那須塩原市公共施設包括管理業務委託プロポーザル 質疑に対する回答

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
1	実施要領 P1 2 業務概要 (4)	提案上限額1,242,000千円とのことですが、今後、大規模な物価変動や最低賃金の上昇に伴う労務費の高騰も考えられますが、本件の契約期間の途中で金額変更の交渉を行うことは可能でしょうか。また、金額交渉に応じて頂けるとするならば、交渉可能な基準をご教示願います。	物価上昇等があった場合には、事業者からの聞き取り等によりその状況について内部検討を行い、必要に応じて変更協議に応じます。なお、現段階では具体的な基準は設けておりません。
2	実施要領 P5 12 参考見積書作成要領 ア	実施要領P5に「直近年度の実績を基に、事業期間中の人件費及び物価上昇を一定程度見込んだ設定としている。業務開始後に見込みを上回る物価上昇等があった場合は、別途協議するものとする。」とあり、資料提供依頼書提出後の追加資料「業務の実施予定表（R7～11年度）」に実施年度ごとの保守点検等業務費(R5実績ベース)があります。 2資料を比較により、事業期間中の人件費及び物価上昇については毎年1.5%を本プロポーザル上限額内で見込んでいると推定できますが、1.5%を上回る物価上昇等があった場合は協議できるという解釈でよろしいでしょうか。 (令和7年度費用：令和7年度(税込)×(101.5%)^2 令和8年度費用：令和8年度(税込)×(101.5%)^3 令和9年度費用：令和9年度(税込)×(101.5%)^4 …として算出)	年間1.5%といった基準は設けておりません。物価上昇等があった場合には、事業者からの聞き取り等によりその状況について内部検討を行い、必要に応じて変更協議に応じます。
3	実施要領 P6 12 参考見積書作成要領 ウ	保守点検等業務費において業務開始後に見込みを上回る物価上昇等があった場合、マネジメント経費も同率で物価上昇等の対応をいただけるという認識でよろしいでしょうか。	マネジメント経費についても協議可とします。具体的な金額については協議の上決定します。
4	実施要領P6 13 審査概要 (3)	「プレゼンテーションでは、企画提案書に記載されている内容の範囲内で説明を行うこと。企画提案書の内容をプレゼンテーション用に再構成することは可能とするが、企画提案書と異なる内容の提案は、評価対象外とする。」とありますが、企画提案書に記載している内容を動画等により説明することは可能でしょうか。	差し支えありません。

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
5	仕様書 P1、P9	「契約に係る仕様書の原案となるものです。企画提案書作成の参考としてください。契約の締結にあたっては、契約候補者の企画提案書を踏まえて、契約候補者と本市が協議し、内容を一部変更することができます」、「各業務の「対象施設」、「業務内容」、「対象機器」、「点検頻度」、「報告書」等の詳細は、契約候補者決定後に協議の上、定めることとする。」とありますが、本入札時はあくまで本仕様書を前提とした金額でプロポーザルを行うものであり、仕様変更については企画提案書での記載にとどめ、契約候補者となってからの協議との認識でよろしいでしょうか。	契約締結前の協議においては、企画提案書の内容を基本とし、両者協議の上で内容を一部変更することができるものとします。協議による変更は軽微なものと想定しており、よって、契約前協議による仕様の大幅な変更や提案額から契約額への事業費の大幅な増額は想定していません。
6	仕様書P2 6 受託者担当者	総括責任者、業務責任者、業務従事者は全員那須塩原市内管理事務所に常駐する必要性がございますか。	総括責任者等の常駐は必須ではありません。
7	仕様書 P3 8 関係法令に基づく手続等	「建築物環境衛生管理技術者を選任するものとする」とありますが、今回選任が必要となる施設をお教えいただけますでしょうか。後段には「※環境衛生管理業務は、黒磯公民館（いきいきふれあいセンター）のみ実施」との記載があり、選任は黒磯公民館1施設のみでよろしいでしょうか。	黒磯公民館（いきいきふれあいセンター）のみ対象となります。
8	仕様書 P3 8 関係法令に基づく手続等	法令改正により業務内容が変更になった場合は価格の見直しを実施していただけるのか。	業務内容及び価格について協議します。
9	仕様書 P4 12 施設の利用 オ	「月額50,283円（3,017㎡使用の場合。使用面積は協議可）」に関して、記載の金額は税込表記でしょうか。	税込表記です。
10	仕様書 P4 12 施設の利用 オ	「月額50,283円（3,017㎡使用の場合。使用面積は協議可）」に関して、月額費用の他に要する費用（敷金・礼金、更新料等）が必要な場合、条件をご教示ください。	月額費用の他に要する費用（敷金・礼金、更新料等）はありません。
11	仕様書 P4 12 施設の利用 オ	「延べ面積500㎡、敷地面積3,017㎡」とあり、また、ホームページ等より1階建ての施設と思料します。 敷地面積3,017㎡から延べ面積500㎡を減じた面積(2,517㎡)を駐車場等として使用できるという解釈でよろしいでしょうか。	敷地の一部に倉庫や遊具が設置されていますが、その他のスペースについては駐車場等として使用することが可能です。

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
12	仕様書 P4 12 施設の利用 オ	「月額50,283円 (3,017㎡使用の場合。使用面積は協議可)」に関して、使用面積を当社で設定したい場合、使用料は面積あたりの金額になるのでしょうか。 例) 100㎡使用したい場合は、50,283円/月 × (100㎡/3,017㎡) ≒ 1,667円/月	お見込みのとおりです。
13	仕様書 P4 12 施設の利用 オ	契約期間終了後、原状復帰作業にかかる費用は、受託者が負担することになるとの認識でよろしいでしょうか。または、貴市が負担されるのでしょうか。	受託者が負担してください。
14	仕様書 P4 13 委託料の支払い	要望があった場合のみ実施する項目について要望過多の場合、増額はありますか。	支障木伐採等の業務は、原則として、年間予算額の範囲内で実施するようマネジメントしてください。ただし、緊急性、重要性を考慮し、予算を超過して実施する必要がある場合は、別途協議のうえでの対応とします。
15	仕様書 P5 15 巡回点検業務	巡回点検の頻度の定めはありますか。	実施頻度の指定はありません。巡回点検の具体的な方法等については受託者の提案によるものとします。
16	仕様書 P5 15 巡回点検業務	閉校施設の巡回は必要でしょうか。	必要とします。
17	仕様書 P5 16 不具合等への対応	施設時間外の緊急対応について施設管理職員の立ち合いはあるか。 立ち合いがない場合、カギはどうするのか。	原則として施設管理職員が立ち会うことを想定していますが、具体的な連絡体制や運用方法については、契約候補者選定後に協議し決定します。
18	仕様書 P5 16 不具合等への対応 (1)(3)	不具合対応について、受託者側にて原因が特定できない場合、メーカー又は納入者にて不具合原因の特定にあたらせるものとするに記載がありますが、原因特定に費用を要する場合は精算可能でしょうか。	原則として、修繕費として処理してください。
19	仕様書 P5 16 不具合等への対応 (4)	「緊急を要する出動」をした際には、出動費用は別途精算となりますか。別途精算が無い場合には、現在の年当りの緊急出動の実施頻度をご教示願います。	出動に係る費用はマネジメント経費に含めて計上してください。なお、緊急出動の実績として把握しているものではありません。

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
20	仕様書 P5 17 軽微な補修等	「「軽微な修繕」は受託者の負担で補修をするものとする」とございますが、機器の材料は委託者の負担でしょうか。 例：パッキン交換のパッキン、塗装時のタッチアップペイント、補充する潤滑油、グリス、充填油等	軽微な補修等に係る材料については、受託者が負担してください。
21	仕様書 P7 22 定例会議の実施	定例会議はどのような方法で実施することを想定しているのか教えてください。	具体的な実施方法については契約候補者選定後に協議を行います が、現時点では対面による実施を想定しています。
22	仕様書 P9 1 保守点検等業務	施設職員への周知は日時の変更などが発生した場合に行い、通常は施設管理者から施設職員及び各施設へ周知されるという認識で宜しいでしょうか。 なお作業を周知する際、各施設への案内文掲示などは行うのでしょうか。	前段、お見込みのとおりです。 作業内容から判断し、利用者に対して周知が必要と考える場合は、適宜必要な案内を行ってください。
23	仕様書 P9 1 保守点検等業務	各業務の現行の委託業者をお教えてください。	契約候補者選定後に提供します。
24	仕様書 P9～ 1 保守点検等業務 (1)～(35) 2 巡回点検業務 3 修繕業務	各業務の現行会社名を御教示下さい。	契約候補者選定後に提供します。
25	仕様書 P9～ 1 保守点検等業務 (1)～(35) 2 巡回点検業務 3 修繕業務	各業務の実施月を御教示下さい。	契約候補者選定後に提供します。
26	仕様書 P9～ 1 保守点検等業務 (1)～(35) 2 巡回点検業務 3 修繕業務	各業務の現契約価格及び契約期間を御教示下さい。	契約候補者選定後に提供します。なお、本プロポーザルにおいては、業務の実施予定表（R7～11年度）に記載する契約期間、契約終了月、R3～R5年度実績額を参照してください。

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
27	仕様書 P9 (1) 自家用電気工作物保安管理業務	「絶縁監視装置の設置費用は、受託者の負担とする。」と記載がありますが、現在絶縁監視装置が設置されている施設において、包括管理業務開始後に絶縁監視装置を外される予定の施設があるのでしょうか。 それ以外の理由も含め、包括管理業務開始後に絶縁監視装置の設置が必要になる施設がある場合はその施設をお教えいただけませんか。	包括管理業務開始後に絶縁監視装置を外す予定がある又は設置が必要になる施設はありません。 なお、絶縁監視装置は受託者の負担により設置されているものであり、仕様書で設置必須としている一部の施設を除き、設置は任意としています。 ※絶縁監視装置の設置状況について誤りがありましたので、別紙3-1を修正します。
28	仕様書 P9 (1) 自家用電気工作物保安管理業務	本業務は、貴市と委託先事業者にて直接契約をして頂き、貴市・包括管理受託者・委託先事業者にて支払代行による3社契約を行うとの認識で間違いでしょうか。	お見込みのとおりです。
29	仕様書 P9 (1) 自家用電気工作物保安管理業務	自家用電気工作物保安管理業務を一部再委託する事は可能でしょうか。また、その場合は3社間契約となりますがそのような対応は可能でしょうか。	可能です。
30	仕様書 P9 (2) 消防用設備保守点検業務	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ないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
31	仕様書 P9 (2) 消防用設備保守点検業務	消防法に定められている非常用発電機の負荷試験は本項目に含まれているとの認識でよろしいでしょうか。	一部、負荷試験又は内部観察等いずれの費用も含んでいない施設があります。令和7年4月以降の業務内容については別途協議します。
32	仕様書 P9 (2) 消防用設備保守点検業務	防火対象物点検にお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。	すべて単一管理権原です。
33	仕様書 P10 (3) 防火設備点検業務（学校分） (4) 建築基準法第12条点検業務	「建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき」点検を行うとのことですが、報告書の書式を確認するため、過去の報告書を開示していただけないでしょうか。	各点検業務の報告書を提供します。（資料提供希望のあった事業者に配布します）
34	仕様書 P10 (4) 建築基準法第12条点検業務	建築設備定期検査は本プロポーザル対象外との認識でよろしいでしょうか。	建築設備の定期点検も対象です。 ※仕様書P10参照

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
35	仕様書 P10 (5) エレベーター保守点検業務	現行はすべてメーカーによる保守点検を行っているとの認識でよろしいでしょうか。メーカー以外の独立系の会社による保守点検を行っている場合はその施設をお教えいただけませんか。また、メーカーによる点検の縛りはないとの認識でよろしいでしょうか。	黒磯公民館（いきいきふれあいセンター）のみ独立系の会社が受託しています。後段、お見込みのとおりです。
36	仕様書 P10 (6) 自動ドア保守点検業務	点検仕様はすべてレギュラーメンテナンスとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	仕様書 P11 (7) 空調設備保守点検等業務	フロン排出抑制法に基づく定期点検で対象となる室内機についてもお教えいただけませんか。	波立小4台、青木小2台、三島小3台、西小2台、箒根学園9台、共英調理場36台、西那須野調理場32台、黒磯公民館85台、稲村公民館9台、西那須野公民館34台 ※共英調理場の室外機の台数に誤りがありましたので、仕様書別紙3-7を修正します。
38	仕様書 P11 (7) 空調設備保守点検等業務	保育園にて実施する「エアコン清掃」及び放課後児童クラブにて実施する「エアコン分解洗浄」の実施内容詳細をお教えいただけませんか。	保育園エアコン清掃：現行仕様書のとおり 放課後児童クラブエアコン分解洗浄：パネル・フィルター等の取り外し、内部吸塵、専用薬剤洗浄、高圧洗浄、取り外し部品の洗浄等
39	仕様書 P11 (7) 空調設備保守点検等業務	空調設備保守点検業務について、仕様書にはフィルター清掃も行うとありますが、別紙3-7には一部室外機情報しかございません。備考欄にてフロン種類のみ記載の箇所はフィルター清掃は不要と考えてよろしいのでしょうか。必要な場合、各施設の室内機設置台数（フィルター枚数）を御教示下さい。	備考欄に「フィルター洗浄」等の記載のないものについては、フィルター清掃は不要です。
40	仕様書 P11 (9) 貯水槽清掃業務・簡易専用水道検査・飲料水水質検査点検業務	共英学校給食共同調理場の貯湯槽について、性能検査が業務に含まれておりますが、性能検査の内容や対象機器の詳細、資格選任の有無をお教えいただけませんか。	ボイラー及び圧力容器安全規則第38条に規定する性能検査となります。検査の概要は追加提供資料（性能検査結果報告書）をご参照ください。（資料提供希望のあった事業者に配布します）

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
41	仕様書 P11 (9) 貯水槽清掃業務・簡易専用水道検査・飲料水水質検査点検業務	「飲料水水質検査は清掃業務に含む。」の対象となる水質検査の検体数及び検査項目をお教えいただけませんか。	検体数：黒磯調理場(2)、共英調理場(2)、西那須野調理場(2)、高林公民館(1)、ハロープラザ(1)、田舎ランド鴨内(1) 検査項目：一般細菌、大腸菌、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物(全有機炭素 (TOC) の量)、pH値、味、臭気、色度、濁度
42	仕様書 P12 (12) 機械警備業務	機械警備発報時の機械警備会社から連絡受け、対応し、貴市へ報告するまでのスキームがありましたらお教えいただけませんか。	市が指定するスキームはありません。
43	仕様書 P12 (13) 清掃等業務	定期清掃の対象となる範囲及び数量をお教えいただけませんか。	仕様書別紙3-13を修正(追記)しますので、ご確認ください。
44	仕様書 P13 (14) 植木剪定、除草等業務	本業務の対象となる範囲及び数量をお教えいただけませんか。	業務範囲を示す資料を提供します。(資料提供希望のあった事業者に配布します)
45	仕様書 P13 (15) 遊具点検業務	定期点検で「1回/2年」との記載がありますが、「国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂第2版)」及び(一社)日本公園施設業協会「遊具の安全に関する基準」」では、定期点検は1年に1回実施する必要があるかと思われませんが、「1回/2年」でよろしいのでしょうか。	本業務に限らず、点検の回数については現仕様書を基本とし、契約候補者選定後に改めて協議します。
46	仕様書 P13 (16) ボイラー保守点検業務	本仕様はメーカーによる定期点検のみで、部品交換などは含まれていないとの認識でよろしいでしょうか。	故障による部品交換は含まれておりませんが、消耗部品(通常の使用による磨耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)の交換を含みます。
47	仕様書 P13 (18) プールろ過装置維持管理点検業務	本仕様はメーカーによる定期点検のみで、部品交換などは含まれていないとの認識でよろしいでしょうか。	部品交換は含まれておりません。
48	仕様書 P14 (20) ホール可動装置保守点検等業務	ホール稼働装置について、各機器の製作元(メーカー)を御教示下さい。	①いきいきふれあいセンター：愛知(株) ②西那須野公民館：愛知(株) ③ハロープラザ：(株)コトブキ
49	仕様書 P15 (21) 舞台機構設備保守点検業務	三島公民館の舞台機構設備について、点検対象となる製品の製作元：品名：品番：数量を御教示下さい。	追加提供資料のとおりです。(資料提供希望のあった事業者に配布します)

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
50	仕様書 P15 (22) 舞台音響設備保守点検業務	三島公民館の舞台音響設備について、点検対象となる製品の製作元：品名：品番：数量を御教示下さい。	追加提供資料のとおりです。（資料提供希望のあった事業者に配布します）
51	仕様書 P15 (23) 舞台照明設備保守点検業務	三島公民館の舞台照明設備について、点検対象となる製品の製作元：品名：品番：数量を御教示下さい。	メーカー：丸茂電機(株) 機器詳細は、現行仕様書をご参照ください。
52	仕様書 P15 (21) 舞台機構設備保守点検業務 (22) 舞台音響設備保守点検業務 (23) 舞台照明設備保守点検業務	対象となる機器の詳細及びメーカー、保守内容をお教えいただけませんか。	質疑No.49～51のとおりです。
53	仕様書 P15 (24) 害虫等防除業務	②毛虫駆除薬剤散布（8園）及び③アメリカシロヒトリ防除薬剤樹幹注入業務（5園）の対象となる範囲、植栽についてお教えいただけませんか。	②毛虫駆除薬剤散布 園庭に植えられた樹木（樹種は問わない） ③アメリカシロヒトリ防除薬剤樹幹注入 さくら保育園 サクラ5本 たかはやし保育園 サクラ5本 なべかけ保育園 サクラ4本 わかば保育園 サクラ8本 南保育園 サクラ8本
54	仕様書 P15 (25) 害虫駆除業務 (26) 支障木伐採・枝落とし業務	実施する業務内容及び要請が来てから対応までの連絡フローをお教えいただけませんか。	害虫駆除は、ハチの巣等発生の通報があった場合に作業員等を派遣し駆除を行うもの。支障木伐採・枝落とし業務の内容は、現行仕様書のとおりです。 包括管理における連絡フローは、仕様書P5「16 不具合等への対応」に準じた流れを想定しています。
55	仕様書 P15 (29) プール水質検査業務	学校環境衛生基準に基づく1時間に1回入泳前及び使用中に遊離残留塩素を測定する業務は含まないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
56	仕様書 P 16 (29)～(34)	それぞれの点検実施頻度を御教示下さい。	仕様書を修正（追記）しますので、ご確認ください。

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
57	仕様書 P16 (30)下水道排水検査	対象となる水質検査の検体数及び検査項目をお教えいただけませんか。	検体数：各施設1検体×年2回 検査項目：pH、BOD、SS、n-ヘキサン抽出物質
58	仕様書 P17 (31)いきいきふれあいセンター音響設備点検業務 (32)南公民館陶芸電気窯保守点検業務 (33)那須野が原博物館空調設備用自動制御機器保守管理業務	対象となる機器の詳細及びメーカー、保守内容、点検頻度をお教えいただけませんか。 また、本仕様はメーカーによる定期点検のみで、部品交換や消耗品の交換や補充などは含まれていないとの認識でよろしいでしょうか。	(31)いきいきふれあいセンター音響設備点検業務 機器詳細：追加提供資料のとおり (資料提供希望のあった事業者に配布します) 保守内容：現行仕様書のとおり 点検頻度：年1回 (32)南公民館陶芸電気窯保守点検業務 メーカー：シンリュウ(株) 型式：SR-20FE 保守内容：メーカーによる点検及び調整 点検頻度：年1回 (33)那須野が原博物館空調設備用自動制御機器保守管理業務 機器及び保守内容：現行仕様書のとおり メーカー：アズビル(株) 点検頻度：定期点検 年2回、年次点検 年1回 後段、お見込みのとおりです。
59	仕様書 P17 (35)非常通報装置保守点検業務	対象となる機器の詳細及びメーカーをお教えいただけませんか。	さくら保育園 コビシ(株) PEC-110C たかはやし保育園 コビシ(株) PEC-110C なべかけ保育園 コビシ(株) PEC-110C わかば保育園 コビシ(株) PEC-110C さきたま保育園 コビシ(株) PEC-110C 永田保育園 ヤマトプロテック(株) TM-110Y-J 三島公民館 MENIX SG-110 南保育園 NEC CSD-110
60	仕様書 P17 2 巡回点検業務	巡回点検の実施頻度は御提案でよろしいのでしょうか。また、点検項目に指定は御座いますか。	点検項目等の指定はありません。巡回点検の具体的な方法、実施頻度等については受託者の提案によるものとします。

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
61	仕様書 P18 3 修繕業務	「対象施設において、予算の範囲内で緊急性を考慮して、計画的に実施」とございますが、故障発生後、優先順位や緊急性を考慮して対応するという解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
62	仕様書 P18 3 修繕業務	建物の劣化や耐用年数に基づく長期的な修繕計画は、対象外と考えてよろしいですか。	修繕業務の対象外です。
63	別紙 1 対象施設一覧	対象となる92施設のうち『ビル管理法』に基づく「特定建築物」につき、学校関係につきましては、稲村小学校、三島小学校、三島中学校、公民館は黒磯公民館が該当すると想定をしておりますが、選任される建築物環境衛生管理技術者の兼任は可能でしょうか。	各小中学校は複数棟で構成されるため、当該法律で規定される「一つの建築物にて8,000㎡以上を満たす学校」は存在しません。黒磯公民館（いきいきふれあいセンター）のみ「特定建築物」に該当します。
64	別紙3-7 空調設備点検等業務一覧 52	三島公民館の自動制御点検とは何の自動制御システムでしょうか。	CO2制御点検、MD切替制御調節確認一式（還気モード・全熱モード・外気冷房モード・CO2モード）
65	別紙3-7 空調設備点検等業務一覧 52	三島公民館にグリストラップ清掃の項目が御座いますが、廃液は産業廃棄物となります。産廃運搬業者、廃棄業者に再委託する事となる為、複数社契約を結ぶことは可能でしょうか。	可能です。
66	別紙3-14 植木剪定、除草等業務一覧 52	三島公民館ホール内清掃について、それぞれ対象面積の㎡数若しくは1名当たりの作業時間を御教示下さい。	1名当たり6時間
67	別紙3-14 植木剪定、除草等業務一覧 55	那須野が原博物館植栽剪定、除草等業務一覧について、①屋外清掃頻度毎日とありますが、暦上の平日のみと考えてよろしいのでしょうか、又は365日でしょうか。	365日実施しています。 ※現行仕様書参照

No.	該当資料・該当箇所	質疑事項	回答
68	その他	閉校施設の年間の使用頻度を教えてください。	令和5年度の利用状況 旧寺子小 105回（校舎20、体育館82、グラウンド3） 旧穴沢小 10回（グラウンド10） 旧金沢小 212回（校舎89、体育館121、グラウンド2） 旧大貫小 79回（校舎5、体育館5、グラウンド69） 旧横林小 76回（校舎4、体育館34、グラウンド38） 旧箒根中 22回（グラウンド22） 旧塩原幼稚園 1回（グラウンド1）
69	その他	来年度以降、大規模な修繕計画がありましたら教えてください。	三島中学校長寿命化改修工事を予定しています。 予定工期：R7年6月～令和9年1月 対象校舎：教室棟（棟番号20）