

# 平成27年度 基盤環境委員会行政視察報告書

## 1. 視察（研修）期間

平成28年2月4日（木）

## 2. 視察（研修）先

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
常務理事教育主幹 成田 一郎 氏

## 3. 視察（研修）項目

ファシリティマネジメントの基本と活かし方

## 4. 視察（研修）の目的

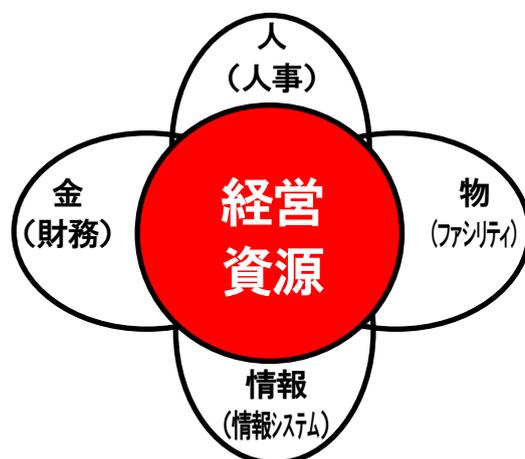
公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（以下、JFMA「ジャフマ」という。）は、我が国におけるファシリティマネジメントの普及定着を図り、ファシリティマネジャーの育成を推進するとあり、地方自治体も公共特別会員として全国より210（平成28年1月15日現在）の自治体が会員となっている。

公共施設マネジメントを推進することは、東日本大震災や中央自動車道笹子トンネル事故から大きく叫ばれてきたが、総務省の平成28年度までの3年間で作成を要請されている公共施設等総合管理計画もあり、各自治体がどのような手法でマネジメントすべきなのか模索している。

当委員会は、高山市の取り組むべき公共施設マネジメントの方向性を調査・研究する目的で研修を受講した。

## 5. 視察（研修）内容

経営を支える4つの経営資源として「人」・「金」・「情報」・「物」と言われているが、それは地方公共団体においても同様であり、「人（人事）」・「金（財務）」・「情報（情報システム）」・「物（ファシリティ）」となる。ファシリティマネジメントの導入により、ファシリティが健全に活用され、機能が高まり、効率が上がる。安全や環境が良好に確保され、継続が可能で発展する。



ファシリティマネジメントは、直訳で施設管理あるいは設備管理と訳されることがあるが、ジャフマでは、地方公共団体（企業・団体等）が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する**経営活動**とされている。

地方公共団体におけるファシリティマネジメントとは、自ら所有又は賃借（使用）する施設（土地、建物、構築物、設備、備品等）とその環境（内部環境だけでなく、近隣、地域社会、都市、地方、国、地球環境までを含めた外部環境、及び情報環境）を、経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、賃借し、運営し、維持するための**総合的な**経営管理活動である。

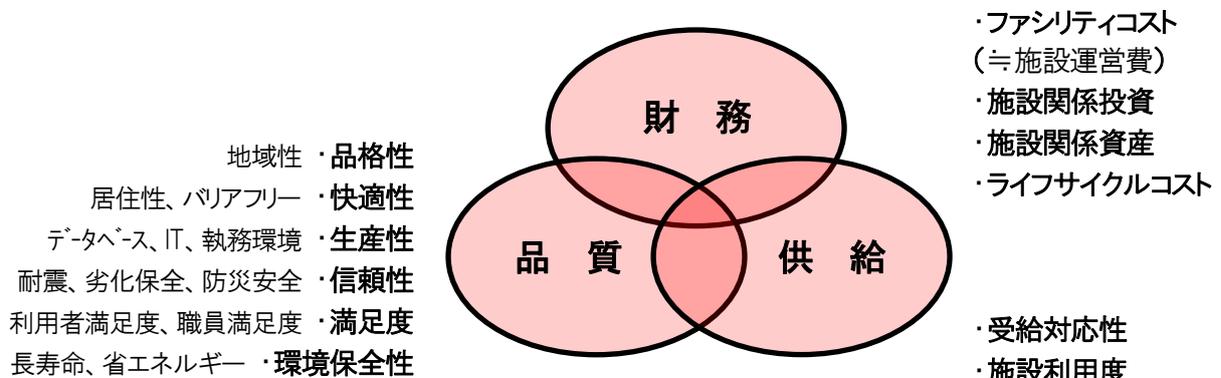
- ・ **総合的**：  
ライフサイクルコストを通しての全体最適。全庁的に全体最適を図ること。
- ・ **経営活動**：  
経営資源を有効に活用して、組織の目標を達成するマネジメント。
- ・ **経営資源の有効活用**：  
ムダ・ムリ・ムラ（3M）をなくすこと。要らないものは持たないこと。

### ○品質・財務・供給・ライフサイクルコストの総合評価

ファシリティマネジメントの目標と評価

ファシリティマネジメントの目標管理とは、経営計画に基づき組織の目標とその施策の実施及び達成状況を管理すること。「財務・品質・供給」の3つの視点で構成される。

ファシリティを経営資源として	
経済的なコストで 長期にわたって 良好なファシリティを 最小必要なものをタイムリーに提供する	財務目標 ライフサイクル 品質目標 供給目標



## ○ライフサイクルコストの視点から

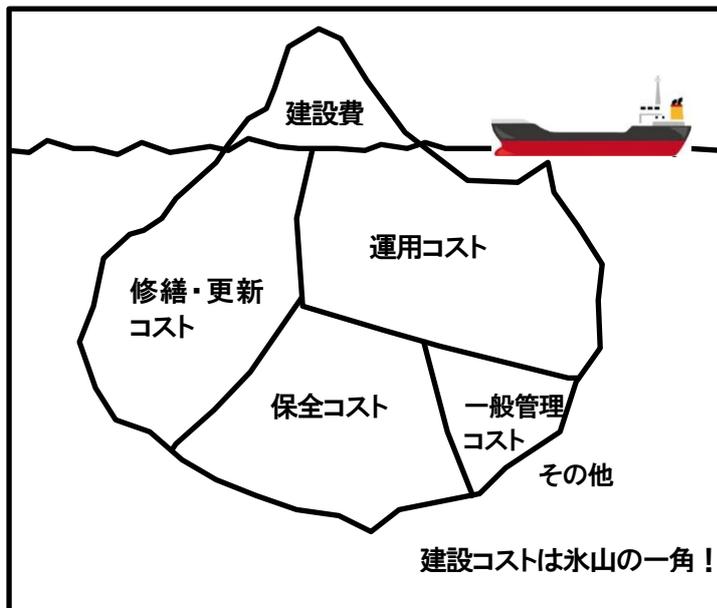
建物等を造ることだけではなく、ライフサイクルを通じて考える。

(コスト削減と環境対応そして子孫に負の遺産とならないために)

LCC (ライフサイクルコスト)

: 建物の企画、設計、建設、運営維持、解体廃棄処分に至る生涯費用

### 建物ライフサイクルコストの構成



30年で更新の場合: 建設費の3倍程度  
50年で更新の場合: 建設費の4~5倍程度  
100年で更新の場合: 建設費の7倍程度

## ○ファシリティマネジメントの導入効果

- ①行政の経営的視点に基づき、国や地方公共団体等の施設資産の配置・品質・量等を最適化
- ②施設関連費用を最小に抑え、財政負担を軽減
- ③社会や住民のニーズ変化に柔軟に対応し、総体的に焼成サービスの品質向上、住民満足度向上
- ④執務環境・居住環境の改善により職員満足度が向上、業務効率・知的生産性が向上
- ⑤省エネルギーを実現し、地球環境保全、温暖化対策に貢献
- ⑥職員の意識改革を促し、行政改革を促進

## 6. 考察

### ○ファシリティのとらえ方

- ・単に公共施設というとらえかたではなく、経営資源のひとつとして、戦略的にどこまで考え、健全に活用していけるかが問われる。
- ・使う側の視点でファシリティを活かすために、発注者側のプロを育成する必要がある。

### ○発想力・センス

- ・発注側の目線ではなく、使用者側の目線で、どれだけ柔軟な発想ができるかというセンスが問われる。
- ・タテ割りの部局に有効なヨコ串をさすためには、「連携」という中途半端な形ではなく、

専門部署を設置して取り組むことが不可欠と考える。

- ・その意味では、2～3年で人事異動のある行政が単独で行うというよりは、民間活力を真に生かす意味からも、民間主導型の公民連携を探るべきではないか。

○職員の意識改革が必須

- ・コスト削減だけでなく、生産性や収益性・モチベーションなどのプラス面のアップなど、柔軟に対応するなかで持続性が確保できる。
- ・どこまで危機感を共有できるか、意識改革が図れるか、まずは研修が必要である。
- ・ファシリティマネジャーの認定資格を取得することも大事でないか。

○公共施設総合管理計画

- ・市のランドデザインが必要で、そこに立脚した戦略的な計画とするべきである。
- ・公共施設等総合管理計画は、経営感覚の薄い行政だけで策定せず、民間有識者の知見を生かすべきである。

# 平成27年度 基盤環境委員会行政視察報告書

## 1. 視察期間

平成28年2月5日（金）

## 2. 視察先

千葉県佐倉市  
資産管理経営室 室長 増澤 文夫 氏

## 3. 視察項目

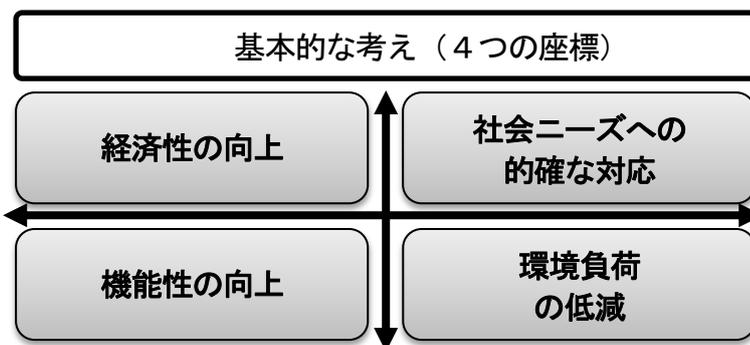
ファシリティマネジメントの取り組み状況について

## 4. 視察の目的

公共施設マネジメントにおいて、ファシリティマネジメントを先駆的に取り組んでいる千葉県佐倉市の取り組みについて視察し、公共施設マネジメントにおけるファシリティマネジメントの成果と課題を調査し、高山市の取り組むべき公共施設マネジメントの方向性を調査・研究するもの。

## 5. 視察内容

佐倉市においては、平成20年9月に「佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針」を作成しており、ファシリティマネジメントを効果的に推進し、これまで蓄積してきた施設等を良質な資産として次世代に適切に引継ぎ、次世代の負担を軽減することを目的としている。



### 実施方策（7つの方策）

- ① ファシリティ情報の一元化及び共有化⇒データベース化など
- ② 土地の利活用の促進⇒利活用や売却の促進など
- ③ 施設評価の実施⇒分析評価、横断的検討、規模の適正化など
- ④ 施設の利活用の促進⇒共同利用、用途変更、大規模改修
- ⑤ 維持保全業務の適正化⇒計画保全、維持管理マニュアルの作成など
- ⑥ 光熱水費の削減⇒エネルギー消費量・使用料金の削減など
- ⑦ 職員意識改革の推進⇒経営的運営能力の向上など

佐倉市が、施設管理からファシリティマネジメント（施設経営）に取り組んだのは、

- ・一元化された資産データの不在
  - ・資産のストック量の多さとその老朽化
  - ・厳しい財政状況
  - ・所管部署ごとによる分散管理体制
  - ・社会情勢などの変化
  - ・環境問題への対応
  - ・防災対策
- という観点から取り組みを始めた。

平成19年に資産管理経営室（市長直轄）を設置後、平成20年4月に都市部建築指導課（データ）、総務部管財課（土地）、都市部営繕課（建物）を統合し、平成22年6月に企画政策部企画政策課（運営）を吸収・再編成し、室長1名、主幹1名、事務職14名、技術職18名の34名体制となる。予算編成に係る予算要求書は、資産管理経営室を経由し財政担当に提出される仕組みとなっており、財務と一体となってファシリティマネジメントが推進されている。

なお、施設の長寿命化や大規模修繕、減築、複合・共有化等も実施しているが、それらと並行し、身近にできることから進めるというスタンスでもある。

### ■ファシリティの「見せる化」

市民がファシリティマネジメントを考えるきっかけとして、施設白書を毎年更新して公表。白書には収入・支出（光熱水費／維持補修費／運営費／人件費）、収支比率、利用者一人1回に係る経費を記載し、経年変化を示すことでファシリティの「見せる化」を進めている。

佐倉市は、保全情報システムの導入、光熱水費の削減、庁用車削減など、できることから取り組み、市長によるトップダウンで平成19年度からファシリティマネジメントを実践している。公共ファシリティマネジメントとして、具体的に目の前にあることからFMを始めるモデルとして大変優れている。市長をトップとし、強力なコンセプトと推進体制が構築されており、財務を中心としたファシリティマネジメント戦略を明確にして、縦割り組織に横串をさし、公共ファシリティマネジメントの実践事例としても評価できる。

## 6. 考察

今回の視察に際し、基盤環境委員会は、正に今高山市が早急に取り組まなければならない「市有施設が抱える諸課題」に対し、行政にどのようなシステムを構築させ、導入し取り組むべきか、更に「政策提言」に結び付け早急な対応を求める視察であり、諸課題解決には、[ファシリティマネジメント推進体制の早急な構築]を求めることが必要と強く感じた。

- ※諸課題
- \*財産台帳等の行政資産の一元化されたデータの不在
  - \*ストック量の多さとその老朽化
  - \*厳しい財政状況
  - \*所管部署ごとによる分散した管理体制
  - \*社会・経済情勢の変化

- \*環境問題への対応
- \*防災・安全対策
- \*次世代へ負担の軽減 など

PRE戦略（公共財産の最適化戦略）等において、ファシリティマネジメントの発想も踏まえて、市有財産の管理・処分を体系的に捉え、市有財産の有効活用のため、入れ替え・処分等による全体最適化を目指した行政の展開が必要である。

市有財産の長寿命化の推進による財政コストの低減、施設の空きスペースの解消（効率的使用の推進）、市有地未利用地の洗い出し、それらの管理・処分など方式の多様化による個々の土地の特性に応じた最適な活用手段の選択が必要であり、公共施設の効率的な施設運営が求められる。

今高山市は、LCCの視点が行政に必要であり、子孫に負の遺産とらないためにも、早急に、ファシリティマネジメントを採用しての、全体的な行政の仕組みづくり、財務を中心としたファシリティマネジメント戦略の明確化、タテ割りの部局に有効なヨコ串をさすためには、「連携」という中途半端な形ではなく、専門部署を設置して取り組むことが不可欠であり、佐倉市の様な強力な推進体制と経営的運営能力を高める職員とトップの意識改革が必要と感じた。