

公共施設FM研究部会

公共FM入門編～ 「個別施設計画」の見直し&活用

公共施設FM研究部会長 高橋 康夫

(公益財団法人 群馬県建設技術センター FM計画室長)

本日の概要

全国の自治体が策定した「公共施設等総合管理計画」が、改訂へシフトした現状において、「同計画」に基づき策定された「個別施設計画」の見直しと活用について、背景を探りながら、内容を確認・考察するとともに、公共FMの実践に繋げることを目的とします。

本日も話すること

- I 公共FMとは
- II 「公共施設等総合管理計画」とは
- III 「個別施設計画」とは
- IV 「個別施設計画」の見直し
- V 「個別施設計画」の活用
- VI 本日のまとめ

I 公共FMとは

FMの定義

JFMA（日本ファシリティマネジメント協会）のFM定義

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・団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動

ファシリティ（土地、建物、構築物、設備等）すべてを経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、賃借し、使用し、運営し、維持するための総合的な経営活動

出典：JFMA HP

FMの位置づけ

経営組織の中で、事業を支える4つの機能分野（人事、情報、財務、ファシリティ）は、経営を支える基盤として位置づけられる。

FMは、機能戦略に則った方針と施策により、事業を底支えする4つの経営基盤のうちのひとつ。

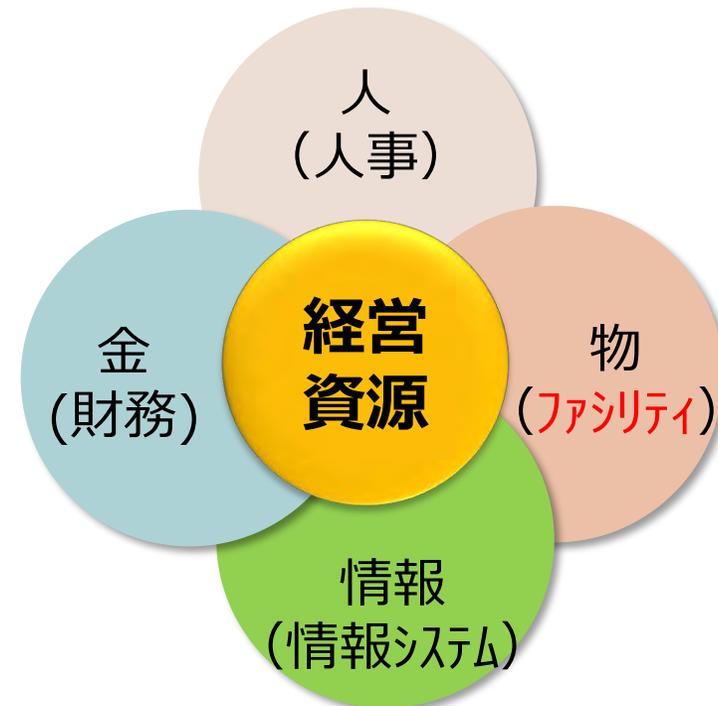
経営活動としてのFMの位置づけ

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



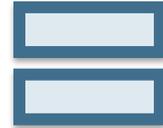
公共FMの定義

国土交通省の定義

全ての国家機関の建築物について、そのライフサイクルを通じて、総合的に企画・管理し、活用する活動



前提



財務省が行う庁舎等の使用調整に積極的に協力・連携する

官庁営繕行政の基本的課題

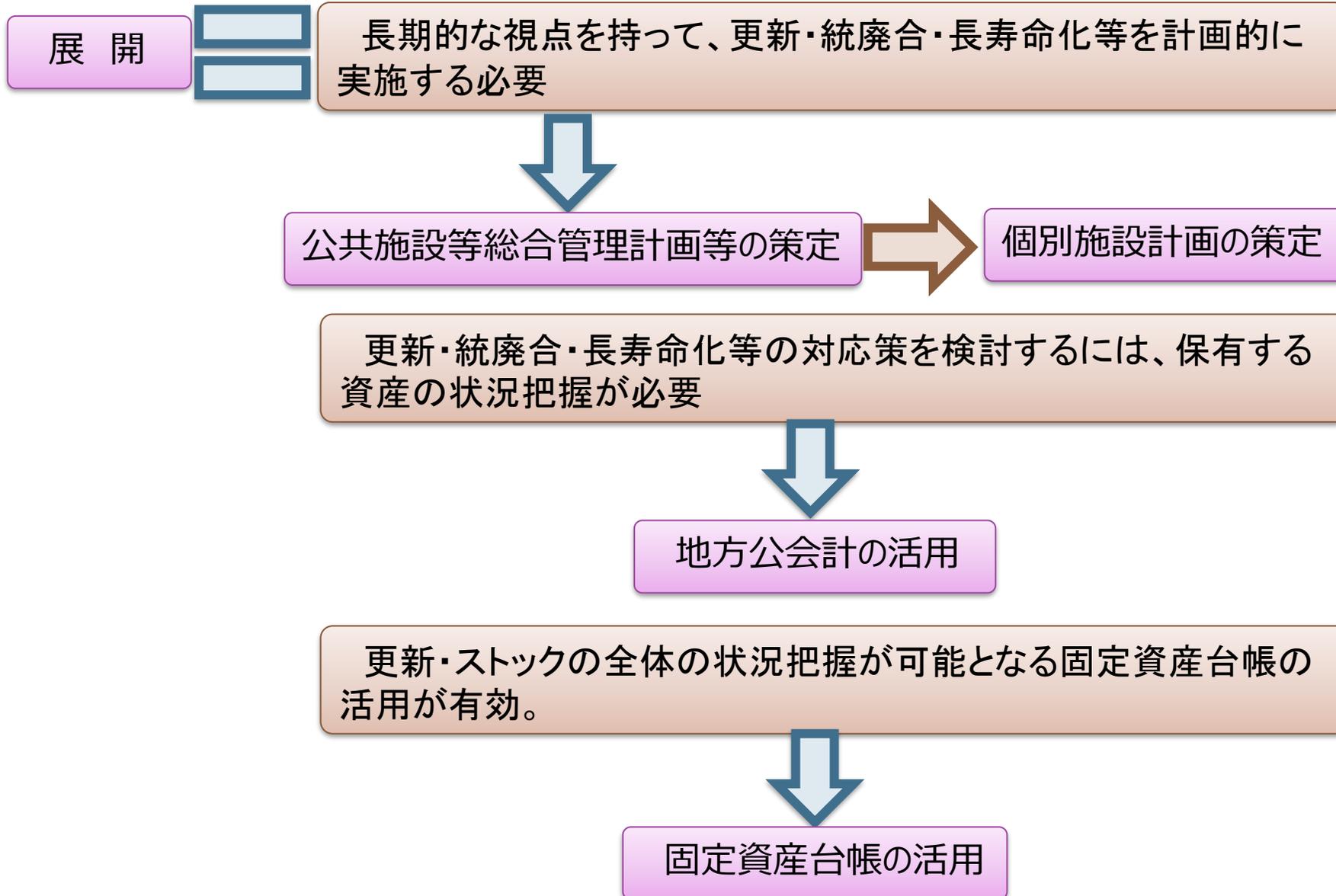
国土交通省は、国家機関の建築物について、その膨大なストックに着目して、**保全**の適正化を図り、その性能の**維持**を図る

各般の社会的要請に応え、これらの効率的な活用を図りつつ、ストック全体としての**質を向上**させる

ストックの中から、必要な性能を有している建築物を選定し、建て替え・改修等の従来型の手法だけでなく、コンバージョンを含む大規模な**リニューアル手法**を積極的に活用する

出典：国土交通省HP

公共FMの必要性



有形固定資産の減価償却率

償却資産の取得価額等に対する減価償却累計額の割合。資産の減価償却がどの程度進行しているかを指標化することにより、その資産の経年の程度を把握することができる。

100%に近いほど保有資産が法定耐用年数に近づいていることを意味する。

	2017	2018	2019	2020	2021
茨城県	50.5	51.6	52.8	54	55.3
栃木県	65.4	65.5	64.6	64.5	65.4
群馬県	51.8	53.1	53.8	55.1	56.4
東京都	40.1	47.9	48.3	48.7	49.9

有形固定資産の減価償却率は、概ね右肩上がりである。

公共FMの目的と機能

FMの目的

経営のため

ファシリティを経営資源として長期に有効活用する

ファシリティを効率的に運用する

人のため

職員の生産性・創造性と公共サービスの質を高める

住民の満足度を向上させる

社会のため

地域社会と環境保全に貢献する

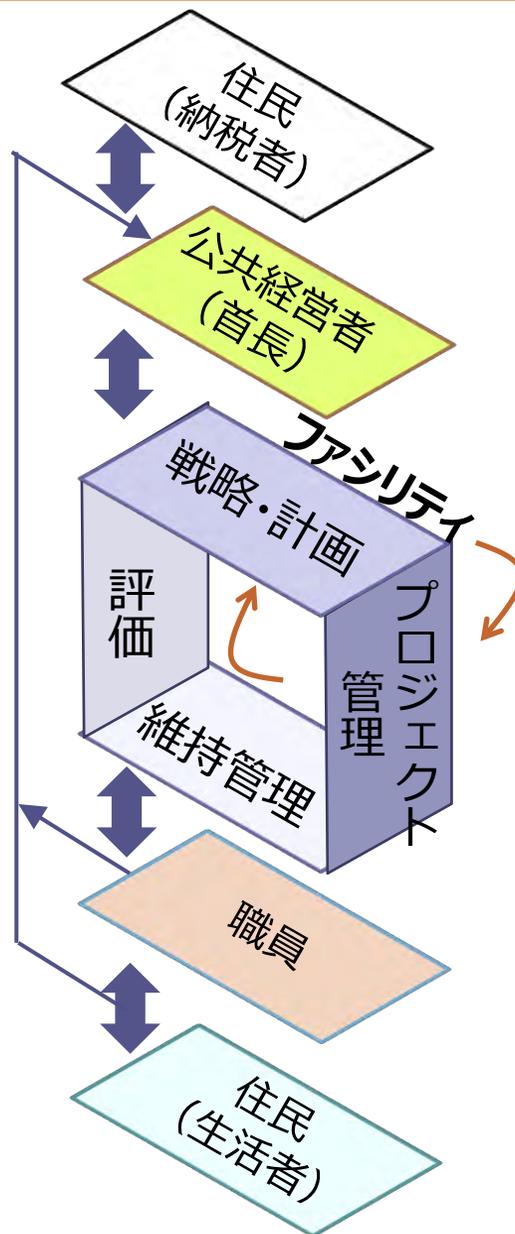
FMの機能

全体を最適化する

目標を管理する
(財務・供給・品質)

公共サービスに必要な
ファシリティを提供する

ライフサイクルの環境負荷を最小にする



Ⅱ 「公共施設等総合管理計画」とは

「公共施設等総合管理計画」とは①

背景

地方自治体等の公共施設等が将来にわたって大きく財政を圧迫することを見据える

目的

公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化を計画し、財政負担軽減・平準化 & 公共施設の最適な配置を実現すること

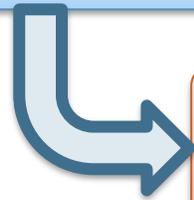
主要策定指針

道路・橋梁等のインフラも含めた公共施設等の現状把握・課題分析を行う

将来財政収入と中長期的な施設等の維持管理費を鑑み、10年以上の計画期間で施設全体の管理方針を定める

「公共施設等総合管理計画」とは②

「公共施設等総合管理計画」の策定内容



施設総量の削減

改修工事等の平準化



今後の実践を提起

「公共施設等総合管理計画」の策定状況

2024年3月31日現在

都道府県

政令指定都市

47

20

100%

市区町村

1722

100%

※双葉町が最後に2024年3月策定

「公共施設等総合管理計画」とは③

計画期間

10年から40年の間で、大半の自治体が、独自の観点から定めている

計画方針

施設総量縮減型（新設抑制・複合化）

長寿命化型（中規模改修・大規模改修・建て替え）

「公共施設等総合管理計画」とは④

計画期間

10年から40年の間で、大半の自治体が、独自の観点から定めている

計画方針

施設総量縮減型（新設抑制・複合化）

長寿命化型（中規模改修・大規模改修・建て替え）

「公共施設等総合計画」の指針の改訂

2022年

(令和4年4月)

総務省

(4年4月通知)

「公共施設等総合管理計画の策定にあたって指針の改訂等
について」

適正管理に積極的に取り組む

公共施設等適正管理推進事業債

2026年度迄延長

公共施設等適正管理推進事業債①

対象事業

(交付税措置率→50%)

集約化・複合化事業

建築物（公民館等）

延床面積の減少を伴う

非建築物（グラウンド等）

維持管理経費等が減少すると認められる

長寿命化事業

建築物

施設の使用年数を法定耐用年数を超えて延長させる

社会基盤施設

所管省庁が示す管理指針に基づき実施される（一定規模以下）

公共施設等適正管理推進事業債②

対象事業

(交付税措置率→財政力に応じて30%～50%※)

転用事業

他用途への転用

立地適正化事業

コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく

ユニバーサルデザイン化
事業

公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修

除却事業

公共施設等の除却を行う

※義務教育施設の大規模改造事業に係る事業については、地方負担額に対する交付税措置率が、学校教育施設等整備事業債における義務教育施設の大規模改造事業(地方単独事業)に係る当該値を下回らないよう設定

「公共施設等総合管理計画」の見直し留意事項

4年4月通知

第一 総合管理計画の見直しに当たっての留意事項

不断の見直しを実施

- ・脱炭素化の推進方針
- ・総合管理計画・個別施設計画に基づき実施する点検・診断結果を反映

「公共施設等総合管理計画」の財政措置等

第二 総合管理計画に基づく取組等に係る財政措置等について

- 一 公共施設等適正管理推進事業債の延長・拡充
脱炭素化事業を追加
- 二 総合管理計画の見直しに係る財政措置
総合管理計画見直しに係る経費に対する特別交付
税措置を令和5年度まで延長
- 三 「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」の
継続
専門知識等を有するアドバイザーの派遣により支援

Ⅲ 「個別施設計画」とは

「個別施設計画」とは

策定主体

各インフラの管理者

対象施設

行動計画で個別施設計画を策定することとした施設を対象
(策定主体が決定)

計画内容

各施設に必要な機能を維持するため中長期にわたる整備の内容や
時期、費用等を具体的に表した計画

「個別施設計画」の策定内容

「個別施設計画」の策定内容



計画期間
(定期点検サイクル等を踏まえて設定)

対策の優先順位の考え方
(各施設の状態・役割・機能等踏まえ)

個別施設の状態等
(点検・診断によって得られた状態を整理)

対策内容と実施時期
(次期点検・修繕・更新等の対策内容)

対策費用
(計画期間内に要する対策費用の概算)

「個別施設計画」の策定後の対応

メンテナンスサイクルを支える体制等の充実



計画の策定



実施体制の構築



予算管理



実践運用

IV 「個別施設計画の見直し」

「公営住宅等長寿命化計画」について

国土交通省

2009年

(平成21年3月)

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」

2016年

(平成28年)

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」
(改定)

ライフサイクルコストと
その縮減効果の算出

「学校施設個別施設計画」について

文部科学省

2017年

(平成29年)

「学校施設の個別施設計画の策定」

2019年

(平成31年1月)

「学校施設の個別施設計画の策定」催促

策定率の低さ

(令和元年10月)

「学校施設の個別施設計画の策定」
(再通知)

令和2年度末迄に

「個別施設計画」見直しへのプロセス

従前の計画

①管理する対象対象建物の明確化

②躯体や各部位の老朽化を調査

③今後の必要なコストを算定

④対策の優先順位を決定

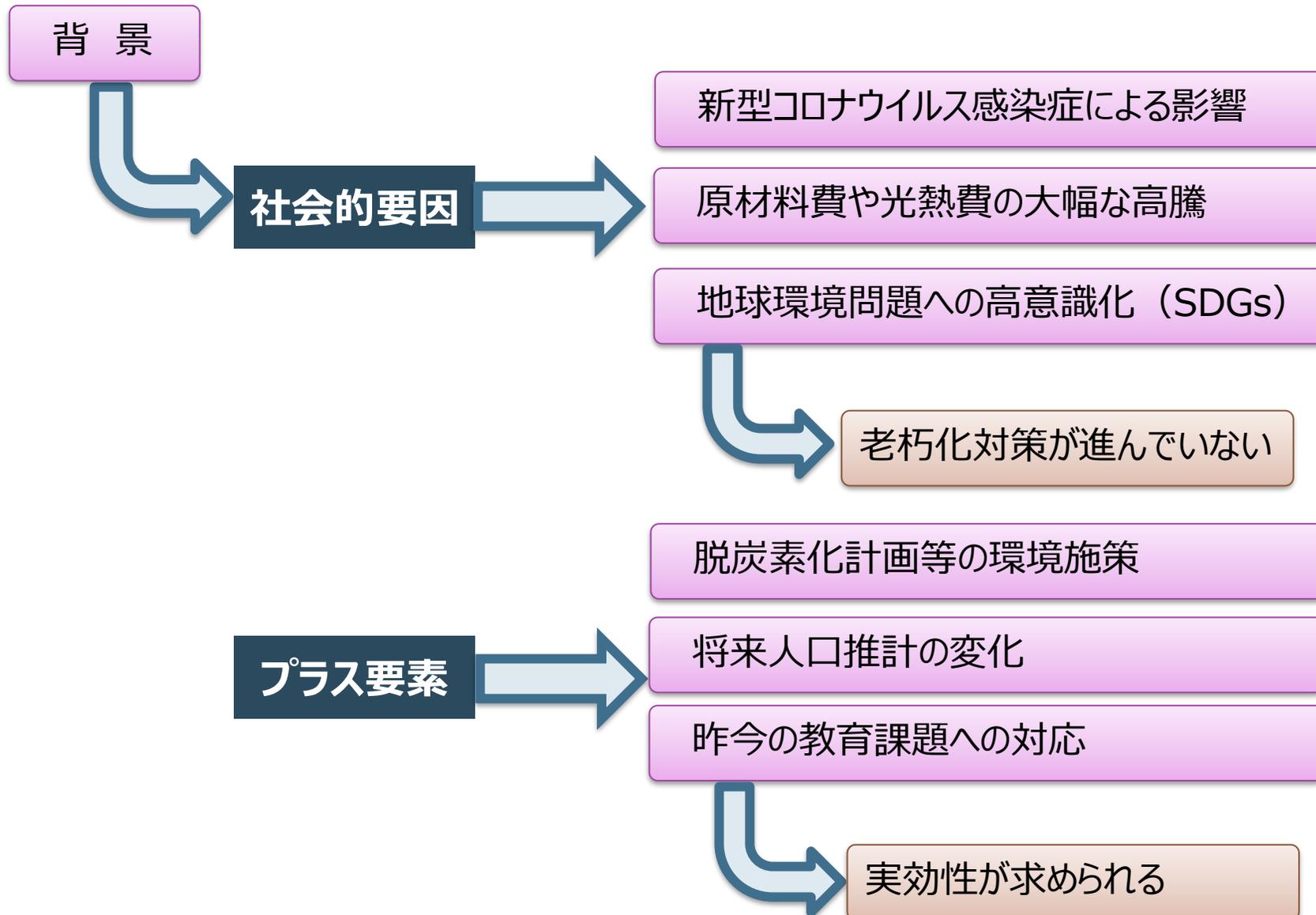
従前の行動

建て替えから長寿命化へシフト
中長期的なトータルコストの縮減
予算の平準化

従前の結果

財政制約ラインとの乖離（1.5倍から2倍程度）
更なるコストの縮減と平準化が必要

「個別施設計画」の見直しの必要性



「個別施設計画」の追加検討内容①

重要

◎個別施設計画策定後の課題の明確化

事業費の上昇

事業費上昇以外の要因

長寿命化方針以降の新たな方針の施策への対応

社会情勢の変化に応じた柔軟な対応

継続的なデータ更新の実施

「個別施設計画」の追加検討内容②

事業費上昇
への対応

- ① これまでに実施した改修工事等の内容とそれに掛かったコストを分析
 - ② 現行の計画と突合する
 - ③ 計画通りに進んでいるのか、当初計画していたコストとの乖離理由は何か
 - ④ どの部位のどの工事にどれだけのコストが掛かっているのか
 - ⑤ 計画と実態との乖離の原因が明らかになる
 - ⑥ 計画に予定されていなかった追加工事の施工による影響等、計画通りに進んでいない要因も明らかにする
 - ⑦ 明らかになった計画の遅れとコストアップ要因から、複数の対応策を検討する
- 複数の対応策によるコストシュミレーションを繰り返しながら、実効性ある予算計画を作成する

「個別施設計画」の追加検討内容③

事業費上昇
以外の要因

- ①新型コロナウイルス感染症による影響
- ②光熱費の大幅な高騰
- ③地球環境問題への意識の高まり
- ④社会情勢の変化

- ⑤計画策定時には見込まれていなかった新たな施策（ICT環境整備等）への対応
- ⑥利用者数の変化やニーズに対応するためのコストが必要

継続的なデータの更新によって、計画の進捗状況を把握し、確実な予算確保に繋げる計画を作成する

「個別施設計画」の追加検討内容④

長寿命化方針以降の新たな方針への対応

- ①施設の老朽化対策と合わせて、施設の機能・性能の向上が求められている
- ②修繕・改修・建替え・複合化等と合わせて対応する予算執行が必要
- ③計画と施策との連携が必要

- ④計画や施策を確認の上、対応する項目や部位の整備レベルをメニュー化する
- ⑤整備レベルについては、段階的に基準に基づき、定量評価する

建物のZEB対応や環境負荷対応及び防災等の整備レベルを追加した施設情報一覧を作成する

「個別施設計画」の追加検討内容⑤

社会情勢の変化に
応じた柔軟な対応

- ①人口における数及び年齢構成の変化の把握とともに対応の検討が必要
- ②計画策定時の各種推計とは状況が異なっている
- ③老朽化した施設の建替えや長寿命化に関する方針を最新の推計に基づき、見直すことが必要

地域の実情や施設の状況に応じた施設整備を行う

「個別施設計画」の追加検討内容⑥

継続的なデータ
更新の実施

- ①最新の老朽化や整備レベルの実態把握が必要
- ②対策の必要性和優先順位を正しく判断する
- ③不必要な工事の未然防止を図る
- ④必要な工事の施工を行う

継続的に劣化状況調査を行い、建物情報一覧に、最新の劣化状況調査結果を踏まえた最新データや躯体の健全性や設備状況等の整備レベルと工事履歴を追加することで、施設の実態把握が可能となり、緊急対応の必要性や修繕改修の内容、対応の優先順位付けを正確に判断することができる。

結果的に、施設の老朽化対策に必要な最小限のコストの算定や予算の平準化が図れる。

V 「個別施設計画の活用」

保全台帳①

様式2

点検及び確認記録		施設名称：							
	点検・確認項目	関係法令	対象の有無	点検周期	最終点検実施年月	次回点検実施年月	実施結果	問題の内容	備考
1	建築物の敷地及び構造の点検	建基法第12条 官公法第12条	○	3年	2019年12月1日	2022年11月1日	要是正項目あり	【外構】北側擁壁に傾きあり	年度内に原因を調査し、対策を決定
			×						
2	昇降機の点検	建基法第12条 人事院10-4第32条	○	1年	2019年11月1日	2020年11月1日	すべて指摘なし	-	-
			○	1月	2019年11月1日	2020年11月1日	すべて指摘なし	-	-
3	建築物の昇降機以外の建築設備の点検	建基法第12条 官公法第12条	○	1年	2019年12月1日	2022年12月1日	すべて指摘なし	-	-
4	支障がない状態の確認	H17国交省告示 第551号	○	1年	2019年12月1日	2020年12月1日	支障あり	【外構】玄関付近に舗装のき裂あり	来庁者の通路のため、早急に補修
5	消防用設備等の点検	消防法第17条	○	6ヶ月	2018年10月20日	2019年4月20日	すべて指摘なし	-	-

◎ポイント:問題を具体的にわかりやすく記載&備考欄には緊急性を記載

出典：国土交通省大臣官房官庁営繕部

点検及び確認記録の留意事項

- ・保全台帳(様式2)における様式の項目以外のものについても、必要と考えられる情報(部位機器の名称・不具合への対応の緊急性等)は適宜記録する。
- ・点検結果において、不具合等の指摘がある場合には、保全計画に関わらず、緊急的な修繕・改修等の検討を行う。
- ・点検結果の報告書は、一定期間業務ごとに整理して保管し、必要に応じて参照できるようにしておく。
- ・点検結果とともに、写真を保管しておくこと、修繕・改修等の際に参考となる。

保全台帳③

点検及び確認記録

保管

- ・建築物の不具合等を知り、改善を図る手掛かりとなる。
- ・繰り返し不具合が発生している箇所があれば、その箇所は抜本的な修繕・改修を検討する必要がある。

点検・調査記録の情報は、部位ごと・年度ごとにまとめて保管。

活用

- ・記録された「問題の内容」や「不具合の指摘」に基づき、保守や修繕・改修等の対応を検討する。
- ・内容に応じて、応急的な対応が必要か、次年度以降に予算化を図ってからの対応でよいか判断する。

判断が困難な場合は、法定点検受託実施者等の専門業者に相談する。

保全台帳④

様式3

修繕履歴

施設名称：A合同庁舎

番号	実施年月	件名	修繕内容	金額 (千円)	受注者
1	2005年10月	排水管洗浄	【配管】便所、給湯室排水管の薬剤洗浄及び高圧洗浄	XX	△△設備（株）
2	2007年8月	照明器具増設工事	【照明設備】3階事務室の照明器具増設	XXX	□□電気（株） （担当者：□□、TEL：00-0000-0000） <連絡先を記入する場合の例>
3	2008年2月	内壁修繕	【内壁】1階廊下内壁の破損箇所修繕	XXX	〇〇工務店（株）
4	2010年3月	自動扉修繕	【自動扉】玄関自動扉の修繕	XX	◇◇自動ドア（株） （TEL：00-0000-0000）
5	2012年5月	空気調和設備修繕	【空調設備】空気調和設備の部品交換等	XXX	△△空調（株）

◎ポイント：修繕内容は、具体的内容がわかるように記載

出典：国土交通省大臣官房官庁営繕部

修繕履歴の記載対象等

- ・修繕等の内容や金額を記録することにより、実情に即した中長期保全計画へ反映することができる。
- ・効果的な保全の実施に役立つ。
- ・建築物の修繕等は、施工範囲が多岐にわたり、修繕等の方法も多種多用である。
- ・記録にあたっては、履歴を類型化して容易に検索できるように、あらかじめ記録ルールを定めておく

全ての履歴を記録することが、望ましいが、少なくとも、計画的な改修が必要で多額の費用を要する「主要な部位の修繕等の履歴」は、確実に記録しておく。

修繕履歴の留意事項

- ・保全台帳(様式3)における様式の項目以外のものについても、必要と考えられる情報(工期・工事種別・施工箇所・修繕理由・予算区分・費用または科目・受注者の連絡先・発注者等)は、適宜記録する。
- ・修繕等履歴としては、全ての修繕について記録することが望ましいが、業務の効率化を考慮して、少額の修繕を省略することは可能。
- ・修繕等履歴果とともに、写真や図面を保管しておくこと、次回の修繕計画の際に参考となる。
- ・修繕工事等を行った際に、次期の修繕・更新工事に関する情報を得ておくこと、参考になる。

保全台帳⑦

修繕等の履歴

保管

- ・建築物の将来の修繕等の計画を作成するにあたり、基本となる情報である。
- ・当該建築物の計画修繕立案に参考とする。

長期にわたり保管しておく。

活用

施設の現状把握

改修（修繕）時期の想定

適正な保全・長寿命化の推進

中長期保全計画の作成

保全台帳⑧

施設の現状把握

- ・経年や修繕頻度による老朽化度の推測。
- ・修繕等受注者の把握。
- ・修繕等の企画・立案にあたっての現状把握。
- ・改修(修繕)設計にあてっての現状把握

改修(修繕)時期の想定

- ・修繕等の企画・立案への活用。
- ・中長期保全計画作成への活用。
- ・次期の改修(修繕)時期の想定
- ・施設の特別整備要求の添付資料

適正な保全・長寿命化の推進

- ・個別施設計画として位置づけ

保全台帳⑨

中長期保全計画の作成

保全台帳の分析結果を反映

・該当部位については、計画では更新40年となっているが、修繕が多いことを考慮し、更新周期を35年とする。

・該当部位については、計画では更新年度が2023年度となっているが、実際には実施されていなかった。しかし、設定されている更新周期20年を超過しているため、次期更新時期を2025年度とする。

中長期保全計画の検討

・該当部位については、計画では2028年度とされているが、設定されている更新周期25年を大幅に超過し、修繕等履歴も多いことを考慮すると、速やかな更新が必要と考えられるため、2025年度に計画する。超えているので、

・該当部位については、計画では2028年度とされているが、現地調査の結果でも更新が必要な劣化は認められなかったため、設定されている更新周期30年で計画する。

中長期保全計画の作成

平準化の検討等

- ・該当部位については、修繕の履歴は無く、点検及び確認記録でも指摘はないので、後送りとする。
2024年度には優先性の高い該当部位の更新が計画されているため、2025年度に計画する。
- ・該当部位については、関連性の高い該当部位の更新と同時期に計画し、2031年度とする。

◎ポイント:見直しの経過は必ず記録して、担当が代わっても引き継げるようにする。

VI まとめ

本日のまとめ

本日は、「個別施設計画」の見直しと活用をテーマとしながらも、公共FMの根幹とされる「公共施設等総合管理計画」の内容を確認しながら、「個別施設計画」をより実践していくための手立てを考察しました。

バブル経済期までに見られた、施設のスクラップ&ビルドの形態から「長寿命化」や再編による「複合化」「統合化」が、進められています。

「個別施設計画」の見直しを行うにあたっての施設の劣化調査は、地道な作業ですが、SDGsとも連携し、真摯に取り組み公共FMを推進しましょう。

公共施設 F M 研究部会の活動

【主要活動】

- 定例セミナー(月1回)の開催
- JFMAフォーラムでの部会発表等
- 特別研究(不定期)の開催→今年度は「公共FMにおける公会計」

令和6年度(上期)定例セミナー開催実績

◎4月「コンパクトシティ論再考～「歩いて暮らせる都市づくり」から「歩けなくても暮らせる都市づくり」へ
(東京大学名誉教授・大方 様)

◎5月「公共FMと私～青森県の実践を踏まえて」
(元青森県庁・駒井 様)

◎6月「公共FMよもやま話～公共FMの進化」
(株式会社山下PMC・神林 様)

◎7月「貝塚市における公共施設マネジメントの取組み」
(貝塚市役所・七野 様)

公共FM入門編～ 「個別施設計画」の見直し&活用

ご静聴ありがとうございました。