

1 公共施設における現状と課題

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すものとする。

(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る。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剰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されるが、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なら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られます。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昭和41年から平成17年に建設されており、平成18年から平成57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、太陽光発電設備などの環境対応、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られます。

(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おり、町税の減収が続くと見込まれるが、高齢化等に伴う扶助費の高止まりが予想され、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年間に改修や更新の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が求められます。

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、利用されていない施設の部分を撤去して、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。

2 公共施設等の維持管理方針

(1) 点検・診断等の実施方針

今後の公共施設等の点検・診断等の実施方針について記載すること。なお、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くべきであること。

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いる。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を低下させていきます。

日常管理は、建物を維持管理するための日常の点検・保守によって、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うために重要な業務です。

点検には、日常点検の他に、定期点検や臨時点検などがあり、自ら実施する場合と、専門家に依頼する場合があります。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きます。

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すことが重要となります。その場合、保守・点検・整備に関する専任部署を置くのが望ましく、点検範囲、点検周期を明確にしておくことも重要となります。

②施設の診断

ア. 診断の実施方針

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。

診断は、経年的な施設の状況を把握するため、定期的（本町では5年毎）に行うことが望ましく、その記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用することになります。

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、評価方式を構築し、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。

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、変化に対する追従性、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

資料: 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すること。

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すること。

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くべきであること。

①維持管理・修繕の実施方針

建物を使用するには、設備機器の運転や清掃、警備保安が必要である。その中でも機器の運転は、日常の点検、注油、消耗品の交換、調整が欠かせないものです。

修繕や小規模改修に対しては、公共団体と管理会社が役割の分担を決めて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、また建物の劣化を防止として重要は業務となります。

廃棄物処理については、事業系の一般廃棄物について軽減施策を立案し実践することが使命となります。

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。

修繕・小規模改修については、日常管理、定期管理において発生する不具合に対する対応であるので、対処する体制の構築をしていくことが重要となります。

標準的な日常、定期管理業務

日常 業務	施設の日常巡視点検	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、日常および定期的に保全し、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

資料：(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

計画的な保全では、不具合が発生したその都度対応する事後保全ではなく、実行計画を策定し実施していくことが重要です。

施設の経年変化には、法規の改正による既存不適格の発生も含まれるので、適法性の管理も必要となります。

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	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

建物を更新しないで長期にわたって有効に活用するためには、建築の基本性能を、利用目的に合致した最適な状態に維持あるいは向上することが必要となります。そのため、建物内部の設備、内装部分を適切なタイミングで簡易に診断し、計画的に保全していくことが不可欠となります。

総合管理計画の中の具体的な計画となる長期修繕計画の策定、それまでの間に定期的な見直しを行う中期修繕・改修計画の展開が重要となってきます。

長期修繕計画では、診断による経年劣化対策のほかには住民の要求水準があるので、目標耐用年数に対応する中期修繕・改修計画、さらに建物を長期間使用するための長寿命化改修計画を組み込むことも必要となってきます。

公共施設が更新される理由には、施設の耐久性、不具合性、施設の規模(広さ・高さ)、使いやすさおよび陳腐化の他に、施設に求められる様々な性能面および法規対応において要求水準を満足できない場合があるので、更新の際には種々の診断を行って更新の理由を明確にすることが必要となります。

必要とされる要求性能としては、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が求められます。

また、経済上の要求性能としては、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が求められます。

更新する場合は、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。

したがって、更新・改修の方針については、統合や廃止の推進方針と整合性を図る必要があり、公共施設等の供用を廃止する場合については、「統合や廃止の推進方針」によって行うこととなります。

中・長期修繕、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年程度で改定を行う
	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年程度を目安とする
	長期修繕計画の作成単位と対象	建物単位に作成する 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させる
	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する
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年とする 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、一覧表を作成しておく
	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・改修計画を策定する
	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、繰り返し検討する

資料: 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は、利用者の安全を確保し、資産や情報の保全を目的とした要件となります。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する体制を、平時から整えるための備えは、施設管理者にとって最も重要なポイントとなります。施設の安全確保に係る項目としては、耐久性、不具合の状況や敷地安全性、建物安全性、火災安全性、生活環境安全性の把握が重要となります。本町では、この中から高度な危険性が認められる項目を絞り込み、評価し、危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って安全確保の改修を実施することとなります。なお、一部危険性の認められた施設等については、総合的な判断により改修せずに供用廃止を検討する場合もでてきます。

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	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
	不具合	構造の不具合	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
		外部仕上の不具合	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
		内部仕上の不具合	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
		付帯設備の不具合	煙突、屋外階段	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
		建築設備の不具合	電気設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、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、磨耗、ゆるみの状況
			空調換気設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			搬送設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況
その他設備機器本体	亀裂、損傷、サビ、腐食、磨耗、ゆるみの状況			

資料: 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
		敷地安全対応策	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
		耐震安全性	建築年	1981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・損傷防止性	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	落下物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	

資料: 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る。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ていきます。

(5) 長寿命化の実施方針

①総合的かつ計画的な管理

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っていきます。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、更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をいいます。

現在ある公共施設等の健康状態を把握するための施設診断が必要で、診断によって、所定の機能・性能を確保できるところまで改修工事を行い、そこから計画的な保全を行っていくようにしていきます。

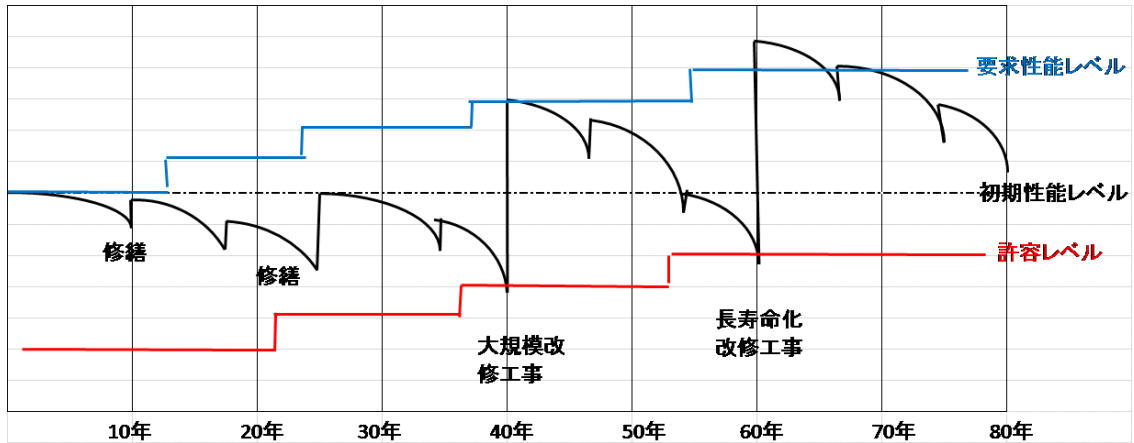
②計画的な保全、長寿命化計画

図表は、施設のライフサイクルにおける経過年数と機能・性能の関係を示したものである。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、大規模改修工事が必要となってきます。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ることとなります。

さらに施設の寿命を、例えば80年まで延ばすためには長寿命改修工事が必要となります。

本町の公共施設では、建替周期は大規模改修工事を経て60年とし、その時点で診断を行い更に使用が可能であれば長寿命改修工事を行って80年まで長期使用しコストを削減することも検討していきます。

長寿命化における経過年数と機能・性能



(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して、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取組の方向性」を示していくこととなります。

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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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実施 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施 	<ul style="list-style-type: none"> 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		
	民間等	町	同一用途存続・転用	⑩民間から賃借	<ul style="list-style-type: none"> 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ない初動的取組	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）

3 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きます。

（1）公共施設等の整備（質・量）に関する基準

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

試算結果によると、本町の公共施設等全体のコストが、40年間で約42%不足することが明らかになっています。公共施設の建物系については、更新費用等が確保されていますが、土木系（道路・橋梁）、企業会計系（上水道、簡易水道、下水道、農業集落排水、病院）に関して、更新費用等が確保されていません。今後、更新費用等の確保と維持管理費用等の削減が必要となってきます。また、総人口は25年間で約49%減少することが見込まれています。

今後、企業会計系（上水道、簡易水道、下水道、農業集落排水、病院）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、40年間で10%（4年間で1%）の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。

※施設の改修・更新にかかる将来コスト試算については、町財政への影響が大きい一般財源ベースで行っていることから、インフラに係る投資額については一般財源ベースで維持することを想定しています。

4 推進体制

(1) 全庁的な取組体制の構築

施設の各部門を横断的に管理し、一元的な管理を行い、施設を効率的に維持管理する目的で、公共施設等マネジメント推進体制を構築する。総合管理計画の推進にあたっては、施設総体を把握し、一元的に管理する専門実施組織である、「公共施設等マネジメント統括事務局」を設置するものとする。

この組織は、横断的な組織として各部局の調整機能を発揮し、公共施設等マネジメントの推進について計画の方針の改定や目標の見直しを行っていくもので、統括事務局の長は公共施設等全体を管理できる公共施設等マネジメント統括事務局長とする。

以下に公共施設等マネジメント統括事務局の重要な要点を集約することとする。

- ① 公共施設等に関して各課全てを横断する位置づけの組織とする。例えば、各課に対し、公共施設等の情報収集や調整等の権限を持たせる。
- ② 公共施設等に関して主要業務を一元的に遂行できる機能を持たせる。
- ③ 公共施設等に関して自治体の首長を密接に支援できる組織の位置づけとする。
- ④ 公共施設等に関して財政担当課と密接に連携する。

また、本体制は次の項目を実施していく。

① 財政との連携

効果的かつ効率的な管理を実施していくには、財政担当課との連携が必要不可欠

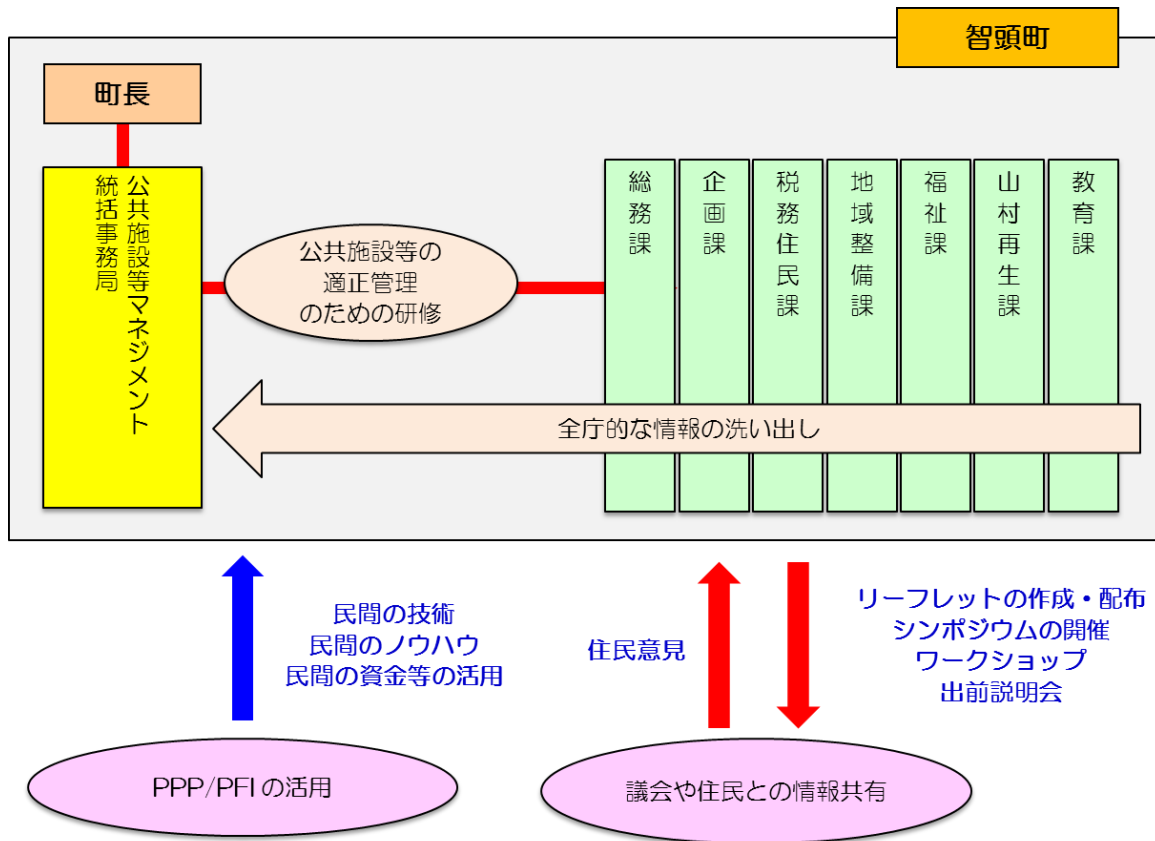
② 住民との協働

住民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働の推進に向けた環境整備を行う

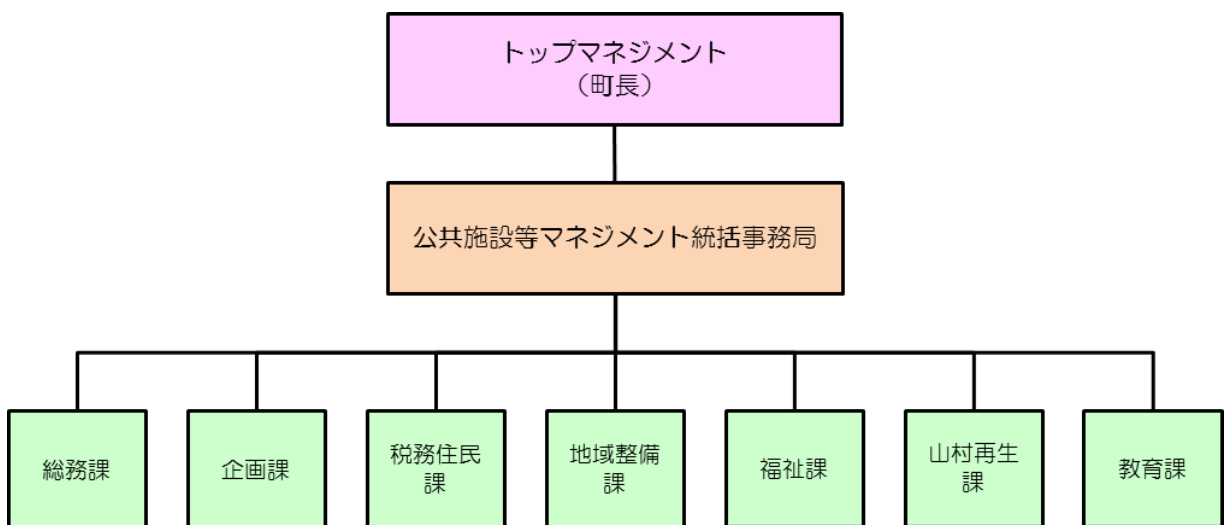
③ 職員の意識改革

職員各人が公共施設等に対する管理の導入の意義を理解し、意識を持って取り組み住民サービスの向上のために創意工夫を実践していく

○組織体制（イメージ）



○公共施設等に関する機能（イメージ）



(2) 情報管理

情報は、施設に関する必要な情報の把握からデータベースの構築に至るまで、下記のように管理されるものとする。

- ① 必要なデータが何であるか把握されているか
- ② 必要なデータの所在および種類が把握されているか
- ③ 必要なデータが収集、管理されているか
- ④ 収集されたデータがデータベース情報として整理されているか

組織内の各課に散在する関連データを、それぞれの課から収集し、一元化して情報管理し、データベース化する体制を構築する必要があります。

したがって、データや情報収集と管理体制を明確化するためには、次のような内容を明確にするものとする。

- ① データ・情報の所在と種類を明確にする
- ② 情報収集の方法の検討を行う
- ③ 情報の扱い方(利用方法・管理方法)を明確にする
- ④ 情報の利用・管理のためのツールを活用する
- ⑤ 情報が適切に保管・管理されており、かつ定期的な更新と報告がなされている
- ⑥ 収集された情報は、定期的に新しい情報と交換し、常に更新された状況を保つようにする
- ⑦ データベースの定期的なメンテナンスの実施
- ⑧ データベースとして一元化する
- ⑨ コンピュータシステムの活用

5 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棄に当たっては、住民の理解と合意形成が特に重要となります。住民にとっては総論賛成でも、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。住民参加による合意形成が、必ずしもこの図のような段階を踏むとは限りませんが、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を4つのステップで表したものを示します。

○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
公共団体の財政を基本とするコスト削減策	公共団体の内部努力による施設のコスト削減 (業務の省力化・光熱水費の削減)	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)
住民サービスの水準	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ない初動的取組)	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 (財政収支見通しに基づいた痛みを伴う取組)	民間主体による施設管理 (公共団体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)