
佐倉市におけるFMの取り組み
いま目の前にあるFMから始めよう！！

佐倉市長 藤 和雄

佐倉市におけるFMの取り組み

Nothing will ever be attempted ,
if all possible objections must be first
overcome.

Try First, Think Next.
（サミュエル・ジョージソン）

（Sakura FM. Office）

佐倉市におけるファシリティマネジメント(FM)の取り組み

— いま目の前にあるFMから始めよう —



JFMA FORUM 2011
2011年2月9日(水)

佐倉市資産管理経営室

室長 増澤 文夫 **Fumio Masuzawa**

佐倉市の概要

歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp



千葉県 佐倉市 SAKURA CITY

人口： 175,914人 (H22.3.31現在)

面積： 103.59km²

職員数： 993人 (H22.4.1現在)

決算状況(平成21年度)

歳出決算額： 403億円

経常収支比率： 95.6%

財政力指数： 1.00

不動産保有状況(平成21年度)

土地： 約308万m²

建物： 約 35万m²



旧堀田邸



佐倉順天堂記念館



印旛沼



佐倉高等学校記念館



◇佐倉市耐震改修促進計画

改正耐震改修促進法（平成18年1月26日改正施行）

国による基本方針【告示】

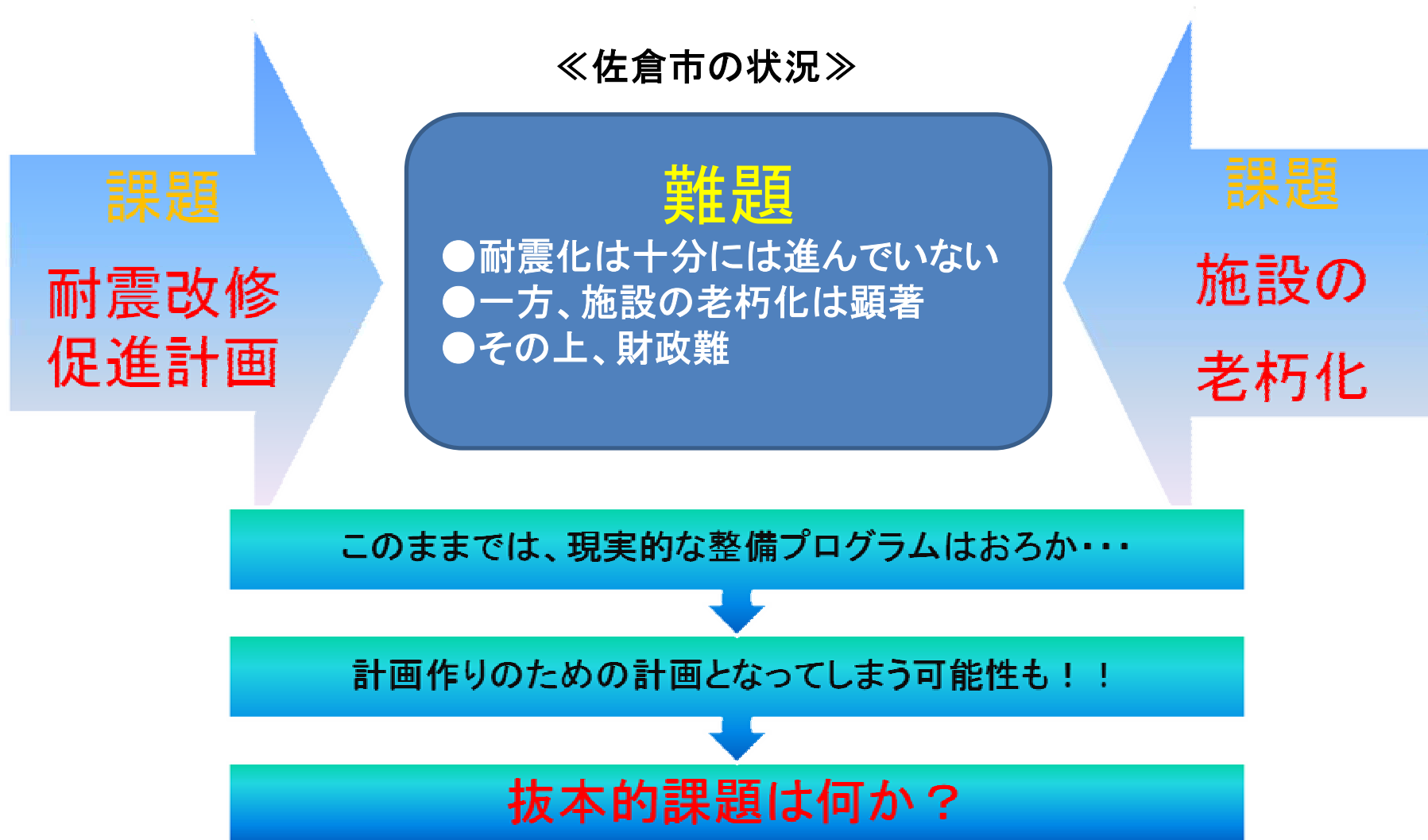
《主な内容》

- 基本的な事項
- 耐震化の目標（住宅・建築物）
75%（H15）→少なくとも9割（H27）
- 技術指針
- 啓発及び知識の普及
- 都道府県耐震改修促進計画の内容

地方公共団体による耐震改修促進計画
（都道府県は遅くとも1年以内を目途に策定）
（市町村耐震改修促進計画については、少なくとも
所管行政庁は必ず策定）

- 耐震化の目標
- 公共建築物については、速やかな耐震診断、結果の公表、整備プログラム策定等
- 耐震診断・改修の促進を図るための施策
- 避難者等の通行を確保すべき道路
（※道路閉塞）
- 建築物の所有者に対する指導等の考え方
- 地震防災マップ、相談体制の整備等





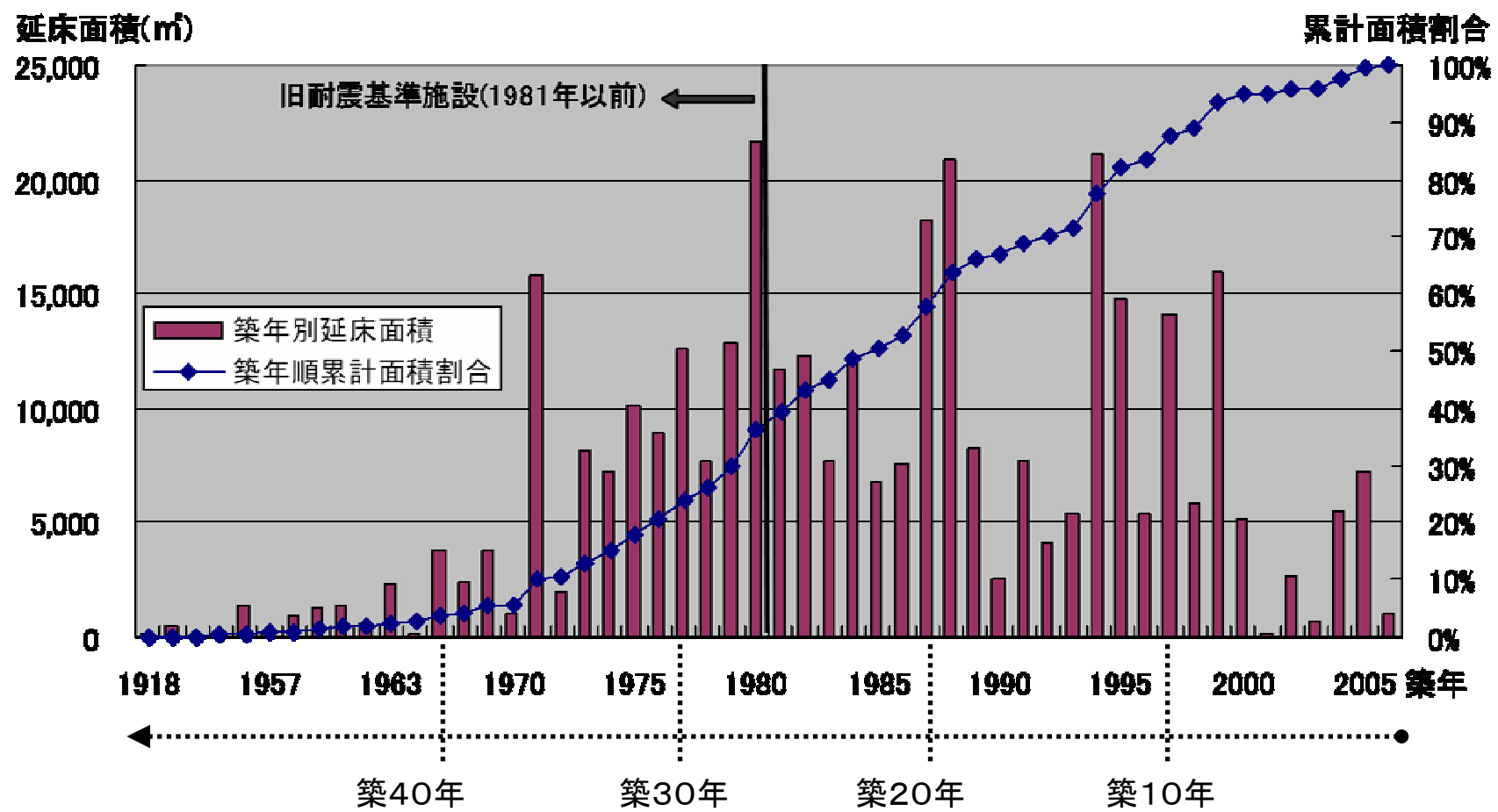
市有施設が抱える諸課題

- 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管理体制
- 社会情勢の変化
- 環境問題への対応



市有施設のストックとその老朽化

棟数: 約560棟 延床面積: 約35万m² 平均年令: 24才



社会情勢の変化

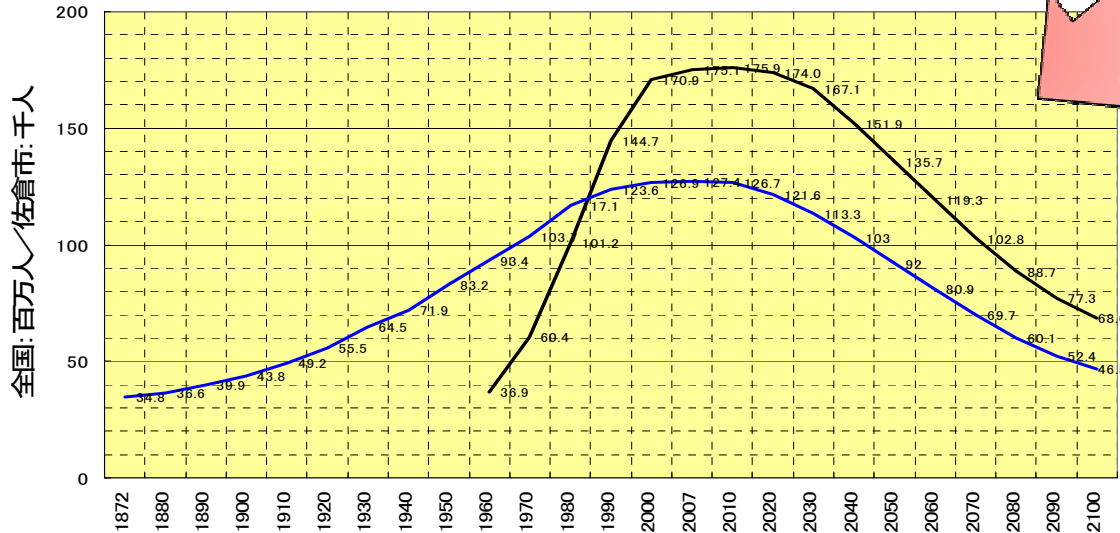
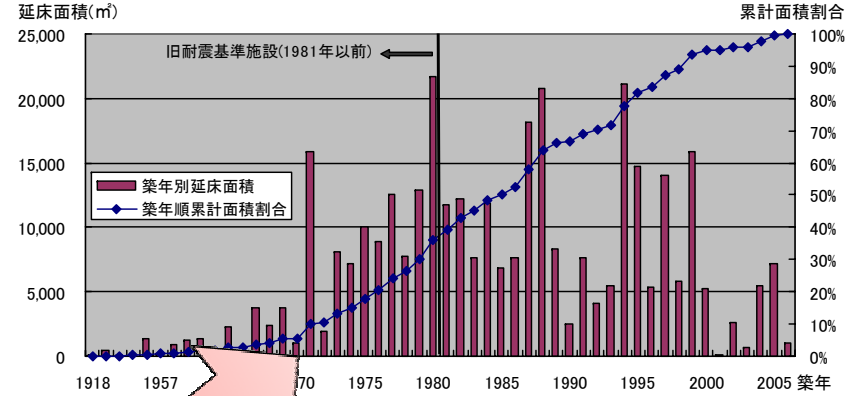
◇少子・高齢化の到来

| 人口区分 | 1998 (H7) | 2009 (H21) |
|-----------|---------------|---------------|
| 全市人口 | 162,624 | 175,601 |
| 65歳以上高齢人口 | 10.1%(16,425) | 20.0%(35,120) |
| 14歳以下年少人口 | 16.5%(26,832) | 12.5%(21,950) |

約1,300名/年

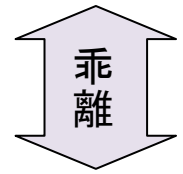


約350名/年



人口構成の変化

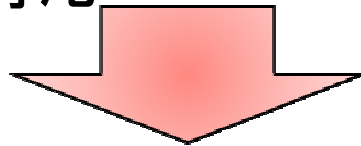
税収の伸び悩み



既存ストック量



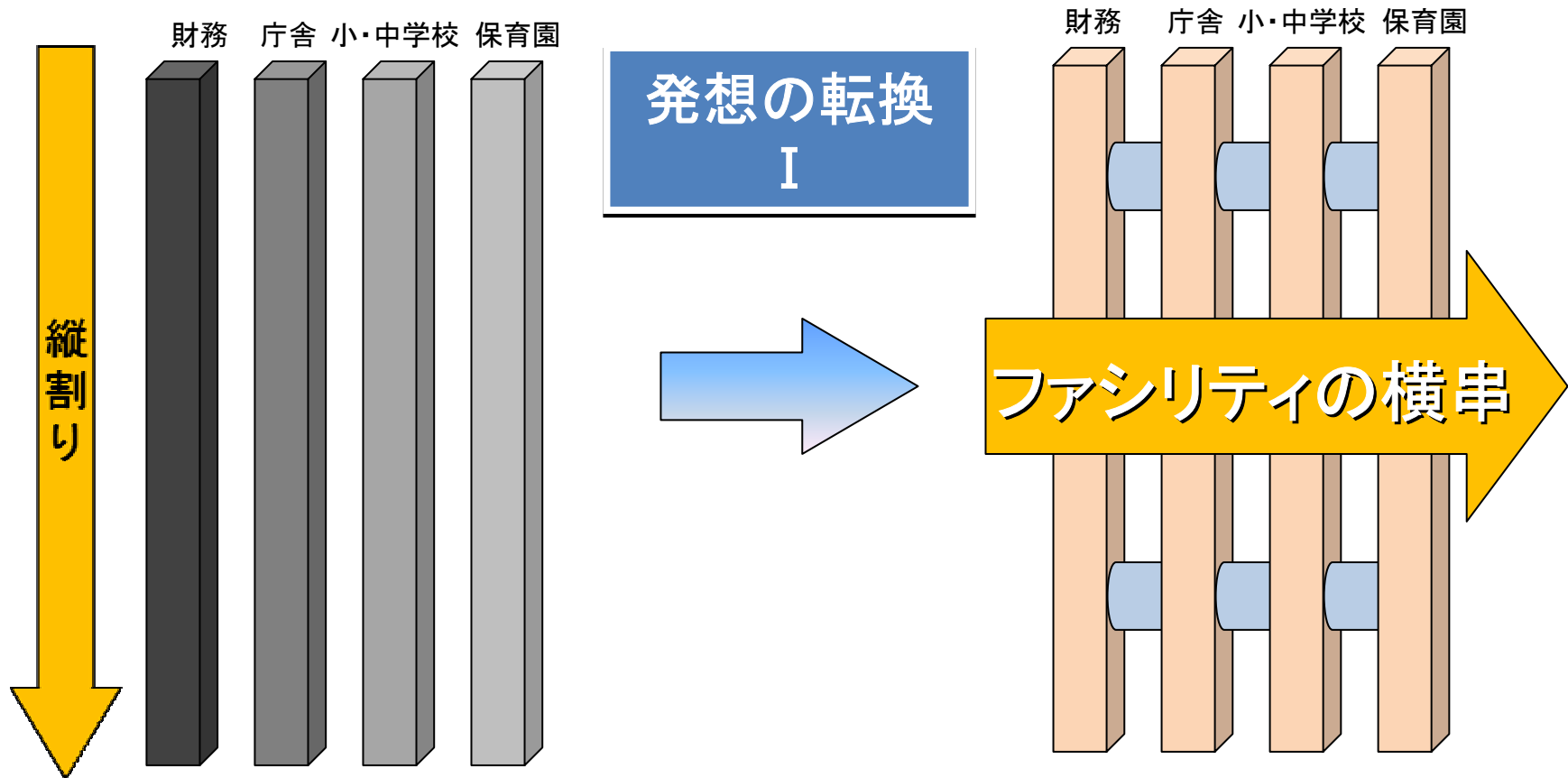
- 一元化されたデータの不在
- 市有施設のストックとその老朽化
- 厳しい財政状況
- 所管部署ごとによる分散管理体制
- 社会情勢の変化
- 環境問題への対応



- ◎解決のための一歩はないのか？
- ◎次世代にそのまま引き継ぐのか？

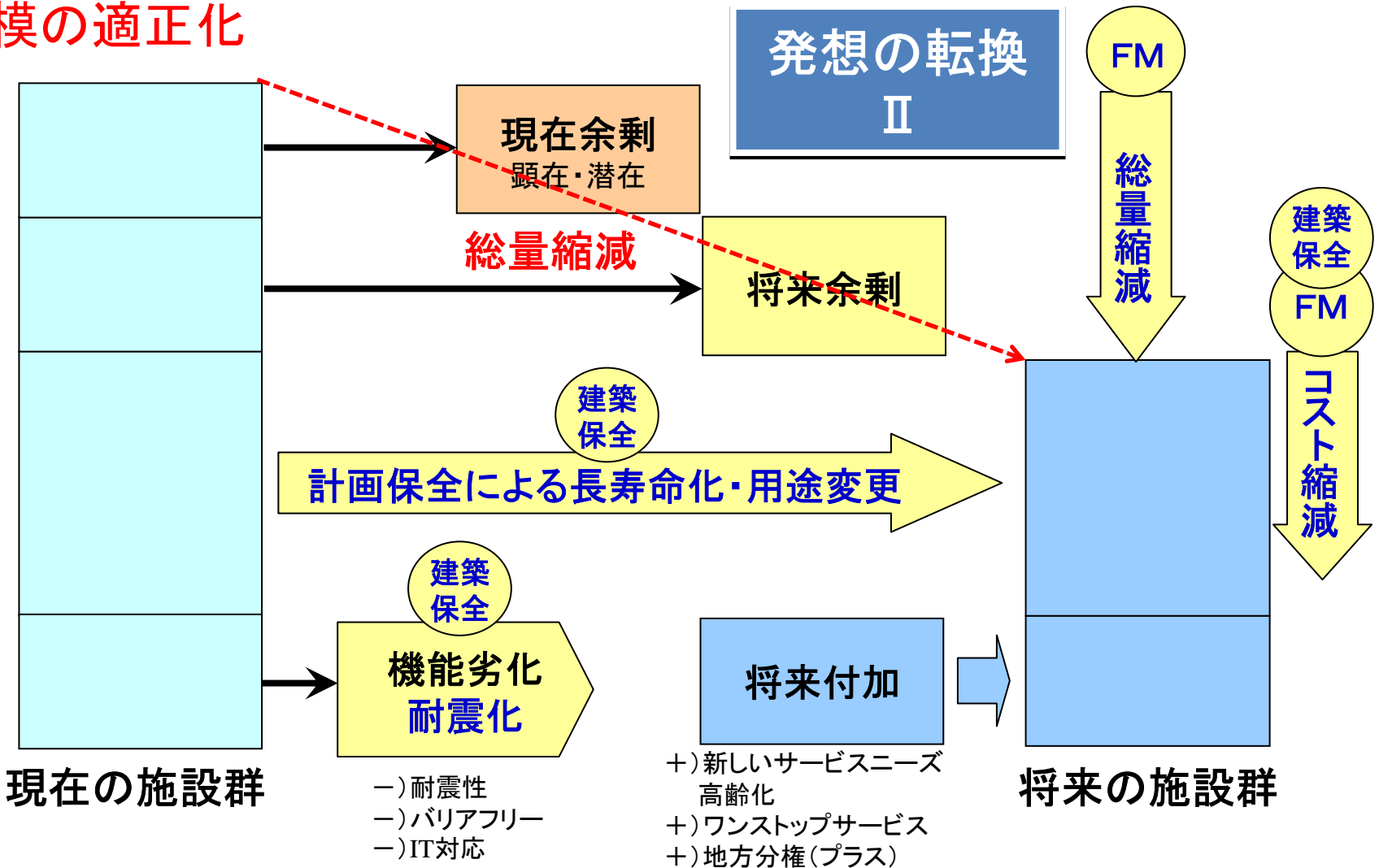


◇縦割り構造の変革

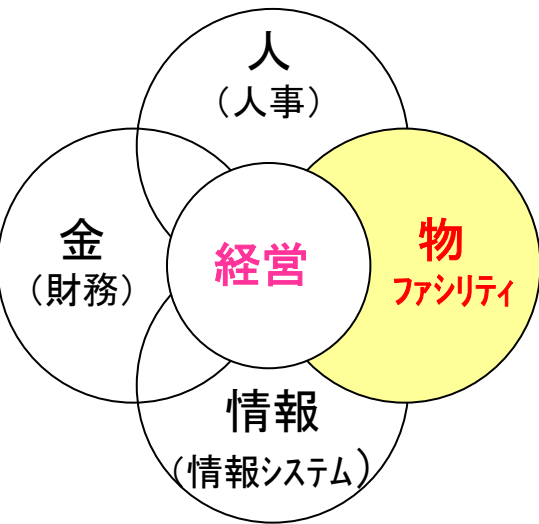


「施設管理」から「施設経営」へ

◇規模の適正化



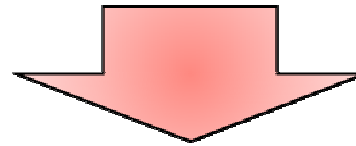
ファシリティマネジメント(FM)



施設とその環境 = ファシリティ

- ①事業目的のために使用する敷地・建物などの施設
- ②施設の中で働く人の執務環境、利用する人の居住環境等の内部環境
- ③施設が立地する近隣地域から地球環境にいたる外部環境

**組織全体に及ぶファシリティを総合的に把握し、
ライフサイクルでの全体最適を目指す！！**



ファシリティマネジメント(FM)

土地、建物、設備やそれらを取り巻く内外の環境であるファシリティを**経営資源**と捉え、経営的視点に基づき、**コストの最小化**や**施設効用の最大化**を図るための、総合的・長期的視点からファシリティを戦略的かつ適正に管理・活用していくという経営管理手法のことを言う。



これまでの取り組み(H19年度)

◇FM導入の経過

トップマネジメントの実行

- 平成19年 4月 FM担当を設置(庁内公募による専任1名)
先進地視察(青森県財産管理課)
JFMA公共施設FM研究部会へ参加
蕨市長就任
- 6月 保全情報システムの暫定導入
- 7月 先進地視察(リファイン建築:福岡県八女市多世代交流館、大分県旧宇目町役場等)
- 8月 **市有建築物基礎的データの収集完了(用途、構造、面積、階数等)**
- 9月 ファシリティマネジャー資格取得(2名)
- 11月 **庁内FM研修の実施**(中津エフエムコンサルティング 中津元次 代表取締役)
・管理職(特別職、所属長、施設長 約100名)を対象としたFM研修
佐倉市FM導入検討委員会(関係課長10名)の設置
・課題の整理や具体的導入手法の検討
- 平成20年 1月 **佐倉市FM導入基本方針の策定**(佐倉市FM導入検討委員会)
・FM推進の提言(**FM体制づくり、情報の一元・共有化**)
- 2月 JFMA FORUM 2008「CRE/PREに関するパネルディスカッション」へ参加
- 3月 **佐倉市耐震改修促進計画の策定(FMを位置付け)**
- 平成20年 4月 **FM部門の創設**(総務部管財課)
～
・管財部門、営繕部門、FM担当の統合
保全情報システムの全庁運用開始
佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針策定



これまでの取り組み(H20年度)

- 平成20年 4月 ●FM部門の創設(総務部管財課)
・管財部門、営繕部門、FM担当の統合
○保全情報システム(BIMMS)の導入
●インハウスエスコ実施(水道料金削減) △1.300万円/年
・建物基本情報全棟入力
- 5月 千葉県白井市FM視察来庁
保全情報システム(BIMMS)の全庁運用開始
・担当者説明会開催、説明施設訪問
- 9月 『佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針』策定
・庁内政策会議、パブリックコメント
- 10月 佐倉市耐震改修計画検討委員会(関係課長8名)の設置
・課題の整理、事例研究、改修計画シミュレーション等作成
●保育園改築事業仮設園舎削減提案 △2,500万円/年
●学校体育館改築事業低床型ステージ提案 △500万円/年
愛知県豊川市FM視察来庁
- 11月 福井県福井市FM視察来庁
- 12月 日経不動産ファイナンスフェア「PREパネルディスカッション」へ参加(市長)
・日本経済新聞社主催、12/2開催
- 平成21年 1月 千葉県公共建築等連絡協議会FM取り組みプレゼン発表(千葉県庁)
朝日新聞掲載



これまでの取り組み(H21年度)

- 平成21年 4月 ●施設修繕に関しBIMMS活用を全小中学校に通知(教育委員会)
○不具合情報を修繕優先順位付けの参考に
●光熱水費の定期的チェック(インハウスエスコへ) △200万円/年
- 5月 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科
FM視察来庁(市長面談)
- 6月 ●本庁敷地の有効活用を目途に庁用車の共用車化を図る △1,000万円/5年
早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科と公共施設
マネジメントに関する研究のため、BIMMSデータの共有化を図る
足立区視察来庁
NHK[おはよう日本]放送
- 7月 ●インターネット(ヤフー)を活用した公有財産売却システムを導入
九州共立大学工学部建築学科視察来庁
- 9月 ●中央公民館設備改修工事にESCO事業導入 △予算の平準化
- 10月 ●予算市長査定におけるFM提案(公民館改築事業、保育園改築事業)
大阪府岸和田市視察来庁



これまでの取り組み(H21年度)

- 平成21年 11月 名古屋大学講演(ファシリティマネジメント短期教育コース)
茨城県かすみがうら市視察来庁
新潟県十日町市議会視察来庁
公共建築月間:保全技術研究会(東京)パネルディスカッション
新潟県柏崎市議会視察来庁
- 平成22年 1月 島根県安来市長・市議会視察来庁
千葉県四街道市視察来庁
- 2月 長野県松本市議視察来庁
青森県FM講演会
自治体等FM連絡会議発足(青森県・神奈川県・佐倉市幹事)
大阪府市町村営繕主務者会議研修会講演
- 3月 東京都市建設行政協議会
ストックマネジメントシンポジウム:パネルディスカッション(市長参加)
市役所1号館1階におけるロビーコンサート実施



これまでの取り組み(H22年度)

- 平成22年4月 ●IP電話導入による維持管理コスト縮減
- 5月 千葉県流山市FM視察来庁
長野県飯田市議会FM視察来庁
岡山県総社市議会FM視察来庁
長崎市大村市議会FM視察来庁
愛知県豊橋市FM講演
新潟県柏崎市FM講演
- 6月 資産管理経営室発足
- 7月 ●佐倉市八街市酒々井町消防組合出張所耐震改修減築工事 △6,400万円
香川県観音寺市議会FM視察来庁
愛知県大府市FM視察来庁
- 8月 韓国FM視察団来庁
庁内FM研修の実施(PPP研修:東洋大学大学院 根本教授)
岩手県立大学大学院FM視察来庁
北海道帯広市議会FM視察来庁
横須賀市FM視察来庁
- 9月 ●保育園改築事業仮設園舎削減提案 △1,100万円
●保育園改築事業に賃貸借契約手法を導入 △予算の平準化
宇都宮市FM視察来庁
(財)建築保全センター「FM戦略と保全データベース」講演(石川県金沢市)



これまでの取り組み(H22年度)

- 平成22年10月 戸田市FM視察来庁
柏市FM視察来庁
拓殖大学大学院FM視察来庁
兵庫県小野市議会FM視察来庁
- 11月 ●行政財産の一時貸付事業(自動販売機設置事業)の実施
+1,100万円/年
- 宮崎県宮崎市FM視察来庁
茨城県つくば市FM視察来庁
町田市議会FM視察来庁
山口県宇部市議会FM視察来庁
島根県安来市FM講演会(市長講演)
千葉県市原市FM視察来庁
大阪府貝塚市FM講演
(財)建築保全センター「FM戦略と保全データベース」講演(香川県高松市)
- 12月 三重県庁FM講演(三重県津市)
島根県松江市FM視察来庁
国土交通省中部整備局FM研究会講演(名古屋市)
●『施設管理者点検マニュアル(基本編)』の策定



これまでの取り組み(H22年度)

- 平成23年 1月 ●[FM 110番]の運用開始
愛媛県議会 FM視察来庁
石川県金沢市 FM視察来庁
大阪府 FM視察来庁
長野県岡谷市議会 FM視察来庁
- 2月 ●知的生産性研究委員会「SAP2009(オフィス)」アンケート協力実施
大阪府東大阪市 FM視察来庁
●公用車広告掲載事業の実施
JFMA 優秀FM賞受賞
JFMA FORUM 2011 市長記念講演
●『施設管理者点検マニュアル(基本編)』説明会(市長部局・教育委員会共)



FM体制の構築

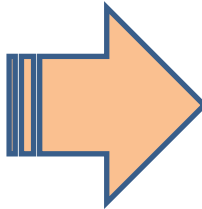
◇ファシリティ部門の統合

土地
管財課・・・総務部
管財部門(土地・財産)
庁舎部門(庁舎管理)

建物
営繕課・・・都市部
営繕部門(建物設計・工事)

データ
建築指導課・・・都市部
FM担当(データ整理)

H20年4月



H22年6月



管財課・・・総務部
《公有財産有効活用の促進》
《情報収集・整理・分析》

| | |
|-------|-------|
| 管財班 | 庁舎管理班 |
| FM推進班 | 営繕班 |

FMの実践

+ 指定管理者制度 **資産管理経営室(部相当)へ**

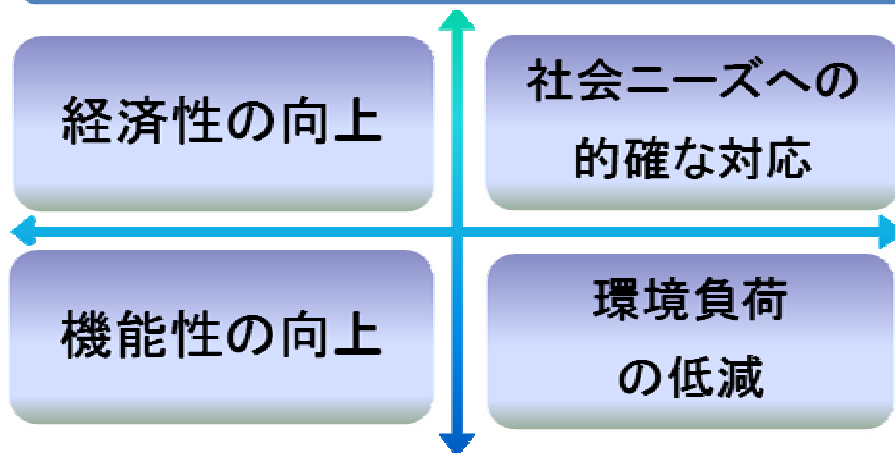


◇佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針(H20年9月)

方針の目的

本方針は、佐倉市においてファシリティマネジメントを効果的に推進し、これまでに蓄積してきた施設等を良質な資産として**次世代に適切に引き継ぎ、次世代の負担を軽減**することを目的とします。

基本的な考え方(4つの座標)



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**
⇒ファシリティ情報の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



室中八策

- 【一策】公の施設等に関する情報を市民に公開すること
- 【二策】市有財産総量の適正化を図ること
- 【三策】用途変更等、既存財産の有効活用を積極的に図ること
- 【四策】耐震改修工事を迅速に進めるための効率化を図ること
- 【五策】適正なパートナーシップに基づく民との連携を進めること
- 【六策】広く官としての役割を果たすため官官の連携を強化すること
- 【七策】新たな公共サービス知見創出のため学との研究協力を発展させること
- 【八策】適正な市有財産のマネジメントを行う体制づくりを強化すること

これまで個々のFMを
実践して来た中で導
き出された佐倉市FM
室の“やり方”



ファシリティの「見える化」

◇保全情報システムの導入

施設基本情報の収集・整理(H19.4～H20.3)
施設基本情報の入力完了(約560棟・H20.4～H20.5)

全庁・全施設で運用を開始(H20.6～)

(施設担当者説明会・施設説明訪問)

- (1)施設プロフィール
⇒土地・建物等の基本情報、保全情報の管理(施設台帳管理)
- (2)工事履歴
⇒建築・設備等の工事履歴の管理(工事履歴管理)
- (3)不具合状況
⇒施設の不具合状況等を管理・蓄積(施設現況・保全状況管理)
- (4)光熱水費
⇒電気・ガス・水道のコスト・使用量等の管理(エネルギー管理)
- (5)総合評価・分析
⇒課題施設の抽出・改善

・施設プロフィール
・工事履歴
・不具合状況
・光熱水費・使用量活用

(全体像)分析・評価

見える化

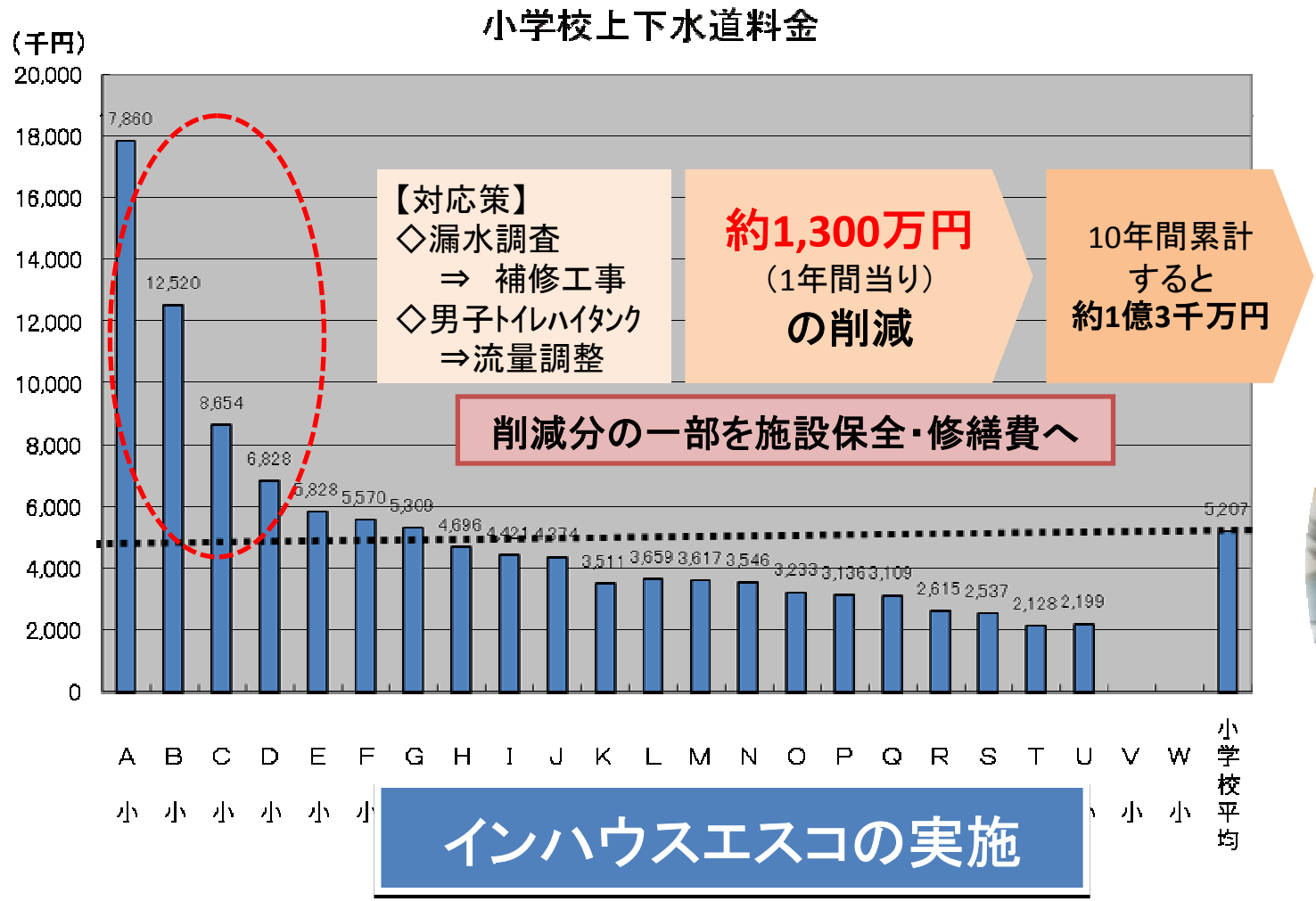
(個別)課題把握・抽出



効率的な保全計画
戦略的な施設利活用



データ分析(見える化の事例)



保育園改築事業に係る提案

市立保育園改築

に伴う提案

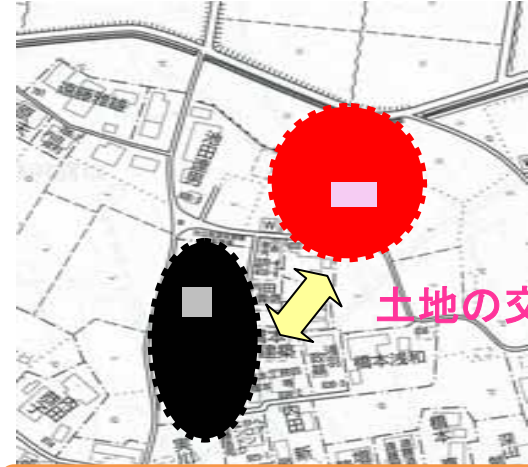
【現状】
 建築年: S22(S49一部増築)
 敷地面積: 2,237.94㎡
 構造: 木造
 階数: 平屋
 建物面積: 473.04㎡
 耐震性: 構造評点0.09(1.0)
 定数: 60人

CASE 1

《現位置にて改築した場合(概算)》
 【条件】 建物面積: 800㎡、RC造、2階
 想定工事費: 800㎡ × 350千円 = 280,000千円
 想定仮設園舎: 500㎡ × 50千円 = 25,000千円

【現位置近傍で土地交換する場合】

上記、仮設園舎を設置する必要がなくなる
 《利点》
 ○仮設園舎・休園が不要
 ○現在地と近隣
 ○地区の広域避難場所としての機能の確保
 《課題》
 ○公園機能が一時休止



土地の交換

仮設園舎約2,500万円の削減

CASE 2

【他の施設をリニューアルして使用する場合】
 ⇒A小学校の余裕教室(759㎡)を利用

【条件】 既存一部改修＋一部増築(給食室・階段)
 想定工事費: (改修)759㎡ × 150千円 = 113,850千円
 (増築)100㎡ × 350千円 = 35,000千円
 (合計) 148,850千円

《利点》
 ○仮設園舎・休園が不要
 ○交通上の利便性が向上
 ○建設コストの縮減
 《課題》
 ○所在地が変わる
 ○レイアウトに制約あり
 ○小学校との利用調整必要
 ○広域避難場所機能の不確保

CASE 3

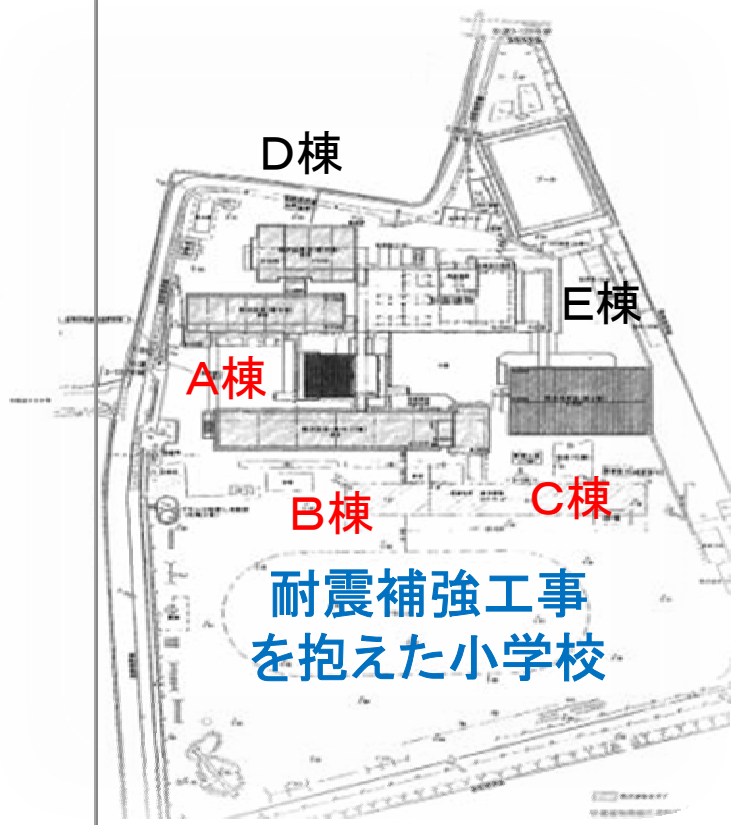
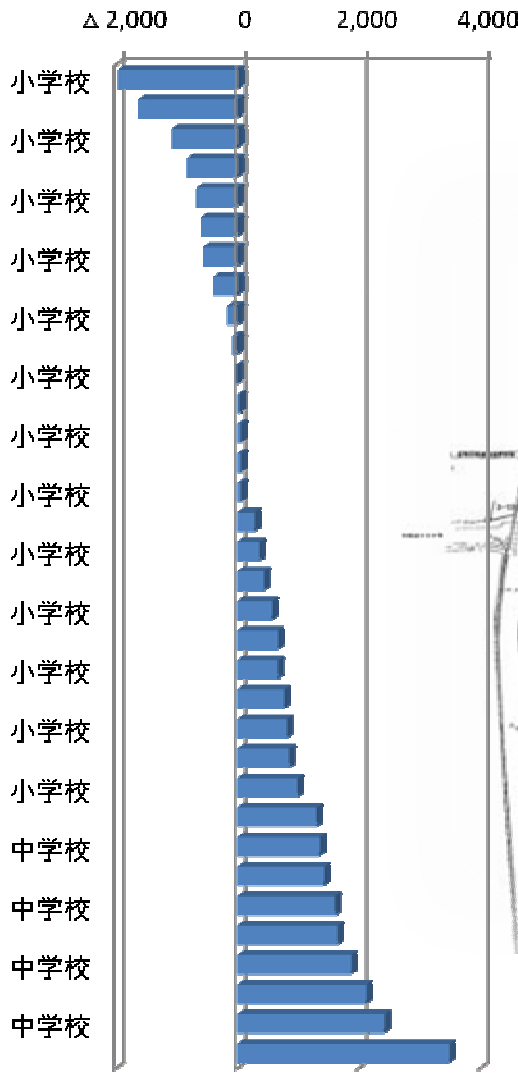
【他の施設をリニューアルして使用する場合】
 ⇒B小学校の余裕教室(1,308㎡)を利用

【条件】 既存まるごと改修(耐震補強工事含む)
 想定工事費: 1,308㎡ × 150千円 = 196,200千円

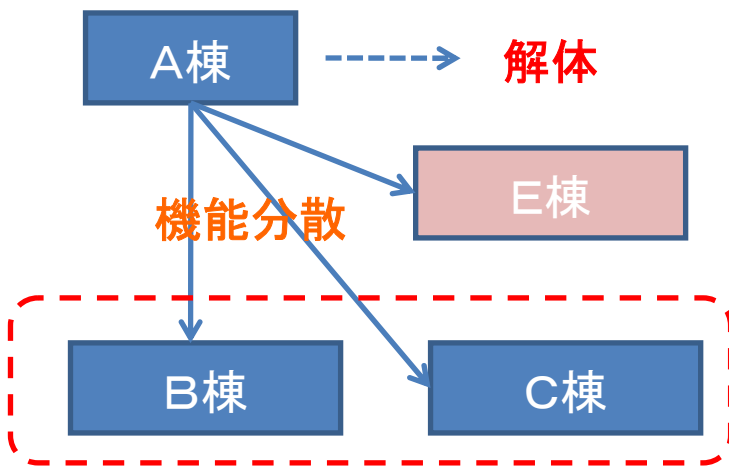
《利点》
 ○仮設園舎・休園が不要
 ○交通上の利便性が向上
 ○建設コストの縮減
 ○独立棟のため利用調整が容易
 《課題》
 ○所在地が変わる
 ○レイアウトに制約あり
 ○広域避難場所機能の不確保



集中化の事例 1 (棟間)



【与条件】
 D・E棟 ⇒ 新耐震校舎
 A・B・C棟 ⇒ 旧耐震校舎
 耐震補強順位 A→C→B
 保有面積 - 基準面積 ≒ 450㎡

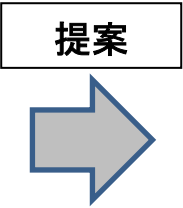


B・C棟を集中して補強
総量縮減(約450㎡) + 予算縮減(約6,000万円)

校舎基準面積と保有面積の差



減築設計の提案



消防署分署 (S.49竣工) の耐震補強工事

構造・規模: RC造 3階建て (PHあり)
延床面積 : 1,462 m²
建築年月 : 昭和49年 (1974年) 10月
利用状況: 3Fはほとんど未利用 (約400m²)

【シミュレーション】

新築 (1,000m²) : 約 495,000千円
既存補強 (1,452m²) : 約 200,000千円
減築補強 (1,000m²) : 約 136,000千円

不要な上層階を減築することにより耐震補強工事費総額を削減

約 64,000千円
の削減

特養施設(民間)誘致事業に係る提案

| 施設名 | 竣工年/構造・階 | 面積 (m ²) | 利用率 | 移転面積(m ²) |
|------|-------------|----------------------|------|-----------------------|
| 事務所 | H1.4(築18年) | 407.97 | 100% | 407.97 |
| | S・2 | | | |
| 収蔵庫1 | H4.10(築15年) | 201.07 | 100% | 201.07 |
| | S・1 | | | |
| 収蔵庫2 | H7.10(築12年) | 201.07 | 100% | 201.07 |
| | S・1 | | | |
| 【計】 | | 810.11 | | 810.11 |



移転候補①

| 施設名 | 竣工年/構造・階 /Is | 面積 (m ²) |
|------|--------------|----------------------|
| A中学校 | RC・4 | 1,985.00 |

OR

移転候補②

| 施設名 | 竣工年/構造・階 /Is | 面積 (m ²) |
|------|--------------|----------------------|
| B中学校 | RC・3 | 1,566.00 |

OR

移転候補③

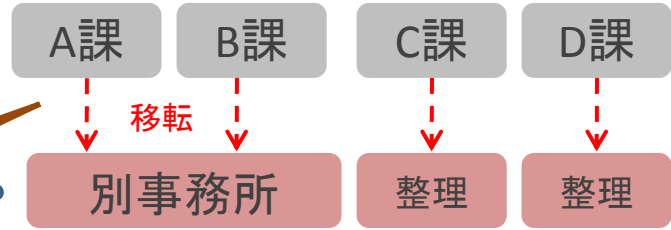
| 施設名 | 竣工年/構造・階 /Is | 面積 (m ²) |
|-----|--------------|----------------------|
| 事務所 | S・2 | 366.68 |

移転が必要!

第二段階

第一段階

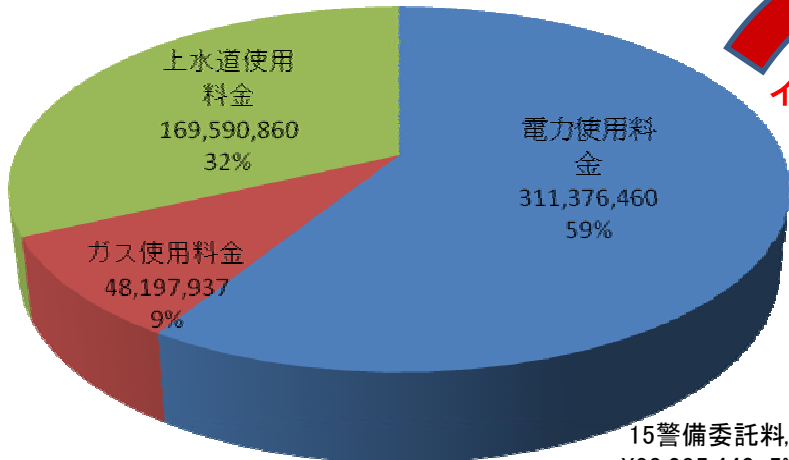
ここが重要



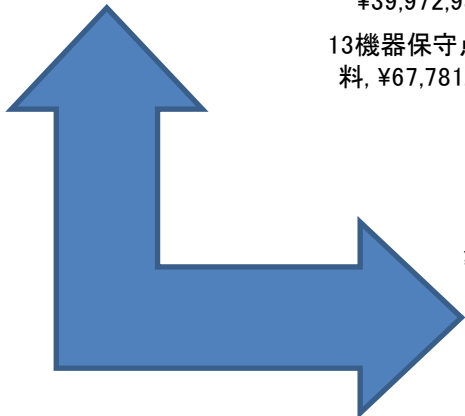
新設事務所建設費約1億円の削減



維持管理コストの内訳

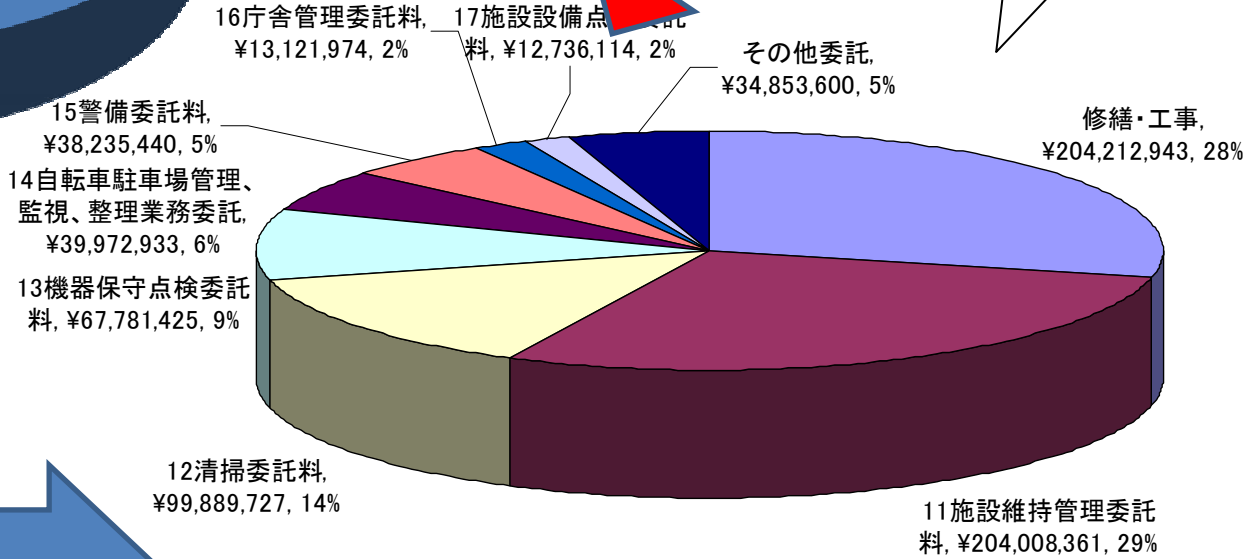


光熱水費合計 約5.3億円



インハウスエスコ削減分等を
少しでも維持管理費へ

修繕・工事単価 581円/m²・年
例)戸建住宅(100m²)に
換算すると・・・58,100円/年

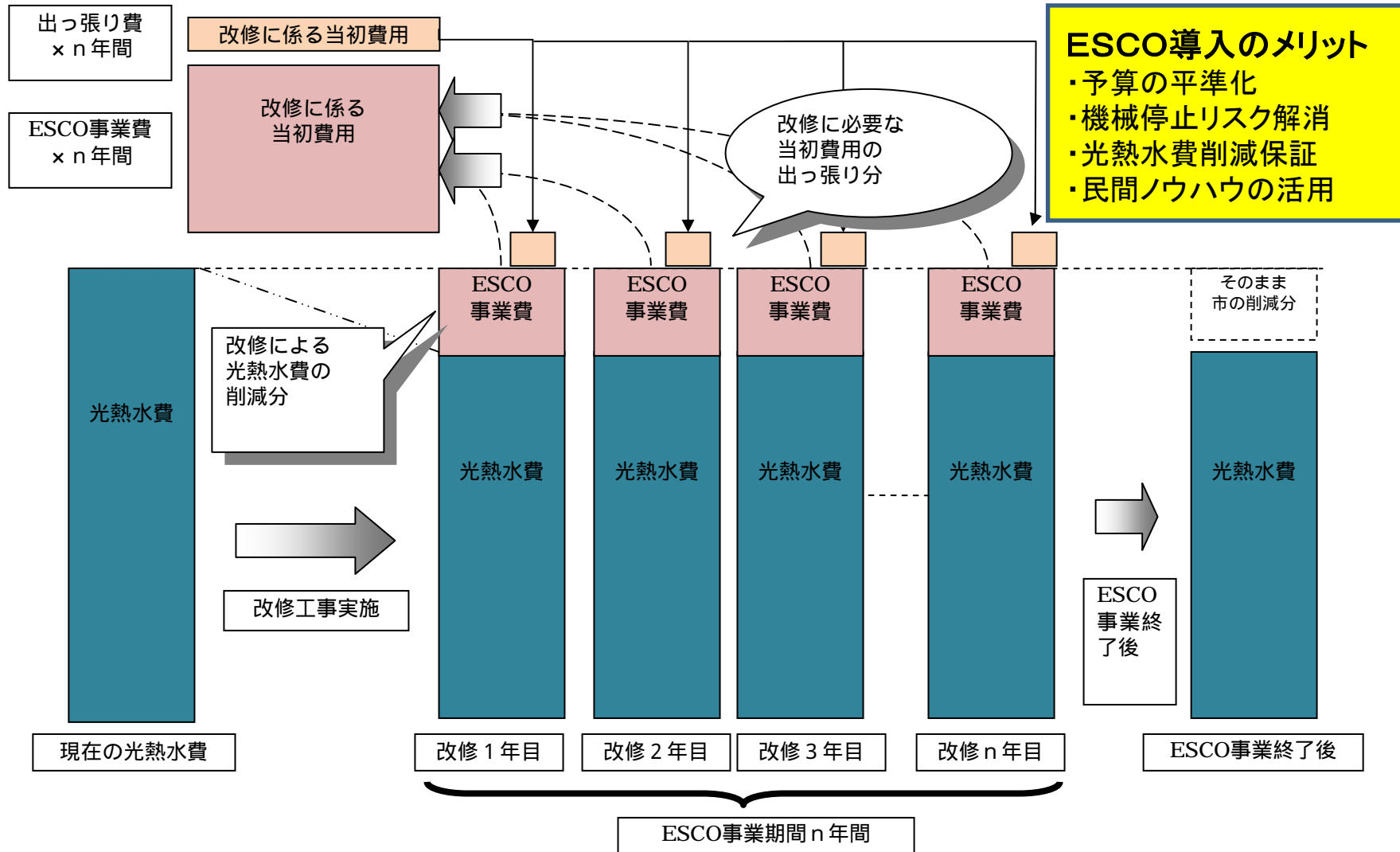


施設維持管理費合計 約7.1億円

ESCO事業の導入

ESCO事業の仕組み
(出っ張りESCO事業のイメージ)

歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp



インターネット公有財産売却システムの導入



■ インターネットを利用する目的

- ・インターネットを利用し広く情報を周知する
- ・入札者の便宜を図り、多数の入札者を確保することによって、高価での落札が見込める

■ インターネット利用のメリット

- ・インターネットオークションのシステムを利用するため、日本全国から入札が24時間いつでも可能
- ・ヤフージャパンのシステム利用者4000万人強への周知が見込める（ヤフー！オークション70億PV/月、某県HPトップページ20万PV/月）
- ・多数の入札者を確保することにより、一般競争入札と比べて、高い落札率、落札額が期待できる

■ 出品対象(眠っている財産を掘り起こそう！)

- ・不動産(土地、土地付建物、残地、廃道敷等)
- ・動産(自動車、物品等)

■ システム利用料

- ・出品時 0円
- ・落札時 落札額の3%



▼官公庁オークショントップページ
<http://koubai.auctions.yahoo.co.jp>



施設管理者点検マニュアルとFM110番

| | | |
|-------|----|---|
| A-2-3 | 屋上 | 陸屋根の屋上縁の立ち上がり（パラペット）や笠木（天端）モルタルにひび割れ、浮き、腐食はないか。 |
|-------|----|---|



パラペット部分のはがれや浮きの事例。落下すると大変危険です。



笠木モルタルのはがれや浮きの事例。落下すると大変危険です。



建物を見上げてみて、このような状態になっていたら危険です。

最も危険な現象の一つです。モルタルの浮きは、小さなハンマーで軽く叩いてみるだけで判断できます。特に、下部を利用者が通行している場合には緊急性を要します。まずは、通行禁止の措置をとって下さい。

日常の外部清掃の折、コンクリート片等が地面に落ちていたら、片付けてしまう前に必ず上部外壁等を確認して下さい。

このような場合には、至急所管課又は資産管理経営室（**FM110番**）に連絡して下さい。

【FM110番】情報は、BIMMSへ蓄積



現実にある市有建築物を題材に、技術者以外の管理者でも、まずは手に取ってみようとするマニュアル作りを目指して！！（基本編）

普段、何気なく行動していることに、大きなカギが・・・

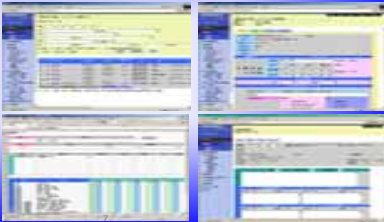
資産管理経営室内に“FM110番”を設置

保全情報システムの機能(3)

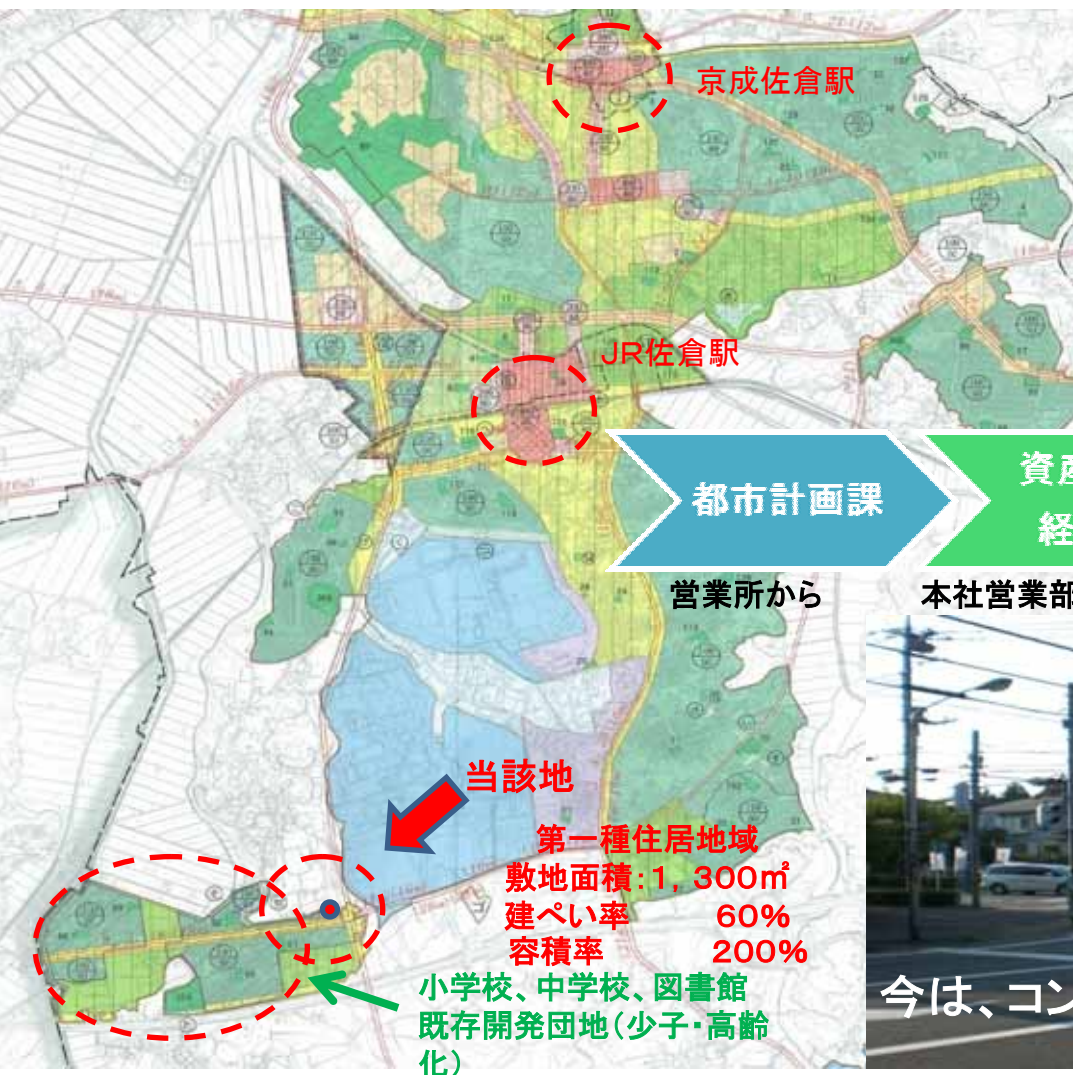
施設不具合情報

施設の不具合状況を記録し、保全計画への反映させる。

施設の劣化状況にかかる情報を管理・蓄積

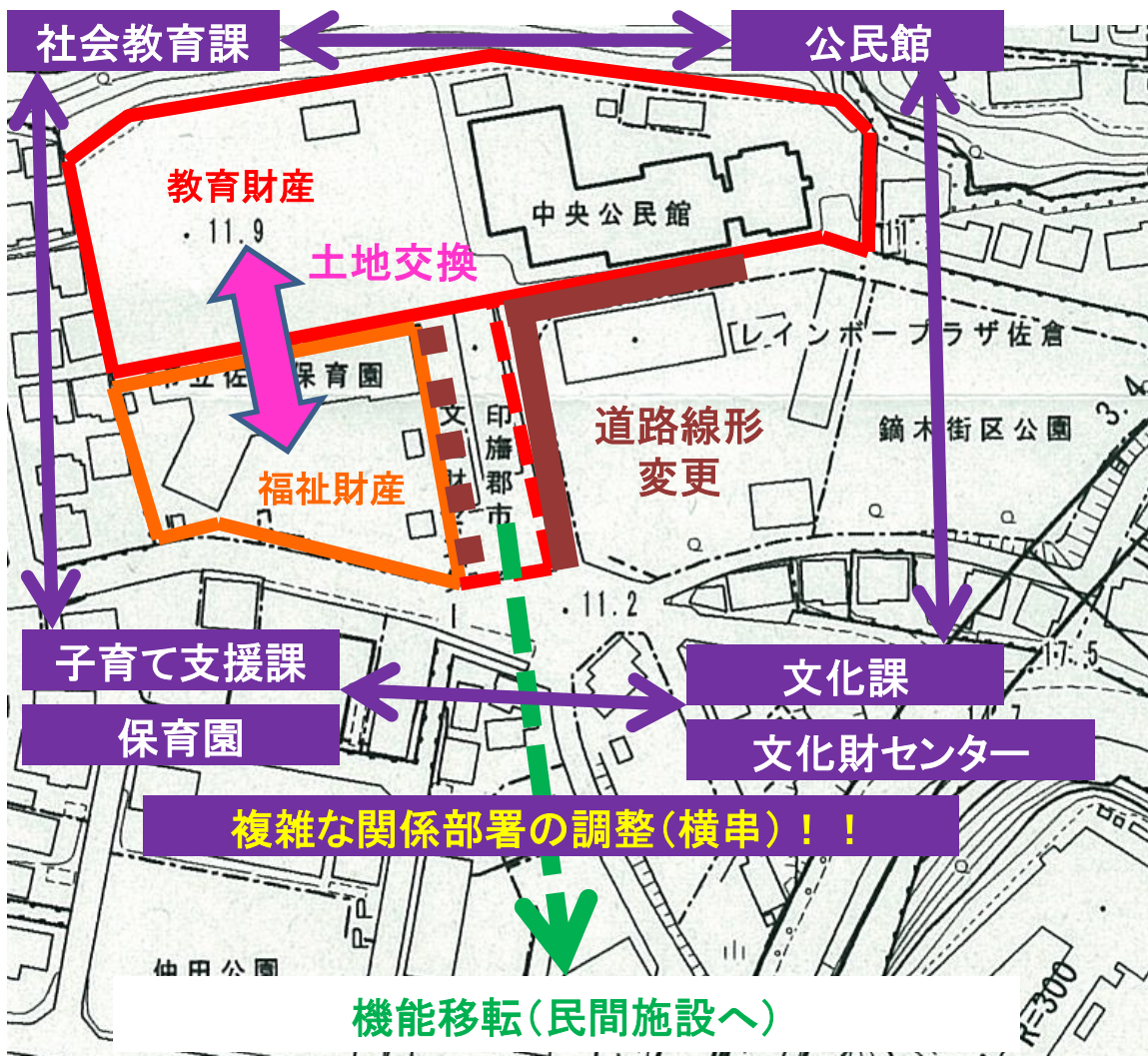


土地の利活用の促進



地区全体としての利用調整(横串)の事例

歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp



- 発端は**
 - 老朽化した保育園の改築
 - 賃貸借方式を提案
- 土地交換**
 - 公民館用地(教育財産)と保育園用地(福祉財産)の交換
- 機能移転**
 - 文化財センター(7市2町)の同時移転構想へ
- 関係協議**
 - 他の施設へ機能移転
 - 他市とシェアを含む
- 土木協議**
 - 道路線形の変更へ(改良)
 - 庁内全体連携
- 効果**
 - 地域全体の最適化(庁内一体化)
 - 全体コスト削減
 - 他のPREとの連携

市有財産の一時貸付の事例

自治法第238条の4で行政財産の管理及び処分について規定し、同条第2項で「行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。」とし、同項第4号で「行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地(以下この号において「庁舎等」という。)についてその床面積又は敷地に**余裕がある場合**として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者(当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で**適当と認める者**に限る。)に当該余裕がある部分を貸し付けるとき(前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。)。」、同条第7項で「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。」と定めています。

新たな歳入の確保
1,100万円/年

電光掲示板機能を付加することによって、**防災情報**等、市の情報提供媒体としても活用

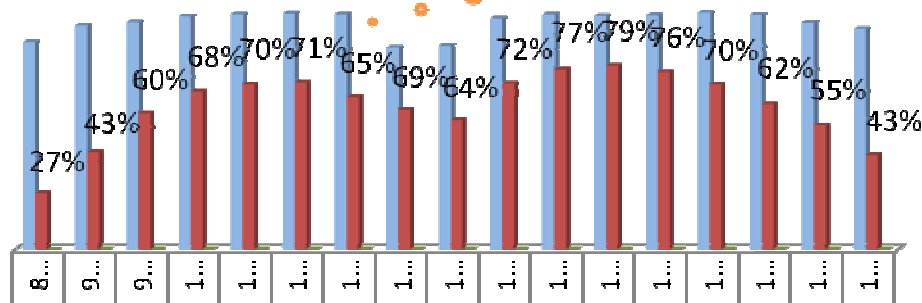
災害時における在庫商品の**無償提供**



公用車利用実態調査 H20.5.12～5.30(15日間平均)

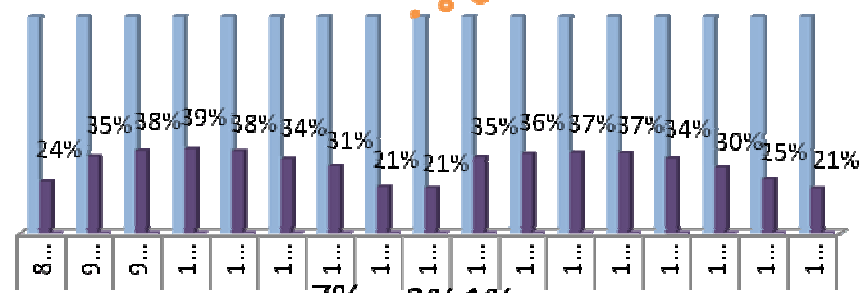
共用車稼働率

平均稼働率は、**63.2%**



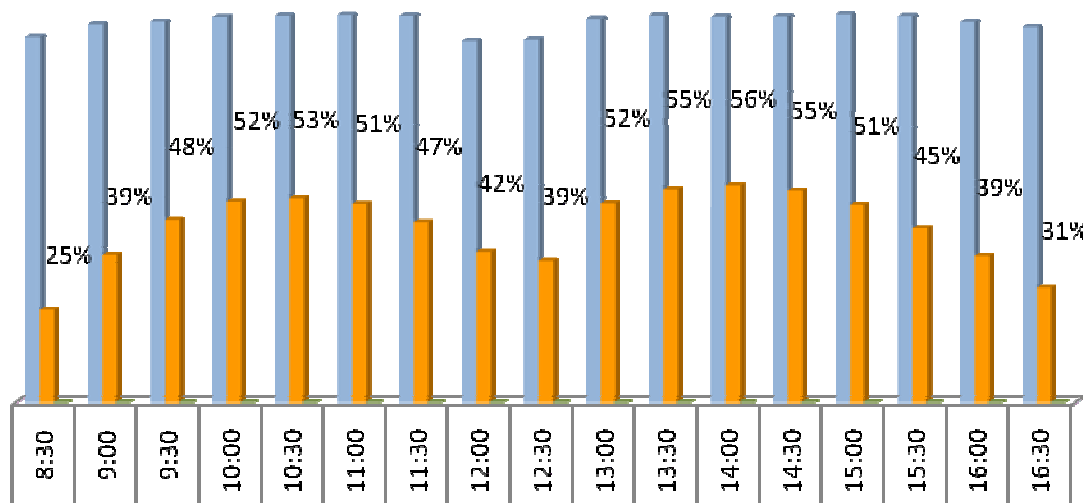
専用車稼働率

平均稼働率は、**31.5%**

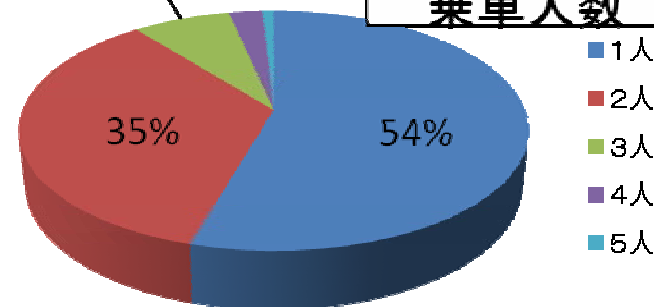


共用車+専用車 稼働率

平均稼働率は、**44.4%**

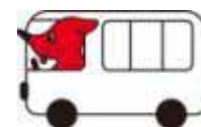


乗車人数



本調査(データ分析)は、各課で持つ車の不合理性の解消と、利用者満足度の向上、総量縮減、望ましい車種の提案へ...

⇒まさにFMのミニチュア版！！
約1,000万円/5年のコスト削減目指す



公用車の広告掲載(予定)



【ライトバン2台】

掲載期間は**1年間**、入札により
最高金額の申込者に決定。



【軽自動車1台】

営業において会社の認知度も上がり、話題の切り口にもなる
→掲載企業の方にも喜ばれる。

公用車を広告媒体として、新たな歳入の確保

約**110,000**／年
(予定)

ロビーコンサートの実施

既存空間の有効活用
黒川紀章設計 本庁舎1階ロビー
市民演奏者による
ロビーコンサート
毎月第4水曜日:12:15~12:45

LOBBY
CONCERT
2010

佐倉市
Sakura

LOBBY
CONCERT
2010



LOBBY
CONCERT
2010

佐倉市
Sakura



LOBBY
CONCERT
2010

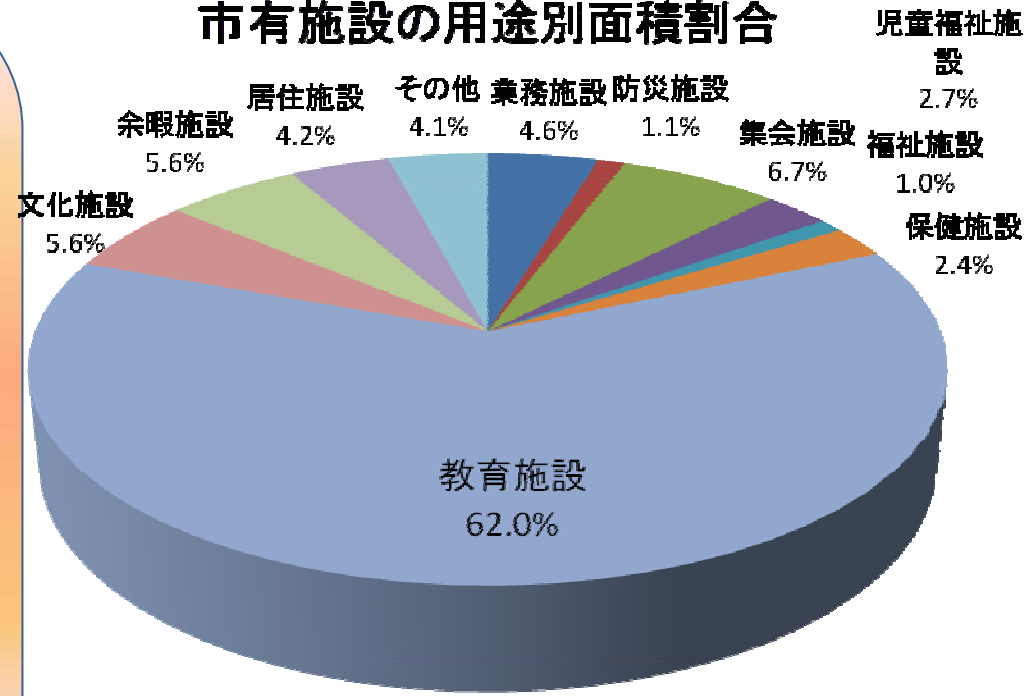


今後のFM戦略上のカギ

《今後の大きな課題(カギ)》

- 市有施設面積の60%以上を占める学校施設の利活用
(能動的コンバージョン等)
 - ・少子高齢化社会等、急激な社会情勢の変化に対応(サスティナブル建築)
 - ・地域コミュニティの真の核としての機能(ボランティア, NPO, 市民連携)
- PRE同士・PREとCREのアライアンス
 - ・国・県・近隣市との連携(効率性・効果性)
 - ・『公』は『官』のみではない
→官民連携(資産としての活用)
- 情報公開
 - ・市民へのファシリティの『見える化』
 - ・施設白書等

市有施設の用途別面積割合



BIMMSデータより(2009年11月時点)

PRE・CREのアライアンスイメージ

| | | | |
|---|------|---|--|
| 公 | | 民 | |
| 官 | | 民 | |
| 官 | 官民連携 | 民 | |

官官連携

ボランティア・NPO・指定管理者制度



自治体等FM連絡会議

- フェースtoフェースで様々な情報を交換
- (財)建築保全センター:『公共建築のFMと保全ネットワーク』事業に位置づけ
- 第1回連絡会議
 - ・平成22年2月9日(火)
 - ・江戸川区勤労福祉会館
 - ・参加者 約100名
- 第2回連絡会議
 - ・平成22年7月16日(金)
 - ・グランドパーク
 - ・参加者 約130名
- 第3回連絡会議
 - ・平成23年2月8日(火)
 - ・タワーホール船堀
 - ・参加者 約140名

米カリフォルニア州 スタンフォード大学 ロジャース教授
『普及率16%の理論』(イノベーター理論)

・・・マーケティングの世界

- ・イノベーター(革新的採用者) 2.5%(45/1800)
- ・オピニオンリーダー(初期少数採用者) 13.5%(243/1800)
- 合計 16%(288/1800)

※このオピニオンリーダーを獲得できるかが、拡がるための分かれ道



JFMA 公共施設FM研究部会

- 各自治体やFM関係諸団体との情報ネットワークの構築
- (社)日本ファシリティマネジメント推進協会:『公共施設FM研究部会』
- JFMA FORUM の開催
- 毎月第3木曜日:公共部会の開催

千葉県FM意見交換会

- 千葉県内自治体のFMに関する意見交換
- 第1回意見交換会
 - ・平成22年3月17日(水)
 - ・県庁大会議室
 - ・参加:6自治体(千葉県、千葉市、船橋市、習志野市、流山市、佐倉市)
- 第2回意見交換会
 - ・平成22年7月30日(金)
 - ・旧県警本部(旧館)第6会議室
 - ・参加:9自治体(千葉県、千葉市、船橋市、市川市、習志野市、流山市、浦安市、四街道市、佐倉市)



ご清聴ありがとうございました
Think Globally Act Locally

◆お問合せ・ご感想

佐倉市資産管理経営室(FMO)

佐倉市海隣寺町97番地

TEL : 043-484-6110

FAX : 043-485-0108

E-mail : fm@city.sakura.lg.jp



F M O