

# 千葉市における資産経営の取組み(全体像)

## 計画・方針

### 千葉市資産経営基本方針(H24年1月策定)

#### 基本的な考え方

1 資産の効率的な利用

2 施設総量の縮減

3 計画的な保全による  
施設の長寿命化

### 千葉市公共施設見直し方針 (H26年7月策定)

- 基本方針の考え方を具体化
- アクションプランなどの実行計画による公共施設の見直しを的確に推進するため、必要な事柄を定める。

### 千葉市公共施設等総合管理計画 (H27年5月策定)

- インフラを含む全ての公共施設を対象

### (仮称) アクションプラン (H29年度策定予定)

- 圏域(エリア)ごとの公共施設の配置パターン等を検討する具体的な行動計画

連携  
総合評価による施設側(点)からの視点とアクションプランによる圏域(面)からの双方の視点からによる多角的な施設の見直しを実施

## 個別案件

- 学校跡施設の活用など、喫緊の課題に対しては、中長期的な視点に基づく検討と地元要望のバランスを図りながら、全庁的な検討により、資産の有効活用と処分を組み合わせた利用方針を作成。

## 推進体制

### 庁内

#### 政策会議

(H25年度末までは資産経営会議。  
H26年度より政策会議に統合)

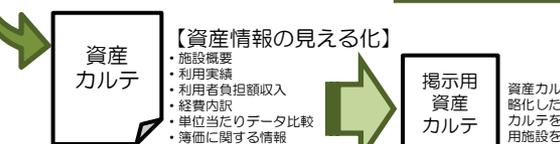
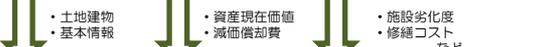
### 庁外

#### 資産経営推進委員会

(H25.4設置)

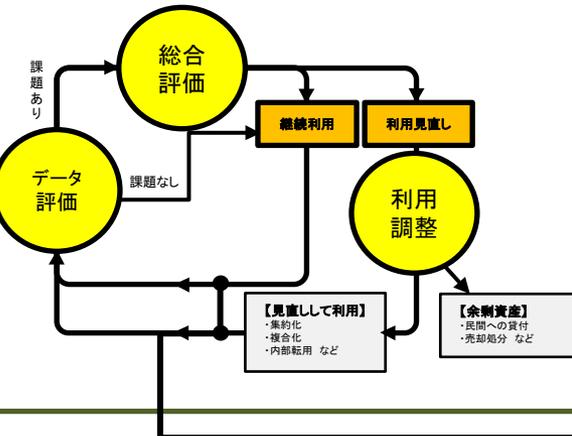
## 千葉市資産経営システム

### ■資産データの一元化



### ■資産の総合評価・利用調整 (H25.4運用開始)

・データ評価により課題ある施設を抽出し、総合評価により見直しの方向性を示す



### ■計画的保全

#### 計画的保全実施計画(ロードマップ)の作成

- ・大規模改修実施時期の把握

#### 保全事業評価

- ・全庁的な保全優先度の設定
- ・適切な予算配分

#### 建物劣化度調査

- ・大規模改修の必要性・内容を精査
- ・ライフサイクルコストを踏まえた改修計画
- ・工事の業務上のインパクトの軽減

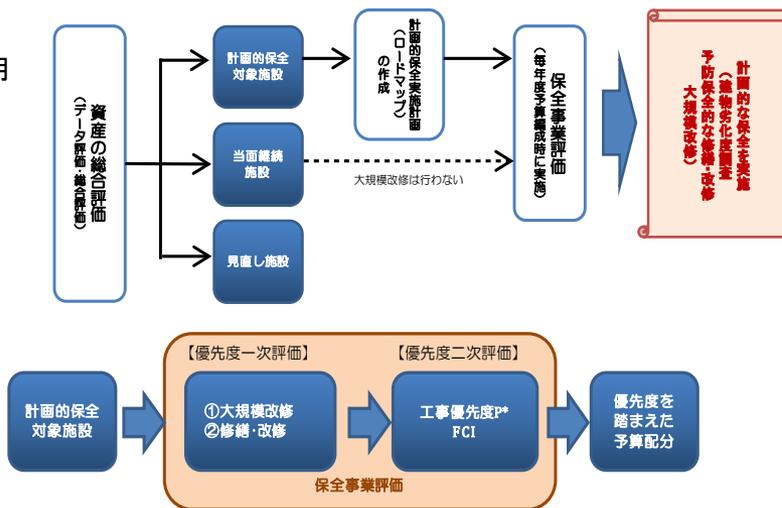
# 計画的保全の取り組みと考え方(まとめ)

## 【計画的保全】

- 計画的保全対象施設は**築60年以上**使用
- 施設の長寿命化のために、**予防保全や大規模改修を適切に実施**

### 保全事業評価

- 継続利用施設(計画的保全対象・当面継続の施設)の保全に関する事業について、予算要求に際して技術的視点や資産経営的視点から評価を行い、**事業内容の精査や優先順位を設定**



## 計画的保全実施計画(ロードマップ)

- 計画的保全対象施設を対象に作成
- 保全マネジメントシステム(BIMMS)による中長期保全計画に、**目標耐用年数、大規模改修想定時期**等を追加

### 修繕・改修の集約化の検討・事業量の把握

## 建物劣化度調査

- 計画的保全対象施設の大規模改修前に実施
- 大規模改修の内容精査による**ライフサイクルコストの縮減**や施設利用者への**インパクトの低減、陳腐化への対応**の検討を実施

### 大規模改修の費用対効果を最大化

### ■優先順位決定のためのグループ分け

施設分類	総合評価等の結果	保全事業メニュー	グループ名
計画的保全対象施設	集約化・複合化の受け皿	大規模改修	A1グループ
	継続利用	大規模改修	A2グループ
当面継続施設	当面継続利用	修繕・改修	B1グループ
		修繕・改修	B2グループ

### ■評価点Rの例

工種	部位・機器	評価点
建築	屋根	75
	外壁	25~100
	建具	25
電気	受変電設備	100
	放送設備	50
	火災報知設備	100
機械	空調設備(熱源)	75
	空調設備(個別)	50
	給排水設備	100
	昇降機設備	75

### ■評価結果による加点Q

	施設分類	
	計画的保全対象施設(A1・A2・B1グループ)	当面継続施設(B2グループ)
建物の残耐用年数 保全対象施設：60年 当面継続施設：法定耐用年数	残15年以上 100 (35)	35 0

「官庁施設のストックマネジメント技術委員会報告書」より一部修正して利用

### ■劣化・緊急度(係数k)

劣化・故障の程度	劣化・故障が生じている(劣悪な状況)	放置した場合の被害・損失の拡大程度		
		急速に拡大する	次第に拡大する	拡大しない
劣化・故障が生じている(劣悪な状況)	1.3	1.2	1.1	
劣化・故障が生じている	1.2	1.1	1.0	
劣化・故障が生じる見込み	1.1	1.0	0.9	

$$\text{工事優先度 } P^* = \text{評価点 } R \times \text{係数 } k + \text{加点 } Q$$

技術的視点による劣化部位・設備の評価

$$FCI = \frac{\text{残存不具合額}}{\text{建物複成価格}} \times 100$$

資産経営的視点による施設の評価

P\*が同値の場合はFCIにて、優先度を決定する

P\*を用いて全庁的に優先順位を決めることで限られた予算を効率的かつ効果的に配分

技術部隊である建築部に保全予算を一元化

