生駒市教育委員会教育部所管施設
包括施設管理業務委託に係るサウンディング型市場調査　結果概要

令和８年１０月

本市の教育部が所管する施設（公立小中学校・公立幼稚園・公立保育園・生駒市学童保育運営協議会が運営する学童保育所）の維持管理に係る課題について、保守管理や将来を見据えた修繕に関して、民間事業者が有する資本、ノウハウ、アイデアを生かした維持管理手法の可能性について調査するため、サウンディング型市場調査を実施したので、次のとおり結果を報告します。

参加していただいた事業者様には深く感謝申し上げます。

１　調査概要

（1）　期間　　令和８年９月２８日(月)～９月３０日(水)

（2）　参加事業者数　７者

２　調査実施者

生駒市 都市整備部 施設マネジメント課

生駒市教育委員会 教育部 教育総務課、幼保こども園課、児童総務課

３　調査内容

（1）　本委託の公募への参加意向及び市場性について

・全ての事業者が参加意向があるとの意見であった。

・施設管理情報の一元化、維持管理品質の向上、職員負担軽減といった包括施設管理の導入効果や市場性が期待できるとの意見が多かった。

・過去の点検結果・修繕履歴の蓄積と分析を前提とした中長期の修繕計画・ライフサイクルコスト削減提案が可能との意見があった。

（2）　業務履行体制及び準備期間について

・維持管理データの蓄積や長期的な安定運用を考慮すると、5 年契約が適当との意見が複数あった。

・市内施設内の無償貸与を前提に、常駐体制を想定する意見が多かった。

・公募開始から提案・プレゼンまでの期間、準備期間を長めに確保するスケジュールを求める意見があった。

(3)　対象施設及び対象業務の範囲について

・対象施設・業務ともに特段問題はないとの意見が多かった。
・自家用電気工作物保安管理業務などの法令上直接再委託ができない業務は支払代行などの契約形態で対応する意見があった。
・学校運営の影響を避けるため、事前調整、長期休暇・放課後・休日の活用など、作業スケジュールを工夫する意見があった。

(4)　業務移行時の混乱回避・引継ぎの円滑化について

・包括管理の導入準備として、市内事業者に対して包括管理導入後の体制変更を周知する説明会を求める意見が多かった。
・事業者説明会の開催時期は、公募開始前と受注事業者決定後とに意見が分かれた。
・現行事業者等への再委託による品質確保を行うなどの意見が多かった。
・現地確認と既存資料による情報整理を通じて、中長期の運用計画を策定して業務を実施する意見があった。
・迅速に対応するため、窓口を一本化し、市内に事務所・駐車場などを確保し対応する意見が多かった。

(5)　市内事業者の活用意向及び条件について

・市内事業者でできる修繕等は、市内事業者を受注機会の最優先としつつ、現行業者・過去実績・入札登録業者へ見積り依頼を行い、発注機会を公正に確保する意見が多かった。
・市内事業者への発注率の引上げを検討する意見があった。

(6)　修繕業務の取扱いについて

・発注代行を前提とし、受託者が見積もりを徴集し、市が最終承認する流れを基本とする意見が多かった。
・修繕費をマネジメント費の中で扱い、予算・件数の増減に応じて調整・年度末精算を柔軟に行う意見もあった。
・上限額の設定（例：小規模修繕 200 万円未満）やリスク分担を仕様書に記載することを求める意見が多かった。
・修繕費用の軽減を図るため、現場の立会い要件、発注・報告の方法、保守点検業務回数などの明確化を求める意見が多かった。

(7) マネジメント経費の考え方について

・マネジメント費は単純な割合ではなく、必要経費の積み上げで確保し、物価・人件費の変動時には年度ごとに協議・決定する柔軟性を持たせた方がよいとの意見が多かった。

・修繕実績額・対象施設数といった指標を元に、現場条件の確認を前提にマネジメント経費の見積りを組み立てるとの意見が多かった。

・夜間対応・DX などのサポート体制（24 時間コールセンター、意思決定の明確化など）を含む運用によって、マネジメント経費が増減するため、仕様書等で明確化を求める意見があった。

(8) 職員の技術力維持への協力について

・実務経験の低下を防ぐ目的で、市職員向けの研修を提案する意見が多かった。

・施設管理担当者・所管課担当者・技術職員など、対象者に応じた研修が必要との意見があった。

(9) 付加価値として提案可能な業務その他意見要望等について

・提案内容は、参加事業者のノウハウに関する部分であるため非公開とします。

・過去 3～5 年の契約実績・修繕実績・設備台帳・図面・保守履歴などの資料の開示を求める要望や、評価項目の配点・算出方法の明示を求める声が多かった。

・賃金・物価の上昇に合わせた契約金額の見直し条項の設定、再委託先の調整に関する対応、夜間・休日の連絡体制、リスク分担などに関する明確化の要望が多かった。

4 サウンディング調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング調査により、包括施設管理の導入効果や市場性が期待できることが分かり、過去の修繕・保守管理データ提供、修繕の業務代行、契約時における物価スライドによる経費変動、今後の中長期修繕計画などのご意見やご提案をいただくことができました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、事業者公募を実施する予定です。

5 サウンディング市場調査の担当課

生駒市教育委員会 教育部 児童総務課