

第2回奄美市教育関連施設及び市営住宅包括管理に係るサウンディング調査 記録簿

1 サウンディング調査の趣旨

奄美市の教育関連施設及び市営住宅において、利用者が安全・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。

今後実施する要求水準書の作成を視野に入れた詳細な調査、参入可能性調査の結果をもとに、方針及び導入スケジュールを決定したい。

2 実施日

令和6年2月7日～3月29日

3 参加事業者名

5社（A～E社）

4 調査対象施設

- ①学校施設（小学校・中学校・幼稚園）32施設
- ②教員住宅施設55住宅
- ③市営住宅（名瀬）33団地 94棟 1,689戸
- ④市営住宅（住用）13団地 62棟 151戸
- ⑤市営住宅（笠利）27団地 121棟 376戸

5 調査結果概要

本事業への参入可能性について

・可能性あり（A,B,D,E）

業務の範囲について

1.過去の修繕記録等もあわせてのマネジメントデータの作成が可能か

A	・可能である ・事業者選定の際の材料になる
B	・今後管理していく上でデータ化は必要である
D	・可能である
E	・可能である

2.修繕が生じた場合、その修繕箇所の対応だけでなく、併せて行うことが効果的と判断できる修繕も合わせた提案ができるのか。

A	・基本的には巡回点検結果による不具合の状況と利用者からの修繕依頼をトリアージす
---	---

	る。修繕依頼があった際に、巡回点検にて取り貯めておいた修繕を同時に発注することも可能である
B	・現場対応する作業員のスキルによる。今後は作業員のスキルアップが必要
D	・可能である
E	・可能である

3. AED リース業務や消防点検などの委託業務の発注を業務として含むことが可能なのか。また、当該委託に関する保守・管理業務を行うことは可能か。(AED パットの交換や消火器の入替など)

A	・可能である。 ・AED リース等の業務についても委託代行という形で業務に加えることは可能である
B	・資格が必要な業務もあるかと思うが、研修及び資格の取得により、できない業務ではない。
D	・委託代行という形で業務に加えることは可能である
E	・委託代行という形で業務に加えることは可能である

4. 業務の報告は精査したものを報告することが可能か。(業者から提出されたものをそのまま共有するかたちか。)

A	・報告書は業者から上がってきたものを報告することを想定。記載内容の精査は可能。
---	---

5. 修繕の内製化はどの程度の修繕が想定されるのか。(DIY 程度のものという認識か)

A	・現地の職員で対応できる修繕 ・材料費は別途計上する。
B	・DIY 程度の認識である
D	・DIY 程度の認識である
E	・DIY 程度の認識である

6. 住宅の居住部分に関する修繕の対応も可能か。

A	・可能である ・対応が必要な箇所と入居者対応箇所の区別をどうするのかは事前に示していただきたい
B	・奄美市側から入居者へ事前に説明してもらえるのであれば、可能である
C	・市が負担する範囲と入居者の負担となる範囲の仕分けを明確に示して欲しい。(入居者にも)
D	・奄美市側から入居者へ事前に説明してもらえるのであれば、可能である
E	・奄美市側から入居者へ事前に説明してもらえるのであれば、可能である

7. 修繕において、埋設管の不具合など原因箇所の判別が困難な場合はどのような対応となるのか。

A	・専門業者による調査等を実施することが想定されるが、判断の困難なものは協議となる
B	・別途調査委託業務が必要となる
C	・埋設管の不具合など原因箇所の判別が困難な場合は判断が難しい為、別途調査委託業務が必要となる
D	・別途調査委託業務が必要となる
E	・別途調査委託業務が必要となる

8. 現在建築住宅課で雇用している大工を包括管理事業者で雇用する事が可能か。

A	・民間の土地所有者への事前説明等が必要となる旨、仕様書に記載して頂けたら、対応可能である。(詳細の協議は優先交渉者決定後でも可能) ・毎年伐採量が一定であれば一括して委託するが、不定であれば修繕という形での対応となる
D	雇用条件にもよるが、可能である
E	雇用条件にもよるが、可能である

9. 修繕を行う前に検査等(アスベスト検査など)が必要となった場合の対応は修繕の一環として行うのか、それとも対応は行政側となるのか。

A	・事前検査等が必要となった場合は、修繕提案の際に協議を行うこととなるが、行政側対応となることを想定
B	・協議により検討。調査資格が必要となるので、行政での対応は難しいと思う
D	・協議により検討 ・事前の協議の中で、規模によってはアスベスト含有とみなして作業する事も可能
E	・協議により検討

10. 高所作業車が 必要な修繕についても自前で対応可能か。

A	・高所作業車が 必要な場合は業者へと発注する形となる
B	・対応可能である
D	・対応可能である
E	・対応可能である

11. 業務における日程調整・立ち合いも含めた対応が可能か。

A	・対応可能である。必要に応じて市職員も同席してもらおう事もある ・仕様書において実施時期の指定が必要となる可能性はある
---	--

B	・対応可能である
D	・対応可能である
E	・対応可能である

12. 敷地内に設置された遊具などの修繕及び点検も対応可能か

A	・可能であるが、リスク分担は必要
B	・遊具の点検においては公的な資格が必要であるため、どのような遊具を想定しているのか資料がないと回答が難しい
D	・遊具の種類にもよるが、現在職員で対応している点検を代行し、修繕発注するような内容であれば可能である。(資格等必要であれば難しい)
E	・リスク分担は必要だが、現在職員で対応している点検を代行し、修繕発注するような内容であれば可能である。

13. 住宅の入退去に関する業務を対象とする事が可能か(待機者への連絡、案内、退去手続き)

A	・自社としては可能であるが(資格要件等必要となる為)他事業者は対応できない場合があると思われる
B	・対応は難しい
D	・対応は難しい
E	・対応は難しい

14. 住宅駐車場管理に関する業務についても対応可能か。

A	・対応可能であると思われるが、現在の管理業務内容を教えて欲しい
B	・対応が難しいと思われる。修繕や補修に関しては対応可能である
D	・対応が難しいと思われる。修繕や補修に関しては対応可能である。
E	・対応が難しいと思われる。修繕や補修に関しては対応可能である。

15. 住宅入居者からの苦情・要望等への対応も可能か

A	・対応可能である
B	・修繕に関する事であれば対応可能。その他については対応が難しいと思われる
D	・修繕に関する事であれば対応可能。その他については対応が難しいと思われる
E	・修繕に関する事であれば対応可能。その他については対応が難しいと思われる

16. 市営住宅の家賃に関する業務も対応可能か(収入申告、家賃徴収、共益費徴収)

・対応可能

A	・対応可能
---	-------

B	・対応が難しいと思われる
D	・個人情報の取り扱いにも関わるため、現状どおり市で行った方が良いと考える
E	・対応が難しいと思われる

17. 金額要件を超過しそうな場合は事前に情報提供されるものという認識で良いか。

A	・修繕箇所の確認、修繕案提示（1次承認）、見積、承認という流れであるため情報共有は可能。修繕費用が高額になりそうなものは複数社の見積を徴取し費用を抑える努力をする
B	・宜しい
D	・宜しい
E	・宜しい

その他確認事項

1. 事業参入を検討するにあたり、具体的な資料の提供など発注者に要望したいことはあるか。

A	・直近3年程度の修繕等履歴、受託事業者等の情報 ・提案に対する明確な評価点の計算方法について（価格以外の提案に対する評価等）
D	・地元事業者が参画出来るような発注として欲しい ・包括管理の実施が無い場合でも参加出来るような発注として欲しい

2. 仕様書に記載がないと困る事項はあるのか。

A	・物価上昇の考え方、協議の余地があるのかどうか
D	・物価上昇についての対応に関する記載

3. 段階的に対象施設・業務内容を追加していく事の可能性について。

A	・可能である ・年度ごとの施設・業務の変更を予定されていた他自治体の例では、債務負担は設定しない年度契約としていた。
B	・最初は小規模に始め、段階的に増やしていく方が良い

※補足

・事業者 C との対話内容については奄美市より、本市が目指す施設包括管理についての説明をさせて頂いた。