

# ファシリティマネジメントの推進について 基本的な考え方（概要）

## 1. ファシリティマネジメントの取組み方針

### 1) 目的

「世代を超えて市民の暮らしを多面的に支える公共施設」について、市民の利便性を比較考慮しながら最小の経費で最大の効果を発揮していくために、個別公共施設に係るコスト削減や機能改善を積み重ね（個別最適）ながら、将来の時間軸を見据えた中長期的且つ分野横断的な視点（全体最適）にたつて、ファシリティマネジメントを推進していく。

### 2) 背景

少子高齢型の人口減少社会の到来に伴って社会情勢が変化し、歳入歳出構造の変化による財政的な制約が増大していく中で、これまでに人口増加や経済成長にあわせて整備拡充をしてきた公共施設群が、続々と大規模改修や建替え時期（築40年前後）を迎え、維持管理及び保全整備コストの増加が避けられない。

### 3) 現状

庁舎等一般施設（平成22年3月31日現在）の延床面積は221万㎡

### 4) めざすべき姿

「現在及び次世代の市民が、安全な公共施設で安心して利用できるように、市民や地域ニーズの変化に対応しながら、公共施設の役割を将来にわたって持続的に発揮していく」

## 2. ファシリティマネジメント推進の方向

### 1) 3つの柱

- 「最適な日常管理」 標準的・効率的且つ適正なコストの維持管理による良好な施設機能の確保
- 「最適な保全整備」 計画的・効果的な投資による長寿命化の実現と環境への配慮
- 「最適な資産管理」 望ましい公共施設のあり方検討、及び統廃合・利活用による最適保有量の実現

### 2) 中長期的な視点及び分野横断的な視点の導入

人口推移・構造の変化に伴う将来ニーズや財政状況などを見据えて、全庁的な視点で公共施設の再構築に取り組む。

### 3) マネジメントサイクルの導入

## 3. 具体的な取組み方策

### 1) 5ヵ年（平成23年度から27年度）の具体的な目標

#### 【日常管理】

- 直営施設に係る設備の保守点検・警備・清掃等維持管理コストを、5ヵ年で5%（3.5億円）以上削減する。
- 運用改善等を実施し、全体の光熱水費を、5ヵ年で5%（2.5億円）以上削減する。

#### 【保全整備】

- 「長寿命化対象施設」は、現行の平均的な40年の建替え周期を65年へと延長して設定し、経済的且つ効果的な保全措置を講じて築後平均使用年数を延長し、40年で建替える場合に比して、LCC（ライフサイクルコスト）を5ヵ年で30%以上低減し、次の5ヵ年も同様とする。
- 神戸市耐震改修促進計画及び地球環境保全推進本部が推進する省エネ対策の実践支援をする。

#### 【資産管理】

- 「最適化検討施設」及びこれに関連・支援する施設（「最適化検討施設群」という）について、現在及び将来に亘る施設の必要性・有効活用の可能性等を勘案して、施設性能又は管理経費等に係る課題を検討し、今後の対処方針を策定する。
- 「最適化検討施設群」に係る対処方針に基づき、市民ニーズや機能を踏まえて、施設の再編、転用、移転再配置や利活用等によって、施設総量（延床面積）を30年間で10%をめどに逓減していく。

### 2) 基礎的情報の収集・分析のための施設調査

### 3) 最適な日常管理を実現するための具体的な方策

#### 1) “施設管理コストの標準化を図る。”

公共施設ごとに、平均的なコスト指標を示すベンチマークと比較し、差異がある場合、要因を分析したうえで改善を図る。

#### 具体的なアプローチ

- ベンチマーク（単位あたり維持管理業務・光熱水費の分布など）、②パフォーマンス評価（単位あたり施設管理コストと利用率）などにより要因分析を実施し、業務内容や発注方式等の見直しなどの改善を図る

#### 2) “施設管理水準を評価・設定して業務の適正化・効率化を図る。”

公共施設の規模や用途ごとに、維持管理業務内容や実施回数等を定め標準的な仕様（国土交通省仕様などにより作成）を作成し、業務水準の適正化を図る。また、公共施設の施設性能及び施設管理業務の実施状況などの現況を把握・評価するモニタリングを実施して施設管理レベルと施設性能のバランスを図る。

#### 具体的なアプローチ

- 標準的な仕様書を用いた入札や見積合わせの推進
- 新たな維持管理手法（群管理・拠点管理手法）の導入
- 定期的又は定期的に日常点検や維持管理及び省エネに関する情報提供を行う。
- 管理効率・健全度評価等に課題のある公共施設を対象にモニタリングを継続的に実施する。

#### 3) “様々なノウハウを効率的に活用する。”

エネルギー調達に係る入札の推進、外部委託、指定管理者制度・PFIの導入など民間の経営手法の導入検討を行い、公共施設の整備・管理や行政サービスの提供などに公と民との多様なパートナーシップ（PPP）を一層活用する。

#### 具体的なアプローチ

- 民間活用の推進

### 4) 最適な保全整備を実現するための具体的な方策

#### 1) “実情に即した経済的且つ効果的な保全整備を実現する。”

現況調査によって、予防保全の観点から基幹的な建築部位・設備の状態把握と評価（健全度評価）をして施設カルテを作成し、これに耐震性能・法適合性・防災安全性・環境保全性・バリアフリーの6つの安全性指標による総合的な評価（施設性能評価）によって、公共施設の保全整備優先度を定量的に設定する。

#### 具体的なアプローチ

- 施設カルテにより公共施設の不具合を確認し、健全度（劣化状況）をはかる
- 施設性能評価による保全整備優先度の設定
- 効果的な保全整備状況を測定・評価するため改善状況等を点検によって確認し検証して進行管理をする

#### 2) “長寿命化方策を重点的に講じる。”

公共関与の必要性が高く計画的な改修・更新により長寿命化を図る必要がある「長寿命化対象施設」については、必要に応じて利用目的等に応じた情報を付加し、ライフサイクルコストを算出して中期保全計画を策定して、計画保全措置を重点的に講じる。

#### 具体的なアプローチ

- 中長期保全計画の策定
- 公共施設の建築・改修指針の策定

#### 3) “省エネルギー対策を効果的に講じる。”

年数が超過しエネルギーの消費効率の改善が必要な施設・設備については、省エネ診断を実施し、中期保全計画とも協調しながら省エネルギー化計画を策定する。

#### 具体的なアプローチ

- 省エネの手引き等の活用による運用改善、省エネ診断・省エネ改修計画の策定を継続的に実施する

### 5) 最適な資産管理を実現するための具体的な方策

#### 1) “望ましい公共施設のあり方を検討。”

公共施設に関する設置目的・規模・必要機能などについて、安全性や可変性などの施設性能、利用状況、資産価値、ライフサイクルコスト（LCC）など多角的な評価に基づいて、望ましい公共施設のあり方を検討し選択する（公共施設と市民サービスのあり方を再構築する）という視点に立ち、統廃合や再配置などを計画的に進める。

#### 具体的なアプローチ

- ファシリティ・スクリーニングによる「最適化検討施設」の抽出と将来シナリオの検討
- 全体最適化の意思決定等に活用する公共施設アセスメントシートの整備・更新

#### 2) “公共施設のストックの有効活用を図る。”

#### 3) “最適保有量を実現する。”

### 6) 最適化方策の実現を促進するための措置

- 推進体制
- 技術的支援等を含めた効率的な実施