

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

1 実施期間 令和7年12月1日（月）～12月8日（月）

2 参加者 12者

3 対話の概要

項目	主な意見等
(1)業務範囲について	<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、事故発生時の対応を考えると対象業務とするには課題がある。 ・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。
(2)事業規模について	<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 ・(対象校数が多いので)各学校への事前説明の際はWEB開催や区ごとの開催にしてほしい。
(3)マネジメントについて	<ul style="list-style-type: none"> ○拠点について <ul style="list-style-type: none"> ・2か所あれば問題ない。 ・自社や協力会社の拠点を活用する。 ・現場までの想定到達時間によって拠点設置の考え方が変わる。 ・2か所だとコストはかかるが対応は早くなる。 ・駐車場、駐輪場があると動きやすい。 ・川崎市の空きスペースを活用できればマネジメント費を抑えられる。 ・1か所でも実施可能 ・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。 ・1か所では難しい。 ・資材置き場が必要

項目	主な意見等
	<ul style="list-style-type: none"> ○マネジメント経費の算出について <ul style="list-style-type: none"> ・自社システムではなく、市販のシステムを提案する。 ・包括管理専属以外の者でも現地に向かえるようなバックアップ体制を構築する。 ・市内他施設を担当している人員をバックアップ人員とすることが可能 ・巡回点検の頻度は提案ではなく市側で提示する方がいい。 ・軽微な修繕について、用務業務との切り分けなど業務範囲を明確にしてほしい。 ・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。 ・巡回点検人員が各発注業務を行う。 ・拠点の賃料、駐車場代については市で負担してほしい（マネジメント費として）。
(4)市内事業者の受注機会の確保に関する取組について	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・川崎市登録名簿外の事業者も対象とした方がいい。原則は今までの業者を使うが、その業者がベストなのかは探りたい。 ・市内事業者発注割合は発生した修繕の種類によってはばらつきができる（やむを得ず市外事業者を使う件数が増えることもある）。 ・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。 ・偏り防止のための発注バランスが重要 ・既存で契約している市内事業者をベースに説明会やヒアリングを行っていく。 ・包括管理導入に伴い（市が直接発注する場合と比較して）再委託金額が上がってしまう場合には協議したい。 ・既に市内事業者との関係ができているため適切な発注が可能 ・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。 ・1年目の保守点検については、前年度実施した事業者にお願いする形がよい。2年目以降は見積合わせを行う。 ・市内事業者の利益を圧縮することはない。
(5)付加価値提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・ICT活用によるデジタル化 等 ・各種講座・イベントの開催 ・修繕計画の策定

項目	主な意見等
(6)市への要望や必要な提示資料について	<ul style="list-style-type: none"> ○必要な提示資料について <ul style="list-style-type: none"> ・修繕業務、維持管理業務の直近の発注実績 ・麻生区のモデル事業における修繕依頼から完了までの平均日数データ ・各施設の設備台帳 ・各校の光熱水費データ、各種点検結果 ・リスク分担表 ・未対応修繕案件一覧 ・プロポーザルの評価基準 ・図面の提供 ○市への要望について <ul style="list-style-type: none"> ・可能な範囲で執務環境の整った拠点を要望 ・プロポーザルから契約までの手続き期間が極端に短くなければよい。 ・市から市内事業者へ制度等の事前説明を行ってほしい。 ・事業上限額を示してほしい。 ・予算が余った場合には軽微な修繕に回してもらえるとよい。 ・包括管理の実績がない企業の参入について考慮してほしい。 例) 複数施設のビルメンテナンス管理実績など ・包括管理以外のビルメンテナンスの実績を考慮した要件設定にしてほしい。 ・コスト重視ではなく、提案内容を重視した選定基準としてほしい。 ・準備期間を業務として費用化してほしい。
(7)契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・契約期間5年間は妥当。 ・物価上昇への対応については都度協議としてほしい。 ・物価上昇への対応として、契約書の中で物価スライド条項があるのが望ましい。難しい場合は、都度協議という形で対応してほしい。 ・JVを組むことを検討する。 ・5年経過後ノウハウを他社に引き継ぎにくいため、問題がなければ継続して随意契約できるようにしてほしい。 ・引継ぎのことを考慮すると市側でシステムを持っていた方がいい。 ・システムについて、ウェブ上で閲覧できるものを提案できる。CSV等でデータ移行が可能。細かな調整は必要だが、PPP・PFI協会の基準に合わせて項目を設定している。
(8)その他	<ul style="list-style-type: none"> ・（再委託先の選定にあたって）安くできる市外事業者と高い市内事業者どちらを優先するか確認したい。 ・業務開始に向けた準備のためにも、市内事業者への説明会は業者決定後、早い時期に実施したほうがよい。