

豊川市ファシリティマネジメント推進基本方針



平成24年3月

はじめに

本市は、平成18年2月の宝飯郡一宮町に始まり、平成20年1月音羽町・御津町、平成22年2月小坂井町と3回の合併を経て、人口18万人、面積160km²の愛知県東三河地域の中心的都市となり、その結果、現在の豊川市においては、同種類、同規模の施設を多数、保有することになりました。

その一方で地方自治体においては、少子高齢化の到来、高度情報化の進展、地球温暖化防止、東日本大震災の発生による原発問題を始めとする不安定な電力供給、急がれる防災対策など社会情勢の急激な変化への対応が迫られています。このような状況のもと、時代の変化への確に対応する行政サービスが求められ、現在の厳しい財政状況下においては、何よりも鋭いコスト感覚を持って、事業展開をしていくことが必要不可欠となっています。

また、現在の公共施設は、高度経済成長期に急速に整備されたものが多く、そのほとんどが間もなく建替えや大規模修繕などのピークを迎え、長期的かつ経営的視点に基づいた資産の活用・効率的な維持管理、補修、新築に対処するような計画を策定することが急務となっています。そのためには、施設を経営資源と捉えるファシリティマネジメントの手法を取り入れながら、市全体で建物の最適化に向けて取り組まなければならないものと考え、基本方針を策定します。

目 次

I 豊川市の現状と課題	1
1 市有施設の保有とその老朽化	1
2 厳しい財政状況	2
3 所管部課ごとによる分散管理体制	3
4 人口の減少、超高齢・少子化社会の到来	3
5 環境問題への対応	4
6 様々な課題への対応	4
II ファシリティマネジメント導入の目的	5
1 導入の意義	5
2 ファシリティマネジメントの方向性	5
3 ファシリティマネジメント導入による効果	6
III 推進に向けた取り組みの方法	7
1 施設の整理、データベース化	7
2 施設保全管理システムの導入	7
3 保有財産の最適化	7
4 保有財産の利活用	7
5 維持管理コストの最適化	7
6 施設の長寿命化	7
7 組織体制の構築	7

I 豊川市の現状と課題

(1) 市有施設の保有とその老朽化

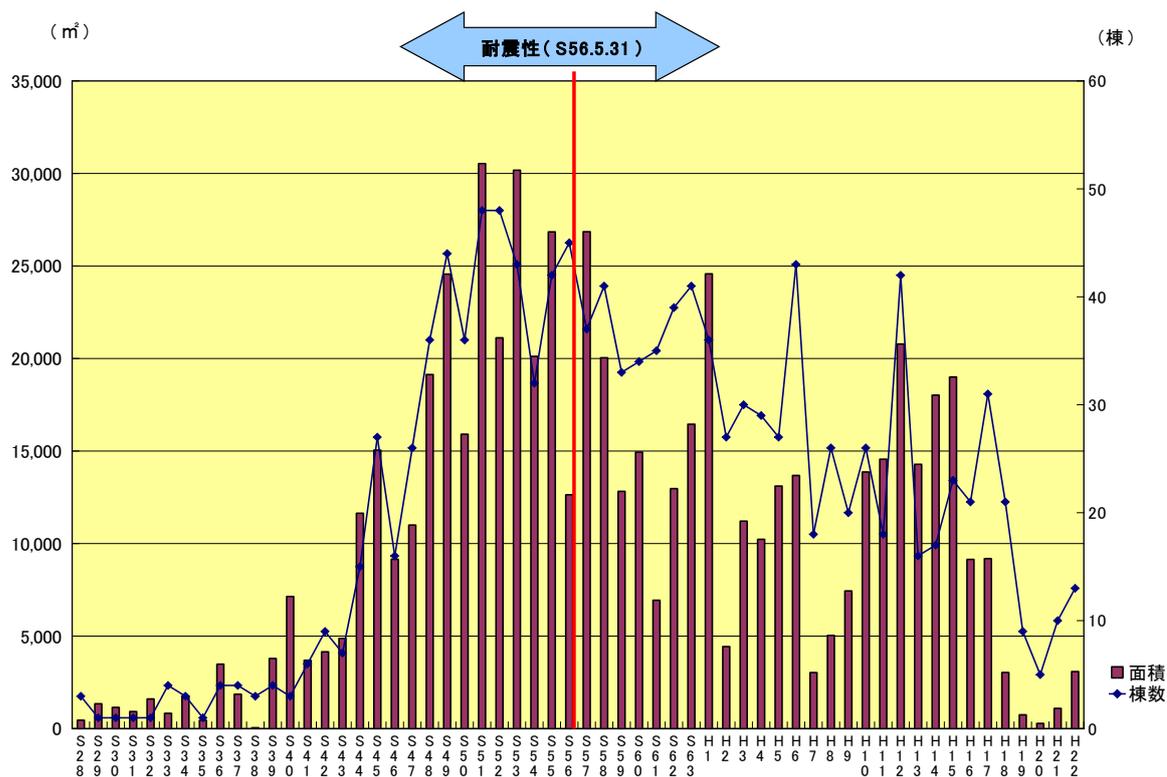
豊川市の保有する建物は、平成23年度当初で1,429棟、延べ面積で約62万1千平方メートル、平均築年数は約26年となっています。

10年後の平成33年度(2021年度)には、築後30年を経過するもの(1991年以前のもの)が全体の半数を超えるなど、施設の老朽化が進み、その修繕・維持管理費等はますます増加する状況にあり、さらには、耐震化の対応などによる改修費も、大きな経費となっています。

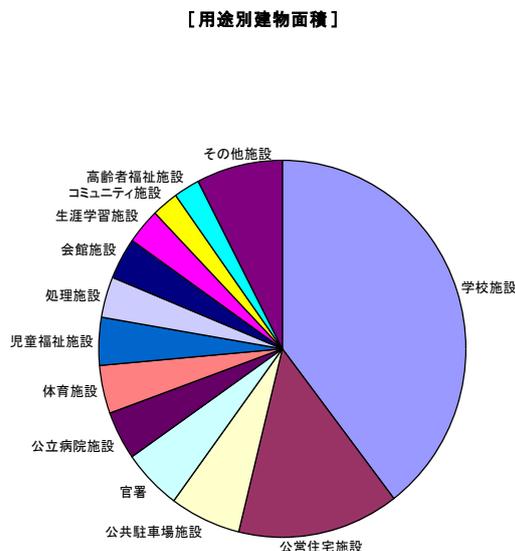
市有施設の保有状況

市全体 1,429棟 約62.1万㎡=18.8万坪→再調達価格1,880億円
 人口一人当たり面積 3.4㎡/人

[竣工年度別建物保有状況(H23.4.1現在)]



用途別建物面積		2011.4.1現在	
用途区分	棟数	面積	備考(面積割合)
官署	40	33,016.73	5.31%
会館施設	13	21,978.47	3.54%
高齢者福祉施設	26	14,622.35	2.35%
障害者福祉施設	3	907.63	0.15%
児童福祉施設	82	25,583.33	4.12%
その他福祉施設	12	4,477.87	0.72%
健康施設	9	5,162.54	0.83%
墓園施設	4	70.08	0.01%
処分場施設	11	2,257.39	0.36%
処理施設	18	21,614.00	3.48%
農業施設	6	890.00	0.14%
観光施設	10	2,376.05	0.38%
公共駐車場施設	4	38,636.02	6.22%
公共駐輪場施設	6	2,321.00	0.37%
コミュニティ施設	55	14,423.25	2.32%
公園施設	163	4,139.72	0.67%
公営住宅施設	145	88,108.64	14.18%
消防施設	55	7,772.85	1.25%
防災施設	44	1,113.77	0.18%
学校施設	526	244,651.06	39.36%
生涯学習施設	25	18,857.09	3.03%
体育施設	45	25,867.57	4.16%
学校給食施設	20	5,612.47	0.90%
汚水処理施設	5	2,527.17	0.41%
水道施設	55	4,304.00	0.69%
公立病院施設	32	25,764.00	4.15%
その他施設	15	4,451.29	0.72%
合計	1429	621,506.34	100.00%



また、豊川市が保有する土地は、平成23年度当初で約460万平方メートルとなっており、行政財産が約330万平方メートル、普通財産が約130万平方メートルとなっており、これらに係る維持管理費用等の経費も、今後おおきなものとなっていきます。

(2) 厳しい財政状況

リーマンショックからの長引く不況、東日本大震災の発生、急激な円高の進行など企業収益や雇用・所得の悪化により歳入が減少していく反面、少子高齢化や雇用情勢の悪化による社会保障費の増加や新市民病院の建設、新学校給食センターや消防署南分署の建設など大型建設事業が本格化し、引き続き厳しい状況になることが見込まれます。

このような財政状況下においては、今後、市有施設の従前同様の建て替えが極めて困難な状態であることから、既存施設の用途変更や大規模な模様替え等の有効な利活用を検討する必要があります。

また、多様な手法を駆使し、計画的な改修を行うことにより施設を長期的に使用し、将来的な更新需要を抑制するとともに、多様化する市民サービスへの的確な対応が必要です。

(3) 所管部課ごとによる分散管理体制

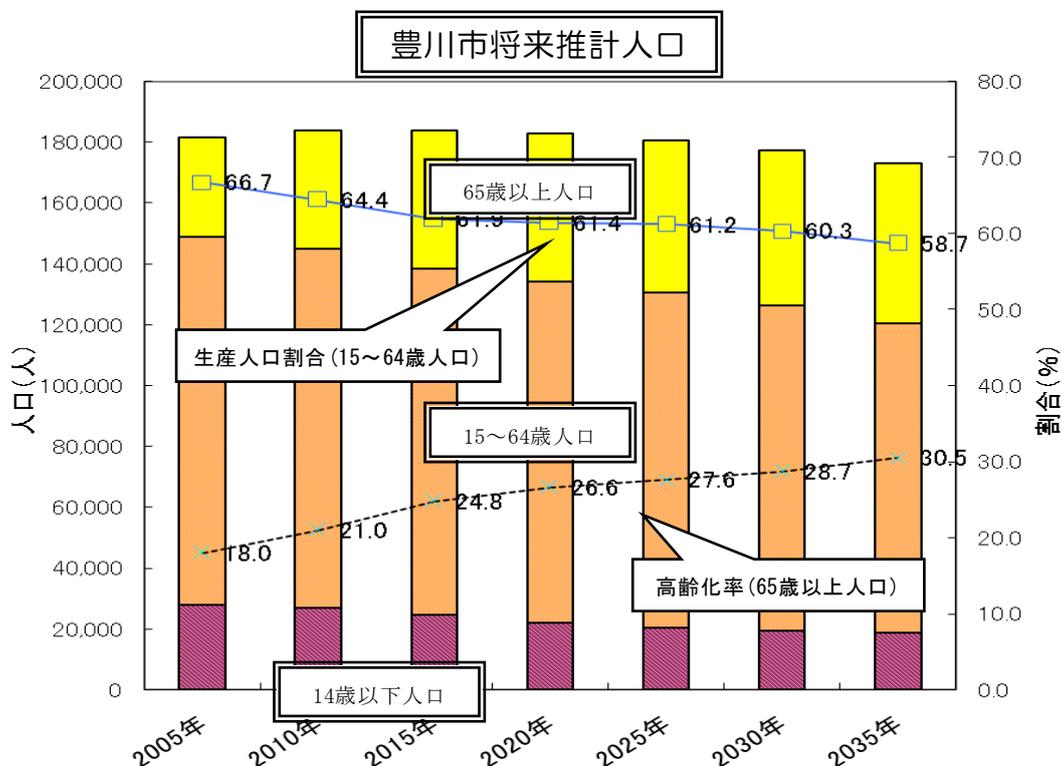
現在、施設の保全は、所管部課あるいは施設ごとに管理されており、統一された管理運営方法や基準がなく、また施設の不具合が生じた場合に対応するという対症療法的な対応となっています。

このようなことから、一つの部門が横断的に土地や建物を総括する視点を持ち、各所管は本来の運営・管理を中心に行うなど、公共施設の事業運営管理と施設維持管理が、効率的に機能し合う体制を構築する必要があります。

(4) 人口の減少、超高齢・少子化社会の到来

本市の人口は、平成20年をピークに減少傾向にあります。高齢人口（65歳以上）の人口は増加しています。生産年齢人口（15歳以上64歳以下）は段々減少しており、年少人口（14歳以下）は微減ということで今後減少する傾向にあり、少子高齢化が急激に進展していくものと考えられます。

このような人口構成の変化に合わせ、施設の機能やあり方の見直しも必要となります。



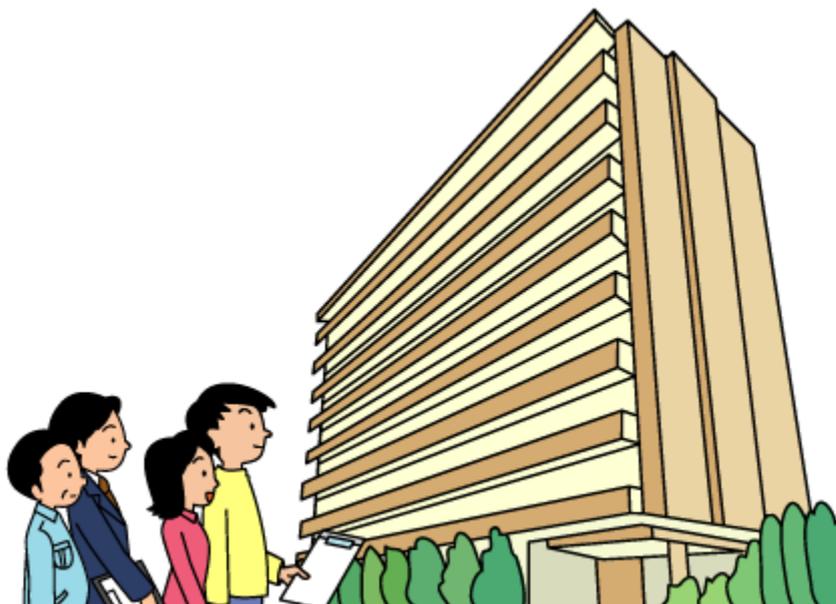
(平成18年12月 国立社会保障・人口問題研究所の試算による将来推計人口)

(5) 環境問題への対応

京都議定書の発効や東日本大震災の発生など環境やエネルギー問題への関心が高まる中、豊川市においては、地球温暖化対策実行計画を策定し、温室効果ガス削減のための取組みとともに、公共施設の延命化を図り、建設廃棄物の発生抑制を行い、適切な維持管理による省資源・省エネルギー対策など環境負荷の低減に向けた具体的方策が必要となります。

(6) 様々な課題への対応

このような様々な課題に対応するため、土地・建物・設備とする財産を経営資産としてとらえ、経営的な視点に基づきまして、総合的・長期的観点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図る経営管理の手法であるファシリティマネジメントの導入が必要となります。



Ⅱ ファシリティマネジメント導入の目的

1 導入の意義

豊川市の現状と今後の予想される将来像から、従来の公有財産に関する考え方を抜本的に見直す必要があります。まずは、市が保有し続けていくべき財産を明確にし、施設の見直しや集約化による保有財産の縮減と地域に見合った施設配置を考えなければなりません。また、保有し続ける財産については、限られた財源と人材の中でより効率的な施設運営と安全で快適に利用できる施設や市民サービスの提供が不可欠と考えます。

そして、見直しにより生まれた財産は処分による財源確保のための活用や社会環境の変化、市民ニーズに対応した施設への転換など、市の貴重な資産として積極的に利活用し、健全な行財政運営への貢献と幅広い市民サービスへの還元に取り組まなければなりません。

これまでどおり保有している財産のすべてを維持し続けていくことが困難な状況の中で「見直すべきところは見直し、投資するべきところは積極的に投資する。そして、活用できるものは最大限活用する。」戦略的なしくみづくりが必要と考えます。そのため、従来の所管別による管理体制と公有財産における考え方を見直し、保有している土地と建物の総合的な一元管理の確立と「保有する財産」から「活用する資産」への意識転換を目指します。

そして、資産経営推進のための手法としてファシリティマネジメントを導入することにより、徹底したコスト意識改革と経営感覚を持った効率的な資産運営、最少の経費で最大の効果の実現に取り組む必要性があるものと考えます。

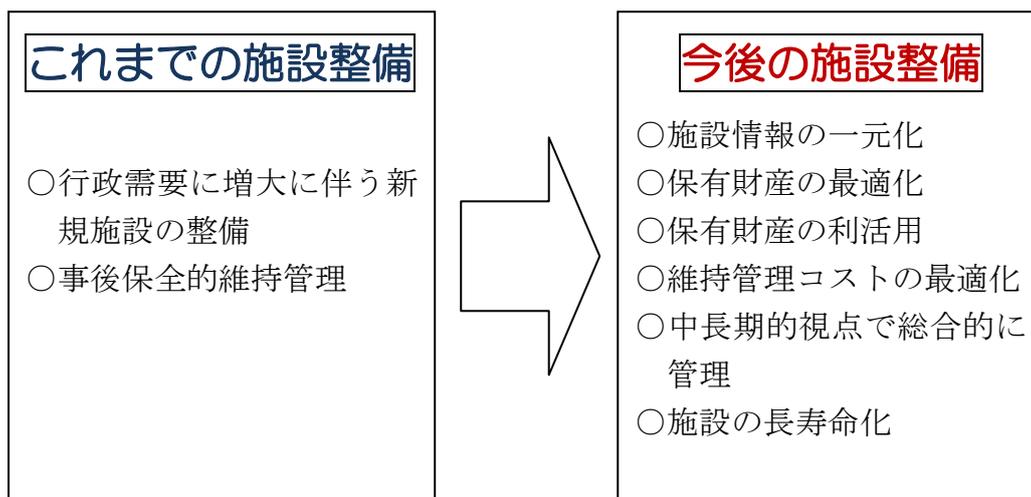
2 ファシリティマネジメントの方向性

個々の施設をデータベース化し、建物自体のライフサイクルコストを洗い出し、『存続』『廃止』の分類別評価をし、建物の方向性を決定するとともに『存続』の場合は、適正化に向けての建物自体の管理運営計画を、『廃止』の場合には、何年以内に廃止するといった廃止計画を策定することが求められます。

そのような計画に基づき、市議会や地元住民への説明を実施する中でファシリティへの意識づけを図り、資産経営といった概念で実行していくことが重要です。また、施設再配置の根底には、18万都市としての

各地域へのまちづくりの概念が必要となりますので、将来的な豊川市のグランドデザインを描く中で施設再配置を決定する必要があります。

そのためには、横断的な視点による財産管理や施設営繕を管理する担当課設置の検討や資産経営を推進していくための組織の立ち上げが今後必要となってきます。



3 ファシリティマネジメント導入による効果

(1) 社会・経営ニーズへの柔軟な対応

社会変化に伴う新しいニーズ、地方分権など行政経営改革がもたらす施設の統廃合・再配置、電子化による新しいサービスで全体を最適化します。

(2) 執務環境とサービス環境改善

情報改革に対応した生産性を向上させる執務環境と快適なサービス環境を提供します。

(3) 施設長寿命化・環境負荷の低減

計画保全による施設の長寿命化、環境対策・耐震対策、機能向上等への重点的投資で施設を良好な状態で維持します。

(4) 施設総費用の最小化

全施設の経費・投資・保全費を統括して、個別管理の施設利用のムダを省き、生涯総費用（LCC）を縮減します。

(5) 施設資産の最適化

既存施設の利用効率改善、余剰施設の統廃合・利活用・用途変更により、総量を縮減し、全体を最適化します。

Ⅲ 推進に向けた取り組みの方法

1 施設台帳の整理、データベース化

各施設所管課で保有している施設管理情報を収集し、施設台帳などのデータベース化を図り、情報の一元化と継続的な情報管理を推進します。

2 施設保全管理システムの導入

施設情報（データベース）を基に、建築物等の維持保全状況の把握、コスト分析など施設を管理していくための有効手段となる施設保全管理システムの導入を図ります。

3 保有財産の最適化

品質・供給・財務の3つの側面から施設の現状を評価・検討したうえで、市が持ち続ける施設を明確にし、施設の見直しや集約化に取り組みます。

4 保有財産の利活用

見直しにより生じた財産を市民ニーズに対応した施設への用途変更、他団体への貸付け、民間への貸付・売却、廃止などの様々な面から活用方法を検討します。

5 維持管理コストの最適化

電気・機械設備の運用方法の改善や改修を行い、エネルギー消費量や光熱水費の削減を目指します。

6 施設の長寿命化

施設評価の結果とライフサイクルコストから中長期の改修計画を策定し、施設改修の優先順位の明確化や計画的な改修を行うことにより、施設全体にかかる長期的な財政負担の軽減や平準化を行います。

7 組織体制の構築

施設を一元化し、企画・管理・活用する総合的な管理を実施していくためには、施設の修繕・保全などの建築知識に精通する技術職員を配置した統括管理する組織の構築が必要となります。