

奈良県県有施設（5 施設）包括的設備管理 PM 業務委託
に係る第 2 回サウンディング型市場調査実施要領

1. 調査の背景と目的

(1) 背景

奈良県では、人口減少局面を迎え、技術職員の減少や施設の老朽化が進行する中、持続可能な施設管理体制を構築することが急務となっています。これまで施設ごと、業務ごとに個別発注していた管理業務を見直し、広域的かつ包括的な委託への転換を検討しています。

本事業は、県立美術館をはじめとする 5 施設をモデルケースとして、ビルメンテナンス業務（設備管理）と小規模修繕を一体的に包括委託するものです。

(2) 目的

本調査は、第 1 回サウンディング調査の対話結果等を踏まえて策定した「要求水準書（案）」、「リスク分担表（案）」及び「募集要項（案）」等の諸条件に基づき、本事業への参画を検討する民間事業者との対話を通じて、提示した事業スキーム及び各種条件における事業の実現可能性（応募の可否等）を検証するとともに、公募に向けた最終的な条件整理を行うことを目的とします。

具体的には、本事業の核心となる以下の論点について対話を行い、実務上の課題や応募に向けた懸念点を抽出し、県の目的を損なうことなく民間事業者の参入可能性を高めるための公募条件の最適化を図ります。

- ア 事業スキームと契約条件の成立性検証：準委任契約や事後実費精算の実務的妥当性と、リスク・責任分担の受容性
- イ 段階的移行と実施体制の現実性確認：契約後の段階的な移行スケジュールの実現性と、持続可能で柔軟な人員配置体制の構築可能性
- ウ 修繕等業務フローの妥当性：建築・設備保守点検や小規模修繕、緊急対応時における業務フローの妥当性
- エ コスト設定と公募・評価条件の最適化：委託料・インフレスライド等のコスト条件や、参加要件、評価基準、開示資料等の公募条件最適化
- オ 参入意向の最終確認と致命的条件の抽出：現条件での実際の応募可否、参入を阻害する優先的な修正事項（致命的条件）

2. 対象事業の概要

(1)事業名称：奈良県 県有施設（5 施設）包括的設備管理 PM 業務委託

(2)対象施設：

- ア 奈良県立美術館
- イ 奈良県橿原文化会館 ※将来的な廃止検討施設

ウ 奈良県立図書情報館

エ 奈良春日野国際フォーラム 豊 I・RA・KA

オ 奈良県立万葉文化館

※各施設の所在地、規模、設備概要等の詳細は【別添資料 1：事業対象施設一覧・位置図】を参照のこと。

(3)事業期間（予定）：令和 9 年 7 月 1 日 ～ 令和 1 2 年 6 月 3 0 日（3 年間）

3. 業務の内容（想定）

本業務は、施設の「ハード面（建物・設備）」の維持管理に特化します。

本業務は、作業の完成を目的とする請負ではなく、施設管理に係る専門的な事務処理を委ねる PM 業務（民法上の準委任契約）とします。統括管理事業者が協力事業者等へ発注し、県が実施可否や金額妥当性を承認したうえで事後実費精算とするスキームを想定しています。

(1)統括マネジメント業務： 本業務全体の計画策定、進捗管理、協力事業者等との調整、履行確認、品質管理、修繕受付、見積整理、発注・精算に係る補助又は代行、BIMMS 入力、報告、改善提案、予算化支援等。

(2)常駐設備運転監視業務： 指定する大規模施設（要求水準書参照）の電気、空調、給排水その他建築設備の運転操作、監視、日常点検、異常時の一次対応、軽微な調整、簡易な修繕提案等。

(3)建築・設備保守点検業務（法定・自主）： 法定点検、自主点検、巡回点検、メーカー推奨点検、点検結果の整理、指摘事項の報告、修繕要否の整理等。

※駐車場管制ゲート等の「設備点検」は含みますが、駐車場の運営管理（料金徴収・誘導）は含みません。

※清掃、有人警備、機械警備、産業廃棄物処分業務は、本包括委託には含みません（別途発注）。

(4)修繕業務（内製化及び小規模修繕）：

ア 内製化修繕：管球交換、パッキン交換、軽微な調整等、統括管理事業者又は配置技術者が自らの経験、技量、手持ち工具等を用いて実施可能な修繕。技術料は定額基本委託料に含め、部品・材料費は事後実費精算の対象とします。

イ 外部発注修繕：専門性、作業規模、資格要件等により内製化修繕が困難な修繕とし、1 件あたり 400 万円以下（税込）を上限の目安とする。一定金額以上の案件は、原則として県内協力事業者等から複数見積を徴取し、価格の妥当性を確認した上で県の承認を得ることとします。

4. 奈良県橿原文化会館の取扱いについて

対象施設のうち「奈良県橿原文化会館」については、令和 13 年度以降の廃止・機能移転

が検討されています。本事業期間中（令和 12 年 6 月まで）は運営を継続しますが、設備投資については、施設の運営上重要な機器については「予防保全」、その他の機器については「事後対応」とします。なお、本契約期間中において、同会館の運営や廃止に関する県の方針等に変動があった場合は、本業務における同会館の取扱いについて、県と受託者で誠実に協議を行うものとします。

5. 対話の対象者

- (1)本事業の統括管理受託に関心のある法人または法人のグループ。
- (2)本事業において協力会社として参画を検討する県内のビルメンテナンス業者、設備工事業者等。
- (3)ただし、次のいずれかに該当する者は対象外とします。
 - ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - イ 参加申込時点で、奈良県の指名停止措置を受けている者
 - ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団等に該当する者
 - エ 本調査の趣旨と関連のない、単なる自社製品・サービスの営業活動を目的とする者
 - オ 公序良俗に反する行為や、本調査の円滑な進行を妨害するおそれがあると認められる者

6. 対話の項目

第 2 回サウンディング調査においては、具体化した要求水準書（案）等に基づき、以下の論点を中心に対話を行います。

- (1) 事業スキームの成立性 準委任契約を前提とした再委託・発注代行、および事後実費精算スキームの実務的・企業会計上の実施可能性について。
- (2) 契約条件と責任分担 実費精算等に関する特約条項の要否、老朽化・緊急時等のリスク負担の妥当性、損害賠償条件、および県と事業者の責任分界について。
- (3) 段階移行・引継ぎスケジュールの現実性 契約締結から準備・先行運用に至るスケジュールの実現性、および県や現行受託者との具体的な調整事項・引継ぎ方法について。
- (4) 実施体制の構築可能性 統括責任者や常駐・巡回等の現実的な人員編成、緊急時の目標到達時間、および欠員・退職時における代替・応援体制について。
- (5) 小規模修繕・緊急対応の業務フロー 内製化修繕と外部発注修繕のフロー、見積徴取のルール、および例外的な 1 者見積や緊急時の承認プロセスの妥当性について。
- (6) 価格提案・委託料・インフレスライド 定額基本委託料を中心とする価格評価の妥当性、実費精算等を含む支払周期、およびスライド条項の対象費目・発動条件について。
- (7) 公募資料・参加資格・評価基準 提案算定に不可欠な開示資料、競争性を確保する参加資格要件、業務目的に合致した評価項目・配点、および必要な準備期間について。

- (8) 本事業への参入意向と優先修正事項(致命的条件) 現条件での応募可否、想定する応募形態・実施体制、および応募に不可欠となる修正事項の優先順位(トップ3)について。

7. スケジュール

実施要領等の公表：令和8年7月31日(金)

質問受付：令和8年8月21日(金) 11時まで

質問回答(予定)：令和8年9月4日(金)

個別対話参加申込：令和8年7月31日(金)～令和8年9月11日(金) 14時まで

事前ヒアリングシート受付：令和8年7月31日(金)～令和8年9月11日(金)
14時まで

参考見積書受付：令和8年7月31日(金)～令和8年9月11日(金) 14時まで

個別対話(対面)の実施(予定)：令和8年9月25日(金)～10月1日(木)
(土曜日及び日曜日を除く。)

調査結果の公表(予定)：令和8年10月26日(月)

8. 調査の手続き

(1) 質問の受付

本調査及び事業に係る質問を受け付け、回答します。

ア 質問受付期間

令和8年7月31日(金)～8月21日(金) 11時まで

イ 質問方法

質問は、「11.問合せ先」にて受け付けます。

質問受付期間内に、様式1「質問票」に質問を記入し、電子メールに添付し、申込先へ提出してください。なお、電子メールの件名に【〇〇〇(事業者名)質問票送付】と記入してください。

ウ 質問への回答方法

質問についての回答は、質問者に電子メールで提示します。質問内容によっては、回答を提示するまでの期間を要する場合があります。

なお、質問及び回答について、本調査への参加を検討する他の事業者にも周知することが望ましいと判断したものについては、県ホームページにて公表します。

(2) 個別対話の参加申込

ア 参加申込受付期間

令和8年7月31日(金)～令和8年9月11日(金) 14時まで

イ 申込先

申込先は、「11.問合せ先」とします。

参加を希望する場合は、申込受付期間内に、様式2「個別対話参加申込書」に必要な事項を記入し、電子メールに添付し、申込先へ提出してください。なお、電子メールの件名に【〇〇〇（事業者名）個別対話参加申込】と記入してください。

ウ 個別対話に関する連絡

個別対話の日時、場所等の詳細な情報は、令和8年9月15日（火）を目処に、個別対話の参加申込をされた事業者の担当者宛に電子メール等にて連絡します。

エ 提供する資料

様式2「個別対話参加申込書」を提出された事業者の皆様には、参加申込を確認後、順次以下の資料を参加申込書に記載いただいた電子メール宛てに送付いたします。

- （ア） 要求水準書別紙 建物別仕様書
- （イ） 過去3年分の修繕実施状況一覧表
- （ウ） 内製化修繕実施状況一覧表
- （エ） 現在の各施設設備管理業務委託の人員体制一覧表

オ 事前ヒアリングシートの受付

様式3「事前ヒアリングシート」を記入の上、個別対話の参加申込時に提出してください。

なお、参加申込受付期間内の提出であれば、個別対話の参加申込よりも後に事前ヒアリングシートを提出することも可能とします。

カ 参考見積書の受付

様式4「参考見積書様式」を記入の上、個別対話の参加申込時に提出してください。

なお、参加申込受付期間内の提出であれば、個別対話の参加申込よりも後に参考見積書を提出することも可能とします。

※参考見積書のご提出については、提出を強制するものではありませんが、実態に即した公募条件策定のため、可能な限りご協力をお願いいたします。

(3)個別対話の実施

ア 開催期間

令和8年9月25日（金）～令和8年10月1日（木）

ただし、参加者数によって、個別で日程調整を行う場合があります。

イ 会場

奈良県庁内会議室（詳細については、後日連絡します。）

ウ 所要時間

個別対話は、2時間程度を基本として実施する予定です。ただし、個別対話の内容によっては、所要時間を超えて実施する場合があります。

エ 対話の実施方法

個別対話は以下の通り行います。

- ・ 個別対話は、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、参加申込者別に行いま

す。

- ・個別対話への参加者は、5名までとします。
- ・事前ヒアリングシート以外に、参加者のアイデアや提案内容を説明する資料や事例や実績を紹介する資料がある場合は、提示をお願いします。

(4)調査結果の公表

サウンディング型市場調査の結果は、令和8年10月26日(月)を目処に公表する予定です。公表にあたっては、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、概要のみを公表することを予定しています。

なお、本調査に参加した法人の名称は、公表しません。

9. 留意事項

- (1)参加事業者の取扱い 本サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象(加点等)とはなりません。また、不参加であっても公募への応募を妨げるものではありません。
- (2)費用負担 本調査の参加に要する費用は、事業者の負担とします。
- (3)情報の取り扱い及びノウハウの保護 参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別対話は非公開とします。また、公表する実施結果の概要については、事前に参加事業者に内容の確認を行い、法人名や独自のノウハウに係る部分は公表しません。
- (4)対話の中止 対話の場において、著しく進行を妨げる行為や公序良俗に反する発言等があった場合は、県の判断によりその時点で対話を打ち切ることがあります。
- (5)情報公開の取扱い 参加事業者が県に提出した書類は、奈良県情報公開条例(平成13年3月30日 奈良県条例第38号)の規定による請求に基づき、第三者に開示される場合があります。但し、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位、その他応募者の正当な権利を害するおそれがあると認められる情報は、非公開とする場合があります。
- (6)本県が提供する資料は、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、参加者は、参加にあたって知りえた情報を第三者に漏らしてはなりません。
- (7)今後の実施予定 本サウンディング調査の結果を踏まえ、公募手続きを実施する予定です。

10. 添付資料

- (1)実施要領
- (2)様式1「質問票」
- (3)様式2「個別対話参加申込書」
- (4)様式3「事前ヒアリングシート」
- (5)様式4「参考見積書様式」

- (6)要求水準書（案）
- (7)リスク分担表（案）
- (8)募集要項（案）
- (9)別表 評価項目及び評価基準（案）
- (10)契約書（案）

1 1. 問合せ先

問合せ先：奈良県 総務部 管財課

担 当：北・乙井

住 所：〒630-8501 奈良県奈良市登大路町 30

T E L：0742-27-8415

E メール：kanzai@office.pref.nara.lg.jp

以上