

島根県公共施設総合管理計画

平成 28 年 5 月

島根県総務部

〈目次〉

1. はじめに	.....	P2
2. 計画の位置づけ	.....	P2
3. 計画の期間	.....	P3
4. 計画の対象	.....	P3
5. 県有施設の現状	.....	P3
(1) 所有施設の面積、ストックの状況等		
(2) 所有施設の維持更新費用推計		
(3) 県有施設の管理手法		
6. 取組の推進方向	.....	P6
(1) 施設の有効活用		
(2) 施設の長寿命化		
(3) 保有施設（建築物）の適正化		
7. 具体的な取組	.....	P7
(1) 調査・点検、評価の実施		
(2) 空間利用の最適化		
(3) 適切な維持保全の実施		
(4) 施設管理の適正化、効率化		
(5) 民間活力の活用		
8. 長寿命化に向けた施設類型ごとの取組方針	.....	P11
(1) 庁舎等		
(2) 学校		
① 県立高校、特別支援学校		
② 県立大学・短大		
(3) 警察		
(4) 病院		
(5) 県営住宅		
(6) 宿舎		
9. 長寿命化の対策費用	.....	P13

1. はじめに

少子高齢化が進み、人口減少社会が現実となるなかで、県民のニーズは益々多様化、高度化しています。一方、県財政は依然として厳しい状況が続いており、さらに財政健全化の取組を進める必要があります。

このような状況において、県が所有し管理する施設についても、県民への行政サービスを提供するための物的資源として、費用対効果を高めていく必要があります。

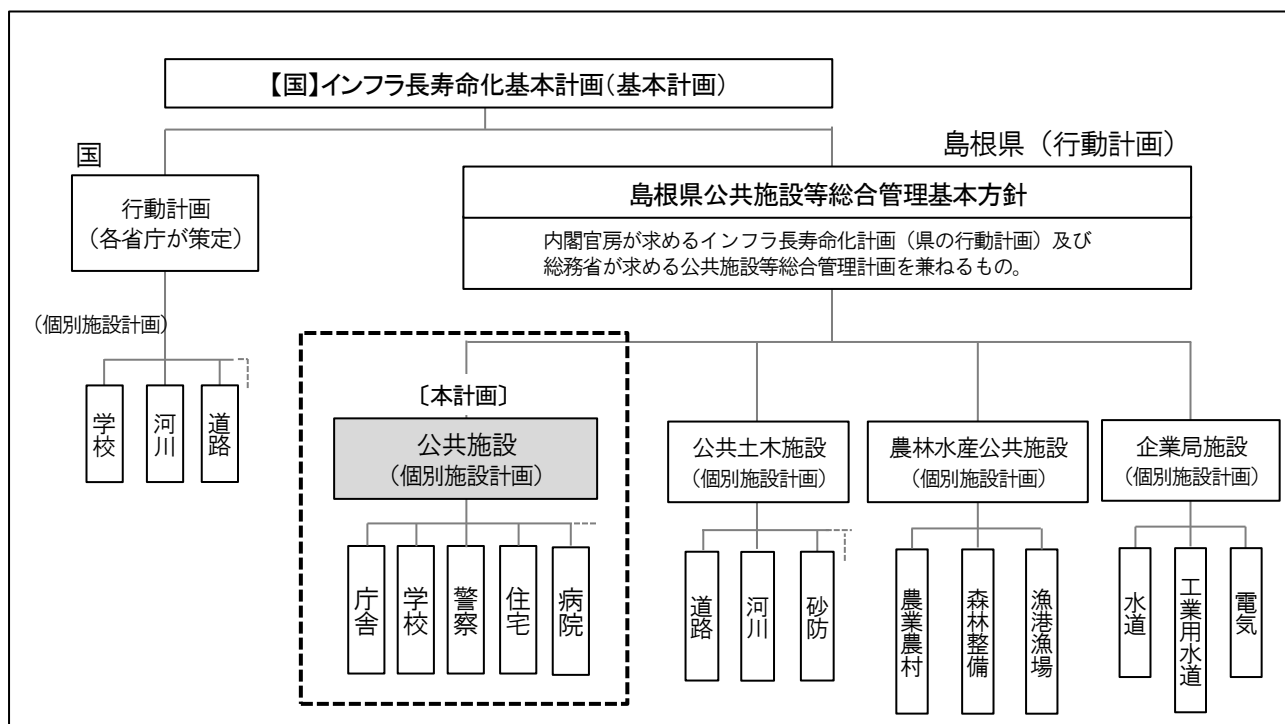
島根県では、これまでの施設の維持管理や有効活用の取組を生かし、県を取り巻く状況の変化を踏まえ、将来を見通し中長期的な視点に立って、公共施設等を総合的に管理していくため、平成27年9月に、島根県公共施設等総合管理基本方針（以下、「基本方針」という。）を策定し、公共施設等の長寿命化による財政負担の軽減・平準化や公共施設等の有効活用・適正化に取り組むこととしました。

2. 計画の位置づけ

この計画は、基本方針に基づく個別施設計画として、県が所有する建築物及び附属設備（公共施設）について、県民に必要な行政サービスを将来にわたって適切かつ効果的に提供するための具体的な取組を定めるものです。

また、インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）に基づく公共施設の個別施設計画として県が所有する建築物及び附属設備の老朽化対策について定めるものでもあります。

【図1】計画の位置づけ



3. 計画の期間

計画の期間は、平成28年度から平成37年度までの10年とします。

なお、この計画に基づく取組の進捗を定期的に評価・分析し、その結果をその後の取組に反映させるとともに社会経済の変化等に対応するため、概ね5年が経過した時点で見直しを行います。

4. 計画の対象

計画の対象は、県が所有する建築物及び附属設備とし、6つの施設類型に分類します。

なお、排水機場の上屋、下水処理場、都市公園施設である建築物及び附属設備で、他の個別施設計画の対象となっているものは除きます。

【表1】施設類型と施設用途

施設類型	施設用途
庁舎	事務所施設、試験・研究施設、文化・体育施設等
学校	県立高校、特別支援学校、県立大学・短大
警察	警察庁舎（本部庁舎・警察署等、交番・駐在所等）
病院	県立病院
公営住宅	県営住宅
宿舎	職員宿舎

※個別の施設は、「参考資料1 県有施設一覧」を参照

5. 県有施設の現状

(1) 所有施設の面積、ストックの状況等

県が所有する施設の延べ面積は、約189万㎡で東京ドームの約41倍に相当する規模となっています。

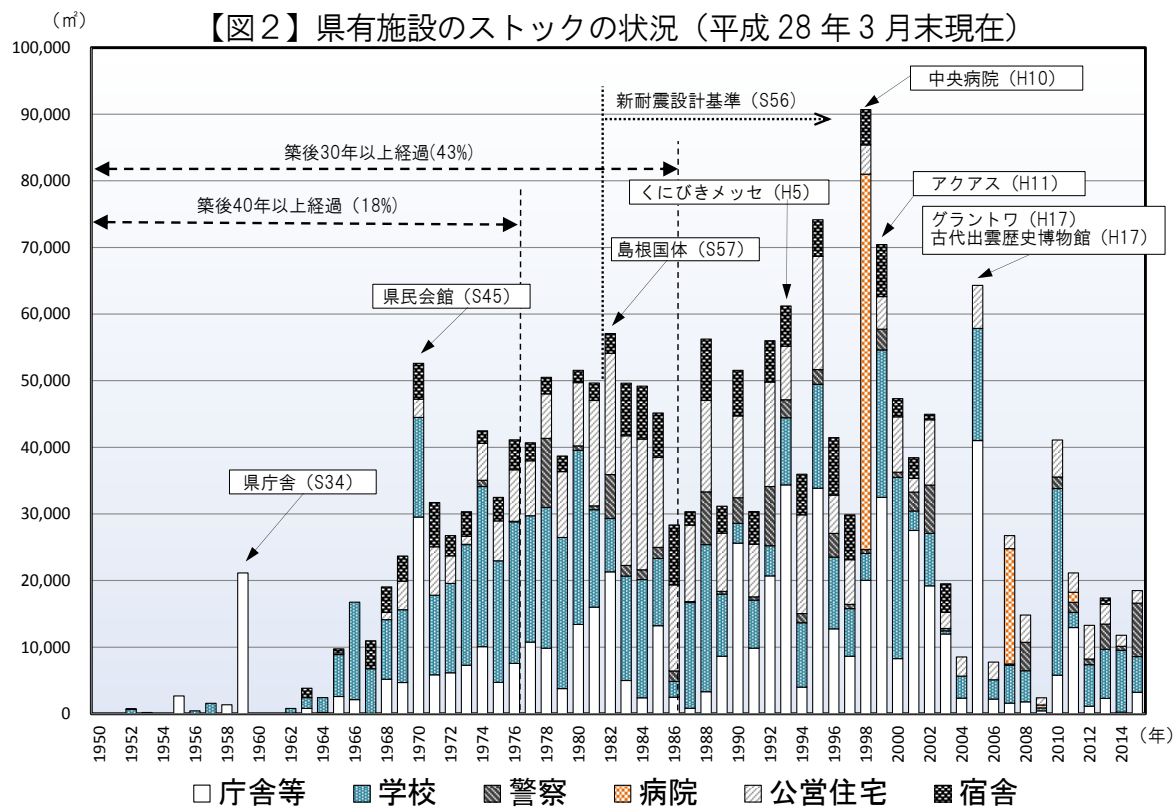
【表2】施設類型別の延べ面積（平成28年3月末現在）

施設類型	施設用途	施設数	延べ面積(㎡)	割合
庁舎等	事務所施設	142	286,518	15.1%
	試験・研究施設	20	94,007	5.0%
	文化・体育施設等	101	187,341	9.9%
学校	県立高校、特別支援学校	52	538,098	28.4%
	県立大学・短大	3	69,175	3.7%
警察	本部庁舎・警察署等	19	71,043	3.8%
	交番・駐在所等	149	22,735	1.2%
病院	県立病院	2	75,586	4.0%
公営住宅	県営住宅	91	367,077	19.4%
宿舎	職員宿舎	205	180,288	9.5%
合計		784	1,891,868	100%

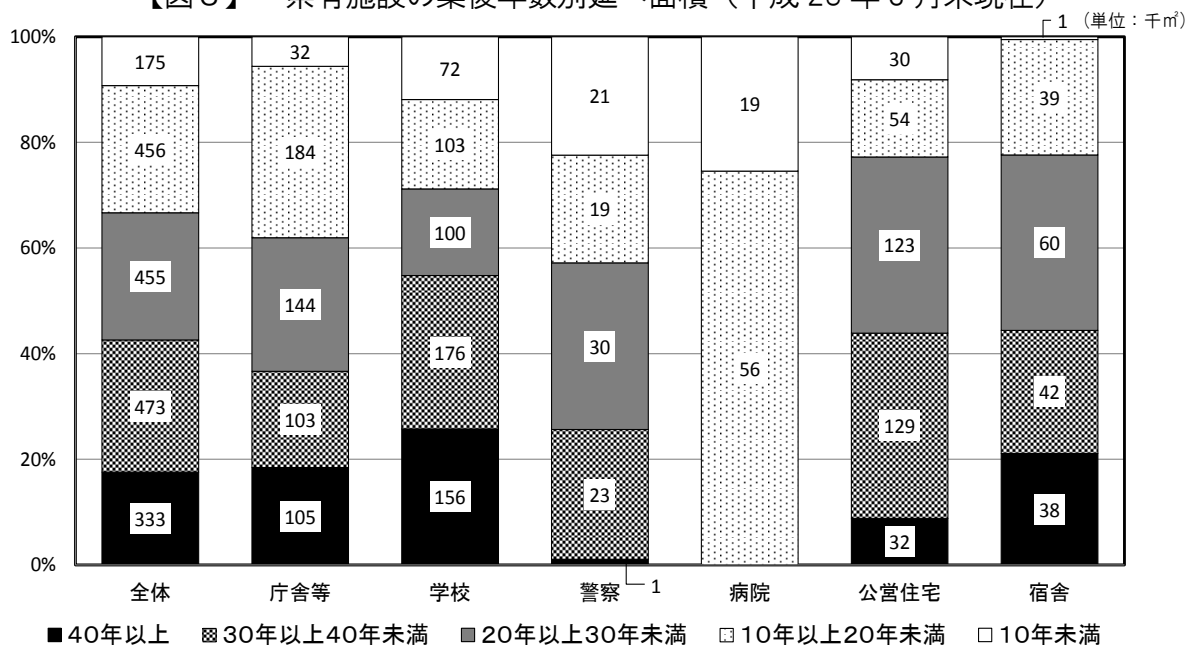
※1：県立高校、特別支援学校は1校（分校は1校で計上）を1施設、県立大学・短大は、各キャンパスを1施設

※2：県営住宅、職員宿舎は、1団地を1施設

このうち、約 80 万㎡の施設が築後 30 年以上を経過しており、部材や設備の劣化と社会的
 的要求の変化に伴う建物機能の劣化が重なり、大規模な改修工事や建替が必要な時期を迎
 えています。さらに、これらの施設を長期に使用していくためには、その多くについて耐
 震対策を講じる必要があります。

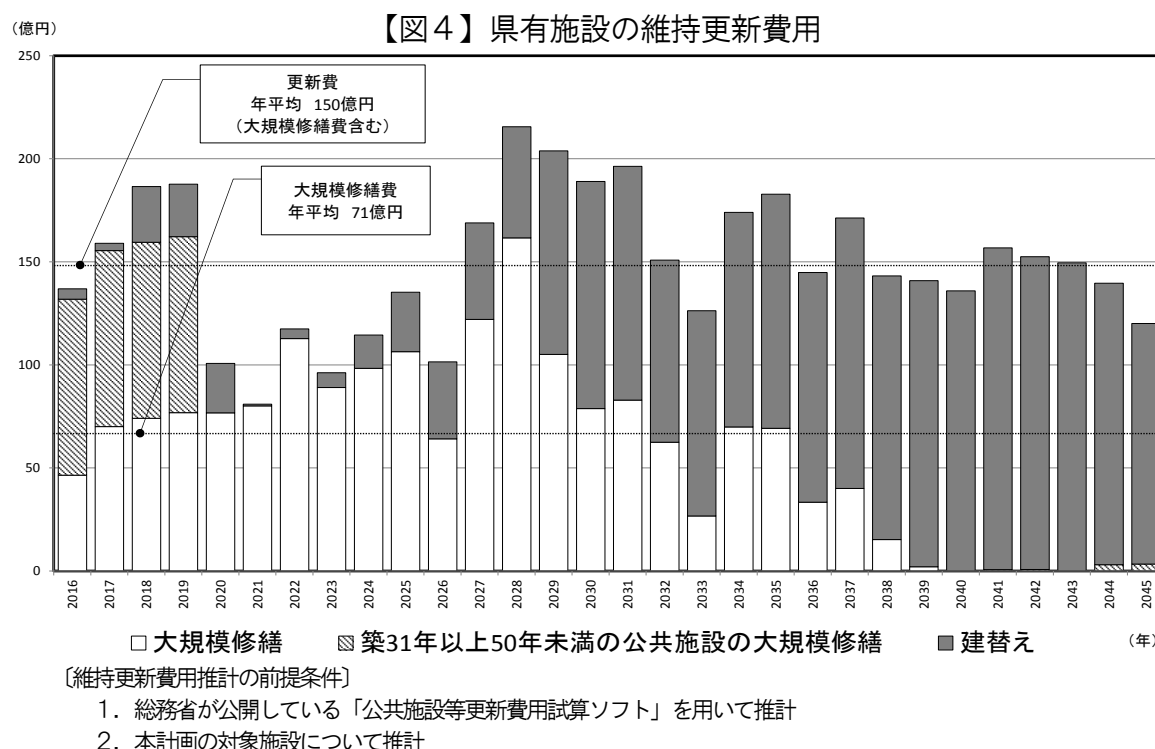


【図3】 県有施設の築後年数別延べ面積（平成 28 年 3 月末現在）



また、施設の維持管理等の事務が、部局や施設ごとに個別に行われてきたため、管理が
 充分になされないことや非効率であること又は修繕が壊れてから直す事後修繕であること
 などが原因となって、施設間で状態の差が生じています。

(2) 県有施設の維持更新費用推計



現在、県が所有する施設をこのまま維持するとした場合、今後30年間に必要となる維持更新費用は4,477億円と推計され、この内、大規模修繕費は2,112億円、年平均で約71億円となっています。これは、平成26年度の大規模修繕予算額（約41億円）の約1.7倍の規模であり、維持更新費用を縮減し、年度間執行額を平準化するなどの効率化に向けた取組が必要です。

(3) 県有施設の管理手法

① 施設管理の一元化

県庁舎や合同庁舎、単独設置の庁舎などの事務所施設は、平成25年度から、施設管理業務のうち共通する業務について、業務ごと地域ごとに一括で委託する一元化を実施し、複数の施設の維持管理を集約して行っています。

これにより、施設管理に関する専門的な知識や技術を持つ者がいない施設において、専門技術者による効率的な施設管理を実現しています。

② 民間事業者等の活用

島根県民会館、しまね海洋館、県立武道館など、民間事業者等が有するノウハウを活用した効率的な管理運営を行うことが可能な施設では、指定管理者制度を導入し、県が指定した民間事業者等による施設管理を行っています。

このほか、県営住宅は県住宅供給公社が管理代行をしており、また、職員宿舎では民間事業者等への委託による一元的な施設管理を行うなど、民間事業者等の知識や技術を生かして効率的な施設管理を行っています。

③ その他

上記の手法によらない施設は、施設ごと、学校ごとに直営で管理を行っています。

【表3】 管理手法別の施設数

管理手法	庁舎等	学校	警察	病院	公営住宅	宿舎
管理一元化	62	0	0	0	0	0
指定管理	24	0	0	0	0	0
管理代行・委託	6	0	0	0	91	199
P F I	0	0	0	1	0	0
直営管理	171	55	168	1	0	6

※指定管理の施設数と指定管理者数（受託者数）とは異なります。

6. 取組の推進方向

この計画では、社会経済情勢の変化や厳しい財政状況を踏まえ、行政サービスの維持・向上と簡素・効率化を進める観点から公共施設の有効活用や適正化、長寿命化を図るため、以下の3つを柱として取り組みます。

（1）施設の有効活用

- 施設の効率的な空間利用に努め、余裕スペースの創出を進めながら、利用者の満足度の向上を図ります。
- 部局にとらわれない全庁的な視点で施設間の利用調整や共同利用等を進め、集約化などの効率的利用を図ります。
- 低・未利用施設の新たな利活用を進め、財源確保に繋がります。

（2）施設の長寿命化

- 環境への負荷を軽減し、施設全体に係る財政負担を長期的な視点で縮減するため、将来にわたって長く利用する施設について、耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化などの長寿命化を推進します。
- 長寿命化のための修繕を優先度判定の結果に基づき計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。
- 機器等の劣化が進み故障してから修繕・更新する「事後保全」から、故障する前に修繕・更新する「予防保全」への転換を進めます。

（3）保有施設（建築物）の適正化

- 施設の将来の利用見込みについて、各部局の施策や事業との関連等を長期的な視点から調査・検証します。
- 検証の結果、将来的な利用が見込めない施設については、統合や転用、廃止を検討します。
- 不用となる施設については、多様な手法を用いて売却を進め、県以外の主体による有効活用を目指します。

7. 具体的な取組

取組の推進方向を踏まえ、全ての対象施設について、以下の具体的な取組を進めていきます。

(1) 調査・点検、評価の実施

施設の現状を正確に把握するため、定期的に調査・点検を行います。

さらに、将来にわたる財政負担を的確に予測するため、島根県に適した分析・評価手法を定めて実施することにより、県有施設全体の活用方向を定める基礎とします。

① 定期的な調査・点検

施設の維持管理や利用の状況を定期的に調査・点検し、その結果を整理、分析し全ての部局で共有します。

② 施設保有コストの予測

施設に関する情報について、保全マネジメントシステム（BIMMS）〔注1〕を活用して一元管理を進め、施設管理者との共有を図ります。

さらに、個々の県有施設を、新築して長期間保有し、解体撤去するまでに必要となる総コストを試算することにより、県有施設を保有し続けるために必要となる経費の把握を進めます。

〔注1〕一般財団法人建築保全センターが地方公共団体専用提供する施設保全情報システム。インターネットを介して施設保全情報を一元的に管理することができ、中長期の保全計画作成や維持管理費の把握などに活用できるもの。

③ 施設評価の実施

施設の「維持」、「再生」、「転用」、「建替」、「売却」等を判断するためには、施設のもつ安全性などの「建物性能」、不動産としての「資産価値」、利用者数や利用頻度などの「利用状況」、維持管理費などの「管理効率」といった項目を定量的に評価する必要があります。

この施設評価の手法として様々な方法が提案されており、島根県に適した手法を見定めて導入し、統合や転用、廃止の検討を進めます。

なお、学校施設については、将来の生徒数の動向や地域の実情等を踏まえた学校のあり方を見極めつつ検討を進めます。

(2) 空間利用の最適化

施設の有効活用の観点から執務スペースの最適化を図り、事務室の借上げを解消します。

さらに、行政財産の活用の幅を広げる地方自治法改正の趣旨を踏まえて、庁舎等の余裕スペースの貸し付けを進めます。

① 執務スペースの最適化

庁舎等の執務室について、一人当たり面積、書類収納量、什器配置などの標準化を進めます。

さらに、会議室、倉庫等の全体配置の見直し、共有スペースの集約化を進め、機能向上と省スペース化を図ります。

② 余裕スペースの有効活用

庁舎の省スペース化を図り、事務室の借上げを解消します。

さらに庁舎等の余裕スペースの創出に努め、民間事業者等への貸付を含めて有効活用を図ります。

③ 貸付料の見直し

庁舎等の貸付料が適正なものとなるよう、既に貸し付けているものを含めて、料金、減免基準等の妥当性を再確認し、必要に応じて見直しを行います。

(3) 適切な維持保全の実施

将来にわたって長く利用する施設について、耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化などを進め、計画的に保全措置を講じることにより長寿命化を図ります。

このため、「島根県県有施設長寿命化指針」〔注 2〕に基づき、施設の目標とする使用年数を次のとおりとします。

〔注 2〕 県有施設について、目標とする使用年数を設定しその期間内において良好な状態で施設を使用するための基本的な事項を定めた技術的項目に関するもの。平成 27 年 3 月に策定

	一般施設	長期使用施設
既存施設	65 年以上	65 年以上
新築施設		100 年以上
長期使用施設：防災拠点施設、大規模施設、その他これらに類する長期的使用が見込まれる施設 一般施設：「長期使用施設」以外の施設		

※目標とする使用年数は、適切な維持保全や修繕、改修を実施した場合の目標値であり、実際の使用年数は劣化状況によって増減する場合があります。

① 長期的な性能の確保

「島根県県有施設長寿命化指針」に基づき、計画的で確実な長寿命化を図ります。

施設を将来にわたって長く利用するために必要な、耐震やバリアフリー、省エネルギーなどの性能の確保を計画的に進めます。

② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施

保全措置の実施にあたっては、劣化度調査に基づく優先度判定をして計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。

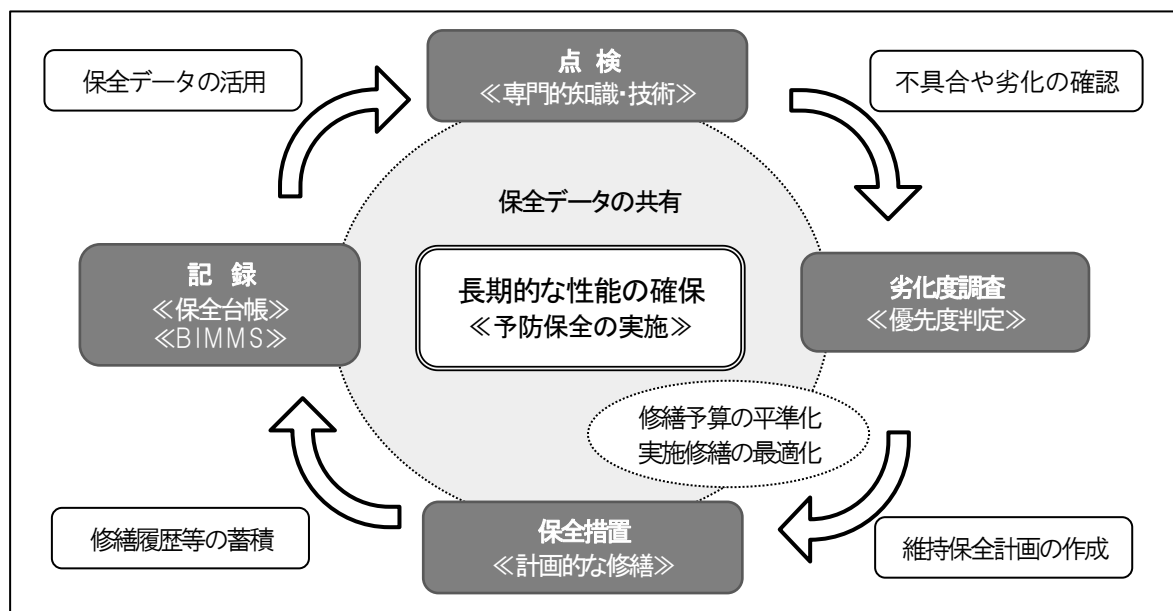
※優先度判定は、「参考資料 2 優先度判定基準」を参照

③ 計画的な保全措置

長期に利用する施設については、将来にわたって機能を維持し性能を確保するための長期保全計画を作成し、さらに全ての施設について、「5 年以内に必要となる修繕」をまとめた維持保全計画を作成して、計画的に保全措置を講じます。

限られた財源の中で、適切かつ効率的に長寿命化を図るため、図5のとおり各取組を継続します。

【図5】施設のメンテナンスサイクル



④ 耐震化の促進

耐震性能を有しない建築物について、現況を調査し、耐用年数や今後の施設利用を踏まえた耐震化の方針を検討します。

設備用建物などの施設機能に大きな影響を及ぼす附属建築物や建築物の二次部材及び設備類の耐震化を計画し、対策を行います。

庁舎及び合同庁舎、警察本部並びに警察署について、家具等の転倒による人的被害の可能性や事業継続への支障度を調査し、計画的に家具等の転倒防止措置を講じます。今後、耐震化する施設については、耐震工事に併せた家具等の転倒防止措置を検討します。

(4) 施設管理の適正化、効率化

施設の日常的な維持管理をより適切で効率的なものとするため、維持管理業務の標準化や一元化を進めます。

① 維持管理業務の最適化

施設管理の最適化を図るため、維持管理業務の仕様書や積算基準を統一することにより、業務の品質を確保し、コストを最適化します。

② 施設管理業務の一元化

共通する施設管理業務の一元化を進め、業務ごと地域ごとの一括委託により事務の効率化を図るとともに、建物に関して専門的な知識を持つ者がいない施設においても、専門技術者による点検が行える体制を構築します。

③ 施設管理業務の質の向上

専門技術を持たない施設管理者が行う保全業務について、マニュアルの整備、研修の実施、相談窓口の設置等を行い、サポート体制を整備します。

(5) 民間活力の活用

公共施設の更新などに際しては、これまで行ってきたPFIの導入検討の他、公設民営方式や官民合築など公民連携による様々な整備手法の導入を検討し、民間の技術・ノウハウ、資金を活用した効率的で質の高い公共サービスの提供を目指します。

8. 長寿命化に向けた施設類型ごとの取組方針

施設の長寿命化を着実にを行うため、施設類型ごとに、現状を踏まえた優先的に実施する「具体的な取組」を以下のとおり整理し、施設の特性に応じて全庁的な視点で推進します。

(1) 庁舎等

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	<ul style="list-style-type: none"> 施設管理の一元化や指定管理を導入した施設では、建物に関する専門的な知識や技術を有する者（以下、「専門技術者」という。）を配置することにより専門知識に基づいた維持保全を実施（適切な日常・定期点検の実施） 直営管理する施設では、専門技術者が未配置（事務職員が保全業務を担当）のため、専門知識に基づいた維持保全の実施が困難
耐震化の状況	<ul style="list-style-type: none"> 防災上重要な建築物の耐震化を優先的に実施（概ね完了） 防災上重要な施設では、災害時の事業継続を可能とするため、家具等の転倒防止などの耐災害性能の向上が必要
保全措置等	<ul style="list-style-type: none"> 専門技術者を配置する施設は、点検結果を踏まえた適切な保全措置を実施 一部の知事部局施設は、優先度判定を実施、計画的な修繕を実施 知事部局施設は、長期保全計画を作成、BIMMS登録済 その他の部局は、保全に関する台帳等が未整備
優先的に実施する「具体的な取組」	
(3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施（知事部局以外の施設） (3) - ③ 計画的な保全措置（知事部局以外の施設） (3) - ④ 耐震化の促進（耐震化未実施施設、防災上重要施設の家具等の転倒防止措置）	

(2) 学校

① 県立高校、特別支援学校

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	<ul style="list-style-type: none"> 多くの学校で、専門技術者が未配置（事務職員が保全業務を担当）のため、専門知識に基づいた維持管理の実施が困難 維持管理業務の多くは、各学校で共通
耐震化の状況	<ul style="list-style-type: none"> 校舎、屋内運動場は、耐震化が完了 今後は、二次部材の耐震対策や落下物対策が必要
保全措置	<ul style="list-style-type: none"> 専門技術者が未配置の施設は、専門知識に基づいた修繕選択が困難 建築後の経過年数が30年を超える施設が多く、劣化箇所を適切に把握し効率的な修繕の実施が必要 保全に関する台帳等が未整備
優先的に実施する「具体的な取組」	
(1) - ② 施設保有コストの予測 (3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施 (3) - ③ 計画的な保全措置 (4) - ② 施設管理業務の一元化	

② 県立大学・短大

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	・ 専門技術者が未配置（事務職員が保全業務を担当）の施設では、専門知識に基づいた維持管理の実施が困難
耐震化の状況	・ 耐震化は完了
保全措置	・ 専門技術者が未配置の施設は、専門知識に基づいた修繕判断が困難 ・ 適切な劣化部位の把握と修繕の効率的な実施が行える仕組みが必要 ・ 維持保全に関する台帳が未整備
優先的に実施する「具体的な取組」	
(1) - ② 施設保有コストの予測	
(3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施	
(3) - ③ 計画的な保全措置	
(4) - ③ 施設管理業務に係る質の向上	

(3) 警察

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	・ 多くの施設で、専門技術者が未配置（事務職員が保全業務を担当）なため、専門知識に基づいた維持管理を行うことが困難 ・ 各施設で、多くの維持管理業務は共通
耐震化の状況	・ 本部庁舎、警察署は、耐震化が概ね完了 ・ 今後は、災害時の事業継続を可能とするため、家具等の転倒防止などの耐災害性能の向上が必要
保全措置	・ 長寿命化のための修繕とその他の修繕が適切で効率的に実施できる仕組みや体制づくりが必要 ・ 維持保全に関する台帳が未整備
優先的に実施する「具体的な取組」	
(1) - ② 施設保有コストの予測	
(3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施	
(3) - ③ 計画的な保全措置	

(4) 病院

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	・ 専門技術者が配置されており、専門知識に基づいた維持保全を実施（適切な日常・定期点検の実施）
耐震化の状況	・ 全ての施設が耐震性あり ・ 災害時の事業継続を可能とするため、家具等の転倒防止などの耐災害性能の向上が必要（中央病院は対策に着手）
保全措置	・ 医療機能の維持のために必要な修繕予算の平準化が必要 ・ 長期保全計画を作成、B I M M S 登録済（中央病院）
優先的に実施する「具体的な取組」	
(1) - ② 施設保有コストの予測	
(3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施	
(3) - ③ 計画的な保全措置	

(5) 公営住宅

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	<ul style="list-style-type: none"> ・管理代行により、地域ごとで複数団地を効率的に管理 ・各地域に専門技術者を配置し、専門知識に基づいた維持管理を実施（適切な日常・定期点検の実施）
耐震化の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震化は完了
保全措置の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・島根県営住宅長寿命化計画を策定し、これに基づき適切に修繕を実施 ・B I M M S 登録済
優先的に実施する「具体的な取組」	
(1) - ② 施設保有コストの予測 (3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施 (3) - ③ 計画的な保全措置	

(6) 宿舎

現状認識	
点検の実施や維持保全体制	<ul style="list-style-type: none"> ・維持保全業務の外部委託により、地域ごとで複数団地を効率的に管理 ・各地域に専門技術者を配置し、専門知識に基づいた維持管理を実施（適切な日常・定期点検の実施）
耐震化の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準施設で耐震性が低いものは廃止の方向
保全措置の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・財政上の都合により、必要な修繕の実施が不十分 ・約半数が建築後 30 年を経過し、建物の老朽化や設備水準が低下 ・B I M M S 登録済
優先的に実施する「具体的な取組」	
(1) - ② 施設保有コストの予測 (3) - ② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施 (3) - ③ 計画的な保全措置	

9. 長寿命化の対策費用

施設の長寿命化に要する費用は、「具体的な取組（3）－ ③ 計画的な保全措置」において作成する維持保全計画により、計画策定以降 5 年間の概算額を算出します。

知事部局が所管する庁舎等 96 施設を対象として作成した維持保全計画では、平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間で約 100 億円（年平均約 20 億円）となりました。

現在、維持保全計画を未作成の施設は、維持保全計画を作成することにより対策費用を把握し、執行予算の平準化を図ります。