

# 奈良県 県有施設（5施設）包括的設備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

## 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文化主要5施設（高圧受電施設）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、民間事業者（統括管理を行うビルメンテナンス企業及び地域の実作業を担う専門工事業者等）との対話を通じて、本事業の実現性や市場の動向を把握するとともに、実効性の高い公募条件（業務仕様や委託料の水準など）を策定するための情報収集を目的として実施するものです。

以下の点を確認し、次期公募に向けた詳細条件を検討します。

- ア 設備管理に特化した包括化の実効性：清掃・警備等を含まず、建築・設備の維持管理と修繕に特化したスキームにおける、業務効率化と品質向上の可能性。
- イ 地域経済への貢献と労働環境への配慮：県内のビルメンテナンス業者、設備工事業者等の受注機会を確保する「地域循環型」連携スキームの構築。また、「奈良県公契約条例」の基本理念を尊重した適正な労働条件の確保。
- ウ 有資格者による管理体制の構築：電気主任技術者等の有資格者を法令遵守の範囲内で効率的に配置（兼務・常駐）する体制の実現可能性。
- エ 修繕の「内製化」と効率化：電気主任技術者等の監督下における適切な修繕体制や、経験豊富な技術者による建築・設備修繕の内製化の実効性。

## 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8月1日～令和12年7月31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。

- (1)統括マネジメント業務： 全体管理計画の策定、巡回点検計画の立案、修繕の査定・発注管理、県指定保全マネジメントシステムへのデータ入力、緊急時の連絡体制構築、発注者への月次・年次報告。
- (2)常駐設備運転監視業務： 指定する大規模施設（【別添資料1】参照）の中央監視室等に設備管理職員を常駐させ、電気・空調・給排水設備の運転操作、監視、日常点検、トラブル時の一次対応を行う業務。
- (3)建築・設備保守点検業務（法定・自主）： 建築基準法第12条点検、電気事業法に基づく保安点検、空調・給排水・消防・昇降機等の法定・自主点検。 ※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、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： 配置された技術者が行う軽微な修繕・部品交換（技術料は委託料に含む）。
  - イ 外部発注修繕： 1件あたり400万円未満（税込）の修繕・更新業務。県が査定した金額に基づき、原則として県内事業者により実施します。

#### 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3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。

#### 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

- (1)実施体制（常駐・巡回・資格者）：
  - ア 対象5施設の規模（【別添資料1】）を踏まえた、電気主任技術者（高圧）、建築物環境衛生管理技術者、危険物取扱者（乙種第4類）、消防設備士の配置計画。
  - イ 電気主任技術者の監督下における保安管理体制と、実務を行う技術者のスキル確保について。

(2)修繕内製化と運用：

- ア 電気・空調・衛生・建築等の各分野において、十分な技量と経験を持つ技術者を配置し、「内製化（技術料込み・部品代実費）」を実現するための体制提案。
- イ 県が予定価格を作成（見積徴取・積算）し、その価格を委託料に算入する方式の運用実効性。

(3)地域経済への貢献と労働環境：

- ア 統括企業と地元企業（実務）の連携における、下請けいじめ（丸投げ・中抜き）を防止し、適正な対価が地元を支払われるための仕組み。
- イ 「奈良県公契約条例」の基本理念（適正な労働条件の確保、地域経済の健全な発展）を尊重した業務体制の構築について。

(4)事業費・リスク分担：

- ア 提示するリスク分担表（案）における、インフレスライドや善管注意義務の考え方について。
- イ 統括マネジメント経費の積算根拠について。

## 7. スケジュール

実施要領等の公表：令和8年3月6日（金）

質問受付：令和8年4月3日（金）11時まで

質問回答（予定）：令和8年4月24日（金）

個別対話参加申込：令和8年4月24日（金）～令和8年5月15日（金）14時まで

事前ヒアリングシート受付：令和8年4月24日（金）～令和8年5月15日（金）  
14時まで

個別対話（対面）の実施（予定）：令和8年5月27日（水）～6月2日（火）

調査結果の公表（予定）：令和8年6月12日（金）

## 8. 調査の手続き

(1)質問の受付及び回答

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3月6日（金）～4月3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【○○○（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4月24日（金）～令和8年5月15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【○○○（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5月19日（火）を目途に、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 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。

## (3)個別対話の実施

### ア 開催期間

令和8年5月27日（水）～6月2日（火）

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6月12日（金）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)今後の実施予定 令和 8 年秋頃に 2 回目のサウンディング型市場調査を行う予定です。

## 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)要求水準書 骨子（案）
- (6)リスク分担表（案）

## 11. 問合せ先

問合せ先：奈良県 総務部 管財課  
担 当：北・中西  
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