

第2回「インフラメンテナンス大賞」国土交通大臣賞 受賞

県有施設の保有総量縮小・ 効率的利用・長寿命化の推進 —一次世代への価値ある施設の継承のために—

青森県 総務部 行政経営管理課

ファシリティマネジメント推進グループ マネージャー

こま い のぶひと

駒井 裕民

1. はじめに

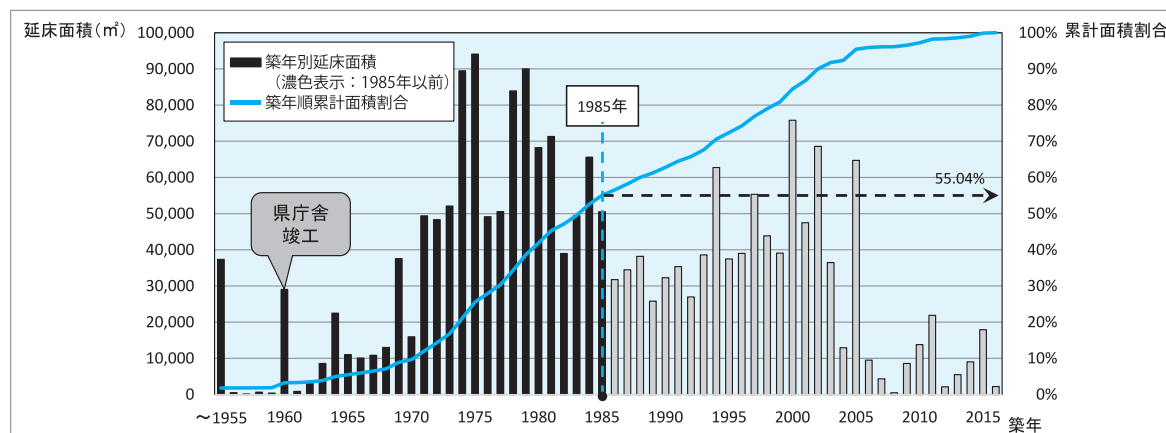
青森県では、厳しい財政状況の中、老朽化が進行するとともに膨大な量の県有施設の維持管理等が喫緊の課題となっていたことから、施設・設備等をはじめとする財産を経営資産と捉え、経営的視点に基づき、総合的・長期的観点からコストと便益の最適化を図りながら、財産を戦略的かつ適正に管理・活用するファシリティマネジメント(FM)の手法の導入に平成16年度から着手した。

平成19年3月にはファシリティマネジメント

平成28年度末時点の保有面積約210万㎡（棟数 3,552棟）

の考え方や取り組み方策を体系化した青森県県有施設利活用方針を策定し、平成19年4月には公有財産管理の取り組みの充実強化のため総務部に財産管理課（平成26年度から行政経営管理課）を新設するなど、県有施設の効率的・効率的な維持管理や長寿命化等の取り組みを進めるとともに、県や市町村等が連携して公共施設等の適正管理と利活用を推進することを目的とした研修会を毎年度開催するなどしている。

平成28年2月には青森県公共施設等総合管理方針を策定し、総務部長が事務を統括する全庁的な公共施設等のマネジメントを組織的かつ継続的に実施している（図-1、表-1）。



・過半の施設が築後30年を経過 ・1974～1983年の10年間に全床面積の約1/3が竣工

人口	ピーク1,524千人(1985年) → 1,311千人(2017.4推計)	△16%
県有建物	1,581千㎡(1985年) → 2,098千㎡(2017.3)	+33%
	ピーク2,293千㎡(2007年)	+45%

図-1 県有施設の保有状況

表－１ 青森県ファシリティマネジメント年表

始まり	2001	県行革見直しの意見に“ファシリティマネジメント”登場 青森県行政改革大綱における位置付け
調査研究	2002	政策形成推進調査研究事業でのFM導入調査研究／チームFM(全庁11名)
事業化	2003	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
導入	2004	新設の行政経営推進室に、提案者5名をFM担当として配置 維持管理業務の支援とコスト削減 →2カ年で2億6千万円の削減
枠組 &道具	2005	事務事業の「枠組」づくり → FM推進体系 必要となる「道具」づくり → 施設評価手法&LCC試算手法
推進	2006	全県有施設で施設情報システムを稼働 廃止施設等の利活用と県有施設の利用調整開始、「青森県県有施設利活用方針」制定
組織化	2007	財産管理課を新設／正規の事務事業に「ファシリティマネジメントに関すること」 庁内に「県有不動産利活用推進会議」設置 第2回日本ファシリティマネジメント大賞『最優秀賞』受賞
加速	2008	宅地建物取引業者への売却業務委託等を導入、執務スペースの標準化に着手
展開	2009	施設管理者による「長期保全計画書」作成を支援
体系化へ	2010	第1期施設アセスメント結果とりまとめ・資産戦略等策定着手
	2011	全国知事会先進政策バンク 優秀政策受賞
	2012	遊休施設を活用した「待機宿泊施設」開業支援 庁舎や学校等190施設の設備機器等の運用改善着手(～2014)
	2013	施設整備等チェックシステム本格実施
	2014	県庁舎耐震・長寿命化改修事業に着手(設計:2014、工期:2015～2018予定)
	2015	青森県公共施設等総合管理方針策定

2. 県有施設の利活用の推進

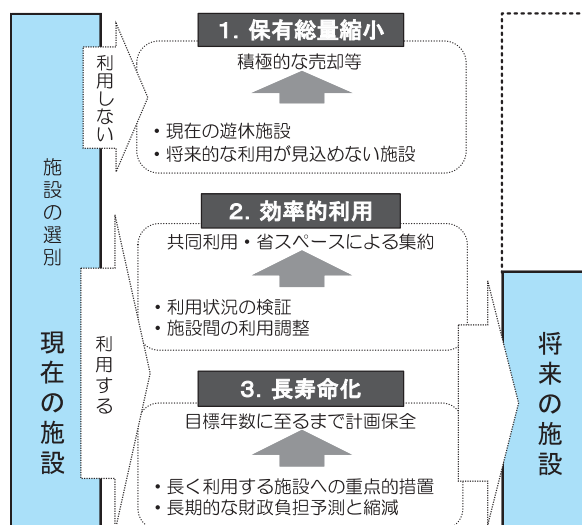
(1) 青森県県有施設利活用方針

平成19年3月に策定した青森県県有施設利活用方針（以下、「利活用方針」という）に基づき、県有施設の保有総量縮小、効率的利用および長寿命化を推進している（図－2）。この取り組みを推進するため、平成19年6月に県有不動産利活用推進会議を設置し、県有不動産の利活用と利用調整を全庁的な検討のうえ立案し、決定事項については予算編成への反映を行うことにより、県有不動産の利活用を推進している。

なお、利活用方針は、青森県公共施設等総合管理方針の策定にあたり、庁舎等に関する個別施設計画として位置付けている。

(2) 保有総量縮小および効率的利用の推進

組織の移転や廃止などにより、所管する部局において利用する見込みがなくなった庁舎等については、県有不動産利活用推進会議において、県での有効活用の必要があるか検討を行い、不用とさ



図－2 利活用方針における取り組みの推進方向

れた場合は、国やその施設が所在する市町村での公共的・公益的活用に配慮することとしている。

国および市町村に照会をしたうえで、利活用の希望がない場合には、最終的に一般競争入札等により民間への売却を行うこととしている。

平成19年度から平成29年度までの県有不動産利活用推進会議における検討の結果として、廃止庁舎や職員公舎等の売却等が223件、庁舎等の移転・集約等が11件などの方針が決定されており、このうち、その後の売却手続を経て平成29年度

末までに売却済となったものは195件で、金額にして約36億2千万円となっている。また、庁舎等の移転・集約等については、11件全てが完了している。

これらの取り組みにより、県有施設の保有面積は、ピーク時の平成18年度末の約229万㎡から平成28年度末の約210万㎡と、約8.4%の縮小となっている。

(3) 長寿命化の推進

平成20年3月に策定した青森県県有施設長寿命化指針において、施設の目標使用年数や維持すべき性能水準等を定め、これに基づいて進めている（表－2）。

既存施設の有効活用と財政負担の軽減を図るため、施設の新設や老朽化による建替が必要となった場合は、まず、既存施設の転用や長寿命化の検討を行うこととしている。

改修後40年程度使用するため、新築とほぼ同

様の建物性能を実現する長寿命化改修工事としては、平成29年度末時点までに庁舎や県立学校等の9施設（14棟）、延床面積にして3万1,361.08㎡が完了しており、平成30年度には県庁舎等の2施設（3棟）、延床面積にして2万9,138.19㎡が完了する予定となっている。

また、長期に利用する県有施設について一定の性能水準を維持するための長期保全計画の策定、維持管理業務委託の仕様の標準化、施設管理者が行う保全業務に関するマニュアル等の整備や研修会を実施するなどの取り組みを行っている。

〈事例1：移転・集約、転用、長寿命化〉

◇むつ健康福祉庁舎－旧警察署庁舎を転用・長寿命化改修－（図－3、写真－1、2）

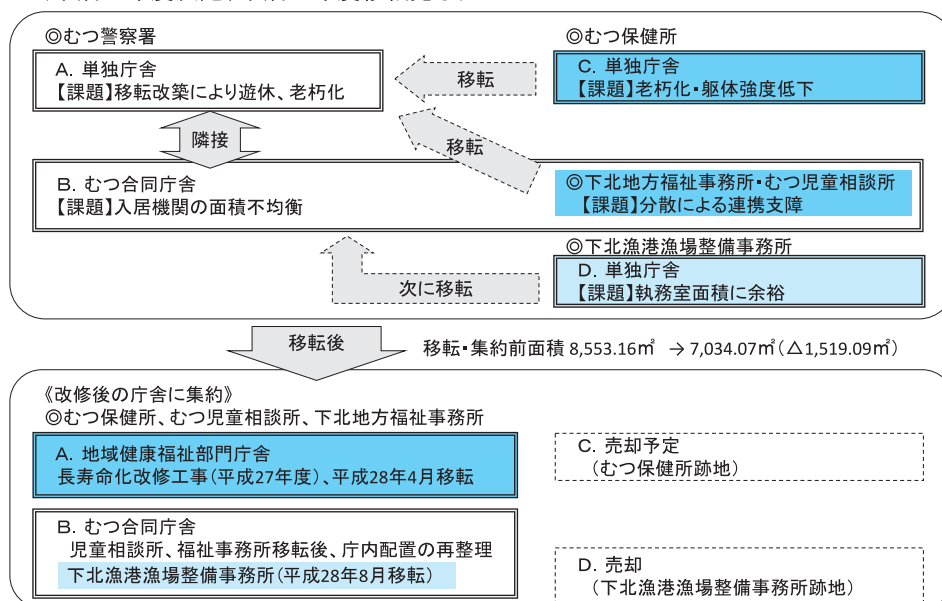
○移転・集約、転用

・移転新築により遊休となったむつ警察署庁舎（昭和45年竣工）を転用・長寿命化改修し、老朽化していたむつ保健所、むつ合同庁舎に入居していた下北地方福祉事務所およびむつ

表－2 県有施設の目標使用年数			
区 分		目標使用年数	供用限界期間
新築施設	長期使用	100年超	およそ100年 (既存は平成9年度以降設計または調査確認)
	一般	88年	
既存施設	長期使用	60年	およそ65年
	一般		

（平成25年度決定、平成28年度移転完了）

<凡例> ◎移転機関



図－3 むつ市内庁舎移転・集約事業



写真-1 改修前（むつ警察署）



写真-2 改修後（むつ健康福祉庁舎）

児童相談所の福祉関係機関を移転集約

- ・福祉事務所等の移転後、むつ合同庁舎の入居機関の配分面積の見直しおよび再配置を行ったうえで、下北地方漁港漁場整備事務所を合同庁舎へ移転集約

○長寿命化改修

所在地：むつ市中央1丁目3-33

竣工：昭和42年（平成11年度耐震補強改修）

構造：鉄筋コンクリート造

階数・延床面積：地上3階建，1,248.04 m²

改修設計：平成26年度

改修工事：平成27年度

工事概要：内外装・設備の全面更新，耐震補強の見直し改修，エレベーター新設等の施設機能の向上

〈事例2：長寿命化〉

- ◇県庁舎耐震・長寿命化改修工事 - 6階以上の減築による耐震補強と改修・維持管理費用の軽減等 - （写真-3～6）

青森県庁舎の南棟，東棟および議会棟は，耐震性能が不足しているとともに，昭和35年の竣工から55年を経過し老朽化が進行していることから，災害応急対策に必要な耐震性能の確保と，今後40年程度使用することを目標として改

修工事を実施している。青森県のファシリティマネジメントの取り組みを象徴するプロジェクト。

所在地：青森市長島1丁目1-1

竣工：昭和35年

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数・延床面積：

（改修前）地上8階・地下1階・2万8,013.10 m²

（改修後）地上6階・地下1階・2万5,022.45 m²

改修設計：平成26年度



写真-3 改修前の県庁舎（平成26年3月）



写真-4 施工状況（平成30年4月）



写真-5 減築工事の状況（平成28年6月）



写真-6 改修後のエレベーターホール

改修工事：平成 27 ～ 30 年度予定

設計・工事費：約 87 億 3,200 万円

工事概要：減築等による耐震補強，内外装・設備の更新，バリアフリー化，外断熱化，高効率設備機器への更新，設備配管スペースの確保等の長期使用対応や環境性能向上，道路側の外壁は県産のヒバ材をガラスで覆う仕上げ（ヒバ材の一部は玄関・議場等の天井から撤去したものを再利用）

〈事例 3：長寿命化〉

◇弘前工業高等学校管理教室棟 – 生徒・教職員参加による改修基本計画策定 –（写真－7，8）
生徒・教職員によるワークショップ等を重ね，平成 13 年度の 3 年生の課題研究の一つとして，「空間の適切な配置」や「快適な室内環境の構築」をメインテーマに策定した改修基本計画を，設計・工事に反映。

所在地：弘前市馬屋町 6-2

竣工：昭和 44 年

構造：鉄筋コンクリート造・4 階建

延床面積：5,866.58 m²

改修設計：平成 14 年度



写真－7 改修前の廊下



写真－8 改修後の廊下

改修工事：平成 15 ～ 16 年度

工事概要：内外装・設備の全面更新，躯体劣化部補修・補強，断熱化等

3. 市町村等との連携

ファシリティマネジメントの推進にあたっては，県と市町村が連携して保有資産の適正管理と利活用を推進することが有効であると考えられる。このことから，ファシリティマネジメントの考え方や具体の取り組み事例等について市町村に情報提供するとともに，それぞれの廃止・遊休施設等の情報共有を図ることを目的に，平成 22 年度から市町村 FM 研修会を開催しているほか，ファシリティマネジメントに関しての市町村からの個別相談や会議への職員の派遣等にも対応している（表－3）。

平成 19 年度から平成 29 年度において，市町村と連携した廃止庁舎や閉校等の利活用については，市町村への譲渡 12 件および県と市町村との財産の交換 2 件を行っている。

表－3 研修会等の開催状況

	初回開催	開催回数 (回)	延べ参加人数 (人)
FM 講演会等	平成 16 年度	14	1,429
施設管理担当者 研修会	平成 18 年度	13	1,112
市町村 FM 研修会	平成 22 年度	8	712
計		35	3,253

4. おわりに

今後も，利活用方針に基づく取り組みを引き続き推進し，県有施設全体でのライフサイクルコストを縮減するとともに，国，都道府県，市町村および民間との連携等を図ることにより，次世代へ価値ある施設を継承していきたいと考えている。