

公共施設FM研究部会



安籾 秀徳 (部会長)
東京美装興業株式会社
事業開発部 部長

公共施設等総合管理計画 推進とFMの普及

●keywords

PRE 維持保全 まちづくり
公共施設等総合管理計画

サマリー JFMA 公共施設 FM 研究部会は、公共施設を取り巻く各種課題の調査、分析を行い、中長期的な視点から具体的な提言、事例研究等の実施を目的に設立された部会である。現在では部会員は官公庁関係者、民間合わせて 138 名の大所帯となっている。特に 2014 年 4 月 22 日付で、総務省から公共施設等総合管理計画の策定要請があり、今後これらの公共施設総合管理計画策定から各自治体の具体的取り組みに関し、調査・分析等を行い今後も自治体の展開を継続的に進捗調査の実施を行う。

活動内容 当部会では、「自治体等における FM 導入及び実践への支援」並びに「公共施設戦略に関する最新情報の発信」をテーマとし、毎月研究部会を開催している。参加部員等から研究報告や外部講師を迎えての講演を通じて討論会を行い、課題の掘り起こしを進めている。今後は公共施設等総合管理計画を策定された、各自治体の策定内容等で調査・分析し、具体的な推進活動等に関しヒアリング等を含め、各自治体の公共 FM の推進状況を見ながら公共 FM の今後のあり方等に提案を含め取り組む。また、インフラマネジメント研究部会との連携を行い、公共施設（ハコモノ）とインフラを含めた公共 FM の検討を行う。

- 成 果**
- パブリック FM に関する情報中枢として、HP 等通じた情報の受発信を実施
 - 公共施設 FM 研究部会（公共特別会員含む）への情報提供、セミナー等の開催
 - 各自治体からパブリック FM 導入・実践支援の要請に対応した具体的支援を実施
 - 各自治体の公共施設等総合管計画策定に関する内容の調査、分析及び具体的な推進活動状況等の進捗状況の調査等

メンバー

部会長：安籾 秀徳（東京美装興業）

副部会長：清水 博（再生計画研究所）

高橋 康夫（群馬県建設技術センター）

飯島 健一（小平市）

部会員数：130 名（2015 年 9 月 1 日現在）

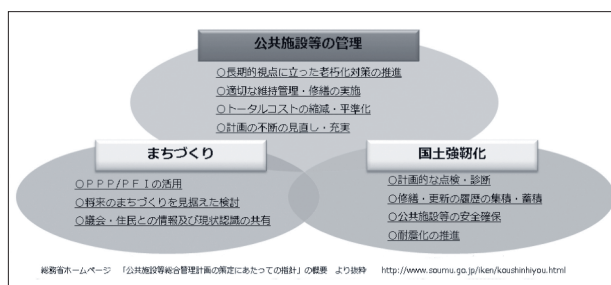
事務局：梅澤靖幸（JFMA）

1. はじめに

総務省は2014年4月に「公共施設等総合管理計画」の策定の要請をし、総合管理計画に記載すべき事項は、公共施設等の現状及び将来の見通し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針、施設類型別ごとの管理に関する基本的な方針からなっている。

基本的な記載内容としては

- ①施設の老朽化、利用状況含めた公共施設等の状況
- ②総人口や年齢別人口の今後の見通し
- ③計画の期間は少なくとも10年以上の計画
- ④全庁的な取組体制及び情報の管理、共有
- ⑤公共施設等の維持管理、修繕、更新等に関し
中長期的な費用の予測、見込み
- ⑥現状や課題に関する基本的事項、認識
- ⑦公共施設等の管理に関する基本的考え方
- ⑧フォローアップの実施方針、対策等



公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進イメージ

2. 公共施設等総合管理計画の策定状況

総務省の発表によると、2017年3月末の時点での取組状況は、すでに策定済みの自治体は、都道府県47（全体の100%）、指定都市20（全体の100%）、市区町村1,689（全体の98.1%）、全体合計は98.2%は策定済みであり、2018年度以降100%の策定予定とされている。

3. 公共施設等総合管理計画で記載された内容(目標)

(総務省のホームページより公共施設等総合管理計画の策定事例より抜粋)

愛知県、山形県、さいたま市、川崎市、静岡市、北海道石狩市、岩手県久慈市、兵庫県伊丹市、愛知県新

居浜市、熊本県豊後大野市、愛媛県伊方町、熊本県大津町、長野県松川村、茨城県ひたちなか市、埼玉県川口市、石川県七尾市、山口県大関市が紹介されている。

(1) 計画の名称と策定年数について

総務省では、公共施設等総合管理計画と示しているが、静岡市と新居浜市はアセットマネジメントという名称で記載されている。また、計画期間は各自治体にバラツキがあり、川口市40年、さいたま市、静岡市、久慈市、豊後大野市、松川市は30年以上、山形県、川崎市、伊方町は10年の計画期間で記載されている。

(2) 公共施設等管理計画の概要

国土交通省が2013年11月に出した「インフラ長寿命化基本計画」に対し、総務省が出した「公共施設等総合管理計画」は公共施設の削減に主眼を置いていて、計画は長寿命化計画と削減計画を主とした計画に分けられて2つのタイプがある。計画の内容は、公共施設の現状及び将来の見通し、総合的かつ計画的な管理方針、施設類型別ごとの管理の基本方針で作成されている。また、自治体により公共施設とインフラを区別して基本方針を作成している自治体と再者を区別せず作成している2つの作成の仕方がある。また、削減主体の自治体は、さいたま市、石狩市、久慈市、川口市、大関市、豊後大野市、七尾市、伊方町などで、長寿命化は山形県、川崎市、新居浜市、愛知県が主眼に置いている。

自治体名	公共施設(ハコモノ)	インフラ
埼玉県 さいたま市	・施設総量の削減 ・新規整備は行わない ・施設の更新の場合複合	・ライフサイクルコストの削減 ・新たなニーズ対応 ・現状の維持
北海道 石狩市	・施設総量の削減 ・新規整備は行わない ・ライフサイクルコストの削減 ・複合、集約、統廃合	・施設の廃止縮小 ・維持管理コストの削減
愛媛県 伊方町	・新規整備は行わない ・施設総量の削減	・ライフサイクルコストの削減 ・ニーズに合った新設、改修、更新の実施
熊本県 大津町	・維持管理コストの削減 ・更新費用の削減 ・新規整備は行わない ・施設の更新の場合複合 ・施設総量の削減	・ライフサイクルコストの削減 ・現状の維持
熊本県 豊後大野市	・維持管理コストの削減 ・新規整備は行わない ・施設の更新の場合複合 ・施設総量の削減 ・ゾーニング手法の取入れ	・ライフサイクルコストの削減 ・現状の維持
山口県 下関市	・適正配置と総量の縮減 ・予防保全による長寿命化 ・効率的かつ効果的な運営	・長寿命化 ・計画的点検、修繕、更新

各自治体における基本的方針(抜粋)

(3)「さいたま方式」の次世代型公共施設マネジメントの
確立・発進」(抜粋)

ハコモノ三原則

■新規整備は原則として行わない
(総量規制の範囲内で行う)

- 長寿命化、アセットマネジメントなど適正な管理を行い、既存施設の有効活用を図り、新規整備は原則として行わない。
- 新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して行う。

■施設の更新(建替)は複合施設とする

- 施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減する。
- 複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化する。
- 施設の複合化により空いた土地は、活用・処分を促進する。

■施設総量(総床面積)を縮減する

- 本市の施設全体の総床面積を60年間で15%程度縮減することが必要であり、スクラップアンドビルドを徹底する。
- 総人口が今後40年で4%減少することを踏まえ、施設を更新する際には、床面積を縮小することを基本とする。
- 旧市単位で設置され重複している施設、分野(小分類)を超えて重複している機能(会議室、ホール等)については、統合・整理を検討する。
- 稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討する。
- 改修・更新コスト、維持管理コストを縮減する。

インフラ三原則

- 現状の投資額(一般財源)を維持する
- ライフサイクルコストを縮減する
- 効率的に新たなニーズに対応する

自治体名	削減率	目標年取	10年あたり	算出概要
さいたま市	15%	60年	4%	財源をベースと考えられる 人口予測と考えられる
北海道石狩市	20%	20年	10%	
愛媛県久慈市	40%	30年	13%	
兵庫県伊丹市	10%以上	15年	6.7%	
熊本県豊後大野市	明記無い			
愛媛県伊方町	20%	10年	20%	財源をベースと考えられる
熊本県大津町	明記無い			
静岡市	20%	30年	6.7%	
長野県松川村	20%	30年	6.7%	財源をベースと考えられる

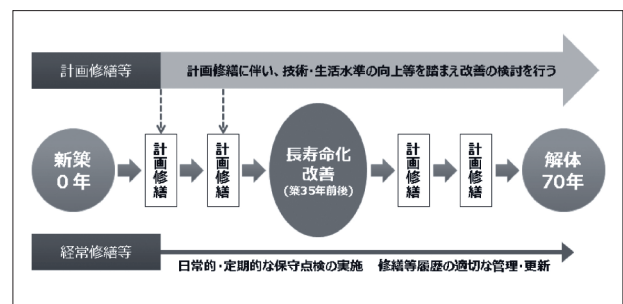
各自治体公共施設の面積削減目標

4. 公共施設の長寿命化について

(1) 川崎市における市営住宅の長寿命化推進計画

2011年(平成23)年度策定の「第3次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画(市営住宅等長寿命化計画)」に基づき、築年数が50年未満で、建替えを優先的に実施するものを除いた市営住宅について、計画的な改善を実施することによる長寿命化を推進します。

■長期的な修繕・改善の取り組みイメージ



川崎市の公共施設等総合管理計画は、公共施設とインフラを区分けしてなく、施設の長寿命化、資産保有の最適化、財産の有効活用を示した記載である。また2020年までは施設の長寿命化に取り組むとしている。川崎市の市営住宅、学校、その他施設の公共施設は3区分し、それぞれの施設に長寿命化を行うことにより寿命を延ばしている。

施設名	従来方式	長寿命化方式
市営住宅	50年	70年
教育施設(学校)	45年	80年
その他公共施設	35年	60年

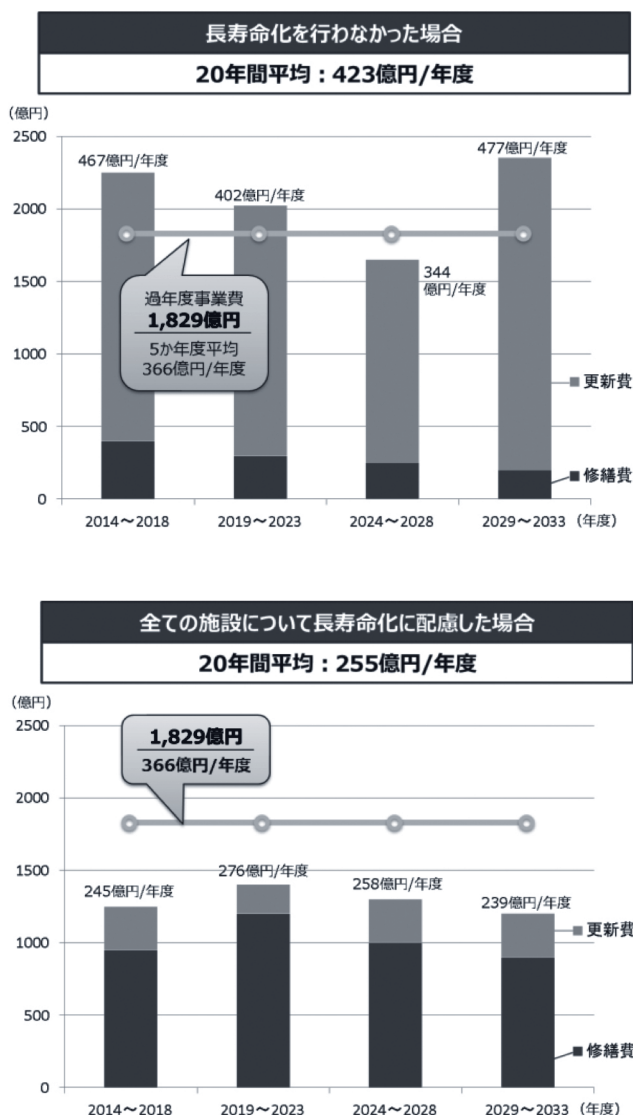
川崎市公共施設長寿命化により建て替え

また経費に関しては、従来方式では20年間の平均で年間423億円が長寿命化方式により、225億円まで削減できると記載されて全体としては約40%の削減とされている。

■修繕・更新費の将来20年間の見直し

(過年度事業費との比較)

2014(平成26)年度～2033(平成45)年度



(2) 愛知県における長寿命化計画

愛知県も長寿命化方式としており、安心・安全を優先とし、維持管理・更新の経費を平準化する方針としており、経費メンテナンスサイクルの検討見直しや、予防保全の導入を行い、維持の適正化をめざしている。

公共施設を35年で建て替えれば今後30年間で維持・更新費用1兆6,500億円、それに対し65年で建て替えれば今後30年間で1兆1,500億円とされている。また愛知県は、公共施設、インフラ共に予防保全、長寿命化することで削減するとしている。その他PPP、PFIにより総床面積容量の削減も検討している。

削減型自治体と長寿命化自治体に関し、公共施設とインフラを別々の方針を示す自治体は公共施設の総量削減でどの位面積を削減するか、人口予測または財源から予測した削減計画で作成されていて、公共施設の長寿命化に関してはあまり検討されていない。これに対し公共施設とインフラを分けずに方針を示している自治体は公共施設の長寿命化を主体に検討しており、公共施設の削減はあまり示していない自治体が多い。

5. 公共施設等総合管理計画から考えられること

公共施設等総合管理計画は削減計画と長寿命化計画とに分けている。また公共施設の統廃合が主体となっている自治体は長寿命化の検討はされていないと思われる。公共施設は地域にとっては必要であり、改修工事等を行いながら価値を上げ長期に使い続けることが重要と考えられ、長寿命化のための予防保全、適正な修繕・改修が重要と思われる。

6. 公共施設等総合管理計画から考えられる公共施設のあり方

公共施設等総合管理計画から考えられる公共施設のあり方について、施設改善の手法としては

- ①管理運営の効率化(ファシリティマネジメント、PPP等)
- ②施設の長寿命化
- ③施設の用途変更

- ④民間への活用（貸付け、譲渡、コンセッション等）
- ⑤跡地の活用
- ⑥複合化
- ⑦集約化
- ⑧分散化

などが考えられ、これらについていくつか基本的な項目を整理すると

(1) 管理運営の効率化（ファシリティマネジメント、PPP等）

①手法の効果

公共施設（全施設対象）にするので、全施設を最適化ができる。またFM活動により各部門の横断的な業務集中、横串的組織ができ、全体像がわかる統合化ができる。またPPP活動により民間にFMを委ねることになるが、ここで自治体が公共FMをすべて民間事業者任せにするのではなく、自治体内にPPPを含めた公共施設全体を横断的、統括的なFM体制をつくり、人材の教育・育成を行う事が出来、公共施設全体の効果が出る。

②課題

公共施設のFMは近年広がりつつあるが、本格的なFM導入は始まった段階だと考えられる。発注指示する自治体の経験不足、人材、体制の不備やガイドライン不足もあり、今後FM、PPPを推進するにあたり公共施設のFMの質の確保のためのガイドライン、発注手法、モニタリング、評価手法の確立が求められる。

(2) 施設の長寿命化

①手法の効果

既存施設を長期に利用することにより、新築が減少し財政の負担が軽減される。また施設を継続して使い続けることができ、利用者へ継続して認知することができる。また施設の整備・改修することで機能の向上も図ることができ、利用者の活性化も期待される。

②課題

長寿命化を実現するためには、予防保全が必要であり、今までは不具合、故障の発生による事後保全体制で行われていたと思われる。予防保全体制を取るためには、不具合、劣化診断による判断評価による

計画保全、整備、改修等の優先度判断基準等を定め、長寿命化計画を定める必要がある。

(3) 用途変更

①手法の効果

公共施設の余剰施設等を活用するため、新築でないことで建築コストの削減が見込まれる。また、施設の用途変更により必要とされる施設に変更され、また他施設と複合化、集約化等を行うことにより施設間のコミュニティ性も生まれる。

②課題

公共施設全体のマネジメント（FM）部署が必要と考えられ、各部局間の情報交流が必要とされ、用途変更の必要性、メリット、用途変更後の施設の管理運営体制の検討が必要である。

(4) 複合化

①手法の効果

管理部門（防災センター等）、設備機械、バックヤード等を含めた共用部分を共通化・集約できる。またその他共有部分含め共用施設、スペース等各施設重複部分を統括的、効率的に管理運営ができる。また異なる用途の施設が入り混在することや相乗効果やにぎわいの創出効果が期待でき、複合された公共施設が地域の核として交流、コミュニティの場となる可能性が生まれる。

②課題

複合化することにより、施設内の運営体制、利用時間等が異なることになり管理動線、セキュリティの管理等を決める必要がある。またこれらを規定することによりコミュニティ・にぎわいの創出と相反することのないように行うことが必要である。なお、これらは、場合によってはにぎわいの創出と相反することになることもあり、これらを解決するためには、施設の企画設計の段階から管理運営を加味した検討を十分行う必要がある。

(5) 集約化

①手法の効果

地域に重複して存在する複数の公共施設を機能を統合化され効率化される。また多機能を集約し一元統括管理することによって維持管理の削減につながる。

②課題

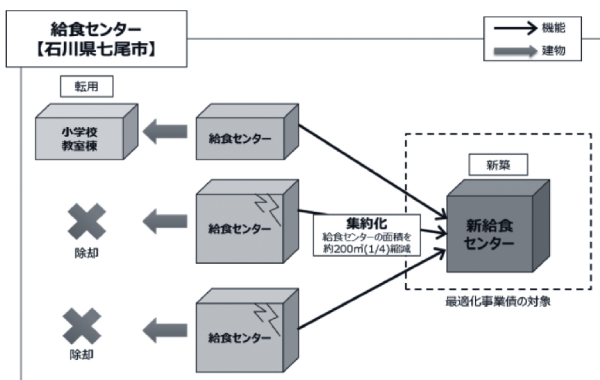
複数の施設を集約するため、管理者の区分、また機能集約後の管理運営の体系、整理をどのように行うか、各集約した施設関係の整理も必要。

『公共施設最適化事業実績を活用した先進事例』

(総務省ホームページより)

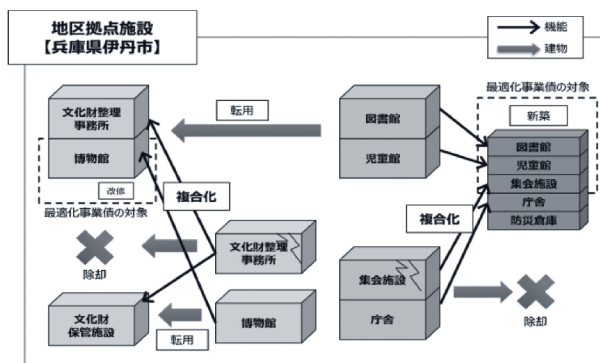
給食センター集約化による運営の効率化

- ①自校給食を一括調理方式に改める学校給食センターの集約事業



- ②一部給食センターについては、小学校の再配置に伴う生徒の増加に対応するため小学校の教室棟に転用。
 ③給食センターを新築し集約化することにより、床面積を約 200㎡縮減し 1/4 の面積となった。

公共施設再編に伴う地区の拠点整備



- ①老朽化に伴う施設の更新に併せて、地区内の集会設置、児童館、図書館を公共施設の総量を勘案しつつ複合化し世代間交流が可能な総合的な地区の拠点施設として整備。
 ②図書館と児童館の複合施設は文化財整理事務所と博物館に転用し、博物館は文化財保管施設に転用、床面積を約 200㎡縮減。

6.まとめ (考案)

「公共 FM への提言」まちづくりとしての公共 FM FM と公共施設等総合管理計画に関する考え方

1. まちづくりと PRE を連動させた計画に

- ①単純に総量を減らせば良いわけではない。
 ②自治体、まちづくりと PRE を連動させ、かつ実践的なものにする。

2. 運営から経営の発想転換を

- ①公共施設の全体把握、長期的な視点を持って更新統廃合、長寿命化などを行う事により、財政負担を軽減、公共施設等最適配置の実現化へ。

- ②行政改革の根幹的課題の認識不足、公共施設マネジメントは「運営」から「経営」へ行政改革を行うべきである。

3. 中長期的財産運営の継続をめざして

- ①公共施設等を総合的かつ、計画的に管理することは、地域社会の実情に合ったまちづくりを進める上で不可欠であるとともに、国土強靱化に資する。
 ②単なる公共施設等の管理に留まらず、まちづくりや国土強靱化に取り組み、ひいては民間投資につながる計画となる。

4. できることから段階的に

- ①単なる公共施設管理や削減計画といった視点ではなく、財政負担の軽減、平準化、まちづくり、民間投資の促進と多分野にわたる取り組みを行い、広義な視点で計画を進めていく必要があるが、無理せずできることから段階的に行うことが重要である。

これらの他に重要と考えていることは

5. 市民の声を聞く、市民会、ワークショップ等の開催

施設の配置計画、方針、具体的計画に対し市民への説明会、市民会、ワークショップ等を行いこれらの意見を公共施設等の配置計画、個別の計画策定において活用し、市民、地域住民の合意形成と事業推進に役立つ。

参考・引用資料

- 総務省ホームページ
- 各自治体公共施設等総合管理計画 (各自治体ホームページ)
- 日本建築学会：公共施設の再編