

第4章 公共施設の維持保全について

ここでは、本計画第1章において掲げている取組方針「③ 施設の維持保全に向けた点検項目及び進め方を整理し、より効率的な公共施設の維持管理手法を導入する。」に対応した点検・診断や「予防保全方式」の維持管理の考え方を示します。

1 公共施設の維持保全に向けた考え方について

(1) 点検診断の実施に関する考え方

本市では、本計画や今後策定予定の個別施設計画に基づく公共施設の再編の取組を進めていくとともに、今後も維持していく施設については、施設利用者にとって安全で良好な利用環境を確保するため、施設を適切に維持管理していく上で重要となる点検診断等の取組を強化します。

これまでも公共施設の維持管理にあたっては、建築基準法や消防法等に基づき、施設の用途や規模に応じた法定点検を実施してきましたが、今後は、施設の状態を適切に判断し、公共施設マネジメントを計画的に推進するため、法定点検等の結果から得られた情報を有効活用し、個別施設の対策の緊急度や事業の優先順位を判断していきます。

また、法定点検にあわせて、職員による簡易的な自主点検の強化を図り、施設の不具合や劣化状況を早期に把握し、予防的な処置を施していくこととします。

具体的な強化策としては、自主点検の円滑化を図るため、基本的な点検項目や点検時に確認すべきポイント等をまとめた「施設点検マニュアル」を整備します。

法定点検や「施設点検マニュアル」に基づく自主点検の結果等の施設情報の蓄積と、その情報を有効に活用し施設の維持管理を行うことで、施設をこれまでよりも長く安全に利用していくことを目指します。

図表 4-1：定期点検の主な対象項目（例）

主な項目	点検診断の対象部位等
屋上・屋根	屋上表面、排水溝、屋上設置物等
外壁	仕上げ材、塗装、タイル、シーリング等
建具	窓、扉、門等
外部	バルコニー、外階段、土台、基礎等
内部	天井、床、内壁、点検口、アスベスト等
電気設備	発電設備、受変電設備、コンセント、照明器具等
給排水衛生	トイレ、洗い場、蛇口、受水槽等
空調	室内機、室外機、本体等
外構	舗装、側溝、フェンス、看板等

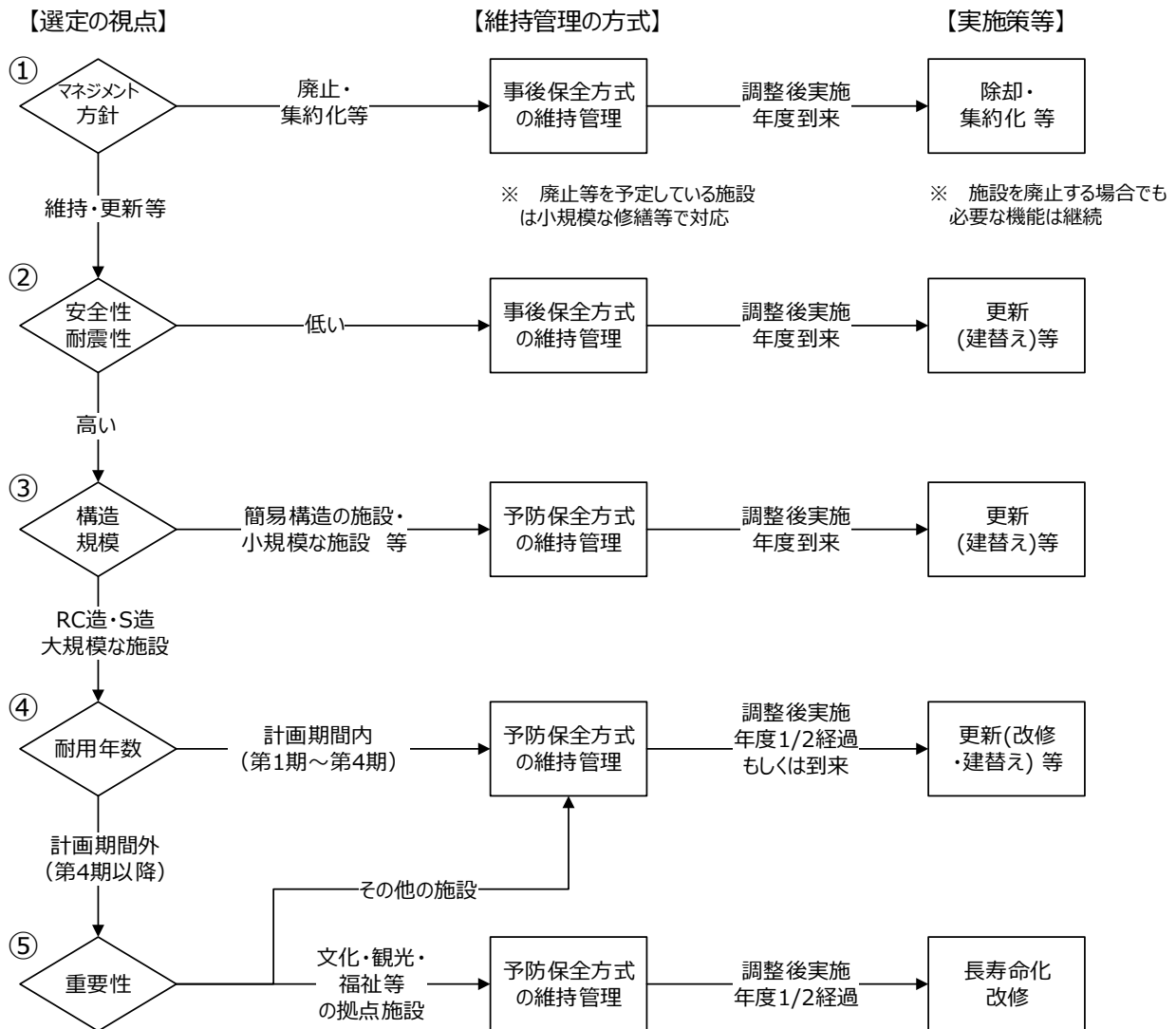
※ 定期点検項目の詳細については、「施設点検マニュアル」に掲載しています。

(2) 長寿命化改修工事の対象施設の選定基準

公共施設の建物については、これまで劣化による不具合が発生してから修繕を行う「事後保全方式」の維持管理を行ってきました。しかし、「事後保全方式」は、老朽化が顕在化したり、使用不可となってから対応することから、劣化が速く、標準的な使用可能期間よりも改修や建替えまでの期間が短くなる傾向があります。そのため、今後は、マネジメント方針や安全性、構造・規模、耐用年数等を踏まえ、適切な時期に修繕・改修を行う「予防保全方式」の維持管理へ移行することで、施設を長寿命化していくことを目指します。

また、本市の各種施策における重要な役割を担う文化・観光・福祉等の拠点施設（教育文化センター、図書館、郷土博物館、忍城址、古代蓮の里、総合体育館、総合福祉会館）については、「予防保全方式」の維持管理に加えて、長寿命化改修工事を実施する施設として選定しました。なお、今後個別施設計画の策定等を通じて長寿命化改修の対象を見直す場合にも、本計画における選定基準を参考に、施設ごとの状態を踏まえて検討します。

図表 4-2 : 「予防保全方式」の維持管理、長寿命化改修の対象施設の選定の視点（例）



2 年度別の対策費用について

(1) 既存施設を全て維持、更新する場合の将来更新等費用の試算結果

既存施設を全て保有し続けた場合、2055年度までに公共施設の大規模改修や建替えに必要な将来更新等費用は、1年当たり約27億円と試算されます。

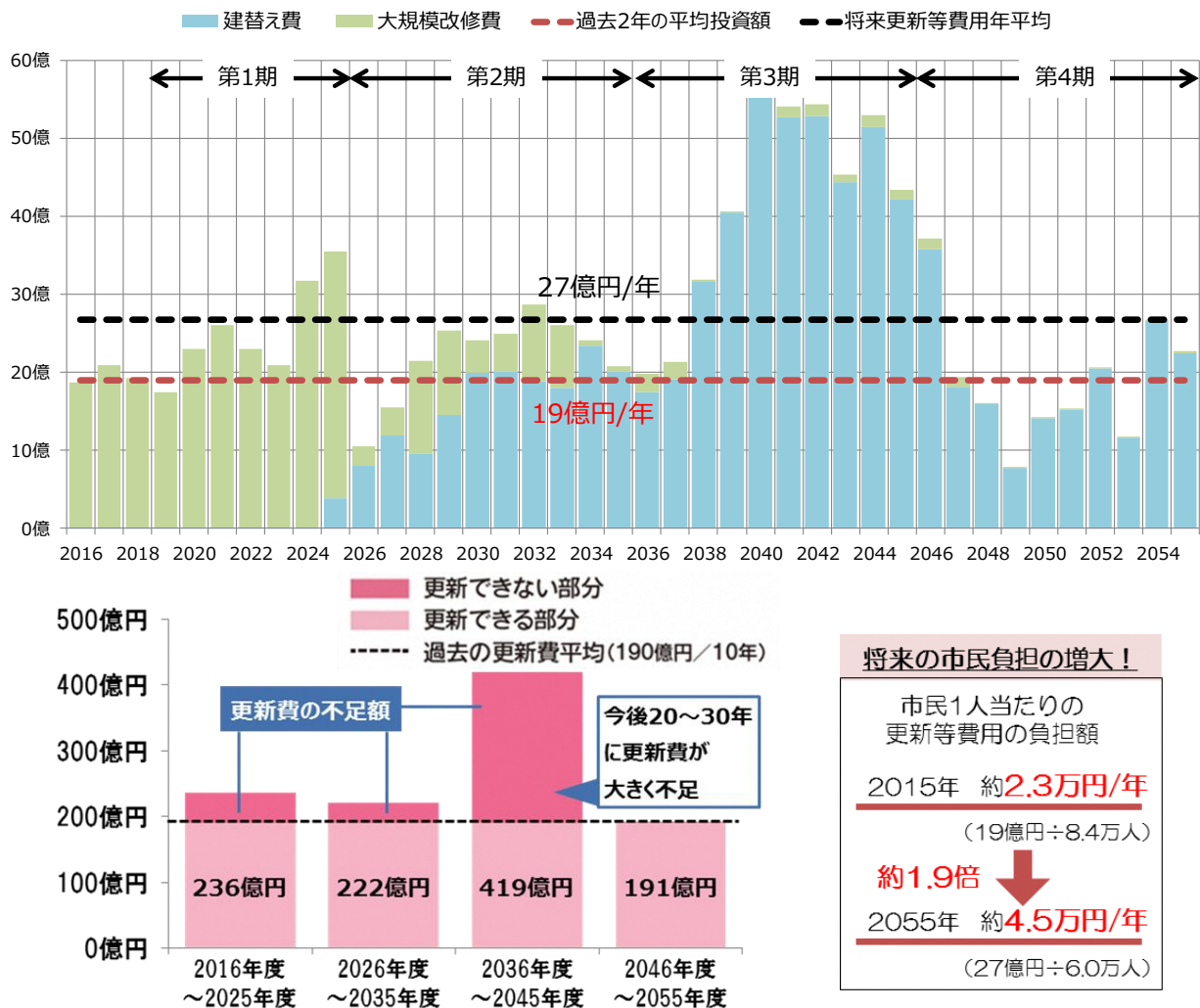
将来更新等費用と過去2年間の平均投資額約19億円を比較すると、2055年度までに1年当たり約8億円の差額が生じ、将来更新等費用の約29.6%に相当する財源が不足することが想定されます。

また、将来更新等費用の状況を年代別にみると、第1期に大規模改修の時期が集中し、1年当たり約24億円の将来更新等費用が必要になると試算されます。第3期には、建替えの時期が集中し、1年当たり約42億円の将来更新等費用が必要になると試算されます。

<試算結果の概要> (試算方法等は巻末の附属資料5に掲載)

- ・ 公共施設への過去2年間の平均投資額：19億円 (①)
- ・ 1年当たりの公共施設の将来更新等費用：27億円 (1,068億円÷40年) (②)
- ・ 1年当たりの将来更新等費用の不足額：▲8億円 (①-②)

図表 4-3：既存施設を全て維持、更新する場合の将来更新等費用の試算結果



将来の市民負担の増大！

市民1人当たりの更新等費用の負担額

2015年 約2.3万円/年

(19億円÷8.4万人)

約1.9倍 ↓

2055年 約4.5万円/年

(27億円÷6.0万人)

※ 総合管理計画と同様に、総務省の公共施設等将来更新費試算ソフトの単価を用いて試算。

(2) 本計画を実施した場合の将来更新等費用の試算結果

将来更新等費用の不足額の解消に向けて、施設分類別の再編に向けた方針に沿った施設の再編を実施した場合、2055年度までに1年当たり約9億円の将来更新等費用の削減が試算されます。この場合、全体の不足額は解消されるものの、第2期後半から第3期、第4期には年間数億円から数十億円の不足額が生じる年度があることから、事業等の実施時期の平準化によって更新時期の集中を解消する必要があります。

今後は、施設の再編の取組によって、既存の公共施設を有効に活用しながら、公共施設の将来更新等費用の不足額への対策として、(仮称)公共施設整備基金の設置等、計画的な積立を行い解消を図ります。

<試算結果の概要> (試算方法等は巻末の附属資料5に掲載)

- ・ 公共施設への過去2年間の平均投資額：19億円 (①)
- ・ 1年当たりの公共施設の将来更新等費用：18億円 (727億円÷40年) (②)
- ・ 1年当たりの将来更新費等の不足額：+1億円 (①-②)

図表 4-4：施設の再編、長寿命化を実施した場合の将来更新等費用の試算結果

