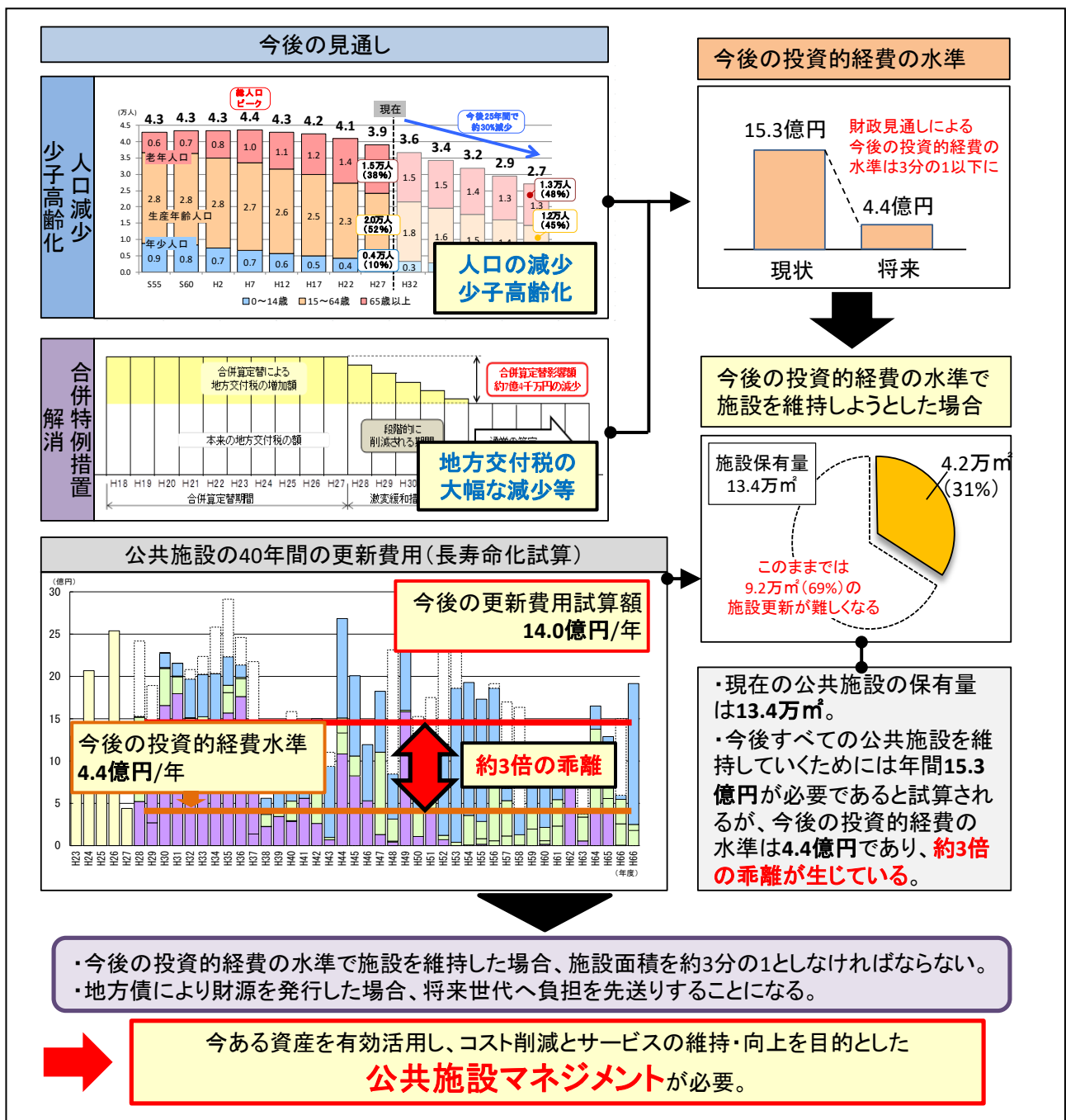


第6章 公共施設等マネジメント基本方針

1. 公共施設マネジメントの必要性

市が保有する公共施設を今後すべて維持した場合、長寿命化改修を実施した場合でも今後40年間で561億円の費用がかかることが試算されます。その一方で、人口減少や少子高齢化による扶助費の増加、租税収入や地方交付税等歳入の減少により、今後の投資的経費の水準は現在の約3分の1となることが予想されます。

仮に、今後の水準の範囲内で施設を維持しようとした場合、施設面積を約3分の1としなければなりません。また、地方債の発行により財源を確保した場合でも、公債費が財政を圧迫し、次の世代に負担を先送りすることになります。いずれも公共サービスの維持・向上の視点からは現実的ではありません。そのため、今ある施設を最大限に有効活用し、コスト削減と公共サービスの維持・向上の両立を図ることを目的とした公共施設マネジメントが必要です。



2. 実態・課題と改善の方向性

＜前章までに取り上げた主な実態と課題、今後の方向性＞

公共施設等を取り巻く現状と課題（第2章）		マネジメントの必要性
人口 地域	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>人口減少・少子高齢化が顕著に</u> ・ 現在3.9万人である人口が今後25年間で1.2万人（約3割）減少し、地域により過疎化が顕著になると予想される。 ・ 転出入の影響もあり、高齢化が進展しているが（現在38%）、25年後には約半数が高齢者となると推計される。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口変化に見合った<u>適正な施設の規模や機能配置</u>を行う必要がある。 <p>少子高齢化、人口減少による需要の変化に対応する</p>
財政	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>合併特例措置の解消・歳入減</u> ・ 合併特例債等により年間15.3億円の公共施設事業を行ってきたほか、合併算定替により7.4億円の地方交付税の増加があったものの、今後合併特例措置が解消するため今後の投資的経費の確保が難しい状況となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 財政状況に対応するため、<u>施設総量や更新費用の削減</u>を図る必要がある。 <p>集約化等による総量削減や維持管理費の削減に取り組む</p>
公共施設等の利用実態（第3章）		
市役所 文化施設 など	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>旧町から保有する施設の重複</u> ・ 総合支所方式で現在も3庁舎が設置されているが、現在大原庁舎に業務が集約されており、夷隅、岬庁舎は老朽化が進行している。 ・ 各地域に数百名規模のホールを3施設保有しているなど、旧町から保有する施設で機能が重複している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>施設の多機能化や集約化</u>を図り、併せて<u>施設数の見直し</u>を検討する必要がある。 <p>従来の一施設一用途の考え方を転換し、施設の多機能化を進める。併せて集約化等により拠点施設を形成する</p>
学校 保育所 など	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>児童生徒数の減少</u> ・ 小学校11校中10校が小規模校であり、そのうち5校の児童数が100人を下回っている。また、全小学校が築30年以上を経過しており一部施設は老朽化が顕著となっている。 ・ 保育所の在籍児童数は定員数の7割程でありさらに修繕等が必要な建物が増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 児童生徒数の推移を見ながら<u>学校や保育所等の再編や規模の適正化</u>を検討する必要がある。 <p>児童生徒数に応じた規模に再編することにより教育や子育て支援の充実化を図る</p>
老朽化状況の把握（第4章）		
施設の 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>建物の老朽化の顕在化</u> ・ 事後保全の対応となっていることもあり、老朽化が顕在化し、修繕等が必要な施設が多くなっている。 ・ 学校などは長寿命化の検討が難しいと考えられる施設が多く、一部施設は早急に今後の方向性を検討する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁内横断的な施設管理体制や<u>継続的・計画的な保全管理</u>が必要である。 <p>施設情報の一元化等により継続的・横断的に施設管理に取り組み計画的な保全を行う。</p>
保有施設 更新費用	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>更新費用と財政見通しの乖離</u> ・ 13.4万㎡の公共施設を保有しているが、築30年以上の建物が全体の約7割である。 ・ 躯体の健全性等老朽化状況を反映した今後の更新試算額は14.0億円/年であり投資的経費の見直し4.4億円/年が約3倍乖離している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共サービス確保のため、<u>更新費用の平準化や広域連携による整備等</u>を検討する必要がある。 <p>適切な保全計画の策定や跡地活用など資産の有効活用を図る</p>
市民 アンケート (第5章)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の今後のあり方として、「統廃合・集約」、「複合化・多機能化」や「官民連携」について肯定的な回答が9割近く得られた。 ・ 「市内に複数ある施設」の見直しへの肯定的な意見が約半数を占めた。 	

3. 公共施設の管理に関する基本方針

人口減少や合併特例措置の解消等、前章までに取り上げた実態や課題に対応するため、施設数や運営体制の見直し等、改善方策の検討・実施により、資産をスリム化し、コスト削減を図ることや、多目的活用等により資産の有効活用やサービスの維持・向上を行うことを目的として、公共施設の管理に関する基本方針を策定しました。

基本方針

1 合併に伴う機能重複の見直しによる施設の適正配置

旧町合併により公共施設の機能やサービスが重複していることから、各施設の利用状況や地域性を考慮した配置の見直しを行うとともに、将来のまちづくりの視点に立った施設や機能の適正配置を進める。

2 人口や需要の変化に対応した施設規模の適正化

人口減少や少子高齢化などによる需要の変化に対応するため、公共施設やサービスの規模を適正化する。また、それによる施設総量の圧縮や運営等の効率化を行うことによって、更新費用や運営費用の削減を図り、公共施設の有効活用を進めるとともに費用の平準化を図る。

3 施設の集約化・多機能化による公共サービスの充実

これまでの施設重視から機能重視へ考え方を転換し、施設の集約化や多機能化を進める。併せて地域に必要な機能を導入することにより、公共施設の有効活用を進めるとともにサービスの充実化を図る。

4 官民連携と広域連携等による施設整備の推進

官民連携手法の導入を検討し、市民団体など民間との連携やPPP/PFI（※）等により施設整備や運営等を効率化する。また、近隣自治体等との広域連携によりコストを抑えてニーズに合った施設整備を実現する。

5 施設情報の庁内一元化と計画的な保全による長寿命化の推進

施設情報を一元化し、庁内で連携しながら横断的な施設管理に取り組める体制を構築する。また、老朽化の進行に対応するため、今後の施設の方向性と合わせて建替えや長寿命化を計画的に実施する。

※PPP：Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

PFI：Private Finance Initiative の略。公共施設等の建築、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

4. 基本方針に基づいた方策例

公共施設に関する基本方針に基づく方策例は次の通りです。

1 合併に伴う機能重複の見直しによる施設の適正配置

(考え方)

旧町合併により公共施設の機能やサービスが重複していることから、各施設の利用状況や地域性を考慮した配置の見直しを行うとともに、将来のまちづくりの視点に立った施設や機能の適正配置を進める。

(方策例)

①合併に伴う施設・機能重複の見直し

旧町合併によって市役所や文化施設などの施設・機能やサービスが重複しているため、利用状況や必要なサービスを検証の上、施設数や機能の見直しを行う。

②利用状況や地域性を考慮した配置の見直し

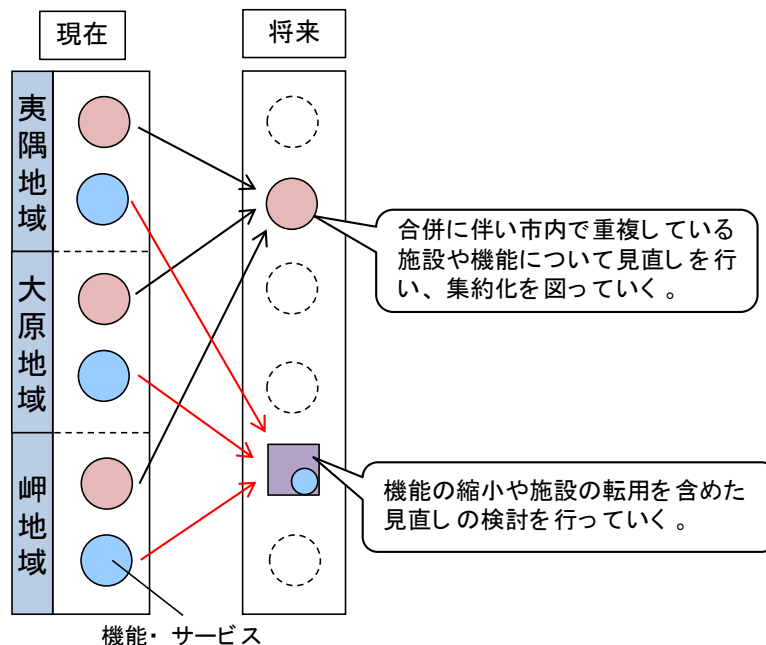
利用者の年齢層、居住地域や交通手段など、各施設の利用状況や地域性を考慮した施設配置の検討を行う。

③将来のまちづくりの視点に立った適正配置

旧町一施設の考え方を転換し、市として将来のまちづくりの視点に立った施設や機能配置の検討を行い、交通やインフラ基盤とも連動した公共施設の適正配置を行う。

④地域で連動した体制の構築による施設運営の効率化

地域ごととなっている施設運営体制の見直しを行い、各地域で連動した施設運営を行うことやサービスの提供により、運営の効率化やコスト削減、サービス提供の効率化を図る。



2 人口や需要の変化に対応した施設規模の適正化

(考え方)

人口減少や少子高齢化などによる需要の変化に対応するため、公共施設やサービスの規模を適正化する。また、それによる施設総量の圧縮や運営等の効率化を行うことによって、更新費用や運営費用の削減を図る。公共施設の有効活用を進めるとともに費用の平準化を図る。

(方策例)

①需要に合わせた施設総量の適正化

人口増減や少子高齢化によるサービス需要の変化に伴い、施設総量の適正化を行う。

②重複機能や利用の少ない機能、施設数の見直し

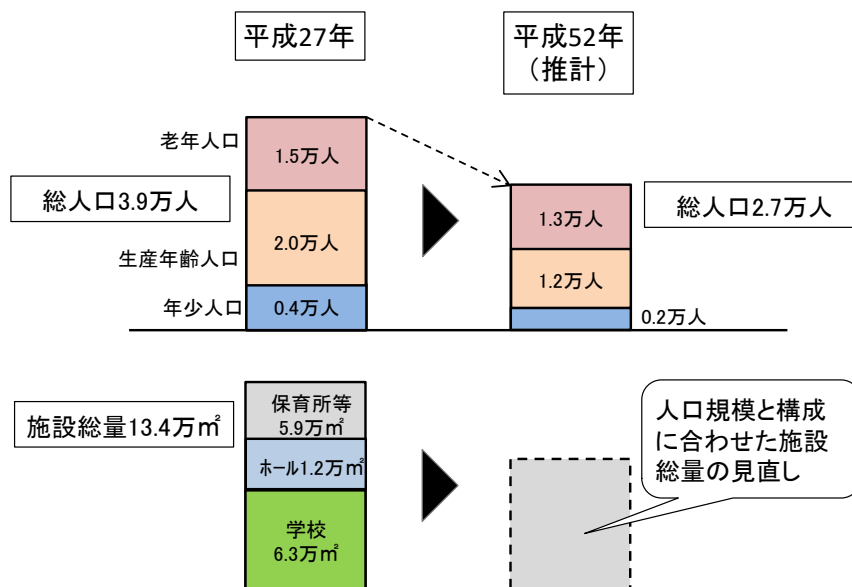
機能が重複している施設や利用が少ない施設について機能の見直しを行い、施設数についても削減を含めた検討を行う。

③学校や保育所の再編による適正規模への検討

児童生徒数の減少に伴い、旧町の地域や学区などに捉われない統廃合等を含めた再編を検討し、適正規模を維持することにより教育・保育環境の充実を図る。

④運営体制の見直しによるコスト削減

指定管理者制度の導入や利用料金やサービスの見直しなど、運営体制の検討を行い維持管理・運営費用を削減し、コストの適正化を図る。



3 施設の集約化・多機能化による公共サービスの充実

(考え方)

これまでの施設重視から機能重視へ考え方を転換し、施設の集約化や多機能化を進める。併せて地域に必要な機能を導入することにより、公共施設の有効活用を進めるとともにサービスの充実化を図る。

(方策例)

①機能重視への転換による施設の複合化・多機能化

従来の一施設一用途からの転換を図り、施設の多機能化を前提とした再配置を行う。

②施設運営の効率化による公共サービスの維持・向上

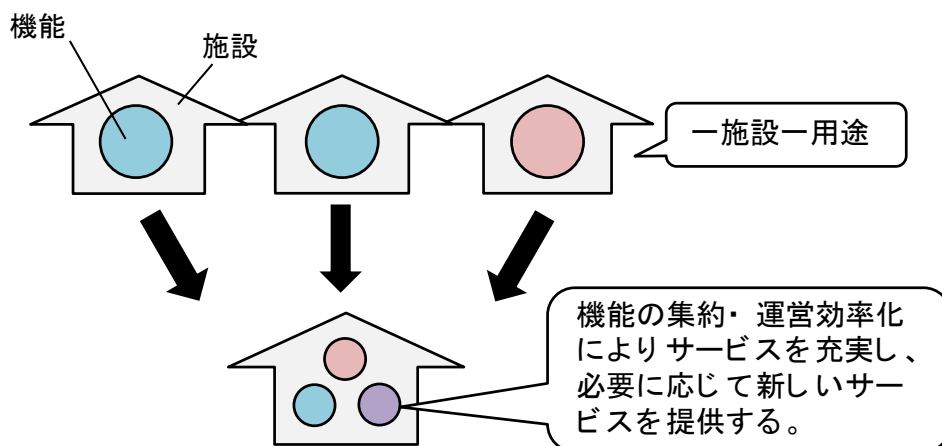
施設の集約化により運営の効率化を図り、公共サービスを維持・向上するとともに、地域の状況に応じて必要なサービスの提供を行う。

③学校や文化施設等の多目的活用

学校や文化施設等の空きスペースを活用して地域に必要な機能を導入し、多目的に活用する。

④機能の集約化による利便性の向上

必要な機能の集約化によるワンストップサービスを提供することによって利便性を向上し、サービス提供の効率化と充実を図る。



4 官民連携と広域連携等による施設整備の推進

(考え方)

官民連携手法の導入を検討し、市民団体など民間との連携や PPP/PFI (※) 等により施設整備や運営等を効率化する。また、近隣自治体等との広域連携によりコストを抑えてニーズに合った施設整備を実現する。

(方策例)

①地域住民や市民団体との協働と地方創生事業との連動

NPO 団体など地域住民や市民団体と協働して施設の維持管理の効率化を図るとともに、地方創生事業への公共施設の積極的な活用を行う。

②官民連携による施設整備や運営の効率化

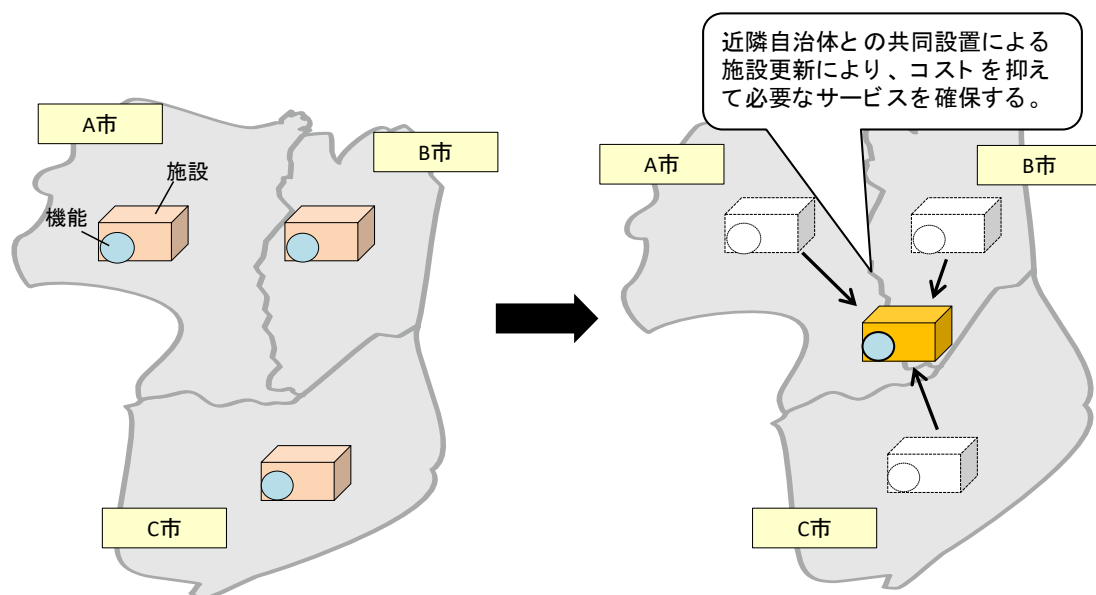
PPP/PFI など官民連携手法による施設整備や運営方式を検討し、費用等の軽減を図る。

③近隣自治体との広域的な連携による施設整備の推進

近隣の市町村との連携により公共サービスを確保し、住民ニーズに対応する。

④国や県等との連携

国や県等との施設の共同保有や公共サービスの連携を検討し、財政負担の軽減を図る。



※PPP : Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

PFI : Private Finance Initiative の略。公共施設等の建築、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

5 施設情報の庁内一元化と計画的な保全による長寿命化の推進

(考え方)

施設情報を一元化し、庁内で連携しながら横断的な施設管理に取り組める体制を構築する。また、老朽化の進行に対応するため、今後の施設の方向性と合わせて建替えや長寿命化を計画的に実施する。その他、情報の活用による計画的な管理を実現するために、研修の実施による職員の育成も行っていく。

(方策例)

①施設情報の一元化による横断的な施設管理

各所管課で保有している施設情報の一元管理を行うことにより、庁内横断的な管理体制を構築し、適切な維持管理と業務の効率化を図る。

②今後の方向性を見据えた建替え・大規模改修（長寿命化）の計画的実施

学校等の大規模な施設を中心として、今後の施設の存続等の方向性を踏まえ、建替えや長寿命化などを計画的に行う。

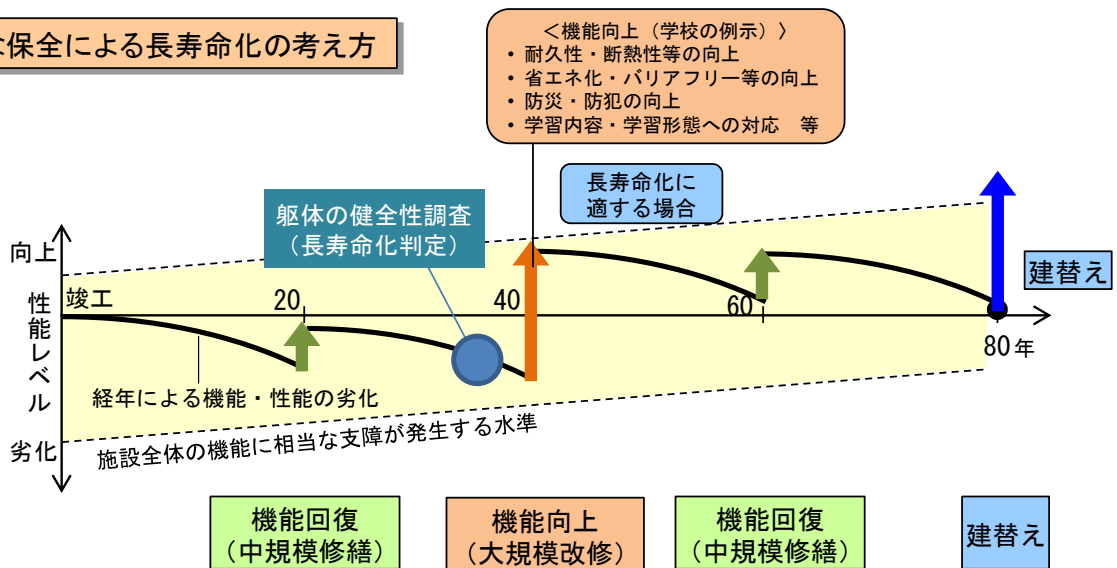
③計画的な修繕・改修の実施、保全計画の策定

限られた財政水準で実施できる修繕・改修を実施するとともに、更新費用を平準化した保全計画を策定、実施する。

④推進体制の構築

PDCA サイクル（※）の実行等により将来の状況に応じて計画の見直しを行うための体制を構築する。

計画的な保全による長寿命化の考え方



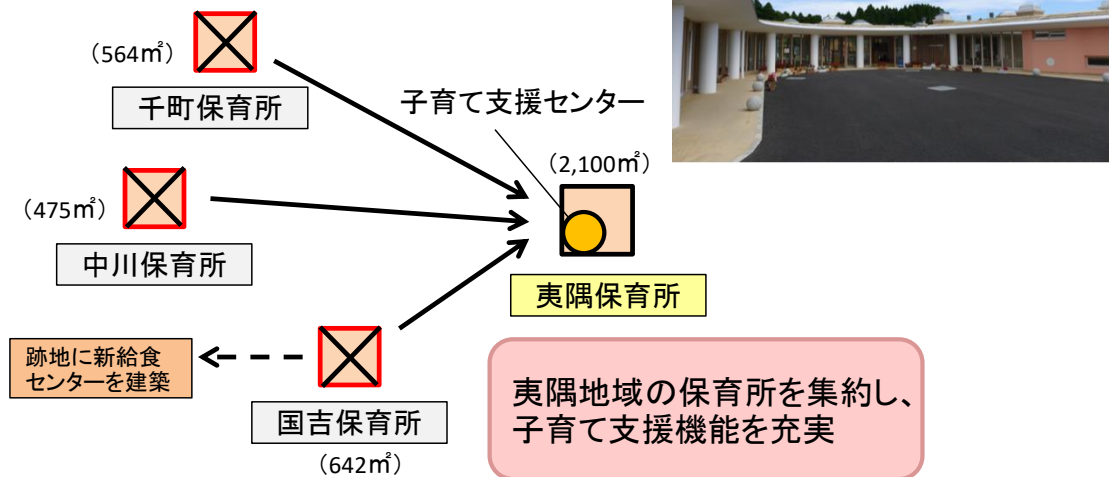
※PDCA サイクル：PDCA は、plan-do-check-act の略。計画管理を円滑に進めるための業務管理手法の一つ。業務の計画（plan）を立て、計画に基づいて業務を実行（do）し、実行した業務を評価（check）し、改善（act）が必要な部分はないか検討し、計画の見直し等を行う。

5. 取り組み事例

【夷隅地域の保育所再編事例】

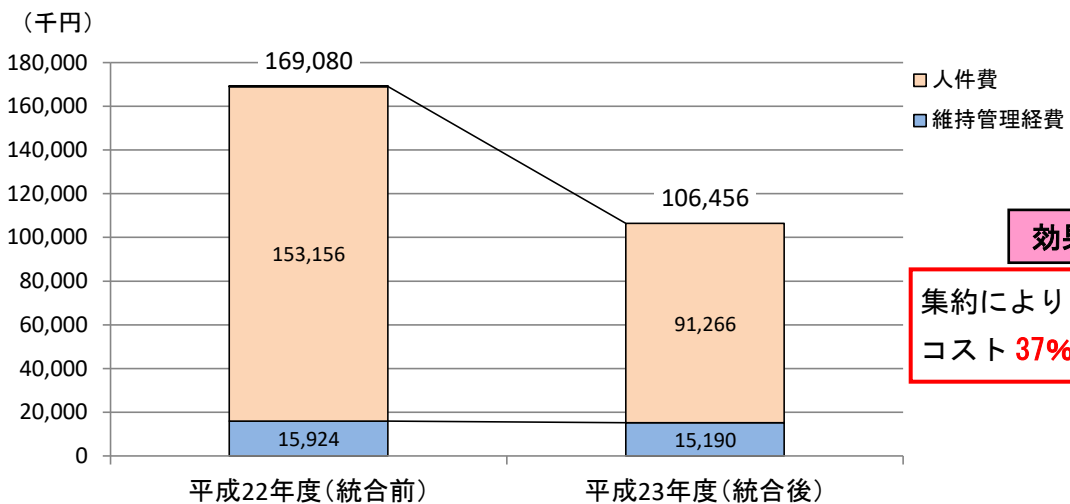
夷隅保育所は、夷隅地域の国吉・中川・千町の保育所を統合・集約し平成23年に新築された施設です。施設面積2,100㎡、定員数220名の大規模な施設であり、施設内には子育て支援センターが設置されています。

(夷隅地域の保育所再編の流れ)



○統合前の保育所3施設にかかる費用は1億6,908万円でしたが、統合後は1億646万円であり、37%減少しています。主な内訳として、人件費が約6千万円削減されました。

(保育所事業費の主な内訳)



(単位: 千円)

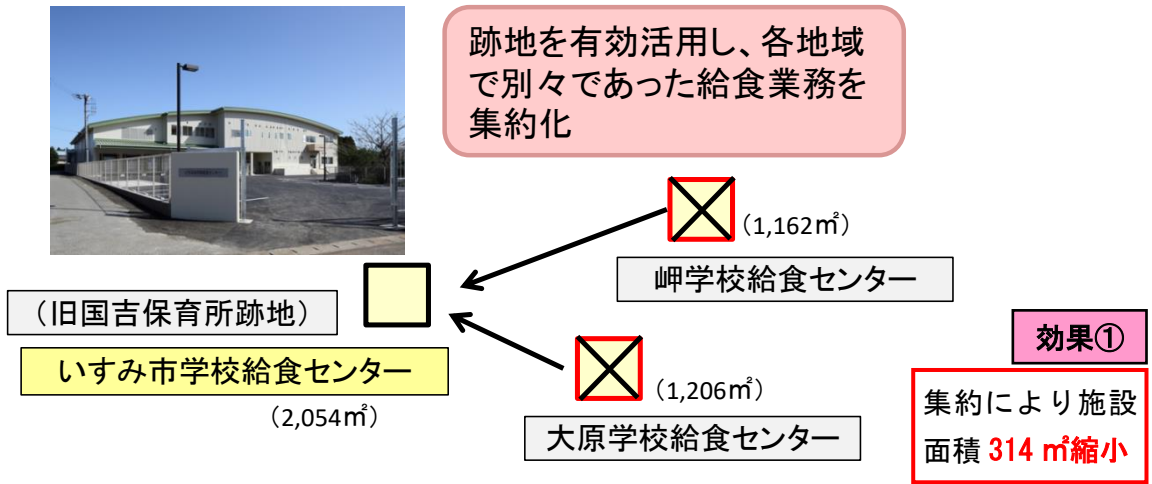
	平成22年度(統合前)	平成23年度(統合後)	増減値	増減率
人件費	153,156	91,266	△ 61,890	-40%
維持管理経費	15,924	15,190	△ 734	-5%
計	169,080	106,456	△ 62,624	-37%

※維持管理経費は修繕費、工事請負費、備品購入費等の臨時的経費を除く。

【給食センター再編の実施事例】

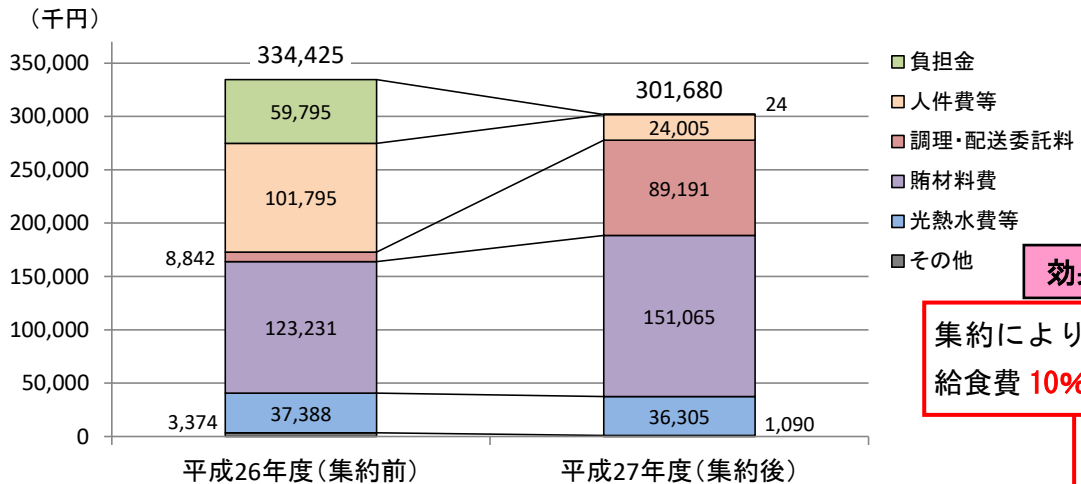
いすみ市学校給食センターは、国吉保育所の跡地を利用し、平成26年に新築された施設です。施設面積2,054㎡の施設であり、大原地域の大原学校給食センター、岬地域の岬学校給食センターを集約し、それまで大多喜町に委託していた夷隅地域の給食と合わせ市内小中学校の給食を一括調理しています。

(給食センター再編の流れ)



学校給食運営経費は給食センター集約前は3億3,443万円でしたが、集約後は3億168万円であり、10%減少しています。主な内訳として、調理・配送の一括委託を開始したことにより約8千万円の委託料が増加していますが、大多喜町への負担金や人件費が約1.4億円削減されました。

(学校給食運営経費費の主な内訳)



(単位:千円)

	平成26年度(集約前)	平成27年度(集約後)	増減値	増減率
負担金	59,795	24	△ 59,771	-100%
人件費等	101,795	24,005	△ 77,790	-76%
調理・配送委託料	8,842	89,191	80,349	+909%
賄材料費	123,231	151,065	27,834	+23%
光熱水費等	37,388	36,305	△ 1,083	-3%
その他	3,374	1,090	△ 2,284	-68%
計	334,425	301,680	32,745	-10%

6. 公共施設に関する保全方針

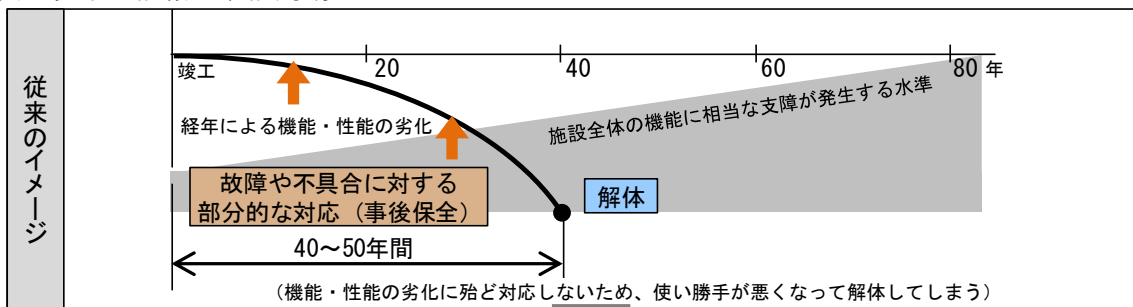
管理に関する基本方針の実効性を高めるため、建物の老朽化状況や管理水準を検証し保全方針を策定しました。

(1) 維持管理・修繕の実施方針

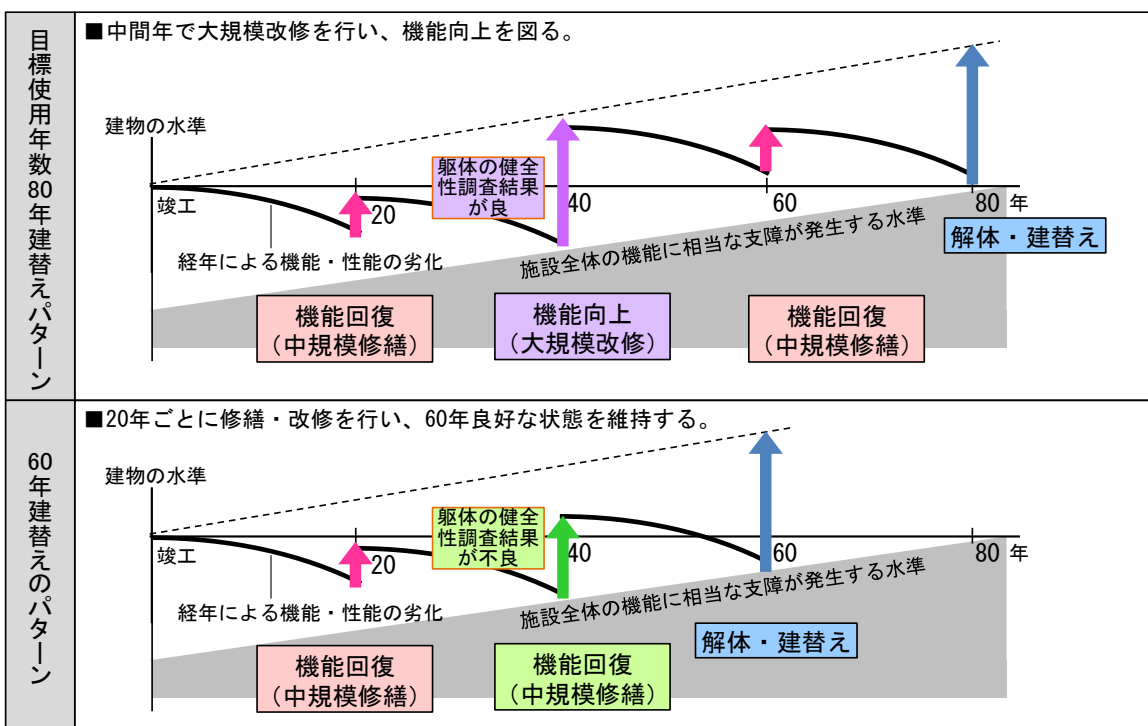
厳しい財政状況の中で、施設を維持管理していくうえで、建物を長く使うことが、今後建物にかかる費用の縮減に効果があることから、長寿命化を図っていきます。

これまでの建物の維持管理は、対症療法的な不具合が発生してから修繕を行う事後保全でしたが、これでは、建物の構造上重要な部分である躯体に影響を及ぼし、建物の寿命を縮めるだけでなく、修繕規模の拡大による、工事費用の増大が懸念されます。費用負担の軽減や平準化を目的として長期にわたって建物を使い続けるために、これまでの修繕・改修サイクルを見直し、構造躯体の目標使用年数（(5) 長寿命化の実施方針参照）の中間年で機能向上のための大規模改修、20年ごとに各部位の機能回復修繕を計画的に行うことが必要です。また、改修前には躯体の健全性を調査し、長寿命化する建物は機能向上を含めた大規模改修を実施します。

図表 従来の修繕・改修周期



図表 長期にわたって建物を使い続けるための修繕・改修周期



目標使用年数まで使用するための修繕・改修周期と改修内容を、学校施設で例示しています。大規模改修時は建築の開口部や内部仕上げ、設備配管なども耐用年数を迎え更新が求められます。さらにバリアフリー化や防災機能の向上などを図る必要があります。

児童・生徒の利用が多く、長寿命化を図る場合は省エネ化等の機能向上を図ることにより、光熱水費の縮減を期待できます。その場合、整備レベルの向上とライフサイクルコストの効果をあわせて検討します。

工事内容の例

【学校校舎の例】

修繕・改修 サイクル	築20年目 中規模修繕	築40年目 大規模改修		築60年目 中規模修繕	
		現状の 整備レベル	省エネ化等の機能向上 を図る整備レベル		
改修部位内容	外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> 屋上の防水の更新 外壁の洗浄・再塗装等 外部開口部の調整（シーリング共） 外部鉄部の再塗装 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上の防水の更新 外壁の洗浄・再塗装等 外部開口部の更新 外部鉄部の再塗装 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上の防水の断熱化 外壁の再塗装・内断熱 外部開口部の更新及び遮熱化 外部鉄部の再塗装 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上の防水の更新 外壁の洗浄・再塗装等 外部開口部の調整（シーリング共） 外部鉄部の再塗装
	内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 壁塗装の再塗装 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 ビニル床、壁、天井の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 ビニル床、壁、天井の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 壁塗装の再塗装 老朽化の著しい箇所の修繕
	電気設備	<ul style="list-style-type: none"> 照明等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 受変電の更新 照明等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 受変電の更新 照明等の機器高効率化 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 照明等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕
	給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の更生 ポンプ等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の交換 ポンプ等の機器の更新 衛生器具を節水タイプに改修 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の交換 ポンプ等の機器の更新 衛生器具を節水タイプに改修 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の更生 ポンプ等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕
	空調設備	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕

※ 工事内容は参考にしたものであり、ここに書かれていないものでも、それぞれの工事の目的に合致するものであれば実施できる。

※ 4つの工事内容で内容が異なるか所を色分けした。■：改修により機能を向上させる内容 □：修繕により機能を回復させる内容

(2) 点検・診断等の実施方針

公共施設の点検・診断等は、法的に義務付けられた点検と、所管課ごとに決められた点検方法で行われています。しかし、庁内での劣化状況の把握・認識が遅れるなど、効率的な工事が行われていない状況となっています。劣化した状況を放置しておく、劣化が進行し施設利用の停止、さらに人的被害にまで及ぶことも考えられます。

建物の劣化を早期に発見し、対応することで修繕・改修にかかるコストを抑えることができます。例えば、鉄製のフェンスを再塗装しておくことで発錆を抑止することができますが、対策をせず放置すると、腐食が進行し断裂を生じます。結果、再塗装と比較し、フェンスの撤去・改修となり大きく改修費用に差が生じます。さらに、避難経路となっている場合には非常時に使用できないなど、様々な不具合が生じてきます。

今後は、適切な維持管理を行うため法定点検に加え、全庁的に施設の課題等を共有するため、統一した様式での点検を実施します。

また、施設管理者は、施設の安全管理の責任者として、日常点検を実施し、建物の状況を把握する必要があります。このため、施設管理者は、修繕履歴や各種点検結果を整理・保存し、施設の維持管理に努めます。

施設の点検を定期的に行うことにより、事故等を未然に防止することに有効だけでなく、点検後の適切な処置により修繕費を抑えることも可能です。また、建物や建築設備の機能を十分に発揮でき、快適な市民サービス空間や執務空間を確保することができます。

① 目的

- ・ 市有公共施設の長寿命化を推進するため、定期点検を通じた計画的保全を実施する。

② 対象施設

- ・ 延床面積 200 m²を超える建築物
- ・ 日常的に人が出入りする建物で、施設運営上その安全性・快適性が求められるもの（附属建物の倉庫など通常、人が出入りしない施設は対象外）。

③ 点検頻度

- ・ 定期点検は、年 1 回実施することを基本とする。
- ・ 定期点検のほか、日常点検、地震や台風がおさまってから安全点検を実施する。

④ 点検の方法

- ・ 施設管理者が実施するため、建築の専門知識が無くても記入可能な、建物につき 1 枚程度の簡易な調査票と、写真を交え、専門用語を避けた分かり易い記入マニュアルに従い実施する。

[調査票（問診票）]

調査票 No.	1	年度別点検票	年度別点検票
施設名	大塚庁舎	調査員	年度別点検票
主務課	総務課	記入者	総務課
調査日時	2023年10月10日	調査時間	10:00～11:00
調査場所	大塚庁舎	調査員	年度別点検票

※ 調査票は、建物ごとに1枚記入し、調査結果を記入する。調査結果は、年度別点検票に記入する。

項目	調査内容	調査結果	備考
1. 外観・屋上	■ 外観の外壁・屋上は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
	■ 上記以外の外壁・屋上は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
	■ 外観の外壁・屋上は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
	■ 外観の外壁・屋上は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
2. 内装	■ 床材は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
	■ 壁紙は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
	■ 天井は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
	■ 床・壁・天井は剥離・ひび割れ	<input type="checkbox"/>	剥離・ひび割れがある
3. 内装設備	■ 照明器具は正常に動作している	<input type="checkbox"/>	正常に動作している
	■ 換気設備は正常に動作している	<input type="checkbox"/>	正常に動作している
	■ 空調設備は正常に動作している	<input type="checkbox"/>	正常に動作している
	■ エレベーターは正常に動作している	<input type="checkbox"/>	正常に動作している

[写真台帳]

⑤ 定期点検実施の際の注意点

- 点検は原則として目視（高所など必要に応じて双眼鏡等を使用）や触診で行い、危険の無いよう留意する。不可視の部分、危険箇所等の点検は省略する。
- 目詰まりやゴミ詰まり等があり、危険の少ない箇所は清掃を実施する（特に屋上や軒樋）。

⑥ 点検記録の作成、不具合の報告

- 点検の結果、不具合がある箇所は点検記録に記載し、新たな不具合が発生した場合は報告する。

⑦ 点検情報の管理、蓄積、活用

- 点検結果については、施設所管課・財政課それぞれで保管し、情報を蓄積し、モニタリングすることでその後の修繕や大規模改修時の検討に役立てる。
- 点検結果から、建物の劣化が進行していると思われる施設は、技術職員が現地を確認し、工事の予算化や安全確保等、適宜対応する。

（3）安全確保の実施方針

点検・診断を実施することにより、施設の安全性・機能性を適切に確認・評価し、必要な措置を図ることとします。さらに、点検・診断結果を活用し、改修工事の優先順位等につなげます。また、全庁で連携を図りながら、効率的かつ効果的に安全確保を実施します。

さらに、機能面、環境面においても対応できるようにするため、整備時や改修時に以下の点に配慮します。

項目	内容
安全面	屋上や屋根を安全に点検・清掃ができるなどの維持管理のし易さに配慮。その他、電球等の交換。修繕・改修時の足場の設置を容易にするなど。
機能面	将来の機能向上や複合（集約・多目的）化等への対応や、建築物の改修・更新が容易な構造とする。使用する部材は、ライフサイクルコスト（費用対効果）を考慮して耐久性の高いものを選択。
環境面	ライフサイクルコスト（費用対効果）を含め、環境負荷の低減に対応できるように検討する。
災害対応	地震や津波等の災害を考慮し、特に避難所となる施設には必要となる防災機能を整備する。

（4）耐震化の実施方針

本市では旧耐震基準（昭和56年以前に建設）の建物について、耐震診断を実施し、その結果に応じて耐震改修を実施しています。

耐震化が完了していない建物は、早急に市民の安全を第一に耐震安全性を確保していきます。

(5) 長寿命化の実施方針

建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的または機能的な観点から建替えや解体がされることがあります。

建築物は多くの部位・設備機器で構成され、その耐用年数はそれぞれ異なりますが、そのうち最長となる構造躯体の耐用年数まで使用し続けることとします。

長寿命化とは、建築物の使用年数を躯体の物理的な耐用年数に近づけることです。

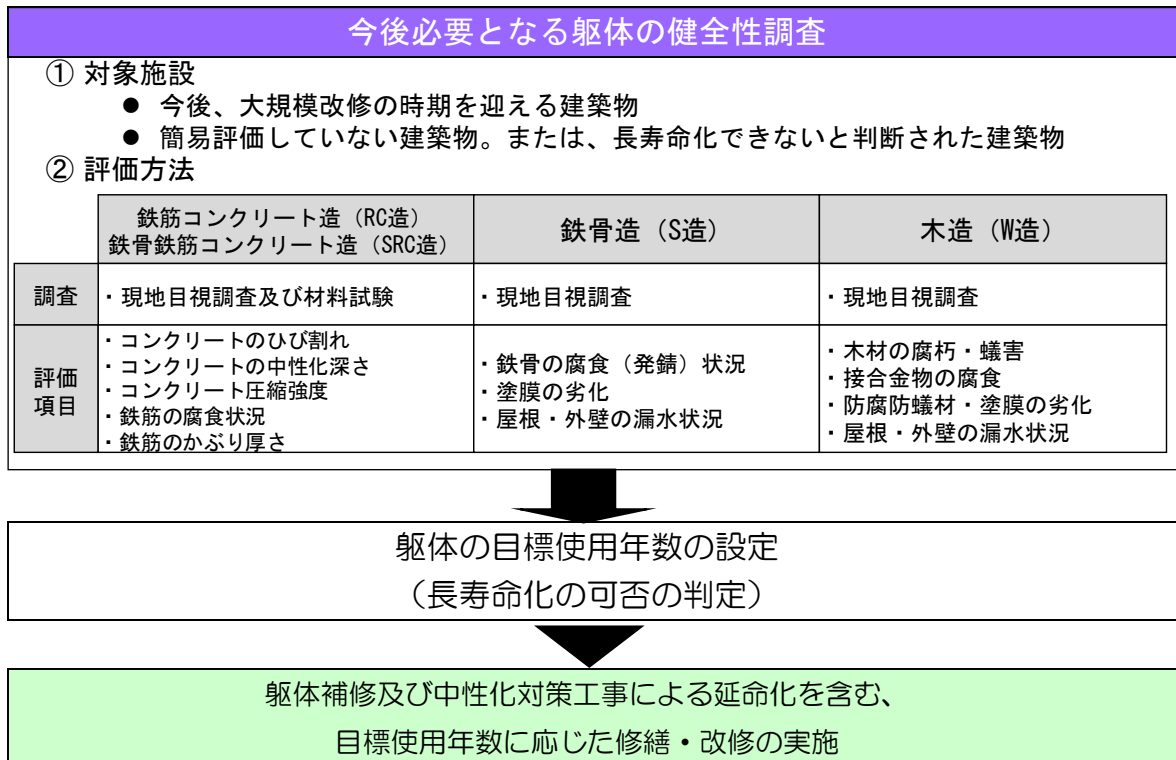
目標使用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、構造別に次のように設定します。ただし、鉄筋コンクリート造（RC造）及び鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）は、構造躯体の健全性の評価結果に基づき、80年未満となる施設があります。

また、重量鉄骨造（S造）は、本市では小規模の建物のため、「普通の品質の場合」を適用し60年とします。

[鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の目標使用年数]	80年
[鉄骨造（S造）の目標使用年数]	60年
[木造（W造）の目標使用年数]	50年

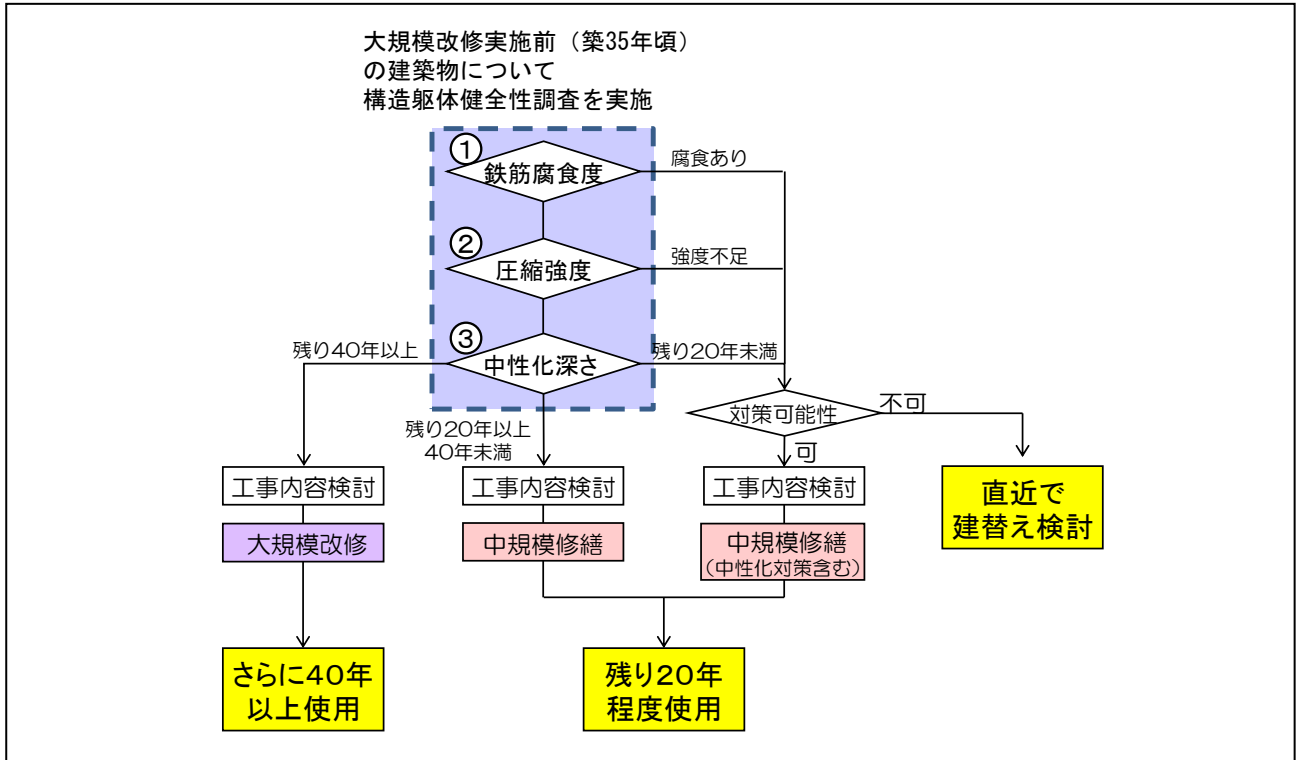
なお、これは望ましい耐用年数を示すものであり、個別施設の目標使用年数は、構造躯体の健全性評価の結果によるものとします。

構造躯体の健全性評価は、今後も維持していく施設については、大規模改修を実施する前（築35年頃）にコア抜き・はつり等による調査を実施し、構造躯体の健全性が確認された建物は80年以上の長寿命化を図ります。コンクリートの圧縮強度不足や、中性化の進行が早いなどの状況に応じた修繕・改修を実施します。



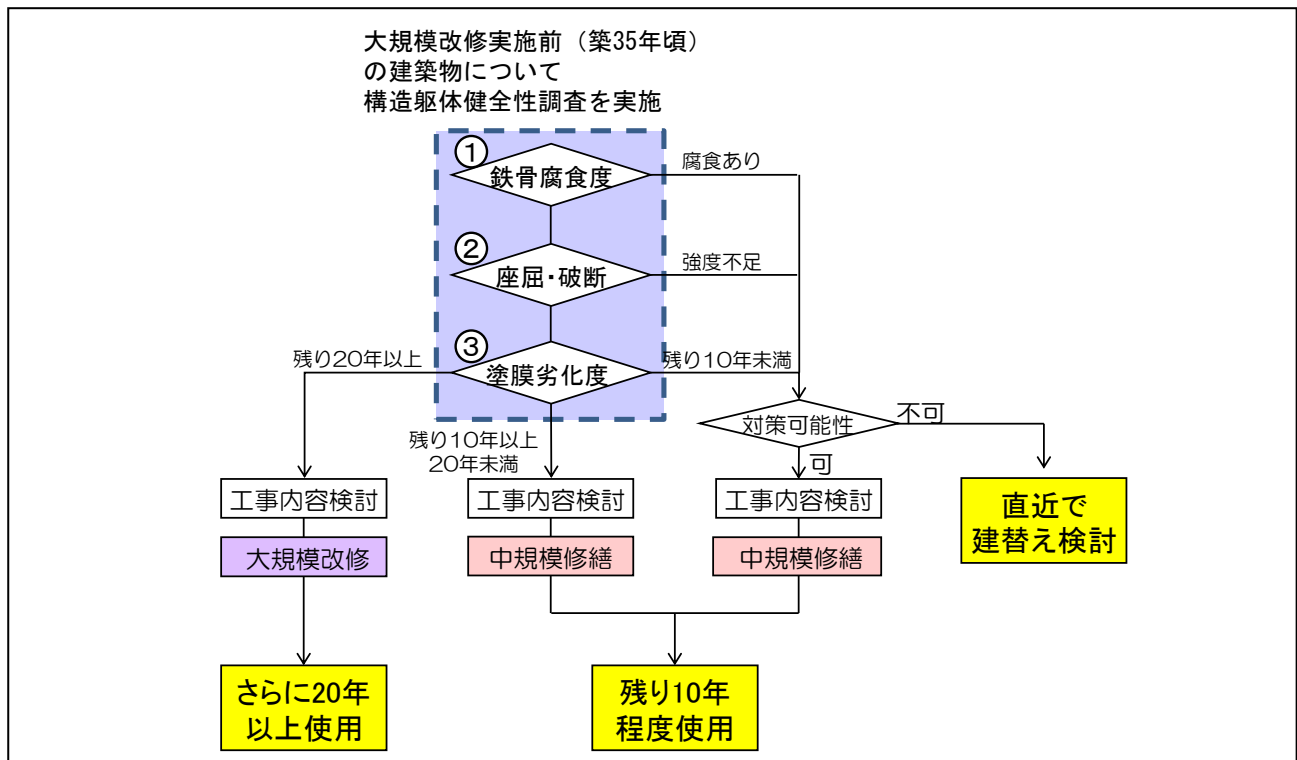
大規模改修を実施する前（築35年頃）に鉄筋コンクリート造（RC造）・鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の建築物に対して行う構造躯体健全性調査・評価方法は次の通りです。

図表 長寿命化の判定フロー（鉄筋コンクリート造（RC造）・鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造））



大規模改修を実施する前（築35年頃）に鉄骨造（S造）の建築物に対して行う構造躯体健全性調査・評価方法は次の通りです。

図表 長寿命化の判定フロー（重量鉄骨造（S造））



(6) ユニバーサルデザイン化の推進方針

長寿命化への改修にあたっては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」に基づく、公共施設等のバリアフリー化に取り組むとともに、年齢や性別、障害の有無、国籍などの違いに関わらず、誰もが使いやすい設計として、ユニバーサルデザインの考え方に配慮します。

ユニバーサルデザイン化を推進するにあたり、平成29年2月に関係閣僚会議決定された「ユニバーサルデザイン2020行動計画」におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえ、すべての人が利用しやすい施設づくりに努めます。

(7) 脱炭素化の推進方針

国の地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）並びにいすみ市地球温暖化対策実行計画（平成30年2月策定）を踏まえ、公共施設の更新時期や維持管理方針に合わせた脱炭素化に取り組みます。

二酸化炭素排出削減に向けて、既存の状態での維持管理を続ける施設等については、LED照明や太陽光発電といった設備・機器の導入による省エネルギー化を推進します。また、施設の新築や統廃合時の大規模改修に合わせて、省エネルギー型の熱源・空調等の設備の導入を図ります。

(8) 保全情報の一元管理

公共施設マネジメントの推進のために、施設に関する基本情報とともに、固定資産台帳をはじめとする各種台帳や図面、修繕・改修履歴、各種点検記録などを電子化・システム化し、一元管理していきます。

施設一覧と関連付ける形で、劣化状況とともに施設の利用状況・コスト状況等も合わせてデータを集約し一元管理することで、施設の現状把握の効率化と精度向上、履歴管理が可能となり、庁内での実態・課題を共通認識とします。

システム（データベース）からは、長寿命化の取り組みだけでなく、施設の集約化・共用化といった適正化の取り組みに必要な情報を得ることができ、また、所管課や市民へ情報提供するための出力物（施設カルテ）につなげることも可能とします。

(9) 未利用資産等の有効活用

未利用資産等（市として現在利活用していない土地や建物等）は、市における利活用を図るほか、利活用予定がない場合には、売却や貸付などによる歳入確保を検討していきます。

7. インフラ施設の管理に関する方針

(1) インフラ施設マネジメントの必要性

道路や橋梁等のインフラ施設は、市民の生活に不可欠であるとともに、老朽化による事故が人命に直結するため、予防保全的な管理を行い、適切な維持・更新を継続して行うことが求められます。しかし、第2章の今後の更新費用の試算では、財源の見通しとの乖離が生じてしまうため、公共施設と同様、計画的なマネジメントが必要です。

(2) インフラ施設の管理に関する基本方針

今後は、現在までに整備してきたインフラ施設を計画的に維持・更新していくことに重点を置き、限られた財源の中で維持・更新を実現します。また、道路や橋梁などそれぞれの特性に応じた長寿命化計画の策定や広域連携等の取り組みに基づき、計画的な点検、修繕・更新を行っていくことを基本とします。そのような考え方を管理に関する基本方針として、具体的な管理のあり方を保全方針として策定しました。

1 計画的な維持管理の実施による安全性の確保

- ✓ 定期点検や保守、診断等や必要となる維持管理を計画的に実施することにより、安全性の確保を実現する。

2 長寿命化による財政負担の平準化

- ✓ 長寿命化計画の策定や実行によって、財政負担の平準化を図り、限られた財源の中で適切な維持管理、施設の更新を実施する。

3 広域連携等による整備の推進

- ✓ 周辺自治体との広域連携等による施設整備を積極的に推進し、施設総量や運営等コストの削減やサービス水準の向上を含めた検討を行う。

(3) インフラ施設に関する保全方針

<道路>

①点検、診断等の実施方針

舗装やトンネル等の点検や診断を定期的に行い劣化状況や機能低下の状態を把握し適切な時期に必要な対策を効率的・効果的に実施する。併せて、道路パトロール等を日常的に実施する中で、道路施設の状態を把握し必要に応じて応急措置を行う。

また、舗装や施設の状態及び対策履歴等に係るデータを継続的に蓄積し、以降の点検・診断等において計画的に活用する。

②維持管理、修繕、更新等の実施方針

点検や診断等の結果に基づき、防災の観点や交通量等から損傷の原因や進行性、施設に要求される機能やライフサイクルコスト等を踏まえ必要に応じ個別施設計画を策定し、適切な管理水準を設定する。

③安全確保の実施方針

点検や診断等により、危険度が高いと判断される場合や損傷が著しく安全が確保できない場合には、速やかに通行止めや通行規制等の措置を講じるとともに優先的に維持修繕等の対策を講じる。

④耐震化の実施方針

地震等の災害発生時における道路施設の安全性や機能性を維持することが求められることから、落下防止対策等の安全対策に努める。

⑤長寿命化の実施方針

定期的な路面性状調査やトンネル等の道路施設の点検により施設の状態を把握し、長寿命化修繕計画の策定及び検証を行い、実態に即した計画に随時見直すことで、より効率的・効果的な管理を行う。

⑥統合や廃止の実施方針

インフラ施設であるため、都市計画道路の見直しを除いて、原則的には既存の道路を維持保全していく。

⑦統合的かつ計画的な管理を実現するための方針

点検の診断結果や修繕等のデータを踏まえ、修繕計画を策定し財政状況に応じて必要となる修繕等を行う。

<橋梁>

①点検・診断等の実施方針

施設の安全性や良好な機能維持のため、国土交通省により示された定期点検要領に基づき5年に1回の頻度で近接目視等による定期点検を実施し健全度を診断する。

また、点検や修繕データ等の維持管理に係るデータを継続的に蓄積し、計画的に活用する。

②維持管理・修繕・更新等の実施方針

予防保全型の管理へシフトすることによりコストの削減や橋梁の重要度や損傷状況等、中長期的な観点から優先順位を判断し予算の平準化を図る。

また、点検・診断の結果に基づき、策定した個別施設計画（橋梁長寿命化修繕計画）を更新し、適切な管理水準を設定する。

③安全確保の実施方針

点検診断等により危険度が高いと判断される場合や損傷が著しく安全が確保できない場合には、速やかに利用停止等の対処を講じるとともに優先的に維持修繕等の対策を講じる。

④耐震化の実施方針

大規模地震への対策として災害時の救助活動、物資輸送を伴う幹線道路やライフラインに関わる道路から順次、耐震化及び必要な対策を進める。

⑤長寿命化の実施方針

橋梁長寿命化修繕計画に基づき計画的な予防保全型の維持管理・修繕等を実施することで、施設の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減と平準化を図る。

⑥統合や廃止の実施方針

インフラ施設のため利用が著しく低い路線や道路の廃止を除いて、原則的には橋梁を維持保全していく。

⑦統合的かつ計画的な管理を実現するための方針

定期点検の診断結果や修繕等のデータを踏まえ、策定した橋梁長寿命化修繕計画を定期的に見直し、財政状況に応じて必要となる修繕等を行う。

<上水道>

①点検、診断等の実施方針

水道施設の点検は日常的に目視により行っており、今後も継続的に実施する。

②維持管理、修繕、更新等の実施方針

水道施設の継続的な監視を実施することにより、異常時の早期発見に努め、早期復旧及び更新を行う。

③安全確保の実施方針

日常点検のほか緊急時の対応に備え、復旧材料及び燃料の備蓄を行う。

④耐震化の実施方針

水道施設の重要度優先度に応じ耐震化を行う。

⑤長寿命化の実施方針

既存水道施設の耐用年数前に補強補修工事を実施し、施設の長寿命化を図る。

⑥統合や廃止の実施方針

水道事業ビジョン及び南房総水道企業団管内の事業統合計画に合わせ、水運用計画を再編し、施設数の削減を検討する。

⑦統合的かつ計画的な管理を実現するための方針

水道施設の更新計画を策定し計画に基づき事業実施を行う。

<公園>

①点検、診断等の実施方針

遊具の日常点検及び安全点検を、今後も継続して行う。

②維持管理、修繕、更新等の実施方針

点検の診断結果により、使用停止や撤去、修繕など早急な対応を行う。

③安全確保の実施方針

日常点検のほか、定期的に業者委託（公園施設点検管理士）による遊具点検を行い利用者の安全を確保する。

④耐震化の実施方針

公園内の工作物である吊り橋等については、耐震改修を実施し、実施できない場合は撤去などを含めて使用停止も検討する。

⑤長寿命化の実施方針

今後、公園施設等の長寿命化計画を策定し、計画的な修繕を行う。

⑥統合や廃止の実施方針

公園施設の廃止は検討していないが、遊具や工作物については老朽化や需要に応じた廃止も検討する。

⑦統合的かつ計画的な管理を実現するための方針

庁内で管理が異なる都市公園と児童遊園等の管理一括化に向けた体制づくりを進める。

