

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の結果について

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の実施結果について概要を以下のとおり公表します。

なお、今回の調査においては、公表内容以外にも多くの貴重なご意見・ご提案をいただきました。

参加事業者のアイデア・ノウハウ等を保護する観点から参加事業者様に承認をいただいた内容のみ、公表しています。

ご参加いただいた事業者様には、深く感謝申し上げます。

1 実施概要

- ・実施要領公表 令和7年10月31日(金)
- ・参加申込の期限 令和7年11月28日(金)
- ・サウンディング期間 令和7年12月15日(月)～令和8年1月30日(金)

2 参加事業者数

12事業者

3 調査結果概要

1 参加理由
<ul style="list-style-type: none">・複数の事業者から、受託を検討するにあたっての情報収集、情報交換、市場調査との回答があった。・公共施設包括管理業務を通して、本市へ貢献したい・貢献できると考えているためとの回答があった。・市営住宅管理、入居者管理について意見交換したいためとの回答があった。

2-1 参加意欲
<ul style="list-style-type: none">・「参加の意向がある」、「参加の意向がない」、「未定」との回答がいずれも複数事業者あった。・「参加の意向がない」または、「未定」の事業者の中にもサウンディングにより業務内容・業務量等が把握できたことで、今後参加を検討すると回答した事業者があった。

2-2 参加の意向がないと回答した理由
<ul style="list-style-type: none">・市営住宅管理は受託しないとの方針であるとの回答があった。

- ・従来のコストメリットが十分に発揮できない可能性があるとの回答があった。
- ・現時点では、参加の意向がないとの回答があった。

3 受託実績

- ・公共施設包括管理業務受託実績のある事業者：8事業者
- ・指定管理やPFIなどの受託実績のある事業者：4事業者

4-1 募集要項配布から提案競技(プロポーザル)までに必要な期間

- ・多くの事業者から「3か月～4か月が必要」との回答があった。
- ・公共施設包括管理業務の実績のある一部の事業者からは、「1か月～2か月」との回答があった。
- ・昨今の人手不足や人件費高騰などから新規受託には時間を要するため、余裕をもったスケジュールを求める意見があった。

4-2 優先交渉権決定から業務開始までに必要な期間

- ・多くの事業者から「6か月程度必要」との回答であった。
- ・昨今の人手不足や人件費高騰などから新規受託には時間を要するため、余裕をもったスケジュールを求める意見があった。

5-1 貴社が考えるマネジメント業務の内容

事業者のノウハウに該当するため非公表とします。

5-2 マネジメント経費の算出方法について

事業者のノウハウに該当するため非公表とします。

6-1 市営住宅の空室修繕を含む建物管理は可能でしょうか

- ・多くの事業者から「可能」との回答があった。
- ・一部の事業者から住宅管理の経験がない、住宅管理を受託しない方針、社内リソースの観点から「不可」との回答があった。
- ・一部の事業者から業務内容により可能、空室であれば可能との回答があった。
- ・一部の事業者から再委託であれば可能との回答もあった。

6-2 市営住宅の家賃・駐車場料金徴収を含む入居者管理は可能でしょうか

- ・複数の事業者から「可能」との回答があった。公営住宅の指定管理の実績のある事業者は、概ね可能との回答があった。
- ・複数の事業者から住宅管理の経験がない、住宅管理を受託しない方針、建物施設管理と市営住宅の入居者管理を切り分けてほしい、社内リソースの観点から不可との回答があった。
- ・一部の事業者から協力会社への再委託または、共同企業体であれば、可能との回答があった。

- ・一部の事業者から公金を取り扱うことが難しいとの回答があった。
- ・一部の事業者から知見・経験はあるが人員配置が難しいとの回答があった。

7-1 メーカーメンテナンス等における維持管理経費削減は可能でしょうか

- ・メーカーメンテナンスの費用削減は困難との回答があった。
- ・メーカーとの削減の交渉自体は可能だが、近年の社会情勢を考慮すると削減は難しいとの回答があった。
- ・メーカー以外の独立系点検会社への切り替えが可能であれば、削減も可能との回答があった。
- ・点検事業者の変更や仕様の見直しにより削減可能な部分があると想定するとの回答があった。
- ・独立系メンテナンスに切り替えた場合には、長期的には保守部品の製造終了等により混乱を招き、結果的にコストが増えてしまう懸念があるとの回答があった。

7-2 仕様書見直しによる経費削減の可能性及び見直しに要する期間

- ・複数の事業者から「最低2～3か月必要である」、「6か月程度必要とする」との回答があった。
- ・複数の事業者から課題、問題点の整理が必要なことから、業務受託後1年以上要するとした回答があった。具体的には2年目に仕様変更し、3年目以降に最適化を図るという回答があった。