

自治体FM戦略

— 公共施設管理の最適化に向けて —

彩の国さいたま人づくり広域連合
平成25年度政策課題共同研究チーム

FM ALL埼玉

Introduction

あなたのまち、どうですか？

公共施設は
いつまで使えると
思いますか？

公共施設を
建て替える財源は
ありますか？

今、公共施設のマネジメントが
求められています

■ ファシリティマネジメント (FM) とは

公共施設に対する経営活動

- 計画的な改修・更新
- 余剰施設の有効活用
- 施設数の見直し(統廃合など)



「**ファシリティ**(土地・建物・環境)」
を総合的・長期的に「**マネジメント**
(企画・管理・活用)」すること

建物

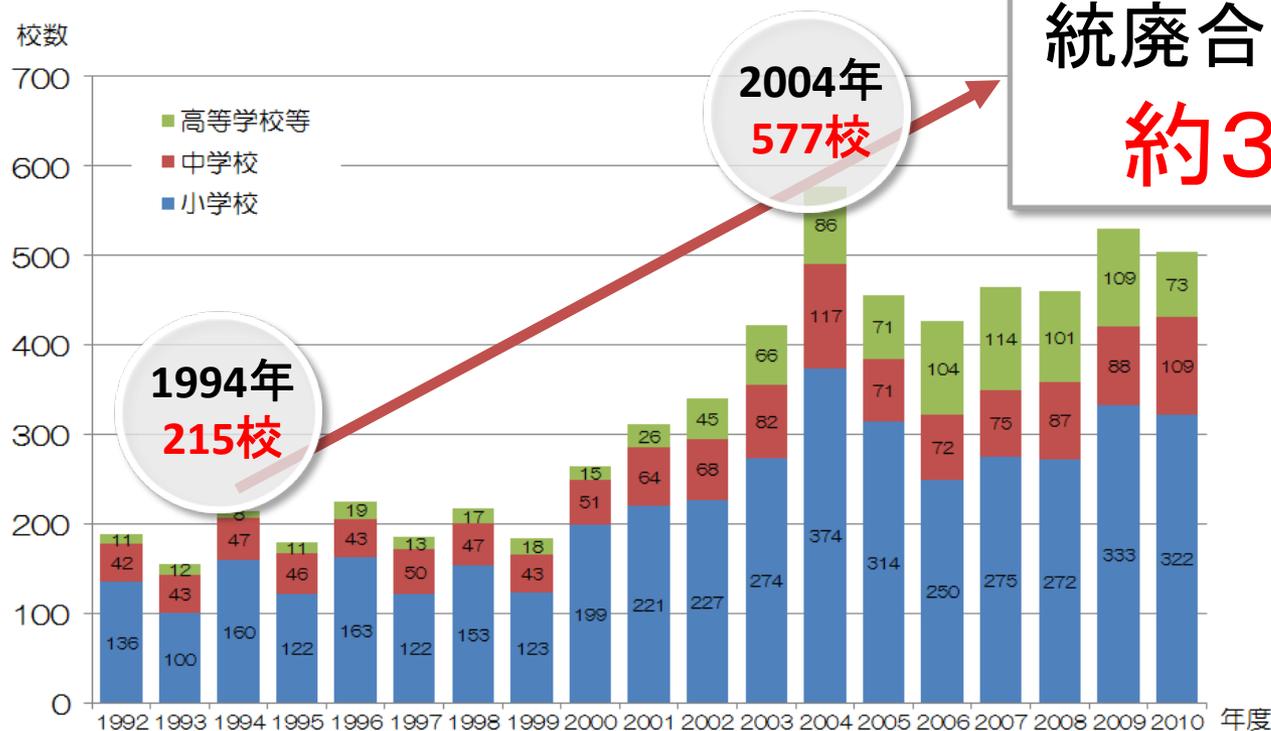
マネジメント
(企画・管理・活用)

土地

環境

FMって本当に必要なの？

少子化による学校の統廃合



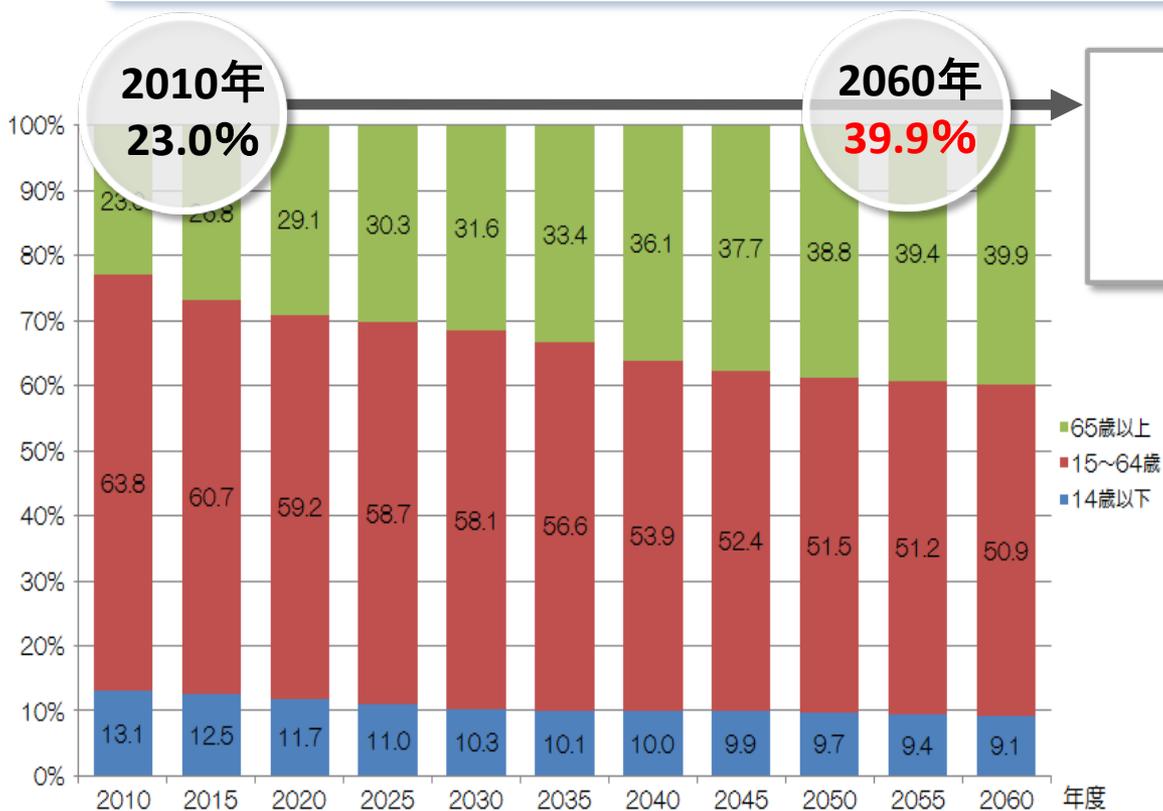
統廃合数は10年間で
約3倍に増加

施設の
余剰

文部科学省「公立学校廃校発生数(年度別・都道府県別、平成4年度～平成23年度)」を基に作成

FMって本当に必要なの？

超高齢社会への突入



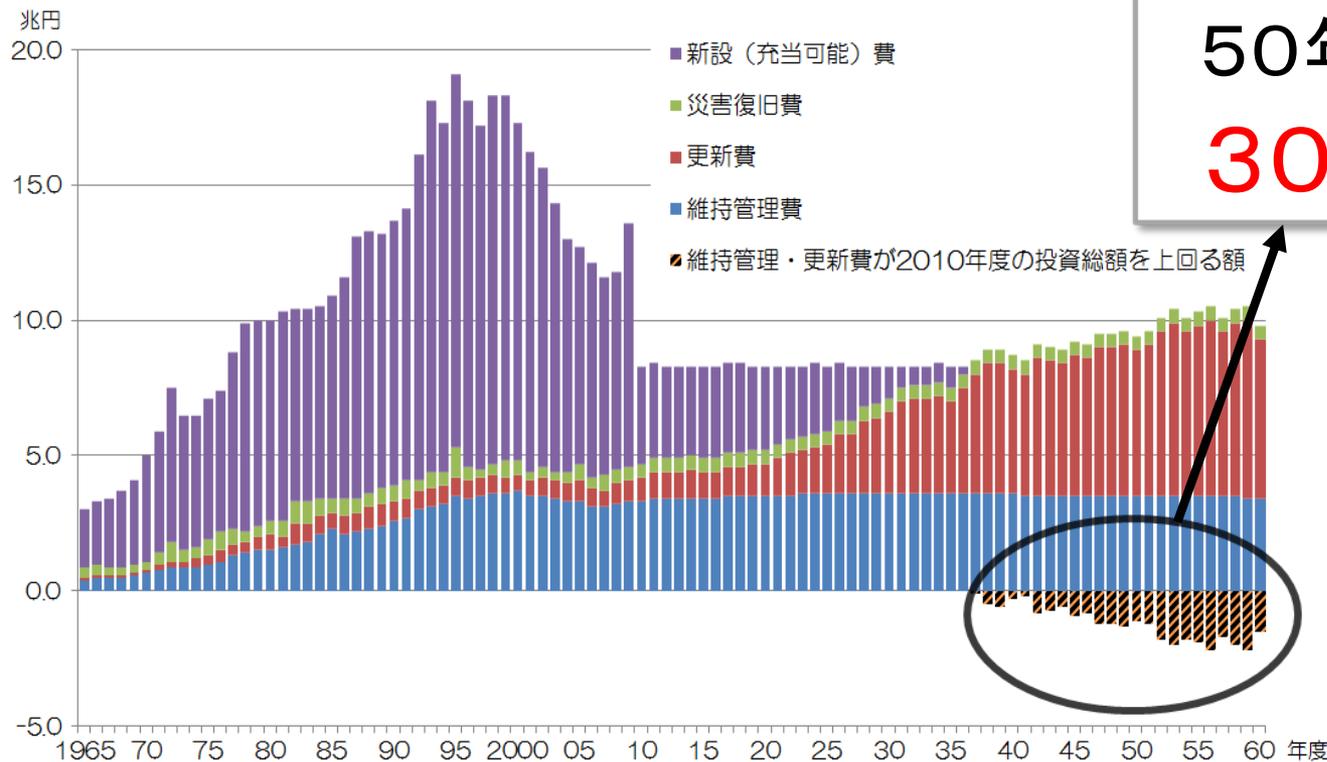
50年後には
4割が高齢者

施設の
不足

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」を基に作成

FMって本当に必要なの？

公共施設の寿命はおよそ50～60年



財源の
確保

国土交通省「建設投資の動向について」を基に作成

FMって本当に必要なの？

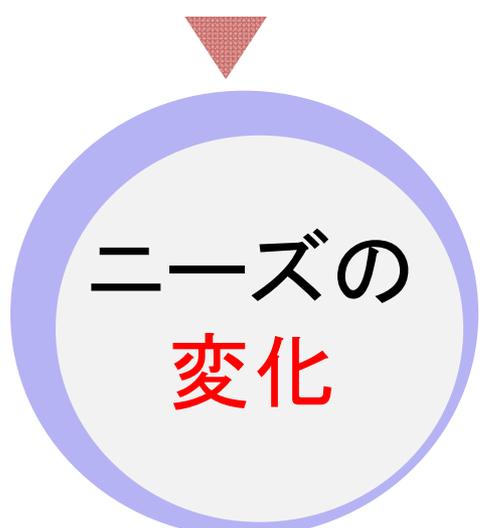
■ 小学校の余裕教室、その使い道は？



生徒とお年寄りが
一緒に給食

高齢者を対象とした
健康教室

余裕教室の有効活用
施設の複合化・共有化



ニーズの
変化

FMって本当に必要なの？

目的以外の利用ができない公共施設

青少年向け
施設

共同事務の一括発注
ができない

連携が
取りにくい状況

空き時間に他の
目的で利用できない

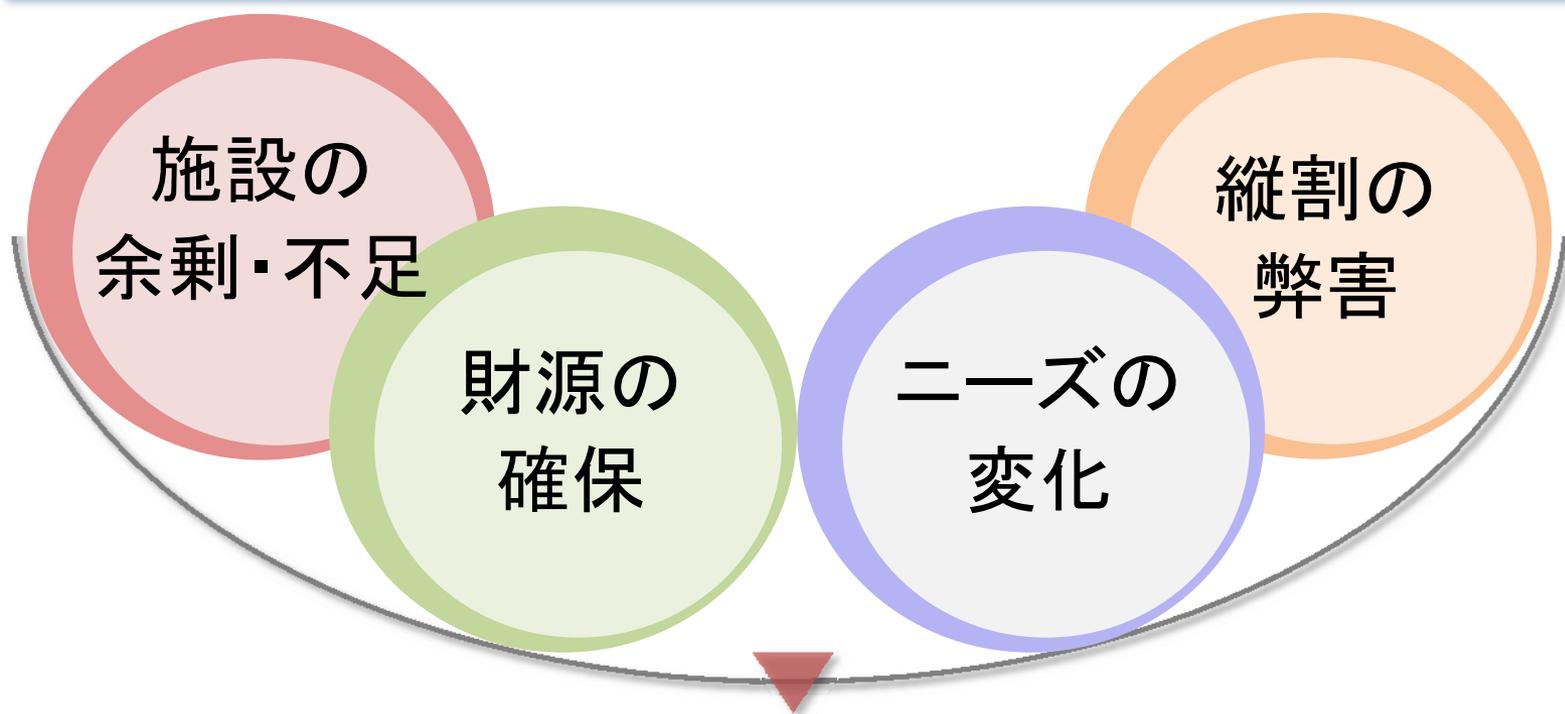
高齢者向け
施設

非効率な施設利用
維持管理も個別実施

縦割りの
弊害

FMって本当に必要なの？

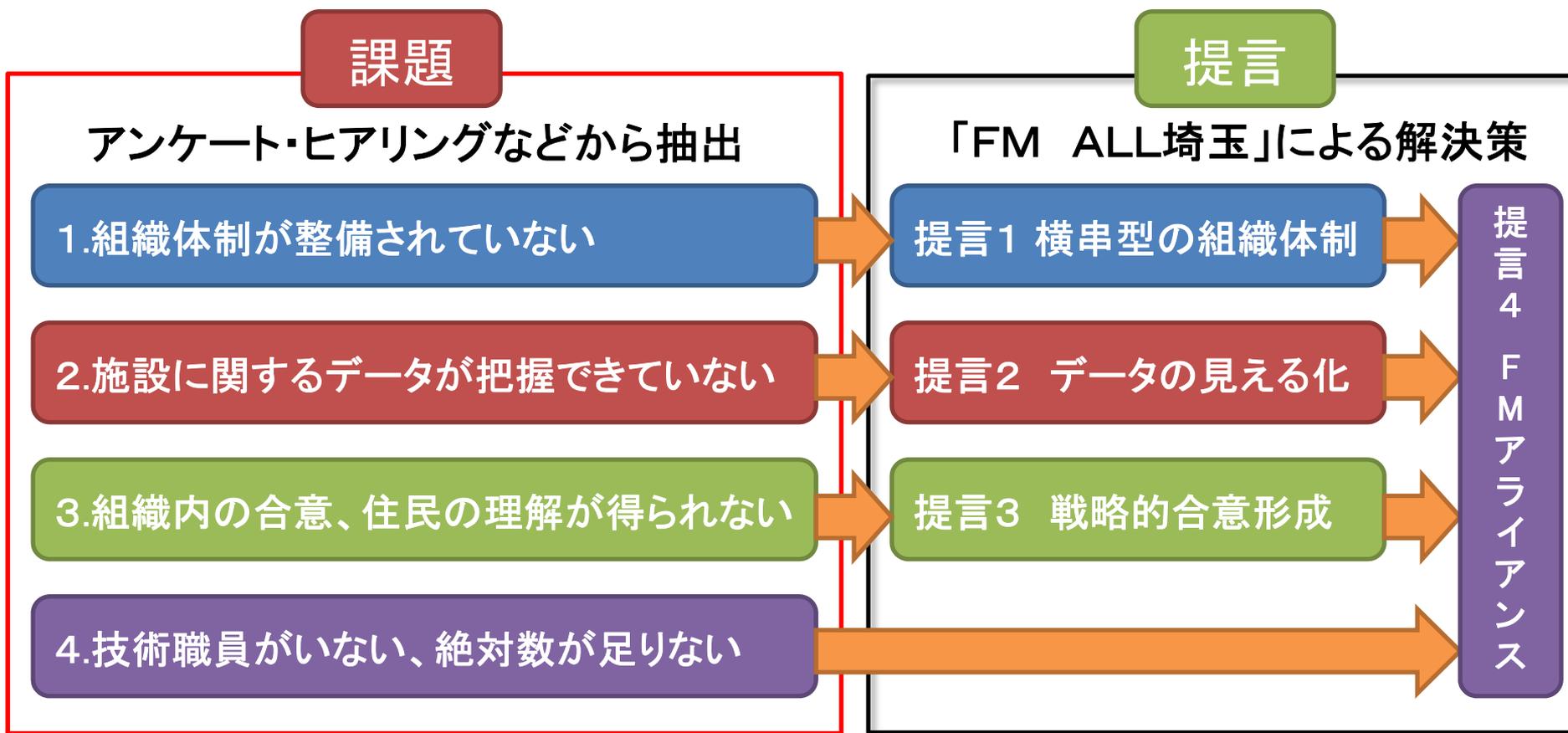
公共施設の方向転換に対応するには？



FMで解決できるのではないか？

FMって本当に必要なの？

FM取組における課題と4つの提言



提言 1

F Mに取り組むために

～横串型の組織体制～

なぜ縦割り組織ではいけないの？

問題点

施設ごとに個別管理

他の施設との情報交換や連携がない
施設ごとに修繕・保全方法が異なる

施設の余剰

行政サービスごとに施設を保有

FM組織作りのポイント

▶ 公共施設の管理・経営に関して
横串を通せること

▶ 管財・営繕機能、企画・行革機能、
財政機能を併せ持つこと(連携)

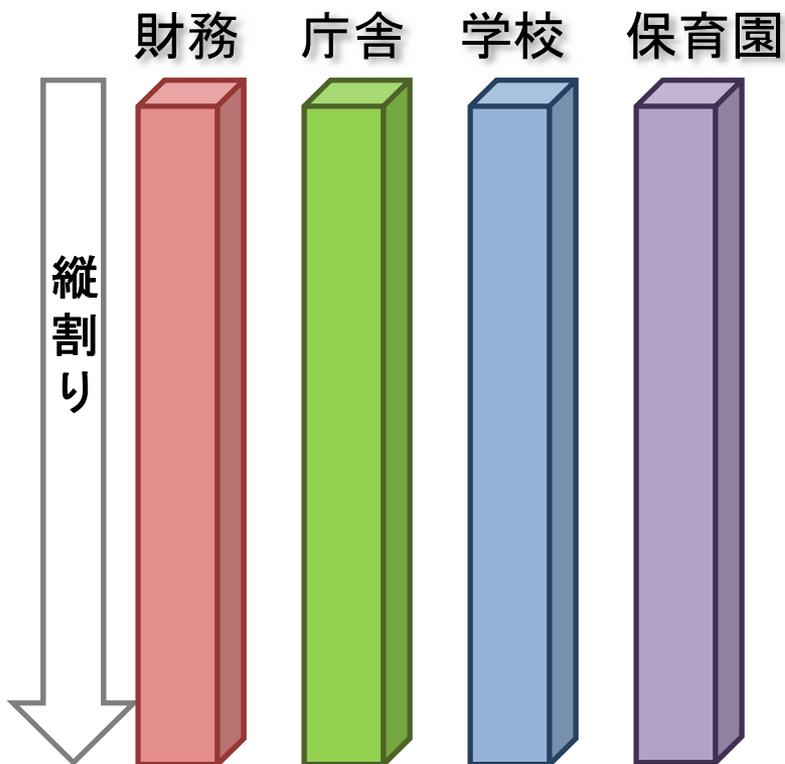
▶ 公共施設の保有と使用を分離して
考えられること

公共施設の“管理”を“経営”に変える

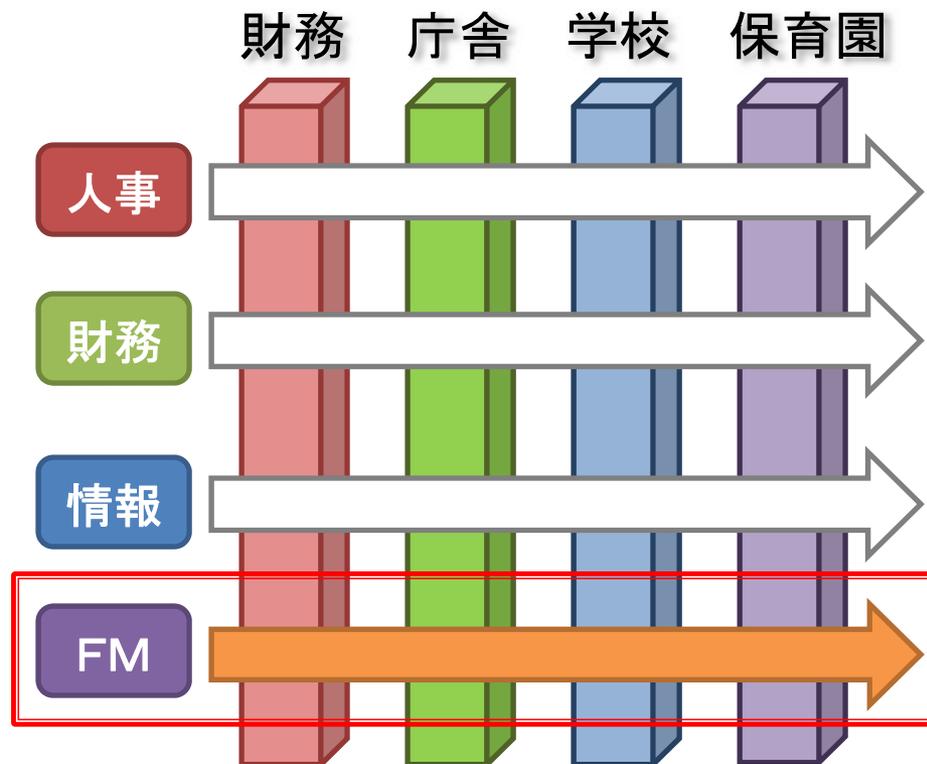
公共施設の管理・経営に関して横串を通せること

“一元管理”できる組織を作る

従来の施設管理体制

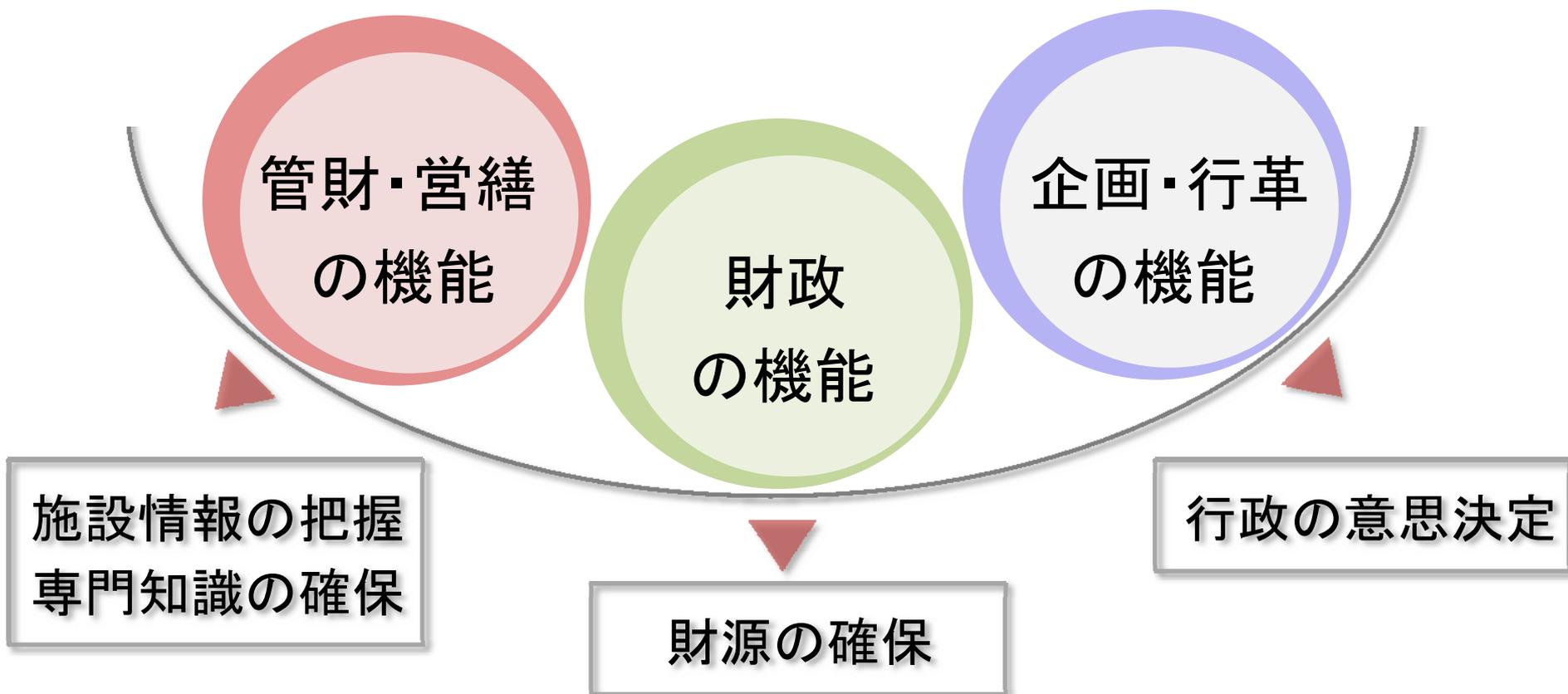


横串型の組織体制



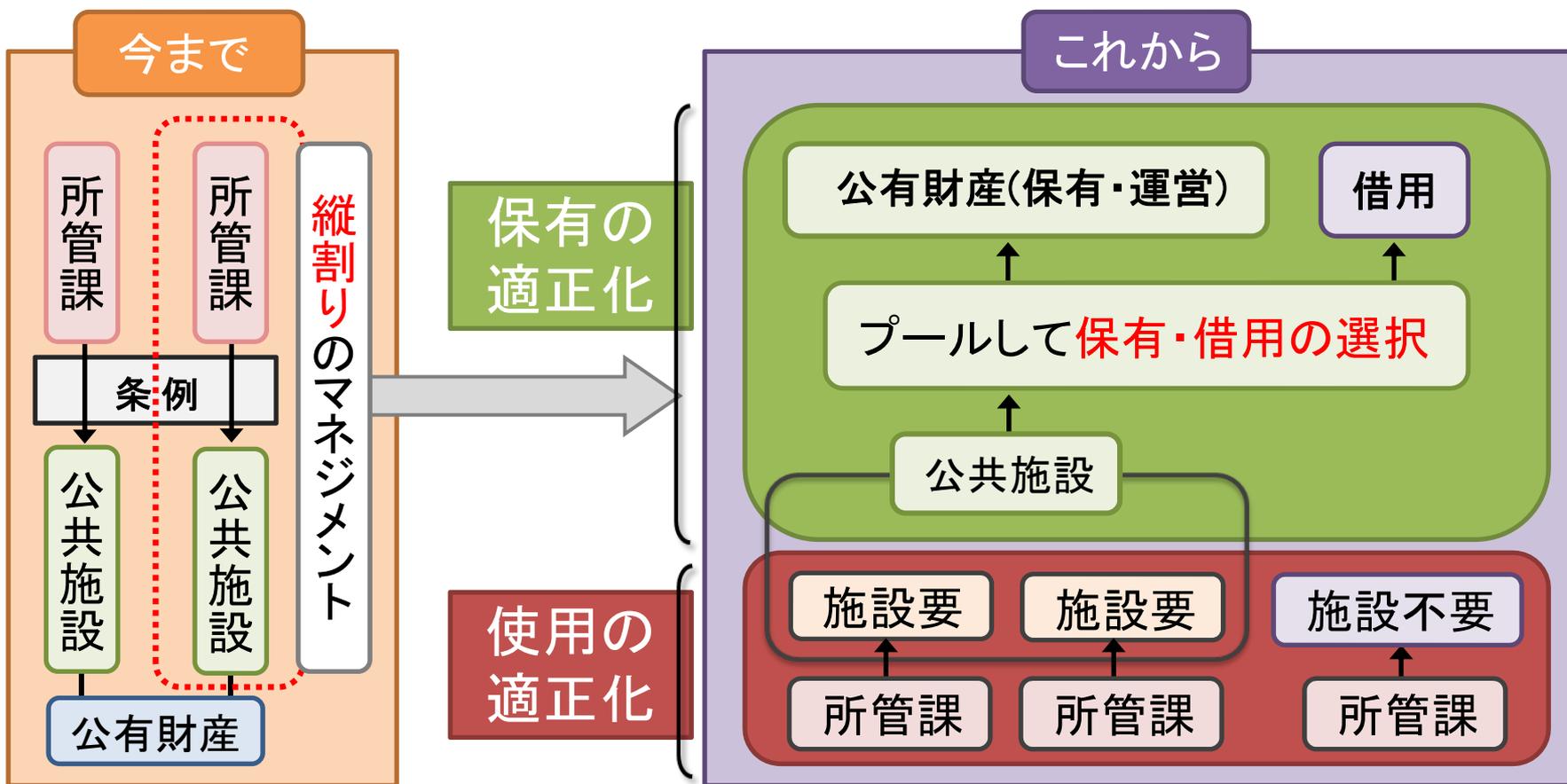
管財・営繕機能、企画・行革機能、財政機能を併せ持つこと(連携)

FM組織には3つの機能が必要



公共施設の保有と使用を分離して考えられること

必ずしも施設を所有する必要はない



提言1：“横串型の組織体制”のまとめ

FM組織作りのポイント

- 公共施設の管理・経営に関して、横串を通せること
- 管財・営繕機能、企画・行革機能、財政機能を併せ持つこと(連携)
- 公共施設の保有と使用を分離して考えられること

公共施設の“管理”を“経営”に変える

提言 2

F Mに必要なデータはこれだ！

～データの見える化～

なぜ、必要なデータが見えていないのか？

問題点

集め方がわからない

事務量が膨大、分析も煩雑

管理・整理されていない

一元管理されていないため
非効率

使い方がわからない

データを見ても、
状況が把握できない

データの見える化のポイント

必要なデータの明確化

必要最低限の項目の洗い出し
統一フォーマットの作成
データベースの構築

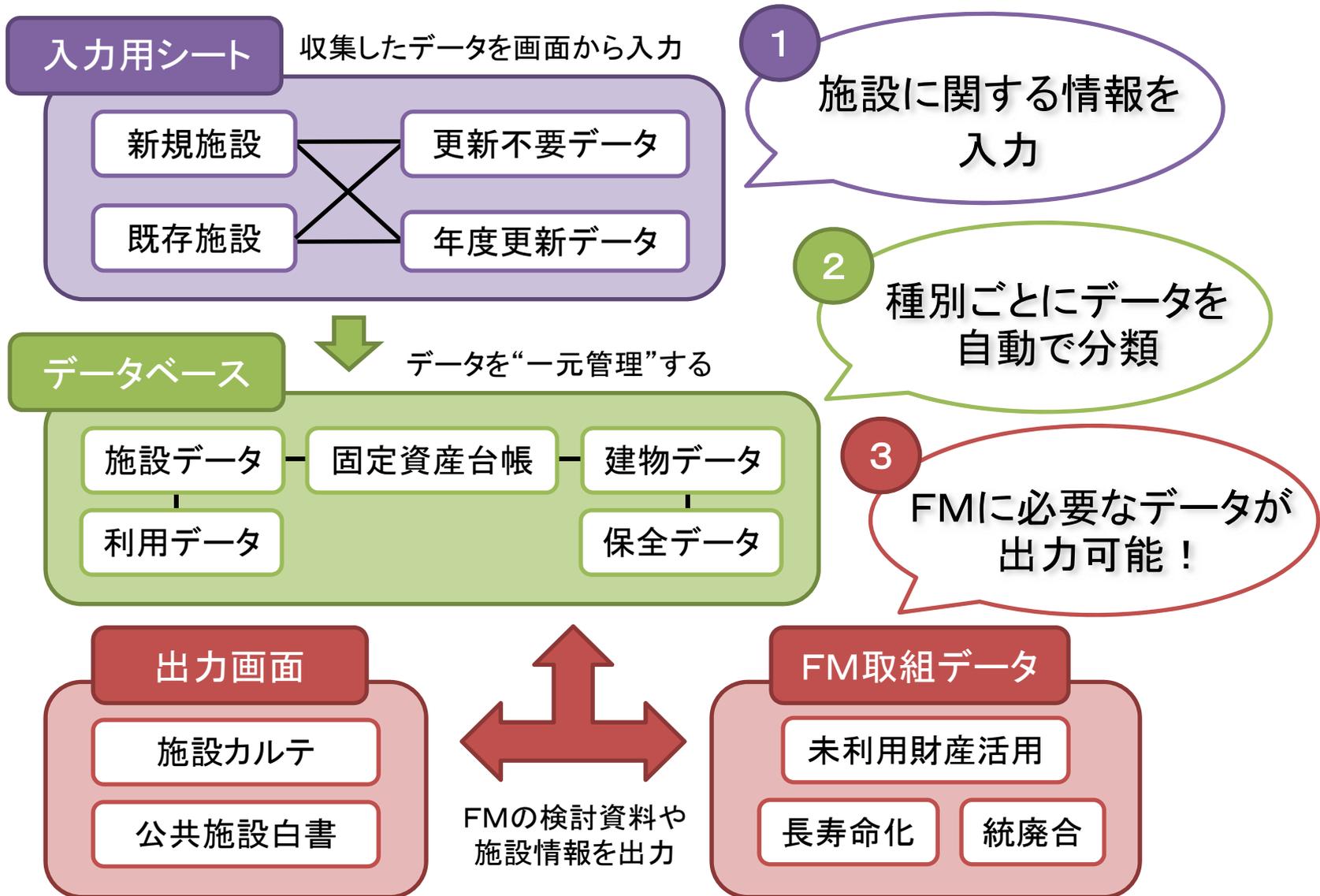
FMデータの指標を作成

FCI (Facility Condition Index)
FCP (Facility Condition **Point**)

データの見える化

データが見えるようにするために

FMデータを「管理」する



「FM ALL埼玉」が提案するFMデータ指標

■ 新施設保全指標“FCP”とは

耐震補強が必要な場合、
1000を加算

重大な劣化がある場合、
100を加算

1 2 0 5

1項目の最大値を
10として、加算

項目		教室棟
耐震補強		1,000
修繕	屋上防水	100
	外壁改修	0
環境改修	LED電気	5
	壁面緑化	0
劣化改修		100
建築小計		1,205

点数により、施設の劣化状態が判断可能

データの見える化によりできること

施設の縮減・集約化を検討したい場合…

FM取組選択

保有財産の
最適化

縮減・集約化



新規設置



借地への対応



1

「縮減・集約化」ボタンを
選択

2

取組別比較表を
自動で作成

3

FM取組検討の
資料として利用！

名称	施設コード	概要情報			
		敷地面積	建物1		
			用途	建設年度	床面積
A公民館	1000001	300	集会所	S 45	150
B図書館	1000002	2,500	店舗	S 40	1500

見えたデータでFM取組の検討が可能

提言2：“データの見える化”のまとめ

データの見える化のポイント

必要なデータの明確化

必要最低限の項目の洗い出し
統一フォーマットの作成
データベースの構築

FMデータの指標を作成

FCI (Facility Condition Index)
FCP (Facility Condition **Point**)

データの見える化

提言 3

戦略的合意形成の進め方

～総論賛成各論反対で立ち止まらないために～

総論賛成各論反対問題とは

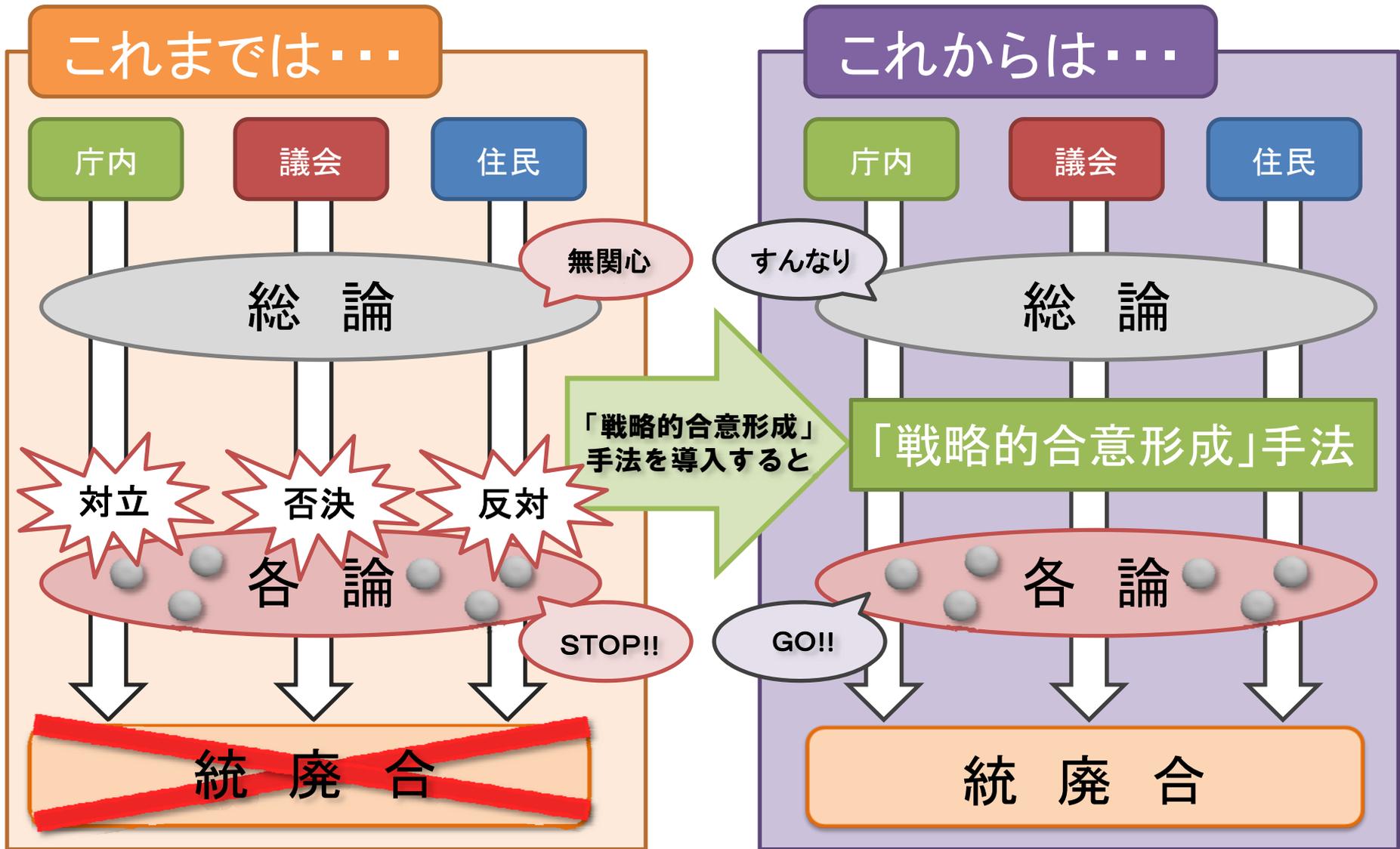
総論賛成

子どもの数が減っているから、
学校の統廃合はやむを得ないだろう

各論反対

私の思い出がつまった母校を
廃校にするなんて、絶対**反対**だ！！

戦略的合意形成の必要性

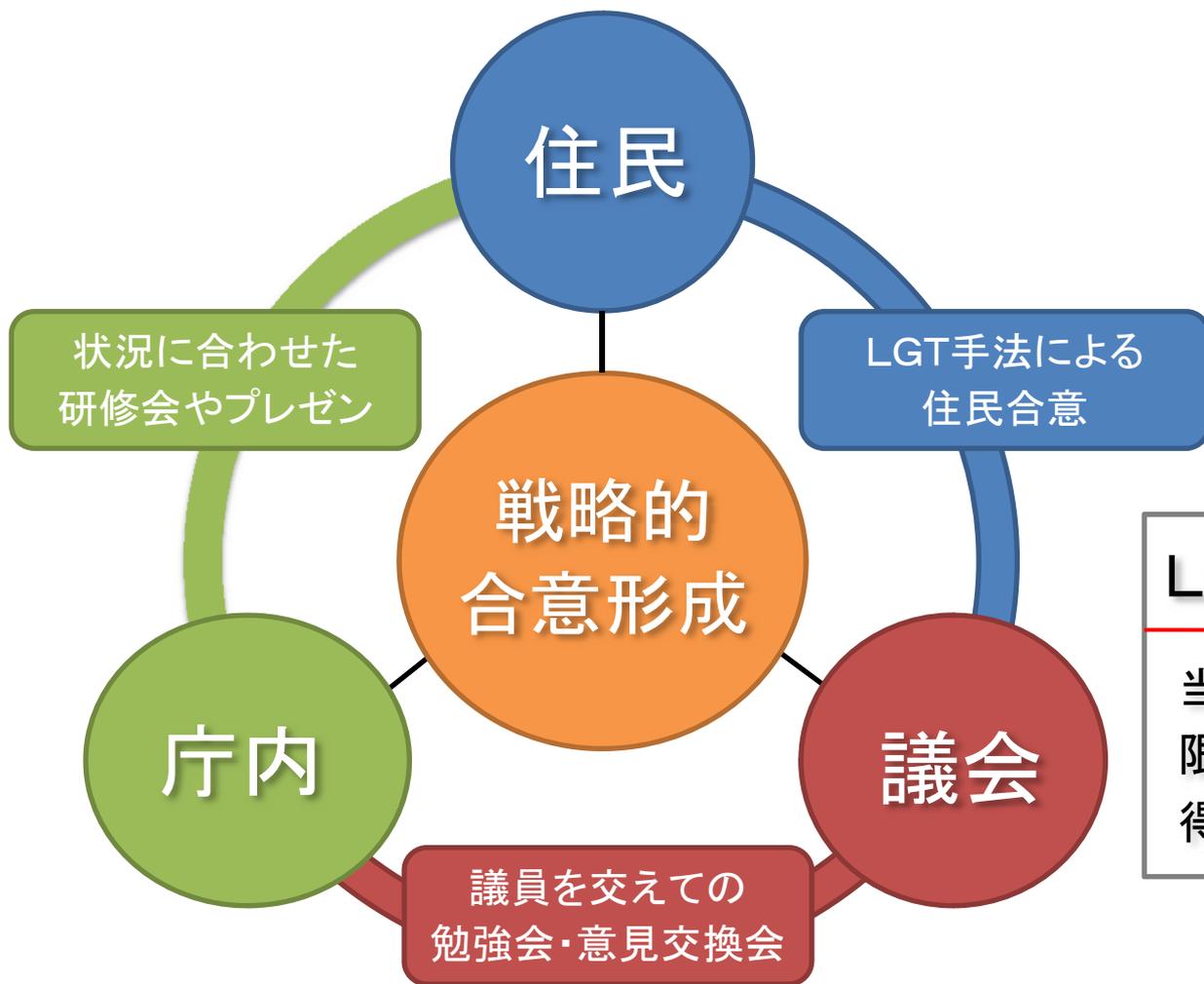


総論賛成各論反対の突破口

■ 戦略的合意形成の3つのキーワード

- 計画のプロセスをオープンにすること
- 計画初期の段階から合意形成対象者が参画
- 可視化した資料による、わかりやすい説明

戦略的合意形成手法 ～3つの合意～

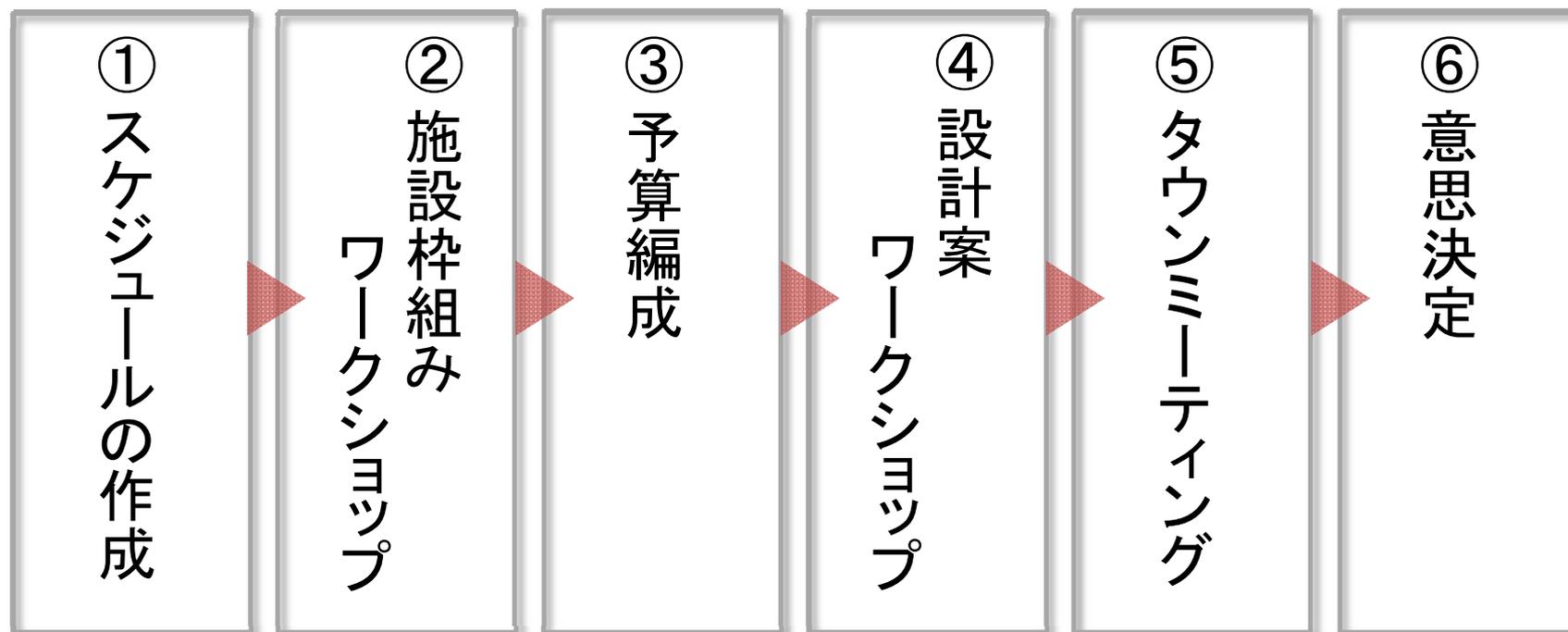


LGT手法

当研究会が提言する対象者を限定せずに、より多くの賛同を得ることを目的とした合意形成

LGT手法とは

6つの段階を踏んで進める合意形成手法



提言3：“戦略的合意形成”のまとめ

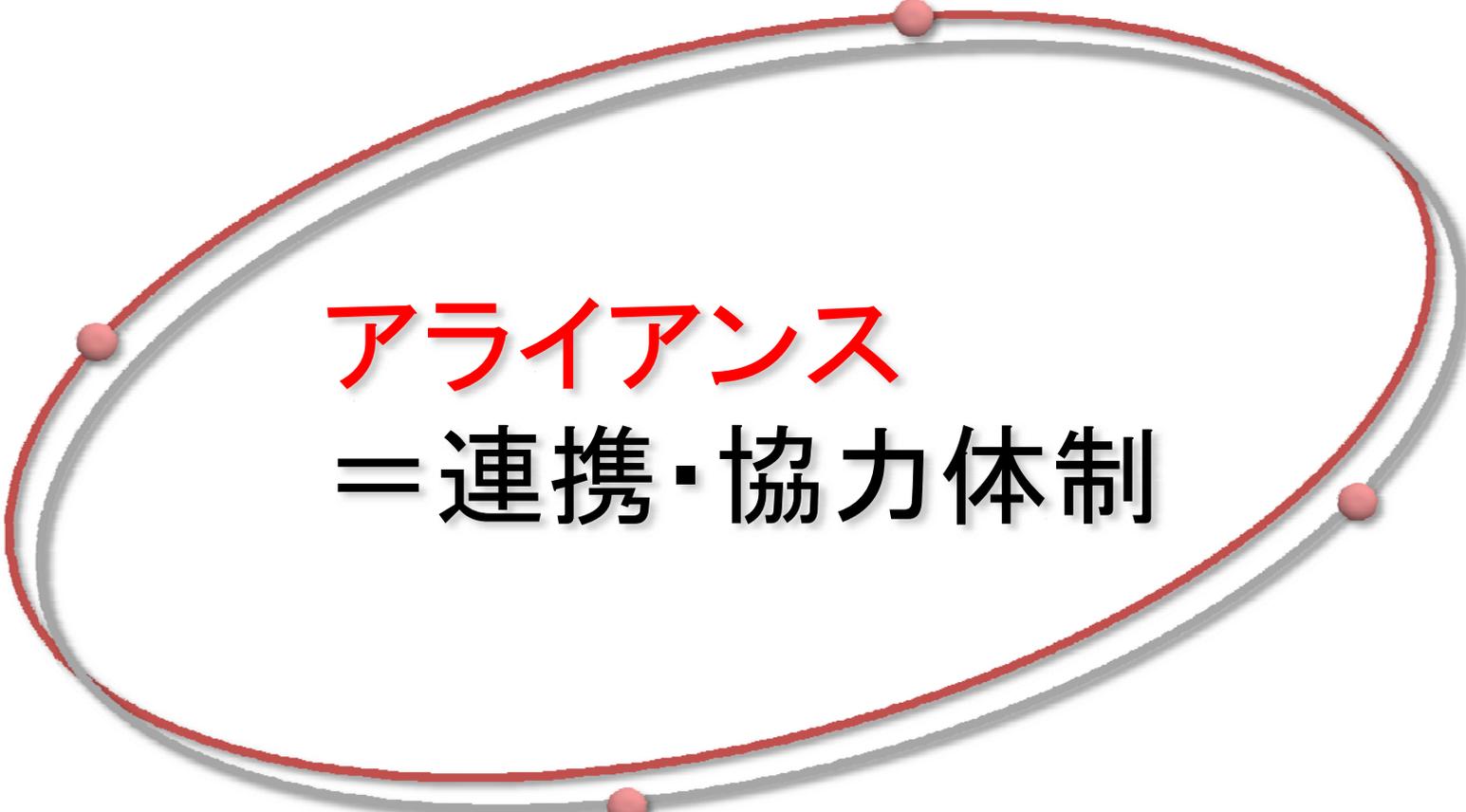
戦略的合意形成の3つのキーワード

- 計画のプロセスをオープンにすること
- 計画初期の段階から合意形成対象者が参画
- 可視化した資料による、わかりやすい説明

提言 4

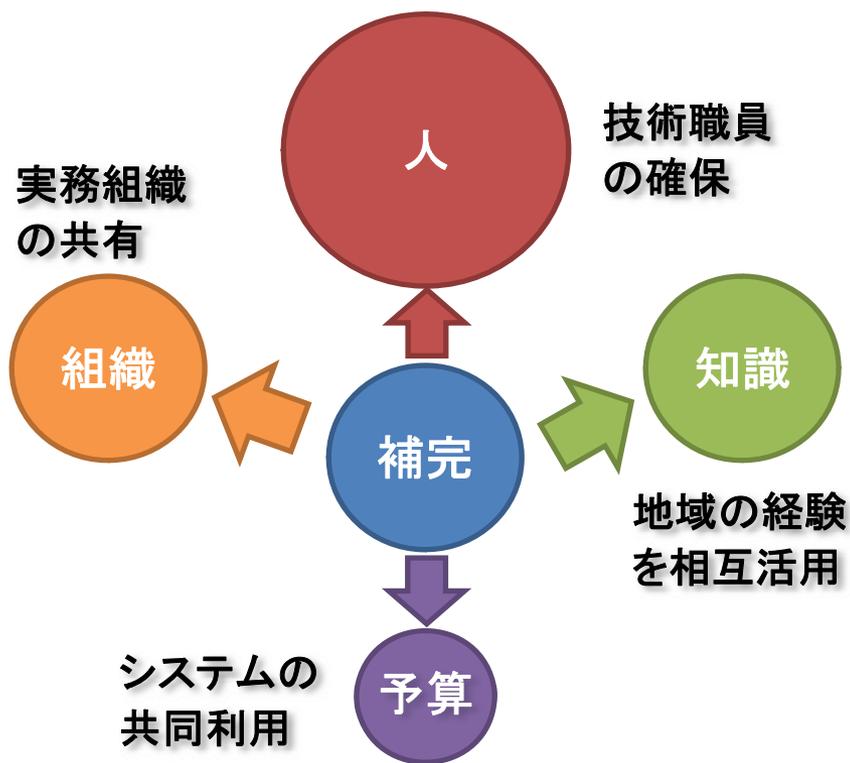
Shall we FMアライアンス？

FMアライアンスってなに？



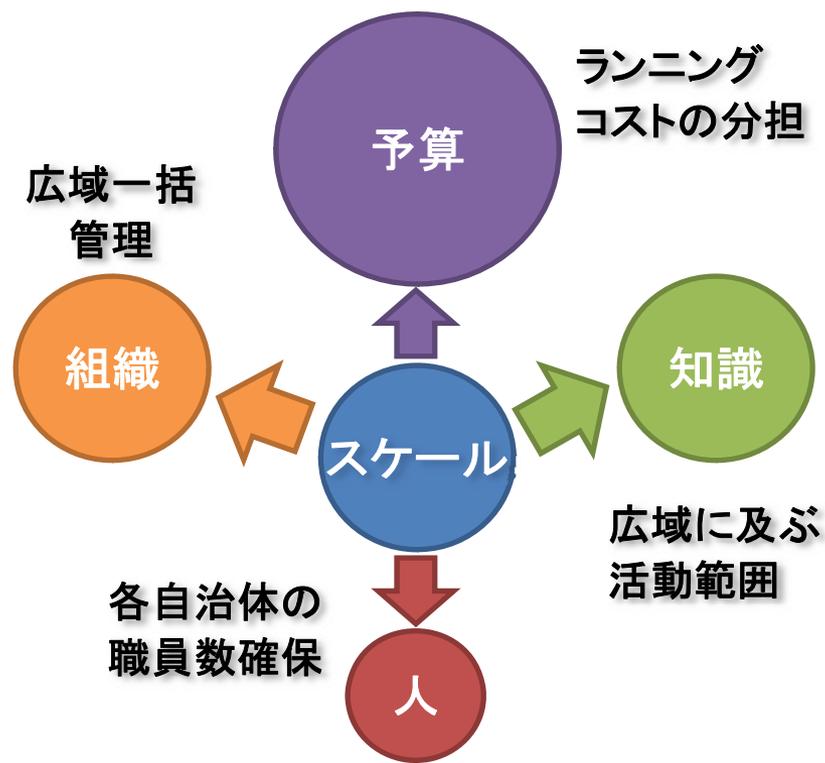
アライアンス
＝連携・協力体制

アライアンスにおける2つのメリット



補完によるメリット

例：静岡地方税滞納整理機構



スケールによるメリット

例：神奈川県町村情報システム共同事業組合

FMアライアンスでできること

■ まずは「補完によるメリット」が重要

人材の
確保・育成

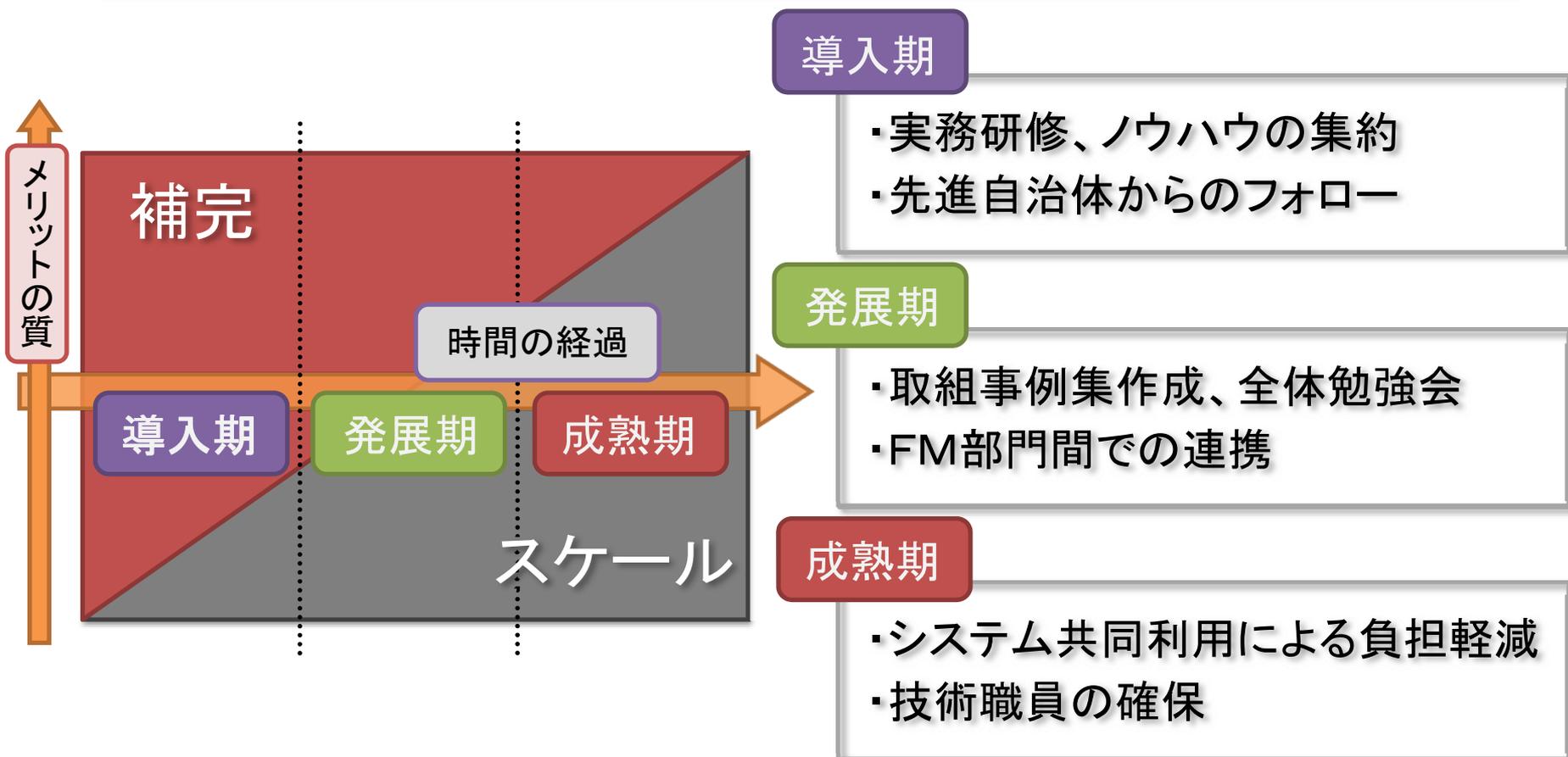
組織の
体制作り

ノウハウの
蓄積・共有

共通の課題を持つ自治体同志で協力

成長するFMアライアンス

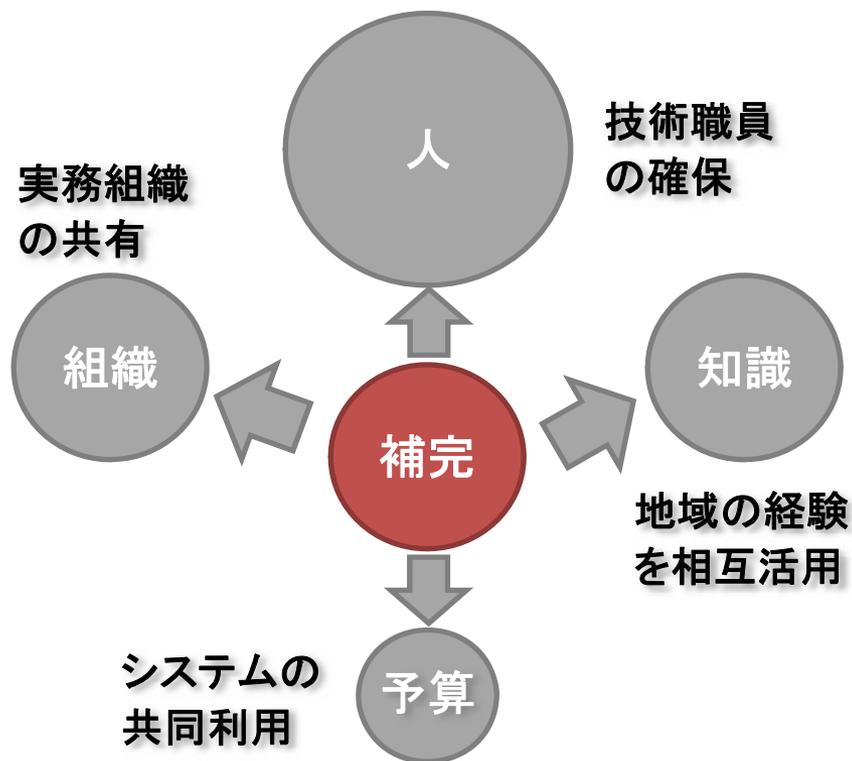
メリットの変化と求められるもの



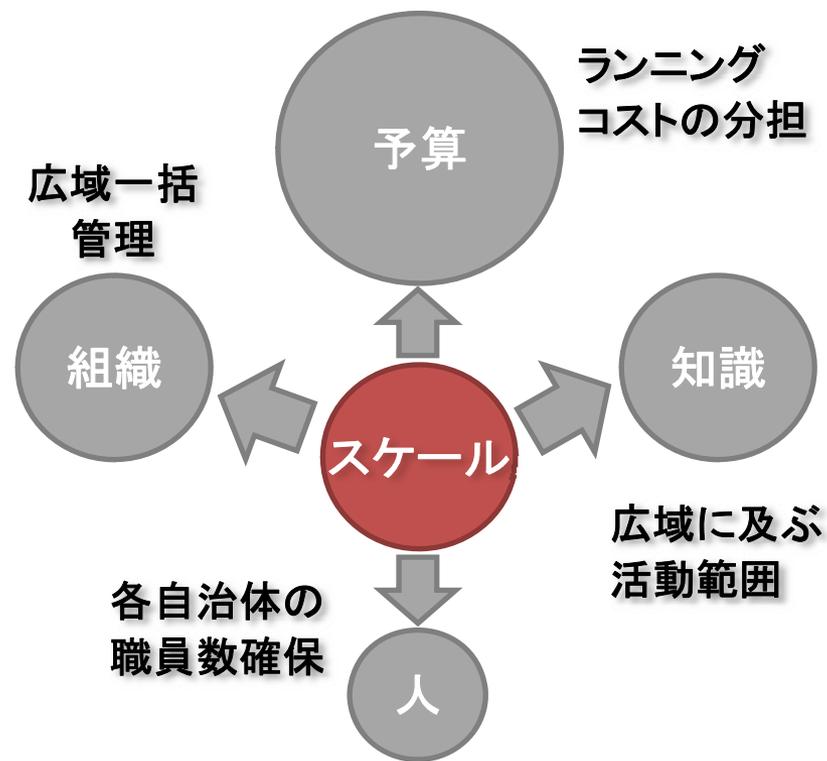
FMアライアンスの可能性

- 人材・知識・ノウハウの継承
- 管理・保全の広域連携
- システム共有化によるコスト削減

提言4：“FMアライアンス”のまとめ



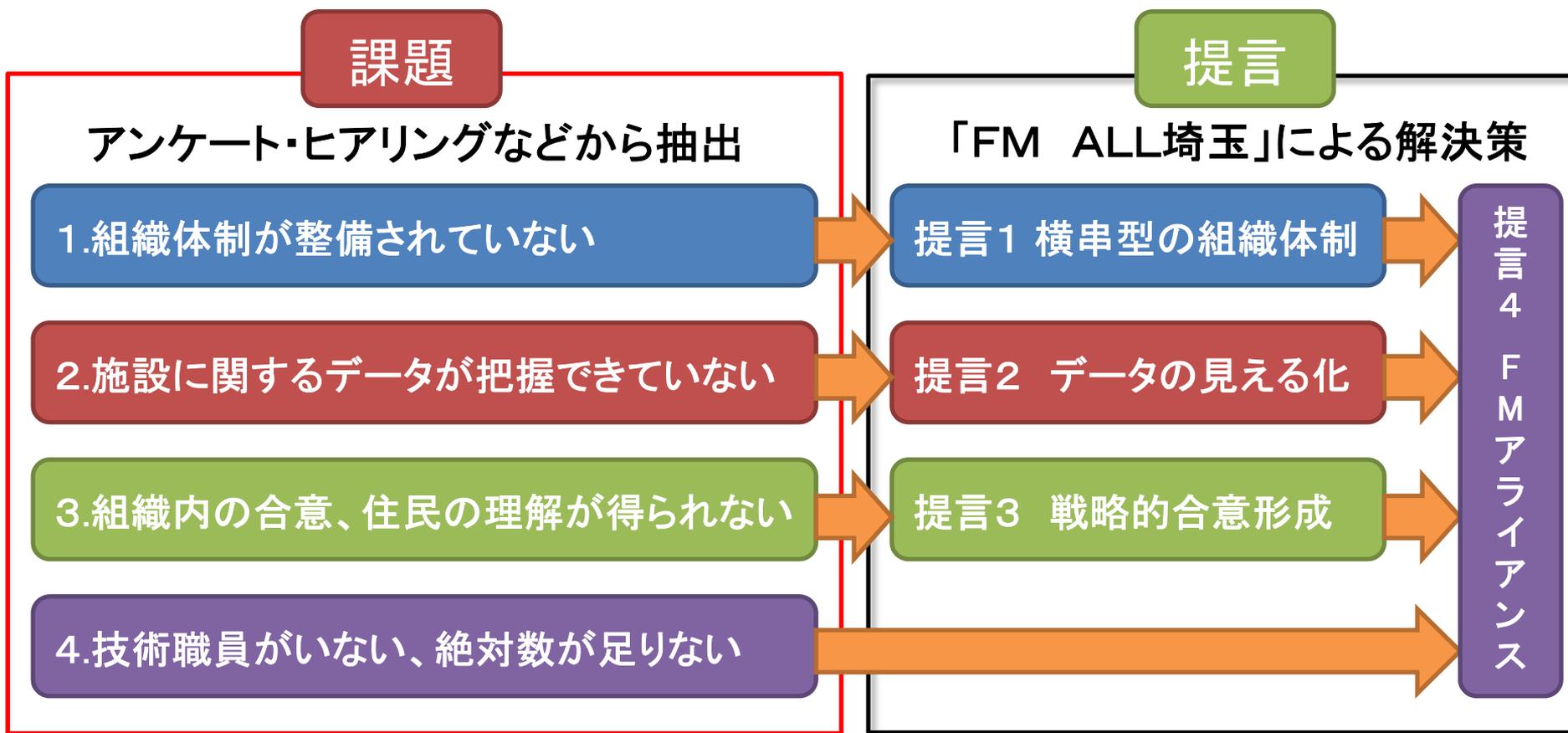
補完によるメリット



スケールによるメリット

おわりに

FM取組における課題と4つの提言



おわりに

自治体を人の体に例えると…

手となる「**組織**」



提言1: 横串型の組織体制

頭となる「**情報**」



提言2: データの見える化

言葉となる「**合意形成**」



提言3: 戦略的合意形成

握手 = 提言4: FMアライアンス

おわりに

どこに舵を切るのか
その責任は自治体にかかっている

熱意を持ってFMに取り組む『人』

これこそが、現状を打破するために必要不可欠となる

● コーディネーター

プロコード・コンサルティング 代表 松成 和夫

● FM ALL埼玉 研究員

所属	職名	氏名
宮代町	主査	関根 雅治
上尾市	主任	藤波 由浩
埼玉県	技師	檀上 伸吾
志木市	技師	都築 康幸
埼玉県	担当課長	井筒 肇
和光市	主事	加藤 史康
埼玉県	主事	富山 聖史
埼玉県	技師	松本 真範

所属	職名	氏名
埼玉県	主事	中島 直輝
さいたま市	主任	関口 洋輔
越谷市	主査	岩田 才
三郷市	主任 社会教育主事	阿部 一幸
鶴ヶ島市	主事補	長谷川 陵介
埼玉県	技師	石井 淳
越谷市	主任	北林 大樹
春日部市	主任	谷島 良和