

包括施設管理委託の導入に向けた事業者説明会（令和7年11月） 質疑応答（要旨）

No.	区分	質問内容	回答内容	回答者
1	R8業務の 見積書等の提出	見積の作成依頼及び再委託の打診はいつ頃になりますか。	保守管理業務の見積もりについては随時準備いただき、12月26日までに提出をお願いいたします。1月以降個別業務の打合せについても順次行ってまいります。	大成有楽 不動産
2		見積書の提出については、現在三鷹市と契約しているものと同様の仕様で提出すれば良いのでしょうか。	現行契約と同様の仕様での提出をお願いいたします。現段階で仕様変更を想定している業務があれば、大成有楽不動産から連絡をさせていただきますので、内容を調整したもので提出をお願いいたします。	大成有楽 不動産
3		現在委託を受けていない施設での点検見積提出も可能でしょうか。	可能です。大成有楽不動産に連絡いただければ、現行仕様を提示しますので、見積書の提出をお願いいたします。	大成有楽 不動産
4		令和8年度の保守管理業務は原則現行仕様と同様との記載があるが、大成有楽不動産から新たに仕様書を提示頂けるわけではなく、令和7年度の仕様書に沿って見積を提出して良いということでしょうか。	そのような対応で問題ございません。仕様変更される業務があれば、大成有楽不動産から連絡いたしますので、内容を調整したもので提出をお願いいたします。	大成有楽 不動産
5		見積書のフォーマットの指定はありますでしょうか。また、宛名は大成有楽不動産で問題無いでしょうか。	見積書のフォーマット指定はございません。宛名については大成有楽不動産で問題ございません。	大成有楽 不動産
6		見積提出について、年度によって数量や内容が変更される場合があるが、現行仕様での見積で問題無いのか。	現時点では、現行と同仕様の見積提出をお願いいたします。数量等の仕様変更については、三鷹市と調整中なので完了次第、該当の事業者様へ連絡させていただきます。	大成有楽 不動産
7		書類提出について、既に大成有楽不動産と取引がある場合は、アンケートの提出のみで問題無いでしょうか。	問題ございません。R7年度に保守管理業務を受託している事業者様であれば、見積書の提出もお願いいたします。	大成有楽 不動産
8		保守管理業務について、現状年間で実施しているものについて、見積書を提出すれば良いのでしょうか。	おっしゃる通りです。現在受託されている仕様の通り、見積書提出をお願いいたします。	大成有楽 不動産
9		アンケートを提出しなければ、三鷹市の仕事がいただけなくなるという理解でよろしいでしょうか。	アンケートについては事業者様の情報を確認したいという趣旨のもので、提出しない=業務を発注しないという考えではございませんが、可能な限り提出をお願いいたします。修繕については、スムーズになるので出来ればお願いしたい。	大成有楽 不動産
10	請求書の提出	保守管理業務の請求書は当月15日までに大成有楽不動産に必着とのことだが、15日以降に実施する業務についてはどのような対応になりますか。	例えば11月中に業務を実施するものについて、15日以降に実施予定の業務であっても、前もって請求書の送付をお願いいたします。	大成有楽 不動産
11		請求月について、現在4ヵ月に1回の請求となっているが、包括管理導入後は毎月の請求になるのでしょうか。	請求については、基本出来高払いになりますので、各作業の完了月に合わせてご請求いただければと存じます。	大成有楽 不動産

包括施設管理委託の導入に向けた事業者説明会（令和7年11月） 質疑応答（要旨）

No.	区分	質問内容	回答内容	回答者
12	請求書の提出	年間での管理の場合はどのような請求になりますか。現在は半年毎等の決まったスパンで請求しています。	作業としての区切りがつくタイミングでの支払いを想定しておりますが、ご相談させてください。	大成有楽不動産
13		請求書は指定のものとのことだが、後から頂けるのか？	契約締結後に提供する。	大成有楽不動産
14	作業日程の調整	点検日程の連絡は2ヵ月前までに行うとの話があったが、現在の業務では前月等の比較的近い日程で調整しているケースが多いが、2ヵ月前に準じた方が良いでしょうか。	個別で調整させていただきます。可能な限り早い段階で日程を確定させたいため、2ヵ月前までにとさせていただきます。	大成有楽不動産
15		日程調整は現在施設の方と行っているが、作業を実施したい日程を2ヵ月前までに大成有楽不動産に提示するという流れで問題ないでしょうか。	基本はそのような流れで問題ありません。施設によっては現地と調整するというケースも出てくるかと思いますが、基本は大成有楽不動産に日程の提示をお願いいたします。	大成有楽不動産
16		保育園等との直接日程調整を行っていたが、今後の流れは大成有楽不動産を通しての調整となるのでしょうか。	日程調整については、大まかな年間予定表を準備し、事前に日程を調整していきます。直近の作業については、可能な限り早い段階で決めたいので、2ヵ月程前に日程を大成有楽不動産へ提示いただき、各施設と調整するという流れが基本となります。しかし、効率性等の観点から事業者様と施設で直接調整いただくというケースも出てくる可能性もございます。	大成有楽不動産
17		日程調整について、植物の伸び方や、天候によって作業が行えないというケースが想定されるが、そのような場合の調整は大成有楽不動産にて行っていただけるのでしょうか。	日程調整については、植栽管理等では直近での日程調整が必要になってくることは理解しております。原則は2ヵ月前までに日程を提示いただき、その後個別に調整させていただきます。	大成有楽不動産
18		市のイベント等による日程調整の場合でも、大成有楽不動産へ問い合わせして問題無いでしょうか。	イベント等については、三鷹市と大成有楽不動産にて事前に共有する予定ですので、大成有楽不動産に連絡いただければ対応いたします。	大成有楽不動産
19		学校関係の管理を行っており、学校側と施設所管課側の窓口で連絡が共有されていない場合があるが、大成有楽不動産が把握した上で、連絡調整をしていただけるのでしょうか。（緊急対応で伺った際に、施設が休みだった等の事例があった）	お手間ですが、大成有楽不動産にご連絡いただければ三鷹市の担当者に確認連絡を行い、事業者様の対応を決定させていただきます。	大成有楽不動産
20		修繕で緊急の依頼があった場合は、見積書の提出等はどのような対応になりますか。	例えばガラスが割れてしまった場合などの緊急時は、作業実施後に見積を提出いただくという形になります。原則は大成有楽不動産に見積書を提出いただき、内容の精査を行った後に業務を実施するという流れにはなるが、案件ごとに緊急度を含めて判断し、対応してまいります。	大成有楽不動産
21	緊急時の対応	樹木が倒れた等の緊急の場合は、大成有楽不動産にて対応いただけるのでしょうか。	緊急時の場合でも、まずは大成有楽不動産にて各施設から連絡を受け、大成有楽不動産から事業者様へ連絡し、対応していただくという流れになります。	大成有楽不動産

包括施設管理委託の導入に向けた事業者説明会（令和7年11月） 質疑応答（要旨）

No.	区分	質問内容	回答内容	回答者
22	緊急時の対応	緊急の場合は、見積提出よりも先に作業を実施するケースもあるかと思うが、作業完了後に見積・請求書を提出するという流れで問題無いでしょうか。	そのようなケースも想定されますので、綿密に連絡を取りながら対応いたします。三鷹市に代わって大成有楽不動産が窓口になっているという認識を持っていただければと存じます。	大成有楽不動産
23	保守管理業務	電気工作物の点検業務については再委託が原則禁止されているが、包括管理では収納代行になるという理解でよろしいでしょうか。 また、収納代行となると関与が薄くなる事業者もいるが、包括管理ではどのような対応になりますか。	電気工作物の点検については収納代行にて対応いたします。事務対応はもちろんのこと、施設の全体管理をしていることから、点検結果の確認・報告や日程調整についても関与いたします。	大成有楽不動産
24		報告書を提出する際の媒体は、紙と電子データのどちらでしょうか。	報告書の媒体は基本電子データでの提出をお願いいたします。法定点検に関する報告書については、紙媒体での保管が必要になるケースがありますので、紙媒体での提出を求める場合もございます。	大成有楽不動産
25		グリストラップの清掃はマニフェストの関係で、報告書の提出が請求書の送付よりも後になってしまう可能性があるが、問題無いでしょうか。	問題ございません。作業予定分も含めて当月15日までに、提出をお願いいたします。	大成有楽不動産
26		マニフェストについては原本の送付が必要でしょうか。その場合は、報告書を電子データで提出し、マニフェストのみ郵送するという形になるのでしょうか。	マニフェストについては原本が必要となります。お手間になるようでしたら、報告書及びマニフェストを合わせて郵送いただいても問題ございません。	大成有楽不動産
27		造園の管理を行っていますが、現状剪定頻度等の提案をしているケースもありますが、包括管理導入後はどのようにすればよいのでしょうか。	専門事業者様の知見も多分に含まれると思いますので、管理上の助言や提案をいただけると大変助かります。	大成有楽不動産
28		保守管理業務については、修繕業務のような上限金額は無いのでしょうか。	上限金額の設定は特にございません。	市
29	修繕業務	インターネットや電話回線廻りの業務は、包括管理業務に含まれるのでしょうか。	電話配線関係の点検は含まれております。LANの工事については、別途三鷹市の担当部署から依頼するという形になります。	市
30		三鷹市の入札は物品で登録しており、洗濯機・冷蔵庫・エアコン等の納品を行っているが、物品の買い替えや修理についても大成有楽不動産が窓口となるのでしょうか。	施設に付帯する設備については、包括管理の対象範囲となりますので、エアコンは対象になる可能性がございます。お手間ですが案件ごとに都度確認いただき、判断してまいります。	大成有楽不動産
31	業務範囲	対象施設が94施設とのことだが、現在契約を行っている業務について具体的なリストは提示されるのでしょうか。	三鷹市説明資料P.7に記載の内容での確認をお願いいたします。不明点がある場合は個別に連絡いただければ、個別に対応いたします。	市

包括施設管理委託の導入に向けた事業者説明会（令和7年11月） 質疑応答（要旨）

No.	区分	質問内容	回答内容	回答者
32	業務範囲	施設の一覧について、細かいものは無いのでしょうか。	対象施設は説明資料P7に記載していますが、個々の施設について分かりずらいため、対象施設一覧を後ほど三鷹市HP上に掲載いたします。現在受託している業務で、対象範囲等の不明点があれば個別に対応いたします。 【補足】添付ファイルの「包括施設管理業務対象施設及び対象業務一覧」をご確認ください。	市
33	その他	発注形態について質問です。 例えば「A・B・C3つの施設で一括で発注していた業務がある場合に、1件あたりの金額の上限を超えないために、A・B・Cそれぞれ分割で発注する」このようなケースはありますか。	保守管理業務については、1件あたりの基準額を設けていないため、提示いただいたケースでは一括での発注になる想定です。 【補足】業務の規模によっては、今後分割して発注する可能性もあります。	大成有楽不動産
34		包括管理の話はいつ頃から進めていたのでしょうか。	市の説明資料P9にもあるが、包括管理の検討については令和5年度から検討を始めております。令和6年度12月に市内事業者への説明会を実施しております。	市
35		包括事業者を間に入れることにより、経費が余分にかかるのではないのでしょうか。	新たにマネジメントに関する経費は発生いたします。94施設に対して必ずしも施設管理に精通していない職員が施設管理業務行っていたという背景がございます。	市
36		包括事業者を入れるのではなく、市職員を育てて対応していく問題ではないのでしょうか。	そのようなお声があることは理解しております。市として包括管理業務を導入することにより、業務の効率化と施設管理水準の改善のために導入を検討してまいりました。	市
37		本案件については市民の方は知らないのではないのでしょうか。	市ホームページ上に掲載しております。	市
38		大成有楽不動産は包括管理の実績はありますか。市は導入状況は確認しているのでしょうか。	千葉県得我孫子市・流山市・八千代市・白井市、兵庫県の神戸市、熊本県の玉名市、近隣では東京都の国分寺で管理を行っております。市では他市へのヒヤリングを行っております。	大成有楽不動産・市
39		三鷹市が包括管理の導入を決めた理由が理解できません。今までのやり方では、市職員が足らず業務が回らないのでしょうか。	市の業務については、現実的には厳しい状況であると感じております。今までと流れが変わってしまい戸惑いもあるかと存じますが、市として包括管理を導入する方向性で進めてまいりましたので、ご理解を頂ければと存じます。	市
40		本事業は議会を通して決定している事業なのでしょうか。	決定した事業になります。議会でも承認いただいております。5年間の契約での予算計上は完了しております。	市
41		今までの業務の話になりますが、見積を提出した際に業務の委託をいただけなかった場合、受託者の金額を知らせてくれないのはなぜでしょうか。	市のルールとして、見積合わせの場合に金額を公開するというルールが無いため開示しておりません。ご意見があったという旨は、担当の契約管理課にお伝えさせていただきます。	市

包括施設管理委託の導入に向けた事業者説明会（令和7年11月） 質疑応答（要旨）

No.	区分	質問内容	回答内容	回答者
42	その他	本日の配布資料については、電子データは貰えるのでしょうか。	要望をいただいた事業者様に対しては個別でデータを送付いたします。	大成有楽不動産
43		物価高騰等による値上げ交渉には応じていただけるのでしょうか。	値上げの見積書提出の際には、値上げの理由付けをしていただければ、大成有楽不動産にて精査いたします。	大成有楽不動産
44		小額契約受注希望者登録について2年毎の更新を行っていたが、大成有楽不動産との登録更新は必要なのでしょうか。	三鷹市での小額契約受注希望者登録は引き続きお願いいたします。大成有楽不動産としての登録については、事業者様の資格等の情報を確認するための登録になりますので、特に更新は必要ありません。	大成有楽不動産