

# 泉大津市立小中学校施設包括維持管理業務委託に向けた

## サウンディング型市場調査 実施要領

### 1. 調査の名称

泉大津市立小中学校施設包括維持管理業務委託に向けたサウンディング型市場調査

### 2. 趣旨・目的

泉大津市教育委員会（以下「本市」）では、市立小中学校の施設維持管理業務について、令和9年7月からの次期契約に向けた抜本的な見直しを検討しています。

これまでの「事後保全（壊れてから直す）」や「仕様発注（細かな業務指示）」から脱却し、民間事業者の専門的ノウハウを活用した「予防保全」や「性能発注（結果を求める契約）」への転換を目指しています。

また、現在学校ごとに配置されている校務員（用務員）が担っている人的支援業務についても、包括的な管理体制の中に組み込むことを視野に入れていきます。

については、事業者の皆様との対話（サウンディング）を通じて、市場動向、実現可能な業務範囲、スケジュールの妥当性等を把握し、仕様書案を精査した上で、次期予算要求に向けた精度の高い概算コスト（参考見積もり）を算出いただくため、本調査を実施します。

### 3. 対象施設の概要（予定）

- ・対象施設：市立小学校8校、中学校3校（計11校）
- ・所在地：市内全域

### 4. 想定する業務範囲

本市が現在実施している業務内容および予算規模については、本要領と併せて公開する以下の資料をご参照ください。

1. 業務共通仕様書
2. 施設巡回員仕様書
3. 現在履行中の業務委託契約金額一覧

#### ・【詳細情報の提供について】

より具体的な検討を可能とするため、本調査への参加申込（エントリー）をいただいた事業者には、別途電子メールにて以下の資料を提供します。

- ・各法定点検等にかかる仕様書（対象機器一覧、点検頻度等の詳細を含む）

※なお、参考見積書の作成にあたり対象施設の図面等が必要な場合は、別途「秘密保持に関する誓約書」をご提出いただいた上で、貸与等を検討します（詳細はエントリー後にご案内します）。

・修繕業務の拡充

① 小修繕の体制拡充

現在、小修繕業務については1名での作業を行っていますが、高所作業などの安全管理上、1名では履行できない場合があることから、2名体制以上での小修繕業務の実施を検討しています。

② 中長期修繕計画の策定支援

学校教育施設については経年による躯体や設備の劣化に伴い、学校および近隣住民からの通報により営繕業務を適宜実施している状況ですが、場当たりの業務になってしまっていることから、中長期的な目線での長期修繕計画を策定する必要があります。なお本提案事項には予防保全に基づく提案型管理も含むものとします。

・【仕様書に記載のない業務への対応（提案型管理）について】

学校施設の維持管理においては、管球交換や扉の調整、除草など、仕様書に明記しきれない細かな業務が日常的に発生します。

次期契約では、仕様書にある業務をこなすだけでなく、「学校教育に支障がない良好な状態を保つ」という結果を求めています。

については、仕様書に記載のない細かな不具合や汚れ等についても、市からの指示を待たずに事業者側の判断で対応する仕組みや、その際の判断基準（管理水準）について提案を求めます。

・【参考見積書の提出について】

本調査では、次年度の予算要求に向けた比較検討資料とするため、以下の「2つのパターン」について概算見積書の提出をお願いします。

なお、この見積書はあくまで市場価格の目安を把握するためのものであり、将来の入札価格や契約金額を拘束するものではありません。

■パターン A：【完全包括型】

全業務（修繕・校務員・通送・清掃等）を、貴社がワンストップで受託・管理するパターン。

■パターン B：【機能分担型】

業務の専門性に応じて、以下のように体制を切り分けた場合のパターン。

## 1. 修繕・施設管理（ハード業務）

現在の施設巡回員（1名有資格者）に加え、ビルメンテナンス経験者等のパート職員（1～3名程度・無資格可）を新たに配置し、巡回による小修繕および点検を重点的に行う体制。

## 2. 校務員関連業務（ソフト業務）

- ・ 通送業務：民間配送業者またはシルバー人材センター等を活用。
- ・ 清掃・環境整備：シルバー人材センター等を活用し、修繕部隊とは切り離して実施。

※貴社には上記1.の実施と、2.を含む全体のマネジメント（工程管理等）を求めた場合の積算としてください。

## 5. 対話のテーマ（重点的にお聞きしたい事項）

### (1) 「予防保全」および「中長期修繕計画」の導入について

- ・ 行政の指示待ちではなく、事業者側から修繕計画や長寿命化策を提案・実施する体制（性能発注）は可能か。
- ・ データを活用したファシリティマネジメント（FM）の手法について。

### (2) 校務員業務（人的業務）の包含と効率化について

- ・ 仕様書記載の業務について、包括契約の中で対応可能か。
- ・ **【現場特有の隙間業務への対応】**

現在、学校によっては「花壇・畑の手入れ補助」「近隣施設の開錠」「落ち葉清掃（処分ルート含む）」など、仕様書に明記しにくいスポット業務が発生している。これらを包括契約の中で柔軟に対応するための仕組みについて。

- ・ **【移動手段と物品運搬】**

トイレトペーパー等の重量物を運搬する際の車両運用（社用車持ち込み等）および事故時の責任所在・安全管理体制について。

※金銭の授受業務については、民間委託に伴い廃止（学校側で対応）するため対象外とします。

### (3) スケジュールに関する実現可能性について

- ・ 「令和9年4月～6月を引き継ぎ・準備期間とし、7月1日から本格稼働する」というスケジュールの妥当性。
- ・ 年度途中（7月）の事業者切り替えにおいて、現場の混乱を最小限にするための移行プラン。

### (4) 契約形態とコストについて

- ・ 包括化することによるスケールメリット（コスト縮減効果）の見通し。
- ・ 契約期間（3年～5年等の長期契約）についての考え方。

・【機能分担の是非】

修繕業務（ビルメンテ系）と、清掃・通送業務（ソフト系）を切り分け、後者を安価な外部リソース（シルバー人材センター等）で代替する「機能分担型」の運用について、コストメリットや管理上の課題はあるか。

・【有資格者の配置基準】

人材不足の現状を鑑み、「建築物環境衛生管理技術者」等の上位資格者は統括責任者（1名）のみとし、実務部隊は「無資格だが実務経験のある者（多能工）」を中心とする配置計画（1資格者+3無資格者モデル等）の現実性と、その場合のコスト低減効果について。

6. 実施スケジュール（予定）

本調査は、対話を通じて仕様内容を相互に確認・修正した上で、精度の高い見積もりを徴取するフローで行います。

- ・実施要領公表           ：令和8年3月13日（金）頃  
  ※本要領と併せて、現行の仕様書および契約金額一覧等を公開します。
- ・参加申込期限         ：令和8年4月17日（金）17時まで
- ・詳細資料提供         ：申込受付後、順次送付  
  ※各法定点検等にかかる仕様書（対象機器一覧、点検頻度等の詳細を含む）を送付します。
- ・サウンディング実施：令和8年5月7日（木）～5月12日（火）  
  ※仕様書に関する質疑応答および提案内容のヒアリングを実施します。  
  ※実施方法は、対面またはオンラインから選択可能です。
- ・仕様書案の修正・再配布：令和8年5月下旬  
  ※サウンディングでの対話を踏まえ、市が仕様書案（見積用）を修正し、参加全社に配布します。
- ・参考見積書の提出     ：令和8年6月中旬  
  ※修正された仕様書に基づき積算し、提出してください。
- ・結果概要公表         ：令和8年6月下旬
- ・プレゼンテーション審査   ：令和9年1月下旬
- ・契約候補者選定        ：令和9年2月上旬
- ・詳細協議・契約締結     ：令和9年3月中
- ・引き継ぎ・準備期間     ：令和9年4月～6月
- ・業務開始                ：令和9年7月1日

7. 参加資格

- ・学校施設の維持管理業務、または公共施設の包括管理業務に関心を持つ単体の法人、または複数の法人で構成されるグループ（共同企業体（JV）やコンソーシアム等）。  
※グループで参加する場合は、本市との連絡調整窓口となる「代表企業」を定めること
- ・次の要件のいずれにも該当しないもの。
  - ① 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
  - ② 泉大津市暴力団排除条例(平成 24 年 2 月 22 日泉大津市条例第 1 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員、同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者
  - ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他構成員又は当該構成員を含む団体
  - ④ 会社更生法、民事再生法に基づき、更生手続開始の申立て又は再生手続開始の申立てをしている者
  - ⑤ 本調査における提出書類に虚偽の記載をし、または重要な事実について記載をしなかった者
  - ⑥ 宗教活動又は政治活動を目的としている者
  - ⑦ その他、本市（教育委員会）が適当でないとする者

## 8. 参加上のメリット・留意事項

### ・【プロポーザルでの評価】

本調査への参加実績については、令和 8 年度実施予定の公募型プロポーザルにおいて、評価項目の一つとして考慮する方向で検討しています（※確約するものではありません）。

### ・【質疑応答の非開示】

サウンディング実施時の質疑応答内容は、各社のノウハウ保護および参考見積もりの適正な徴取の観点から、他社には開示しません。

### ・【費用の負担】

参加に要する費用は事業者の負担とします。

## 9. 申込方法・提出書類

以下の書類を作成し、期限までに担当部署へ電子メールにて提出してください。

### ・【エントリー時（4/17㈬）の提出書類】

1. エントリーシート（別紙様式）
  2. 提案資料（様式任意：実績や業務実施体制の案などをまとめたもの）
- ※この時点では詳細な見積書の提出は不要です。

【サウンディング後（6月中旬㍻）の提出書類】

3. 参考見積書（様式任意）

※ヒアリング後に市から提示する「修正仕様書」に基づき、パターン A（完全包括型）およびパターン B（機能分担型）について積算してください。

10. 担当部署・申込先

泉大津市教育委員会事務局 教育政策課 政策総務係

住所：泉大津市東雲町9番12号

電話番号：0725-33-1131

メールアドレス：[kyouiku@city.izumiotsu.osaka.jp](mailto:kyouiku@city.izumiotsu.osaka.jp)

## 【別紙 1】現在履行中の施設維持管理業務一覧

現在、包括維持管理業務委託等で実施しているハード系の管理業務は下記のとおりです。

※機器数量等の詳細は、エントリー後に提供する資料を参照してください。

1. 小中学校施設包括維持管理巡回業務
2. エレベーター定期検査及び保守点検業務
3. 斜行型段差解消機定期検査及び保守点検業務
4. 小中学校屋内運動場 GHP 空調設備保守点検業務
5. 排水管・会所の清掃及び便器詰まり防除業務
6. 小中学校砂場殺菌抗菌業務
7. 小中学校防火設備定期検査業務
8. 小中学校消防用設備等点検業務
9. 小中学校揮発性有機化合物検査
10. 小中学校特殊建築物定期調（検）査報告業務
11. 小中学校屋外体育器具・遊具保守点検業務
12. 小中学校簡易専用水道検査
13. 小中学校フロン定期点検業務
14. 小中学校受水槽等清掃業務
15. 給食室ガス回転釜点検業務
16. 小中学校自家用電気工作物保安管理業務

## 【別紙 2】現在の校務員業務内容（参考）

現在、各学校に配置されている校務員（用務員）が担っている主な業務は下記のとおりです。本調査では、これらの業務についても包括委託の中で対応が可能か、あるいはより効率的な手法があるかについて提案を求めます。

### 1. 環境整備等

#### (1) 清掃業務

- ・敷地内清掃：校長室・職員室・玄関まわり・トイレ等（適宜、必要に応じて行う）
- ・敷地外清掃：門周辺・庭・溝・通路等（適宜、必要に応じて行う）
- ・ごみ集積所の整理整頓：管理諸室ごみの運搬、校庭内ごみの回収・分別、集積所の整理

#### (2) 管理維持保全の業務

- ・施設・設備の簡易な補修：蛍光灯の交換、溝上げ、机・椅子の修理 等
  - ・樹木・花壇等の簡易な手入れ：除草、低木の剪定 等
- ※管理職の判断による簡易な修理及び作業とする

### 2. 運営に関すること

#### (1) 文書・物品等の送達受領業務

- ・関係機関との連絡・送達・收受業務

#### (2) 下校時の児童の見守り

- ・下校時の校門における児童の見守り（校門の開閉を含む）

### 3. 諸行事に関する業務

- ・行事への参画や教材教具の製作等、教育活動全般の補助作業

### 4. その他の業務

- ・上記以外の業務については、適宜、必要に応じて行う。

※安全管理上、脚立を使用する 1 人作業は除くものとしている。