

青森県公共建築物利活用方針

平成31年2月

青 森 県

< 目 次 >

1. 目的と取組の推進方向	・・・	1
(1) 方針の目的		
(2) 取組の推進方向		
2. 具体的な取組方策	・・・	4
(1) 施設の性能や保有コストを踏まえた利用調整		
(2) 積極的な売却等の実施		
(3) 利用空間の最適化と余裕スペースの有効活用		
(4) 適正な維持保全		
3. 推進体制及び方針の見直し	・・・	10
(1) 推進体制		
(2) 方針の見直し		

1. 目的と取組の推進方向

(1) 方針の目的

本方針は、青森県公共施設等総合管理方針及びファシリティマネジメント※¹の考え方に基づき、公共建築物※²の個別施設計画に該当するものと位置づけ、公共建築物の利活用に関する基本的な考え方や具体的な取組方策を定め、全庁的な共通認識のもとで利用調整を行い、保有総量縮小、共同利用等による集約化、計画的な保全等を進めることにより、公共建築物の有効な利活用を推進することを目的とする。

本方針の対象とする施設は、県が所有又は管理する公共建築物とする。なお、施設ごとの維持管理・更新等に係る具体的な対応方針を定める計画は別に定める。

(2) 取組の推進方向

社会経済情勢の変化や厳しい財政状況を踏まえ、行政の簡素・効率化を進める観点から、施設の有効活用を図るための取組の推進方向は次のとおりとする。

① 保有総量縮小の推進

現在の遊休施設及び人口の減少や行政改革の推進により将来的な利用が見込めない施設について、多様な手法を活用し積極的な売却等を行うことにより、保有総量縮小を推進する。

施設の将来の利用見込みについては、その利用方法について各部局の施策や事業との関連等を長期的な視点から調査・検証して見極めることとする。

※1 ファシリティマネジメント：建物・設備等をはじめとする財産を経営資産と捉え、経営的視点に基づき、総合的・長期的観点からコストと便益の最適化を図りながら、財産を戦略的かつ適正に管理・活用することをいう。

※2 公共建築物：建築物（インフラ施設に付随する建築物を除く。）及びその敷地をいう。本方針においては不用となった土地を含む。

② 効率的利用の推進

施設を適正に管理するとともに、利用状況の検証と施設間の利用調整を図り、共同利用等による集約化などの効率的利用を推進する。

施設の共同利用等による集約化のために、施設の利用状況を定期的に調査し、執務室の標準化と余裕スペースの集約等による利用空間の改善や省スペース化を行うとともに、全庁的な視点から出先機関等の移転も視野においた施設間の総合調整を行い、部局を越えた施設の共同利用等を進める。

また、新たな行政ニーズに対応するための施設の新設が必要となった場合や著しい機能低下による建替が必要になった場合の対応は、既存施設の転用を最初に検討する。

③ 長寿命化の推進

将来に渡り長く利用する施設については、施設全体に係る財政負担を長期的な視点で縮減するための適切な保全措置を講じて長寿命化を推進する。

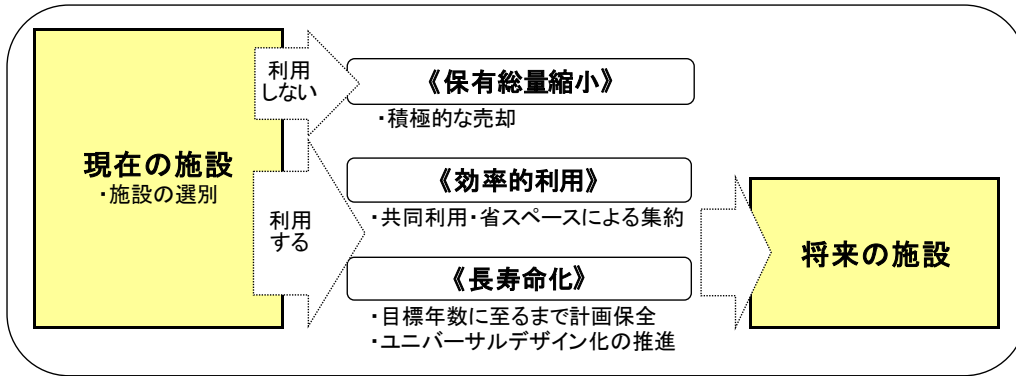
施設の長寿命化に当たっては、維持管理費、改修費及び建替費などを含むライフサイクルコスト^{※3}（LCC）を試算し、長期的な財政負担予測を行い、長期に利用する施設を選別し、その計画的修繕と延命改修等の保全措置を重点的に講じる。

なお、保全措置の実施においては、その安全度や緊急度等を十分に検討し、措置を必要とする施設間での優先順位に基づき計画的に進め、措置に要する財政負担の年度間の平準化を図る。

また、環境への配慮や災害及び少子高齢化等の社会環境の変化に対応した性能の確保に加えて、誰もが利用しやすい施設となることを目標とし、ユニバーサルデザイン化の推進を図るものとする。

※3 ライフサイクルコスト：公共施設等の企画構想から計画設計、建設、運用、解体廃棄段階までの一生に係るコストをいう。

[取組の推進方向]

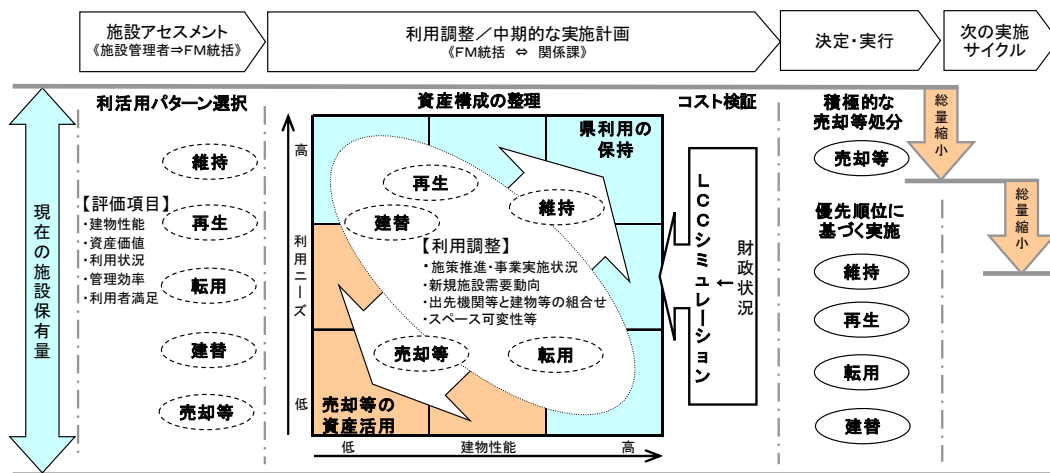


2. 具体的な取組方策

(1) 施設の性能や保有コストを踏まえた利用調整

施設評価制度（施設アセスメント）により得られた施設の性能とLCCシミュレーションの結果を踏まえつつ、全庁的な利用調整を図った上で、個別施設ごとの具体の対応方針を定める中期的な実施計画を施設管理者等が策定し、これに基づき個別に維持、再生、転用、建替、売却等の措置を講じる。

〔利用調整の流れ〕



① 施設アセスメントによる利活用パターンの選択

施設アセスメントは、一定規模以上の施設を対象に安全性などの「建物性能」、不動産としての「資産価値」、利用者数や利用頻度などの「利用状況」、維持管理費などの「管理効率」等の評価項目を定量的に評価することにより、施設の性能と価値を把握するものである。この評価結果を踏まえて、各施設については「維持」、「再生」、「転用」、「建替」、「売却等」の利活用パターンの中から最適なパターンを選択する。

施設アセスメントは、ファシリティマネジメント総括部門の支援を得て施設管理者が概ね5年周期で行うこととし、対象施設について年次計画により順次実施する。

② LCCシミュレーションによる保有コストの検証

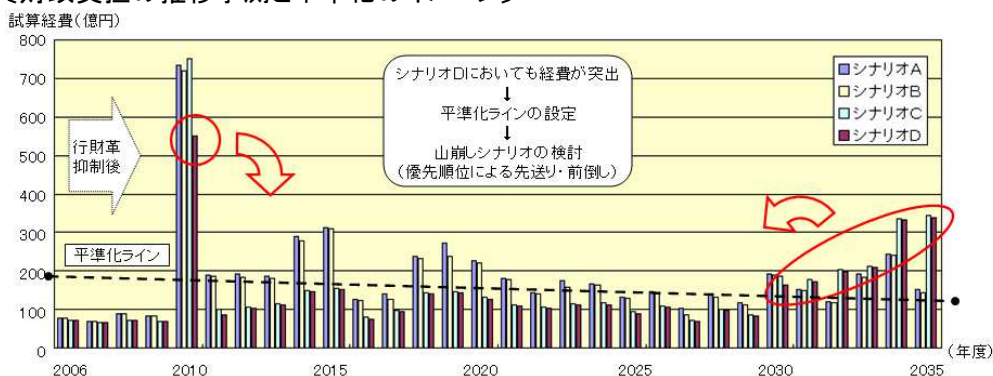
LCCシミュレーションは基準時における施設全体の向こう30年間の保有コストの試算、保有総量の縮小や長寿命化の効果額等の試算、また、それらによる最適な財政負担の平準化ライン設定のための手法である。

LCCシミュレーションの定期的な実施により、施設の維持管理・更新等に係る必要コストを見直し、保有コストの縮小及び適正化を図る。

〔仮説シナリオによる保有コストと効果額のイメージ〕

LCCシミュレーションの設定条件	30年間の保有コスト (単純平均)	効果額(Aとの比較) (単純平均)
シナリオA : 現状(現在の施設量保持) 	5,771 億円 (192億円/年)	
シナリオB : Aに加え統廃合(行革等による施設減) 	5,567 億円 (185億円/年)	△204 億円 (△7億円/年)
シナリオC : Bに加え長寿命化(60年または88年使用) 	4,908 億円 (163億円/年)	△863 億円 (△29億円/年)
シナリオD : Cに加え総量縮小(人口推計をベースに5%縮小) 	4,575 億円 (152億円/年)	△1,196 億円 (△40億円/年)

〔財政負担の推移予測と平準化のイメージ〕



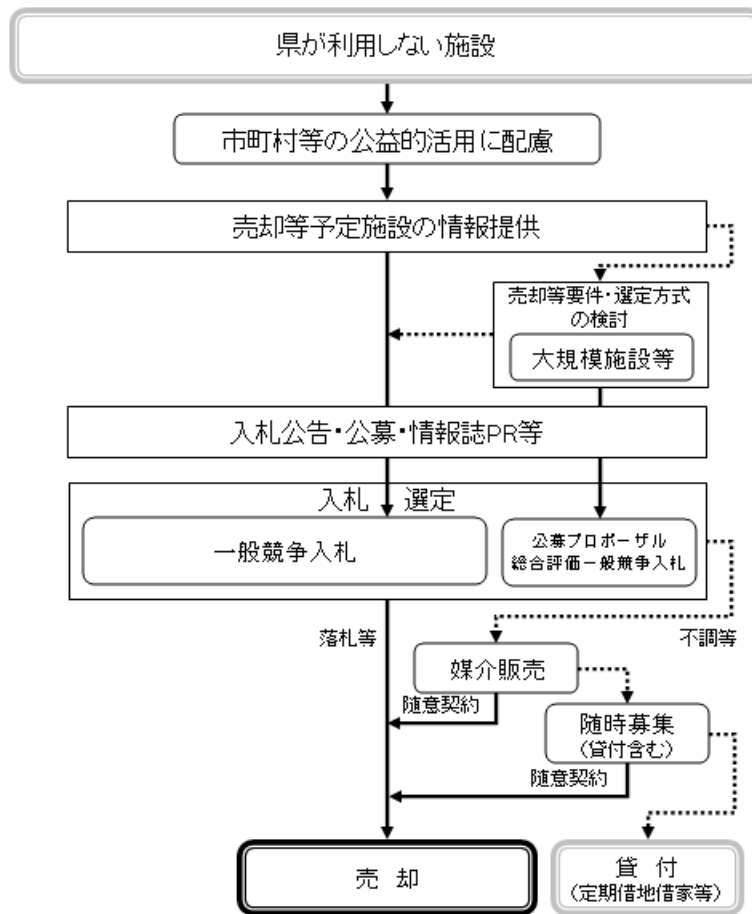
③ 利用調整の視点等

個別施設の利用調整に当たっては、各部局の施策の方向や事業実施状況を踏まえ、部局を横断する全庁的な有効活用の調整を行う。

(2) 積極的な売却等の実施

県が利用しない施設については、一般競争入札により売却することを基本とし、県における売却窓口の一本化を図り、県民に対しては積極的な情報提供を行うとともに、宅地建物取引業者への取引の媒介委託等の売却促進の取組を積極的に行う。

〔売却等処理の流れ〕



① 市町村等による公益的活用への配慮

県が利用しない施設については、当該施設が所在する市町村等での公益的活用や地域振興等を目的とした活用について配慮する。

② 積極的な情報提供等

県のホームページ等を利用して、売却予定施設等の情報を提供する。

また、売却事務を効率的に進めるため、入札等に必要となる物件調査や

現地案内等の一連の補助的事務について、宅地建物取引業者への媒介業務委託を実施する。

③ 土地建物一括売却の推進

土地の売却は、売却経費の軽減や購入者による建物活用の可能性から建物付きでの売却を基本とし、建物が土地の市場価値を低下させることが懸念される場合は、更地にして売却する。

④ 大規模施設等に係る売却等手続き

学校や農場等の大規模施設等については、一定の売却要件等を定め、公募プロポーザル方式や総合評価一般競争入札等の選定方式により売却するなどの手続きを検討する。

⑤ 売却困難施設等の暫定貸付

早期の売却が困難となった施設については、貸付期間が明確で確定的に契約が終了する定期借地・借家制度等の採用、売却そのものが困難な施設については、利活用アイデアの公募を検討する。

(3) 利用空間の最適化と余裕スペースの有効活用

行政財産である庁舎等の余裕部分を貸付すること等を内容とする地方自治法の改正が行われた。

このことを踏まえ、施設の有効活用の観点から、執務室の規模適正化を図るとともに、庁舎等の余裕スペースの貸付等を促進する。

① オフィススタンダードの策定

本庁舎及び合同庁舎等の執務スペースについて、一人当たりの執務室面積、書類量、室内の什器レイアウトなどの標準を「オフィススタンダード」として策定し、段階的に適用する。

執務室のほか会議室、倉庫等の全体配置の見直し、執務スペースの不均衡解消や共有スペースの集約等、機能向上と省スペースを図る。

② 庁舎等の余裕スペースの貸付

行政財産の活用機会の拡大を目的とした地方自治法の改正の主旨を踏まえ、県民サービスの向上を図る観点から、行政財産の有効な活用に資する民間事業者への貸付等も含め、余裕スペースの有効活用を図る。

③ 貸付料の適正化

庁舎等の貸付に当たっては、社会経済情勢の変化を踏まえた適正な貸付料を確保するため、既に庁舎等を貸付しているものについても、常に貸付額、減額割合等についての妥当性を再確認し、必要に応じて見直しする。

(4) 適正な維持保全

県が長期に利用する施設については、施設の機能の維持及び性能の確保を図るため、長期的な視点で計画的に保全措置を講じる。

また、施設の日常的な維持管理については、業務の標準化や統一化及び施設関連情報の共有と一元管理を進め、より適正で効率的な業務改善の取組を進める。

① 長期保全計画及び技術指針の策定

県が長期に利用する施設については、一定の性能水準を維持するための長期保全計画を策定し、計画的な保全措置を実施することにより施設の長寿命化を促進する。

このため、目標とする使用年数、維持すべき性能水準などの技術的項目に関する指針を策定する。

② 維持管理業務の適正化

施設の管理運営の最適化を図るため、維持管理業務委託の発注方法の統一等により業務の品質を確保し、事務軽減及び経費節減を図る。

このため、清掃、警備を始めとする各業務について仕様の標準化等による発注方法の統一、同じ地域の施設について業務を一括委託するなどの合理化を行う。

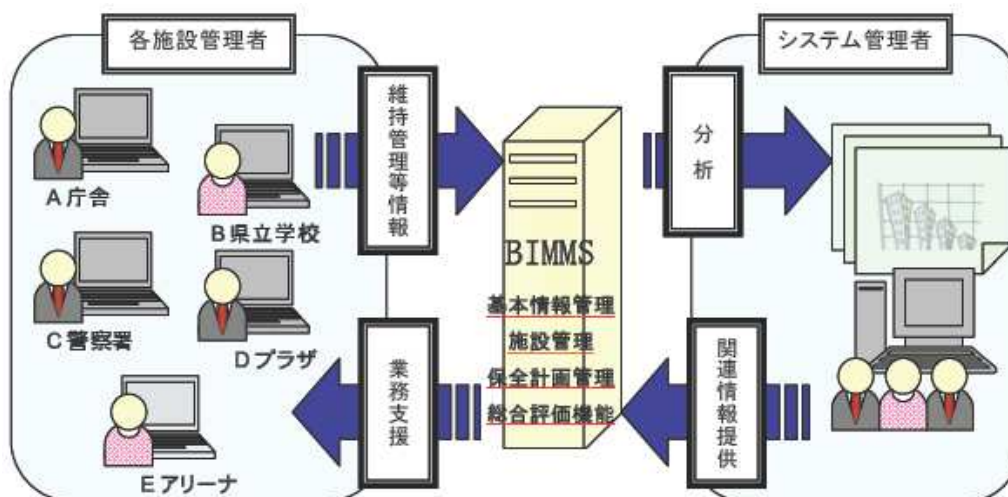
また、施設管理者が行う保全業務について、マニュアル等の整備、研修の実施、相談窓口の設置等を行う。

③ 施設情報システムの活用

施設に関する状況を適宜、適切に把握するために、保全情報システム（BIMMS）の活用による情報の一元管理を進め、施設管理者は、このシステムを利用して施設基本情報、維持管理情報及び保全情報等の情報の共有を図ることとする。

また、システム管理者は、施設の関連情報を施設管理者等に積極的に提供する。

〔保全情報システム(BIMMS)の活用〕



3. 推進体制及び方針の見直し

(1) 推進体制

本方針に基づく取組を推進するため、「県有不動産利活用推進会議」において、廃止となった庁舎等の利活用や利用調整による施設の共同利用等に関する全庁的な検討、不用となった庁舎等の積極的な売却等、本方針の運用を確保するための取組を行う。

(2) 方針の見直し

本方針は、社会経済情勢の変化、行財政改革の推進状況及び不動産運用に係る最新の動向等を踏まえ、定期的に必要な見直しを行う。

制定：平成19年3月13日

改定：平成31年2月20日