



# 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

鹿児島県奄美市プロジェクト推進課

2024年2月15日

# 目次

<u>1. 奄美市の概要</u>	P2
<u>2. 奄美市の現状</u>	P3
<u>3. 奄美市の方向性</u>	P4
<u>4. 奄美市が目指す施設包括管理導入のイメージ</u>	P5
<u>5. 対象施設</u>	P6
<u>6. 対象施設位置図</u>	P7～P10
<u>7. 対象施設状況写真</u>	P11～P12
<u>8. 事業者の皆様へお伺いしたいこと</u>	P13～P15

## 奄美市の概要

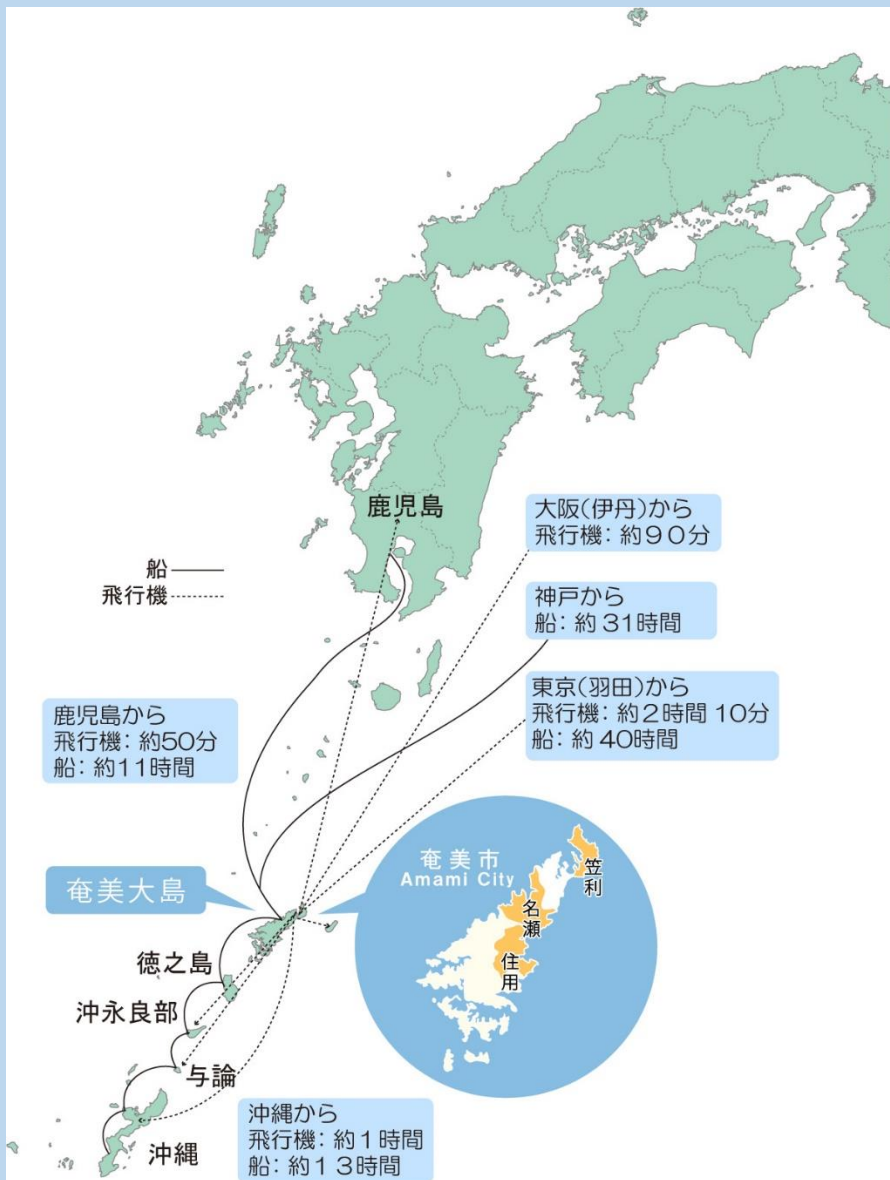
奄美群島は鹿児島市の南西約370～460kmの範囲に広がる有人8島（奄美大島、喜界島、徳之島、沖永良部島、与論島外3島）の総称です。

奄美市は奄美大島の北部に位置する群島の拠点都市です

奄美市は平成18年3月20日に1市1町1村が合併し誕生しました。

名瀬地区、住用地区、笠利地区で構成されています

面積	308.33km <sup>2</sup>
人口	40,905人（R6.1月末）
公共施設数	512（R2.3月末）



## 奄美市の現状

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ました。

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ません。

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ります。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、今後の市の方向性を決定いたしました。

今後は事業の実施に向けた、より詳細なサウンディング調査を実施し、市の方針を定めたいと考えております。

# 奄美市の方向性

・施設包括管理対象範囲を教育関連施設及び市営住宅とするが、将来的には建物系公共施設全てを包括管理の範囲とすることを目指す。

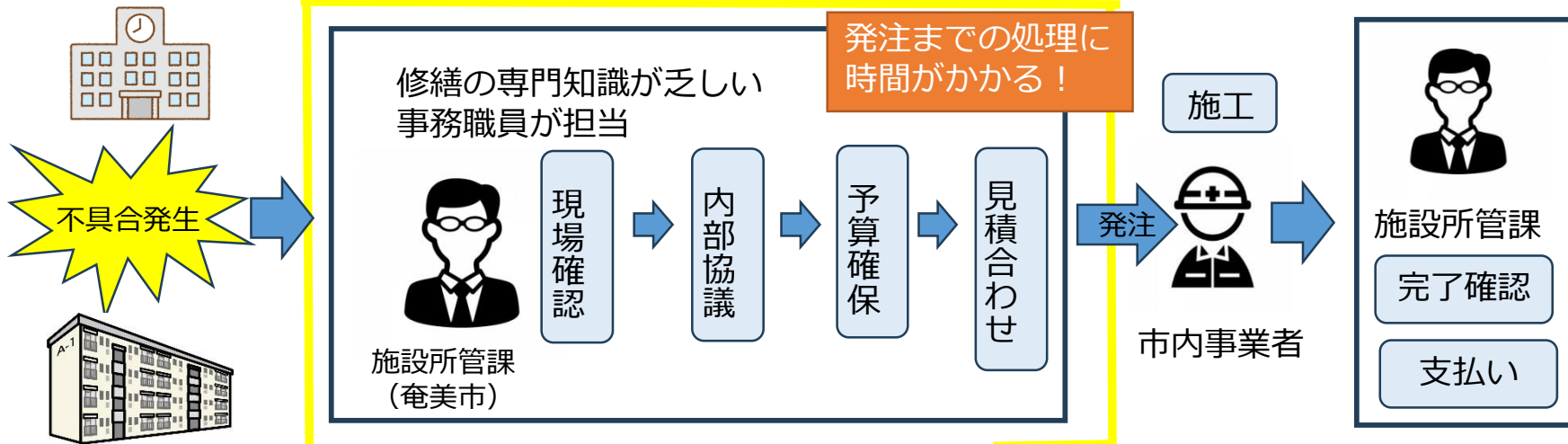
## ・日常業務範囲

- ①管理対象施設のマネジメント（相談対応、施設診断、トリアージ、システム運用など）
- ②巡回点検業務（年1～4回程度の定期的な巡回点検）
- ③施設・設備保守管理業務（法定点検等の保守管理業務の発注業務及び点検結果の取りまとめを行い、専門家の目線による施設管理）
- ④施設の小規模修繕（建物や設備の不具合対応、現地確認、応急処置や修繕の手配）

- ・上記日常業務の他、付加業務の提案もいただく。
- ・施設包括管理を導入にあたり、地元事業者の積極活用は必須とする
- ・システムによる公共施設データ一元化を図り、修繕計画の策定や施設利活用計画、再編成等に活用する。
- ・巡回点検等による内製化や軽微な修繕対応による修繕件数大幅増加を目指す。

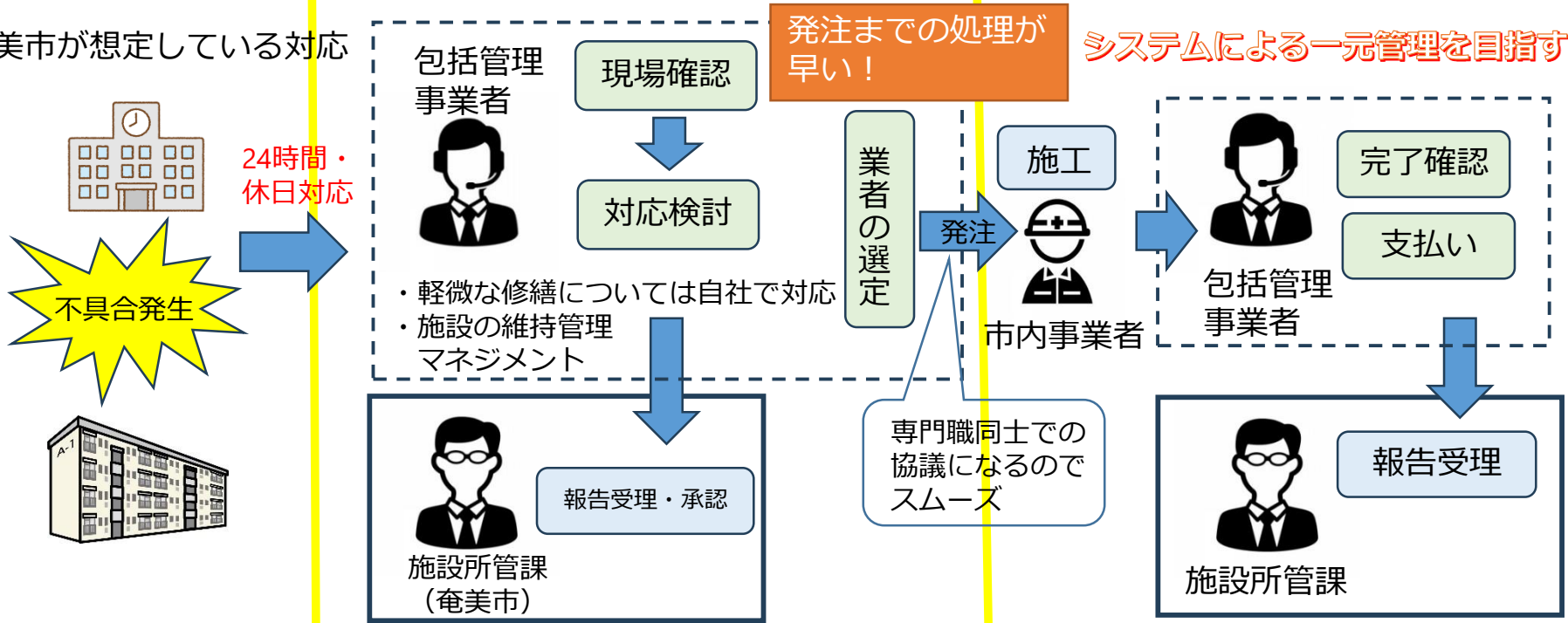
# 奄美市が目指す施設包括管理導入のイメージ

【従来】



※奄美市が想定している対応

【包括管理】



システムによる一元管理を目指す

基本的には市の職員がやっていた業務を包括管理事業者が変わって行う。併せて修繕計画やマネジメント管理を行う。

## 対象施設

用途	施設数	対象地域
学校施設 ・小学校 ・中学校 ・幼稚園	32施設	笠利・住用・名瀬
教職員住宅施設	55住宅	笠利・住用・名瀬
公民館	2施設	
史跡等	8施設	笠利・住用・名瀬
市営住宅	33団地94棟 1,689戸	名瀬
市営住宅	13団地62棟 151戸	住用
市営住宅	27団地122棟 376戸	笠利

管理対象施設は上記のとおりを想定しておりますが、サウンディングの調査状況に応じて、施設数が増減する場合があります。



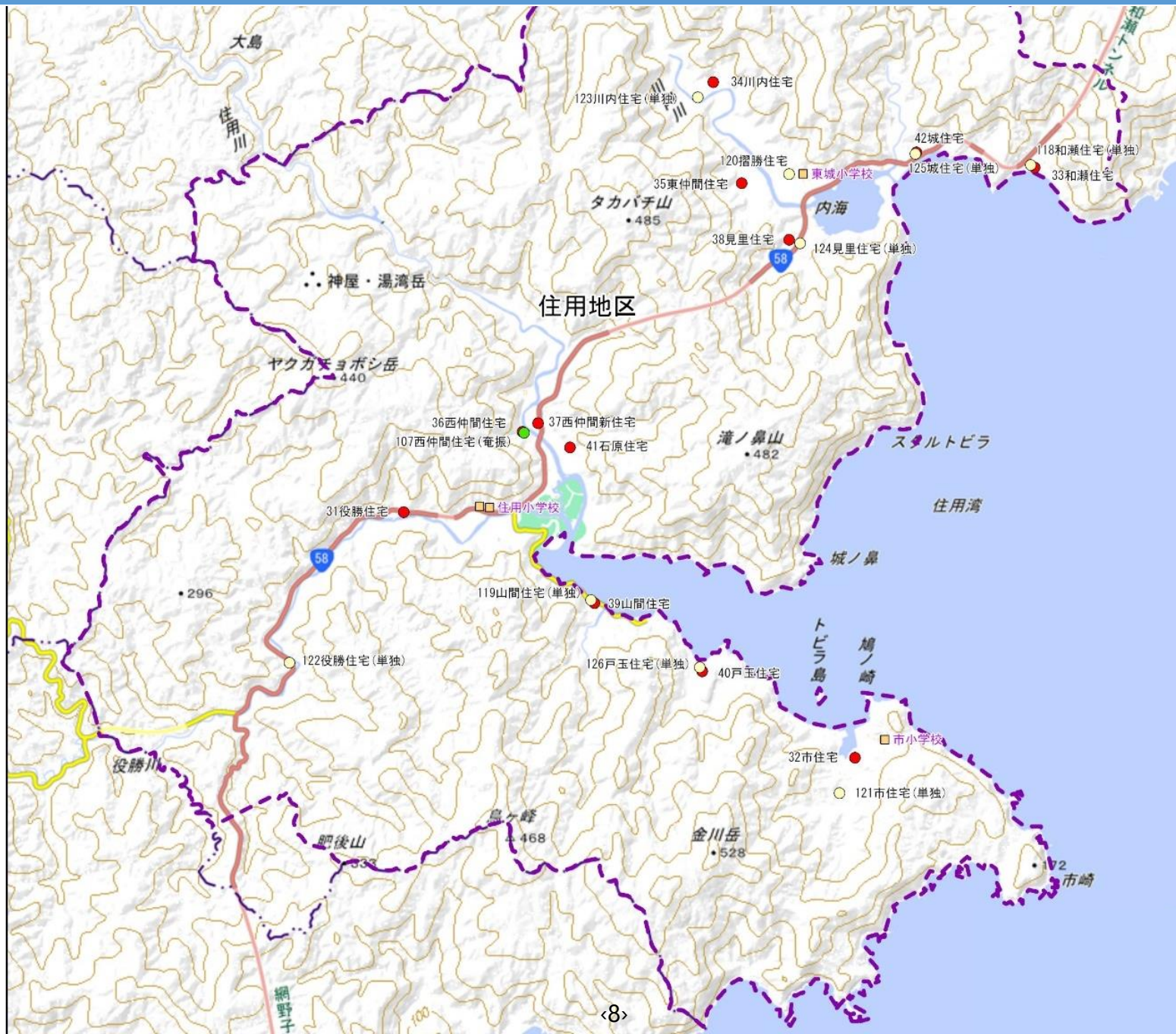
# 市営住宅位置図 (名瀬地区)



- 市営
- 単独
- 奄振
- 改良
- 特公賃

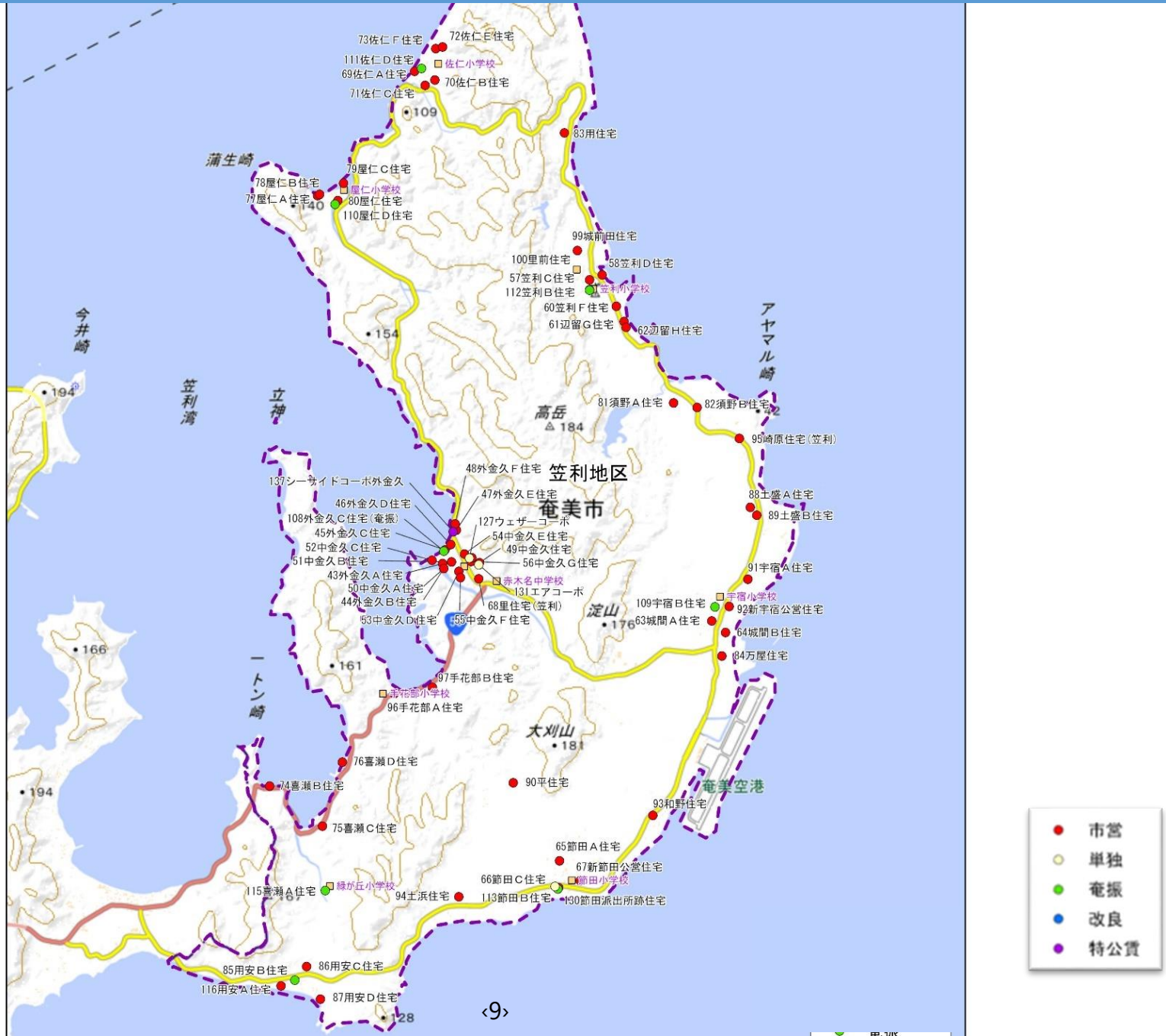


# 市営住宅位置図 (住用地区)



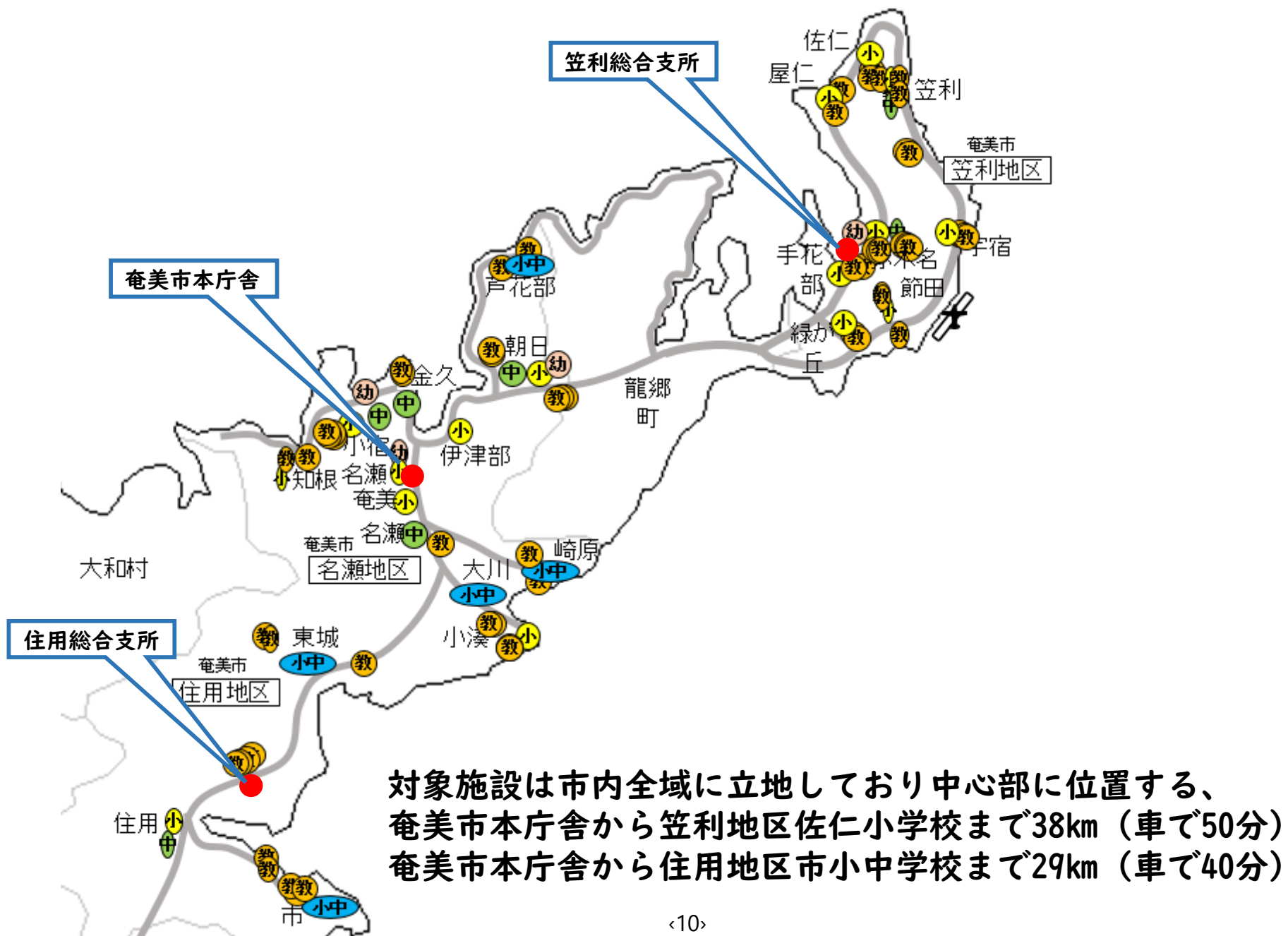
- 市営
- 単独
- 奄振
- 改良
- 特公賃

# 市営住宅位置図 (笠利地区)





# 教育関連施設位置図



対象施設は市内全域に立地しており中心部に位置する、  
奄美市本庁舎から笠利地区佐仁小学校まで38km（車で50分）  
奄美市本庁舎から住用地区市小中学校まで29km（車で40分）

住用地区 西仲間住宅



笠利地区 用安住宅



外部手すり 劣化状況



名瀬地区 佐大熊住宅



名瀬地区 小学校



名瀬地区 小学校



名瀬地区 小学校



名瀬地区 小学校



# 事業者の皆様へお伺いしたいこと

・本事業への参入可能性について

・業務範囲について

対象施設のマネジメント(相談対応、施設診断、トリアージ、システム運用など)	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 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。
施設・設備保守点検	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)
施設の管理委託業務	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。)
施設の小規模修繕	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)

その他

6. 住宅の居住部分に関する修繕の対応も可能か。
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。
8. 史跡箇所の伐採業務など一部民間所有地が含まれる箇所も対応が可能なのか。
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。
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。
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。
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
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）
14. 住宅駐車場管理に関する業務についても対応可能か。
15. 住宅入居者からの苦情・要望等への対応も可能か
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）
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。

## ・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。
- ②仕様書に記載がないと困る事項はあるのか。
- 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。
- ④その他事業実施に際し、気になる事項や確認したい内容があればお聞かせ下さい。