

長崎県ファシリティマネジメント導入基本方針

平成22年 5月

1.	県有資産（不動産）等の現状と諸課題	1
	（1） 県有資産（不動産）の現状と諸課題	1
	（2） 県有施設の現状と諸課題	5
	（3） 県有施設維持管理費の現状と諸課題	8
2.	ファシリティマネジメント導入の目的及び基本となる考え方	13
	（1） ファシリティマネジメント導入の目的	13
	（2） 基本となる考え方	13
3.	取組方策	14
	（1） 県有資産（不動産）の保有総量縮小の推進	14
	売却等の促進	14
	実施手段	15
	（2） 県有施設管理の最適化	16
	施設の長寿命化	16
	財政負担の平準化（建て替え時期の平準化）	16
	保全情報システム（BIMMS）の活用	18
	（3） 県有施設維持管理費用の最適化	20
	清掃業務など委託仕様の標準化	20
	（4） 県有財産の新たな有効活用	20
	ネーミングライツ（命名権）制度の導入	20
	広告掲出制度の導入	20
	（5） その他	20
	庁舎等への自動販売機設置に係る一般競争入札による	20
	設置場所貸付制度の導入	
4.	推進体制	20
5.	適用時期	21

1. 県有資産（不動産）等の現状と諸課題

（1）県有資産（不動産）の現状と諸課題

普通地方公共団体の保有する資産（不動産）は、行政財産と普通財産に分類される。

行政財産とは公用または公共用に供している財産（庁舎、学校、県営住宅など）をいい、行政財産以外の財産（山林や職員公舎など）を普通財産という。

長崎県が保有する資産のうち不動産の現状を見てみると、平成21年3月31日現在で、土地面積は約31,476,000㎡、建物の延床面積は約2,681,000㎡という膨大な量にのぼっている（表1-1）。

土地について用途別に見てみると、行政財産が約80%、普通財産が約20%の構成となっており、建物については行政財産が約90%、普通財産が約10%の構成となっている（図1-2、図1-3）。

【表1-1】県有資産用途別内訳表（公有財産台帳 土地面積及び建物延床面積）

県有資産用途別内訳表（公有財産台帳 土地面積及び建物延床面積）

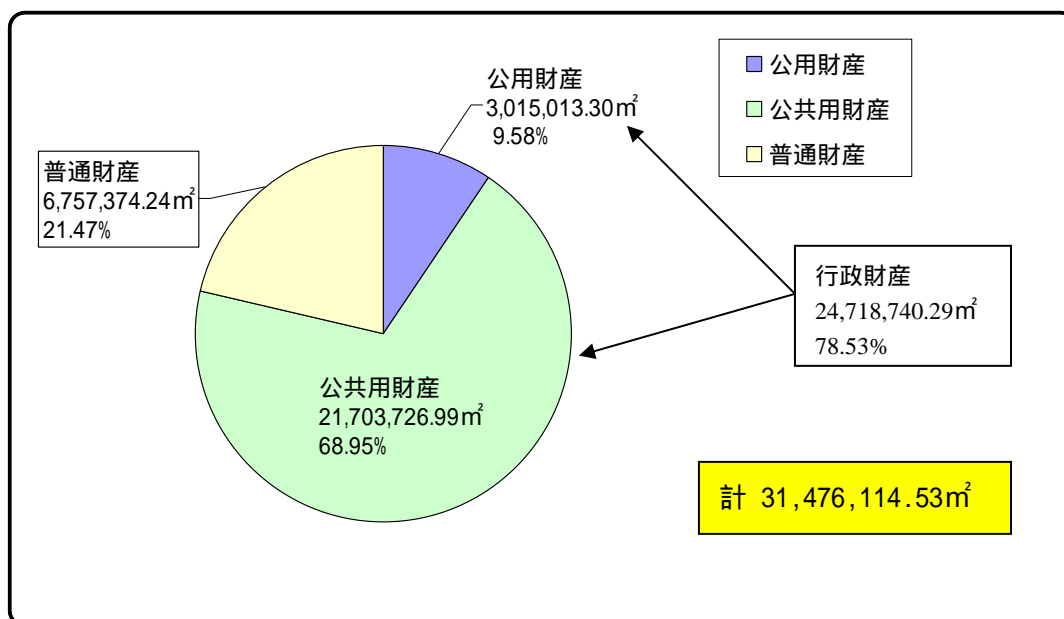
平成21年3月31日現在

区		分	土地面積	構成比	建物の延床面積	構成比
行政財産	公用財産	本庁舎（警察本部を含む）	16,434.69	0.05%	43,435.22	1.62%
		警察（消防）施設	234,643.45	0.75%	100,333.97	3.74%
		その他の施設	2,763,935.16	8.78%	264,424.25	9.86%
		小計	3,015,013.30	9.58%	408,193.44	15.23%
	公共用財産	学 校	3,333,941.48	10.59%	824,617.41	30.76%
		公 営 住 宅	1,052,564.57	3.34%	881,806.75	32.89%
		公 園	3,296,409.04	10.47%	22,296.05	0.83%
		山 林	754,741.00	2.40%		0.00%
		その他の施設	13,266,070.90	42.15%	231,640.67	8.64%
		小計	21,703,726.99	68.95%	1,960,360.88	73.13%
合 計		24,718,740.29	78.53%	2,368,554.32	88.35%	
普通財産	山 林	3,728,385.26	11.85%		0.00%	
	公 舎	549,860.56	1.75%	263,863.95	9.84%	
	住 宅		0.00%		0.00%	
	その他の施設	2,479,128.42	7.88%	48,355.30	1.80%	
	合 計	6,757,374.24	21.47%	312,219.25	11.65%	
総 計		31,476,114.53	100%	2,680,773.57	100%	

（注）構成比は四捨五入のため、合計と一致しない場合がある。

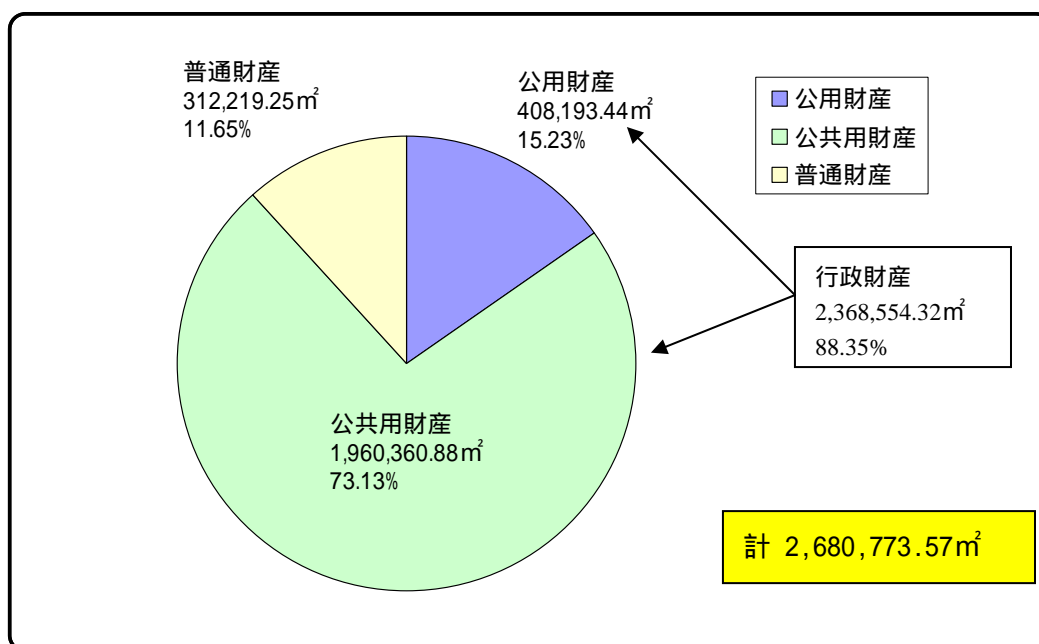
【図 1-2】県有資産用途別内訳（公有財産台帳 土地面積）

平成 21 年 3 月 31 日現在



【図 1-3】県有資産用途別内訳（公有財産台帳 建物延床面積）

平成 21 年 3 月 31 日現在



県が保有する資産（不動産）については、施設の統廃合などによって、利用しない建物や土地が発生する。

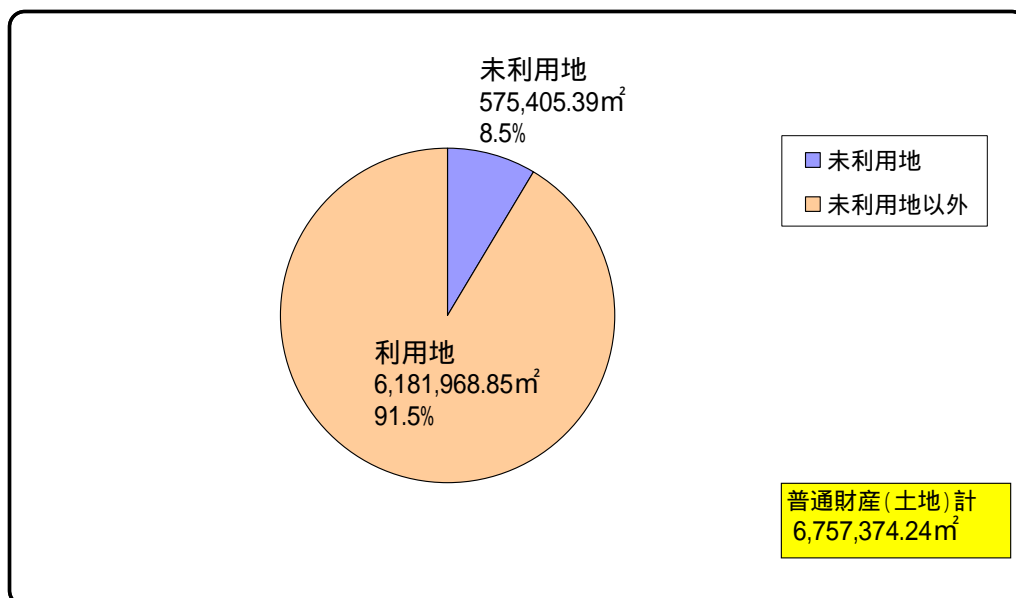
利用しないこととなった土地（未利用地という。）については、県有資産の適正な管理、運営のため、有効活用を図っていく必要がある。

普通財産である未利用地面積が普通財産全体面積に占める割合をみてみ

ると、8.5%となっている（図1-4）。

【図1-4】普通財産における未利用地の占める面積

平成21年3月31日現在



未利用地については、より効率的な有効活用を図るために、平成5年度から保有地（将来の利用計画等に対応するため、当分の間保有しておくことが適当と認められる土地）、処分等予定地（売却等の処分を行っても支障がない土地）、処分等困難地（公衆用道路の利用、地積過小、不整形地等により処分が困難と判断される土地）に分類し、新たに公用、公共用として活用できないか、国及び市町において有効活用が考えられないか、その他、貸付や処分を含めて、実態に応じた有効活用をすすめることとしている。

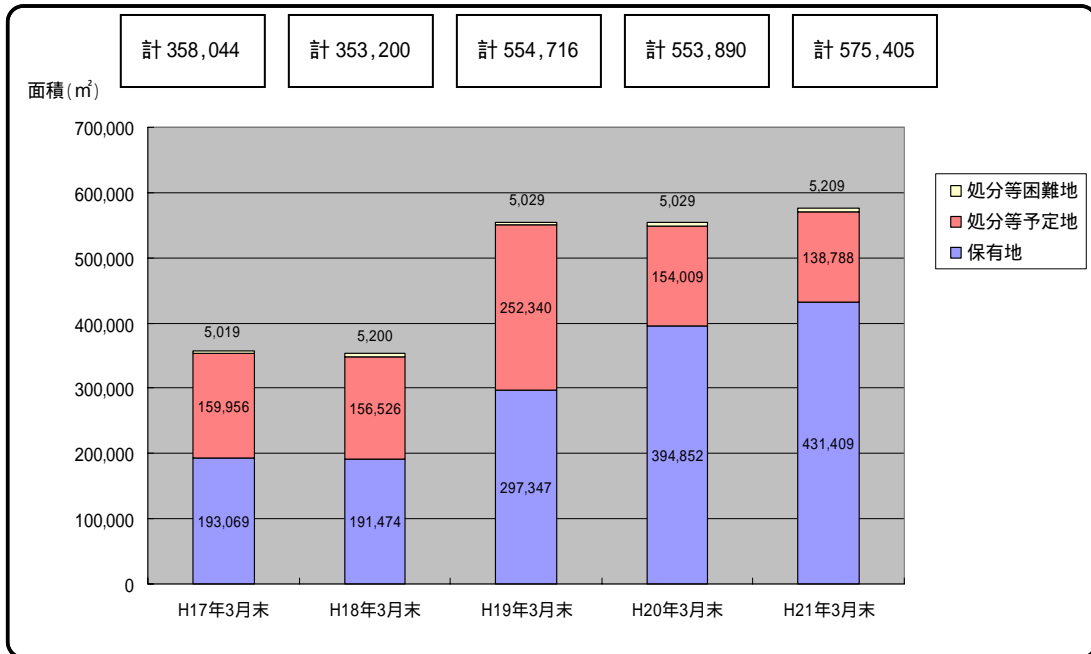
未利用地の分類別の経年推移（平成16年末～平成20年末）をみると、表1-5及び図1-6のとおりであり、平成21年3月31日現在の未利用地は約575,000 m²となっている。そのうち、保有地が約431,000 m²、処分等予定地は約139,000 m²である。

未利用地については、売却や有効活用を促進することにより、県財政の収支改善対策として、歳入確保を図っていくことが重要な課題となっている。

【表 1-5】未利用地の現状

区 分 年 度	未 利 用 地 (㎡)							
	(1) 保有地 土地の所有条件等から判断し、将来の利用計画等に対応するために当分の間、保有しておくことが適当と認められる土地		(2) 処分等予定地 売却等の処分をしても全く支障がない土地		(3) 処分等困難地 里道的存在、地積過小、不整形地等により、処分等が困難と判断される土地		合 計	
	現 数	増 減	現 数	増 減	現 数	増 減	現 数	増 減
H17年 3月末	193,068.76	17,027.65	159,956.38	107,179.85	5,018.88	1,353.56	358,044.02	122,853.94
件 数	11		95		15		121	
H18年 3月末	191,473.87	1,594.89	156,526.12	3,430.26	5,200.38	181.50	353,200.37	4,843.65
件 数	10		84		15		109	
H19年 3月末	297,347.35	105,873.48	252,339.50	95,813.38	5,028.90	171.48	554,715.75	201,515.38
件 数	7		99		14		120	
H20年 3月末	394,852.07	97,504.72	154,009.00	98,330.50	5,028.90	0.00	553,889.97	825.78
件 数	12		95		14		121	
H21年 3月末	431,409.01	36,556.94	138,787.59	15,221.41	5,208.79	179.89	575,405.39	21,515.42
件 数	13		110		16		139	

【図 1-6】未利用地面積の経年推移（分類別）

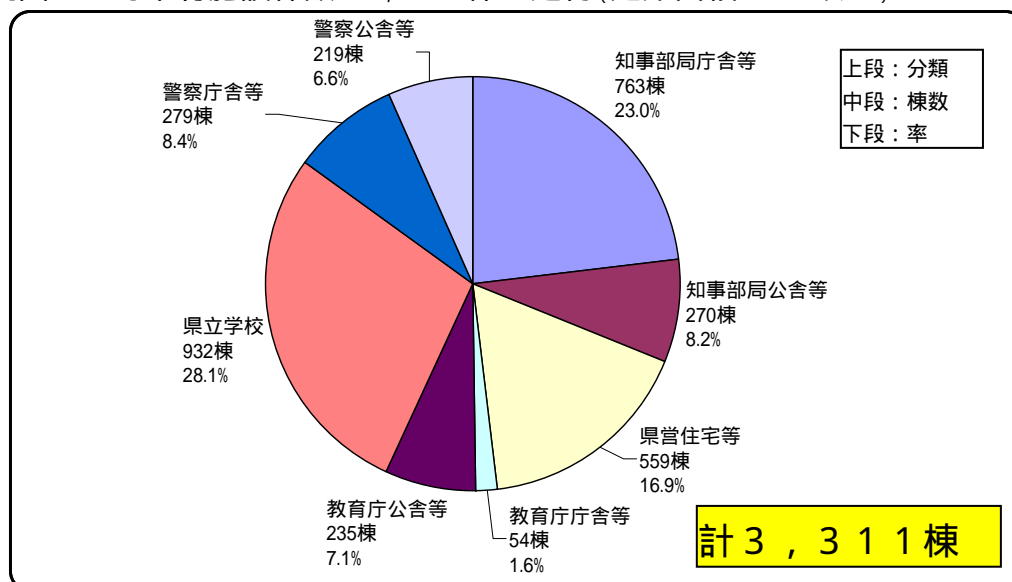


(2) 県有施設の現状と諸課題

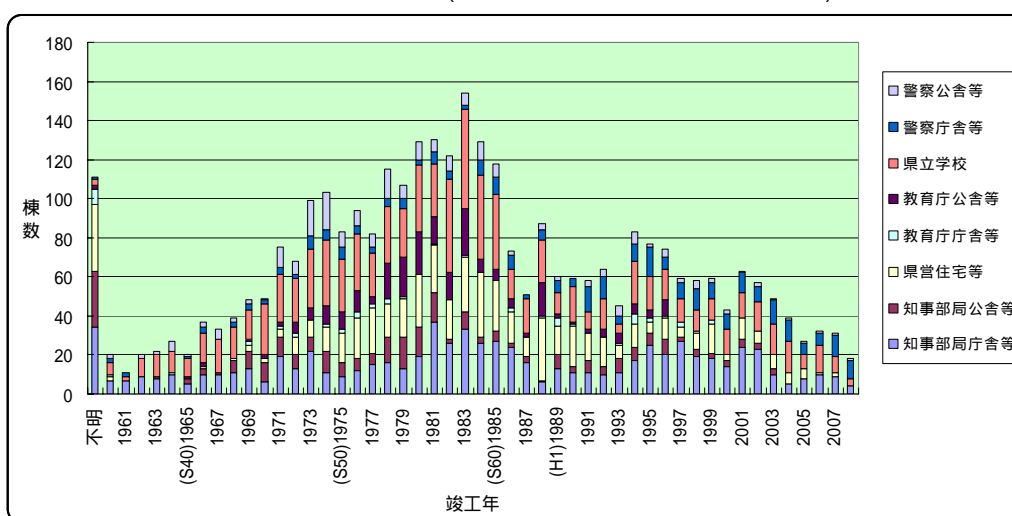
1棟当たりの延床面積が50㎡以上の長崎県が保有する建物は、平成19年度末現在で棟数約3,300棟、延床面積約264万平方メートルにのぼる膨大な量となっている(図2-1)。

建築年をみてみると、高度経済成長期以降、行政需要増大に伴い、昭和46年(1971年)から昭和60年(1985年)にかけて公営住宅や教育施設などの充実が求められ、集中的に整備が進められた(図2-2)。

【図2-1】県有施設棟数 3,311棟の建物(延床面積50㎡以上)



【図2-2】竣工年別県有施設棟数(延床面積50㎡以上の建物)

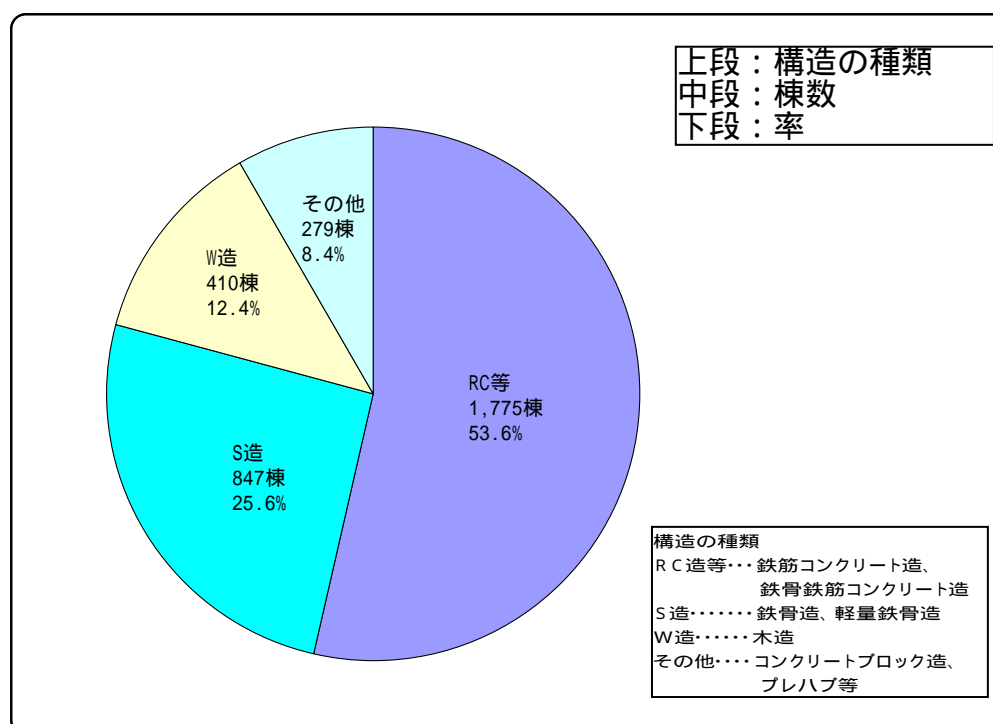


建物の構造別で見ると鉄筋コンクリート造（RC造）が1,775棟あり、建物の約54%を占めている（図2-3）。

また、RC造の平均築年数をみると24.7年である（表2-4）。

現行の耐震基準は昭和56年に施行されており、昭和56年以前に建築されたRC造の建物は約830棟で、RC造建物数の約47%を占めている（図2-5）。

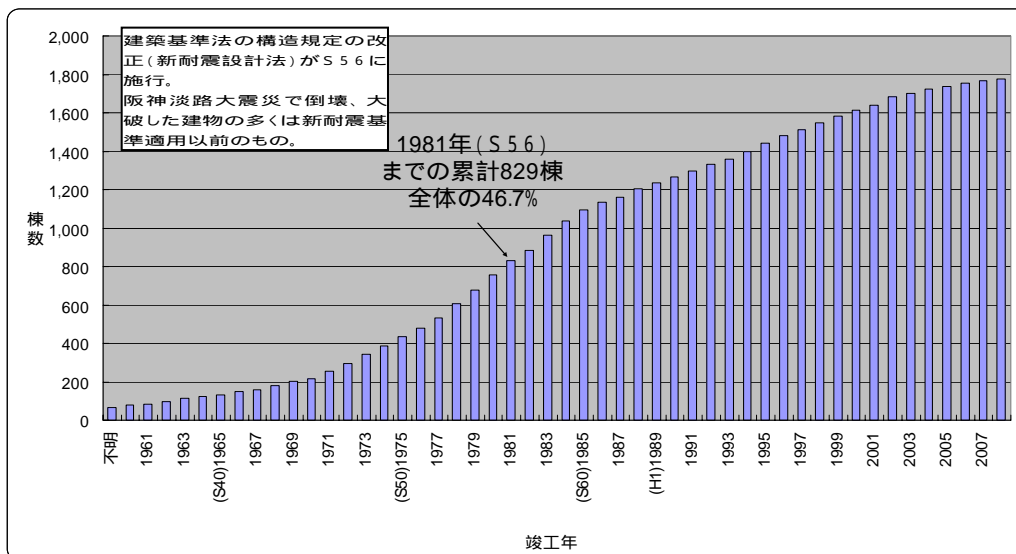
【図2-3】構造別棟数（延床面積50㎡以上）



【表2-4】構造別平均築年数（年）

RC造等	24.7
S造	25.0
W造	20.3
その他	32.6

【図 2-5】RC 造累計棟数(延床面積 50 m²以上の建物)



特に RC 造の建物のうち大きなウエイトを占めている学校施設は児童生徒が 1 日の大半を過ごす学習・生活等の場であること、さらには、地震など災害発生時には、地域住民の避難所として果たす役割も大きいことから、安全性確保のための耐震性能の向上を図っていくことが重要な課題である。

建築物の耐用年数を確定的に示す広く合意された方法はないが、日本建築学会の建築工事標準仕様書によれば、RC 造建物の場合、コンクリートの耐久設計基準強度の違いにより供用限界期間が示されており、一般水準では、供用限界期間は約 65 年と推定されている。

つまり RC 造建築物は、一般水準の耐久設計基準強度の場合、約 65 年で寿命を終えることとなる。しかし、実際には、建築物の寿命を迎える前に老朽化が著しくなることや、電気設備、給排水設備など設備機能の老朽化に伴う修繕費の増加等の理由により、現状では、約 40 年から 50 年で建て替えを行っている。

このことから考えると、高度経済成長期以降の昭和 46 年(1971 年)から昭和 60 年(1985 年)にかけて集中的に整備が進められた建物は、早くても 2011 年から、遅くても 11 年後の 2021 年には徐々に建て替え時期を迎えることとなり、大きな山を迎えることとなる。

また、建築物を構成する空調、給排水、電気などの設備は各部位で耐用年数は異なるため、供用限界期間中に各設備の修繕が必要となる。

建物本体の供用限界に至るまでには年々施設や設備の老朽化が進み、老朽化に伴う維持管理費が増大することが予測される。

非常に厳しい財政状況にあっては、財政の健全性を確保するため、県民ニーズの変化に的確に対応して施設の統廃合や転用をすすめ施設総量を抑制するとともに、将来も必要となる施設については、「耐震補強工事などによる延命化コスト及び延命期間」と「建て替えコスト及び供用期間」との比較検討などを行い、総合的な判断のもとにその選択を行っていく必要がある。

また、普段から計画的で効率的な施設の維持補修に努め、適切な維持・保全を図っていくことが求められる。

さらに、将来も必要とする施設であるかどうかの見極めのもと、建て替えが適切であると判断される施設については、他の施設と建て替え時期が集中しないよう分散させ、財政支出を平準化していくことも併せて必要となってくる。

(3) 県有施設維持管理費の現状と諸課題

建築物の生涯(ライフサイクル:LC)は、企画構想段階、計画設計段階、建設段階、運用段階、解体廃棄段階に分けられる。

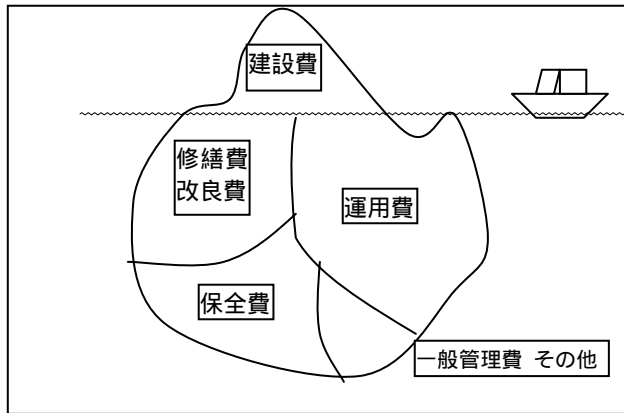
この過程に伴って発生する生涯コスト(ライフサイクルコスト:LCC)の構成は、一般的に図3-1~3-3のとおりであり、運用段階のコストが約70%を占めている。

建物のライフサイクルコスト全体を削減するためには、運用コストを縮めることが最も効果的である。

運用コストは、光熱水費、維持管理費、修繕費であるが、これらの費用を決定づけるのが、企画~設計の内容と運用の仕方である。

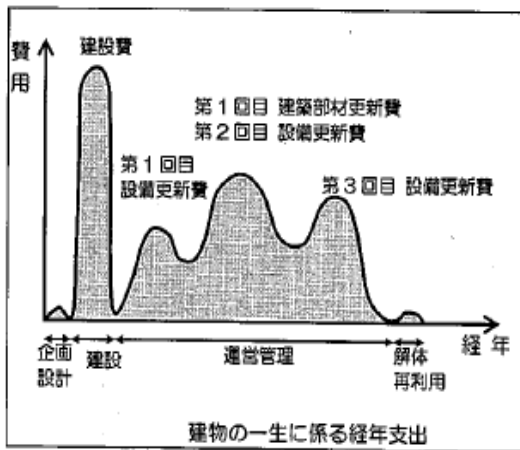
(出典:建築物のライフサイクルコスト (財)建築保全センター)

【図 3-1】 建設費とその他経費との関係

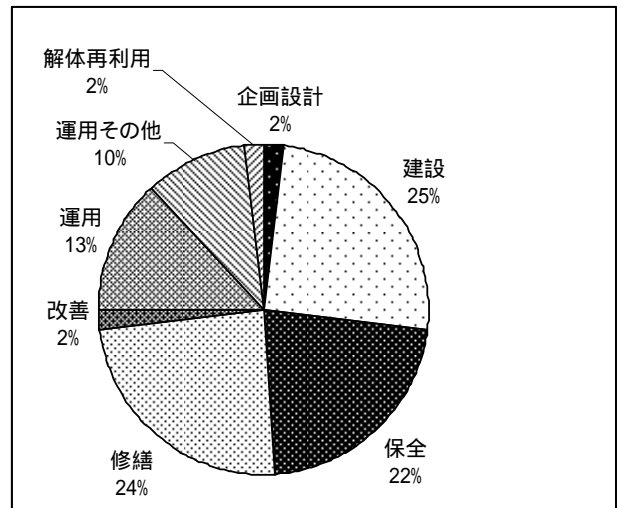


建築物のライフサイクルコストの構成を調べますと、建設費は氷山の一角で意外に少ないものです。修繕費、運用費等が大きな割合を占めています。

【図 3-2】 LCC 経年支出の概要



【図 3-3】 LCC 3,000 形モデル円グラフ



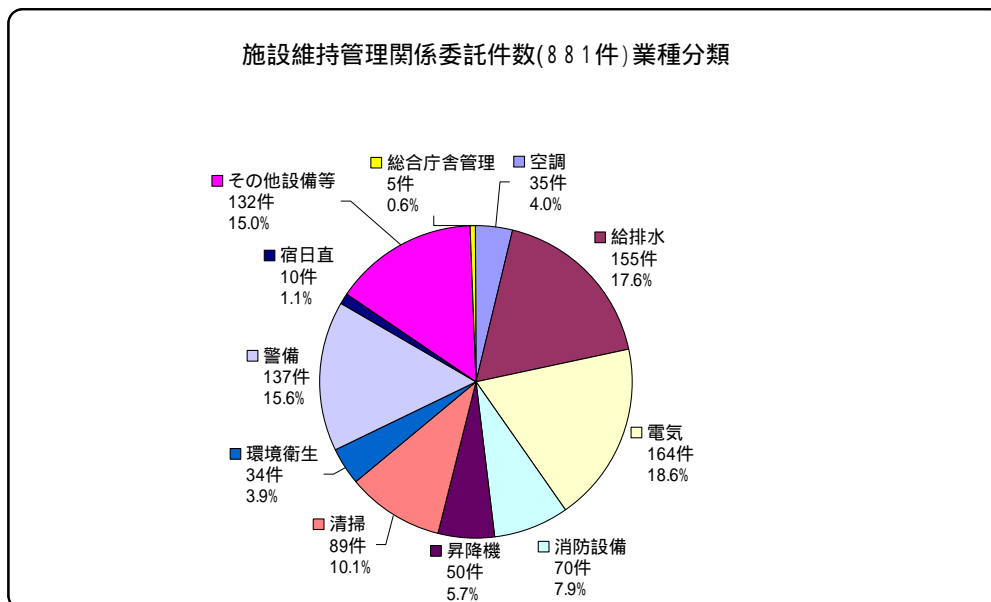
構造：鉄筋コンクリート造、地上4階建て
 規模：延べ面積 3,444m²
 用途：事務所
 使用年数：65年

運用コストのうち、維持管理費の現状をみてみると、平成19年度における県有施設(調査施設:186施設)の維持管理のための委託契約件数は881件あり、電気事業法に基づく点検委託業務をはじめ、空調、給排水設備、消防設備、昇降機、環境衛生などの法定点検業務委託が契約件数の約58%を占めている(図3-4)。また、契約金額でみると、清掃の業務委託が全体の約23%を占めている(図3-5)。

【図 3-4】 施設維持管理関係委託件数

調査年度：平成19年度

調査施設：186施設(指定管理者導入施設、大学、企業会計、県営住宅、職員公舎を除く)

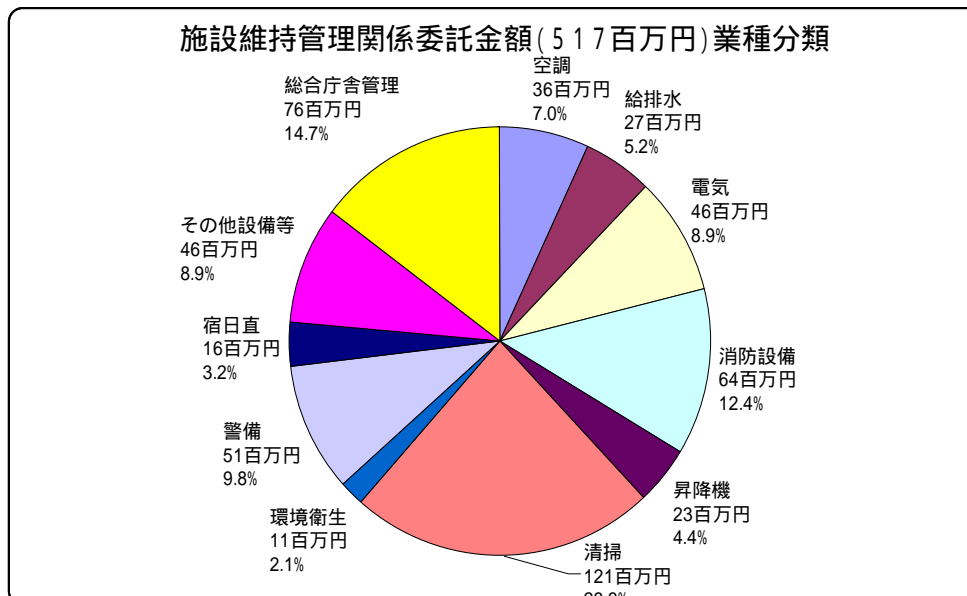


【図 3-5】 施設維持管理関係委託金額

調査年度：平成19年度

契約件数 881件

契約金額 約5億1千7百万円



次に、施設の維持管理関係費用がどのように推移してきているのかみてみると、表 3-6 のとおりである。

【表 3-6】施設維持管理関係委託件数及び委託金額の経年推移

(指定管理者導入施設、大学、企業会計、県営住宅、職員公舎を除く)

年度	調査施設数 (箇所)	施設維持管理関係委託件数 (件)	増減件数 (件)	施設維持管理関係委託金額 (千円)	増減額 (千円)
H15	196	867		604,782	
H16	196	873	6	585,944	18,838
H17	193	889	16	556,309	29,635
H18	189	882	7	533,132	23,177
H19	189	881	1	516,857	16,275
			14		87,925

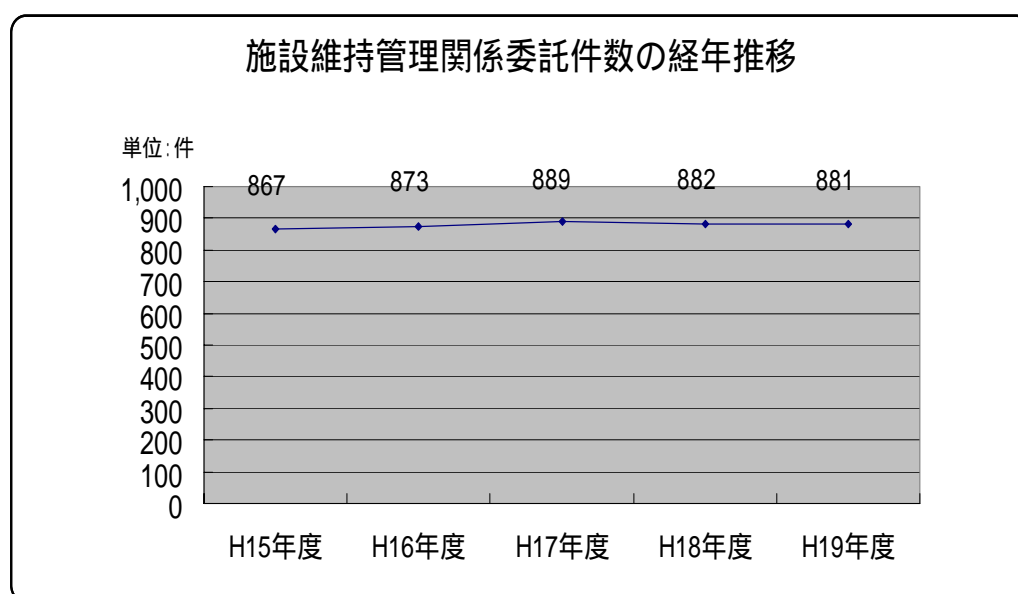
委託件数はほとんど変わっていないが、委託金額については、平成15年度と平成19年度を比較すると、約88百万円減少している。

グラフ化したものが図3-7及び図3-8である。

【図 3-7】施設維持管理関係委託件数の経年推移

調査年度：平成15年度～平成19年度

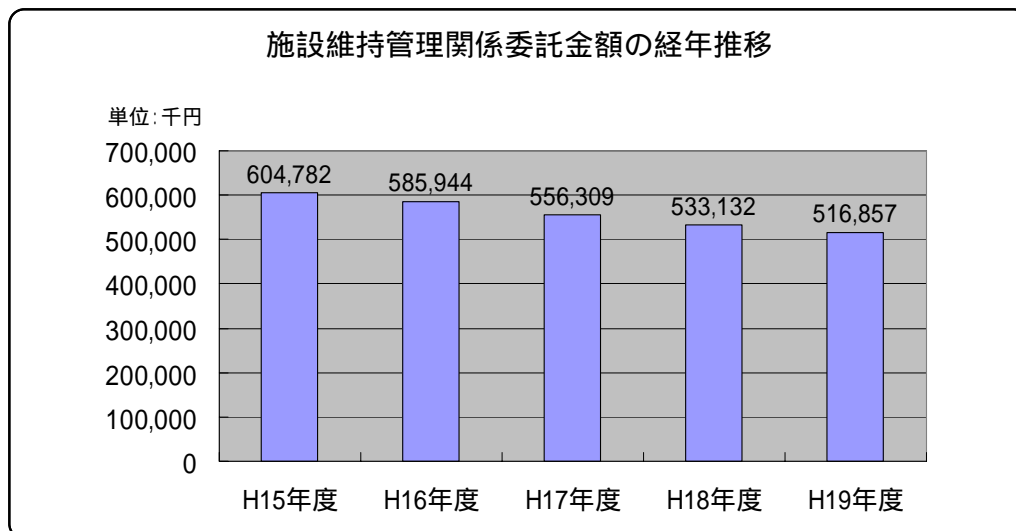
(指定管理者導入施設、大学、企業会計、県営住宅、職員公舎を除く)



【図 3-8】 施設維持管理関係委託金額の経年推移

調査年度：平成15年度～平成19年度

(指定管理者導入施設、大学、企業会計、県営住宅、職員公舎を除く)



各施設においては、継続的に契約内容の見直しなど維持管理費の削減に取り組んできたところであるが、個別の取り組みであるため、今後は、各施設の管理者との協議、技術的サポートを行いながら全体をマネジメントすることで、維持管理経費のさらなる削減に向けた取り組みが重要な課題である。

2. ファシリティマネジメント導入の目的及び基本となる考え方

(1) ファシリティマネジメント導入の目的

ファシリティマネジメントとは、施設・設備等をはじめとする財産を経営資産と捉え、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・活用していくこと(経営管理手法)である。

厳しい財政状況の中、「施設経営」の視点に立ち県有財産全体の最適化(最小のコストで最大の効果)を図っていく必要があり、歳入確保及び歳出削減の両面から県有財産の最適化を図ることにより、行財政改革に資することを目的とする。

なお、本方針の対象とする県有財産は、道路、橋梁、港湾、漁港、空港等いわゆるインフラに係る事業財産並びに施策的事業財産である県営住宅、別法人格である大学、病院及び企業会計財産である交通局を除く建築物及び付属設備並びにその敷地とする。

(2) 基本となる考え方

本方針に基づくファシリティマネジメントの導入については、段階的に実施

財政負担軽減効果が高いものから順次着手

各取り組みの中でも緊急性が高いものから順次実施

3. 取組方策

いずれの県有施設も企画構想段階、計画設計段階、建設段階、運用段階、解体廃棄段階の過程を経て生涯を終えることとなるが、これら各段階に要するコストの総計であるライフサイクルコストを縮減し、また、一方では、県有財産の新たな有効活用方法を導入することにより、歳出削減及び歳入確保の両面から財政負担の軽減化を図っていくことができる。

具体的な取組み方策については、次のとおりである。

(1) 県有資産（不動産）の保有総量縮小の推進

近年の地域経済の低迷や地方交付税等の減少により、県税など自主財源の割合が低く、地方交付税などの依存財源の割合が高い本県の財政は非常に厳しい状況におかれている。

財政の健全性を確保する対策として、売却が可能と認められる資産については売却を促進し歳入財源を確保するとともに、将来にわたる資産保有に要するコストを縮減する必要がある。

また、資産の売却は、買い主による建物の建設などの経済効果を生じさせ、その波及効果は低迷下にある地域経済の下支えにつながるものと考えられる。

以上の理由から資産保有総量の縮小を推進する。

売却等の促進

廃止された建物、敷地については、廃止以降も防犯にかかるコスト、樹木伐採や除草など維持管理コストが継続してかかるため、売却などにより資産総量を縮小することにより維持管理コストを抑え、また、売却によって歳入財源を確保するものとする。

なお、現在、地価が下落傾向にあることから、地価の動向を見極めながら売却等を実施するものとする。

資産の売却に当たっては、資産を所管する部局長は以下の点について留意して取り組むものとする。

- ・資産を所管する部局長は、資産の適正な把握のために、資産の変更又は変更が生じていないか毎年度十分な確認を行うものとする。

- 各部局長においては、資産の中の未利用地について、新たに公共、公共用として県、国及び市町等において有効活用を図ることを優先したうえで、将来の利用計画等もない土地については売却を図っていくものとする。

- 売却する際、老朽化が著しく利用価値が極めて低い建物が付随している土地の鑑定評価額は、建物の解体費用見込額を差し引かれるため、更地に比べると低くなる。
廃止された建物等を所管する部局においては、将来の利用計画等もない場合には、建物の解体等を実施したうえで更地として売却した方が有利なのかなど総合的な判断を行うものとする。

実施手段

資産の積極的な売却を実施する手段として、未利用地における処分等予定地に関する県有財産売却情報掲示板における売却予定物件の情報提供、インターネットオークションサイトを利用した入札、不動産業者への売却仲介依頼などを促進し、積極的な売却処分を推進する。

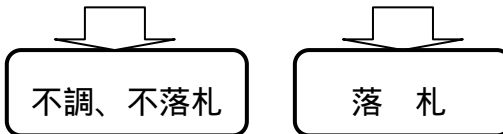
- 平成18年度からインターネットオークションサイトを利用した入札など新たな手法を取り入れており、今後も積極的な売却処分を推進する。

【フロー図】

(公益利用なし)

一般競争入札

* 告示、県のホームページで公開



インターネットオークションサイトを利用した再度の入札



先着順による随意契約
直接申込み又は不動産業者の売却仲介

(公益利用あり)

随意契約

* 国、市町村など公共、公共用に売却する場合

(2) 県有施設管理の最適化

施設の長寿命化

建物や設備の保全については、ややもすると損壊してから修繕する事後的な保全になりがちであるため、保全情報システムを活用した計画的な予防保全へ転換し、県有施設の長寿命化を推進する。

RC造（鉄筋コンクリート造）の供用限界期間は、耐久設計基準強度が一般水準の場合、65年と考えられていることから、今後はRC造の建物の使用期間を概ね65年とし、そのための計画的な予防保全を行っていくものとする。

ただし、長寿命化を目標とする建物は、現行の耐震設計法の施行（昭和56年）後に設計・建築された建物、昭和56年以前に建築された建物のうち耐震工事が実施済みの建物及び耐震診断により現行の耐震基準を満たしていると判断された建物とする。

なお、長寿命化をすすめていくなかで、改修に多額の費用を要し、その効果（延命期間）が小さい場合や道路拡張等外的要因に伴い建て替える場合、安全上の観点から建て替える場合、経年推移に伴い現行の建物の許容量では増加する県民需要に対し十分にその機能性が発揮できない場合など理由があるものは除く。

長寿命化を財政負担の観点から見てみると、例えば、計画的な修繕を行わず45年目で建て替えた場合と、計画的な修繕により65年間で使用する場合を比較すれば、その軽減効果は大きいものと考えられる。

また、計画的な修繕に要する費用は、損壊してから修繕する事後的な修繕費用に比べて少なく済むことが一般的であるため、この点からも財政負担を軽減できると考えられる。

財政負担の平準化（建て替え時期の平準化）

特定の時期に県有施設の建て替え時期が集中することは、大きな財政負担となるうえ、その周期は将来にわたり影響を及ぼすこととなる。

保全情報システムを活用し、建て替え時期の到来を事前に予測し、その時期を分散させることにより、財政負担の平準化を図る。

ただし、県内の経済状況や雇用状況が非常に厳しい状況におかれた場合には、経済活性化対策のひとつとして建て替え時期の前倒しによる平準化も併せて考え、社会経済情勢の変化に対応した平準化を進めていくものとする。

施設（建物・設備）の修繕や建て替え時期の平準化のための作業

知事部局

施設状況調査等（関係課）
施設整備の時期に係る検討、調整及びシミュレーション
（関係施設所管課、管財課、財政課、建築課）

教育庁

施設状況調査等（関係課）
施設整備の時期に係る検討、調整及びシミュレーション
（教育庁、財政課、建築課）

県警本部

施設状況調査等（関係課）
施設整備の時期に係る検討、調整及びシミュレーション
（警察本部、財政課）

個々の施設整備時期の平準化が全体の平準化へつながる。

* 施設整備の時期に係るシミュレーションは、施設の修繕や建て替えが特定の時期に集中しないように、その量をならしていく（平準化）ための基礎資料として作成するものであり、特定の施設の修繕や建て替えを決定づけたり拘束したりするものではない。

保全情報システム（BIMMS）の活用

施設の基本情報（概要、工事履歴）、運用情報（光熱水費等）及び部材情報（部材データ、劣化度）などの施設情報を管理するシステムを導入し、施設の計画的修繕と延命改修等の保全措置に活用する。

保全情報システムとは地方自治体の施設保全情報についてインターネット方式を活用して一元的に管理し、ストックマネジメントを支援するシステムである。

全国の都道府県及び政令市の要望を受け「(財)建築保全センター」が共同利用できるよう開発されたシステムであり、国の「保全業務支援システム」と基盤共有している。自前のシステム開発に比べ、低コストで必要な機能の利用が可能である。

* BIMMS（ビームス）とは、Building Information for Maintenance & Management Support の略である。

- ・ 保全情報システムの機能
- ・ (出典：青森県総務部行政経営推進室 「保全情報システムの概要」)
以下に示す機能は一例であり、その他に施設保全のための多様な支援機能がある。

施設台帳管理

施設の土地・建物等の基本的な情報、保全に関する情報等の管理が可能です。



建物の所在地、管理組織、面積等のデータ画面

工事履歴管理

施設を構成する建築・附带施設・電気設備・機械設備に関する工事時期・内容・費用を管理します。

工事履歴を踏まえ、中長期修繕計画への反映が可能



保全計画作成支援

建築・附带施設・電気設備・機械設備について保全計画を作成します。



(3) 県有施設維持管理費用の最適化

清掃業務など委託仕様の標準化

清掃業務をはじめ、委託仕様の標準化を図ることによって、経費節減効果が見込まれる場合に実施する。

また、施設の種別ごとの光熱水費（ランニングコスト）の平均値をもとに、光熱水費が平均値を大幅に超えている施設の原因究明及び軽減を図る。

- ・ 「建築保全業務積算基準（財）建築保全センター」に定められた方法により仕様書を統一した場合の試算を行い、現在の積算額に比べ小さくなる場合には、仕様書の標準化を図る。

(4) 県有財産の新たな有効活用

ネーミングライツ（命名権）制度の導入

県有施設の知名度、来場者数、導入リスク、景気動向などを総合的に検討し、条件が整った施設に導入

広告掲出制度の導入

県有施設のロビーやエレベーターの壁面を有効活用した広告掲出制度の導入

(5) その他

庁舎等への自動販売機設置に係る一般競争入札による設置場所貸付制度の導入

庁舎等への自動販売機設置者選定の公平性及び透明性の確保を図るとともに貸付による収入増を図るため、一部を除き、一般競争入札による設置場所の貸付制度を導入する。

4. 推進体制

本方針に基づく取組を推進するため、「県有財産管理運用本部会議」の下に「ファシリティマネジメント推進チーム」を設置し、進行管理を行う。

また、本方針の円滑な推進を図るため、相談窓口を設置し、各施設管理者に対し技術的支援を行う。

なお、保全情報システムに関し、各施設管理者並びに保全責任者への基本情報確認作業の支援及び助言については、建築課の協力を求めるものとする。

5. 適用時期

この方針は、平成22年 5月28日から施行する。

なお、本方針は、社会経済情勢の変化、資産運用に係る最新の動向等を踏まえ、必要な見直しを行う。