



公共施設管理の現状と課題解決に向けた公共FMの実践
(公共施設FM研究部会)

テーマ：公共施設管理の現状と課題解決に向けた公共FMの実践

総務省の要請で、全国の自治体が「公共施設等総合管理計画」や「個別施設計画」を策定しています。しかし、自治体の管理体制には多くの課題が残っています。本発表では、これらを解決するための公共FMの具体的な実践例を紹介します。

1. 全国自治体の公共施設の現状
2. 自治体の抱える課題
3. 課題の解決策
- 4-8. 具体的な実践

1. 全国自治体の公共施設の現状

計画の策定状況

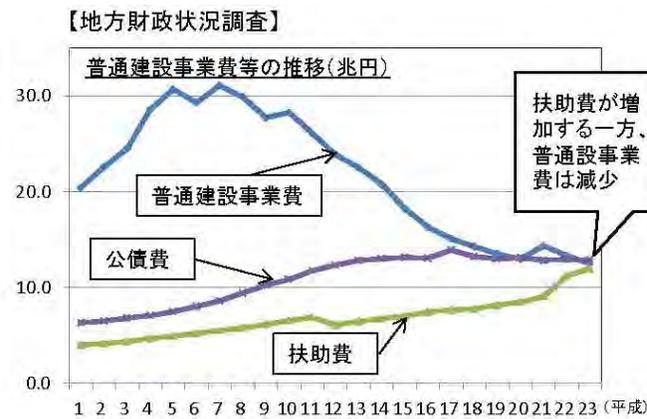
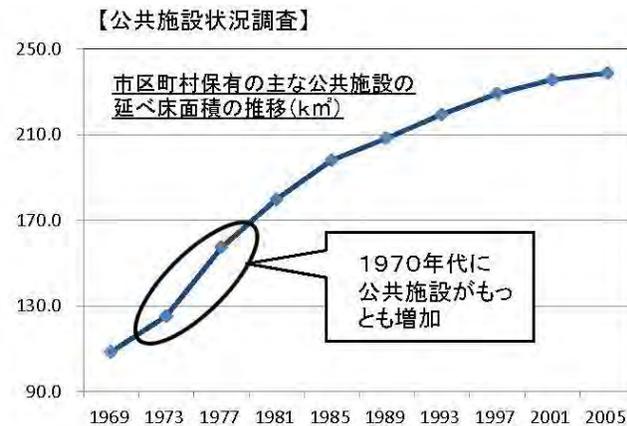
- 全国1,741自治体が、総務省の要請で公共施設等総合管理計画と個別施設計画を策定
- 令和4年に総合管理計画の改定も要請済み

施設の老朽化

- 高度経済成長期に建設された施設の老朽化が進行中
- 統廃合や適正管理が進まず、財政的制約が課題

求められる対応

- 公共施設等総合管理計画や個別施設計画を「策定すること」自体を目的化し、実行可能性に欠けるケースが多く、従来の手法では対応困難
- 新たなアプローチの導入が不可欠



令和4年度の建設事業費
14.5兆のうち、更新整備費
は7.4兆円を占める

2. 自治体の抱える課題

計画と現実の乖離

- 中長期修繕モデルが建物の実態や財政制約を反映せず、**実行性を欠いている**。

財政負担の増大

- 人口の減少、税収減少や財政逼迫と、施設の老朽化に伴う、**財政負担の増加、負担額が大きくなり**、これまでの施設を運営・管理、維持することが難しくなっている。

財政的制約と優先順位の不明確さ

- 限られた財源の中で多くの施設を維持管理する必要がある一方、**修繕の優先順位が不明確なまま**、緊急対応が優先され、**長期的な計画が先送りされることが常態化している**。

専門知識や人材の不足

- 技師や一級建築士などの専門職が不足している。

市民・議会との合意形成の難しさ

- 統廃合や更新計画に対する市民の反発や理解不足が、計画実行を妨げる要因となっている。

組織内の縦割り構造

- 多様な施設を所管する部署間の調整が難しく、情報共有や資源配分が非効率になっている。

3. 課題の解決策

1. LCC(ライフサイクルコスト)モデルに頼らない柔軟な計画の策定

現在のLCCモデルは施設の状態を反映しておらず、計画が現実に即していないことが課題です。毎年の施設点検結果を基に柔軟な計画を策定し、財政や優先事項に対応する実効性の高い計画を目指します。

2. 財政状況に応じた修繕の優先順位設定

施設ごとの修繕項目を整理し、緊急性や重要度に基づき優先順位を設定します。これにより、限られた予算内で効率的な資源配分が可能となり、計画の実現性が高まります。

3. 劣化状況の可視化と情報共有の強化

劣化状況や財政状況を可視化し、関係者間および市民や議会と共有することで、意思決定の透明性を向上させます。これにより、限られた予算を有効活用するための合意形成が促進されます。



施設の現状把握と柔軟な計画の策定、財政制約に基づいた優先順位付け、そして透明性のある情報共有を組み合わせることで、限られた予算の中で効率的かつ実行可能な公共施設管理を実現します。

4. 具体的な実践 - 公共施設マネジメントPDCAサイクル

● は、初年度のみ実施
● は、次年度以降も継続



5. 具体的な実践 - 建物定期点検の手法の確立

チェックリストの仕様作成

①『建物定期点検チェックリスト』

建物定期点検チェックリスト



項目	内容	点検結果	備考
1. 外観	外壁・屋根の状況	○	
2. 窓	ガラスの割れ・曇り	○	
3. 扉	開閉のスムーズさ	○	
4. 設備	エレベーターの点検	○	
5. 電気	照明器具の点検	○	
6. 水道	トイレ・洗面の排水	○	
7. 空調	冷暖房機の点検	○	
8. 防火	消火器の点検	○	
9. 避難	避難経路の確保	○	
10. その他	その他	○	

②『写真台帳』

施設番号と写真番号で不具合箇所を特定し、必須点検箇所や不具合箇所の状態を共有する



0101_建物定期点検_外観_001
施設番号: 0101010101010101

0102_建物定期点検_屋根_002
施設番号: 0101010101010101

0103_建物定期点検_窓扉_003
施設番号: 0101010101010101

③『判定基準マニュアル』

全ての項目に写真を入れて、自治体職員でもわかりやすいように作成した
建築等の専門用語を優しくわかりやすい表現に変更した



0101_建物定期点検_外観_001
施設番号: 0101010101010101

0102_建物定期点検_屋根_002
施設番号: 0101010101010101

0103_建物定期点検_窓扉_003
施設番号: 0101010101010101

各自治体独自のチェックリスト、判断基準マニュアルを作成することにより、自治体職員が誰でも建物定期点検が実施できる体制を構築する

6. 具体的な実践 - 建物定期点検の手法の確立

建物定期点検の実施

- 建物区分A, Bの施設の建物定期点検を専門家チームにより現地実査の点検を実施する。
- 区分Cの施設の点検は、自治体職員のみで現地実査による点検を実施する。
- 点検結果を基に、施設修繕計画の対象となる修繕・改修の箇所を洗い出しを行う。

【初年度に実施すべき内容】

1. 事前に職員へのヒアリングを実施し、専門家チームで重点的に点検する箇所を特定し、建物の全箇所を専門家チームで点検を実施し、全ての課題を洗い出しを行う。
2. 職員が建物区分A, Bに関する技術習得を専門家チームから行う。

【初年度に注意すべき確認事項】

1. 屋上のドレン排水のメンテナンスが十分でなく、屋上の防水層を痛めていないかどうかの確認。
2. 法定点検が、実施されていない建物がないか等の確認。
3. 過去、漏水等の修繕実施個所の再確認。
4. 高度な判断を要する工事(居ながら改修工事)の項目がないか等の確認。
5. 耐震性・安全性に問題のある施設、箇所がないかの確認。



職員・運営者に管理状況をヒアリングしながら現地で維持管理に関する課題を指摘する



専門家チームにより耐震性・安全性に問題のある箇所を指摘する



自治体職員が、区分A, B建物の建物定期点検を専門家と一緒に実施し、点検手法を習得する

全施設の建物点検を実施することにより、施設修繕計画の対象箇所を特定する

7. 具体的な実践 - 施設修繕計画の策定手法の確立

修繕計画の作成

- 建物定期点検の結果を取りまとめ、初年度は専門家にて工事項目を積算する。
- 今後、改修と修繕が必要な工事項目を取りまとめ、『施設修繕計画』を作成する。
- 施設修繕計画は、『公共施設マネジメント会議』において検討・協議し成案とする。

【施設修繕計画】

台帳番号	施設名	建物名	2019	2020	2021	建替え費用	取壊し費用
0000	●●●●	●●●●	29,150,000	2,500,000	150,000	1,613,718,182	161,371,818
0001	●●●●	●●●●	1,180,000	1,000,000	0	32,666,667	2,333,333
0002	●●●●	●●●●	0	210,000	2,194,000	500,000,000	50,000,000
0003	●●●●	●●●●				114,545,455	8,181,818
0004	●●●●	●●●●				193,454,545	13,818,182
0005	●●●●	●●●●	50,000	0	1,200,000	212,545,455	15,181,818
0006	●●●●	●●●●				21,000,000	1,500,000
0007	●●●●	●●●●				21,000,000	1,500,000
0008	●●●●	●●●●	730,000	1,500,000	345,000	1,545,454,545	154,545,455
0009	●●●●	●●●●				446,727,273	31,909,091
0010	●●●●	●●●●				13,874,848	991,061
0011	●●●●	●●●●				別途計算	別途計算
0012	●●●●	●●●●	0	10,360,000	3,210,000	647,727,273	64,772,727
0013	●●●●	●●●●	2,350,000	0	2,390,000	1,831,363,636	183,136,364
0014	●●●●	●●●●				374,606,061	26,757,576
0015	●●●●	●●●●				4,878,788	348,485
0016	●●●●	●●●●				6,363,636	454,545

①建物別、年度別
工事費用を記載

②概算の
建替え費用

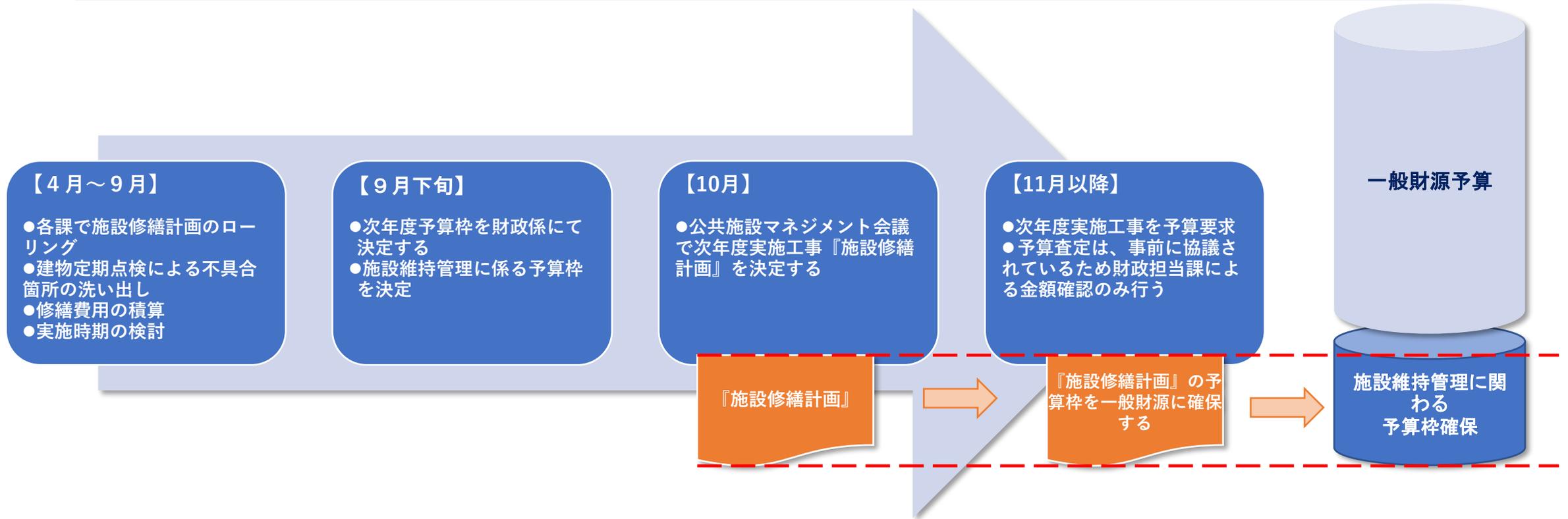
③概算の
解体費用

初回の施設修繕計画を専門家により作成し、毎年アップデートすることで自治体職員での施設修繕計画の運用する事が可能になる

8. 具体的な実践 - 施設修繕計画の具体化の検討

予算連動のしくみ構築

- 建物点検にて作成された『施設修繕計画』を次年度当初予算へ連携させ、施設維持管理に関わる予算総額を一般財源予算の中から予算枠として確保する。
- 予算査定は、事前に協議されているため財政担当課による金額確認のみ行う。



施設修繕計画を毎年ローリングし、予算枠を設定することで、財政力に応じた施設の維持管理予算が確保され、安定した施設管理が実施できる