概要資料

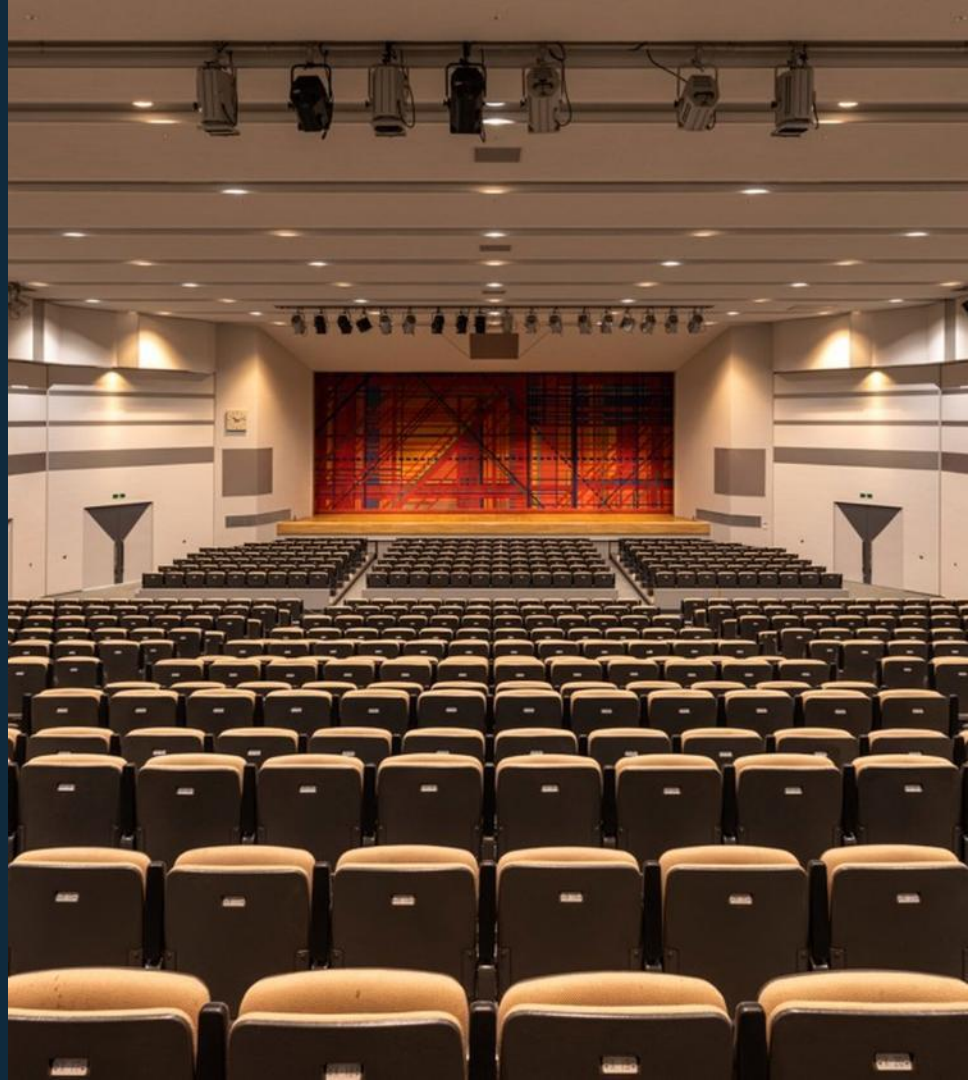
貸館運営と施設管理を、ひとつの視点で。

堺市産業振興センター
貸館運営及び施設管理包括業務委託

公募型プロポーザルの目的・業務構成・費用・審査の考え方を整理したものです。

令和9年4月1日 業務開始予定

令和8年11月｜公益財団法人 堺市産業振興センター 総務課



1 SUMMARY

本件のポイント

「個別委託の寄せ集め」から「施設全体のマネジメント」へ

5年
契約期間
令和9年4月1日～令和14年3月31日

5,500万円
固定委託費の年額上限（税込）
5年間上限 2億7,500万円

21業務
施設管理の対象
実施01～17＋統括01～04を一体管理

一元統括
統括責任者による一元管理
貸館×施設管理を一体でコントロール

今回の包括委託でめざすこと

安全・安定運営
事故・災害への備えと確実な点検で、サービスを継続的に提供

利用者サービス向上
予約・受付・当日対応を改善し、分かりやすく使いやすい施設へ

予防保全
不具合・点検履歴を集約し、劣化の早期把握と計画的な対応へ

利用促進(稼働率向上)・DX
データ活用・情報発信・重複作業の削減で、改善を継続

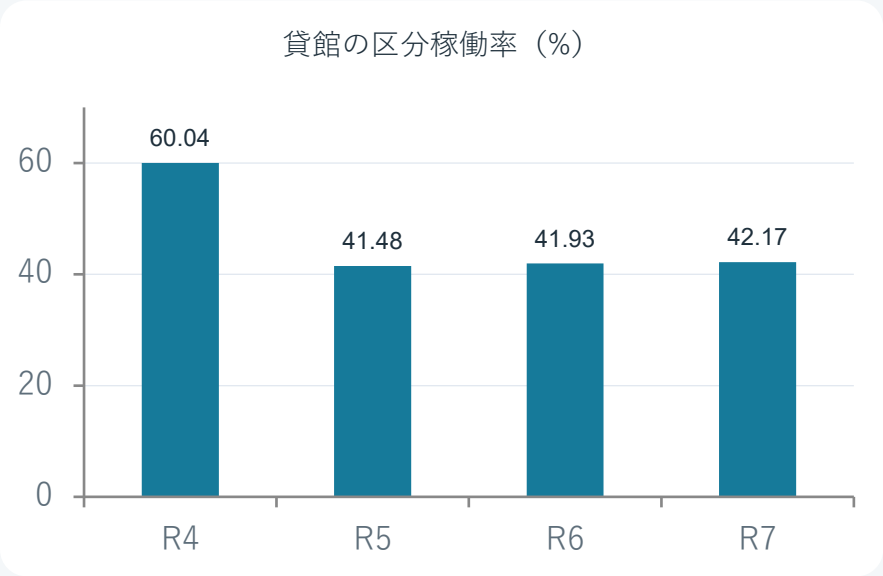
説明の要点

単なる業務の集約ではなく、貸館予定と清掃・空調・警備・舞台・設備点検等の情報をつなぎ、利用者対応と施設管理を一体的に改善する

- 統括責任者が貸館運営と施設管理を一元的にコントロール。窓口・情報・調整を一本化し、業務効率化と事後対応の削減を図る
- 利用許可等は規程・審査基準に基づき受託者が処理。料金・予算・修繕発注・契約・評価の権限はセンターが保持
- 固定委託費は上限を厳守。成果連動・小修繕・直接契約費・特定建築物定期調査は別枠で管理
- 審査は価格の安さではなく、提案の具体性・実現可能性・検証方法を重視（100点満点）

現状と課題

稼働率は令和5年度以降40%台前半で横ばい。運営体制の見直しが必要



窓口・情報が分散

受付と施設管理を個別に委託し、調整はセンター職員が担当

事後対応が中心

不具合・点検・工程の情報がつながらず、予防保全が進みにくい

利用促進の担い手不在

実績分析や空き枠対策を継続的に回す仕組みがない

※R4はワクチン接種会場利用を含む特殊要因年度。R7利用料金収入 約1.01億円

3 SCOPE

業務の構成と責任範囲

貸館運営と施設管理21業務を、統括責任者のもとで一体管理



貸館運営業務

受託者が直接履行

受付・予約・料金事務・当日運営・利用促進・分析

A 実施01～17（17業務）

受託者が実施（再委託は承認制）

機械警備、イベントホール舞台関係、自家用電気工作物保安管理、環境衛生管理、エレベーター設備、防災設備等

B 統括01～04（4業務）

受託者は統括管理

清掃・冷暖房保守・警備・設備運転監視

統括01～04は現行契約満了後もセンターが別途契約。包括受託者も応募可能だが優遇なし。廃棄物処理、賃貸借及び自動販売機関連契約のうち、仕様書等に包括受託者の業務として明記するもの以外は対象外とする。

4 GOVERNANCE

役割分担と権限

日常運営は受託者に任せ、重要判断と統制はセンターに残す

特にセンターと受託者のコミュニケーションを密にしながらスムースな業務推進を行っていきます。

受託者が担う

⑴予約受付、利用許可、料金計算（規程・基準に基づく）

⑵日常点検、一次切分け、応急措置

⑶業務間の工程調整、情報集約、月次報告

⑷利用促進、データ分析、改善提案

センターが決める

⑴料金や減免制度、予算、追加費用の承認と支払

⑵修繕の発注と支払（受託者の発注権限は0円）

※修繕についてはセンターと受託者で連携を取りスムースな対応に努めます。

⑶統括01～04の契約締結や変更や支払

⑷重大事故 対外公表 利用再開の最終判断、評価

権限は4区分で運用

① 単独処理	② 事後報告	③ 事前協議	④ センター決定

費用の構造

固定委託費は上限内で固定。性質の異なる費用は別枠で統制

¥ 固定委託費

年額上限 5,500万円

5年間上限 2億7,500万円（税込）

- 人件費・再委託費・統括管理費・DX等を含む
- 建築設備・防火設備の定期検査（実施17）を含む
- 上限超過の見積は失格。均等分割・履行確認後払い（回数・時期は協議）

固定委託費とは別枠（上限に含めない）

成果連動型委託費

対象収入が税込1.1億円を超えた部分に累進料率。年額上限1,000万円

小修繕費

初年度300万円をセンターが別枠管理。全件センター承認・直接発注

統括01〜04の直接契約費

清掃・冷暖房保守・警備・運転監視はセンターが直接支払

特定建築物定期調査

建築基準法12条（3年に1回）。実施年度に見積・承認のうえ別途契約

成果連動型委託費のしくみ

増収分の一部を還元し、稼働率・収入向上の動機付けとする（全応募者共通の算式）

年間対象収入（税込）	超過部分の料率	当該帯の上限
1.1億円未満	0%	—
1.1億以上〜1.2億円未満	10%	100万円
1.2億以上〜1.3億円未満	20%	200万円
1.3億以上〜1.4億円未満	30%	300万円
1.4億円以上	40%	年1,000万円が上限

※最大委託支払額は5年間で税込3億2,500万円（固定2億7,500万円＋成果上限5,000万円）。基準額1.1億円は契約期間中固定。

算定例

対象収入 1億2,500万円の場合
1,000万円×10%＋500万円×20%
＝ 税込 200万円

統制のしくみ

- 料金改定・休館等の外部要因は調整
- 品質不備は0〜100%減額
- 5年間上限5,000万円
- 年度終了後に確定・支払

7 QUALITY

品質確保とリスク管理

任せきりにせず、報告・数値・現地確認で履行を確認する



月次報告・会議

翌月5日までに月次報告。月1回の運営会議で課題・是正を一元管理



KPIで評価

稼働率・対象収入・必須点検実施状況・期限内是正状況等を参考とし、正式なKPIは契約後に協議して決定



修繕の統制

受託者の発注・立替権限は0円。全件センター承認・直接発注



法令点検の確実な実施

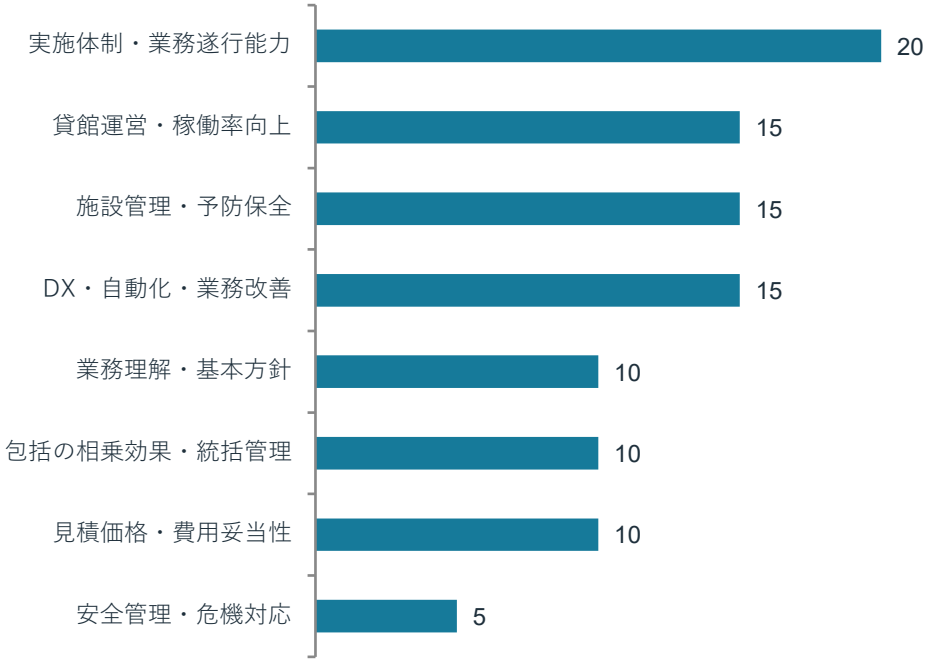
消防・建築設備・防火設備等の法定点検を実施17で一元管理

不履行時の対応　書面指示 → 是正 → 再確認。未履行部分の固定委託費は減額（既払分がある場合は返還）。重大な不正・履行不能は契約解除。

8 EVALUATION

審査の考え方

具体性・実現可能性・検証方法を重視。価格は内訳の妥当性で評価



100点

8項目で評価

- 選定委員5名、有効採点者3名以上
- 平均60点以上で選定
- 各項目毎に5段階評価
- 価格は最低価格比例式を用いず定性評価
- 成果報酬・小修繕は価格点に含めない

9 SCHEDULE

スケジュール（予定）

公募から業務開始まで約4か月半

