

## 「奄美市公共施設包括管理の導入に向けたサウンディング調査」に関する調査結果

令和7年6月17日

奄美市財政課公共施設マネジメント推進室

### 1. サウンディング実施の趣旨

本市の教育関連施設及び公営住宅において、利用する市民が安全・安心、そして快適に施設を利用する環境を提供するために、これまで施設整備や管理を行ってきた。

しかし、施設の老朽化と共に利用者のニーズは多様化し、維持管理に携わる多くの職員がその対応に追われ、施設の長寿命化や政策立案には至っていない。

また、民間事業者も多忙な中、軽微な修繕等に対しても移動時間や見積作成等の時間等非効率的な対応を行うこともある。

そこで、限られた職員で上記施設の維持管理を実現していく手法として、令和4年度より分野横断型の包括的民間委託の導入に向けた検討を開始し、令和5年度に実施したサウンディング調査をもとに、市の方向性を決定した。

今回サウンディング調査結果を基に作成した仕様書(案)、リスク分担表(案)の内容をご確認いただき、公募に向けて参入可能性を調査し、仕様書等及び導入スケジュールを決定したい。

### 2. 業務概要

○対象施設 学校施設、教職員住宅、市営住宅等 179施設

○業務範囲

- ・ マネジメント業務（修繕相談対応、施設巡回点検、施設診断等）
- ・ 施設の保守管理業務
- ・ 施設の修繕
- ・ その他業務（教育施設の伐採等）

### 3. 対話日時

令和7年6月2日(月)～令和7年6月9日(月)

### 4. 参加者

6事業者(島内4、島外2)

## 5. 調査結果概要

保守・点検等業務について
・仕様書に記載されている業務は、受託者から第三者へ再委託可能。
・市内事業者等の活用については、できる限り活用していただきたいという趣旨であり、現在の事業者を継続しなければならないということではない。 現在、島外事業者へ委託を行っている業務を実施可能な島内業者に委託も可能。
・建築基準法第12条による定期報告については、本業務内で行うか検討を行う。
修繕業務について
・対象範囲については、地方自治法の改正により、130万円以下から200万円以下とする。
・修繕内容により島内での対応が出来ない場合は、精査を行い実施する。
・軽微な修繕(部品交換等)の入居者や学校との負担範囲については、既存の範囲のままとし、優先交渉権者へ提示させていただく。
・入居者占有部の小規模修繕については、入居中のみ対象とする。 退去後の空き家は、市で対応する。
・原因不明な修繕の判断については、知識をもった方が方法、費用等を判断していただき本市と協議のうえ、実施する。
・修繕による見積書は1社のみで良い。
その他業務について
・ごみ処分、産業廃棄物処分調整業務とは、対象施設(学校施設)が、処分場へ持ち込みを行う際に搬入量等の受け入れが可能かなどの連絡調整及び精算事務を行うもの。
・草刈りの対象施設については、学校施設(小規模校)と史跡を想定している。
マネジメント業務について
・事務所については、受託者手配により設置、経費計上を行っていただく。
・業務実施に必要な備品購入については、上限額内で調整することとなる。 事務所含め、既存利用可能なものについては、提案による。
・不具合対応業務について、「受託者で原因が特定出来ない場合の島外事業者への派遣に伴う費用は受託者の負担」については、マネジメント業務より削除する。
・システム費用や施設診断等、本市がマネジメント業務内で想定している内容については、仕様書へ全て記載を行う。
・マネジメント業務に含まれる軽微な作業(自社で対応可能なもの)のうち、作業に係る人件費は本業務内に含む。必要材料等については、修繕費内で支出方法とするか検討を行う。

付加サービス業務について
・仕様書記載事項以外に予算内で実施可能な付加サービスがあれば包括の予算内で対応する。また、検討し必要と認められれば別途予算計上も考えられる。
リスク分担表について
・現状の市の想定で示しているもの。詳細は優先交渉決定者と詰めることとなる。事故管理のポイントと考えており、市がストップした修繕箇所を原因とした事故は市が責任を持つこととなる。事故リスクについては、より詳細に明確化を行う。
・物価変動(インフレ・デフレ)に伴う資機材や工事費等の大幅な増減によるものの「等」に保守・点検費用も含む。記載方法については、検討を行う。
スケジュールについて
・現在予定している今年度9月に優先交渉権者を決定し、令和8年4月開始までの6か月を準備期間として問題ないと思われる。
その他(記載事項以外)意見等について
・修繕、保守、点検業務について、事業者一覧があればスタートしやすい。
・委託業務の仕様書があれば提示いただきたい。(準備期間)
・住宅の空室状況を提示いただきたい。 併せて、今後入居予定の無い空き家(政策空き家)情報もお願いしたい。(別紙資料)
・今後の改修や解体工事の予定について提示いただきたい。(別紙資料)
・各学校の行事予定を提示いただきたい。(別紙資料)
・各施設の各種図面を提示いただきたい。(準備期間)
・各種報告書については、電子報告を想定している。
・地震などの緊急対応については、業務外としての対応とするか検討を行う。
・公募の際は、上限額を示していただきたい。
・JVやSPCについても受託可能。

今回の調査で、参加頂いた民間事業者様から貴重なご意見をお聞きする事ができました。本市といたしましては、この調査結果を参考に、事業内容を十分に検討し、市民や事業を実施していただく民間事業者様にとってお互いに有意義な事業となるよう努めて参ります。