

宗像市公共施設包括管理委託の概要 (施設担当者用)

令和5年3月

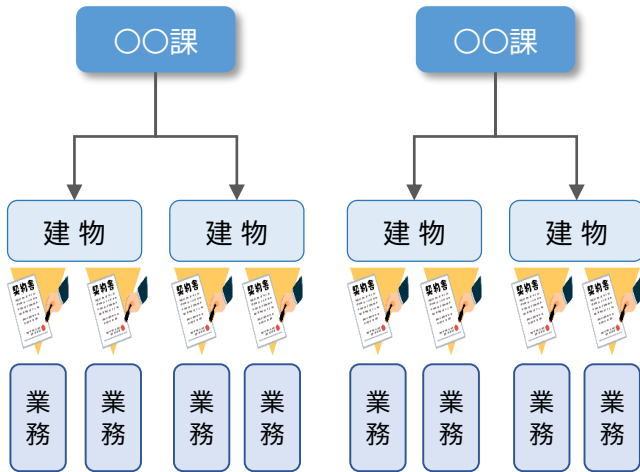
宗像市行革アセットマネジメント推進室

宗像市公共施設包括管理共同事業体
(代表企業:日本管財株式会社)

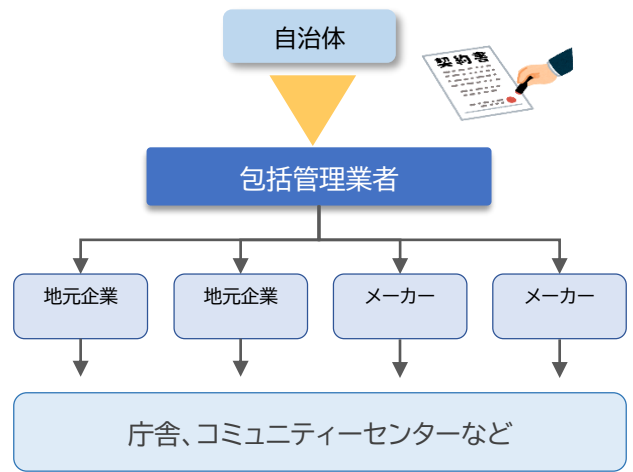
1. 公共施設包括管理とは

これまで所管課ごとに管理されてきた個々の施設の巡回点検や修繕・保守管理の発注業務等をまとめて施設管理の専門家に委託し、公共施設全体の安全性向上と長寿命化を目指すものです。
 なお、修繕や保守管理の業務は、これまでどおり市内を中心とした事業者が実施します。

従来の体制



包括施設管理の体制例



2. 対象施設

対象施設は、庁舎や学校、コミュニティ・センター等の施設をはじめ、公園トイレ等の小規模な施設も含め、約180施設を対象として実施いたします。
 ※施設ごとに、対象となる業務の範囲は異なります。

3. 業務内容

公共施設包括管理委託において、各施設に関わる業務は、主に次の業務があります。


| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>①巡回点検業務 (全施設対象)</p> | <p>対象施設の設備及び建築物の外観等について、年1～4回程度の定期的な巡回点検を行います。 危険箇所や不具合が発見された場合は、速やかに施設管理者に報告し、必要に応じて修繕の手配などを行います。</p> |
| <p>②保守管理業務 (一部対象外)</p> | <p>法定点検等の保守管理業務の発注業務及び点検結果の確認とりまとめを行い、専門家の目線により施設を管理します。 施設・設備の不具合が発見された場合は、速やかに施設管理者に報告し、必要に応じて修繕の手配などを行います。</p> |
| <p>③修繕業務 (小中学校及び市営住宅を除く。)</p> | <p>施設管理者等から建物や設備の不具合の連絡を受けた際に、現地を確認し、応急処置や修繕の手配を行います。 ※130万円を超える修繕は、施設所管課により実施します。 ※小中学校及び市営住宅の修繕については、これまでどおり住マイむなかたが実施します。</p> |


※各業務の詳細フローについては、P3～5を参照ください。

4. 受託事業者の実施体制

業務の実施にあたっては、宗像市公共施設包括管理共同事業体(代表企業:日本管財株式会社、構成企業:九州電力株式会社、西技工業株式会社)が宗像市役所内に包括管理センターを設置し、総括責任者1名、管理センター員2名、事務員1名の計4名を配置いたします。

また、営業時間外は、専門技術スタッフが常駐するコールセンター(WAFMセンター)にて、不具合等の緊急対応をする体制を構築しています。

営業時間内 

営業時間外 

包括管理センター

総括責任者

総員4名

管理センター員
※主に設備担当

管理センター員
※主に建築担当

事務員

包括管理業務サポート

包括管理センターのサポートとして、別途有資格者を定期的に派遣

連携

外部協力事業者(市内事業者、住マイむなかた、メーカーなど)

■日本管財夜間コールセンター

- ・専門技術スタッフが常時3名以上待機、24時間365日稼働
- ・設備関連知識と技術ノウハウのあるスタッフが常駐、的確な電話対応を実施



最優先事項は、宗像市内の公共施設を市民の皆さまが安心して利用いただけることであると認識しています。各施設を管理されている皆さまと共に、公共施設の適切な管理に努めてまいります。どうぞ協力のほどよろしくお願いいたします。

総括責任者 平野 修一(ひらの しゅういち)さん

5. 連絡先

【施設に不具合が発生した場合】 ※小中学校及び市営住宅を除きます

<平日(月~金)8:30~17:00>

宗像市公共施設包括管理センター(市役所内)

TEL:36-9595 FAX:36-9594 メール: munakata_h@nkanzai.co.jp

※時間外・休日・祝日は、「日本管財夜間コールセンター」に自動転送されます

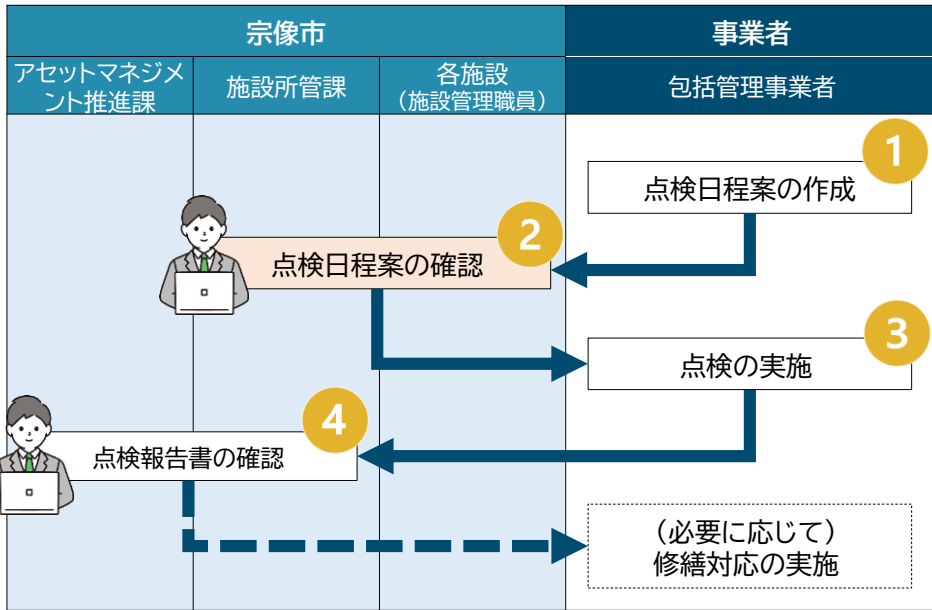
原則、緊急を要する場合のみご連絡ください。

【業務全般に関すること】

宗像市アセットマネジメント推進課アセットマネジメント推進係

TEL:36-9811 FAX:37-1242 メール:asset@city.munakata.lg.jp

【業務フロー】巡回点検業務(全施設対象)

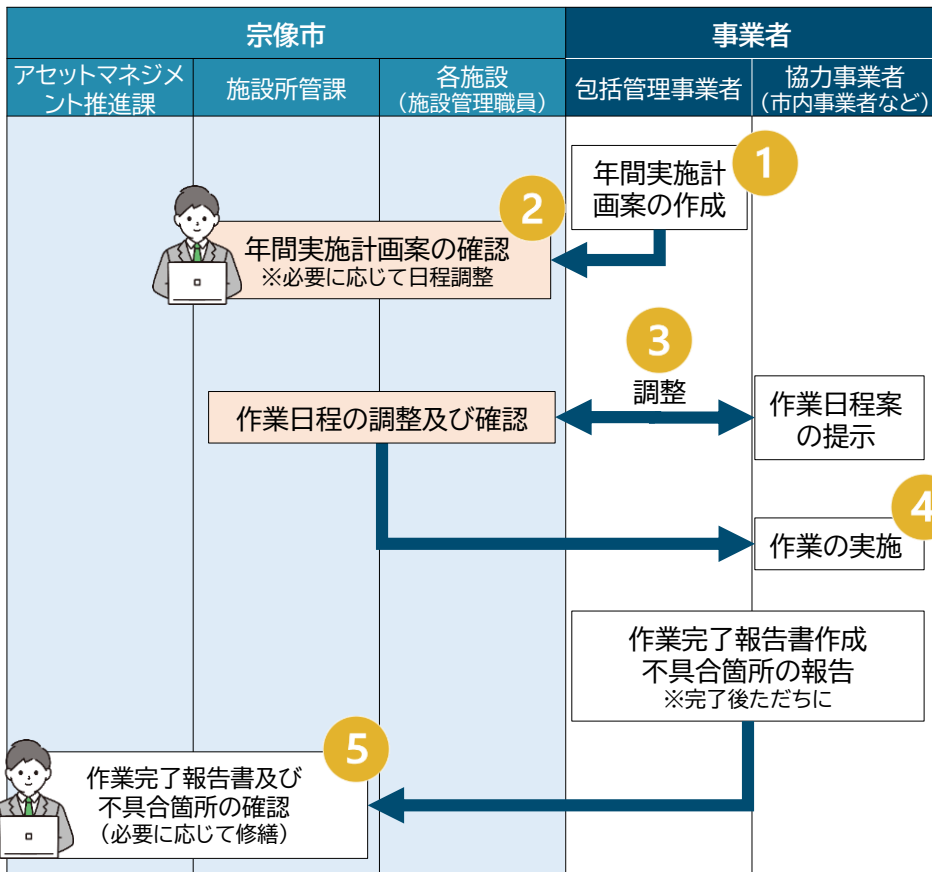


- ① 翌月の点検日程案を前月20日までに作成します。
- ② 指定のメールアドレスに送られる点検日程案をご確認いただき、日程に不都合がある場合は、包括管理事業者へご連絡ください。
- ③ 点検の実施。
※原則、各施設立会は不要ですが、設備の設置個所の案内や鍵の開け閉めにご協力ください。
- ④ 点検報告書の確認。不具合等が発覚した場合は、修繕対応を実施します。
※後述の修繕フローへ

巡回点検のご協力をお願いいたします！

- ・主な点検箇所は、施設の外壁、屋上の他、建物に付帯する主要な設備等です。その他、日々の管理の中で気になる点等ありましたら、巡回点検時にお知らせください。
- ・各施設のご担当者様の立会は不要ですが、事前に施錠箇所の鍵の準備等ご協力をお願いいたします。(施錠箇所の例：屋上、貯水槽、受水槽、キュービクル等(電気室))

【業務フロー】保守管理業務(一部対象外有り)



- ① 包括管理事業者にて、作業の年間実施計画案を作成します。
- ② 指定のメールアドレスに送られる計画案で、実施事業者名や作業の予定時期をご確認ください。あらかじめ作業ができない期間等あれば連絡をお願いします。
- ③ 前月20日までに、作業日程を調整させていただきます。
- ④ 作業の実施。
※原則、立会は不要ですが、設備の設置個所の案内や施錠箇所の開場等にご協力をお願いします。
- ⑤ 作業完了報告書を確認。不具合等が発覚した場合は、修繕対応の実施します。
※後述の修繕フローへ

【業務フロー】修繕業務(130万円以下。小中学校及び市営住宅を除く。)

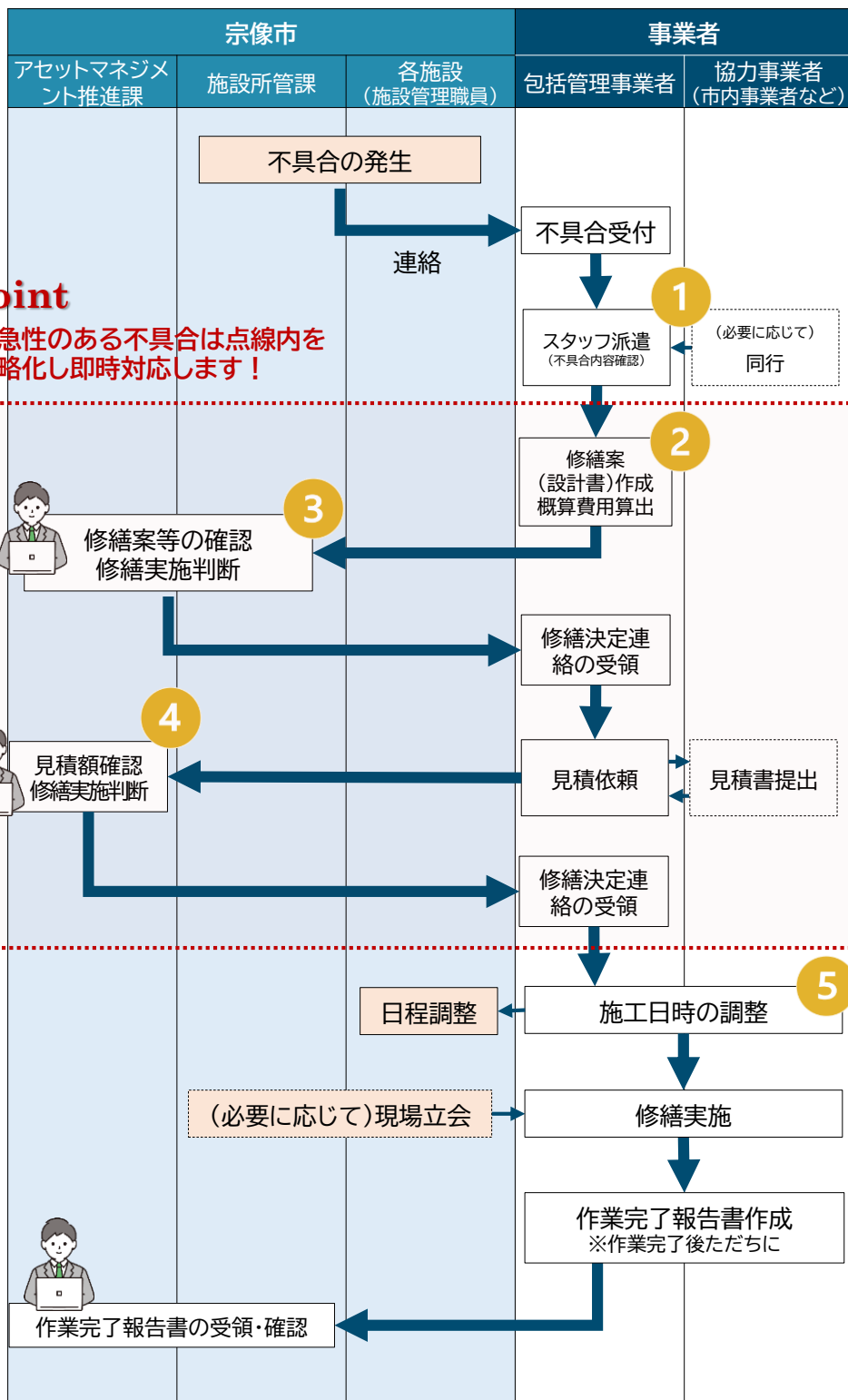
次の内容を基本として修繕業務を実施します！



- 対象となる修繕は、130万円以下の修繕で「建物」や「建物付属設備」等に関して、特に施設利用者に危険を及ぼす不具合や施設運営に支障を及ぼす不具合を対象とします。
 - 対象となる修繕であっても、危険性・緊急性が高いものから優先的に対応するため、状態に応じて経過観察する場合があります。
- ※130万円を超える建物等の修繕や、建物の性能・機能を現状よりも向上させる工事(バリアフリー化、省エネ化等)は対象外です。従来どおり、市の施設担当課が実施します。

Point

緊急性のある不具合は点線内を簡略化し即時対応します！



- 不具合の連絡を受けた際は、包括管理事業者が内容に応じて速やかに現場確認を行い、緊急性等の判断を行います。
※事象に応じ市内事業者などの協力会社も同行します。
- 現場確認の結果をもとに修繕案(設計書)の作成と概算費用を算出し、市へ提出します。
※この際、専門家の視点で修繕の優先度合も設定し、修繕の実施判断材料とします。
- 提出された修繕案等を元に修繕実施の判断をします。
※緊急性の低いものについては、経過観察とする場合があります。
- 見積金額や協力事業者先などを確認し、最終的な実施の判断をします。
- 修繕の実施が決定したら、修繕実施の決定及び施工日の日程調整を包括管理事業者から各施設のご担当者に連絡します。

緊急性のある不具合の一例

次のような著しく運営に支障をきたす不具合を緊急とします

- 建物全体の停電
- フロア全体の断水
- 多量の雨漏り、漏水
(バケツで受けられない等)

【参考】包括管理委託で対象となる修繕例

| 包括管理業務の対象となる修繕例 (130万円以下のものに限る。) | 包括管理業務の対象外となる修繕例 (施設管理者又は施設担当課が実施) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|-------|--------|--------|---|--|--|--|--|--|
| <p><建 物></p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨漏りの修繕 ・壁、基礎などの亀裂の修繕(危険性の高いもの。) ・壁、天井クロス、ボード剥がれ等の修繕 <p><建物附属設備></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高圧受電設備(キュービクル)の修繕 ・給排水、ガス、ボイラー、通信・放送設備の修繕 ・照明器具の修繕 ・高所作業を伴う等自ら実施が困難な電球の交換 ・トイレ、キッチン等水回りの漏れ、詰まりの修繕 ・エアコン(家庭用を含む。)、換気扇の修繕 ・エレベーターの修繕 ・自動ドアの修繕 ・消火・排煙設備、火災報知器等の修繕 ・カーテンレール、ブラインド、ロールスクリーンの修繕(カーテン交換を除く。) ・ドア、窓、ガラス、鍵等の修繕 ・雨どいの修繕 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設敷地内の外灯の修繕 ・駐車場、駐輪場の屋根の修繕 ・建物の入り口、玄関周りの床タイルの修繕 | <p><備品の修繕></p> <ul style="list-style-type: none"> ・OA機器(PC、コピー機、電話機等)の修繕 ・電化製品(テレビ、電子レンジ、電気ポット、掃除機等)の修繕 ・什器(机、いす、たな、カーテン等)の修繕 ・その他建物に固定されていない備品、機器類の修繕 <p><消耗品の交換></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高所作業を伴わず、自ら実施可能な電球の交換 ・清掃用具等の補充、交換 <p><指定管理者が実施する建物等の修繕></p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者が実施すると定められた修繕 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #808000; color: white;"> <th colspan="3">指定管理者が実施する修繕業務</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 33%;">5万円以下</td> <td style="width: 33%;">10万円以下</td> <td style="width: 33%;">30万円以下</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・正助ふるさと村 ・学童保育所(吉武、赤間以外) </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ふれあいの森 ・赤間駅、東郷駅 ・うみんぐ大島 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅むなかた ・かのこの里 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="font-size: small;"> ※ユリックスは130万円まで指定管理者が対応。 ※上記以外の建物等の修繕は、包括管理事業者が対応。 </td> </tr> </tbody> </table> | 指定管理者が実施する修繕業務 | | | 5万円以下 | 10万円以下 | 30万円以下 | <ul style="list-style-type: none"> ・正助ふるさと村 ・学童保育所(吉武、赤間以外) | <ul style="list-style-type: none"> ・ふれあいの森 ・赤間駅、東郷駅 ・うみんぐ大島 | <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅むなかた ・かのこの里 | ※ユリックスは130万円まで指定管理者が対応。 ※上記以外の建物等の修繕は、包括管理事業者が対応。 | | |
| 指定管理者が実施する修繕業務 | | | | | | | | | | | | | |
| 5万円以下 | 10万円以下 | 30万円以下 | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・正助ふるさと村 ・学童保育所(吉武、赤間以外) | <ul style="list-style-type: none"> ・ふれあいの森 ・赤間駅、東郷駅 ・うみんぐ大島 | <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅むなかた ・かのこの里 | | | | | | | | | | | |
| ※ユリックスは130万円まで指定管理者が対応。 ※上記以外の建物等の修繕は、包括管理事業者が対応。 | | | | | | | | | | | | | |



上記の修繕例は一例です。

- ・対象かどうかの判断がつかない場合や、危険を伴う際は、まずはご一報ください！
- ・危険性・緊急性が高いものから優先的に対応するため、対象設備であっても経年劣化に伴う見た目の悪化などへの対応は、経過観察しながら対応を検討していきます。