

龍ヶ崎市高齢福祉施設長寿命化計画 (個別施設計画)

令和 3 年 3 月

龍ヶ崎市

目 次

1	背景・目的等	1
	(1) 背景	1
	(2) 目的	1
	(3) 計画の位置付け	1
	(4) 計画期間	1
	(5) 対象施設	1
2	施設の実態	2
	(1) 施設の配置状況	2
	(2) 対象施設一覧	2
	(3) 施設の利用状況	3
	(4) 施設の劣化状況	4
	(5) 対策の優先順位の考え方	6
	(6) 施設改修等履歴	7
3	施設整備の基本的な方針等	9
	(1) 施設整備の基本的な方針	9
	(2) 改修等の基本的な方針	10
	(3) 目標使用年数の設定	10
4	将来の整備コスト	11
5	施設整備計画	12
6	継続的運営方針	13
	(1) 施設現況の把握	13
	(2) 施設情報の整備	13
	(3) 中期5か年保全計画（中期事業計画）	13
	(4) 維持管理業務の効率化	13
	(5) 省エネルギーの実践	13

I 背景・目的等

(1) 背景

本市では、市が保有・管理する学校、コミュニティ施設、図書館などの公共建築物（以下、「公共施設」という。）及び道路、下水道などの社会基盤施設（以下「インフラ」という。）の管理運営や維持更新を長期的・戦略的に行っていくため、平成25年2月に「龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針」を策定しました。さらに、平成28年3月には、龍ヶ崎市財政運営の基本指針等に関する条例第9条に基づく本市の公共施設の管理指針、及び総務省通知の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の要件を満たす「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、本市の公共施設及びインフラ（以下「公共施設等」という。）を対象に、市の財産の保有状況を把握・分析し、維持更新費用の見込みを明らかにしつつ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針を整理しています。

(2) 目的

前述した背景を踏まえ、「龍ヶ崎市高齢福祉施設長寿命化計画（個別施設計画）」は、本市が所管する総合福祉センター・元気サロン松葉館を対象に、当該施設が果たしている役割や機能、利用状況などを整理した上で、施設全体の老朽化の状況等を把握し、原則、長寿命化を視野に、総合的・中長期的な視点で施設の修繕や更新等の対策や実施時期、その対策に必要な費用の概算などを明らかにするものとします。

また、市全体の公共施設等のトータルコスト（財政負担）の軽減・平準化も考慮し、個別施設の将来的な施設の在り方を踏まえた上で、各施設の改修等の優先順位を検討し、利用者が安全・安心かつ継続的に施設を利用できるようにすることを目的として、本計画を策定します。

(3) 計画の位置付け

本計画は、国がインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために、平成25年11月に策定した「インフラ長寿命化基本計画」及び本市の公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針を示した「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画（2015～2051年度）」に基づき、本市が所管する総合福祉センター・元気サロン松葉館を対象とした個別施設の長寿命化計画と位置付けています。

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3（2021）年度から令和33（2051）年度までの31年間とします。ただし、この期間内であっても、人口動態、社会経済情勢等の変化や国等の補助制度などの動向に弾力的に対応するため、適宜計画を見直すものとします。

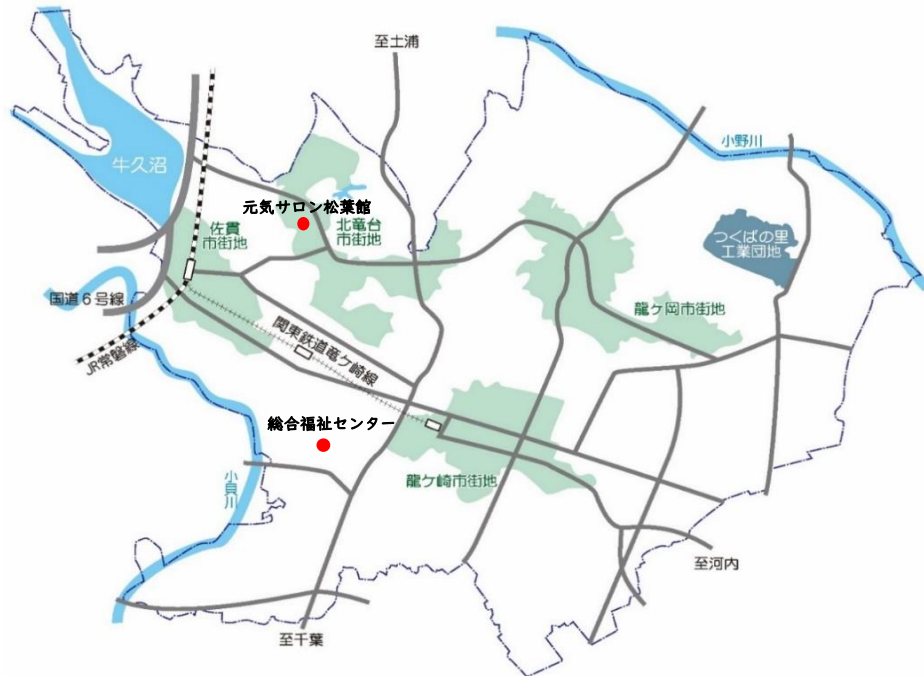
(5) 対象施設

龍ヶ崎市が保有する総合福祉センター・元気サロン松葉館を対象とします。なお、同施設内に立地する屋外倉庫及び簡易な工作物等は、本計画の対象から除くものとします。

2 施設の実態

(1) 施設の配置状況

図2-1 高齢福祉施設の配置状況



(2) 対象施設一覧

施設名称	建築年度	築年数	構造	階数	耐震	延床面積 (㎡)	備考
総合福祉センター	1989	31	RC	1	新	1,714	
元気サロン松葉館	1985	35	RC	3	新	358	※松葉小学校校舎建物との複合施設（1階部分を使用）

※築年数は、令和2（2020）年度での年数としています。

※元気サロン松葉館の構造等（延床面積を除く）は、入居している松葉小学校校舎（2・3階を学校で使用）の内容を記載しています。

【凡例】

構造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 W：木造
CB：コンクリートブロック造

耐震 新：新耐震基準 改修済：旧耐震基準・耐震改修済

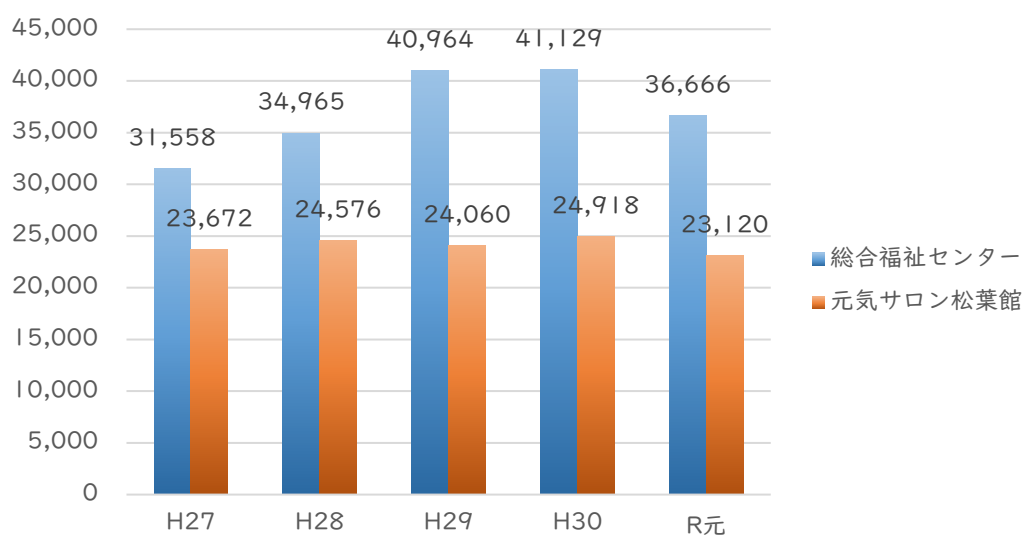
有：旧耐震基準・診断の結果耐震性あり 旧：旧耐震基準・耐震補強未実施

(3) 施設の利用状況

表2-1 高齢福祉施設の利用者数

施設名称	H27	H28	H29	H30	R元
総合福祉センター	31,558	34,965	40,964	41,129	36,666
元気サロン松葉館	23,672	24,576	24,060	24,918	23,120

図2-2 高齢福祉施設の利用者数



(4) 施設の劣化状況

施設の劣化状況の把握と改修等の優先順位を検討するため、建物の内外及び設備など5項目について、目視による劣化状況調査を行いました。劣化状況調査の調査項目を表2-2に示します。

表2-2 調査項目

1 屋上・屋根の調査項目（目視による調査）		
(1)	屋上 ※立上含む	屋上面の劣化状況及び損傷の状況 (アスファルト防水) (シート防水) (塗膜防水)
	屋根	金属屋根の劣化及び損傷の状況 (錆・腐食)
(2)	笠木	笠木の劣化状況及び損傷の状況 (モルタル) (金属製)
(3)	ルーフトレン	取付け状況
(4)	縦樋	樋の劣化状況及び取付け状況
(5)	フェンス	腐食・錆の発生、支柱のぐらつき等
2 外壁の調査項目（目視調査による評価）		
(1)	外壁仕上材等	外壁仕上材の劣化及び損傷の状況 (塗り仕上) (タイル・石張り) (金属系パネル) (セメント系パネル)
(2)	外部建具	サッシ等の劣化及び損傷の状況
(3)	軒天井	軒天の劣化及び損傷の状況
(4)	手摺	腐食・錆の発生、支柱のぐらつき等
(5)	縦樋	樋の劣化及び取付け状況
3 内部仕上の調査項目 (経過年数による評価を基本とし、目視調査結果により補正)		
(1)	床（仕上）	仕上材の劣化及び損傷の状況 (磨耗・割れ・剥がれ)
(2)	壁（仕上）	仕上材の劣化及び損傷の状況 (塗装の剥がれ)
(3)	天井	仕上材の劣化及び損傷の状況 (たわみ・脱落)
(4)	内部建具	内部建具の劣化及び損傷の状況 (がたつき・面材の劣化)
(5)	造作家具	仕上材の劣化及び損傷の状況
4 電気設備の調査項目 (経過年数による評価を基本とし、目視調査結果により補正)		
(1)	照明 キュービクル 分電盤 各種配線	各設備機器の劣化及び損傷の状況
5 機械設備（換気設備・排水設備）の調査項目 (経過年数による評価を基本とし、目視調査結果により補正)		
(1)	空調設備 換気設備 受水槽 各種配管	各設備機器の劣化及び損傷の状況

◇劣化状況調査の評価基準

劣化状況調査の結果は表2-3に示すとおり、AからDの4段階で評価を行います。

表2-3 劣化状況調査の評価基準

1 目視による評価

(屋根・屋上、外壁)

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化 (安全上、機能上問題なし)
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

2 経過年数による評価

(内部仕上、電気設備、
機械設備)

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい 劣化事象がある場合

◇健全度の算定

上記の評価は表2-4の「①部位の評価点」を用いて点数化します。各部位の評価に「②部位のコスト配分」を乗じて、総和を60で割ることで「③健全度」を算出します。なお、健全度は100点満点とし、数値が大きいほど健全、小さいほど劣化が進んでいることを示します。

表2-4 老朽化状況調査の結果の点数化

①部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

総和(部位の評価点×部位のコスト配分)÷60

◇施設別劣化状況の評価結果

表2-5 施設別劣化状況評価結果

建物基本情報							劣化状況評価					
施設名称	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点 満点)
				西暦	和暦							
総合福祉センター	RC	I	1,714	1989	H元	31	C	B	B	B	B	72
元気サロン松葉館	RC	I	358	1985	S60	35	A	C	B	B	B	67

※元気サロン松葉館の劣化状況は、入居している松葉小学校校舎の点数を記載しています。

(5) 対策の優先順位の考え方

当市の公共施設は、地域ごとの設置となっている小中学校やコミュニティセンターを除き、同種の施設は少ない状況であるため、個別施設の劣化状況を基本として優先順位を付け、施設の修繕等を行っています。

今後も個別施設の劣化状況等に応じた優先順位による計画的な予防保全の考え方を基本としつつ、中長期的には、当市で設定している公共施設の管理の方向性を検討するための評価指標を活用するなど、総合的な視点で優先順位を付け、施設の大規模改修のほか、多機能化や複合化なども含めた個別施設の対策を行っていきます。

【参考】公共施設の管理の方向性を検討するための評価指標

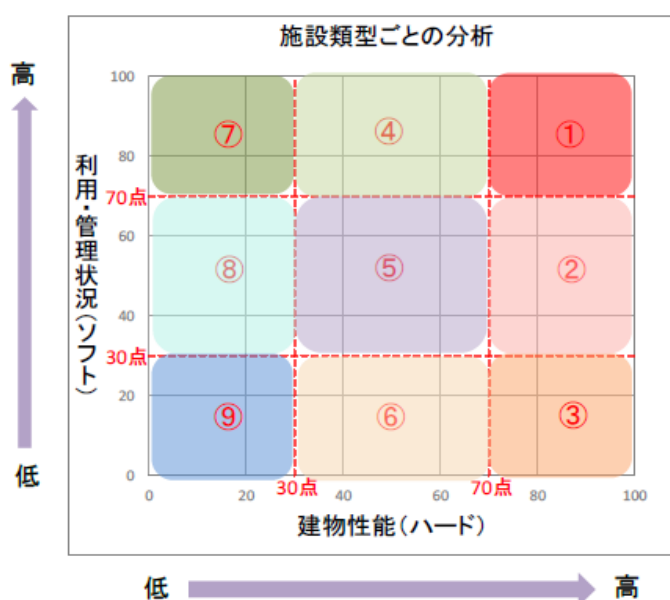
1 評価指標

評価指標は、ハード面とソフト面に分け、「ハード面」は建物の機能や性能、「ソフト面」は建物の利用状況や管理運営状況をそれぞれ点数化します。

評価軸		考え方	評価の着目点
ハード (100点満点)	建物状況	提供サービスの内容に係わらず、入居する建物のみに着目した評価を行うための評価軸として設定	・築年数、耐震性 ・バリアフリー化 ・環境配慮
	防災性状況	災害時の避難所としての機能を評価するための評価軸として設定	・避難拠点機能 ・風水害危険性 ・防災拠点ポテンシャル
	拠点性状況	現状のサービス内容や効率性に係わらず、将来的な拠点としての可能性を評価するための評価軸として設定	・施設特性 ・施設規模 ・立地特性
ソフト (100点満点)	運営状況	利用状況を評価するための評価軸として設定	・稼働時間
	稼働状況	施設の稼働を評価するための評価軸として設定	・稼働率
	コスト状況	施設の運営に必要なコスト面を評価するための評価軸として設定	・維持管理コスト ・運営コスト

2 評価方法

施設の建物性能（ハード面）及び利用・管理状況（ソフト面）を数値化し、評価結果を右記「施設類型ごとの分析」のように、9つのマトリックスに分類し、各分類別に「施設管理の方向性の目安」が示されます。



施設管理の方向性の目安

分類	評価結果（施設管理の方向性の目安）
①	ハード、ソフトともに高得点であるため、建物や業務サービスを現状維持する
②	ハードは高得点なものの、ソフトが中得点であるため、業務サービスの向上を検討する
③	ハードは高得点なものの、ソフトは低得点であるため、利用形態の見直し・用途の変更、業務規模縮小（他用途との複合化）を検討する
④	ソフトは高得点なものの、ハードは中得点であるため、建物の適正な管理を検討する
⑤	ハード、ソフトともに中得点であるため、建物の適正な管理に加え業務サービスの向上を検討する
⑥	ハードは中得点であり、ソフトは低得点であるため、建物の適正な管理に加え、利用形態の見直し・用途の変更、業務規模縮小（他用途との複合化）を検討する
⑦	ソフトは高得点なものの、ハードは低得点であるため、建替えや他施設との複合化等により業務サービスを維持する
⑧	ソフトは中得点であり、ハードは低得点であるため、業務サービスの向上に加え、他施設との複合化や規模縮小による建物の建替え、他施設への業務サービス機能の移転を検討する
⑨	ハード、ソフトともに低得点であるため、状況によっては廃止、除却（売却）を検討する

(6) 施設改修等履歴

【凡例】 建築改修：● 電気設備改修：◆ 給排水・空調設備改修：▲ その他改修：○

施設名称	建築 年度	築年数	改修履歴			
			1985～2000	2001～2010	2011～2020	
総合福祉センター	1989	31	▲井水处理装置据付工事1990	●改修工事2001		
				●屋根及び外壁改修工事2003		
				●浴室及び便所改修工事2003		
				▲浄化槽ブローア配管改修工事2005		
				○給油管漏洩修理2008		
				○給油配管修繕2008		
			吸収型冷温水器ファンモーター緊急修繕2009▲			
			浴槽ろ過器カバー修繕2010▲			
			浴槽ろ過器空気圧弁交換2010▲			
			No.1ボイラー故障調査2010▲			
					○誘導灯蓄電池交換2010	
			消防防災監視盤及び分電盤絶縁不具合調査2010◆			
					○ガス漏れ警報機交換2010	
				PASの操作ヒモ取替え作業2010◆		
					○換気扇交換2010	
					▲給水管改修工事2010	
					▲洗面台取り付け工事2010	
				浄化槽ブローア修繕2011▲		
			No.1ボイラー圧力逃し弁交換2011▲			
			ボイラー温水配管工事2011▲			
			消防設備改修工事2011○			
			空調機ドレン修理2012▲			
			冷温水オイルポンプ交換2012▲			
			トイレコンセント回路配線修理2012◆			
			照明器機（誘導灯バッテリー）交換修理2012◆			
			事務所電話配線修理2012◆			
			消防通報設備修理2012○			
			高圧気中開閉器交換工事2012◆			
			受水槽満水誤報装置改修工事2012▲			
				放流ポンプ交換修理2013▲		
				原水ポンプ修理2013▲		
				制御盤漏電遮断器交換修理2013◆		
				廊下照明スイッチ修理2013◆		
				冷凍冷蔵庫基盤修繕2013◆		
				炊飯器基盤修繕2013◆		
				玄関自動ドア基盤交換修理2014◆		
				玄関ホール照明修繕2014◆		
				埋込型非常灯修繕2014◆		
				床埋込型誘導灯修繕2014◆		
				放流ポンプスイッチ交換修理2014▲		
				冷温水機修繕工事2014▲		
				空調機更新工事2014▲		
				ろ過機ろ材交換工事2014▲		

施設名称	建築 年度	築年数	改修履歴									
			1985～2000				2001～2010			2011～2020		
総合福祉センター	1989	31								冷凍冷蔵庫冷凍回路交換修理2014◆		
										ボイラー点火トランス交換工事2014◆		
										地下タンク内面ライニング工事2015●		
										非常用自家発電設備更新工事2015◆		
										ボイラー修繕工事2015▲		
										自動ろ過装置制御部材交換工事2015▲		
										給水ポンプ楊水管修理2016▲		
										冷温水発生機燃焼部品交換2016▲		
										冷温水発生機用冷却ポンプ1交換2016▲		
										冷温水発生機用冷却ポンプ2交換2016▲		
										給湯用ボイラー部品交換2016▲		
										障がい者用トイレ漏水修理2016▲		
										正面玄関階段改修工事その22016●		
										空調機設置工事2016▲		
元気サロン松葉館	1985	35								フェンス修繕工事2018○		
										井戸ポンプ配管緊急修理2018▲		
										ろ過装置切替弁緊急修理2018▲		
										玄関自動ドア修理2018○		
										玄関ホール窓改修工事2018○		
										旧小貝川沿岸边緊急修繕工事2019○		
										空調機設置工事2019▲		
										ろ過機ろ材交換工事2019▲		
										空調機修繕2016▲		
										空調機器更新工事2020▲		

※主な改修等について記載しています。

3 施設整備の基本的な方針等

(1) 施設整備の基本的な方針

龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画 《公共施設マネジメントの基本方針》

【基本方針1】総量の削減

推計結果によると、本計画期間内（令和33（2051）年までの37年間）に今ある全ての公共施設を更新した場合の財源不足累計額は360億円程度に達し、財政的に維持できる公共施設は40％程度であることが分かりました。さらに、今後の生産年齢人口の減少による収収減等により、これまでと同水準の投資的経費を維持することさえ難しいことが予想されます。

このため、効果的・効率的な管理運営や長寿命化の取組を推進することで所要財源を圧縮しつつ、公共施設の削減幅を抑制し、公共施設の延床面積30％削減を目指すこととします。

【基本方針2】既存施設の有効活用

公共施設の設置場所や利用時間及び物理的・構造的な面から、稼働率が低い、または維持管理コストが高い公共施設に対しては、これまでの利用形態及び運営形態の改善、新たな行政需要への対応などを踏まえた他用途への転用など、既存施設の有効活用を推進します。

【基本方針3】効果的・効率的な管理運営

本市は、これまでもファシリティマネジメントの取組による良好な施設管理と委託料の削減などで効果をあげてきました。今後はさらに取組を強化するとともに、市民ニーズの動向把握に努め、市民ニーズの充足に必要な運営に改めます。

また、必要性の高い公共サービスを提供する公共施設は、災害発生時にも重要な役割を担うことが考えられるため、防災機能の強化を図ります。

龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画 施設分類編 《個別施設の基本方針》

1. 総量の削減

- ・総合福祉センターは、「第1期行動計画」のなかで「保健センター」「地域福祉会館」とともに複合化・多機能化による総量の削減に向けた再編成を進めています。
- ・元気サロン松葉館は、現在、小学校の余裕教室を利用している関係上、学校再編成の結果によっては他施設の複合化による利用等を検討します。

2. 既存施設の有効活用

- ・総合福祉センターは、再編成により、保健福祉に関するニーズに対して総合的・一体的に対応できる体制を整備し、利用者の利便性の向上を図ります。

3. 効果的・効率的な管理運営

- ・総合福祉センターでは、再編成により施設の規模を削減し、維持管理費の縮減を図ります。加えて、運営等における民間活力の導入を検討します。
- ・元気サロン松葉館は、維持管理費を分析し、各種コスト削減対策を検討します。

（２）改修等の基本的な方針

総合福祉センターは、保健センターや地域福祉会館と併せて、利用者数の減少や施設の老朽化などの課題を解決するため、市全体の効率性や費用対効果の観点から、新たに整備する新保健福祉施設に統合し、複合化・多機能化による総量の削減を行う施設としていましたが、「新保健福祉施設整備基本構想」を策定した平成27年度当時から社会情勢が変化し、健康寿命への意識の高まり、健康長寿社会という言葉が浸透してきた中で、当センターで多様なイベントや行事を事業計画に基づきながら開催し、高齢者が集える居場所としての価値を継続した結果、利用者数がピーク時（平成11年度）を超え、近年は4万人を上回る利用状況となってきたこと。また、隣接する「ふるさとふれあい公園」にはゲートボールやグラウンドゴルフができる広場のほか、陶芸、絵画などの創作活動ができるアトリエ施設があり、こうした施設を生かして高齢者を対象としたスポーツイベントを開催するほか、旧小貝川に臨む自然豊かな環境を生かした事業を行うなど、それぞれの施設が連携することで相乗効果を生み出し、利用者の増加や満足度を高めることが可能な環境であることから、今後も、高齢化社会におけるいきがづくりの拠点として活用するなど、新保健福祉施設への統合を行わないことも含めて検討を進めています。

このため、本計画における総合福祉センターの基本的な方針としては、施設の方向性が決まるまでの間、現在の総合福祉センターについて、予防保全と事後保全を組み合わせることで施設の修繕等を行っていくこととし、新保健福祉施設に統合する場合には除却や民間活用等の検討、現在の施設を活用していく場合には、計画的な予防保全により施設の長寿命化を図っていきます。

計画的な予防保全を行うことにより、施設の不具合による被害のリスクを緩和し施設の安全性を高めるとともに、中長期的に施設の維持管理・更新コストを下げることが出来ます。さらに、適切な時期に施設の長寿命化改修を行うことにより、コストを抑えた上で、建替えによらず施設の機能や性能の向上を図ることも出来ます。

元気サロン「松葉館」については、松葉小学校校舎との複合施設のため、学校施設の長寿命化計画に基づく計画的な予防保全により施設の長寿命化を図るとともに、空調設備等、同施設で管理している内部設備等についても、計画的な予防保全により施設の保全を図ります。

（３）目標使用年数の設定

耐用年数とは、建築物や設備が年月の経過に伴い使用に耐えなくなるまでの年数です。公共施設は、施設の耐久性能による物理的な耐用年数だけでなく、施設に対する需要が減少するなど機能的な観点から解体することが多くあります。長寿命化改修は、施設の物理的な不具合の修繕に加え、機能や性能を現在求められる水準まで引き上げることで、施設の物理的寿命だけでなく、機能的耐用年数も伸ばす考えです。

「龍ヶ崎市公共施設再編成の第2期行動計画」において、本市の保有する鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の公共施設の目標使用年数は60年をベース値としていますが、目標使用年数の延長による経費削減と、財政負担の平準化を図るために長寿命化改修を行い、目標使用年数をベース値より長い80年とします。

なお、軽量鉄骨造及び木造の公共施設の目標使用年数は40年をベース値としていますが、同様の考え方により、目標使用年数をベース値より長い50年とします。

※ コンクリートブロック造は、「龍ヶ崎市公共施設再編成の第2期行動計画」において目標使用年数は設定されていませんが、他の構造と同様に社団法人日本建築学会の考え方に基づき、80年とします。

参考：望ましい目標耐用年数

（社団法人日本建築学会編・発行『建築物の耐久計画に関する考え方』）

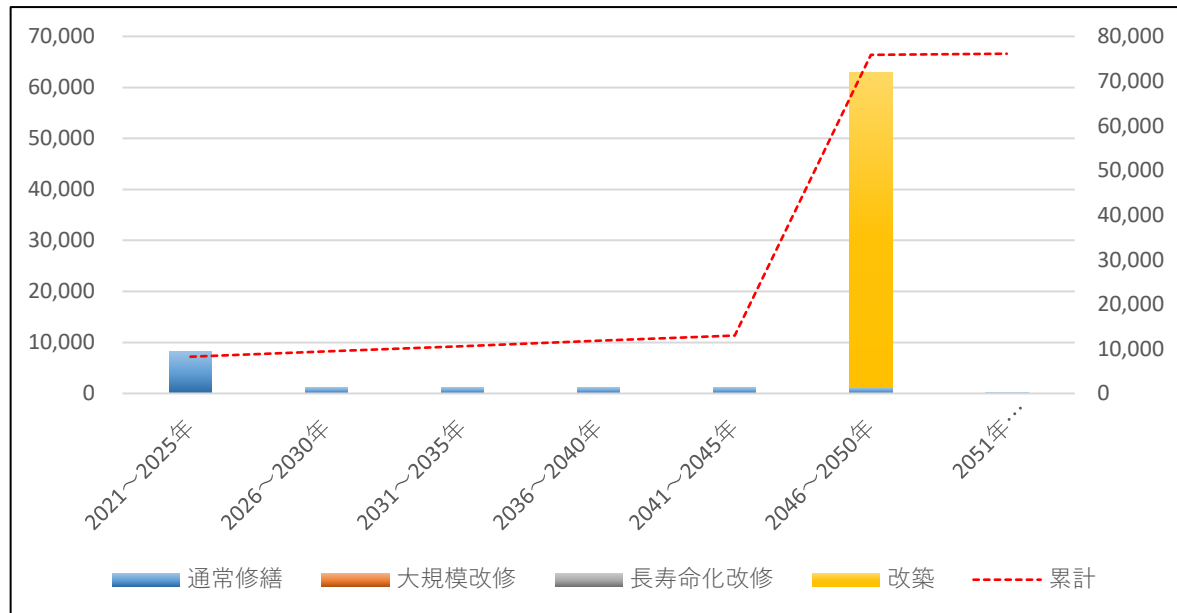
構 造 用 途		R C造、 S R C造		S 造			CB造 れんが造	W造
				重量S造		軽量S造		
		高品質 の場合	普通の品質 の場合	高品質 の場合	普通の品質 の場合			
学校 官庁 住宅 事務所 病院	代表値	100年	60年	100年	60年	40年	60年	40年
	範囲	80～120年	50～ <u>80年</u>	80～120年	50～ <u>80年</u>	30～ <u>50年</u>	50～ <u>80年</u>	30～ <u>50年</u>
	下限値	80年	50年	80年	50年	30年	50年	30年

4 将来の整備コスト

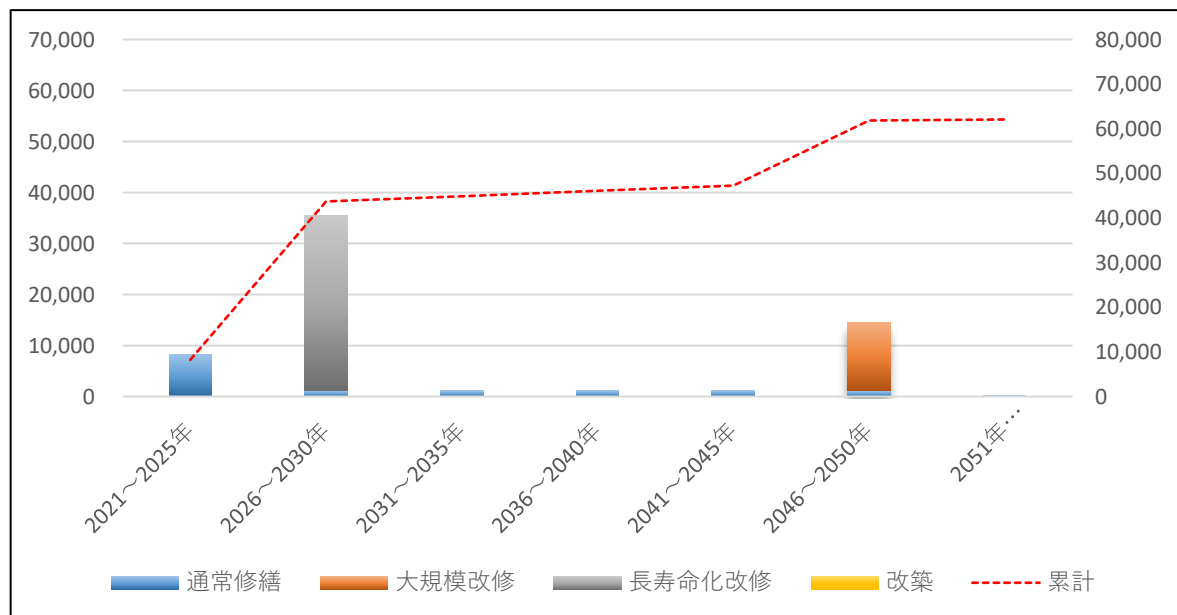
施設の修繕・改修等費用

※施設の使用を継続した場合の条件で算定しています。

○標準耐用年数（60年）まで維持した場合の修繕・改築等費用



●目標使用年数（80年）まで維持した場合の修繕・改築等費用



今後の修繕・改築等費用の目安（単位：万円）

使用年数	改修等区分	2021～2025年	2026～2030年	2031～2035年	2036～2040年	2041～2045年	2046～2050年	2051年 のみ	計画期間計 (31年間)	年平均
標準耐用年数（60年）	通常修繕	8,230	1,190	1,190	1,190	1,190	1,190	240	14,420	465
	大規模改修	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	長寿命化改修	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	改築	0	0	0	0	0	61,704	0	61,704	1,990
	累計	8,230	9,420	10,610	11,800	12,990	75,884	76,124	76,124	2,456
目標使用年数（80年）	通常修繕	8,230	1,190	1,190	1,190	1,190	1,190	240	14,420	465
	大規模改修	0	0	0	0	0	13,369	0	13,369	431
	長寿命化改修	0	34,280	0	0	0	0	0	34,280	1,106
	改築	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	累計	8,230	43,700	44,890	46,080	47,270	61,829	62,069	62,069	2,002

5 施設整備計画

整備スケジュール

※施設の使用を継続した場合の条件で計画しています。

【凡例】 建築改修：● 電気設備改修：◆ 給排水・空調設備改修：▲ その他改修：○

施設名称	建築 年度	築年数	年次計画												
			2021～2030				2031～2040				2041～2051				
総合福祉センター	1989	31	▲井戸水ろ過機ろ材交換2021												
			○旧小貝川護岸工事設計2022												
			▲ボイラー交換工事2022												
			▲井戸水ろ過機ろ材交換2023												
			○旧小貝川護岸工事2023												
			▲井戸水ろ過機ろ材交換2025												
			●長寿命化改修2029												
元気サロン松葉館	1985	35													

6 継続的運営方針

（１）施設現況の把握

公共施設の安全性の向上と効率的公共施設の安全性の向上と効率的な管理運営のため、施設所管課担当者が公共施設点検マニュアル及び公共施設点検チェックシートに基づき年１回以上現場を調査し、不具合箇所等を今後も把握します。

（２）施設情報の整備

保全マネジメントシステムを運用し、建物基本情報、工事履歴、設備機器情報、燃料費等の情報を施設所管課担当者が入力します。担当者は、老朽化していく施設の状態を的確に把握し、有用な情報の確認に努めます。

施設カルテは、建物状況、利用状況、行政コストを明らかにしたもので、担当者が作成し、企画課が取りまとめを行い、原則３年ごとに作成します。

（３）中期５か年保全計画（中期事業計画）

中期５か年保全計画は、「①施設現況の把握」「②施設情報の整備」を踏まえ、施設所管課、企画課及び都市施設課がヒアリング等を通して、設備を含めた公共施設の維持管理、改修時期や必要な費用を算定します。毎年度ローリングによる見直しを行い、主要施策アクションプランに反映します。

（４）維持管理業務の効率化

本市では、平成14（2002）年度にファシリティマネジメントを導入し、仕様書及び単価の共通化による業務品質の向上と経費削減を図ってきました。今後も、必要に応じて見直すとともに、包括的な委託及び複数施設の一括委託などについて、効果と問題点を検証し、組み合わせる業務や地域の検討を行った上で導入に取り組めます。

（５）省エネルギーの実践

照明器具のＬＥＤ化など省エネルギー化を推進すると共に、電力需給契約を見直すなど光熱水費の低減に取り組めます。