

# 山梨県公共施設マネジメント実施方針

平成28年12月

令和4年5月改正

令和6年3月改正

山梨県

## 目次

1	趣旨	1
2	位置付け	1
3	対象施設	1
4	対象施設の現状と課題（山梨県公共施設等総合管理計画から）	1
	（1）公共建築物の老朽化と財政状況	1
	（2）利用者ニーズの変化	2
	（3）中長期的な更新・維持費等の見込み	2
5	ファシリティマネジメントの実施方策	3
	（1）施設規模の適正化（施設のあり方検討（公共施設評価）の実施）	3
	（2）施設の長寿命化の推進	4
	（3）施設運営の効率化	6
	（4）個別施設計画の策定	7
	（5）施設データの一元化	7
	<別表>建物部位・設備ごとの耐用年数表	9

## 1 趣旨

少子高齢化の進行等により社会構造や県民ニーズが変化していることに加え、高度経済成長期以降に建設された多くの公共施設等が老朽化し更新時期を迎えるため、その財政負担が新たな課題となってきている。これらの変化や課題に的確に対応し、限られた財源の中で行政サービスを持続的に提供していくためには、中長期的な視点に立って、施設に掛かるコストの縮減や適正な施設の規模等を検討して、改修・更新等を実施していく必要がある。

このため、県では、県が管理・所有する公共施設等の総合かつ計画的な管理を推進していくための基本的な方針を取りまとめた「山梨県公共施設等総合管理計画」を平成 27（2015）年 12 月に策定し、その後、個別施設計画の策定が完了したことなどを踏まえ、令和 4 年（2022）年 3 月に、「山梨県公共施設等総合管理計画」の見直しを行ったところである。

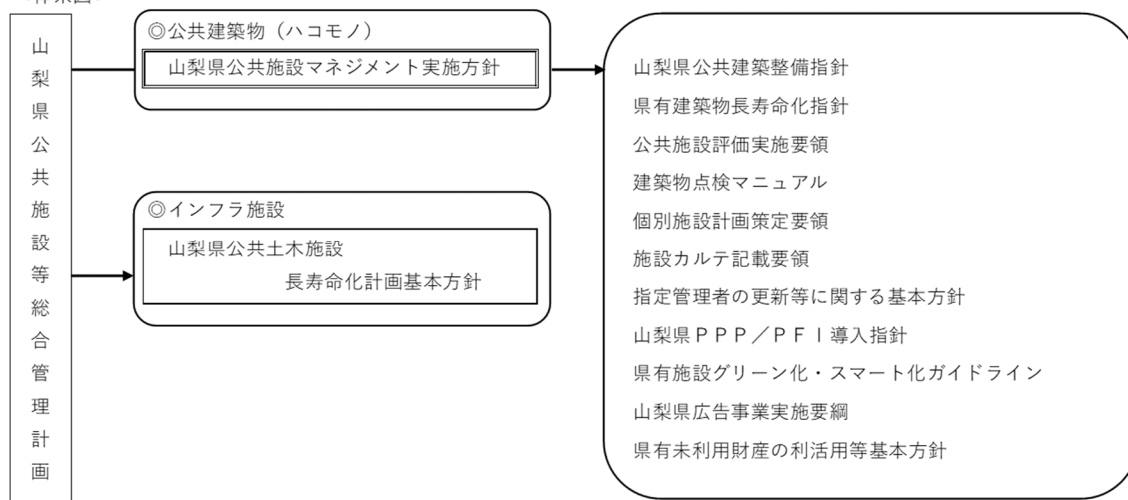
本実施方針は、「山梨県公共施設等総合管理計画」の基本方針の実現のための具体的な考え方や取り組みを整理するものである。

なお、本実施方針は、必要に応じ適宜見直しを行うものとする。

## 2 位置付け

本実施方針は、山梨県公共施設等総合管理計画に基づき実施する今後の公共施設マネジメントに関する方策を取りまとめたものである。

<体系図>



## 3 対象施設

山梨県公共施設等総合管理計画で対象とされている公共建築物（ただし、公立大学法人山梨県立大学が所有する建築物を除く。）とする。

## 4 対象施設の現状と課題（山梨県公共施設等総合管理計画から）

### （1）公共建築物の老朽化と財政状況

令和 2 年度現在、県全体で公共建築物を 571 施設、延床面積で約 185 万㎡を所有しており、築年数を延床面積の割合で見ると、一般的に大規模改修のタイミングとなる築 30 年を経過している割合が約 49%に達しているが、その割合は 10 年後には約 76%、20 年後には約 89%に達する見込みで今後さらに老朽化が進行していく見込みである。

一方、財政状況は、今後も極めて厳しい財政運営が継続すると考えられるとともに、景気

の悪化等により税収が大きく落ち込んだ場合、県財政が著しく逼迫する可能性がある。また、国の財政支援がほとんど見込めない状況であるため、各自治体における施設のマネジメントによりこの問題に対応しなければならない状況となっている。

## (2) 利用者ニーズの変化

本県の人口は平成 12（2000）年の 89 万人台をピークに令和 3（2021）年 12 月時点で 80.4 万人まで減少している。

山梨県総合計画では、『県民一人ひとりが豊かさを実感できるやまなし』に向かって、あらゆる施策を総動員して課題の克服と現状の変革に挑むとともに、他県にはない優位性を生かし、また、一極集中から分散への流れを確実に確かみ取ることができた場合、長期的には人口規模及び人口構成は安定的に推移するものの、令和 22（2040）年の人口は 69.9 万人になると推計しており、施設ごとの利用者数や利用需要の動向を踏まえた施設の必要性を検証していく必要がある。

## (3) 中長期的な更新・維持費等の見込み

公共建築物（普通会計施設）における今後 50 年間の試算結果は、法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗品の取替等の軽微な作業等、維持管理・修繕に要する経費を除き、従来型では約 7,957 億円（年平均 159 億円）、長寿命化型では約 5,855 億円（年平均 117 億円）となる。

維持管理・修繕に要する経費を含めると、年平均 139 億円となるが、施設の維持管理・更新等に現在要している経費は年平均 118 億円にとどまっていることから、更なるコスト縮減策を推進する必要がある。

### 【公共建築物の試算結果】

項目	50年間総額 (億円)	年平均額 (億円)
維持管理・修繕に要する経費 A	1,114	22
従来型 B	7,957	159
長寿命化型 C	5,855	117
効果額 B-C	2,102	42
現在要している経費 D (D/(A+C))	—	118 (85%)
年間不足額 (A+C)-D	—	21

上記の状況を踏まえ、今後とも、県が提供すべきサービス、県で所有すべき施設を峻別し、所有する施設の規模の適正化を図るとともに、統一的な方針及び中長期的な視点で個別施設計画を策定し、施設の計画的な更新、統廃合、集約化及び長寿命化の推進により、施設性能の維持や安全性の確保を図りながら、トータルコストの縮減や財政負担の平準化を図っていくこととしている。

## 5 ファシリティマネジメントの実施方策

今後の施設管理にかかる財政負担の縮減及び平準化等を図るため、ファシリティマネジメントを重視した取り組みを推進する。

### ファシリティマネジメントとは

ファシリティマネジメントは、施設・設備等をはじめとする財産を経営資源と捉え、経営的視点に基づき、総合的・長期的観点からコストと便益の最適化を図りながら、財産を戦略的かつ適正に管理・活用していく手法である。

### (1) 施設規模の適正化（施設のあり方検討（公共施設評価）の実施）

社会的ニーズの変化に対応したサービスを提供するとともに、施設管理にかかる財政負担の縮減を図るため、施設の今後の利活用の方向性の決定にかかる施設ごとのあり方検討（公共施設評価）を別に定める「公共施設評価実施要領」によるほか、次のとおり実施する。

なお、評価結果（施設ごとの今後の方針）を基に個別施設計画を策定する。

また、個別施設計画策定後も施設マネジメントの一環として定期的に評価を実施する。

#### 1) 評価対象

廃止予定施設及び設置から 10 年を経過していない新設施設以外のすべての施設を対象とする。

ただし、個別施設計画に相当する計画（長寿命化計画等）を策定済みの施設又は防災等の観点により計画的に配置されている施設（防災施設）は対象外とする。

#### 2) 評価方法

公共施設評価は、施設カルテを基に施設評価シートを用いて施設の「安全性」、「必要性」、「有効性」、「効率性」等の観点から客観的に評価し、廃止を含め施設そのもののあり方をゼロベースで検証し、「長寿命化」、「集約化・複合化」、「継続利用」、「移譲」、「廃止」等の施設の方向性を決定する。

高等学校・特別支援学校及び警察施設については、施設類型全体を 1 単位として評価を実施する。

##### ① 1 次評価

施設評価シートによる安全性、必要性等の項目ごとの検討・分析に基づき所管部局等で 1 次評価を実施する。評価には数値等の客観的なデータを用いる。

##### ② 2 次評価

総務部関係各課で 1 次評価結果を検証し、検討の方向性を提示する。

##### ③ 最終評価

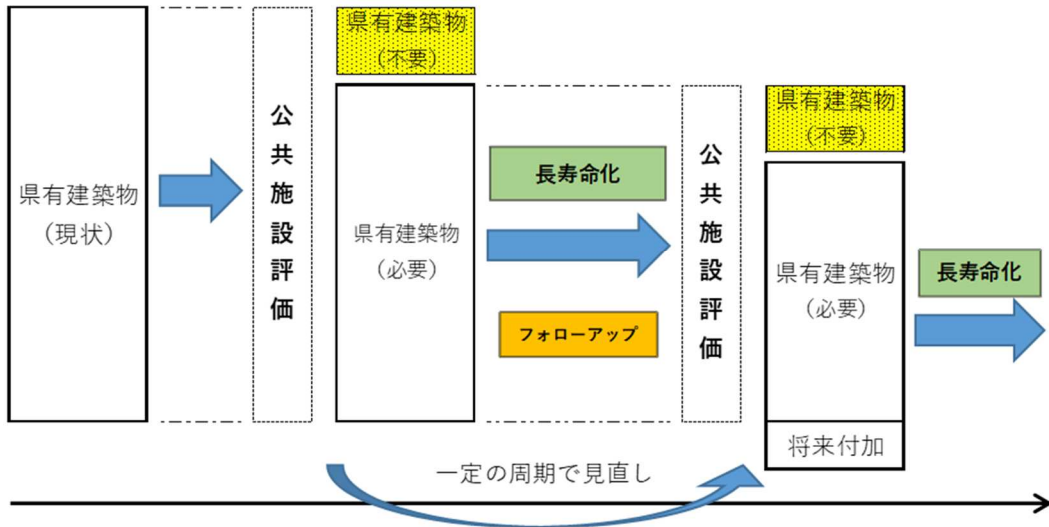
総務部の意見を踏まえ、所管部局等により再評価を実施する。

#### 3) フォローアップ

公共施設評価による施設方針の決定から、一定期間経過した施設については、施設の状況や施設を取り巻く環境等を再確認し、必要に応じて公共施設等総合管理計画所管課によ

る施設方針のフォローアップを実施する。

<施設の総量抑制イメージ>



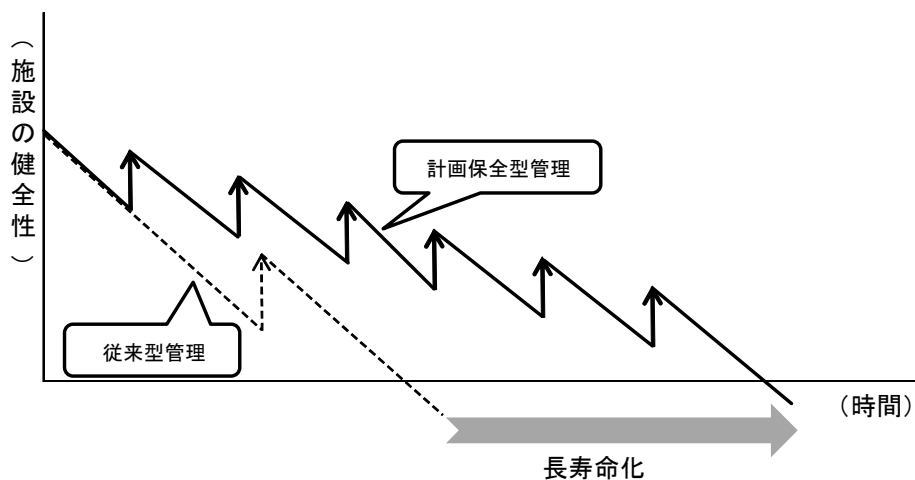
## (2) 施設の長寿命化の推進

建築物は、定期的に点検を行い、劣化状況を的確に把握し、修繕・改修等の時期を予測したうえで、適切な維持保全を実施することにより、初めて長期にわたり安全性を確保しながら使用することができるが、限られた財源の中で、すべての施設（部位・設備）の長寿命化の取り組みを進めることは困難であることから、長寿命化の効果の高い施設や部位・設備に限定し、重点的に取り組みを進めることとする。

このため、今後、将来にわたり使用する施設については、建物を使用する年数の目標（以下「目標使用年数」という。）や計画的な保全を行う部位等を設定し、修繕・改修等の優先順位の明確化と計画的な改修等の実施により長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減や財政負担の平準化を図るものとする。

長寿命化の推進のための基本的事項を、別に定める「県有建築物長寿命化指針」のほか、次のとおり定める。

<施設の長寿命化(計画保全型管理)イメージ>



### 1) 長寿命化対象建築物

次のいずれにも該当する建築物を長寿命化対象建築物とする。

① 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨造（S造）の施設

② 県民又は職員が常時利用する施設

ただし、3) 計画保全対象設備がある施設は長寿命化対象建築物とする。

### 2) 建築物の目標使用年数

建築物の目標使用年数は80年とする。

なお、長寿命化対象建築物は、原則として目標使用年数を経過するまで建て替えを行わないものとする。

また、目標使用年数に達した建築物は、劣化状況を調査のうえ構造躯体等が良好な状態で引き続き使用が可能と見込まれる場合は、継続使用を検討することとする。

### 3) 長寿命化の対象となる部位・設備

ＬＣＣの縮減に向けた効率的な保全の実施のため、施設利用者の安全度、劣化による構造躯体への影響度及び施設の機能維持への影響度の観点から部位・設備を「計画保全（予防保全・監視保全）」「事後保全」に分類し、それぞれに応じた保全を行うこととする。

部位・設備ごとの耐用年数は、別表のとおりとし、予防保全対象部位・設備は耐用年数に達する時点で改修・更新することを原則とする。

#### < 部位・設備機器の分類 >

分類		考え方	保全方針	例
計画保全	予防保全	劣化により建築物の構造躯体の寿命に直接影響を与える部位、故障等した場合に施設利用者の安全性や施設の機能維持に重大な影響を与える設備	予防保全の観点から不具合が生じる前に保全を実施する	屋根、外壁、受変電設備、発電設備、ボイラー等
	監視保全	劣化・故障等により建築物の寿命、利用者の安全性及び施設の機能維持に影響するが、事前の兆候を把握することにより対処可能な部位・設備	診断や点検結果を注視し、機能停止等の発生前に劣化や不具合の兆候に応じて対応する	外部建具、通信・情報設備、空調設備、給排水設備
事後保全		不具合が生じてから対応しても、建築物の寿命、利用者の安全性及び施設の機能維持への影響が少ない部位・設備	劣化の進行や機能停止の発生状況に応じて適宜対処する	内部仕上、照明器具等

なお、実際の改修工事等の実施の要否、内容等は事前の点検等に基づいて判断されるものであり、計画保全部位・設備についても事前の点検・判断により長寿命化や機能維持、安全性の確保に支障をきたすと判断された場合には、耐用年数に達する前であっても適切な対応を行うこととする。

#### 4) 定期点検の実施

施設の劣化状況や不具合状況の的確な把握のため、別に定める「建築物点検マニュアル」により、長寿命化対象施設の定期点検を実施する。

定期点検は、建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない長寿命化対象建築物においては施設管理者による自主点検を実施する。

定期点検の結果は、公共施設・財産マネジメントシステムに記録し、計画的及び効率的な保全業務に活用する。

#### 5) 長寿命化改修等の実施

長寿命化対象建築物において「計画保全（予防保全・監視保全）」の対象となる部位・設備については、毎年度実施する点検結果を踏まえ、施設の安全度や改修の緊急度等を十分に検討し、優先順位づけのうえ、翌年度に実施すべき改修等を検討するなど、計画的な施設の長寿命化により施設のLCCの縮減と改修等の予算の平準化を図る。

#### 6) 職員の技術力の向上

施設の維持管理は、基本的に施設ごとに実施されているが、多くの施設において建築関係の専門職員が配置されていないため、営繕部局による相談体制・サポート体制の充実を図る。また、施設管理者の実施する自主点検・診断精度の向上を図るため、毎年度、技術職員による研修を実施する。

### (3) 施設運営の効率化

建築物のLCCのうち、イニシャルコストとランニングコストの割合は、2：8と言われており、維持管理費や運営費などのランニングコストが大部分を占めていることから、維持管理や運営等に係る様々な手法の活用により施設運営の効率化を図る。

- ① 「指定管理者の更新等に関する基本方針」に基づき、引き続き指定管理者制度の適切な運用を図るとともに、「山梨県PPP/PFI導入指針」に基づき、施設の新設や更新の際には民間企業等のノウハウの活用を図る。
- ② 施設の新設・更新等については、「山梨県地球温暖化対策実行計画」に基づき、省エネルギー対策を徹底し、温室効果ガスの排出の削減等に配慮したものとして整備するとともに、太陽光発電設備など再生可能エネルギーの最大限の活用を図る。
- ③ 施設の維持管理費の新たな財源を確保するため、「山梨県広告事業実施要綱」に基づき、ネーミングライツの導入を促進する。
- ④ ベンチマーキング手法などにより施設の光熱水費等を分析し、運営経費の縮減を図る。
- ⑤ 未利用財産の維持管理費の削減と財源確保の観点から、「県有未利用財産の利活用等基本方針」に基づき、引き続き、未利用財産の売却や貸し付けなどを推進する。



#### ベンチマーキング手法とは

同一条件下にある同種・同規模の施設同士の単位コスト（例えば、1㎡当たりの光熱水費、一人当たりの光熱水費など）を比較する手法

#### （４）個別施設計画の策定

施設のあり方検討（公共施設評価）結果に基づく今後の方針等を踏まえ、今後50年間の更新等費用推計、施設管理の方針、長寿命化に関する方針、今後10年間の保全計画等を示した個別施設の長寿命化計画である個別施設計画を策定する。

個別施設計画の策定は、別に定める「個別施設計画策定要領・記載例」によるものとする。

なお、学校等、国が策定方針を示しているものについてはこの限りではない。

##### ＜記載項目＞

目的・位置付け、施設の状況・課題、今後の施設管理の方針、長寿命化に関する方針、長寿命化実施計画、長寿命化対策の実施効果 等

#### （５）施設データの一元化

##### 1) 公共施設・財産マネジメントシステムの活用

計画的、戦略的に施設マネジメントを推進するためには、全ての施設のデータが同じ方法、同じ内容で収集・蓄積され、また、その収集・蓄積されたデータがそれぞれの施設に適切に紐付いていなければならない。そこで、各施設の施設データの一元化を図るため、新たに構築した公共施設・財産マネジメントシステムを活用する。

公共施設・財産マネジメントシステムでは、公有財産台帳データを基に、施設の運営状況や収支状況等の施設カルテデータ、建築物の仕様（部位・設備）、更新履歴、点検結果等の保全データ等を入力・運用管理し、施設ごとの今後の更新費用の推計、改修工事を決定するに当たり必要となる基礎資料の作成、改修工事の進捗管理等を行う。

また、公共施設・財産マネジメントシステムを活用することにより、施設マネジメントに関する業務の適正化・効率化を図る。

なお、公共施設・財産マネジメントシステムは、別に管理する固定資産台帳システムと互換性を有することから、固定資産台帳や財務書類から得られる情報を施設マネジメントに活用できるよう検討を行っていく。

##### 2) 施設カルテの作成

施設データの一元化を図るため、原則、すべての施設について、別に定める「施設カルテ記載要領」により施設管理者は施設カルテを作成し、毎年度、情報を更新するものとする。

施設カルテは、施設のあり方検討（公共施設評価）や施設運営の効率化に向けた取組の基礎データとして活用するとともに、県ウェブサイト上で公表し、施設情報の可視化を促

進する。

<施設カルテの主な記載事項>

項目	概要
施設概要	所在地や設置目的、主な事業内容など基礎データを整理
建物(棟)情報	建物(棟)ごとの建築面積や構造、新築日付、耐震性能等を記載
施設情報	執務室や会議室など建物の利用形態と面積を記載
建物部位・設備情報	建物(棟)ごとの建築部位、電気設備、機械設備の情報及び修繕履歴を記載
運営・利用状況	施設利用者、施設稼働率、利用者満足度等を記載
収支状況	施設の総収支、指定管理者の収支状況を記載
費用推計	更新費用、更新までの保全費用、50年間の保全費用の推計を記載

<別表> 建物部位・設備ごとの耐用年数表

工事種別	区分	種別・内容		計画保全		事後保全	目標使用年数	
				予防保全	監視保全			
建築	屋根	屋根防水+押さえコン	アスファルト防水	○			30	
		シート系防水		○			20	
		屋根長尺金属板	金属板葺き	○			30	
		その他	スレート・かわら他	○			20	
	外壁	壁-タイル			○			65
		外壁仕上塗材	複層仕上塗材	○			15	
		外部天井				○		20
		シーリング			○			15
	建具	外部建具	外部アルミニウム建具、外部鋼製建具等			○		40
		内部建具	内部鋼製建具、木製建具			○		30
		自動扉	ステンレス製自動両開扉			○		65
		ステンレス製建具	ステンレス製建具、鋼製シャッター			○		65
	内部	内部仕上等	床仕上げ、壁仕上げ、天井仕上げ、内部雑物			○		30
電気設備	受変電	高圧	高圧受変電	○			30	
	発電・静止形電源	非常用発電	自家発電装置、ディーゼル機関など	○			30	
		交流無停電電源	無停電電源装置	○			20	
		太陽光発電				○		25
	電力	電力	配管配線等			○		30
		電線類	配線			○		30
		制御盤、分電盤、OA盤				○		25
		蛍光灯、他	FL電球、Hf電球、LED			○		20
			非常灯			○		20
		誘導灯			○		20	
	通信・情報	LAN、電話、表示、映像、防犯等	電話交換機			○		20
			情報・出退表示装置			○		20
			放送(アンプ)			○		20
			時計設備			○		20
			配管配線等			○		20
		通信・情報(防災)	自動火災報知			○		20
	機械設備	空調設備	温熱源	ボイラー	○			15
冷熱源			吸収式冷温水機、冷凍機、冷却塔	○			20	
空気調和機			パッケージ型、ユニット型、FCU			○		20
空気調和機(出力22kw以下)			ヒートポンプマルチパッケージ型空調機			○		15
空気調和機(出力22kw超)			ヒートポンプマルチパッケージ型空調機 全室空調			○		20
全熱交換器、空気清浄装置						○		20
ポンプ、タンク、ダクト、配管						○		20
換気設備		換気設備	送風機・ダクト			○		30
自動制御設備		自動制御				○		15
給排水設備		給排水	ポンプ、タンク、排水等			○		30
衛生設備		衛生器具、他				○		30
消火設備		消火設備一式				○		30
昇降機その他		エレベーター				○		30
その他		舞台装置	体育館			○		30

