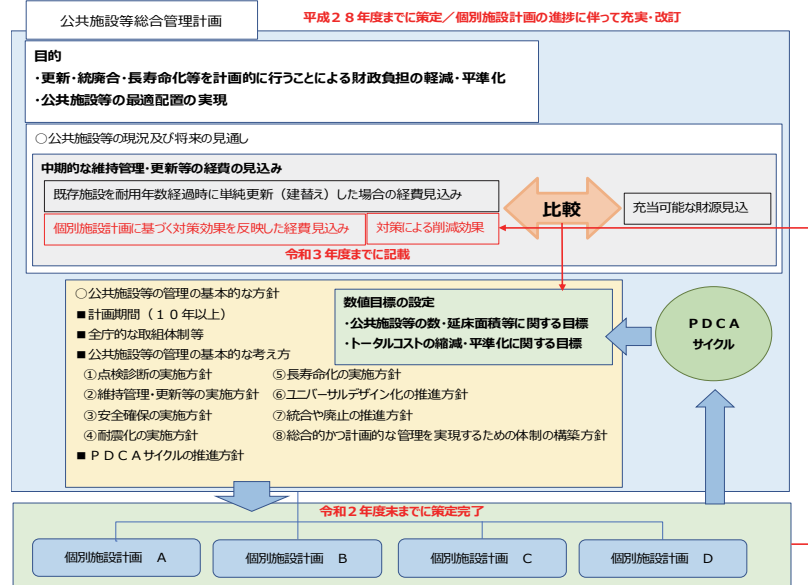


序論 第1章 公共施設等総合管理計画の改訂にあたって

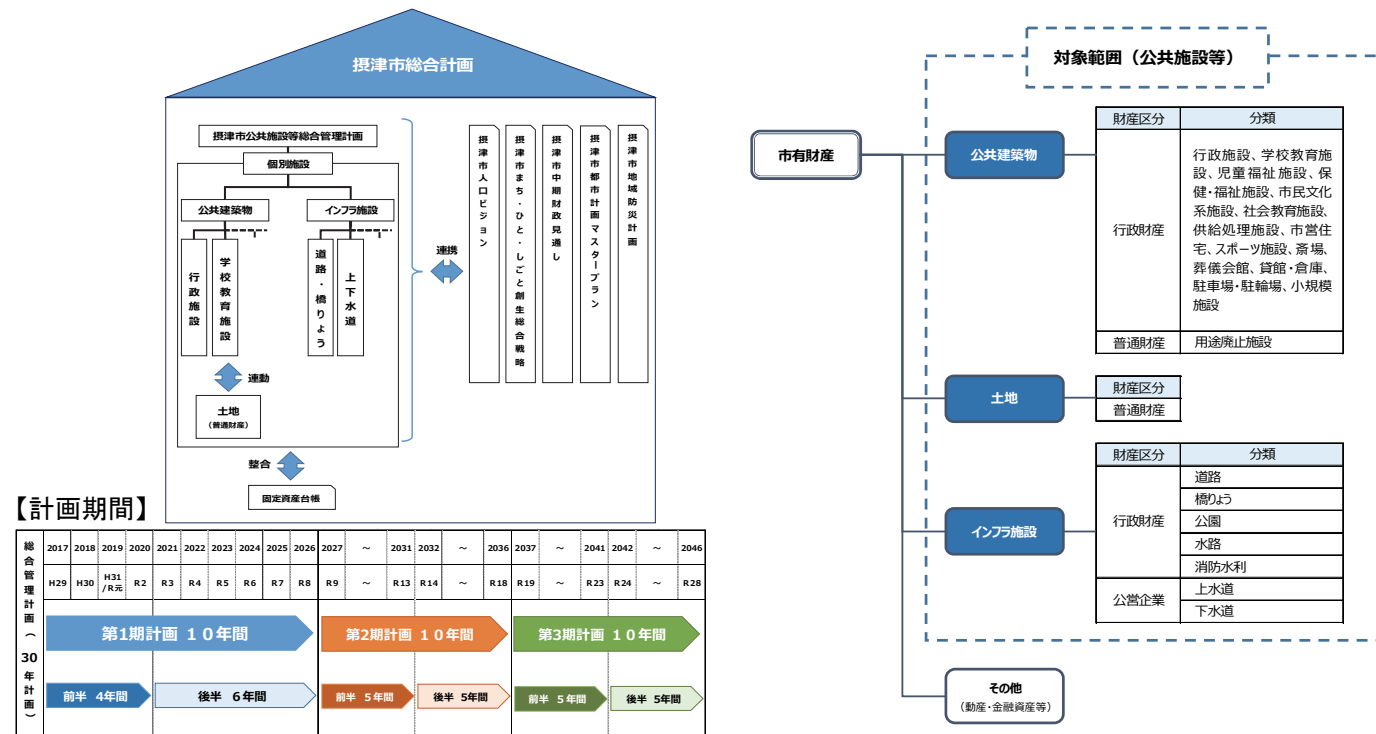
本市では、平成29（2017）年3月に摂津市公共施設等総合管理計画を策定しました。その後、国からは、令和2（2020）年度までのできるだけ早い時期に「個別施設の長寿命化計画」（以下「個別施設計画」という。）を策定するよう要請がなされ、さらに、平成30（2018）年2月に総務省策定指針が改訂されたことにより、総合管理計画初版の改訂及び個別施設計画の策定を行い、公共施設等総合管理計画改訂版（以下「本計画」という。）を策定するものです。



計画概要（計画の位置づけ、対象範囲、計画期間）

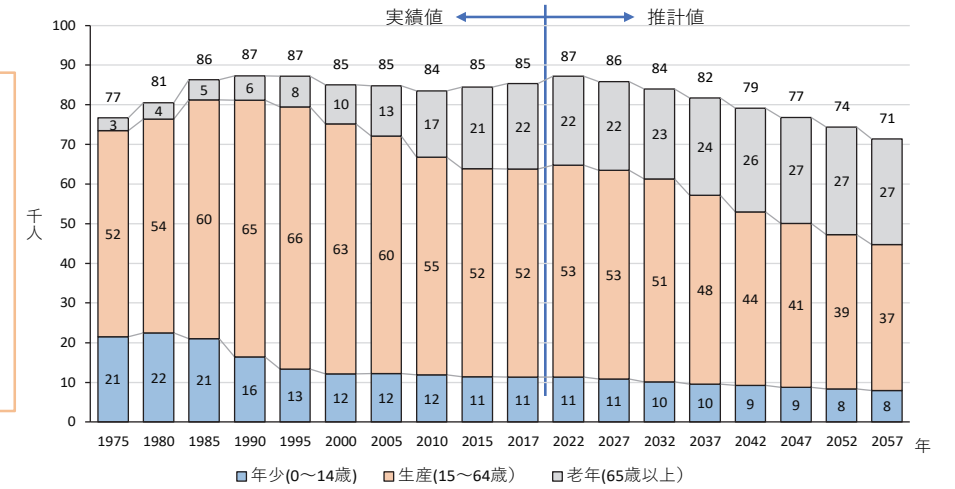
本計画は、市の上位計画である「摂津市総合計画（第4次）」のもと、「摂津市人口ビジョン」及び「摂津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の各種計画とも連携した計画としながら、各用途における個別施設計画については、固定資産台帳との整合を図っています。

- ・本計画の対象：本市が保有している公共建築物、土地（普通財産）及びインフラ施設とします。
- ・計画期間：平成29(2017)年度から令和28(2046)年度までの30年間とします。



序論 第2章 公共施設等を取り巻く現状と課題

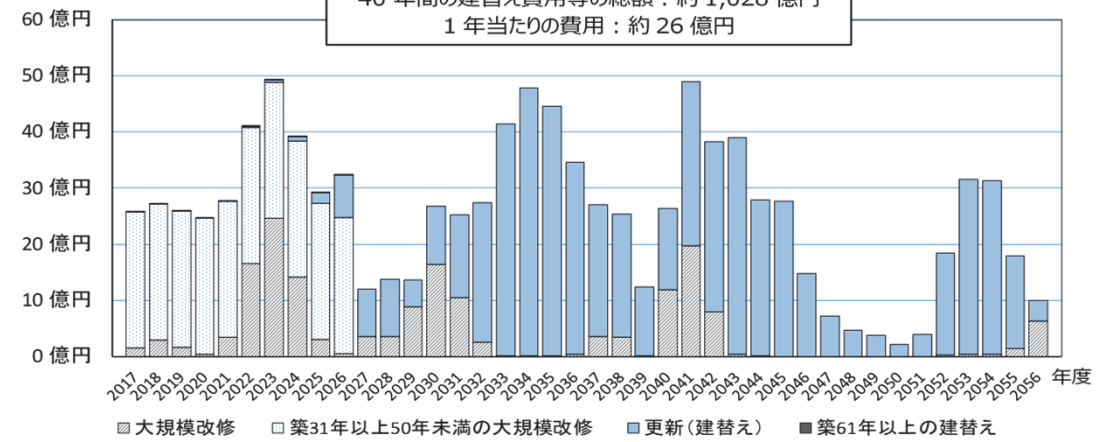
本市の総人口は、令和4（2022）年の約8万7千人をピークに、再び減少傾向に入り、令和24（2042）年には8万人を下回り、令和39（2057）年には約7万1千人まで減少するものと見込まれています。



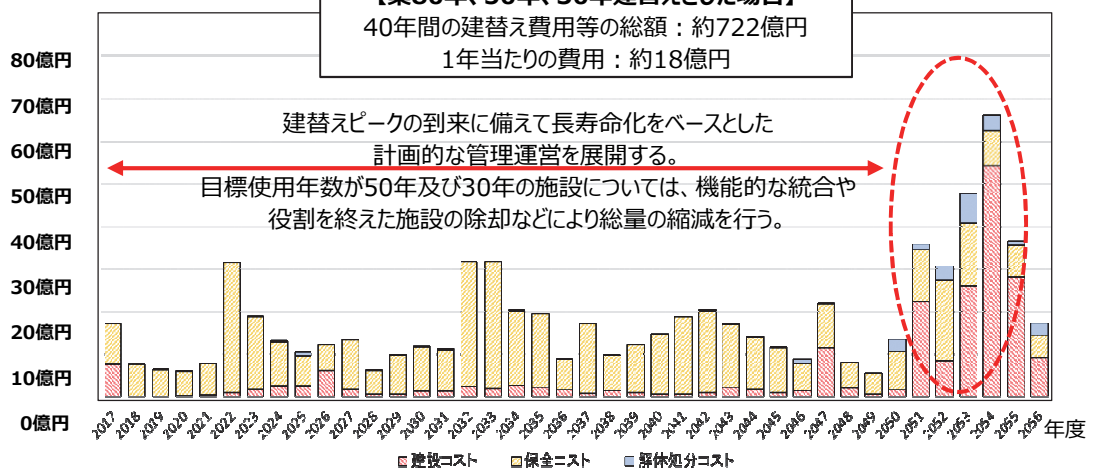
総合管理計画初版で実施した総務省試算では、今後40年間の建替え費用等の総額が約1,028億円、年平均は約26億円でした。今回の改訂にあたっては、総務省試算に比べて、算定根拠がより明確である国交省試算を適用することとし、公共建築物の延床面積及び構造に合わせて目標使用年数を設定して試算を行った結果、今後40年間の建替え費用等の総額は、約722億円で、年平均は約18億円となりました。

本市における過去10年間の公共建築物の整備に要した投資的経費（普通建設事業費）は、年平均約11億円となっていることから、この試算で考えると年間約7億円の不足が生じることになるため、公共建築物の再編等による財政的な持続可能性を確保することが急務となっています。

【総務省試算】



【国交省試算】



## 本編 第1章 管理等に関する基本的な考え方

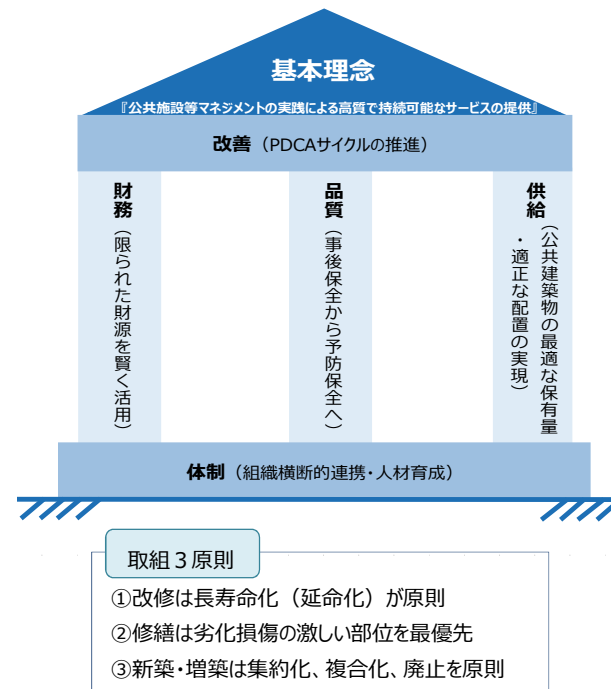
人口及び年齢構造の変化により利用需要が変化することや、社会保障関係経費の増大等により予測される厳しい財政状況においても、サービス提供を行うための公共施設等を適正に維持し、高質な公共サービスを継続的に提供していくことが重要であるという観点から、本計画においても基本理念を以下のとおり定めます。

### 公共施設等マネジメントの実践による高質で持続可能なサービスの提供

本計画において、現状と課題を踏まえ、基本理念の実現に向け取り組むため、財務、品質、供給、改善及び体制の5つの観点を基軸に基本方針を見直し、次のとおり定めます。

#### ファシリティマネジメントの基本方針

<b>【財務】 限られた財源を賢く活用します</b>
• 安定した財源確保を推進するために、公共建築物に係るトータルコストの削減や、土地（普通財産）の有効活用などにより、限られた財源を賢く活用していきます。
<b>【品質】 事後保全から予防保全へ転換します</b>
• 公共建築物の品質を適正に維持管理することにより、壊れたら補修する事後保全から、大切に長く使う予防保全へ転換します。さらに、ユニバーサルデザイン化を推進するなど品質の向上に向けて検討していきます。
<b>【供給】 公共建築物の最適な保有量と、適正な配置を実現します</b>
• 公共建築物を、『利用すること』と『所有すること』に分けて見直し、利用需要に応じた公共サービスの在り方を検討しながら、公共建築物の最適な保有量と、適正な配置を実現していきます。
<b>【改善】 PDCAサイクルを推進します</b>
• 公共建築物の安心・安全な利用につなげる基本のPDCAサイクルと、公共建築物の再編検討等を行う再編のPDCAサイクルを推進していきます。
<b>【体制】 組織横断的連携と人材育成を行います</b>
• FM連絡会等を通じて全庁的に情報共有を図るとともに、全職員を対象とした研修や担当職員が技術研修等の実施により、人材育成を行います。

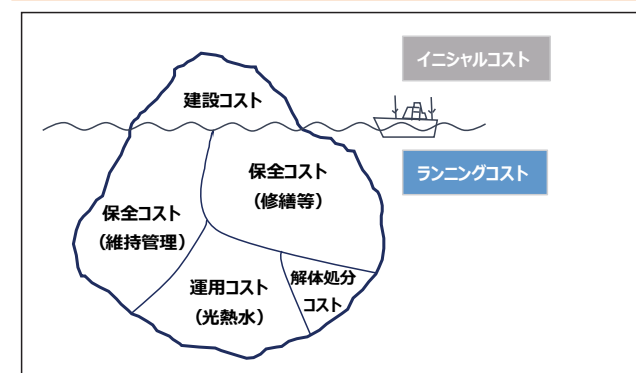


## 本編 第2章 実施施策

5つの基本方針に基づく実施施策は次のとおりです。

<b>1. 財務</b>	(1) ライフサイクルコストの縮減 (2) 計画的な財源の確保 (3) 公共建築物の長寿命化（延命化）
<b>2. 品質</b>	(1) 法定点検・劣化診断の実施 (2) 施設点検・修繕優先度判定の実施 (3) 耐震化の推進 (4) ユニバーサルデザイン化の推進 (5) 省エネルギー化・CO <sub>2</sub> 削減の推進
<b>3. 供給</b>	(1) 利用状況等の把握 (2) 公共建築物の再編
<b>4. 改善</b>	(1) PDCAサイクルの推進 (2) 情報管理 (3) ガイドライン・マニュアルの整備
<b>5. 体制</b>	(1) 組織横断的連携 (2) 人材育成

ライフサイクルコストとは、建物などがつくられてから、その役割を終えるまでにかかる費用をトータルでとらえたものです。ライフサイクルコストのうち、建設コスト（イニシャルコスト）よりもランニングコストが大きなウェイトを占めています。



出典：「建築物のライフサイクルコスト（平成31年版）」：一般財団法人 建築保全センター

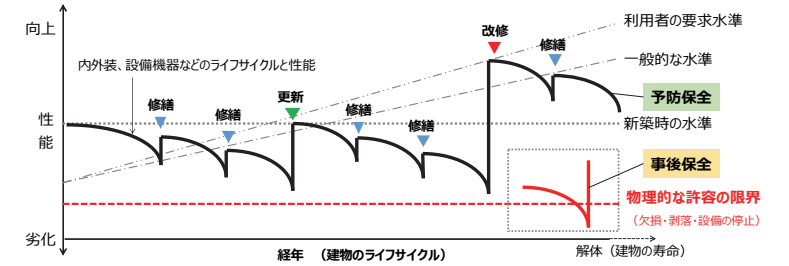
施設利用者の「安全・安心」を最優先に考え、壊れたら補修するという「事後保全」から、壊れる前に修繕し、大切に長く使う「予防保全」に転換していきます。

施設点検の結果をもとに公共建築物の状態を把握し、予防保全に向けた対策の検討を行います。

また「施設点検の手引き」に基づき定期的に施設の点検を行い、不具合を発見した時は状態が悪くなる前に修繕等を行います。

公共建築物の最適な保有量と適正な配置を実現していくためには、「公共サービス（ソフト）」と「建物（ハード）」の現状分析から課題を導き出すことが必要です。

施設の稼働率や利用者ニーズなどを把握し、「利用すること」と「所有すること」に分けて分析・評価し、集約・統合や廃止を含め適正な配置の在り方を検討していきます。



#### 凡例

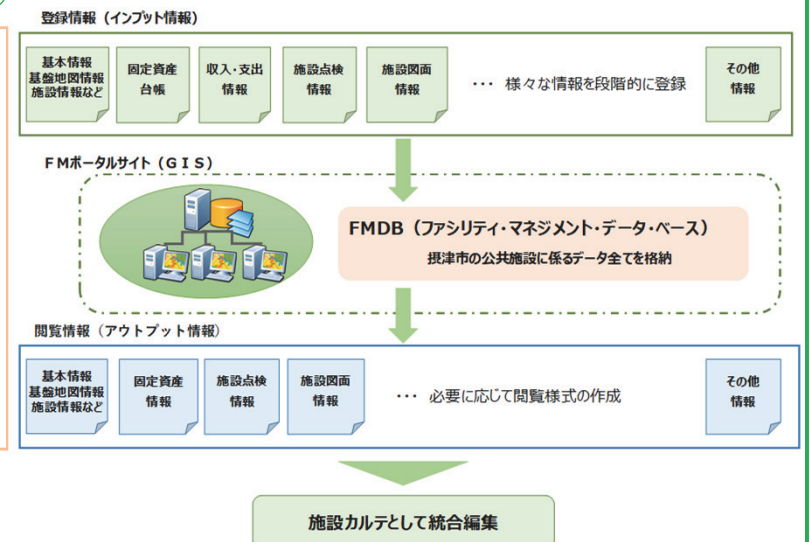
<b>事後保全</b>	建物の物理的な限界により、外壁の剥落や設備の停止など不具合等が顕在化してから対策を講じることをいいます。
<b>予防保全</b>	建物の部位や設備に不具合や故障が発生する前に、部品等を修繕あるいは交換し、機能及び性能を維持する保全の取り組みをいいます。
<b>修繕</b>	公共建築物の全体または部分の機能及び性能を実用上支障のない状態まで回復させることをいいます。
<b>更新</b>	対象となる建物の全体または部分の機能及び性能を、初期と同等のものに取り換えることをいいます。
<b>改修</b>	物理的劣化や社会的劣化（陳腐化）したもについて、初期の水準を超える機能及び性能を有する新しいものに取り換えることにより、公共建築物の長寿命化（延命化）を図ることをいいます。

取組手法	実施内容	取組イメージ
集約化	利用状況や利用需要等を踏まえ、同じ用途である複数の施設を、全体として必要な量に集約する。	A → A (余剰)
複合化	利用状況や、利用需要の見直しを踏まえ、複数の施設の機能（サービス提供）を、周辺の異なる用途の施設と複合化する。	A, B → A, B (余剰)
広域化	近隣自治体との連携により、同一の施設機能（サービス提供）を、行政境界をまたがり実施する。	A (A市), B (B市) → C (行政境界)
多機能化	1つの空間を、利用時間を分けて利用する。	A (Day), B (Night) → A (利用時間帯)

取組手法	実施内容	取組イメージ
用途変更	施設の設置目的に一致していないもの、または一致しなくなったものについて、従来の施設用途を廃止し、他の用途として使用する。	A → B (用途の変更)
民間施設の活用	施設の規模や設備、運営形態を踏まえ、周辺の民間施設を活用する。	A → 民間施設 (賃借等) (余剰)
実施主体や管理運営主体の変更	施設の規模や、運営の形態などを踏まえ、実施主体や管理運営主体を民間事業者等へ変更する。	(公) 事業 管理・運営 → (民) 事業 管理・運営
サービス提供方法の変更	事業内容や、提供するサービスのあり方などを踏まえ、ICT、IoTの活用などにより、建物を前提としない事業の実施やサービスの提供方法へ変更する。	事業 → ICTの活用等 (事業) (余剰)

## 情報の一元化

GIS（地図情報システム）をベースとするFMポータルサイトを構築し、公共施設等の情報管理・共有方を高度化していきます。FMポータルサイトの基本情報は、基盤地図（都市計画図、地番図、空中写真等）及び地図上の所在地に登録された建物情報などとし、ファシリティマネジメントを推進していくうえで有効と思われる情報をFMDB（ファシリティ・マネジメント・データベース）として、随時追加登録し、検索・閲覧を可能にします。



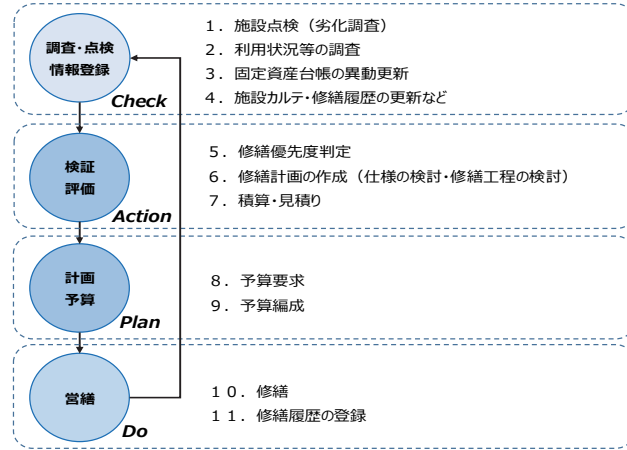


## 基本のPDCA、再編のPDCA

本計画では、2重のPDCAサイクルを設定し、積極的にPDCAを推進することで公共建築物に係る問題の改善活動を行っていきます。



### 【基本のPDCA】



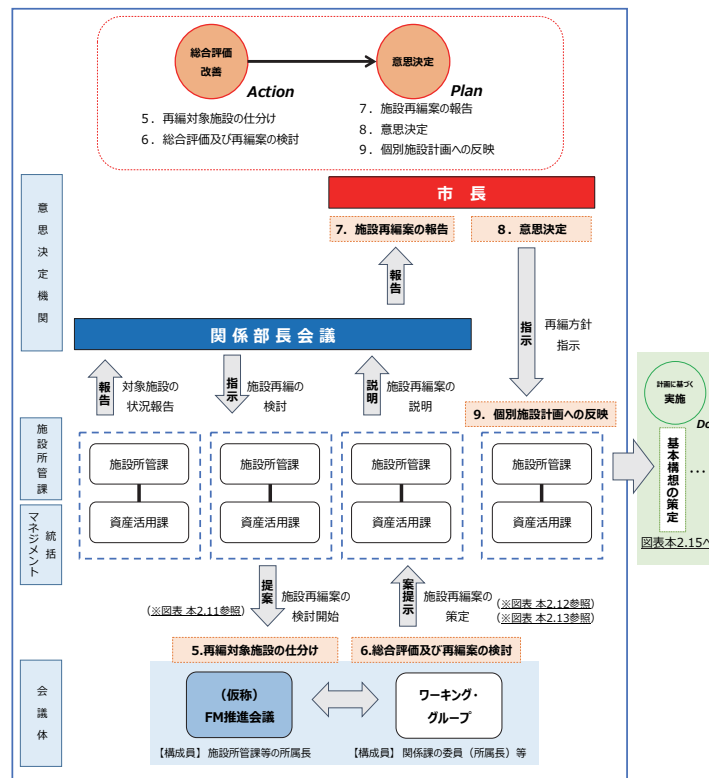
基本のPDCAは、施設点検からはじまり、利用状況等の調査や施設の修繕など、施設の維持管理・運営を実施するマネジメントサイクルです。

それらの結果については、データとして蓄積し、蓄積された情報により計画的な保全が実現し、また、公共建築物の再編に係る根拠情報として、分析・評価に活用していきます。

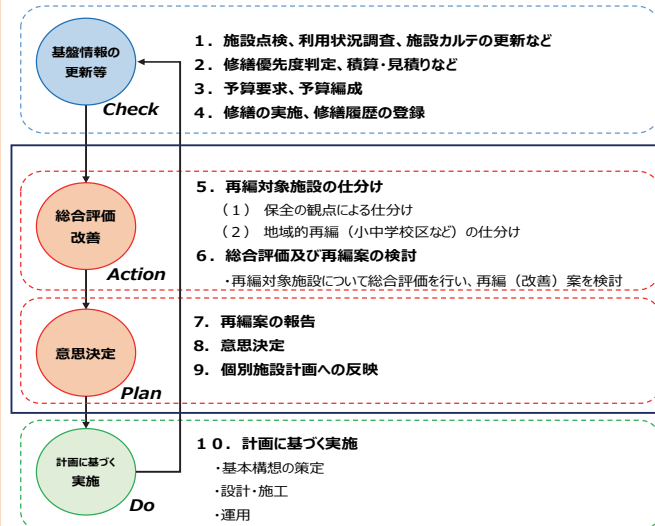
再編のPDCAは、基本のPDCAにおける基盤情報の更新等からはじまり、再編対象となる公共建築物の総合評価、再編の意思決定及び基本構想の策定及び設計・施工を実施するマネジメントサイクルです。

再編の検討については、長寿命化対策を含め、公共建築物の法定耐用年数や健全度を考慮した保全の観点による仕分けを行ったうえで、対象施設周辺の地域的要因（小学校区など）を総合的に評価を行います。

### 【意思決定のプロセス】



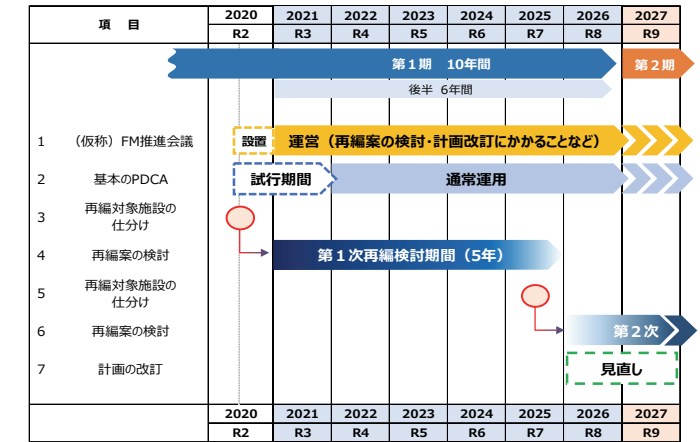
### 【再編のPDCA】



## 本編 第3章 目標管理

計画期間の第1期後半にあたる令和8（2026）年度までの取り組みを、右図に示すロードマップに基づき推進していきます。

計画の改訂（見直し）については、計画期間の第1期から第2期への移行時期に、計画の進捗状況等を踏まえて実施するものとしてします。



### 個別施設計画編

個別施設の状態等については、個別指標（棟毎）として、施設カルテを活用した施設情報と、財務、品質及び供給の3つの項目で、それぞれの指標にもとづく評価を記載しています。指標については、財務では国庫補助及び財政措置等の適用内容、品質については建築、電気設備等における健全度、供給については当面10年間の実施方針を記載しています。

個別指標（棟毎）は、今後、再編及び長寿命化（延命化）等について検討する際に、基本の指標として活用していきます。

再編及び長寿命化（延命化）にかかる対策については、法定耐用年数の5年前を起点として、公共建築物の法定耐用年数及び劣化状況等、保全の観点に加え、小学校区などの地域及び施設特性（全市的な施設であるかどうかなど）を幅広く考慮した検討を行い、実施内容及び時期について検討していきます。

### 【個別指標（棟毎）の例及び記載内容】

施設情報	施設名	***小学校	施設棟名	***小学校 普通教室棟	延床面積	1871㎡	小学校区	***
所管課	教育政策課	構造	鉄筋コンクリート造	建築年	1985年	法定耐用年数	47年	
所在地	***3丁目116-1	耐震基準	新耐震	耐震診断	-	耐震性能	-	
評価	区分	① 財務	② 品質	③ 供給				
		国庫支出金 <input type="checkbox"/> 可・ <input type="checkbox"/> 否	建築 A	機能（利用すること）		建物（所有すること）		
項目	資産	地方債 <input type="checkbox"/> 可・ <input type="checkbox"/> 否	電気 D	<input type="checkbox"/> 継続	■継続			
		資産貸付 <input type="checkbox"/> 可・ <input type="checkbox"/> 否	受変電 A	■見直し	機能集約	<input type="checkbox"/> 改善		
			空調その他機械 A	<input type="checkbox"/> 廃止	<input type="checkbox"/> 廃止			
			給排水/昇降機 D/-					

### 【再編検討の対象施設（棟）の例及び記載内容】

No	中小学校区	施設（棟）名称	建築年	経過年	法定耐用年数	再編検討開始年	計画期間										
							第1期					第2期					
							2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
19	-1	第三中 三宅柳田小	三宅柳田小学校 (普通教室棟)	1978	42	47	2020	○									
23	-1	第五中 鳥飼東小	鳥飼東小学校 (管理・教室棟)	1983	37	47	2025										
59		第二中 鳥飼北小	新鳥飼公民館	1980	40	50	2025										
101		第一中 摂津小	第14集会所	1974	46	22	2020	○									

凡例



…法定耐用年数が到来する5年前（再編検討開始年）

※法定耐用年数が到来する5年前を経過している場合は、一律に2020年としています。



…再編のPDCAで示される、再編対象施設の仕分け（1）保全の観点による仕分け結果（延床面積200㎡以上の施設）

法定耐用年数が到来する5年前（凡例：○）を経過し、個別指標に記載の品質欄「建築」の項目が「C」または「D」である施設（棟）さらに、同項目が2020年現在「B」となっているが、2030年までに評価が「C」となる施設（棟）

※200㎡未満の小規模施設については、拠点となる再編対象施設の再編検討時期に合わせて総合的な評価を行うことから、再編検討期間を示しておりません。