

第4章 基本方針

第1節 現状や課題に関する基本認識

公共施設等は本来、住民の方々に公共サービスを提供するためのツールであり、適切に利用されて初めてその効果を発揮します。そのため、社会経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズ等を的確にとらえ、最大限に有効利用されることを目指します。

(1) 住民ニーズの変化

◆数量の適正性

少子化の進展等により、町全体の人口が減少に転じています。一方、住民ニーズに対応して公共施設等の数量は増加しており、今後、公共施設等の数量は人口に比較して過多な状況が続くと予想されるので、数量を適正に保つための施策が必要となります。

①用途転用又は複合化による既存公共施設の有効活用

建物は、長期間の存続を前提に整備しますが、その間に公共施設に期待する住民ニーズが変化する場合があります。この場合、建物を支える耐久性の高い構造躯体を活用しつつ、内装のみを改修する「用途(機能)転用」や一棟の建物に複数の機能を盛り込む「複合化」によって、住民ニーズの変化に適切に対応することが重要と考えます。

②公平性に基づく受益者負担の適正化

公共施設の維持管理などに要する経費(コスト)は、自治体の税などの一般財源と施設利用者による受益の対価(使用料等)から賄われています。

公共施設の使用料などは、公共施設を利用する人としない人との公平性に考慮して施設利用者には公平で適正な負担を求めることが重要と考えています。また、社会経済環境の変化や利用実態に合わせて、使用料などを適切に設定する必要があります。

(2)施設の老朽化

◆品質の適正性

公共施設等の多くが 1970(昭和 45)年から 2005(平成 17)年に建設されており、2010(平成 22)年から 2045(令和 27)年にかけて建設から 40 年経過するため、老朽化や機能の陳腐化が発生します。したがって、施設の品質を適正に保つには大規模な改修や更新が必要であり、その時期が集中することとなります。

①既存公共施設の長期使用と予防保全・機能改善

新耐震基準で整備された公共施設や耐震補強工事を行った公共施設は、定期的に修繕工事を実施することで長寿命化を図り、将来にわたり有効活用します。

特に、有料で貸し出す公共施設を中心に、不具合発生の都度修理を行う「事後保全」から、事故が起こる前に計画的に実施する「予防保全」への転換を目指すことで、既存公共施設を良好な状態に保つことが大切であると考えます。

また、スロープや手すりなどのバリアフリー対応などの環境対応、省エネ対策などで時代の要求に即した改修工事を実施することも重要と考えています。

②修繕・維持管理・耐震化

定期点検等で発見されて実施する修繕以外は、対症療法的な事後保全となっており、個別施設計画や長寿命化計画に基づく予防保全への転換が必要です。また、近年の集中豪雨や大規模地震を想定した防災面の対応強化がさらに必要です。

(3)財源の不足

◆コスト(財務)の適正性

少子化等に伴う生産年齢人口の減少が続いていること、町税の減収が続くと見込まれ、また、高齢化等に伴う扶助費の高止まりが予想されるため、公共施設等の維持更新費に対し財源不足が予想されます。

一方、今後 40 年間に改修や更新が必要な施設が数多くあり、改修・更新コストの増加が見込まれるので、コスト(財務)の適正性を保つ施策を考えていきます。

①人口動態などに基づいた全体面積のコントロール

公共施設の整備・更新時期を迎えることによって、多額の更新費が見込まれます。また、公共施設を適切に維持管理して、運営するためには、様々な費用が必要となります。そのため、公共施設全体の延床面積は、本町の人口や人口構成の変化、費やせる財源などに沿って適切に調整する必要があります。この場合、本町における面積標準があると一つの判断基準となります。政策的には新設が必要な場合であっても、全体の延床面積を一定の範囲内にコントロールしながら、費用対効果を十分に検証して整備することが重要と考えられます。

また、利用されていない部分を撤去して、耐震性能や通風性などの空間の価値を高めながら、規模の適正化を図る「減築」といった手法も検討します。不要と判断された施設は解体等により延床面積を縮減し、維持更新費の削減を行います。削減された費用は他の設備の維持更新費に回すことにより、財源の負担を軽くすることを検討していきます。

②民間への整備費補助と不要施設の売却

公共の担い手が多様化する最近では、行政が直接整備するよりも効果が見込める場合などには、公共サービスを担う民間や自治会、社会福祉法人、NPO 法人などに施設整備費を補助することで、公共サービスを提供する方法も考えられます。

また、廃止した公共施設や不要と判断された施設を積極的に売却し、売却資金を次の整備費用や改修費用の一部として活用したり、基金として積み立てたりすることで、公共施設を通じて資金が循環するシステムを構築することも重要と考えられます。

第2節 公共施設等の維持管理方針

(1) 点検・診断等の実施方針

点検・診断等の履歴を集積・蓄積し、総合管理計画の見直しに反映し充実を図るとともに、維持管理・修繕・更新を含む老朽化対策等に活かしていきます。

①点検・保守・整備

建物は、数多くの部品、部材や設備機器などさまざまな素材が組み合わされて構成され、それらはそれぞれの目的と機能を持っており、それらの部材、設備は使い方や環境および経年変化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行に伴い本来の機能が低下していきます。

建物の劣化及び機能低下を防ぎ、建物をいつまでも美しく使っていくために重要な保守・点検・整備については、その履歴を記録し、集積・蓄積して老朽化対策等に活かしていきます。

また、委託契約により実施している保守・点検・整備がある場合には、委託契約どおりに実施されているかどうか、委託先から確実に報告を受け、実態を把握するようにしていきます。

②施設の診断

ア. 診断の実施方針

図表 33 は公共施設等の診断の対象となる評価項目を列挙したものになります。

現況把握のための施設診断では、施設の安全性、耐久性、不具合性および適法性が最低限必要な診断項目となります。

本町で必要とする品質・性能が把握できる評価項目について、簡易な診断を実施します。耐震診断、劣化診断、衛生・空気質診断など、既往の診断があるものはそのデータを活用します。

イ. 施設の長寿命化と施設診断

施設の長寿命化を図るには、上記の診断項目に加えて、快適性、環境負荷性、社会性、耐用性など種々の性能が要求されます。

本町に必要な評価項目を選択し、公共施設の主要な全施設について、施設毎に評価を行い施設の課題と優先度を判断できるようにしていきます。

図表 33 【公共施設診断の対象となる評価項目】

評価項目			内容
安全性	①	安全性	敷地安全性(耐災害)、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
	②	耐久性	建物部位(構造・外装など)の耐久性・劣化状況
	③	耐用性	経過年数と耐用年数、変化に対する追随性、計画的な保全・大規模改修
	④	保全性	維持容易性、運営容易性、定期検査の履行
	⑤	適法性	建築法規、消防法、条例
機能性	⑥	不具合性	施設各部位(構造・仕上・付帯設備・建築設備)の不具合性
	⑦	快適性	施設快適性(室内環境・設備)、立地利便性
	⑧	情報管理の妥当性	情報収集、情報管理、情報利活用
環境性	⑨	環境負荷性	施設の環境負荷性(省エネ、有害物質除去など)
社会性	⑩	社会性	地域のまちづくりとの調和、ユニバーサルデザイン(バリアフリー化)
	⑪	顧客満足度	顧客満足度、職員満足度
	⑫	施設充足率	地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰スペース
	⑬	供給水準の適正性	供給数量適正性(敷地面積、建物面積など)
	⑭	施設利用度	施設利用率、空室率
経済性	⑮	体制・組織の妥当性	統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性
	⑯	点検・保守・改修コストの適正性	点検・保守費、清掃費、警備費、改修費・大規模改修費、更新費
	⑰	運用コストの適正性・平準化	運用費、水道光熱費
	⑱	ライフサイクルコストの適正性	ライフサイクルコスト

【参考】FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)を参考に作成

(2)維持管理・修繕・更新等の実施方針

維持管理・修繕・更新等の方針にあたっては、予防保全型維持管理の考え方を取り入れ、トータルコストの縮減・平準化を目指し、必要な施設のみ更新するなどの項目を記載します。

なお、更新等の方針については、統合や廃止の推進方針との整合性や公共施設等の供用を廃止する場合の考え方について留意します。

また、維持管理・修繕・更新等の履歴を集積・蓄積し、総合管理計画の見直しに反映し充実を図るとともに、老朽化対策等に活かしていきます。

①維持管理・修繕の実施方針

修繕や小規模改修に対しては、速やかな対応ができる体制を構築していきます。

清掃は、建物の環境を常に衛生的な状態に維持し、快適性を高め、また建物の劣化防止として重要な業務となります。

廃棄物処理については、施設内の一般廃棄物について軽減施策を立案し実践していきます。

維持管理および修繕にあたっては、自主的に管理し、計画的・効率的に行うことによって、維持管理費・修繕費を平準化し、建物に掛かるトータルコストを縮減することを目指していきます。

図表 34 【標準的な日常、定期管理業務】

日常業務	施設の日常巡回点検	建物の構造部、仕上げ部分、各設備などを主として点検をする
	計画修繕・計画改修	あらかじめ計画されていて実施中の修繕・改修の点検
	24 時間修繕受付	突発的な修繕およびヘルプデスク業務
	日常の環境保全	日常の清掃、植栽、廃棄物の処理、飲料水の計測など
	警備保安	日常の警備、防犯、入退館管理
	事故や災害など緊急事態に対する業務	事故や災害など緊急事態に対する日常の備え
定期業務	法定業務	法令にしたがって、日常および定期に保全し、機能・性能の劣化或いは環境衛生の問題について各種の検査・想定などを行い、必要な修繕・改修を早期に実施し適法な状態を保つと同時に行政庁へ報告する
	自主業務	施設の保全、省エネルギー管理、日常・定期・特別清掃などの環境衛生管理、施設の診断および修繕・改修、図書類の管理、各種の記録など

【参考】(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA)の「建築・設備点検基準表」および「ビル管理に関する法的届出および維持管理業務一覧表」、(社)東京ビルメンテナンス協会の「建築物清掃標準仕様・建築物品質評価表」、全国ビルメンテナンス協会の「清掃業務品質インスペクター制度」、(株)日本ビル新聞社の「ビルメンテナンスの積算と見積」を参考に作成

②更新・改修の実施方針

更新・改修に当たっては、「必要とされる要求性能」、「経済上の要求性能」、「適法性の管理」に留意して進め、中期修繕・改修計画、長期修繕計画の策定も検討していきます。

また、まちづくりとの整合性を保ち公共施設のコンパクト化や効率化の観点から、土地や建物について、単独更新以外の統合や複合化について検討を行っていきます。

なお、「必要とされる要求性能」については、安全性、法規適合性、構造性能、耐久性と耐候性、快適性、衛生面と環境面の性能、ユニバーサルデザイン対応性、意匠性および部品交換容易性などを検討していきます。

「経済上の要求性能」については、施設のメンテナンス容易性、水道光熱費・清掃費等のランニングコストの低減、部品・部材交換費用の低減などを検討していきます。

図表 35 【適法性の主な管理項目】

適法性管理	関連法規適法性	建物に関する法令	建築基準法、耐震改修促進法、品確法、学校保険法、医療法、児童福祉法、駐車場法、文化財保護法、建築物管理法、労働安全衛生法
	消防に関する法令	消防法	
	条例に関する法令	条例	
	環境に関する法令	廃棄物処理法、グリーン購入法、省エネルギー法、公害防止法	
	不動産に関する法令	不動産登記法、宅地建物取引業法、借地借家法	
	定期検査の履行	建物定期検査 建築設備定期検査	消防用設備等点検、昇降機定期検査、水質・水道施設の検査、空気質検査、特殊建築物の定期検査、建築設備の定期検査、ガス消費機器の調査、電気工作物の調査、自家用電気工作物の点検

図表 36 【長期修繕、中期修繕・改修計画】

項目	内 容
長期修繕計画	保全項目の選定と分類 建築外部、内部、電気設備、防災設備、機械設備、その他の設備
	計画作成と改定の時期 建物竣工時に作成するのが望ましい 竣工から 10 年～15 年程度で改定
	劣化診断 現地調査は行わない「ヒアリング」による簡易診断 現地調査を行う「目視又は機器等」による診断
	長期修繕計画の設定期間 50 年程度を目安
	長期修繕計画の作成単位と対象 建物単位に作成 10 年経過している建物は、最初の劣化診断を行い、実態を長期修繕計画に反映
	長期修繕計画の精度 あくまでも計画値なので大まかな費用と更新時期が把握できればよい 中期修繕・改修計画の過程で段階的に高めればよい
	データベース化 計画的な保全を行うためのデータは膨大な量になる 中期修繕・改修計画の経緯を保全単位で登録したり、写真や省エネ効果等と併せて記録

中期修繕・改修計画	中期修繕・改修計画の期間設定と内容	期間設定は、5年～10年 長期修繕計画の中から計画期間内の範囲で更新が予定されている保全項目を抽出し、一覧表を作成
	技術的な見直し	保全費用や更新時期の見直しと再設定などの技術的検討を行い、劣化判断を反映した中期修繕・改修計画を策定
	戦略的・財務的な見直し	戦略的・財務的な観点から中期の保全予算を見直したうえで作成し、繰り返し検討

【参考】総解説ファシリティマネジメント追補版を参考に作成

(3) 安全確保の実施方針

公共施設における安全確保については、利用者の安全を確保し、資産や情報の保全の観点から、「耐用性」と「安全性」とに大きく分類し、万一の事故・事件・災害に遭遇したときに、損害を最小限にとどめ俊敏に復旧を行っていきます。

図表 3.7 【施設の安全確保に係る項目】

評価項目			内容
耐用性	耐久性	耐用年数	経過年数の割合(%)
		耐用年数(償却)	法定耐用年数
	耐久性	構造材耐久性	構造耐用年数と築年との差
		外壁・屋根耐久性	外壁・屋根耐用年数と改修年との差
		付属設備耐久性	設備耐用年数と改修年との差
	構造	基礎・躯体	沈下・亀裂・欠損の状況
		土台	腐食・欠損の状況
		柱・梁・壁・床等	亀裂・脱落・腐食・欠損・ゆるみの状況
	外部仕上	屋根	排水良否・雑草有無・防水層膨れの状況
		外壁・屋根	剥落・落下・ひび割れの状況
		窓枠・サッシ・ガラス	腐朽・ゆるみ・シーリングの状況
	内部仕上	天井	たるみ・亀裂・剥落・落下の有無
		内壁	割れ・はがれ・変色の有無
		床	割れ・はがれ・変色の有無
	付帯設備	煙突・屋根階段	傾斜・亀裂・腐食・剥落・支持金具の状況
		広告塔・吊看板等	浮き上がり・腐食・ゆるみの状況
	建築設備	電気設備機器本体	亀裂・損傷・サビ・腐食・摩耗・ゆるみの状況
		給排水衛生設備機器本体	亀裂・損傷・サビ・腐食・摩耗・ゆるみの状況
		空調換気設備機器本体	亀裂・損傷・サビ・腐食・摩耗・ゆるみの状況
		搬送設備機器本体	亀裂・損傷・サビ・腐食・摩耗・ゆるみの状況
		その他設備機器本体	亀裂・損傷・サビ・腐食・摩耗・ゆるみの状況

【参考】FM評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)を参考に作成

評価項目			内容
安全性	敷地の 安全性	自然災害回避性	地震、土砂、浸水災害 液状化、警戒区域、危険区域等の有無
		地盤安定性	地盤沈下、地盤崩壊、湿潤地域の有無
		緊急自動車接近	道路幅員
		地盤調査結果	軟弱地盤、盛土、埋立地の有無
	建物の 安全性	構造安全性	基礎の安全性 安全要件の満足度
		建築年	昭和 56 年 6 月以前
		耐震補強	有無
		免震、制震	有無
	対落雷安全性	避雷針	有無
	火災の 安全性	耐火、避難、 消火安全性	延焼防止、避難経路確保、 消火活動・経路確保 防火性能、避難路の 状況、防火設備の状況
	生活環境の 安全性	空気質安全性	空気質安全性の確保 ホルムアルデヒド・ トルエン等の状況
		水質安全性	水質検査 有無
		傷害・損傷防止	転倒・転落防止性 転倒・転落防止に対する 安全要件の満足度
			落下物防止性 落下防止に対する 安全要件の満足度
		有害物質排除性	アスベスト、PCB、 フロン・ハロン対策 排除状況
		公害防止性	日照・通風障害、 電波障害、外構の維持 防止要件の満足度、 保全要件の満足度

【参考】FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版) を参考に作成

(4)耐震化の実施方針

本町では、一部の既存建築物について耐震診断を行っています。耐震改修と耐震補強の状況、及び主要な建築物の耐震改修対象建築物について、必要に応じて明確にします。また、耐震診断を実施し、計画的な耐震化に取組むこととします。

(5)長寿命化の実施方針

①総合的かつ計画的な管理

建物系公共施設やインフラ施設の老朽化に適切に対応し、計画的な維持管理・更新を行っていくためには、施設の状態を定期的に点検・診断し、異常が認められる際には速やかに対策を講じる必要があります。

これまででは、主に建物や設備が劣化や損傷してから対処する事後保全により対応しており、ライフサイクルコスト縮減の観点から必ずしも効果的・効率的な対策を行っているとはいえない状況にあります。

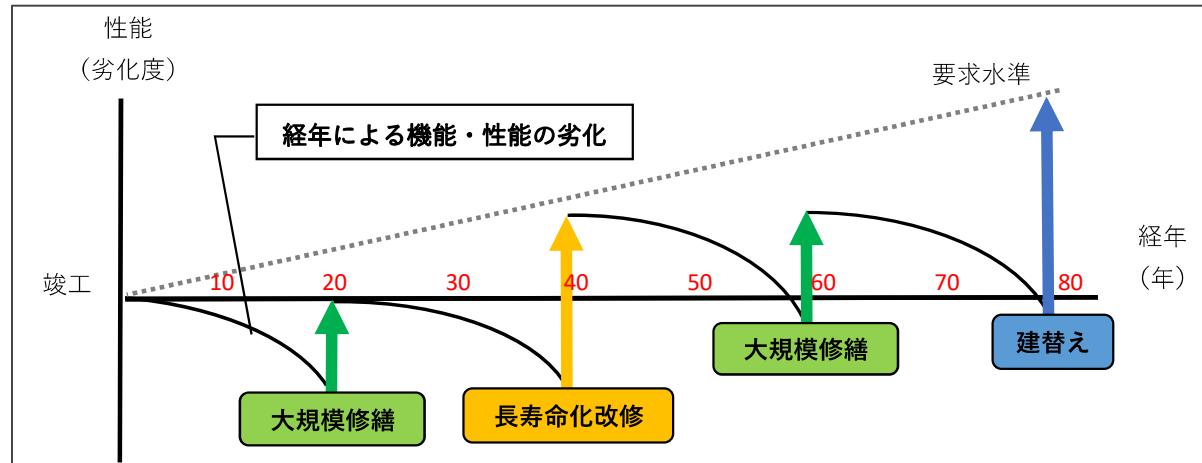
診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図ります。総合的かつ計画的な管理とは、点検・保守・修繕・清掃・廃棄物管理を計画的にきめ細かく行い、公共施設等を健康な状況に保ち、さらに定期的に施設診断を行い、小規模改修工事を行って不具合箇所を是正することです。

②計画的な保全、長寿命化計画

今後、施設の新規整備あるいは維持管理・更新を計画する際には、ライフサイクル全体を通じた費用縮減に繋がるよう、事業計画を立案する必要があります。

そのために、施設の長寿命化に繋がるよう適正な管理を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る観点で、「予防保全」の考え方による施設の点検・診断等を行い、計画的な維持管理・更新を検討します。また、インフラ施設についても、個別の長寿命化計画等に基づき、定期的な点検・診断結果による計画的な修繕・更新を検討することが考えられます。

図表 38 【長寿命化のイメージ】



施設は建設から 40 年くらいまでは、小規模な改修工事や点検・保守・修繕を定期的に行うことによって、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つことができます。しかし、建設後 40 年程度経過すると点検・保守による修繕・小規模改修工事では、性能・機能が許容できるレベルを維持できなくなり、大規模修繕工事が必要となります。要求性能レベルは通常時間が経つにつれて上昇するため、要求性能レベルの変化を視野に入れた改修工事が望まれます。

さらに施設の寿命を延ばすには、長寿命改修工事が必要となります。本町の公共施設等では、建替周期は大規模修繕工事を経て 60 年とし、その時点で診断を行いさらに使用が可能であれば長寿命改修工事を行って 80 年まで長期使用し費用削減に努めます。

(6) 統合や廃止の推進方針

① 公共施設等の統合や廃止に向けた基礎資料の構築

危険性の高い施設や老朽化等により供用廃止(用途廃止、施設廃止)を必要とする施設を見出します。

以下の 5 つの評価項目において、施設を診断していきます。

ア. 安全性、イ. 機能性、ウ. 環境性、エ. 社会性、オ. 経済性

さらに、建物性能(ア. 安全性、イ. 機能性、ウ. 環境性)、施設活用度(エ. 社会性、オ. 経済性)の 2 指標にまとめて、1 次判定を行います。

1 次判定では、判定① 建物性能・活用度ともに標準以上の施設(維持保全しながら継続使用する)、判定② 建物性能は劣るが活用度が高い施設(性能が劣る部分の改修を検討する)、判定③ 建物性能・活用度ともに標準以下の施設(施設の必要性、在り方から見直す)、判定④ 建物性能は優れているが活用度が低い施設(施設用途の変更を検討する)の 4 つのカテゴリーのいずれに該当するかを判定します。

なお、展開としては、施設ごとの個別計画の段階で、1 次判定結果をもとに、2 次判定「①停止・廃止、転用、存続(同一用途・複数用途)の 3 つの段階の判定」と「②取組の方針」を示していくことになります。

図表 39 【2次判定一覧表】

所有形態	活用主体	2次判定	内容	検討項目
町	町	停止・廃止	①廃止・取壊・放置 ・施設廃止後は、建物解体 ・施設廃止に伴う跡地は、原則売却 ・空いた施設の利活用（多用途への変更、民間への貸与等）の検討	・類似施設への統合を検討 ・他施設との複合化を検討 ・類似民間施設への移転（サービス転化）等を検討
		転用	②用途変更 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・利用者増加など、利用状況改善に向けた改革等を検討 ・利用者ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討
		同一用途存続	③統合 ・空いた施設の利活用の検討 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕	・利用者ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討
		複数用途存続	④複合化 ・多用途との複合化など、施設の有効活用の検討 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・利用者ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討
		同一用途存続	⑤規模縮小 ・建替更新時の規模縮小の検討 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・運用の合理化を検討 ・利用者ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討
		同一用途存続	⑥長寿命化・改修 ・長期修繕計画の策定 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・効果的かつ効率的な運用を検討
	民間等	同一用途存続・転用	⑦民間へ賃貸 ・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・利用者増加など、利用状況改善に向けた改革等を検討 ・運用の合理化を検討
		同一用途存続	⑧指定管理	
		同一用途存続	⑨民営化 ・PFI の活用等	
民間等	町	同一用途存続	⑩民間から貸借	・運用の合理化を検討

②住民サービスの水準を確保しつつ、公共施設等統合や廃止の推進に向けた施策

公共施設等の統合や廃止では、住民サービスの水準低下が伴うことが予想されます。それを最小限にするために、図表のような種々の施策について住民合意の可能性を検討していく必要がでてきます。

	住民サービスの水準の変化	行政サービスの考え方	施設マネジメント
第1ステップ	住民への痛みを求める初動的取組	現状の水準を維持した住民サービス	施設類型毎に使用方法等を改善(効率化)する取組 (先進自治体のノウハウを活かした取組)
第2ステップ	一定の住民負担を前提とした現状水準の住民サービスの低下を招かない取組	行政サービスの質の改善を目指した取組	一定の生活圏毎に施設機能を再編成 (複合化・統合)
第3ステップ	財政収支見通しに基づいた痛みを伴う取組	行政サービスの見直しによる一部住民サービスの質の低下も想定した取組	財政見通しから見た保有可能な施設ボリュームの実現 (減築・廃止)
第4ステップ	公共団体の施設管理の役割を明確化する取組	民間主体による施設管理	維持管理費が最小化できる設計・管理運営 (PFI等の導入)

(7)劣化状況調査

各建物の劣化状況等の把握については、劣化状況調査票を用いて建物ごとに現地調査を実施します。文部科学省の学校施設の長寿命化計画策定にかかる解説書を参考に、建物を屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の5つの部位に区分しています。屋根・屋上、外壁については、原則として目視によるひび割れや損傷の有無、雨漏りの有無などの状況を調査し、その劣化の状況に応じてA～Dの4段階で評価を行います。内部仕上げ、電気設備、機械設備については、経過年数による評価を基本とし、経年劣化以上の損傷が認められる施設については、経過年数による評価から1段階下げる等の調整をします。

なお、経過年数による評価については、調査を実施する年度を基準年として判定します。目視による評価ならびに経過年数による評価それぞれについて、A～Dの評価基準を示しています。

図表 40 【建築・設備の劣化状況調査項目】

評価基準		経過年数による評価 【内部仕上げ、電気設備、機械設備】			
劣化	目視による評価【屋根・屋上、外壁】		経過年数による評価 【内部仕上げ、電気設備、機械設備】		
	評価	基準		評価	基準
	A	概ね良好		A	20年未満
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)		B	20～40年
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)		C	40年以上
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えてる) (設備が故障し施設運営に支障を与えてる)等	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合		

【参考】学校施設の長寿命化計画策定にかかる解説書

(8)ユニバーサルデザインの実施方針

「ユニバーサルデザイン2020行動計画」(平成29年2月20日ユニバーサルデザイン2020関係閣僚会議決定)における考え方等を踏まえ、公共施設等の計画的な改修等によるユニバーサルデザイン化の推進を図ります。

改修等にあたり、高齢者や障がい等の自立した日常生活及び社会生活を確保するため、公共施設等のバリアフリー化に取組むとともに、年齢や性別、障がいの有無、国籍等の違いに関わらず、誰もが使用しやすい設計として、ユニバーサルデザインの考え方配慮します。

(9) 脱炭素社会に向けた取組

地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定)及び久山町地球温暖化対策実行計画(事務事業編)を踏まえ、公共施設における再生可能エネルギーを活用した設備の導入など、公共施設等の脱炭素化に向けた取組みを推進します。

(10) フォローアップの実施方針

これまで公共施設等の建設や運営、維持管理は、各所管課が主体となって実施してきました。しかしながら、効果的・効率的な施設管理・運営に関する情報が分散しています。

公共施設等全体の最適な運営に必要な全庁的視点に立った施設管理・運営の取組が行われていない状況にあります。

公共施設等全体として運営の最適化を図るためにには、全庁的、総合的な視点に立ち、公共サービスのニーズと量、費用のバランスを図るとともに、ライフサイクルコストベースでの長寿命化といった視点から、施設運営を行う必要があります。

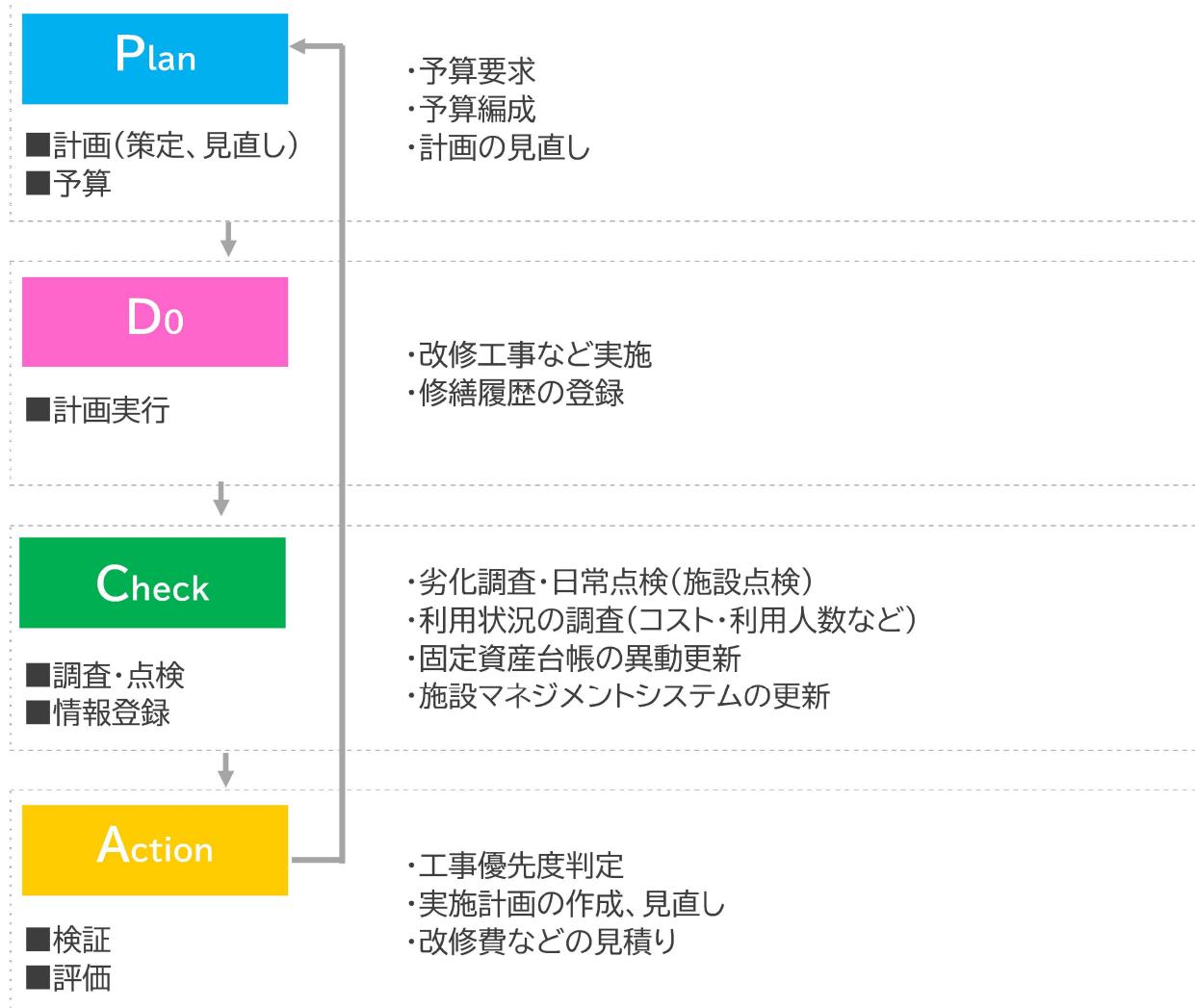
そのためには、施設の老朽度や維持管理費用等に関する情報の一元管理、修繕や建替えにあたっての優先順位の意思決定、個別の事業計画と全体方針との調整など、庁内横断的な取組が必要であり、それらの取組を推進するため、一元的に管理できる体制を整備します。

(11) 地方公会計との連携

施設マネジメントを運営するにあたり、施設点検から始まり、利用状況等の調査や施設の修繕など、施設の維持管理や運営を実施することで、計画的な保全が実現できます。

本計画を効果的・効率的に実現するためにも、蓄積された情報だけでなく、地方公会計との連携も活用していきます。

図表 41 【施設マネジメント PDCA サイクル】



第3節 全体目標

以上の基本方針のもと、施設の改修・更新にかかる将来コスト試算の結果を踏まえ、全体目標を設定していきます。全体目標の設定に当たっては、公共施設(町民利用施設、行政施設)とインフラ系(道路関連施設、企業会計施設)に大別し、公共施設については、新規整備を抑制し、施設の複合化を推進しながら、施設総量を縮減する方向性を打ち出しています。

①新規整備は、持続可能な街づくりの観点を十分に考慮して行うこととします

長寿命化、維持補修計画などを適正に行い、既存施設の有効活用を図っていきます。新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して行います。少子高齢化、人口減少に対応した持続可能な街づくりを推進していきます。

②施設の更新(建替)は、複合施設とします

施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減していきます。複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化していきます。施設の複合化により空いた土地・建物は、活用・処分を促進していきます。

③施設コストを削減する

今後、公共施設等全体の整備に当たっては、計画的な保全や更新計画を作成し、受益者負担金の見直し等の費用対効果を検証してコスト削減を目指していきます。

④インフラ資産

現状の投資額(一般財源)を維持、現状の投資額の範囲内で、費用対効果や経済波及効果を考慮し、新設及び改修・更新をバランスよく実施していきます。

長寿命化を可能な限り図るとともに、計画的、効率的な改修・更新を推進、ライフサイクルコストを縮減します。

PPP／PFIなど、民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、改修・更新コスト及び管理運営コストを縮減します。

バリアフリー、環境、防災などの新たなニーズに対しては、効率的な整備・対応を推進、少子高齢化、人口減少に対応した持続可能なまちづくりを推進していきます。

第4節 住民との情報共有・合意形成

公共施設全体の延床面積縮減に伴う施設の統合や廃止に当たっては、住民の理解と合意形成が特に重要となります。総論賛成でも、自分が利用している施設の統廃合には難色を示すことが多く、十分な話し合いと時間をかけての合意形成が必要となります。

本町では、情報共有・合意形成の考え方として、必ずしも以下の表のような段階を踏むとは限りませんが、4つのステップを考えています。

図表 42 【公共団体の財政を基本とする住民サービスの水準の考え方】

項目	第1ステップ	第2ステップ	第3ステップ	第4ステップ
町の財政を基本とするコスト削減対策	町の内部努力による施設のコスト削減 (業務の省力化・高熱水費の削減)	余剰・重複施設の統廃合によるコスト削減 (機能転換・複合化・廃止)	公共施設の再編・再配置による適切な行政運営	公民連携等の視点に立った公共施設の管理 (新規整備のルール化)
住民サービス水準	現状の水準を維持した住民サービス (住民への痛みを求める初動的取組)	行政サービスの質の改善(効率化)を目指した取組 (一定の住民負担を前提とした現状水準の住民サービスの低下を招かない取組)	行政サービスの見直しによる一部住民サービスの質の低下も想定した取組 (財政収支見直しに基づいた痛みを伴う取組)	民間主体による施設管理 (町の施設管理の役割を明確化する取組)
施設マネジメント	施設類型毎に使用方法等を改善する取組 (先進自治体のノウハウを活かした取組)	一定の生活圏毎に施設機能を再編成	財政見通しから見た保有可能な施設ボリュームの実現	維持管理費が最小化できる設計・管理運営 (PFI等の導入)