

序章 ファシリティマネジメントの推進

0.1. 背景

全国的に公共施設やインフラ資産の老朽化対策が大きな課題となっています。

今後、人口減少や少子高齢化の進行等により、公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、公共施設等の状況を把握するとともに、適正な供給量や配置を検討することが急務となっています。

このような状況を踏まえ、国では、平成 25 年 11 月の「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成 25 年 6 月 14 日閣議決定)において、インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題であるとの認識のもと、「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

本市においても、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に建設された公共施設等が多く、今後、改修や建替えが必要な時期を一斉に迎えます。しかしながら、限られた財源の中で、全ての公共施設等の更新が困難な状況となることが予想されます。

そのため、本市の公共施設等の全体を把握するとともに、課題や利用需要の変化等を踏まえ、長期的な視点により、総合的かつ計画的な管理を行うための基本方針として、平成 27 年 4 月に「富士市公共施設マネジメント基本方針」(以下「基本方針」とする。)を策定し、同年には本市が所有する公共の用又は公用に供する建築物の更新、改修等に必要な経費の財源に充てるため、「富士市公共建築物保全基金」を設置、平成 28 年 9 月には「基本方針」に掲げる目標を具現化するため、再編の手法や留意すべきポイント等を定めた「富士市公共施設再編計画」を策定するなどの取り組みを進めてきました。

また、令和 5 年度には国指針の改訂に基づき、「基本方針」の追補版を策定し、「ユニバーサルデザイン」や「脱炭素」、「有形固定資産減価償却率の変化」への対応についての記載事項を追加しました。

この度、「基本方針」の策定から 10 年が経過したことから、これまでの取り組み状況を振り返るとともに、課題を明らかにし、今後のファシリティマネジメントに繋げていきます。

<ファシリティマネジメントとは？>

□ファシリティとは、「施設」や「設備」、「機能」などを意味し、物理的な建物からシステムやサービスで提供される便宜性まで幅広く使われる言葉です。

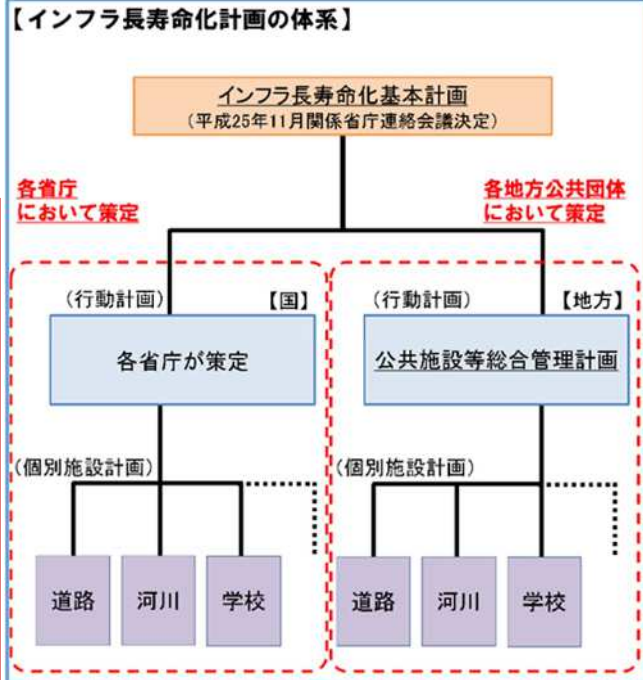
□ファシリティマネジメントは、建物や施設などの資産を最適に運用・維持管理することで、コストの削減、資産価値の向上、利用者の安全性・快適性の確保、環境負荷低減を図り、持続可能な経営をすることです。

□変化する社会の中で持続的に発展し続けるためには、資産を戦略的かつ効率的に管理し、価値を最大化するファシリティマネジメントが不可欠です。

<国計画との連動>

(国)H25.11 インフラ長寿命化基本計画策定

【総務省 国土強靱化推進会議資料】



(国)H26.4 地方公共団体へ策定要請

- ・「公共施設等総合管理計画※1」
公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って総合的かつ計画的な管理を行う
- ・「個別施設計画※2」
公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める

富士市

- ・「富士市公共施設マネジメント基本方針」H27.4 策定(※1該当)
目標:一般公共建築物の床面積 20%を削減目標
- ・「富士市公共施設再編計画」 H28.9 策定(※2該当)
削減目標を具現化するため、施設用途別に再編手法を示した。
政策的な目的、効果をより明確化する必要があるものについては別途「個別計画※3」を策定するとし、施設の再編を伴う「小学校・中学校・消防施設・保育園・幼稚園」については必須とした。

※3 個別計画：各施設の現状、維持管理・更新等に係る対策、再編（廃止・統合）・長寿命化など今後のあり方、課題と対応、実施時期、実施費用等を定める計画

(国)R5年度までに見直し要請

- ・個別施設計画等を踏まえた見直し
- ・ユニバーサルデザイン化の推進方針の追加
- ・脱炭素化の推進方針の追加
- ・有形固定資産減価償却率の変化への対応を追加

富士市

- R6.3 「富士市公共施設マネジメント基本方針」（追補版）で対応
マネジメント上の課題をとらえた上で、更なる取り組みを推進する指針となっていない。
- R8～ 「富士市公共施設マネジメント基本方針改訂版」
これまでの取り組みを振り返り、**ファシリティマネジメント**の更なる取り組みに繋げていく。
・**全ての施設用途ごとに「個別計画」※3 を策定する**

0.2. これまでの取り組み（一般公共建築物）

(1) 延床面積増減 (H25～R6)

		面積(㎡)	削減率			
①	当初基準	579,058.59				
	削減目標	▲115,811.72	▲20.0%			
②	実績	累計(令和6年度末)	721.40	0.1%	②/①	
	③	当初基本方針策定時の対象施設分	▲18,011.20	▲3.1%	③/①	
	④	新たな時代要請・行政需要分	18,732.60	3.2%	④/①	

年度	施設分類	名称	増減面積(㎡)	年度増減(㎡)	累計(㎡)	累計削減率
H25	子育て支援	東部児童館(面積訂正 駐輪場・東屋 対象外)	▲22.40			
H25	中学校	吉原北中学校 技術科棟解体	▲283.44	▲305.84	▲305.84	▲0.1%
H27	まちづくり	富士駅南まちづくりセンター(旧本館改築)	17.81			
H27	幼稚園	富士川第一幼稚園→富士川第一小学校と複合化	▲632.72			
H27	高齢者福祉	富士川地域福祉センター民間移管	▲1,678.23			
H27	障害者福祉	ひかりの丘民間移管	▲257.17			
H27	障害者福祉	吉原つくし(1棟民間譲渡済 面積修正)	▲169.29			
H27	観光・産業	道の駅富士	350.67	▲2,368.93	▲2,674.77	▲0.5%
H28	中学校	吉原東中学校 屋体改築	1,115.14			
H28	中学校	吉原第二中学校 屋体改築	1,319.60			
H28	中学校	吉原東中学校 特別・普通教室棟解体	▲360.00			
H28	中学校	富士川第一中学校 管理棟減築	▲264.06			
H28	庁舎・事務所	富士市役所 現業棟(倉庫へ用途変更により対象外へ)	▲1,164.68			
H28	庁舎・事務所	富士市役所 車庫棟減築	▲543.86			
H28	その他施設	八代町防災倉庫 旧ろうきん(614.40㎡)→新倉庫建設(496.20㎡)	▲118.20			
H28	子育て支援	広見こどもクラブ 旧青少年センター内(1,138.80㎡)→専用施設建設(379.22㎡)	▲759.58			
H28	幼稚園	富士川第二幼稚園→松野こども園へ	▲876.69			
H28	保育園	松千代保育園(934.94㎡)→松野こども園(1,643.74㎡)	708.80	▲943.53	▲3,618.30	▲0.6%
H30	子育て支援	北西部児童館	288.59			
H30	まちづくり	富士南まちづくりセンター移転改築	699.43			
H30	まちづくり	青葉台まちづくりセンター 多目的棟増築	351.11			
H30	観光・産業	新富士駅都市施設(ASTY新富士貸付により対象外へ)	▲1,185.00	154.13	▲3,464.17	▲0.6%
R01	小学校	富士第一小学校 普通教室棟(北西)解体	▲1,362.87			
R01	子育て支援	きぎょうの里子どもクラブA(140.18㎡)→A・D建設(381.86㎡)	241.68	▲1,121.19	▲4,585.36	▲0.8%
R02	子育て支援	小木の里児童クラブ サンプルーム増築	9.88			
R02	子育て支援	富士見台児童クラブ(105.9㎡)±0㎡⇒利活用未定(児童クラブ倉庫)	0.00			
R02	その他施設	新環境クリーンセンター 循環啓発棟	3,488.65	3,498.53	▲1,086.83	▲0.2%
R03	まちづくり	岩松まちづくりセンター移転改築	478.97			
R03	幼稚園	浜幼稚園廃止	▲796.62			
R03	幼稚園	元吉原幼稚園 ⇒子育て支援施設に変更	▲897.84			
R03	幼稚園	南幼稚園 ±0㎡⇒期間限定で小規模保育施設に変更	0.00			
R03	子育て支援	旧元吉原幼稚園(複合型子育て拠点みらいてらす)	897.84			
R03	その他施設	サイクルステーション	614.40	296.75	▲790.08	▲0.1%
R04	小学校	富士川第二小学校 校舎移転改築	▲365.86			
R04	体育施設	富士総合運動公園体育館解体	▲2,070.00			
R04	幼稚園	大淵幼稚園 ±0㎡⇒R5より3年間減免貸付(ふじひろみ)	0.00			
R04	消防	9分団車庫解体	▲57.50			
R04	消防	10分団車庫解体	▲37.72	▲2,531.08	▲3,321.16	▲0.6%
R05	まちづくり	富士見台まちづくりセンターE・V棟増築	26.77	26.77	▲3,294.39	▲0.6%
R06	高齢者福祉	元町福祉センター(利活用決定 廃止解体)	▲250.29			
R06	まちづくり	天間まちづくりセンターEV棟	23.76			
R06	小学校	大淵第二小学校閉校(R5.3)	▲2,510.28			
R06	観光・産業	ラ・ホール富士 解体着手	▲5,351.30			
R06	中学校	岳陽中学校 技術科棟解体	▲279.75			
R06	体育施設	総合体育館	12,383.65	4,015.79	721.40	0.1%
R06末		累計 ②	721.40			0.1%

(2) 用途別状況

凡例 施設用途名【R6 年度末までの累計増減床面積】/目標：富士市公共施設再編計画における削減面積

①小学校【▲4,239 m²】/目標：▲32,858 m²

中学校【+1,247 m²】/目標：▲26,140 m²

- ・「富士市小中連携・一貫教育基本方針」（H30.3 策定）
- ・「富士市立小中学校適正規模・適正配置基本方針」*1（R2.6 策定）
- ・「富士市学校施設長寿命化計画」*2（R3.3 策定）

*1 文部科学省から要請を受け策定した「適正規模・適正配置」の方針であり、「実行計画」を伴う方針ではありません。

*2 文部科学省から要請を受け策定した長寿命化に係る個別計画であるため、令和7年度から「再編」の検討を進めています。

要因 小学校は、児童減少による減築、廃校のため減少となりましたが、中学校は体育館改築や武道場整備により増加しました。

②高等学校・専門学校【0 m²】/目標：▲3,012 m²

③体育施設【+10,314 m²】/目標：▲7,518 m² 《旧温水プール▲2,945 m²はR7 解体予定で含まない》

- ・総合運動公園勤労者体育館の解体により減少したものの、総合体育館の建設により増加

要因 新たな需要・機能に対応した施設整備により増加しました。

④社会教育施設(図書館、博物館、その他教育施設)【0 m²】/目標：▲1,152 m²

⑤まちづくり施設(まちづくりセンター)【+1,598 m²】/目標：▲3,157 m²

- ・富士南・岩松まちづくりセンター改築や、改修時のエレベーター整備により増加

要因 地区要望・要請に沿う施設整備により増加しました。

⑥文化施設、市民交流施設【0 m²】/目標：▲2,901 m²

⑦庁舎・事務所【▲1,709 m²】/目標：+2,465 m²

- ・市役所 車庫棟減築・現業棟を倉庫へ用途変更により減少

要因 必要な機能の精査・適正化により減少しました。

⑧消防施設【▲95 m²】/目標：▲10 m²

- ・消防団第9・10分団車庫の解体により減少
- ・「個別計画」(理想とする消防力の適正配置等と現状との乖離を調整)策定中

要因 必要な機能の精査・適正化により減少しました。

⑨保育園・幼稚園【▲2,495 m²】/目標：▲7,941 m²

- ・「富士市公立教育・保育施設再配置計画」(H30.3 策定)*
- ・「富士市公立教育・保育施設再配置計画 個別計画」(H31.3 策定)*
- ・「富士市公立保育施設民営化ガイドライン」(R4.2 策定)

* 令和7年度から、更なる再編等の方向性を定めています。

- ・富士川第一幼稚園は学校と複合化、浜幼稚園廃止、元吉原幼稚園の用途変更により減少

要因 個別計画の推進により減少しました。

⑩子育て支援施設【+656 m²】 /目標：▲1,016 m²

・広見こどもクラブは規模縮小のため減少したが、新たに北西部児童館、ききょうの里子どもクラブ、みらいテラス(複合型子育て拠点)整備により増加

要因 子育て支援施設の需要が増え、新規施設整備で対応したため増加しました。

⑪高齢者福祉施設【▲1,929 m²】 /目標：▲4,863 m²

・富士川地域福祉センターの民間移管、元町福祉センターの廃止により減少

要因 民間移管等により減少しました。

⑫障害者福祉施設【▲426 m²】 /目標：▲5,702 m²

・「ひかりの丘」、「吉原つくし」の民間移管により減少

要因 民間移管により減少しました。

⑬観光・産業施設【▲6,186 m²】 /目標：▲21,487 m²

・「道の駅 富士」の管理移管のため増加したが、新富士駅都市施設の民間移管及び、「ラ・ホール 富士」の廃止により減少

要因 利用状況や他施設での代替性等を踏まえた廃止、民間移管により減少しました。

⑭保健、医療施設【0 m²】 /目標：▲4,864 m²

⑮その他施設(斎場・墓園、防災施設、富士川学校給食センター)【+3,985 m²】 /目標：▲119 m²

・新環境クリーンセンターの循環啓発棟、サイクルステーション整備により増加

要因 新たな目的・機能に対応した施設整備により増加しました。

⑯市営住宅 【「一般公共建築物」以外で適用対象外であったが、新たに進捗管理をしていく】

・第二次富士市営住宅長寿命化計画(R4.3 策定)《予防保全的な管理や改善を計画》

現状 ・住宅確保要配慮者、単身高齢者の増加 ・入居率の低下

対応 「市営住宅再編計画」の策定(R7～R8)に取り組んでいます。

(3) 考察

当初基本方針策定時からこれまでの延床面積については、当初対象施設分は18,011 m²減少しましたが、新たな時代要請・行政需要分が18,732 m²増加し、合せて721 m²(0.1%)の増床となりました。

基本方針は、計画期間である40年間で一般公共建築物の延床面積20%削減を目標としており、策定時の対象施設については、当初10年間は長寿命化の対応が多い想定であり、床面積は大きくではないが、「縮小」する見込みでした。

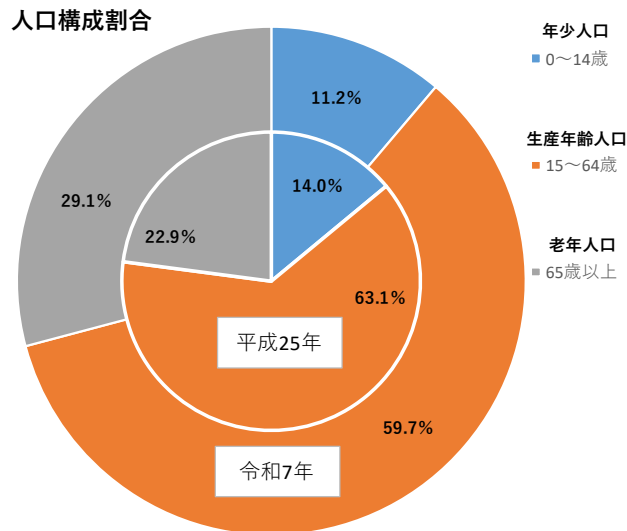
しかしながら、新たな時代要請・行政需要分として、以前からの実施計画による整備、地元の要望や子育て支援など、社会情勢の変化への対応が多く、「拡充」となりました。

これからは、「拡充」以上に「縮小」とする「縮充」の対応が必要です。

0.3. 分析・新たな課題

(1) 社会情勢の変化（方針策定時からの変化）

① [人口の変化]



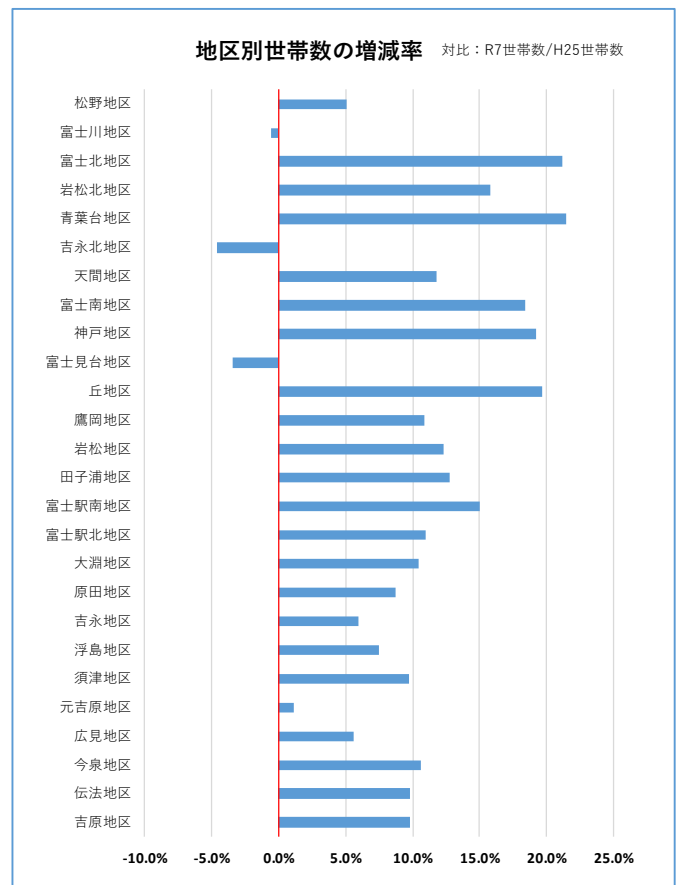
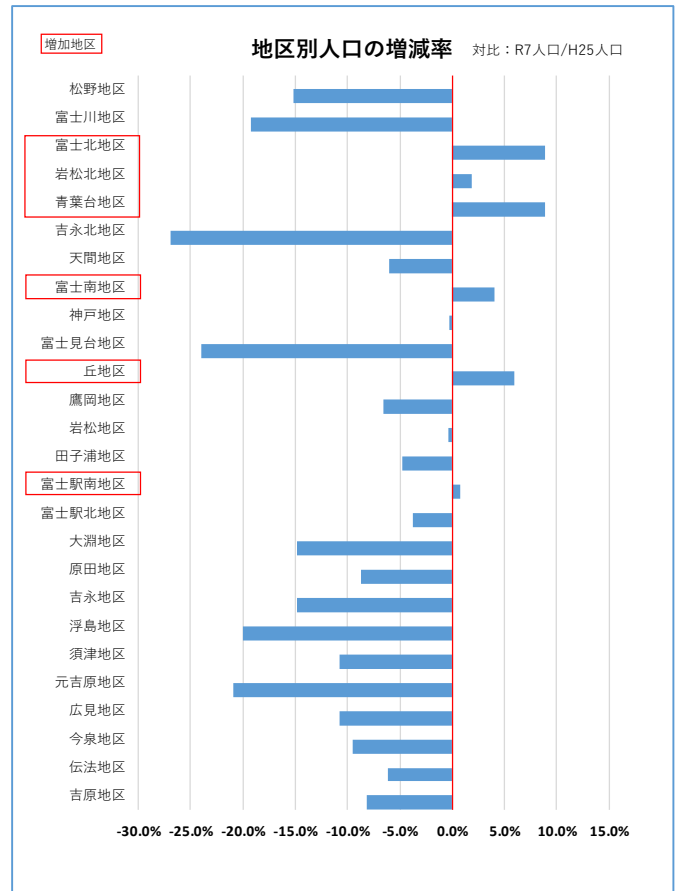
老年人口は大きく増加していますが、生産年齢、年少人口は減少しています。
また、減少は市域外縁地区となっています。

② [世帯数の変化]

世帯数の変化を比較すると、富士川地区、吉永北地区と富士見台地区以外の、多くの地区で増加しています。

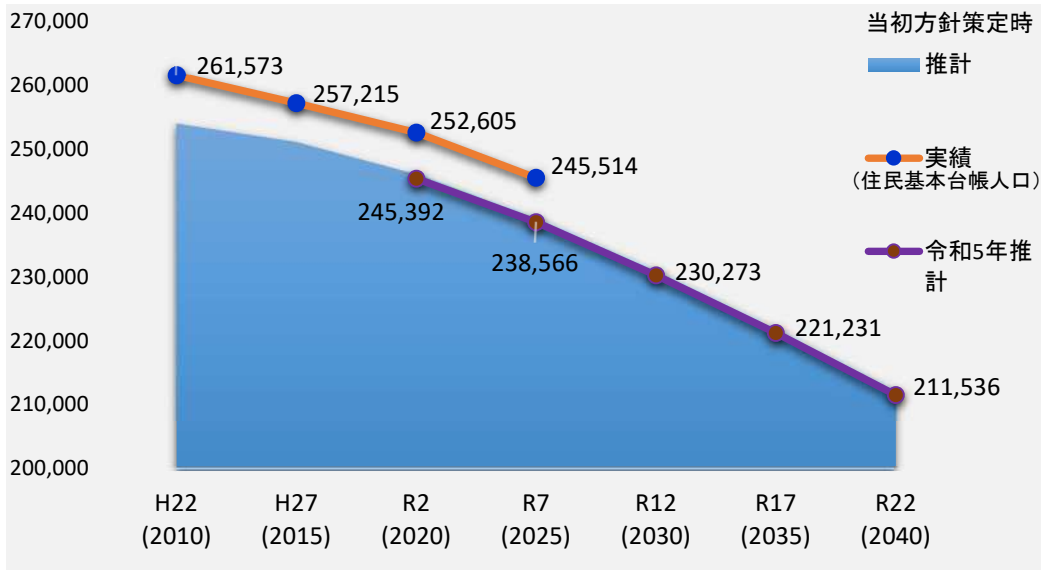
人口が減少し世帯数が増えている要因は、核家族化が進み、高齢者世帯が増加していることです。

人口の減少からの世帯数の増加への反映は、時間差があるため、今後は世帯数の増加も頭打ちとなり、世帯数も減少することが想定されますが、その際は各地区で空き家の増加が見込まれます。



③ [人口推計]

方針策定時の人口推計と実績(人)

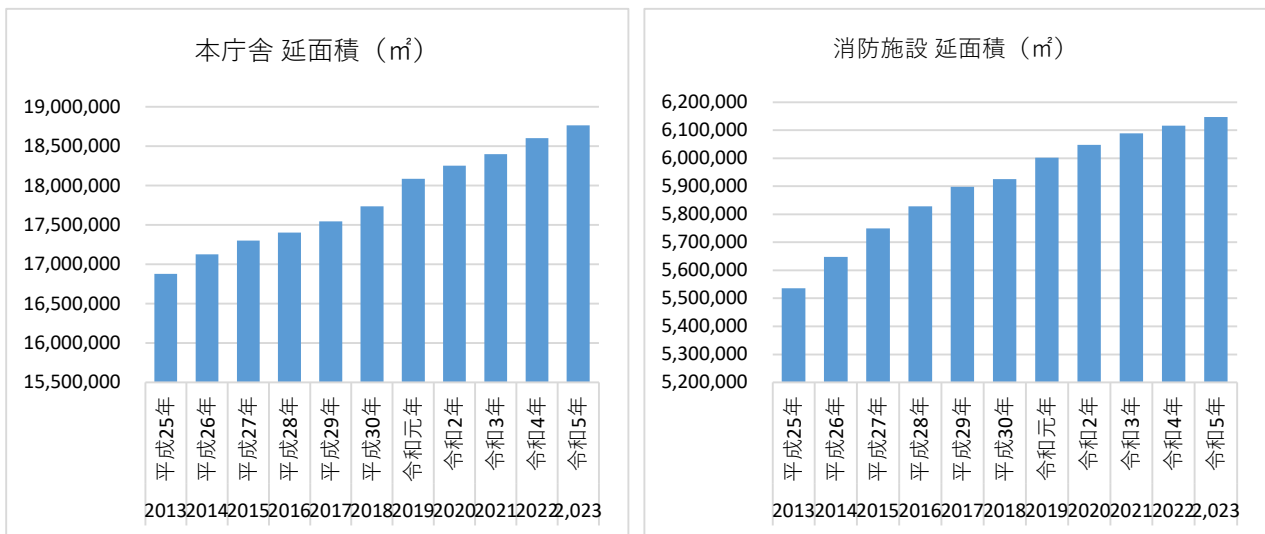


人口推計は、国勢調査人口を用いた「国立社会保障・人口問題研究所」の推計を基礎資料としており、住民基本台帳を用いた実績との乖離はありますが、最新の令和5年推計においても減少傾向です。

④ [住民要求（ニーズ）の変化]

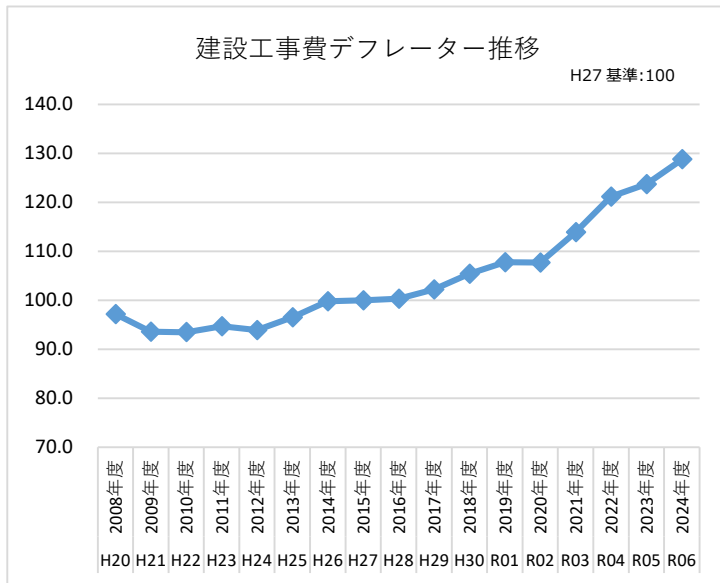
新型コロナウイルス感染症の影響により、一時はリモートワークやオンライン会議といった新たな働き方・交流のスタイルが広がり、価値観・生活スタイルの多様化など、状況は大きく変化しています。公共サービス需要として、全国的には防災対応の観点から、特に庁舎・消防施設の床面積が増加傾向となっています。

全国市町村の保有する庁舎、消防施設の床面積の推移



総務省公表 公共施設状況調経年比較表より

⑤ [近年の物価高騰]



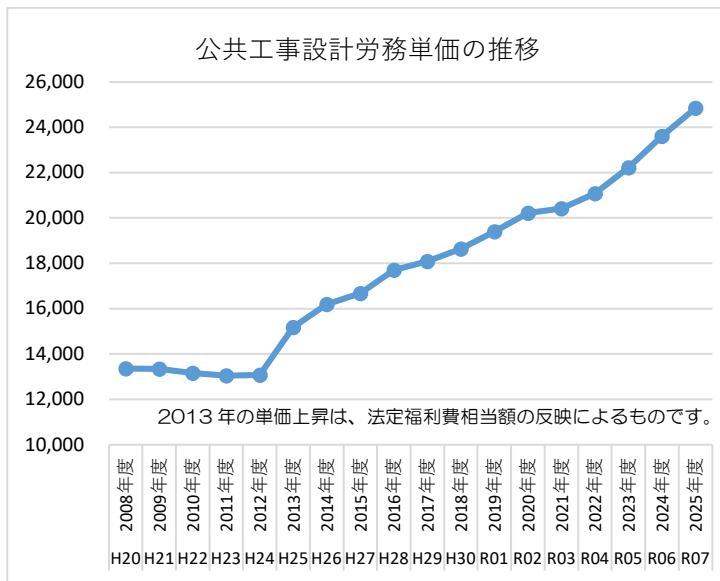
国土交通省公表 建設工事費デフレーター「建設総合」より

物価高騰は、資材価格などの上昇により建設等のコストにも大きな影響を与えている事が考えられます。

公共施設の維持更新に係る建設等のコストに関しては、国土交通省が発行している建設工事費デフレーターで確認する事ができ、基本方針を公表した平成27年度から28.9%上昇しています。

また、工事現場の週休2日制の導入などの働き方改革により工期が長くなるため、経費も増加しています。

⑥ [労務単価の高騰]



国土交通省 「公共工事設計労務単価について」通知より

労務単価の高騰は人手不足が要因です。

少子高齢化により、建設業界は慢性的な人手不足状態が続いています。

また、職人の処遇改善策のひとつとして、労務単価の引き上げが行われています。

基本方針を公表した平成27年度から8千円上昇しています。

⑦ [環境面への配慮]

地球温暖化の影響は時間的・空間的な広がりを持ち、直ちに適切な対策を実施しなければ将来の世代へ大きな負荷を残すことから、将来の良好な生活環境や自然環境を確保するため、現在世代の各主体の責任として対策を推進する必要があります。

国においても2050年脱炭素社会の実現に向けて、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を策定するなど、官民を挙げての取組が加速化しています。

本市においても国の動きと同調し、地球温暖化対策実行計画（事務事業編）により市役所自らの事務事業に伴って排出される二酸化炭素等の温室効果ガス削減を図る取組を進めています。

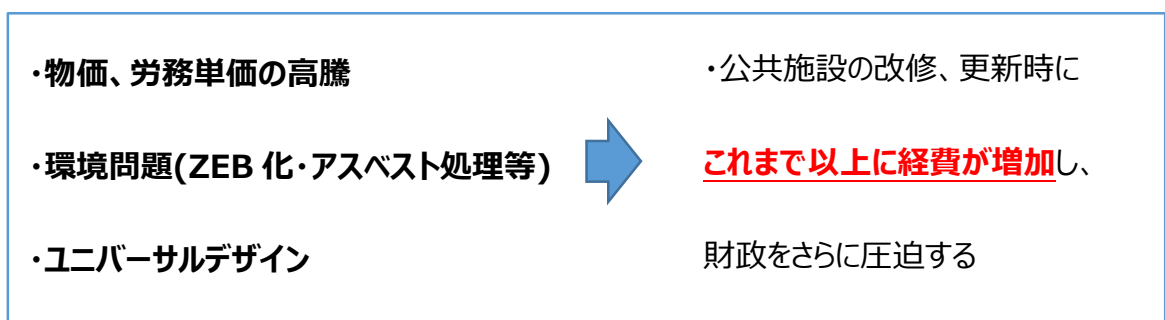
⑧ [ユニバーサルデザイン化の推進]

更新や大規模改修の際には、昨今の社会ニーズを考慮し、ユニバーサルデザインに配慮する必要があります。

また、バリアフリー法の改正により、公立の小中学校において 2,000 m²以上の新築、増築、改築又は用途変更について、建築物移動等円滑化基準への適合が義務づけられ、段差解消措置やバリアフリートイレ、エレベーターの設置が必要となりました。

⑨ [ICT の推進]

効果的・効率的に工事の施工や施設の維持管理を行うため、ICT活用の必要性が高まっています。



(2) 財政的な制約（これまでの目標分析）

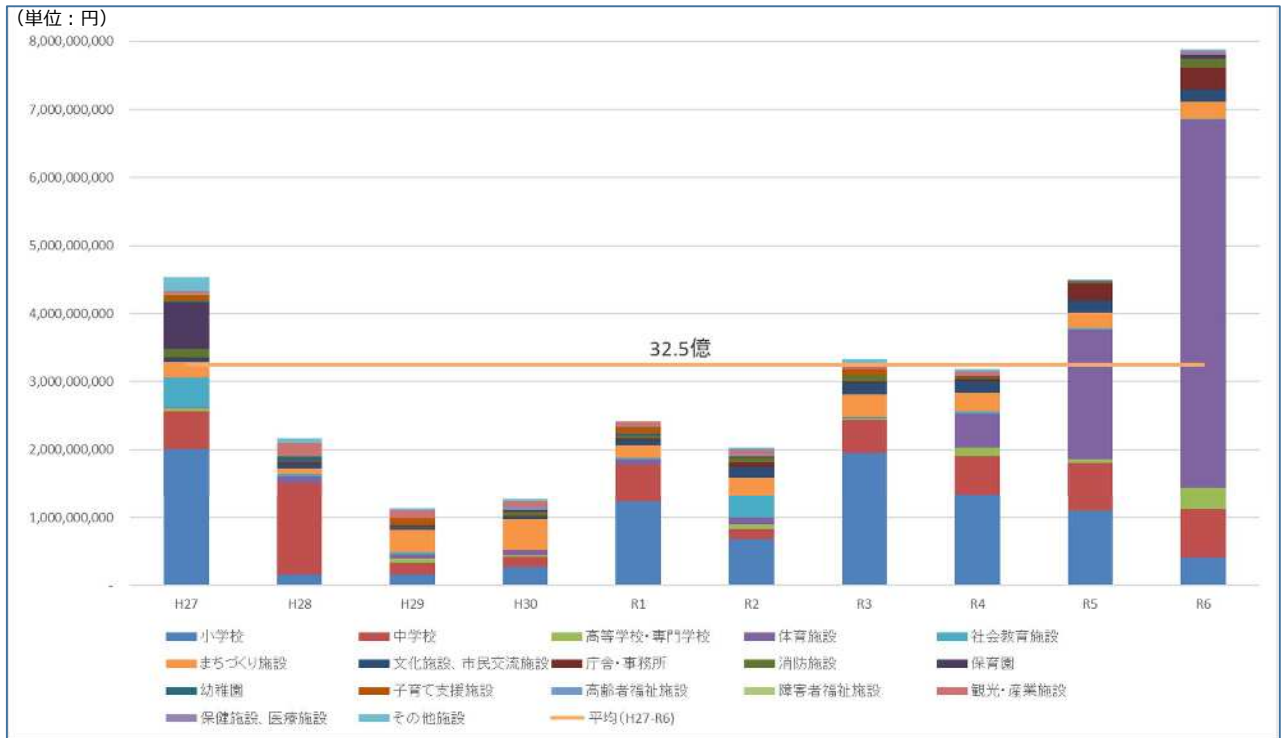
本方針の目標である「一般公共建築物の延床面積 20%削減」の設定は、策定時に、一般公共建築物における今後の更新費用を年間 47 億円と見込み、過去 5 年間（平成 21 年度から平成 25 年度）の実績から、今後も割り当てられる費用である財政制約ラインを年間 31 億円とし、この額以下に抑えるためには、維持管理費用などを縮減しつつ、延床面積は適用期間の 40 年後（令和 36 年度）までに 20%削減することで、達成できる計画となっています。

このため、これまでの 10 年間における一般公共建築物の更新費用（長寿命化改修費を含む）と、財政制約ラインについて確認しました。

<財政制約ラインとは？>

財政の健全性を保つために、限られた歳入（市の収入、例えば税金や地方交付税など）の範囲内でどのように歳出（市民サービス、公共事業、福祉、教育などへの支出）を割り当てられるかの限界。

一般公共建築物の更新費用（長寿命化改修費含む）



〔主な事業〕

- ・ H27：岩松小学校校舎改築、富士川第一小学校屋内運動場改築
- ・ H28：吉原第二・吉原東中学校校舎屋内運動場改築
- ・ H28～R2：新環境センター建設（一般公共建築物の対象外）
- ・ R3～R4：富士川第二小学校校舎改築
- ・ R5～R6：総合体育館建設

・平成27年度から令和6年度までにおける、長寿命化改修費を含む一般公共建築物の更新費の目標は310億円でしたが、実績は325億円となりました。

・新たな時代要請・行政需要（H30北西部児童館、R3複合型子育て拠点みらいてらす、R3サイクルステーション、R6総合体育館）への対応分は73億円であり、当初方針策定時の対象施設分は252億円となります。

10年間分（平成27年度から令和6年度）の実績は、平均で年間32.5億円であり、乖離は5%以内であるため、財政制約ラインを年額31億円としていくことは適切であると捉えています。しかしながら、新たな時代要請・行政需要への対応分があるため、当初方針策定時の対象施設分は、年間25.2億円となっており、見込より年間5.8億円縮小しています。

これは、既存の一般公共建築物における長寿命化改修よりも、新たな時代要請・行政需要への対応を優先した結果であり、改築計画が見送りされていることや、整備手法を改築から長期活用としている施設において、当初計画していた「事後保全型」から、効率的である「予防保全型」へ移行していない状況となっています。

これからも、これまでと同様な対応をしていくのであれば、一般公共建築物の更新費用の

財政制約ラインは年間 25.2 億円へ縮小する想定となることから、「更なる取り組み」や、床面積の増加となる新たな時代要請・行政需要への対応は、既存の一般公共建築物の適切な維持保全へ影響があることを踏まえながら、慎重な判断が必要です。

(3) マネジメント体制（これまでの取り組みと課題）

① [進捗管理]

施設の管理は、所管課ごとに行っているため、施設マネジメントへの取り組み度合に違いがあります。施設ごとに、地元の要望、子育て支援など社会ニーズの変化、雇用の減少（担い手不足）に対応していることや、外郭団体等への配慮などが要因です。

また、施設用途ごとに個別計画の整備状況が異なり、効率的な進捗管理システムが整っていないため、進捗状況が把握しにくく、計画の見直しや調整が遅れがちです。

② [専門知識]

多くの一般公共建築物の管理者は施設管理の専門家ではなく、専門知識が十分ではないことがあり、効果的な管理手法や手順の確立が難しくなっています。さらに、職員の異動が頻繁なため、技術や経験の蓄積が困難です。

施設管理のコストの認識が十分ではないことから、管理者がコスト削減に向けた意識を持ちにくい状態です。コストの透明性を高め、効率的な管理を促進するための仕組みが必要です。

③ [周知]

市民に対して公共施設の現状や管理方針を十分に伝えることができていないため、市民からの理解や協力を得にくい状況です。市民の関心を引き、参画を促すための施策が必要です。

困るのは将来世代であって自分ではないことにより自分ごととして考えることが出来ない。

などの問題があるのか・・・

(4) まとめ

人口減少、財政制約ラインの縮小、物価・労務単価の高騰、環境問題、ユニバーサルデザインなど、社会情勢の変化により基本方針を策定した当時と比較し、社会的要因や要求は厳しい状態となっています。

これからは、高度経済成長期に建設された施設の老朽化による更新費用の増加や人口減少による税収の減少、少子化など社会課題への対応から、全ての公共施設を適正に維持していくための財源を確保することが困難になると予測されます。

また、近年の気候変動に伴う集中豪雨や高温化の進行は、インフラの被災リスクや維持管理コストを一層高めています。

さらに、2040年頃に団塊ジュニア世代の高齢化の山が到来することや、少子高齢化・人口減少に伴う税収・担い手の減少が見込まれることから、限られた財源と人材で公共施設を維持管理していくため、優先順位付けと効率化が一層重要となっています。

これからの公共施設マネジメントには、より効率的な体制の確立が求められます。

人口減少等によるニーズの変化を的確に捉え、選択と集中による効率的な施設整備を目指す

人口減少等により規模が縮小出来るサービスもあるはず！

新しく造るよりも、賢く使う！

選択と集中！

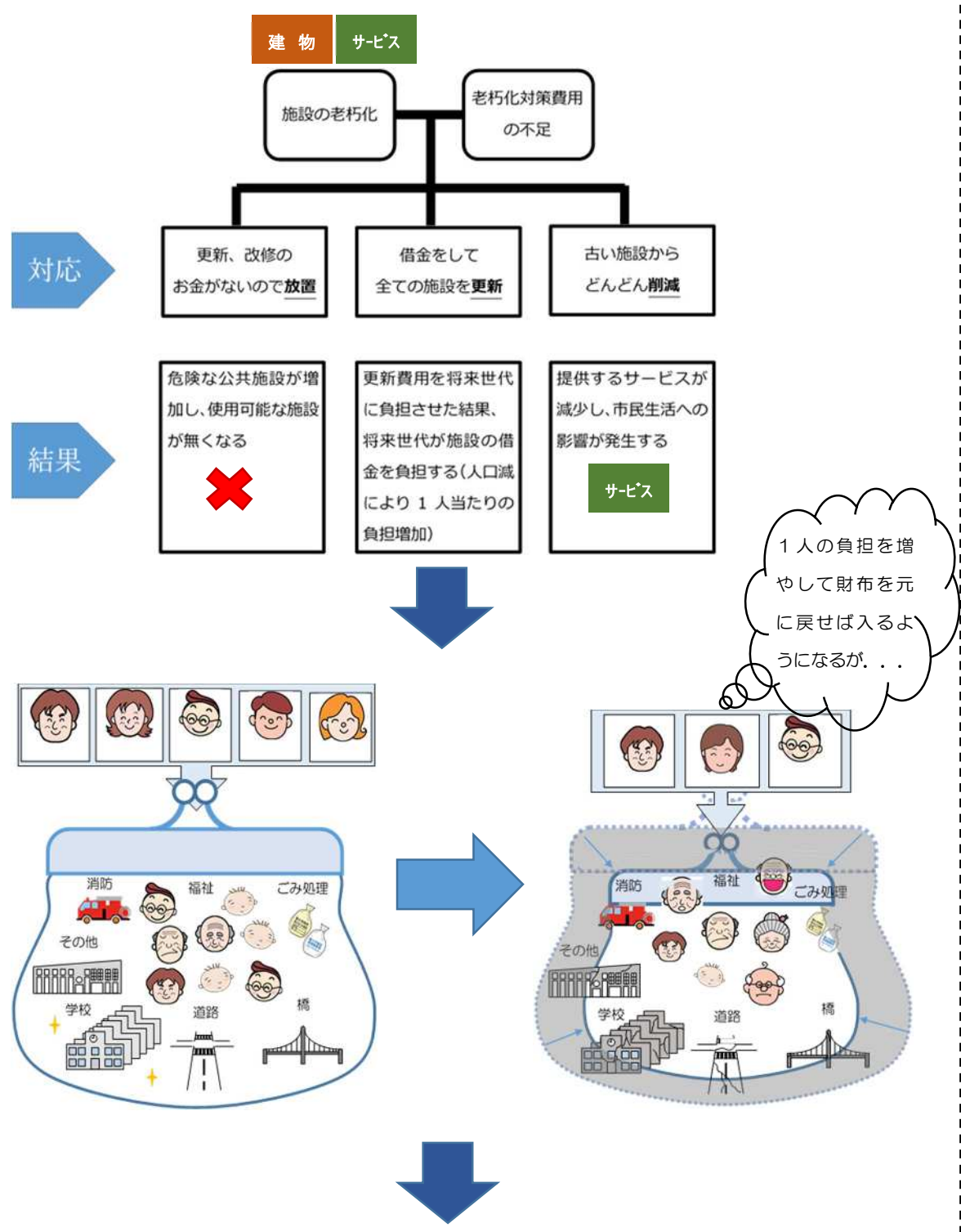
判断が迫られています。

市民生活に真に必要な公共施設は？

道路？・水道？・下水？・消防？・医療？・福祉？・学校？ どれも生活を支える大切な施設です。

<老朽化と財政の悪化のみ対応では？>

施設 = 建物 + サービス



限られた財源を何に優先的に充てていくかを議論し、公共施設全体の最適化を目指します。