

第1章 別府市公共施設保全計画の概要

1-1 計画の目的

別府市では、昭和40年代から50年代の高度経済成長期に、急激な人口増加や社会構造の変化に対応するため、多くの公共施設が建設されました。その多くが建設から30年以上を経過して大規模改修や建替えの必要に迫られ、行財政に大きな影響を及ぼすことが懸念されています。

このような中、別府市では平成27年4月に『別府市公共施設マネジメント基本方針』を策定し、4つの基本方針を定めました。

別府市では、今後、基本方針に沿って、公共施設マネジメント計画を推進していきます。

別府市公共施設マネジメント基本方針

- 方針1 : 施設の有効活用**
- 方針2 : 施設の長寿命化**
- 方針3 : 施設の維持管理費用の縮減**
- 方針4 : 施設の再編と圧縮**

公共施設マネジメント計画の一環として、『別府公共施設再編計画』を定め、建物系公共施設の「適正配置」と「長寿命化」に取り組めます。

『別府市公共施設適正配置計画』では、公共施設マネジメントの基本方針である「方針1：施設の有効活用」「方針4：施設の再編と圧縮」に沿って、「公共施設の再配置」を推進します。

『別府市公共施設保全計画』では、残る「方針2：施設の長寿命化」「方針3：施設の維持管理費用の削減」に沿って、「公共施設の長寿命化」を推進します。

1-2 計画の位置づけ

本計画では、中長期的視点に立った予防保全の視点のもと、適正な保全計画を策定します。本市では、今後、これを基に公共施設の維持保全を実施することにより、公共施設の「施設の長寿命化」「施設の維持管理費用の削減」に取り組みます。

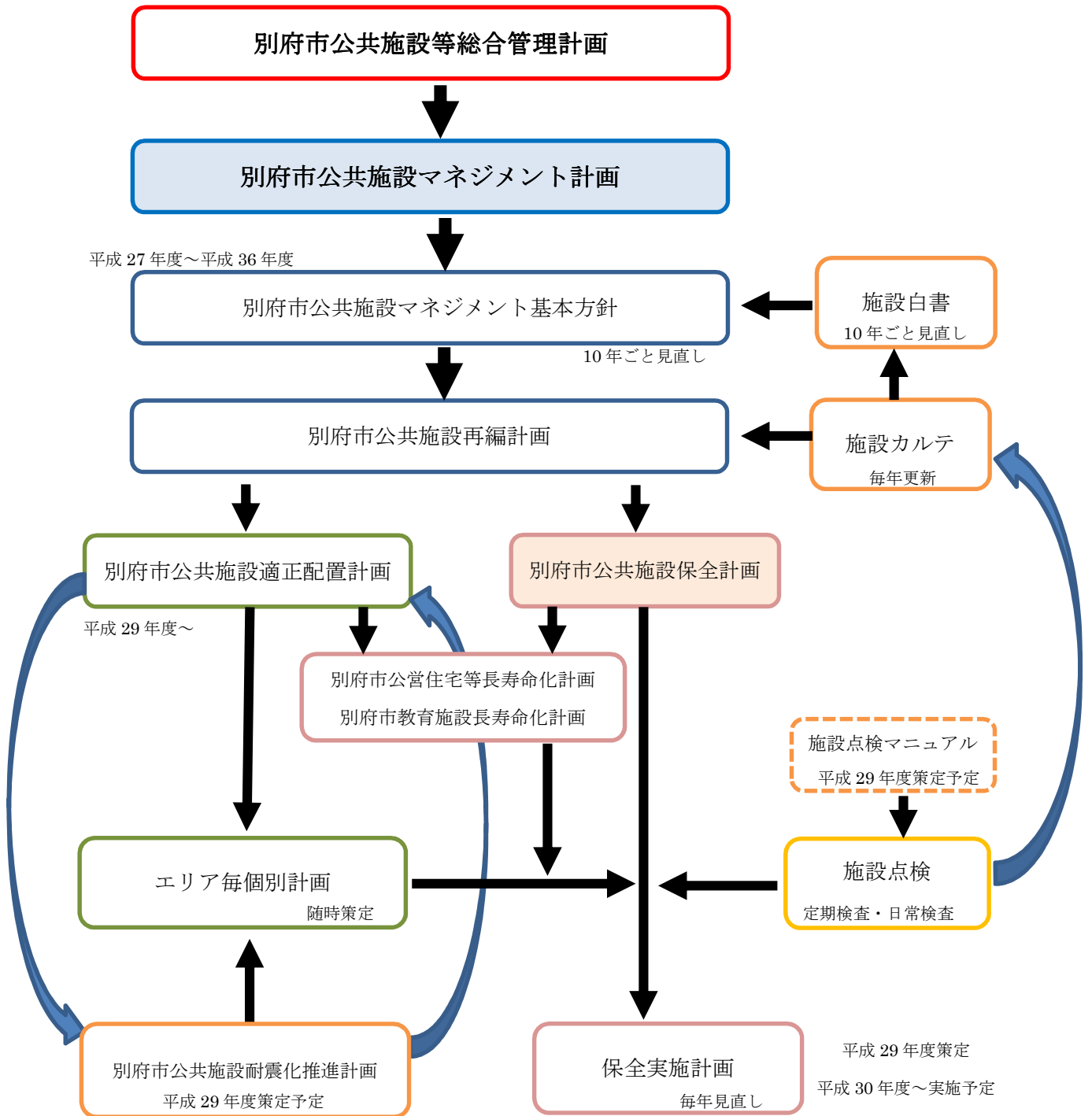


図1-1 『別府市公共施設マネジメント計画』における各計画の位置づけ

1-3 計画の対象

①対象施設

本計画の対象とする施設は、原則として、延べ面積 **100 m²**以上の建築物とし、それ以下の小規模な建物については、従来とおり事後保全¹により適切に管理します。

ただし、次の施設は、対象施設から除きます。

- ・インフラ施設の管理棟など機能維持のため別途に施策が求められる施設（下水道施設）
- ・別府市が維持管理費を負担していない施設（市有区営温泉など）
- ・重要性の低い、倉庫などの用途に使われている施設
- ・既に改築等の計画を検討している施設
- ・その他 別府市公共施設保全計画の対象に不適當な施設

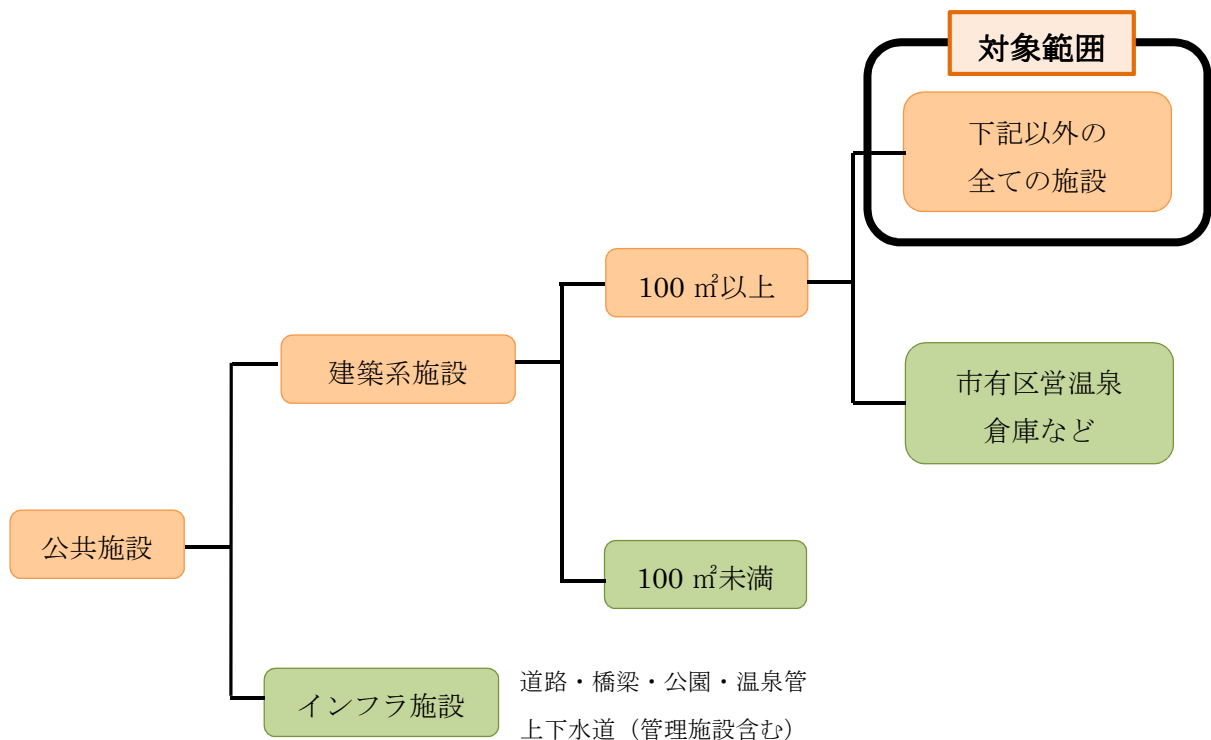


図 1-2 保全計画の対象範囲

②対象部位

対象部位についても、不具合発生時に建物の機能への影響が大きいもの、人命に大きな影響を及ぼすものなどを優先し、軽微なものについては、建物の耐用年数に影響しないことから中長期計画に含めません。また、限られた予算のなかで出来る限り多くの施設に長寿命化を施すためには、建物を維持するために必要な最低限の部位に限定することが必要となります。

また、体育機器、舞台装置などの専門機器は、耐用年数にばらつきが大きく、十分には検証されていないため、対象部位に含めますが点検結果を基に保全工事を実施し、別途、保守管理契約の締結を行うなど、各施設管理者が適切な方法により維持管理を行うこととします。

¹ 事後保全とは、施設に不具合や故障が生じた後に対策を行うことを言います。

1-4 計画策定期期

本計画の計画期間は、平成 30 年度から平成 89 年度までの 60 年間とし、別府市総合計画の計画期間に合わせて、10 年ごとに期間を設定し、5 年ごとに見直しを行います。

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度 以降
再編計画 策定	適正配置計画 策定	計画策定		
	保全計画 策定	計画策定		
保全実施計画 策定			実施計画策定 (5 年毎見直し)	実施計画 (毎年見直し)

表 1-1 計画の策定スケジュール

1-5 公共施設の保全とは

公共施設は市民に行政サービスを適切に提供するための場として、安全、快適であることが必要であり、機能を満たすための条件を具備している必要があります。

これらが損なわれる主な原因は、整備後に年数が経過し、施設の劣化による不具合や故障が生じることによるものです。機能を維持するためには、施設の状態を常に把握し不具合や故障が生じる前に、適切な修繕・改修を行い、性能や機能を維持することが求められます。

このように、致命的または重大な劣化や故障が生じないように施設整備からの経過年数や劣化状況を踏まえて事前の改修を行うことを予防保全といいます。計画的な予防保全は公共施設を長持ちさせることになり（これを長寿命化といいます）、結果的にはライフサイクルコスト²（LCC）の低減につながっていきます。

予防保全とは逆に施設に不具合や故障が生じた後に対策を行うことを事後保全といいます。

今後、別府市では予防保全の視点に立ち、計画的な維持保全を目指します。

²建物のライフサイクルコストとは、建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額のことを言います。