

文教委員会資料

所管事務の調査（報告）

学校施設への包括管理委託導入に係る実施方針（案）について

資料 学校施設への包括管理委託導入に係る実施方針（案）について

参考資料1 川崎市立学校施設包括管理業務実施方針（案）

参考資料2 川崎市立学校施設包括管理業務に関するサウンディング調査における個別対話での意見について

令和8年2月6日
教育委員会事務局

1 経過・概要

- はるひ野小学校のPFI事業が令和5年3月末をもって契約期間満了となることを契機に、修繕工事に時間を要するなど、かねてからの課題解決への効果及び全市立学校への事業展開(以下「全市展開」という。)を視野に、令和6年度から3年間のモデル事業として、麻生区内の市立小・中学校において学校施設包括管理業務委託(以下「麻生区モデル」という。)を導入しました。

従来からの課題	包括管理委託導入により期待される効果		
修繕依頼から工事発注まで時間を要する	遅延の改善	対応の迅速化	
学校ごとに異なる対応(維持管理・修繕)	一元的な管理		施設の維持管理水準の向上
学校施設の管理に係る教職員の負担が大きい	負担の軽減		教育環境の改善
契約事務等を担当する事務局の負担が大きい			業務生産性の向上

- 麻生区モデルは令和8年度末に終了となることから、ここまで事業評価(効果検証)を行い、令和9年度以降の全市展開について検討を行ったところ、従来からの課題の解決において、包括管理委託の導入が効果的であることが確認されました。そのため、今後の学校施設の管理においては、包括管理委託の導入を進めていく方針といたしました。

● 全市展開における契約形態

(1)履行期間

令和8年の契約締結日から令和14年3月31日まで(業務期間は令和9年4月1日からの5年間)
※債務負担行為に基づく複数年契約とする。

(2)対象エリア・施設

全市一括の契約(マネジメント費抑制・事務効率化・再委託先の負担軽減を図るため)
川崎市立学校176校(小学校115校、中学校52校、高等学校5校、特別支援学校4校)

(3)対象業務

学校施設及びその付帯設備等に関する以下の業務
 ア 施設マネジメント業務(巡回点検、軽微な補修、システム導入等を含む)
 イ 維持管理業務(保守点検、清掃等)
 ウ 修繕工事(400万円以下/件の工事の発注・工事監理・支払業務)

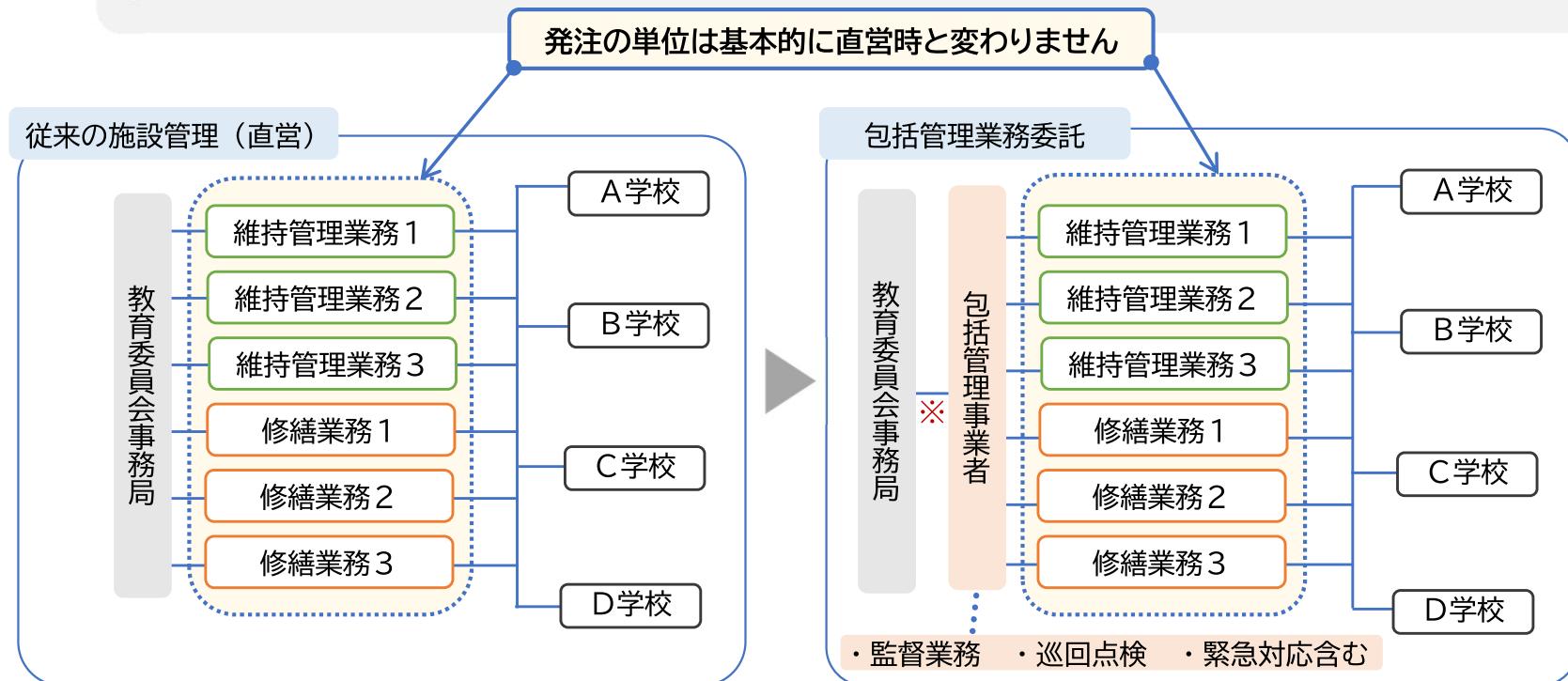
- この方針をもとに、令和7年12月には事業者を対象としたサウンディング調査を行い、その結果を踏まえ、業務範囲等の詳細な発注条件を具体化し、実施方針(案)(参考資料1)を策定いたしました。
- 実施方針(案)の公表後は事業者からの質問を受け付け、令和8年3月中に実施方針を公表したうえで、令和8年度から事業者の公募を行います。

2 包括管理業務委託の仕組み

① 学校施設包括管理業務委託とは

これまで学校の教職員や教育環境整備推進室が個々で対応していた修繕業務や、教育環境整備推進室が個々に契約していた維持管理業務を、1つの外部事業者(包括管理事業者)に一括して委託する施設管理の方式です。

本市では、修繕業務については案件ごとに、維持管理業務については案件ごと、もしくは、いくつかの学校をまとめたグループごとに、包括管理事業者が発注することを原則としています。
(包括管理事業者が、全市分の修繕業務や維持管理業務を一括して再委託する仕組みではありません。)

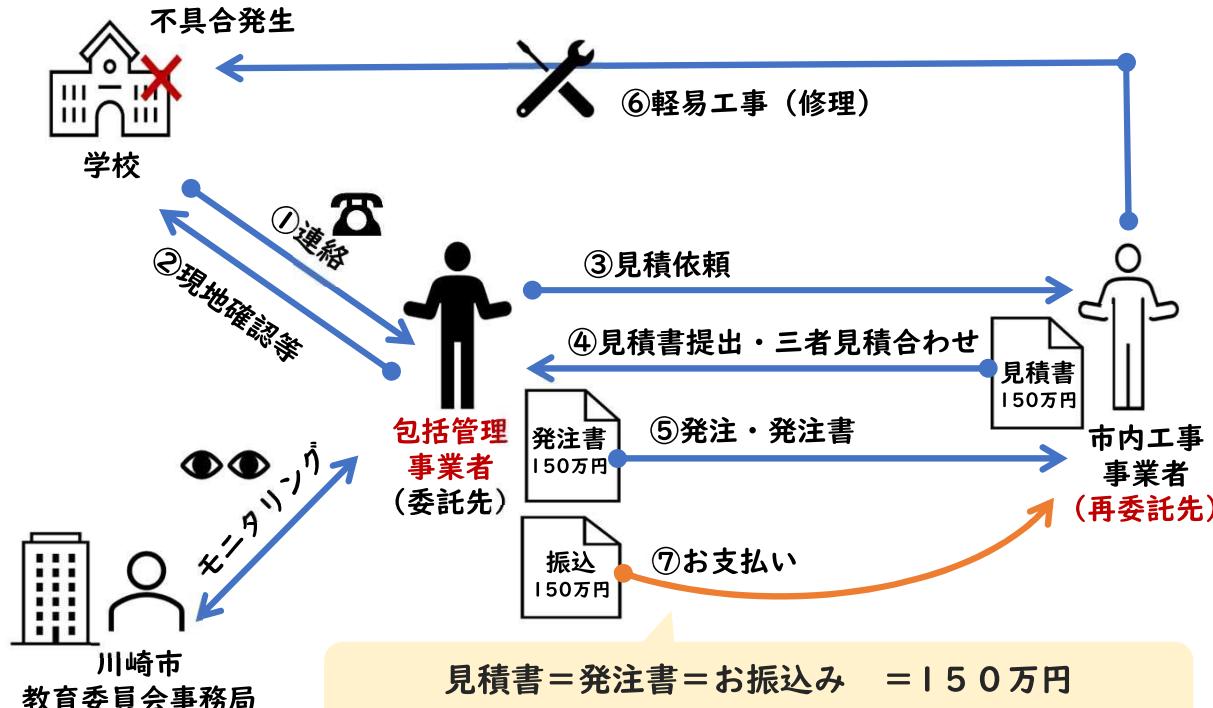


※ 包括管理事業者と一括で契約を行うことが特徴。個別の業務の進捗管理等は包括管理事業者が行い、市は事業者から報告を受ける。

- 他自治体の事例(150施設以上) ※令和8年度から開始の自治体を含む

大阪市、神戸市、広島市、福山市、いわき市、市原市、野田市、東京都墨田区、明石市、豊中市 他

② 包括管理委託での業務の流れ(例:一式150万円の軽易工事) ※概略版



市では、工事発注の可否や、工事完了報告の確認など、適時、モニタリングを行っています。

- 学校で機器の故障など不具合が発生
- ↓
- ①学校から包括管理事業者へ連絡
- ②包括管理事業者が現地確認などを行う
- ↓
- ③市内事業者へ見積依頼
- ④市内事業者から包括管理事業者へ見積書を提出
(三者見積合わせ)
- ↓
- ⑤包括管理事業者が市内事業者へ
軽易工事を発注、発注書を作成
- ↓
- ⑥市内事業者が軽易工事を施工
(完了検査)
- ↓
- ⑦包括管理事業者から市内事業者へ支払い

3 全市展開に当たっての本市の考え方等について

学校施設包括管理業務委託の全市展開の検討を進めるに当たり、これまでPPPプラットフォーム意見交換会やサウンディング調査などの機会を通して、各方面から様々な御指摘や御意見をいただきました。

これまでの本市の対応及び考え方等について御説明いたします。

(1) 事業者・業界団体等との意見交換及び経過

これまでの検討に当たり、この間、事業者や市内業界団体の皆様と、複数回の意見交換を行ってまいりました。

月	項目
5月	PPPプラットフォーム意見交換会（15者）
7月 ～ 10月	市内業界団体（工事・樹木関係）への説明・意見交換
12月	サウンディング調査（12者）

(2) サウンディング調査の結果概要

令和7年12月1日～8日の期間で、「川崎市立学校施設包括管理業務に関するサウンディング調査」を個別対話方式にて実施しました。業務範囲等の詳細な発注条件の具体化に向け、参加事業者から有益な御意見をいただきました。※ 参考資料2 参照

項目（一部）	事業者からの主な意見（抜粋）（参加事業者：12者）
・業務範囲	<ul style="list-style-type: none">建物総合管理業務について、再々委託可能であれば対象業務としても問題ない。建物総合管理業務について、包括管理に含めることで現場で混乱が生じるリスクがある。自家用電気工作物点検について、支払い代行であれば対象業務としても問題ない。
・事業規模	<ul style="list-style-type: none">全市一括で受託できる。市域を分けることで事業者間の情報共有を図っても、各社で仕様が異なることや技術流出を懸念することから成長が促されることは多くない。市域を複数エリアに分けた場合、再委託先の事業者にとっては、発注案件に係る情報の確認や入札等への事務対応のために別のシステムやWEBページを使う必要が生じ、手間が大きくなることがある。市域を複数エリアに分割してほしい。一括では再委託先への支払等の面で会社経営リスクや、麻生区モデルの水準を維持できるかという懸念がある。一括では受託可能な市内事業者が限られるが、市域を分けることで事業者間で連携を取って意見交換を行い、業務効率を高めることが可能
・マネジメントについて	<ul style="list-style-type: none">拠点は2か所あれば問題ない。拠点が2か所だとコストはかかるが対応は早くなる。メイン拠点1か所と複数のサテライト拠点等での運用も可能。修繕の立会や巡回点検の回数がマネジメント費に影響する。
・再委託先となる市内事業者の受注機会の確保	<ul style="list-style-type: none">巡回点検や軽微な修繕において市内事業者活用を検討できる。他都市の包括管理で市内事業者活用を行えている実績がある。見積合わせ等の代行業務について、労務管理も大きなコストになるためできればその手間は削減してほしい。自由裁量が包括管理のいいところ。

サウンディング調査の結果、全市一括での契約で複数事業者の参画が見込まれることが確認できました。

(3) 「分割方式」に関する考え方について(2分割を想定)

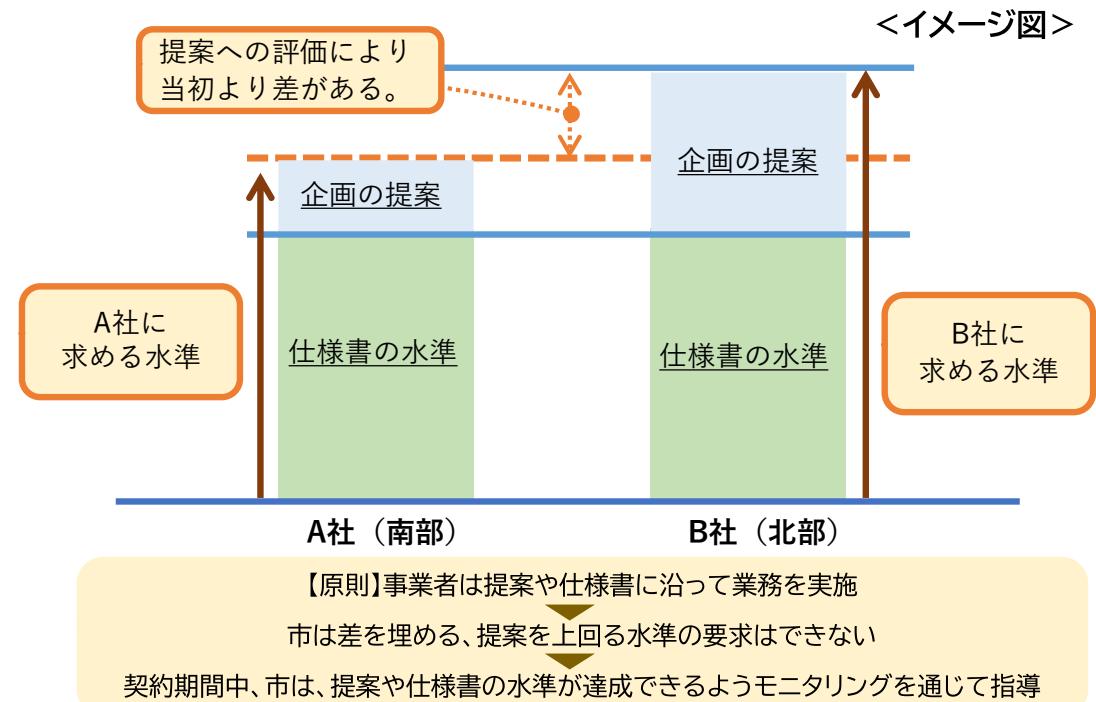
サウンディング調査等においては、契約形態について「全市一括方式」ではなく、市域を分けて導入する「分割方式」を希望する意見もあり、本市としての「分割方式」に対する考え方を整理しました。

① 包括管理事業者間での競争・改善について

市の考え方

包括管理事業者は提案内容や仕様書に沿って業務を実施するため、それを上回る水準を市は要求できません。

そのため、右イメージ図の例の場合、A社に対して、その求める水準を超えて要求し、B社に求める水準に近づけることはできない仕組になっています。



② 「包括管理事業者」に経営上の問題等が生じた場合のバックアップ機能について

市の考え方

事前に仕様書、契約書にその機能を入れ込む必要があり、包括管理事業者が、そのための人員等を見込む必要があるため、マネジメント費が大きく増加します。

※ ①②については、サウンディング調査に参加した事業者から、**市の考え方と同趣旨の意見**を徴取しています。

③ 分割した場合の**再委託先の負担**について

包括管理委託において、「再委託先」となる事業者は…

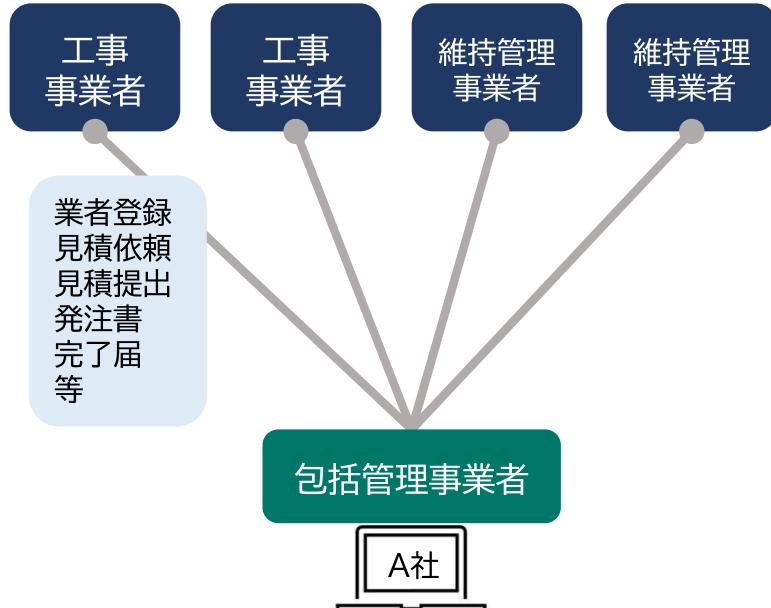
- ・「包括管理事業者」の契約システムに業者登録が必要となります。
- ・「包括管理事業者」から発出される見積依頼や入札情報について、メールやホームページなどで確認が必要となります。
- ・受注決定後は、「包括管理事業者」と発注書のやりとりや施工日程の調整、請求書・工事完了届等のやりとりが必要となります。

分割した場合

▶ 「再委託先」事業者は複数の「包括管理事業者」とのやり取りが発生し、負担が増加します。

【全市一括の場合】

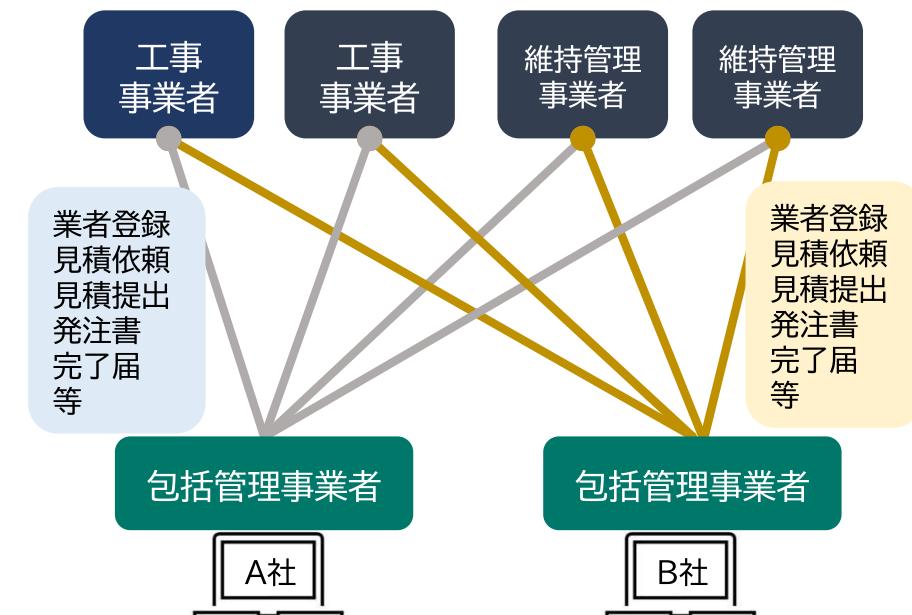
「再委託先」事業者は、1つの包括管理事業者とのやり取りのみ



包括管理事業者は、市内事業者活用に関して、全市横断的なマネジメントが可能

【2エリア分割の場合】

「再委託先」事業者は、複数の包括管理事業者とのやり取りが必要



(4)全市展開に当たっての本市の考え方

本市としては、「全市一括」として、新たな取組等を取り入れながら、持続可能な包括管理委託の実現に向け、適切かつ効果的な導入・運用を進めてまいります。

1 「再委託先」となる市内事業者の受注機会の確保

「包括管理事業者」の公募段階及び事業実施段階において、「再委託先」となる市内事業者の優先活用に向けた取組を実施します。

- ・公募段階・・・市内事業者優先活用を仕様書に明確に記載するとともに、「包括管理事業者」に応募する事業者に対し、市内事業者の活用に関する提案を求め、評価します。
- ・事業実施段階・・・モニタリングを通じて、市内事業者の活用状況を確認するとともに、市内事業者からの相談窓口を設置するなどの新たな取組も実施します。

2 修繕費・維持管理費の確保

包括管理委託導入後も、修繕費・維持管理費は、直営時の実績を踏まえて必要額を確保するとともに、

「包括管理事業者」との契約上、マネジメント費と区分することで「再委託先」となる市内事業者に適切な額が支払われる仕組とします。

3 中長期的な維持管理水準の向上

業務内容や業務水準を仕様書で定めた上で、厳正なモニタリングを通じて、「包括管理事業者」の業務遂行の状況を確認し、必要に応じて改善を要求することで、中長期的な維持管理水準の向上を実現します。

4 包括管理事業者の経営上のリスクの最小化

事業者選定の際に、「包括管理事業者」に応募した事業者の財務状況を、公認会計士等の専門的な立場から確認し、経営の持続可能性を慎重に評価します。

5 市内事業者の「包括管理事業者」としての参画可能性

「包括管理事業者」の公募に当たり、複数事業者での応募を可能とすることや、応募者が市内事業者であることを積極的に評価する項目を設けるなどの工夫をし、市内事業者の参画可能性に配慮します。

6 学校施設の維持管理に関するノウハウの継承

包括管理委託導入後においても、以下により学校施設の維持管理に関するノウハウを継承していきます。

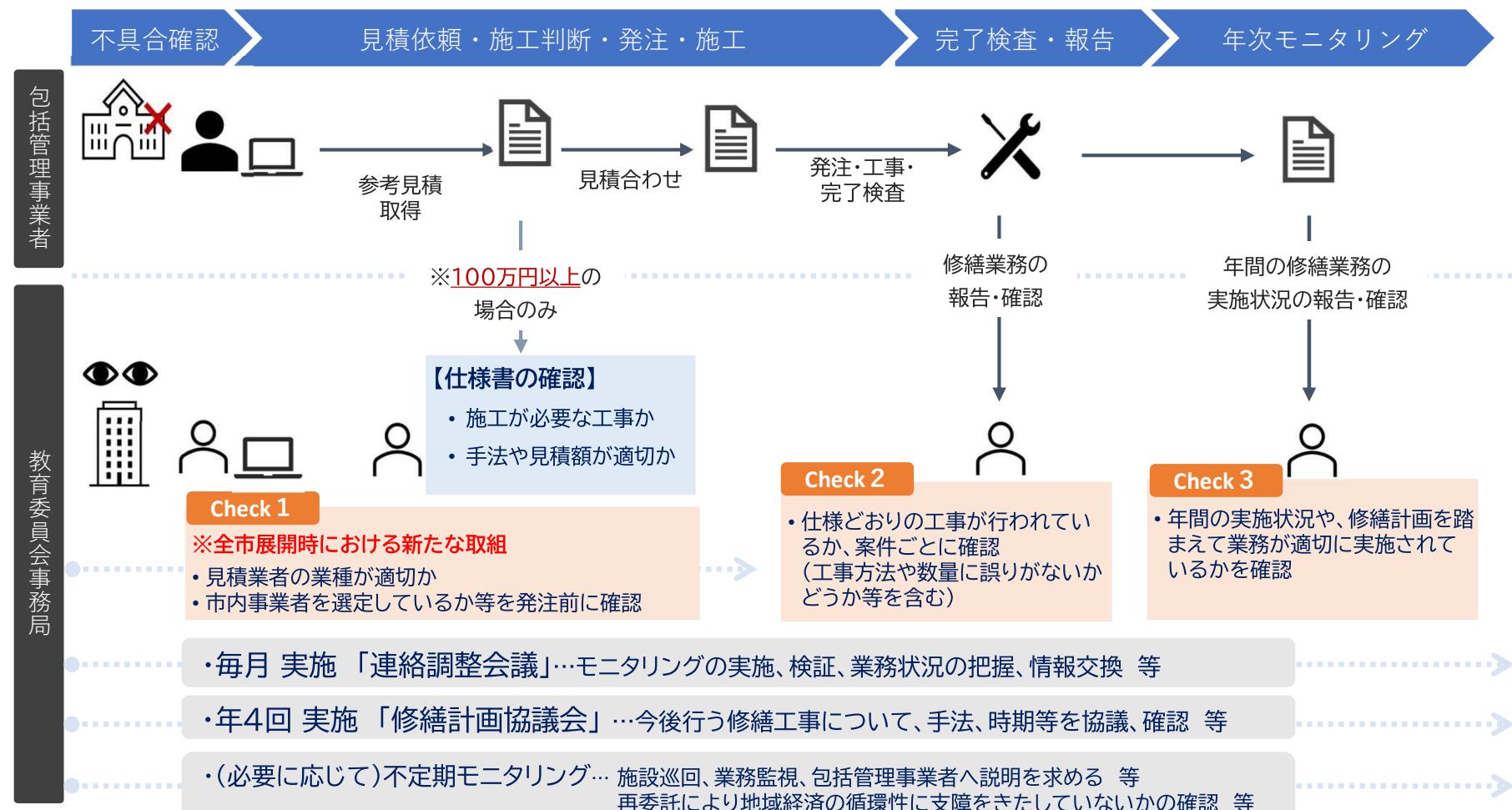
- ・市の判断や調整を要する軽易工事については直営での施工を継続
- ・・・・設備や遊具等の新設及び撤去、学級数の増に伴う教室の転用工事
- ・包括管理で施工する修繕工事や維持管理業務のモニタリング

厳正なモニタリングの実施

麻生区モデルでの取組を踏まえ、全市展開においても厳正なモニタリングを継続します。また、その結果を運用の見直しやモニタリング手法の向上に生かすなど、事業全体の継続的な改善を図っていきます。

※モニタリングに関する体制については、上記の取組を適切に実施するため、次年度に必要な体制の構築に向けた調整を行います。

【軽易工事(修繕業務)のモニタリング例】



4 実施方針（案）について

サウンディング調査の結果やここまで経過を踏まえ、全市展開（一括方式）における学校施設包括管理業務委託の対象施設や業務範囲などを示した「実施方針（案）」を策定いたしましたので、令和8年2月に公表します。

公表後は、事業者からの質問を受け付け、令和8年3月中に「実施方針」としてとりまとめ、改めて公表する予定です。

※詳細は、参考資料1「実施方針（案）」

① 実施方針（案）

第1章 事業概要

- ・事業内容に関する事項……………（例）対象とする維持管理業務 等
- ・概算事業費 （公共建築物定期点検業務／建築設備定期点検業務／トイレ清掃業務…他）

第2章 公募への応募に関する条件等

- ・参加資格要件
- ・留意事項

第3章 公募への応募の手続き等

- ・スケジュール、応募手続き

第4章 優先交渉権者の選定方法等

第5章 責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

- ・リスク分担
- ・モニタリングの実施

第6章 その他事業の実施に関する事項

リスク分担表

川崎市立学校施設一覧

② 麻生区モデルからの主な追加項目及び変更内容

- ・概算事業費を記載（5年間：約93億円）
- ・市内事業者の受注機会の確保にあたり、「修繕業務については案件毎に発注前の段階から確認を行う予定」であることを記載

5 全市展開に当たっての概算事業費について

サウンディング調査における事業者との個別対話を踏まえ、全市展開(一括方式)における概算事業費を以下のとおり設定しました。なお、維持管理費及び修繕費については、対象校の過去実績及び物価・人件費高騰を踏まえ積算しています。

概算事業費[上限額] 約93億円(5年間)

(年額内訳)

- ①維持管理費 約7億円
- ②修繕費 約9億円
- ③マネジメント費 約2.5億円 (①と②の合計額の16%を想定)…拠点費、人件費、車両代、システム導入費、事務諸経費等

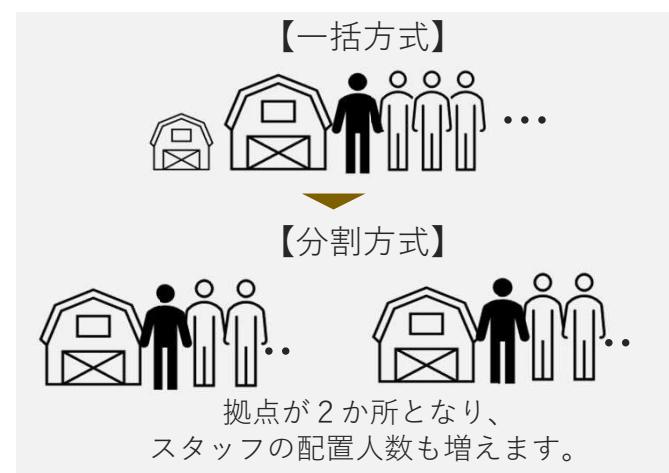
※令和8年度予算において債務負担行為を設定予定であり、当該予算については、川崎市議会定例会における、本調達に係る予算の議決(令和8年3月頃)を要します。

【参考】分割方式との比較（2分割を想定）

分割方式を採用した場合、それぞれの包括管理事業者が、業務全体を統括管理する「総括監督職員」を置く必要があるなど、人件費や拠点費を中心としたマネジメント費の増加が見込まれます。また、サウンディング調査の結果、業務遂行に必要なスタッフの配置人数等については、事業者ごとに「考え方の違い」が見られました。そのため、分割方式を採用した場合は、一括方式と比較して、約1.2～1.6倍程度の費用増になると見込まれます。

【令和9年度分として試算】

項目	一括	2エリア分割
維持管理費	7億円	7億円
修繕費	9億円	9億円
マネジメント経費	2.5億円	約3億～4億円前後
計	18.5億円	約19億～20億円前後



6 今後のスケジュール

