

事業の目的・概要

市民利用施設等の一般公共建築物 約900施設の修繕について、状態監視保全の基礎となる予防保全は施設管理者の業務であるが、担当者の判断や認識に差があり、理想的な予防保全が適切な時期に実施できていない施設が見受けられ、このような課題に対応する必要がある。
 課題対応にあたりPPP/PFIを活用し、各局が個別に対応している修繕業務を一括発注及び複数年度契約することで、効果的・効率的な修繕を行った場合等を仮定して検討する。
 想定される事業手法については、PFI、PFS、SIB及び指標連動方式など、本事業について想定されるPPP/PFI事業手法を洗い出して比較すると共に、定性評価、VFM、KPI、報酬設定、民間資金活用による支払いの平準化、市内企業の参入促進等に留意すると共に、事業採算性の検討、民間事業者へのヒアリング等を通じて検討を実施する。

横浜市の現況・課題

▶ 一般公共建築物が老朽化

- ・H30年3月時点の公共建築物の数は約900あり築年数が50年を経過した施設の面積割合は20年後には34%に増加。
- ・H24年度からの20年間で、市民利用施設等の保全・更新費（建替費を含む）は約4,640億円と予測され、効率的・効果的な保全・更新が必要。

指定管理施設の修繕における課題1 ▶ 施設ごとの修繕の対応に差がある

- ・技術職員不在の施設所管部署もあり、修繕計画の立案等に課題がある。
- ・指定管理者ごとの修繕実施のばらつきが、施設ごとの修繕の対応の差となる。

指定管理施設の修繕における課題2 ▶ 突発的な施設破損リスクあり

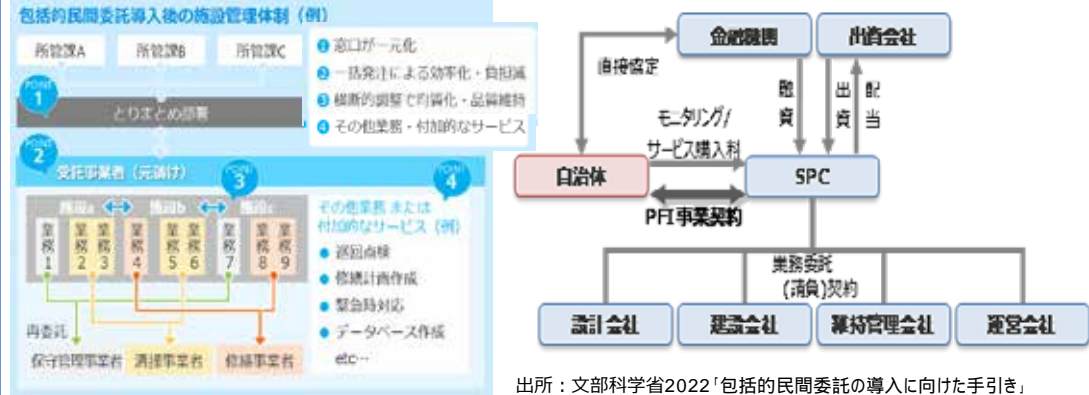
- ・予防保全が十分でないため、異常に気付かず対応が遅れるリスクがある。
- ・適切な時期に修繕が実施されないと、突発的な施設破損による休館等が生じ、市民サービスの低下につながるリスクがある。

評価手法

指標連動方式

特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスの適正かつ確実な実施を確保するための手法。 ・インフラの機能や持続性に対応した指標を設定し、サービス対価の一部又は全部が、当該指標の達成状況に応じて決められる。
対象事業	・主にハード事業またはハードを前提とする事業。
事業イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・包括的民間委託により予防保全の効果を高め、修繕周期の延長を目指す。また、指標連動を組み合わせ、設定した指標を達成した場合はインセンティブを付与する。 <p>例) 6年程度の事業期間においてコストを抑制しながら管理水準の品質を確保</p> <p>例) 予防保全を導入しない場合の修繕時期（築20年程度）手前で改修時期判断</p>

事業手法



	包括的民間委託（以下、「包括手法」）	PFI手法（M）
業務範囲	維持管理、修繕、日常点検等保全業務	設計・建設から維持管理、大規模規模修繕等を含む幅広い業務
事業期間	3年または5年が多い	PFI法を根拠として長期事業が可能
期待される効果		
財政負担の縮減	従前の維持管理支出額縮減は難しい	一括発注によるLCC削減効果
財政負担平準化		平準化が可能
民間創意工夫	民間ノウハウによる対象施設・業務の横断的で効率的なマネジメントが可能	長期・包括的な性能発注により民間ノウハウ活用範囲が広い
職員の負担軽減	施設所管部署の職員の契約事務等にかかる負担が削減される	SPCと契約を一元化できるため業務間の調整負担を軽減できる
地元経済への貢献	複数年度の再委託により地元企業の安定的受注につながる	公募の工夫で地元企業の参画の可能性が広がり地元企業の安定的な受注につながる
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・契約事務等効率化により職員がコア業務に専念できる ・横断的マネジメントでの管理水準向上 ・受託者による地元企業/職員への指導 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期・包括的性能発注による民活でのサービス水準向上、業務効率化 ・業務の一括化によるLCCの縮減 ・民間資金活用による財政負担の平準化
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・マネジメント経費の負担が必要 ・所管職員の施設維持管理に対する危機意識・ノウハウの低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間金利/金融組成/SPC等手数料の発生 ・PFI法に則った手続きが必要なため発注に係る事務負担が大きい

前提条件

モデル事業の設定

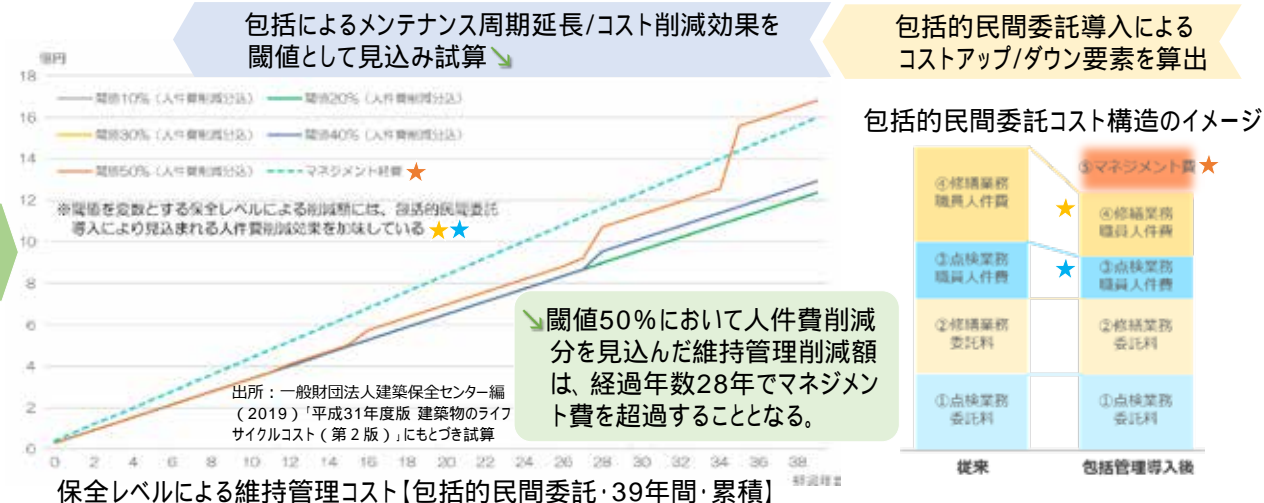
対象用途	地区センター	
施設の主な役割	地域の住民が自主的に活動し、スポーツ、レクリエーション、講演会、研修、サークル活動などを通じて相互交流を深めることを目的に整備。	
対象施設	当初の設定 10施設	ヒアリングを踏まえた設定 80施設
業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> 点検業務 小破修繕業務 (100万円以下) 修繕計画策定業務 	<ul style="list-style-type: none"> 点検業務 小破修繕業務 (100万円以下) 修繕計画策定業務 日常点検業務

ヒアリングで確認

結果を反映

試算

事業採算性の検討

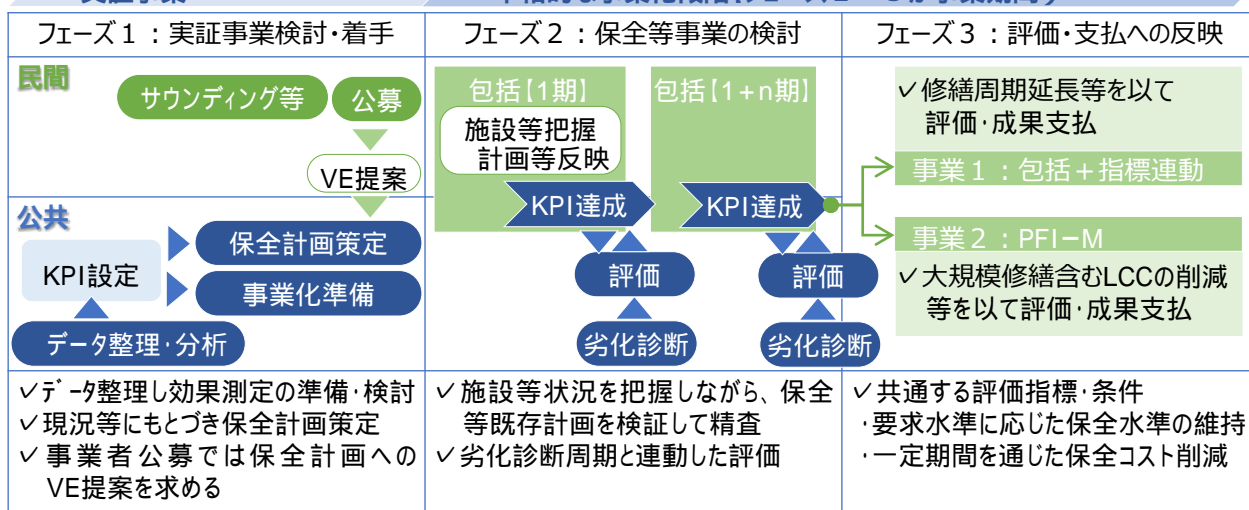


事業化の検討・フロー

- ・評価の軸となる「予防保全による定量的効果」について、現状ではエビデンスがないため、包括手法を導入し、保全データを蓄積・検証しながら、効果的・効率的な事業の構築・推進をはかる。
- ・民間活力を導入した保全事業として、【包括手法 + 指標連動方式】【PFI-M方式】2パターンの手法を検討。

実証事業

本格的な事業化段階【フェーズ2～3が事業期間】



民間事業者ヒアリング

包括的民間委託導入の条件

- ・予防保全の観点からは小破修繕とともに保守点検を行っていくことが効率的・効果的。
- ・日常の修繕と大規模修繕は両輪をなし、大規模修繕業務までを含む方が効率的。

竣工後10年程度が現実的な期間。

- ・事業内容を5年毎に見直し、随意契約で長期間受託する見直しにより、民間のリスクをとる可能性もある。

包括的民間委託導入の効果

- ・各施設で状況が異なるため、修繕をまとめて発注しても大きなコストダウンにはつながらない。
- ・こまめな修繕により大規模修繕の周期を延伸することでLCC縮減を図る可能性がある。

効果の測定方法

- ・自治体の計画に対し、民間が提案により費用を削減するには、プロフィットシェアができるスキーム等が必要。
- ・事業期間内での修繕削減の効果に応じ、次期事業を随契で受託できる条件は、民間にとってインセンティブとなる。