

市有建築物の適切な保安全管理及び計画的な維持補修の推進に関する質問の回答結果による【現状】と【課題】そして【対策】について

施設管理担当課に対し実施しましたアンケート結果により、市有建築物（いわゆるハコモノ）の管理等の【現状】と【課題】が明らかになりました。

その内容を踏まえ、今後必要となる【対策】（検討課題（案））を抽出いたしました。

今後、これらの結果を基に、「秦野市公共施設再配置計画」に基づき、市有建築物（いわゆるハコモノ）の適切な保安全管理及び計画的な維持補修を目指し、施設の長寿命化及び、一元管理（マネジメント）の取り組みを進めていきます。

1. 保安全管理の【現状】と【課題】そして【対策】

（1）施設の管理方法について

【現状】

- ① 「施設の管理台帳」は、半数以上の課で作成していない。
- ② 「施設の管理台帳」があっても、半数以上の課では、電子化されていない。
- ③ 「施設の管理台帳」には、工事等の履歴、支出金額や今後の工事等予定などについては、記載されていない。
- ④ 建物図面についても、約半数の課では所有していない。
- ⑤ 建物図面を所有していても、建設当初の施設内容の図面で、その後の改修内容等が図面に反映されていない。

【課題】

- ① 統一書式による電子化された施設管理台帳を作成する必要がある。
- ② 施設管理台帳には、施設概要だけでなく、修繕・工事等の履歴やその費用、計画的な修繕・工事等の今後の予定と概算費用、建物図面などを記載する必要がある。

【対策】

【施設保全調整WGでの検討内容】

- ① 電子化された施設管理台帳の書式検討
- ② 施設管理台帳の記載事項の検討
- ③ 「施設保安全管理システム」構築の検討

(2) 施設の維持保全関連作業について

【現状】

- ① 施設の日常的に行われる清掃や除草などの作業については、清掃委託の業者や職員などにより、行われていることが多い。(費用負担を軽減している)
- ② 定期清掃や高木の樹木剪定など、特別な知識や技術、機器等を使用しないとできない作業については、ほとんどの課が、施設ごとに毎年業者に委託し、行っている。

【課題】

- ① 職員などによる清掃作業が日常化しているが、存続すべき施設や長寿命化すべき施設については、日常清掃においても、職員のボランティア的対応でなく、専門業者との委託契約等により、適切な施設管理を行う必要がある。
- ② 特別な知識や技術、機器等を使用しないとできない作業についても、1施設ごとに委託契約を締結するのではなく、複数施設をまとめて委託契約することで、予算の削減や管理監督事務の削減に努める必要がある。

【対策】

【施設保全調整WGでの検討内容】

- ① 複数施設での日常清掃委託の一括契約の検討
- ② 複数施設での定期清掃委託の一括契約の検討

(3) 施設の定期点検について

【現状】

- ① 自主点検については、施設の劣化や損傷を把握するための重要性を認識し、特別な知識や技術が無い中でも、日常的に行っている清掃等の作業の中で、職員などの「気づき」や自然災害時など緊急時の「見回り」などで、損傷箇所等の発生を発見し、修繕や工事等の対応をしている。
- ② 法定点検については、建設時から、その施設に要求されていた法定点検項目については、「その委託がなぜ必要なのか」まで理解しないままに、慣例的に委託契約が継続されることで、結果的に実施されている。
そのため、法改正や新規法律の制定により、新たに必要となった法定点検に対しては、その知識や情報が不足している。
- ③ 施設管理を担当している職員は、事務系職員が多く、施設や設備の定期的な点検の必要性は認識しているものの、何処をどの様に点検し、どの様な状態が

異常なのかが解らないため、施設や設備の不良箇所を見逃してしまうケースも多い。

- ④ 自主点検や法定点検などにより、発見された、損傷箇所等に対する修繕や工事についても、発生初期段階で処置していれば、少額費用や短時間で処理ができる損傷も、予算不足などの理由により、迅速な対応ができないことが多く、先延ばしすることで、損傷の度合いが拡大してしまい、高額な補修費用が必要となることが多い。

【課題】

- ① 施設の劣化や損傷について、特別な知識や技術がなくても、自主点検により、損傷の程度や設備の異常が認識できる「簡単なチェックリスト」や「解りやすいマニュアル」を作成する必要がある。
- ② 各施設の用途や規模等により、法律で規定されている「法定点検」の種類や内容等について、各施設ごとに把握し、適切な点検実施を推進する必要がある。
- ③ 事務系職員でも、施設や設備機器の「どこが、どの様であれば、どの様な処置が必要で、その費用はどのくらい必要なのか」の目安となる「修繕や工事の事例集」や「基準書」などを作成する必要がある。
- ④ 自主点検や法定点検などにより、発見される突発的な損傷箇所等に対する修繕や工事については、発生初期の段階で迅速に対処できる組織体制と費用の確保が必要である。

【対策】

【施設保全調整WGでの検討内容】

- ① 「自主点検」の重要性と必要性の認識と理解の普及を検討
- ② 「簡単な自主点検チェックリスト」などの作成の検討
- ③ 定期的な自主点検による不良箇所の早期発見と把握、対応の検討
- ③ 「わかりやすい施設管理マニュアル」などの作成の検討
- ④ 施設ごとの法定点検一覧を作成し、適切な実施計画書の作成を検討
- ⑤ 「修繕・工事の事例集（概算費用の記載があるか、費用算定が簡単にできるもの）」などの作成の検討
- ⑥ 施設の一元管理の検討を進める中で、「組織体制」「管理すべき内容」「情報や事務の流れ」なども検討
- ⑦ 通常予算とは別に、流動的に対応できる費用の確保を検討
(公共施設再配置推進基金の検討を「ヒト・モノ・カネ」WGで進行中)

(4) 施設維持に必要な予算の算出方法について

【現状】

- ① 各施設ごとに次年度予算で必要な修繕、工事箇所を抽出し、「複数業者」や「建築住宅課」へ見積もりを依頼し、その金額なども踏まえて、施設管理担当課として、次年度に予算計上すべき工事等を抽出しているが、事務系職員では、見積もりの精査ができない。また、「建築住宅課」への見積もり依頼についても、「建築住宅課」の忙しさを考えると依頼しづらい状況がある。
- ② 設備機器等が故障してから行う「事後保全的」な修繕の方法（現在の方法）では、予算算出の段階で、必要な修繕費等を確定することができない。
そのため、毎年一定額の修繕費を予算計上し、その中で対応しているが、年度末には、毎年財源不足で必要な修繕ができない状況が続いている。
- ③ 限られた予算の中で、修繕や工事の優先順位を決めているが、管理している施設が古く劣化等に伴う突発工事（事後保全工事）が増え、予防保全的な工事を計画することができない。
- ④ 修繕や工事のための予算を増額してもらっても、設計等の事務量の増加に対し、今の職員数のままでは、人員不足で対応ができない。
- ⑤ 施設の老朽化が進み、年度ごとに修繕費等を増加させなければならない状況にもかかわらず、一定の割合で予算削減が求められ、必要な修繕費等が確保できない。
- ⑥ 毎年、予算計上しても、予算が認められないため、施設の維持保全には、必要な修繕なのに、修繕できない積み残しが増え続けている。そのため、初期の状態では、少額で対応できるような修繕でも、処置を後回しにしてしまうことで、結果として、高額な費用がかかるような工事に発展してしまうことがある。
- ⑦ 施設に対する維持管理の理解不足や知識不足から、施設の維持管理の水準をどの程度にすればよいのかが分からない。施設の維持管理の水準が確立されていないため、施設の状況変化（欠損、欠落、損傷、故障、機能障害など）の全てに対し、予算計上する傾向にある。
- ⑧ 積算基準が分からず、業者の見積りをそのまま予算計上するケースが多く、適正価格か否かの判断に疑問が生じている。

【課題】

- ① 定例的な修繕や工事については、概算費用の目安となるものや、簡単に概算

費用が算出できる参考資料（「修繕・工事の事例集（概算費用の記載があるか、費用算定が簡単にできるもの）」など）が必要である。

- ② 事務系職員が、専門的なアドバイス等を気軽に相談できる施設管理の窓口が必要である。
- ③ 必要な時に必要な処置ができるように、通常予算とは別に流動的に対応できる修繕費の確保が必要である。
- ④ 対処療法的処置「事後保全」から計画的な修繕「予防保全」への移行を目指し、各施設ごとに修繕や工事の中長期計画を作成する必要がある。
- ⑤ 施設の状況変化の早期発見と専門的知識を有する人の状態判断による対処方法の迅速な決定ができる仕組みが必要である。

【対策】

【施設保全調整WGでの検討内容】

- ① 「修繕・工事の事例集（概算費用の記載があるか、費用算定が簡単にできるもの）」などの作成の検討
- ② 市有建築物の施設管理を総合的に行う窓口（施設管理課の創設や財産管理課へ施設管理班の創設）の設置を検討
- ③ 通常予算とは別に、流動的に対応できる費用の確保を検討
（公共施設再配置推進基金の検討を「ヒト・モノ・カネ」WGで進行中）
- ④ 市有建築物の施設状態の一括管理又は、把握できる組織の設置と人員の確保、システムの構築の検討