

公共施設包括管理業務について

～導入準備状況～

令和6年9月20日
建設部 建築課

【 目 次 】

1	契約概要	3
2	業務内容	4
3	主な業務仕様(運用)等	5
4	事業者説明会の結果	10
5	今後の流れ(予定)	13
	【参考】説明会配布資料(大津市)	14

1 契約概要

- ▼委託業務の名称 大津市公共施設包括管理業務
- ▼受託者 大津市京町三丁目5番 1 2 号 第6森田ビル3階
日本管財株式会社 滋賀事業所
滋賀事業所長 谷本 和彦
- ▼契約日 令和6年7月10日
- ▼契約期間 契約締結日 から 令和11年3月31日 まで
- ▼委託料 3,180,096,480円(税込)

2 業務内容

▼対象施設 計134施設

- 市民センター (36) ○ 幼稚園・保育園 (43) ○ 小中学校 (55)

▼対象業務 計19業務

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| (1) 自家用電気工作物保安管理 | (11) 建築基準法第12条点検 |
| (2) 受水槽・高架水槽保守点検 | (12) 緊急通報点検 |
| (3) 防災設備点検(消防用設備及び
建築基準法関係防災設備点検) | (13) 建築物環境衛生管理 |
| (4) 空調設備保守点検 | (14) 建物総合管理(空調等設備管理及び
建築物衛生管理) |
| (5) 自動扉保守点検 | (15) 建物消灯・施錠確認 |
| (6) 機械警備 | (16) 清掃 |
| (7) 昇降機保守点検 | (17) 樹木管理・除草 |
| (8) 遊具点検 | (18) 修繕(小額工事を含む、原則130万円以下) |
| (9) プール循環濾過装置保守点検 | (19) 巡回点検 |
| (10) 浄化槽維持管理 | |

▼業務実施期間

令和6年11月1日 から 令和11年3月31日 (4年5か月間)

- ① 令和6年11月 1日 ～ 上記青字の5業務から開始
② 令和7年 4月 1日 ～ 全19業務を実施

3 主な業務仕様(運用)等

(1) 実施体制

▼ 受託者による本業務専用の事務所開設(10月予定)

大津市包括管理センター : 大津市浜大津二丁目1番35号
OSDビル浜大津7階

人員体制(専従者) : 計6名

総括責任者1名、保全業務責任者1名、
保全業務担当者3名、事務管理担当者1名

▼ 緊急対応体制

24時間365日対応可能な受付体制の構築

- ▶ 平日日中(下記以外) : 大津市包括管理センターで受付
- ▶ 夜間・休日 : 同社本部におけるコールセンターで受付

※ただし、市役所(本庁舎)開庁時間内における施設等からの連絡窓口は建築課

3 主な業務仕様(運用)等

(2)各業務の実施

▼市内事業者の活用について【仕様書抜粋】

- ① 受託者は、本業務の実施に当たり、市内事業者(大津市内に本店又は営業所を有する事業者)による適正な業種又は価格での履行が困難な場合を除き、**従前と同水準で市内事業者を活用しなければならない。**
- ② 見積照合により再委託先を選定する場合、見積書を徴取する業者の選定にあたっては、特別な場合(市内事業者に施行できない専門的なもの)を除いて市内事業者の業種を確認のうえ、**少なくとも1者は施行(委託業務)場所の同一学区から選定すること**(以下、省略)。



各種 保守点検等	◆ 2者以上の見積徴取 ◆ そのうち、 施設ごとの再委託の場合 ▶ 学区内から1者以上 1学区を超えるエリア分け(従来を踏襲等)をした再委託の場合 ▶ 市内から2者以上	
樹木管理 ・除草及び 修繕	30万円以下	◆ 学区内から1者見積徴取
	30万円を超える	◆ 2者以上の見積徴取 ◆ そのうち、学区内から1者以上

3 主な業務仕様(運用)等

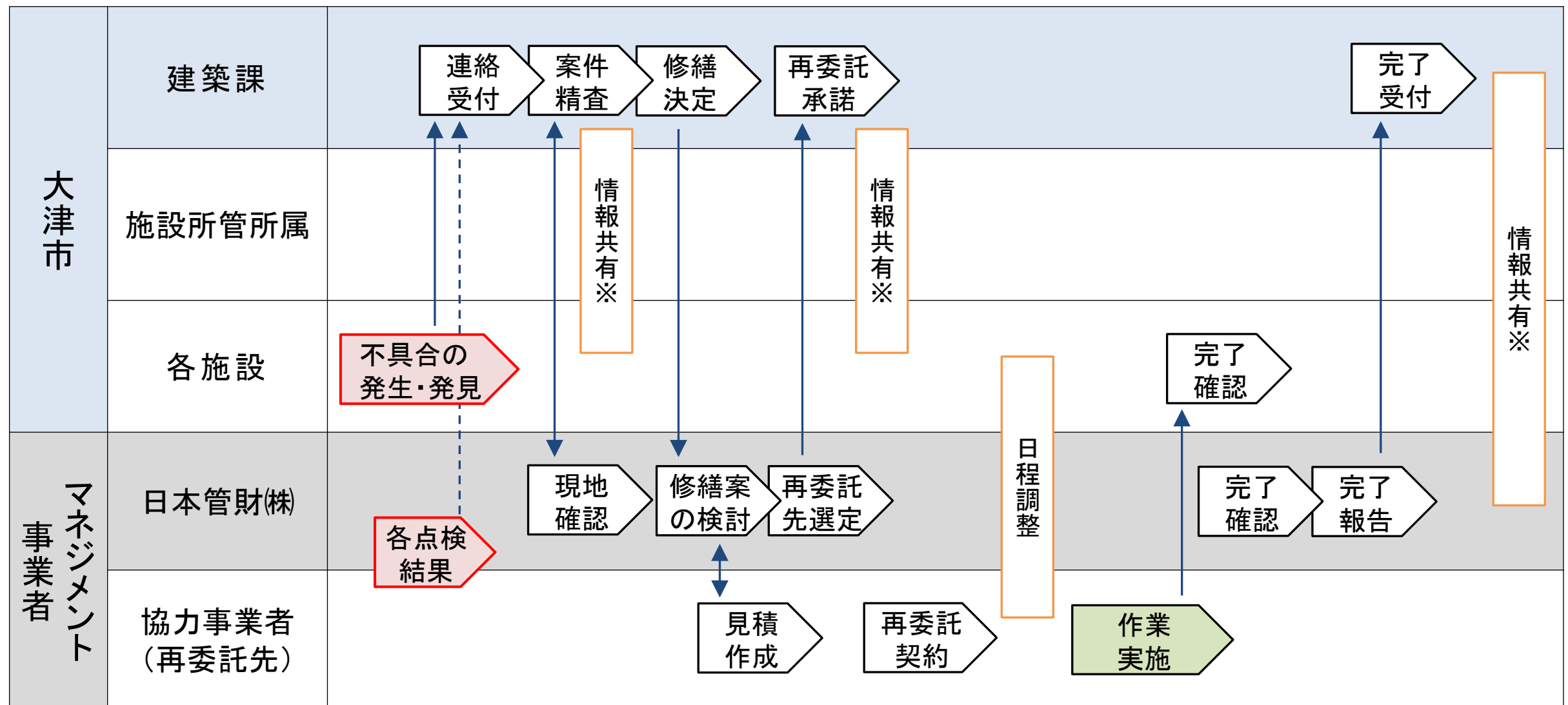
(2)各業務の実施

▼受託者(マネジメント事業者)が実施する業務について

マネジメント 業務	◆ 各対象施設・対象業務について横断的なマネジメントを実施し、包括管理業務全体を総合的に管理（各業務の再委託※、進捗管理等） ※内製化(修繕)及び巡回点検を除く。 ◆ 施設の不具合等の緊急対応（災害及び事故等を含む連絡受付、現地確認等） ◆ 各対象施設・対象業務における管理情報の整備・共有
内製化	◆ 手持工具、消耗品等の資材などによる軽微な修繕作業を実施（応急措置を含む） ◆ 主に1時間程度(以内)の作業・1万円程度(以内)の経費で済むものを前提
巡回点検	◆ 各施設、年3回実施(台風シーズンを考慮)し、情報把握・情報蓄積 ◆ 不具合・危険箇所の聞き取りや発見、点検結果の経過観察及び安全性確認 ◆ 軽易な作業による補修等の対応（内製化を含む）

3 主な業務仕様(運用)等

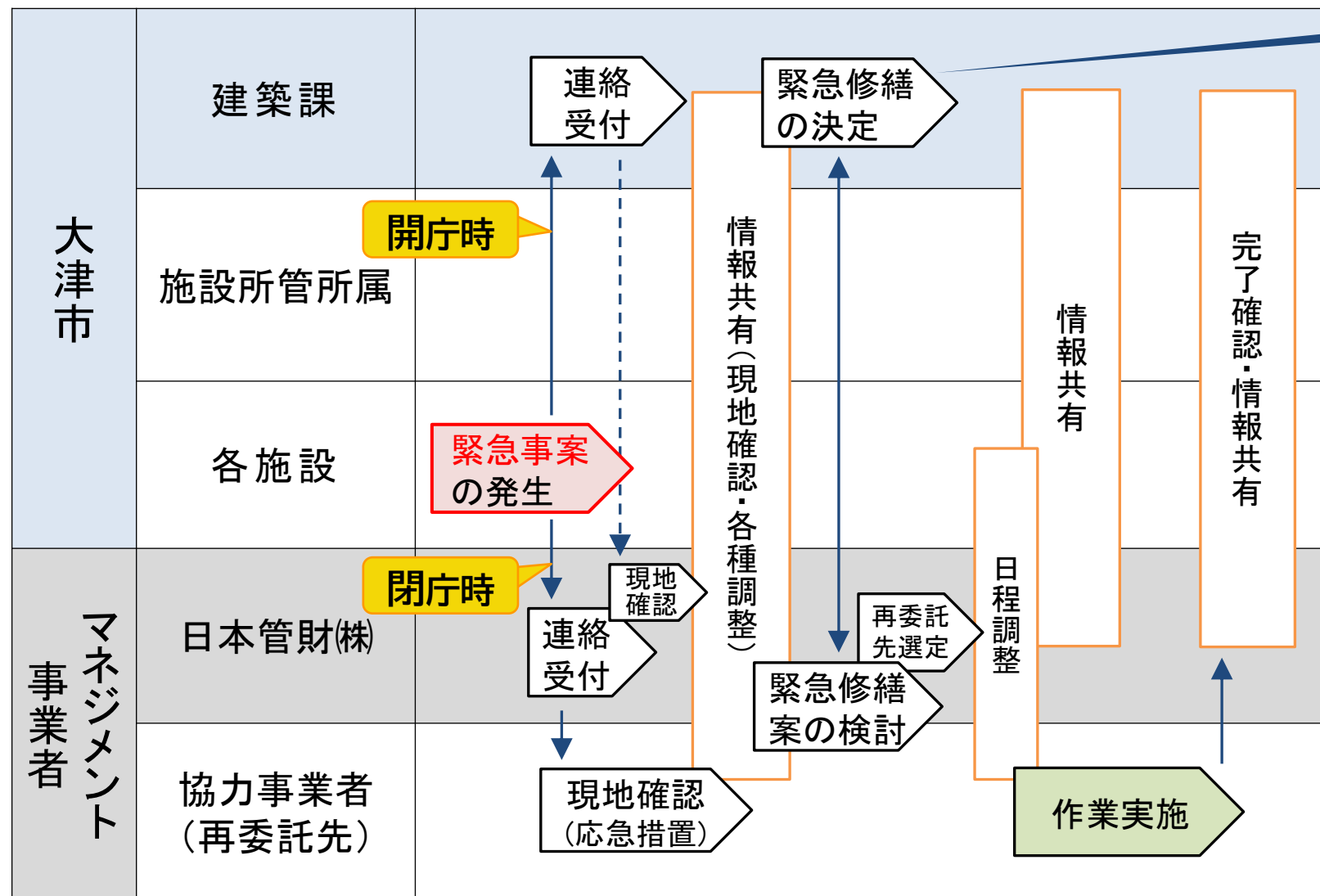
(3) 修繕における基本フロー (緊急事案を除く。)



※「情報共有」は、適宜行い、各工程での電子システムの入力・更新により、各種報告・修繕履歴等の情報を常に閲覧可能とし、情報を蓄積・集約していく。

3 主な業務仕様(運用)等

(4) 緊急修繕における基本フロー



- ▶ 「緊急修繕の決定」では、**概算額130万円内外の確認**を伴う。
- ▶ 130万円を超える場合は、原則として本業務対象外であるため、速やかに庁内調整を図る。

- 【仕様書抜粋】**
- 緊急修繕とは、災害の発生や突発的な事象による不具合等のため、修繕を要する箇所が生じたことにより、以下のとおり直ちに当該修繕を実施しなければならないと認められる場合のもの。**
- ① その状態のまま放置することが、人体に被害をもたらすおそれがある場合の施設、設備等の復旧
 - ② 次のもので、その状態のまま放置することが、当該施設の運営に著しい支障が生じるおそれがある場合の施設、設備等の緊急対応
 - イ) 突発的な災害、事故等による復旧
 - ロ) 建物の附帯設備、電気・機械設備等の故障による復旧
 - ハ) 災害、事故等の未然防止のための応急対策
 - ③ その他特に緊急に実施することが必要であると認められる修繕

※ 「情報共有」「現地確認」等は、適宜連携して行う。

※ 電子システムの入力・更新による修繕履歴等の情報の蓄積・集約は、緊急時も平常時同様に随時行う。

対象業務に関する全事業者（再委託を希望又は検討する事業者）

- ◆実施場所 大津市役所 別館1階 大会議室
- ◆説明者 大津市 及び 受託者（日本管財(株)滋賀事業所）

方 法	具 体	対象事業者数	備 考
案内文送付	令和2年度～5年度の対象業務における 本市との契約実績を有する市内外の事業者	522	市内467 市外55
	現在、対象業務に関する本市の入札参加登録 のある市内事業者		
その他の開催周知	ホームページ及びポスター等	—	—

4 事業者説明会の結果

(2)開催結果

▼参加事業者

		参加 事業者数	参加 人数	事業者数 合計	市内	市外
①	8月7日	21	25	208	180	28
②	8月8日	60	81			
③	8月9日	44	55			
④	8月9日	50	59			
動画視聴希望※		33	—			

※欠席者用として、説明時の動画を撮影し、後日に視聴希望者へ配信済

▼説明内容

① 事業概要（対象施設、対象業務、導入目的、
業務期間、契約条件、モニタリング内容等）



▶ 大津市から説明

② 運用方法（各業務の流れ、手続き等）



▶ 受託者から説明

③ 質疑応答

▶ 両者にて対応



4 事業者説明会の結果

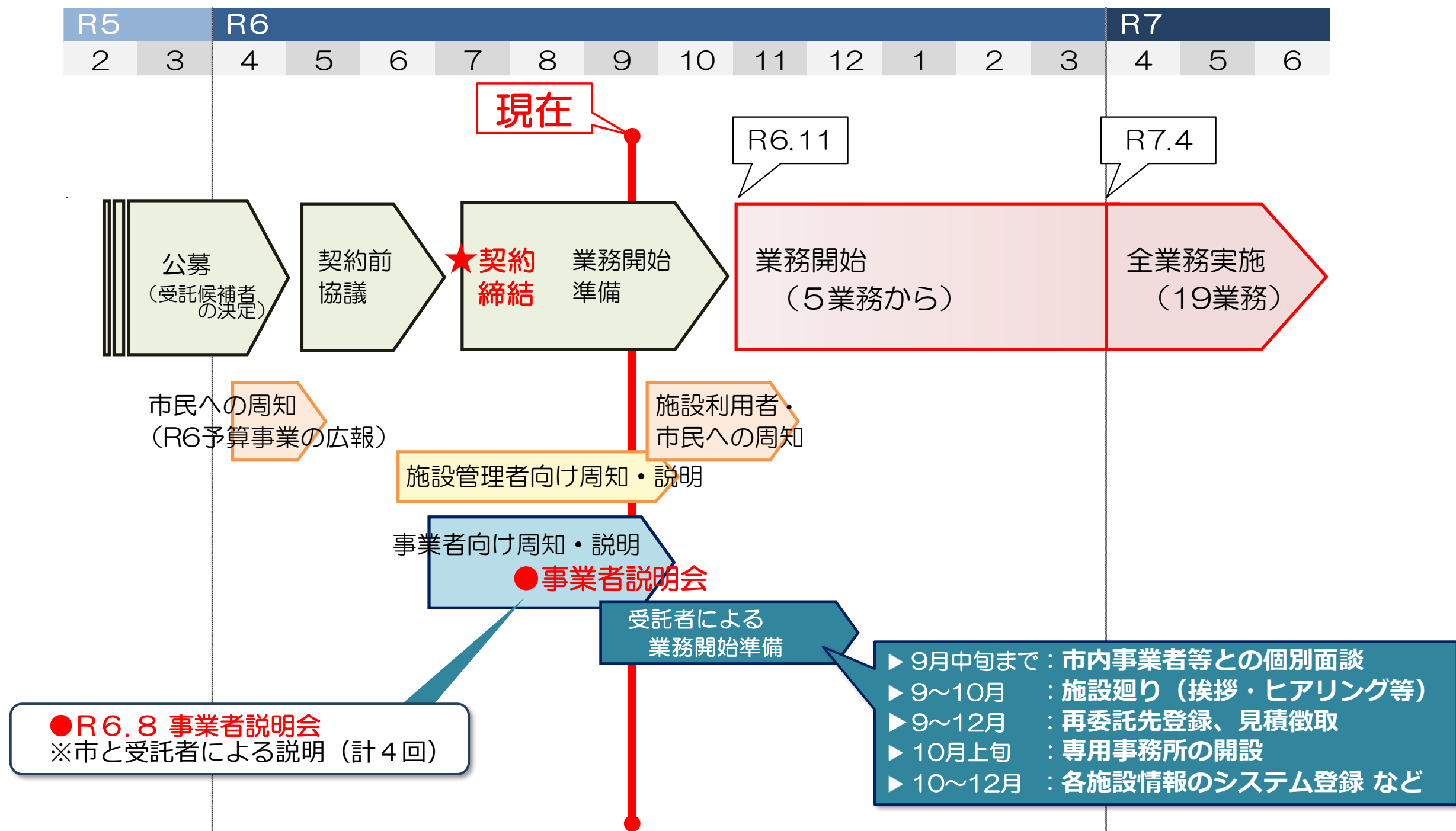
(2)開催結果

▼主な質疑応答(要旨)

	項 目	質疑事項	応 答
1	業務全般	市民や事業者の声・意見を聞く機会について	大津市: 随時、連絡を受けるとともに、施設管理者等へのアンケートを通して伺い、モニタリングに活かしていく。
2	緊急対応	夜間・休日等の緊急時の事業者対応の流れについて	大津市: マネジメント事業者から協力事業者に現場確認を依頼され、緊急修繕時は従来と同様、各種手続きが事後処理となる場合がある。
3	再委託 (全般)	価格以外も踏まえた事業者選定について	受託者: 価格とともに実績等も考慮する。
4		最低賃金の上昇に応じた再委託契約について	大津市: 受託者選定には物価等の上昇を考慮して予算設定した。 受託者: 最低賃金上昇に対応していく。
5	再委託 (修繕)	学区単位の事業者選定の継続について	大津市: 同一学区内で1者以上の見積徴取を原則とした見積照合を条件付けており、照合結果によっては学区外もあり得る。 受託者: 原則、30万円以下は学区内の1者見積とし、30万円超過では学区内1者以上の計2者以上の見積照合を行う。
6		修繕の工法・仕様の決定について	受託者: 基本的に現地で協力事業者、施設管理者と共に現地確認をして決定する。

※ 質疑応答の結果一覧は、市ホームページに掲載済み。

5 今後の流れ(予定)



【参考】 説明会配布資料(大津市)

(1)おもて面(A3サイズ)

大津市公共施設包括管理業務の導入について

R6.8説明会資料

大津市では、これまで所屬ごとに行ってきた維持管理に係る業務を、マネジメントする事業者に一括して委託する「大津市公共施設包括管理業務」を令和6年11月から導入します。

■対象施設 計134施設

市民センター(36)、幼稚園・保育園(43)、小中学校(55)

■対象業務 計19業務

・R6.11.1～ 青字の5業務から開始
・R7.4.1～ 全19業務を実施

① 自家用電気工作物保安管理	⑥ 機械警備	⑫ 緊急通報点検	⑰ 樹木管理、除草
② 受水槽、高架水槽保守点検	⑦ 昇降機保守点検	⑬ 建築物環境衛生管理	⑱ 修繕 (小額工事を含む、 原則130万円以下)
③ 防災設備点検 (消防設備及び 建築基準法関係防災設備点検)	⑧ 遊具点検	⑭ 建物総合管理 (空調等設備管理 及び建築物環境衛生管理)	⑲ 巡回点検
④ 空調設備保守点検	⑨ 7°-ル循環濾過装置保守点検	⑮ 建物消灯、施錠確認	
⑤ 自動扉保守点検	⑩ 浄化槽維持管理	⑯ 清掃	
	⑪ 建築基準法第12条点検		

■業務委託期間 令和6年11月1日から令和11年3月31日(4年5か月間)

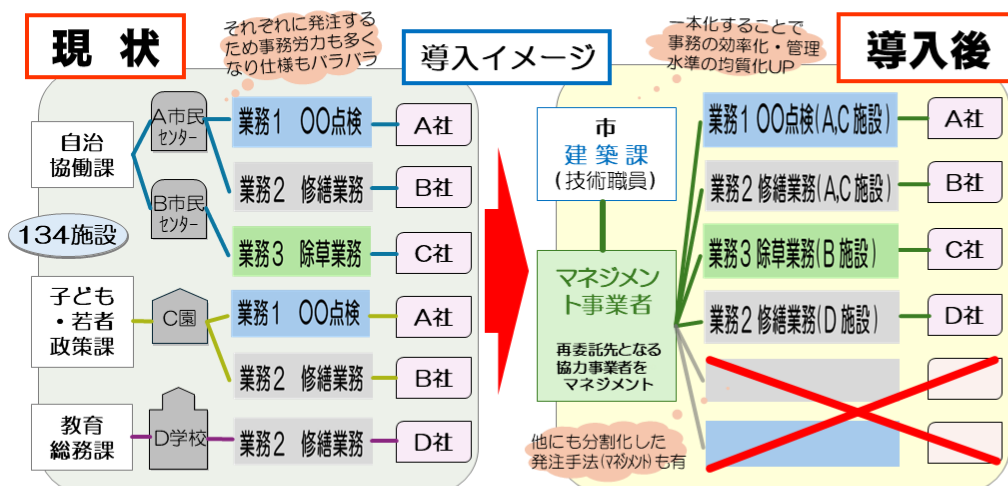
■導入の目的

- 事務の効率化
 - ・職員の事務負担軽減・他業務への人員配置(各種サービスの向上)
 - ・契約手続きの簡略化による迅速な修繕の実施
- 管理の一元化
 - ・管理水準の均質化(施設ごとの修繕対応にかかる基準・内容の統一)
 - ・施設・設備の不具合箇所や修繕実績の情報を活用した修繕計画の検討・作成

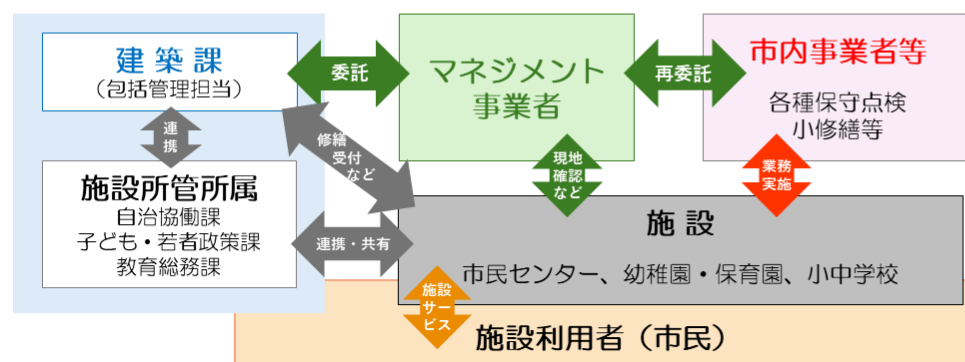
施設の
安全性の確保・利便性の向上など

市民サービスの向上へ

1 業務の発注方法



2 導入後の関係図



3 マネジメント事業者からの再委託について

- 市との契約条件
 - 市内事業者による適正な業種又は価格での履行が困難な場合を除き、**従前と同水準で市内事業者を活用しなければならない。**
⇒ 市内事業者への発注を維持していく目的
 - 見積照合により再委託先を選定する場合は、特別な場合を除いて、**少なくとも1者は当該場所の同一学区から見積徴収をすること。**
⇒ 地元事業者との繋がりを維持していく目的
 - マネジメント事業者へは、市からマネジメント経費を支払うこととし、見積書には、**受託者の監理監督等経費を計上しないこと。**
⇒ 適正な契約金額を維持していく目的
- 市の承諾について
 - マネジメント事業者が再委託する際は、**あらかじめ市が承諾**します。
(再委託内容、再委託先、再委託金額、再委託先の選定理由、再委託先の管理方法(監理監督概要)などの情報を確認)
 - 再委託された主な業務について、随時、**再委託情報を公表**します。
(再委託先・再委託金額・再委託先の選定理由などをホームページに掲載予定)

4 市の行うモニタリングについて

市の包括管理担当は、マネジメント事業者に対して定期・随時にモニタリング(監視・観察)を行い、各業務の適正な履行、公平・公正な発注状況などをチェックします。

⇒ 必要に応じて改善を求めます

- 定期モニタリング
 - 各業務の適正な履行の確認
▶ 実施内容、再委託先選定の競争性・公平性、再委託費用の確認・検証等
 - 市内事業者の活用等状況の確認
▶ 市内事業者への発注状況の確認・検証等
 - 長期契約における業務改善の確認
▶ 施設管理者等へのアンケート結果の確認及び満足度等を踏まえた反映・改善状況の確認等
- 随時モニタリング
 - 対象施設の巡回、業務監視、受託者に対しての説明の要求、立会等を行い、業務実施計画又は業務報告書との合致、適正履行を確認
 - 苦情対応や業務改善勧告を行った場合の改善確認、緊急対応時の履行確認
 - 各業務の適正な履行の確認
▶ 定期モニタリングと同様

【参考】 説明会配布資料(大津市)

(2)うら面(A3サイズ)

【参考1】 導入前後の事務の流れ ※標準的な流れの比較

① 委託業務の流れ

現 状

事務負担が多く各所属で作業が重複している。技術的な視点が不足。人事異動に伴うノウハウの継承に課題。



導入後



② 修繕業務の流れ

現 状

技術的な知識が不足。現場確認、見積合わせなど事務手続きに時間がかかり、施工までに時間を要する。



導入後



※一部の軽微な修繕は、再委託せず、マネジメント事業者
自らが実施することがあります。(内製化)

【参考2】 モニタリング項目例

No.	区 分	確 認 内 容
法令遵守		関連法令内容を守っているか。
法改正への対応		業務に関連する法令等の改正があった場合は、遅滞なく当該業務の見直しを行い、市に報告されているか。
官公庁等への手続き		必要な官公庁、その他関係機関への手続きは実施されているか。
作業周知・近隣挨拶		作業周知・近隣挨拶を行い、地元説明等に協力しているか。
作業前の打合せ		契約規則に基づき指名登録業者を再委託先とする時は、指名停止(除外を含む。)期間中の業者に再委託していないか。 上下水道・ガス工事に係る作業に当たっては、再委託先を含み、本市関係所管に基づき本市指定業者が実施しているか。 作業の開始や実施時期に基づき、作業日程や内容等について、施設管理職員と事前に十分な打合せを行っているか。 施設の機能の一部又は全部の停止が必要となるなどの施設の運営に大きな影響を与える場合は、1カ月前までに施設管理職員に連絡しているか。
作業周知及び周囲の安全確保		施設管理職員からの要望により、施設関係者への周知が必要な場合は、協力しているか。 標識の撤去等によって、要所に作業中であることの周知を図るとともに、必要に応じて防護対策を講じ、周囲の安全を確保しているか。
作業を行う者の服装等		服装、作業態度、言動等に注意するとともに、作業のしやすい作業態勢で行っているか。 共通の服装、胸章等を着用し、作業の従事者であることが分かる服装等となっているか。
軽微な作業		不具合箇所について、当面の間、施設及び機器の機能を維持するため、軽微な作業を行っているか。 軽微な作業の実施結果を報告しているか。
緊急対応		即応性の取替え等の別途作業を行う必要がある場合は、市に報告しているか。 対象施設の破損、故障等の不具合について、市からの要請を受けたりは、速やかに業務従事者等の作業員を現地に派遣しているか。
緊急対応体制		不具合が生じたときに、市からの連絡を受け付ける窓口を設置しているか。 夜間・休日等を問わず常に現地で急行等の対応可能な緊急対応体制を整備しているか。
修繕等見積の提出		不具合箇所の修繕等の改善に係る見積を早期に作成・見積徴収して、市に提出しているか。 再委託する場合の見積には、受託者の監理監督等経費を計上されていないか。
事故防止、安全、衛生等		火災・盗難・事故の防止に努め、職員や利用者等、建物、機械設備、車両、備品等について、被害又は損害を与えないように十分留意しているか。 火災・盗難、事故による被害又は損害が生じた時は、直ちに消火等の被害拡大防止、救助等の初動対応、応急措置をとり、市に連絡しているか。 受託者に起因する物損は、早急に現状復帰・機能回復をしているか。
保守点検等業務		作業員等の労働安全衛生に関する業務管理について、関係法令を遵守し、作業等にあっているか。 資機材、その他の整理整頓に心掛け、作業終了後は速やかに後片付け及び清掃を行っているか。
修繕		作業終了後は、個別の作業完了報告書を作成し、施設管理職員に提出して確認を受けているか。 月次報告書は、実施した月の翌月中旬までに市に提出しているか。 月次報告書に、作業完了報告書を添付しているか。
事前打合せ		作業日程や内容等について、施設管理職員と事前に十分な打合せを行っているか。
再委託時の仕様書		従前の仕様からの過不足はないか。
再委託先の選定方法		法令遵守できているか。
再委託費用の算定結果		見積照会や入札を実施しているか。
再委託先の確認		見積照会では、少なくとも1書は同一市区から見積徴収をしているか。特別な場合等の理由、記録が報告されているか。
再委託の承諾手続き		事業者の偏りが従前以下であるか。
市内事業者への発注実績の確認		随意契約されている場合の理由は適正であるか。
市内事業者への今後の発注見込みの確認		見積書や入札書の金額が妥当であるか。
		受託者の監理監督等経費が計上されていないか。
		指名停止となっていないか。
		業務に必要な資格を保有しているか。
		市への承諾手続きが行われているか。
		再委託先及び内容、再委託先に提供する情報、その他再委託先の管理方法等が報告されているか。
		再委託先及びその関係従事者は、暴力団又は暴力団員に関係、関与がないか。
		再々委託されていないか。(されている場合はやむを得ない内容であるか。)
		やむを得ず再々委託されている場合は、再委託に関する事項が準用されているか。
		従前と比べて同水準以上であるか。
		事業者の偏りが従前以下であるか。
		年度内の発注見込み金額が従前と比べて同水準以上となるか。
		年度内の発注見込み件数が従前と比べて同水準以上となるか。
		年度内の発注見込みの事業者の偏りが従前以下となるか。

◆マネジメント事業者

本業務
受託者

大津市京町三丁目5番12号

日本管財株式会社 滋賀事業所

▶ 本業務専用事務所開設予定