建物管理に効果的な公共施設台帳等の作成に関する調査研究　調査報告書概要版

調査研究の背景

- 令和2年度末までに個別施設の保全計画の策定が必要
- そのためには保全に係る施設情報の現状把握確認と一元的な管理を実現する必要
- また、今後の施設様態、施設の適正配置に向けた都市像の検討も必要
- 今後30年間で床面積で約16%程度の削減を目標に取り組むため、今後急速に進む人口減少とそれに伴う厳しい財状運営の中で公共施設を適正に管理するために、施設情報データベースの整備のみならず、全体マネジメントの仕組み整備が必要
- さらに、全体マネジメントを支えるツールとして、将来コスト負担に係る費用シミュレーション等の仕組みも必要

調査研究のゴール目標

① 施設管理データベースの整備
② データを活用したライフサイクルコスト試算の実施
③ 都市のグランドデザイン検討のための関連計画の整理
④ 全体マネジメント体制（案）の提示

基礎調査

① 各種文献等による事前調査
② 先進事例ヒアリング調査
③ 建物現況調査
　・専門業者による現況調査と台帳照合
　・事務局及び所管課によるデータ入力
④ 劣化調査
　・専門業者による目視調査
　・所管課による自己点検
⑤ データベース（プロトタイプ）作成
　・Excelファイルでのデータ入力・管理
　・劣化把握のための自己点検シートとマニュアルの作成
　・施設カルテ情報表示
⑥ 公共施設の適正配置に関連する各種計画の整理と考察
⑦ ライフサイクルコストシミュレーション方式の検討と考察
⑧ マネジメント体制事例調査

課題と方向性

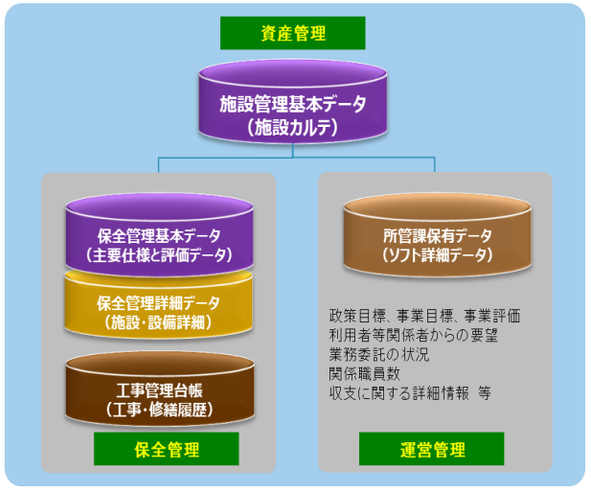
境港市公共施設等総合管理計画の目標

- 今後30年間で公共施設の延べ床面積を約16%縮減
- 平成28年度から令和７年度までの10年間で5%程度削減

現状課題

- 図面データ等の確認と現地・現物との照合
- 施設台帳の整備と一元化
- 維持管理計画の作成
- 担当課主体の管理体制の見直し

施設管理データベース構成イメージ



施設カルテ（案）

全ての公共施設建物(棟別) を一元管理し、

①基本情報
②建物情報
③防災情報
④施設管理情報
⑤収支情報
⑥資産情報
⑦直近３年度分の収支情報グラフ

をまとめた施設カルテを作成

劣化状況把握と劣化評価

- 施設の点検結果に基づき、敷地内、建物外部、建物内部、各種設備の各分類における評価と建物全体の評価から総合評価を行う
- 総合評価は劣化度合いと経年の評価を組み合わせ、以下の危険度レベルとしての捉えを想定

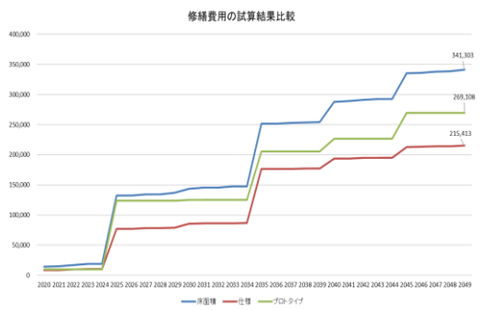
劣化度合	評価	
劣化小	A	：おおむね良好
劣化中	B	：近年に修繕・更新を検討
劣化大	C	：早急な修繕・更新が必要
劣化無し	－	：劣化無し

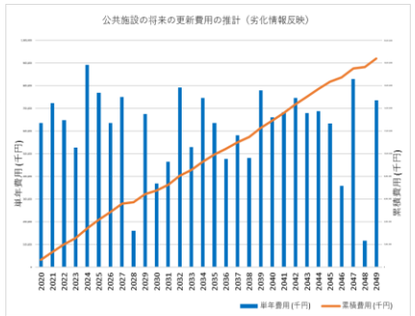
経年の程度	評価
更新周期に余裕がある	A
更新周期が近い（1年以内）	B
更新周期を超えている	C

危険度レベル	レベル内容
レベル１	人身に危険を及ぼす可能性はない ※経年を考慮し、追加点検の必要性有無を検討
レベル２	人身に危険を及ぼす可能性があり、修繕等を計画する必要がある ※経年を考慮し、廃止・延命を含めて、計画時期を検討
レベル３	人身に危険を及ぼす可能性があり、早急な修繕等を要するもの 又は、レベル２相当の判定箇所が多数存在するもの

個別施設のライフサイクルコスト試算

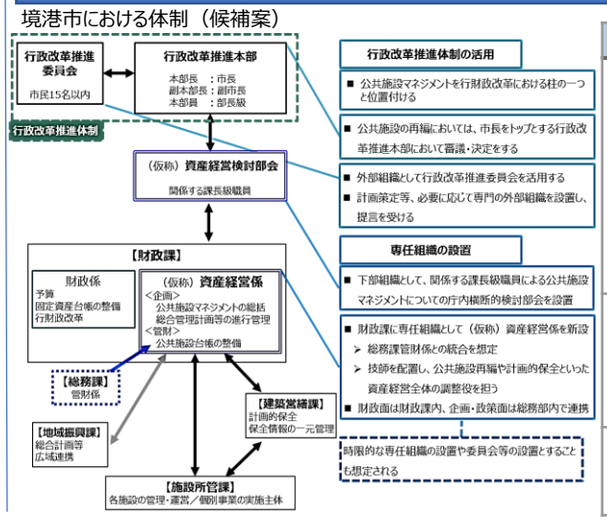
- 一般財団法人建築保全センター「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第２版」を参考とした部位単価、修繕率、更新率、修繕周期、更新周期に、本調査での劣化診断を加味して修繕周期を補正
- 本調査で収集した主要な建物・設備仕様によるライフサイクルコストシミュレーションを実施



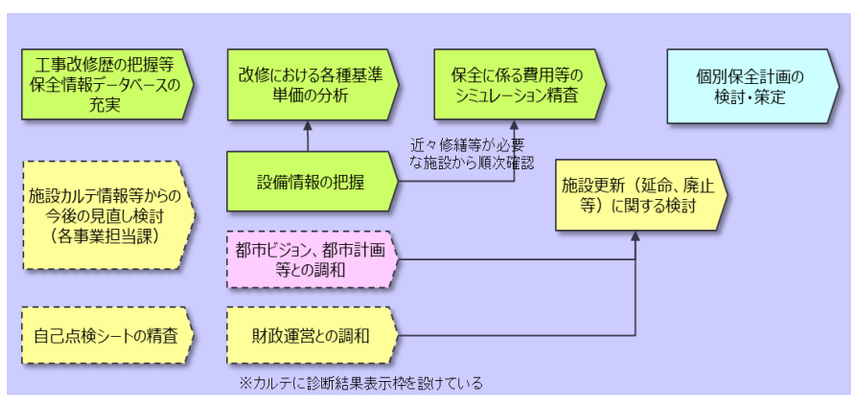


施設の適正管理のための全体マネジメント体制（案）

境港市における体制（候補案）



体制構築の要点
＜担当組織・庁内連携＞ ■ 市の政策として位置付けを明確にする ■ 課又は係として専任組織を設置（主管課の設定） ➢ 施設所管課との連携、市民・議会との情報共有など、調整役を担える組織であること ■ 管財、営繕、財政部門とはより小さい組織単位内での連携体制を構築
＜全庁組織・下部組織＞ ■ 市長等をトップとした庁内横断組織の設置・活用 ■ 関係する課長級・担当者による専門的下部組織の設置
＜外部組織＞ ■ 住民との合意形成を見据え、外部の視点を取り入れるため外部組織を設置

今後の取組

- データベース情報の拡充と自己点検等データ収集運営方法の適宜改善
- データベースシステムの高度化（プロトタイプから正規の仕組みへ）
- 個別施設保全計画策定（都市ビジョン計画検討と歩調を合わせて検討）