

## 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結果の公表

### 1 サウンディング調査の趣旨

本市が所有する教育関連施設及び市営住宅の維持管理について、民間事業者のノウハウを活かし、管理水準の向上、施設管理体制の充実、関連業務の効率化を目的として、包括管理委託の導入を目指し、民間事業者との「対話」を通じて、市場性の有無及び適当な業務範囲や規模など諸条件等を事業者の皆様から広く意見を求め、今後の事業化に向けた検討を行いたくサウンディング調査を実施しましたので、その概要を公表します。

なお、本調査の結果は、事前に参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

### 2 実施日

令和5年11月1日～11月30日

### 3 参加事業者数

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 63住宅
- ③市営住宅（名瀬）33団地 98棟
- ④市営住宅（住用）13団地 62棟
- ⑤市営住宅（笠利）27団地 121棟

### 5 検討ステージ

事業発案段階

### 6 調査概要

- ①包括管理業務のメリット・デメリットについて
- ②奄美市が想定している包括管理業務の範囲に対する市場性について
- ③市内事業者の受注機会に関する考え方
- ④長期契約における事業継続担保の考え方
- ⑤包括管理による業務効果及びコスト削減について
- ⑥事業履行体制の考え方（市、受託者が担う業務の役割について）
- ⑦その他（本事業についてご提案、委託費の支払い精算方法等）

## 7 調査結果

### ①包括管理業務のメリット・デメリットについて

#### メリット

B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市職員の業務負担の軽減、施設の維持管理に係る業務を民間に委託することで、本来すべきコア業務（計画策定、マネジメント等）を進める事が出来る。</li> <li>・施設情報を一括管理する事が出来る。単価や報告書の統一化を図る事も可能となる。</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕の仕様や業務の適正化が図られる</li> <li>・運用開始直後にコストが下がらないとしても、管理の質が上がり、長期的にみた時に修繕費用や改修費用がトータルで抑えられる。建物全体での適正化を図る事が可能である。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・システムを利用し情報の共有ができる。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員の事務負担の軽減により、管理施設のコア業務に集中することができる。</li> </ul>

#### デメリット

B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市職員のノウハウの低下</li> <li>・市側での修繕業務内容の精査が難しくなるのでは</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正化により修繕のコストが下がったとしても、管理費が発生するので、全体のコストは下がらない。</li> <li>・修繕に関しては、市内事業者配慮しながらの運用となるので、プロの目による査定が入ったとしても実施にはコストはそれほど下がらない。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デメリットとしては所管課が丸投げのような意識を持つことが心配されることが多い。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1社での受注となるため、地元の受注企業者数が減少する。</li> </ul>

### ②奄美市が想定している包括管理業務の範囲に対する市場性について

A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規模は多くも少なくもないが市場性はこれから検討する。</li> <li>・市営住宅におけるクレーム対応は。 ⇒現在は大工1名により修繕を対応しており、年間300件近くの修繕をこなしている。当然修繕待ちの状態もあるが大きなクレームはない。 入居部分の修繕になるので、入居者とのやり取りが面倒になるかも。</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法定点検や、日常点検等については問題ないが、修繕業務について、予算通りには行かない事が多々あると思われる。修繕の部分は切り離して考えた方が、制限なく施設の適切な安全管理が可能と思われる。</li> <li>・実際に修繕を行う、地元事業者の人材確保がポイントになると思う。</li> <li>・施設管理のシステムについて、自社では行っていない。</li> </ul>

C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営の面で考えると、現在検討している市営住宅と教育施設のみで考えた場合、人を配置して運営する規模には至らないかと思う。</li> <li>・想定している業務の中に AED や複写機のリース等も含まれているが、そちらについては経験が無いため対応が可能かどうか検討する必要がある。(通常あまり含まない事が多い)</li> <li>・相談対応、施設の診断、トリアージ、管理システムについては対応可。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場性はある。</li> <li>・事務所は庁舎内が好ましいが、近隣であれば業務上支障は無い。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広範囲の業務となるので、奄美市内 I 社で受けられる事業者が存在するのか懸念される。</li> <li>・JV での受注も可能とし、市外の実績のある企業の参画も求められると思う。</li> </ul>

#### ③市内事業者の受注機会に関する考え方

A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当然これまで同様に市内事業者に発注することを考えている。</li> <li>・軽微な修繕は自分たちですることも可能 (内製化による市内事業者の手間削減)</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・離島という地域の特性から考えても、地元事業者の協力は必須である。</li> <li>・地元事業者により、経費削減につながり、サービスが向上するのであれば、良いと思う。</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的に、現在業務を請け負っている事業者を中心に発注、さらに発注の機会を増やしていくことが包括管理の使命である。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元事業者へ発注することを優先している。</li> <li>・各事業者の得意分野を聴取し発注機会が増えるようにする。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の方針を明確に仕様書に明記する事で可能</li> </ul>

#### ④長期契約における事業継続担保の考え方

A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約期間は 10 年程度が妥当と考える。</li> <li>・事業継続担保は検討が必要。</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期スパンで定額での更新となると難しいと思われる。社会情勢や物価上昇等考慮して見直しが必要</li> <li>・修繕は切り離した上でマネジメントの観点から考えると、短いスパンより長期スパンの方が効果的</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・包括管理に関しては、民間資金を投資するわけではないので特に問題ない</li> <li>・他自治体においては 5 年以上という例はあまり無いが、通常のビル管理で考えると 1 年ごとの契約ではあるが、その都度更新という形態なので、10 年という長期契約に関しても問題ない</li> <li>・管理マネジメント業務が別の事業者が変わった場合は、当該事業者が使いやすい</li> </ul>

	システムに更新した方が良い。ただしそれまで行ってきた業務に関する蓄積したデータについては他事業者でも活用できるような形で提出する。
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約期間は5年程度と考えるが、物価上昇や対象施設の増減等による毎年業務の見直しを行う。</li> <li>・事業の継続性を担保したいのであれば、プロポーザルの際に事業者の財政状況等でしっかりと判断した方が良い。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スタート時は3年契約程度で始めた方が良いと思う。</li> <li>・実績のある大手事業者と地元事業者のJV等であれば可能ではないかと思う。</li> </ul>

⑤包括管理による業務効果及びコスト削減について

B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の入居者層を考えた場合に高齢者や障害者が多く入居されているため、通常の管理よりも人件費がかかると思われる。</li> <li>・奄美市の想定している包括管理のイメージで考えた場合、休日対応も検討しているのでコスト削減は難しいと考えるが、スピード感や利便性の向上、安全面での効果は得られると思う。</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕の仕様や業務の適正化が図られる</li> <li>・運用開始直後にコストが下がらないとしても、管理の質が上がり、長期的にみた時に修繕費用や改修費用がトータルで抑えられる。建物全体での適正化を図る事が可能である。</li> <li>・適正化により修繕のコストが下がったとしても、管理費が発生するので、全体のコストは下がらない。</li> <li>・修繕に関しては、市内事業者に配慮しながらの運用となるので、プロの目による査定が入ったとしても実施にはコストはそれほど下がらない。</li> </ul>
D	・業務委託部分に関して、コスト削減は見込めないが可能性はある。
E	・事業者は「規模の利益」により、コスト削減につながると期待できる

⑥事業履行体制の考え方（市、受託者が担う業務の役割について）

A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の選定は包括管理事業者で行うのか。 ⇒選定基準を明確にし、包括管理事業者において事前にリストを作成したうえで選定する。ただし、130万円以下の修繕が対象となり、業者への偏りが無いように配慮する必要がある。</li> <li>・130万円以上だとどのような発注になるのか。 ⇒市の発注となりこれまで同様の入札事務を要する。</li> </ul>
B	・不具合が発生した際は管理会社が確認。見積徴収の上、市の決裁を得て修繕を行う。大規模修繕の計画もあると思うので、タイミングによっては判断が変わってくるため。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕の金額によって〇円以下は係長、〇円以下は課長等。役職に応じた決定権を持って頂いて判断をしてもらう。</li> <li>・庁舎内に包括管理事業者の事務所を置いて、包括管理担当課と同じ執務室で業務にあたる体制が整えられたら、情報共有も早くスピード感のある判断が可能になると思う。</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁内に限定するわけではないが、管理事務所は必要である。無駄なコストを抑えるためには庁舎内の場所を提供してもらえたらありがたい。</li> <li>Web や電話でのやり取りだと抵抗感が生じる場合もある。</li> <li>・修繕依頼を受けた場合、管理会社にて現場確認、見積もり徴収後市の承認を得て発注。見積もりに関しては、業務内容によっては根拠確認のみでも良い場合もあるが、数社見積もりを徴収する事で金額や仕様の適正化を図る必要がある。元々の市の規定をどこまで緩和できるのかにもよる。</li> <li>・軽微な修繕に対する対応について、自社で行ってきた実績はあまり無いが、今後包括管理を行う上ではマストであると考えている。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕の実施に関しての最終決定、承認は行政側で行っていただきたい。</li> <li>・事業者への修繕発注に関して、行政の定める「〇円以上は3社見積が必要」といった金額要件は業務効率化の観点から協議の余地を残して頂きたい。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理対象施設の種類及び数が多いため、市と受託者間のリスク分担を明確に定める必要があると思われる。</li> </ul>

⑦その他（本事業についてご提案等）

A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業規模について、予算額はどのように考えるか。 ⇒対象施設の業務委託費、修繕費の実績+管理に要する経費と考える。管理費には人件費や報告書作成費、巡回点検費、システム運用費等が考えられる。</li> <li>・他自治体の管理に要する経費はどの程度か。 ⇒委託費総額で示されており、管理費がいくらといった分け方はされていないので不明である。</li> <li>・包括管理事業者が施工業者に支払いをするが、市からの委託費支払いの時期は。 ⇒事前にある程度の委託費は渡しておく必要があると考える。 管理費分を先に払い、修繕等は月締めで払うとか。全て先に概算で払い、最後に精算する方法もある。支払い方法や時期はこれから検討を行う。</li> <li>・書類の保存方法や保管期間は。 ⇒システム運用を想定しており、なるべく紙でのやり取りではなく、データ管理としたい。時間短縮や資料の長期保存が可能となる。 システムを市が準備するのか、包括管理事業者にお願いするのかは今後検討す</li> </ul>
---	---

	<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参入については、単独では難しいが、共同なら可能性はある。</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4半期又は半年等サイクルを事前に協議した上で決定。</li> <li>・ 予算組についても、民間側がスピード感を持って、合理的な運営が出来るような仕組みが必要。</li> <li>・ 公営住宅と民間住宅の修繕レベルが異なると思うので、その判断については自治体側に決定して欲しい。</li> <li>・ 公共施設の包括管理の実績はない。</li> <li>・ 自社においてコールセンターの機能は持っている。</li> <li>・ PFI 事業の管理一体型において地域優良賃貸住宅の管理は行っている。</li> <li>・ 一定額で契約した場合、建設当初は修繕に係る費用がほとんどかからないので予算が余る。但し 20 年から 30 年となると修繕が必要になってくるので、予算が足りなくなってしまう。</li> <li>・ 小規模修繕は民間で、大規模修繕は従来発注でとなっはいるが、細かい仕様が発注段階で示されていない場合もあり、実施に事業が始まってからリスク分担をとると、民間側からするとかなりリスクイダと思う。</li> <li>・ 金額要件で分けるのではなく、修繕については全て見積りを徴収した上で、行政側で実施か否かを判断する方が良いのではないのか？</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 離島という立地を考えた時に主体となって管理を担うことは難しいかと思うが、他自治体でのノウハウを活かして事業を実施する事業者をバックアップするような体制であれば参画可能かと思う。</li> <li>・ スケールメリットを増やしてもらえたら、管理マネジメントに関する人の配置も可能になるかと思う。</li> <li>・ 今後事業規模を拡大する予定があるのであれば、想定される施設や金額を示してもらえと、民間事業者の参画意欲を促すのではないかと思う。</li> <li>・ 公共施設指定管理の実績有。給食センター、ホール等の総合管理の実績有。</li> <li>・ すでに指定管理者がいる施設の包括管理については巡回点検のみ。ただし指定管理者の管理状況を第三者の目でみて、質の向上を図る事が可能である。</li> <li>・ 現在、修繕業務に管理の経費は載せない。マネジメント費用に含んでいるというスキームで考えているが、労災保険やインボイスの関係で、修繕事業者の費用を肩代わりする必要がある場合も想定されるため、今後は見直しが必要である。</li> <li>・ 本事業について、興味のある事業者が介する事前説明会であったり事業者間のマッチング等の機会があれば効果的である。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元業者への支払いは立替えておき、行政からの支払いは月 1 回・四半期 1 回・半年 1 回などが可能。</li> <li>・ 市の方では修繕計画はあるのか</li> </ul>

	<p>→大規模な改修計画はあるが、細かな修繕計画は立てていない状況である。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・修繕カルテを市で作成はしていないのか。<ul style="list-style-type: none"><li>→ 現時点ではカルテは無い。</li></ul></li></ul>
E	<ul style="list-style-type: none"><li>・各施設の老朽化が著しいため、大規模修繕も一緒に発注してはどうか</li><li>・施設集約化の検討や計画についても、民間のノウハウや意見を取入れて、合わせて発注してはどうか。</li></ul>