

5. 維持管理費縮減方策の検討

総合管理計画では、管理目標の一つとして、維持管理費を年間当たり 1.2 億円縮減することを目指しています。

本章では、本市の実情に即した維持管理費を縮減する手法を検討し、目標の実現に向けた基本的な方針を示します。

5-1 維持管理費縮減の方針

本項では、維持管理費（光熱水費、清掃・点検等業務委託料、消耗品・修繕料等）の縮減の方策について、小中学校を除く一般施設（建物系）を対象とした取組の方針を示します。

本市では、維持管理費の縮減の観点に加えて、自主財源の確保の観点からも方針を示します。

(1) 維持管理費の縮減に向けた方策の検討

① 維持管理業務の包括化・一元化の検討

公共施設の維持管理にあたっては、電気・機械設備の保守点検や清掃、警備などの業務を外部に委託しているものが多くあります。

委託業務に係る仕様内容の標準化や複数の施設の一括発注・契約、または施設内の複数の維持管理業務を一本化することによる、管理品質の向上・均一化、施設データの一元管理、効率のよい修繕（保全計画）、職員の事務負担軽減などが期待されるため、包括的かつ総合的な維持管理業務委託の手法を検討していきます。

② 環境配慮技術の導入によるランニングコストの縮減の検討

光熱水費については、再生可能エネルギーを例に無尽蔵なエネルギーを有効利用することが求められるなか、更新や大規模改修に合わせ、太陽光発電システムや自然採光、自然通風等の技術の導入を促進し、環境への配慮とともに、経済性も考慮していきます。

また、屋根や外壁の断熱、庇やルーバーなどによる日射の遮蔽により、外部からの熱負荷の低減を図るとともに、高効率型の空調設備や給湯器、LED照明器具の導入など、光熱水費の縮減に向けた検討を行っていきます。

③ 民間活力を活用した事業手法の検討

主要メーカーによる蛍光灯や蛍光ランプなどの照明器具の生産が一部終了したことから、今後はすべての公共施設において、LED照明器具への更新が必然的に行われることになります。

そこで、大規模な公共施設においては、照明設備と合わせ、空調設備の運転管理も含めた「ESCO事業^{用語 38}」の活用をすることも視野に検討します。

また、これまで公共施設の設計・施工・維持管理については、それぞれ個別に発注を行ってきましたが、近年では、PPP^{用語 40}／PFI^{用語 39}等の方式により、設計から施工、維持管理までを包括的に発注することで、民間事業者のノウハウの活用や業務効率化が図られ、行政サービスの向上と事業経費の縮減につながる事例も増えてきています。

そこで、建物の更新や大規模改修等に当たっては、今後、状況に応じて、PPP／PFI等の民間活力の導入も選択肢の一つとして、事業経費の縮減や費用対効果など、従来の手法と比較検討していきます。

④ メンテナンスのしやすさに配慮した設計

市民が公共施設をいつまでも安全かつ快適に利用できるようにするため、定期的なガラスや床の清掃をはじめ、電気・機械設備の保守点検、不具合による照明器具や設備・配管の更新など、外部委託による様々なメンテナンス業務が必要になります。

そのため、建物の更新や大規模改修の際は、メンテナンス業務を簡便に行える設計や仕様とし、長期的な視点から作業費や諸経費等の低減を図っていきます。

⑤ 建物維持管理マニュアルに基づく予防保全の推進

市民が公共施設を安全に長く使い続けるため、市では平成28年6月に「建物維持管理マニュアル」を策定し、各施設の職員が日常的に建物の点検業務を行うこととしています。

これにより、経年による建物の劣化や設備等の故障・破損が生じてから修繕を行うこれまでの「事後保全」の考え方から、建物や設備等の健全な状態を把握し、異常な兆候を早期に発見して、適切な処置を施す「予防保全」に転換することで、長期的な視点から、建物の修繕等に必要な費用を最小限に抑えていきたいと考えています。

今後も建物維持管理マニュアルに基づき、予防保全の観点から、適正に日常点検を行うよう、研修会の開催や周知などを通じて、建物の適切な維持管理に向けた意識の向上を図りながら、改修費等の縮減にも努めていきます。

また、劣化や故障等に関する利用者からの情報提供の新たな手法について、検討していきます。

(2)自主財源の確保の検討

施設によっては、受益者負担として、利用者から行政サービスの性質に応じた使用料や手数料等を徴収し、施設の運営や維持管理にかかる経費に充てています。

このほか、本市では、駐車場運営に伴う賃貸借料、電柱や郵便ポストなどを設置する事業者等から行政財産使用料を徴収しているほか、施設内の空きスペースに自動販売機や案内表示モニターを設置する事業者には、有償で貸し付けることで収入を得ています。

今後も、民間事業者の参入を図りながら、利用者の利便性の向上と財源の確保の両方の視点を勘案して、より多くの収入につながる方策を検討していきます。