

# 【R2:情-4】 荒尾市公共施設包括管理委託事業調査

荒尾市基礎情報 (R2.12.31時点)

・人口:51,641人  
・面積:57.37km<sup>2</sup>

(実施主体:熊本県荒尾市)

【事業分野:住宅】 【対象施設:公営住宅、学校、スポーツ施設等43施設】 【事業手法:包括的民間委託】

## 調査のポイント

### 【先導性】

- 公営住宅の官民連携は、指定管理者やPFI等の導入が進んできたところであるが、**住宅のみを対象にしたものがほとんどであり、その他の公共施設と一体的に行う包括管理については先例が乏しい**ことから、本調査には先導性があると考えられる。
- 複数施設の包括管理については、大手事業者の参入も考えられることから、**技術力の維持や資金の域内循環等についても事前に検討を行う。**

### 【汎用性】

- 公営住宅とその他の公共施設は建築物の管理という点で必要となるノウハウ等は共通していながら、**一体的な管理が行われていない。この状況は他の自治体でも同様**であると思われ、**限られた職員でこれらを実現していく手法**として、本調査は他の自治体の参考になると考えられる。
- 本調査については、**熊本市公民連携プラットフォーム等の地域プラットフォームを通じて調査結果を共有し、横展開を図っていく**予定である。

## 事業／施設概要

### 【施設概要】

- 本事業の対象施設は、公営住宅、庁舎及び学校施設を含む、市の複数部署に跨る公共施設43施設である。(右記)
- 公営住宅は、8団地・1,619戸(入居率約78%)・延床87千㎡(敷地249千㎡)で、6団地で資産老朽化比率80%超(うち2団地100%)**である。

### 【事業概要】

- 本事業は、**持続可能な施設管理を目指した公営住宅及びその他公共施設における分野横断型の包括的民間委託**である。
- これまで**直営により市職員が行ってきた公営住宅の各業務に加え、他の公共施設についても一体的に民間委託を行う。**
- 本事業では、業務の効率化や維持管理水準の向上を図るだけでなく、**施設の劣化状況や利用状況に係るデータについても統一化を行う**ことで、今後の施設再編における意思決定につなげていくものとする。

No	大分類	中分類	数
1	公営住宅	公営住宅	8
2	社会教育系施設	博物館等	1
3	スポーツ系施設	スポーツ施設	4
4	産業系施設	産業系施設	7
5	学校教育系施設	学校	13
6	子育て支援施設	幼保・こども園	1
7		幼児・児童施設	2
8	保健・福祉施設	保健施設	1
9		その他社会福祉施設	1
10	行政系施設	庁舎等	1
11		その他行政系施設	1
12	供給処理施設	供給処理施設	3
合計			43

## 目的・これまでの経緯

- 市では、荒尾市公共施設等総合管理計画の方針を踏まえ、**荒尾市行政経営計画(平成31年2月策定)に具体的な検討事項の一つとして、民間ノウハウを活用した分野横断の包括管理委託を掲げ、令和元年度から具体的な検討を開始した。**
- 令和元年度には、学校や庁舎等の施設を対象に調査を行い、一定の市場性を確認したところであるが、本調査では、**新たに公営住宅も対象に加えた上で、より精緻な調査を行うこと**としている。

### 【荒尾市行政経営計画】

**公営住宅等の公共施設について、施設に関する専門性とサービスの向上、コスト削減を効果的・効率的に推進し、管理の適正化に繋げることを目的として、複数施設に係る管理業務を一括で行う包括委託**や新たな指定管理者の導入など、民間委託の導入について検討する。

- 平成29年3月 荒尾市公共施設等総合管理計画策定
- 平成31年2月 **荒尾市行政経営計画策定**
- 令和元年度 庁内検討(公共施設の包括管理について検討、マーケットサウンディングを実施済み)
- 令和2年度 **本調査実施(公営住宅を含めて検討)**

# 【R2:情-4】 荒尾市公共施設包括管理委託事業調査

(実施主体: 熊本県荒尾市)

## 調査結果

### 1. 業務範囲の検討

- 対象施設の現在委託している維持管理業務や修繕業務について、契約書及び仕様書を基に、施設別業務別の委託状況を整理するとともに、市営住宅管理業務についても、担当課にヒアリングの上、整理を行った。
- 先進自治体にヒアリングを行い、業務範囲や維持管理水準の設定について調査した。
- 包括管理を行うことで、**従来余分に行っていた維持管理業務の水準を効率化することが可能**であることが把握できた。
- 市営住宅管理業務は、大きく「**入居管理**」、「**入居中の対応**」、「**退去及び空室管理**」業務があり、そのうち、「入居中の対応」における**住民からの苦情・要望等への対応に係る業務量が多い**ことが分かった
- 民間事業者へのヒアリングでは、市営住宅管理業務が業務範囲に含まれていても、**他社との協業等により対応可能**であることが分かった。

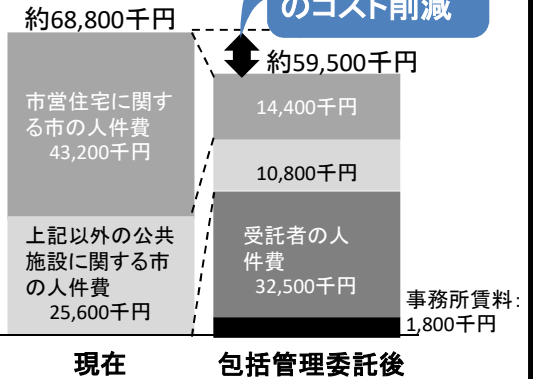
### 2. 事業スキーム案の検討等

- 業務範囲の検討結果を踏まえ、「官民連携のスキームの見直し」、「契約形態及びモニタリング手法等の検討」、「市内事業者の活用等の検討」、「施設管理に係るデータの統一化の検討」を行った。
- 上記の検討結果を民間事業者に示した上で意見や要望を聴取した。
- 併せて、市内事業にヒアリングを実施し、今後の公共施設の維持管理業務における市内事業者のあり方について意見交換を行った。
- ヒアリングの結果、下記がわかった
  - 現地事務所は、概ね5人程度の規模が想定できる。
  - リスク分担では「**自然災害時の対応**」、「**修繕履歴等の整理**」に留意
  - 受託者の提案による**市内事業者のスキルアップ**が期待できる。
  - 修繕履歴等の蓄積が、修繕の**優先付けや予防保全につながる**。

### 3. 事業効果の分析

- 包括管理委託を導入することで、**約10,000千円のコスト削減**につながることを期待できる。
- 特に市営住宅管理業務を入れることで、**市営住宅に関する業務を大幅に減少させる**ことが可能となる。
- さらに、「**安全性の向上**」、「**ノウハウ蓄積**」、「**マンパワーの適正化**」も期待できる

#### 【定量的な効果】

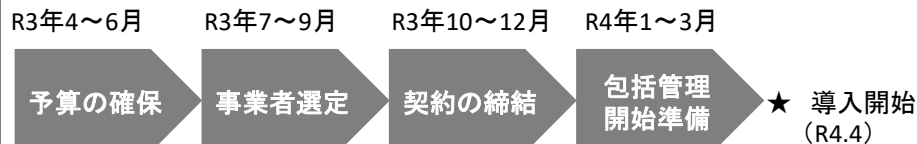


#### 【本調査によって明らかになった定性的効果】

安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕や不具合対応の一元化・内製化により、<b>確実かつ迅速な修繕及び不具合対応の実現</b>が期待できる。</li> <li>修繕履歴や不具合箇所のデータ蓄積により施設の<b>運営停止等につながる部材や設備の故障リスクの低減</b>が期待できる。</li> </ul>
ノウハウ蓄積	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の担当職員が、包括管理事業者と日々やりとりすることで、<b>公共施設の維持管理に関するノウハウが蓄積</b>することが期待できる。</li> <li>包括管理受託者による<b>市内事業者へのノウハウの共有</b>が期待できる。</li> </ul>
マンパワー	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設間での維持管理水準が統一されることで、従来、<b>過剰に行われていた維持管理業務の適正化</b>が期待できる。</li> <li>軽微・安価な修繕等を包括管理事業者が実施することで、<b>市内事業者は、より高額の業務に携わることが期待できる</b>。</li> </ul>

## 事業化に向けた今後の展望

### ○ロードマップ案



### ○事業化にあたっての課題

- 修繕に関するスキームの確立
- 施設利用者、施設管理者に対するメリットの顕在化
- 市内事業者との協力体制の仕組みづくりと取組の具体化