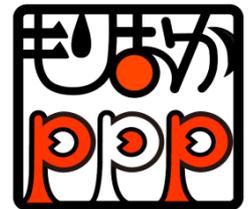


# 第2回もりおかPPPプラットフォーム フォーラム

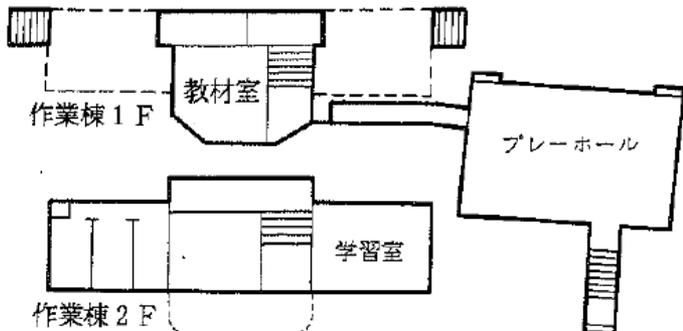
盛岡市 財政部 資産経営課



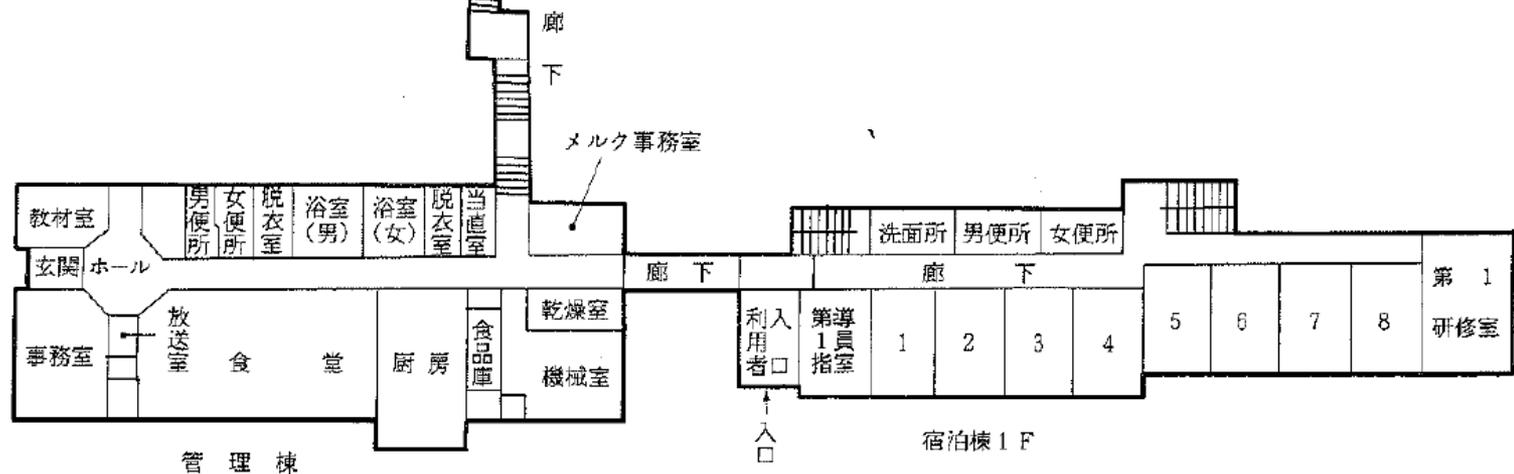
# 第1部 事例紹介

## 区界高原少年自然の家における 大規模改修工事の現状

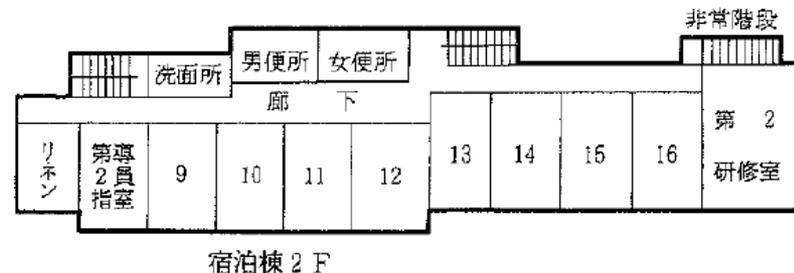
# 1 施設概要 (区界高原少年自然の家:宮古市区界)



- ・用途: 社会教育施設
- ・延床面積: 1,910.09㎡(大規模改修部分)
- ・建設年: 昭和50年(築41年)
- ・主体構造:  
管理棟(1階建)・宿泊棟(2階建): 鉄筋コンクリート造  
作業棟(2階建)・プレイホール(1階建): 鉄骨造



公共施設保有最適化・長寿命化計画に基づき、平成29年度に「大規模改修工事」を行うとともに「プレイホール耐震補強工事」及び「作業棟解体工事」を実施中。



## 2 工事概要(29年度)

【総事業費】	4億7,512万円(税込)
設計	2,320万円(税込)
建築主体工事	2億2,321万円(税込)
電気設備工事	6,671万円(税込)
機械設備工事	1億6,200万円(税込)

【工期等】	
	H28.7.7~H29.3.18
	H29.6.28~H30.3.12
	同上
	同上

### (1)大規模改修工事

- ・管理棟, 宿泊棟, プレイホールについて大規模改修を実施

### (2)耐震補強工事

- ・プレイホールについて耐震補強工事を実施
- ・ $I_s$ 値=0.32 鉄骨ブレース補強を実施
- ・工事費 約160万円

### (3)解体工事

- ・作業棟について解体工事を実施
- ・鉄骨造2階建 延床面積 288.66 $m^2$
- ・工事費 約900万円



### 3 大規模改修工事の内容

工事種別	内容
建築主体	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋根：既存屋根にカバー工法</li><li>・外壁：外壁劣化部を改修のうえ全面吹付仕上げ</li><li>・床：既存撤去のうえ張替え</li><li>・壁：既存下地調整のうえ塗装仕上げ，クロス張替え</li><li>・天井：設備更新に合わせ撤去・張替え</li><li>・浴室・トイレ：段差解消</li></ul>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"><li>・分電盤，配線，照明器具(LED)，非常用照明，誘導灯等を更新</li><li>・受変電キュービクルを更新</li><li>・火災報知設備，無線設備，構内交換設備等を更新</li></ul>
機械設備	<ul style="list-style-type: none"><li>・給排水管更新(屋外受水槽設置)，給湯配管・機器更新</li><li>・ガス配管更新</li><li>・水洗トイレに更新(浄化槽設置)</li><li>・蒸気暖房配管更新・暖房機器更新</li><li>・厨房機器更新(一部再利用)</li></ul>

# 4 工事の状況



# 工事の課題

## ○施設管理者

- ・施設の使用者の意向を、もう少し入れられると良い。

## ○建築住宅課

- ・予算制約の中で、長寿命化のための躯体等の強化と使い勝手向上とのバランスが難しい。

## ○設計者

- ・新築と異なり、事前に金額を見込むことが難しく、現場を見ていく中で、改修箇所が見えてくる。事前に施設管理者等と一緒に施設を見て改修箇所や金額等を検討できると良い。

## ○施工者

- ・図面と実際とが異なっていることがある。また、継続使用としている部分でも傷みが進んでいる箇所も見受けられる。
- ・施設管理者・設計者・施工者とで事前に一緒に改修箇所を検討できると有効ではないか。

## 第2部 ワークショップ

サンライフ盛岡の大規模改修に伴う  
創意工夫について

# ワークショップの目的

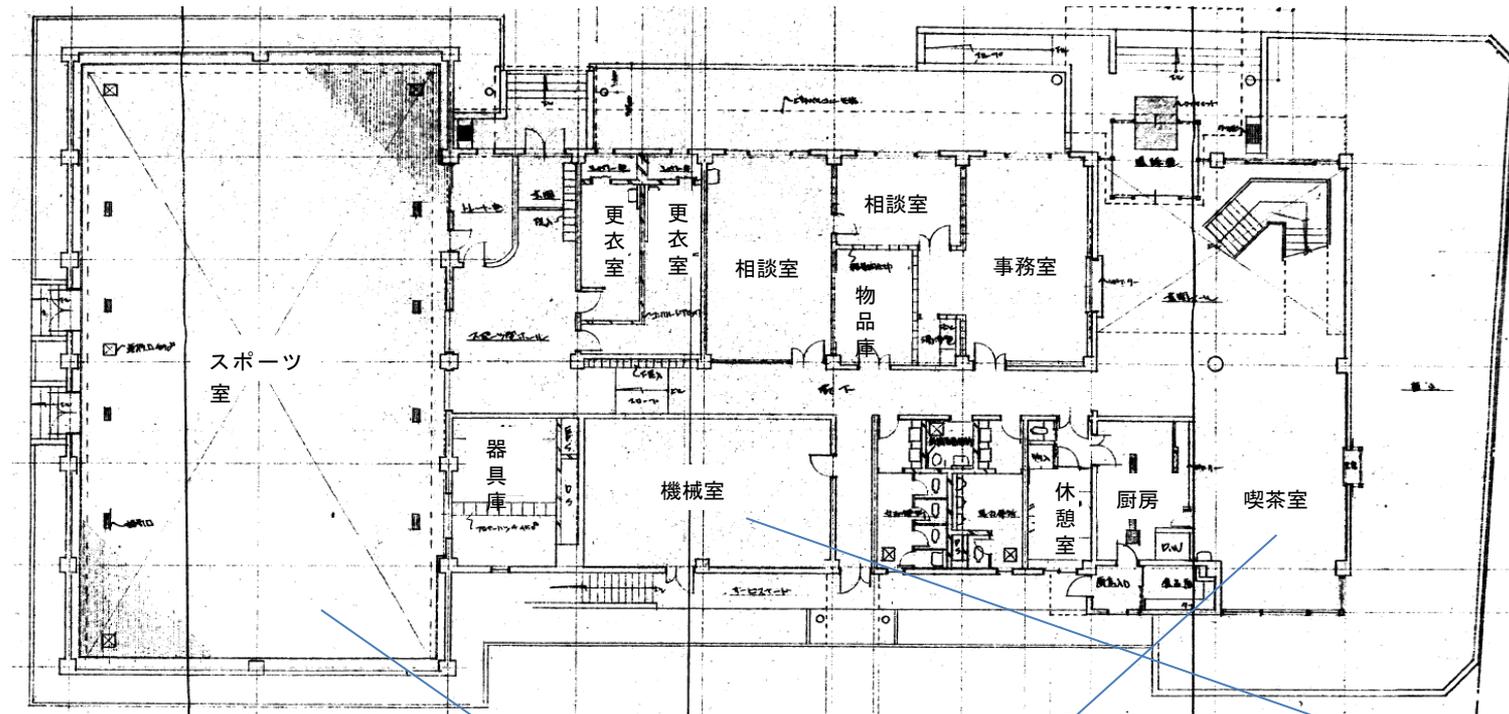
## ○対象施設：サンライフ盛岡

- ・延床面積1,478.85㎡，地上2階・鉄筋コンクリート造
- ・昭和54年10月1日に開館し築後38年を経過
- ・屋根，外壁，設備等の劣化が進み，大規模改修を検討中
- ・職業情報提供，心身の健康保持，体力の増強，教養の向上及びレクリエーションのための便宜を供与する施設
- ・利用者数 約4万人，稼働率 46.5%（※詳細は施設カルテ参照）

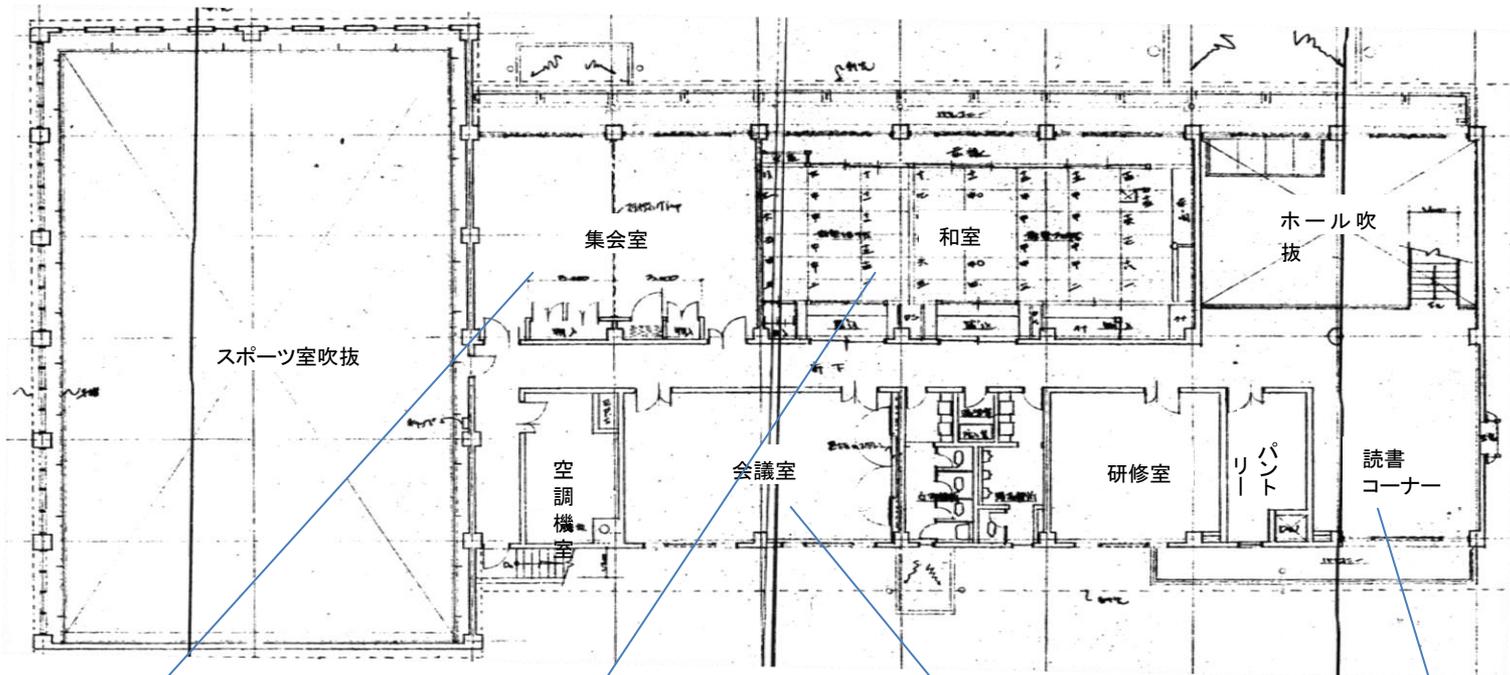
## ○本ワークショップの目的

大規模改修方法の検討に当たり，民間事業者の皆さまのノウハウを最大限活かした効率的かつ効果的な工法等を目指し，工事内容や発注方法，管理運営等を検討する。

# サンライフ盛岡の施設概要



# サンライフ盛岡の施設概要



# 公共施設保有最適化・長寿命化計画の考え方

## ○公共施設保有最適化・長寿命化中期計画

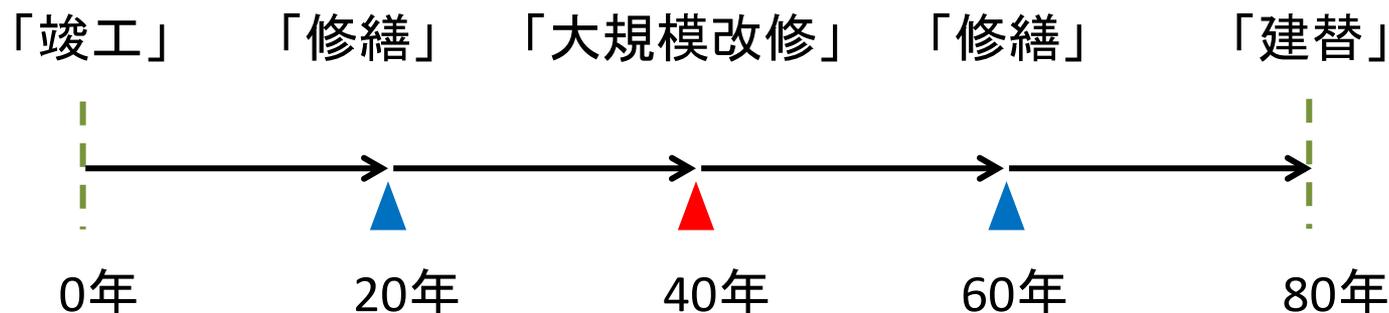
### (4) 公民館・集会施設

大規模改修する，仙北地区活動センターとサンライフ盛岡との複合化による施設での中央通勤労青少年ホームの機能の受入れ

対象施設	中期計画			参考
	平成28年度～30年度	平成31年度～33年度	平成34年度～37年度	平成38年度以降
サンライフ盛岡		大規模改修 中央通勤労青少年 ホーム機能の受入れ		
仙北地区活動センター	大規模改修 中央通勤労青少年 ホーム機能の受入れ			

# 公共施設保有最適化・長寿命化計画の考え方

## ○大規模改修の考え方



「大規模改修」は、屋根や壁を構成する部材の交換，設備の更新など，必要な部材・部品を交換する工事をいい，転用や複合化に伴う間取り変更等も含む

「修繕」は，大規模な部材・部品の交換を必要としないもので屋根や壁の塗り替え，設備のオーバーホールなど劣化・破損箇所の部分的な補修工事

大規模改修は，残り40年の使用を想定するとともに，20年後の修繕までの間は小破修繕程度で維持管理が可能となるような工事が求められる

しかし，施設により劣化状態や保全方法等が異なっていることから，一律の工事仕様ではなく，施設の現状に応じた最適な工事方法の検討が必要

# 公共施設保有最適化・長寿命化実施計画

## ◆計画期間(平成29～31年度)に長寿命化工事等に着手する施設

工事の種類	修繕	大規模改修	建替え	解体・減築	合計	総事業費
実施計画	11件	55件	3件	14件	83件	119億円

修繕	大規模改修				建替え	解体・減築
1.飯岡出張所 2.飯岡農業構造改善センター 3.飯岡地区公民館 4.飯岡地区保健センター 5.盛岡市立総合プール 6.済民文化会館 7.済民公民館 8.盛岡南運動公園球技場 9.済民図書館 10.厨川小学校(校舎) 11.下橋中学校(校舎)	1.青山支所 2.巻堀出張所 3.青山地区活動センター 4.中央公民館 5.仙北地区活動センター 6.砂子沢生活改善センター 7.芋田地区コミュニティセンター 8.就業改善センター 9.好摩地区公民館 10.農民研修センター 11.青山老人福祉センター 12.山岸老人福祉センター	13.武道館 14.山岸児童センター 15.川目アパート 16.仁王小学校(校舎) 17.緑が丘小学校(屋内運動場) 18.大新小学校(校舎) 19.厨川中学校(屋内運動場) 20.城西中学校(校舎) <b>21.サンライフ盛岡</b> 22.都南勤労福祉会館 23.姫神地区振興センター 24.岩洞生活改善センター	25.法領田アパート 26.青山小学校(屋内運動場) 27.見前小学校(プール) 28.北陵中学校(校舎) 29.城南小学校(屋内運動場) 30.城東中学校(屋内運動場) 31.大宮中学校(屋内運動場) 32.中野小学校(プール) 33.見前小学校(校舎) 34.見前小学校(屋内運動場) 35.大葛地区振興センター	36.庄ヶ畑地区振興センター 37.中津川地区振興センター 38.好摩地区コミュニティセンター 39.上田老人福祉センター 40.ひまわり学園 41.山王老人福祉センター 42.地域福祉センター 43.生出スキー場 44.上田児童センター 45.山王児童センター	46.緑が丘小学校(校舎) 47.松園小学校(校舎) 48.松園小学校(プール) 49.大新小学校(プール) 50.月が丘小学校(校舎) 51.厨川小学校(屋内運動場) 52.下小路中学校(校舎) 53.仙北小学校(屋内運動場) 54.本宮小学校(校舎) 55.中野小学校(校舎)	1.加賀野地区活動センター 2.玉山歴史民俗資料館 3.石川啄木記念館 1.肴町分庁舎 2.女性センター別館 3.みたけ保育園 4.旧とりょう保育園 5.中央通勤労青年ホーム 6.永井保育園 7.川目生活改善センター 8.姫神ふるさと学習センター 9.玉山生活改善センター 10.愛宕山老人福祉センター 11.都南老人福祉センター 12.上飯岡児童センター 13.上飯岡児童センター飯岡分室 14.うえだ保育園

総務省が示すレクリエーション系施設の大規模改修単価 20万円/m<sup>2</sup>では財源不足に。計画の着実な実施のためには、より効率的かつ効果的な工法等が必要になっている。

# 市が想定するサンライフ盛岡の大規模改修方法

○老朽箇所を効率的に更新すると共に, トイレ等の付属設備等の更新により利用しやすくなることを想定

	部位等	市が想定する工事方法	
外部	屋根	全面張替え (下地部分補修)	
	外壁	全面塗装 (下地部分補修)	
	建具	継続使用 (軽微な補修)	
内部	天井	配管等の更新に伴う最小限の改修	
	壁	継続使用 (配管等の更新に伴う最小限の改修)	
	床	継続使用 (軽微な補修のみ)	
設備	電気	受変電	更新
		配線	継続使用
		照明	更新 (LED化)
	空調	ボイラー	継続使用
		冷凍機	交換
		配管	更新
	給排水衛生	ポンプ	継続使用
		配管	更新
		トイレ	全面更新

# 大規模改修の課題

## <工事関連>

- ・屋根は、カバー工法など有効な補修方法がないか。
- ・外壁は、落下等を防ぐ効果的な方法がないか。
- ・配管関係は、効果的な交換方法がないか。
- ・集会室や会議室など既存の内装等極力活かした工事ができないか。
- ・空調は、個別空調と全館空調のどちらがよいか。
- ・利用者への影響を最小限にする工期等が考えられないか。

## <管理運営関連>

- ・使い勝手やサービス内容が向上する方法がないか。
- ・光熱水費等の固定費縮減や、収益の向上ができないか。
- ・未利用スペースの有効活用ができないか。
- ・隣接する施設も含め管理運営が向上する方法がないか。

# ワークショップ内容

市が考える大規模改修方法よりも、より効率的かつ効果的な方法について、検討をお願いします。

## ◆工事関連【40年目の工事をどのように行うのが良いか】

- 効率的かつ効果的な工事内容(工事費縮減/性能向上)  
(屋根,外壁,配管,空調他)
- 利用者への影響を最小限にするための工期の考え方  
(工期短縮/開館しながらの工事/設計施工一括発注など)

## ◆管理運営関連【管理運営に関する創意工夫】改修効果を最大限にする考え

- サービス向上
- 収支改善(固定費縮減・収益向上)
- 未利用スペース(建物/敷地)の活用方法
- その他(その他の創意工夫や、市への要望等)

# この後の進め方

## ◆現地見学(15:35～15:55)

## ◆ワークショップ(15:55～16:45)

- ①自己紹介 10分 (9人×1分+発表者選出1分)
- ②意見交換 30分程度  
(用紙記入 8分⇒発表10分(1分/人)⇒意見交換10分)
- ③グループ発表 6分 (2分×3グループ程度)
- ④まとめ 3分

## ◆ワークショップの5つのルール

- ①他の人の批判・否定をしない
- ②アイデア出しは質より量(アイデアは出してから詳細検討)
- ③自由で柔軟な発想
- ④他の人の意見に便乗して、意見を発展
- ⑤発言は簡潔に

## 第3部 報告等

- ・今年度の官民連携に関する事業の取組状況報告
- ・サンライフ盛岡の大規模改修に関する  
サウンディング調査(個別対話)の実施について

# 今年度の官民連携に関する事業の取組状況報告

対象事業	進捗状況
(仮称)盛岡学校給食センター	H28: PFI導入可能性調査 H29: PFI手法(BTO方式)により整備する方針決定 H30: 実施方針案・要求水準書案策定・公表, 特定事業の選定・公表(予定) H31: 事業者の募集・選定, 契約締結, 設計開始(予定) H32: 建設工事着手(予定) H33: 建設～竣工(予定) H34: 供用開始(予定) (出典 H29.5.30全員協議会資料)
(仮称)新盛岡バスセンター	H29: 公民連携事業導入可能性調査 国土交通省平成29年度先導的官民連携支援事業(イ)事業手法検討支援型「プロセス提案によるバスセンター整備官民連携事業導入可能性調査」サウンディング型市場調査 12月11日～12月14日(事前説明会申込11月2日迄) <a href="#">※盛岡市トップページ</a> > <a href="#">市政情報</a> > <a href="#">都市整備</a> > (仮称)新盛岡バスセンター整備事業 H30: 事業主体の選定(予定) H31: 設計・工事着手 (予定) (出典(仮称)新盛岡バスセンター整備事業に係るプロポーザル資料(H29.7月))
盛岡市動物公園	H27: 民間活力導入可能性調査 H28: 公民連携導入可能性調査 H29: 国土交通省官民連携基盤整備推進調査費「岩山南公園を活用した観光振興及び地域活性化のための基盤整備調査」
盛岡南公園野球場(仮称)	H29: 民間活力導入可能性調査 国土交通省上下水道コンセッション事業の推進に資する支援措置「盛岡南公園野球場(仮称)整備事業民間活力導入可能性調査」 H30: 実施方針, 要求水準書(案)公表, 募集要項公表, 事業者提案(予定) H31: 事業者選定, 基本契約基本設計, 実施設計, 都市計画許認可手続(予定) H32～34: 建設工事(予定) H35: 供用開始(予定) (出典 盛岡南公園野球場(仮称)整備基本構想(H29.2月))

(注)平成30年度以降の予定は、現段階のものであり、変更となる場合がある。

# サンライフ盛岡の大規模改修に関する サウンディング調査(個別対話)の実施について

## ◆サウンディング調査とは

事業案の作成前に、参加事業者を募り、一定の時間の意見交換・対話を行う個別ヒアリング等により、様々なアイデアや意見を把握し、事業者案の策定及び事業者選定への手続きへ移行するための参考となる情報を事前把握するもの。



### 公共のメリット

- ・事業成立の確実性が向上する
- ・正式な場での対話が、庁内意思決定の材料となる
- ・想定外の民間事業者の参加やアイデアに出会う可能性がある

### 民間事業者のメリット

- ・公共の事業方針や考えを直接聞くことができる
- ・民間事業者の考えを伝えることができる
- ・公募時のよりよい提案の作成につながる

※精緻な書類作成等を必要とせず、負担の少ない中で公共・民間双方の意思疎通を図るもの

# サンライフ盛岡の大規模改修に関する サウンディング調査(個別対話)の実施について

エントリー	現地見学	個別対話 (サウンディング)	結果の公表
11月1日(水) ~7日(火)	11月13日(月)	11月15日(水) ~21日(火) ※土日を除く	12月上旬
エントリーシート の提出	本日と同様の説明	9~17時で各者 1時間程度	ホームページ等 で公表

## ◆お伺いすること

- ア 効率的かつ効果的な工事手法(屋根, 外壁, 配管更新等:資料1表1への対応)
- イ 個別空調や一括管理など最適な空調機器の使用に対する考え
- ウ 性能発注や設計施工一括発注などの発注方法に対する考え
- エ 現在未利用スペースとなっている箇所の活用方法に対する考え
- オ 大規模改修に併せて実施しておくべき工事
- カ 上記ア~オに対する概算見積金額(全体のボリューム感を口頭確認)
- キ 工事期間の短縮等利用者への影響を最小限にするための考え
- ク 工事後の維持管理も含めた改修効果を最大限にするための考え
- ケ その他(その他の創意工夫や、市への要望等)

※留意事項・サウンディングへの参加は今後の事業者選定の評価等に影響を与えることはありません。  
 ・サウンディングに不参加の場合も、今後の発注の際には参加できます。  
 ・サウンディング参加に要する書類作成・提出等の全ての費用は参加者負担とします。

# プラットフォームの今後の予定

## ◆スケジュール(平成29年度)

開催時期 (予定)	内 容(予定)
第3回 (30年1月)	<b>【民間提案制度(案)説明】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>◆民間提案制度(案)説明</li><li>◆民間提案の仕方について(事例紹介)</li><li>◆事例演習(個別案件)</li></ul>
第4回 (30年3月)	<b>【案件募集】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>◆次期実施計画(H30-32)周知 (次年度工事リスト説明)</li><li>◆ロングリスト・ショートリスト公表(H30) (提案対象案件説明)</li><li>◆民間提案募集開始について (提案方法説明)</li></ul>

# おわりに

今後のプラットフォームの開催情報や案件情報を、メーリングリストやホームページ等でお知らせして参ります。是非、御確認ください。

[盛岡市トップページ](#) > [市政情報](#) > [市の政策・企画](#) > もりおかPPPプラットフォーム

○過去の取組内容ほか

[盛岡市トップページ](#) > [市政情報](#) > [市の政策・企画](#) > 公共施設保有の最適化と長寿命化

○公共施設保有の最適化と長寿命化のための基本方針

○公共施設の利用運営状況 ー施設カルテー

○公共施設等総合管理計画

○公共施設保有最適化・長寿命化長期計画

○公共施設保有最適化・長寿命化中期計画

○公共施設保有最適化・長寿命化実施計画

御清聴ありがとうございました。

問い合わせ先:盛岡市 財政部 資産経営課

Tel 019-603-8007(直通) Email [sisankeiei@city.morioka.iwate.jp](mailto:sisankeiei@city.morioka.iwate.jp)