

公共施設FM研究部会

公共施設マネジメントの現状と 課題解決に向けた 公共FMの実践

部会員 南野 稔

みなみのみのる

サウスフィールド・マネジメント株式会社
代表取締役

全国自治体の公共施設の現状

全国の公共施設は1970年代以降に急増し、現在多くが老朽化している。2014年に総務省は全自治体に「公共施設等総合管理計画」の策定を要請し、2018年には「個別施設計画」、2022年にはこれらの改定を求めた。しかし多くの自治体では計画策定が目的化し、実行可能性に乏しい計画となっている。従来手法では効果的な対応が困難であり、新たなアプローチが不可欠である。

自治体の抱える課題

自治体が公共施設の管理・運営を進める上で、総合管理計画や個別施設計画と現実の乖離が問題となっている。LCC（ライフサイクルコスト）モデルを基にした中長期修繕計画が建物の実態や財政的制約を反映しておらず、非現実的な予算額になっている。

現状では緊急対応が優先され、長期計画の先送りが常態化している。また、自治体では技師や一級建築士などの専門職が不足し、適切な維持管理が難しい。組織内の縦割り構造も各部署間の調整を複雑にし、情報共有や資源配分が非効率になっている。

具体的な実践

以下、①～④の具体的な公共施設マネジメントの手法を示す。

① 1年のPDCAサイクルの構築

1年度を1サイクルとした公共施設マネジメントのPDCAサイクルを構築する(図表-1)。LCCモデルではなく、施設点検結果に基づく計画作成を基本とし、翌年度の予算編成立案までを1サイクルとする。

② チェックリスト等の作成

各自治体独自のチェックリスト、写真台帳、劣化度判断基準マニュアルを作成し、自治体職員が誰でも建物の定期点検を実施して情報を共有できる体制を構築する。

③ 建物定期点検の実施

初年度は、重要度区分A、Bの施設を専門家チームと自治体職員が点検する。職員は専門家から点検技術を習得する。

④ 施設修繕計画の作成

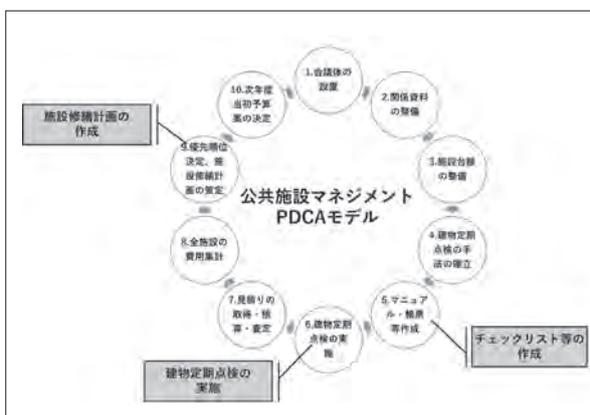
定期点検結果を取りまとめ、初年度は専門家が工事項目を積算する。修繕が必要な工事項目を整理し「施設修繕計画」を作成する。この計画は「公共施設マネジメント会議」で検討・協議して成案とする。初回計画は専門家が作成し、毎年のアップデートを通じて職員が運用できるようにする。

まとめ

公共施設マネジメントの課題解決には、実態に即した計画策定、財政制約下での優先順位付け、関係者間の情報共有が必要である。現行のLCCモデルに基づく管理計画は施設の実態を十分反映できておらず、計画と現実の乖離を生んでいる。

この問題を解決するため、年次点検結果を活用した柔軟な計画策定と財政状況に応じた実行可能な管理方針の構築が重要である。限られた予算内で効率的な施設維持管理を行うには、修繕項目の緊急性・重要度に基づく優先順位設定が不可欠である。さらに、施設劣化状況や財政状況の可視化により、関係部署、市民、議会と情報を共有し、意思決定の透明性を高めることが求められる。

これらの取り組みを統合することで、持続可能かつ効率的な公共施設マネジメントが実現可能となる。◀



図表 公共施設マネジメントのPDCAサイクル概念