

各所属所管施設 保守点検・修繕等
包括的業務委託 長期継続
募集要項（公募型プロポーザル）

令和6年5月

大阪市都市整備局

	頁
1 案件名称	1
2 業務内容に関する事項	1
(1) 事業目的と概要	1
(2) 業務対象施設の概要	1
(3) 業務内容	4
(4) 守秘義務	5
(5) 本体業務に係る事業規模	6
(6) 指示業務に係る事業規模	6
(7) 契約期間	7
(8) 業務実施場所	7
(9) 費用分担	7
(10) 大阪市内に本店を有する事業者の活用	8
3 契約に関する事項	8
(1) 契約の方法	8
(2) 業務委託料の支払い	8
(3) 契約書	8
(4) 契約保証金	8
(5) 再委託について	9
(6) その他	9
4 応募資格等	9
(1) 応募者の資格	9
5 スケジュール.....	10
6 応募手続き等に関する事項.....	11
(1) 説明会.....	11
(2) 参加申請手続き及び参加資格決定通知.....	11
(3) 質問の受付.....	13
(4) 企画提案書の提出.....	14

	頁
7 選定に関する事項	17
(1) 選定方針	17
(2) 選定基準	17
(3) 選定方法	18
(4) 失格事由	19
(5) 選定結果の通知及び公表	19
8 その他	20
(1) 応募に要する費用、条件等	20
(2) 業務引継ぎ等について	20
(3) 問い合わせ先	20

1 案件名称

各所属所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続
契約時の名称は「各所属」部分は、各所属名とする。

2 業務内容に関する事項

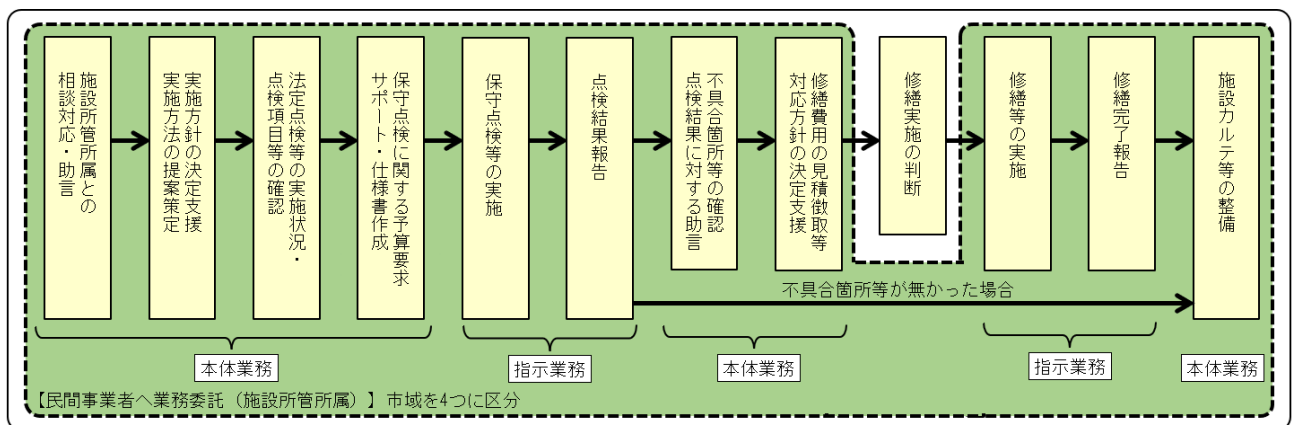
(1) 事業目的と概要

大阪市では、庁舎、市民利用施設、市営住宅及び学校など多種多様な施設を整備し保有しているが、それらの施設は建築後 30 年以上経過したものが 64.6%を占めるなど老朽化が進んでおり、これに伴い長寿命化を見据えた大規模な改修や日常的な不具合への対応等、施設の整備や管理に係る業務が増加している。

市設建築物の施設管理は、日常的に利用する市民の利便性や安全性を確保するとともに、これまで以上に業務処理の質・速度の向上を推進し、持続可能な施設の維持管理を効果的・効率的に進めていく必要がある。

実施事業者は、その目的を達成するため、建築や建築設備に関する施設管理のノウハウ、幅広い知識と経験、専門性を活かして、市設建築物の保守点検及び修繕等の業務に係る発注者からの相談対応、予算要求サポートや保守点検及び修繕の実施等の業務（以下、「包括的業務委託」という。）を包括的に実施する。

【包括的業務委託の流れ・実施主体】



(2) 業務対象施設の概要

市設建築物には、小・中学校の学校施設と、区役所等の庁舎、区民センター、福祉施設、幼稚園、保育所、消防署等の一般施設がある。

これまでは、都市整備局が、大阪市が保有する市営住宅を除く建築物及びその付属施設（以下「市設建築物」という。）の保守点検業務を施設所管所属からの依頼に基づき、「市設建築物整備保全（保守点検等包括管理）業務委託 長期継続」として実施してきた。

本公募からは、保守点検業務を行う施設を対象に、保守点検のほか、日常的な不具合等の

相談対応から修繕までを一連の業務として包括的に委託するスキームに再構築し、各業務の迅速化を図るため、各施設を所管する所属ごとに、施設所管所属と実施事業者が契約を行うことに変更する。

本業務の対象施設については、都市整備局が取りまとめ、公募区分として以下の4つに区分し、それぞれの公募区分を1単位として事業者を公募する。なお、各公募区分を受託した場合の契約本数、契約名称、対象の施設数は下表のとおり。

・公募区分①

契約本数	契約名称	施設数
1	北区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
2	福島区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
3	中央区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
4	西淀川区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
5	淀川区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
6	東淀川区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
7	こども青少年局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	1 2 6
8	大阪市立小中学校 保守点検・修繕等 包括的業務委託(区分A) 長期継続	1 0 5

(区分A)の対象施設は、北区、福島区、中央区、西淀川区、淀川区、東淀川区及び市外に所在する教育委員会事務局が所管する小中学校とする。

・公募区分②

契約本数	契約名称	施設数
1	此花区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
2	西区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
3	港区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
4	大正区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
5	浪速区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	5
6	住之江区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	4
7	福祉局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2 3
8	大阪港湾局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	1
9	消防局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	5 1
10	大阪市立小中学校外 保守点検・修繕等 包括的業務委託(区分B) 長期継続	9 7

(区分B)の対象施設は、此花区、西区、港区、大正区、浪速区、住之江区に所在する教育委員会事務局が所管する小中学校(8 4施設)と学校以外に同委員会が所管する一般施設(1 3施設)とする。

・公募区分③

契約本数	契約名称	施設数
1	都島区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
2	天王寺区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
3	東成区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
4	生野区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
5	旭区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
6	城東区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
7	鶴見区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
8	危機管理室所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
9	総務局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
10	市民局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	4
11	財政局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	6
12	建設局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	5 7
13	大阪市立小中学校 保守点検・修繕等 包括的業務委託 (区分C) 長期継続	1 1 6

(区分C)の対象施設は、都島区、天王寺区、東成区、生野区、旭区、城東区、鶴見区に所在する教育委員会事務局が所管する小中学校とする。

・公募区分④

契約本数	契約名称	施設数
1	阿倍野区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
2	住吉区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2
3	東住吉区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
4	平野区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	5
5	西成区役所所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	6
6	契約管財局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	1
7	健康局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2 0
8	経済戦略局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2 1
9	中央卸売市場所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
10	環境局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	2 3
11	都市整備局所管施設 保守点検・修繕等 包括的業務委託 長期継続	3
12	大阪市立小中学校 保守点検・修繕等 包括的業務委託 (区分D) 長期継続	1 0 7

(区分D)の対象施設は、阿倍野区、住吉区、東住吉区、平野区、西成区に所在する教育委員会事務局が所管する小中学校とする。

※各公募区分の対象施設については、「【別添1】対象施設、対象業務一覧表」に掲載（市外に所在する施設を含む）しているので参照すること。

本業務の実施時には、新・増改築や施設の再編整備等により施設数や延床面積が増減している場合があるが、各施設所管所属（小中学校においては施設が所在する行政区）において新たに所管することとなった保守点検業務を行う施設も対象とする。

(3) 業務内容

ア 包括的業務委託の業務内容

実施事業者は、市設建築物の良好な施設管理を目的とした施設所管所属からの相談対応や予算要求のサポート並びに各種点検の実施から結果報告までの一連の業務を実施することのほか、点検及び日常施設管理で見つかった施設・設備の不具合の対処に関する相談対応及び修繕の対応を行う。

実施事業者が行う包括的業務委託は、経常的に実施する業務（以下「本体業務」という。）と、発注者が発行する業務実施指示書に基づき実施する業務（以下、「指示業務」という。）がある。

(ア) 本体業務（相談等業務）

- A 点検等業務
- B 修繕等業務
- C 緊急対応業務
- D 施設カルテ更新等業務

(イ) 指示業務（点検等業務）

(ウ) 指示業務（修繕等業務）

イ 本業務の対象とする点検等業務の種類は次のとおりである。

各公募区分で契約当初から実施する点検業務については、「【別添1】対象施設、対象業務一覧表」による。ただし、契約期間内に新たに対象となる施設や設備等によっては、実施する点検等業務の種類が増加するケースがあることに留意すること。

- ① 電気工作物保守点検業務（受変電設備・発電機設備・直流電源設備）
- ② 昇降機設備保守点検業務
- ③ 通信設備保守点検業務
- ④ 情報通信設備保守点検業務
- ⑤ 空調設備保守点検業務
- ⑥ 空調設備保守点検・遠隔監視業務
- ⑦ 中央監視制御装置保守点検業務
- ⑧ ごみ貯留排出装置保守点検業務
- ⑨ ゴンドラ設備保守点検業務
- ⑩ 消防用設備等保守点検業務
- ⑪ 建築物環境衛生業務（空気環境測定等）
- ⑫ 給水・衛生ポンプ等点検業務
- ⑬ 特定建築物等定期点検業務（建築物）

- ⑭ 特定建築物等定期点検業務（建築設備・防火設備）
- ⑮ 自動扉保守点検業務
- ⑯ シャッター設備等保守点検業務
- ⑰ 舞台設備、音響設備点検業務
- ⑱ 階段昇降機保守点検業務
- ⑲ 貯水槽清掃及び点検業務
- ⑳ 汚水槽・雑排水槽・湧水槽清掃及び点検業務
- ㉑ PA ジェネレーター点検業務
- ㉒ ガスヒートポンプエアコン保守点検業務
- ㉓ 非常通報設備、機械警備設備保守点検業務
- ㉔ 可動床式プール点検業務
- ㉕ プールろ過機保守点検業務
- ㉖ 真空式温水発生機点検業務
- ㉗ 計量器点検業務
- ㉘ 排水設備保守点検業務
- ㉙ 入退室管理設備保守点検業務

ウ 本業務の対象とする修繕等業務

修繕等業務の対象や各業務の詳細は、「各所属所管施設 保守点検・修繕等包括的業務委託 長期継続 仕様書」（以下、「業務委託仕様書」という。）の「8 業務の詳細」を参照のこと

エ 包括的業務委託の業務実施スケジュール

本体業務及び指示業務の年間スケジュールのほか、個別業務の主な流れについては「【参考資料1】本体業務、指示業務に係る一般的な年間スケジュール」及び「【参考資料2】個別業務の流れ」を参照すること。

(4) 守秘義務

実施事業者は、本業務委託の応募及び業務の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。また、業務の履行に際し作成又は取得した文書、図面及び電磁的記録並びにその写しを発注者の承諾なしに他人に閲覧、複写又は譲渡してはならない。

(5) 本体業務に係る事業規模

公募区分	施設数 a	1 施設当たりの費用 b	年間規模 c a × b	5 年間規模 c × 5
①	245	347,600 円	85,162,000 円	425,810,000 円
②	192	347,600 円	66,739,200 円	333,696,000 円
③	208	347,600 円	72,300,800 円	361,504,000 円
④	196	347,600 円	68,129,600 円	340,648,000 円

(消費税及び地方消費税 10% で計算した税込金額)

※ 上記金額は、各公募区分における契約上限価格である。(各施設所管所属との契約金額の合計額)

本体業務契約書の業務委託料は、実施事業者が「6 応募手続き等に関する事項 (4) 企画提案書の提出 ア提出書類 (オ) 業務実施に係る経費に関する提案書」において、上記の「1 施設当たりの費用」の提案から算出した金額とする。

業務委託料の算定方法は、「【参考資料 3】補足説明事項 1 業務委託料の算定方法について」に掲載しているので必ず確認すること。

なお、契約期間中に施設数が増減する場合については、本市からの指示により、施設数に応じて契約変更等により、本体業務契約書の業務委託料を変更する。

(6) 指示業務に係る事業規模

ア 点検等業務の事業規模 (令和 7 年度)

公募区分	点検費	監理業務費	合計
①	500,094,100 円	46,443,100 円	546,537,200 円
②	442,212,100 円	51,143,400 円	493,355,500 円
③	534,979,500 円	50,927,800 円	585,907,300 円
④	553,888,500 円	49,913,600 円	603,802,100 円

(消費税及び地方消費税 10% で計算した税込金額)

※ 上記金額は、現時点の令和 7 年度対象施設及び対象業務 (㊸ 特定建築物等定期点検業務 (建築物) は除く) から算出された予定価格であり、現在進行中の増改築や再編整備等による施設数や設備等の増減を反映したものでないため、令和 7 年度の契約金額を保証するものではない。

点検等業務に係る業務委託料は、実施事業者が「6 応募手続き等に関する事項 (4) 企画提案書の提出 ア提出書類 (オ) 業務実施に係る経費に関する提案書」において、点検の種類ごとに提案された縮減率を用いる。詳しくは、「【参考資料 3】補足説明事項 1 業務委託料の算定方法について」に掲載しているので、必ず確認すること。

金額の算定に必要な仕様等は、各公募区分の「【参考資料 4】個別仕様書」による。監

理業務費は、(3) 業務内容に記載の点検等業務の種類のうち①～⑭までの監理業務費の合計であり、それ以外の監理業務費は(5)に記載の本体業務「1 施設当たりの費用」に含まれる。

各公募区分の点検費の種類ごとの金額は、「【参考資料 5】点検費内訳」に掲載しているので、参照のこと。

※ 「【参考資料 7】 1. 点検業務 令和 4 年度実績」に過去の業務実績を掲載しているので、参照のこと。

※ 令和 8 年度以降の事業規模については同程度を見込んでおり、隔年実施や年度途中で変更予定のあるものは、協議による。

イ 修繕等業務の事業規模

各公募区分の事業規模については、「【参考資料 7】 2. 修繕業務 令和 3, 4 年度実績」に過去の業務実績を掲載しているので、参照のこと。

修繕等業務に係る業務委託料は、内製化（「業務委託仕様書 8 業務の詳細」に記載の内製化）による場合を除き、実施事業者が作業管理等に要する経費として、協力者（再委託先）に支払う修繕等にかかるコスト（比較見積による最低価格）の 10% を上限に、実施事業者から「6 応募手続き等に関する事項 (4) 企画提案書の提出 ア提出書類 (オ) 業務実施に係る経費に関する提案書」において、提案を求める。

修繕等業務の実施については、施設所管所属から都度発行する業務実施指示書によって決定することとし、業務委託料は、修繕等にかかるコスト（税抜き）に提案した経費率をかけたものを加算後、消費税及び地方消費税 10% を加えた額とする。

(7) 契約期間

令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日（5 年間）

※ 地方自治法施行令第 167 条の 17 に該当する長期継続契約とする。

(8) 業務実施場所

実施事業者は、本業務を円滑に実施するために、拠点とする業務実施場所を大阪市内に自ら定め、令和 7 年 2 月末までに発注者に通知すること。

(9) 費用分担

実施事業者が本業務を遂行するにあたり必要となる経費（事務室及び備品器具類（机、椅子、ロッカー等）、情報機器（パソコン、プリンター等、回線工事共）、消耗品、光熱水費など場所にかかる一切の費用を含む）及び「業務委託仕様書 8 業務の詳細（1）本体業務（相談等業務）イ修繕等業務」に記載の「軽微な修繕」に係る工具及び消耗品等は、契約金額に含まれるものとし、発注者は契約金額以外の費用を負担しない。

(10) 大阪市内に本店を有する事業者の活用

実施事業者は、各種点検業務及び修繕業務を再委託する場合には、大阪市内に本店を有する事業者（以下「市内業者」という。）を活用するよう努めなければならない。

3 契約に関する事項

(1) 契約の方法

ア 本プロポーザルは実施事業予定者の選定を目的に実施するものであり、委託契約は大阪市契約規則の規定に基づき締結する。業務内容は、仕様書及び企画提案書に基づき、本市と実施予定事業者が改めて協議のうえ決定する。

イ 本プロポーザルに係る契約の締結については令和7年度大阪市予算成立を条件とする。予算が成立せずに契約締結を行わない場合に、実施事業予定者において損害が生じても、その損害について、本市は一切負担しない。

ウ また令和8年度以降において、所要の予算金額について減額又は削減があった場合は、本市は、契約内容の一部変更又は契約を解除することができる。

エ 契約の締結に際し、万一、応募書類の記載に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがあるほか、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を講じることがある。また、本市が被った損害について、賠償請求を行うことがある。

オ 契約締結時に、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく誓約書を提出すること。

(2) 業務委託料の支払い

ア 本体業務の委託料については、原則として、年度ごとの業務完了後における本市の検査を経て、実施事業者の請求に基づき支払う。部分払いを行う場合は、業務の完了前に既に業務を完了した部分（検査職員の検査に合格したもの）に対し請求することができる。

また、本市が必要と認めるときは、四半期毎に契約金額を1年あたりの額に換算した額の4分の1（端数が生じた場合は、第4四半期の支払額に端数を含める。）を限度として、前金による支払いを請求することができる。

イ 指示業務の委託料については、原則として、各指示業務完了後に本市の検査を経て、実施事業者の請求に基づき支払う。部分払いを行う場合は、業務の完了前に既に業務を完了した部分（検査職員の検査に合格したもの）に対し請求することができる。

(3) 契約書

別添参照

(4) 契約保証金

免除

(5) 再委託について

ア 基本契約書第 22 条第 1 項に規定する「主たる部分」とは次に掲げるものをいい、実施事業者はこれを再委託することはできない。

(ア) 本体業務

(イ) 指示業務に係る総合的企画、業務遂行管理及び業務の手法の決定及び技術的判断等

イ 実施事業者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務を第三者に再委託する場合は、本市の承諾を得なくともよいものとする。

ウ 実施事業者は、上記ア及びイに規定する業務以外の再委託にあたっては、書面により本市の承諾を得なければならない。

※その他再委託に関する詳細は、業務委託仕様書の「15 再委託について」を参照すること

(6) その他

ア 実施事業者（法人及び複数の法人によるグループ、並びにその構成団体）となった場合においても、本市の各施設所管所属等が発注する他の業務委託の入札への参加は妨げない。

イ 契約締結後、当該契約の履行期間中に実施事業者が大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けたときは、契約の解除を行う。

4 応募資格等

(1) 応募者の資格

次の要件を満たす法人とし、個人で応募することはできない。なお、応募する法人は、次のアの要件全てに該当し、複数の法人によるグループ（以下「グループ」という。）を構成して応募する場合は、次のイの要件全てに該当すること。

ア 法人に関する要件

(ア) 令和 4・5・6 年度大阪市入札参加有資格者名簿

物品供給・業務委託

「01 建物等各種施設管理 02 機械設備等保守点検」の種目で登録されていること

※入札参加資格申請については、現在、契約管財局において随時受付している。現時点で、上記(ア)の入札参加資格を有していない法人は、令和 6 年 6 月 25 日までに当該申請を行えば、上記(ア)の資格要件については満たしているものとして審査を行う。ただし、入札参加資格審査の結果、令和 6 年 8 月 2 日までに承認されなかった場合はその時点で失格として取扱い、参加資格の決定が通知され、企画提案書の提出がされていた場合であっても企画提案書の審査はしない。なお当該申請にあたっては、大阪市の承認日時時点で大阪府の競争入札参加資格名簿に登録されていることが必要なため、あわせて大阪府へ申請手続きを行うこと。

大阪市電子調達システムホームページ

URL : <https://www.keiyaku.city.osaka.lg.jp/>

(「各種資料・ダウンロード」のページを参照)

- (イ) 平成 26 年度以降、高圧で受電し、非常用自家発電設備を設置する施設（工場、倉庫、住宅は除く）において、空調設備、給排水衛生設備及び電気設備等の建築設備に関して、保守点検に関する総合的な業務を元請として履行完了の実績があること。
(総合的な業務には、監理業務に限定した案件も対象とする。また、契約期間が複数年に及ぶ実績の場合、現在履行中であっても 1 年以上の期間履行されていれば、その契約を実績と認める。)
- (ウ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること
- (エ) 参加申請時において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けていないこと
- (オ) 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと
- (カ) 法人税、本店所在地の市町村民税、消費税及び地方消費税を完納し、滞納がないこと

イ グループに関する要件

- (ア) グループは 2 以上の法人で、任意団体を結成又は S P C（特定目的会社）などを設立すること
- (イ) グループの名称を設定し、代表となる法人（以下「代表法人」という。）を選定すること
- (ウ) 代表法人の出資割合はグループ内で最大とし、業務の遂行に関する全てに責任を持つこと
- (エ) 代表法人が手続きを行うこととし、この場合において、他の法人はグループの構成団体として扱うこと
- (オ) 代表法人又は構成団体のいずれかが、ア(ア)及び(イ)の要件を満たすこと
- (カ) 代表法人及び構成団体のすべてが、ア(ウ)、(エ)、(オ)及び(カ)の要件を満たしていること

※申請書類提出後は、原則として代表法人及び構成団体の変更は認めない。

※単独で申請した法人は、同一の公募区分においてグループ申請の構成団体となることはできない。

※同一の公募区分において、同時に複数のグループの構成団体となることはできない。

5 スケジュール（いずれも予定）

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| ・公募開始 | 令和 6 年 5 月 21 日 |
| ・説明会参加申込期限 | 令和 6 年 6 月 10 日 |
| ・説明会 | 令和 6 年 6 月 13・14 日 |
| ・参加申請関係書類の提出期限 | 令和 6 年 6 月 25 日（※ 令和 6 年 7 月 22 日） |
| ・参加資格決定通知 | 令和 6 年 7 月 1 日（※ 令和 6 年 7 月 29 日） |
| ・質問受付締切 | 令和 6 年 7 月 12 日（※ 令和 6 年 8 月 9 日） |

・ 質問に対する回答	令和6年7月19日（※ 令和6年8月16日）
・ 企画提案書の提出期限	令和6年8月13日（※ 令和6年9月10日）
・ 選定結果通知	令和6年9月下旬（※ 令和6年10月下旬）
・ 契約締結・事業開始	令和7年4月1日
・ 事業完了	令和12年3月31日

※各公募区分において、応募がなかった場合は、応募がなかった区分のみ参加申請期間を延長する。

（ ）内の日程は延長する場合を示す。

6 応募手続き等に関する事項

(1) 説明会

応募手続き等の説明会を次のとおり開催する。本プロポーザルへの応募を予定している法人又はグループ（以下「法人等」という。）は、必ず参加をすること。説明会への参加は必須とし、参加していない法人等は応募を受けない。

ア 開催日時

令和6年6月13日（木曜日）・14日（金曜日）

※説明会は1者ずつ開催する。日時は後日通知する。

イ 開催場所

大阪市阿倍野区阿倍野筋 3-10-1-300 あべのベルタ 3階

大阪市都市整備局企画部施設整備課 会議室

ウ 参加申込

説明会への参加にあたっては、説明会参加申込書【様式1】を電子メールにて提出すること。電子メールを送付した後、必ず電話にてメール到着の確認をすること。なお、会場の都合により、1法人等につき参加者は3名以内とする。

また、当日は、募集要項、業務委託仕様書などのホームページに掲載の資料について説明を行うので、参加者は持参のこと。

エ 申込期限

令和6年6月10日（月曜日） 午後5時

オ 申込先

大阪市都市整備局企画部施設整備課 事業者公募担当

電子メールアドレス：tosei-75shisetuseibi@city.osaka.lg.jp

電話番号：06-6633-2331

(2) 参加申請手続き及び参加資格決定通知

応募者は、複数の公募区分に応募することができる。複数の区分に応募する場合は、応募する区分数と同数の体制を確保すること。また公募区分ごとに全ての提出書類を提出すること。

ア 受付期間

令和6年6月14日（金曜日）から令和6年6月25日（火曜日）
午前10時～正午及び午後1時30分～午後5時（厳守）
（ただし、土曜日及び日曜日は除く。）

※参加申請関係書類の提出期限（令和6年6月25日（火曜日））時点で応募がなかった場合、又は申請のあった公募区分において参加資格決定（令和6年7月1日（月曜日））時点で失格などにより応募者がいない場合は、令和6年7月22日（月曜日）まで受付期間を延長する。また、当該延長期間中において当初期間に応募された実施事業者が、応募した区分を変更する修正申請を認める。変更する場合は、参加申請書（区分変更）【様式13】を提出するものとする。その際、参加申請書【様式2】以外の書面について、変更する必要がある場合は、修正申請と同時に提出すること。

なお、受付期間を延長する場合は、都市整備局ホームページにおいて掲載する。

イ 提出書類

(ア) 参加申請書【様式2】

希望する公募区分を記載すること。

- (イ) 保守点検に関する総合的な業務を元請として履行したことを証明する書類（契約書及び仕様書等）の写し
- (ウ) 定款※
- (エ) 役員名簿※
- (オ) 法人登記事項証明書（申請日前3カ月以内に交付されたもの）※
- (カ) 直近3期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、その他これに準ずる書類（連結財務諸表を作成している場合は、その直近1期分も合わせて提出すること。）※
- (キ) 法人の事業計画書（申請日の属する年度のもの）※
- (ク) 法人税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書（その3）又は（その3の3）（申請時点で発行の日から3カ月以内のもの）※
- (ケ) 直近3ヵ年分の本店所在地の市町村民税の納税証明書（申請時点で発行の日から3カ月以内のもの）※
- (コ) グループ構成員届出書【様式3】（グループで申請する場合のみ）
- (サ) グループ協定書（任意様式）（グループで申請する場合のみ）
- (シ) 委任状【様式4】（グループで申請する場合のみ）
- (ス) 委任状【様式5】（応募手続きを代表者から支店長等へ委任する場合のみ）
- (セ) 公募型プロポーザル参加申請に係る誓約書【様式6】
- (ソ) 上記のほか都市整備局が必要と認める書類

※グループで申請する場合

- ・(ウ)～(ケ)については、全ての構成員の書類を提出すること。

ウ 提出部数

(ア) 正本 1部

全ての提出書類を「イ 提出書類」の順にファイルに綴じること。(インデックスラベルの貼付は不要)

(イ) 副本：次のA及びBのとおり（正本の複写でも可）

A 全ての提出書類を揃えたもの 6部

6部のうち5部については「イ 提出書類」の順に1部ごとにA4ファイルに綴じ、項目ごとに右端にインデックスラベルを付けるなど、分かりやすいものにする。また、A4ファイルの背表紙には、「各所属所管施設保守点検・修繕等包括的業務委託 公募型プロポーザル参加申請書類」「法人又はグループ名」を記載すること。

残りの1部は、バラの状態、封筒等に入れて提出すること。

また、この提出書類については、PDF形式のファイルとしてCD-Rにデータを記録し、ウイルスチェックを行ったうえで1部提出すること。

B 提出書類 (ウ)～(ケ)を揃えたもの：1部

「イ 提出書類」の順にA4ファイルに綴じ、項目ごとに右端にインデックスラベルを付けるなど、分かりやすいものにしたうえで提出すること。また、A4ファイルの背表紙には、「各所属所管施設保守点検・修繕等包括的業務委託 公募型プロポーザル参加申請（財務関係）書類」「法人又はグループ名」を記載すること。

エ 提出方法

次の「オ 提出先」に持参又は送付により提出すること。

なお、送付による場合には、令和6年6月25日（火曜日）午後5時までに提出先に到着しているもののみ受理する。

※6(2)アの受付期間を延長した場合は、令和6年7月22日（月曜日）午後5時までとする。

オ 提出先

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋3-10-1-300 あべのベルタ3階
大阪市都市整備局企画部施設整備課 事業者公募担当
電話番号：06-6633-2331

カ 参加資格決定通知

令和6年7月1日（月曜日）以降に書面により通知する。

※6(2)アの受付期間を延長した場合は、令和6年7月29日（月曜日）以降とする。

(3) 質問の受付

ア 受付期間

令和6年7月2日（火曜日）から令和6年7月12日（金曜日）午後5時まで

※6(2)アの受付期間を延長した場合は、令和6年7月30日（火曜日）から令和6年8月9日（金曜日）午後5時までとする。

イ 提出方法

質問票【様式7】に記載し、電子メールにて提出することとし、持参、電話及びFAX等による質問は受け付けない。なお、電子メールを送付した際には、必ず電話にてメール到着の確認をすること。

ウ 提出先

大阪市都市整備局企画部施設整備課 事業者公募担当

電子メールアドレス：tosei-75shisetuseibi@city.osaka.lg.jp

電話番号：06-6633-2331

エ 回答

質問に対する回答は、寄せられた質問の要旨とあわせて、都市整備局ホームページにおいて、令和6年7月19日（金曜日）以降に掲載する。（質問者名は掲載しない）

※ 6(2)アの受付期間を延長した場合は、令和6年8月16日（金曜日）以降とする。

URL:<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/category/3047-9-21-1-0-0-0-0-0.html>

(4) 企画提案書の提出（提案を求める内容）

ア 提出書類

様式の記載事項をよく読み内容を遵守すること。違反の程度によっては業務実施提案書の評価において減点の対象となることがある。

(ア) 企画提案申込書【様式8】

(イ) 事業者実績等調書【様式9-1, 9-2】

業務実績が確認できる資料（契約書及び設計図書・仕様書等のうち本調書に記載する内容が確認できる部分の写し）を添付すること。

(ウ) 配置予定技術者調書【様式10-1, 10-2, 10-3, 10-4, 10-5】

業務委託仕様書の「6業務実施体制等」において配置する予定の業務責任者及び主任担当者について、実績・経験等を記載すること。また、本調書に記載する保有資格及び直接的な雇用関係が確認できる証明書※の写しを添付すること。

※直接的な雇用関係が確認できる証明書

- ・健康保険被保険者証（所属事業者名が分かるもの）
- ・健康保険・厚生年金保険被保険者標準報酬決定通知書
- ・住民税特別徴収税額通知書・変更通知書

(エ) 業務実施提案書【様式11-1, 11-2, 11-3, 11-4, 11-5】

市設建築物については、日常的に多くの市民が利用する施設であり、保守点検・修繕等の包括的業務を適切かつ確実に実施する必要があることから、次の点について具体的に提案を行うこと。

A 保守点検・修繕等包括的業務の具体的な業務実施体制、緊急時の連絡体制についての提案

※ 業務実施体制については、業務担当を単位とした組織体制を提案すること。

通常時に従事する人数、専任・兼務の状況並びに業務を実施する拠点の記載（グループでの応募の場合は、代表団体・構成団体の別も記載）は必須事項とし、これらの事項は添付する体制図への記載も可とする。

※ 業務を実施する拠点が確定していない場合は、設置場所に関する方針（考え方）について提案すること。

※ 緊急時の連絡体制については、休日・夜間を含む年間を通じた体制について提案すること。

B 良好な施設管理に資する方策についての提案

※ 相談等業務の実施にあたり、発注者（施設管理者）との連絡調整や施設管理に関するサポートを迅速かつ的確に行う方法について、具体的に提案すること。

C 点検等業務を効率的・効果的に実施する方策についての提案

※ 多種多様な施設の、多岐にわたる点検業務を、複数の点検業者が実施する中で、高い業務品質の維持や向上するための方法について、具体的に提案すること。

D 修繕等業務を効率的・効果的に実施する方策についての提案

※ 各施設の点検結果や突発的に発生する不具合に対して、効率的・効果的に修繕を実施するための方法について、具体的に提案すること。

E 市内事業者の活用度合いについての提案

※ 後述(オ)の業務実施に係る経費に関する提案書に記載の点検等業務において、本店所在地が大阪市内である事業者の活用を図る割合（保守点検業務に係る市内業者活用率）を達成するための方法について、具体的に提案すること。

(オ) 業務実施に係る経費に関する提案書【様式12】

A 本体業務及び点検等業務に係る経費に関する提案

【参考資料4】個別仕様書に基づき本市が算定した予定価格（【参考資料5】点検費内訳）を参考に当該業務ごとの縮減率とその根拠を提案すること。

なお、各指示業務については、本市からの業務実施指示書に基づき実施することとなるが、その際の業務委託料については、本市が定める委託料算定基準に従い指示業務毎に算定する予定価格に、ここで提案された縮減率を用いる。詳しくは、「【参考資料3】補足説明事項 1 業務委託料の算定方法について」に掲載しているので、参照すること。

また、表中に●印を付した点検等業務から算出する市内業者活用率を提案すること。「【参考資料6】市内業者活用率算定表」に算定例の記載があるので参考とすること。

なお、提案された市内業者活用率については、指示業務実施の際の再委託申請時（変更を含む）に市内業者の活用状況の報告を求める。詳しくは、業務委託仕様書の「11 市内業者の活用」を参照すること。

B 修繕等業務に係る経費に関する提案

修繕業務の事業者経費率及びその根拠を提案すること。なお、提案した事業者経費率は、業務委託仕様書に記載し、修繕に係る事業者経費の算定に用いる。詳しくは、業務委託仕様書の「14 指示業務に係る経費」を参照すること。

イ 受付期間

令和6年7月22日（月曜日）から令和6年8月13日（火曜日）まで
午前10時～正午及び午後1時30分～午後5時（厳守）
（ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除く。）

※6(2)アの受付期間を延長した場合は、令和6年9月10日（火曜日）までとする。
提出期限を過ぎた後は受付けないこととし、提出期限後の応募書類の変更及び追加提出は認めない。（都市整備局から追加資料の提出を求めた場合を除く。）

ウ 提出部数

(ア) 正本：1部

全ての提出書類をファイルに綴じること。
（インデックスラベルの貼付は不要）

(イ) 副本：下記A、B、Cについて提出（正本の複写でも可）

A 提出書類のうち事業者実績等調書、配置予定技術者調書及び業務実施価格提案書：6部

(a) 6部のうち5部については「ア 提出書類」の順に1部ごとにA4ファイルに綴じ、項目ごとに右端にインデックスラベルを付けるなど、わかりやすいものにする。また、A4ファイルの背表紙に「各所属所管施設保守点検・修繕等包括的業務委託 公募型プロポーザル企画提案書類」を記載のこと。なお、背表紙にも応募者名は記載しないこと。

(b) 残りの1部は、バラの状態、封筒等に入れて提出のこと。

B 業務実施提案書（様式11-1, 11-2, 11-3, 11-4, 11-5）を揃えたもの：11部
ファイル等に綴じずに、左上1か所ホッチキス止めとする。

C 書類5部の他、データを記録したCD-Rを1枚提出すること。

※ 提出資料における提案事業者名の記載は（ア）正本のみとし、（イ）副本には記載しないとともに、匿名での提案審査が可能となるよう提案書等に事業者名が特定できる記載を行わないこと。

※ また個人名が特定できる記載も行わないこと。

※ 事業者名等が記載若しくは特定できる場合は、受付けない。（受付後に事業者の記載等が判明したときは、当該項目についての採点を行わない場合がある）

※ 理由の如何を問わず、提出された書類は返却しない。

※ 提出された書類に不備があった場合、審査の対象とならない場合がある。

※ 必要に応じて、提案内容の概要を公表する場合がある。

エ 提出方法

次の「オ 提出先」に持参又は送付により提出のこと。

なお、送付による場合には、令和6年8月13日（火曜日）午後5時までに提出先に到着しているもののみ受理する。

※ 6（2）アの受付期間を延長した場合は、令和6年9月10日（火曜日）午後5時までとする。

オ 提出先

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋 3-10-1-300 あべのベルタ 3階

大阪市都市整備局企画部施設整備課

電話番号：06-6633-2331

7 選定に関する事項

(1) 選定方針

本業務の実施事業者は、日常的に利用する市民の利便性や安全性を確保するため、市設建築物の保守点検・修繕等包括的業務を最も適切かつ確実に行うことができると認められる者を「市設建築物整備保全業務実施事業者選定会議」（以下「選定会議」という。）における外部有識者の意見を踏まえて選定する。なお、選定会議は非公開で実施する。

(2) 選定基準

選定にあたっては、次に示す観点から総合的に公平かつ客観的な審査を行う。

【選定基準】

評価項目	審査内容	配点
事業者の実績・能力	実施事業者として、包括管理業務の実績・能力があるか。 ・実施事業者として不特定多数の一般市民が利用する公共性の高い建築物(※1)に関する包括管理業務(※2)の受託実績 ・一連の包括管理業務を実施するための経営基盤 (※1) 公共性の高い建築物には民間建築物を含む。 (※2) 複数の施設（同一敷地にある複数の施設を含む）に関して複数の点検業務等を一括して実施した業務とし、監理業務に限定したものは含まない。	10点
配置技術者の実績・経験・能力	業務に配置する技術者（業務責任者、本体業務の修繕の主任担当者、指示業務の点検の主任担当者）として、十分な実績・経験・能力を有しているか。 ・業務実績 ・実務経験の年数 ・点検に関する資格	20点

業務に関する提案	A 組織・人員体制について ・業務実施体制についての提案が、緊急時の連絡体制も含め、業務を確実に行うことができるものとなっているか。	10点
	B 良好な施設管理に資する方策について ・相談等業務の提案が、施設管理に関するアドバイスやサポートを迅速かつ適切に実施するものになっており、業務の目的を達成するうえで、的確な内容となっているか。	15点
	C 点検等業務を効率的・効果的に実施する方策について ・点検等業務の提案が、効率的に点検を実施し、業務品質も確保するものになっており、業務の目的を達成するうえで、的確な内容となっているか。	15点
	D 修繕等業務を効率的・効果的に実施する方策について ・修繕等業務の提案が、施設管理者のニーズに応じた最善の手法を選択し、効率的・効果的に実施するものであるなど、業務の目的を達成するうえで、的確な内容となっているか。	15点
	E 市内事業者の活用度合いについて ・本店所在地が大阪市内である事業者の活用に寄与する提案となっているか。 ※点検に係る活用事業者のみ、ただし、点検業務仕様書に記載の業者指定の点検を除く	5点
業務実施に係る経費に関する提案	A 本体業務及び点検等業務に係る経費 ・本体業務及び点検等業務にかかる経費について、提案された内容が妥当なものとなっているか。	5点
	B 修繕等業務に係る経費に関する提案 ・修繕業務にかかる経費について、提案された内容が妥当なものとなっているか。 ※上限（10%）を超える提案は失格とする。	5点
不備（様式違反、記載漏れや誤字脱字など）の程度により減点（最大5点）		（- 5点）
合計		100点

(3) 選定方法

ア 提出された書類等について、「(2)選定基準」に基づき、評価を行うこととする。

(ア) 選定基準に基づき提案内容等の評価し、「事業者の実績・能力」「配置技術者の実績・経験・能力」「業務に関する提案」の各評価点の合計が配点の6割に満たない応募は、本業務に必要な能力が劣るものとして選定から除外する。

また、「業務実施に係る経費に関する提案書」に記載の※印に該当する応募は失格として選定から除外する。

(イ) 各応募区分において、総得点の高い順に順位付けを行い、最も評価の高い者を実施予定事業者として選定する。

(ウ) 審査の結果、総得点と同じ場合は、次の①から④の順に評価項目の得点が高い方と

し、すべての評価項目の得点と同じ場合は、くじ引きにより決定する。

- ① 業務に関する提案
- ② 配置技術者の実績・経験・能力
- ③ 事業者の実績・能力
- ④ 業務実施に係る経費に関する提案

イ 次点者の選定

上記アと同様の方法により、総得点の高い順に順位付けを行い、2番目に評価の高かった者を次点者とする。

ウ 提案内容の説明等

本市は、選定過程において、必要に応じて応募者等に対し、提案内容等についての説明、追加資料の提出又はプレゼンテーションを求めることがある。提案内容等のプレゼンテーションを求める場合には、事前にその旨、応募者等に対して通知する。

(4) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ア 選定会議における外部有識者及び実施事業者選定に係る意思決定に関与する本市職員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること
- イ 他の応募者と企画提案の内容又はその意思について相談を行うこと
- ウ 実施予定事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること
- エ 提出書類に著しい不備があった場合
- オ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- カ 本募集要項から著しく逸脱した提案である場合
- キ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと

(5) 選定結果の通知及び公表

ア 審査結果

結果については、全応募者に各所属より書面で通知するほか、実施予定事業者及び次点者として選定された応募者の名称や審査結果について、各所属及び都市整備局のホームページに掲載する。

イ 実施予定事業者との合意に至らなかった場合

選定後、最優秀の実施予定事業者と協議を行い、万一合意に至らなかった場合は、次点者が実施予定事業者に繰り上がる。

ウ 実施事業者が業務を中止した場合

業務開始後、業務実施期間の途中で実施事業者の都合により業務を中止することになった場合、次点者を実施予定事業者に繰り上げ、その後の事業実施について協議をする。

8 その他

(1) 応募に要する費用、条件等

- ア 応募書類の作成に要する費用は、応募者の負担とする。
- イ 応募書類は、「大阪市情報公開条例（平成13年大阪市条例第3号）」に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- ウ すべての応募書類は返却しない。
- エ 応募書類は、審査・業者選定の用以外に応募者に無断で使用しない。
(大阪市情報公開条例に基づく公開を除く。)
- オ 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- カ 参加申請後に大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けた者の本プロポーザル参加は無効とする。

(2) 業務引継ぎ等について

- ア 令和7年4月から円滑に業務を開始できるよう、業務の執行に必要な体制を整備するなど、万全の準備を進めるよう求める。
- イ 業務の実施にあたっては、より正確かつ効率的な実施方法を本市に対して提案するなど、業務の円滑な運営に積極的に参画するとともに、本委託業務を引き継ぐ場合には、業務内容や実施方法等を記載した業務引継ぎ書を作成し、業務内容について詳細な説明を行うこと。

(3) 問い合わせ先

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋3-10-1-300 あべのベルタ3階
大阪市都市整備局企画部施設整備課 事業者公募担当
電話番号：06-6633-2331

【説明会場】 大阪市都市整備局企画部施設整備課 会議室

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋 3-10-1-300 あべのベルタ 3階



※ 来場方法の詳細は別途案内するので、下記に連絡すること。

大阪市都市整備局企画部施設整備課 事業者公募担当

電話番号：06-6633-2331