

報 第 1 8 号

令和3年3月19日

所管事務調査報告書

【調査項目】 ファシリティマネジメントに関する事項

【調査期間】 令和元年11月定例会～令和3年3月定例会

長泉町議会 総務民生常任委員会

目 次

1. はじめに
2. 調査活動状況
3. 長泉町の現状と課題
4. 目指すべき姿
5. 提言

【付属資料】

- ・ 提言に関する当常任委員会の意見
- ・ 所管事務調査研修報告

「維持保全の重要性～公共施設マネジメント実践に向けて～」

1 はじめに

公共施設等が老朽化し、これから大量に更新時期を迎えることとなる一方で、地方財政は依然として厳しい状況にあり、各地方公共団体が公共施設等の全体の状況を把握し、中長期的な視点を持ち、維持管理・更新などにかかる財政負担の軽減平準化や施設配置の最適化を図ることは重要である。

総務省により地方公共団体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理のための公共施設等総合管理計画を策定するよう要請があり、長泉町では平成 27 年 7 月に「長泉町ファシリティマネジメント基本計画」を策定した。

公共施設の問題は、かかる金額の大きさから自治体経営に及ぼす影響が大きく重要な課題である。この課題を将来の世代に先送りすることなく、今の世代で出来ることを行い将来への負担を軽減することが求められる。

当常任委員会では、建物修繕が長寿命化に結び付いているかの分析の必要性や耐用年数のみによる予算化の危惧を持ち、ファシリティマネジメントを所管事務調査の対象とした。調査を進める中で、町保有建物の中で教育施設の占める割合が最も多く、老朽化順位 1 位から 10 位中 9 施設が学校施設で、その建替が当町のファシリティマネジメントにおける一番の課題となっている事実があり、当報告書は主に教育施設に絞った内容としている。

現在、国からファシリティマネジメント基本計画の見直しや実効性のある個別施設整備計画の策定、充実が求められている状況があり、この提言が公共施設の適正な管理・運営における一助となることを期待する。

2. 調査活動状況

番号	月 日	内 容	備 考
1	令和元年 11月28日(木)	令和元年第4回定例会 閉会中の継続調査申出書提出 調査事項「ファシリティマネジメントに関する事項」	令和3年3月定例会会期まで
2	令和2年 2月6日(木)	委員会（第1回所管事務調査） ・長泉町のファシリティマネジメントの現状についての当局からの説明	説明員の出席要求（総務部門）
3	令和2年 4月8日(木)	委員会（第2回所管事務調査） ・所管事務調査の年間スケジュール ・視察候補地について	
4	令和2年 11月6日(金)	委員会（第3回所管事務調査） ・ファシリティマネジメントに実際に取り組んでいる事業者による研修	オンライン研修
5	令和3年 1月15日(金)	委員会（第4回所管事務調査） ・調査結果を踏まえた意見交換 ・所管事務調査報告書素案について	
6	令和3年 2月5日(金)	委員会（第5回所管事務調査） ・教育施設における課題、提言について	
7	令和3年 2月12日(金)	委員会（第6回所管事務調査） ・ファシリティマネジメントについての報告事項について	
8	令和3年 2月15日(月)	委員会（第7回所管事務調査） ・学校施設整備方針の当局からの説明 ・学校施設についての意見交換 ・報告書素案、報告事項について	説明員の出席要求（総務部門・教育委員会）
9	令和3年 3月3日(水)	委員会（第8回所管事務調査） ・校舎建替費用、財源についての意見交換 ・報告書素案、報告事項について	説明員の出席要求（総務部門）
10	令和3年 3月8日(月)	委員会（第9回所管事務調査） ・報告書素案、報告事項について	
11	令和3年 3月10日(水)	委員会（第10回所管事務調査） ・報告書素案、報告事項について	

3. 長泉町の現状と課題

(1) 現状（棟数、床面積は基本計画策定時点）

- ・町保有建物棟数 78 棟
- ・町保有建物床面積 108,291 m²
- ・建物用途別規模
教育施設 62% 小学校・中学校、幼稚園、保育園等
※床面積割合
町営住宅 11% 尾尻住宅、屋代住宅
事務所施設 9% 役場庁舎など
その他 18% 焼却場、福社会館、ウエルピア等
- ・老朽化建物 老朽化順位 1 位から 10 位中 9 施設が、小中学校施設であり、全て築 50 年以上となっている。
 - ①長泉中学校校舎(南一東) 築 59 年
 - ①長泉中学校プール 築 59 年
 - ③長泉小学校校舎(北一東) 築 57 年
 - ④南小学校校舎(東) 築 55 年
 - ⑤長泉小学校プール 築 54 年
 - ⑤南小学校プール 築 54 年
 - ⑦長泉中学校校舎(南一西) 築 53 年
 - ⑧南小学校校舎(西) 築 52 年
 - ⑧火葬場 築 52 年 ※新火葬場建設中
 - ⑩長泉小学校校舎(北一西) 築 51 年
- ・児童、生徒数の推移 長泉小学校区で児童数が増加傾向にあり、南小学校区、北小学校区では減少傾向となっている。
- ・学校敷地面積 長泉小学校、長泉中学校は、他小中学校に比べて児童生徒 1 人当たり敷地面積が小さい。
 - ①北小学校 24,038 m² (生徒 1 人当たり 27.6 m²)
 - ②長泉小学校 20,675 m² (生徒 1 人当たり 19.8 m²)
 - ③南小学校 21,925 m² (生徒 1 人当たり 27.9 m²)
 - ④北中学校 32,920 m² (生徒 1 人当たり 58.3 m²)
 - ⑤長泉中学校 25,300 m² (生徒 1 人当たり 34.5 m²)



長泉小学校



長泉中学校

(2) 課題

- ・長泉小学校において、児童数の増加に伴い教室数が不足する。
- ・どの学校も現学校敷地内における建替のための仮設校舎建設スペースの確保が困難。
- ・ハートビル法（新バリアフリー法）施行前に建設された校舎が9割以上で、ほとんどの校舎がバリアフリーに対応していない。
- ・学校施設整備方針の推進には、多額の事業費が必要である。
- ・幼稚園、保育園の入園者数が、幼稚園では定員に足りず、保育園では定員を超えて待機児童がいる状況がある。
- ・校舎建替の具体的な年次計画が示されていない。

4. 目指すべき姿

将来の長泉町を担う世代に相応しい

「ゆとりある空間を備えた、魅力ある^{まなびや}学び舎の創造」

を目指す。

5. 提言

計画的且つ効果的に事業を推進するため、次の4つを提言する。

- (1) 新たな用地を確保し、学校建替のための対応を図る。
- (2) 多額の事業費の確保のため、基金の積立てを毎年度概ね1億円とし、新型コロナウイルス感染症が収束したら積極的に積み立てる。
- (3) 近接する長泉幼稚園、中央保育園を統廃合して、効率的な事業運営を図る。
- (4) 校舎のコンクリート強度の調査を行い、学校単位で開始年度を明示して、計画的に建替を行うこと。



長泉幼稚園



中央保育園

付 属 資 料

提言に関する当常任委員会の意見

(1) 新たな用地取得

- ・現在の施設用地が手狭で機能的に限界であることは明白である。
- ・用地取得は、学校区を考えた場合、現在地とは別の山間地等でなく、現在地近くの一団のまとまった土地を想定する。
- ・運動場等にプレハブを建てると体育の授業や部活動に制限がかかるので、児童・生徒の教育に不利益が出ないようにすべきである。
- ・エレベーター設置をすれば、校舎は3階でなくても6階でも良いのでは。

(2) 財源の確保

- ・老朽化順位1位から10位中の学校施設の再建築価格は、35億円以上かかる計算となり、さらに、現在、学校に求められる機能を付与するとこれ以上の額が必要になる。このため、毎年度、概ね1億円以上の基金※への積立を行うことが必要である。

※長泉町公共施設長寿命化基金 令和元年度積立額 1億8千417万円
令和元年度末残高 19億3千298万円

- ・新型コロナウイルス感染症が収束した後の景気回復の状況を見て、積極的に基金に積み立てるべきである。
- ・取り組みまでにいくら担保するのが必要かということで進めるべきである。
- ・基金積立は、決算時点ではなく、予算の段階から計画的に行う必要がある。

(3) 時代のニーズに対応した施設整備

- ・女性の社会進出により、幼稚園は定員に満たず、方や保育園は待機児童がいるというミスマッチがあり、同一エリア内に統廃合して園舎を建設することにより解決する。
- ・小中学校の建替は、両方の機能を具備した校舎とする。
- ・エレベーター設置や階段へのリフト設置など障がいのある者と障がいのない者が共に学ぶインクルーシブ教育展開のための施設整備を図る。
- ・学校敷地内の施設を個別の棟としてではなく、例えば増築した築年数が浅い棟を残すのではなく、集合体として施設整備をすべきである。

(4) その他

- ・包括管理委託について、新建築物からの段階的導入を検討してはどうか。

参考資料

総務民生常任委員会所管事務調査研修報告

●「維持保全の重要性～公共施設マネジメント実践に向けて～」

◇研修日時 令和2年11月6日（金）

◇研修場所 長泉町役場 防災センター1階多目的室

1 研修実施の経緯

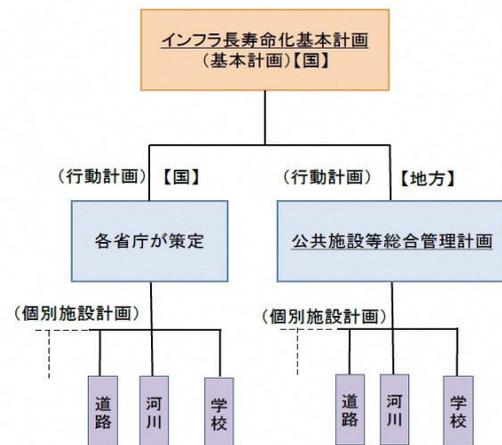
コロナ禍の中、委員の感染防止と受入先の関係上、視察研修が困難な状況にあり、実際にファシリティマネジメントに取り組んでいる事業者とビデオ会議アプリを使用して、オンラインでファシリティマネジメントについての研修を実施した。

2 研修の内容

(1) 公共施設等総合管理計画・個別施設計画の策定について

平成26年4月に総務省から要請された「公共施設等総合管理計画」は、多くの自治体で策定が終わり（平成29年度9月末時点で99.4%）、今後は同計画に基づいた個別施設ごとの具体的な対応方針を求める計画として、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定める「個別施設計画」の策定が求められている（令和2年度までに策定）。

さらに、総合管理計画についても不断の見直しを実施（PDCAサイクルの確立等）し、充実させていくため、策定指針の改訂も行われている（平成30年2月27日改訂）。



(2) 保有施設の全体最適の考え方について

各施設の最適化を考えるのではなく、保有施設全体をみた最適化を考える必要がある。全施設に費用をかけることはできないため、“選択と集中”が不可欠である。全ての施設、部位の予防保全を考える必要はなく、事後保全で良いものは事後保全とし、長寿命化する必要ない施設は、早めに解体や売却

等を行い、残した施設を充実させるという“縮充”を考えることも必要である。コロナ禍が公共施設に及ぼす影響として、「人が集まる」ことが否定され、財政運営の悪化が懸念される。拡充から縮充への切替えが加速する可能性がある。

(3) 包括管理業務について

ファシリティマネジメントの取り組みの一つとして、公共施設の包括管理委託がある。包括管理とは、多数の公共施設の設備保守点検や清掃業務などの施設管理業務を一元化し、民間事業者に一括して委託する手法である。包括管理は、これまでのような施設を所管課で管理する縦割りではなく、公共ファシリティマネジメント担当課を窓口包括管理事業者が一括して管理をする方法である。

メリットとしては、煩雑な入札・契約手続きや複数業者との調整作業の軽減、横断的に点検や修繕等のデータを集約して、適切に保有施設をマネジメントすることが可能となることがあげられる。デメリットとしては、これまで発生していなかったマネジメント経費が発生し、発注金額が高くなることがあげられる。

(4) 視察候補地であった兵庫県高砂市・兵庫県明石市の取組状況について

①兵庫県高砂市

公共ファシリティマネジメントの実践に当たり、まずは「市の考え」を整理し、庁内・住民への理解を進めていった事例。包括管理は段階的に進めていく予定で、令和元年10月より第一弾として、新分庁舎での実践が始まっている。

②兵庫県明石市

日常修繕を含めた複数施設の包括管理にすることで、契約事務コストの削減効果を具体的な人員削減効果まで昇華させた事例。包括管理も開始から3年目を迎え、今後は施設保全計画との連携を目指している。