

門真市立学校施設包括管理業務委託の導入に向けた
サウンディング型市場調査実施結果概要

令和 7 年 8 月
門真市教育委員会

1 調査の実施概要

(1)調査の目的

門真市（以下、「本市」という。）では、学校施設の維持管理に関する事務の効率化や情報の一元化、管理水準の均質化を目的として、法定点検や保守点検をはじめ清掃、剪定、修繕などの施設管理に共通する業務に関する包括的な管理業務委託の導入を検討している。

この度、市有学校施設の包括管理業務委託（以下、「本業務」という。）について将来的な全校展開の実施を見据え、まずは、令和8年4月1日からの業務実施を目指す。

この調査は、本業務の本市における市場性の有無や業務範囲等について、民間事業者の意見や提案を把握することで、事業者選定の公募条件を分かりやすく且つ参入しやすいものとするために実施するものである。

(2)スケジュール

内 容	日 程
本実施要領の公表	令和7年5月 1日（木）
調査参加申込期限	令和7年5月16日（金）午後5時
事前質問シートの提出期限	令和7年5月30日（金）午後5時
調査実施日時の連絡	令和7年6月 5日（木）～6日（金）
調査の実施期間	令和7年6月16日（月）～6月20日（金）
調査結果の公表	令和7年7月中旬（予定）

2 募集の結果

調査参加申込：8者

3 サウンディングの結果概要

(1)本業務への参加意向（意欲）について

○参加することに対し、高い意欲を示す事業者がいる一方で下記の理由等により参加を慎重に検討する意向を示した事業者も多くあった。

【理由】

- ・包括管理のメリットが十分生かされた形態ではない
- ・マネジメント費の予算、実施要件、校数次第で検討したい
- ・契約期間1年間では、令和8年度中に再度コンペが必要になり、双方に手間が発生する 契約期間3年以上（5年がベスト）が望ましい
- ・求められる管理スキームの構築やサービスレベルの確保が可能と判断した場合検討したい

(2)本業務の効果及びコスト削減（メリット・デメリット）の考え方について

○主なメリットとしては下記の項目が示された

【メリット】

- ・ 職員の施設管理に要する事務量の削減
- ・ 問合せ・トラブル対応窓口の一元化により、対応速度が向上
- ・ プロフェッショナルによる高品質の維持管理と効率的な修繕の実施
- ・ ICT 活用による点検履歴・修繕履歴のデータベース化
- ・ 専門的な視点に基づく施設状況の精査により L C C を想定した提案活動と教育委員会の保全方針との連携
- ・ トータルコストの縮減・平準化・業務改善、事故防止

○主なデメリットとしては下記の項目が示された

【デメリット】

- ・ 今回の形態（対象施設数が少ない）では包括管理のメリットが出にくい
- ・ マネジメント費の負担が大きい
- ・ 包括管理のメリットは職員の業務の省力化、業務の一元化にあるが、今回の形態は一部の学校のみに適用されるため、本当に効果が出るのかが懸念される
- ・ パッケージ契約のため、個別業務ごとの実績・成果を細かく把握しにくく、KPI 設定や評価指標の設計が複雑になる
- ・ 職員の施設管理に関する能力が低下する

(3)本業務の業務範囲及び規模・対象業務及び課題について

○規模や対象業務について下記の意見が示された

- ・ 物件数が少ないと単価は上がる傾向にある パターン④>③>②>①の順が参画のしやすさと考える
- ・ 小中学校、保育施設を含めた全ての施設を対象とした方が良い
- ・ 少数校ならマネジメント費を不要とする総合管理業務としての発注を提案する
- ・ 専門業者に委託しなければならない業務が複数個含まれている

○課題について下記の意見が示された

- ・ 少数校での発注では包括管理としてのメリットが出づらい。
- ・ 包括管理導入と未導入の施設が混在することにより、市職員の業務量が減らない、フローやシステムの相違が出る、委託先をまとめられない点が課題となる
- ・ 包括管理者から市内事業者へ発注する際に断られることがあり、市内事業者発注率が低下する可能性がある

(4)付加価値として提案可能な業務について

- 付加価値として提案可能な業務について下記の意見が示された
- ・建物管理がクラウド上で可能なシステムを導入し、市との情報連携・社内での情報共有を確実にし、迅速な対応に活用
 - ・コールセンターを設置し 24 時間の連絡体制（不具合通報等）を構築
 - ・災害時の緊急建物点検

(5)導入までのスケジュールについて

- 導入までのスケジュールについて下記の意見が示された
- ・提示されたどのパターンでも立ち上げは可能だが、正規の包括管理業務の準備期間としては 6 か月必要
 - ・パターンによっては準備期間が足りない、特に④の場合は 5 校の現地調査を実施する必要があり、各学校の付帯設備とその劣化状況、最適な管理の方法を検討する期間が必要となり、3 か月の準備期間では短い
 - ・通常、優先交渉権者決定から業務開始まで 6 か月程度の期間を要する。現在市が想定しているスケジュールでは期間がタイトであることから、事業開始までに業務詳細が定められないリスクが考えられる
 - ・受託会社決定から業務開始まで 3 か月程度しかないため、受託決定後は速やかに委託関係先の選定を行い、委託先と連携のうえできる限り状況把握に努める

(6)その他意見、要望について

- その他意見、要望については下記のとおり
- ・対象施設数が少ないと感じている。今回は教育委員会からの学校施設の包括管理となっているが、今後他の部署を含めた施設の包括管理という形での範囲拡大はあるのか
 - ・市内事業者は包括管理業務に対してどのような反応をしているのか
 - ・大幅な物価上昇等が発生した場合に、マネジメント費の変更相談は可能か