

# 公共施設マネジメントの導入支援に向けた取り組み

## INTRODUCING SELF-SUSTAINING MANAGEMENT OF PUBLIC FACILITIES

津島 葉子\*・林 昌直\*・片山 剛巨\*

Yoko TSUSHIMA, Masanao HAYASHI and Takeo KATAYAMA

Due to age of facilities, lack of financial resources and the changing social needs, local governments need to review their amount of public facilities, their uses and how to best manage them. They need to operate, manage and utilize public facilities comprehensively and in an integrated manner from financial and strategic points of view; however, public officers are currently unable to either adequately assess the situation of facilities or adequately foster common understanding of what they need to do.

Local governments, as facilities manager, need to assess the situation of all their facilities as a whole and make decisions on their operation and management in terms of safety and security of facility service and sustainable public finance.

In order to face these challenges, we propose to establish a self-sustaining management cycle for public facilities which enables officials to survey and assess facility condition by themselves, as well as foster a recognition for public facility management and make decisions on maintenance plans and the implementation of projects, including projects that are not yet confirmed.

This paper explains the overall process, concept and details in each process to establish the management system, and introduces a management/analysis tool for streamlining the process.

**Keywords** : public facility, stock management, facility management, asset management, life cycle cost (LCC), facility maintenance plan, consolidation plan for facilities

### 1. はじめに

#### (1) 背景

学校教育施設や市民文化施設をはじめとする公共施設は、高度経済成長期を中心に、人口増加や市街地の拡大に合わせて整備されたため、一斉に老朽化が進んでいる。

一方、これらを管理する地方公共団体の財政状況は、少子化による人口減少と高齢化の進行に伴い、歳入においては生産年齢人口の減少により税収が減少しているのに対し、歳出においては少子化対策に係る児童福祉費や生活保護受給者の増加による扶助費等が増加している。人口減少と高齢化は、さらに進行することから、厳しい財政状況が続くと想定されるため、建設事業への投資を抑制せざるを得ない状況にあり、全ての公共施設を量・質ともに維持管理することは困難である。また、地域住民の年齢構成の変化に伴う公共施設へのニーズの変化や、人口減少を見据えた市街地の集約化に向けた動き等から、公共施設の総量や用途、管理方法の見直しを迫られている。

このような状況から地方公共団体は、保有する公共施設を経営的・戦略的視点から、総合的かつ統括的に運営・管理・活用していくことが求められている。

#### (2) 公共施設管理の現状と課題

多くの地方公共団体では、業務を所管する部署が関連する公共施設を個々に管理している。現状の公共施設管理では、職員が施設の状況を十分に把握できておらず、不具合が発生してからの対応が管理の中心となっている例もあり、保有する公共施設全体をマネジメントするという共通認識の醸成も十分とはいえない。この状況において、公共施設を総合的かつ統括的に運営・管理・活用していくにあたっては、次の課題があると考えられる。

- 公共施設の諸元や劣化状況等の情報を一元管理する仕組みが整備されておらず、総量や状況を統括的に把握することができない。
- 施設の状況を評価するための統一された項目と指標がなく、公共施設の維持、廃止、利活用等を判断するための基準が設定できない。
- 公共施設マネジメントの仕組みが未確立である。また、推進体制が組織されていない。

#### (3) 我々が提案する公共施設マネジメント

昨今の地方公共団体の厳しい財政状況や果たすべき説明責任を踏まえると、地方公共団体は公共施設の施設管理者として、保有する施設全体の状況を把握して施設の運営・管理に関する判断を行い、安全・安心な施設の維持やサービスの

\* コンサルタント国内事業本部 インフラマネジメント事業部  
都市・交通計画部

提供、財政の健全化に繋げていく必要がある。そこで、我々は、それらの課題解決を支援する仕組みとして、職員自らが施設の状況を調査・評価して、公共施設管理への意識の醸成を図り、今後の整備方針の判断・事業化を進めていくことができる「公共施設マネジメントサイクル」の構築を提案している。

本稿では、我々が提案する公共施設マネジメントの導入にあたっての流れと、各ステップの考え方や具体的実施内容を

説明するとともに、作業の簡便化のために構築した管理・分析ツールを紹介する。

## 2. 公共施設マネジメントの流れ

公共施設マネジメントの流れを図-1に示す。次ページ以降に、各ステップの考え方や具体的実施内容を示す。

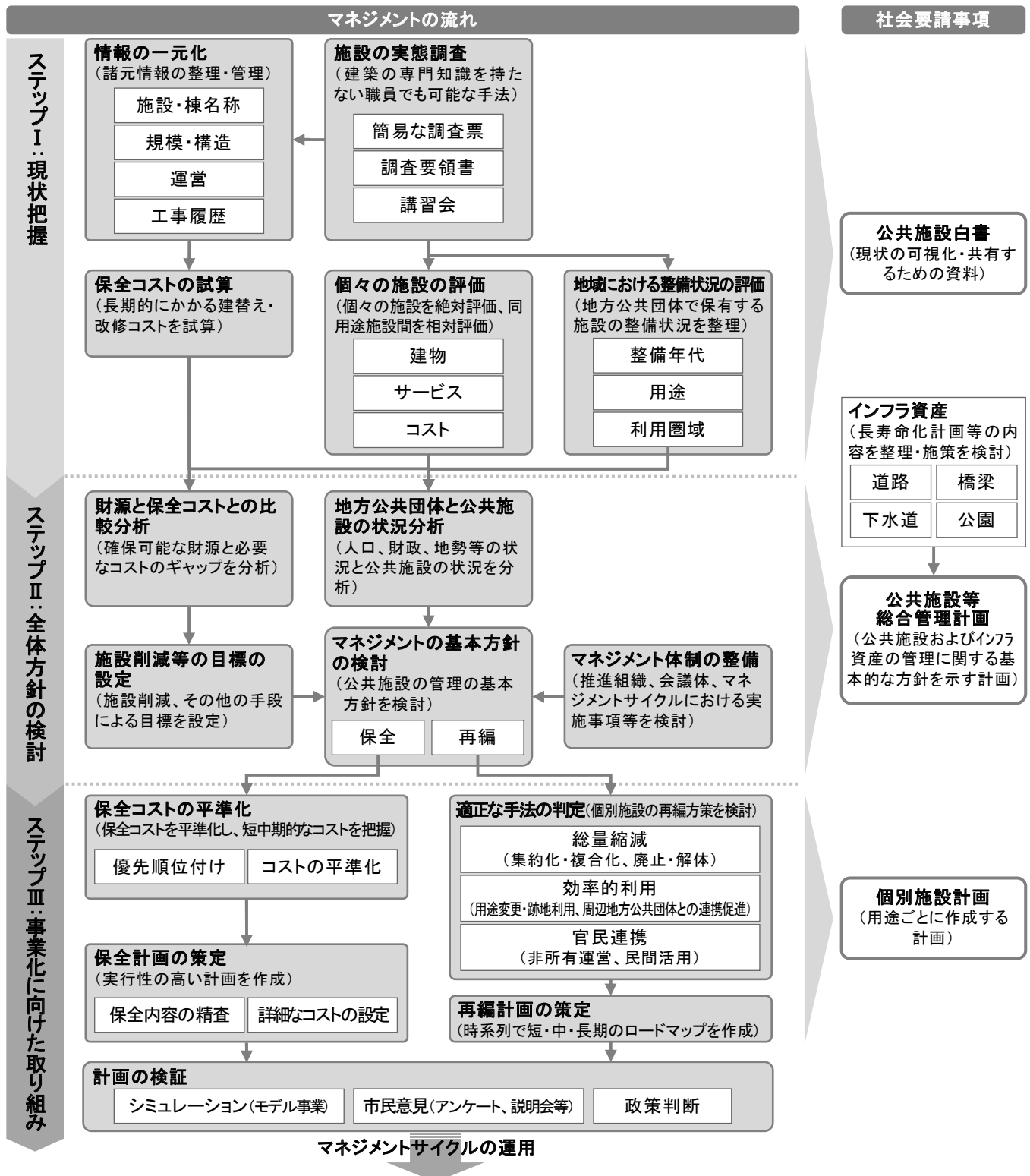


図-1 公共施設マネジメントの流れ

### (1) ステップⅠ：現状把握

公共施設マネジメントの初期段階として、施設の現状を把握し、個々の施設の劣化状況等の評価や同用途施設の比較、地方公共団体内における人口分布と公共施設の整備状況の評価、保全コストの試算を行う段階である。

#### 1) 施設の実態調査および情報の一元化

現在は部署ごとに管理されている公共施設に関する情報のうち、マネジメントに必要な情報を選定し、統一した基準（帳票）で収集・管理する（図－2）。

特に、建物の劣化状況等を把握するための調査に関しては、いち早く施設の不具合を発見して対策を講じることができるよう、施設管理者である職員自らが調査することで、日常的に施設管理を行うという意識の醸成を図る。そのために、建築の専門知識を持たない職員が調査することができる点検項目の設定と評価指標の設定、調査方法を説明する調査要領書の提供、調査説明会の開催を行い、定期的に繰り返し調査できる仕組みの定着を図る。

#### 2) 個々の施設の評価

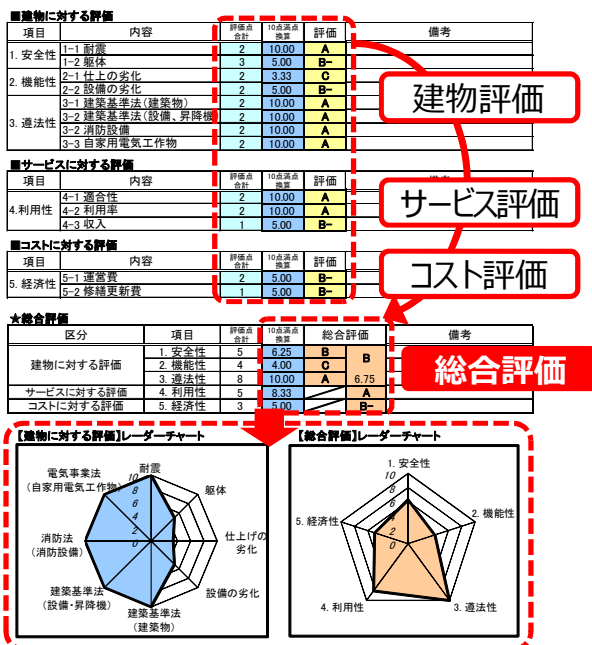
個々の施設の評価では、施設の実態調査の結果を基に、建物の安全・機能面、施設の利用状況、管理や運営にかかるコストの視点で絶対評価し、その施設の強み・弱みを把握する。また、同用途施設では、建物の安全・機能面と施設の利用状況の面から相対評価を行い、マネジメントの基本方針を検討する手がかりとする。これらの評価結果は、結果の把握を容易にし、用途の異なる施設間での比較を可能とするため、レーダーチャートやプロットで可視化する（図－3、図－4）。

### 3) 地域における整備状況の評価

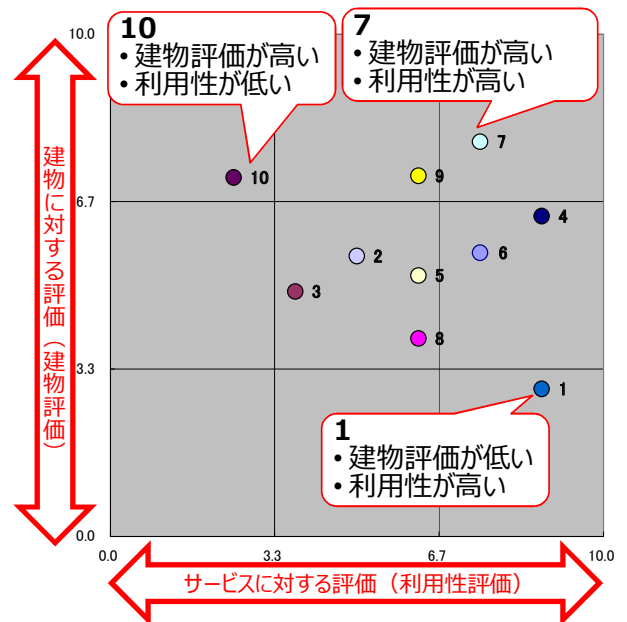
地域における整備状況の評価では、地方公共団体内の地区ごとに整備されている施設の用途等を整理して、類似施設の重複や地区人口とのバランスが確認できるように可視化し（図－5）、ステップⅡおよびⅢでの検討の基礎資料とする。

| 施設情報シート |          | 施設性能判定シート |       |
|---------|----------|-----------|-------|
| 施設名称    | 施設CD     | 施設名称      | 調査年月日 |
| 所在地     | 種CD      | 種名称       | 種CD   |
| 用途      | 種CD      | 用途        | 種CD   |
| 構造      | 種CD      | 用途        | 種CD   |
| 地上階数    | 地下階数     | 用途        | 種CD   |
| 建築年度    | 年度       | 用途        | 種CD   |
| 解体年度    | 年度       | 用途        | 種CD   |
| 耐震診断    | 耐震診断実施年度 | 用途        | 種CD   |
| 耐震改修    | 耐震改修実施年度 | 用途        | 種CD   |
| 建物区分    | その他の内容   | 用途        | 種CD   |
| 主な用途    |          | 用途        | 種CD   |
| 特記事項    |          | 用途        | 種CD   |

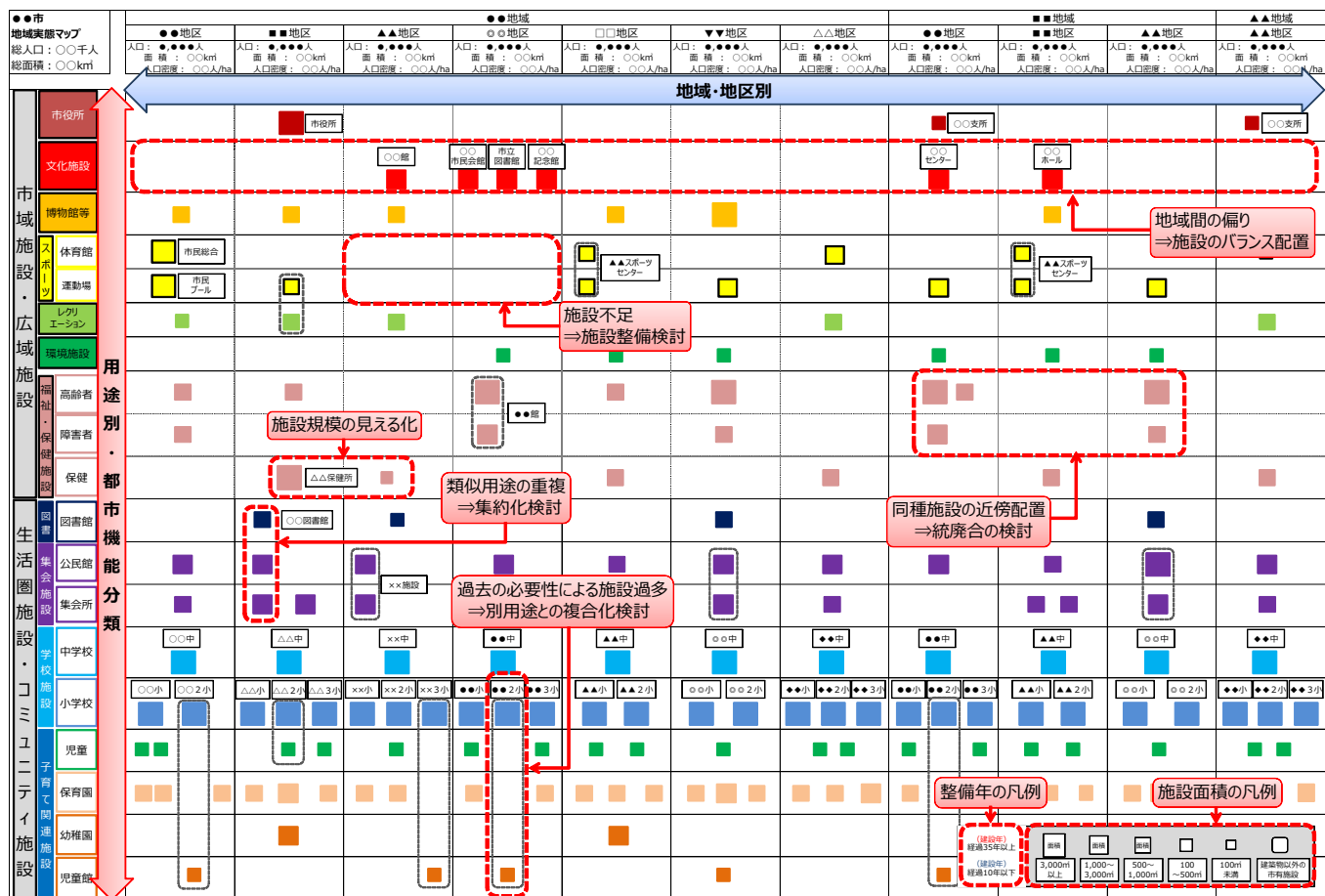
図－2 棟(建物)情報シートおよび調査シート(弊社標準版の帳票)



図－3 評価結果の可視化（レーダーチャート）



図－4 評価結果の可視化（プロット図）



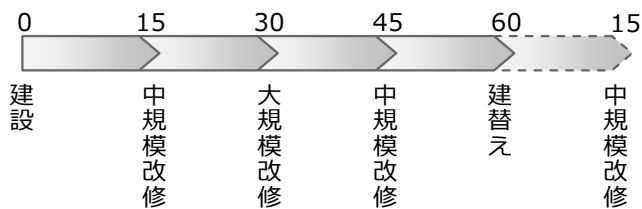
図－5 地域における公共施設の整備状況の可視化

#### 4) 保全コストの試算

保全コストの試算では、保全周期（建替え・改修の周期）や施設用途ごとの単価を設定し、長期的にかかるコストを試算する。特に、構造種別等を考慮した耐用年数の設定や、改修規模による改修実施時期を設定するなど、地方公共団体の予算措置の実態に近い試算を行う。

多くの公共施設で採用している鉄筋コンクリート造の建物を例に、耐用年数を60年とした場合の保全の内容とコストの計上時期を図－6に示す。耐用年数の中間期である建設後30年目に、施設の機能を維持するために必要な経年劣化および利用者や社会的ニーズの変化に対応するための大規模改修にかかるコストを計上する。また、大規模改修の中間期である建設後15年目および大規模改修と建替えの中間期である建設後45年目に、修繕や更新が必要となる部位や設備の経年劣化の対策にかかる中規模改修にかかるコストを計上する。耐用年数を迎える建設後60年目に、建替えコストを計上する。

この例のように、地方公共団体の実態を踏まえて保全周期や単価を設定し、保有する全ての公共施設の保全コストを試算する。



図－6 鉄筋コンクリート造の保全の内容と保全コストの計上時期の例

## (2) ステップⅡ：全体方針の検討

ここは、ステップⅠにおいて得られた評価結果と保全コストの試算結果をもとに、公共施設マネジメントの方向性や数値目標を設定する段階である。

### 1) 保全コストと財源の比較分析および施設削減等の目標の設定

試算した保全コストと調達できる財源を比較し、どの程度のギャップがあるかを比較する。

また、このギャップを解消するために、保有施設の妥当性を検証して適正な施設配置・施設数を設定し、施設削減の目標を設定する。さらに、長寿命化や財源捻出等のその他の手段の検討と目標設定を行う（図－7）。

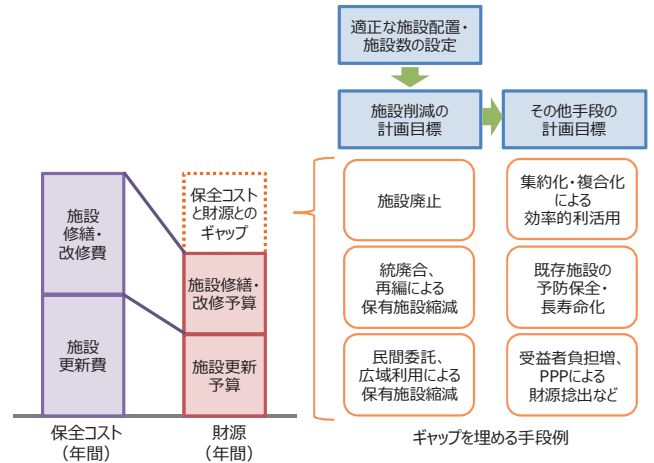
### 2) 地方公共団体と公共施設の状況分析、およびマネジメントの基本方針の検討

地方公共団体の人口、財政、地勢等の状況と公共施設の現状とを分析し、保有する公共施設全体のマネジメントの基本方針を検討する。表－1のAタイプのように、人口や財源の見通しが良好で、短期的に施設の削減を要しない場合は、保全に重きを置いた方針となる。一方、Bタイプのように、人口や財政の見通しが芳しくなく、施設が重複している場合は、保全に加えて再編を進める方針となる。

### 3) マネジメント体制の整備

公共施設マネジメントを中心となって担う部署や合意形成を図るための会議体の組成を行う。

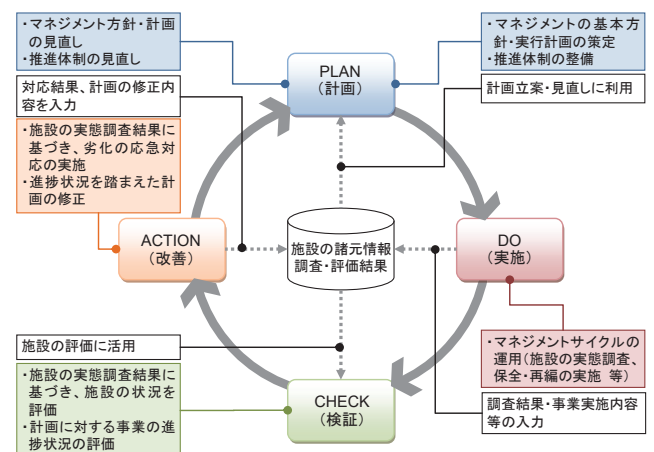
また、公共施設マネジメントを継続的に実施するために、マネジメントサイクルの各段階での実施事項を検討する（図－8）。「PLAN（計画）」段階では、公共施設マネジメントの方針の決定や推進体制の整備を行う。「DO（実施）」段階では、保有する施設の実態把握や立案した保全・再編に関する計画を実施する。「CHECK（検証）」段階では、施設の状況の評価や計画に対する事業の進捗の評価を行う。「ACTION（改善）」段階では、施設の評価結果に基づいた応急対応や、進捗状況を踏まえた計画の修正を行う。



図－7 保全コストと財源とのギャップおよび目標設定の手順

表－1 地方公共団体の状況とマネジメントの方針

|           | Aタイプ                                | Bタイプ                       |
|-----------|-------------------------------------|----------------------------|
| 人口        | ・増加傾向もしくは比較的緩やかな減少<br>・少子高齢化が比較的緩やか | ・急速に減少<br>・少子高齢化が顕著        |
| 財政        | ・税収が多い<br>・歳入が堅調                    | ・税収が少ない<br>・歳入が年々減少        |
| 地勢        | ・大部分が市街地                            | ・中山間地域を有する                 |
| 合併        | ・合併なし                               | ・合併あり                      |
| 施設の状況     | ・用途が重複する施設が少ない<br>・未利用施設が少ない        | ・用途が重複する施設が多い<br>・未利用施設が多い |
| マネジメントの方針 | 保全                                  | 保全＋再編                      |



図－8 マネジメントサイクルの各段階の実施事項



### (3) ステップⅢ：事業化に向けた取り組み

マネジメントの基本方針に基づき、保全および再編の実行計画を立案し、事業化に向けたアクションプランを策定する段階である。ステップⅡにおいて検討したマネジメントの基本方針を基に、地方公共団体内の地域ごとの施設の整備状況や偏り、人口構成の変化や増減等を踏まえて、保全計画や再編計画を策定する。

#### 1) 保全コストの平準化と保全計画の策定

ステップⅠの保全コストの試算において、長期的にかかるコストを試算すると、集中的に整備された施設が同時期に改修・建替えて迎えて、特定の時期のコストが突出するため、試算どおりに予算を確保し、保全を実施していくことは困難である（図－9（a））。

予算に応じた保全計画とするために、優先的に改修・建替えて実施する順序（優先度）を設定し、予算超過分を翌年に繰り越す等して保全コストの平準化を行う必要がある。劣化が進行して安全面・機能面で重大な懸念がある施設ほど優先的に保全するため、施設の実態調査結果に基づく安全性・機能性の評価（「(1) ステップⅠ：現状把握 2) 個々の施設の評価」における結果）に、施設の重要度（代替施設の有無等により設定）を加味して優先度を設定する（図－9（b））。

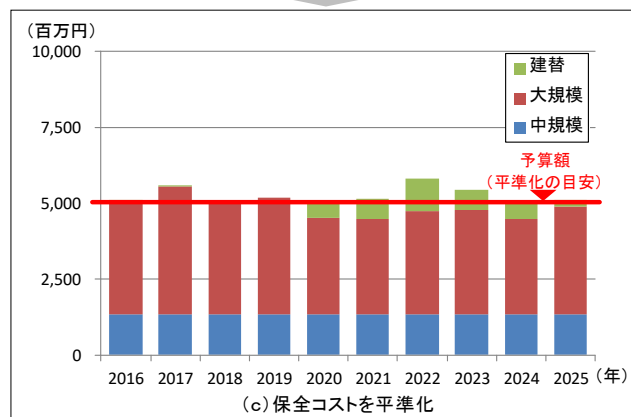
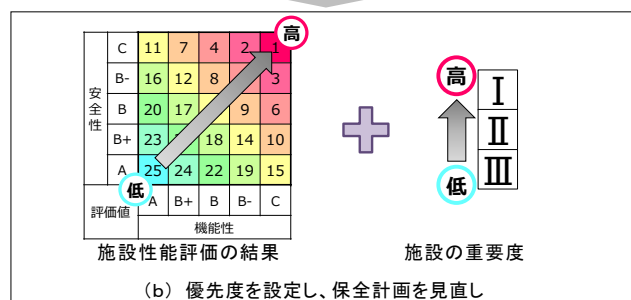
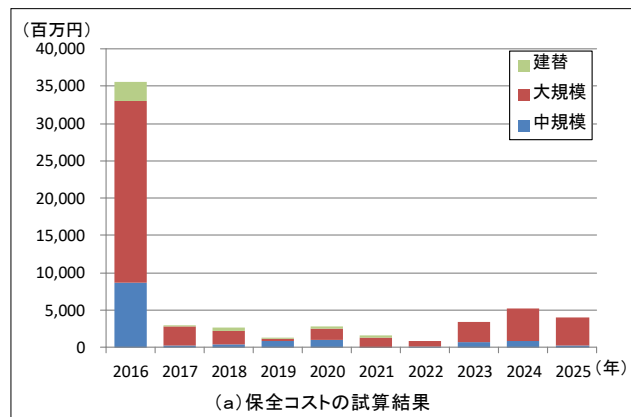
優先度が高い施設から保全コストを積み上げ、予算額を超えた優先度の低い施設の保全コストは翌年に繰り越す。翌年は、元々試算されていた保全コストと前年から繰り越した保全コストを合わせて優先度の高い施設から保全コストを積み上げて、予算額を超えた保全コストを繰り越す。これを平準化の対象期間で繰り返して、保全コストを平準化する（図－9（c））。

さらに、保全内容の精査や実績に応じた詳細な工事コストの設定を行って試算の精度を高め、実行性の高い保全計画を策定する。

#### 2) 適正な手法の判定と再編計画の策定

ステップⅠにおける評価やステップⅡにおいて設定した目標を踏まえ、施設用途別または個別施設において、それぞれ適正な再編手法（表－2）を検討し、再編方針および再編計画を策定する。

施設用途別または個別施設ごとの再編計画として、短期・中期・長期の視点で再編に向けた実行計画（ロードマップ）を作成する（図－10）。



図－9 保全コストの平準化の手順

表－2 主な再編手法

| 手法    |              | 概要                                                                |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| 総量縮減  | 集約化・複合化      | 集約化：類似した機能をもつ複数の施設を単一の建物にまとめる手法<br>複合化：異なる機能をもつ複数の施設を単一の建物にまとめる手法 |
|       | 廃止・解体        | 施設やそこでの行政サービスを廃止し、施設を解体・撤去する手法                                    |
| 効率的利用 | 用途変更・跡地利用    | 既存施設や廃止施設の機能・用途を変更する、または跡地・遊休地を活用し、新たな施設として効率的利用を図る手法             |
|       | 周辺公共団体との連携促進 | 周辺地方公共団体からの広域利用の促進、または、周辺地方公共団体が保有する施設を広域利用することで同種施設を非所有とする手法     |
| 官民連携  | 非所有運営        | 地方公共団体があえて所有しなくても成り立つ施設・機能を積極的に手放す手法                              |
|       | 民間活用         | 民間企業の優れたアイデアや技術力、資金力を施設の再編や運営に活用する手法                              |

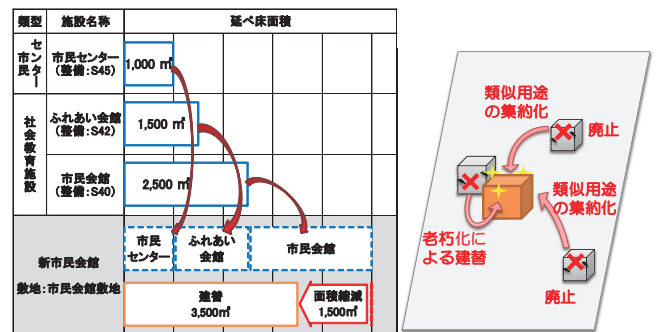
| 年度     | H29年度<br>(2017)                                                                                                                   | H30年度<br>(2018) | H31年度<br>(2019) | H32年度<br>(2020) | H33年度<br>(2021) | H34年度<br>(2022) | H35年度<br>(2023) | H36年度<br>(2024) | H37年度<br>(2025) | H38年度<br>(2026) | H39年度<br>(2027)                                                                                      | H40年度<br>(2028) | H41年度<br>(2029) | H42年度<br>(2030) | H43年度<br>(2031) | H44年度<br>(2032) | H45年度<br>(2033) | H46年度<br>(2034) | H47年度<br>(2035) | H48年度<br>(2036) | H49年度<br>(2037)            | ～<br>(2037) | ～<br>(2037) | H68年度<br>(2056) |  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-------------|-------------|-----------------|--|
| 施設類型   | 短期（10年間）                                                                                                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 中期（20年間）                                                                                             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 長期（40年間）                   |             |             |                 |  |
| 市庁舎等   | 庁舎：現状の施設を長寿命化しつつ、維持していく。                                                                                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 〇〇センタービル：非所有運営や民間活用による効率的なサービス提供を検討する。                                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 福祉施設   | 障がい者サポートセンター、自立センター、子育て支援センター、〇〇児童学園、障がい者利用施設：現状の施設を長寿命化しつつ、維持する。建替え時には、必要性和適正規模を検討する。                                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 健康センター、福祉センター：〇〇地区の拠点としての施設再編で集約化・複合化を検討する。<br>福祉センター内結核受療室：民間活用による施設非所有の運用について検討する。                                              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 〇〇保健福祉センター、〇〇保健福祉センター：類似用途の集約化や異種用途の複合化を図り施設面積の縮減を検討する。                                              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 市民センター | 東部地域の市民センターは、長寿命化を図りつつ他の施設との集約化・複合化を検討する。<br>東部地域の市民センター体育館は、集約化・複合化して施設面積の縮減を検討する。                                               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 北部地域の市民センター（体育館含む）は、地域性等を勘案して、施設の集約化を含め再配置を検討する。<br>西部地域の市民センター（体育館含む）は、地域性等を勘案して、施設の集約化を含め再配置を検討する。 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 検討結果による適正配置・他施設との複合化を推進する。 |             |             |                 |  |
|        | 〇〇市民センター：〇〇地区の交流施設再編と併せて、集約化する。                                                                                                   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 社会教育施設 | 市民会館、〇〇ふれあいセンター、〇〇市民館：〇〇地区の交流施設再編と併せて、集約化・複合化する。                                                                                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 〇〇ふれあいセンター：廃止とする。                                                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 美術館、郷土博物館：文化施設の在り方について別途検討を行う。（モデルBとの関連）<br>収蔵庫：延長化しつつ維持する。                                                                       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 検討結果による適正配置を推進する。          |             |             |                 |  |
|        | 〇〇ふれあいセンター：長寿命化を図り維持していく。                                                                                                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| スポーツ施設 | 総合体育館、〇〇公園こどもプール管理棟、〇〇公園水泳場管理棟、〇〇体育館管理棟、〇〇弓道場、〇〇広場管理棟、〇〇スタジアム管理棟、市民球技場管理棟、〇〇市民センタープール監視室：現状の施設を長寿命化しつつ、維持する。建替え時には、必要性和適正規模を検討する。 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 〇〇体育館、〇〇レクリエーション広場管理棟、〇〇公園水泳場管理棟、〇〇水泳場管理棟、〇〇球技場管理棟                                                                                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 施設の利用状況等を勘案し、廃止や解体などを検討する。                                                                           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 学校施設   | 小中学校：別途設置の委員会において、文部科学省が今年発行した「公立小中学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引」に則り、生徒数などを鑑みて、長期的に就廃合を検討する。（再編計画の全体目標と同一で20年間で10%削減目標とする）廃             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 小中学校：現状の施設を長寿命化しつつ、維持する。建替え時には、必要性和適正規模を検討する。                                                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 学童保育所  | 学童保育所：現状の施設を長寿命化しつつ、維持する。                                                                                                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 学童保育所：類似用途の集約化や異種用途の複合化による施設数の縮減を検討する。<br>状況により新たな施設を計画する際には民間施設（空き店舗）の活用を検討する。                                                   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 病院等    | 総合病院関連施設：将来計画にあわせ施設の長寿命化を図りつつ、積極的に市外からの利用を推進する。<br>将来計画に合わせて効率的な施設機能の構築を検討し、職員住宅棟の統合や民間施設の借り上げ等により施設規模の縮減を進める。                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        |                                                                                                                                   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 総合病院：建替え内容を検討する。                                                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 葬祭場等   | 火葬場、市民会館、リサイクルセンター：現状の施設を長寿命化しつつ、維持する。                                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 環境施設   | 市民会館、リサイクルセンター：建替え時には、必要性和適正規模を検討する。                                                                                              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 公園管理   | 交通公園管理棟：施設の利用状況等を勘案し、管理棟の廃止とともに交通公園のあり方を検討する。                                                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 検討結果による適正配置を推進する。          |             |             |                 |  |
| その他    | 給食センター：市に一つに集約する。                                                                                                                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 新給食センター：長寿命化しつつ、維持していく。                                                                              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
| 市営住宅   | 市営住宅：別途計画済みの「長寿命化計画」に則り、建替えや用途廃止を推進する。                                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |
|        | 市営住宅：別途計画済みの「長寿命化計画」に則り、長寿命化を推進する。                                                                                                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                                                                                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                            |             |             |                 |  |

図－10 再編の実行計画（ロードマップ）

### 3) 計画の検証

保全計画および再編計画ともに、シミュレーション（モデル事業）による具体的な検討、市民意見、政策判断を通じて、事業推進の手順や実行性を検証する。

再編計画に関しては、政策的かつ財政的にインパクトがある個別施設の再編計画を先導モデル（パイロット事業）と位置づけ、事業計画や事業手法を検証する（図－11）。そこで得られた結果を踏まえて、地方公共団体が保有する他の施設の再編計画や改修・建替え計画の円滑な推進を図る。



図－11 先導モデル（建替事業による集約化）のイメージ

### 3. 管理・分析ツールの構築

地方公共団体の公共施設マネジメントサイクルの運用にかかる作業の簡便化のために構築した管理・分析ツールについて紹介する。

#### (1) 概要・特徴

本ツールでは、公共施設をマネジメントするために収集した情報の管理、施設調査結果に基づく評価や保全コストの計算の作業を簡便に行うことができる。地方公共団体が一般的に導入している汎用ソフトを用いているため、当該ツールを導入するにあたって特別にコンピュータ環境を整備する必要はなく、現在使用している環境で使用することができる。

また、地方公共団体ごとに、今までの公共施設管理の経緯が異なるため、収集・管理すべき情報や職員が調査できる内容が異なる場合があり、これらの状況や要望に合わせて、情報項目や調査項目の追加・変更が可能な仕組みとしている。保全コストに関しても、単価の種類を追加したり、都市部での改修で代替施設の確保に費用を要する場合には単価を増額する等、地方公共団体の特徴を反映することができる仕組みとしている。

ツールの機能・仕様を表－3に示す。また、表－3の①～④の各機能が、マネジメントの流れの中でどの部分の作業を支援するものであるかを図－12に示す。

#### (2) 各機能の内容

図－13に、管理・分析ツールの画面とアウトプット例を示す（①～④は、表－3の各機能に対応）。

①では、図－2に示す諸元情報を入力した情報シートや、施設の実態調査結果を入力した調査シートを管理ツール（データベース）に取り込んだり、管理ツールの情報を各帳票に出力することができる。

②では、施設の実態調査結果を分析ツールに取り込み、個々の施設の絶対評価や同用途施設間での相対評価を行う。評価を行うと同時に、図－3に示すレーダーチャートやプロット図を出力することができる。

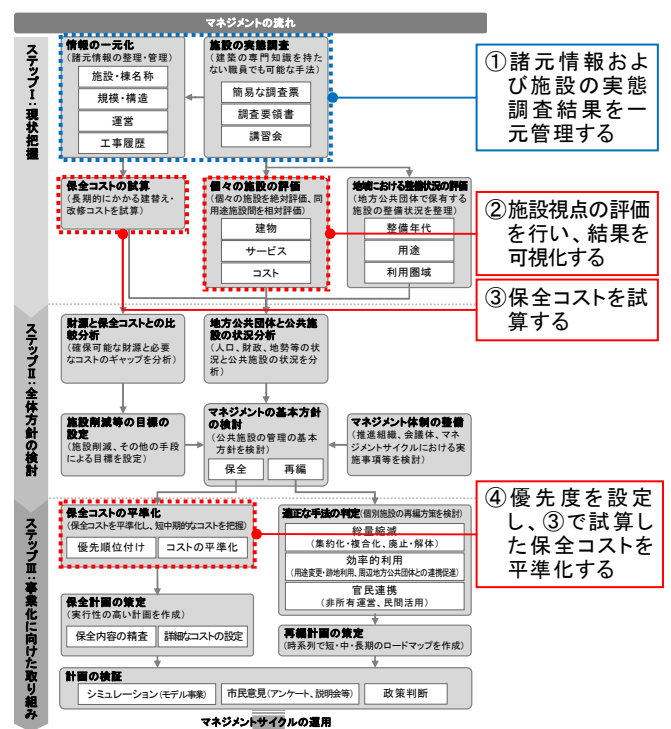
③では、「(1) ステップⅠ：現状把握 4) 保全コストの試算」で設定したルールに従い、長期的な保全コストを算出する。単価の変更も簡単にできる仕組みとなっている。

④では、施設の劣化状況等から施設の改修・建替えの優先度を設定し、③で算出した保全コストのうち、短中期（5～10年程度）の保全コストを平準化する。地方公共団体の施設の改修・建替えに係る予算に合わせ、様々なパターンの試算を行うことができる。

表－3 管理・分析ツールの機能・仕様

| ツールの名称            | 機能                        | 仕様                    |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| 管理ツール<br>(データベース) | ① 諸元情報および施設の実態調査結果を一元管理する | Access®<br>Excel®(帳票) |
| 分析ツール             | ② 個々の施設の評価を行う             | Excel®                |
|                   | ③ 保全コストの試算を行う             |                       |
|                   | ④ 優先度の設定および保全コストの平準化を行う   |                       |

※Excel, Accessは米国Microsoft Corporationの、米国およびその他の国における登録商標または商標です。



※①～④は「表－3 管理・分析ツールの機能・仕様」に対応

図－12 管理・分析ツールの支援対象



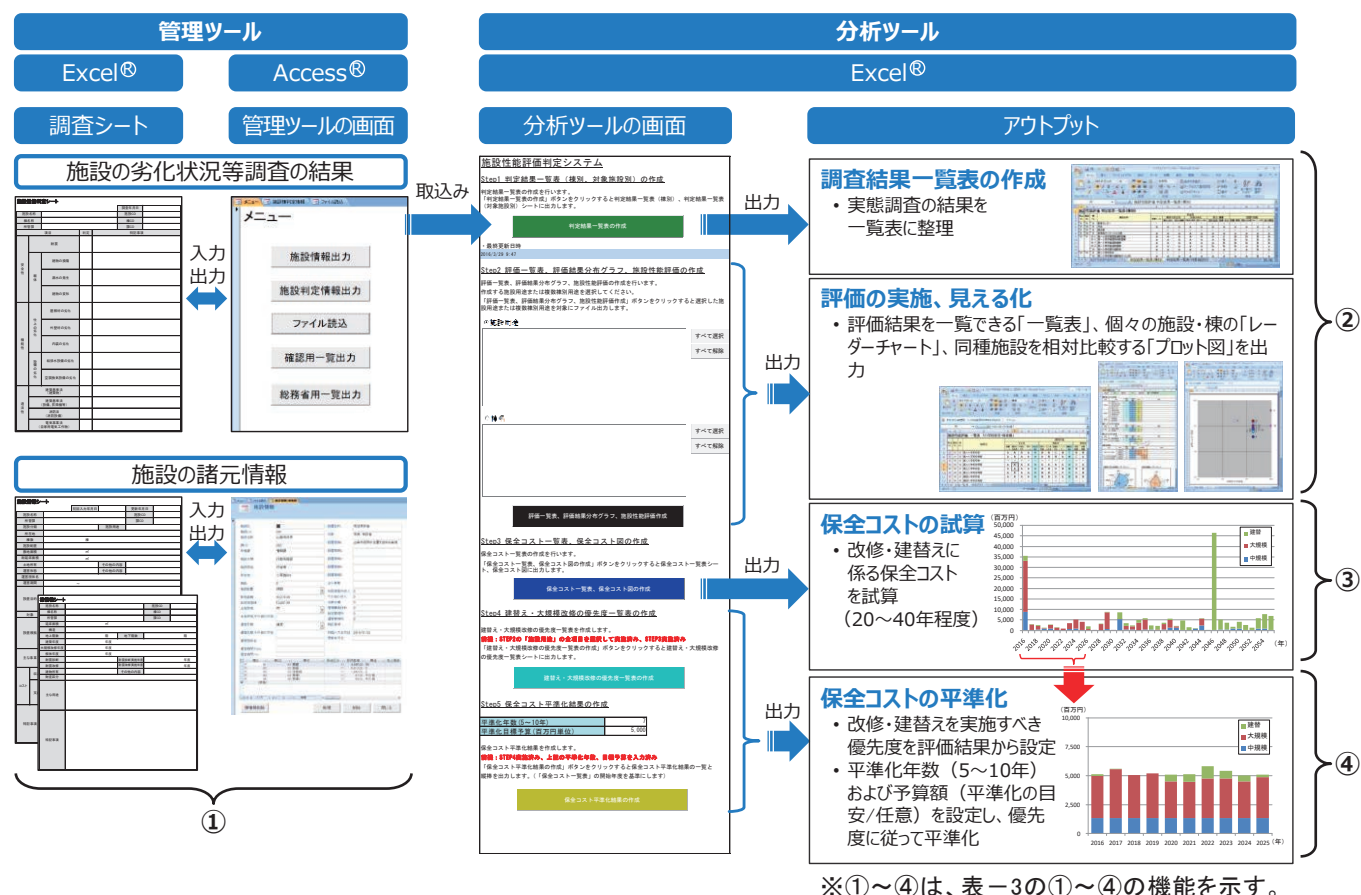


図-13 管理・分析ツールの全体像

#### 4. おわりに

本稿では、公共施設マネジメントサイクルの実現に向けた実施内容等を概説するとともに、マネジメントに係る作業の支援のために我々が構築した管理・分析ツールを紹介した。管理・分析ツールについては、既に地方公共団体の公共施設等総合管理計画や保全計画の立案、および公共施設白書の作成に適用し、情報の管理、公共施設の評価等の作業において実用性を確認している。

現在、国から公共施設等総合管理計画の策定が要請されたこともあり、多くの地方公共団体において、現況把握および全体方針の検討・策定までは徐々に進められている。しかしながら、多くの地方公共団体では、公共施設の現況把握や評価方法の仕組み、精度等が不十分なケースが見られ、また、次の段階である実行性の高い保全計画や再編計画の策定等の具体的な事業化に向けた取り組みには、ほとんど至っていないのが現状である。この現状に対し、我々が構築した調査・評価等の方法や管理・分析ツールは、現況把握や評価方法を事業化に繋がる内容や精度に改善し、継続的に取り組むことができる仕組みとなっている。

我々は、本稿において紹介した公共施設マネジメントの導入に向けた支援業務を通じて、地方公共団体が抱える公共施設に係る様々な課題の解決を目指していきたいと考えている。