

## 保全の取組み検証と29年度に向けての課題

### 1. 実効性ある保全の推進と課題

財源が限られる中で、市が保有する施設を適正に維持していくためには、下の2つの取組みを並行して行わなければならない。ただ、これらは公共施設マネジメントの両輪であり、片方の取組みが滞ってしまえば大きな効果は得られない。

#### 保全（質の確保）

現有施設を将来にわたり健全に維持させる取組みが必要だが、財源が潤沢にあるわけではない。必要となる予算を付けなければ、すべての保全が中途半端になってしまうため、着手施設の選別を検討する。

連  
動

#### 再配置（量の抑制）

すべての施設を維持できないため、総量削減の検討が必要である。ただ、単純に減らす方向ばかり考えるのではなく、施設の再整備とのセットや地域の施設を活用する等、市と地域（利用者）双方がベストの総量削減策を検討する。

しかし、施設の実情を踏まえた計画的に行う予防保全の実施には、主に以下のような課題がある。

- 課題1** 保全の必要性に対する認識度のばらつきから、劣化度を知るために行う自主点検作業の精度が、点検者により差が生じる。
- 課題2** 予算化に向けての庁内連携や調整体制が整っていないため、効果的な予算配分になっていない。
- 課題3** 必要とされる保全費用が膨大なため、予算化の見込みが立たず実現性に乏しい。

どの課題も事務局や施設所管課、財政課といった単独の課だけで進められるものではなく、加えて、これまでの先送り対応では、もはや立ち行かなくなるほど以前からの修繕積み残し分が膨れ上がり、一刻も早く実効性のある保全の取組みに着手することが求められる。

## 2. H28年度の保全の取組み

公共施設を長期にわたり良好な状態で維持していくには、事後保全だけでなく長期的な視点で計画的な修繕を行う「予防保全」を実施する必要がある。

今年度からこの考えに基づき、施設ごとに点検を実施し、老朽度の点数化（『岸和田市公共施設最適化計画』13頁）による計画的かつ定期的な修繕を実現させるための取組みを開始している。施設管理者による自主点検を実施し、その診断結果を受け、工事優先度を付けて関係各課に周知した。



## 3. 課題解決に向けての取組み

### ■ 課題1への対応

管理者が点検を行う前には、点検作業がスムーズに実施できるよう現地研修会を開催したが、施設によってチェックリスト項目の解釈にばらつきが出た。H29年度は統一的基準により、点検者による判断解釈の差が出ないように以下の対策を考える。

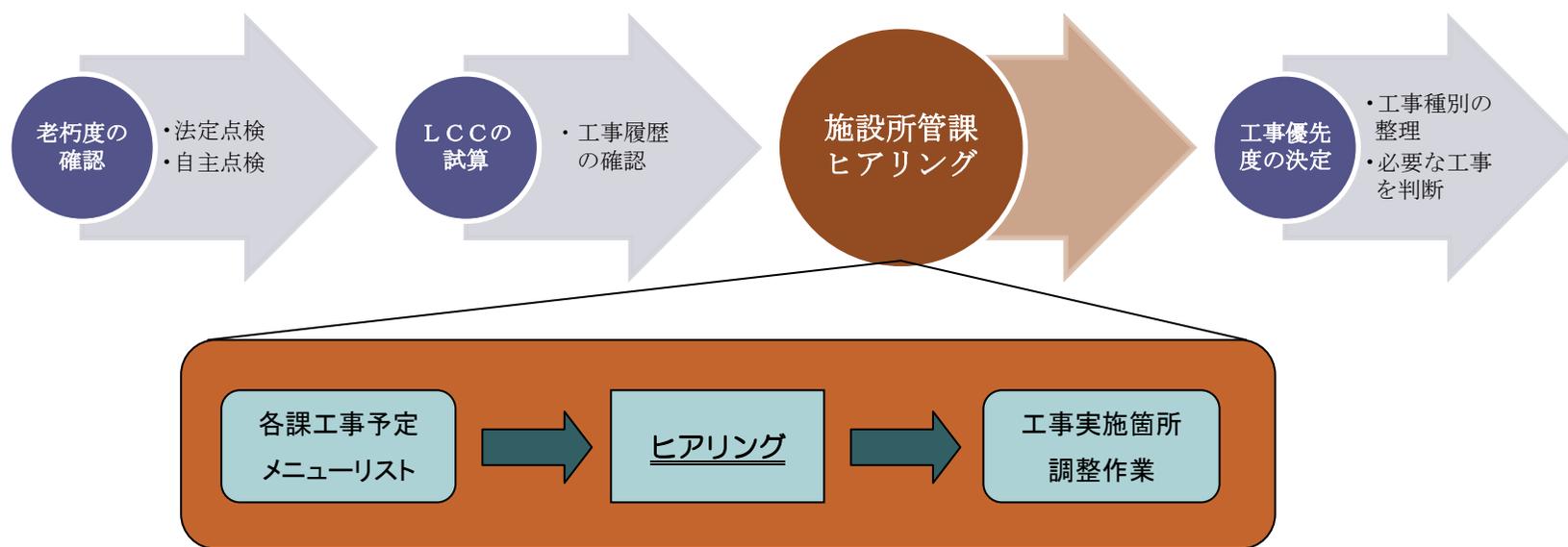
- チェックリストの様式を改良し、簡易に判断、点検できる項目にする。
- チェックリストの配布時に説明会を開催し、点検作業のルールを周知徹底する。
- 管理者の点検前にチェックリストを用いて、実際の施設で実務研修を開催する。

※ なお、時間的、予算的に制約があるので現実的ではないが、①専門業者に点検作業を委託する ②事務局担当が点検作業をすべて行う ことが可能であれば、効果的な判断による老朽度捕捉が可能である。

## ■ 課題2への対応

今年度の取組みでは、自主点検の結果を受けて客観的判断による優先度付けに止まっており、その時点での財政状況や政策判断による事情は考慮されておらず、本当に必要な保全の実態に即した予算配分ができる体制が整えられていない。

そこで、施設所管課に対する工事予定のヒアリングを実施し、施設の状況（修繕の効率性、施設再配置の可能性等）を考慮した上で、工事実施箇所を調整して所管課と共有認識を持つ。それを踏まえ工事優先度を付け、関係各課に周知する方法を考える。



まずはこの方法を試行し、予算システムに組み込めるかどうかの検証を行う。もし有効だと判断できれば、庁内で保全予算要求の調整ができる体制を作り、効果的な予算配分に向けシステム作りを進める。ただ、この方法を取った場合の課題としては、予算要求が始まるまでに組み入れることができるかということと、全体予算規模の中でどれほど保全予算に割り振れるかわからないままに工事実施箇所を調整していくことである。

## ■ 課題3への対応

### ① 財政状況からの現状

今後の保全費用を試算すると、単年で36億5千万円の負担が必要となるが、実際に保全にかけられている実績水準は単年で14億8千万円である。施設総量の削減がなく現状がこのまま続くと仮定した場合、**保全費用が賄えるのはわずか全体の40%に過ぎない。**(『岸和田市公共施設最適化計画』17頁)

また、この状況は市の財政推計を見る限りさらに厳しく、試算どおり執行するのはほぼ不可能である。

#### ● 財政推計（H28）における保全費の見込み

(単位：億円)

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
保全費（公共施設のみ）	2.46	2.46	2.90	3.11	3.33

仮に①や②の対応策を取り、効果的な予算配分が実現していたとしても、この状況では築年数が長く、老朽化著しい施設の修繕すべてを行うことができず、積み残され、比較的築年数が若く軽易な修繕を施すことで老朽化が進行しないような施設も、そのまま先送りされることとなる。その結果、すべての施設で保全が中途半端になり、良好な状態で施設を維持することができない状況に陥る。

本来はすべての施設に適切な保全を行わなければならないが、財源に限りがある中で効率的に施設を維持していくことを目指すためには、**必要な保全の考えを再整理し、現状を踏まえた持続可能な方法に転換することが必要である。**

### ② 現実的な保全の実現

健全な施設維持には計画的な予防保全が必要で、不具合が生じる前に予防的に修繕を施すのが最善である。しかし、予防保全として修繕工事を一括りに考えているものの中には、事後的な対処でも事足りるものも含まれていると思われ、その仕分けを行うことで、**保全の必要なところにお金を集中投資するため対象施設を選別することを検討する。**(保全トリアージ)

### 《保全トリアージの考え方》

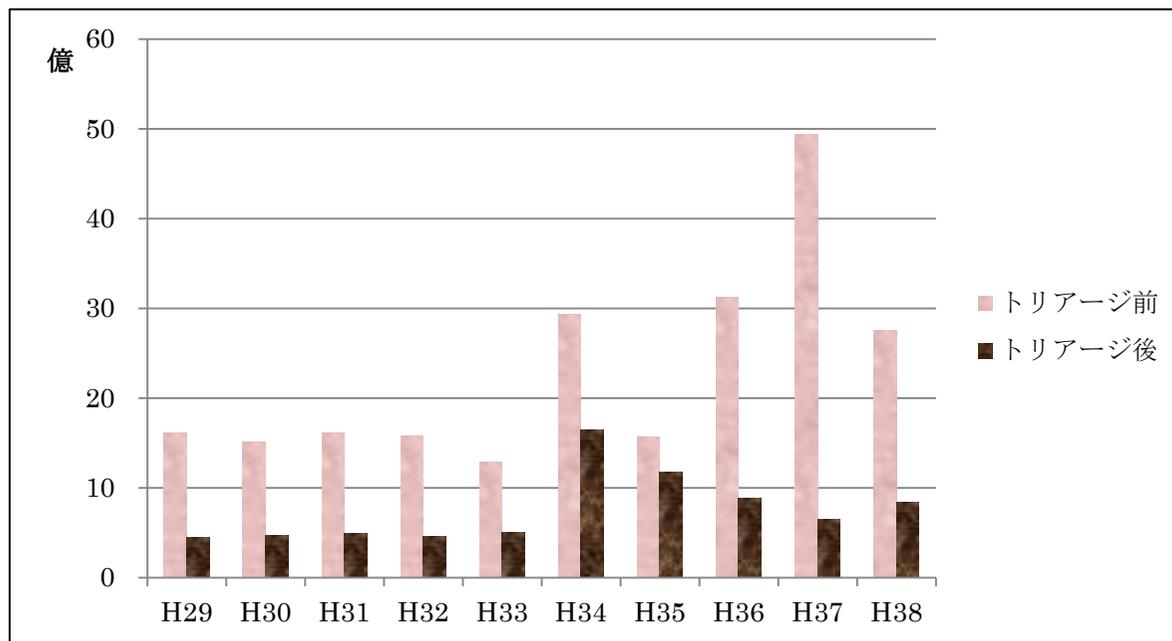
- 修繕周期が到来しても劣化が進行しておらず、計画的対応の必要性が低いと判断される場合は、計画的な予防保全は行わず事後的に対処する。
- 規模が小さい施設は、事後的な小修繕だけで維持していく。
- 近い将来に統廃合等の可能性がある施設は、計画的な予防保全は行わずそのタイミングを待つ。
- 老朽化の進行が著しく、大規模修繕で保全してももはや機能回復が見込めない施設は、予防保全を行わない。

この考え方にに基づき、本市の修繕部位の取扱いを以下の表にまとめている。

修繕部位	分類の考え方	取扱い	トリアージの分類
屋根、屋上防水、外壁、高圧受変電設備、給水ポンプ	故障により直ちに使用不能となる恐れがあり、建築物の寿命と設備寿命、機能維持性、利用者の安全に大きな影響を及ぼす部位	不具合が生じる前に、予防保全の観点から計画的に修繕を実施する。	予防保全
避難設備、誘導灯、自動火災警報器、放送設備、自動扉、E/V制御盤、排煙設備、受水(高架)槽、消火栓、舞台装置	故障等の不具合により施設運営に大きな影響を及ぼすが、代替措置により若干の猶予が見込める部位	故障の発生は安全上問題ではあるが、事後的対処が可能と判断する。	事後保全
内装、外柵、全数を一括して取り替える必要がないもの(照明器具、構内照明、空調等)	不具合が生じて、直ちに使用不能となる恐れがなく、建築物の寿命と設備寿命、機能維持性、利用者の安全への影響が少ない部位	故障の発生に応じ、適宜対処する。	事後保全

### ③ トリアージの効果

単年で36億5千万円の負担が必要と試算した今後の保全費用であるが、向こう10年間に限りこのトリアージの考えを取り入れ、保全費用の中で予防保全と事後保全の仕分けを行ったところ、以下の効果が表れた。



年度	トリアージ前	トリアージ後	削減額
H29	1,613,642,465	444,649,737	▲1,168,992,728
H30	1,514,122,760	465,959,833	▲1,048,162,927
H31	1,613,843,009	495,219,319	▲1,118,623,690
H32	1,581,295,810	458,514,520	▲1,122,781,290
H33	1,283,881,272	502,321,606	▲781,559,666
H34	2,933,930,852	1,649,248,325	▲1,284,682,527
H35	1,568,911,079	1,169,120,236	▲399,790,843
H36	3,123,161,602	879,992,023	▲2,243,169,579
H37	4,938,931,215	650,587,741	▲4,288,343,474
H38	2,751,979,603	835,254,648	▲1,916,724,955
合計	22,923,699,667	7,550,867,988	▲15,372,831,679

(単位：円)

注) トリアージ前の試算は修繕部位を事後保全も含めすべて行った場合の金額で、トリアージ後の試算は予防保全のみ行った場合の金額

#### 4. 実効性ある保全のために重要なこと

トリアージ後の金額は、先ほどの財政推計における保全費の見込みを比べると未だ高いが、実際の修繕工事の執行時には入札等で金額が少なくなる可能性もあり、極めて実現性のあるレベルとすることができる。ただ、不具合が発生した場合には事後的対処が必要となるので、それらは潜在的な費用負担として存在しており、その発生規模によっては、すべてを予防保全で対処しておく場合より総費用が高くなる可能性もある。

トリアージにより保全費の一定の削減効果が見込まれるが、当面の間の費用負担を先延ばしすることに過ぎない。潜在的な費用負担が表れてくるまでに施設総量の削減を進め、保全にかかる総費用を低く抑える取組みが適正な保全実現のためには必須条件である。