

質 問 回 答 書

(業務名称) 2026-2030年度 中部センター 施設管理・運営業務

(公告/公示日：2026年1月22日／公告番号：25c00536) について、入札説明書に関する質問と回答は以下のとおりです。

独立行政法人国際協力機構
中部センター 契約担当役 所長

通番	該当頁	該当項目	質問	回答
1	入札公告 P.1	1 競争に付する事項 (3)	本件は施設管理と食堂運営の一括委託とされていますが、両者は業種・ノウハウが大きく異なり、かつ食堂は5年間の独立採算制という高い事業リスクを伴います。この「一括・独立採算」という条件は、施設管理事業者にとって応札の大きな障壁となり、競争性が阻害される懸念がございます。より多くの事業者が参入し、質の高いサービスを確保するため、食堂運営業務を本件から切り離し、別途専門事業者を選定（分離発注）する、あるいは次期以降に分離を検討する余地はございませんでしょうか。	・本件においては一括委託で公示しており、入札説明書のとおり食堂運営も含めた一括受託で応札をお願いします。次期以降の契約内容については現時点で未定です。 ・当初想定されなかった要因により著しく収支悪化する場合、運営条件の見直し、一部経費の負担・補填等について個別協議に応じます。 ・収支改善のための取組、運営条件の見直しについて、個別協議に応じます。その際に研修員への適切な食事提供の維持については考慮願います。
2	入札公告 P.1	1 競争に付する事項 (3)	食堂運営業務の分離発注、または部分辞退の可否について本件は施設管理と食堂運営の一括委託とされていますが、食堂部門の5年間の独立採算リスクが過大であり、施設管理事業者として責任ある提案を行うことが困難です。つきましては、より多くの事業者が参入できるよう、食堂運営業務を本件から切り離し（分離発注）、別途専門事業者を選定することはご検討いただけないでしょうか。また、食堂運営の協力会社が見つからない場合、「食堂運営業務を除いた範囲」での入札参加は認められますでしょうか。	No.1の回答を参照してください。
3	入札説明書 P.5	(3) 共同企業体、再委託	食堂運営事業者の選定困難に伴う対応について本件の食堂運営条件（独立採算かつ研修員不在時の営業義務等）は、専門の飲食事業者にとっても受託難易度が高く、共同企業体の構成員や再委託先としての協力要請に応じられる事業者が極めて限定的です。万一、入札参加希望者が食堂運営パートナーを確保できない場合、「食堂運営業務を除いた形」での入札参加は認められますでしょうか。	No.1の回答を参照してください。
4	入札説明書 P20	第1節 フロント業務 第18条（人員配置及び要件） (1) フロント主任	英語による業務遂行能力（TOEIC 730点以上相当）を有すること。とありますが、TOEIC 730点以上相当は、現行業務仕様書に記載の（TOEIC730点、英検2級程度）との理解でよろしいでしょうか。	本件入札説明書の記載通り、「TOEIC 730点以上相当」の基準でご判断ください。
5	入札説明書 P20、P24	第1節 フロント業務 第18条（人員配置及び要件）、第2節 警備業務 第24条（人員配置及び勤務体制）	フロント業務並びに警備業務の人員配置は24時間2名以上常駐すること、とありますが、夜間勤務体制は仮眠・休憩を含めてセンター内に2名常駐するという理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。 「常駐」とは、仮眠・休憩時間を含め、常に指定された人数が施設内に滞在している状態を指します。ただし、仮眠・休憩中であっても、緊急時等には直ちに業務対応できる体制を維持してください。
6	入札説明書 P22	第2節 警備業務 第21条 3 巡回・点検業務	「警備員は、館内及び敷地外周の巡回を原則として1日6回以上実施し～」とありますが、今年度の契約から巡回仕様を1日5回に変更していただいておりますが、巡回回数6回以上となりますでしょうか。	「1日5回以上」に訂正します。
7	入札説明書 P26	第3節 設備・環境管理業務 第26条（運転監視及び日常点検）4 その他・官公庁等への届出書類の作成、提出代行及び立会い	2026.1の行政書士法改正により、ビル管理会社が官公庁等へ届出書類の作成、提出代行ができなくなりましたが、今後は発注者側で行うとの理解でよろしいでしょうか。	発注者が行います。 受注者は必要に応じ、発注者の届出業務を円滑に進めるための支援を行ってください。
8	入札説明書 P26	第3節 設備・環境管理業務 第27条（(3) 建築設備定期検査及び特殊建築物定期調査（建築基準法に基づく）定期点検・保守整備）	貴施設は特定建築物に該当していませんので、建築設備定期検査及び特殊建築物定期調査（建築基準法に基づく）の検査対象外となりますが、実施の可否をご教示ください。また、実施する場合は検査基準をご教示ください。	現時点では実施不要です。 将来的に施設内スペースの用途変更等により特定建築物に該当した場合には検査対応について別途協議させていただきます。
9	入札説明書 P27	第3節 設備・環境管理業務 第27条（定期点検・保守整備）2 点検の結果、不適合や故障が発見された場合は、速やかに発注者へ報告し、修繕計画（見積書含む）を提案すること。	見積書の取得に費用が発生する場合は、発注者負担との理解でよろしいでしょうか？	見積書の取得に際し、見積書の作成自体やそれにかかる事前の調査に費用がかかる場合、発注者が費用を負担します。

通番	該当頁	該当項目	質問	回答
10	入札説明書 P27	第3節 設備・環境管理業務 第28条 (環境衛生管理業務) 1 空気環境測定	「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）」（以降、ビル管法）に基づきと記載がありますが、こちらの建物は特定建築物に該当していません。空気環境測定をビル管法に則り実施するのか、また、実施する場合は測定ポイント（居室の選定・測定点）をご教示ください。	施設衛生維持のため、自主基準として実施します。 ビル管法に定める基準を準用し実施してください。測定箇所は計6ポイントを想定しており、詳細は契約締結後に協議します。
11	入札説明書 P27	第3節 設備・環境管理業務 第30条 (設備定期点検保守等の包括化)	受注者は、本契約の委託費（総価）の範囲内において、以下の設備定期点検及び保守整備業務を実施しなければならない。なお、実施にかかる費用（専門業者への再委託費、定期交換部品・消耗品費、諸経費等）はすべて受注者の負担とする。とありますが、一般的な専門業者（メーカー等）が行う定期保守項目の範囲内という理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。 メーカーが推奨する標準的な定期点検項目および、当該点検サイクルで交換が推奨される油脂類、フィルター、パッキン等の消耗品交換を含みます。
12	入札説明書 P27	第3節 設備・環境管理業務 第30条 (設備定期点検保守等の包括化) (8) 池ろ過装置点検・清掃	池については、2020年3月の点検をもって停止している為、保守業務は対象外との理解でよろしいでしょうか。	保守業務は対象外とします。 ただし、日常巡回点検における外観確認（破損や汚水の滞留等の異常有無）は実施してください。
13	入札説明書 P28	第30条（設備定期点検保守等の包括化）3 ～概算費用等の提案～	3 第1項に含まない突発的な故障が発生した場合、・・・、概算費用等の提案を記載すること。 とありますが、概算費用の見積書取得に費用が掛る場合は発注者側負担の理解でよろしいでしょうか？	No. 9の回答を参照してください。
14	入札説明書 P. 30	第4節 清掃業務 第36条の2（廃棄物処理業務）	マニフェスト（産業廃棄物管理票）の管理を適正に行うことと明記されていますが、現在、マニフェストの保管及び管理は行っておりません。今後、受注者が行うマニフェスト（産業廃棄物管理票）の適正管理方法についてご教示ください。	マニフェストの交付および原本保管は、排出事業者である発注者が行います。 仕様書に定める「管理」とは、収集運搬業者への引渡し時の立会い、種類・数量の確認等、発注者が行う法定義務の実務的な支援を指します。
15	入札説明書 P. 39	第5節 食堂運営業務 第38条の2 基本方針	収支悪化時の協議および救済措置について独立採算制であることは理解しておりますが、昨今の急激な物価上昇や、貴機構の都合（研修員受入計画の大幅な変更や中止等）により、当初の収支計画と著しく乖離し、自助努力のみでは運営継続が困難な赤字状況に陥った場合、以下の措置について協議の申し入れは可能でしょうか。 1. 運営条件（営業時間、定休日策定、メニュー数等）の緩和 2. 委託費による一部経費の補填や契約変更	No. 1の回答を参照してください。
16	入札説明書 P. 39	第5節 食堂運営業務 第38条の2 基本方針	独立採算制において、自助努力を行ってもなお営業損失（赤字）が継続する場合、事業の継続性を守るため、受注者の判断において「営業日数の短縮」「提供食数の制限」「一般来訪者の利用停止」等のコスト削減措置を講じることは認められますでしょうか。これらが認められない場合、赤字が累積し業務継続が不可能となるリスクを排除できないため、確認させていただきたく存じます。	No. 1の回答を参照してください。
17	入札説明書 P. 40	第5節 食堂運営業務 第40条（営業日時及び提供体制）	夕食提供方式の「予約制」導入について研修員の滞在数に関わらず、夕食の喫食率（利用率）には個人差や日による変動がございます。独立採算制において、フードロス削減および人件費の適正化を図るため、夕食提供を「当日〇時までの予約制（または食券購入制）」とし、予約がない場合、あるいは予約者への提供終了後は、営業終了時刻（20:00）前であっても閉店業務に入る運用は可能でしょうか。	No. 1の回答を参照してください。
18	入札説明書 P. 40	第5節 食堂運営業務 第40条（営業日時及び提供体制）2 営業時間	営業時間の変更・短縮の可否について仕様書に営業時間が明記されていますが、利用者が著しく少ない時期や曜日（例：研修員不在時の土日夕食など）において、発注者と協議の上で営業時間を短縮、定休日策定、あるいは事前オーダー制に変更するなどの柔軟な対応は可能でしょうか。	No. 1の回答を参照してください。
19	入札説明書 P. 40	第5節 食堂運営業務 第41条（費用負担区分）	現在、飲食業界における深刻な人手不足と原材料費の高騰により、独立採算制（売上収入のみでの運営）での受託は、極めて採算性が低い状況にあります。本件においても、独立採算制を維持する場合、赤字リスクを懸念して食堂運営事業者の確保が困難となり、結果として本入札への参加を断念せざるを得ない事業者が多数出る恐れがございます。安定的な運営を確保するため、食堂運営にかかる人件費等の固定経費を「委託費」として計上する契約形態へ変更、あるいは赤字補填スキームの導入をご検討いただけないでしょうか。	No. 1の回答を参照してください。
20	入札説明書 P. 45	2 技術提案書作成にあたっての留意事項 (3) 業務の実施方針・手法 工) 食堂運営計画（独立採算）	技術提案書の食堂収支シミュレーションにおいて、食堂事業単体では赤字（営業損失）が見込まれる場合でも、受注者の企業体力や他事業（食堂以外の建物管理業務）の収益による補填を前提として、「安定的・継続的な運営が可能」と判断される提案は有効でしょうか。それとも、食堂単体での黒字化が必須要件でしょうか。	有効です。食堂単体での黒字化は必須条件ではありません。
21	入札説明書 P. 46	第4項 1経費の積算に係る留意点 (1) ア)	「【重要】食堂運営業務は独立採算制であるため、食堂業務に従事する要員（食堂主任、調理員等）の人件費は、入札金額（委託費）には含めないでください。」との記載がありますが当社試算の結果、独立採算制では収支均衡が不可能という結論に至りました。安定的な運営を確保するため食堂運営にかかる人件費等の固定経費を食堂業務費に計上することは可能でしょうか？	入札説明書に記載のとおり、食堂運営にかかる経費を入札金額（委託費）に含めることはできません。その他はNo. 1の回答を参照してください。

通番	該当頁	該当項目	質問	回答
22	入札説明書 P.48～63	第5 契約書（案） 業務委託契約書	独立行政法人通則法に基づいて設立され、貴機構にも適用される「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」が令和7年9月5日付で厚生労働省より改正・公表されました。そのなかで、『契約書におけるスライド条項の記載』がガイドラインとして追記されています。本業務における業務委託契約書（案）にも「スライド条項」の追記をご検討ください。なお、スライド条項がない契約書であっても、労務費高騰時の価格交渉に伴う協議は随時可能であることをご確認・ご回答をお願いいたします。	スライド条項の追記は行いませんが、契約書第33条（契約外の事項等）の規定に基づき、著しい経済情勢の変動等が生じた場合には、協議に応じます。
23	別紙 評価表	1. 社としての経験・能力等 （1）類似業務の経験 技術提案書作成にあたっての留意事項	「当該業務に最も類似すると思われる実績（3件以内）を選び、その業務内容や類似点を記載ください。」とありますが、これは第3 技術提案書の作成要領の構成における（1）1）b)類似業務の経験（個別）について3件記載するとの認識で宜しいでしょうか。ご教示ください。	貴見のとおりです。