

北斗市公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月策定

令和 4 年 3 月改訂

北斗市



北斗市 公共施設等総合管理計画

目次

I 公共施設等総合管理計画の概要

- 1. 公共施設等総合管理計画策定の背景と目的----- 1
- 2. 本計画の対象となる公共施設等の範囲と計画期間----- 3

II 公共施設を取り巻く環境

- 1. 将来の人口 現状と予測～市人口ビジョンより----- 5
- 2. 本市の財政状況----- 6
- 3. 公共施設（建築物）の状況----- 8
- 4. 建築物系施設の建築年度別の状況----- 11
- 5. インフラ施設の状況----- 12

III 本市施設更新の基本方針

- 1. 計画の管理方針----- 15
- 2. 現状や課題に関する基本認識----- 17
- 3. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方----- 18
- 4. フォローアップの実施方針----- 39

IV 施設類型ごとの管理に関する基本方針

- 1. 建築系施設（ハコモノ）の管理に関する基本方針----- 41
- 2. 土木系公共施設（インフラ）の管理に関する基本方針----- 45



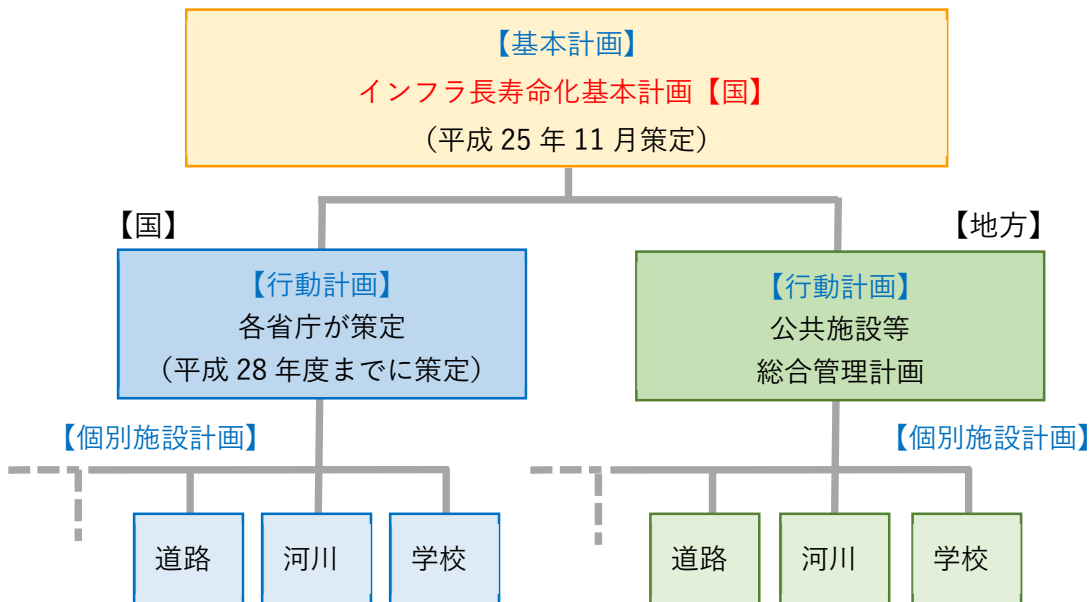
I 公共施設等総合管理計画の概要

1. 公共施設等総合管理計画策定の背景と目的

(1) 公共施設等総合管理計画策定の背景

全国的に高度経済成長期に整備した公共施設の多くで老朽化が進行し、近い将来、一斉に更新時期を迎えようとしています。

国においては、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を定め、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理費や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別施設計画の策定を要請しています。



(参考：総務省 [インフラ長寿命化計画の体系])

本市においても、1970 年代から 2000 年にかけて多くの公共施設を整備してきましたが、現在、これらが建築後 40 年から 50 年余りが経過し、老朽化が進行している状況です。

これら施設の老朽化に伴い事故等の発生確率が増すことにより、住民が安心、安全に公共施設サービスを受けることに支障をきたすことが懸念されます。

今後、これらの施設が、大規模な修繕や建替えなどの更新時期を迎えていくこととなりますが、生産年齢人口の減少による税収の減少や高齢者の増加による社会保障経費の増加などにより厳しい財政見通しであることから、保有する全ての公共施設の数と規模をそのまま維持管理し、更新していくことは困難となっています。

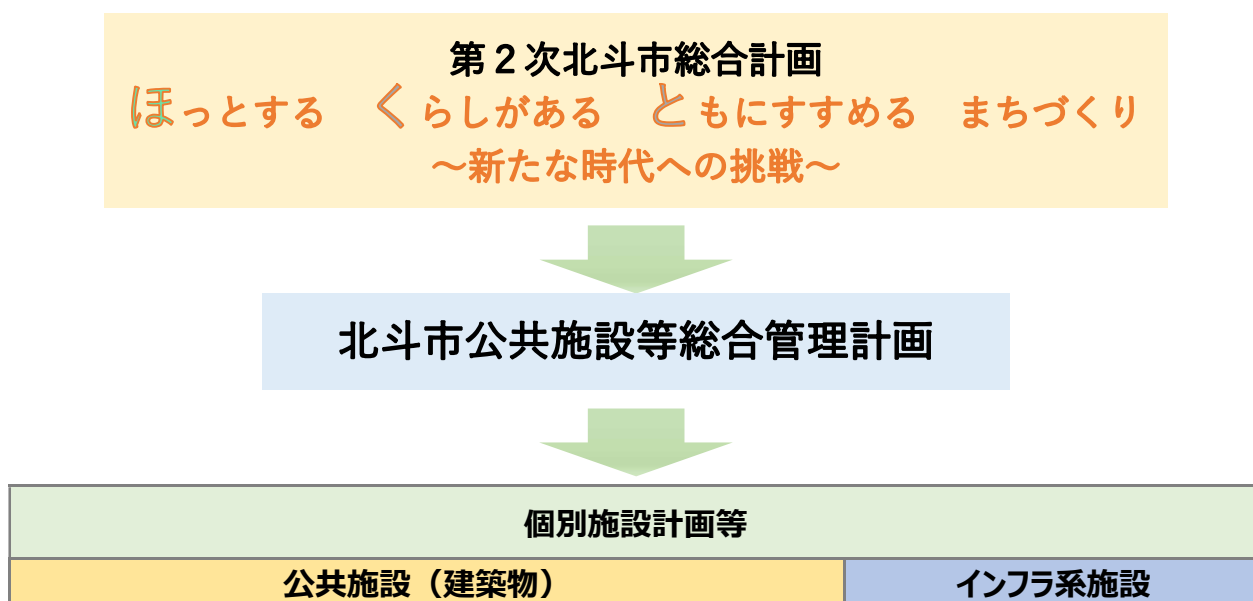
(2) 公共施設等総合管理計画の目的

これまで、行政需要の拡大や住民ニーズの多様化に対応してきた公共施設は、老朽化に伴う更新時期の到来や、大規模災害への備えが必要となっています。加えて、厳しい財政状況が続いており、少子高齢化など社会構造の変化に適応した計画的な更新・統廃合・長寿命化等の検討が求められています。これにより、財政負担の軽減と均衡を図りつつ、公共施設の最適な配置を実現することが重要です。

本計画は、各種個別施設計画と、令和3年1月26日付けの総務省からの通知を基に改訂をおこなったものです。

(3) 公共施設等総合管理計画の位置づけ

本市のまちづくりの最上位に位置付けられる「第2次北斗市総合計画」をはじめとする各種計画があり、本計画においては施設ごとの取り組みに対して、基本的な方針を提示するものです。



学校教育系施設	市民文化系施設	社会教育系施設	スポーツ・レクリエーション系施設	産業系施設	子育て支援施設	保健・福祉施設	行政系施設	公営住宅	公園	供給処理施設	その他	道路	橋梁	上水道・下水道	公園	河川	ダム・用排水施設
---------	---------	---------	------------------	-------	---------	---------	-------	------	----	--------	-----	----	----	---------	----	----	----------

2 本計画の対象となる公共施設等の範囲と計画期間

(1) 本計画における対象となる公共施設

本市が保有する公共施設等のうち、公共施設（建築物）とインフラ系施設を対象とします。公共施設（建築物）については、学校教育系施設、市民文化系施設、社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、産業系施設、子育て支援施設、保健・福祉施設、行政系施設、公営住宅、公園、供給処理施設、その他の12類型に分類しました。

また、インフラ系施設については、道路、橋梁、上水道・下水道、公園、河川、ダム・用排水施設の6類型として、現状等の把握や基本的な方針を検討します。

■公共施設等の分類

大分類	番号	施設分類名称	主な施設
公共施設(建築物)	1	学校教育系施設	小・中学校、給食センター、教員住宅 など
	2	市民文化系施設	公民館、総合文化センター など
	3	社会教育系施設	郷土資料館
	4	スポーツ・レクリエーション系施設	体育センター、スポーツセンター など
	5	産業系施設	北斗市観光交流センター など
	6	子育て支援施設	新道会館、さわやか会館 など
	7	保健・福祉施設	保健センター、せせらぎ保健センター など
	8	行政系施設	市役所本庁舎、支所 など
	9	公営住宅	公営住宅 など
	10	公園	七重浜海浜公園、匠の森公園 など
	11	供給処理施設	ごみ破碎処理施設、最終処分場 など

	12	その他	バス待合所、トイレ、車庫 など
インフラ施設	1	道路	
	2	橋梁	
	3	上水道・下水道	
	4	公園	
	5	河川	
	6	ダム・用排水施設	

(2) 計画期間

計画期間は、平成 29 年度（2017 年度）から令和 18 年度（2036 年度）までの 20 年間とし、今後の上位・関連計画や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行っていくこととします。

計画期間「20 年間」

平成 29 年度（2017 年度）～令和 18 年度（2036 年度）

II

公共施設を取り巻く環境

1. 将来の人口 現状と予測～市人口ビジョンより

北斗市では 1990 年代前半のいわゆるバブル経済期を除くと、人口増加が続いていましたが、平成 17（2005）年に最も多い 48,054 人に達して以降、現在まで人口減少が続いています。

生産年齢人口は、平成 12（2000）年まで増加が続いていましたが、それ以降減少に転じています。

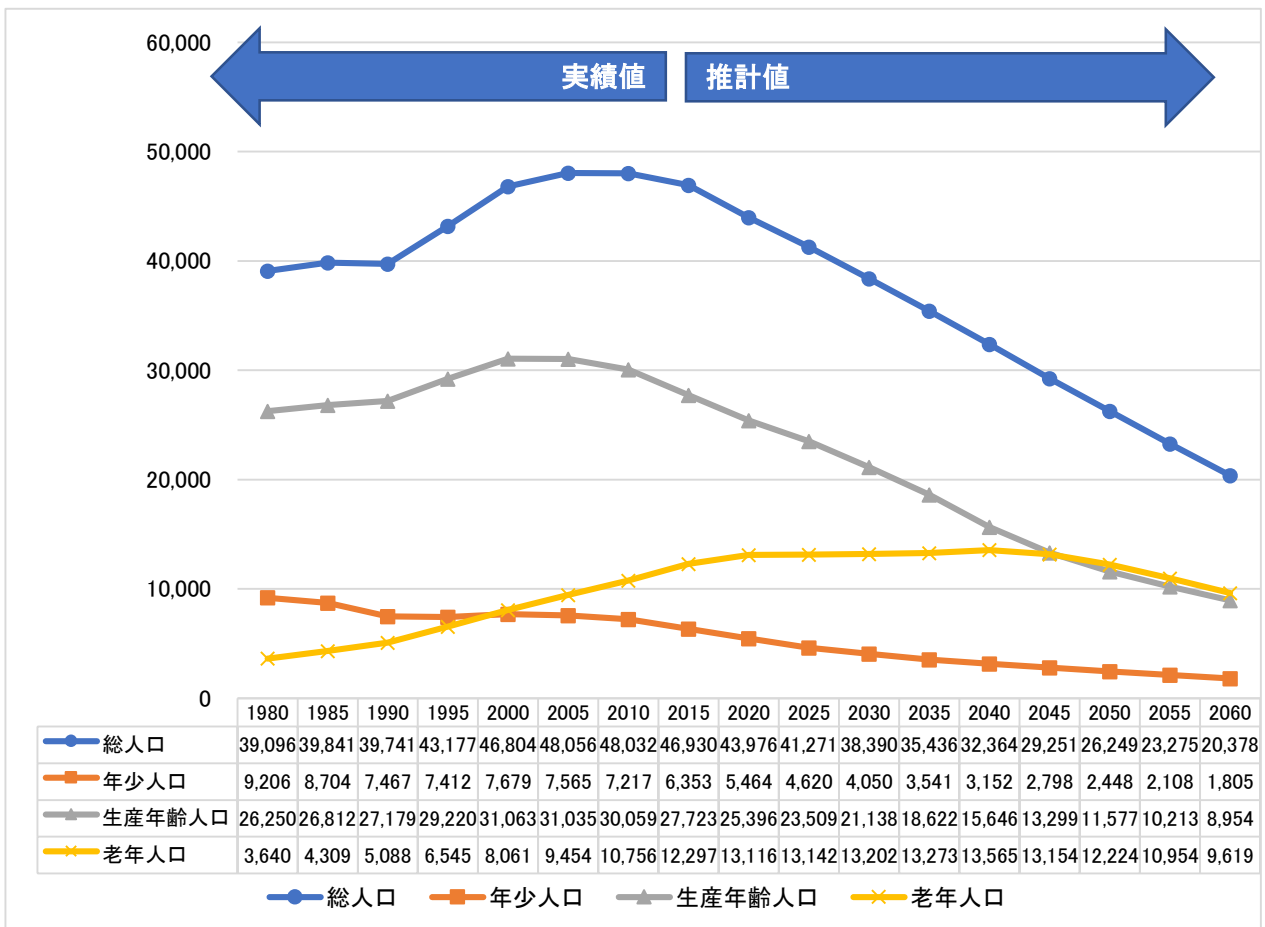
年少人口については、少子化により減少の一途をたどっており、1990 年代後半には、高齢者人口を下回りました。

老年人口（65 歳以上）は、平均余命が伸びていることから、一貫して増加を続けていますが、令和 22（2040）年以降、減少に転じる推計となっています。

人口減少に伴い税収等も減少し施設更新の財源が乏しくなるだけでなく、通常の維持管理費用も厳しくなるため、現状の施設数や面積は削減しなければなりません。

■総人口の推移

（単位：人）

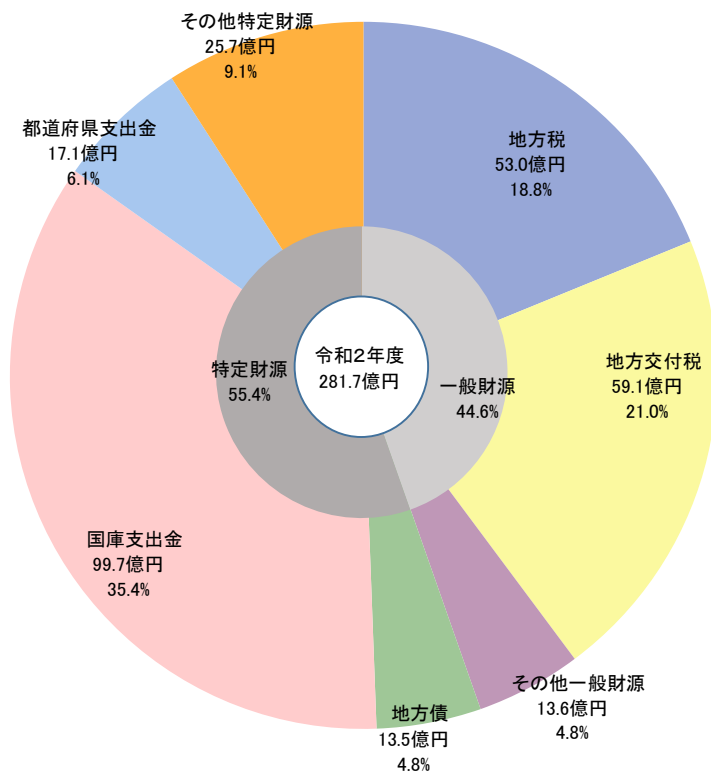
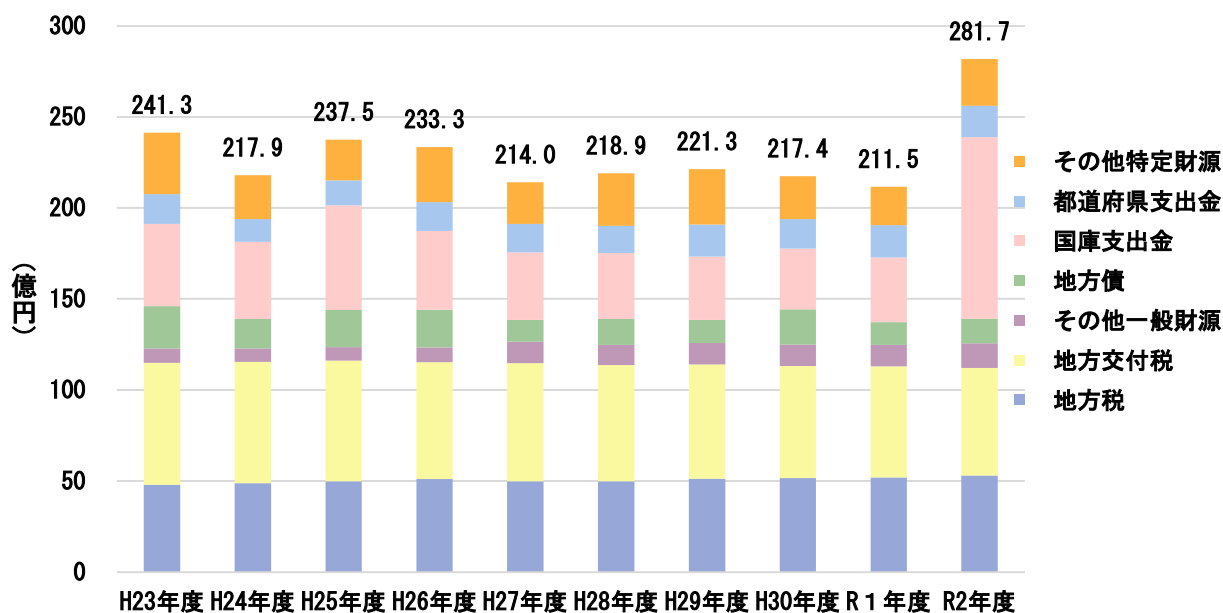


（北斗市人口ビジョンより）

2. 本市の財政状況

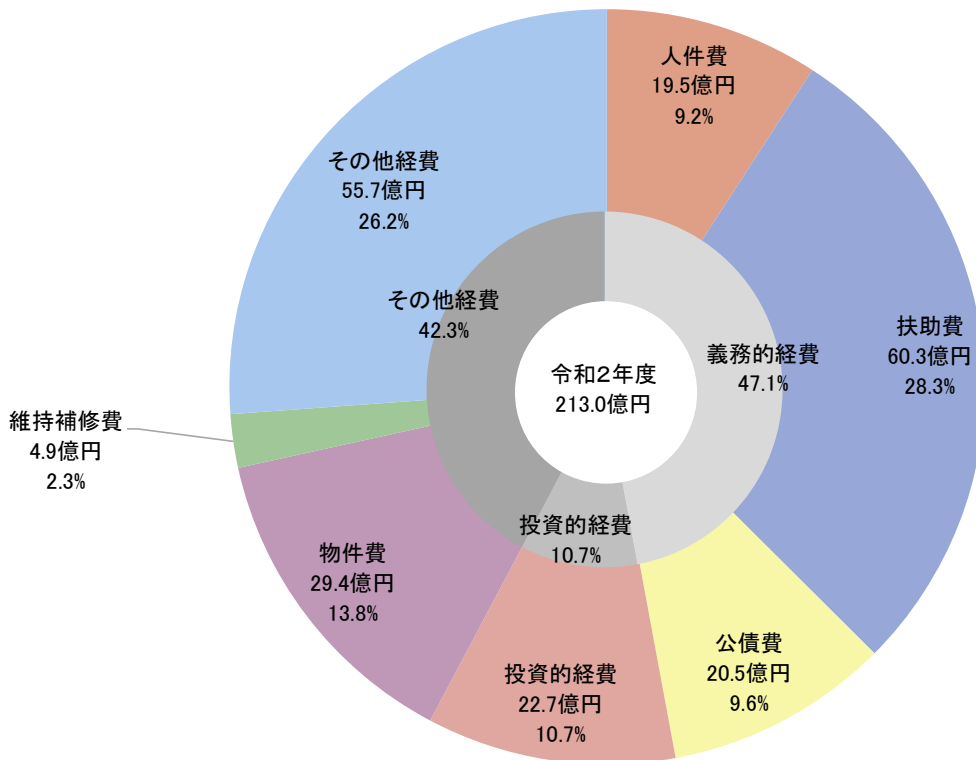
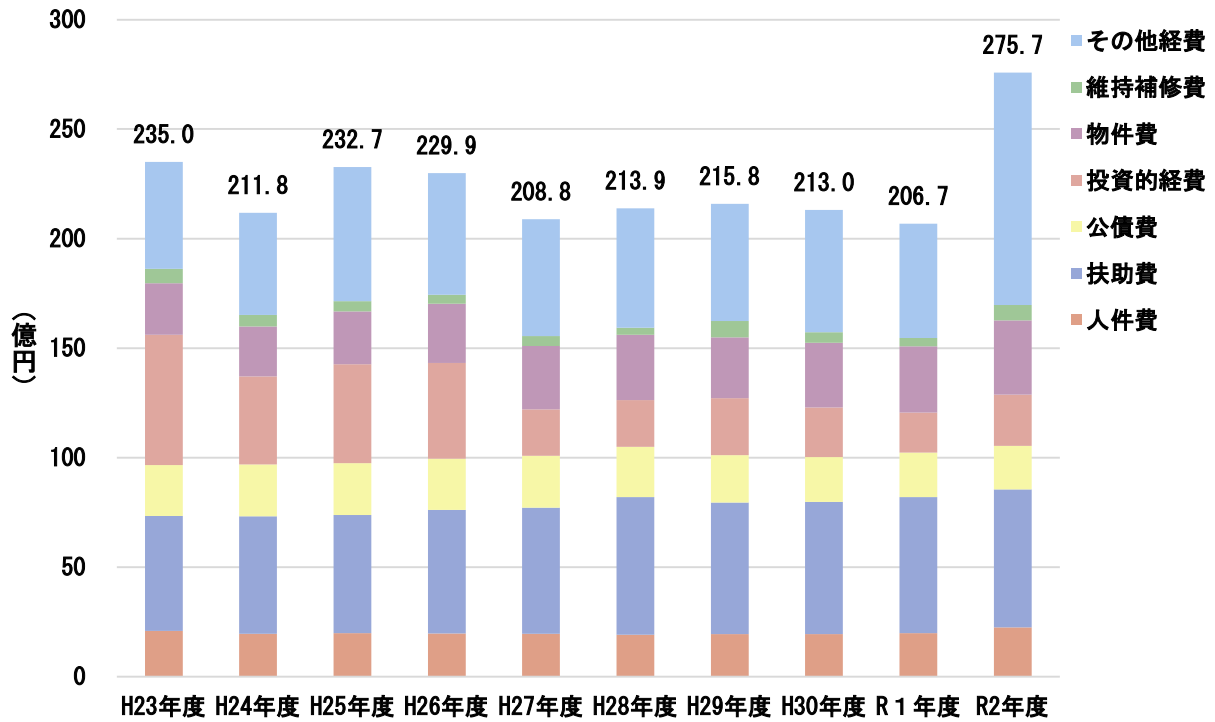
(1) 歳入の状況

令和2年度の一般会計を基に本市の歳入の状況を見ると、地方税が約53.0億円で、地方交付税が約59.1億円となっています。



(2) 歳出の状況

令和2年度の一般会計を基に本市の歳出の状況を見ると、投資的経費が約 22.7 億円で、物件費が約 29.4 億円となっています。



3. 公共施設（建築物）の状況

(1) 市の公共施設（建築物）の所有状況

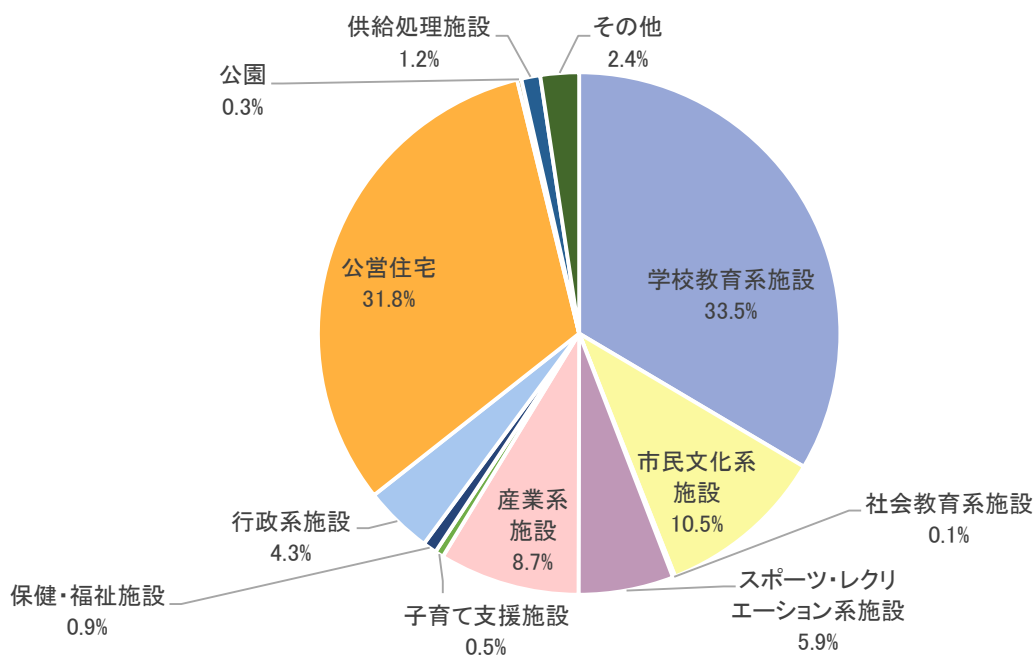
令和2年度末（令和3年3月31日）現在の公共施設（建築物）の延べ床面積合計は約23.5万㎡となっており、その内訳は、大きい順で学校教育系施設が33.5%、公営住宅が31.8%、市民文化系施設が10.5%と続きます。

また、人口一人当たりの面積を見ると、5.12㎡となっています。

番号	資産分類	施設数 (棟)	延床面積 (㎡)	割合 (%)	人口一人当たりの 面積 (㎡)
1	学校教育系施設	138	78,747.78	33.5%	1.72
2	市民文化系施設	35	24,671.49	10.5%	0.54
3	社会教育系施設	1	313.66	0.1%	0.01
4	スポーツ・レクリエーション系施設	33	13,841.58	5.9%	0.30
5	産業系施設	20	20,435.03	8.7%	0.45
6	子育て支援施設	5	1,270.29	0.5%	0.03
7	保健・福祉施設	2	2,010.11	0.9%	0.04
8	行政系施設	5	10,010.62	4.3%	0.22
9	公営住宅	152	74,704.87	31.8%	1.63
10	公園	11	603.00	0.3%	0.01
11	供給処理施設	5	2,758.41	1.2%	0.06
12	その他	81	5,620.77	2.4%	0.12
合計		488	234,987.61	100.0%	5.12

※固定資産台帳より作成

※人口は令和2年4月住民基本台帳（45,878人）



(2) 公共施設老朽化の状況

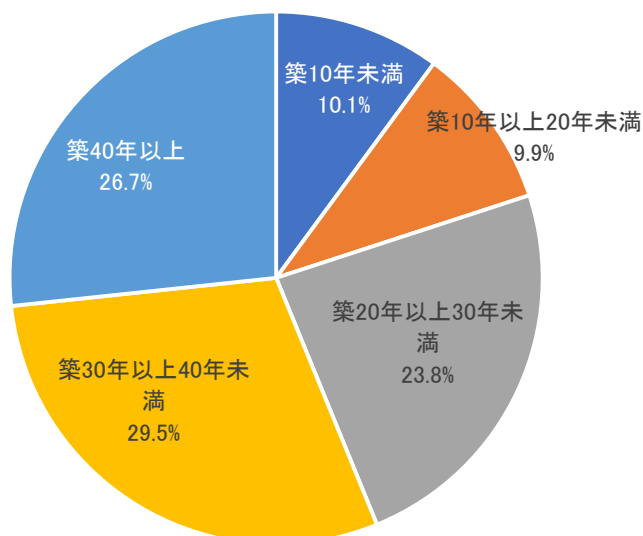
① 建築経過年数の状況

個別施設計画に記載された公共施設の建築からの経過年数をみると、築30年未満の公共施設は全体の43.8%となっており、築年数30年以上の公共施設は56.2%となっています。

特に築40年以上経過した公共施設は全体の26.7%を占めています。

(単位：㎡)

番号	分類名称	築10年未満	築10年以上20年未満	築20年以上30年未満	築30年以上40年未満	築40年以上	計
1	学校教育系施設	5,970.60	14.00	15,281.79	29,582.77	27,898.62	78,747.78
2	市民文化系施設	347.47	5,180.51	9,446.23	4,608.56	5,088.72	24,671.49
3	社会教育系施設	0.00	313.66	0.00	0.00	0.00	313.66
4	スポーツ・レクリエーション系施設	0.00	400.41	4,847.44	3,985.79	4,607.94	13,841.58
5	産業系施設	11,070.17	0.00	7,169.66	1,638.47	556.73	20,435.03
6	子育て支援施設	499.37	0.00	770.92	0.00	0.00	1,270.29
7	保健・福祉施設	0.00	0.00	733.70	0.00	1,276.41	2,010.11
8	行政系施設	0.00	219.65	93.98	7,428.88	2,268.11	10,010.62
9	公営住宅	3,996.60	16,218.48	12,776.71	21,738.15	19,974.93	74,704.87
10	公園	0.00	0.00	441.00	162.00	0.00	603.00
11	供給処理施設	1,824.00	0.00	934.41	0.00	0.00	2,758.41
12	その他	15.12	879.60	3,519.24	173.69	1,033.12	5,620.77
合計		23,723.33	23,226.31	56,015.08	69,318.31	62,704.58	234,987.61
割合		10.1%	9.9%	23.8%	29.5%	26.7%	100.0%



②有形固定資産減価償却率（資産老朽化比率）の状況

建築物の老朽化は一般に、「減価償却累計額/取得価額」で表され、どの程度償却が進行しているのか、すなわち、腐朽が進行しているかが、その指標となります。

これまでの本市の公共施設（建築物）における総建築額は、458.3 億円です。内訳としては、上位順で学校教育系施設が約 140.9 億円、有形固定資産減価償却率は 56.0%、公営住宅が約 103.2 億円、有形固定資産減価償却率は 57.7%、市民文化系施設が約 67.2 億円、有形固定資産減価償却率は、53.0% となっています。

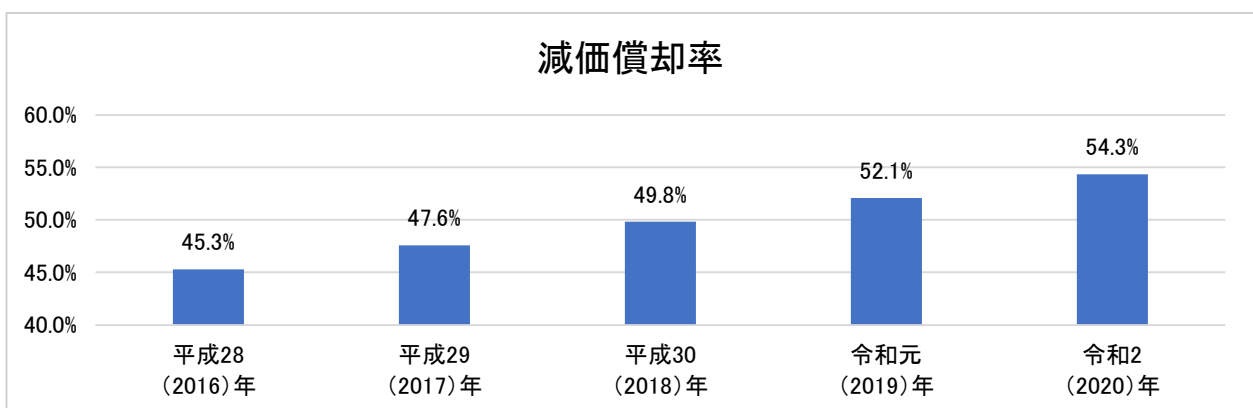
こうした現状から、建築物の一人当たりの延床面積の縮減や、延命措置の実施又は取り壊しによる公共施設の最適な配置の実現が、今後の大きな課題となっています。

■資産別の有形固定資産減価償却率

番号	分類名称	取得価額（千円）	減価償却累計額（千円）	有形固定資産減価償却率（%）
1	学校教育系施設	14,087,743	7,890,523	56.0%
2	市民文化系施設	6,720,086	3,561,866	53.0%
3	社会教育系施設	29,798	21,276	71.4%
4	スポーツ・レクリエーション系施設	2,854,538	1,999,618	70.1%
5	産業系施設	6,280,930	2,495,839	39.7%
6	子育て支援施設	121,822	53,984	44.3%
7	保健・福祉施設	238,348	225,010	94.4%
8	行政系施設	1,877,546	1,430,112	76.2%
9	公営住宅	10,320,424	5,952,318	57.7%
10	公園	148,975	131,136	88.0%
11	供給処理施設	1,965,267	567,915	28.9%
12	その他	1,187,985	706,243	59.4%
合 計		45,833,463	25,035,839	54.6%

③有形固定資産減価償却率の推移

建築物の減価償却率は、平成 28 (2016) 年度に 45.3%であったものが令和 2 (2020) 年度には 54.3%と増加しており、今後も増加を続けることとなります。



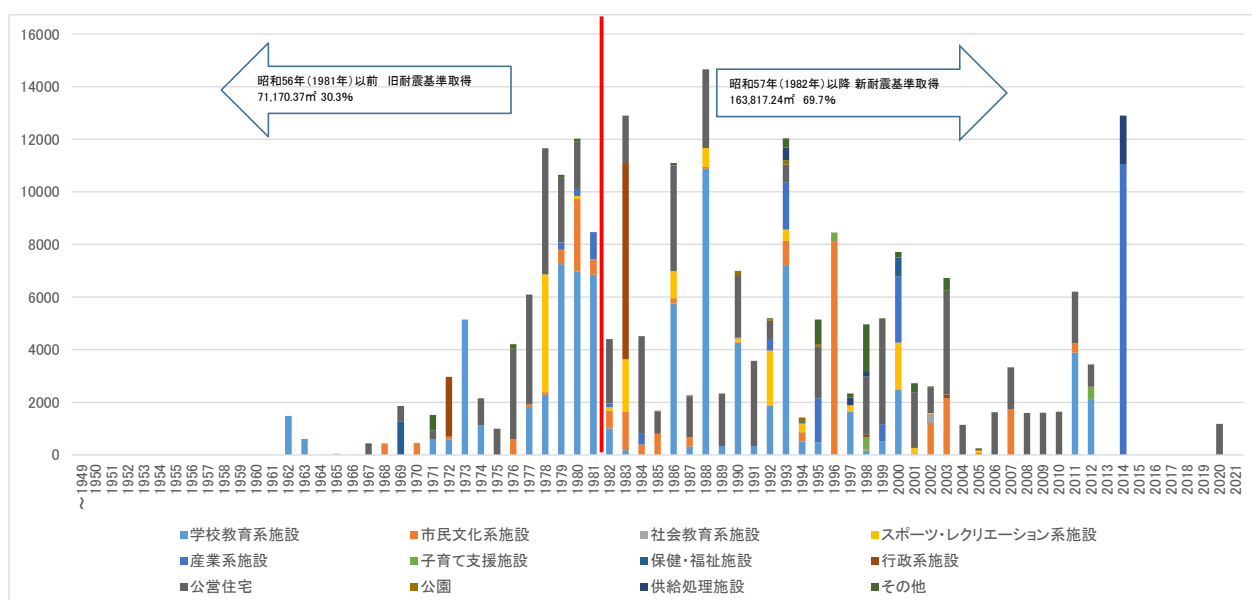
4. 建築物の建築年度別の状況

現行の耐震基準（新耐震基準）は、昭和56年（1981年）に改正され、導入されたものです。新耐震基準の考え方は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としたものとなっています。

上記をひとつの基準とし、本市における建築年度別の延べ床面積（㎡）を見ると下表のとおりになります。

■ 年度別・分類別建築延べ床面積

（単位：㎡）



5. インフラ施設の状況

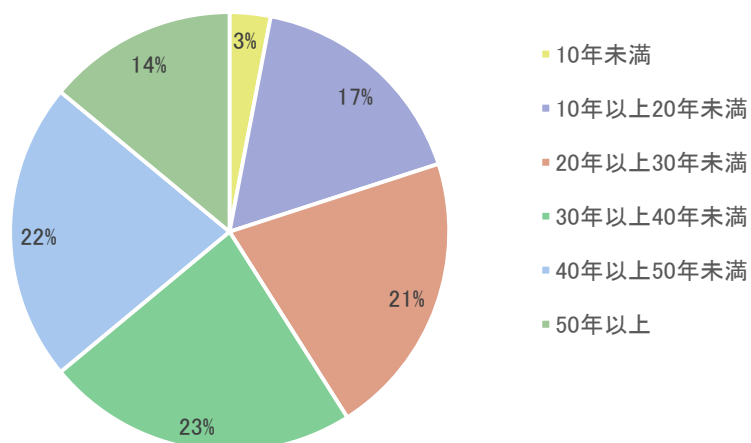
(1) 橋梁

橋梁の耐用年数は一般的に 50 年から 60 年といわれています。

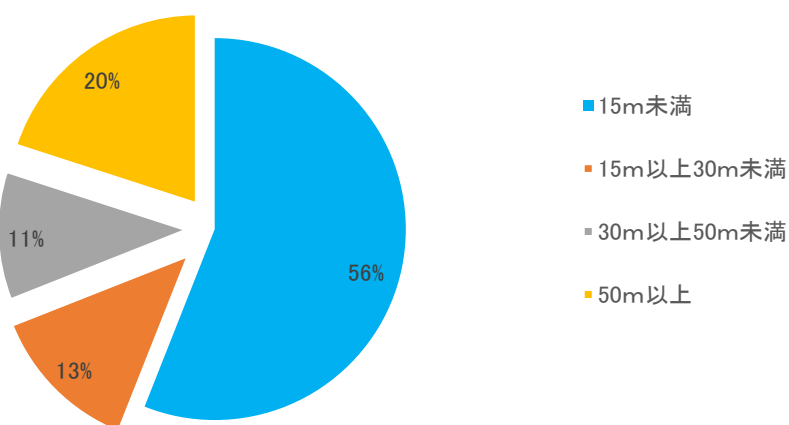
北斗市が管理する市道に架かる橋梁は 115 橋、大型カルバートは 2 基（令和 3 年 3 月現在）あり、このうち建設後 50 年以上を経過した橋梁は 16 橋あります。

現在、早急に架替や補修を要する橋梁はありませんが、建築後 50 年を経過する橋は、10 年後には 41 橋、20 年後には 69 橋となり、今後急速に橋梁の高齢化が進み、補修、補強、架替費用が大幅に増加することが予想されます。

経過年数別橋梁数



橋長種別

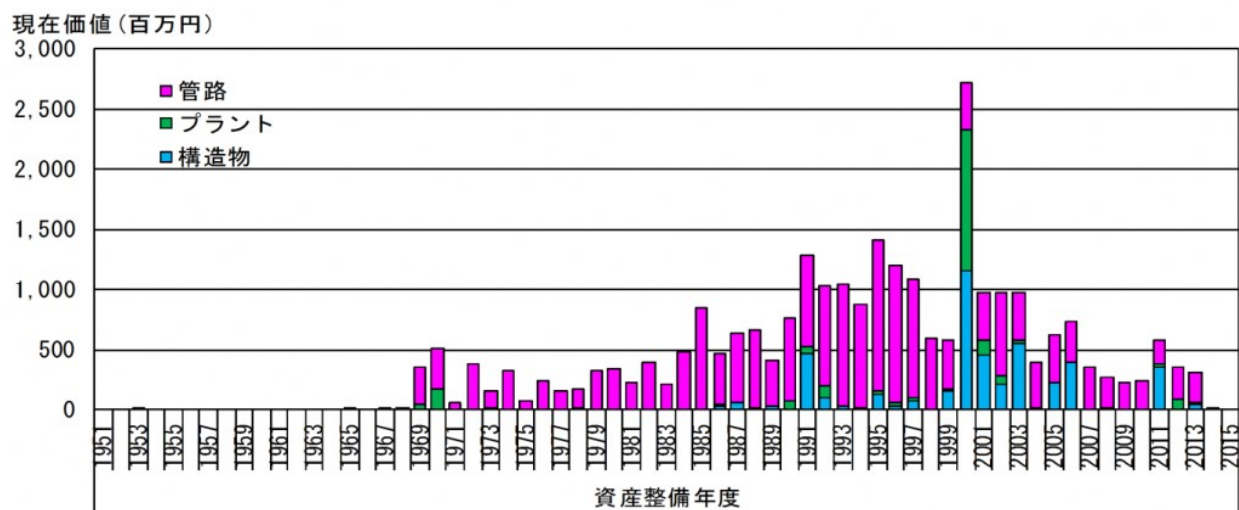


(2) 上水道

上水道の総延長は 137,097m です。更新対象試算は、大規模な拡張工事を実施した 2000 年度の整備額が特に大きく、これらの施設が老朽化し、更新時期を迎えた場合には、更新事業費が一気に膨らむこととなります。

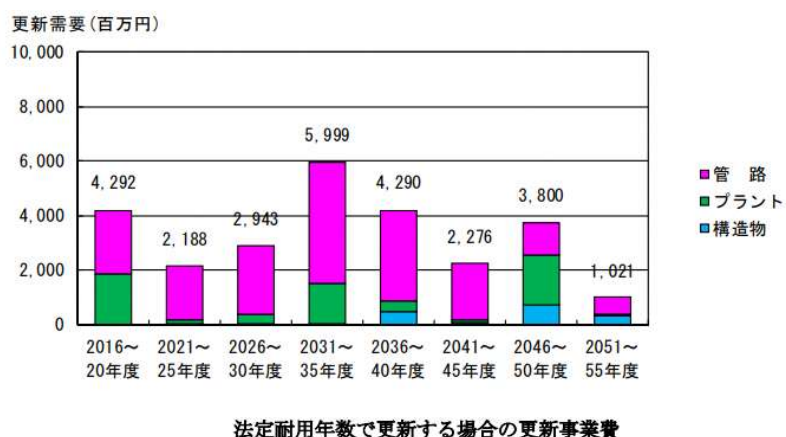
北斗市水道事業では、基幹となる清川浄水場、向野浄水場、茂辺地浄水場は、平成 11 年度から順次新設更新されていますが、配水池やポンプ場などの中には、老朽が進んでいる施設や耐震性に問題のある施設があります。また、各浄水場についても、場内に設置されている計装機器や機械設備などは、更新の時期を迎えるものが出てきています。

導水管や送配水管についても全国の状況と同じく拡張事業や、創設時に布設され法定耐用年数を迎える管路が発生し今後も全管路にしめる割合は、急激に増加します。



更新対象の各資産を、全て法定耐用年数で更新する場合の更新事業費を算出すると、2016～2055 年度までの 40 年間で約 268 億円になります。

年代別にみると、2031～2035 年度の 5 年間の更新費用が約 60 億円であり、非常に大きくなるため一律に法定耐用年数どおりに更新するのではなく、老朽化の進捗程度、老朽化して故障を起こした場合の影響等、各施設に対して更新順位を設定し、老朽度の少ないものについては、更新期間を延長することにより費用の減額と平準化を図ります。

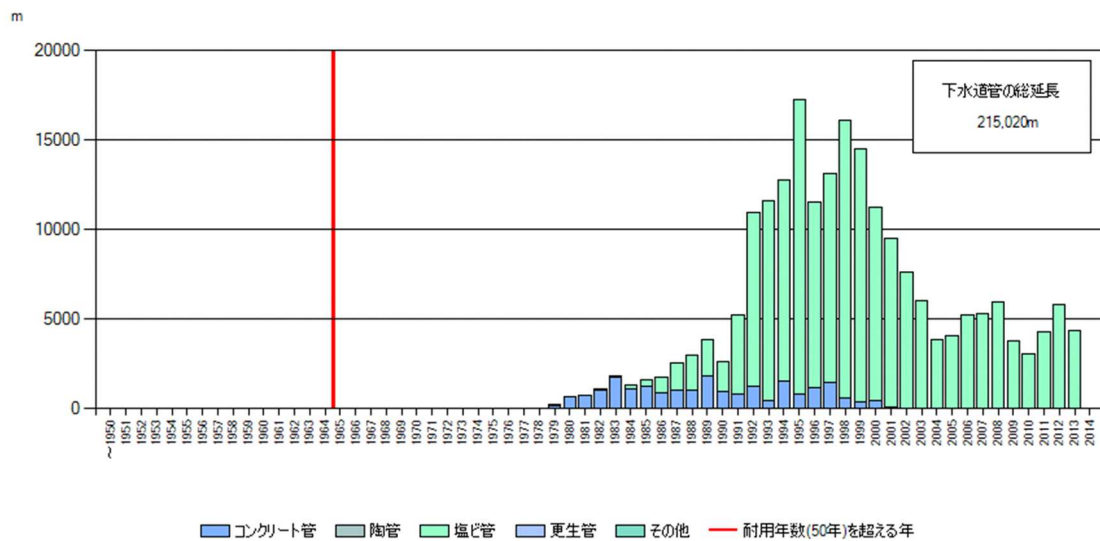


(3) 下水道

下水道管の総延長は 215,020m です。古いものは 1980 年前後から敷設されていますが、多くは 1992 年以降に敷設されています。1990 年代半ばに敷設量のピークが見られます。

赤い縦線は、これより左側が現時点で耐用年数 50 年を経過している上水道管を示しています。現在は耐用年数を経過している下水道管はありませんが、15 年後から徐々に耐用年数を超えた下水道管が出てきます。

下水道管の敷設年別延長



1. 計画の管理方針

(1) 公共施設等総合管理計画の理念・目的

・理念

北斗市の公共施設等全体を公共団体の貴重な資産と捉え、市民と問題意識を共有し、共同で公共施設等の将来の方向性の確立に向けて取り組みます。

・目的

公共施設等の整備や維持管理を計画的に効率よく行い、寿命を延ばし、公共施設の利活用促進や統廃合を進めることによって将来の財政負担を軽減することを目的とし、住民サービスの水準と健全な行財政運営との均衡を図ります。

本市では、上記のとおり、公共施設等マネジメントの理念と目的を定めます。これは、将来のまちづくりの第一歩として公共施設のあり方を決めるに当たり、市と市民がお互いに歩み寄り、ともにふさわしい公共施設のあり方を考えることを目指しています。

総合管理計画策定を、新しいまちづくりの第1歩と捉えて実行に移していくためには、以下の3点が、公共施設等マネジメントの推進力となります。

- ①行政の努力：公共施設等の統廃合を含む施策推進により公共施設等にかかる経費の削減と平準化
- ②住民との協働：受益者負担の見直し等、住民との協働を得ること
- ③民間活力の活用：可能な限り公共施設管理の民間委託の検討を行うこと

これらの理念・目的に基づき、施設の管理方針を以下に定めます。

(2) 計画期間

・本計画の計画期間は H29(2017)年度から R18(2036)年度までの 20 年間とします。ただし、1970 年代から 2000 年にかけて多くの建築系公共施設が整備され大規模改修や施設建て替えが今後 20～40 年の間に集中することから、更新費用等のシミュレーションや施設保有面積の削減量は 40 年を想定します。

(3) 策定体制

総合管理計画の策定に当たり、施設所管課は、施設の各部門を横断的に管理し、施設総体を把握し、一元的に管理する役割を担います。施設所管課は、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訂や目標の見直しを行っていきます。

以下に施設所管課の役割を挙げます。

- ①公共施設等に関して各部局全てを横断する位置づけの組織とする。例えば、各部局に対し、公共施設等の情報収集や調整等の権限を持つ。
- 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つ。
- 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である。
- ④公共施設等に関して財務部門と密接に連携する。

また、施設所管課は次の事項を実施していきます。

- ①財政との連携：マネジメントの基盤となる財政に関し、財政部局との連携を密にします。
- ②市民との協働：市民との相互理解、共通認識の形成など、協働の推進に向けた環境整備を行います。
- ③職員の意識改革：職員一人ひとりが公共施設等マネジメント導入の意識を理解し、意識を持って取り組み市民サービスの向上のために創意工夫を実践します。

2. 現状や課題に関する基本認識

(1) 公共施設等の現状と更新費用の見通し

北斗市、建築系公共施設 488 棟、234,987.61 m²のほか、道路・橋りょう・上下水道等のインフラ系公共施設を保有しています。建築系公共施設については 1970 年代後半から 2000 年にかけて建設された施設が現在の施設の大半を占めています。

(2) 更新費用の見通し

今後 40 年間、現在あるすべての公共施設約 23.5 万 m²を保有し続けた場合にかかる更新費用は 979.7 億円となり、年平均では 24.5 億円となります。直近 5 年間の投資的経費の実績は年平均 22.4 億円です。このまま現在の公共施設を全て更新していくことは困難であり、費用の平準化と保有施設総量の削減を図る必要があります。

インフラ系施設も、個別に長寿命化計画が策定されているもの以外については、総合的な公共施設等総合管理計画に位置づけていく必要があります。

(3) 劣化度と利用度から見た建築系公共施設の状況

①施設の劣化度

施設の劣化度に関する調査結果からは、昭和 42～45 年に建設された施設は 50.0%、昭和 46 年～50 年建築の施設の 25.0%が「外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要」と評価されるなど、建設年が古い施設の方が大規模修繕の必要性がある施設の割合が高いことが明らかになりました。

今後、これら古い建物が、大規模修繕あるいは建替え時期を迎えることとなります。建築年代によっては短期間に大量の建物が対象となります。

②劣化度・利用度の両面から見た状況

劣化度に、単位延床面積当たりの利用者数等による利用度を加えた分析からは、同種の施設でも劣化・利用の度合いに差があることがわかりました。例えば利用度が高いにもかかわらず劣化度が大きい施設は、今後も継続的に運営していくために優先的に大規模改修の対象にすることも考えられます。このように、劣化度・利用度の両面からの施設分類により、本市の保有施設量を管理していくことが必要です。

(4) 住民意向

公共施設のあり方に関するアンケート結果から、残していくべき公共施設は「利用者の多い（稼働率が高い）施設」が最も多数を占めました。一方で公共施設を利用しない理由は、「生活上、必要がない」が圧倒的に多く、公共施設の必要性において稼働率が重要視されることがわかります。今後は、市民のニーズをより一層重視した公共施設の管理を進めていく必要があります。

3. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

(1) コスト、数量に関する数値目標

現状のままで全ての施設を大規模改修・建替していくと、費用不足が発生します。対策として、次の2点が求められます。

- ・特定の期間に多くの費用がかかることを防ぐための、費用の平準化
- ・大規模改修・建替費用を下げるための、保有施設量の削減

ここでは、近年の投資的経費実績の水準で、保有する施設量をどれくらい削減すれば、費用不足がどれくらい軽減されるかをシミュレーションします。

① シミュレーションの考え方

- ・平成 28～令和 2 年度における本市の公共施設等に関する事業費の年平均額は 22.4 億円となります。このうち合併特例債や基金を財源とした事業費は、将来にわたって確実に確保できる財源ではないため、平成 28～令和 2 年度における合併特例債と基金の年平均額 7.4 億円を差し引くこととし、将来にわたり毎年度公共施設等の維持管理運営に確保できる額を 15.0 億円と仮定します。
- ・大規模改修・建替単価は 40.9 万円/㎡[※]（すべて市債を発行し、金利 2%、25 年元利均等返済を想定）とし、ここから大規模改修・建替費用の総額を求めます。これと上記 22.4 億円の差から、費用の「不足額」を求めます

※40 年間の大規模改修・建替費用総額 964.8 億円を総施設面積 23.5 万㎡で除したものの。

- ・施設の管理運営単価は 3,000 円/㎡とし、ここから管理運営費の総額を求めます。
- ・公共施設の保有面積を削減すると
 - 大規模改修・建替費用が削減され、「不足額」は小さくなります。
 - 施設の管理運営費が削減され、削減分を大規模改修・建替費用に充当することができます。これを「充当額」とします。
- ・10、20、30 年後の各時点において、「不足額」「充当額」が均衡する保有面積削減量を求めます。

■10、20、30 年後の各時点で大規模改修及び建替時期を迎えている施設（単位：㎡）

	R2 年の 延床面積	10 年後 (R7)	20 年後 (R17)	30 年後 (R27)	40 年後 (R37)
学校教育系施設	78,747.78	26,716.57	20,650.67	10,826.15	3,887.60
市民文化系施設	24,671.49	1,449.36	4,482.57	10,721.44	2,498.79
社会教育系施設	313.66	313.66	0.00	0.00	0.00
スポーツ・レクリエーション系施設	13,841.58	4,474.59	4,249.88	3,619.18	48.90
産業系施設	20,435.03	2,038.76	4,901.99	10,908.76	161.41
子育て支援施設	1,270.29	0.00	721.42	0.00	499.37
保健・福祉施設	2,010.11	733.70	0.00	0.00	0.00
行政系施設	10,010.62	2,362.09	7,428.88	68.65	151.00
公営住宅	74,704.87	14,974.60	24,143.12	12,568.08	16,342.10
公園	603.00	0.00	15.25	162.00	0.00
供給処理施設	2,758.41	777.81	156.60	0.00	1,824.00
その他	5,620.77	1,518.72	2,098.27	0.00	478.96
合計	234,987.61	55,359.86	68,848.65	48,874.26	25,892.13

②シミュレーション結果

実線は今後 10 年間（～2025（R7））、20 年間（～35（R17））、30 年間（～2045（R27））における、削減された施設面積に応じた「不足額」です。点線はそれぞれの期間における施設面積の削減により生じた管理運営費の削減分（＝「充当額」）です。この実践と点線の交点が、「不足額」「充当額」の均衡点であり、その横軸がその期間までに適切な施設面積と考えることができます。

結果として、2025 年（R7）までの保有面積は現在の 85%（15%）削減、2035 年（R17）までは 73%（27%）削減、2045（R27）まで 72%（28%）削減、2055（R37）までは 79%（21%）削減となりました。上記を踏まえ、計画期間の施設保有面積の削減量の目標を以下のように設定します。

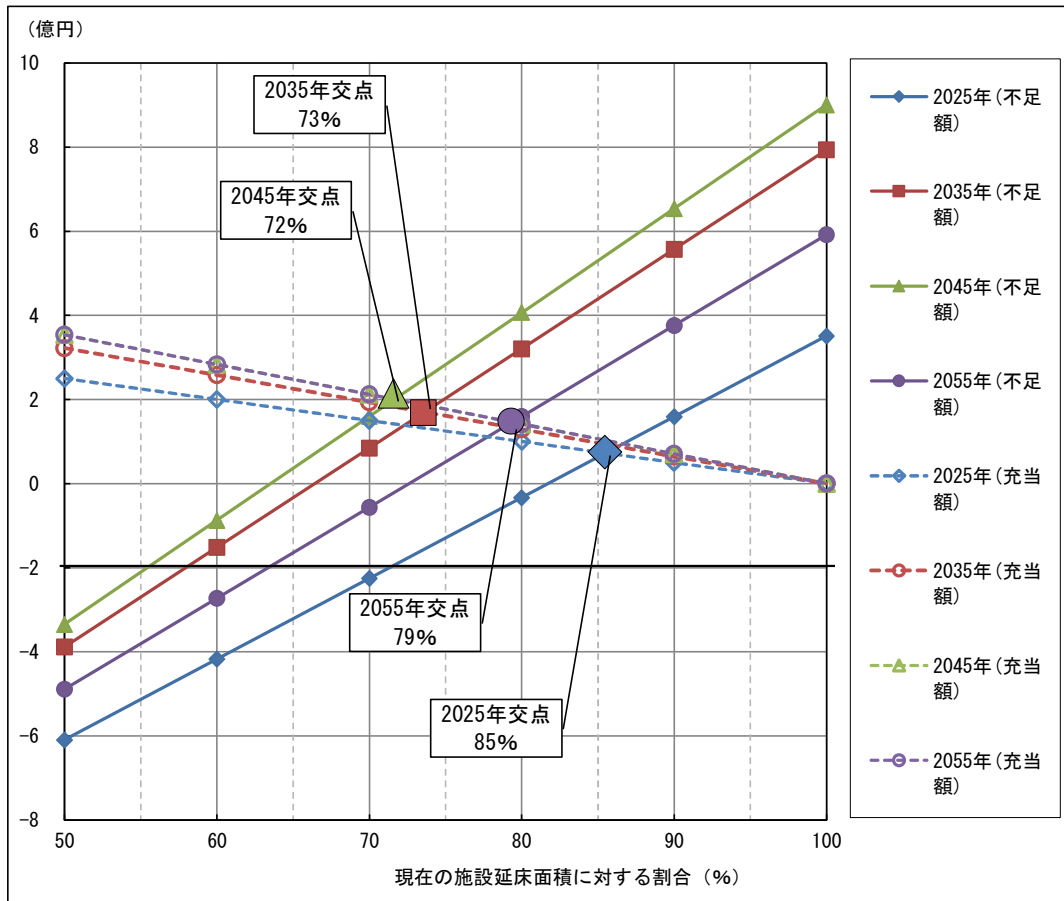
施設保有面積の削減目標

令和 37 年（40 年後）までに施設保有面積の 20～25% を削減

■施設延床面積の削減

	～2025（R7）	～2035（R17）	～2045（R27）	～2055（R37）
保有面積割合（現在比）	85%	73%	72%	79%
削減割合（現在比）	15%	27%	28%	21%

■施設延床面積の削減と不足額・充当額



■施設延床面積の削減と不足額

現在面積に 対する割合	大規模改修・建替費用（億円）（A）				不足額（億円）（A-15.7億円）			
	10年	20年	30年	40年	10年	20年	30年	40年
100%	19	24	25	22	4	8	9	6
90%	17	21	22	19	2	6	7	4
80%	15	19	20	17	0	3	4	2
70%	13	17	17	15	-2	1	2	-1
60%	12	14	15	13	-4	-2	-1	-3
50%	10	12	12	11	-6	-4	-3	-5

■施設延床面積の削減と充当額

現在面積に 対する割合	充当額（管理運営費削減額）（億円）			
	10年	20年	30年	40年
100%	0	0	0	0
90%	1	1	1	1
80%	1	1	1	1
70%	2	2	2	2
60%	2	3	3	3
50%	3	3	4	4

(2) 総合管理計画についての基本的な方針

総合管理計画策定に際し、以下の3つを基本的な方針とします。

- ①協働の理念に基づく民間活力の積極的な導入
- ②市民ニーズへの適切な対応
- ③人口減少を見据えた整備更新

公共団体としての現状や課題に対する認識（充当可能な財源、公共施設等の維持管理・更新等の状況、総人口や年代別人口の今後の見通しなど）を踏まえた総合管理計画策定について基本的な方針を整理します。

① 協働の理念に基づく民間活力の積極的な導入

簡素で効率的な市政運営のため、着実な行財政改革が重要ですが、一方で、市の職員や財源などの行政資源には限界があります。公共施設の維持管理・運営や新規整備や修繕工事における資金調達について、多様な主体との協働が求められます。

a. 市民、民間企業、社会福祉法人、NPO法人などの民間活力の導入

最近では、指定管理者制度、PFI、包括的民間委託など、これまで行政が担っていた役割を民間などが担う仕組みが整えられてきました。また地方自治法の改正により、これまで認められていなかった行政財産も、一定の条件下で貸付けができるようになりました。

公共施設の維持管理・運営に民間活力を積極的に取り入れ、新規整備や修繕工事への民間資金の活用を積極的に進めることを検討します。公共施設の機能や役割に応じて、民間企業、社会福祉法人、NPO法人、自治会、ボランティアなど、多様な主体との協働を図ることが重要です。

b. 公共施設を核としたコミュニティの醸成

公共施設を用いたサービス提供に至るまでの過程において、市民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働を促進する環境整備が不可欠です。

既に、清掃や植栽管理等の業務について協定等に基づき市民団体による維持管理が行われている事例もありますが、占用許可等の手続きが煩雑、運営資金の確保が困難等の理由から、取組の継続が困難な事例も見られ、これらの課題に取り組む必要があります。

また、公共施設における行政サービスの有効性を始め、維持管理の成果や利活用状況など様々な情報を、市民へ提供することによって市民に開かれた公共施設を目指します。

c. 市民参加による合意形成

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重要です。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少なくありません。十分な話し合いと時間をかけての合意形成が必要です。

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を4段階で表したものを次図に示し

ます。住民参加による合意形成を図るため、住民負担の少ない取組みから、住民負担の増加を経て住民の理解が増し、公共と民間の協働体制の構築を目指すものです。

■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

	第1段階	第2段階	第3段階	第4段階
公共団体の財政を基本とするコスト削減策	<p>行政の内部努力による公共施設に係るコスト削減</p> <p>効率的な業務、人員配置 光熱費の削減 民間委託、民営化等</p>	<p>遊休・余剰・重複施設の整理・統廃合によるコスト削減</p> <p>機能転換・再編成 施設集約、複合化、施設廃止</p>	<p>公共施設の再編・再配置による健全な行財政運営の実現</p> <p>施設の統廃合 施設サービスの停止・廃止 住民・利用者負担額向上</p>	<p>公民連携・協働等の視点に立った公共施設の管理</p> <p>公民の役割の点検 新規整備の抑制 民間主体による公共施設管理、新規整備の抑制</p>
住民サービスの水準	<p>住民サービスの現状の水準を維持</p> <p>住民の痛みを求めない初動的取組</p>	<p>行政サービス、施設サービスの質の改善を目指した取組</p> <p>一定の住民負担を前提とした住民サービスの質の低下を招かない取組 合併市町村では大きな政策課題</p>	<p>行政サービス、施設サービスの見直しにより住民サービスが低下することも想定 ※住民の理解と合意形成が必要</p> <p>財政収支見通しに基づいた住民の痛みを伴う取組</p>	<p>民間主体による公共施設管理</p> <p>公共団体が果たすべき公共施設管理の役割を明確化する取組</p>
施設マネジメント	<p>施設群ごとムリ・ムダを改善する取組 先進自治体、民間企業のノウハウを生かした運営改善の取組</p>	<p>一定の生活圏ごとに施設機能を中心とした施設の再編成</p>	<p>財政分析から見た保有可能な公共施設ボリューム</p>	<p>維持管理コストが最小化できる設計、管理運営 施設の維持管理、FM[※]等における民間主体(住民・地元企業等)の役割の拡充</p>

※FM：ファシリティ・マネジメント Facility management。業務用不動産（土地、建物、構築物、設備等）すべてを経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、貸借し、使用し、運営し、維持するための総合的な経営管理活動。

② 市民ニーズへの適切な対応

公共施設等は本来、市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。社会経済状況や時間の経過によって変化する市民ニーズを的確にとらえ、最大限に有効利用されることを目指します。

a. 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ますが、その間に公共施設に期待する市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、市民ニーズの変化に適切に対応することが重要です。

b. 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です。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。

③ 人口減少を見据えた整備更新

本市の人口は、今後減少が見込まれています。新規施設の整備は最小限に抑制し、既存の公共施設を貴重な財産ととらえ、適切な維持管理によって、できる限り長期間使用します。

a. 人口動態などに基づいた全体面積・施設規模のコントロール

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・運営するためには、様々な費用が必要です。公共施設全体の延床面積を、本市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します。この場合、本市における面積標準があれば、ひとつの判断基準になります。政策的には新設が必要な場合であっても、面積標準を参考に、全体の延床面積を一定の範囲内で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です。

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、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ます。

b. 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です。

c.民間への整備費補助と不要施設の売却

近年、公共的な役割を担う主体は多様化しています。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、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し、公共サービスを提供してもらう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が重要です。

(3) 実施方針

①点検・診断等の実施方針

- ・施設は、日常点検と定期点検・臨時点検を実施し、点検履歴の記録は老朽化対策等に活かします。
- ・診断等では、施設の安全性、耐久性、不具合性、適法性を必須項目として実施します。施設の長寿命化を図るために快適性、環境負荷性、社会性等についても評価を実施します。

a.点検・保守・整備

建物は、数多くの部品、部材や設備機器などから構成されます。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ます。建物をいつまでも機能的に、美しく使っていくために、総合的な管理運営や実際の点検・保守・整備などを行います。

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場合は、保守・点検・整備が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、実態を把握します。

保守・点検・整備は、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です。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です。

建築・設備の日常点検項目を次表に示します。

■ 建築・設備の日常点検項目

建 築			設 備		
構造別	小項目	点検方法など	設備別	小項目	点検方法など
構造体の安全について	各種荷重に対するチェック		電気設備について	①電気主任技術者の選任	①建物の電気設備の契約電力が50KW以上の場合には電気主任技術者の選任が必要
				②電気設備の法定	②非常照明設備・自動火災報知設備などは「建築基準法」「消防法」に基づく有資格者による定期点検・検査報告などが義務付けられている
屋根・屋上について	①防水に対するチェック ②パラペット ③ルーフトレン・とい ④屋上柵・タラップ ⑤丸環 ⑥金属板葺き屋根 ⑦石綿スレート葺き屋根	①防水保護塗膜の点検 ②定期的清掃点検 ③定期的清掃点検 ④定期的手入れと点検 ⑤定期的手入れと点検 ⑥早めの点検補修 ⑦暴風雨前後の点検手入れ	給排水衛生設備について	①消火設備	①消火栓・スプリンクラー設備については「建築基準法」「消防法」に基づき有資格者による定期的な点検・検査報告などが義務付けられている
				②給排水衛生	②運転維持管理について有資格者の選任や検査・点検事項・時期などについて法令で規制されることがある
外装仕上げについて	①吹付け塗装 ②タイル張り ③石・擬石・テラゾ ④非鉄金属仕上げ ⑤鉄部の塗装 ⑥シーリング材 ⑦ガラス	①定期的な吹付けなおし ②定期的点検 ③定期的点検 ④定期的清掃と塗り替え ⑤定期的清掃と塗り替え ⑥定期的手入れ ⑦破損点検	冷暖房換気設備について	冷暖房換気設備の維持管理	①ボイラー・冷凍機など法的運転資格者の選任、法的定期検査を受ける
					②ビル管理法上の対象建物は法に定められた運転資格者の選任
建具について	①アルミ製建具 ②鋼製建具 ③シャッター・防火扉 ④建具金物	①定期的点検パッキン材取替 ③定期的な点検整備 ②定期的清掃点検 ④締めつけ調整	昇降機設備について	エレベーター・エスカレーターなど	③法に基づく換気設備・排煙設備は有資格者による定期点検検査・報告が義務付けられている
					④冷暖房換気設備を構成する機器は回転振動などによる摩耗、劣化などがおきるので定期点検整備が必要
内部仕上げについて	①石・擬石・テラゾ ②陶磁器質タイル ③モルタル・コンクリート ④弾性床材 ⑤板張り・フローリング・ブロック ⑥カーペット類 ⑦塗装 ⑧壁紙・布張り木材生	①～⑧省略	ガス設備について		①「建築基準法第12条」により定期検査報告が義務付けられている
					②昇降機設備は複雑な制御機構を持った精度の高い機器設備なので維持管理は専門技術者におこなわせる
厨房・浴室・便所など水を使用する場所について	①厨房 ②浴室 ③便所	①定期的清掃、グリストラップの内部点検 ②使用後の清掃、換気 ③拭き取り清掃	汚水浄化槽設備について	日常点検・保守	①消毒液を常にタンクに確保しておく。
					②駆動装置およびポンプ設備は、常時作動させておく
外構・その他について	①境界標石	①隣接地工事の際注意			
	②排水溝	②点検清掃			

出典：「建築・設備の日常点検項目」建築リニューアル協会（ARCA）より引用

b.施設の診断

i.診断の実施方針

次表は、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です。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です。これら項目について簡易な診断を実施することを検討します。

耐震診断、劣化診断、衛生・空気質診断などなど既往の診断があるものはそのデータを利用します。また、公共施設白書など他の調査結果も十分に活用し、適宜データを転用します。

診断は、経年的な施設の状況を把握するため、定期的に行うことを検討します。診断記録は集積・蓄積して計画的な保全に活用します。

■公共施設診断の評価項目

	評価項目	評価内容
a.	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
b.	耐久性	・建物部位（構造・外装など）の耐久性・劣化状況
c.	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
d.	快適性	・施設快適性（室内環境・設備）、立地利便性
e.	環境負荷性	・施設の環境負荷性（省エネ、有害物質除去など）
f.	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）
g.	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
h.	保全性	・維持容易性、運営容易性、定期検査の履行
i.	適法性	・建築法規、消防法、条例
j.	情報管理の妥当性	・情報収集、情報管理、情報利活用
k.	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
l.	顧客満足度	・顧客満足度、職員満足度
m.	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
n.	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）
o.	施設利用度	・施設利用率、空室率
p.	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
q.	運用コストの適正性・平準化	・運用費、水道光熱費
r.	ライフサイクルコストの適正性	・ライフサイクルコスト

ii.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、社会性など種々の性能が要求されます。前表から、本市に必要な評価項目を選択し、評価方式を構築します。すべての主要な公共施設ごとに評価を行い、施設の課題と優先度を判断します。

②維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ・維持管理および修繕を計画的・効率的に行うことにより、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します。
- ・アクションプランに基づく、長期修繕計画、中期修繕・改修計画を策定し、施設の適法性の管理、インフィル（内装・設備等）の計画的保全、および施設の統廃合推進方針と整合を図ります。

a.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、警備保安が必要です。たとえば機器の運転は、日常の点検、注油、消耗品の交換、調整が欠かせません。修繕や小規模改修については、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です。

■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

出典：(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」を参考に構成

b.更新・改修の実施方針

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

また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、適法性の管理が必要です。次表の適法性の管理に関する主な管理目標を示します。

■ 適正性の主な管理項目

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	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です。そのためインフィル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です。総合管理計画、アクションプラン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です。

長期修繕計画では、診断による経年劣化対策のほかに市民の要求水準があるので、目標耐用年数に対応する中規模改修計画、大規模改修計画、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が重要です。

更新するか否かの選択の際、長期使用の可能性を検討する必要があります。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、陳腐化のほか、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ります。更新の際には種々の診断を行って更新の理由を明確にします。必要とされる要求性能には、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あります。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あります。

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います。従って更新・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ます。

本市で検討する中・長期修繕計画の内容を次表に示します。

■中・長期修繕計画（出典：総解説ファシリティマネジメント追補版）

長期修繕計画	保全項目の選定と分類	<ul style="list-style-type: none"> ・インフィル全体の保全項目への選定と分類が必要である。 ・建物の特性を反映した保全項目はその後の計画と実績管理の基本単位ともなるので重要である。 ・保全項目の分類例 機器の部位単位：大型機器（例.冷凍機、エレベーターなど） 機器単位：中型機器（例.空調機、ポンプ、送・排風機、分電盤など） 系統・エリア単位：照明機器、ファンコイル、縦配管・横引き配管、内・外装仕上げなど
	計画作成と改定のタイミング	<ul style="list-style-type: none"> ・長期改善計画は、建物竣工時に第1版を作成すべきである。 ・インフィルの経年による劣化の兆候が現れる建物竣工から10～15年程度経過した時点で改訂を行う。 ・インフィルの劣化の兆候が現れる10数年後に、劣化診断を実施し、当該建物固有の状況を反映して改訂することが必要である。
	劣化診断	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化診断の方法： <ol style="list-style-type: none"> ①現地調査は行わず、ヒアリングや設計図書などによる、簡易診断 ②現地調査を行い、目視や細密機械などによる詳細診断 ・確認された劣化診断の進行度から物理的な更新時期を算定し、保全計画の見直しを行う。 ・同時に、保全項目についての保全費用の算出、業務上のインパクトの特定、道連れ工事となる他の保全項目との関係など総合的に検討して当該建物の最初の劣化診断を完了する。
	長期修繕計画の期間設定	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の期間設定は、一般的には50年程度を目安とする。 ・期間設定はスケルトンの目標耐用年数、又は保全項目中の最長の物理的寿命期間とする。
	長期修繕計画の作成単位と対象	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画は、建物単位に作成される。 ・10年を経過している建物の場合、最初の劣化診断を実際し、建物の実態を反映した長期修繕計画を作成する。 ・10年未満の建物の場合、劣化診断を行わずに(財)建築保全センターやBELCAなどから発行されているインフィルの標準寿命などを参考に想定する。
長期修繕計画の精度について	長期修繕計画の精度について	<ul style="list-style-type: none"> ・精度は高い方がよいが、あくまでも計画値なので、当該建物の大まかな費用と更新時期がわかればよい。 ・中期修繕・改修計画で、より実際的な見直しが行われるので、その過程を通じて段階的に高めればよい。
	データベース化について	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な保全を行うためのデータは膨大な量になる。 ・保全項目を業務上のインパクト同一発生場所に層別したり、道連れ工事別に層別したり、多角的に集計し、分析することが必要になる。 ・中期修繕・改修計画の策定に際しては、詳細劣化診断結果や予算の都合により、工事時期の延期などが頻繁に行われる。 ・その経緯を保全項目単位で登録したり、保全実績を前後の写真や省エネ効果などの数字とともに記録することも必要である。
中期修繕・改修計画	中期修繕・改修計画の期間設定と内容	<ul style="list-style-type: none"> ・中期修繕・改修計画の期間設定は、5～10年程度とする。 ・内容は、前年までに更新が予定されていたにもかかわらず、予算などの都合で先送りされた保全項目と、長期修繕計画の中から計画期間の範囲で更新が予定されている保全項目を抽出し、一覧表とする。
	技術的な見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・中期修繕・改修計画において、施設管理者は、保全項目の更新時期を当初の計画より延期できないかどうか、技術的に確認することが重要である。 ・こうして、中期修繕・改修計画の5～10年程度のサイクルで抜き出した全保全項目について、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、劣化診断を反映した中期修繕・改修計画を策定する ・保全費用を予算化するうえでは、施設診断、あるいはFCIによる不具合評価を行う。 ・向こう5～10年間の保全項目について詳細劣化診断をもとに予算必要額を算定する。 ・診断・評価を指標としてシミュレーションを行い財務部門と中期の保全予算について折衝する。
	戦略的、社会的、財務的な見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・中期修繕・改修計画を、さらに戦略的、社会的、財務的な観点から中期の保全予算を見直したうえで策定する。 ・この見直しは、複数回繰り返して行う。

③安全確保の実施方針

- ・重要な評価項目で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します。
- ・施設によっては、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があります。

公共施設における安全確保は、利用者の安全、資産や情報の保全が目的です。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ことは、施設管理者にとって最も重要な点です。

次表は、施設の安全性・耐用性に関する評価項目です。それが損なわれると極めて危険な中項目としては、敷地安全性、建物安全性、火災安全性、生活環境安全性、小項目としては構造および外部仕上が挙げられます。本市では、この中から項目を絞り込み、それらについて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します。施設によっては、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があります。

■施設の安全確保に係る項目

評価項目			内容	
大項目	中項目	小項目		
安全性	敷地安全性	自然災害回避性	地震災害	・液状化・活断層・有・無
			土砂災害	・警戒区域・特別警戒区域・有・無
			浸水災害	・水害危険区域・津波高潮浸水区域・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
			地盤調査結果	・軟弱地盤・盛土・埋立地・有・無
			危険物の種類	・消防法危険物（1類・2類・3類）・有・無
	保安距離	・危険物から50m以内、200m以内		
	建物安全性	構造安全性	基礎の安全性	・基礎の安全要件の満足度
			常時床荷重	・許容積載荷重・超過
		耐震安全性	建設年	・1981年6月以前
			耐震診断	・ I_s 値 > 0.6 / $0.6 > I_s$ 値 > 0.3 / $0.3 > I_s$ 値
			耐震補強	・要・不要
			耐震等級	・等級
		免震、制震	・有・無	
	耐風安全性	耐風等級	・等級	
	対水安全性	浸水対策	・浸水に対する安全要件の満足度	
	対落雷安全性	避雷針	・落雷に対する安全要件の満足度	
	火災安全性	耐火安全性	延焼防止	・外壁・屋根の防火性能
		避難安全性	避難路確保	・避難路確保
消火安全性		消火活動・経路確保	・非常用侵入口・窓先空地・防火設備・防火用水確保	
生活環境安全性	空気質安全性	空気質測定	・有・無・飛散性・非飛散性のアスベスト排除状況	
		空気質安全性の確保	・ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スレン放散速度	
	水質安全性	水質検査	・有・無	
		水質安全性の確保	・水質安全性の確保に対する安全要件の満足度	
	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	
	危険物の危険防止性	・危険物の危険防止に対する安全要件の満足度		

		有害物質排除性	アスベスト排除	・飛散性・非飛散性のアスベスト排除状況（年代・部位）		
			PCB 排除	・トランス・蛍光灯・シーリング から PCB 排除状況（年代・部位）		
			フロン・ハロン対策	・冷媒・断熱材からフロン、消火剤からハロン排除状況		
			CCA 対策	・木造土台の CCA ・有無		
		公害防止性			日照・通風障害防止性	・日照・通風障害防止要件の満足度
					風害防止性	・風害防止要件の満足度
					電波障害性防止性	・電波障害性防止要件の満足度
					騒音・振動・悪臭防止性	・音・振動・悪臭防止要件の満足度
					障害防止性	・排気・排熱・排水障害防止要件の満足度
					外構の維持保全	・外構の維持保全要件の満足度
					耐用性	耐久性
		耐用年数（償却）	・法的耐用年数			
		耐久性	構造材耐久性	・構造耐用年数（60年）と築年の差		
外壁・屋根耐久性	・外壁・屋根耐用年数（40年）と改修年の差					
付属設備耐久性	・設備耐用年数（20年）と改修年の差					
不具合現況	構造不具合	基礎・躯体	沈下、亀裂、欠損の状況			
			土台	・腐れ、欠損の状況		
			柱、梁、壁、床など	・亀裂、脱落、腐食、欠損、肌別れ、ゆるみの状況		
	外部仕上不具合	屋根	排水良否、雑草有無、屋上防水層ふくれの状況			
			外壁	・剥落、落下、ひび割れの状況		
			窓枠、サッシ、ガラス	・腐朽、ゆるみ、落下、パテ・シーリングの状況		
	内部仕上不具合	天井	・たるみ、はずれ、亀裂、肌別れ、剥落、落下・有・無			
			内壁	・割れ、剥がれ、変色・有・無		
			床	・割れ、剥がれ、変色・有・無		
	付帯設備不具合	煙突、屋外階段	・傾斜、亀裂、腐食、剥落、支持金物の緊結状況			
広告塔、吊り看板、他			・浮き上がり、腐食、ゆるみの状況			
建築設備不具合	電気設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況				
		給排水衛生設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			
		空調換気設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			
		搬送設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			
		その他設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			

出典：FM 評価手法・JFMES13 マニュアル（試行版）

④ 耐震化の実施方針

旧耐震基準で建築された施設は、現在までに耐震改修済もしくは耐震性ありとなっています。

⑤長寿命化の実施方針

- ・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。個別に長寿命化計画等が策定されている場合はそれに準拠します。
- ・建替周期は大規模改修を経て 60 年とし、更に使用が可能であれば長寿命改修を行って 80 年まで長期使用します。

a.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、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です。

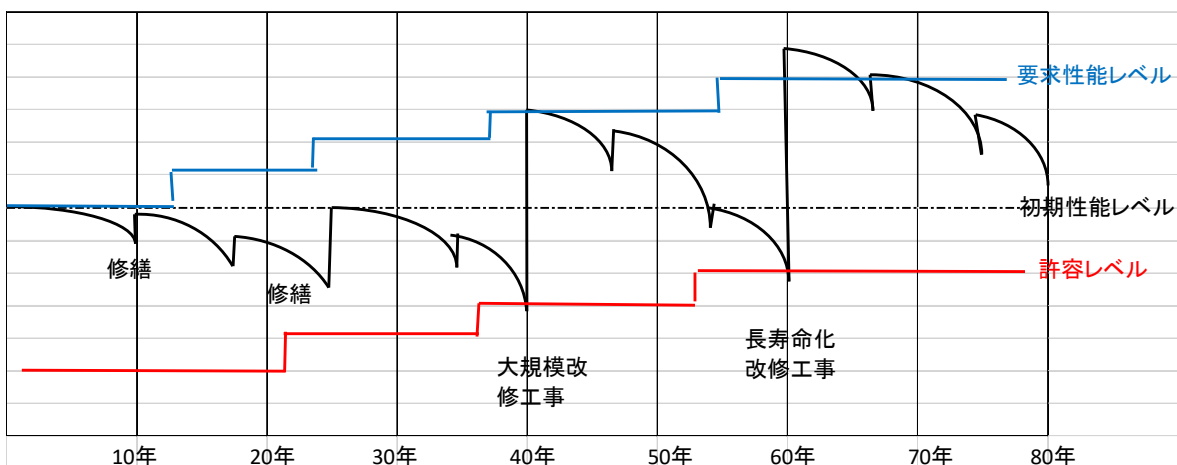
現在ある公共施設等の健康状態を把握するための施設診断が必要で、診断によって、所定の機能・性能を確保できるところまで改修工事を行い、そこから計画的な保全を行っていきます。

b.計画的な保全、長寿命化計画

次図は、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す。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。

本市の公共施設では、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

- ・ 7つの評価項目において診断し、施設の統廃合及び供用廃止の判断材料とします。
- ・ 市民サービスの水準低下を最小限にするため、種々の施策についてその可能性を検討します。

a. 公共施設等コンパクト化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。公共施設等コンパクト化は、以下の7つの評価項目において診断します。

- i. 施設の安全性
- ii. 機能性
- iii. 耐久性
- iv. 施設の効率性
- v. 地域における施設の充足率
- vi. 施設利用率
- vii. 費用対効果

上記の品質・性能によって施設を診断・評価し、継続使用、改善使用、用途廃止、施設廃止の4段階に分類します。診断結果は、施設の統廃合及び供用廃止の判断材料とします。次表に、診断結果による取組の方向性の例を示します。

■ 診断結果と取組みの方向性

診断結果	取組の方向性	
	施設面	ソフト面（検討項目）
継続使用	・ 長期修繕計画の策定	・ 効果的かつ効率的な運用を検討
	・ 計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	・ それに伴う改善策を検討
改善使用	・ 長期修繕計画の策定	・ 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 ・ 運用の合理化を検討
	・ 計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施	
	・ 建替更新時の規模縮小の検討	
	・ 多用途との複合化など、施設の有効活用の検討 ・ PPP/PFIの活用等による用途変更	
用途廃止	・ 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	・ 用途廃止の代わりに、類似民間施設への移転（サービス転化）等を検討
施設廃止	・ 施設廃止後は、建物解体	・ 類似施設への統合を検討 ・ 他施設との複合化を検討 ・ 用途廃止の代わりに、類似民間施設への移転（サービス転化）等を検討
	・ 施設廃止に伴う跡地は原則売却	

b.市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

公共施設等統合や廃止では、市民サービスの水準低下が伴います。それを最小限にするために、次表のような種々の公共施設コンパクト化の施策について住民合意の可能性を検討する必要があります。

■公共施設コンパクト化の施策

段階	市民サービス水準の変化	行政サービス・施設サービスの考え方	公共施設コンパクト化の施策
I	・住民の痛みを求めない初動的取組	・住民サービスの現状の水準を維持	・公共施設等の運営の効率化 ・公共施設等の賃貸
II	・一定の住民負担を前提とした住民サービスの質の低下を招かない取組 ※合併市町村では大きな政策課題	・行政サービス、施設サービスの質の改善を目指した取組 ・第1段階のコンパクト化	・公共施設等の合築 ・公共施設等の統合
III	・財政収支見通しに基いた住民の痛みを伴う取組	・行政サービス、施設サービスの見直しにより住民サービスが低下することも想定 ・第2段階のコンパクト化 ※住民の理解と合意形成が必要	・公共施設等の使用制限・使用料金徴収（受益者負担） ・公共施設等の減築 ・公共施設等の廃止
IV	・公共団体が果たすべき公共施設管理の役割を明確にする取組	・民間主体による公共施設管 ・第3段階のコンパクト化	・公共施設等維持管理の民営化

⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ・公共施設等マネジメント組織体制を構築します。
- ・総合的かつ計画的な管理を実現する体制の構築に対する6つの方針を検討します。

a.公共施設等マネジメント組織体制の構築

厳しい財政状況下で、人口減少・少子高齢化が進展する将来を見据えると、インフラの大部分を管理する地方公共団体が単独で維持管理・更新等を的確に進めていくことは困難が伴います。

そこで、本市としては、財政課（管財）が公共施設等マネジメントに対して一元管理を行い、部局全体の調整機能を発揮しつつ、進行管理を行うとともに方針の改定や目標の見直しを行う機能を持つこととします。次表は、公共施設等マネジメント組織の条件を示したものです。

しかし、公共施設等マネジメントの実施業務では、技術的な検証を必要とされる業務が多くあると捉え、それらを全面的にサービス提供者に委ねるのではなく、専門的技術力を有する職員を継続的に養成し、サービス提供者とのパートナーを実施できる体制を整える必要があります。

今後、将来にわたり、インフラの維持管理・更新等を持続的に実施可能な体制を構築するためには、これらの課題をいかに克服し、管理者間の相互連携を戦略的に図っていくかが課題です。

■公共施設等マネジメント担当組織の条件

①	全ての公共施設等を統括する一元的な組織体制であること
②	主要業務を一元的に遂行できる組織機能であること
③	公共団体の首長を密接に支援できる組織の位置づけであること
④	公共施設等マネジメントの組織・体制・人材に関して、権限・責任の明確化がなされていること
⑤	公共施設等マネジメントの業務の実施において、P D C Aのシステムが確立していること
⑥	公共施設等マネジメントの組織・体制・人材において、C S R・コンプライアンスが組み込まれていること

出展: FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)より構成

■委託者とサービス提供者の関係

①	委託者とサービス提供者が信頼関係に基づいた対等なパートナーとして、互いに相手の立場に立ち、ともに成長できる中長期的な契約を構築できること
②	サービス提供者は、委託者から受託する業務について取り決めた一定の性能と品質を確保し、維持向上させる専門性を発揮し、性能評価できるシステムを提供できること
③	委託者側のマネジメント担当者としてサービス提供者側の統括管理者は、1対1で窓口を一本化し、一元的な推進体制のもとで業務を合理的に行うことができること

出展: 総解説ファシリティマネジメント追補版より引用

b.市民等の利用者の理解と協働の推進体制の構築

公共施設を用いたサービス提供に至るまでの過程において、市民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働を促進する環境整備が不可欠です。

既に、清掃や植栽管理等の業務について協定等に基づき市民団体による維持管理が行われている事例もありますが、占用許可等の手続きが煩雑、運営資金の確保が困難等の理由から、取組の継続が困難な事例も見られ、これらの課題に取り組む必要があります。

また、公共施設における行政サービスの有効性を始め、維持管理の成果や利活用状況など様々な情報を、市民へ提供することによって市民に開かれた公共施設を目指します。

c.担い手確保に向けたアウトソーシング体制の構築

多数の施設の健全性を正しく評価し、迅速且つ的確に必要な措置を講ずるためには、適切な技術力を持つ者に委託することも効率的な方策であり、とりわけ小規模な市町村において技術力やマンパワーが不足しているため、次表のような分野において、一定の能力を有する民間企業の担い手にアウトソーシングすることが有効です。

■外部委託の対象業務

1. 設備の運転監視、点検、保守、整備、建物診断の義務	
①電気設備	電源（受変電、非常用および予備電源等）、負荷、情報、通信、監視、制御等の各設備
②空調設備	ボイラー、ポンプ、冷凍機、空調機、換気、自動制御等の各設備
③給排水衛生設備	給水、排水、給湯の各設備、衛生器具など
④セキュリティ設備	自動火災報知、非常放送、屋内消火、スプリンクラー、漏電火災報知器、防火ドア、防水シャッター、非常用照明設備、入退室管理システム等
⑤昇降機設備	
⑥搬送設備	
⑦通信インフラ設備	
⑧パーキング設備	
⑨ガス、油設備	
⑩厨房設備	
⑪オートドア、回転ドア	
⑫廃棄物処理設備（焼却炉、ごみ処理機等）	
2. 運用管理業務	エネルギー管理、セキュリティ管理、環境保全管理、賃貸借管理、パーキング場管理、物品管理、ワークプレイス運用管理、生活支援等
3. 清掃管理業務	
①日常清掃	専用部分、共用部分：玄関ホール、エレベーターホール、エレベーター、廊下、トイレ、湯沸室、外構
②定期清掃	専用部分、共用部分：玄関ホール、エレベーターホール、エレベーター、廊下、トイレ、湯沸室、外構、ガラス内面
③特別清掃	専用部分、共用部分：玄関ホール、エレベーターホール、その他全体、外構
④その他都度依頼清掃業務	除雪、落ち葉処理等
4. 廃棄物処理・リサイクル業務	
5. 病虫害防除業務	
6. 水質検査業務	
7. その他営繕業務	管球類・安定器の交換等、照明器具・コンセントの修理・交換、配水管の詰まり修繕、ドアチェック・フロアヒンジの交換、備品・什器等の軽微な修繕、天井・床・壁等の軽微な修繕、鍵の修繕、空調機等のエアフィルターの清掃・交換、給排水設備のパッキン交換等

出展：総解説ファシリティマネジメント追補版より構成

d. 指定管理者制度、PPP および PFI の活用体制の構築

アウトソーシング体制の一環ともいえる指定管理者制度、PPP および PFI の活用についても検討します。市と民間とでパートナーシップを組んで効率的で質の高い公共サービスを提供したり、民間資金やノウハウを活用してサービスの質を充実させることが可能です。新たな公共施設等の建設だけでなく、縮減対象の公共施設等の用途変更にも採用することも可能で、指定管理者制度、PPP および PFI の活用でコスト削減やサービス向上が期待できます。

■行政と民間とのパートナーシップ

指定管理者制度	地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO 法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる（行政処分であり委託ではない）制度である
PPP	Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。
PFI	Public Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいう。

e. 財政との連携体制の構築

長期的な視点から策定した施設整備・管理運営の計画も、財政措置があってはじめて実行に移すことが可能です。効果的かつ効率的な公共施設等マネジメントを実施していくには、予算編成部署との連携が必要不可欠です。

そのため、公共施設等マネジメントの導入により必要となる経費については、全体の予算編成を踏まえながらその確保に努めます。また、公共施設等マネジメントによる事業の優先度の判断に応じた予算配分の仕組みについては今後検討します。

f. 職員研修の実施

全庁的な公共施設等マネジメントを推進していくには、職員一人一人が公共施設等マネジメント導入の意義を理解し、意識を持って取り組み市民サービスの向上のために創意工夫を実践していくことが重要です。

そのためには、全職員を対象とした講演会やパソコンによる研修等を通じて職員の啓発に努め、公共施設等マネジメントのあり方、経営的視点に立った総量の適正化、保全的な維持管理及びコスト感覚に対する意識の向上に努めていきます。また、特定部門においては、建物診断等の建築技術について自己啓発や専門の研修機関を通じてスキルを高めることが望まれます。このためには、建築関係の資格取得もインセンティブのひとつとなります。

（４）ユニバーサルデザイン化の推進方針

バリアフリーは、障がいによりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方（内閣府：障害者基本計画）です。「総務省重点施策 2018（平成 29 年 8 月 31 日公表）」においても、「全ての人にやさしい公共施設のユニバーサルデザイン化の推進」が重点施策の一つとして挙げられます。今後の施設更新の際は、施設の機能や目的、利用状況などを考慮しながら、このユニバーサルデザインの視点を持って建物を設計し、障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が施設を利用しやすい環境を整えていきます。

（５）地球温暖化対策

地球温暖化対策は 2050 年までにカーボンニュートラルの実現を法律的に明記することで、政策の継続性・予見性を高め、脱炭素に向けた取り組み・投資やイノベーションを加速させるとともに、地域の再生可能エネルギーを活用した脱炭素化の取組や企業の脱炭素化の促進を図る「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律案」を令和 3 年 3 月 2 日に閣議決定されました。また、日本は 2021 年 4 月に、2030 年度において、温室効果ガス 46%削減（2013 年度非）を目指すこと、更に 50%の高みに向けて挑戦を続けることを表明しています。これに伴い、既存市有施設の照明を順次 LED 照明に切り替えることにより、温室効果ガスの排出及び電気使用量を削減します。

4. フォローアップの実施方針

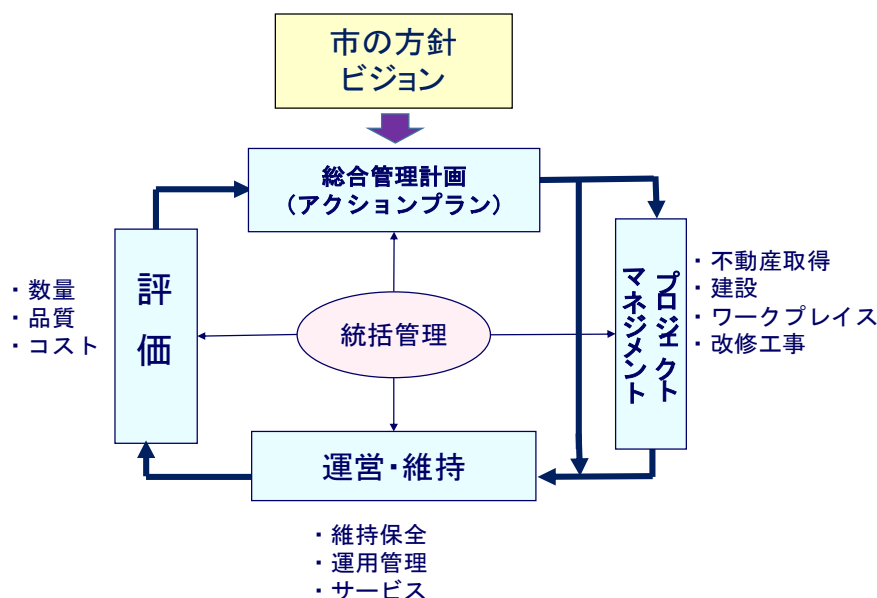
- ・業務サイクルを活用したフォローアップを実行します。
- ・持続可能で健全な施設の維持管理の検討に際し、市民と行政が情報と問題を共有します。

(1) 業務サイクルによるフォローアップ

業務サイクルでは、「市の方針／ビジョン」に基づき、「公共施設等総合管理計画」および具体的な「アクションプラン」を策定します。「アクションプラン」に基づき「プロジェクトマネジメント」を実施し、公共施設等の建設や大規模改修、長寿命化改修、統廃合、更新を実施します。また、アクションプランに基づき、公共施設等に対し日常の運営や維持業務を行う「運営・維持」を実施します。「プロジェクトマネジメント」を実施した公共施設等に対しても、その後は日常の運営や維持業務を行う「運営・維持」を実施します。「運営・維持」の対象である公共施設等に対し、数量（供給）、品質、コスト（財務）の面から評価を行う「評価」を実施します。これらの業務を遂行する核として「統括管理」を実施します。

「評価」を実施してアクションプランとの差異が認められた場合は改善活動を実施し、そして「総合管理計画」（アクションプラン）に戻り、評価内容に従いアクションプランの改訂を実行します。その上で改訂されたアクションプランに従い、再び新たなプロジェクトマネジメントや新たな運営維持活動に取り組みます。

図 業務サイクル



出展: 総解説ファシリティマネジメントより構成

(2) 議会や住民との情報共有

総合管理計画の進捗状況等についての評価結果ならびに評価に基づくアクションプランの変更や対策活動は、議会に報告し、またホームページ等で市民に報告することが必要です。必要に応じて、市民への説明会も検討します。

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うにあたり、市民と行政が、市施設に関する情報と問題意識を共有することが重要です。

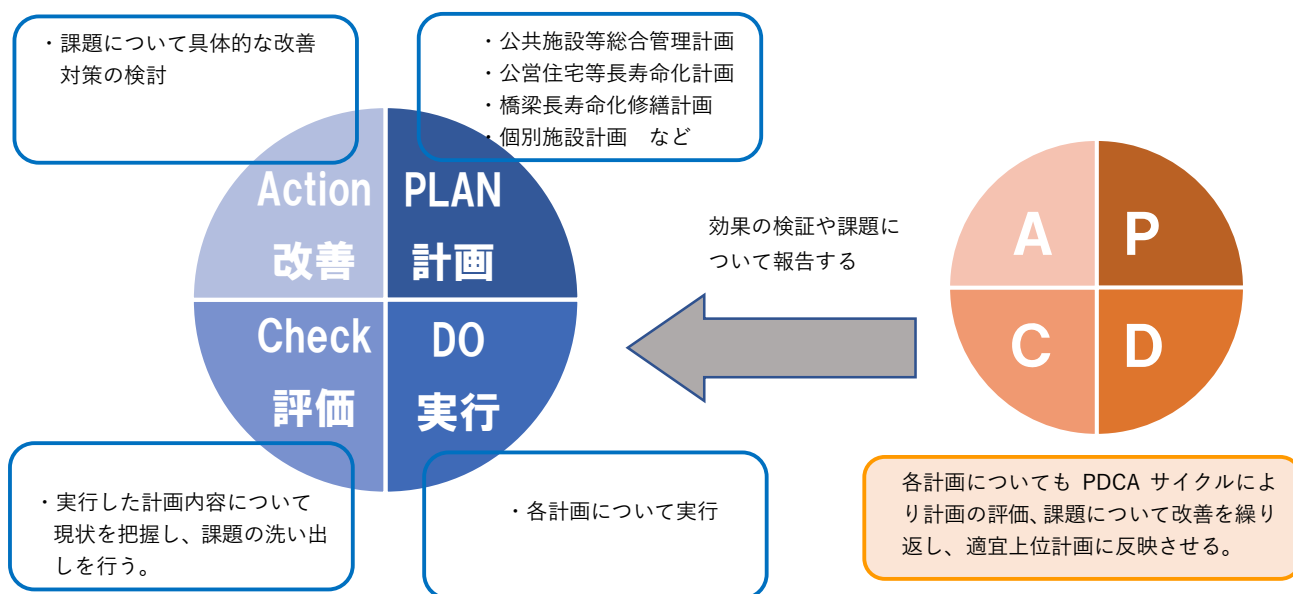
公共施設を利用し、または支えている多くの市民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、施設に関する情報や評価結果を積極的に開示します。

また、市民からの様々な意見を収集する窓口やそれを整理して公共施設等マネジメントに生かす仕組みについても積極的に採用します。

(3) PDCAサイクルの確立

本計画は公共施設マネジメントにPDCAサイクルを採り入れ、常時、Plan（計画）→Do（実行）→Check（評価）→Action（改善）を意識することにより、計画全体を継続的に改善していきます。

施設所管課は、本計画に基づいて施設毎に再編計画や保全計画を作成し、PDCAを繰り返して、施設ごとに効果の検証と課題等をまちづくり推進課に報告します。まちづくり推進課は本計画の進行状況などをまとめ、内容の検討を繰り返すことにより、適正な計画へと見直しをしていきます。



1. 建築系施設（ハコモノ）の管理に関する基本方針

（1）市民文化系施設・社会教育系施設

■個別計画：なし（今後計画策定を検討）

■管理方針：

- ①地域住民が文化的な生活を行うための貴重なコミュニティ施設として機能していることから、大規模修繕が必要な時点で劣化度、利用状況等に応じて、他施設との統合、大規模修繕実施等の施設整備を計画的に進めます。具体的な方針は以下のとおりです。
 - ・本町集会所：（大規模修繕が必要な時点）本町住民センターとの統合等存続を検討
- ②経年変化に伴う劣化による建物の改修は、長期的視野のもとで施設機能の低下を招かぬよう計画的に進めます。
- ③旧耐震基準の建物について、耐震診断及び診断結果に基づく補強整備などを計画的に進めます。また、日常点検と定期点検に努め、延命化を進めます。
- ④必要に応じて、10年間の修繕計画を作成・更新します。また、過去の管理データやノウハウを元に、5年や10年のサイクルで、管理方法を見直します。

（2）スポーツ・レクリエーション系施設

■個別計画：北斗市公園施設長寿命化計画

■計画期間：平成24～令和3年度

■管理方針：

- ①日常的な維持管理に関する基本的方針
 - ・適切な維持管理計画に基づく「予防保全型管理」を以下のように実施することを目標とします。
 - ・公園施設点検については予防保全的な視点から日常点検や巡回パトロールを適宜実施することにより、公園施設の劣化予防や事故に繋がる施設の早期発見に繋げ、公園施設の長寿命化対策を講じることで公園利用者の更なる安全確保を目指します。
 - ・公園施設の異常発見時には、対策体系図を基に状況に応じた修繕・改良を行い、十分な機能回復のもと延命措置を図ります。また、事故に繋がる恐れがある施設は専門技術者の見解を求め、使用中止の告知を即座に行い、改善措置を速やかに行います。
- ②公園施設の長寿命化のための基本方針
 - ・地域の特色に対応した効果的な修繕・改築計画を実施します。
 - ・適切な維持・点検による「予防保全型管理」を行うことで適正な施設機能を保ち、ライフサイクルコストの縮減をはかります。

(3) 産業系施設

■個別計画：なし

■管理方針：

- ①一次産業に従事する地域住民の生活向上を主として、施設整備を計画的に進めます。
- ②経年変化に伴う劣化による建物の改修は、長期的視野のもとで施設機能の低下を招かぬよう計画的に進めます。
- ③旧耐震基準の建物について、耐震診断及び診断結果に基づく補強整備などを計画的に進めます。

(4) 学校教育系施設

■個別計画：学校施設長寿命化計画

■計画期間：平成 27～令和 6 年度

■管理方針：

- ①小中学校における耐震工事及び非構造物の耐震工事はすでに終了し、補強整備については計画的に進みましたが、多くの学校は建築当時から 20 年以上経過していることもあり、学校施設長寿命化計画をもとに改修工事を進めていきます。
- ②将来、少子高齢化が進む状況等を踏まえ、小規模校における役割や優位性を生かした学校づくりの推進や余裕教室の有効活用など、地域における学校のあるべき姿についても継続して検討していきます。

(5) 子育て支援系施設

■個別計画：なし（新道会館、さわやか会館については、今後修繕計画策定を検討）

■管理方針：

- ①子育て支援系施設は、建築年の新しい施設であることから、当分は日常的な保守点検の実施に努め、予防保全的な維持管理に努めます。
- ②修繕計画等の個別計画策定を検討します。

(6) 保健・福祉系施設

■個別計画：健康センター長寿命化計画

■計画期間：平成 28～令和 2 年度

■管理方針：

- ①健康センターについては、健康センター長寿命化計画に基づき、以下の方針で管理を推進します。
 - a. 日常的な維持管理の方針
 - ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
 - ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
 - ・改善履歴データ等を整備し、状況を適切に管理します。

b.長寿命化、維持管理コストの縮減に関する方針

- ・建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります
- ・仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建て替え周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ②保健施設については、保健施設毎に作成された事業計画書に基づき、管理を進めるとともに、修繕箇所が見つかった際、都度、修繕しながら長期に管理し使用していきます。
- ③保健センターについては、大規模修繕が必要とされる劣化状況であるが、使用頻度が高いため、手法について今後検討を進めます。
- ④その他の保健・福祉系施設については、以下の方針にて進めます。
 - a.地域住民の健康増進と福祉向上のためを主として、施設整備を計画的に進めます。
 - b.経年変化に伴う劣化による建物の改修は、長期的視野のもとで施設機能の低下を招かぬよう計画的に進めます。
 - c.旧耐震基準の建物について、耐震診断及び診断結果に基づく補強整備などを計画的に進めます。

(7) 行政系施設

■個別計画：南渡島消防事務組合中長期計画

■計画期間：平成 27～令和 6 年度

■管理方針：

- ①分庁舎については、平成 25 年度に耐震改修工事を行い、2 階 3 階部分の利活用を図り多目的施設として改修されました。今後は、修繕補修を実施して、適正な維持管理をして延命化していきます。
- ②車輛センターは施設の劣化が激しい施設であり、特殊車両等も老朽化し維持管理コストが増加しています。本庁舎車庫施設との統廃合を含めて既存施設の存廃を検討します。
- ③消防施設については、南渡島消防事務組合中長期計画に基づき管理を進めます。
 - ・構成市町が推進する行政改革を受け止め、人的及び物的両面において最小経費で最大効果を発揮し消防の責任を果たす行政経営が計画の骨子です。
 - ・当該計画は、効率的な実施を図るため、直近 3 か年を単位として毎年見直しを行います。
 - ・当該計画は、10 か年計画に基づき消防署所、消防施設等の整備計画及び消防組織力の強化を実現するため、施策の基本的方向と事業計画を策定します。

(8) 公営住宅

■個別計画：北斗市公営住宅長寿命化計画

■計画期間：平成28～令和7年度

■管理方針：

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- ・団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データを整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

②長寿命化、維持管理コストの縮減に関する方針

- ・建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- ・仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建て替え周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

(9) 供給処理系施設

■個別計画：なし

■管理方針：

建物、設備の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的、効果的な修繕を行い、長寿命化を図ります。

(10) その他施設

■個別計画：なし

■管理方針：

- ①教職員住宅については、校長・教頭住宅は計画的な改修を基本に実施していくものとするが、他の教職員住宅に関しては、入居希望者数や老朽状況等を見極めながら、維持補修を検討していきます。すでに、これらの状況を精査し、修繕が困難な住宅については、計画的に解体していきます。
- ②火葬場、霊園については、建物、設備の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的、効果的な修繕を行い、長寿命化を図ります。また、老朽化している火葬場については、永遠の森火葬場との統合も視野に入れ、建替え等を検討していきます。
- ③車庫、公衆トイレについては、最寄に同様の施設がないため、修繕維持を実施して延命化していきます。
- ④車格納庫は、日常において、目視点検および自然災害時の点検等を実施します。

2. 土木系公共施設（インフラ）の管理に関する基本的な方針

（1）道路

■個別計画：路面性状調査・附属物調査に基づく補修計画

■計画期間：平成 28 年度～

■管理方針：

- ①平成 26 年度に実施した路面性状調査に基づき、緊急性などの優先度合いを勘案し、予算の範囲内で計画的に補修を実施します。

（2）橋梁

■個別計画：北斗市橋梁長寿命化修繕計画

■計画期間：平成 26～令和 5 年度

■管理方針：

- ①平成 25 年度に策定した「橋梁長寿命化修繕計画」の維持管理に関する基本方針に基づき、緊急性などの優先度合いを勘案し、予算の範囲内で計画的に修繕工事を実施します。

（3）上水道・下水道

■個別計画：北斗市水道ビジョン

■計画期間：平成 26～令和 46 年度

■管理方針：

- ①法定耐用年数での更新計画は、財政規模からも非現実的であるため、更新対象資産を個別に管理し更新年数を見直すことによって、投資額を平準化します。併せて営業費用のスリム化を図り財政基盤を強化していきます。
- ②個別に資産を管理することにより、減損兆候の早期発見にも努め、場合によっては、ダウンサイジングも視野にいれます。

（4）公園

■個別計画：北斗市公園施設長寿命化計画

■計画期間：平成 24～令和 3 年度

■管理方針：

- ①日常的な維持管理に関する基本的方針
 - ・適切な維持管理計画に基づく「予防保全型管理」を以下のように実施することを目標とします。
 - ・公園施設点検については予防保全的な視点から日常点検や巡回パトロールを適宜実施することにより、公園施設の劣化予防や事故に繋がる施設の早期発見に繋げ、公園施設の長寿命化対策を講じることで公園利用者の更なる安全確保を目指します。
 - ・公園施設の異常発見時には、対策体系図を基に状況に応じた修繕・改良を行い、十分な機能回復のもと延命措置を図ります。また、事故に繋がる恐れがある施設は専門技術者の見解を求め、使用中止の告知を即座に行い、改善措置を速やかに行います。

②公園施設の長寿命化のための基本方針

- ・地域の特色に対応した効果的な修繕・改築計画を実施します。
- ・適切な維持・点検による「予防保全型管理」を行うことで適正な施設機能を保ち、ライフサイクルコストの縮減をはかります。

(5) 河川

■個別計画：なし

■管理方針：

- ①定期的な除草を実施します。
- ②年次計画を立て、浚渫を実施します。
- ③定期的なパトロールを実施し、構造物等に異常がないか確認します。

(6) ダム・用排水施設

■個別計画：①機能保全計画（上磯ダム） ②機能保全計画（大野ダム）

■管理方針：

- ①ダムについては、施設管理の現状と課題を踏まえ、施設の長寿命化や必要な機能の適正化など、総合的かつ計画的な維持管理・更新を着実に推進します。また、点検・診断などメンテナンスサイクルを確立し、「事後保全型維持管理」から「予防保全型維持管理」を導入することにより、トータルコストを縮減・平準化を図ります。
- ②用排水施設については、管きょが多いため、個別計画の策定は現在ありませんが、ダムと同様の方針で管理を進めます。

北斗市公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月発行

(令和 4 年 3 月改訂)

〒049-0192 北海道北斗市中央 1 丁目 3 番 10 号

Tel 0138-73-3111