

奄美市公共施設包括管理業務

持続可能な公共施設 管理の新たな一歩

2026年2月
奄美市財政課公共FM推進室

CURRENT SITUATION

本市公共施設の現状

40年以上経過している建物が33.5%

30年以上経過している建物が55.4%



今後、多くの施設でさらに老朽化が進み、施設や設備の不具合や故障が増加する恐れがある。

市民一人当たりの延床面積は、県内19市と比較した場合、奄美市が最も多く9.45㎡

県内19市平均5.4㎡に比べ1.75倍多く、全国平均の2.5倍

維持管理更新費は年々増加傾向にあり、今後、維持管理更新に年間39億程度が必要と試算される。

INTRODUCTION

導入の経緯

令和4年度より、学校施設及び市営住宅を対象とした分野横断的な施設包括管理業務委託の導入に向けた検討を開始し、令和5年度には、先進事例研修の実施や島内外の民間企業等との意見交換を行った。

その結果、現行の管理体制や発注体制においては、無駄や改善すべき点が多くあることに加え、必ずしも適正な管理がなされていない状況であることが明らかとなった。

PROBLEM-SOLVING 課題解決

明らかになった課題を踏まえ、施設管理に民間活力を導入することにより、施設管理コストの削減、施設の適正管理(安全性の確保)、利用者ニーズへの迅速対応、管理データの蓄積、職員の業務負担軽減等を図り、公共施設の適切な維持管理・運営を行うことを目的として公共施設包括管理業務を導入することとした。

RESEARCH AND EXAMINATION

調査検討

3年間で庁内協議16回、官民対話29回、視察研修4回実施

令和5年度

- R5.6.16 庁内3課協議
- R5.6~7 第1回対象施設及び対象業務の抽出作業
- R5.8.2 庁内3課協議
- R5.8 第2回対象施設及び対象業務の抽出作業
- R5.10 市長、副市長、幹部説明
- R5.10.23 奄美市 PPPプラットフォーム対話
- R5.11.16 福岡県宗像市、福津市視察研修
- R5.11.16 サウンディング調査
- R5.11.24 サウンディング調査
- R5.11.24 サウンディング調査
- R5.11.24 サウンディング調査
- R5.12.4 サウンディング調査
- R5.11.16 サウンディング調査
- R5.12 サウンディング調査結果公表
- R6.1.12 庁内協議・方向性決定
- R6.2.15 サウンディング調査
- R6.2.27 サウンディング調査
- R6.2.29 サウンディング調査
- R6.3.21 サウンディング調査
- R6.3.29 サウンディング調査

令和6年度

- R6.4~5 業務仕様(案)作成
- R6.4.19 庁内タスクフォース会議 仕様書について
- R6.6.14 庁内3部協議
- R6.6.27 PPPプラットフォーム会員対話
- R6.9.17 庁内3課協議
- R6.9.19 市内事業者2社との協議
- R6.9.24 市内事業者5社との協議
- R6.10.29 市内事業者との協議
- R6.11.19 庁内3課協議
- R6.12.16 市長、副市長、関係部課長、担当者協議
(R8年度施設包括管理導入 方針決定)
- R7.1.24 PPPプラットフォーム、市議会、庁内向け勉強会
- R7.2.10 官民対話
- R7.2.12 官民対話
- R7.3.21 熊本県山鹿市、福岡県宗像市
福岡県福津市視察研修

令和7年度

- R7.4.4 庁内3課協議
- R7.4.4 官民対話
- R7.4.23 PPPプラットフォームへの事業説明
- R7.4.25 庁内2課協議
- R7.5.9 財政課協議
- R7.6.2 副市長への概要説明
- R7.6.2 サウンディング調査
- R7.6.2 サウンディング調査
- R7.6.2 庁内3課協議
- R7.6.6 サウンディング調査
- R7.6.6 サウンディング調査
- R7.6.6 サウンディング調査
- R7.6.6 市長への進捗状況報告
- R7.6.2 PPPプラットフォーム官民対話
- R7.6.2 PPPプラットフォーム官民対話
- R7.6.9 サウンディング調査
- R7.6.11 議長への概要説明
- R7.6.12 議会全員協議会説明
- R7.6.23 庁内3課協議
- R7.6.24 議会総務企画委員会審議(債務負担行為補正計上)
- R7.7.11 東洋大学アドバイザー協議
- R7.7.11 東京都墨田区視察研修

BUSINESS CONTENT

業務内容①

◆対象施設(177施設)

- ・学校園(小学校・小中学校・中学校・幼稚園)31施設
- ・教員住宅施設54施設
- ・公民館2施設
- ・史跡等7施設
- ・公営住宅(名瀬)33団地94棟 1,689戸
- ・公営住宅(住用)13団地62棟 151戸
- ・公営住宅(笠利)27団地121棟 374戸
- ・公営住宅附随集会施設10施設

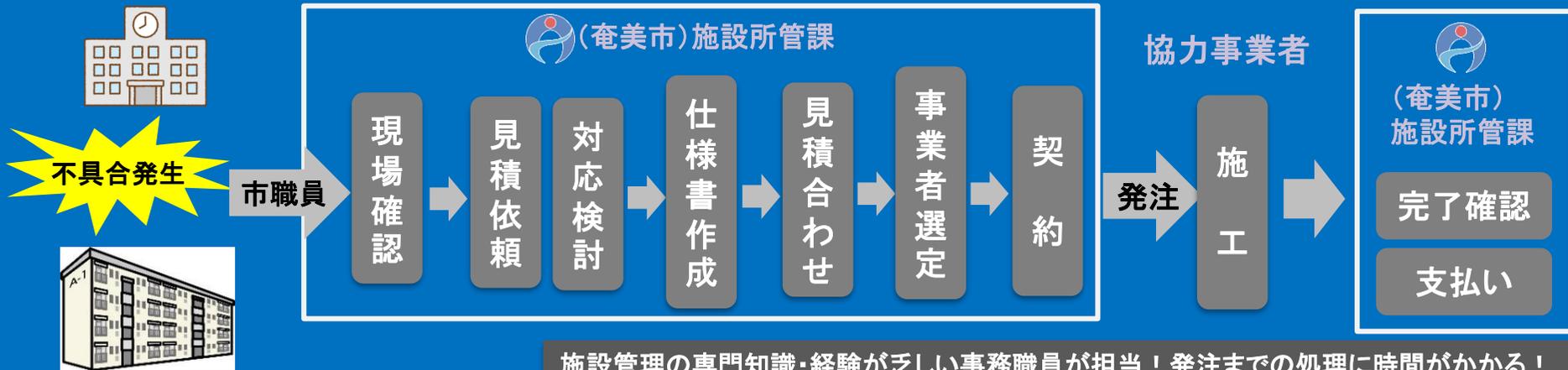
BUSINESS CONTENT

業務内容②

業務名	業務内訳
マネジメント業務	①修繕等相談対応
	②施設・設備の巡回点検
	③施設診断、システム、データベース管理・運用
	④トリアージ(実施箇所の優先順位判断)
	⑤軽微な修繕の内製化(市営住宅入居中の大工修繕含む)
	⑥その他経費 軽微な作業、不具合対応、委託費・修繕の契約・発注事務、緊急対応体制に係る人件費、事務所経費等
点検・保守・管理業務	対象施設177施設148件の業務委託発注
その他業務	①教育施設伐採業務 20件 市営住宅敷地内伐採業務 4件
	②一般廃棄物・産業廃棄物処分調整業務 56件
日常修繕業務	①対象施設177施設約980件の修繕発注業務
	②市営住宅73施設約197件の入居中大工修繕発注業務

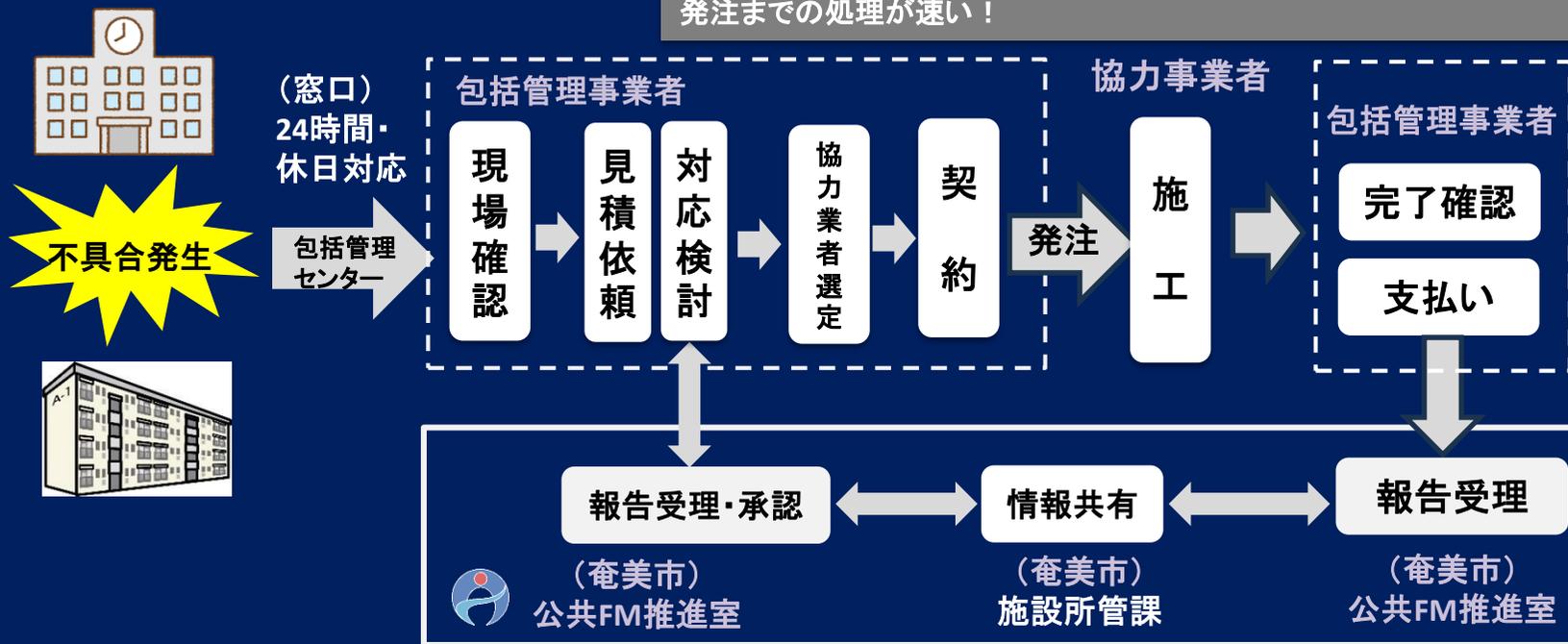
WORKFLOW 業務フロー

【現状】



施設管理の専門知識・経験が乏しい事務職員が担当！発注までの処理に時間がかかる！施設ごと、各所属で作業が重複、仕様が統一されていない！

【包括管理】



包括管理事業者が施設を包括的に一元管理・マネジメント及びシステム管理を行う！発注までの処理が速い！

MERIT 効果

入居者・利用者・学生

- ・施設の安全性、利便性、快適性の向上
- ・民間ノウハウによる迅速で質の高い対応



市内事業者

- ・発注窓口一本化により、非効率な見積・調整業務の改善
- ・利益率の高い業務への集中が可能
- ・業務の平準化により、受注機会の拡大・地元受注件数の増加



奄美市

- ・施設のライフサイクル管理の効率化、管理水準向上
- ・予防保全による将来の修繕・更新コストの抑制
- ・職員の超過勤務の減少による働き方改革の推進
- ・技術職員不足を補完し、職員は長寿命化や重点施策などのコア業務に専念



WHAT CHANGED?

何が変わるの？

基本的な流れは、これまでと大きく変わりません

発注や管理の考え方を見直し、
無駄を省きながら、
安全性と管理水準を高める仕組みに
転換します。

GOAL 目標

公共施設の維持管理に対し、官民連携した協力体制のもと、これまで以上の業務効率化、公共施設を通じた市民の安全・安心・快適な生活を支えることを目指します。

<https://www.city.amami.lg.jp/zaisei/houkatukannri.html>

THANK YOU

奄美市財政課 公共施設マネジメント推進室

Phone Number

0997 - 52 - 1125

Email Address

ppp@city.amami.lg.jp

