

包括施設管理委託の導入に向けた市内事業者説明会（令和6年12月16日、17日） 質疑応答（要旨）

| No. | 区分     | ご質問                                                           | 回答                                                                                                       |
|-----|--------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 対象施設   | 対象施設について具体的に決まるのは3月くらいか。                                      | 令和7年3月には対象施設を決定する予定です。あくまで説明資料では主だった施設を列挙しているものであり、その中でも市が直接維持管理業務を発注している施設を中心に選定する予定です。                 |
| 2   |        | 同じ系統の施設について、一部のみ包括施設管理の対象となることはあるか。<br>（学校22校中、20校のみ対象施設になる等） | 学校など、同じ用途の施設は原則として一括で対象とする予定です。                                                                          |
| 3   | 対象業務   | 小修繕の内容については市で設計するのか。また、図面作成などは必要か。                            | 想定している小修繕は130万円以下であり、図面作成を要するものではないと認識しています。                                                             |
| 4   |        | 次年度の工事予算の計上に向けた見積作成などの業務に変化はあるか。                              | 見積作成などの業務については現状と変わりません。                                                                                 |
| 5   |        | 小修繕は概算金額で130万円を下回る案件が再委託されると考えれば良いのか。                         | そのとおりです。                                                                                                 |
| 6   |        | これまでと同様、130万円を超えると市から入札により発注、130万円を下回ると見積りにて発注するという流れで良いのか。   | そのとおりです。                                                                                                 |
| 7   |        | 学校、保育園などの物品や家電製品の修繕は対象になるのか。                                  | 家電製品などの物品は対象としませんが、空調などの建物に付帯する設備であれば対象となります。                                                            |
| 8   |        | 物品は対象としない旨の回答があったが、窓ガラスについて、修繕に該当するかどうかの判断基準はあるか。             | 部分的に収まれば修繕に該当します。<br>サッシごと取り替えていくようなケースは、別途、協議が必要です。                                                     |
| 9   | 業務の進め方 | 不具合が生じた際に、包括施設管理事業者が現場調査に入り、修繕業者に再委託するという流れの認識で良いか。           | 概ね、その流れになりますが、簡易な内容については包括施設管理事業者が自前で補修することもあります。                                                        |
| 10  |        | これまで、発注、支払いなどは市と直接やりとりをしてきた。価格交渉なども含めて包括施設管理事業者とやり取りを行っていくのか。 | 包括施設管理事業者とやり取りを行うこととなります。なお、所管する部署に依らず、委託業務や修繕のレベルを均一にするために包括施設管理事業者を置くことから、基本的に価格交渉により仕様を下げることはないと考えます。 |
| 11  |        | 事務作業は変わらず発生するものとして、支払い、発注、見積りをやり取りする相手が包括施設管理事業者になるのか。        | そのとおりです。                                                                                                 |

包括施設管理委託の導入に向けた市内事業者説明会（令和6年12月16日、17日） 質疑応答（要旨）

| No. | 区分        | ご質問                                                                                                     | 回答                                                                                                                                    |
|-----|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12  |           | 市民からのクレームは誰が対応するのか。<br>植栽関係の近隣からのクレームは、現状は市の施設担当者が根気強く対応頂いているが、民間企業（包括施設管理事業者）ではクレームをそのまま受け入れてしまう恐れがある。 | 作業中のクレームは再委託先又は包括施設管理事業者が対応するが、日常的な場面でのクレームはこれまでどおり施設担当者が対応します。                                                                       |
| 13  |           | 世田谷サービス公社のような組織を三鷹市でも導入するということか。                                                                        | 新たに外郭団体を設立することは想定していません。包括施設管理委託は、維持管理業務を統括するノウハウを持つ民間事業者と契約するものです。                                                                   |
| 14  |           | 包括施設管理事業者は本業務の対象施設を一手に受託するものなのか。                                                                        | そのとおりです。                                                                                                                              |
| 15  |           | 包括施設管理事業者は1社で全ての業務を請けるのか。施設ごとに受託業者が変わることもあるのか。                                                          | 1社もしくはJVが請け負うので、契約としては1本になることを想定しています。対象施設をひとまとめに委託する予定です。                                                                            |
| 16  |           | 公募により包括施設管理事業者が1社に絞られるという認識で良いか。                                                                        | そのとおりです。                                                                                                                              |
| 17  | 包括施設管理事業者 | 包括施設管理事業者になるために必要な条件などはあるか。例えば市内事業者の組合で手を挙げることは出来るのか。                                                   | 今後条件を検討しますが、小修繕など多岐に亘って施設管理を手掛けることになるので、ビル管理業者が請け負うことが多いです。<br>手を挙げる事が出来ますが、事業者決定にはマネジメント費を考慮した価格面などの評価でプロポーザル審査において他社を上回らなくてはならないです。 |
| 18  |           | 包括施設管理事業者はみなし公務員という扱いなのか。発注において不正が行われた場合、公務員と同等の罰則が求められるのか。                                             | 庁内で内容を確認した上で検討事項としていきます。                                                                                                              |
| 19  |           | 包括施設管理事業者へのヒアリングは何社に対して行ったのか。このヒアリングした業者の中から選定するのか。                                                     | 他自治体での受託実績が多い事業者6社に対して実施しました。実際に公募を実施する際には、公募条件を満たしていればどの会社でも参加することができますが、受託者はプロポーザルにて決まります。                                          |
| 20  |           | 具体的に市内事業者の受注機会をどのように確保していく考えか。                                                                          | 現時点では、仕様書を整理している段階であり、具体的な内容について検討中です。<br>再委託先となる事業者に向けては、次年度にあらためて受注意向を確認していく予定です。                                                   |

包括施設管理委託の導入に向けた市内事業者説明会（令和6年12月16日、17日） 質疑応答（要旨）

| No. | 区分             | ご質問                                                            | 回答                                                                                                                       |
|-----|----------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21  | 市内事業者の<br>受注機会 | 再委託業務の受注の際には包括施設管理事業者と契約を行うのか。その場合の実績は民間業務という扱いになるのか。          | 契約は包括施設管理事業者と行うこととなります。<br>業務実績の捉え方は一概には言えませんが、市としては公契約に準じたものであるという認識です。                                                 |
| 22  |                | 再委託先を「可能な限り市内事業者とする」のではなく、「市内事業者とする」と限定して欲しい。                  | 業務内容によっては、市内事業者では対応出来ない業務もあるので御了承下さい。詳細については検討中です。                                                                       |
| 23  | 導入スケ<br>ジュール   | 検討に関する説明会とのことなので、今後も複数回にわたって説明会がなされると思いますが、市の最終決定はいつ頃を予定しているか。 | 本事業の対象施設、対象業務、期間といった大枠については、令和6年度末に実施方針として決定する予定です。詳細な業務の仕組みについては、説明会でのご意見や受託候補者との協議を踏まえて、令和7年度にかけて決めていく予定です。            |
| 24  |                | 今後のスケジュールについて、具体的な内容は3月に決定するという事で良いか。                          | そのとおりです。                                                                                                                 |
| 25  | その他            | 市で想定しているデメリットなどはあるか。                                           | これまで、市担当者と直接やりとりをしてきたが、民間企業とのやりとりに変わるため、当初は変化に対する慣れが必要になることが想定されます。                                                      |
| 26  |                | もっと近隣市等の実績を様子見をしてから実施すべきではなかったのか。時期尚早ではないか。                    | R4年度に策定した「新都市再生ビジョン」により明らかになった適正な計画工事の量を考慮すると、職員の日常的な業務量軽減が喫緊の課題です。そのため、市の職員が担うことと、民間事業者に委ねることを整理して取り組んでいく必要があると認識しています。 |
| 27  |                | 競争性・公平性を期するために、第三者機関による監査を入れて欲しい。                              | 今後の検討事項として承ります。                                                                                                          |