

# 西宮市立学校施設包括管理業務 サウンディング型市場調査実施結果の概要

包括管理業務委託の業務範囲等について関連する民間事業者のみなさまから対話を通じてご意見を伺い、改めて市場性等を把握したうえでより分かりやすく参入しやすい公募条件等を検討するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

なお、本調査においては、当公表内容以外にも多くのご意見等をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

## 1. 調査の実施状況

- |             |                     |
|-------------|---------------------|
| (1) 実施要領の公表 | 令和6年2月26日(月)        |
| (2) 対話の実施   | 令和6年3月18日(月)～22日(金) |

## 2. 参加事業者数

10 事業者

## 3. 調査結果概要

### (1) 包括管理業務への参入意向

- ・参加（JV 構成員としての参加も含む）意向あり 6 事業者
- ・検討中、その他 4 事業者

### (2) 包括管理業務の履行

#### ① 業務履行にあたり想定される課題

- ・仕様書の内容（点検頻度等）が過剰だったり、重複していたりすることも多いので、整理が必要。
- ・公募時の資料が不十分だと業務量の想定が難しいので、なるべく正確かつ揃っている状況で開示してほしい。（他市では対象外と思っていた業務も対象だと言われたことがある）
- ・自家用電気工作物保安管理業務は電気主任技術者や電気保安法人の資格を持つ業者と市が直接契約する必要があるので、考え方の整理が必要。（警備業、廃棄物処理も同様）
- ・老朽化点検は他市でも事例はなく、適正価格の見極めが困難で価格のブレが大きいので、包括事業者側で制御できないリスクが高い。（実費精算としてほしい）
- ・事前に市の方で市内企業の協力体制を調整されているかが重要。

#### ③ 業務範囲

- ・実施困難な業務はない。
- ・東高校ホール管理運営業務は内容によっては対象外とした方が望ましい。

- ・老朽化点検は事業者の自由提案とした方が望ましい。
- ・警備業務については、日々の巡回業務の中で施設内外の不具合や異常について迅速に情報を収集できるメリットもあるので、対象業務とすることを検討してほしい。
- ・業務範囲が一定ではない業務（老朽化点検、植栽管理等）については業務範囲を明確にするか精算とする等の対応が必要。
- ・130万円以上の工事は実績を見るとかなり高額な工事が多いので、業務範囲から外してほしい。

### **(3) 地域経済への配慮**

#### **① 市内事業者の活用意向**

- ・再委託先等選定の第一の優先順位は市内業者であることと考えている。
- ・わざわざ市外の業者に発注するということはないと考えている。
- ・現在の市内業者活用率を維持・向上し、メーカー保守点検及び専門的な業務以外で優先的に地元業者を活用する。
- ・市内業者から市外業者への切り替え要素はほぼないと思うので、付加価値の提案が肝になる。
- ・市内企業への貢献が事業者としてどれだけできるかは、プロポーザルの評価配点にもよる。

#### **② 市内事業者の活用に関する条件**

- ・基本的には施設をよく理解している地元業者に継続して再委託するのが良いと考えている。
- ・基本的に現在請け負っている（または過去に請け負っていた）市内業者を優先する。
- ・ヒアリング等により業務品質の見極めを判断する。
- ・再委託先の選定は、これまでの実績と、会社としての継続性を考慮する。
- ・公平に機会を与えるべきと考えるが、現在請け負っている市内業者にはなるべく配慮したい。
- ・再委託先は偏ることなく幅広く公平に機会を与える方針を採っている。
- ・包括管理導入を機に増額したいという業者の声や人件費・物価上昇など、コスト増加の懸念がある。
- ・経費はマネジメント費のみとし、再委託先への発注単価を下げたりすることは考えていない。
- ・包括管理導入を機に高い見積もりを出してきた場合は交渉するが、自社の取り分を取るために価格を抑えるようなことをするつもりはなく、見積りが適正価格なのかの判断を行う。
- ・マネジメント費の予算が少なければ再委託先にも協力を求めざるを得ない。

### **(4) その他**

- ・準備期間として半年あれば問題ない。
- ・対象施設や業務に増減がある場合の対応は可能。（協議による）
- ・実績は包括管理だけでなく、官民含めた全国の建物の管理実績を評価していただければありがたい。

以 上