

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日：令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
1	募集要項	1		2 業務の概要	対象施設は計94施設とございますが、「3_(別紙1)包括施設管理業務 対象施設及び対象業務一覧」に記載の施設No.95以降についても対象施設であり、全161施設という理解でよろしいでしょうか。	保守管理業務及び修繕業務を対象とする施設（直営施設）と一部業務のみを対象とする施設（指定管理施設等）を区分する必要があるため、便宜的に前者を「対象施設」と呼んでいます。 一部業務も含めてカウントする場合は、全161施設となります。
2	募集要項	1		2 業務の概要 (3) 業務内容	予算内に決定するものとありますが、対象業務は増減する可能性があると思います。大幅に施設数・対象業務が増えた場合でも優先交渉権者は提案上限額を超えてはならないとの認識でよろしいでしょうか。	対象業務の増減は、提案上限額の範囲内で調整することを原則としますが、大幅に施設数や対象業務が増えた場合には、予算の範囲内（債務負担行為の上限額）で協議を行います。
3	募集要項	2		4 応募要項	共同事業体として、ビルメンテナンスの実績を持つ企業とそれぞれ独自ノウハウを持つ企業が組んで参加することを想定しております。 その場合、代表事業者が(1)の全項目を満たしていれば、その他の構成事業者はア、キ、ク、ケを満たしていなくてもよろしいでしょうか。	構成事業者は、「(1)の参加資格」に掲げる全ての要件（クを除く）を満たしている必要があります。
4	募集要項	2		4 応募要項 (1) 参加資格 ク	総括責任者について「専任」とありますが、①本業務の実施に影響のないことを前提として、他業務（他市包括管理業務など）を兼務することは可能でしょうか。②専任とは業務に関するものであり、事業拠点（貴市内に設置する現場事務所等）への常駐を指すものではないとの解釈でよろしいでしょうか。	①本業務を主たる業務として担当したうえで、本業務の実施に影響が無い範囲で他業務を兼務することは可能です。 ②事業拠点への常駐を指すものではありません。ただし、日常的に市担当者と緊密に連携を図り、緊急時には迅速な対応を行うことができる体制としてください。
5	募集要項	4		8 参加表明手続	提出書類様式第6号について、同種業務及び類似業務の定義や範囲をお示しください。	複数施設を対象とした包括的な管理業務（点検・修繕等の複数業務を一括、複数年で受託する業務）のことをいい、そのうち発注者が公共である業務を「同種業務」、発注者が民間である業務を「類似業務」とします。
6	募集要項	4		8 参加表明手続 (1) 提出書類	提出書類のオ 統括責任者（候補者）実務経歴書（様式第7号）について、代表企業者から選出する際、実務経験年数は代表企業での雇用年数となりますでしょうか。または通算年数でしょうか。	ビルメンテナンス等の総括又は業務責任者としての通算年数です。
7	募集要項	5		9 企画提案書等の受付	正本・副本ともに会社名の特定ができないようにしたほうが良いでしょうか？	提出書類「イ 企画提案書別紙」の副本のみ、参加事業者が特定できる記載は除いてください。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
8	募集要項	5		9 企画提案書等の受付	作成する提案書ですが、Word、PowerPoint、Excel、何でもよかったでしょうか？	提案書のデータ形式の指定はございません。
9	募集要項	5		9 企画提案書等の受付	フォントの最低サイズ等は有りますでしょうか？	指定はありませんが、図表等含めて判読可能なサイズとしてください。
10	募集要項	5		9 企画提案書等の受付	印刷は片面印刷で良かったでしょうか？	指定はありませんので、片面印刷・両面印刷どちらでも構いません。
11	募集要項	5		9 企画提案書等の受付	業務開始までのスケジュールについて、用紙サイズの指定はございますでしょうか。	A4判を基本としますが、必要に応じてA3判も使用可能とします。
12	募集要項	5		9 企画提案書等の受付	「法人等が特定できる記載を除くこと」とありますが、特定箇所の黒塗りでよろしいでしょうか。もしくは様式 9.10の事業者欄を未記載にすればよろしいでしょうか。	提出書類「イ 企画提案書別紙」のうち副本については、特定箇所を黒塗りにするなど、参加事業者が特定できる記載は除いてください。様式 9,10は法人名等を記載してください。
13	募集要項	5		9 企画提案書等の受付 10 企画提案書の作成要領	9 企画提案書の受付には「1 部を正本とし法人名等を記載、9 部は法人等が特定できる記載を除くこと。」とございますが、10 企画提案書の作成要領には「参加事業者を特定できる内容（具体的な法人名及び提案者）は記載しないこと。」とございます。正本には具体的な法人名及び提案者を記載し、副本には具体的な法人名及び提案者を記載しないという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
14	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	〔留意点〕で「参加事業者を特定することができる内容は記載しないこと」とありますが、正本、副本とも企画提案書の別紙には、法人名及び法人が特定できる表現・表記は認めないということでしょうか。	提出書類「イ 企画提案書別紙」の副本のみ、参加事業者が特定できる記載は除いてください。
15	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	参加事業者を特定することができる内容は記載しないとありますが、正副どちらも記載しないものと考えてよろしいでしょうか。	No.14の回答を参照

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日：令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
16	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	項目1(2)同種業務の実績について「※参加事業者の特定につながるため、具体的な契約先名は記載しないこと」とございますが、都道府県単位の記載や施設数の記載は問題ないでしょうか。 【例】東京都某市包括施設管理業務委託 施設数：100施設 履行期間：5年間 等	問題ございません。
17	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	『提出書類の仕様は、・・・ 頁数は、表紙・目次等を含め、30 頁以内とする』と記載ありますが、5 頁に記載の『様式第 9 号』、『企画提案書別紙』、『業務開始までのスケジュール』、『様式第 10 号』も含まれるのでしょうか。	含まれません。
18	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	「頁数は、表紙・目次等含め30頁以内とする。」と記載がございますが、表紙とは、募集要項P5 9 企画提案書等の受付(1)提出書類「ア 企画提案書（様式第 9 号）」とは別で作成し、「イ 企画提案書別紙」は最大全28頁となる、という理解でよろしいでしょうか。	表紙部分は「イ 企画提案書別紙」に含まれます。（「企画提案書別紙」において、表紙、目次を作成するかどうかは任意です）
19	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	項数について、様式9号は含まないと考えてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
20	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	① 作成する提案書について、データ形式（Word、PowerPoint…）や、書式などの指定はないと考えてよろしいでしょうか。 ② 文字フォントや、文字サイズについて指定はないものと考えてよろしいでしょうか。	①提案書のデータ形式の指定はございません。 ②指定はありませんが、図表等含めて判読可能なサイズとしてください。
21	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	提出書類について、両面印刷、片面印刷等の指定はございますでしょうか。	指定はありません。
22	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領	提案項目毎にカラー仕切りカード(インデックス)を挿入する場合、企画提案書ページ数には含まれないという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
23	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領 企画提案書別紙の構成	(2) 同種業務の実績について、契約先名は記載しないこととありますが、A自治体、B自治体といった記載であればよろしいでしょうか。また、対象施設数や事業費、事業期間などの情報は記載してよろしいでしょうか。	記載しても構いません。
24	募集要項	6		10 企画提案書の作成要領 企画提案書別紙の構成	(2) 同種業務の実績について、「具体的な導入効果」を記載することとありますが、定性的なものではなく、定量的な効果を記載するという解釈でよろしいでしょうか。また、特に貴市が記載を求める具体的な内容があればお示しください。	定量的な効果と定性的な効果のどちらを記載しても構いませんが、定量的な効果があればそちらを優先してください。 また、記載する内容は、本業務の趣旨・目的に沿った内容が望ましいです。
25	募集要項	7		11 参考見積書の作成要領	「マネジメント費は積算内訳を記載すること」とありますが、様式第 10 号の所定の欄に書ききれない場合は、別紙添付資料に記載でよろしいでしょうか。	別紙添付資料に記載していただいて結構です。
26	募集要項	7		11 参考見積書の作成要領 (1) 作成上の留意事項 ア	「マネジメント費は積算内訳を記載」とありますが、どの程度の項目分けを想定されておりますでしょうか。	具体的な指定はありません。人件費、事務所賃料、駐車場賃料など性質別に任意で項目分けしてください。
27	募集要項	8		12 提案の審査・優先交渉権者の選定 (2) 評価項目、評価の視点及び配点	「評価項目：提案内容に関すること-業務目的の理解 評価の視点：優先交渉権者決定から業務開始までのスケジュール…示されているか。」については、提出書類“ウ”「業務開始までのスケジュール（様式任意）」の内容 で評価されるのでしょうか。	ご認識のとおりです。
28	募集要項	8		12 提案の審査・優先交渉権者の選定 (1) 審査方法	選定委員会委員の人数、立場、役職等の情報をご開示ください。	選定委員会は、市の幹部職員（部長級以上）6人で構成します。
29	募集要項	8		12 提案の審査・優先交渉権者の選定 (1) 審査方法	審査員の人数や、構成（外部有識者の有無など）をお教えください。	回答No.28を参照
30	募集要項	8		12提案の審査 (1) 審査方法	選定委員会の構成を可能な範囲でご教示ください。	回答No.28を参照

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
31	募集要項	10		14 第二次審査 (1) 実施方法	ヒアリングは市の審査委員が行うとありますが、審査委員会の構成（所属等）と人数についてご教授ください。	回答No.28を参照
32	募集要項	10		13 第一次審査（書類審査）	『提出資料の内容・・・事業者として選定する。』と記載ありますが、一次審査の配点（もしくは一定の基準）は非公表でしょうか。また、優先交渉権者は第二次審査の得点のみで決定するという理解でよろしいでしょうか。※8頁には、（2）評価項目、評価の視点及び配点（第二次審査）と記載があるため。	一次審査の審査基準は非公表です。 優先交渉権者は二次審査の得点のみで決定します。
33	募集要項	10		14 第二次審査	プレゼンテーションの説明者について、指定はございますでしょうか。 例：すべての説明を総括責任者が行う…など	統括責任者のコミュニケーション能力を評価項目としているため、少なくとも説明及び質疑回答の一部は統括責任者が行ってください。
34	募集要項	10		14 第二次審査 (1) 実施方法	プレゼンテーションにて、追加の資料（提案書要約版もしくは投影する資料）の配布は認められますか。	ご質問いただいた範囲であれば、配布は可能です。
35	募集要項	10		14 第二次審査 (1) 実施方法 イ	プレゼンテーションについては、提出した企画提案書のみによって実施し、新たな補足資料や追加説明資料は使用不可と考えてよろしいでしょうか。	企画提案書に記載の無い情報を含んだ資料の使用はできません。提案書要約版又は投影する資料の配布は可能です。
36	募集要項	10		14 第二次審査 (1) 実施方法 キ	口頭で追加提案した事項については企画提案書に含むものとすると思いますが、これは「プレゼンテーション時において、口頭による追加提案は認める」という解釈でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
37	募集要項	11		15 契約	契約に際し、契約保証金や履行保証金、またはこれらの保証保険への加入は求められないと考えてよろしいでしょうか。	三鷹市契約事務規則第46条の規定に基づき、契約保証金を納めていただく必要があります。 なお、次の場合には、契約保証金は免除となります。 ①保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。 ②過去2か年の間に、三鷹市、国（公社、公団を含む。）、他の地方公共団体を相手に、同種類、同規模（契約金額の80%以上可）の契約を締結した2件の履行実績について、所定の様式により提示したとき。
38	募集要項	11		15 契約	本事業において、契約保証金は必要でしょうか。	No.37の回答を参照
39	募集要項	11		15 契約 (2) 契約締結前の詳細協議	「協議が整い次第、優先交渉権者は、契約所管による見積合わせを行い～」とありますが、「契約所管による見積合わせ」とはどのような内容を指しますでしょうか。 仕様書及び契約内容確定後の見積書の提出・確認という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
40	様式第7号				実務経歴書について、総括責任者としての従事期間・業務名称の記載欄がありますが、これは「公共施設包括管理業務」における総括責任者としての経歴を記載するということでしょうか。或いは、民間企業との契約において、総括責任者に類する業務経験等がある場合、その経歴の記載も可能でしょうか。	公共・民間を問わず、「ビルメンテナンス等の総括又は業務責任者としての実務経歴」を記載してください。公共施設の包括管理業務に携わった実績がある場合は、優先して記載してください。
41	仕様書	5	第1章	6 受託者担当者	統括責任者の変更 について、『やむを得ず変更する場合には、必ず同等の経験及び能力を有する者を選任すること。』と記載ありますが、5年以上の実務経験と本業務に必要な技術力、マネジメント能力及びコミュニケーション能力を有する者という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
42	仕様書	5	第 1 章	7 一般事項 (1)	「本市に成り代わって対象施設の管理を行う」とありますが、今まではどのような体制であったのかご教授ください。	本業務の対象施設（直営管理を行っている施設）は、各施設又は各施設所管部署に担当職員を配置し、個別に施設管理（維持管理業務の発注等）を行っています。
43	仕様書	6	第 1 章	8 災害時の対応について	過去 3 年分の災害時における緊急対応の実績（施設、対応内容等）をご教示ください。	詳細な実績は把握しておりません。
44	仕様書	6	第 1 章	8 災害時の対応について (4)	『受託者は、本市が実施する防災訓練、停電訓練等に参加し緊急事態に備えること。』と記載ありますが、これは三鷹市役所内で実施している訓練を指しますでしょうか。また頻度等開示できればご教授ください。	防災訓練等は三鷹市役所を含む本業務の対象施設における訓練を指しますが、実施状況は施設により異なるため、一概に把握しておりません。 訓練は必要に応じて参加することを想定しており、詳細は優先交渉権者決定後の協議事項とします。
45	仕様書	6	第 1 章	8 災害時の対応について (4)	「受託者は本市が実施する防災訓練、停電訓練に参加し緊急事態に備えること。」とございますが、対象施設、頻度、実施時期をご教示ください。	No.44の回答を参照
46	仕様書	6	第 1 章	8 災害時の対応について (4)	「受託者は本市が実施する防災訓練、停電訓練に参加し緊急事態に備えること。」とございますが、施設側の計画に基づく訓練に参加する形でしょうか。	No.44の回答を参照
47	仕様書	7	第 1 章	15 施設の利用 (1)	本業務の実施に必要な事務所等について、貴市の公共施設の空きスペースをお借りすることはできないでしょうか。	現時点で貸与できるスペースはございません。
48	仕様書	7	第 1 章	17 提出書類	各種書類について、提出は紙面となりますでしょうか。電子データや管理システムによる提出で、ペーパーレスを推進することは可能でしょうか。	電子データや管理システムによる提出も可能です。電子・紙面等の提出形式については、優先交渉権者決定後の協議事項とします。
49	仕様書	8	第 1 章	17 提出書類 (3) 修繕業務・保全支援業務 修繕計画書	初年度の修繕計画書を年度開始前に提出するためには、現状での施設状況を確認する必要があります。 優先交渉権者の決定後、各施設の劣化度調査資料等をご提示いただくことは可能でしょうか。	優先交渉権者決定後に関連する資料を開示します。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
50	仕様書	8	第 1 章	17 提出書類 (3) 修繕業務・保全支援業務	修繕計画書について、 ① 1年度目においては、下部※印を適用し、事業契約締結後ただちに作成・提出するという解釈でよろしいでしょうか。 ② 事業開始1年度目については、それ以前（包括管理導入前）の情報を持ち合わせていないことから、計画書作成に必要な概算費用・実施時期・優先順位等の情報は全て貴市から提供されるものと考えてよろしいでしょうか。或いは、事業開始時点に、事業者が改めて施設全てを確認し、必要と思われる修繕を洗い出し、費用・時期・優先度を算出し、計画書を作成するというのでしょうか。	① 契約時期が3月下旬となる見込みのため、事前準備のうえ、契約締結後ただちに提出をお願いします。 ② 準備期間中に優先交渉権者と市担当者で施設へのヒアリングを行い、修繕要望等の把握を行うことを想定しています。準備期間が限られているため、初年度の修繕計画書は暫定的なものとし、費用・実施時期等は業務開始後に順次整理していくことも可能とします。
51	仕様書	8	第 1 章	17 提出書類 (3) 修繕業務・保全支援業務	修繕計画書の提出時期は「年度開始の前月20日まで※」とありますが、準備期間中に状況整理の上で提出することを想定されておりますでしょうか。 準備期間のスケジュールを考えると準備期間中に状況整理を行い、修繕計画書を作成することは困難かと存じますので、修繕計画書の提出は次年度以降としていただけないでしょうか。	No.50②の回答を参照
52	仕様書	8	第 1 章	17 提出書類 (3) 修繕業務・保全支援業務	「計画修繕」とはあくまで130万円以下という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
53	仕様書	8	第 1 章	17 提出書類 (3) 修繕業務・保全支援業務	「保全支援業務」で想定される業務について、過去事例を参考にご教示ください。	別添 1 「保全支援業務参考資料」のファイルをご確認ください。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
54	仕様書	8	第1章	18 市内事業者等の活用	① 活用するよう努めなければならないとありますが、具体的な目標値などの設定はございますでしょうか。 ② 現行の活用率について教えてください（保守管理及び修繕における、金額ベース、件数ベースの数値） ③ 貴市が有する市内業者リストがあれば提示ください。また、貴市が考える「市内業者」の定義をお示しください。	①具体的な目標値の設定はありません。現行水準と同等又はそれ以上の水準とします。 ②保守管理業務は金額ベースで概ね50%、件数ベースで概ね35%です。修繕業務は金額・件数ベース共に概ね80%です。 ③市内事業者リストはありません。市内事業者の定義は、「市内に本店、支店、営業所等を設置している事業者」です。 ※現行業務の発注実績は個別に開示していますので、必要に応じて提供申込をしてください。（募集要項6(2)を参照）
55	仕様書	9	第1章	20 業務の引継ぎ(3)	「受託者は、契約終了後も一定期間は本業務に係る全てのデータを保管」とありますが、一定期間とはどの程度の期間を想定されておりますでしょうか。	5年程度を想定しています。
56	仕様書	9	第1章	21 現状回復の義務	「本市が貸与した設備・備品等を速やかに現状に復さなければならない」とありますが、図面等の資料以外で市から貸与される設備・備品等とはどのような物でしょうか。	現時点では貸与する設備・備品等の想定はありません。業務開始後に貸与があった場合には、原状回復をお願いします。
57	仕様書	10	第2章	1 作業の打合せ	「市が別途発注する改修工事との事前調整を十分に行うこと」とありますが、事前調整とはどのような業務を想定されておりますでしょうか。	市発注の改修工事を行う施設において保守点検等を実施している場合、年間作業日程の調整等を行うことを想定しています。
58	仕様書	12	第3章	1 統括マネジメント業務(2) 不具合通報への対応	対応に必要な費用は受託者負担とありますが、想定費用を算出するため、直近年度の不具合通報件数や内容をお示しください。	具体的な件数は把握しておりません。内容としては、漏水、電気系統のトラブル、設備の不具合等への対応があります。
59	仕様書	12	第3章	1 統括マネジメント業務(2) 不具合通報への対応	休日・夜間に修繕を実施しなければならない状況の際に承諾を得る為の連絡先はございますでしょうか。	施設所管課職員の承諾を想定していますが、詳細は優先交渉権者決定後の調整事項とします。
60	仕様書	13	第3章	1 統括マネジメント業務(4) 設備機器リストの作成及び更新	最新の設備機器リストをご開示ください。	優先交渉権者決定後に現時点把握している機器情報を開示します。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
61	仕様書	13	第3章	1 統括マネジメント業務 (5) 建築情報マネジメントシステムとの連携	建築情報マネジメントシステムとの連携について「本市が定める様式へ入力を行う」とありますが、想定される入力内容や件数など、作業量をお示しください。	現時点では、改修履歴や主要な点検業務の結果等について、四半期に1回程度入力することを想定しています。
62	仕様書	13	第3章	1 統括マネジメント業務 (5) 建築情報マネジメントシステムとの連携	"現在「建築情報マネジメントシステム」の構築を進めている"ということですがシステムの運用開始時期はいつ頃を予定されていますか。 また、このシステムで運用される機能をお教えてください。受託者側の管理システムとの連携を検討するために把握しておきたいと考えます。	運用開始時期は今年度下半期を予定しています。 主な機能は以下のとおりです。 ・台帳管理（施設基本情報） ・履歴管理（工事履歴、調査・点検結果、運営情報等） ・ファイル管理（図面、写真等） ・公共施設カルテの出力
63	仕様書	13	第3章	1 統括マネジメント業務 (5) 建築情報マネジメントシステムとの連携	「当該システムとの連携を図ること」とありますが、業務量把握のため、下記項目についてご教示ください。 ・想定される入力内容や頻度について ・CSV等による一括入力が可能か ・他社のシステムとの連携が可能か	・想定される入力内容や頻度は、現時点では改修履歴や主要な点検業務の結果等について、四半期に1回程度入力することを想定しています。 ・CSV等による一括入力は可能です。 ・他社のシステムとの連携は、技術面及びセキュリティ面から協議を要します。
64	仕様書	13	第3章	1 統括マネジメント業務 (5) 建築情報マネジメントシステムとの連携	"受託者は、本業務における点検・修繕等の結果や対象施設の部位・設備に関する情報を本市が定める様式へ入力を行う"とありますが、これは、受託者が点検・修繕等の結果を「建築情報マネジメントシステム」に直接登録するというのではなく、受託者側の管理システムから、貴市が定めるフォーマットで、点検・修繕等の結果をデータとして渡すことができればよい（システム間の連携は別途協議）、という理解で正しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
65	仕様書	13	第3章	2 施設巡回業務 (1) 定期巡回業務	フロン排出抑制法に基づく簡易点検について、施設ごとの対象機器台数をご教示ください。	優先交渉権者決定後に開示します。
66	仕様書	13	第3章	2 施設巡回業務 (1) 定期巡回業務	フロン排出抑制法に基づく簡易点検について、点検台帳をご提示ください。	優先交渉権者決定後に開示します。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
67	仕様書	14	第3章	3 保守管理業務	各保守管理業務の個別仕様書をご開示ください。	優先交渉権者決定後に開示します。
68	仕様書	14	第3章	3 保守管理業務	各保守管理業務について、施設ごとの実施頻度をご教示ください。	優先交渉権者決定後に開示します。
69	仕様書	14	第3章	3 保守管理業務	学校保健衛生法に基づく学校用プール水質検査について、本業務対象外という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
70	仕様書	14	第3章	3 保守管理業務 (1) 特定建築物等定期点検業務	特定建築物の定期調査及び非構造部材の点検及び現況（劣化）調査について、施設ごとの実施年度をご教示ください。	別添2「特定建築物定期調査及び検査、外壁調査施設一覧【R7年度委託業務添付資料】」のファイルをご確認ください。
71	仕様書	14	第3章	3 保守管理業務 (2) 電気工作物等保安管理業務	その他に「受託者は、低圧電路の絶縁状態を常時監視するための絶縁監視装置を設置することができる。」と記載があるが、必ず設置する必要は無い。設置しない場合、絶縁監視装置を用いずに絶縁状態を“常時”監視する必要があるか。	絶縁監視装置の設置は必須ではありませんが、関係法令や基準等に適合し、かつ現行の管理水準を下回らないようにしてください。
72	仕様書	15	第3章	3 保守管理業務 (2) 電気工作物等保安管理業務	現在、絶縁監視装置が設置されている施設はありますか？ また、設置するあるいは設置されている施設は2カ月に1回の点検でもよろしいでしょうか。	現在、小・中学校、教育センター、消費者活動センターに設置されており、点検頻度は2か月に1回です。
73	仕様書	15	第3章	3 保守管理業務 (2) 電気工作物等保安管理業務	「受託者は、低圧電路の絶縁状態を常時監視するための絶縁監視装置を設置することができる」とございますが、現在の設置状況をご教示ください。	No.72の回答を参照
74	仕様書	16	第3章	3 保守管理業務 (4) 消防設備及び防火設備保守点検業務	防火対象物点検について、対象施設の管理権原はすべて1権原との認識でよろしいでしょうか。	対象施設の管理権限に関する情報は、詳細を確認のうえ優先交渉権者の決定後に開示します。なお、防火対象物点検の対象施設は新川保育園（公営住宅棟の1階部分）のみです。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
75	仕様書	15	第3章	3 保守管理業務 (4) 消防設備及び防火設備保守点検業務	ガス漏れ検知器や消火器、屋内消火栓設備などの交換や耐圧試験が必要な場合、その費用は保守点検等業務費に含まれているとの認識でよろしいでしょうか。	原則として、機器の点検や試験が必要な場合は保守管理業務に、点検により器具や部品交換が必要となった場合は修繕業務に含まれます。ただし、現状の保守点検業務で一定数の消火器交換を見込んでいる施設もあるため、市との協議により効果的な発注方法を採用してください。
76	仕様書	15	第3章	3 保守管理業務 (4) 消防設備及び防火設備保守点検業務	消防設備点検に連結送水管の耐圧試験（3年1回）及び消火器交換は含まれていますでしょうか。それとも修繕に含まれますでしょうか。	No.75の回答を参照
77	仕様書	16	第3章	3 保守管理業務 (5) 昇降機保守点検業務	「各メーカーの標準的なメンテナンス契約」とは、フルメンテナンス契約という認識でよろしいでしょうか。	現在は施設によってフルメンテナンス契約の場合とPOG契約の場合があります。（割合は同程度）
78	仕様書	16	第3章	3 保守管理業務 (5) 昇降機保守点検業務	『各メーカーの標準的なメンテナンス契約を適用する』と記載ありますが、三鷹市では現在フルメンテナンス契約でご契約されているという理解でよろしいでしょうか。	No.77の回答を参照
79	仕様書	17	第3章	3 保守管理業務 (9) 空調設備保守点検業務	業務内容に「※施設・機器により24時間遠隔監視を行う場合あり。」と記載があるが、対象となる施設の数と機器の種別と数量等の詳細と遠隔監視する内容（異常警報、温度監視等）を知りたい。 また、24時間遠隔監視するための装置を導入する場合、導入費用は受託者の負担となるのか。	現状24時間遠隔監視を行っている施設・機器は以下のとおりです。 対象施設：市民センター（庁舎棟） 機器名称：空冷ヒートポンプ式熱源機 型式：東芝キヤリア(株)製 RUA-SP421HV7 1基 監視内容：センサー、機器モード、機器状態 ※詳細な業務仕様は優先交渉権者の決定後に仕様書を開示します） また、24時間遠隔監視する装置の導入に係る費用は受託者の負担となります。
80	仕様書	17	第3章	3 保守管理業務 (9) 空調設備保守点検業務	業務内容に「※施設・機器により24時間遠隔監視を行う場合あり。」とありますが、対象施設、対象機器及び数量をご教示ください。	No.79の回答を参照

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
81	仕様書	23	第3章	3 保守管理業務 (31) 建築物衛生管理業務	建築物衛生管理技術者の選任につきましては、(別紙1)に記載の、高山小学校、第一中学校、第三小学校の3施設のみ選任を行うという理解でよろしいでしょうか。	高山小学校、第一中学校、第三中学校の3施設のみ選任を行います。
82	仕様書	25	第3章	4 修繕業務	① 修繕業務における契約は、市内事業者等⇔貴市であり、包括管理事業者が担うのは、発注代行業務という解釈でよろしいでしょうか。或いは、市内事業者⇔包括管理事業者の契約となり、包括管理事業者が元請となる形でしょうか。 ② 本業務の対象としていない施設の修繕は含まないとありますが、特定建築物調査や巡回点検のみの施設に関する扱いはどのようにお考えでしょうか。 ③ 緊急的な対応を要しないと判断される修繕については実施しないと考えてよろしいでしょうか。	①発注代行業務という認識です。 ②修繕業務の対象外施設です。(別紙1の修繕業務の欄を参照) ③原則として緊急的な対応を要しない修繕は対象外としますが、案件によりますので都度市と受託者で協議を行い判断していきます。
83	仕様書	25	第3章	4 修繕業務	業務内容に「緊急修繕」と「計画修繕」とありますが、日常的に実施する点検作業などにより発見された不具合のうち、緊急性を有しない不具合については修繕対応を行わないという解釈でよろしいでしょうか。その場合、実施しなかった修繕は計画修繕に分類し、次年度以降に実施するという解釈でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
84	仕様書	25	第3章	4 修繕業務	施設時間外の緊急修繕について、貴施設職員の立合いがあるという認識でよろしいでしょうか。	各施設によって管理状況が異なるため、詳細な業務フローは優先交渉権者決定後に調整します。
85	仕様書	25	第3章	4 修繕業務	対象施設について、来年度以降、大規模な修繕計画がありましたらご教示ください。	来年度以降に予定している大規模修繕は以下のとおりです。 ・第四小学校 (R8・R9) ・第六小学校 (R9・R10) ・北野小学校 (R9・R10) ・高山小学校 (R9) ・福祉コアかみれん (R8) ・消費者活動センター (R8)

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
86	仕様書	26	第3章	4 修繕業務	実施方法について ① 10万円未満の修繕工事については、施設所管職員の承諾を要せず、事業者が最適と考える内容等で実施する裁量が与えられるということでしょうか。 ② 見積は原則複数社からの徴収とありますが、複数の具体的な数をお示しください。	① ご認識のとおりです。 ② 2社以上の見積をお願いします。
87	仕様書	26	第3章	5 保全支援業務 (2) 次年度改修工事の予算化支援	130万以上の次年度改修工事はどういった内容で、いくらまでの工事が含まれるか具体的にご教授ください。 また、対象となる事象については ・包括事業者が巡回や保守点検時に発見した不具合事項や、改善提案事項によるもの ・施設からの随時発生する要望事項によるもの ・貴市の計画によるもの 上記のどの項目に該当するのかをご教示ください。 可能であれば、過去実績の開示をお願い致します。	次年度改修工事の予算化支援で想定する工事内容（過去実績）は、別添1「保全支援業務参考資料」のファイルをご確認ください。 対象となる事業は、質問で列挙されている内容いずれも該当します。
88	仕様書	27	第3章	5 保全支援業務 (2) 次年度改修工事の予算化支援	次年度改修工事の予算化支援について ① 年間5～10件程度とありますが、金額ベースでどの程度をお考えでしょうか。改修工事の1件当たりの規模感等をお示しください。 ② この部分の金額は、本業務の修繕業務上限（177,000千円/年）とは別枠のものと考えてよいでしょうか。	① 別添1「保全支援業務参考資料」のファイルをご確認ください。 ② 本業務の修繕業務には含まれません。市が入札等により別途発注します。
89	仕様書	28	第4章	モニタリング	モニタリングの結果により委託料の減額や…とありますが、減額の幅や、減額金額の算定式についてお示しください。	現時点で具体的な算定式はお示しできません。
90	仕様書	28	第4章	モニタリング	貴市にて施設ごとや業務ごとのモニタリングを実施している場合、その項目をご教示ください。	統一的に決まった実施方法はございません。各施設所管課において履行状況の確認を行っています。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日：令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
91	別紙1 対象施設一覧				別紙1で日常・特別清掃等既存の事業者にお任せされている施設がありますが、そのような施設での軽微な補修業務は本業務の対象外と考えてよろしいでしょうか。	施設により状況が異なるため、優先交渉権者の決定後に個別に業務分担の確認を行います。
92	別紙1 対象施設一覧				所管部署について、複数の課が列記されている場合、どの課が承認や確認行為の主体となるかお示してください。	同一の施設であっても、業務内容によって複数の担当課が関わる場合があります。詳細な業務フローは優先交渉権者の決定後に調整します。
93	別紙1 対象施設一覧				0101特定建築物等定期点検の対象施設について、包括管理導入後の、施設ごとの初回実施時期をお示してください。	別添2「特定建築物定期調査及び検査、外壁調査施設一覧【R7年度委託業務添付資料】」のファイルをご確認ください。
94	別紙2 各業務フロー（案）				① 修繕の実施判断（承認）について、施設所管課職員のみ必要であり、取りまとめ部署や各施設による承認は不要と考えてよろしいでしょうか。 ② 施設所管課による承認について、担当者へのみの承認でしょうか？担当者⇒担当課長など、2段階以上の承認が発生しますでしょうか。	①基本的には取りまとめ部署や各施設による承認は不要です。ただし、特殊な案件など、例外的に取りまとめ部署の承認を要するケースも想定されるため、詳細な業務フローは優先交渉権者との協議により決定します。 ②各部署の判断によるため、具体的には決まっています。
95	別紙2 各業務フロー（案）				① 保守点検・修繕等の報告書については、取りまとめ部署の確認・承認のみ必要であり、施設所管課や各施設の確認・承認は不要と考えてよろしいでしょうか。 ② 承認について、各課担当者のみの承認でしょうか？担当者⇒担当課長など、2段階以上の承認が発生しますでしょうか。	①基本的には施設所管課や各施設の確認は不要ですが、電子データ等による情報共有は必要です。 ②各部署の判断によるため、具体的には決まっています。
96	別紙2 各業務フロー（案）				②修繕業務について、130万円以下の修繕予算については各所管課毎に持ち、執行権限も各所管課にあるという認識でよろしいでしょうか。	包括施設管理業務に係る予算は、取りまとめ部署で一括して計上・執行します。
97	別紙3 リスクと責任分担				法制度リスクについて、社会保険についての制度変更はこちらに該当するという考えでよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

三鷹市包括施設管理業務に係る質疑回答書

回答日: 令和7年6月19日

No.	資料名	ページ	章名	項目名	質問内容	回答
98	別紙3 リスクと責任分担				物価変動リスクについて、どのような基準の数値を基に協議される予定でしょうか。	労務費等に関する公表資料（最低賃金、国交省建築保全業務労務単価等）を基準に協議する予定です。
99	別紙3 リスクと責任分担				施設・設備・備品等損傷リスクで、利用者の故意または過失による損傷の場合は、貴市のリスク分担という認識でよろしいでしょうか。それが受託者所有のものも同様の考えでよろしいでしょうか。	利用者の故意又は過失による損傷について、市が所有する設備・備品等は市が、受託者所有の備品等は受託者がリスクを分担します。
100	その他				契約書（案）をご提示ください。	市ホームページ「トップページ＞事業者向け情報＞入札・契約情報＞約款 1」に掲載している委託契約約款をご確認ください。
101	その他				自治体によっては施設の管理のために別途職員を雇用・契約しているケースがありますが、貴市ではそのような方はいらっしゃいますでしょうか。	本市に該当者はおりません。