

貝塚市ファシリティマネジメント基本構想・基本方針

平成27年策定

令和6年3月改訂

貝塚市



はじめに

土地、建物、設備、道路、橋梁、上下水道など貝塚市が保有するファシリティを適正な状態に保ち、良質な資産として引き継ぐため、どのような視点をもって取り組むのか、どのような仕組みをもって実行に移すのか。

本市ファシリティマネジメントの基本的な方針をまとめました。

目次

貝塚市ファシリティマネジメント基本構想

1 現状	P1
2 改訂の背景	P1
3 ファシリティマネジメントの定義	P1
4 目的	P1
5 基本理念	P2
6 全体像	P3
7 方針・計画策定体制	P3

貝塚市ファシリティマネジメント基本方針

1 ファシリティマネジメント（FM）とは	P4
2 基本方針策定の背景と目的	
(1) 背景	P4
(2) 目的	P4
(3) 対象	P4
(4) 位置付け・体制	P4
3 市が保有するファシリティの現状と課題	
(1) ファシリティの保有状況	P5
(2) 今後の人口推移の見込と財政課題	P6
4 FM 推進の基本的な考え方	
(1) 安全性・快適性の向上（品質）	P8
(2) 社会ニーズへの的確な対応（供給）	P8
(3) ファシリティの最適化とエネルギー消費の削減（財務）	P8
(4) 市民と行政の協働（愛着）	P8
5 FM 推進の具体的な取組	
(1) 保全情報のデータベース化	P9
(2) 公共建築物の点検実施	P9
(3) 行政評価との連携	P10
(4) 維持管理手法の見直し	P10
(5) 光熱水費の削減	P10
(6) ファシリティの活用による歳入確保	P10
(7) 官民・官学連携、PPP・PFI などの検討	P10
(8) 職員研修の充実	P11
(9) 近隣市町との広域連携について	P11
(10) 市民との連携	P11
6 方針の見直し	P11



貝塚市ファシリティマネジメント基本構想

1 現状

高度成長期の人口増加や行政需要の増大に伴い建設された本市の施設は、多くが老朽化し、雨漏りや電気機械設備の不良、外壁の剥落など様々な問題が発生している。限られた財源で行政サービスを実施するためには、貝塚市が保有する土地、建物、設備等市のファシリティを戦略的に維持管理・運営し、そのあり方について、次世代へのより良い財産の継承を念頭に置いた見直しを行わなければならない。

市のファシリティのうち、公共建築物は100施設、その総延床面積（ゴミ置き場や倉庫などの従属的な建物は除く。）は262,108㎡になる（小中学校及び幼稚園40%、市営住宅24% ※令和5年3月31日現在）。

小中学校には、平成27年度に耐震補強工事を完了し、公営住宅においては、平成28年度からPFI事業による民間ストックを活かした有効活用を実施している。

今後は、全ての施設について、一元的に情報を把握し、段階的な管理・運営の戦略を立てる必要がある。

また、公営住宅や道路、橋梁、上下水道などのインフラ資産についても、現在の更新計画等をふまえた上で、将来に向けた対応を検討する必要がある。

2 改訂の背景

貝塚市公共施設等総合管理計画の改訂に伴い、本市を取り巻く社会動向の変容があることも踏まえ、本市の現状に即した改訂を行う。

3 ファシリティマネジメントの定義

一般的にファシリティマネジメント（以下「FM」という。）とは、「土地・建物・設備といったファシリティを対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする総合的な経営管理活動のこと」をいう。

加えて貝塚市においては、「市民と行政が長期的な変化を踏まえたうえで、市民と行政の満足度が高まるような市全体の“ワクワク”を創造するもの」と定義する。

4 目的

本構想は、貝塚市においてFMを推進し、市が保有する施設等を安全・安心かつ将来的に持続可能な状態で次世代に引き継ぐことを目的とする。



1 次世代に安全・安心な施設を残す

施設の様々な情報を見える化し、そのデータを活用することで、施設を適正な状態に保ち、計画的に維持管理し、良質な資産として次世代に引き継ぐ。

2 行政サービスを安定的に供給する

厳しい財政状況と変化する社会情勢の中、必要な行政サービスを良質かつ安定的に供給するため、今後のサービスのあり方について、官民・官学連携、PFI 等幅広い手法を検討する。

3 市有施設が効率的かつ持続的に機能することを目指し、次世代の負担を軽減する

所管部署を超えた全庁横断的なマネジメントや、市が保有する公的不動産（PRE：Public Real Estate）を活用した地域経済の好循環化などにより効果的かつ持続的な行政サービスの提供を実現し、次世代の負担を軽減する。

4 愛する公共空間があるという想いを市民と行政が共有する

市の施設は市民のものであり、その公共空間は「市民に愛され、利用され、市民と行政とによって適切に管理されることで育まれるものである。」という想いを市民と行政が共有することで、将来に向かって市民に愛される施設を引き継ぐ。



6 全体像



本構想は、「基本方針」及び「公共施設等総合管理計画」、「個別施設計画」の二層を以て実現する。

【基本方針】貝塚市FMの基本的な考え方、推進の方策について方向性を定める。

【公共施設等総合管理計画】今後の人口・財政状況の見通しや公共施設等の現状を踏まえた公共施設等のあり方を検討し、適正な管理に関する基本的な考え方を定める。

【個別施設計画】公共施設等総合管理計画に基づき、各施設等における具体的な計画を決定する。

7 方針・計画策定体制

以下の全庁横断的な組織をもって、FM推進の迅速な実現をめざす。



【公共施設等総合管理計画推進委員会】

総合政策部を担当する副市長を委員長、他の副市長及び教育長を副委員長、関係部長を委員とした公共施設等総合管理計画推進委員会にて、FM基本方針・公共施設等総合管理計画の改訂等、FM推進に必要な案件を審議する。



貝塚市ファシリティマネジメント基本方針

1 ファシリティマネジメント（FM）とは

一般的に FM とは、「土地・建物・設備といったファシリティを経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用することで、最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、維持・運営するための活動のこと」をいう。

加えて貝塚市においては、「市民と行政が長期的な変化を踏まえたうえで、市民と行政の満足度が高まるような市全体の“ワクワク”を創造するもの」と定義する。

2 基本方針策定の背景と目的

（1）背景

高度成長期の人口増加や、行政需要の増大に伴い建設された多くの公共建築物及びインフラ資産（以下「公共施設等」という。）が老朽化する中、限られた財源で最適な行政サービスを実施するためには、市が保有する公共施設等の現状を明らかにし、これらの適正配置について様々な視点から見直しを行わなければなりません。

（2）目的

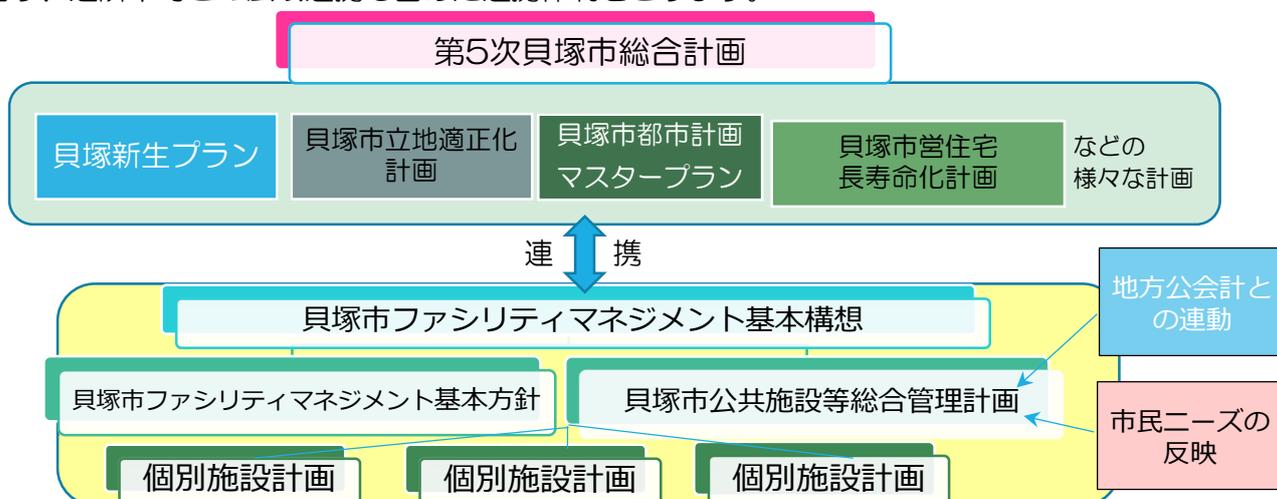
「貝塚市ファシリティマネジメント基本構想」の目的を達成するため、基本理念に沿った FM 推進の考え方を整理し、具体的な取組を実行することを目的とします。

（3）対象

貝塚市の所有する全ての公共施設等

（4）位置付け・体制

本方針は、市の最上位計画である貝塚市総合計画を公共施設等の適正管理及び有効活用の面で支えるものとし、FM 基本構想の下に位置付け、他の関連計画（プラン）との整合性を図り、近隣市町との広域連携も含めた連携体制をとります。



(1) ファシリティの保有状況

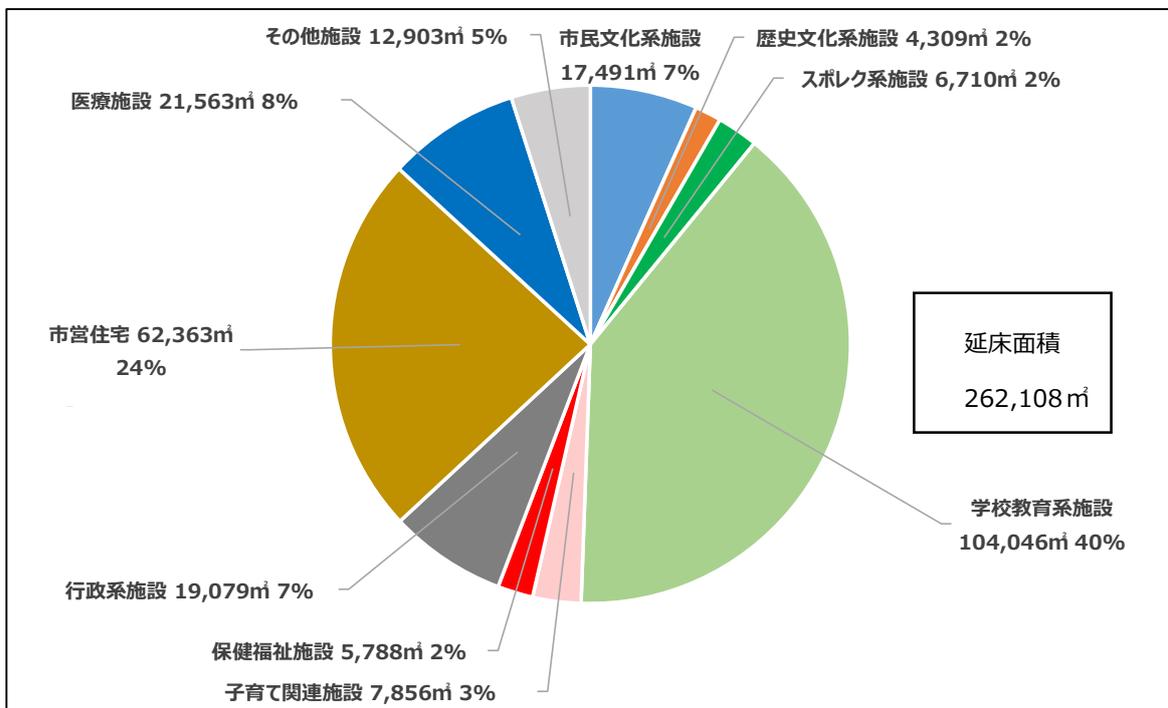
貝塚市の所有する公共建築物(水道企業会計、下水道企業会計のインフラ関連施設を除く。)の施設数は 100 施設、延床面積は 262,108 m²です。(令和5年3月31日現在)

建物全体の延床面積のうち、小・中学校が 40%と最も高い割合を占め、公営住宅が 24%と続きます。(図①参照)

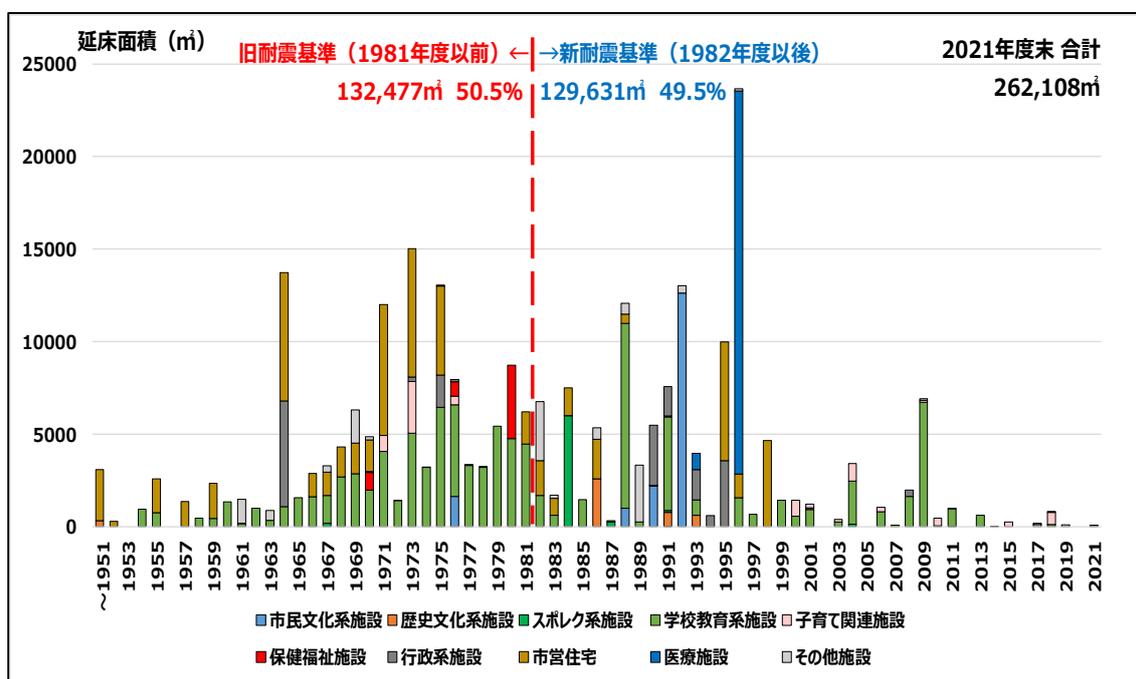
1960年代から1980年代前半にかけて、学校、公営住宅、庁舎など多くの公共施設が整備され、今後はこれらの施設が大規模改修や更新の時期を迎えることとなります。(図②参照) 市立貝塚病院、市民文化会館(コスモシアター)など比較的新しい建物についても、施設規模が大きいことから、中長期的な維持管理・修繕の計画が必要となります。

また、道路や上下水道などのインフラ資産については、「貝塚市公共施設等総合管理計画改訂版」において、それぞれの資産保有状況のデータを集約し、市全体の資産として整理します。

図① 建物面積の内訳



図② 年度別整備延べ床面積（単位：㎡）



(2) 今後の人口推移の見込と財政課題

本市の人口は、1990年代に増加し、近年ではほぼ横ばいで推移していますが、児童生徒数は、1970年代後半から1980年をピークに、減少傾向にあります。（図③参照）

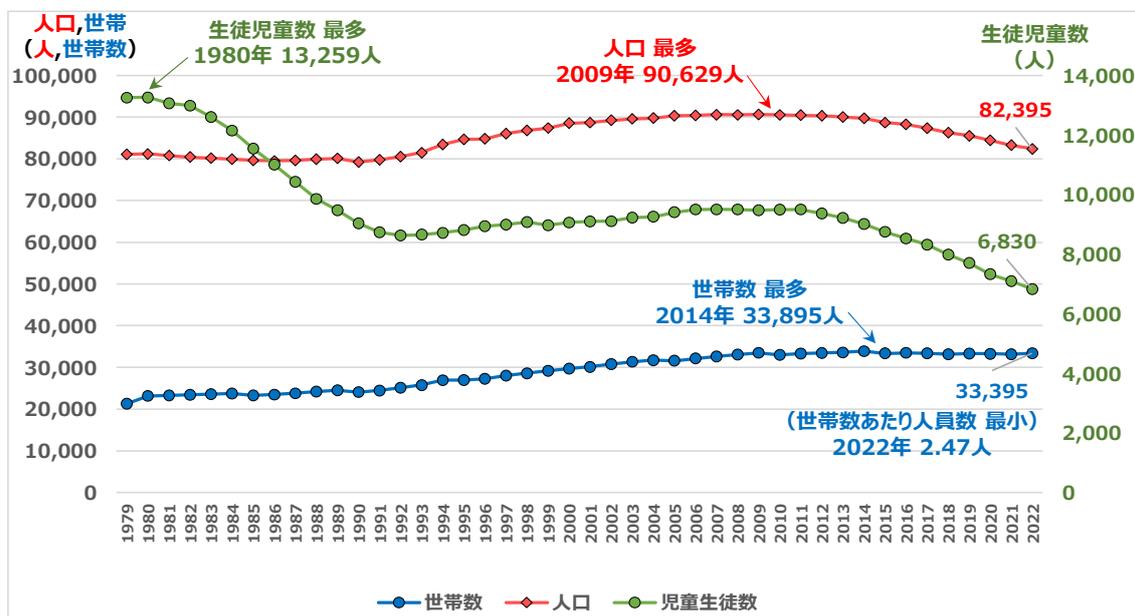
また、将来人口は、全国的に少子高齢化による人口減少が問題となっている中で、本市においては、「貝塚市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく各種施策の推進により、人口減少を抑制しようとしていることから、緩やかに減少することを見込んでいます。（図④参照）

公共施設等を良質な資産として次世代に引き継ぐためには、長期的な人口の推移を見据えた対応が必要です。

財政面においては、歳入の一般財源総額は近年横ばいで推移しており、これまでの行財政改革により人件費をはじめ経費の抑制に努めてきたものの、少子高齢化など社会情勢の変化に伴い社会保障関係経費が増加していること、また、市税収入の伸びも期待しづらい状況にある中、公共施設等の長寿命化対策など新たな歳出要因が見込まれ、その財源の確保が課題となっています。

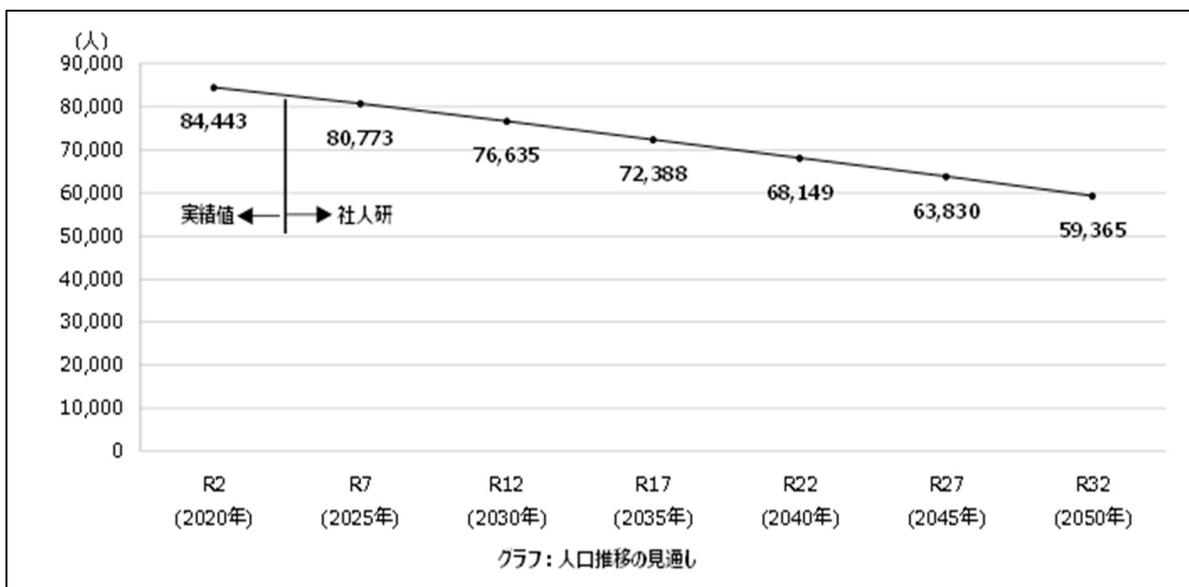


図③住民基本台帳による人口の推移と児童生徒数（小・中学校）の推移



図④将来人口の展望

「日本の地域別将来推計人口（令和5年(2023)年推計）」(国立社会保障・人口問題研究所)より



(1) 安全性・快適性の向上（品質）

- ①施設管理者による各施設の日常点検の充実を図り、不具合箇所の早期発見に努めるとともに、法定点検及び日常点検の結果を踏まえた効果的な工事・修繕費の予算配分を図ることで、安全性の確保に努めます。
- ②大規模改修工事などにあわせて、効率的に施設のバリアフリー化やトイレの整備、省エネルギー対策などを検討するとともに、誰もが快適に施設を使用できるよう、ユニバーサルデザイン*の導入を推進します。
- ③光熱水費や修繕・工事費などのコスト及び不具合箇所の情報を一元的に管理し、これらのデータ活用により、施設の計画的な維持管理を行い、安全性の向上と機能性の維持を図ります。
- ④施設利用者の動線に配慮したレイアウトを検討し、利便性の向上を図ります。

(2) 社会ニーズへの的確な対応（供給）

- ①世代別人口の推移や、自治体に求められる役割など、社会ニーズに対応した公共施設等のあり方について、近隣市町の強みを活かした役割分担などを検討します。
- ②常に最適なサービスを提供するため、用途変更やスペースの有効活用など柔軟に対応し、公共施設等の総量適正化を図ります。

(3) ファシリティの最適化とエネルギー消費の削減（財務）

- ①電気・機械設備などについて、運用方法の工夫や省エネ改修を実施し、資源やエネルギー・CO₂の削減など環境負荷の低減を実現します。
- ②エネルギー消費に係るコストの削減に広域で取り組み、次世代への負担軽減をめざします。
- ③余剰資産の売却や広告事業の充実、PREの有効活用を通して、財源確保や地域経済の活性化に努めます。

(4) 市民と行政の協働（愛着）

- ①公共施設等は、市民共有の財産であることから、市民に愛されるものとなるよう、市民との協働による、適正な施設管理・運営を実現します。
- ②これまで構築してきた公共施設等については、市民のニーズと今後のまちづくりを見据えたうえで、統廃合・用途変更・複合化など有効な資産としてのあり方を市民とともに考え、将来のまちづくりの進展にも柔軟に対応できる形で、次の世代へ引き継ぎます。



ユニバーサルデザイン：「すべての人のためのデザイン」を意味し、老若男女といった差異や、障がいの有無、能力などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。

5 FM 推進の具体的な取組

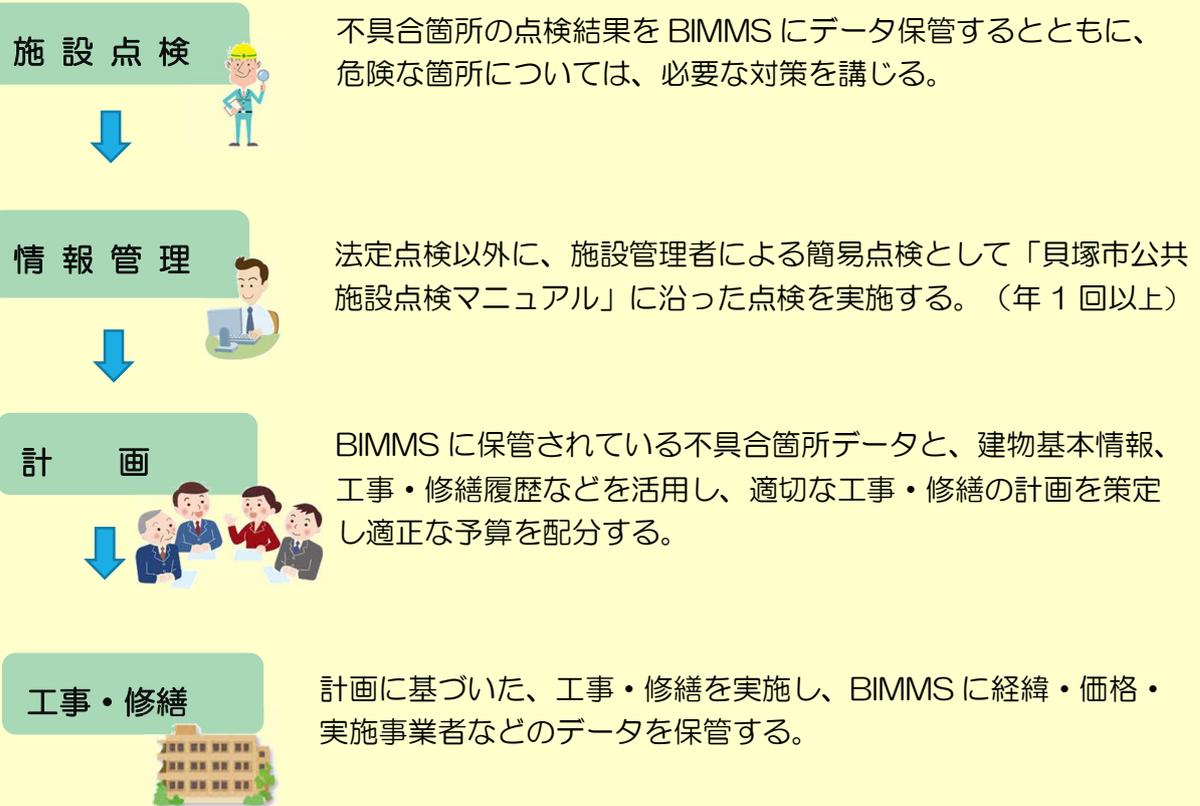
(1) 保全情報のデータベース化

公共建築物については、一般財団法人建築保全センターの「保全マネジメントシステム（以下「BIMMS（ビームス）」という。）」において以下のデータを一元的に管理し、維持保全に活用します。

- ①建物基本情報（所在地、階層、竣工年月日、建築面積、延床面積、用途など）
- ②エネルギー情報（電気、ガス、水道）
- ③工事修繕履歴
- ④公共施設点検結果

(2) 公共建築物の点検実施

公共建築物の保全業務の適正化を図るため、必要な点検を実施し、結果データを一元管理することで、計画的な予算の配分と工事・修繕などの実施に繋がります。



(3) 行政評価との連携

本市の行政評価制度である「事務事業評価」における、施設の管理・運営にかかる直接事業費・間接事業費などのコスト情報とBIMMSの各種データとの連携を図り、有効的に活用します。

(4) 維持管理手法の見直し

施設の維持管理にかかる品質の向上とコスト削減を実現するため、維持管理業務委託について、仕様書の見直しや一括委託を実施するなど、手法の見直しに取り組みます。

(5) 光熱水費の削減

- ①各施設の施設管理者による光熱水費の使用量及びコストデータの管理により、コスト削減の意識を高めるとともに、蓄積したデータを比較することで、漏水など異常の早期発見や維持管理手法の見直しに活用し、光熱水費の削減に努めます。
- ②設備更新の際には、初期投資コストだけではなく、ランニングコストなどの長期的な視点で導入機器や手法を検討し、環境負荷及び財政負担の低減を図ります。

(6) ファシリティの活用による歳入確保

- ①余剰資産について、賃借・売却などを積極的に検討します。
- ②施設内のパネル・モニター広告や、公用車広告、自動販売機の設置などファシリティを活用した歳入事業を推進します。
- ③市が所有する物品のうち、不用となったものを売払い、歳入を確保する「インターネットオークション」を継続して実施します。

(7) 官民・官学連携、PPP・PFIなどの検討

- ①民間事業者、市民団体や大学などと、行政との適切なパートナーシップの構築を行うことで、民間事業者の創意工夫を生かし、市民が“ワクワク”するようになぎわいやまちの活性化に繋がるよう取り組みます。
- ②新規事業検討の際には、民間の技術・ノウハウ・資金などを幅広く活用することが有効な場合もあることから、民間事業者からの事業提案を活用し、PPP*及びPFI*の可能性を検討します。

【用語解説】

PPP：(Public Private Partnership) 公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム(枠組みを持った計画)

PFIは、PPPの代表的な手法の一つ。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営(DBO)方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングなども含まれる。

PFI：(Private Finance Initiative) 公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。



(8) 職員研修の充実

- ①FMの必要性を全ての職員と共有し、その推進を実現するため、全職員を対象とした職員研修会などを積極的に開催します。
- ②施設管理者については、施設の維持・管理にあたり、専門的知識を要することから、施設管理者向けの研修会の充実を図り、公共施設点検の実施方法など、必要な知識と情報を共有します。

(9) 近隣市町との広域連携

- ①泉州地域の近隣市町と合意形成を図り、適切な役割分担を行うことで、より効率的で品質の高い行政サービスの提供を実現します。
- ②新規事業検討の際には、施設のバンドリングによるスケールメリットの活用や市町間でのノウハウの共有が有効な場合もあることから、近隣市町との広域連携の可能性を検討します。

(10) 市民との連携

変化する社会情勢に的確に対応し、良質な資産を次世代に引き継ぐため、公共施設等に関する情報を市民と共有し、市民アンケートやパブリックコメントなどを活用することで、市民の意見を取り入れ、事業の推進を図ります。

また、次代を担う若い世代の意見を取り入れる仕組みづくりについても検討を行います。

6 方針の見直し

本方針は、国の施策及び社会情勢の変化などを踏まえ、適宜見直しを行うものとします。

