

# 公共施設等総合管理計画等に 関する県の取組について

平成26年度市町村FM研修会  
平成26年8月20日



青森県総務部行政経営管理課  
駒井 裕民

# 公共施設等総合管理計画の 策定に向けて

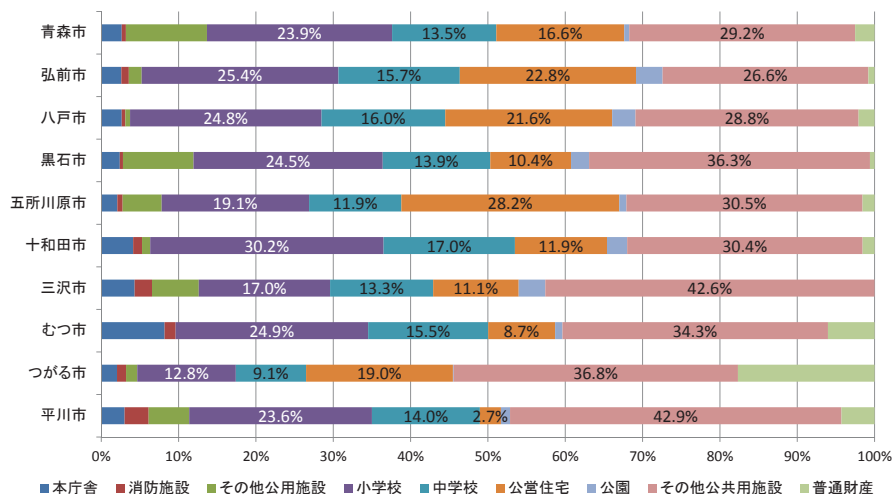
りんごや本マグロだけじゃない・・・



決め手は、青森県産。

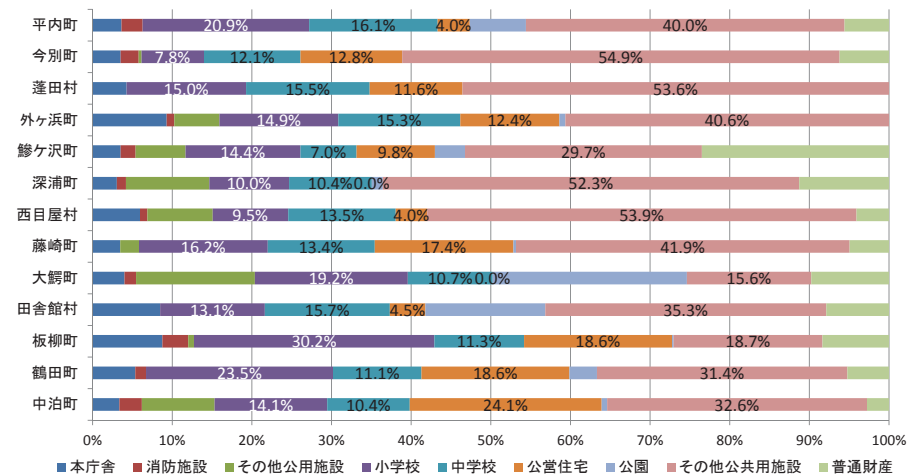


## 県内各市の公有財産保有面積割合(平成23年度決算)



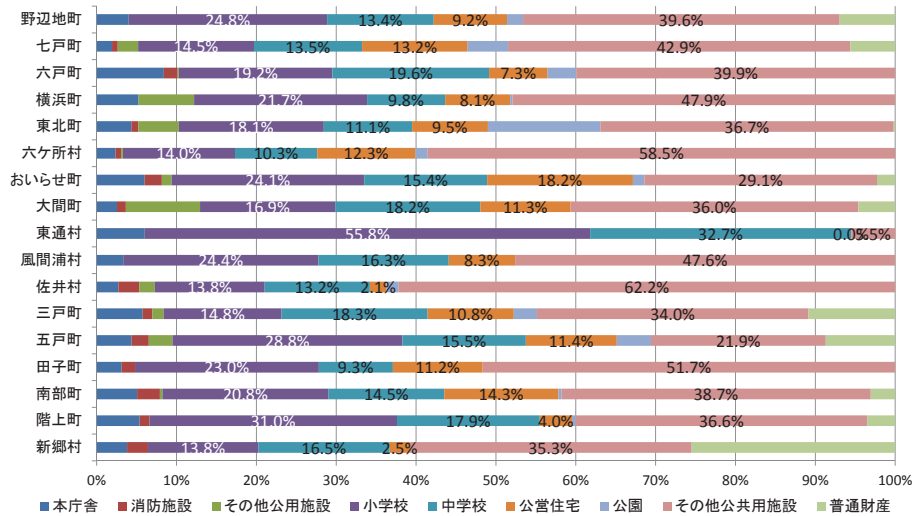
公共施設状況調経年比較表(総務省)から作成

## 県内各町村(東・中南・西北)の公有財産保有面積割合(平成23年度決算)



公共施設状況調経年比較表(総務省)から作成

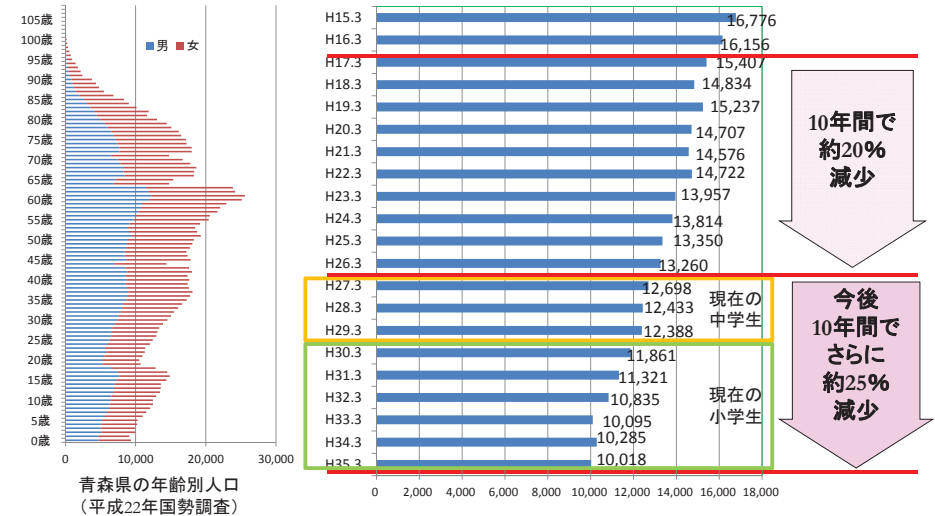
## 県内各町村(上北・下北・三戸)の公有財産保有面積割合 (平成23年度決算)



公共施設状況調経年比較表(総務省)から作成

9

## 県の年齢別人口・中学校卒業(予定)者の推移



出典: 青森県教育便覧、県立高等学校教育改革 第3次実施計画【後期】掲載資料を編集

10

## 公共施設等総合管理計画

公共施設等総合管理計画に記載すべき事項(公共施設等全体を対象)

- 一 公共施設等の現況及び将来の見通し
  - (1) 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の現状
  - (2) 総人口や年代別人口についての今後の見通し
  - (3) 維持管理・修繕・更新等に係る中期的な経費の見込みや充当可能な財源の見込み等
- 二 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針(基本的な考え方)
  - (1) 計画期間「少なくとも10年以上の計画期間」
  - (2) 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策
  - (3) 現状や課題に対する基本的認識
  - (4) 公共施設等の管理に関する基本的な考え方
    - 点検・診断等の実施方針、維持管理・改修・更新等の実施方針、安全確保の実施方針
    - 耐震化の実施方針、長寿命化の実施方針、統合や廃止の推進方針、
    - 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
  - (5) フォローアップの方針
- 三 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針
  - 施設類型ごとに、その特性を踏まえ、管理に関する基本的な方針を記載

【視点】施設の削減論だけでなく、全体でのLCC圧縮、品質・価値・サービスの向上 11

## 青森県行財政改革大綱等

青森県行財政改革大綱(平成25年12月改定)

IV 財政戦略 県有資産マネジメント

○県有施設の総量縮小や維持管理経費の節減による県有施設全体でのライフサイクルコストの縮減

○公共土木施設等の長寿命化の推進

青森県行財政改革実施計画(平成26年3月)

○県有施設の総合的な利活用の推進

○コストの視点を踏まえた効率的な施設整備等の推進

○職員公舎集約・共同利用の推進 ○県有施設の維持管理経費の節減

○県有施設の長寿命化の推進

長期の使用が見込まれる県有施設について、施設ごとに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、これらの施設全体に係るライフサイクルコストを明示するとともに、適切な維持管理や改修等を実施することにより、県有施設の長寿命化を推進する。

○公共土木施設の長寿命化の推進

県が所管する基幹的農業水利施設、漁港、道路、河川、港湾、下水道、県営住宅等の公共土木施設等について、各施設毎に長寿命化の計画等を作成し、これに基づき計画的に点検・維持補修等尾を実施する。

12

## 〇インフラの維持管理・長寿命化への取組

国：インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議で「**インフラ長寿命化基本計画**」を策定（H25.11月）  
 ◎ 計画的な点検・診断、修繕・更新等の取組を実施する必要性がある全ての施設について**行動計画**を策定する。  
 ➡ **個別施設計画**：行動計画において設定した個別施設毎に、できるだけ早期に長寿命化計画を策定する。  
 【目標】個別施設毎の長寿命化計画を策定（2020年頃）  
 ◎ 平成26年5月、国土交通省が長寿命化計画（行動計画）を公表。



県の取組	名 称	概 要	策定期期
橋 梁	青森県橋梁長寿命化修繕計画	H24～H33の10箇年(2,275橋)	H24.5月
水門・樋門	高瀬川放水路水門外長寿命化計画	対策費が4億円を超える6施設	H21～H24
樋門・樋管	河川管理施設マネジメント計画	小規模な樋門・樋管 587箇所	H26～H27
ダ ム	ダム長寿命化計画	H25～H27の3箇年下湯ダム外7ダム	H25
港 湾	港湾施設予防保全計画	H25～H34の10箇年 防波堤・係留施設ほか 66施設	H25.12月
下 水 道	青森県岩木川流域下水道外 長寿命化計画	H23～H30 処理場、ポンプ場561設備	H23～H25
公 園	青森県公園施設長寿命化計画	公園施設	H25～H26
県営住宅	青森県県営住宅等長寿命化計画	H23～H32 35団地 435棟 5,520戸＋共同施設	H24.3月
空 港	青森空港維持管理・更新計画書 (青森空港保安管理規定)	県が管理する空港施設	H26.7月
その 他	その他施設に対しても、補修・更新等の集中を回避し、適切な維持管理を計画的に実施する。		



## 青森県のFMの取組 一県有資産の有効活用一

青森県庁舎（昭和35年竣工）  
 耐震・長寿命化プロジェクト  
 平成26年度設計  
 平成27年度工事着手予定  
 ◇6階以上を減築（議会棟を除く）  
 ◇改修後40年の使用を目標



## FM(ファシリティマネジメント)とは

**企業・団体等が組織活動のために  
施設とその環境を総合的に  
企画、管理、活用する経営活動**

**企業・団体等**  
 企業、行政体、各種公共体、諸団体等のすべての組織体

**施設とその環境（ファシリティ）**  
 事業目的のために使用する施設

- ・オフィス、店舗、工場、医療、教育等機能別施設
- ・土地、建物設備等の施設資産
- ・保有または賃借

**施設で働く人、利用する人の環境**

- ・執務環境、生活環境、情報環境

**施設が立地する環境**

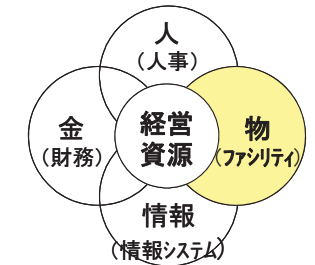
- ・近隣、地域社会、国、地球環境

## 経営活動としてのFMの位置付け

**経営活動とは：**  
 経営資源を  
 有効に活用して  
 組織の目的を達成する  
 マネジメント

**経営資源の有効活用とは：**

- ・ムダ・ムリ・ムラ(3M)をなくすこと
- ・要らないものは持たないこと

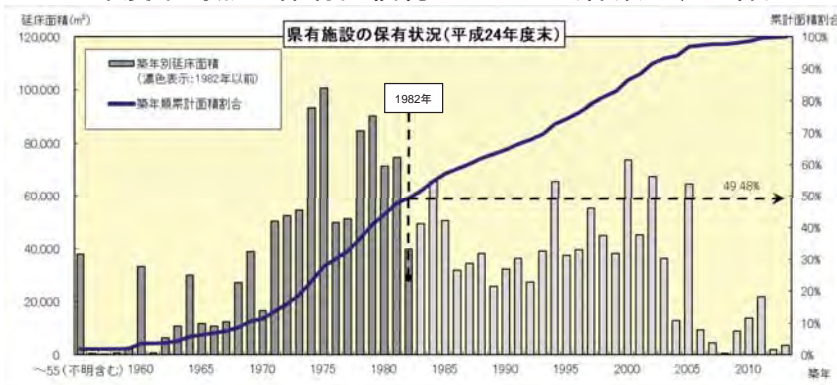


**資産に占めるファシリティの割合**  
 民間企業 : 25%程度  
 地方自治体 : 60%程度



## 施設建設の推移(竣工年・延床面積)

2012年度末時点の保有面積約213万m<sup>2</sup> (棟数 3,761棟)



- ・過半の施設が築後30年を経過
- ・1974～1983年の10年間に全床面積の約1/3が竣工

人口 ピーク1,524千人(1985年) → 1,372千人(2013.3)  $\Delta$ 10%

県有建物 1,581千m<sup>2</sup>(1985年) → 2,133千m<sup>2</sup>(2013.3)  $\pm$ 35%

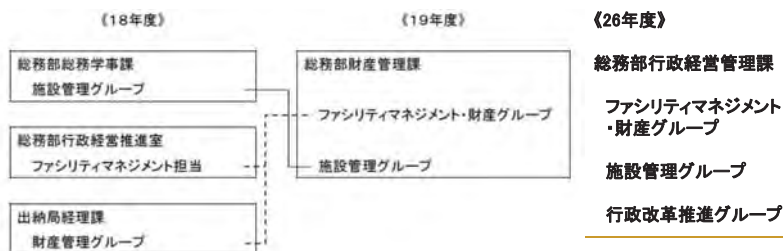
ピーク2,293千m<sup>2</sup>(2007年)

## 青森県FM年表

始まり	2001	県行革見直しの意見に「ファシリティマネジメント」登場 青森県行政改革大綱における位置付け
調査研究	2002	政策形成推進調査研究事業でのFM導入調査研究/チームFM(全庁11名)
事業化	2003	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
導入	2004	新設の行政経営推進室に、提案者5名をFM担当として配置 維持管理業務の支援とコスト削減 → 2か年で2億6千万円の削減
枠組 & 道具	2005	事務事業の「枠組」づくり → FM推進体系 必要となる「道具」づくり → 施設評価手法 & LCC試算手法
推進	2006	全県有施設で施設情報システムを稼働 廃止施設等の利活用と県有施設の利用調整を開始 「青森県県有施設利活用方針」を制定
組織化	2007	財産管理課を新設/正規の事務事業に「ファシリティマネジメントに関すること」 庁内に「県有不動産利活用推進会議」を設置 第2回日本ファシリティマネジメント大賞「最優秀賞」受賞
加速	2008	宅地建物取引業者への売却業務委託等を導入 執務スペースの標準化に着手
展開	2009	施設管理者による「長期保全計画書」作成を支援
体系化へ	2010	第1期施設アセスメント結果とりまとめ・資産戦略等策定着手
	2011	全国知事会先進政策バンク 優秀政策受賞
	2012	遊休施設を活用した「待機宿泊施設」開業支援 庁舎や学校等190施設の設備機器等の運用改善着手(～2014)
	2013	施設整備等チェックシステム本格実施

## 庁内体制 FM統括組織の新設(19年4月)

- ◇主旨 公有財産管理の取組の充実強化
- ◇組織 総務部財産管理課 → 26年度～ 総務部行政経営管理課
- ◇定数 (平成26年度) 25名(事務15、建築5、設備2、守衛3)



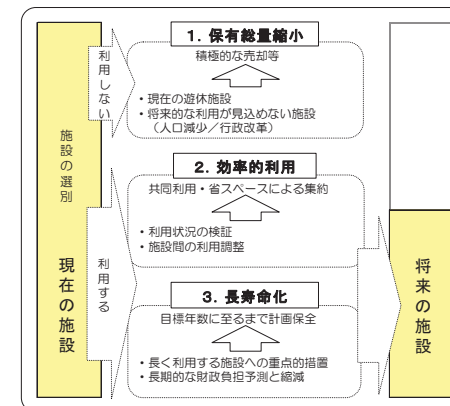
## 青森県県有施設利活用方針(19年3月制定)

### ◇方針の目的

FMの考え方にに基づき、全庁的な共通認識のもとで利用調整を行い、県有施設の有効な利活用を推進

### ◇取組の推進方向

- (1) 保有総量縮小の推進
  - ① 施設アセスメントの実施
  - ② 公有財産の積極的な売却
- (2) 県有施設の効率的活用の推進
  - ① 職員公舎の共同利用・集約化
  - ② 執務スペースの標準化
- (3) 県有施設の長寿命化の推進
  - ① 施設整備方針等の策定
  - ② 施設維持管理業務適正化
  - ③ 業務支援及び普及啓発活動
  - ④ 施設情報システムの整備



# ライフサイクルコスト試算(30年間)

試算対象: 庁舎や学校等の約122万㎡(686棟)

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)
<b>シナリオA</b> : 現状(現在の施設量保持) 	5,771億円 (192億円/年)	
<b>シナリオB</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)
<b>シナリオC</b> : 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)
<b>シナリオD</b> : 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)

2005年度試算結果

## 取組体制

# 県有不動産利活用推進会議

### ◇会議の所掌

- (1) 青森県県有施設利活用方針に基づく取組の推進
- (2) 未利用地等の利活用の推進
- (3) その他、県有不動産の有効活用を図る上で必要な事項

### ◇組織

各部局主管課長等をもって19年6月に設置

### ◇予算編成への反映

決定事項に係る所要経費の財源は、FMに係る「緊急課題・行財政改革対応経費」とし、各部局のシーリング外

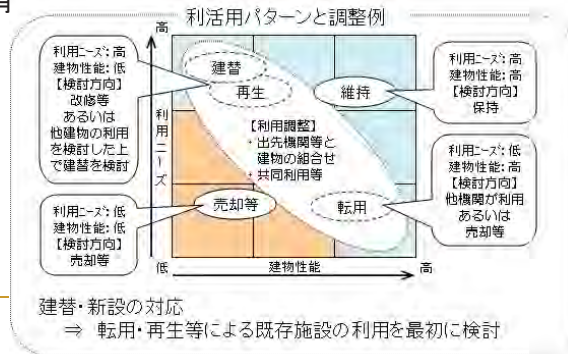
## 庁舎等の利活用の検討

### (1) 検討対象

- ① 建物: 廃止・遊休施設、低利用施設  
庁舎等について、毎年度、利用状況調査を実施
- ② 土地: 廃止施設用地、未利用地、低利用地

### (2) 検討の進め方

- ① 県内部の利用調整と利活用
  - ・ 庁舎移転や土地利用等を希望する出先機関及び建物性能が低い施設等
  - ・ 借上事務所や借地の解消
- ② 市町村の利活用
  - ・ 所在市町村への照会
- ③ 売却等の利活用
  - ・ 売却等要件の確認



### 庁舎等の資産整理の考え方

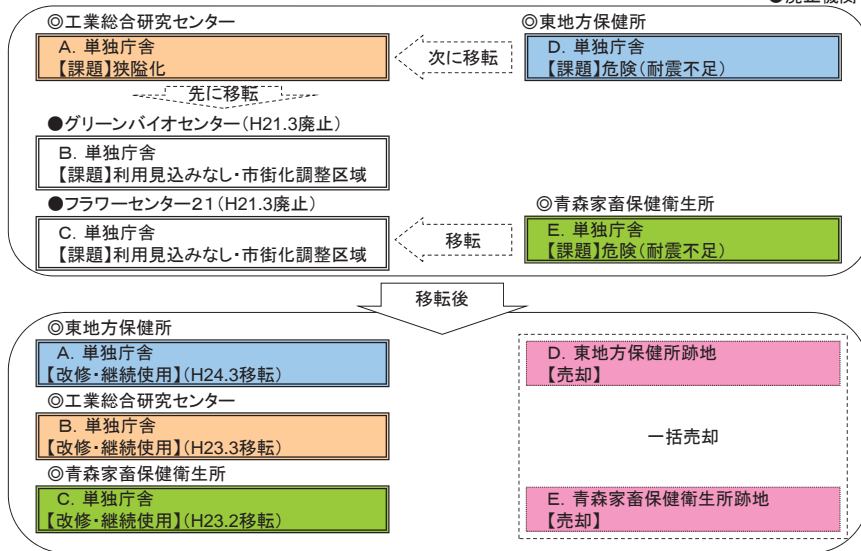
## 県有不動産利活用推進会議における立案状況

年度	立案		
	廃止庁舎等の利活用	遊休施設等の利活用	庁舎等の利用調整
19	売却3件 継続検討3件	売却49件 (うち公舎43件)	民間ビルから県施設に移転1件 土地の交換1件
20	売却1件 継続検討3件	売却5件 (うち公舎1件)	廃止庁舎等への移転1件 余裕スペースの貸付1件
21	市町村2件 売却1件 継続検討2件	市町村1件	既存庁舎への移転・集約1件 隣接施設の駐車場に転用1件
22	市町村1件 売却4件 継続検討2件	余裕スペースの貸付 1件(公舎)	廃止庁舎等への移転1件 既存庁舎への移転・集約1件
23	継続検討1件	市町村1件 売却1件	建替庁舎への移転・集約1件 取得庁舎への移転・集約1件
24	継続検討2件	遊休施設の貸付1件 売却4件	県有施設敷地への移転1件
25	市町村3件 売却2件	余裕スペースの貸付 1件	廃止庁舎等への移転・集約1件

## 庁舎等の利用調整事例(青森市内庁舎)

(20年度決定)

<凡例> ◎移転機関  
●廃止機関



## 県と市町村の連携職員公舎の活用事例

### 県: 田子高等学校職員公舎

A棟4戸(全室空家) 構造:CB造 2F 竣工:S53 面積:232.30㎡ (廃止予定)	B棟4戸(満室) 構造:CB造 2F 竣工:S55 面積:232.30㎡ (継続使用予定)	C棟5戸(2戸入居中) 構造:CB造 2F 竣工:S53 面積:385.96㎡ (継続使用予定)	敷地面積 2421.20㎡
---	---	--	---------------

● 確かに空き部屋があったはず！  
● まだまだ使えるし、もったいないな～  
● 平成22年2月上旬 県へ取得要望

町 総合計画における若者定住の位置付け  
→ 既存ストックの活用を含めた早期の整備手法の検討

もし、同規模の団地を整備すれば  
約1億9400万円

### 田子町: 若者定住促進住宅として活用

- ・若者の居住ニーズに合わせてリフォームの実施
- ・若者定住促進住宅の早期の実施
- ・現在の県職員入居者は、譲渡後も町から賃借し引き続き入居

平成23年3月 入居者募集開始

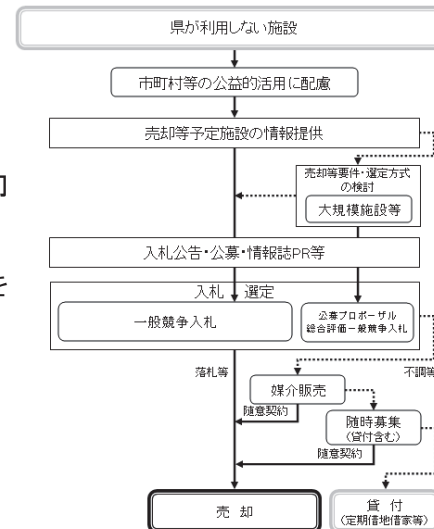
## 閉校した県立学校の市町村による有効活用

- 倉石養護学校(14年3月閉校) → 五戸町立こどもみらい館(15年4月開園)
- 野辺地高等学校横浜分校(19年3月閉校)  
→ 横浜町統合保育所(3保育所を22年4月統合)
- 木造高等学校車力分校(18年3月閉校)  
→ つがる市立車力幼稚園(19年4月移転)
- 五所川原高等学校東校舎(22年3月閉校)  
→ 市立五所川原第二中学校(23年8月移転)
- 木造高等学校稲垣分校(22年3月閉校)  
→ つがる市防災備蓄倉庫(26年7月設置)



## 1. 保有総量縮小の推進 積極的な売却等の実施

- ◇ 土地建物一括売却の推進
  - 迅速化、事務軽減、先行投資回避
- ◇ 宅建業者への県有財産売却業務委託の導入(20年度～)
  - 宅建業者へ売却可能性調査から事後対応に至るまでの一連の業務等を委託
- ◇ 25年度実績
  - 入札等件数37件、売却件数15件





## 売却実績(市町村への売却は除く)

年度	区分	対象件数	売却件数	売却金額(千円)	平均落札率
17	直営	9	6	260,161	101.4%
18	直営	9	4	326,460	107.9%
19	直営	13	6	285,851	101.1%
20	委託	46	20	178,989	111.6%
	直営	6	2	22,419	
	計	52	22	201,408	111.6%
21	委託	70	36	315,045	124.3%
	直営	1	1	13,250	
	計	71	37	328,295	124.3%
22	委託	52	21	218,546	107.0%
23	委託	48	21	272,866	127.0%
24	委託	47	20	1,033,057	131.8%
	直営	2	2	14,814	
	計	49	22	1,047,871	131.8%
25	委託	36	14	386,700	161.6%
	直営	1	1	1,322	
	計	37	15	388,022	161.6%

29

## 新たな施設活用手法

### 《総合周産期待機宿泊施設整備事業》

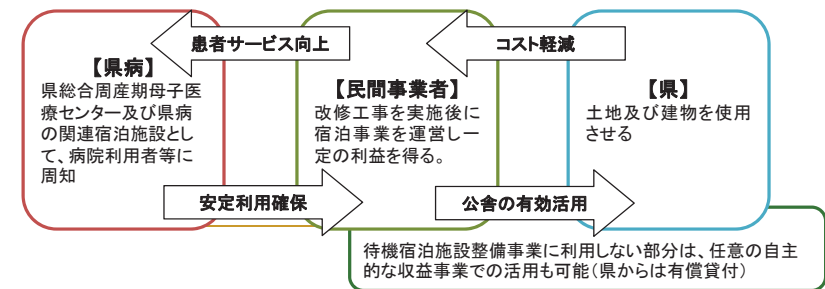
県立中央病院では、高リスク妊産婦や低出生体重児が治療を受けており、遠隔地から通院する者も多いことから、患者や家族の身体的、心理的及び経済的な負担の軽減が課題となっていた。

このため、県立中央病院に近い、廃止した職員公舎を利活用して、民間事業者による低額の宿泊施設事業を試行的に運用する。県は、事業者に対し、待機宿泊施設の整備及び運営に係る経費の補助を行う。【医療業務課に財産管理課が協力】



ファミリーハウスあomorい  
<https://sites.google.com/site/familyhouseaomori/>

平成23年度 事業者選定・協定締結(青森地域再生コモンズ)  
 平成24年度 運営開始(7月26日)



30

## 2.効率的活用の推進

### 利用空間の最適化と余裕スペースの有効活用

#### ◇執務スペースの標準化

- 本庁舎の利用状況及び職員意識調査の実施(19年度)
- 「本庁舎オフィススタンダード」の策定(20年度)
- 「合同庁舎オフィススタンダード」の策定(22年度)

#### ◇庁舎等の余裕スペースの貸付等

- 庁舎等の余裕スペースや売却困難な廃止予定公舎について、有効活用を図るため民間事業者への貸付を検討
- 単独庁舎の一部(1階)の貸付公募・契約(22年度～)

#### ○新たな「単独庁舎の一部貸付」

- 26年度貸付準備着手
- 場所 青森県八戸市(港湾・工業地区近く)
- 貸付予定面積 300m<sup>2</sup>×2室(4階建の4階部分)
- 駐車場余裕あり

31

## 3.長寿命化の推進

### 施設整備方針等の策定

- 県有施設長寿命化指針(20年3月制定)  
 長期にわたり使用する施設の目標使用年数の設定、維持すべき性能水準及び長期保全計画の策定方法等の技術的項目の手引き
- 県有施設保全マニュアル(20年3月策定)  
 施設管理担当者に向けて保全業務の説明
- 「長期保全計画書」策定マニュアル(21年3月策定)  
 県有施設長寿命化指針に基づき、施設管理者が「長期保全計画書」を作成するためのマニュアル  
 施設整備等計画書への添付が必要
- 県有施設維持管理基準(24年3月策定)  
 維持管理業務の標準化及び統一化を進めるとともに、施設関連情報の共有等を図るための基準

32

## 「還暦」・「米寿」まで生きる活かす

### 青森県県有施設長寿命化指針

#### 目標使用年数≒構造体の物理的耐用年数

- 長寿命化の目標として、施設使用の計画期間である「目標使用年数」を設定
- 鉄筋コンクリート造の耐久設計強度等から導かれる限界期間を物理的耐用年数として位置付け

区分		目標使用年数	供用限界期間
新築施設	長期使用	100年超	およそ100年 (既存はH9以降設計 または調査確認)
	一般	88年	
既存施設	長期使用	60年	およそ65年
	一般		

33

## 【事例】県立高等学校の長寿命化

名称	青森県立弘前工業高等学校管理教室棟
建物概要	所在地:青森県弘前市馬屋町6-2 敷地面積:26,640㎡ 延床面積:5,866.56㎡(対象棟のみ) 構造:鉄筋コンクリート造 4階建て
竣工	昭和44年

#### ◆長寿命化に至る経緯

- ・耐震診断の結果、管理教室棟は補強、その他の校舎は改築が必要とされた。
- ・平成10年、管理教室棟の耐震補強工事
- ・平成11年～平成16年、管理教室棟以外の校舎の改築工事
- ・平成12年度、県の政策形成推進調査研究事業「参加型公共施設づくりのシステム研究」のモデルケースとして、県、弘前大学教育学部住居学研究室と建築科3年生との協働による管理教室棟「改修基本計画案」をとりまとめた。
- ・平成13年度、建築科3年生の課題研究チームが主体となり「校舎リフレッシュ計画」を策定。平成14年度の設計業務において、基本計画として反映される。
- ・平成15年～平成16年、管理教室棟大規模改修工事

34

## 改修工事概要

### H10耐震改修

耐震補強 鉄骨ブレスによる補強、一部の外部建具の更新等

### H15～16大規模改修

躯体補強 劣化している大梁は炭素繊維シート補強、補強を要するスラブは鉄骨小梁設置

外部建具 アルミ製建具及び複層ガラスへの更新

外壁改修 クラック・浮き部処理、塗膜更新

内部改修 壁モルタル仕上げ以外の下地・仕上類は解体撤去し、断熱材施工の上、新設

設備改修 ボイラー以外の主要機器はほとんど全面更新

◎改修コスト 約847百万円(ボイラーも改修したとしての設計額)144,321円/㎡



△耐震改修後

△長寿命改修後

35

### 4階廊下の工程



(1) 着工前



(2) 解体完了



(3) 躯体劣化部補強完了

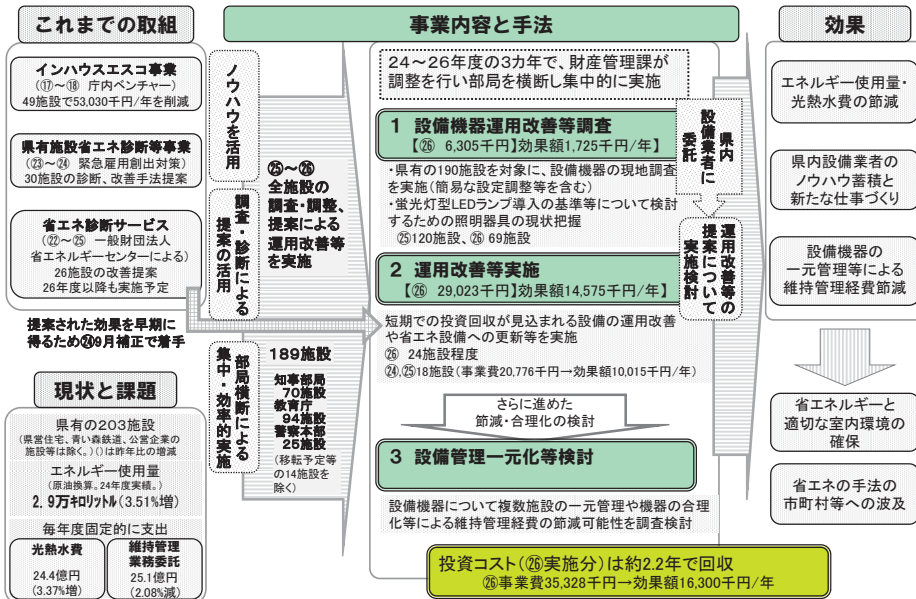


(4) 完成

36



## 県有施設省エネルギー等対策推進事業(平成24～26年度)



## 青森県FMの特徴とこれから



- 施設の棚卸し
  - 「負の遺産」の洗い出し
  - 定量等客観的評価
  - ムリ・ムダ・ムラの排除
- 超長期の視点
  - 価値感の継承
  - LCCシミュレーション
  - 「資産戦略」
- 財源不足への対応
  - 維持経費削減の徹底 (地方＝コスト削減>売却収益)
  - 関連経費の財源確保
- 新しい行政経営への対応
  - 公民連携型「公共」の模索

☆次世代への価値ある施設の継承  
☆トップマネジメントの支援

- 県有施設FM活動の仕組みづくり
  - 県有施設利活用方針の推進
  - 公民連携による施設利活用
- 公共や地方のFM普及と連携

## 可能なことの着手と先を見据えて

- 即時の取組と効果
  - 財産台帳のエクセルデータ化による傾向の把握と遊休財産発掘
  - 維持管理業務委託適正化、省エネ、未利用スペース等の貸付け等
- 2～3年
  - FM方針等、施設データベースの整備、不要財産の売却・貸付、計画的な省エネ、ESCO、県・市町村の連携等
- 中期(5年程度)
  - 老朽化した施設等の集約、長寿命化改修計画、整備への利用者参加等
- 長期(20～30年程度先を見据えて)
  - まちづくりの視点(中心市街地、防災、公園など)、建替用地の検討等

子や孫に適正な負担で継承するために

- 集約・複合化、廃止、用途の適宜見直し
- 見直し後、必要なものは長く大事に使う(100年以上を目指す)
- 維持管理費の節減

## ご清聴ありがとうございます

- 詳細については  
青森県のファシリティマネジメントホームページ  
<http://www.pref.aomori.lg.jp/kensei/zaisan/facility-m-main.html>  
青森県のHPからは 組織別→総務部→行政経営管理課
- お問い合わせ・ご感想 [gyokan@pref.aomori.lg.jp](mailto:gyokan@pref.aomori.lg.jp)
- 来年度以降の開催地を募集します！  
希望する市町村と県の共催(平成25年度は弘前市が実施)  
職員研修を兼ねても可/テーマも相談にのります  
講師旅費は県が負担