

# 龍ヶ崎市における施設マネジメント 業務支援実践報告

エフエムエンジニアリング（株） FM研究会  
富山 辰也

# エフエムエンジニアリング（株）の紹介

---

1. 1988年 田島によりエフエムエンジニアリング（株）設立。  
（田島、角田、内海、富山、田島栄治 技術構成員5人）
2. 自治体への施設マネジメント支援
  - 1) 2000年～2002年 取手市の施設管理委託業務を支援。
  - 2) 2002年～2009年 龍ヶ崎市等々施設管理委託業務を支援。
3. 戦略的施設管理を建築学会で発表
  - 1) 1991年～1999年 主に長期修繕計画、LCC算定。
  - 2) 1999年～2002年 主に戦略的施設管理。
  - 3) 2003年～2009年 主にストックマネジメントの実践方法。



# 対象自治体

龍ヶ崎市（に相当する地域）の人口の推移



## 茨城県龍ヶ崎市

- ・面積 : 78.55 km<sup>2</sup>
- ・人口 : 78,342人 (2015年)

## 公共施設

市庁舎

市立中央図書館

総合体育館（たつのこアリーナ）

文化会館

福祉施設

等

1970年 37,267人

1975年 40,565人

1980年 43,132人

1985年 48,857人

1990年 57,238人

1995年 69,163人

2000年 76,923人

2005年 78,950人

2010年 80,334人

# 導入の経緯

---

## 状況 (2001年時点)

龍ヶ崎市では、2001年時点では、厳しい財政状況の中で財政健全化を推進する必要が急務となっていた。

### 施設マネジメントとして

- 施設の維持保全経費の削減
- 計画的な改修による耐用年数の延長化

を重点目標として全庁的に取り組むことを提案。

# 業務支援契約の経緯と概要

---

## 業務支援の前提条件

- 1) 市長と財政部門のリーダーシップ
- 2) 財政と関連付けた戦略的施設管理
- 3) 施設管理意識の改革



## 市からのアクション

- 1) 市の方針、計画、目的、条件を明確にした「提案依頼書」を作成
- 2) 「提案依頼書」が業務支援の入札の条件

# 業務支援契約と概要

---

## ◇ 提供する業務支援内容

- 1) 財政担当者が主体となる財政と関連付けた  
管理システム
- 2) 施設管理者自らが、施設管理計画を立案し、予算、  
執行、評価できる管理システム

# 業務支援契約と概要

---

## ◇ 業務支援契約の概要

### 1) 契約の条件

- ・ 施設管理関係者の意識改革と環境整備
- ・ 20～30%の経費削減

### 2) 契約業務の概要

- ・ 施設管理計画の施策、見積、予算作成と意識改革
- ・ 外部委託契約の見直しと維持保全費削減

### 3) 市のコア業務支援

- ・ 施設管理業務の流れの構築支援
- ・ 施設管理業務の外部委託とマネジメント支援
- ・ 管理者自らが管理計画や中長期保全計画の立案、実践を支援

# 龍ヶ崎市における業務支援の特色

---

1. マネジメントをなぜ採用したのか
  - ① 市長、関係者などへの徹底した事前説明
  - ② 経費（維持管理費）削減効果を契約前年に担保
  - ③ 仕様書、見積書などの作り方の指導（意識改革）
  - ④ 財政課指揮による全市的教育支援



# 龍ヶ崎市における業務支援の特色

---

## 2. マネジメントをなぜ継続できているのか

- ① 組織と推進体制
- ② 条例・規則化による業務の徹底
- ③ 施設関係者の意識改革

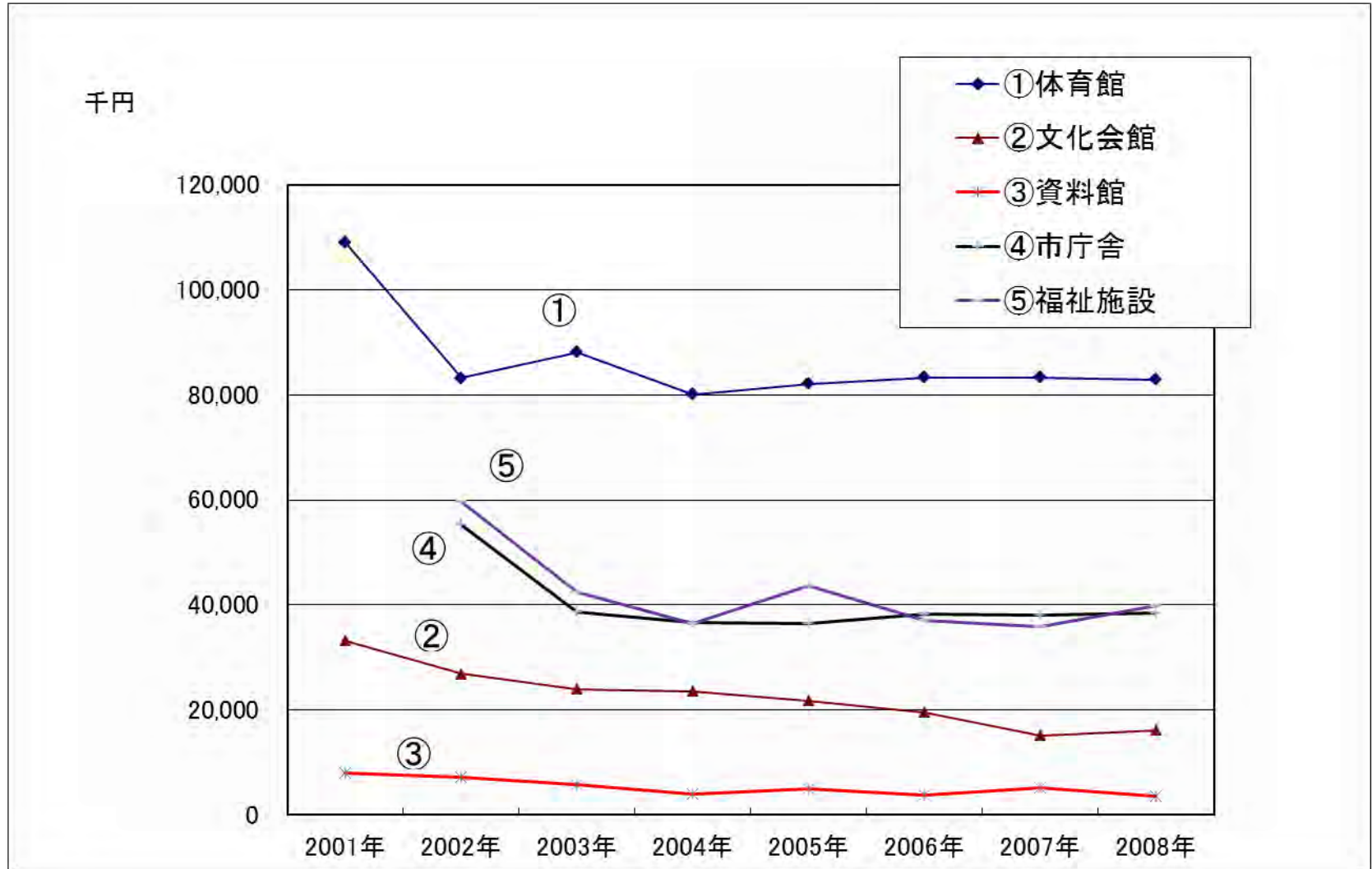
# 施設マネジメント実践結果

## 施設マネジメント導入前後の比較

項目	導入前	導入後
組織とリーダーシップ	施設毎に独自管理	財政部門の計画予算管理
職員の施設管理意識	発生主義的管理	計画的管理
委託業務の管理	業務別単独発注	施設マネジメント
施設管理情報	施設毎の単独情報	総合的情報管理（共有化）
施設管理手法と管理計画	事後管理	予防保全・計画管理

（エフエムエンジニアリング㈱で作成）

# 主要5施設の委託費推移



# 実践結果の当社考察

---

- ① 市長及びと財政課トップのリーダーシップ
- ② 施設管理者の意識改革
- ③ ライフサイクルコストの削減
- ④ 財政を基盤とした施設管理システムの構築
- ⑤ 施設管理実践のプロセスを通じた意識改革
- ⑥ 6～9年のマネジメント契約が必要

# 龍ヶ崎市の施設管理その後の取り組み

---

- 2012年 公共施設再編成の基本方針を策定  
財政運営の基本方針等に関する条例を施行
- 2013年 公共施設再編成の行動計画策定に係る有識者会議  
職員研修（～2017年）  
市民シンポジウム開催
- 2014年 公共施設等マネジメント推進委員会条例を施行（外部諮問機関）  
公共施設再編成の第1期行動計画を策定  
市民フォーラム開催（～2017年）  
公共施設等マネジメント戦略会議規定を制定（内部組織）  
市民ワークショップ開催
- 2015年 公共施設等総合管理計画を策定
- 2016年 公共施設再編成の第2期行動計画を策定

（龍ヶ崎市からの資料提供）