

保全・長寿命化の取組について

- I 構造耐久性調査の実施
- II 公共施設の包括管理業務委託の検討結果

令和2年12月15日

総務部公有財産活用局

公共施設マネジメント推進課



1 長野市公共施設等総合管理計画の概要

マネジメントの基本理念

(平成27年度公共施設マネジメント指針)

「将来世代に負担を先送りすることなく、より良い資産を次世代に引き継いでいく」

四つの基本方針



① 施設総量の縮減と適正配置の実現

(新規整備の抑制、施設の複合化・多機能化、地域特性を踏まえた配置、広域的な連携)

② 計画的な保全による長寿命化

(ライフサイクルコスト縮減、長寿命化基本方針・施設点検マニュアル策定、耐震化の推進、基金創設)

③ 効果的・効率的な管理運営と資産活用

(施設利用の促進、管理運営効率化、受益者負担の適正化、遊休施設の利活用)

④ 全庁的な公共施設マネジメントの推進

(庁内推進体制の強化、財政との連動、施設情報の一元化、職員の意識改革)

将来の縮減目標

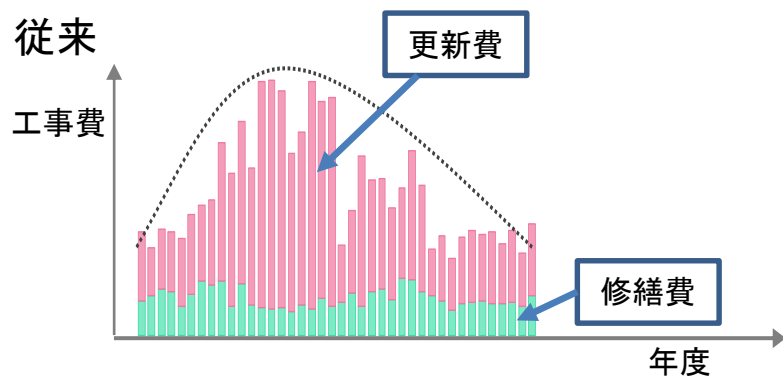
今後20年間で20%の縮減を目指す。これは、将来にわたり必要となる財源を確保するための、さらなる努力を前提とした最低限のラインとして設定するもの。

2 長寿命化のイメージ

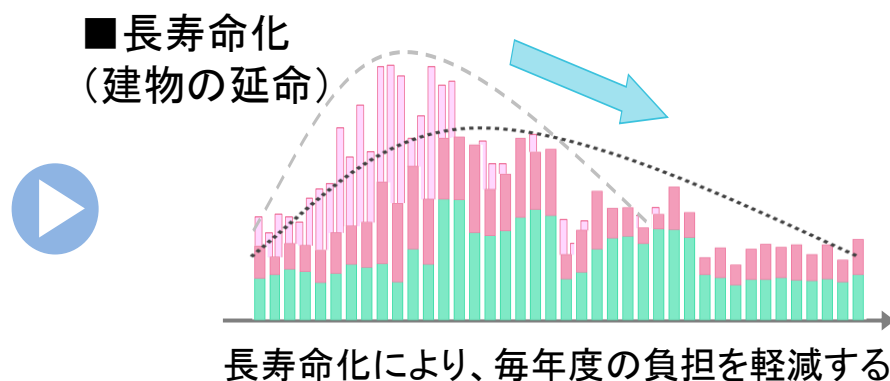
長寿命化の必要性

◇日常の管理や定期的な点検を適切に行うことで、「壊れたら直す＝事後保全」から、壊れる前の「計画的な予防保全」に転換する『長寿命化』を進め、安全・安心な施設の管理に努め、財政負担の軽減と平準化を図る。

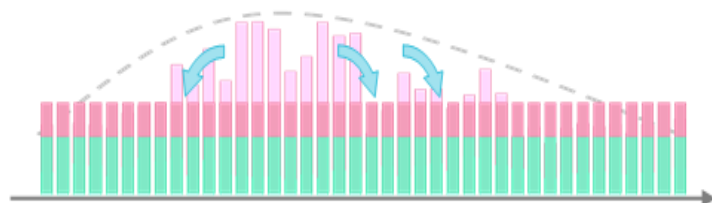
■ 従来



■ 長寿命化 (建物の延命)

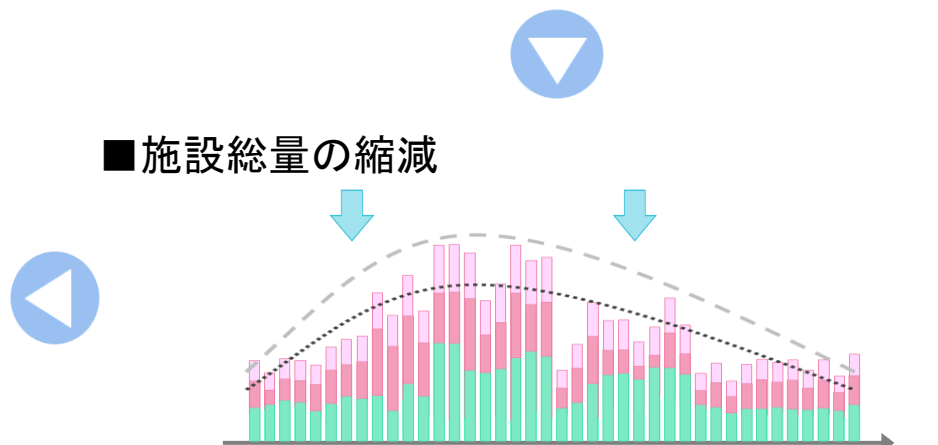


■ 財政負担の平準化



有利な起債の活用と計画的な保全で、毎年の負担を平準化する

■ 施設総量の縮減



施設総量を減らすことで、改修・更新費を減らす

3 長寿命化の効果

長寿命化の効果

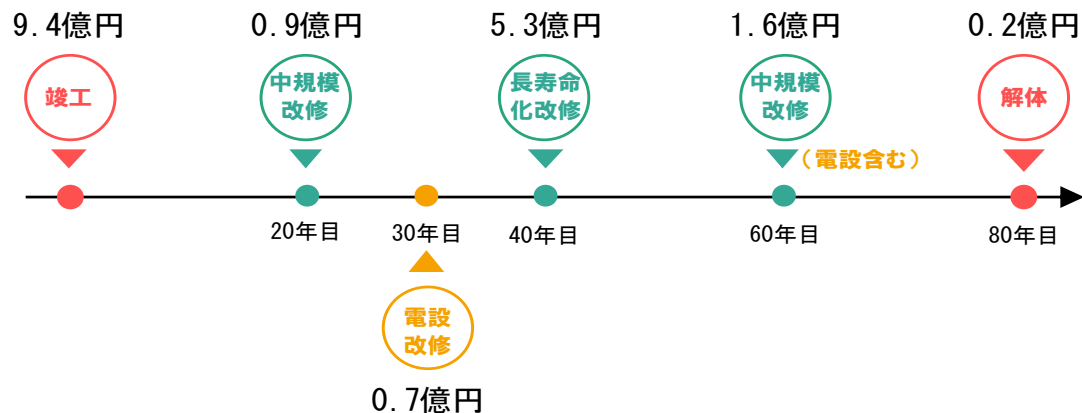
- ◇ 建て替えの時期を遅らせることで、毎年の財政負担を軽減。
- ◇ 建物の目標使用年数を80年に設定し、長寿命化を図っていくために必要となる定期的な改修周期を定めることにより、建物の生涯にかかる費用(ライフサイクルコスト)を低減。

標準的な庁舎(延床2,400㎡)を想定

60年使用した場合



80年使用した場合



15.6億円 (60年間)
1年あたり2,600万円

年間337万円
約13%の削減

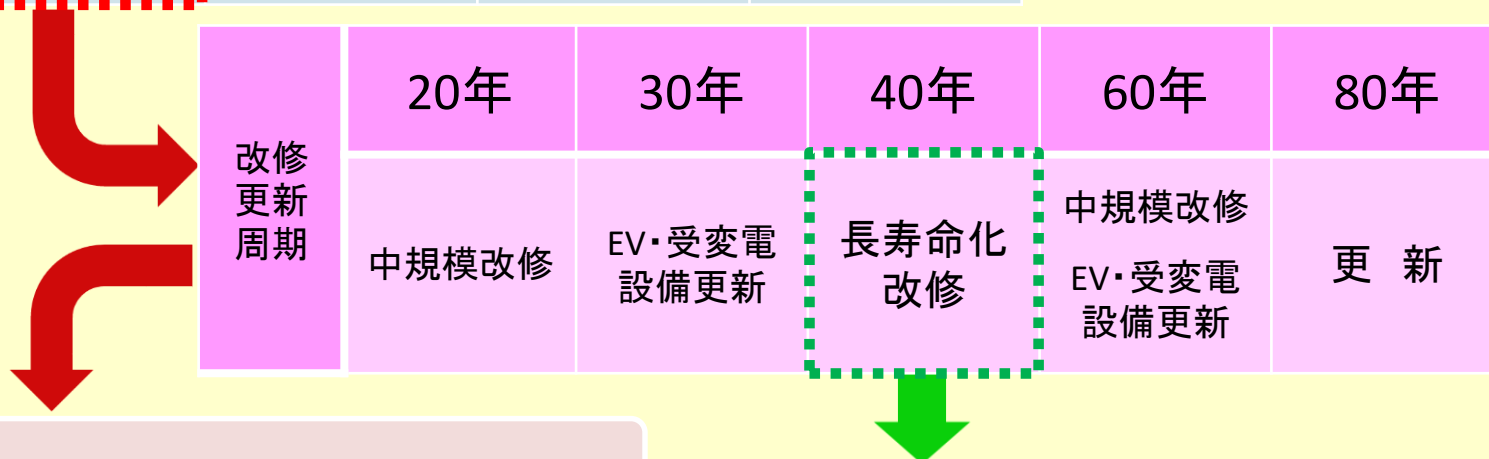
18.1億円 (80年間)
1年あたり2,263万円

I 構造耐久性調査の実施

1 長寿命化基本方針(建築物)

■ 計画的予防保全により長寿命化を実現するために、目標使用年数と改修周期を設定

構造	新耐震非木造	旧耐震非木造	木造 軽量鉄骨造	個別施設計画 評価対象施設	←「長寿命化改修」は、原則、 新耐震非木造施設のみ
目標使用年数	80年	50年	40年	901施設 3,089棟	



個別施設計画において「長寿命化」又は「転用」とした
282施設・689棟のみ、改修周期の20年・30年・
 40年・60年に「長寿命化のための改修」を実施

「40年目の長寿命化改修」は、築40年の前に
「構造耐久性調査」を実施し、躯体が80年
 の使用に耐えうると判断された建物のみ実施

2 中規模改修・長寿命化改修の実施サイクル

S56年(1981年)の新耐震基準から40年目
⇒ 長寿命化改修に着手

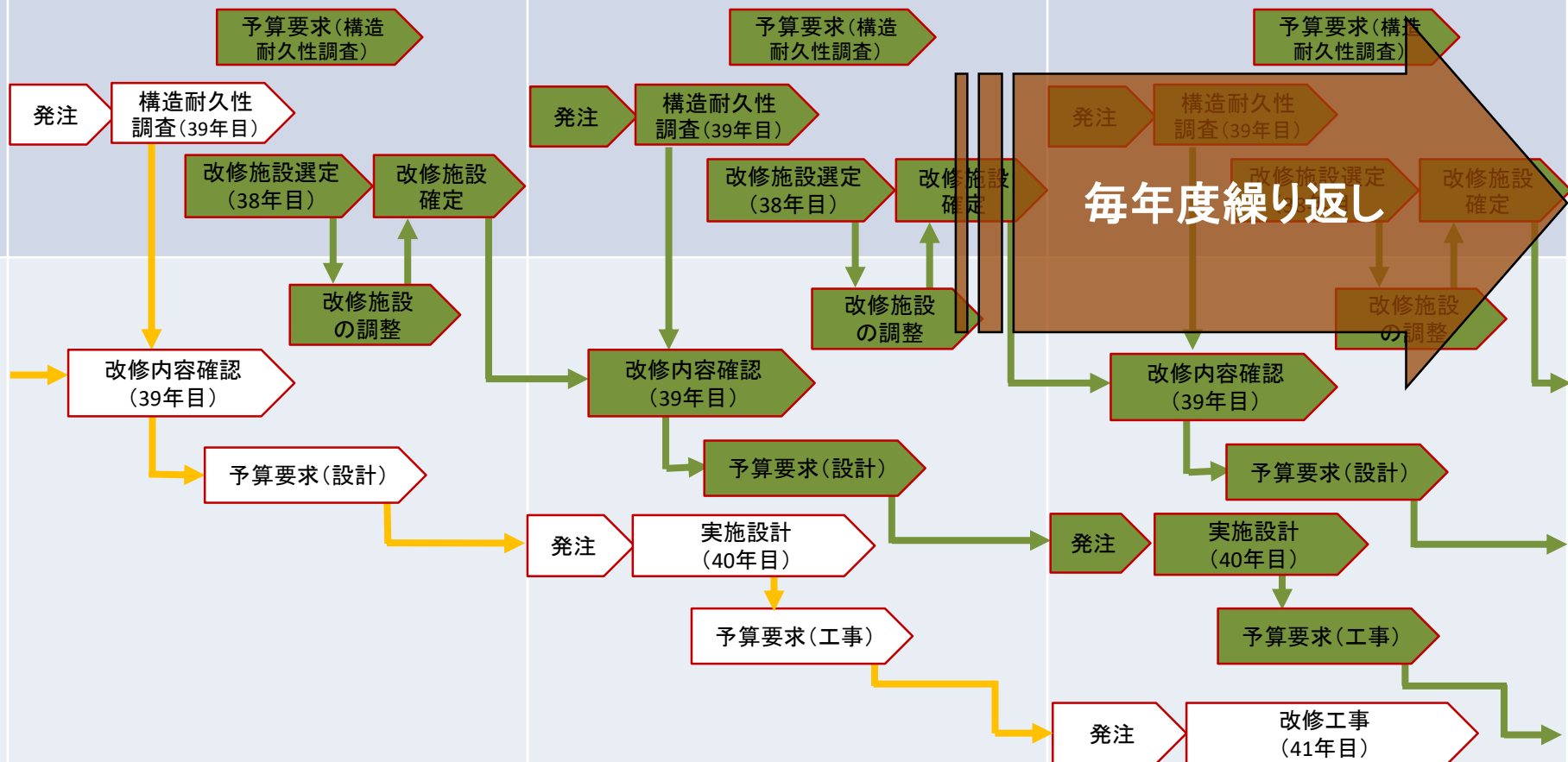
R2(2020)年度

R3(2021)年度

R4(2022)年度

公マネ課

所管課・
建築課



個別施設計画の策定

個別施設計画の対策を実施

3 構造耐久性調査

◇構造耐久性調査とは

鉄筋のかぶり厚さや腐食度、コンクリートの中性化の深さ、コンクリート強度等について、柱や梁、壁の一部をはつたうえで調査し、躯体の劣化度から耐久性を評価する。



【鉄筋のかぶり厚さ】



【鉄筋の腐食度】



【コンクリートの中性化の深さ】



【コンクリート強度】

令和2年度 調査実施建物

裾花中学校 西校舎	RC造2階建て	836 m ²
同 校 管理・昇降口棟	RC造2階建て	832 m ²
同 校 金工・木工室棟	S造 平屋建て	287 m ²
障害者福祉センター	RC造2階建て	1,716 m ²

令和2年度 調査結果

調査した全ての建物で耐久性が基準値以上と評価

「躯体が80年の使用に耐えうる建物」と判断

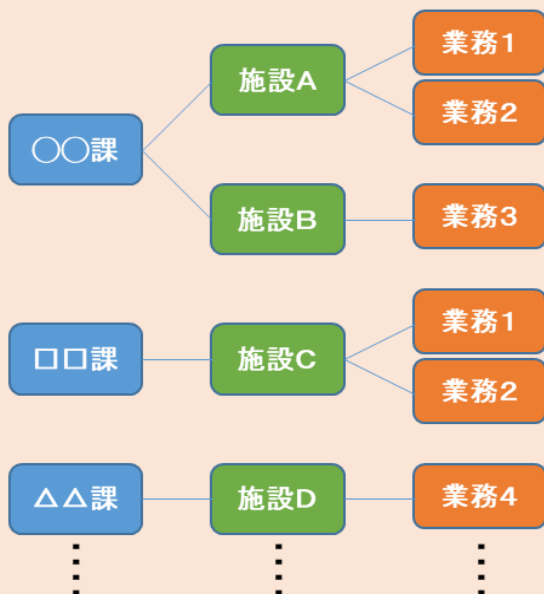
⇒ R3年:設計 R4年:工事

Ⅱ 公共施設の包括管理業務委託の検討

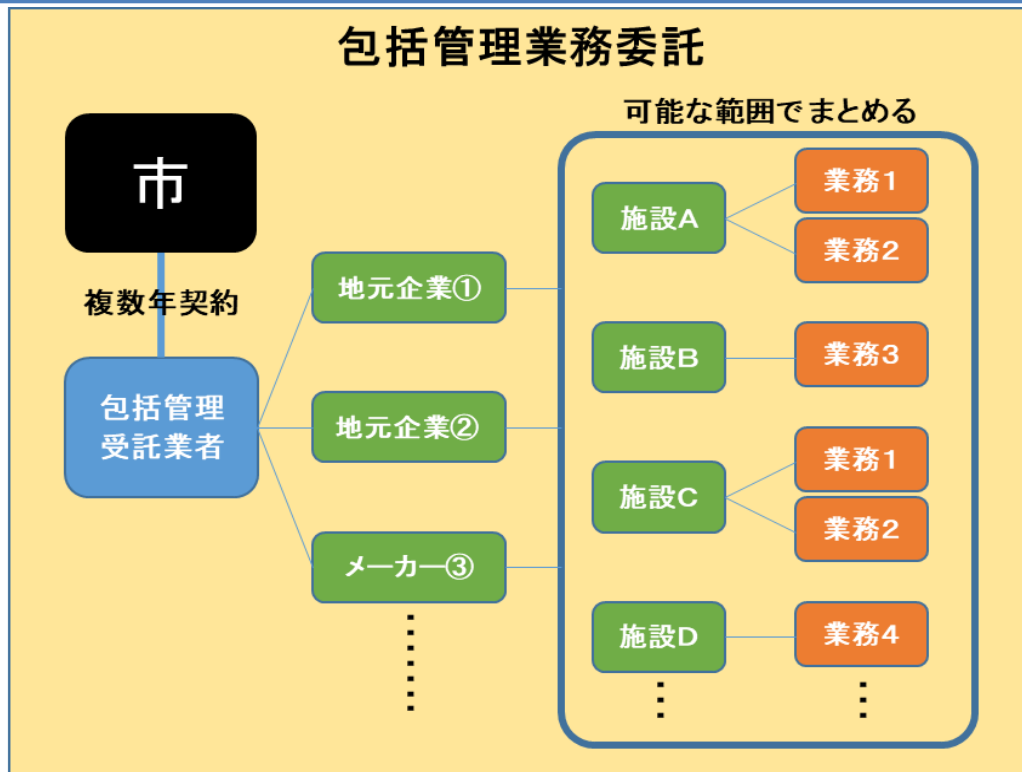
1 包括管理業務委託の概要

包括管理業務委託とは、課ごと、施設ごと、業務ごとに契約している保守点検や清掃等、様々な業務委託をひとつに包括した維持管理手法で、複数年にわたり契約する委託のこと。

これまでの施設管理



包括管理業務委託



包括管理手法の導入を検討

施設の安全性と管理水準の向上、迅速な修繕による改修コストの削減と長寿命化の推進、施設管理や契約関連の事務量削減による職員の人件費削減等の効果を目的に導入を検討。

2 導入に向けたサウンディング型市場調査の実施

課題

- ① 発注単位(所管・業務・エリア等)、業務の実施が可能な範囲の確認
- ② 地元業者や高齢者団体等への受注機会の確保
- ③ 業務効果、コスト削減の可能性 など

👉 民間との対話が必要

サウンディング型市場調査の実施

「サウンディング型市場調査」とは

事業の検討にあたって、民間事業者(企業・NPO 法人等)から広く意見・提案を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するために実施する調査

■ 想定対象施設

183施設 (学校、公民館、保健センター、保育園、本庁舎・支所、消防署等)

■ 対象業務

23業務 (法定点検、保守点検、清掃、警備、運転監視等)

+

事業者提案により実施を期待している業務 (巡回点検、緊急対応窓口、小規模な緊急修繕 等)

3 サウンディング型市場調査の結果

(1) 実施期間

令和2年8月24日(月)から8月28日(金)

(2) 参加事業者数

6事業者（新型コロナウイルス感染症の拡大状況を踏まえ、市内事業者とは市役所会議室で実施し、市外事業者とはオンラインにより実施）

(3) 調査結果の概要

① 本調査への参加理由

- ・ 受託を希望、長野市が新たに取り組む事業に協力したい、事業参画の可能性を検討するため 等

② 本市における包括管理業務委託の対象施設数や発注単位、市場性の有無及びその理由

【対象施設数・発注単位】

- ・ 想定する全ての施設が業務委託の対象となっても対応可能であり、問題はない
- ・ 対象施設数や業務量は、大きければ大きいほどコストメリットは出てくる
- ・ 市域が広く対象施設・業務が多いため、段階を踏み事業規模を縮小させてのスタートとしてはどうか 等

【市場性】

- ・ 市場性はある、市場性は大きいにある、全国的な注目に値する案件になる 等

③ 包括管理業務委託による業務効果及びコスト削減に関する考え方

【業務効果】

- ・ 専門技術者による公共施設の安全性の担保、契約一本化による市職員の事務負担の軽減・事務コストの縮減、施設管理業務品質の均一化、施設情報の一元管理、業務効率化の見直しと改善 等

【コスト削減】

- ・ マネジメントコストを加算するため現状の事業費の1.2倍程度になる
- ・ 維持管理業務目的で委託費を下げるのは難しい
- ・ 現行の契約金額にマネジメント管理経費や巡回点検時の修繕費用、付加価値の提案の実施にかかる費用等が上乗せされる
- ・ 市職員の事務コストの縮減は見込めるが、マネジメント費が上乗せされるため事業全体としてはコスト高になる可能性が高い
- ・ PDCAサイクルを回しながら無駄を省くことでコスト削減の実現可能性はあると思われる
- ・ スケールメリットを活かした費用交渉が可能

包括管理業務実績あり

包括管理業務実績なし

- ④ 市内事業者、高齢者団体等の受注機会及び地域経済への貢献についての考え方
- ・ 既存業務は市内業者を第一優先で発注する方針
 - ・ 市外の事業者へ委託している業務で、市内の事業者で対応できる業務であれば切り替えることも可能
 - ・ 現在、受託している包括管理業務では100%市内事業者と契約している 等
- ⑤ 契約締結までのスケジュール、業務期間及び履行体制の考え方
- 【契約締結までのスケジュール】
- ・ 優先交渉権者決定後、準備期間として半年程度は必要 等
- 【業務期間】
- ・ 業務期間は長ければ長いほど良い、最低でも5年間、一旦は3年間で2期目以降は5年間、3年程度 等
- 【履行体制】
- ・ 建物種別ではなくエリアで管理 等
- ⑥ 漏水、停電等の緊急時における対応及び災害時における業務継続についての考え方
- ・ 緊急連絡は、包括管理事務所や市内外の支社・出張所、24時間365日の受付体制が連絡受付窓口として機能し、確実に連絡が取れる体制を構築する 等
- ⑦ 受託事業者公募時に提示してほしい資料やその他の要望
- ・ 現行の契約先と契約金額及び各業務の仕様書、建物の一覧、点検報告書 等

4 今後の方針

メモ

- 対象として想定している施設の全ての業務を包括して管理することは可能
- 市場性はある
- 施設管理業務のレベルアップや付加価値の提案が期待できる
- 市職員の事務負担が軽減できる

しかしながら



事業費を現状の委託料以下とすることは困難

令和元年東日本台風災害や新型コロナウイルス感染症対策等の影響

厳しい財政状況のため

当面の間は、包括管理手法の導入を見送る

引き続き施設のより良い管理手法を研究する。

結果などの公表について

参加事業者へ市の方針を通知し、別添資料「長野市公共施設包括管理業務委託の実施に向けたサウンディング型市場調査の結果について」をHPへ掲載。