

令和 8 年 4 月 2 4 日

奈良県総務部管財課長

質問回答書

「奈良県県有施設（5施設）包括的設備管理業務委託」に係るサウンディング型市場調査の質問及び回答について、本調査への参加を検討する他の事業者にも周知することが望ましいと判断したものは下記のとおりです。

番号	書類名	質問概要	該当項目						質問	回答
			頁	行数	1	(1)	1)	①		
1	実施要領	次期公募に向けた詳細条件について	1	17	1	(2)			ア～エについて、次期公募に向けた詳細条件の検討を目的とされていますが、現状で満たされているようにも思います。記載の中で懸案事項となっている項目をご教示ください。	例えば「エ 修繕の「内製化」と効率化」については、以下の内容を懸案と認識しております。 <ul style="list-style-type: none"> 各施設間距離が遠いため、統括マネジメント業務やトラブル対応を早急・十分な品質で実施できる体制 内製化修繕と外部発注修繕の線引きや判断プロセス 各施設管理者および統括管理者間の効率的なデータ連携方法 適正な点検・修繕を実施するための地元企業の活用方針 等幅広いご提案やご意見があれば大いに歓迎いたします。
2	実施要領	保全マネジメントシステムへのデータ入力	2	2		(1)			入力が必要なデータの内容(どの程度の専門性が求められるか)、また、現在その業務にどの程度の業務量(月〇時間程など)を要しているか、ご教示ください。	入力が必要なデータについては、要求水準書 骨子(案)第7章 情報管理(DX) 2.「蓄積すべきデータ項目」の内容を想定しています。データ入力については基本的な施設管理の専門性があれば可能と想定しています。また参考として、これまでは年に1回、1か月程度作業期間を設けてデータ入力作業等を実施していました。
3	実施要領	統括マネジメント業務人員の要件	3	1	3	1			統括者は非常駐でも可能でしょうか。県指定の場所での勤務が必要でしょうか。	統括マネジメント業務として必要な連絡調整、進捗管理、緊急時対応が確実に履行できる体制であることを前提に、常駐の可否を検討します。詳細については個別対話の中でヒアリングし募集要項等への参考とさせていただきます。

番号	書類名	質問概要	該当項目						質問	回答
			頁	行数	1	(1)	1)	①		
4	要求水準書 骨子 (案)	現行業者について	1	8	2	(1)	~	(5)	<p>現行の設備管理業務の請負業者は以下のとおりです。 奈良県立美術館 業務名：令和8年度 奈良県立美術館建築・設備管理等業務委託 請負業者：近畿ビルサービス株式会社 奈良営業所</p> <p>奈良県橿原文化会館 業務名：令和8年度 奈良県橿原文化会館建物・設備等管理業務委託 請負業者：株式会社KBS</p> <p>奈良県立図書館情報館 業務名：令和8年度奈良県立図書館情報館常駐建物等総合管理業務委託 請負業者：アスカ美装株式会社</p> <p>奈良春日野国際フォーラム 豊I・RA・KA 業務名：奈良春日野国際フォーラム 建築・設備運転管理業務委託 請負業者：南都ビルサービス株式会社</p> <p>奈良県立万葉文化館 業務名：令和8年度奈良県立万葉文化館設備運転管理及び保守点検業務委託 請負業者：株式会社シティサービス</p>	
6	要求水準書骨子	第1章 常駐設備運転監視業務について	1	20	3	(4)			<p>小規模修繕業務は内製化修繕および外部発注修繕に分けて各施設の過去3年度分の実績書を頂戴できますでしょうか。</p> <p>実績等については、可能な範囲で個別対話の場での提示を検討します。</p>	
5	要求水準書	除外業務について	1	23	3	(5)			<p>「清掃業務、有人警備業務、駐車場運営管理」を除外業務とする理由があればご教示ください。また本サウンディングにて除外しない提案や意見は申し上げてよろしいでしょうか。</p> <p>現在、技術者不足等課題が顕在化している県有施設の設備管理からスモールスタート型で実効性の検証を行うことが目的です。一方で清掃業務等を含める事業スキームに関する幅広いご提案やご意見があれば大いに歓迎するとともに、必要に応じて募集要項等への参考とさせていただきます。</p>	
7	要求水準書	第2章 人的体制と資格要件	1						<p>施設ごとに法令等で求められる資格者は必須ですが、その他各種資格者については、法令等の範囲内で柔軟に認める方針です。効率的・効果的な実施体制の積極的なご提案をお願いします。</p>	
8	要求水準書骨子	第3章 業務の実施体制と地域連携	2	12	1	(1)			<p>奈良県県土マネジメント部建設産業課ホームページ (https://www.pref.nara.lg.jp/n133/68803.html) および奈良県会計局ホームページ (https://www.pref.nara.lg.jp/n159/54182.html) において公開しているとおりです。</p> <p>地域企業の活用のため、貴県が保有している地域企業の一覧、連絡先や実績に対する貴県の評価等のデータを頂くことは可能でしょうか。</p>	
9	要求水準書骨子	第4章 常駐設備運転監視業務	2	33	2	(2)			<p>施設の運営時間内については対応を求める想定です。施設の運営時間外であれば、緊急度や施設運営への影響に応じて判断します。重大な故障や安全上重要な案件については迅速な対応が必要ですが、緊急性が低いものは翌営業日対応とすることを想定しています。</p> <p>不具合発見時等に、「直ちに現場確認を行い」とありますが、受託者の営業時間外の発見であれば、翌営業日の対応が良いでしょうか。</p>	

番号	書類名	質問概要	該当項目						質問	回答	
			頁	行数	1	(1)	1)	①			
10	要求水準書	修繕費	3		6	2				費用は年度末に実費精算するとありますが、その場合1年間立替える必要があるということでしょうか。 そうすると、事業費の構成としては固定で支払われるマネジメント費と各種点検の委託費、修繕費の3本立てであり、修繕費には会社経費を加算することは認めないという理解で合ってますでしょうか。 この内委託料とマネジメント費は提案可能なものと理解してよろしいでしょうか。	事業者の資金繰りに配慮し、精算方法を検討中です。また、統括管理に必要な経費は、別途「統括マネジメント費」として計上し、受託者が外部発注を行う際は会社経費の加算を認めない方針ですが、詳細については個別対話の中でヒアリングし募集要項等への参考とさせていただきます。他自治体での事例、または貴社の適正な会計処理に基づく民間での事例などがあれば、ぜひご提案をお願いします。
11	要求水準書(骨子)	第6章 修繕業務の区分と内製化	3	10	1					技術者は手持ち工具等を用いて実施可能な修繕・部品交換を行うとありますので工作機械の準備は必要なしと考えてよろしいでしょうか。	「内製化修繕」とは、配置された技術者が手持ち工具等で行う軽微な作業（フィルター清掃、詰まり除去、管路交換等）を想定しており、工作機械の常備までは求めない想定です。
12	要求水準書	情報管理	3		7	1				修繕費等の会社経費の加算を認めないものについては、あくまで立替金であるため、適正な会計処理の観点から、以下を明記していただけますでしょうか。 ・収入と支出が同額であること（通貨勘定） ・精算方式であること ・会社経費の加算不可、実費精算であること ・発注収納代行業務であり、発注権限は県にあること。	本県の包括設備管理業務委託においては、発注収納代行業務ではなく、受託者に対して複数施設の修繕を含む各種点検業務および統括マネジメント業務を一括して委託することを想定しています。 契約上は再委託を前提としており、受託者は主に地元事業者等に再委託を行い、県はその内容について承認を行う関係となります。基本的な関係性は、県が発注者、受託者は受注者、修繕事業者は再委託先、と整理しています。 一方で、ご指摘のとおり、修繕費等の取扱いについては、受託事業者の適正な会計処理にも配慮しながら、精算方法や会社経費の取扱いを含め、過度なリスクや不確かさが生じないよう、募集要項において整理したいと考えております。 つきましては、個別対話の中で詳細をヒアリングさせていただきます。他自治体での事例、または貴社の適正な会計処理に基づく民間での事例などがあれば、ぜひご提案をお願いします。
13	要求水準書	情報管理	3		7	1				包括管理業務の実施に際し、独自システムを用意する必要はなく、県が指定するBIMMSによる一元管理を計画しているという理解で間違いはないでしょうか。	お見込みのとおり県指定のBIMMSを活用し、独自システムの構築は求めない想定です。 一方で、貴社において別システムを運用されている事例や効率的・効果的な運用方法があれば、ぜひご提案をお願いします。
14	要求水準書(骨子)	情報管理	3	25						BIMMSの提供費用は発注者側との認識でよろしいでしょうか。	県指定システムであるため、基本的には発注者側での提供を想定しています。ただし、端末、通信環境、入力作業等の負担区分は今後明確化する予定です。
15	リスク分担表	インフレスライドの適用	2		No. 4	1				近年の物価や労務単価の急激な変動に対し、契約期間中に委託料を改定できる具体的な基準は設けられますか。	物価・労務単価の著しい変動時には、協議により契約金額を変更できるような制度を設けたいと考えておりますが、現在検討中の状況です。具体的な基準や指標、発動条件等については、個別対話の中で詳細をヒアリングし、募集要項等への参考とさせていただきます。

番号	書類名	質問概要	該当項目						質問	回答
			頁	行数	1	(1)	1)	①		
16	(参考)令和7年度	業務委託一覧について	1～6						各業務の現受託事業者と選定方法(入札・見積合わせ・随意契約など)については、可能な範囲で個別対話の場での提示を検討します。	
17	(参考)令和7年度	修繕実績について	1～6						各施設の常駐者が対応している修繕の実績をご教示ください。(件数、内容、実施会社) 常駐者が対応した修繕実績については、把握可能な範囲で今後整理し個別対話の場での提示を検討します。	