

# 第 3 章

## 公共施設等の現状と課題

1. 対象施設
2. 更新費用試算
3. 対象施設の現状と課題



## 1. 対象施設

### (1) 対象施設

原則、本村の所有する全ての施設を対象とします。

ただし、維持管理費コストがほとんど掛からない簡易な施設等は除外しています。

### (2) 施設の分類

本村の所有する建築系公共施設を下表のとおり分類しました。

対象施設の分類表

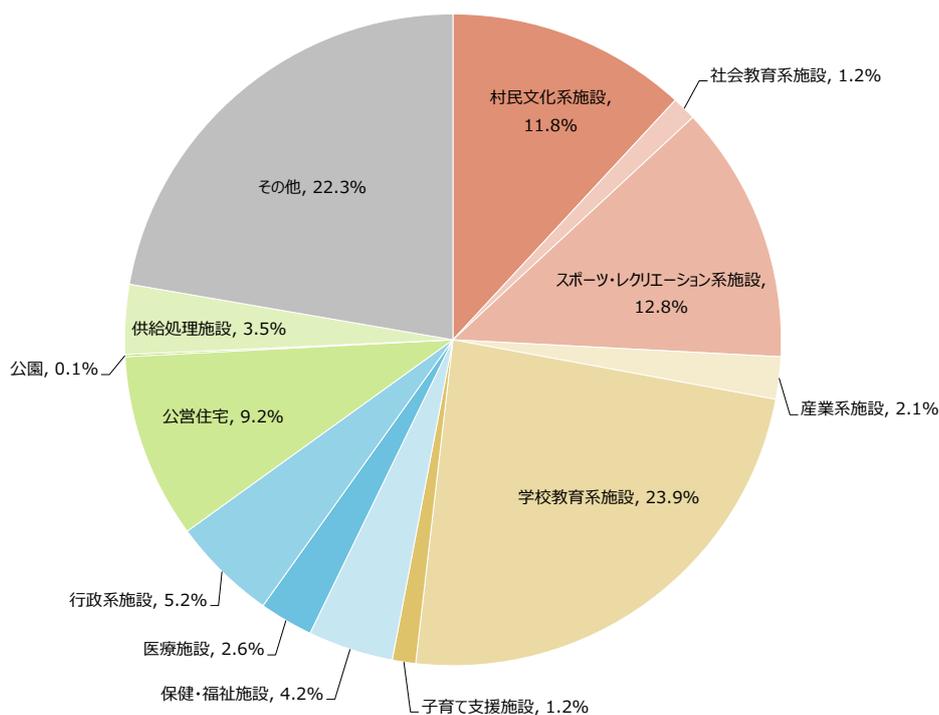
大分類	中分類	小分類
村民文化系施設	集会施設	止若内生活改善センター、箆島生活改善センター、咲来公民館、音威子府村公民館、地域交流センター、勤労者会館
	文化施設	山村都市交流センター、青少年会館
社会教育系施設	博物館等	エコミュージアムおさしまセンター
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	スキー場小屋、スキー場物置、クロスカントリー本部棟、クロスカントリー管理棟、クロスカントリー物置、スキー場券売所、トレーニングセンター
	レクリエーション施設・観光施設	音威富士スキー場ロッジ、レストハウス、天塩川温泉ログハウス、天塩川温泉キャンプ場トイレ、天塩川温泉焼肉ハウス、青少年宿泊研修施設
	保養施設	住民保養センター天塩川温泉
産業系施設	産業系施設	工芸センター、山菜加工場、農畜産物処理加工施設、
学校教育系施設	学校	おといねっぴ美術工芸高等学校校舎、音威子府小中学校校舎、
	その他教育施設	おといねっぴ美術工芸高等学校資材保管庫、チセネシリ寮
子育て支援施設	幼児・児童施設	幼児センター
保健・福祉施設	高齢福祉施設	高齢者生活福祉センター
	保健施設	保健福祉センター
医療施設	医療施設	歯科医院、村立診療所
行政系施設	庁舎等	役場庁舎
	消防庁舎	消防支署庁舎、咲来消防会館、消防職員待機宿舍1、消防職員待機宿舍2、消防職員待機宿舍3、車庫
	その他行政系施設	役場車庫、役場自転車置場
公営住宅	公営住宅	豊泉団地、富士見団地、本線団地、咲来団地、島見団地、日の出団地、北星団地
公園	公園	中島公園パークゴルフ管理棟、中島公園トイレ、山村広場トイレ、見晴し台公園トイレ
供給処理施設	供給処理施設	分別処理場、浄水場浄水施設、浄化センター、生ゴミコンポストプラント建屋、簡易水道配水池上屋、北線雑用水施設上屋
その他	その他	旧咲来公民館、旧音威子府中学校校舎、村営住宅、旧音威子府医院車庫、旧音威子府医院住宅、匠号等車庫、短期移住体験住宅、除雪機械車庫、旧音威子府中学校体育館、村営アパート、職員住宅、教員住宅、天塩川温泉駅、天塩川温泉車庫、交通ターミナル、若者専用住宅、救急車等車庫、村営アパート車庫、圧雪車庫、村立診療所長住宅、村立診療所管理人住宅

### (3) 施設の現状

建築系公共施設の延床面積は学校教育系施設が 23.9%、その他が 22.3%、スポーツ・レクリエーション系施設が 12.8%の順に多くなっています。

建築系公共施設総括表

大分類	施設数	延床面積 (㎡)
村民文化系施設	9	6,737.89
社会教育系施設	2	682.00
スポーツ・レクリエーション系施設	18	7,277.66
産業系施設	5	1,192.00
学校教育系施設	11	13,590.63
子育て支援施設	1	654.48
保健・福祉施設	2	2,392.54
医療施設	3	1,507.80
行政系施設	9	2,954.04
公営住宅	16	5,214.87
公園	4	58.24
供給処理施設	9	1,967.65
その他	52	12,670.68
合 計	141	56,900.48



## 2. 更新費用試算

### (1) 試算条件

#### ①基本的な考え方

- 更新年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算します。
- インフラ（道路・橋梁・上下水道）等は、整備済み面積や整備延長等に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算します。

#### ②耐用年数・更新の考え方

##### 【建築系施設】

- 標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用することとします。
- 建設後30年で建築物の大規模改修を行うものとします。
- 建設時からの経過年数が31年以上50年未満の建築物については、今後10年間で均等に大規模改修を行うものと仮定します。
- 建設時より50年以上経ているものについては、建て替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建て替えると仮定します。

##### 【インフラ資産】

- 道路：舗装の耐用年数10年と舗装の一般的な供用寿命の12～20年を踏まえ15年とし、全整備面積を15年で割った面積の舗装部分を毎年度更新していくと仮定します。
- 橋梁：整備した年度から法定耐用年数の60年を経た年度に更新すると仮定します。
- 上水道：整備した年度から法定耐用年数の40年を経た年度に更新すると仮定します。
- 下水道：整備した年度から法定耐用年数の50年を経た年度に更新すると仮定します。

#### ③更新単価の考え方

- 公共施設については、既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に用途別に設定された単価を使用します。なお、更新単価において地域差は考慮しないこととします。
- 大規模改修の単価は、建て替えの約6割で想定します。
- インフラ資産については、関連調査及び統計等を基に整備済み面積や整備延長に対しそれぞれ設定された更新単価を使用します。

## 公共施設用途別単価

施設分類	大規模改修	建て替え
村民文化系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
社会教育系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
産業系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
学校教育系施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
子育て支援施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
保健・福祉施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
医療施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
行政系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
公営住宅	17 万円/㎡	28 万円/㎡
公園	17 万円/㎡	33 万円/㎡
供給処理施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
その他	20 万円/㎡	36 万円/㎡

## インフラ資産更新単価

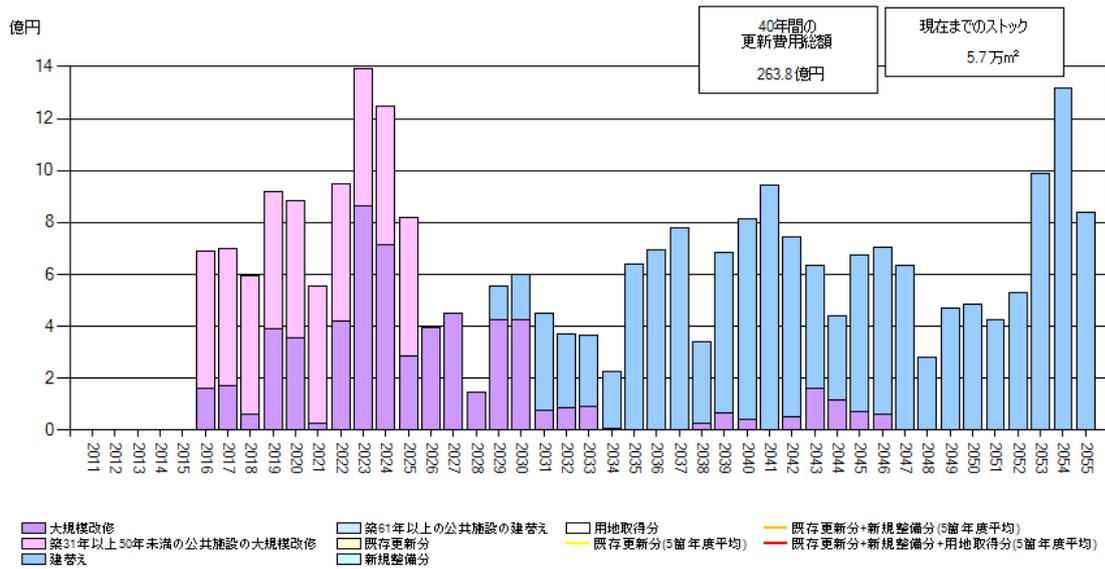
施設分類	細目		更新
道路	一般道路		4,700 円/㎡
	自転車歩行者道		2,700 円/㎡
橋梁			448 千円/㎡
上水道	導水管・送水管	300mm 未満	100 千円/m
		300~500mm	114 千円/m
		500~1000mm 未満	161 千円/m
	配水管	150mm 以下	97 千円/m
		200mm 以下	100 千円/m
		250mm 以下	103 千円/m
		300mm 以下	106 千円/m
		350mm 以下	111 千円/m
下水道	管種別		124 千円/m
	管径別	250mm 以下	61 千円/m
		251~500mm	116 千円/m
		501~1000mm	295 千円/m

(※総務省公共施設等更新費用試算ソフトの用途別単価を応用しています)

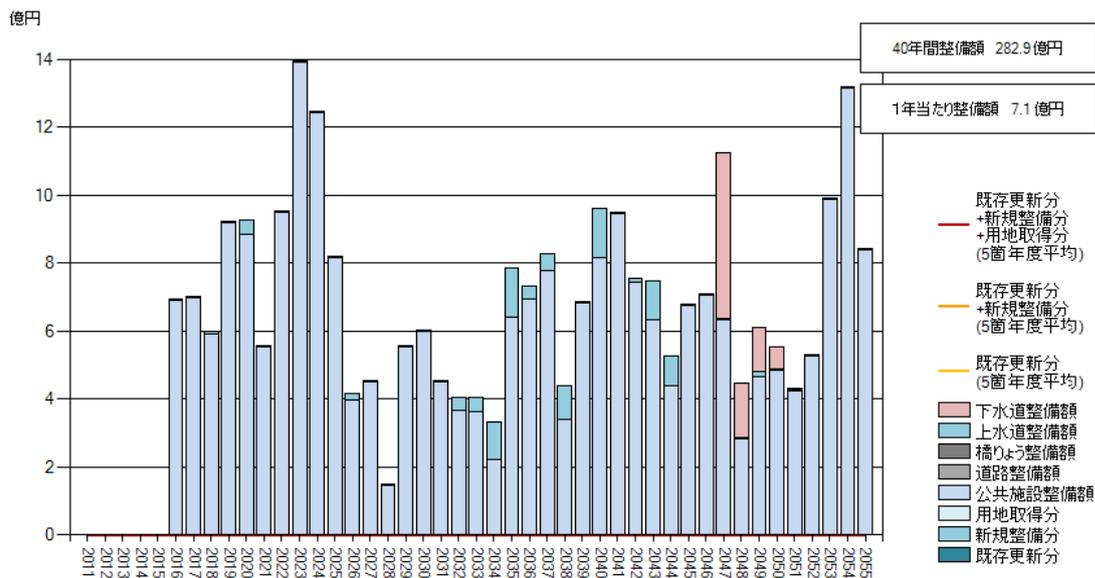
## (2) 試算結果

全ての公共施設等の更新費用を試算した結果、公共施設40年間の更新費用総額で263.8億円（1年当たり6.6億円）、建築系公共施設及びインフラ資産の40年間の整備額で282.9億円（1年当たり7.1億円）掛かることが分かりました。直近5年間の公共施設に掛かる投資的経費は年平均4.3億円ですので、毎年約2.8億円不足することになります。

### ■将来の更新費用の推計（公共施設）



### ■将来の更新費用の推計（建築系公共施設及びインフラ資産）



### 3. 対象施設の現状と課題

#### (1) 建築系公共施設の現状と課題

対象施設について、建築年度別に施設分類ごとの延床面積をグラフに示しています。

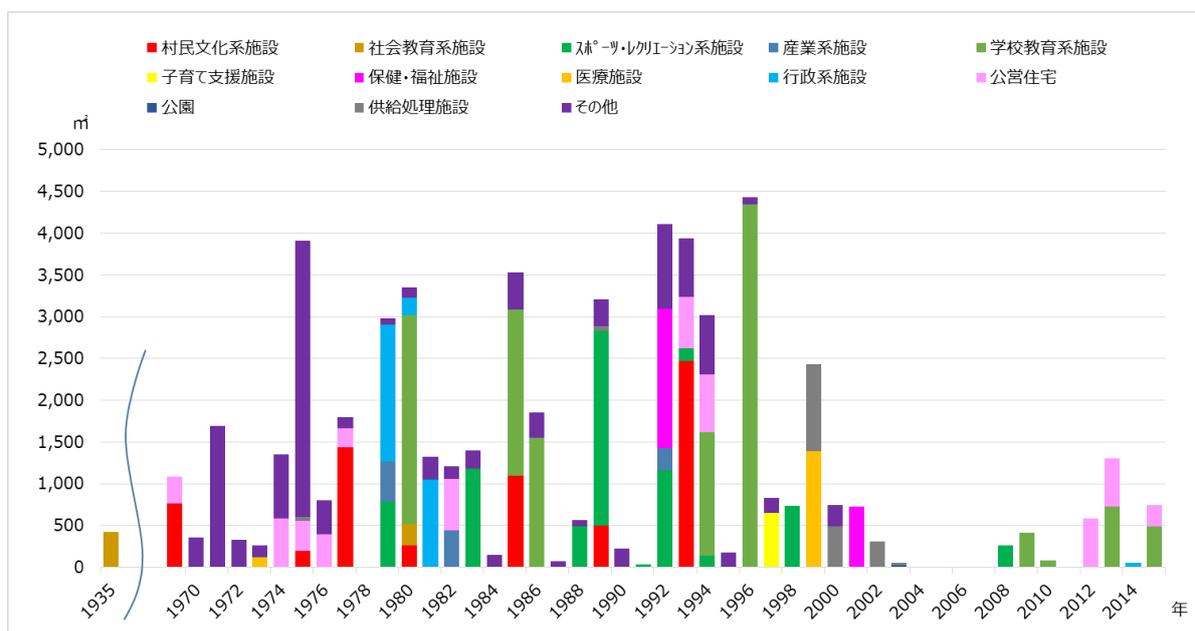
建築系公共施設全体としては、141 施設となっており、総延床面積は 56,900.48 m<sup>2</sup>、一人当たり 64.2 m<sup>2</sup>となっています（2015 年値 886 人で計算）。

年度ごとの建築系公共施設の面積推移から、これらの建築系公共施設は 1970 年代中頃から 1990 年代に多く建設されており、30 年経過すると老朽化が進むため、「品質の適正性」の観点から大規模な改修や更新の時期が既に訪れており、今後もしばらく続きます。

特に老朽化している建築系公共施設は、青少年会館（S44）、公営住宅豊泉団地（S44）、旧咲来公民館（S45）、旧音威子府中学校校舎（S46）、村営住宅（S46）、旧音威子府医院車庫（S47）、旧音威子府医院住宅（S47）、匠号等車庫（S47）が挙げられます。

エコミュージアムおさしまセンターは、昭和 10 年に箆島小学校の校舎として建てられた施設ですが、平成 14 年に大規模改修を行っており老朽化していません。

#### 建築年度別の延床面積推移



## (2) インフラ資産の現状と課題

インフラ資産の全体は、土木系公共施設として道路、橋梁、河川、駐車場等、企業会計施設として上水道施設、下水道施設、医療系施設、電気事業や鉄道事業等、その他に土地として分類されます。

インフラ資産の多くは耐用年数が50年といわれており、それを過ぎると老朽化が進行します。

このため、建築物（ハコモノ）と同様に今後多くのインフラ資産が、安全性の観点から改修や更新時期を迎えることとなります。インフラ資産の維持管理で重要なことは実態（施設数、経過年数、老朽化度等）を把握し、予防保全の観点から経験と知見を共有し活用する点検を行うことが求められます。

■インフラ資産総括表

施設分類		施設数	延長等 (m)
道路	一般道路		実延長 約 51,774m
	自転車歩行者道		実延長 約 3,792m
橋梁		72 橋	総延長 1,504m 面積 7,671 m <sup>2</sup>
上水道施設	配水管		総延長 約 11,033m
	導水管		総延長 約 805m
	送水管		総延長 約 20m
下水道施設	下水道管		総延長 約 6,994m

## (3) 建物の更新費用予測から試算した課題

人口減少等、大幅な歳入の増加は難しい社会状況の中、予測されている公共施設及びインフラ資産の40年間の整備額で282.9億円（1年当たり7.1億円）にどう対処するかだけでなく、防災対策にも力を入れる必要があり、そのための財源確保と費用削減を図ることが重要です。



# 第4章

## 公共施設等総合管理計画の 基本方針

1. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方
2. 実施方針
3. 推進体制



## 1. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

音威子府村の公共施設における現状と課題から、将来、施設の長寿命化を目指した改修・更新に掛かるコスト試算の結果を踏まえ、基本となる全体目標を設定します。公共施設を建築系公共施設とインフラ資産に大別した上で検討を行い、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進し、将来の更新費用の削減を図ります。

### (1) 建築系公共施設

#### ①新規整備について

村の総合計画を踏まえた上で住民ニーズと施設の機能重複等を勘案し、新規の公共施設整備に当たっては慎重に整備を検討します。

#### ②施設の更新（建て替え）について

現状及び将来の利用動向を踏まえ、保有すべき施設については予防保全管理の考えのもと、長寿命化を図りながら施設を維持し、最小限の建て替えを目指します。

#### ③施設総量（総床面積）について

老朽化の進んだ施設について、それぞれの利用価値を勘案し、「大規模改修又は施設の更新を図る」、「小規模改修（修繕）を繰り返し施設の維持延命を図る」、「施設を廃止する」、「施設を廃止し、他の施設へ移転する」等を検討します。

稼働率の低い施設について、まず稼働率の向上策を検討しますが、現実的な稼働率向上策が見つからない場合、施設の廃止や他の利用方法を検討します。

#### ④施設コストの維持管理、運営コストについて

村民サービス水準の維持・向上を図りながら、管理運営に掛かる維持管理費や運営コストの低減を前提にした施設運営を目指します。

## (2) インフラ資産

### ①現状の投資額（一般財源）について

現状の投資額（一般財源）を予算総額の範囲内で、費用対効果や経済波及効果を考慮し、新設及び改修・更新をバランスよく実施します。

### ②ライフサイクルコスト（LCC）について

維持補修と長寿命化を可能な限り図るとともに、計画的、効率的な改修・更新を推進し、ライフサイクルコストを縮減します。

※ライフサイクルコスト（LCC）とは

建物では計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額を「建物のライフサイクルコスト」といいます。設計費が全体に占める比率は小さいが、計画・設計の内容はその後のランニングコスト（運転資金）に大きく影響します。

## 2. 実施方針

### (1) 点検・診断等の実施方針

#### ①点検・保守

建物は、数多くの部品・部材や設備機器等様々な素材が組み合わされて構成され、それぞれの目的と機能をもっています。それらの部材、設備機器は、使い方や環境及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ていきます。

日常管理では、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、建物をいつまでも美しく使っていくための総合的な管理運営や実際の点検・保守・整備等の業務を行います。

参考：建築・設備の日常点検項目

建 物		
構造別	小項目	点検方法等
構造体の安全について	各種荷重に対するチェック	①固定荷重 ②積載荷重 ③積雪荷重 ④風圧力 ⑤地震力 ⑥その他荷重（土圧、水圧、移動荷重、建築設備荷重、作業荷重）
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暴風雨前後の手入れと点検
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
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、パッキン材取替え ②定期的清掃点検 ③定期的な点検整備 ④締めつけ調整
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・布張り木材生地	①～⑧省略
厨房・浴室・便所等 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
外構・その他について	①境界標石 ②排水溝・会所	①隣接地工事の際注意 ②点検清掃

設 備		
設備別	小項目	点検方法等
電気設備について	①電気主任技術者の選任 ②電気設備の法定	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非常照明設備・自動火災報知設備等は「建築基準法」「消防法」に基づく有資格者による定期点検・検査報告等が義務付けられている。
給排水衛生設備について	①消火設備 ②給排水衛生	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、検査報告等が義務付けられている。 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・時期等について法令で規制されることがある。
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・冷凍機等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が必要。 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等による摩耗、劣化等がおきるので定期点検整備が必要。
昇降機設備について	エレベーター・エスカレーター等	①「建築基準法」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行わせる。
ガス設備について		ガス漏れ検知装置、その他安全装置については定期的に専門業者の点検を受ける。
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駆動装置及びポンプ設備は、常時作動させておく。

(「建築・設備の日常点検項目」建築リニューアル支援協会 (ARCA) より引用)

## ②施設の診断

### ■診断の実施方針

現況把握のための施設診断では、施設の安全性、耐久性、不具合性及び適法性が最低限必要な診断項目となります。

- 「公共施設診断の対象となる評価項目」を参考とし、本村で必要とする品質・性能が把握できる評価項目について、簡易な診断に努めます。
- 耐震診断、劣化診断等既往の診断があるものはそのデータを利用します。
- 診断は、経年的な施設の状況を把握するため、定期的に行うことが望ましく、その記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用します。

### ■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、社会性等種々の性能が要求されます。

- 「公共施設診断の対象となる評価項目」より、本村に必要な評価項目を選択し、評価方式を構築します。
- 公共施設の主要な全施設について、施設ごとに課題と優先度を判断します。

公共施設診断の対象となる評価項目（FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)より構成）

記号	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・外装等）の耐久性・劣化状況
c.	不具合性	・施設各部位（構造・仕上げ・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、有害物質除去等）
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、建物面積等）
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

## (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

### ①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が必要です。その中でも機器の運転は、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対しては、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、快適性を高めます。
- ・廃棄物処理については、事業系の一般廃棄物について軽減策を立案し実践します。
- ・維持管理及び修繕を自主的に管理し、計画的・効率的に行うことによって、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。

### ②改修・更新の実施方針

計画的な保全では、不具合が発生した際にその都度対応する事後保全ではなく、実行計画を策定し実施していくことが重要です。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となります。

#### 適法性の主な管理項目

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、学校保健安全法、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	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

建物を更新することなく長期にわたって有効に活用するためには、建物の基本性能を、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となります。そのため、インフィル（建物の間取りや内装、設備等）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となります。本計画の中の具体的な計画となる長期修繕計画の策定を進めながら、定期的な見直しを行う中期修繕・改修計画の展開が重要となります。

また、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）、使いやすさ及び旧式化のほかに、施設に求められる様々な性能面や法規対応において要求水準を満たすことができない場合もあるので、更新の際には種々の診断を行ってその理由を明確にする必要があります。

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も、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の検討を行います。したがって改修・更新の方針については、統合や廃止の推進方針との整合性も図る必要があります。

### (3) 安全確保の実施方針

公共施設における安全確保は、利用者の安全の確保と資産や情報の保全を目的とした要件です。

また、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、迅速に復旧体制を整えるために平時から備えることは、施設管理者にとって最も重要なことです。

下表は施設の安全性及び耐用性の観点から、それに係る安全確保の項目を抽出したものです。

高い危険性が認められる項目としては、敷地安全性、建物安全性、火災安全性、生活環境安全性が挙げられます。

施設の安全確保に係る項目 (FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版))

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	・液化化・活断層の有・無
			土砂災害	・警戒区域・特別警戒区域の有・無
			浸水災害	・水害危険区域・津波高潮浸水区域の有・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・埋立地の有・無
			危険物の種類	・消防法危険物 (1 類・2 類・3 類) の有・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	・Is 値> 0.6 /0.6> Is 値> 0.3 /0.3> Is 値
			耐震補強	・要・不要
			耐震等級	・等級
		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
	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	・非常用進入口・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・スチレン 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 の有・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			

評価項目			内容	
大項目	中項目	小項目		
耐用性	耐久性	耐用年数	経過年数	・経過年数の%
			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	・腐朽、欠損の状況
			柱、梁、壁、床等	・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、落下の有・無
			内壁	・割れ、剥がれ、変色の有・無
			床	・割れ、剥がれ、変色の有・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	・亀裂、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	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
空調換気設備機器本体			・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況	
搬送設備機器本体	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			
その他設備機器本体	・亀裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況			

- ・本村では、この中から高度な危険性が認められる項目を絞り込み評価します。
- ・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。（ただし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。）

#### ※PCB 排除とは

施設の生活環境安全確保に係る評価項目です。

PCB＝ポリ塩化ビフェニール。主に電気機器用の合成油。電気絶縁性、不燃性などにより、電気機器をはじめ幅広い用途に使用されていました。現在は、産業廃棄物として新たな製造が禁止されています。

#### ※CCA 対策とは

施設の生活環境安全確保に係る評価項目です。

木造建築で、基礎の土台として扱う木材に防腐剤として CCA（クレオソート油やクロム銅ヒ素系木材保存剤）を注入して処理したものがああります。現在、CCA 処理木材は有害物質として廃棄物処理法に基づき焼却又は管理型最終処分場で埋立て処分されています。

## （４）耐震化の実施方針

本村では、既存建築物について順次耐震診断を行っています。

耐震改修と耐震補強の状況、及び主要な建築物の耐震改修対象建築物について、必要に応じ順次耐震補強工事等を実施しており、特に利用率、効用等の高い施設については、重点的に対応することとしています。その際に、構造部分の耐震性のほか、非構造部分の安全性（耐震性）についても検討を行い、施設利用者の安全性の確保及び災害時を想定した十分な検討に努めます。

## (5) 長寿命化の実施方針

### ①総合的かつ計画的な管理

診断と改善に重点をお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、公共施設等を健全な状態に保ち、定期的に施設診断を行い、その結果により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。

そのためには、今ある公共施設等の状態を把握するための施設診断が必要で、診断結果により所定の機能・性能を確保できるところまで改修工事を行い、さらに計画的な保全を行っていきます。

### ②計画的な保全、長寿命化計画

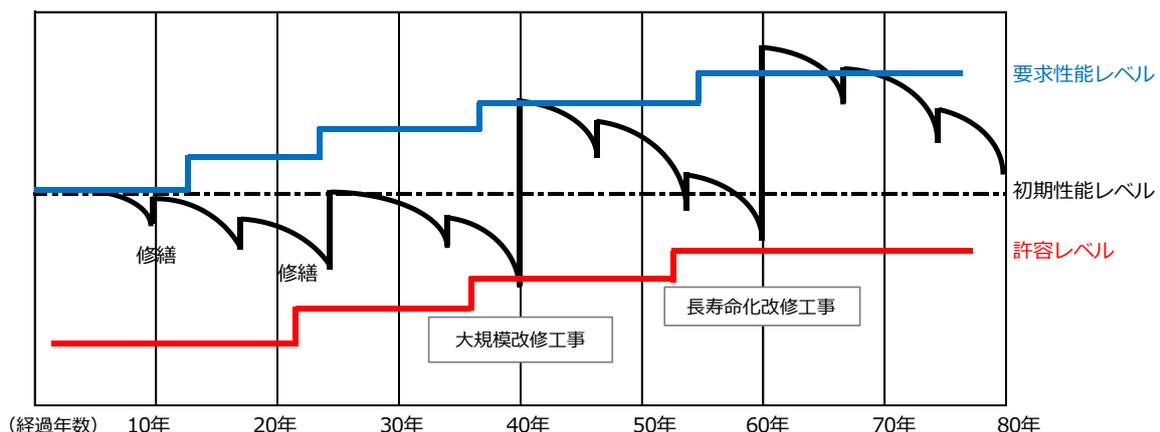
下表は、施設のライフサイクルにおける経過年数と機能・性能の関係を示したものです。

建設から40年程度までは、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年以上経過すると点検・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た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。

さらに、施設の寿命を延ばすには長寿命化改修工事が必要となります。

本村の公共施設では、建て替え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、結果、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・性能の関係（鉄筋コンクリートの場合）



## (6) 統合や廃止の実施方針

### ①公共施設等の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いだします。

公共施設等のコンパクト化は、以下の7つの評価項目において診断します。

- 施設の安全性
- 機能性
- 耐久性
- 施設効率性
- 地域における施設の充足率
- 施設利用率
- 費用対効果

上記の品質・性能によって施設を診断し、継続使用、改善使用、用途廃止、施設廃止の4つの段階に評価します。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。

下表に、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の策定</li> <li>・計画保全の考えに基づき計画的な維持修繕実施</li> <li>・建て替え更新時の規模縮小の検討</li> <li>・多用途との複合化等、施設の有効活用の検討</li> <li>・PPP/PFIの活用等による用途変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者増加等、利用状況改善に向けた改革等を検討</li> <li>・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</li> <li>・運用の合理化を検討</li> </ul>
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	・用途廃止に代わり、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・類似施設への統合を検討</li> <li>・他施設との複合化を検討</li> </ul>
	・施設廃止に伴う跡地は原則売却	・用途廃止に代わり、類似民間施設への移転(サービス転化)等を検討

※PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ＝公民連携）とは

事業の企画段階から民間事業者が参加するなど、より幅広い範囲を民間に任せる手法です。

※PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは

建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、国や地方自治体が基本的な事業計画をつくり、資金やノウハウを提供する民間事業者を入札などで募る方法です。

## ②住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には、住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、下表のような種々の公共施設のコンパクト化に向けた施策について、住民合意の可能性を図りながら検討する必要があります。

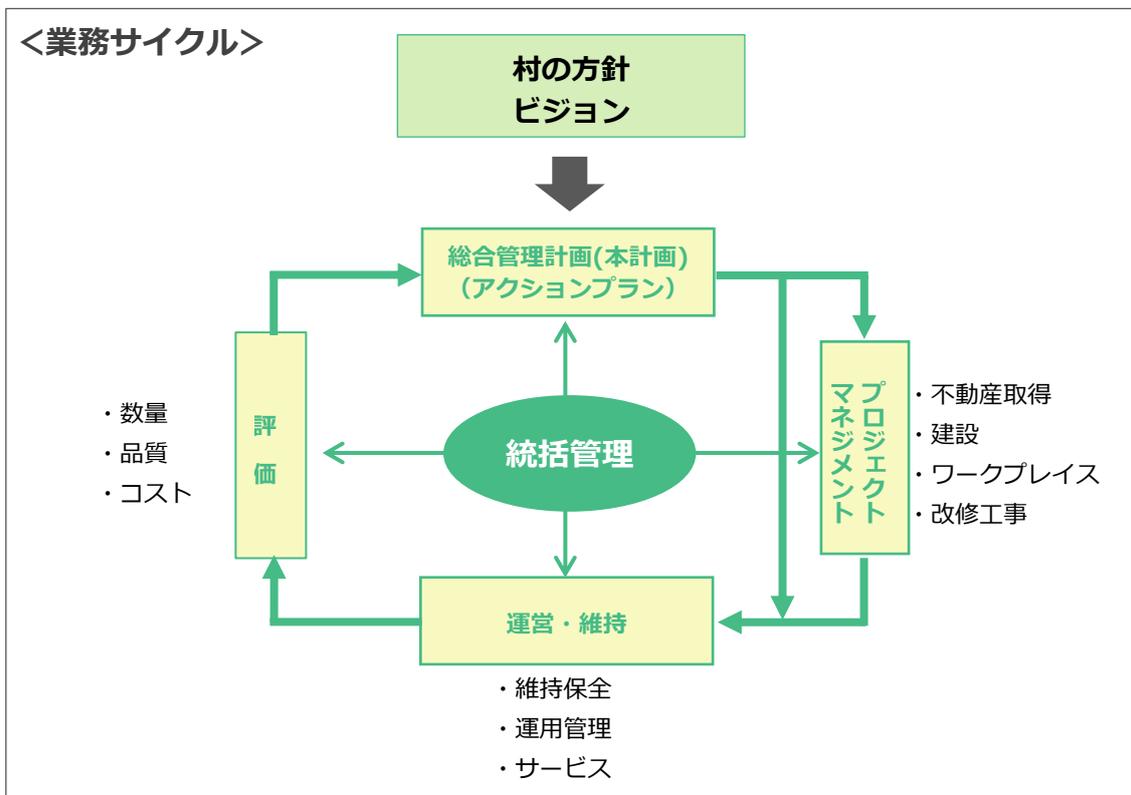
公共施設のコンパクト化の施策

段階	住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	公共施設のコンパクト化の施策
I	・住民に負担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づいた取組	・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化する取組	・民間主体による公共施設管理 ・第3段階のコンパクト化	・公共施設等維持管理の民営化

### 3. 推進体制

#### (1) ファシリティマネジメント (FM) 業務サイクルによるフォローアップ

下表に示す業務サイクルでは、「村の方針／ビジョン」に基づき、「本計画」を策定します。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」の実施を行います。「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」を推進します。



出典：総解説ファシリティマネジメントより構成

#### (2) 情報共有

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うに当たり、住民と行政が、村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。

公共施設を利用し支えている多くの住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、住民からの様々な意見を収集・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検討することとします。