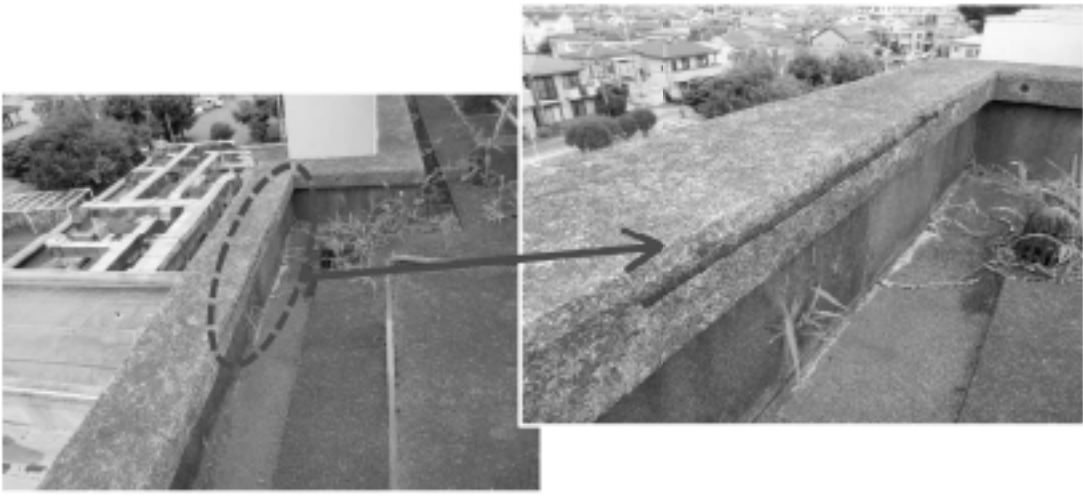
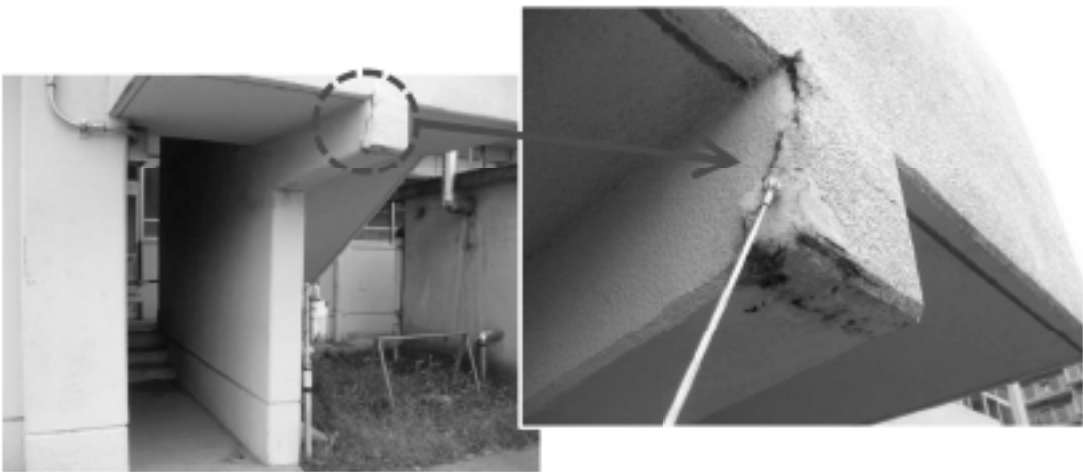
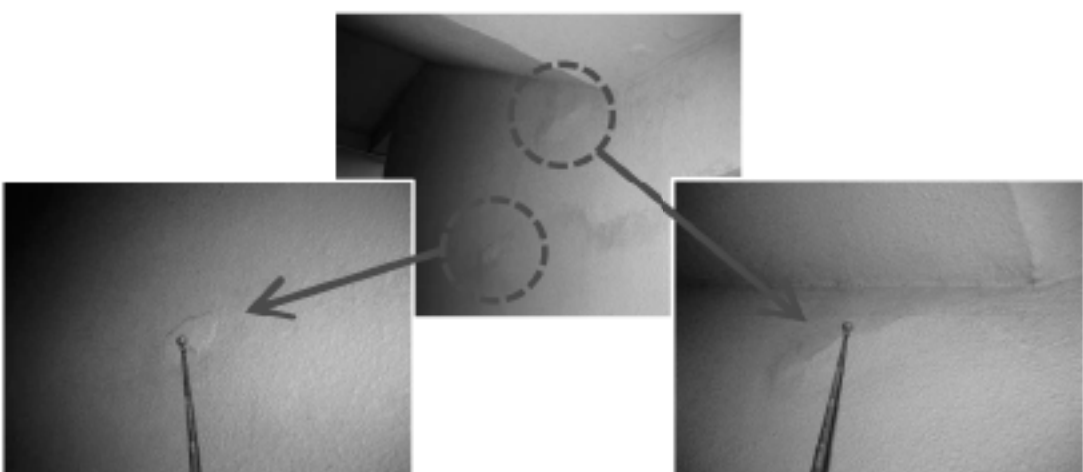
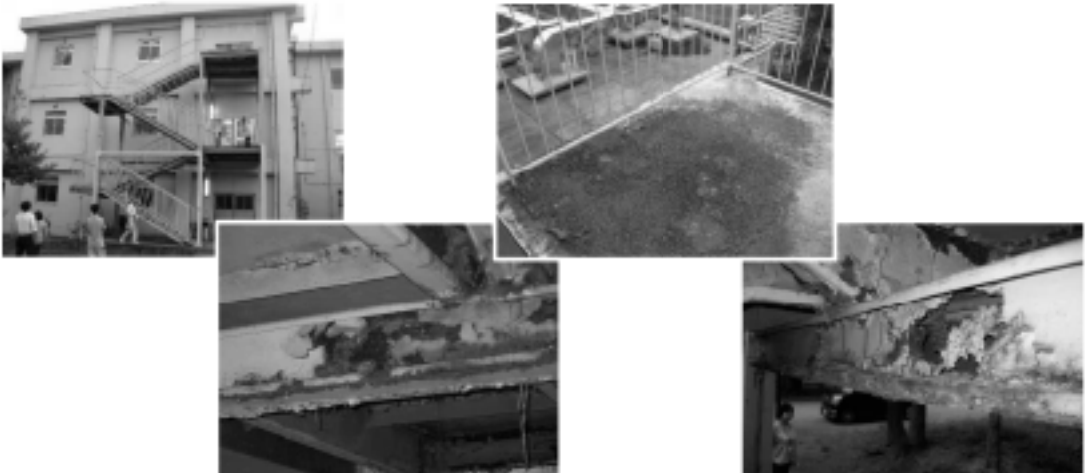
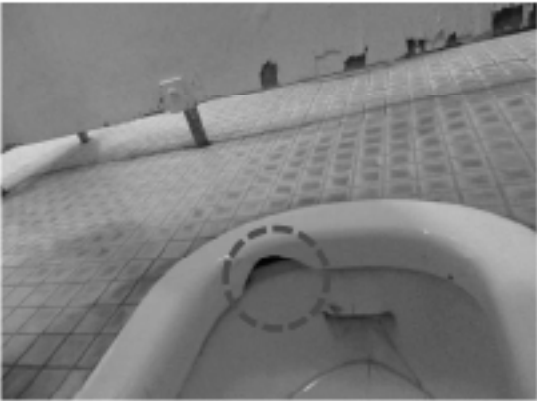
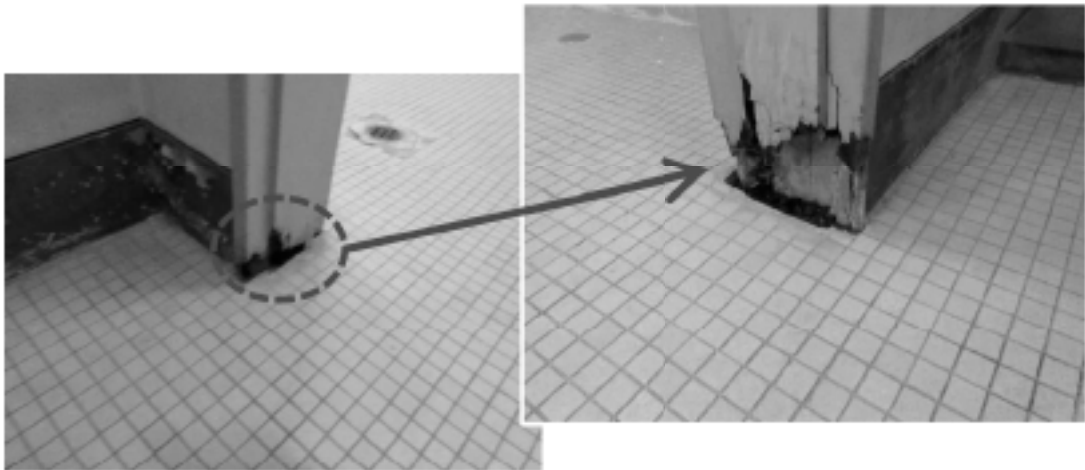
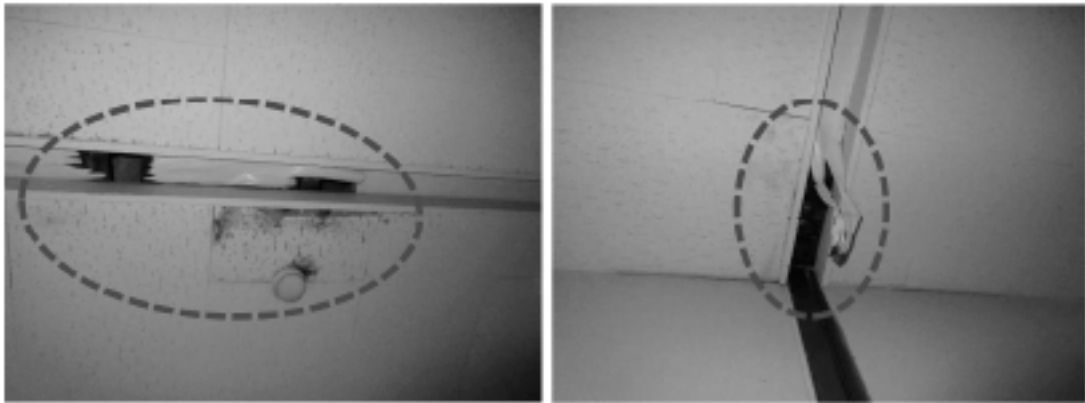
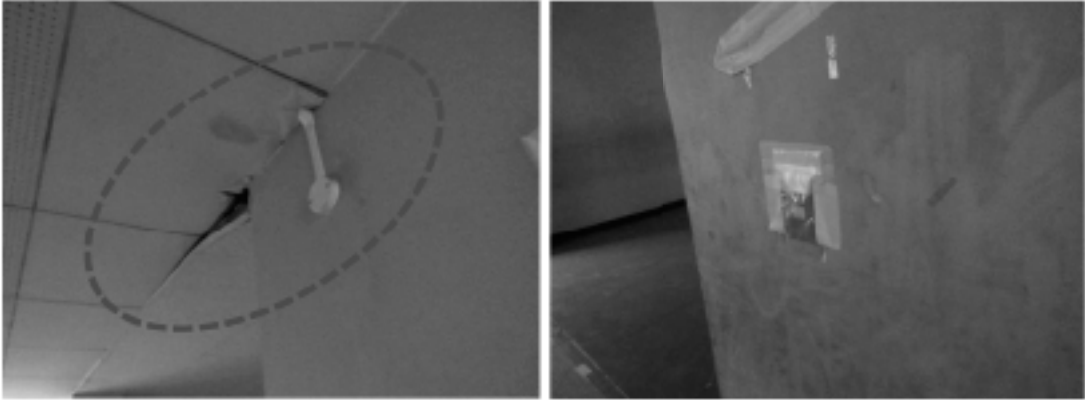


No.7	保全部位	場所	撮影日
	笠木	屋上	平成29年8月10日
			備考 鉄筋露出を伴う爆裂
No.8	保全部位	場所	撮影日
	外壁	北面	平成29年8月10日
			備考 コンクリートの一部に浮き
No.9	保全部位	場所	撮影日
	外壁	北面	平成29年8月10日
			備考 コンクリートの一部に浮き

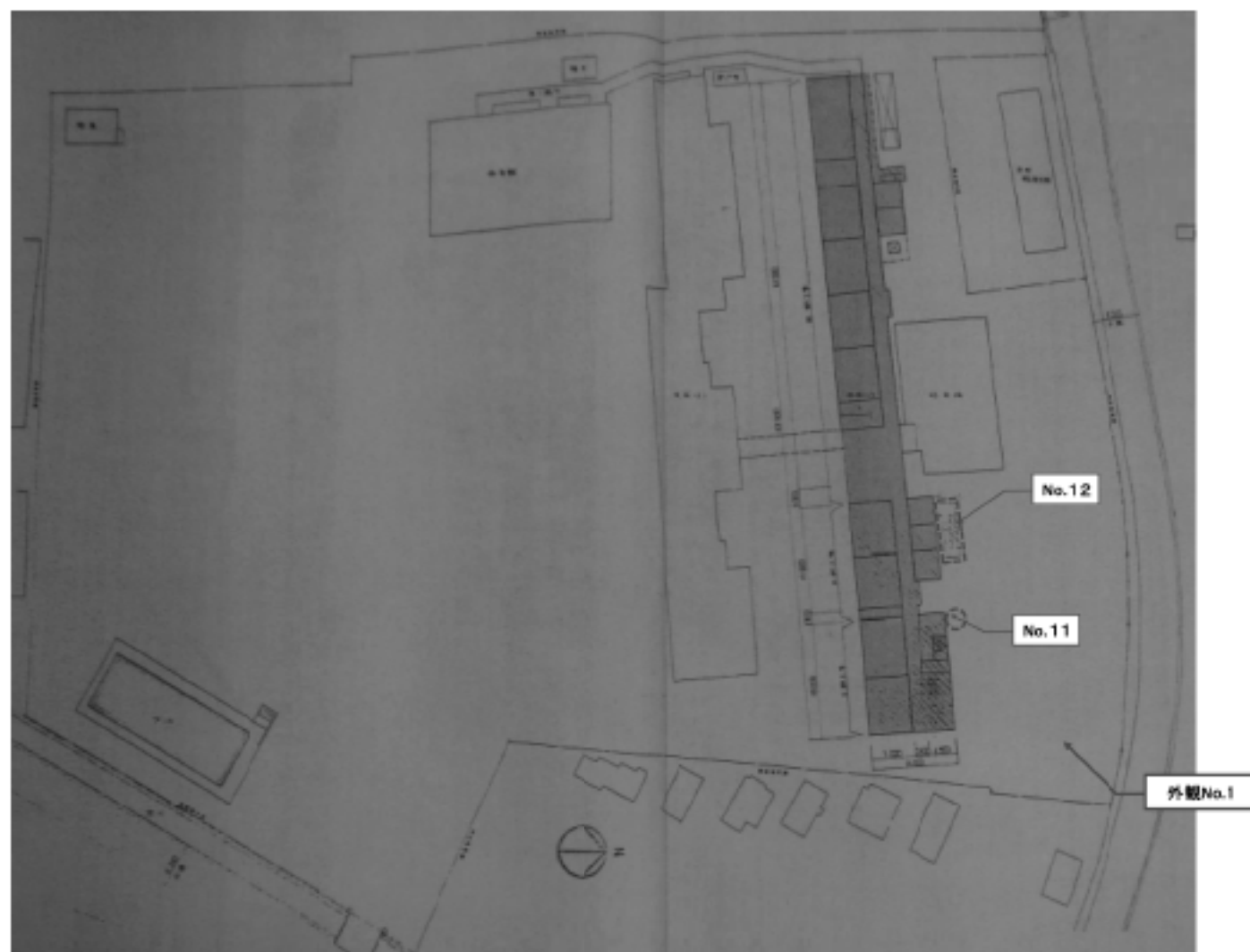
No.10	保全部位	場所	撮影日
	外壁タイル張り	東面	平成29年8月10日
			備考 タイルの一部に浮き
No.11	保全部位	場所	撮影日
	外構	北面	平成29年8月10日
			備考 ひび割れあり
No.12	保全部位	場所	撮影日
	外部階段	北面	平成29年8月10日
			備考 著しい発錆、腐食

No.13	保全部位	場所	撮影日
	天井仕上げ	2階トイレ(わんぱくクラブ)	平成29年8月10日
			備考 漏水跡あり
No.14	保全部位	場所	撮影日
	内部その他	2階トイレ(わんぱくクラブ)	平成29年8月10日
①男子トイレ ②女子トイレ  			備考 便器の破損
No.15	保全部位	場所	撮影日
	内部木製ドア	2階トイレ(わんぱくクラブ)	平成29年8月10日
 			備考 木製ドア破損

No.16	保全部位	場所	撮影日
	内壁タイル張り	2階トイレ(わんぱくクラブ)	平成29年8月10日
			備考 タイルの破損 経過観察
No.17	保全部位	場所	撮影日
	内部木製サッシ	1階トイレ	平成29年8月10日
			備考 木製サッシの腐食 経過観察
No.18	保全部位	場所	撮影日
	天井仕上げ	3階エキスパンション	平成29年8月10日
			備考 エキスパンション 部より漏水あり

No.19	保全部位	場所	撮影日
	天井仕上げ	2階エキスパンション	平成29年8月10日
天井内部 			備考 エキスパンション部より漏水あり
No.20	保全部位	場所	撮影日
	内壁	2階、3階廊下	平成29年8月10日
			備考 北面壁より漏水あり
No.21	保全部位	場所	撮影日
	天井仕上げ	2階廊下	平成29年8月10日
			備考 天井からの漏水あり

劣化度調査評価図



凡例

- 写真撮影部
- 写真と同様の劣化部

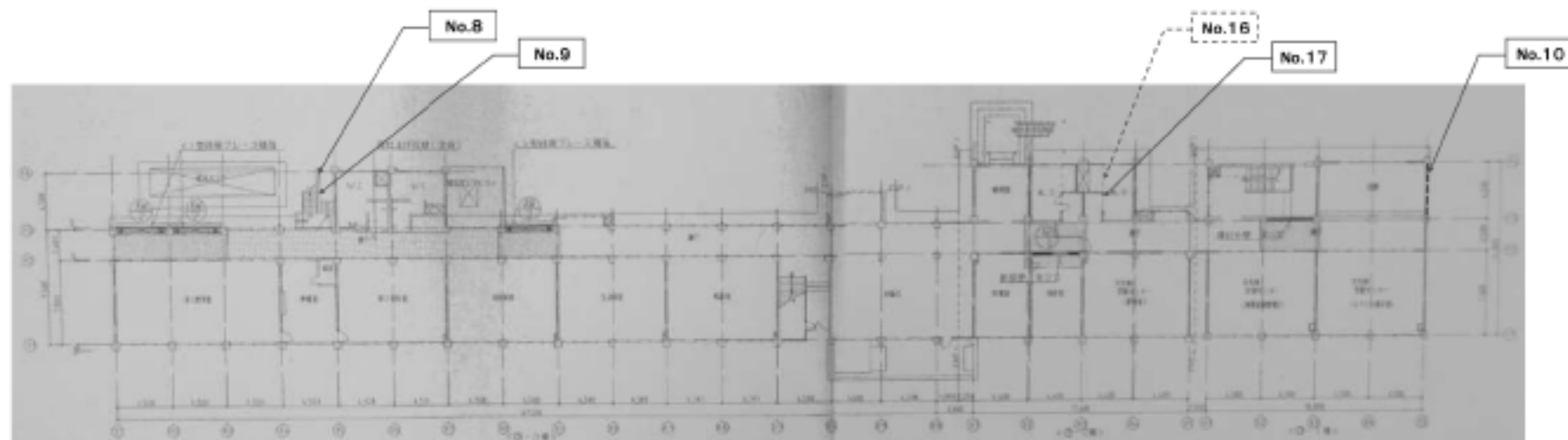
配置図

建物名

No.

A - 1

劣化度調査評価図



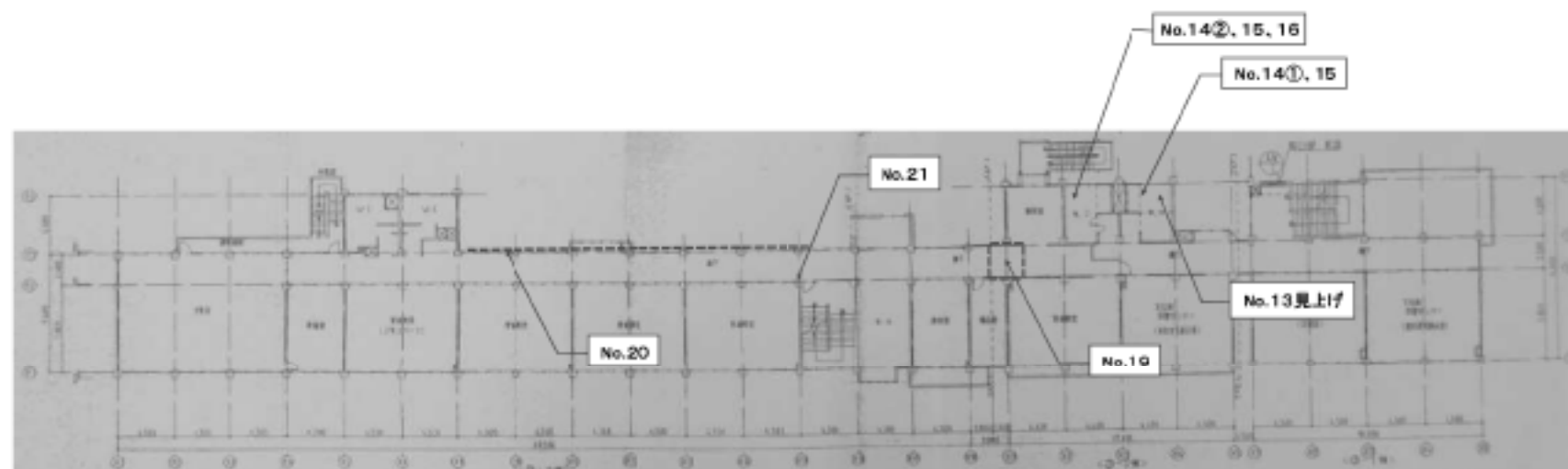
1階平面図

建物名

No.

A - 2

劣化度調査評価図



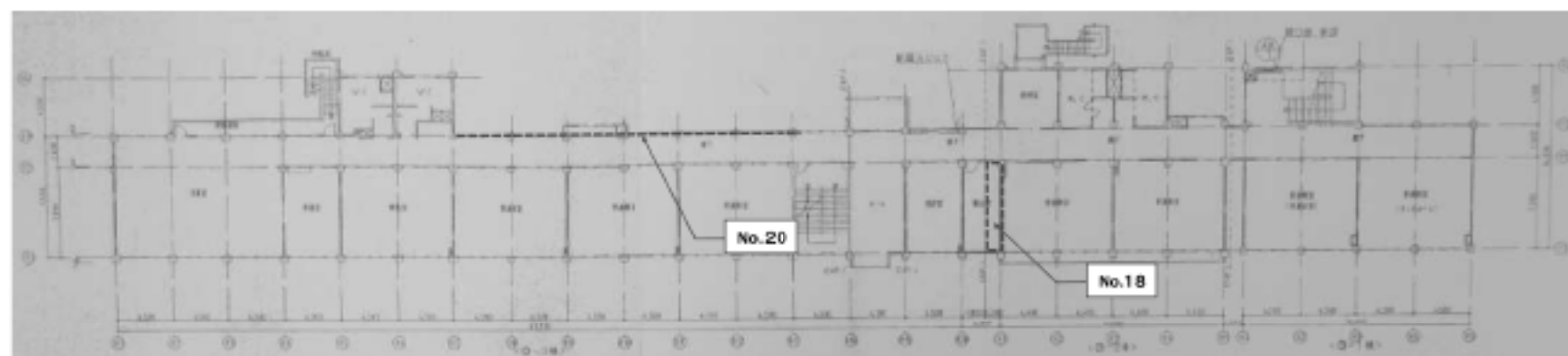
2階平面図

建物名

No.

A - 3

劣化度調査評価図



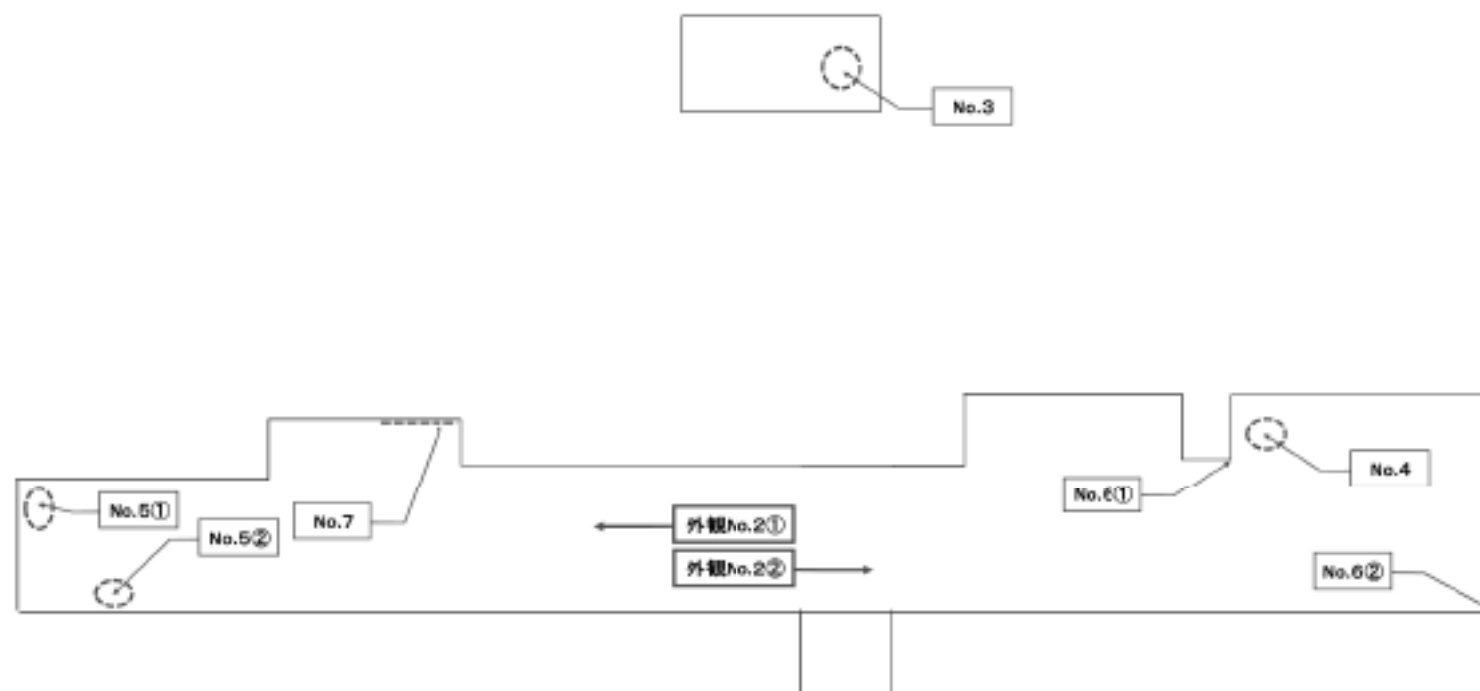
3階平面図

建物名

No.

A - 4

劣化度調査評価図



屋上平面図

建物名

No.

A - 5

施設名	建物名	構造	建築年 (年)	今 回 の 調 査 結 果 (専 門 家 の 所 見)								耐 震 性 能 【 参 考 】				町の 考え方 (財政面 からの 検証)
				強 度		中性化の深さ・進行具合					長寿命化 (80年使用) 実施の経済 合理性の高低 (* 5)	耐震 基準	耐震 診断	耐震 補強	大規模 改修履歴 (年) ※耐震補強 含む	
				設計 強度 (* 1)	圧縮強度調査 による推定強度 (単位：N／mm ²) (* 2) 測定結果 「 () 」内は 最小値～最大値	中性化の深さ の理論値 (単位：mm) (* 3)	実際の 中性化状況 (単位：mm) (* 3) 測定結果	理論上の 鉄筋への 予想到達年数 (* 4) A	築後年数 (2019年 4月時点) B	理論上の 残存 耐用年数 C (= A － B)						
	本庁舎	鉄筋 コンクリート	1976	21	12.9 (10.0～18.8)	24.4	19.5	102	43	59	低	旧	実施済	実施済	2001	
	会議棟	〃	1976	21	14.3 (10.5～20.0)	24.4	14.5	185	43	142	低	旧	実施済	実施済		
	分庁舎	〃	1975	21	21.5 (15.5～27.1)	24.7	7.5	704	44	660	高	旧	実施済	不要		
	－	〃	1979	21	24.0 (21.7～32.0)	23.6	30.6	39	40	－1	低	旧	実施済	実施済	2004	
	南棟 1期	〃	1969	18	15.1 (10.9～22.3)	26.4	6.7	1003	50	953	低	旧	実施済	実施済	1987 2000 2014 2015	
	南棟 2期	〃	1970	21	16.1 (10.5～26.7)	26.1	10.4	408	49	359	低	旧	実施済	実施済		
	北棟	〃	1975	21	17.8 (15.8～20.8)	24.7	17.0	137	44	93	低	旧	実施済	不要	2001	
	給食棟	〃	1987	21	26.6 (24.3～36.3)	21.1	18.4	86	32	54	高	新	不要	不要	－	
	南棟 A棟	〃	1981	21	20.0 (13.4～32.2)	23.0	7.7	577	38	539	低	旧	実施済	実施済	1986 2009	
	南棟 B棟	〃	1981	21	17.0 (14.9～20.5)	23.0	6.9	718	38	680	低	旧	実施済	実施済		
	北棟 1期	〃	1966	18	17.4 (15.6～32.1)	27.1	36.3	36	53	－17	低	旧	実施済	実施済	1999 2003	
	北棟 2期	〃	1974	21	16.7 (15.3～21.2)	25.0	5.1	1557	45	1512	低	旧	実施済	実施済		
	北棟 3期	〃	1977	21	22.1 (17.8～27.4)	24.2	4.4	1952	42	1910	高	旧	実施済	実施済		
	南棟A 1期	〃	1966	18	30.0 (26.0～55.3)	27.1	20.8	111	53	58	高	旧	実施済	実施済	1988 1989 1998	
	南棟B 2期	〃	1970	21	29.5 (24.1～37.4)	26.1	7.4	806	49	757	高	旧	実施済	実施済		
	南棟B 3期	〃	1972	21	19.2 (17.2～23.0)	25.5	13.8	222	47	175	低	旧	実施済	実施済		
	南棟B 5期	〃	1980	21	21.9 (19.4～32.9)	23.3	14.3	172	39	133	高	旧	実施済	実施済		
	北棟 4期	〃	1976	21	21.3 (17.4～33.0)	24.4	7.6	670	43	627	高	旧	実施済	不要	2002	

施設名	建物名	構造	建築年 (年)	今 回 の 調 査 結 果 (専 門 家 の 所 見)								耐 震 性 能 【 参 考 】				町の 考え方 (財政面 からの 検証)
				強 度		中性化の深さ・進行具合					長寿命化 (80年使用) 実施の経済 合理性の高低 (* 5)	耐震 基準	耐震 診断	耐震 補強	大規模 改修履歴 (年) ※耐震補強 含む	
				設計 強度 (* 1)	圧縮強度調査 による推定強度 (単位 : N / mm ²) (* 2) 測定結果 「 () 」内は 最小値～最大値	中性化の深さ の理論値 (単位 : mm) (* 3)	実際の 中性化状況 (単位 : mm) (* 3) 測定結果	理論上の 鉄筋への 予想到達年数 (* 4) A	築後年数 (2019年 4月時点) B	理論上の 残存 耐用年数 C (= A - B)						
	教室棟	鉄筋 コンクリート	1980	21	18.7 (16.7～25.4)	23.3	4.5	1733	39	1694	低	旧	実施済	実施済	2010 2014	
	管理棟	〃	1980	21	16.3 (14.4～24.6)	23.3	5.3	1249	39	1210	低	旧	実施済	実施済	2008	
	校舎A棟 (教室棟)	〃	1994	21	23.1 (19.7～27.7)	26.8	27.9	29	25	4	低	新	不要	不要	—	
	校舎B棟 (管理棟)	〃	1994	21	22.6 (21.8～26.1)	26.8	22.3	45	25	20	低	新	不要	不要	—	
	南棟 A棟	〃	1979	21	18.4 (15.2～33.1)	23.6	7.0	734	40	694	低	旧	実施済	実施済	2006	
	渡り廊下	〃	1979	21	16.7 (14.5～22.8)	23.6	6.9	756	40	716	低	旧	実施済	実施済		
	北棟 B棟	〃	1978	21	16.3 (14.4～29.1)	23.9	5.1	1418	41	1377	低	旧	実施済	実施済	2010	
	南棟 A棟	〃	1974	21	14.3 (12.9～19.3)	25.0	8.9	511	45	466	低	旧	実施済	不要	2000 2009	
	南棟 B棟	〃	1981	21	21.1 (19.8～27.6)	22.7	17.1	117	38	79	高	旧	実施済	実施済		
	北棟 1期	〃	1972	21	18.4 (12.4～25.6)	25.5	3.5	3453	47	3406	低	旧	実施済	実施済	2003	
	北棟 2期	〃	1972	21	20.0 (16.1～32.2)	25.5	11.6	314	47	267	低	旧	実施済	実施済		
	北棟	〃	1989	21	20.7 (17.7～26.6)	20.4	8.4	382	30	352	高※注	新	不要	不要	—	
	南棟	〃	1989	21	30.6 (23.7～47.3)	20.4	12.8	164	30	134	高	新	不要	不要	—	

※注 寒川東中学校北棟の長寿命化実施の経済合理性の高低について
設計強度21.0に対し推定強度20.7と0.3下回っているが、採取した各コアの値に著しく低強度のものはなく、実際の中性化状況も含め総合的に判断すると、長寿命化実施の経済合理性は高いと考えられる。

＊1 設計強度：建物竣工年度とコンクリート強度との関係

竣工年度	コンクリート強度の推定値（kgf/cm ² ）
1953年以前	F _c = 135（13.5N／m ² ）
1954～1958年	F _c = 150（15.0N／m ² ）
1959～1969年	F _c = 180（18.0N／m ² ）
1970年以後	F _c = 210（21.0N／m ² ）

出典：「（一財）日本建築防災協会／2017年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」より

＊3 中性化の深さの理論値及び実際の中性化状況

○中性化の深さの理論値を「浜田式」により算出。

「浜田式」とは、建築学会や土木学会などで多く採用されるコンクリートの中性化に関する算出式。

鉄筋への到達＝中性化の深さが30mmとなるのが、築後年数（T）＝65年後とした場合の中性化係数（C）

に基づく予測式。すなわち、建築後経過年数から推計する中性化の進み具合。

【算出式】中性化の深さの理論値：t＝10×√（T／C） ※Tは築後年数、中性化係数：Cは7.2

○実際の中性化状況は、測定結果における中性化の進み具合の最大値を平均して算出。

（各階において3本ないし4本の検体で、各棟で合計した本数の平均した値）

出典：専門家（＝圧縮強度試験及び中性化試験の委託業者（＝一級建築事務所））の所見より

＊5 長寿命化実施の経済合理性の判断

評価ポイント次のようにまとめ、総合的に判断した。

圧縮強度	推定強度が設計強度に満たない場合や低強度（13.5N/m ² 未満）の場合、長寿命化実施の経済合理性が低いと判断。
中性化の深さ	「実際の中性化状況の測定値」が30mm以上の場合、長寿命化実施の経済合理性が低い判断。
中性化の進行状況	「実際の中性化状況の数値」が「中性化の深さの理論値」よりも上回る場合、または「理論上の鉄筋への予想到達年数」が60年以下の場合、長寿命化実施の経済合理性が低いと判断。

出典：「日本建築学会／建築物の耐久計画に関する考え方」に基づく、専門家（＝圧縮強度試験及び中性化試験の委託業者（＝一級建築事務所））の所見より

＊2 コンクリートコアの採取及び推定強度

○コンクリートコアの採取条件として、各竣工時期毎の棟で分け、各階毎にコアの直径が100mmであれば3本、

100mm未満75mm以上であれば4本採取している。

○圧縮強度調査による推定強度の算出

【算出式】

平均値：X_{mean}＝（X₁+X₂+X₃+……+X_n）／n

標準偏差：σ＝√（X₁-X_{mean}）²+（X₂-X_{mean}）²+（X₃-X_{mean}）²…+（X_n-X_{mean}）²／（n-1）

推定強度：σ_{BD}＝X_{mean}-（σ／2）

※X₁、X₂、X₃、…、X_n：各コアの圧縮強度 n：コアの本数

出典：「（一財）日本建築防災協会／2017年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」より

＊4 理論上の鉄筋への予想到達年数

理論上の鉄筋への予想到達年数は、「浜田式」を用いて次のように算出。

実際の中性化状況から現状の中性化係数（C[〃]）を求め、そこから理論上の鉄筋への予想到達年数（T[〃]）

を割り出す。

【算出式】

現状の中性化係数：C[〃]＝T／実際の中性化状況（＊3）の値² ※Tは築後年数

理論上の鉄筋への予想到達年数：T[〃]＝C[〃]＊30mm（＝中性化の深さが鉄筋へ到達している状態）²

出典：専門家（＝圧縮強度試験及び中性化試験の委託業者（＝一級建築事務所））の所見より

【様式 4】診断結果一覧表

	施設コード	施設名称	所在地	構造	床面積 (㎡)	建築年	経過年数 (H29/4/1時点)	耐震診断 実施年度	耐震補強 実施年度	大規模 改修工事 実施年	評価点 合計	劣化度 (%)
学校教育施設	0301	南棟	宮山934番地	R C 造 3 階建	3,347	昭和44	48	平成10	平成12	昭和60	60	14.29%
		北棟		R C 造 3 階建	2,173	昭和50	42	平成11	不要	平成13	65	15.48%
		給食棟		R C 造 3 階建	779	昭和62	30	—	—		80	19.05%
		体育館		鉄骨造 2 階建	859	昭和45	47	平成16	平成18	平成19	35	8.33%
	0302	南棟	一之宮七丁目 3 番 1 号	R C 造 3 階建	3,755	昭和56	36	平成18	平成21		115	27.38%
		北棟		R C 造 3 階建	2,173	昭和44	48	平成9	平成11	平成15	195	40.63%
		給食棟		R C 造 3 階建	779	昭和54	38	平成18	不要		70	16.67%
		体育館		鉄骨造 2 階建	859	平成2	27	—	—		90	21.43%
	0303	南棟 A	倉見1675番地 3	R C 造 3 階建	634	昭和41	51	平成8	平成10	昭和63	65	15.48%
		南棟 B		R C 造 3 階建	2,941	昭和45	47	平成8	平成10	平成 1	175	36.46%
		北棟		R C 造 3 階建	1,962	昭和51	41	平成13	不要	平成14	80	19.05%
		給食棟		鉄骨造 1 階建		昭和52	40	平成13	不要		55	13.10%
		体育館		鉄骨造 2 階建	1,203	平成3	26	—	—		45	10.71%
	0304	管理棟	小谷四丁目 5 番 1 号	R C 造 4 階建	3,026	昭和55	37	平成17	平成19	平成20	75	17.86%
		教室棟		R C 造 4 階建	2,538	昭和55	37	平成18	平成22	平成26	40	9.52%
		体育館		鉄骨造 2 階建	835	昭和55	37	平成16	不要		40	9.52%
	0305	管理棟	一之宮九丁目 9 番 1 号	R C 造 3 階建	4,139	平成6	23	—	—		65	15.48%
		教室棟		R C 造 3 階建	2,414	平成6	23	—	—		125	29.76%
		体育館		鉄骨造 2 階建	1,213	平成6	23	—	—		30	7.14%
	0306	南棟 (A 棟)	一之宮三丁目 9 番 1 号	R C 造 4 階建	4,162	昭和54	38	平成15	平成17	平成18	110	26.19%
		北棟 (B 棟)		R C 造 4 階建	3,482	昭和53	39	平成16	平成21	平成22	55	13.10%
		技術棟 (C 棟)		R C 造 2 階建	1,120	昭和55	37	平成16	未了		230	54.76%
		体育館		鉄骨造 2 階建	1,422	平成11	18	—	—		25	5.95%
	0307	南棟 A (A 棟)	小動933番地	R C 造 3 階建	2,109	昭和49	43	平成11	不要	平成12	75	17.86%
		南棟 B (教室棟)		R C 造 3 階建	1,654	昭和56	36	平成18	平成21		85	20.24%
		北棟 (教室棟)		R C 造 4 階建	3,368	昭和47	45	平成13	平成15		115	27.38%
		技術棟		鉄骨造 1 階建	297	昭和47	45	平成18	平成22		65	15.48%
		体育館		鉄骨造 2 階建	1,136	昭和49	43	平成16	平成18	平成18	45	10.71%
	0308	南棟	岡田718番地	R C 造 5 階建	3,524	平成2	27	—	—		120	25.00%
		北棟		R C 造 3 階建	2,979	平成2	27	—	—		155	36.90%
		体育館		鉄骨造 2 階建	1,780	平成2	27	—	—		45	10.71%

寒川町文教施設における施設維持管理に関する事業検討に関する アンケート調査へのご協力をお願い

2020年7月吉日
寒川町
株式会社日立建設設計

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

寒川町では現在、小中学校施設の維持管理について、現状の方法を強化させることや、民間の能力やノウハウを積極的に活用することで、より効率的かつ計画的に実施することを検討しています。

事業検討にあたり、民間事業者様にアンケート調査を実施し、ご意見やご要望等を把握したいと考えております。つきましては、別紙をご確認の上、アンケートにご協力いただきたくお願い申し上げます。調査票は、2020年7月22日（水）までに、下記問合せ先に、メールでご回答下さい。

注意事項

本調査は、文教施設の維持管理を民間活用することを前提とするものではありません。また、本調査へのご協力により、本事業に関する業務の受託を約束するものではありません。今後、民間の活力を導入することになった場合、事業者選定時に有利な条件となることはございませんので、あらかじめご了承下さい。

アンケート調査は、文教施設における施設維持管理に関する事業検討の支援を寒川町から受託している株式会社日立建設設計が実施いたします。本アンケート調査結果については、厳重な情報管理の元、当業務以外には使用いたしません。

尚、本事業につきまして、寒川町、株式会社日立建設設計への直接的な営業活動等は、ご遠慮いただきたく存じます。

お問合せ先

株式会社日立建設設計 ロイヤルティ戦略部 担当：細谷

TEL：080-6849-0038 FAX：03-6757-7125 E-mail：hosoyat@hae.co.jp

※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、基本的に在宅勤務をしております。

※お手数をおかけしますが、ご連絡は原則としてメールにてお願い致します。

発注者

寒川町教育委員会教育施設・給食課

寒川町の概要

役場所在地：神奈川県高座郡寒川町宮山165

人口と世帯：48,502人、20,036世帯（2020年6月1日現在、2015年国勢調査確定値を基にした推計）

面積：1,342ha

URL：<http://www.town.samukawa.kanagawa.jp/>

文教施設における施設維持管理に関する事業検討 意向調査

概要

寒川町では、老朽化の進む小中学校について、施設の維持管理手法を検討しています。これまでの町直営の維持管理手法に加えて、民間の能力やノウハウを積極的に活用し、より効率的かつ質の高いサービスが提供できるような民間活用手法も含めて検討しています。そこで、事業としてどの手法に実現性があり、メリットがあるかを施設維持管理に関わる民間企業の立場からのご意見をいただきたいと考えております。いただいたご意見は、維持管理手法の比較検討の際の参考とさせていただきます。

目的

寒川町の小中学校では、施設の老朽化が進んでいる一方で、維持管理に係る町内の体制が十分に取れていないという課題があります。これにより、メンテナンスが追いつかず、予防保全の対応が取れていないことにより、施設の健全な状態での維持と維持・修繕等にかかるコストの平準化が十分にできていない状況となっています。そこで、従来の施設維持管理方法だけでなく、体制や戦略を見直し、民間のノウハウを取り込み検討することで、長期的、計画的、効率的な小中学校施設の維持管理を実現することを本検討事業の目的としています。

事業規模

これまで維持管理にかかっている実績は以下の通りです。

事業規模実績（過去5ヵ年度実績平均）

委託費	修繕費	改修工事費	合計
25,581	41,244	260,483	327,308

（単位：千円）

※光熱水費、職員人件費等を除く

施設維持管理について

町では、限られた人員体制の中で、日々の施設巡視に加え、建築や設備の法定点検および、学校からの報告などによる不具合の把握と対応や、突発的な対応を実施しています。また、外構維持に必要となる樹木剪定や、設備の点検、施設の警備、清掃といった専門的業務は、専門民間事業者へ委託しています。施設の不具合が生じた場合には、町内で対策を検討し、場合によっては設計等を委託して、修繕工事を発注しています。各種費用は、見積の徴収、積算などにより町で概算予算編成をしていますが、計画的に編成できているとはいいにくい状況です。本来であれば、施設情報を的確に把握、管理した上で、長期的な維持管理計画に基づき、計画的な予算措置を講じ、対策していくことが望まれます。また、長期的な計画の中で、あらかじめ対策工事を実施することで、施設の不具合を減らしていく予防保全についても実施していきたいと考えています。上記の、日々の巡視に始まり、修繕工事や計画的な予防保全までを含む全般の業務（施設の維持管理業務）についての事業手法を本事業では検討しています。事業としては下記に掲げた、どの個別業務までを範囲とするかについても検討することとしています。

業務	内容
巡視点検	施設の状態を把握するため日常的に見て回る
突発対応	学校からの報告などによる突発的な不具合の受付と対応
樹木剪定・消毒	樹木などの植栽剪定等により外構を維持する
設備点検	設備等の損傷、変形、その他の異常の有無を調査する
清掃	汚れを除去、予防することで仕上げ材を保護し、快適な環境に保つ
警備	鍵の管理などを行ない、施設内における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する
施設情報管理	建物の基本情報や工事履歴等の施設情報を入手、整理、保存する
予算編成	修繕工事等について、見積の徴収などにより、かかる費用を予め計上する
計画策定	施設情報に基づいて、長期的に対応していくための維持保全の計画を策定する
予防保全	長期的な計画に基づいて、不具合が発生する前に、あらかじめ対策を実施する
修繕・改修工事	修繕は、劣化した部分を使用上支障のない状態まで回復させる工事 改修工事は、機能の向上を目的として、設計委託等により仕様を決定し、官積算の上で、入札を経て行なう工事
設計監理	工事に必要となる各種調査検討、仕様の決定、設計、工事監理

事業手法

維持管理の手法は、自治体直営の手法と民間活用の手法が考えられます。

1. 自治体直営の手法

・従来手法

当町が、従前と同じ方法と体制により小中学校施設の維持管理を実施する。主に校舎に関することであり、建築的な視点が必要であるが、土木技術系職員と事務系職員で対応している。

・体制強化

当町が実施する小中学校施設の維持管理で、人員体制を強化する。具体的には、施設管理技術者の担当人数を増やしたり、周辺自治体との連携（協議会による人事交流など）が考えられる。町では建築技術系職員を毎年募集しているが、応募が少なく、必要な人員が採用できていない状況である。

・コンサル支援

当町が維持管理を円滑に実施できるよう、施設維持管理に関する専門的な知見をもつコンサルタントが、当町職員をサポートする。

2. 民間活用の手法

・指定管理

地方自治法に基づき、民間事業者を指定管理者として指定し、民間のノウハウ等を活用することで施設の維持管理等（修繕工事以外）のコスト削減及びサービスの質の向上を図る。

・包括的民間委託

維持管理業務の内、民間事業者に維持管理計画策定や情報管理に加えて、日々の巡視点検、樹木剪定等の保全的業務を長期契約等により発注し包括的に委託する。修繕・改修工事等に関わる業務は、包括的に委託する場合と、含まない場合を検討している。

・PFI

民間事業者が PFI 事業の契約に基づいて、小中学校施設の維持管理の事業をサービス購入型の PFI として、長期的、包括的（業務範囲は種々検討）に行う。

維持管理の検討期間

現在の学校数が維持される想定である 2036 年までを、維持管理していく期間と設定しています。

対象施設

寒川町には、8校の小中学校があります。築40年超の建物も多数あり、老朽化が進んでいます。

#	学校名称	所在地	施設名称	構造種別	階数	床面積 ㎡	建築年 西暦	経過年数 2020	耐震診断 実施年度 ※1 西暦	耐震補強 実施年度 西暦	大規模改修工事 実施年度 西暦
1	寒川小学校	宮山934番地	南棟	RC造	3階建	3,347	1969	51	1998	2000	2014 2015
2			北棟	RC造	3階建	2,173	1975	45	1999	不要	2001
3			給食棟	RC造	3階建	779	1987	33	—	—	
4			体育館	鉄骨造	2階建	859	1970	50	2004	2006	2006
5	一之宮小学校	一之宮七丁目3番1号	南棟	RC造	3階建	3,755	1981	39	2006	2009	
6			北棟	RC造	3階建	2,173	1966	54	1997	1999	2003
7			給食棟	RC造	3階建	779	1979	41	2006	不要	
8			体育館	鉄骨造	2階建	859	1990	30	—	—	
9	旭小学校	倉見1675番地3	南棟A	RC造	3階建	634	1966	54	1996	1998	1988
10			南棟B	RC造	3階建	2,941	1970	50	1996	1998	1989
11			北棟	RC造	3階建	1,565	1976	44	2001	不要	2001 2002
12			給食棟	鉄骨造	1階建	397	1977	43	2001	不要	
13			体育館	鉄骨造	2階建	1,203	1991	29	—	—	
14	小谷小学校	小谷四丁目5番1号	管理棟	RC造	4階建	3,026	1980	40	2005	2007	2007 2008
15			教室棟	RC造	4階建	2,538	1980	40	2006	2010	2013
16			体育館	鉄骨造	2階建	835	1980	40	2004	不要	
17	南小学校	一之宮九丁目9番1号	管理棟	RC造	3階建	4,139	1994	26	—	—	
18			教室棟	RC造	3階建	2,414	1994	26	—	—	
19			体育館	鉄骨造	2階建	1,213	1994	26	—	—	
20	寒川中学校	一之宮三丁目9番1号	南棟(A棟)	RC造	4階建	4,162	1979	41	2003	2005	2006
21			北棟(B棟)	RC造	4階建	3,482	1978	42	2004	2009	2009
22			技術棟(C棟)	RC造	2階建	1,120	1980	40	2004	※2	
23			体育館	鉄骨造	2階建	1,422	1999	21	—	—	
24	旭が丘中学校	小動933番地	南棟A(A棟)	RC造	3階建	2,109	1974	46	1999	不要	2019
25			南棟B(教室棟)	RC造	3階建	1,654	1981	39	2006	2009	2019
26			北棟(教室棟)	RC造	4階建	3,368	1972	48	2001	2003	2003
27			技術棟	鉄骨造	1階建	297	1972	48	2006	2010	
28			体育館	鉄骨造	2階建	1,136	1974	46	2004	2006	2006
29	寒川東中学校	岡田718番地	南棟	RC造	5階建	3,524	1990	30	—	—	
30			北棟	RC造	3階建	2,979	1990	30	—	—	
31			体育館	鉄骨造	2階建	1,780	1990	30	—	—	

※1 「—」は新耐震基準で建設されたため診断が不要。

※2 現在、未使用の校舎のため補強しない。

調査項目

ご記入上のお願い

- ・回答にあたり、お考えに最も近い選択肢を1つ選んで、☐チェックボックスに✓をつけていただき☑、設問によってはその理由等についても併せてご記入下さい。
 - ・複数選択可、とある場合は、複数の選択肢☐に✓をつけて下さい。
 - ・記入欄が不足する場合は、必要に応じて適宜欄を広げてご記入下さい。
 - ・貴社の業務範囲以外の設問については、未記入でも結構です。
 - ・受託者の立場を想定してご記入下さい。
- それでは、Q1 からご回答をお願いします。

Q1 貴社名、ご担当者の連絡先等について、下記にご記入下さい。

貴社名		
ご担当者	所属部署	
	氏名	
	役職	
	所在地	
	電話番号	
	携帯番号	
	FAX	
	Eメール	

→Q2 へお進み下さい。

Q2 寒川町の小中学校施設8校の維持管理に関して、関心や興味はありますか。

- ☐1 ない
☐2 少しある
☐3 ある
☐4 大いにある

→Q3 へお進み下さい。

} →Q4 へお進み下さい。

Q3 関心のない理由をお聞かせ下さい。

- ☐1 業務内容
☐2 業務規模
☐3 その他：

--

→Q8 へお進み下さい。

Q4 どの事業手法が適当だと思いますか。（p.4 参照）

自治体直営の手法

- ☐ 1 従来手法
- ☐ 2 体制強化
- ☐ 3 コンサル支援

民間活用の手法

- ☐ 4 指定管理者
- ☐ 5 包括的民間委託
- ☐ 6 PFI

理由

- ☐ 1 スケールメリットが得られるから
- ☐ 2 地元企業を活用できるから
- ☐ 3 技術的なメリットが得られるから
- ☐ 4 その他：

Q5-1 へお進みください。

Q5-1 当町の維持管理は、自治体直営の手法でより良い方向にできると思いますか。

☐ 1 思う

↓

理由（複数選択可）

- ☐ 1 コスト面でのメリット
- ☐ 2 ノウハウや技術の効果
- ☐ 3 利用者の要望に応えられる
- ☐ 4 体制面でのメリット
- ☐ 5 その他：

☐ 2 思わない

↓

理由（複数選択可）

- ☐ 1 コスト面でのデメリット
- ☐ 2 ノウハウや技術の課題
- ☐ 3 利用者の要望に応えられない
- ☐ 4 体制面でのデメリット
- ☐ 5 その他：

☐ 3 どちらでもない

↓

理由（複数選択可）

- ☐ 1 コスト面で変わらない
- ☐ 2 ノウハウや技術が同じ
- ☐ 3 利用者の要望対応が同じ
- ☐ 4 体制面で変わらない
- ☐ 5 その他：

→Q5-2 へお進み下さい。

Q5-2 自治体直営の手法では、どんなリスクが発生すると思いますか。

（複数選択可）

- ☐ 1 コストがかかるリスク
- ☐ 2 技術的な不具合が発生するリスク
- ☐ 3 利用者の要望に応えられないリスク
- ☐ 4 体制として対応できないリスク
- ☐ 5 法的なリスク
- ☐ 6 その他：

→Q6-1 へお進み下さい。

Q6-1 当町の維持管理は、民間活用の手法でより良い方向にできると思いますか。

☐ 1 思う



理由（複数選択可）

☐ 1 コスト面でのメリット

☐ 2 ノウハウや技術の効果

☐ 3 利用者の要望に応えられる

☐ 4 体制面でのメリット

☐ 5 法的な実現性

☐ 6 その他：

☐ 2 思わない



理由（複数選択可）

☐ 1 コスト面でのデメリット

☐ 2 ノウハウや技術の課題

☐ 3 利用者の要望に応えられない

☐ 4 体制面でのデメリット

☐ 5 法的なハードル

☐ 6 その他：

☐ 3 どちらでもない



理由（複数選択可）

☐ 1 コスト面で変わらない

☐ 2 ノウハウや技術が同じ

☐ 3 利用者の要望対応が同じ

☐ 4 体制面で変わらない

☐ 5 法的に変わらない

☐ 6 その他：

--

→Q6-2 へお進み下さい。

Q6-2 民間活用の手法では、どんなリスクが発生すると思いますか。

（複数選択可）

☐ 1 コストがかかるリスク

☐ 2 技術的な不具合が発生するリスク

☐ 3 利用者の要望に応えられないリスク

☐ 4 体制として対応できないリスク

☐ 5 法的なリスク

☐ 6 その他：

--

→Q6-3 へお進み下さい。

Q6-3 民間活用手法では、どのような業務が適当だと思いますか。

(複数選択可)

- ☐ 1 巡視点検業務
- ☐ 2 突発対応業務
- ☐ 3 樹木剪定業務
- ☐ 4 設備点検業務
- ☐ 5 清掃業務
- ☐ 6 警備業務
- ☐ 7 施設情報管理業務
- ☐ 8 予算編成業務
- ☐ 9 計画策定業務
- ☐ 10 予防保全業務
- ☐ 11 修繕・改修工事業務
- ☐ 12 設計監理業務
- ☐ 13 その他業務

理由

- ☐ 1 当該業務の実績・ノウハウがあるから
- ☐ 2 成功している類似の事例があるから
- ☐ 3 業務規模を鑑みて
- ☐ 4 自治体との役割分担がしやすいから
- ☐ 5 利用者の要望に応えやすいから
- ☐ 6 社会貢献できるから
- ☐ 7 その他：

→Q7-1 へお進み下さい。

事業手法に関する質問は以上です。

ここからは事業手法に関わらず、事業者として、維持管理に関する個別の業務について、お答えください。

次の頁へお進みください。

Q7-1 下記の各業務について、参画意欲はありますか。

(01～13 について全て選択してください。未記入の場合は、「ない」とみなさせていただきます。)

- | | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 01 巡視点検業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 02 突発対応業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 03 樹木剪定業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 04 設備点検の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 05 清掃業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 06 警備業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 07 施設情報管理の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 08 予算編成業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 09 計画策定業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 10 予防保全業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 11 設計監理業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 12 修繕・改修工事の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |
| 13 その他業務の受託者として | ☐ 1. かなりある | ☐ 2. ある | ☐ 3. 少しある | ☐ 4. ない |

理由

- ☐ 1 当該業務を実施しているから
☐ 2 当該業務を今後実施したいと考えているから
☐ 3 その他：

→Q7-2 へお進み下さい。

Q7-2 Q7-1 で興味を示された業務について、参画をご希望する場合の業務規模*と業務期間をご回答下さい。

*業務規模は1回の発注額ではなく、年間での総額としてご回答をお願いします。

業務規模

- ☐ 1 ～1 千万円/年
☐ 2 1～5 千万円/年
☐ 3 5 千万円～2.0 億円/年
☐ 4 2.0～5.0 億円/年
☐ 5 5.0 億円/年～

業務期間

- ☐ 1 1 年間
☐ 2 3 年間
☐ 3 5 年間
☐ 4 10 年間
☐ 5 15 年間
☐ 6 その他 (_____ 年間)

理由

→Q8 へお進み下さい。

Q8 その他ご意見があれば、ご記入下さい。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

寒川町文教施設における施設維持管理に関する事業検討に関するアンケート調査

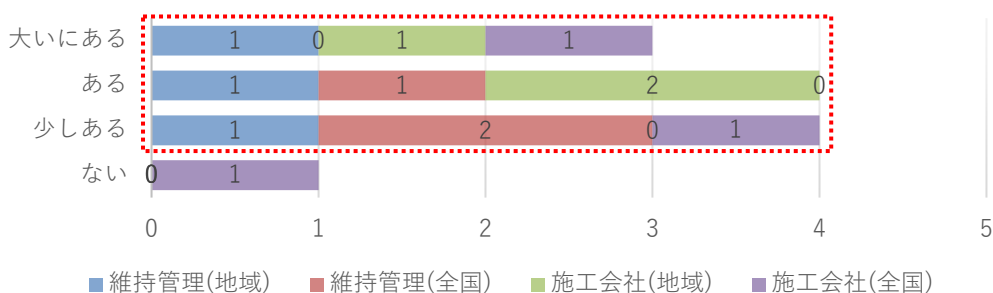
調査結果

Q1 アンケート対象企業

2020年7月10日～22日の期間に12社へのアンケート（別添）を実施し、全社から回答を得た。対象となる企業は警備や清掃、設備点検等を実施している維持管理会社6社、建築・電気設備・機械設備の工事を実施している施工会社6社である。それぞれ当町で業務を実施している地域企業、全国的に業務を展開している全国的企業と分類することができる。これらの属性により対象企業を4つのグループに分類した。

会社種別	回答	グループ
維持管理会社（地域）	7/22	維持管理会社（地域）
維持管理会社（地域）	7/27	
維持管理会社（地域）	7/22	
維持管理会社（全国）	7/21	維持管理会社（全国）
維持管理会社（全国）	7/10	
維持管理会社（全国）	7/20	
施工会社（地域）	7/28	施工会社（地域）
施工会社（地域）	7/15	
施工会社（地域）	7/22	
施工会社（全国）	7/17	施工会社（全国）
施工会社（全国）	7/15	
施工会社（全国）	7/21	

Q2 寒川町の小中学校施設8校の維持管理に関して、関心や興味はありますか。 (Q3 関心のない場合の理由をお聞かせ下さい。)



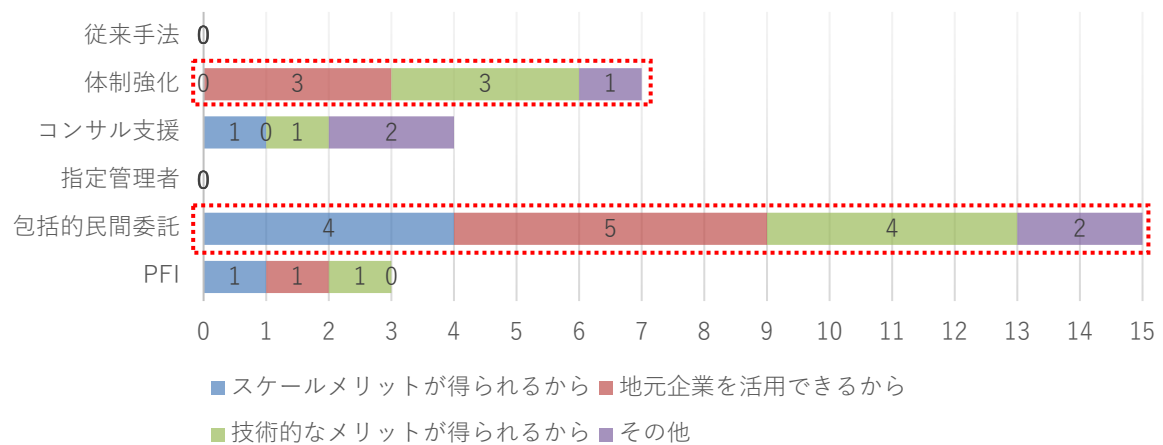
関心のない場合の理由：

弊社は建設企業であり、業務規模の問題ではなく本件業務内容はメンテナンス業務を主体とした維持管理企業の業務範疇かと思われます。

→ほぼ全ての対象企業が、関心興味が大いにある、ある、少しあると回答。

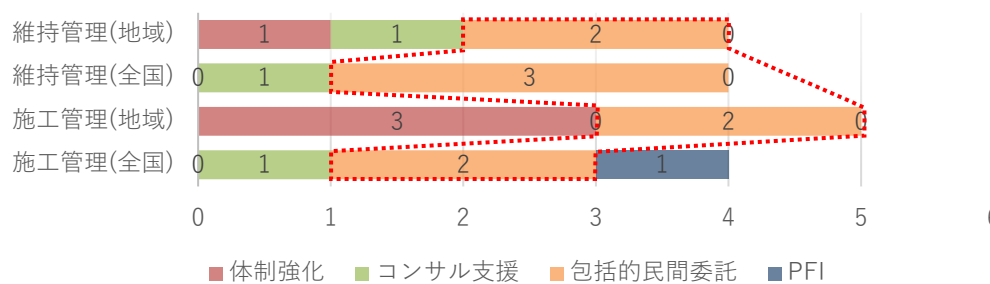
Q4 どの事業手法が適当だと思いますか。

適当だと思う事業手法とその理由



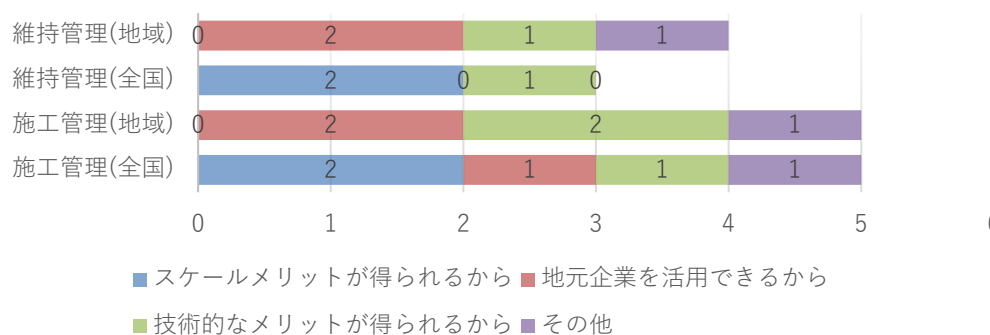
体制強化、または包括的民間委託が良いとの回答傾向。特に包括的民間委託に回答が集中している。

手法（グループ別）



地域企業からは体制強化を選択する回答が多い。包括的民間委託は、グループに関わらず偏りなく選択されている。

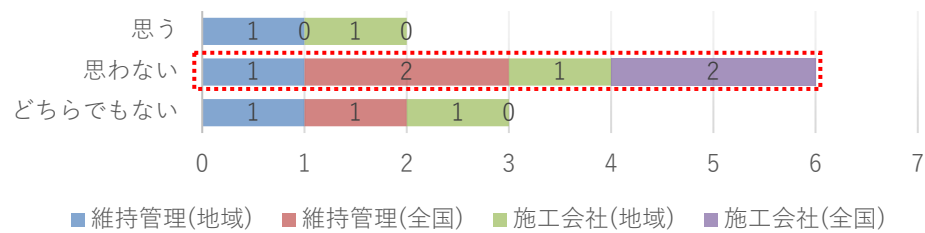
理由（グループ別）



スケールメリットについては、全国的企業からのみの回答となっている。地元企業の活用については、地域企業からの回答が多いが、全国的企業からも一部回答あり。技術的なメリットについては、グループ毎に大きな差が見られない。

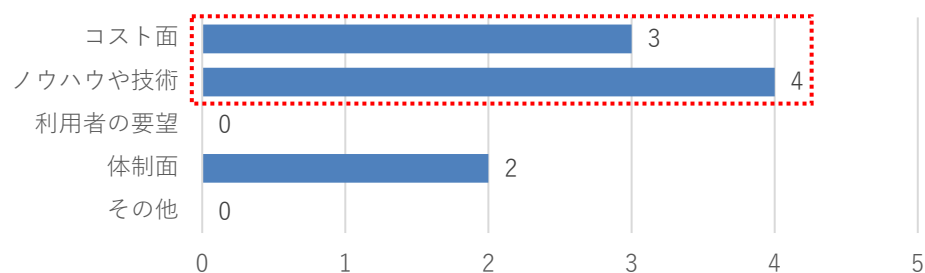
→体制強化、または包括的民間委託が良いとの回答傾向。特に包括的民間委託はどのグループからも偏りなく選択されている。

Q5-1 当町の維持管理は、自治体直営の手法でより良い方向にできると思いますか。



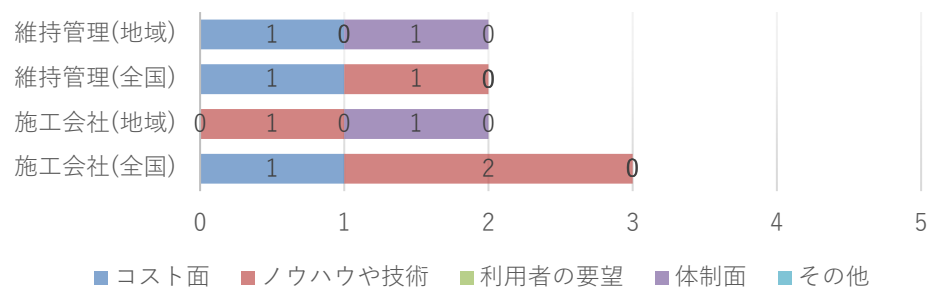
自治体直営の手法は、より良い方向にできると思わない、と回答する企業が大半。

"思わない"と回答した理由



思わないと回答した理由は、コスト面と、ノウハウや技術が主な理由となっている。

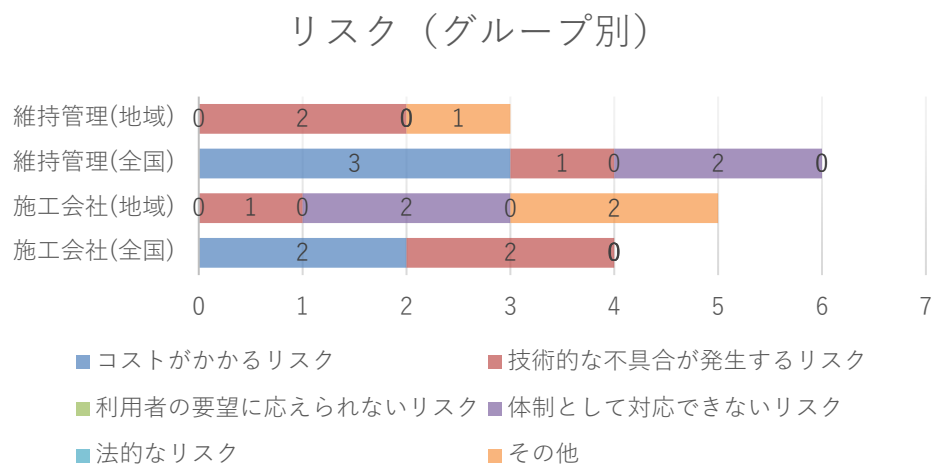
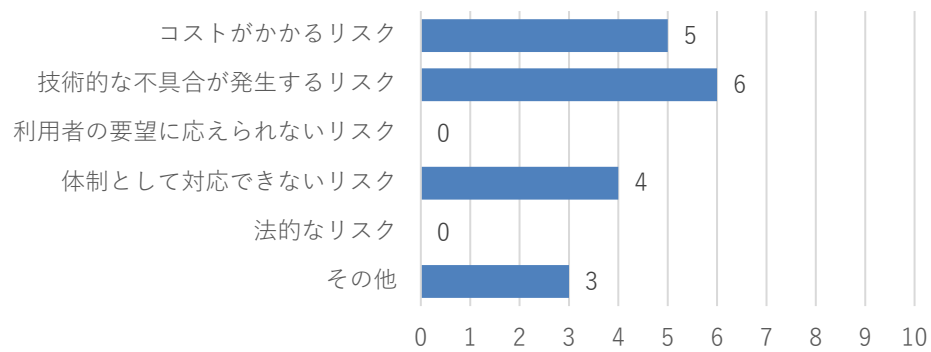
"思わない"と回答した理由(グループ別)



地域企業は、体制面での理由を挙げている。

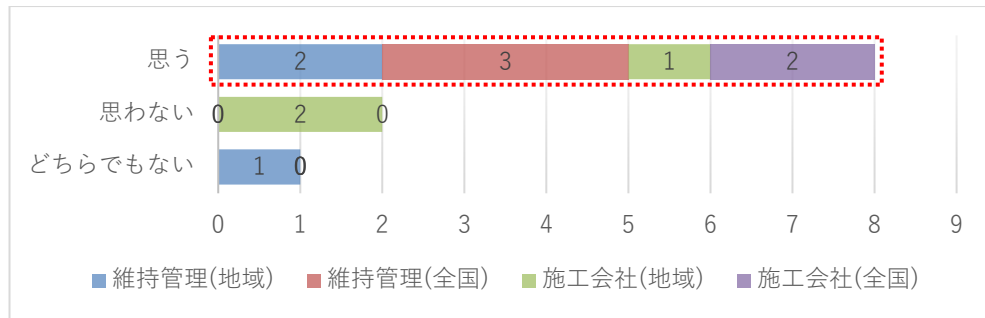
→自治体直営の手法は、より良い方向にできると思わない、と回答する企業が大半で、その理由としては、コスト面と、ノウハウや技術が挙げられている。

Q5-2 自治体直営の手法では、どんなリスクが発生すると思いますか。



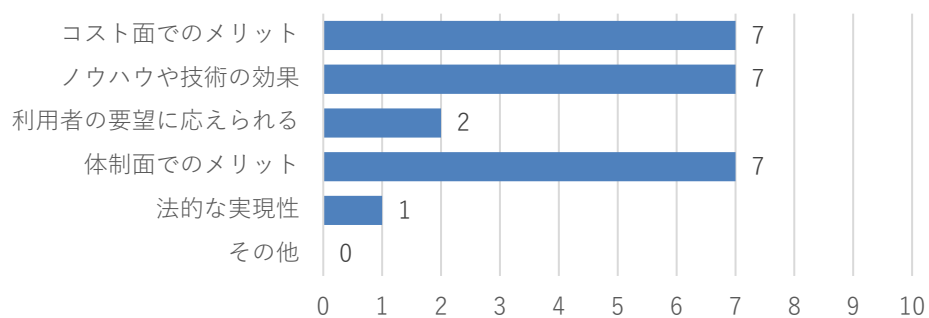
→自治体直営手法のリスクは、どのグループからも技術的な不具合が発生するリスクが回答されている。利用者の要望に応えられないリスクや法的なリスクについては選択されていない。

Q6-1 当町の維持管理は、民間活用の手法でより良い方向にできると思いますか。



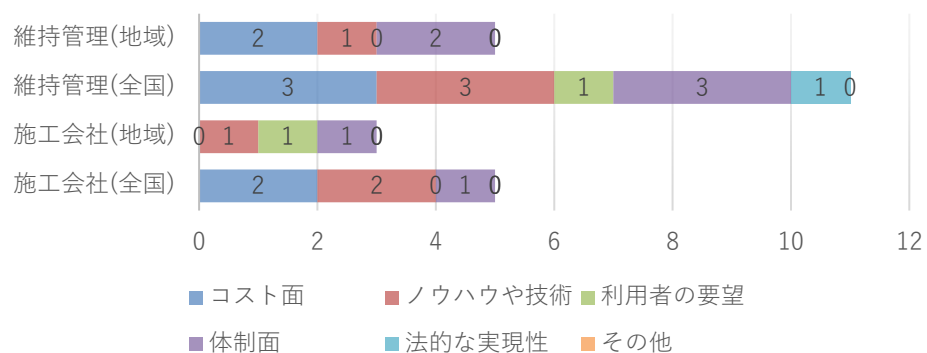
民間活用の手法で、より良い方向にできると思う、と回答する企業が大半。

"思う"場合の理由



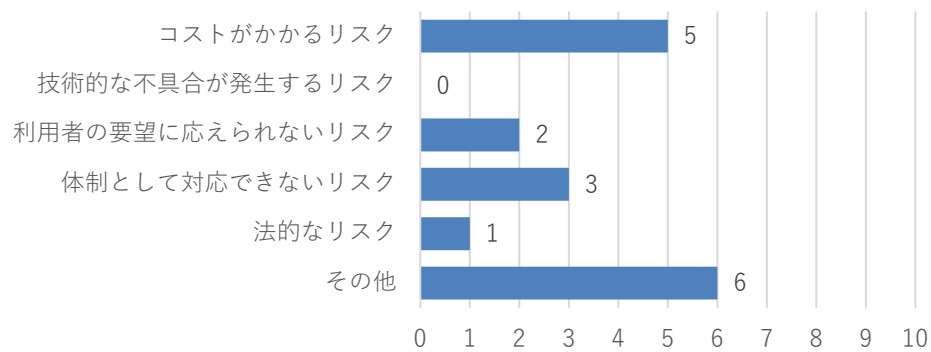
理由としては、コスト面でのメリット、ノウハウや技術の効果、体制面でのメリットが挙げられている。

"思う"場合の理由（グループ別）



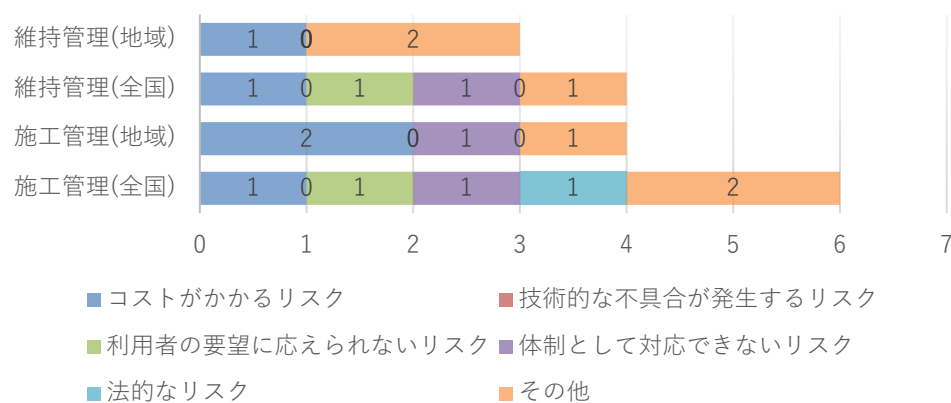
→民間活用の手法で、より良い方向にできると思う、と回答する企業が大半で、その理由としては、コスト面でのメリット、ノウハウや技術の効果、体制面でのメリットが挙げられている。

Q6-2 民間活用の手法では、どんなリスクが発生すると思いますか。



民間活用では、技術的な不具合が発生するリスクは低い回答傾向。

リスク（グループ別）



回答”その他”についてのコメント（一部）

・民間活用に成りますと、自治体への報告その他が遅れがちとなりスムーズに対応出来ないデメリットがあります。

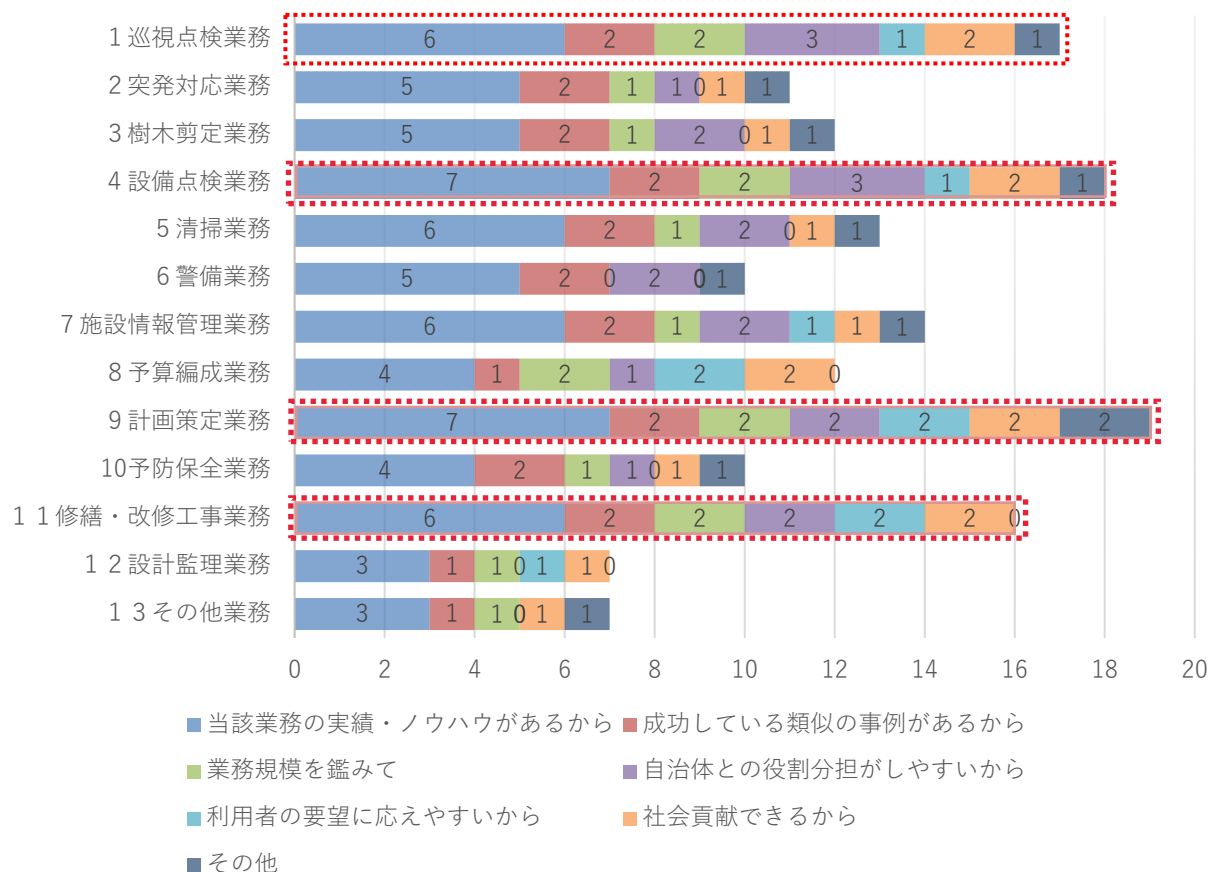
・コスト削減を追求すると利用者が利用しにくい状況が考えられる。

・既存施設であり、建物及び設備に老朽化が見込まれますので、部品等の入手ができない等発生しそうです。解決策の一例として、イレギュラー的に発生するトラブルも含め、事業者が、毎年修繕計画を行い、予算作成を行う。次にこの予算内で収まる場合は、自動的に事業者が担う。仮に修繕計画時より、長期に安全が保てそうな場合等で予算が余った場合は、事業者から自治体に返金する。逆に不足した場合は、従来どおり、自治体にて対応するという案件が他自治体でありました。

・学校施設は災害時に避難所として使用される。こうした想定外の事象が発生した時に、民間企業は勝手に動けない。事前にどこまで活動範囲を定められるのか定義が難しく、リスクになりやすい。

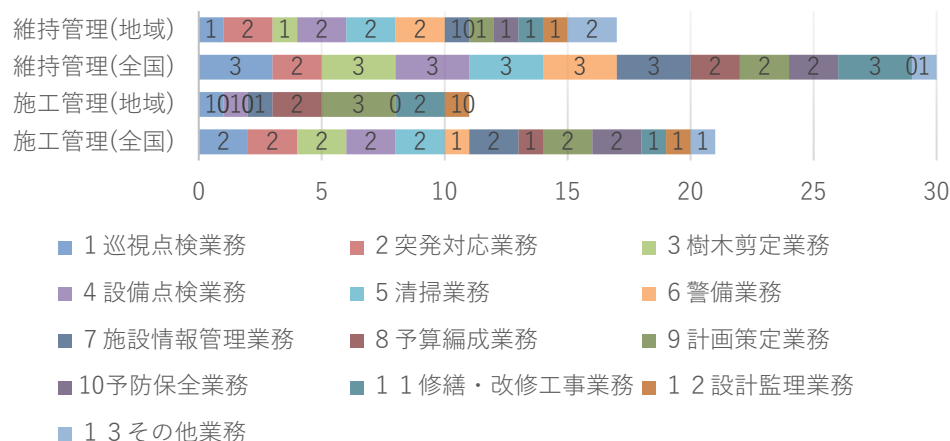
→民間活用では、技術的な不具合が発生するリスクは低く、コストがかかるリスクや、利用者の要望に応えることについてのリスクが選択されている傾向が見て取れる。

Q6-3 民間活用の手法では、どのような業務が適当だと思いますか。



回答が集中したのは、巡視点検業務、設備点検業務、計画策定業務、修繕・改修工事業務であり、特に、計画策定業務については、理由の偏りなく選択されている。これらの業務は特に民間活用で担うことが望まれていると見て取れる。

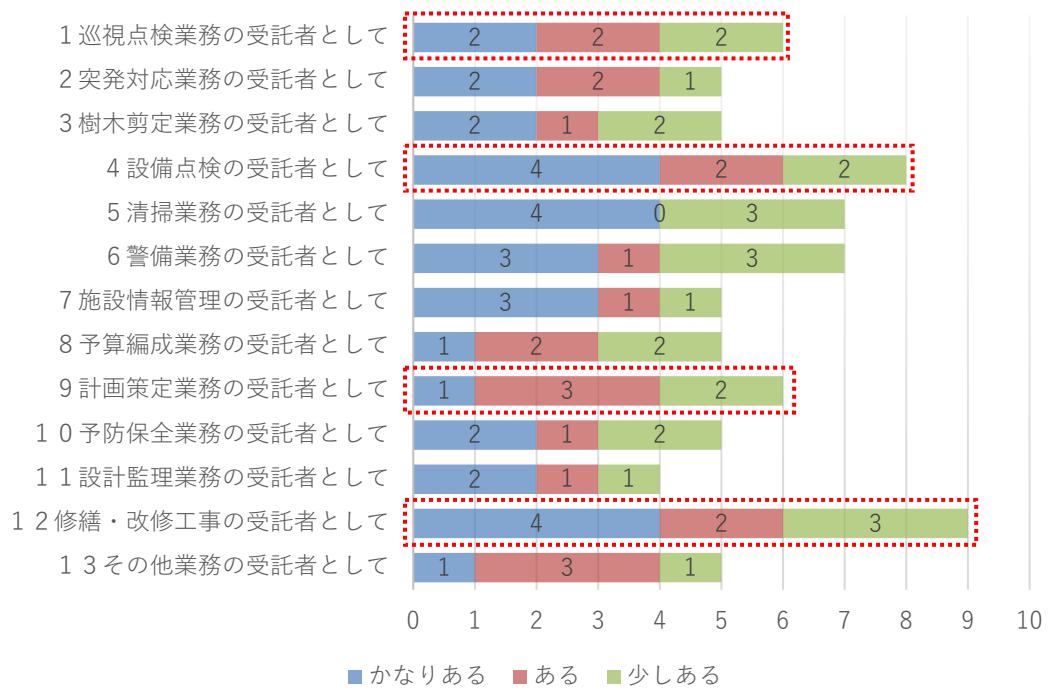
業務（グループ別）



地域企業よりも全国的企業の方が選択した業務の幅が広く、施工会社よりも維持管理会社の方が選択した業務の幅が広い傾向となっている。

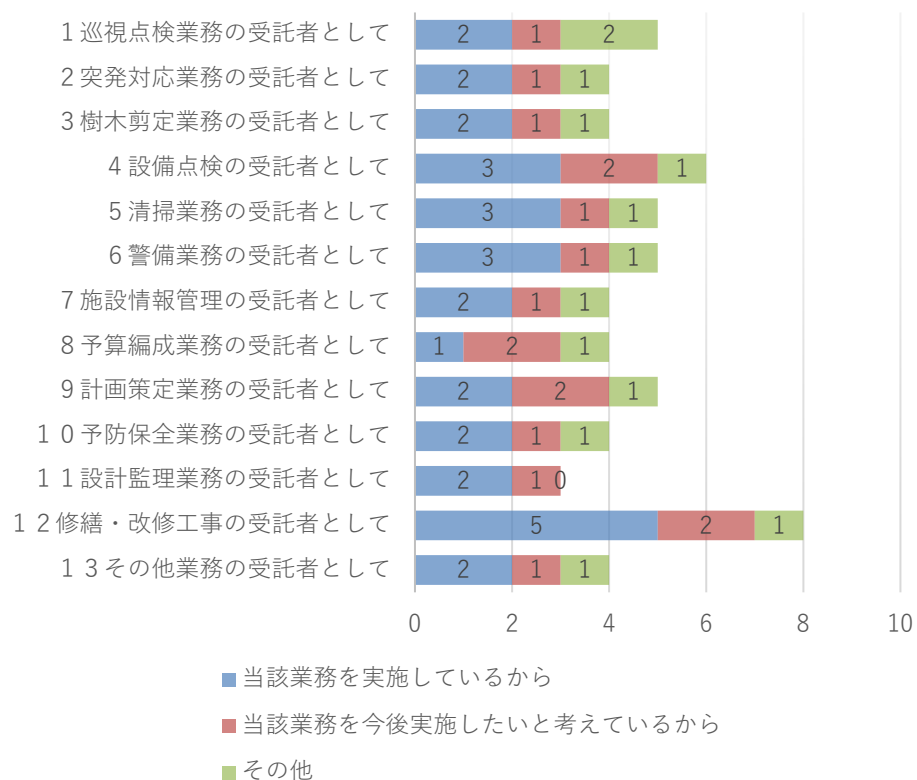
→特に計画策定業務、設備点検業務、巡視点検業務、修繕・改修工事業務について、民間を活用することが望まれる傾向となっている。

Q7-1 下記の各業務について、参画意欲はありますか。

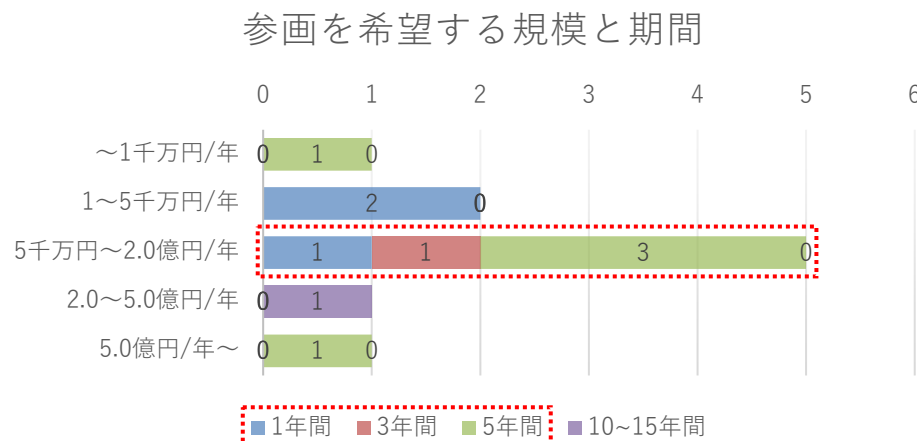


設備点検業務と修繕・改修工事業務の参画意欲が高い。また、Q6-3 と比較して、巡視点検や計画策定業務の参画意欲は低い。

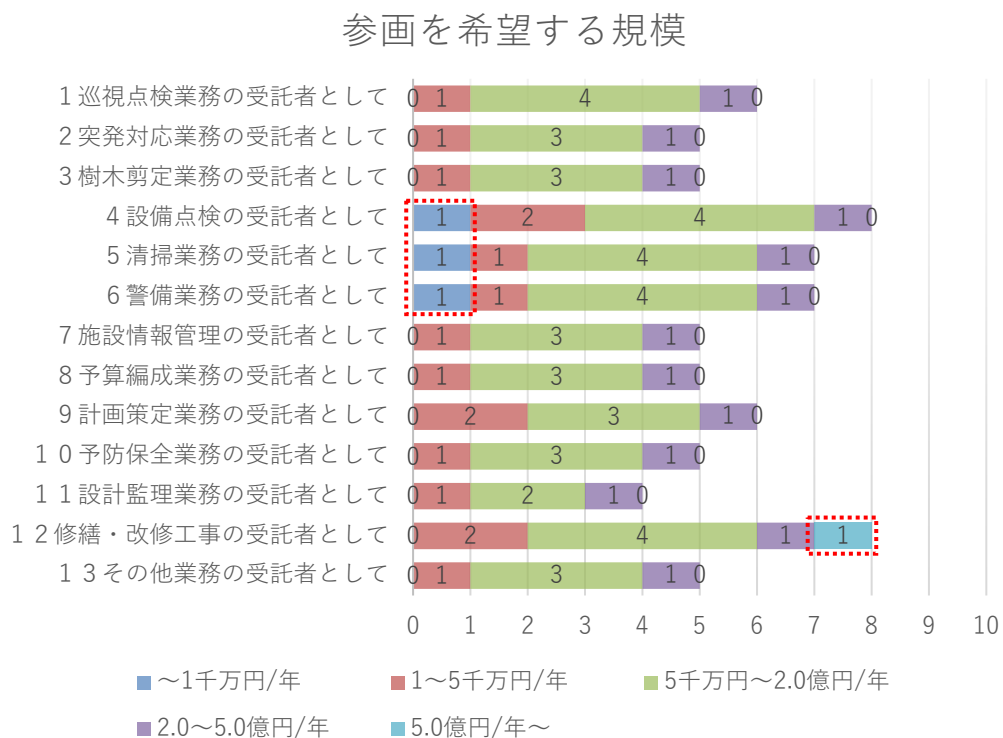
参加意欲の理由



Q7-2 Q7-1 で興味を示された業務について、参画をご希望する場合の業務規模と業務期間をご回答下さい。

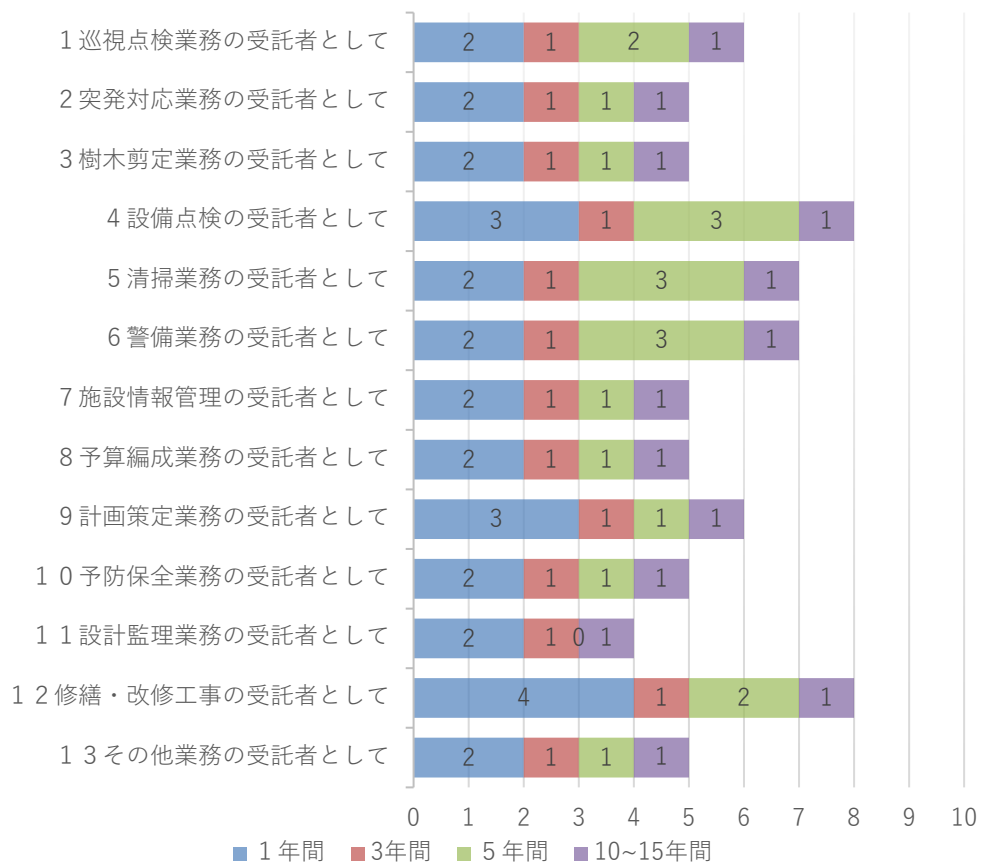


5千万円/年以上、5年以下が大半の回答となっている。



全体的には、業務規模は万遍なく選択されているが、設備点検、清掃業務、警備業務は、1千万円/年以下の小規模な業務を希望する回答が見られた。また、修繕・改修工事については、5.0億円/年以上の大規模な業務を希望する回答があった。

参画を希望する期間



全ての業務で1年単位で希望する回答があった。5年以下を希望する回答が大半を占めた。維持管理に含まれる1～8の業務については、10～15年を希望する回答が1件となっている。

→業務規模5千万円/年以上で、業務期間5年以下の業務を望む回答が多く、特に、修繕・改修工事の業務については、この傾向が顕著となっている。

Q8 その他ご意見があれば、ご記入下さい。

・教育施設の維持管理は生徒の安心安全を守るため、迅速な対応が求められます。また点検においても建築基準法、消防法その他多種に渡ります。自治体直営では事務量増、コストがかかる懸念があるため、包括的民間委託で情報の集約また中長期計画を策定し、その下で地元企業が実働する形が望ましいのではないかと思います。

・このようなケースの場合、前述のような、包括的な業務委託的維持管理と突発的なトラブル発生時は、自治体様が対応する等の特別な契約をすることでよい方向に進むのではないかと思います。

→計画策定を中心とした業務を包括的民間委託手法にて実施し、修繕・改修工事や設備点検などの業務を地域企業が実行するような形が望まれている。包括的な業務委託については、契約の工夫により実現可能という意見もある。

結果総括

一部の企業を除いて、当町の小中学校施設 8 校の維持管理に関して、関心や興味があると回答している。事業手法は、どのグループからも偏りなく包括的民間委託手法が適当だと回答があり、次いで体制強化手法の回答が多く選択された。自治体直営の手法は、より良くできると思わない、という回答が大半で、コスト面での理由、技術的なリスクが挙げられている。民間活用手法では、より良い方向にできると思う、という回答が大半で、コスト面、ノウハウや技術面でのメリットが挙げられている。また、民間活用するのに適している業務としては、計画策定業務、設備点検業務、巡視点検業務、修繕・改修工事業務に回答が集中した。参画意欲のある業務としては、修繕・改修工事業務と設備点検業務に回答が偏っている。参画を希望する業務規模と期間については、5 千万円/年以上で、5 年以下の業務を望む回答が多かった。

全体的には、計画策定を中心とした業務を包括的民間委託手法にて実施し、修繕・改修工事や設備点検などの業務を地域企業が実行するような形が望まれている、と読み取ることができる。ただし、利用者の要望に応えることについてのリスクに留意する必要がある。

従来手法

項目	単価	数量	年数	合計
1 当町人件費	8,560,131 円/人	5 人/年	16 年	684,810,480 円
2 FM計画費 (人件費で計上)				0 円
3 修繕費 劣化診断等調査 未実施工事 今後発生修繕(事後保全) 国庫補助	250,000,000 円	1 式	1 年	250,000,000 円 3,520,592,346 円 5,840,260,640 円 -1,076,369,695 円
4 その他費用 特になし				0 円
合計				9,219,293,771 円
年平均				576,205,861 円

体制強化

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	8 人/年	16 年	1,095,696,768 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
特になし				0 円
合計				7,380,922,163 円
年平均				461,307,635 円

コンサル支援

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	5 人/年	16 年	684,810,480 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
コンサル費(発注支援)				
直接人件費	35970 円/人日	480 人日/年	16 年	276,249,600 円
諸経費	17,265,600 円	100%	16 年	276,249,600 円
技術経費	17,265,600 円	50%	16 年	138,124,800 円
合計				7,660,659,875 円
年平均				478,791,242 円

広域連携

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	8 人/年	16 年	1,095,696,768 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
事前準備期間	8,560,131 円/人	0.8 人/年	1 年	6,848,105 円
合計				7,387,770,268 円
年平均				461,735,642 円

指定管理

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	5 人/年	16 年	684,810,480 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(事後保全)				5,840,260,640 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
特になし				0 円
合計				9,227,279,771 円
年平均				576,704,986 円

計画委託

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	5 人/年	16 年	684,810,480 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
FM計画委託費	25,000,000 円	1 式	16 年	400,000,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
特になし				0 円
合計				7,370,035,875 円
年平均				460,627,242 円

計画・維持委託

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	4 人/年	16 年	547,848,384 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
FM計画委託費	25,000,000 円	1 式	16 年	400,000,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
特になし				0 円
合計				7,233,073,779 円
年平均				452,067,111 円

計画・維持・修繕委託

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	4 人/年	16 年	547,848,384 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
FM計画委託費	25,000,000 円	1 式	16 年	400,000,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
特になし				0 円
合計				7,233,073,779 円
年平均				452,067,111 円

PFI

項目	単価	数量	年数	合計
当町人件費	8,560,131 円/人	5 人/年	16 年	684,810,480 円
2 FM計画費				
情報管理システム導入費	1,650,000 円	1 式	1 年	1,650,000 円
情報管理システム維持費	396,000 円	1 式	16 年	6,336,000 円
FM計画委託費	25,000,000 円	1 式	16 年	400,000,000 円
3 修繕費				
劣化診断等調査				250,000,000 円
未実施工事				3,520,592,346 円
今後発生修繕(予防保全)				3,583,016,744 円
国庫補助				-1,076,369,695 円
4 その他費用				
アドバイザー業務	40,000,000 円	1 式	1 回	40,000,000 円
モニタリング業務	1,800,000 円	1 式	3 回	5,400,000 円
SPC設立費	12,000,000 円	1 式	1 回	12,000,000 円
SPC維持費	1,000,000 円	1 式	16 年	16,000,000 円
合計				7,443,435,875 円
年平均				465,214,742 円

ヒアリング項目（案）

1. 小中学校への思い

地域の住民にとって、小中学校とはどんな場所でしょうか？

2. 現状の課題について

現状の学校施設の維持管理について課題を見て、どう思いましたか？

3. 包括的民間委託のメリットについて

包括的民間委託の具体化に際して、期待することがあればご回答をお願いします。

4. その他自由意見

その他ご意見があれば、ご回答をお願いします。

小中学校施設の維持管理に 包括的民間委託の導入を 検討しています

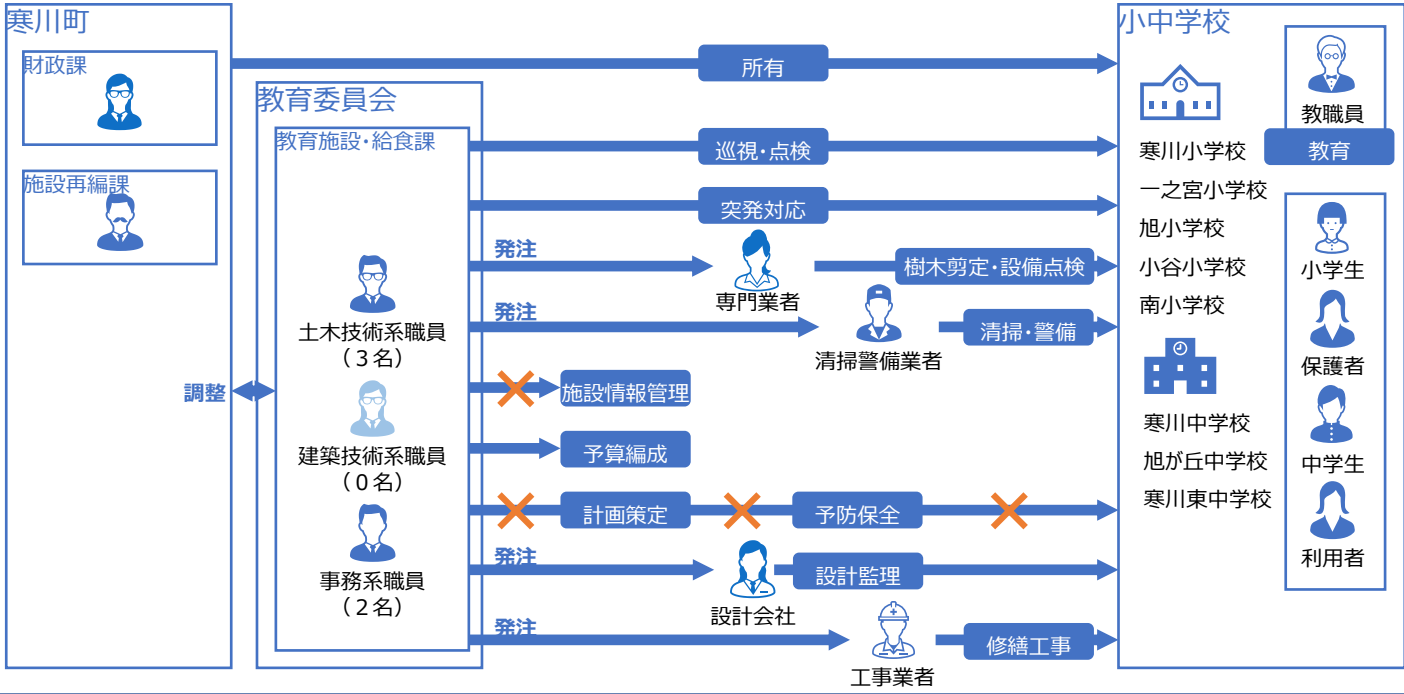
町内にある8つの小中学校（寒川小学校、一之宮小学校、旭小学校、小谷小学校、南小学校、寒川中学校、旭が丘中学校、寒川東中学校）の老朽化が進んでいます。しかし庁内では、十分な人員の投入や、体制を整える

ことが難しい状況です。そこで、民間企業の知見や体制を生かして維持管理を進めていく手法を検討しています。具体的には維持、計画の業務を対象とした包括民間委託の具体化について進めています。

Before：現状の学校施設の維持管理

当町の施設担当職員が小中学校の施設維持管理を担当しています。具体的には、学校からの報告や要望、日々の巡視、法定等点検などから不具合箇所を把握。不具合箇所の発生の都度、対応の必要性、必要となる対策について技術系職員を中心に、庁内、学校、時に専門業者等を交え検討しています。必要な予算を流用・充用、補正予算・次年度当初予算計上などで措置します。技術系職員により設計・監理・工事発注を行います。場合によっては、設計・監理を委託も行います。

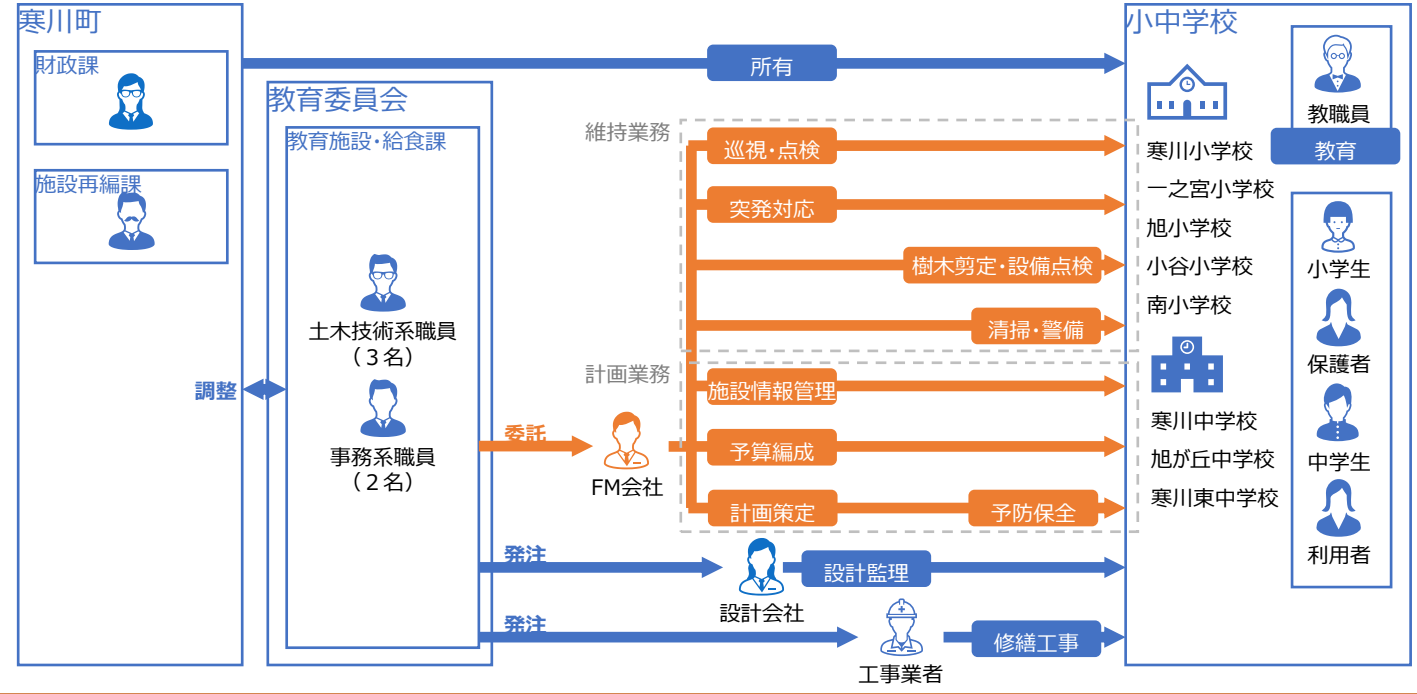
現状のイメージ



After：包括的民間委託

小中学校の施設維持管理業務の内、日々の施設維持と計画的な部分を中心にFM会社（ファシリティマネジメント会社）に委託します。施設の情報管理（工事履歴や施設情報の収集、更新）および予算編成、予防保全のための計画策定に加えて、日々の巡視点検や突発対応、樹木剪定等をFM会社が担います。当町職員は、FM会社への委託と、FM会社の支援を受けながら修繕のための設計監理、工事の発注を実施します。

包括的民間委託のイメージ



課題

- 施設の老朽化が進んでいて、メンテナンスが追いついていない。
- 維持管理に係る当町内の体制が十分にとれていないと言えない。
- 現状把握が難しく、予防保全ができず、突発的対応となっており、修繕計画が無い。
- 維持管理にかかるコストが平準化されておらず、予算がつけにくい。

メリット

- FM会社が日々の巡視点検から、施設の情報管理、維持管理の長期的な計画策定までを実施することにより、効率的な維持管理を実施できるメリットがある。
- 予防保全により、突発的な不具合の減少傾向や長寿命化傾向などのメリットがある。

その他得られた知見等

1) 情報管理

長期的に維持管理をしていくために、建物の情報を適切に管理する必要がある。小中学校施設の情報は、施設台帳に基本的な事項を管理しているが、施設の維持管理に即した図面や工事履歴等については、施設台帳では管理できない。そのため、そうした施設の維持管理に関する情報を管理する仕組みやシステムを検討する必要がある。例えば、民間事業者の情報管理システムなどが考えられる。

2) 現状把握の重要性

計画的な維持管理修繕をしていくためには、現状把握がまず必要となる。現状把握には既存施設の調査が必要となる。既に当町では、コンクリート圧縮強度などの調査を実施している（11 資料編参照）。ただし、必要となる書類の整備や付帯設備等の調査等についても継続して実施していく必要がある。

3) 長期修繕計画策定

調査データをもとに、長期的な修繕計画を策定していくことが可能となる。長期的な修繕にかかるコストの算出は精度の違いにより、文科省ソフトによる算出方法や民間事業者による算出といった方法がある。

4) リースバックの可能性

手続きが膨大で実現性が低いため、本検討事業では詳細比較はしていないが、既存の小中学校施設を一旦民間事業者に売却し、借り戻すリースバックの手法について法的制約は見当たっていない。

5) PFI と維持管理

学校単独の用途では利用収入を得られないため、コンセッション方式の PFI には向かない。PFI を採用する場合は、サービス購入型が想定される。