

3. 公共建築物のマネジメント方針

「2-3 公共施設等の管理に関する実施方針」のうち、公共建築物の「施設の量の適正化と適正配置」及び「長寿命化の推進」について、具体的な進め方を以下のとおり定めます。

3-1 施設の量の適正化と適正配置の方針

3-1-1 施設の量の適正化と適正配置の手法

(1) 公共建築物の複合化・集約化

今後、全ての公共施設等について更新を行うと、相当規模の費用の増大が見込まれます。このことに対処するためには、施設の更新費を抑える必要があるほか、施設の適正配置を図っていくうえでも、施設の総量のある程度抑制していく必要があります。また、複数の施設を集約し、複合施設として機能を集約すれば、1か所でさまざまなサービスを受けることができ、市民の利便性は高まります。

(2) 未利用地・未利用施設の有効活用

まちづくりの拠点となる地区における未利用地や施設跡地は、施設の量の適正化・適正配置を進めるための貴重な種地であり、有効活用を図ります。

(3) 民間施設との連携

市の施設と民間の施設を合わせて機能の過不足や機能配置を検討するとともに、民間のサービスの活用を検討します。

3-1-2 施設の量の適正化と適正配置を検討する際の考え方

施設の「機能」（ソフト）と「建物」（ハード）を分けて、施設の量の適正化と適正配置を検討します。

まず、今ある施設の「機能」を維持すべきか否かを検討します。そして、維持する場合には、現在の建物に置き続けるか、別の建物に移すかを検討します。また、機能を廃止する場合には、建物の有効活用を検討します。

機能の検討

【考え方1】 人口減少・少子高齢化に伴うニーズの変化に対応し、施設に求められる機能を見直します

ニーズが低下する施設機能の廃止と、新たにニーズが高まる施設機能の導入を検討します。

【考え方2】 機能の重複がある場合は、連携して効率化を図ります

配置すべき地区に、機能が重複する施設がある場合は、集約化を検討します。

【考え方3】 地域コミュニティを維持するために、必要な機能は維持します

施設の特長（利用圏域など）を踏まえ、必要な機能を配置すべき地区を定めます。

【考え方4】 民間サービス活用の可能性を検討します

民間の施設や国・県の施設と機能が重複する場合は、連携して集約化の可能性を検討します。

建物の検討

【考え方5】 機能の集約化により、維持更新費の縮減と利便性の向上を目指します

拠点となりうる施設に多様な機能を集約し、複合化することにより、市民の利便性の向上と施設総量の抑制を図ります。

【考え方6】 まちづくりの拠点となる地区に機能を集積し、コンパクトシティ化を推進します

コンパクトシティ化を推進するため、「長岡市立地適正化計画」における都市機能誘導区域またはまちなか居住区域に立地している施設の空きスペースに他機能を導入したり、建替時には複合化したりするなどして多機能化を図ります。また、未利用地・未利用施設には周辺に不足している機能を導入するなど有効活用を図ります。

3-1-3 施設の量の適正化と適正配置の検討の進め方

「3-1-2 施設の量の適正化と適正配置を検討する際の考え方」を踏まえ、施設の量の適正化・適正配置の検討の進め方（手順）を以下のとおり定めます。

(1)「機能」の維持・廃止の検討

施設の「機能」と「建物」を分けて考え、まず、①～⑥の過程で、「機能」の維持・廃止の検討を行います。

①【法令上の制約】法令上設置が義務付けられているか ⇨「考え方1」に対応

国の法令等で市に設置が義務付けられている施設（必置施設）は機能を維持し、市の判断で設置している施設（任意設置施設）は機能の廃止を検討する。

なお、必置だが、数や配置を市が自由に決められることができる施設は、機能の廃止を含めて検討する。

②【現在の有効性】設置目的の意義は低下していないか ⇨「考え方1」に対応

時代の変化に伴い、設置目的の意義が低下している（行政がサービスを提供する必要性が乏しくなっている）場合、または設置目的の意義は低下していないが、利用実態が想定から乖離しつつある場合は、機能の廃止を検討する。

③【将来の有効性】今後も需要が見込まれるか ⇨「考え方1」に対応

将来の人口減少・少子高齢化に伴う施設ニーズの変化を想定し、利用者が減少することが想定される場合は機能の見直しを検討する。

④【機能重複の是正】利用圏域の中に機能が重複する施設があるか ⇨「考え方2」「考え方6」に対応

施設の特性（利用圏域など）を踏まえて配置すべき地区を定め、地区内に機能が重複する施設がある場合は集約化を検討する。

⑤【機能喪失の回避】施設が無くなると市民生活やコミュニティに重大な影響があるか ⇨「考え方3」に対応

施設が無くなると、市民生活に重大な影響を及ぼしたり、地域・コミュニティが維持できなくなるおそれがある場合は、施設機能を維持する。

⑥【民間での代替可能性】民間や地域に移譲できるか ⇨「考え方4」に対応

民間や地域に施設を移譲したり、民間施設の利用で対応することができる場合は、機能の廃止を検討する。

(2)「機能」の配置の検討

①～⑥の検討の結果、「将来も施設機能を維持する」とされた場合、⑦、⑧の過程で、「機能」の配置の検討を行い、将来の施設のあり方（「存続」「複合化・多機能化」「他施設に機能移管」「民間譲渡」「将来的に機能廃止」）を判定します。

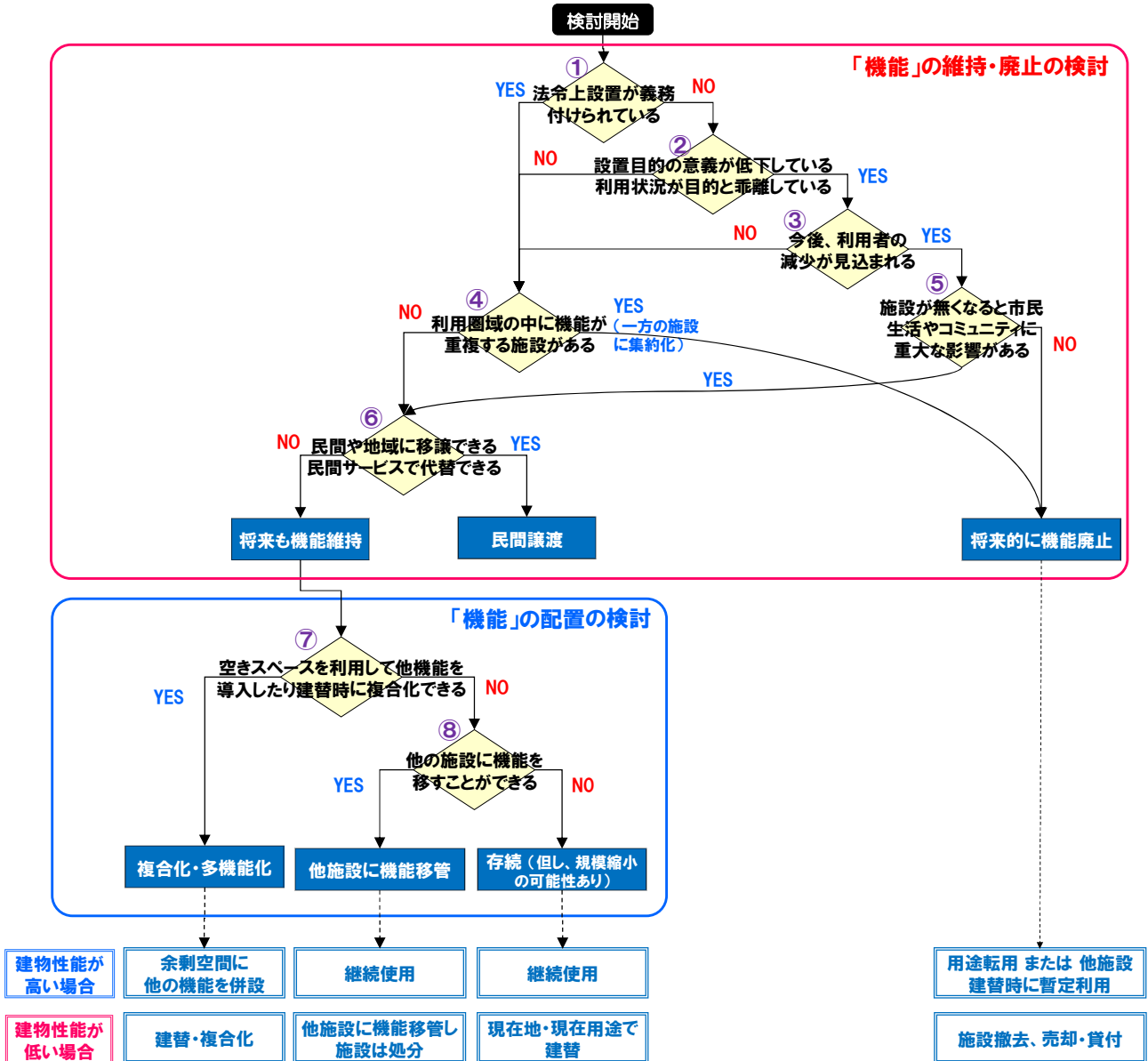
⑦【複合化・多機能化の可能性】規模・機能の面で複合化の核となりうるか☞「考え方5」に対応

施設の空きスペースを利用して他の機能を導入したり、施設を建て替えるときに他の機能を導入したりして複合施設とすることが考えられる場合は、複合化・多機能化の可能性を検討する。

⑧【複合化・多機能化の可能性】他の施設に機能を移すことができるか☞「考え方5」に対応

施設の機能を他の施設の空きスペース等に移すことが考えられる場合は、他施設への機能移管を検討する。

施設のあり方検討フロー



(3)「建物」の性能や立地を踏まえた具体的な再編案の検討

「機能」の維持・廃止及び配置の検討で導いた施設の「将来のあり方」を踏まえ、具体的な再編計画を作成します。

【手順1】建物の性能に基づき、施設のあり方を検討

建築後経過年数、大規模改修及び耐震改修の実施状況、建築後 50 年を目途に行う構造躯体の健全性評価結果に基づき、施設のあり方を検討する。

フロー判定結果		建物の性能が高い場合	建物の性能が低い場合
存続	⇒	継続使用	現在地・現在用途で建替 (規模縮小の可能性を検討)
複合化・多機能化	⇒	空きスペースに他の施設を併設	建替・複合化
他施設に機能移管	⇒	継続使用	他施設に機能移管し、施設は撤去、売却・貸付
民間譲渡	⇒	民間譲渡	民間譲渡
将来的に機能廃止	⇒	用途転用または他施設建替のために暫定利用	施設撤去、売却・貸付

【手順2】複合化の組み合わせを検討

“移転機能候補”と“導入先候補”の組み合わせから、移転・複合化案を検討する。

“移転機能候補”	<ul style="list-style-type: none"> ・「他施設に機能移管」と判定された施設 ・現段階で不足しており、新たに導入すべき機能
“導入先候補”	<ul style="list-style-type: none"> ・「建替・複合化」「空きスペースに他の施設を併設」「用途転用」と判定された施設

手順 2-1：既存の施設機能についてだけでなく、新たに導入すべき施設機能を検討する。

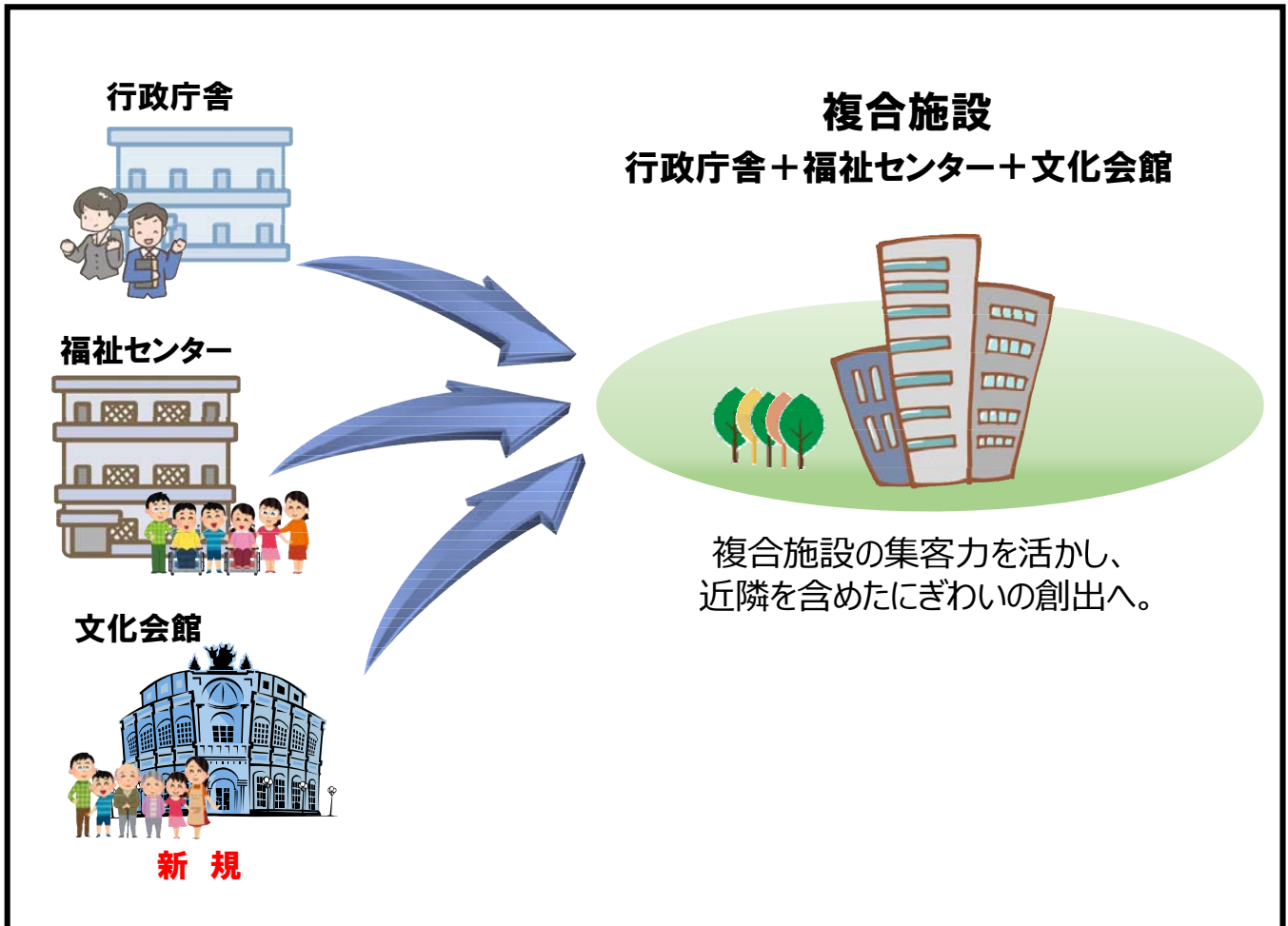
手順 2-2：同じ施設群の中で、「配置地区」内に施設の重複があれば、集約化を検討する。

手順 2-3：異なる施設群の間で、「配置地区」内に同一機能があれば、集約化を検討する。

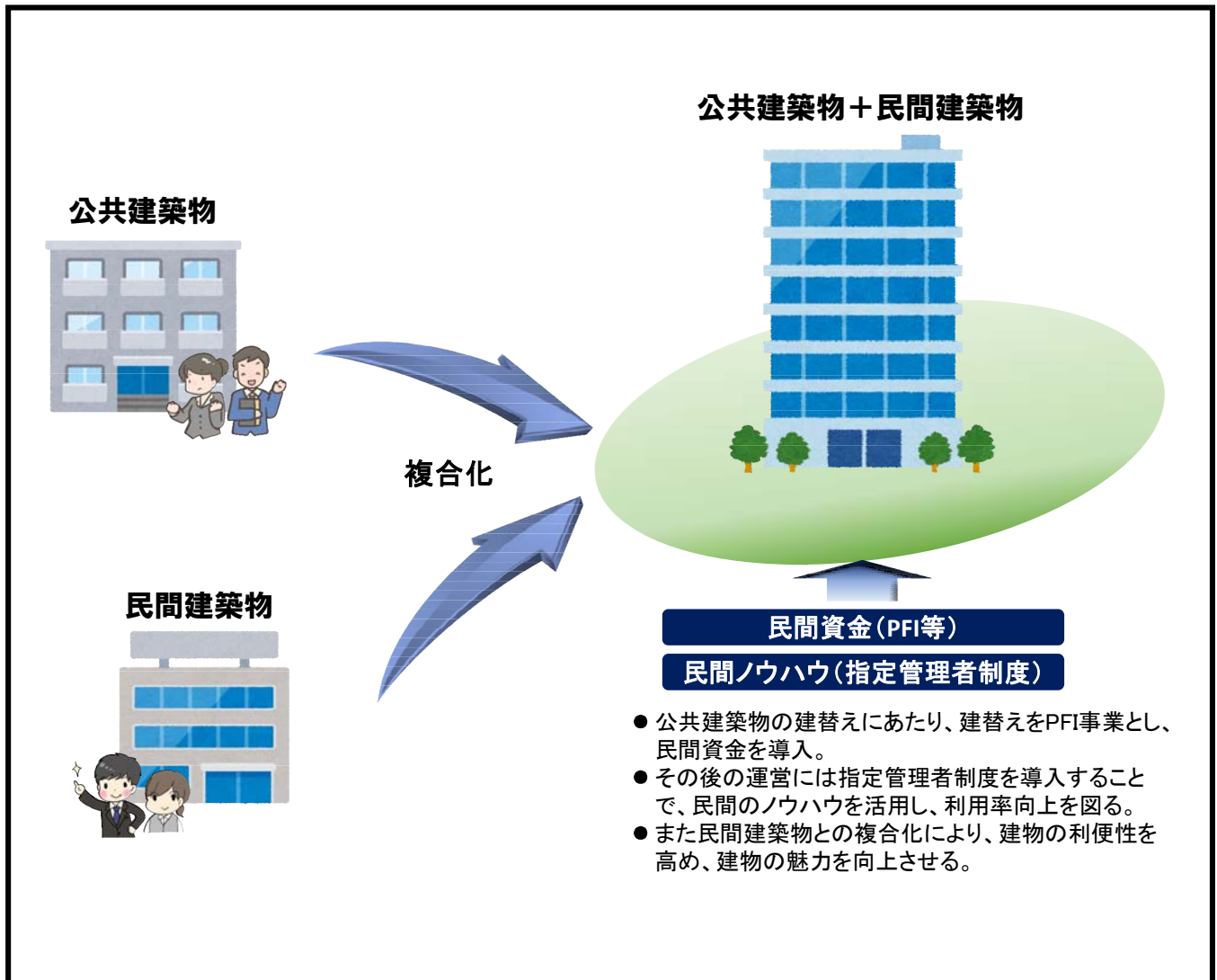
手順 2-4：異なる施設群の間で、相乗効果を発揮しうる機能の組み合わせを探し、複合化を検討する。

3-1-4 複合化・集約化のイメージ

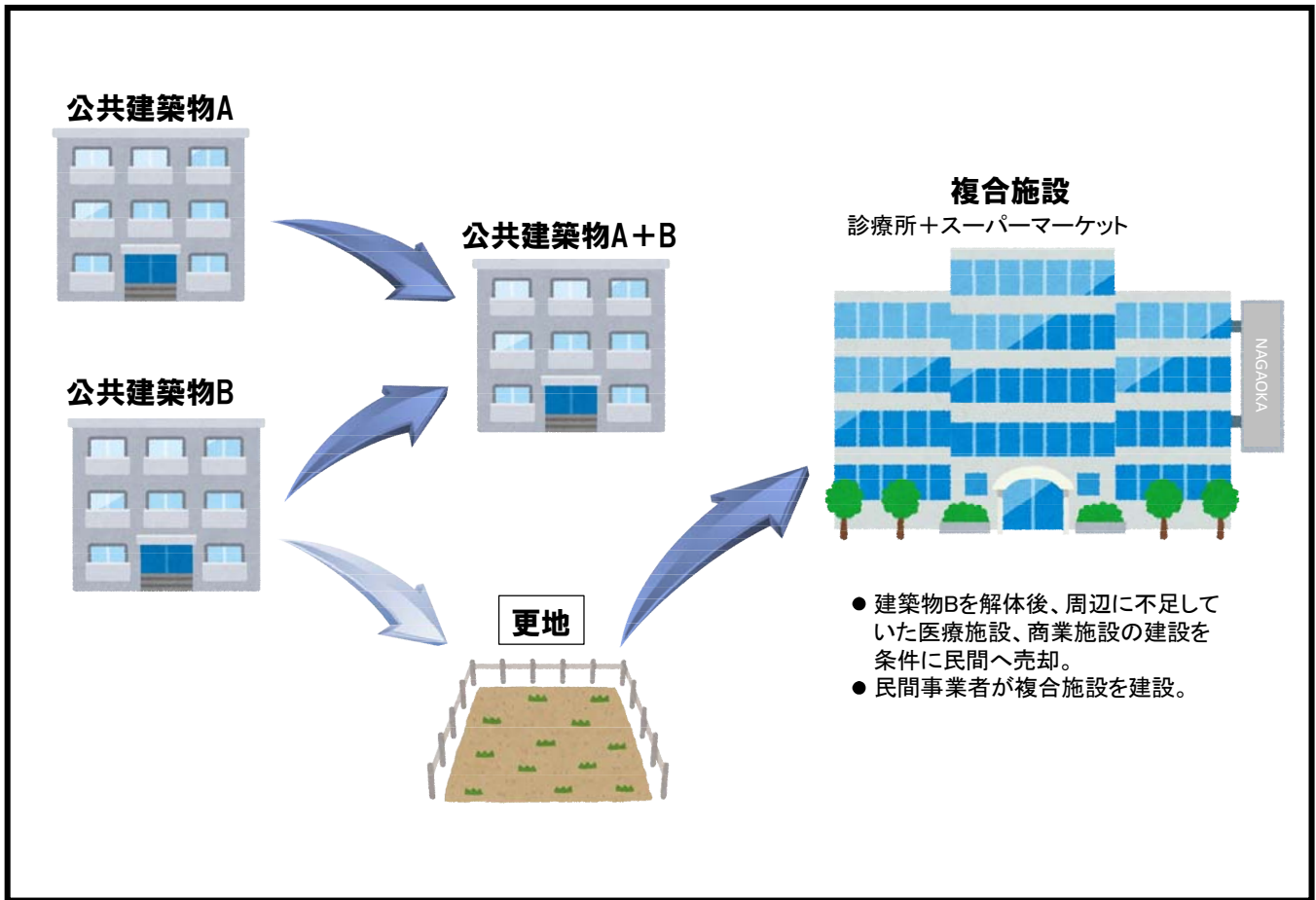
イメージ1 行政庁舎の複合化による、にぎわい創出



イメージ2 民間活力導入による公共建築物の再生



イメージ3 複合化に伴う、未利用地の有効活用



3-2 公共建築物の長寿命化の方針

3-2-1 施設保全の手法

(1) 耐震安全性の確保

今後も存続させる建物は、耐震化を図ります。

(2) 保全の優先順位付けによる投資の効率化

定期的に建物の劣化状況診断を行い、保全の優先順位付けを行います。

(3) 建物の状況を踏まえた長寿命化によるコストの削減

劣化状況を管理し、機能・性能維持のための定期的な保全工事を計画的に実施することで、これまでの施設建替の周期を築 50 年程度から 80 年程度に延伸し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

<修繕・改修のサイクル>

- 25 年目：中規模改修（機能回復）

構造躯体以外の改修を実施。

- 50 年目：大規模改修（機能回復・向上）

建物の基本性能の回復を図るだけでなく、必要に応じて機能の向上を図り、経年による劣化と社会的要求とのギャップを解消する。

(4) 施設の安全性確保

簡易診断により、問題箇所を早期発見するとともに、危険箇所の修繕を実施します。

3-2-2 施設保全の進め方

(1) 構造躯体の健全性評価

概ね建築後 50 年を目途に、構造躯体の健全性評価を行い、長寿命化対策（中規模改修、大規模改修）を行うか、建替が必要かを判断します。

①簡易診断

- 耐震診断結果がある建築物については、「簡易診断」として耐震診断時のデータをもとに、健全性を診断・評価する。

②詳細診断

- 簡易診断で「長寿命化に適さない」と評価された施設や、耐震診断結果がない建築物は、「詳細診断」として現地調査を行い、耐力度を測定する。

(2) 構造躯体以外の劣化状況調査

施設の安全性を確保するため、構造躯体以外の劣化状況調査を継続的に実施し、問題箇所を早期に発見し、対策を行います。

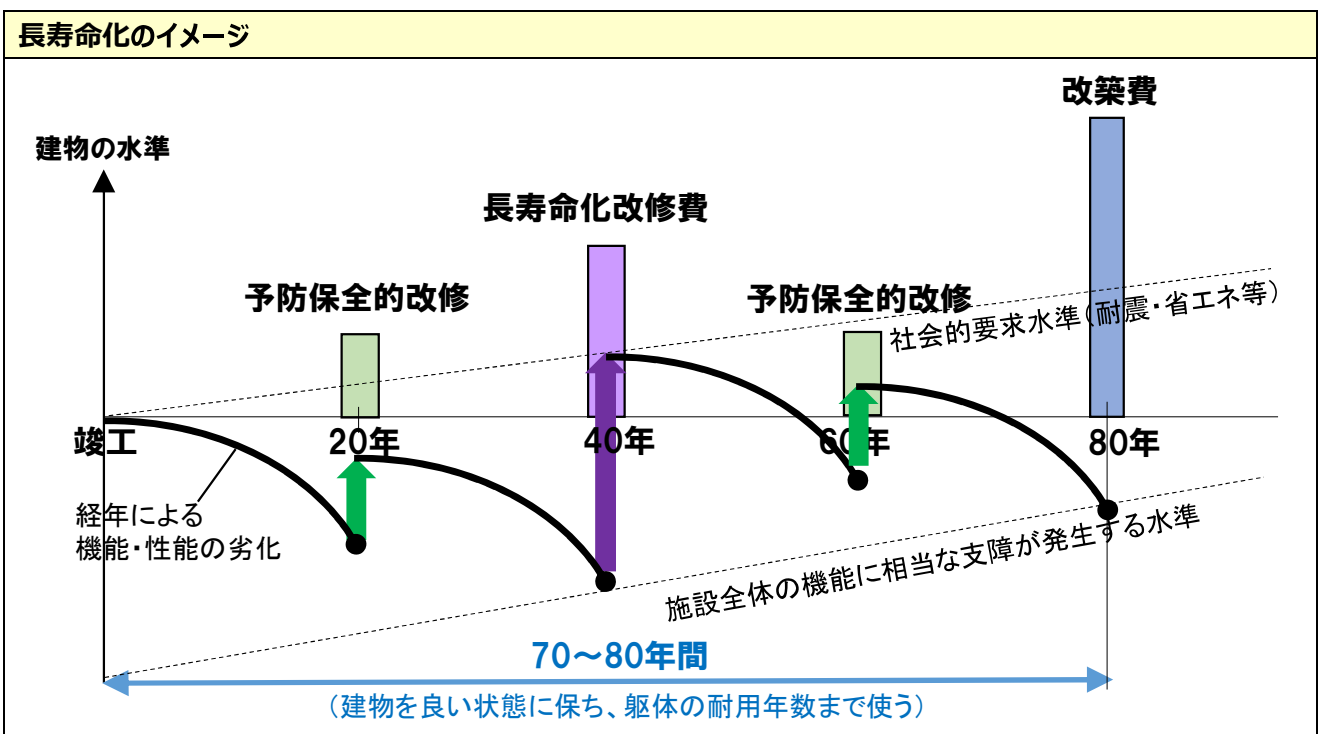
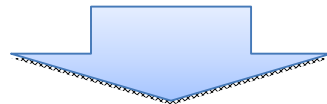
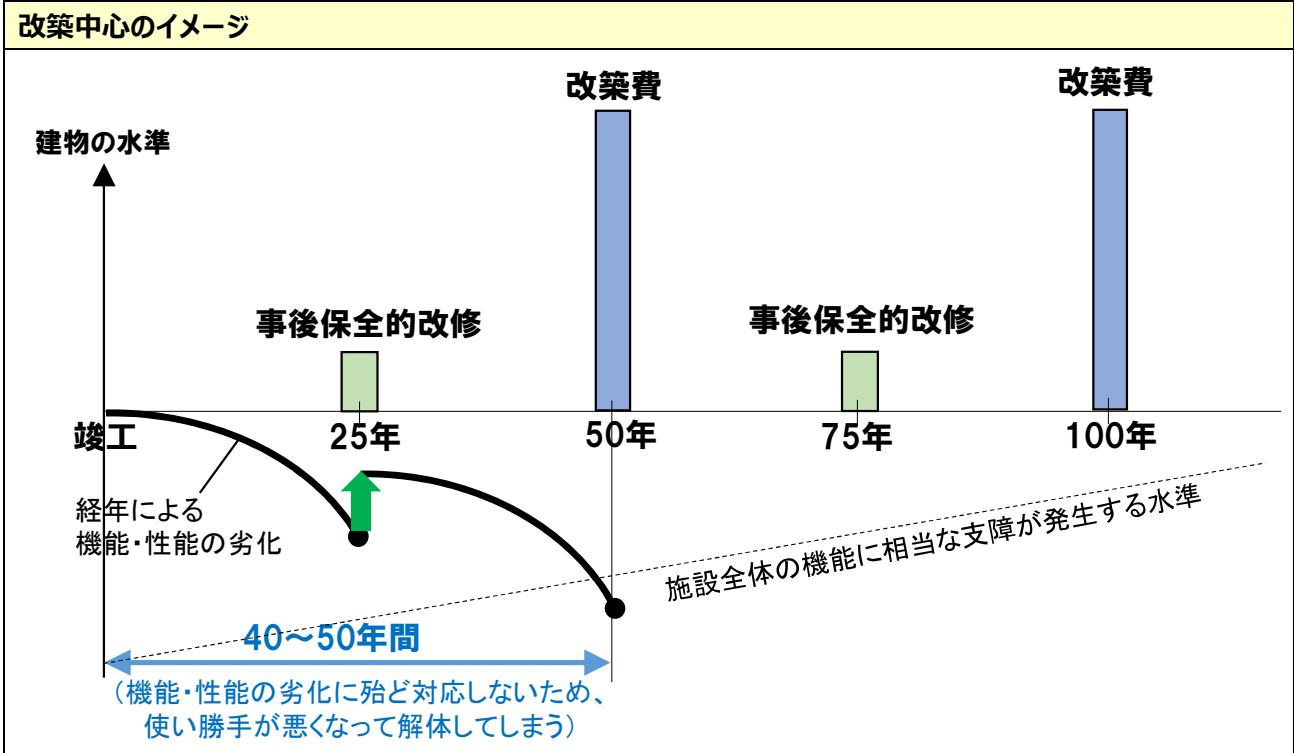
①簡易診断

- 法定点検の対象施設はその点検結果、それ以外の施設は「劣化問診票」をもとに簡易カルテを作成し、劣化度を評価する。

②詳細診断

- 劣化問診調査で詳細調査が必要とされた建物について、現地調査を実施し、詳細カルテを作成する。

公共建築物の長寿命化のイメージ



※ 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き」をもとに作成

3-2-3 管理運営の効率化

- 今後も維持していく施設については、管理水準の見直しや管理運営の民間委託等により、効率化を図ります。
- 利用者ニーズの変化に対応した管理運営の見直しを行います。
- 図面、改修記録等の保全により、効率的な維持管理を図ります。

3-2-4 改修、増改築等におけるコストの縮減

- 改修、増改築等の工事を行うときは、不要な仕様を省くことなどにより、コストの縮減を徹底します。
- 施設を建て替えるときは、建替後の維持管理費の縮減に配慮します。