

## 第3章 公共施設保全計画における基本方針

別府市では、保全計画における基本方針を、以下のように定めます。

### 公共施設保全の基本方針

**基本方針1 : 公共施設の質の確保**

**基本方針2 : コストの削減**

**基本方針3 : 支出の平準化**

#### 3-1 基本方針

##### 基本方針1 : 公共施設の質の確保

公共施設は、良質な市民サービスを提供する拠点であり、その本来の目的に沿った機能が常に確保されている必要があります。また、利用者にとって使いやすく、安全・快適な場であることが求められます。これらの機能が確保されている状態を目指します。

##### 基本方針2 : コストの削減

公共施設の質を確保するための費用について、ライフサイクルコスト（LCC）の観点から維持保全にかかるコストの削減を目指します。

公共施設の全生涯を通じて、修繕・改修・更新（建替）にかかる費用を削減するため、計画的・予防的な工事を行うとともに、公共施設の長寿命化を図り、光熱水費等の施設運営にかかるコストを減らす方策も、あわせて検討していきます。

##### 基本方針3 : 支出の平準化

施設の維持管理にかけられる予算には限りがあるため、公共施設の機能を維持していくためには、優先順位を定め、必要性の高い工事に限定するなど、維持保全にかかる経費をできるだけ抑制すると同時に、一時期に極端な支出の集中がないように平準化していく必要があります。

## 3-2 取組方針

別府市では、3つの基本方針を基に、取組方針を定め、公共施設の保全に取り組みます。

### 公共施設保全の取組方針

- 取組方針1 : 現状の把握
- 取組方針2 : 目標の設定
- 取組方針3 : 計画の策定と実施

#### 取組方針1：現状の把握

保全計画の基本となる、統一的な視点による情報の集約と施設の評価に取り組みます。

同時に、施設全体及び各部位の劣化状況を可視化することで、保全計画の作成や突発的な破損や不具合等への対応に繋げていきます。

##### (1)点検の充実

本市が所有する公共施設の60%以上において建設後30年以上が経過しており、施設の老朽化が急速に進むなか、早急な対応が必要な破損、不具合等は増加傾向にあります。本市では、法令に基づく定期点検を実施していますが、市民が安心・快適に利用できる施設機能を常に確保するために、施設管理者による日常管理や自主点検のノウハウ向上に向けた施設所管課支援等の取組を進め、保守点検の充実を図り、点検結果を計画的な予防保全につなげる仕組みを構築します。

##### (2)情報の一元化

老朽化が進んだ施設では、予防保全だけでは対応しきれない緊急を要する修繕が発生することは避けられません。緊急修繕に対応するためには、個々の施設の状況、施設の比較結果などを迅速かつ効率的に把握する必要があります。また、保全計画を策定するうえで、施設の最新の状況を把握して反映させることは、優先順位を定めていく過程で重要な要素となります。

そこで、公共施設を担当する組織ごとに分散管理している情報の一元化・電子化を図ります。

#### 取組方針2：目標の設定

##### (1)予防保全の推進と公共施設の長寿命化

建築物は躯体（柱・梁・壁など）と躯体を囲む内外装・設備に区分されますが、内外装・設備は躯体より耐用年数が短く、耐用年数を迎えると機能低下をきたします。それぞれの部位耐用年数に合わせた計画的な予防保全や、劣化状態を適切に把握し、早めに修繕・改修を行うことで、公共施設の劣化の進行や機能低下を一定程度、遅らせ、耐用年数を一定程度、延伸させることも可能です。

その結果、更新（建替）にかかる費用や突発的な修繕にかかる必要以上の支出を抑え、ライフサイクルコスト（LCC）の低減につながります。

## (2) 改修・新築時等におけるLCC削減

公共施設の**新築、改築、増築**または改修の設計時には、建設費の多寡に注意を払い、また、LCCの削減にも視点を置いて設計を行います。

設計にあたっては、目標使用年数に応じた材料を使用し、将来における要求性能の向上や用途転用などの改修工事を容易にするため、可変性、更新性を考慮します。また、維持管理のしやすさや省エネルギー等についても留意します。

改築、増築、または改修の設計にあたっては、将来計画や劣化状況等を勘案して、部分的な修繕で対応可能か否かを検討し、既存部分の残存期間に応じた材料を使用するなどして、施設全体の**コスト削減**に努めます。特に建築設備にあつては、部材の更新・補修、あるいは部品の交換を行うことにより**長寿命化**を図るものとします。

## (3) 機能性の向上

新築時には、要求される機能を満たしていた施設も、経年劣化が進んできます。同時に、社会情勢の変化などによる要求レベルの上昇により、当初の整備レベルが相対的に低下し、施設機能を満たさなくなってきました。これらに対応するため、建物の残存期間を設定することで、必要最小限のリノベーションや機器更新を行います。

また、災害時には防災拠点施設や指定避難所など、防災活動のための施設として必要とされる機能に合わせた耐震性確保などの整備が求められています。別府市では、これまで、小中学校の耐震化に取り組んできましたが、その他の施設については計画的な耐震化がなされてきませんでした。今後は、危機管理担当課、政策担当課、財政担当課、施設所管課、公共施設マネジメント担当課が連携し、防災計画に合わせた耐震化計画の策定にも取り組みます。

## 取組方針 3：計画の策定と実施

### (1) 優先順位の設定

一元化された情報を基に、点検による劣化状況や改修・修繕履歴の確認、費用の平準化等の検討により、修繕・改修・更新（建替）の実施時期を判断していきます。しかしながら、限られた予算の中では、すべての工事を実施することは困難であり、工事の優先度を判断して実施することとなります。緊急度や劣化に伴うリスクなどが優先度の判断に関係してくるため、今後は、点検マニュアルのなかで、緊急度についても統一基準の策定を行います。

### (2) 推進体制の整備

公共施設の保全計画を実施していくためには、政策、財政、技術、運営、それぞれの視点から、総合的に判断する必要があります。

今後は、施設の適正配置計画と保全計画に基づく公共施設マネジメントを全庁的に実施していくために、施設所管課、営繕担当課、政策担当課、財政担当課、公共施設マネジメント担当課が連携し、施設保全計画を実施していくための体制を整備します。