

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 実施要領

令和8年（2026年）8月
生駒市教育委員会 教育総務課

1 本調査の目的

生駒市教育委員会（以下「本委員会」という。）が所管する学校、幼稚園、保育園、認定こども園及び学童保育所においては、施設ごと・業務ごとに保守点検、清掃、修繕等の契約を締結してきましたが、施設の老朽化の進行、契約事務の増大、技術職員の不足に伴う安全管理上の課題が顕在化しています。

本委員会では、これらの維持管理業務について、民間事業者の有するノウハウを活用し、施設管理品質の均一化・向上、施設管理情報の一元化及び業務執行体制の適正化を図るため、複数施設・複数業務を包括的に委託する「包括施設管理業務委託」（以下「本委託」という。）の導入を検討しています。

本サウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）は、民間事業者との対話を通じて、市場性の有無、事業者公募における諸条件、対象とすべき施設及び業務の範囲等について意見を把握し、事業者公募においてより良い提案を受けられる条件を整えることを目的として実施するものです。

なお、本委託を通じて蓄積される点検・修繕等の施設情報は、本市における計画的な保全の推進に活用していくことを想定しています。

※ 本委員会では、本委託の導入目的を「業務負担の軽減及び安全管理の強化」と整理しています。

2 本調査の概要

(1) 本調査の対象施設

59施設（別紙1「対象施設一覧」参照）

施設種別	施設数	備考
小学校	11	
中学校	7	R9年度から生駒南中学校は生駒南小学校校舎へ集約予定（新築リニューアルのため）
小中一貫校	1	
学びの多様化学校	1	令和9年度から開校予定
幼稚園	6	南幼稚園は、みなみ保育園と同一建物内（施設共用）
保育園	4	みなみ保育園は、南幼稚園と同一建物内（施設共用）
認定こども園	1	
学童保育所	28	
合計	59	延床面積合計 約 15.2 万㎡

※ 市長部局所管施設は本調査の対象外です。

※本委員会では、現在「生駒市幼稚園再編に係る基本方針（案）」を同時並行で検討中。

(2) 本調査の対象業務

16業務種別（別紙2「対象業務一覧」参照）

自家用電気工作物保安点検、機械警備、昇降機保守点検、消防用設備点検、貯水槽・受水槽清掃、空調・エアコン点検洗浄、その他設備点検等、浄化槽保守・清掃、一般清掃・その他清掃、ガラス・窓・高所清掃、側溝・排水・汚泥清掃、害虫・防除・駆除、プール清掃・管理、遊具点検、樹木剪定・除草・草刈、建築物・建築設備・防火設備定期点検

上記に加え、日常修繕（小規模修繕）及び巡回点検業務については、対象に含めるか否かを含め、本調査の結果を踏まえて検討します。

※ 修繕業務を対象に含める場合の施工体制（市内事業者の活用等）については、本調査での意見も踏まえて検討します。

※ 長期継続契約を締結している業務は、契約満了後に順次組み入れることを想定しています。

（3） 本調査での対話内容

- ・ 本委託の公募への参加意向及び市場性について
- ・ 業務履行体制及び準備期間について
- ・ 対象施設及び対象業務の範囲について
- ・ 業務移行時の混乱回避・引継ぎの円滑化について
- ・ 市内事業者の活用意向及び条件について
- ・ 修繕業務の取扱い（簡易修繕の範囲、精算方式）について
- ・ マネジメント経費の考え方について
- ・ 職員の技術力維持（研修等）への協力について
- ・ 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

（4） 本委託の想定契約期間

5年間（別途、契約締結後に準備期間を数か月設けることを想定）

※ 契約期間は現時点の想定であり、本調査でのご意見等を踏まえて確定します。

（5） 本委託の想定業務開始時期

令和10年（2028年）4月1日

（6） 選定方式

公募型プロポーザル方式（価格のみによらず、提案内容を総合的に評価する方式）

（7） 参考（事業規模）

対象施設に係る過去3か年度（令和5～7年度）の実績額の年平均は次のとおりです。

区分	年平均執行額	年平均件数	備考
業務委託（保守点検・清掃等）	約 7,030 万円	約 160 件	16 業務種別
修繕工事等（1 案件 200 万円未満）	約 1 億 2,810 万円	約 790 件	スポット業務含む
合計	約 1 億 9,840 万円	約 950 件	—

※ 上記は現行の支払実績であり、本委託の予定価格を示すものではありません。マネジメント経費（運営費用等）は含みません。

3 本調査の流れ

(1) 参加申込

本調査への参加を希望される場合は、「参加申込書（様式1）」に必要事項を記入し、令和8年9月11日（金）午後5時までに、「8 問い合わせ先・書類提出先」に記載する提出先へ電子メールにより提出してください。なお、対話の日時は参加申込書の提出をいただいた順に調整しますので、できるだけ早期に提出いただくようお願いします。

※ 電子メールの件名は「包括施設管理サウンディング参加申込【法人名】」としてください。

※ 送信後2開庁日を経過しても受領の返信がない場合は、電話にてご連絡ください。

※ 申込みが遅くなると、対話の希望日時の調整が難しくなる場合があります。

参加申込をいただいた事業者には、効果的な対話を行うため、別紙資料を追加で提供します。

(2) 事前調査シートの提出

参加申込をいただいた事業者は、「事前調査シート（様式2）」を作成し、令和8年9月11日（金）午後5時までに電子メールにより提出してください。件名は「包括施設管理サウンディング事前調査【法人名】」としてください。

(3) サウンディング（個別対話）の実施

参加申込書に記入いただいた希望日時及び希望する対話方法（対面又は Web 会議）を参考に、実施日時、対話方法及び会場を調整のうえ決定し、電子メールにて連絡します。調整の結果、希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

対話は、事前に提出いただく事前調査シート（様式2）の回答内容を踏まえ、本委員会が重点的に確認したい項目（様式2に◆を付した項目）を中心に行います。すべての項目を対話で取り扱うものではありません。

日 程	令和8年9月28日（月）～9月30日（水）のうち1日
時 間	1事業者につき60分程度
場 所	生駒市役所内会議室（Web 会議による実施も可とします。）
そ の 他	①対話は個別に非公開で実施します。 ②出席者は1事業者（グループ）につき5名以内としてください。 ③資料の作成は求めませんが、ご用意いただく場合は 当日5部 ご持参ください。 ④結果とりまとめのため、ICレコーダーにより録音させていただきます。

(4) 結果概要の公表

対話においていただいたご意見等は概要として取りまとめ、事前に各参加事業者に内容を確認したうえで、市ホームページにおいて公表します。参加事業者の名称及び知的財産に係る部分は公表しません。

4 スケジュール

(1) 本調査のスケジュール（案）

時 期	内 容
令和8年8月10日（月）	実施要領等の公表
令和8年9月11日（金）まで	参加申込書（様式1）の受付期限
令和8年9月11日（金）まで	事前調査シート（様式2）の提出期限
令和8年9月28日（月）～ 9月30日（水） ※予備日：10月1日（木） 10月2日（金）	サウンディング（個別対話）の実施
令和8年11月上旬（予定）	結果概要の公表

※ 見学会・説明会は開催しません。

※ 参加申込書（様式1）と事前調査シート（様式2）は、それぞれ個別で提出できます。

※ 対話の日時は、参加申込書の提出をいただいた順に調整します。

※ お申し込みが多数あった場合に限り、10月1日（木）・2日（金）を予備日として設定いたします。

(2) 本委託の事業化スケジュール（想定）

時 期	内 容
令和8年度	サウンディング型市場調査の実施、仕様書の作成
令和9年6月～7月	公募型プロポーザルの実施
令和9年9月	受託候補者の決定
令和9年10月～令和10年3月	契約締結、受託者による準備期間
令和10年4月1日	包括施設管理業務委託の開始

※ スケジュールは想定であり、本調査の結果、予算措置の状況等により変更する可能性があります。

5 参加条件等

本調査の参加者は、本委託に係る事業者公募への参加を検討している法人又は法人のグループとします（個人での参加はできません。）。ただし、次のア～オのいずれかに該当する場合を除きます。

- ア 生駒市物品・委託業務等入札参加資格者入札参加停止措置要領に基づく指名停止措置を受けている者
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続又は再生手続の申立てがなされている者
- エ 生駒市暴力団排除条例第 2 条の 3 に規定する暴力団又は暴力団員等に該当する者
- オ 生駒市政治倫理条例（平成 20 年 6 月条例第 25 号）第 15 条の 1 に規定する法人等

グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表構成法人を 1 者定め、構成法人及び役割分担を明らかにしてください。構成法人は、他のグループの構成法人となること及び単独で参加することはできません。

※ 本調査への参加は、今後の事業者公募への参加を義務付けるものではありません。

6 留意事項

(1) 参加及び対話内容の取扱い

- ・ 本調査への参加実績は、事業者公募時における評価の対象となりません。
- ・ 本調査への参加に対する対価及び結果に対する報酬等はありません。
- ・ 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・ 提出いただいた資料等は返却しません。
- ・ 対話の内容は、今後の検討の参考とするものであり、本委員会及び参加事業者の双方を何ら拘束するものではありません。
- ・ 調査結果は、本委託の導入検討及び結果概要の公表以外の目的には使用しません。

(2) 本委員会が提供する資料の取扱い

本委員会が提供する資料は、本調査への参加に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また、参加事業者は、参加に当たって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

(3) 参加申込後の取扱い及び本実施要領の変更等

- ・ 参加申込後に参加を辞退する場合又は参加申込書の記載事項に変更が生じた場合は、速やかに「8 問い合わせ先・書類提出先」に記載する提出先へ電子メールにより連絡してください。
- ・ 本委員会は、必要があると認めるときは、本実施要領の内容を変更し、又は本調査の実施を中止することがあります。この場合、その内容を市ホームページにおいて公表するとともに、参加申込をいただいた事業者には電子メールにより連絡します。
- ・ 本実施要領の変更又は本調査の中止により参加事業者に生じた費用及び損害について、本委員会は負担しません。

(4) 個人情報の取り扱い

参加申込書その他の提出書類により取得した個人情報は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び生駒市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年 12 月生駒市条例第 26

号)に基づき適正に管理し、本調査の実施に係る連絡調整その他の運営の目的以外には使用しません。また、法令に基づく場合を除き、本人の同意なく第三者に提供することはありません。

7 追加対話への協力

本調査終了後においても、必要に応じて追加の対話又は文書等によるヒアリング、アンケート等を行う場合がありますので、ご協力をお願いします。

8 問い合わせ先・書類提出先

担 当 課	生駒市教育委員会事務局 児童総務課（担当：知浦・岡本）
所 在 地	〒630-0288 奈良県生駒市東新町 8 番 38 号
電話番号	0743-74-1111 内線 2800
Eメール	child-welfare@city.ikoma.lg.jp

【添付資料】

別紙1 対象施設一覧（施設名、構造、延床面積、建築年）

別紙2※ 対象業務一覧（業務種別ごとの実績額、件数）

別紙3※ 修繕工事等の金額区分別実績（過去3か年度）

※別紙2と3は事前調査シート（様式2）の作成の参考にさせていただきます。参加申込書（様式1）を先に提出していただいた後に別紙2と3を別途提供いたします。様式1と2は9月11日が締め切りです。

様式1 参加申込書

様式2 事前調査シート

(様式1)

**生駒市教育委員会所管施設 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 参加申込書**

令和 年 月 日

次のとおり、サウンディング型市場調査への参加を申し込みます。

なお、本申込書の提出をもって、参加するすべての法人が実施要領「5 参加条件等」に掲げる参加除外要件のいずれにも該当しないことを誓約します。また、「6 留意事項 (2) 本委員会が提供する資料の取扱い」に基づき、本サウンディングで知りえた情報等に関し適切に取り扱うことを誓約します。

法人名		
法人所在地		
グループの場合の 構成法人名・役割		
担当者	氏 名	
	所属・部署・役職	
	電話番号	
	Eメール	

【対話希望日時】

令和8年9月28日(月)～9月30日(水)の平日のうち、希望する日程を最大3日分ご記入ください。

	希望日	時間帯(○で囲む)
記入例	9月 30日	AM / PM / 終日可
第1希望	月 日	AM / PM / 終日可
第2希望	月 日	AM / PM / 終日可
第3希望	月 日	AM / PM / 終日可

【対話方法】

希望する対話方法を○で囲んでください。 対面(生駒市役所内会議室) / Web会議※ / どちらでも可

※Web会議を希望される場合は、原則9月28日(月)のAM/PMとなりますのでご注意ください。

【出席予定者】

No.	氏 名	所属法人名・部署・役職
1		
2		
3		
4		
5		

※ 対話の所要時間は、1 事業者（グループ）につき 60 分程度を予定しています。

※ 出席者は、1 事業者（グループ）につき原則 5 名以内としてください。

※ 本申込書の受領後、調整のうえ実施日時及び場所を電子メールで連絡します。都合により希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

※ 押印は不要です。

(様式2)

**生駒市教育委員会所管施設 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 事前調査シート**

法人名	
記入担当者	

【対話内容について】 下記の項目について、貴社の見解をご回答ください。

◆＝対話重点項目（個別対話で必ず取り扱います） ◇＝書面回答を基本とし、対話では必要に応じて確認します

◆ ① 本委託の公募への参加意向及び市場性について
・別紙1・別紙2の内容を踏まえた市場性及び貴社の参入意欲について、参入を検討するうえでの前提条件があればあわせてご教示ください。 ・本市では、維持管理情報を活用した計画的な予防保全を推進したいと考えています。本委託において、蓄積されるデータの活用に関する提案を求めることとした場合、参入意欲に影響はありますか。 【回答欄】

◇ ② 業務履行体制及び準備期間について
・公募開始から業務開始までに必要な準備期間の目安をご教示ください。 ・包括管理センターの設置形態（常駐・非常駐）や想定する人員体制について、貴社のお考えをご教示ください。 ・契約期間は5年間を想定していますが、業務の安定的な履行や体制の確保の観点から、望ましい契約期間についてご意見をご教示ください。 【回答欄】

◇ ③ 対象施設及び対象業務の範囲について

- ・対象施設・対象業務のうち、包括管理の対象とすることが難しいものがあればご教示ください。
- ・授業・保育等への影響を避けるための作業時間帯の調整について、留意点があればご教示ください。

【回答欄】

◆ ④ 業務移行時の混乱回避・引継ぎの円滑化について

- ・学校・園現場の混乱回避や円滑な業務移行の観点から、貴社としてどのような体制や進め方が考えられるか。既存事業者の知見・体制を活用する手法も含め、実現可能性や工夫し得る点を可能な範囲でご教示ください。
- ・業務移行に伴い想定される課題と、その対応策についてご教示ください。

【回答欄】

◆ ⑤ 市内事業者の活用意向及び条件について

- ・市内事業者の受注機会の確保について、貴社のお考えをご教示ください。
- ・その際、市及び受託者がそれぞれ行うべき取組として準備しておく必要があるものがあればご教示ください。

【回答欄】

◆ ⑥ 修繕業務の取扱いについて

- ・修繕業務を対象業務に含めるか否かは、参入意欲や業務の難易度に影響するかお聞かせください。
- ・修繕業務の円滑な精算方法について、これまでの運用実績などあればご教示ください。

【回答欄】

◆ ⑦ マネジメント経費の考え方について

- ・マネジメント経費の水準について、貴社のお考えをご教示ください。
- ・今後も物価等の上昇が続くことを想定した場合、複数年契約における委託料の設定について、どのような考え方が適切か。本市が予算を見込むにあたり参考となる考え方（過年度の実績額に対する上昇率の見込み方等）があれば、あわせてご教示ください。
- ・物価及び人件費の変動に応じた委託料の変更協議について、要望はあるか。

【回答欄】

◇ ⑧ 職員の技術力維持への協力について

- ・職員向け研修を受託者の業務として仮に位置付けるとした場合、それに対する貴社のお考えを聞かせてください。

【回答欄】

◇ 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

- ・生駒市での包括施設管理業務の実施にあたり、貴社として特に力を発揮できる点や、提案できそうな付加価値業務があればご教示ください。

(知的財産に係る内容は非公表とします)

- ・その他、公募に向けて本市に要望する事項（資料）や確認したい事項があれば、ご自由にご記入ください。

【回答欄】

※ 押印は不要です。

※ 各項目の回答量に制限はありません。ページ数が増えても差し支えありません。

※ 必要に応じ、別添で資料を添付いただいて差し支えありません。

※ 回答が困難な項目は空欄で構いません。対話の場で伺います。

【別紙1】 対象施設一覧

	No.	施設名	構造	延床面積(㎡)	建築年
小学校・中学校等 (20)	1	生駒小学校	RC	8292.0	1971年
	2	生駒南小学校	RC	5846.7	1967年
	3	生駒台小学校	RC	8431.7	1965年
	4	生駒東小学校	RC	6571.7	1973年
	5	真弓小学校	RC	6906.0	1977年
	6	俵口小学校	RC	7,054.3	1978年
	7	鹿ノ台小学校	RC	5957.3	1979年
	8	桜ヶ丘小学校	RC	6231.6	1981年
	9	あすか野小学校	RC	7030.9	1981年
	10	壺分小学校	RC	6,830.3	1982年
	11	生駒南第二小学校	RC	5,700.0	1983年
	12	生駒中学校	RC+S	8,740.9	1973年
	13	生駒南中学校	RC	5796.6	1971年
	14	緑ヶ丘中学校	RC	7295	1978年
	15	鹿ノ台中学校	RC	5,681.5	1981年
	16	上中学校	RC	8,886.9	1982年
	17	光明中学校	RC	5866.7	1983年
	18	大瀬中学校	RC	6,675.4	1984年
	19	生駒北小中学校	RC+S	8,561.0	1978年
	20	学びの多様化学校	RC	768	1999年
幼稚園・保育園・ こども園 (11)	21	なばた幼稚園	S	1380.7	1991年
	22	生駒台幼稚園	S	2019.9	2015年
	23	俵口幼稚園	S	1,224.4	1978年
	24	あすか野幼稚園	S	1,155.0	1979年
	25	桜ヶ丘幼稚園	S	962.4	1982年
	26	ひがし保育園	RC	1,259.1	1984年
	27	小平尾保育園	S	836.4	1985年
	28	中保育園	RC	1398.3	1974年
	29	認定こども園生駒幼稚園	RC	1399.2	1977年
	30	南幼稚園	S	2569.7	2016年
	31	みなみ保育園			

	No.	施設名	構造	延床面積(㎡)	建築年
学童保育 (28)	32	生駒1学童保育所	RC	168.0	1978年
	33	生駒2学童保育所	RC	168.8	1972年
	34	生駒3学童保育所	RC	160.0	1978年
	35	生駒南A学童保育所	LS	187.8	2010年
	36	生駒南B学童保育所	RC + LS	132.6	1993年
	37	生駒北学童保育所	RC	123.1	2017年
	38	生駒台1学童保育所	LS	167.2	1993年
	39	生駒台2学童保育所	LS	172.3	2010年
	40	生駒台3学童保育所	RC	67.9	1965年
	41	生駒東1学童保育所	LS	135.9	1992年
	42	生駒東2学童保育所	LS	234.2	1994年
	43	真弓学童1学童保育所	RC	119.3	1990年
	44	真弓学童2学童保育所	RC	150.7	1990年
	45	俵口1学童保育所	LS	194.7	1994年
	46	俵口2学童保育所	LS	171.5	2009年
	47	鹿ノ台1学童保育所	RC	120.0	1979年
	48	鹿ノ台2学童保育所	RC	140.0	1979年
	49	桜ヶ丘1学童保育所	S	198.0	2017年
	50	桜ヶ丘2学童保育所	LS	174.7	2010年
	51	桜ヶ丘3学童保育所	S	198.0	2017年
	52	あすか野1学童保育所	S	188.5	2017年
	53	あすか野2学童保育所	RC	203.4	1981年
	54	あすか野3学童保育所	S	201.5	2014年
	55	あすか野4学童保育所	S	188.5	2017年
	56	壱分1学童保育所	LS	206.8	2006年
	57	壱分2学童保育所	LS	94.6	1994年
	58	壱分3学童保育所	LS	167.7	2019年
	59	生駒南第二学童保育所	LS	102.3	1993年

『20 学びの多様化学校』は、令和9年度から開校予定。
 ※南幼稚園・みなみ保育園について、同一建物内（施設共用）