

木津川市公共施設包括管理業務に係る事業者説明会 質問・回答一覧

番号	項目	質問内容	回答	回答者
1	事業者選定	包括管理導入後も市の競争入札参加資格を有する事業者から選定を行うのか。	これまで入札・見積合わせにより事業者を選定していた業務については、基本的に木津川市の競争入札参加資格を有する事業者に対して見積り依頼を行います。	木津川市 日本管財(株)
2	事業者選定	包括管理対象施設の新築時の設計・管理業務等を担った事業者の取扱いはどうなるのか。	施設や設備等の特性を考慮した事業者選定を行います。	木津川市 日本管財(株)
3	契約関係	長期継続契約を締結している業務の取扱いは。	長期継続契約を締結している対象業務については、契約期間満了後に包括管理業務に含む予定です。	木津川市 日本管財(株)
4	事業者選定	発注先が日本管財株式会社に変更となってもこれまで同様に業務を受注できるのか。	これまでと同様に市内事業者を中心に業務発注を行います。	木津川市 日本管財(株)
5	修繕	設備の改修や取替等の判断を行うものは誰か。	まずは、事業者意見を踏まえた上で弊社が内容の取りまとめをし、その内容を市へ共有します。その後、対応について両方で協議・相談をした上で、最終的な承認は市が行います。設備取替等高額なものに関しては従来通り市が対応します。	日本管財(株)
6	修繕	修繕200万円以下であれば、日本管財(株)で必要性を判断するのか。	弊社と市で協議・相談をした上で判断します。	日本管財(株)
7	契約関係	来年4月から新しく契約しないといけないと思うが、3月までに対応すべきことがあるか。	契約に伴い弊社との取引口座の開設が必要となります。また、今後弊社から見積り依頼いたします。対応は、弊社の購買部から問い合わせをさせていただきます。	日本管財(株)

木津川市公共施設包括管理業務に係る事業者説明会 質問・回答一覧

番号	項目	質問内容	回答	回答者
8	契約関係	契約内容や覚書などの個別事案の相談は可能か。	適宜、相談機会を設けさせていただきます。	日本管財(株)
9	契約関係	本日欠席でもアンケート回答を行って問題ないか。	問題ございません。	日本管財(株)
10	対象業務	令和7年度より新たに実施した業務は包括管理に含まれているのか。また、含まれていない場合、どの時点から包括管理の対象となるのか。	包括管理は令和6年度時点において実施していた維持管理業務等を対象としており、本年度より新たに実施した業務については対象外となります。ただし、日本管財(株)と協議を行った上で、包括管理の対象として調整がついた場合は、次年度当初より包括管理の対象となる可能性があります。 なお、包括管理に含まれない業務については、従来どおり所管課と契約いただく形となります。	木津川市
11	業務全般	包括管理導入による市のメリットは何か。	各施設所管課が個別に行ってきた維持管理・修繕業務を、ノウハウを持つ民間事業者が担うことによる管理水準の統一や質の向上、業務委託による職員負担の軽減や業務時間の削減、情報の蓄積による施設カルテの作成、公共施設ファシリティマネジメントの推進などが導入メリットであると考えています。	木津川市

木津川市公共施設包括管理業務に係る事業者説明会 質問・回答一覧

番号	項目	質問内容	回答	回答者
12	修繕	修繕における見積徴収の事業者数は。	<p>10万円※以上の修繕については、基本的に2社以上からの見積徴収を行います。</p> <p>なお、緊急を要し複数者に見積依頼を行う時間がない場合等はこの限りではありません。</p> <p>※12月17日午前10時開催の説明会において、「50万円以上」は2者以上からの見積徴収と回答したところですが、「10万円以上」が正当となりますので、本回答をもって訂正させていただくとともに、お詫びいたします。</p>	日本管財(株)
13	修繕	見積徴収を実施する場合、価格のみをもって事業者決定を行うのか。	個別の事案によって異なりますが、価格だけでなく、修繕方法の提案や事前調査等も勘案する中で事業者を選定させていただきます。	日本管財(株)
14	修繕	修繕に必要な資料等について、日本管財(株)より提供いただけるのか。	市を通じて提供させていただきますが、資料収集が必要な場合は別途相談させていただきたいと考えています。	日本管財(株)
15	業務全般	<p>元請けは日本管財(株)となるのか。</p> <p>その場合、労災事故の対応は日本管財(株)が行うということで良いのか。</p>	<p>包括管理業務の元請ではありますが、修繕業務においては日本管財は元請ではありません。「事業者」が元請となるため、市内事業者にてご負担いただきます。</p> <p>※12月17日午前10時開催の説明会において、誤った回答をしましたが本回答をもって訂正させていただくとともに、お詫びいたします。</p>	日本管財(株)

木津川市公共施設包括管理業務に係る事業者説明会 質問・回答一覧

番号	項目	質問内容	回答	回答者
16	修繕	修繕の上限額はいくらか。 また、修繕効率の向上はどう考えているのか。	年間の修繕上限額は5,900万円となります。 なお、1万円以下の簡易な修繕については、内製化により日本管財(株)が部材費のみで実施することで、修繕件数を向上することができると考えています。	木津川市
17	業務全般	事業者は下請けとなるのか。 アスベストや廃棄物は元請けで対応する形で良いのか。	市内事業者が元請となるため、これまで通り事業者にて産廃処理いただく形となります。 ※12月17日午前10時開催の説明会において、誤った回答をしましたが本回答をもって訂正させていただくとともに、お詫びいたします。	日本管財(株)
18	業務全般	維持管理、修繕業務に日本管財(株)の利益相当額を上乗せて市に請求するのか。	包括管理業務全体における弊社の利益相当分はマネジメント費に計上しており、各事業者から提出いただいた見積書に管理運営費等を上乗せて市に請求することは一切ありません。	日本管財(株)
19	業者選定	事業者選定において過去の実績を考慮するということが良いのか。また、事業者が偏らないような選定をお願いしたい。	過去の実績については、選定時の参考とさせていただきます。 なお、事業者に偏りが出ないように市との定例会を通じて十分なチェックを行い、公平な事業者選定に努めます。	日本管財(株)
20	その他	日本管財(株)の会社概要や社会的意義について	弊社はビルメンテナンス会社であり、維持管理を通じて安心安全を守るというのが目指すべき姿です。本業務においても公共施設の維持管理を担うことで社会貢献につなげたいと考えています。	日本管財(株)
21	事業者選定	実績がある事業者だけでなく、過去に入札や見積合わせに参加した事業者に対しても案内をお願いしたい。	可能な限り対応いたします。	日本管財(株)

木津川市公共施設包括管理業務に係る事業者説明会 質問・回答一覧

番号	項目	質問内容	回答	回答者
22	業務全般	発注形態はどのようになるのか。(施設別・業務別)	各業務ごとの発注となります。また、修繕についても案件毎での発注を行います。	日本管財(株)
23	修繕	不具合発生時に1番に駆け付けて調査を行った業者は見積に調査費を入れるため高くなりがちであり、損をするのではないかと判断基準はあるのか。	事業者が現地確認を行った上で、修繕提案を募るものであり、1社目の見積書から「仕様を作成」して2社目以降に見積依頼を行うものではございません。 包括管理業務の修繕はあくまで不具合の起きた既存設備・建物の機能回復が前提となります。そのための対応案を見積とともに各事業者様にご提案いただきます。必ずしも共通仕様の中での価格競争となるわけではなく、各事業者様の提案内容も含め精査して選定させていただくため、幅広い提案をお願いしたいと考えております。	日本管財(株)
24	修繕	現地調査をした業者が重要な情報をあえて隠す可能性もあるのではないかと。その場で直す必要がある時はその業者が対応できるのか。	現地調査後の内容は弊社にて確認します。 内容精査(市と協議)後、業者依頼又は対応可能な事案は管理センター職員にて対応します。 緊急度によって対応が変わる為、市と協議いたします。	日本管財(株)
25	契約関係	包括管理導入後の契約の相手方はどうなるのか。	包括管理対象業務については、日本管財(株)との契約となります。	日本管財(株)
26	業務全般	業務一覧に掲載されていない業務は包括管理に含まれないのか。	ご認識のとおりです。	日本管財(株)
27	業務全般	「その他の保守点検等」に含まれる業務はどのようなものがあるのか。	アンケートにおいて細分化した業務を表示していますのでご確認ください。	日本管財(株)

木津川市公共施設包括管理業務に係る事業者説明会 質問・回答一覧

番号	項目	質問内容	回答	回答者
28	事業者選定	現行業務の受注者が市外事業者の場合、今後市内事業者を活用する考えはあるか。	市と調整中の内容とはなりますが、積極的に市内事業者を活用し、市内事業者活用率の向上を図っていきたくと考えています。	日本管財(株)
29	保守	長期継続契約は契約期間満了後に移行ということだが、詳細を日本管財(株)が認識しているということか。	今回の包括管理業務のプロポーザル資料に記載がある長期継続契約の対象となる業務について認識しております。ただし、見積合わせを行うため、現行事業者以外が業務を実施する可能性がありますのでご注意ください。	日本管財(株)
30	その他	アンケートに関する問い合わせ先はどこか。	アンケートのお知らせに記載の日本管財(株)の担当までご連絡ください。	日本管財(株)
31	その他	日本管財(株)は電気事業法に関わる主任技術者制度における外部委託法人に該当するということで良いのか。	日本管財は外部委託法人ではございません。外部委託法人は、点検を実施する各事業者様になります。支払いは弊社が支払代行として行います。 ※12月19日14時開催の説明会において、誤った回答をしましたが本回答をもって訂正させていただくとともに、お詫びいたします。	日本管財(株)
32	保守	自家用電気工作物保安管理点検における契約形態は。日本管財(株)は「みなし設置者」に該当するのか。	日本管財(株)はみなし設置者ではありません。自家用電気工作物保安管理点検の契約形態については調整中となりますが、契約は市と事業者で交わしていただき、支払いに関する覚書を弊社を含めた3社で交わします。	日本管財(株)
33	保守	「32」の質問を踏まえて、3社契約となると、日本管財(株)の経費がかかるのではないか。	個々の維持管理業務に対して、日本管財が利益を乗せることはありません。	日本管財(株)