

令和8年10月13日(火)

芦屋市総務部総務室総務課

令和8年度

芦屋市公共施設の包括管理業務委託の継続に係る

サウンディング調査実施要領

1 調査の目的

本市では、令和元年度より、市が所有する公共施設の維持管理業務や修繕業務を包括的に委託し、民間事業者の技術力・ノウハウの活用による施設の維持管理の向上、業務の効率化を図り、公共施設の長寿命化に努めてまいりました。また、令和6年度からは、市営住宅等の施設管理に加え、入居者対応等も含めた包括管理業務委託を実施しています。

本調査では、本市の公共施設の包括管理業務委託に対して、民間事業者の皆様から広くご意見を伺い、包括管理の手法、参入意向及び参入しやすい公募条件等を把握することを目的とします。これらの情報は、今後の包括管理業務委託の継続に係る検討材料として活用してまいります。

なお、本調査で表明された意見は、包括管理業務委託継続の参考とさせていただきますが、本調査への参加の有無や調査における意見の内容等は、実施事業者選定時の提案審査に一切影響するものではありません。

2 本調査の概要

(1) 調査の名称

芦屋市公共施設の包括管理業務委託の継続に係るサウンディング調査

(2) 調査の流れ

①調査票の提出

包括管理業務に関する調査票を市に提出していただきます。

②サウンディングへの出席

市は提出された調査票の内容及び本調査の目的への適合性等を踏まえ、サウンディング対象事業者を選定し、サウンディングにご出席いただきます。

③調査結果について

市は調査結果を包括管理業務委託継続の参考とします。

(3) 調査の対象となる業務の概要

以下は現在(令和8年度)の対象業務であり、今後、本調査等の結果を参考に精査する場合があります。

- ア 施設数 市役所本庁舎、小中学校、市営住宅など 73施設
- イ 業務の種類(58業務)
 - ・自家用電気工作物保安管理業務
 - ・消防用設備保守点検業務
 - ・空調設備保守点検業務
 - ・自動ドア保守点検業務
 - ・エレベーター保守点検業務
 - ・貯水槽保守点検業務
 - ・清掃業務
 - ・樹木剪定・除草業務
 - ・機械警備業務
- ウ 特殊建築物定期調査
- エ 市営住宅等管理業務(入居者対応等 19団地51棟1,616戸)
- オ 修繕及び小規模改修(1件当たり200万円以下)
約1,350件 約2億1,990万円(令和7年度実績)
- カ 契約金額 約5億8,879万円/年(消費税等含む)(令和8年度実績、修繕及び小規模改修は除く)

3 参加条件等

(1) 参加者

本調査には、事業の実施主体となる意向を有する単独企業あるいはグループ(複数の企業による共同事業体)が参加できます。グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。

(2) 参加資格

本実施要領公表の日から調査票の提出日までの間において、次の要件のいずれかを満たさない者は、参加者及び参加者の構成員となることができません。

- 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 参加申込書提出時点で、本市の定める競争入札に係る指名停止基準(昭和61年芦屋市基準)に基づく指名停止を受けている者。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体でないこと。

- ④ 芦屋市暴力団排除条例（平成２４年３月条例第２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等若しくは同条第３号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第７条に規定する暴力団員等と関係を有しないこと。
- ⑤ 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）及び民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく更生・再生手続き中の者でないこと。

４ 調査の手順及び内容

（１）調査票の提出

仕様書等の内容を確認し、ホームページの「芦屋市公共施設等包括管理業務委託の継続に関するサウンディング調査 調査票」によりご提出ください。

- ① 提出期限 令和８年１１月３０日（月）正午

（２）サウンディングへの出席

調査票への回答の内容及び本調査の目的への適合性等を踏まえ、サウンディング対象事業者を選定し、別途、個別に連絡します。選定された事業者は、以下のとおりサウンディングへの出席をお願いします。

なお、記録作成のため録音させていただきます。

※調査票を提出した全ての事業者が、サウンディング対象事業者となるものではありません。

- ① 実施日程 令和８年１１月１６日（月）～令和８年１２月２５日（金）
対象事業者には、電子メールまたは電話にて個別に日程調整のご連絡をいたします。調整の結果、上記期間外に実施する場合もあります。
- ② 実施場所 芦屋市役所内会議室
- ③ サウンディング時間 ３０分～６０分程度
- ④ サウンディング実施方法等
 - ・事業者のアイデア・ノウハウを保護するため、個別に実施します。
 - ・関連資料がある場合は、できるだけ事前に電子メールにてご提出ください。

- ・本調査と関連のない内容については、協議の対象外とします。
- ・サウンディング参加者には、市営住宅入居者管理に関する概要資料を提供します。
- ・現地見学会・説明会は実施しません。
- ・市から要請により、複数回のサウンディングを実施する可能性があります。

⑤ サウンディング内容

①	望ましい公募条件
②	業務の条件等(追加・除外すべき業務等)の要望
③	市営住宅の入居者管理業務の実施体制 (自社・JV・再委託・その他)
④	業務を再委託する際の市内事業者を含む各専門事業者(メーカーメンテナンスを除く)の選定方法(公平性、公正性の担保)
⑤	大規模災害発生時における業務継続体制
⑥	包括管理センターの配置人数や設置場所
⑦	本市(施設所管課及び取りまとめ課)との情報共有の手法
⑧	貴社の内部(又は外部)監査の体制、仕組み
⑨	独自の追加サービスや事業効果を最大限にするための手法等
⑩	公募時において、本市に提示してほしい資料
⑪	プロポーザル実施中の施設見学の必要性
⑫	その他、実施に向けた要望、課題等

(3) 調査結果の公表

調査結果の概要は、令和9年1月下旬を目途に本市ホームページにおいて公表する予定です。また、サウンディング参加者にも通知いたします。

なお、公表にあたっては、事業者名、個別の調査票の内容及び事業のノウハウに係る部分は掲載いたしません。公表前に参加事業者へ内容の確認

を行います。

【参考】本調査スケジュール

①実施要領の公表	令和8年10月13日(火)
②調査票の提出期限	令和8年11月30日(月) 正午まで
③サウンディング実施期間	令和8年11月16日(月) ～令和8年12月25日(金)
④調査結果の公表・通知	令和9年1月下旬(予定)

5 留意事項

(1) 費用負担

調査に関する書類作成・提出・協議等に要する一切の費用は、参加者の負担とします。

(2) 提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却いたしません。市は結果概要の通知及び事業化の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏洩したりすることはありません。

(3) 特許権等

調査票に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとします。

(4) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提供する資料は、参加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得た情報を第三者に漏洩してはなりません。

(5) 本調査への参加実績は、公募時におけるインセンティブ(評価の加点等)とはなりません。また、不参加の場合でも、公募の参加は可能です。ただし、本市の「令和10・11年度競争入札参加資格審査申請」により参加資格者の名簿に登録されていることが条件となります。なお、優れた提案等のある事業者とは対話(文書照会を含む)を継続し、優れた提案内容を仕様書案や公募条件に反映させることがあります。その際には、ご協力をお願いします。

6 問い合わせ先・提出先

芦屋市 総務部総務室総務課総務係

TEL 0797-38-2029(直通)

FAX 0797-38-2121

Mail youchikanzai@city.ashiya.lg.jp