

奈良県県有施設(5 施設)包括的設備管理 PM 業務委託 リスク分担表(案)

本表は、本業務の実施に伴う主なリスクについて、県、統括管理事業者及び協力事業者等の責任分担、費用負担及び対応ルールを整理するものである。

表中の「●」は、当該リスクが顕在化した場合の主たる費用負担又は最終的な責任の所在を示す。

「△」は材料代等の実費のみを負担する場合又は協議により負担範囲を定める場合を示す。

No	リスク区分		具体的事象	県	統括管理事業者	責任分担と対応ルール
1	契約・責任分担の基本	契約の性質	本業務全体の責任 (例)PM 業務(準委任契約)としての事務処理責任	●	●	県は施設管理者としての最終判断・予算措置・契約上の意思決定を行う。統括管理事業者は善管注意義務に基づき、計画、調整、履行確認、報告、改善提案等を行う。修繕工事そのものの完成責任を包括的に負うものではない。
2	施設状態・老朽化リスク	施設の老朽化	経年劣化・老朽化による突発的な設備の故障・停止 (例)空調停止、ポンプ故障、受変電設備異常、配管漏水等	●		修繕費用は原則として県が負担する。統括管理事業者が異常の兆候を報告し、必要な修繕提案等の善管注意義務を果たしている限り、設備停止に伴う逸失利益等の結果責任や損害賠償責任は問わない。
3		既存不具合・隠れた瑕疵	業務開始時点で既に存在した不具合又は通常の確認では発見困難な不具合 (例)図面不整合、埋設・隠ぺい部分の劣化、過去修繕の不備等	●		業務開始前から存在する不具合に係る修繕費用は原則として県負担。統括管理事業者は初期技術診断等により把握できた範囲を整理し、速やかに県へ報告する。
4		橿原文化会館の保全方針	将来的な廃止・用途変更検討施設における設備故障 (例)予防的部品交換を行うか、故障時対応にとどめるか	●		県の指示がある場合を除き、過度な予防的部品交換は行わず、故障時の事後保全を原則とする。実費は県負担。統括管理事業者は安全確保と施設運営への影響を整理して報告する。
5	修繕・発注・精算リスク	内製化修繕	統括管理事業者又は配置技術者が行う軽微な修繕 (例)管球交換、パッキン交換、軽微な調整等	△	●	作業技術料(人件費)は定額基本委託料に含める。交換した部品・材料費は県が事後実費精算により負担する。統括管理事業者の明らかな作業ミスによる破損は統括管理事業者負担。
6		外部発注修繕の施工不良	協力事業者等が実施した修繕の施工不良・契約不適合 (例)施工不良、修補不足、再発等		△	施工上の契約不適合責任は、原則として実際の施工業者が負う。統括管理事業者は自ら修繕の完成責任を負うものではないが、PM 業務として、適切な業者選定、発注内容の整理、履行

						確認、修補要請、県への報告を行う責任を負う。
7		外部発注修繕の価格妥当性	見積金額の過大・過小、過剰修繕、協力事業者等へのしわ寄せ (例) 複数見積、単価妥当性、支払条件等	●	●	県は最終承認権を有する。統括管理事業者は見積の妥当性、作業内容、数量、単価、過去実績、協力事業者等への支払条件を整理し、県の判断を支援する。中抜きは禁止する。
8		再委託発注・立替精算・発注補助	県の承認に基づく協力事業者等への発注・支払手続 (例) 通過勘定、立替金、事後実費精算	●	●	県が行うべき契約上の意思決定、支出負担行為、支出命令等は県に残る。統括管理事業者は県の承認又は指示に基づき、発注・支払を補助又は代行し、証憑を整理する。
9	移行・引継ぎリスク	令和9年7月～令和9年9月の常駐設備管理移行	県契約における責任分界 (例) 契約・現場管理・支払いは県、統括管理事業者は引き継ぎ	●		令和9年7月～令和9年9月の常駐設備管理(契約・現場管理・支払い)は、県が実施することを基本とする。統括管理事業者は令和9年10月以降の常駐設備管理の準備等に向けた引き継ぎ期間とする。
10		令和9年度の年間保守点検移行	令和9年度の既存契約を途中から切替えないことによる責任分界 (例) 契約・支払いは県、現場管理は統括管理事業者	●	●	令和9年度の年間保守点検は管財課が契約・支払いを継続する。令和9年7月～令和10年3月は、統括管理事業者が点検日程、立会い、報告書、指摘事項、修繕要否等を確認し現場管理に関与する。
11		令和9年7月以降のその他保守点検・修繕	新たに契約が必要な点検・修繕の取扱い (例) 引継ぎ期間中又は先行運用中に発生する案件	●	●	令和9年7月以降に新たに契約が必要な点検・修繕は、統括管理事業者が実施することを基本とする。県は技術的判断、実施可否、費用負担、別途発注化の最終判断を行う。
12	緊急対応・施設運営判断リスク	緊急対応・臨機の処置	事前承認を待てない緊急時の応急措置 (例) 漏水、停電、落下危険、人命・被害拡大のおそれ	△	●	統括管理事業者は県への第一報を行った上で、契約で定める範囲内で応急措置を先行できる。必要性・費用妥当性が認められる場合は県が事後承認し、事後実費精算の対象とする。統括管理事業者の過失による拡大損害は統括管理事業者負担。
13		施設運営上の判断	休館、利用制限、業務停止、報道・苦情対応等 (例) 利用者対応、施設所管課との調整	●		施設運営上の判断は県、施設所管課及び施設管理者が行う。統括管理事業者は技術的状況、リスク、対応案、復旧見込みを速やかに報告し、判断を支援する。
14	別途対応・予算リスク	別途発注・別途工事化	本業務内の小規模修繕では対応困難な案件 (例) 大規模改修、設計委託、営繕工事等	●		修繕として実施するか、設計委託又は工事として別途発注するかの最終判断は県が行う。統括管理事業者は概算費用、写真、劣化状況、優先順位、応急措置案等を整理する。
15		予算制約	必要性を把握していても予算措置ができない場合 (例) 修繕先送り、経過観察、段階実施等	●		予算措置の判断は県が行う。統括管理事業者が必要な報告・提案を行っている限り、予算制約により生じた経年劣化由来の設備停止等の結果責任は負わない。

16	実施体制・地域連携リスク	必置資格者・人員確保	必置資格者、常駐員、修繕対応技術者の欠員・配置遅れ・配置不能 (例)採用難、退職、病欠等		●	採用難等を理由とする欠員リスクは原則として統括管理事業者が負う。ただし、別拠点からの巡回技術者、代替要員、協力事業者等による応援など、法令・仕様の範囲内で柔軟な代替対応を認める。
17		協力事業者等の対応不能	協力事業者等の倒産、辞退、人員不足、緊急時の不対応 (例)点検・修繕の遅延等		●	統括管理事業者は複数の候補事業者、バックアップ体制、緊急時の代替手配を確保する。市場全体の著しい人手不足等により仕様変更が必要な場合は県と協議する。
18		県内協力事業者の品質確保	県内活用と業務品質・安全性の両立 (例)作業品質責任、品質不良、スキル不足、是正措置、教育不足等	●	●	県は県内活用方針及び契約条件を判断する。統括管理事業者は選定基準、教育、品質確認、是正措置、履歴管理を行い、県内活用率のみを優先して品質を損なわない。
19	情報管理・安全衛生リスク	情報管理・BIMMS 入力	設備台帳、修繕履歴、不具合履歴、図面、写真等の管理不備 (例)入力漏れ、データ消失、引継ぎ不能等	●	●	県は管理すべき情報項目・システムを指定する。統括管理事業者は遅滞なく入力・更新し、県が継続活用できる状態にする。統括管理事業者の入力漏れ・管理不備による損害は統括管理事業者の責任。
20		個人情報・守秘義務	施設情報、図面、連絡先、個人情報等の漏えい (例)情報漏えい、不適切共有等		●	統括管理事業者は業務上知り得た情報を適切に管理し、協力事業者等にも同等の守秘義務を課す。統括管理事業者又は協力事業者等の責めに帰す漏えいは統括管理事業者負担。
21		労働安全衛生・事故	作業中の労災、第三者被害、安全措置不備 (例)作業手順違反、立入禁止措置不足等	△	●	統括管理事業者は安全管理、作業手順、危険予知、協力事業者等への指導を行う。県又は施設側の構造・指示に起因する場合は県と協議する。
22	不可抗力・第三者リスク	不可抗力	地震、台風、豪雨、落雷その他自然災害等による損傷・業務支障 (例)設備損傷、施設停止、復旧費用	●		復旧にかかる実費は原則として県が負担する。統括管理事業者は緊急停止、一次確認、安全措置、被害状況報告、復旧支援を行う。
23		第三者の行為による損害	利用者、来館者、外部者等の行為による破損・汚損・事故 (例)いたずら、衝突、破損等	●		賠償請求・求償は県が行う。統括管理事業者は現場確認、応急措置、証拠保全、写真記録、報告に協力する。
24	制度変更・価格変動リスク	法令変更・制度変更	関係法令、点検基準、公契約条例等の変更 (例)追加点検、書類作成、労務費増等	●	△	法令変更や「奈良県公契約条例」の適用拡大等により対象業務や費用が増加する場合は、県と統括管理事業者が協議し、必要に応じて変更契約を行う。統括管理事業者は速やかに影響を報告する。
25		人件費スライド	最低賃金、建築保全業務労務単価等の上昇 (例)人件費相当分の増加	●		人件費相当部分は最低賃金又は建築保全業務労務単価等の上昇割合等の客観的指標を踏まえ、契約書で定める方法により協議する。

26		資材・修繕費スライド	資材価格、物価、修繕単価の高騰 (例) 材料費、部品代、外部発注修繕費等の増加	●		外部発注修繕費、材料費、部品・消耗品代等は、県の承認を受けた見積額及び実際の支払額に基づき、事後実費精算するため、資材・修繕費スライドは不要と考える。ただし、契約書又は仕様書において、あらかじめ単価、上限額又は標準価格を定めた費用について、物価変動、労務費上昇、資材価格高騰等により実勢価格との著しい乖離が生じた場合は、建設工事費デフレーター等の客観的指標又は実勢価格等を踏まえ速やかに協議する。
27		消費税率変更	消費税法等の改正に伴う税率変更 (例) 契約金額・精算金額の変更	●		法令に基づき契約金額又は精算額を変更する。

補足：本表の運用上の留意事項

- 本表は、要求水準書及び契約書に定める責任分担を補完するものであり、個別事案で疑義が生じた場合は、発生原因、県の指示・承認の有無、統括管理事業者の善管注意義務の履行状況、協力事業者等の施工責任、不可抗力該当性等を踏まえて協議する。
- 統括管理事業者が異常兆候、修繕必要性、予算化必要性、緊急対応の要否等を速やかに報告している場合、老朽化・経年劣化・予算制約に起因する結果責任は原則として県が負う。
- 一方、統括管理事業者又は協力事業者等の直接の作業ミス、安全管理義務違反、報告遅延、仕様書違反等により損害が生じた場合は、統括管理事業者が責任を負う。
- 外部発注修繕の施工不良については、施工業者の契約不適合責任と統括管理事業者の PM 業務としての善管注意義務を区別する。