

7. 再編後の市有施設の継続保全

7.1. 継続保全の基本方針

再編後の市有施設の継続保全について、施設の長寿命化と管理の効率化の考えに基づき、次の3つの基本方針を定める。

【基本方針1】 安全・安心の確保

【基本方針2】 中長期的視点に立った継続保全

【基本方針3】 多様な施策・主体との連携

7.1.1. 安全・安心の確保

市民ニーズとともに変化する社会の要請を踏まえつつ、利用者の安全を確保した上で、必要な機能を確実に発揮し続けるために、次のような対策を推進する。

7.1.1.1 継続的な保全体制の構築

施設の劣化や損傷の進行は施設ごとに異なるため、定期的に点検と診断を行い施設の状況を把握する。点検と診断の結果に基づき、改修など必要な措置を適切な時期に効率的に実施する。また、施設の状況や措置履歴の情報を施設情報データベース(8.2.参照)に記録し、次回の点検に活用する。

このように点検、診断、措置、情報の記録を繰り返す、継続的な保全体制を構築する(図7-1参照)。

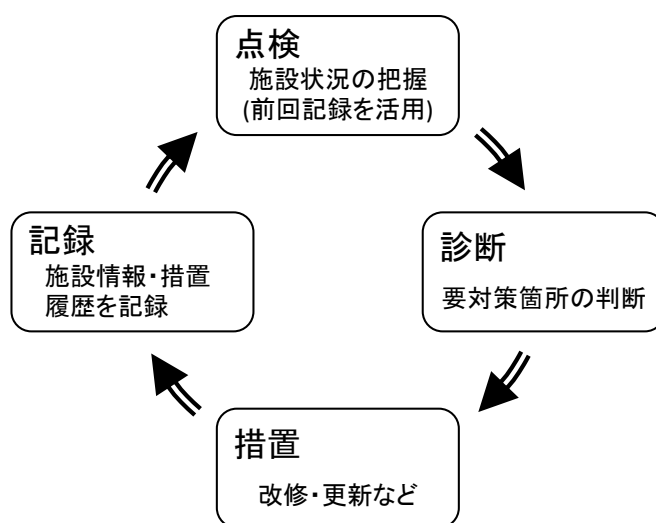


図 7-1 継続的な保全体制

7.1.1.2 知見・ノウハウの蓄積

継続保全を実施する中で新たに得られた技術的知見やノウハウを蓄積し、それらを基に、管理水準を向上させる。

7.1.2. 中長期的視点に立った継続保全

厳しい財政状況下で必要な施設機能を維持していくためには、中長期的な見通しを持ち、的確な継続保全を行うことで費用の縮減と予算の平準化を図る。

7.1.2.1 予防保全の導入

損傷が軽微な早期段階に予防的な修繕を行って施設の長寿命化を図り、大規模な修繕や更新を回避し、長期間にわたり施設機能を保持させる予防保全を導入する。

7.1.2.2 継続保全の容易な構造の選択

施設を更新する際に継続保全が容易な構造を選択し、建設費用だけではなく維持管理費用、改修費用、解体費用も考慮し、施設の設置から撤去までの総合的な費用（ライフサイクルコスト）を抑える。

7.1.2.3 社会構造の変化や新たなニーズへの対応

今後、社会構造の変化など施設を取り巻く環境が変化していく中で、各施設が果たす役割と機能を再確認し、その施設の必要性を再検討する。状況に応じて、各施設の用途廃止や統廃合を実施する。

7.1.2.4 環境に配慮した施設運営の実施

地球温暖化など環境に配慮した施設を目指し、積極的な環境対策に取り組む。

新規施設や今後も活用する施設においては、建設や建替えの際に自然環境への悪影響が少ない工法を採用したり、再生可能エネルギーを利用したりするなど、環境負荷・エネルギー負荷を最小限に抑えるようにする。

7.1.3. 多様な施策・主体との連携

施設の継続保全を効率的に実施し、施設機能を最大限に発揮させるために、多様な施策や主体との連携を図る。

7.1.3.1 防災・減災対策との連携

施設がその機能を長期間発揮し続けるためには、経年劣化に加え災害にも耐える必要があり、また、災害発生時に避難場所あるいは災害対策拠点として使用される施設もあるため、防災・耐震性能や事故に対する安全性能について向上を図る。

7.1.3.2 様々な主体との連携

限られた予算と人材で、安全性や利便性を向上させるために、国、県、周辺市町村、民間団体および地域住民と適切な役割分担の下で積極的に連携を図る。

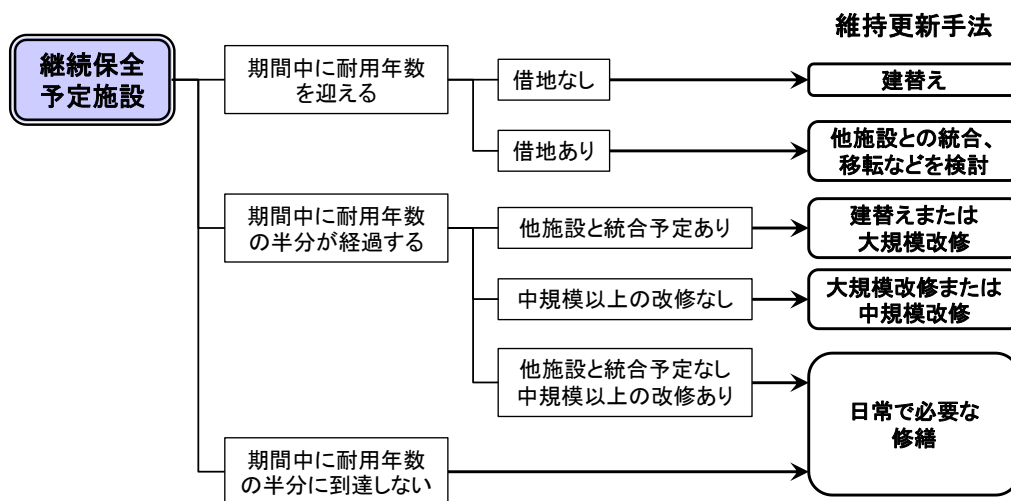
7.2. 市有施設全体の保全計画の検討

将来も市有施設として継続保全する施設については、毎年の維持管理費用だけではなく、老朽化した施設の建替えや改修にも多額の費用がかかる。計画的に市有施設を維持更新するために、更新の時期と費用について財政計画と整合させた保全計画を策定する必要がある。

7.2.1. 施設の維持更新手法

市有財産（施設）運用管理マスタープランの期間中における継続保全施設の維持更新について、計画的な予防保全によって施設の長寿命化を行い継続的な利用を図ることとし、次の考え方に従い手法を定める。

- (1) 期間中に耐用年数を迎える施設は基本的に建替えて継続保全するが、敷地に占める借地の割合や借地料によって施設の統合や移転なども検討する。
- (2) 期間中に耐用年数の半分が経過する施設のうち、他の施設との統合を計画している施設は、統合計画の内容によって建替えまたは大規模改修を実施する。
- (3) 期間中に耐用年数の半分が経過する施設のうち、中規模以上の改修を実施していない施設は、建物の構造によって大規模改修または中規模改修を実施する。



※中規模改修:屋上・外壁・空調設備などを対象とした改修

※大規模改修:中規模改修に加え、内装・サッシ・給排水・電気設備などを対象とした改修

図 7-2 施設の維持更新手法

7.2.2. 事業量の平準化と財政計画との整合

計画的に施設を維持更新するためには、整備事業の規模と時期を把握する必要がある。その上で整備事業量を平準化し、財政計画に整合させた保全計画を検討する。検討の手順は次のとおりである。

- (1) 施設ごとに選定した維持更新手法について、整備時期を 5 年ごとの期間に分けて整理する。
- (2) 維持更新にかかる概略費用について、施設の種類や更新手法ごとの整備費単価と延床面積から算出することで、期間ごとの整備事業規模を把握する。
- (3) 将来の財政計画における施設整備事業費の枠組みに収まるように、各施設の整備時期を調整して年度ごとの整備事業量を平準化する。

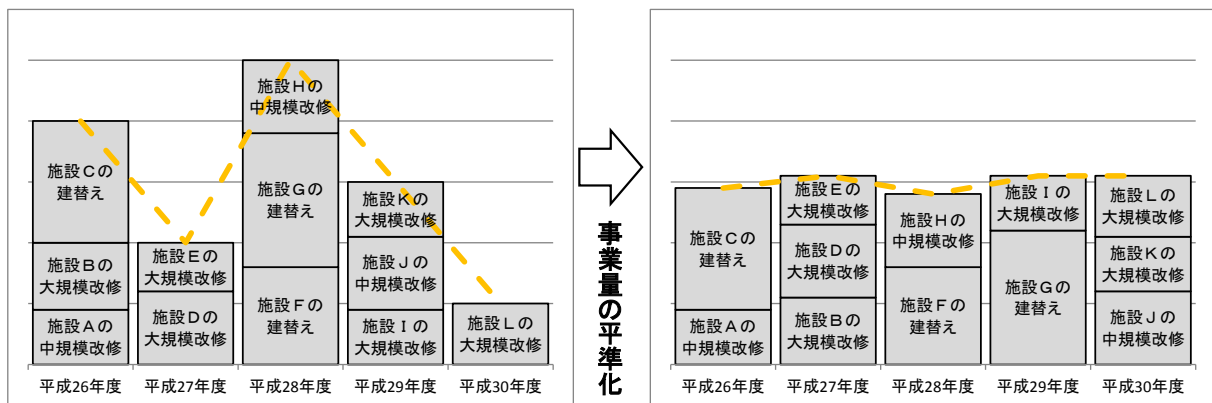


図 7-3 整備事業量の平準化

7.3. 継続保全の進め方

市有施設として継続保全する施設については、施設管理実施計画を策定し、計画に従い施設の維持管理と更新を行う。継続保全の進め方について図 7-4 に示す。

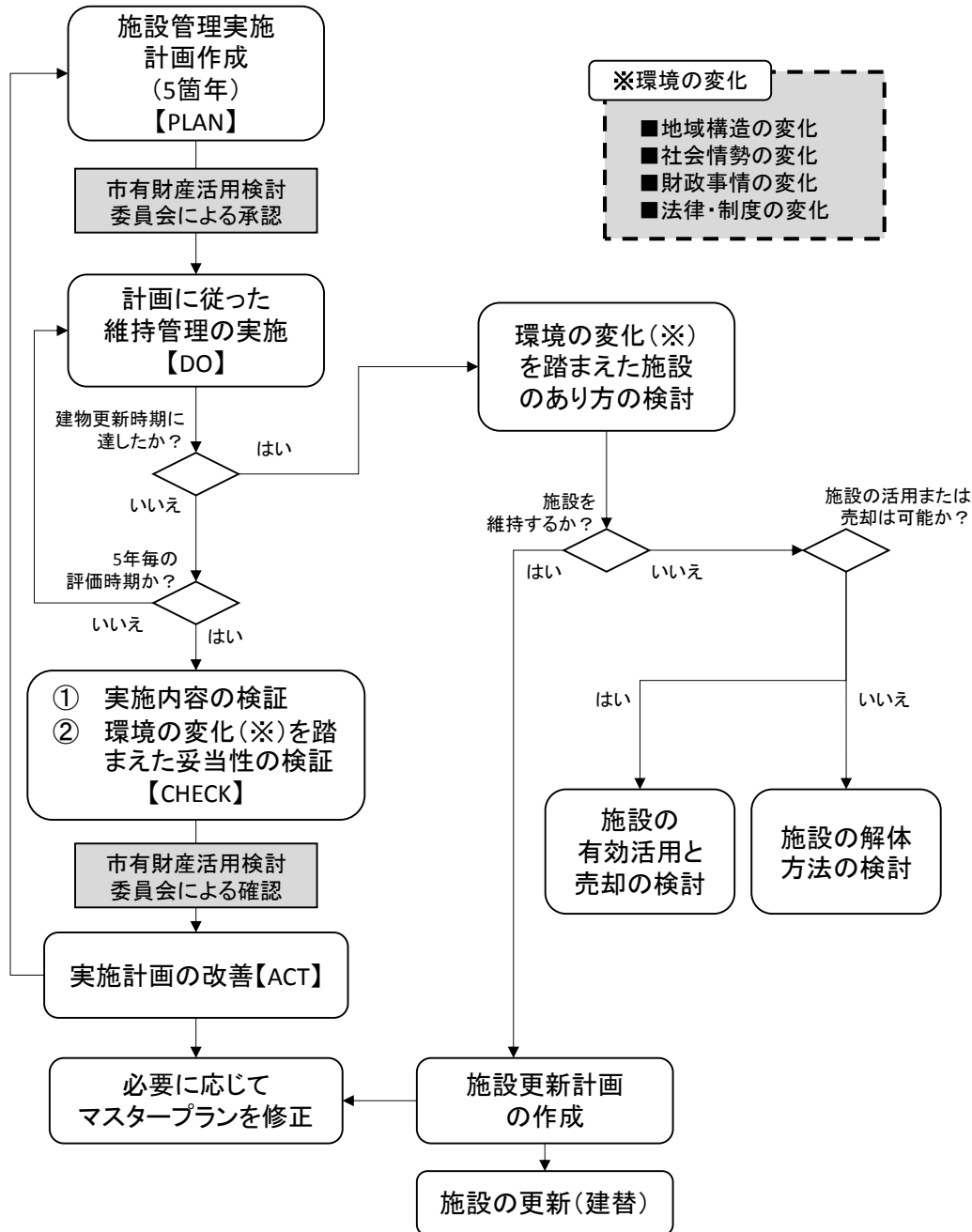


図 7-4 継続保全の進め方

7.3.1. 継続的な維持管理の実施

PDCA サイクルに沿って、継続的に施設の維持管理を実施する。

7.3.1.1 施設管理実施計画の作成（PLAN）

施設を管轄する担当課が、施設ごとに 5 年間の施設管理実施計画を策定する。市有財産活用検討委員会は実施計画の内容を照査し、承認する。

7.3.1.2 計画に従った維持管理の実施（DO）

実施計画に基づき維持管理を行う。

7.3.1.3 実施内容および環境の変化を踏まえた妥当性の検証（CHECK）

5 年ごとに維持管理の実施内容について検証を行う。また、市有財産（施設）運用管理マスタープラン策定時からの地域構造、社会情勢、財政事情、法律および制度の変化を踏まえて実施計画の妥当性についても検証を行う。市有財産活用検討委員会はこれらの検証結果について確認を行う。

7.3.1.4 実施計画の改善（ACT）

検証の結果浮かび上がった課題について計画の改善を行い、次の 5 年間の施設管理実施計画を策定する。

7.3.2. 施設更新の検討

建物更新時期に達した際に、地域構造などの環境の変化を踏まえて、再度施設の必要性について見直しを行う。

市有施設として維持すべき施設は、施設更新計画を作成した上で、建替えを実施する。