

JFMA

2023 FM 秋の18講座

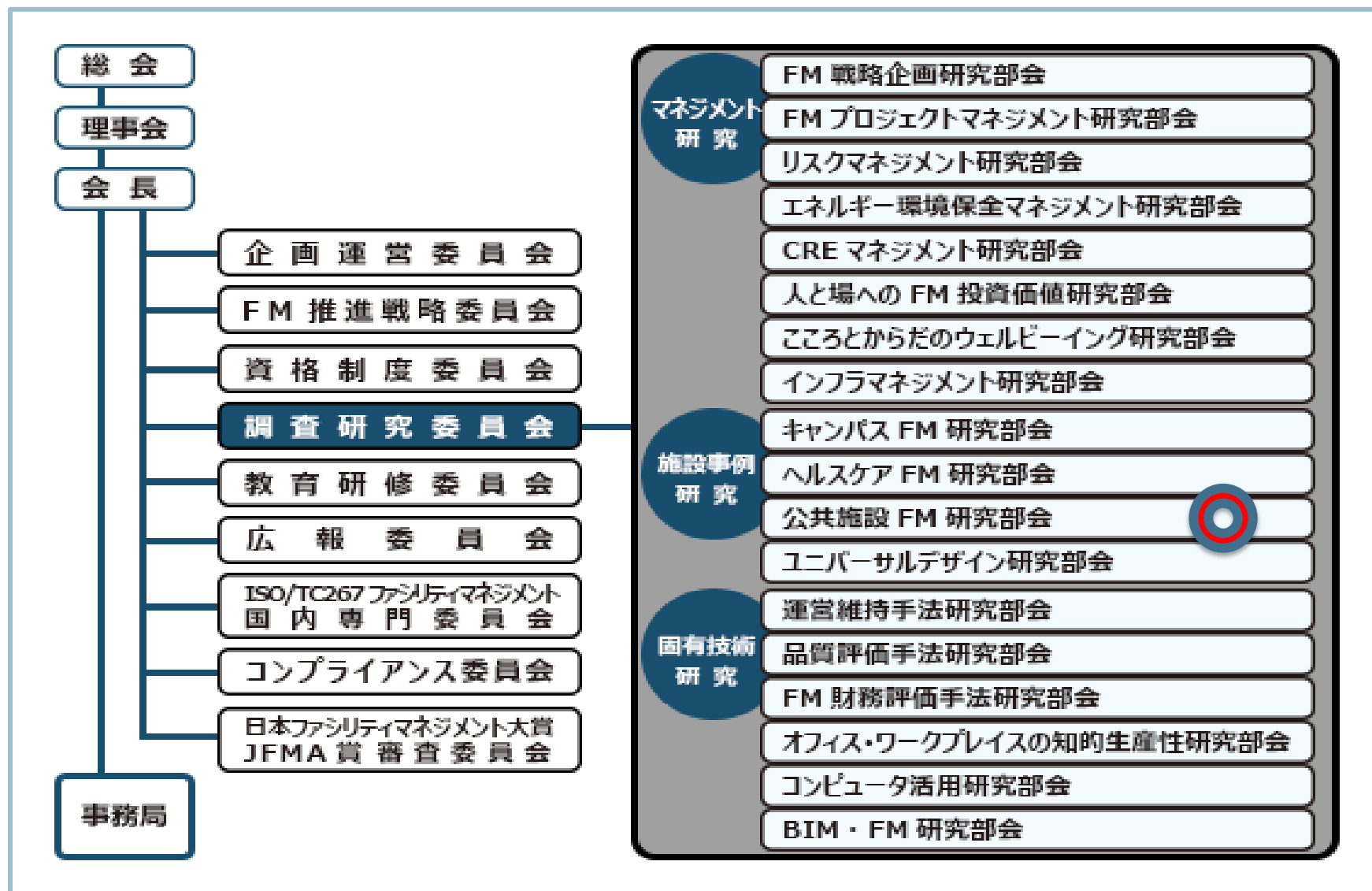
公共施設FM研究部会

公共FM入門編～ 「公共施設等総合管理計画」の見直し

公共施設FM研究部会長 高橋 康夫

(公益財団法人 群馬県建設技術センター FM計画室長)

調査研究委員会及び調査研究部会の構成



公共施設 F M 研究部会の活動

【主要活動】

- 定例セミナー(月1回)の開催
- JFMAフォーラムでの部会発表等

令和5年度(上期)定例セミナー開催実績

◎4月「人口減少とインフラDXを踏まえた公共施設マネジメントへ」
(名古屋工大・秀島様)

◎5月「帰還困難区域の旧小学校を活用したインキュベーション施設の構築」
(大熊町役場・児玉様)

◎6月「公共FMと公会計の連携」
(クロスポイント・コンサルティング(株)・松村様)

◎7月「佐倉市におけるFMの取り組み」
(佐倉市役所・橋本様)

本日の概要

「公共施設等総合管理計画」の策定から改訂へシフトした現況において、改めて「公共施設等総合管理計画」を見直すとともに、付随して策定された「個別施設計画」の運用について、考察するとともに、公共FMの実践について紹介するものです。

本日本話すること

- I 公共FMとは
- II 「公共施設等総合管理計画」とは
- III 「個別施設計画」とは
- IV 「公共施設等総合管理計画」の改訂
- V 公共FMの組織体制
- VI 公共FMの実践
- VII 本日のまとめ

I 公共FMとは

公共FMとは①

国土交通省の定義

全ての国家機関の建築物について、そのライフサイクルを通じて、総合的に企画・管理し、活用する活動



前提



財務省が行う庁舎等の使用調整に積極的に協力・連携する

官庁営繕行政の基本的課題

国土交通省は、国家機関の建築物について、その膨大なストックに着目して、**保全**の適正化を図り、その性能の**維持**を図る

各般の社会的要請に応え、これらの効率的な活用を図りつつ、ストック全体としての**質を向上**させる

ストックの中から、必要な性能を有している建築物を選定し、建て替え・改修等の従来型の手法だけでなく、コンバージョンを含む大規模な**リニューアル手法**を積極的に活用する

出典：国土交通省HP

公共FMとは②

地方自治体のバランスシートに占める**有形固定資産**（インフラ資産を含めた土地・建物資産）の割合は、**90%以上**を占める。

インフラ資産を除く**ファシリティ（土地建物）**は**60%程度**と推測される。

これに対して日本の民間企業では、平均して**25%程度**である。

経営資源としての施設資産の有効活用は、地方自治体の極めて大きな経営課題であることが分かる。

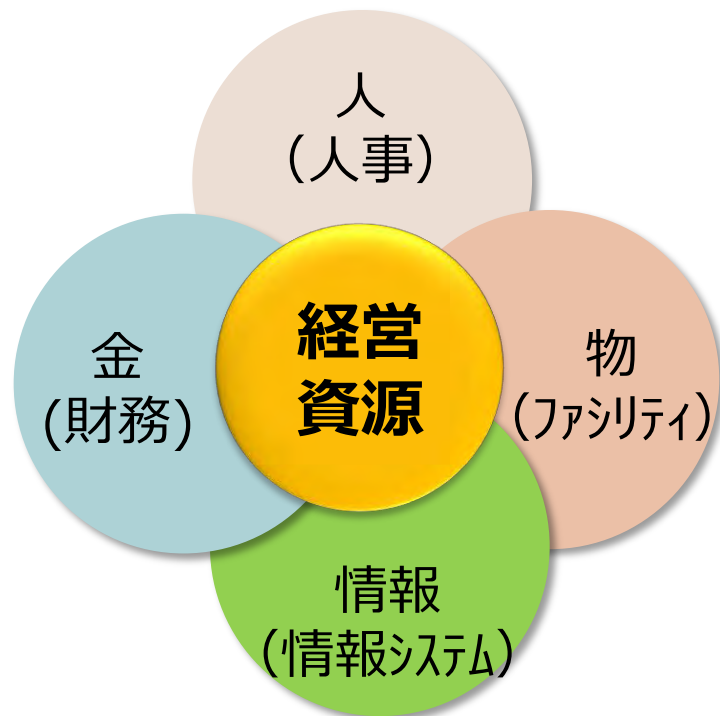
経営活動としてのFMの位置づけ

経営活動とは：

経営資源を有効に活用して組織の目的を達成するマネジメント

経営資源の有効活用とは：

- ・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



公共FMとは③

FMの目的

経営のため

ファシリティを経営資源として長期間に有効活用する

ファシリティを効率的に運用する

人のため

職員の生産性・創造性と公共サービスの質を高める

住民の満足度を向上させる

社会のため

地域社会と環境保全に貢献する

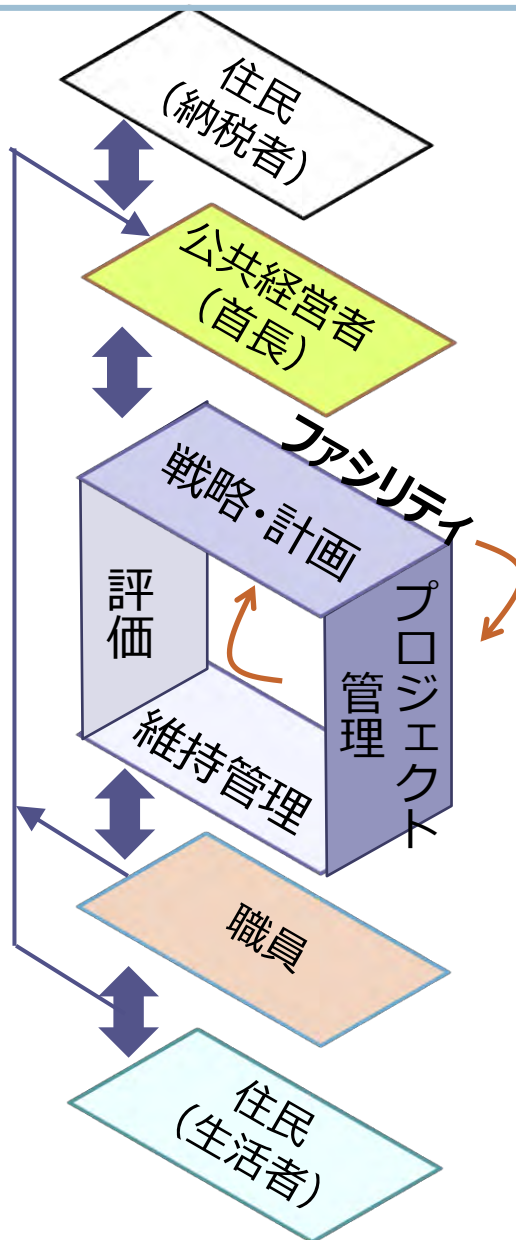
FMの機能

全体を最適化する

目標を管理する
(財務・供給・品質)

公共サービスに必要な
ファシリティを提供する

ライフサイクルの環境負荷を最小にする



Ⅱ 「公共施設等総合管理計画」とは

「公共施設等総合管理計画」とは①

背景

地方自治体等の公共施設等が将来にわたって大きく財政を圧迫することを見据える

目的

公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化を計画し、財政負担軽減・平準化 & 公共施設の最適な配置を実現すること

主要策定指針

道路・橋梁等のインフラも含めた公共施設等の現状把握・課題分析を行う

将来財政収入と中長期的な施設等の維持管理費を鑑み、10年以上の計画期間で施設全体の管理方針を定める

「公共施設等総合管理計画」とは②

「公共施設等総合管理計画」の策定内容

施設総量の削減

改修工事等の平準化

今後の実践を提起

「公共施設等総合管理計画」の策定状況

2023年3月31日現在

都道府県

政令指定都市

100%

47

20

市区町村

99.9%

1721

※未策定・双葉町

「公共施設等総合管理計画」とは③

計画期間

10年から40年の間で、大半の自治体が、独自の観点から定めている

計画方針

施設総量縮減型（新設抑制・複合化）

長寿命化型（中規模改修・大規模改修・建て替え）

Ⅲ 「個別施設計画」とは

「個別施設計画」とは①

策定主体

各インフラの管理者

対象施設

行動計画で個別施設計画を策定することとした施設を対象
(策定主体が決定)

計画内容

各施設に必要な機能を維持するため中長期にわたる整備の内容や時期、費用等を具体的に表した計画

「個別施設計画」とは②

「個別施設計画」の策定内容



計画期間
(定期点検サイクル等を踏まえて設定)

対策の優先順位の考え方
(各施設の状態・役割・機能等踏まえ)

個別施設の状態等
(点検・診断によって得られた状態を整理)

対策内容と実施時期
(次期点検・修繕・更新等の対策内容)

対策費用
(計画期間内に要する対策費用の概算)

「個別施設計画」とは③（策定後の対応）

メンテナンスサイクルを支える体制等の充実

計画の策定

実施体制の構築

予算管理

実践運用

IV 「公共施設等総合管理 計画」の改訂

「公共施設等総合計画」改訂①

2018年

(平成30年2月)

総務省

(30年2月通知)

「公共施設等総合管理計画の更なる推進のための留意点」
＜公共施設等総合管理計画策定にあたっての指針の改定＞

2018年

(平成30年4月)

総務省

(30年4月通知)

「公共施設等の適正管理の更なる推進について」
＜見直しに当たっての留意事項を全国の自治体に発出

2021年

(令和3年1月)

総務省

「公共施設等の総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」

2021年度迄

「公共施設等総合計画」改訂②

2022年

(令和4年4月)

総務省

(4年4月通知)

「公共施設等総合管理計画の策定にあたって指針の改訂等
について」

適正管理に積極的に取り組む

公共施設等適正管理推進事業債

2026年度迄延長

「公共施設等総合管理計画」改訂③

4年4月通知

第一 総合管理計画の見直しに当たっての留意事項

不断の見直しを実施

- ・脱炭素化の推進方針
- ・総合管理計画・個別施設計画に基づき実施する点検・診断結果を反映

「公共施設等総合管理計画」改訂④

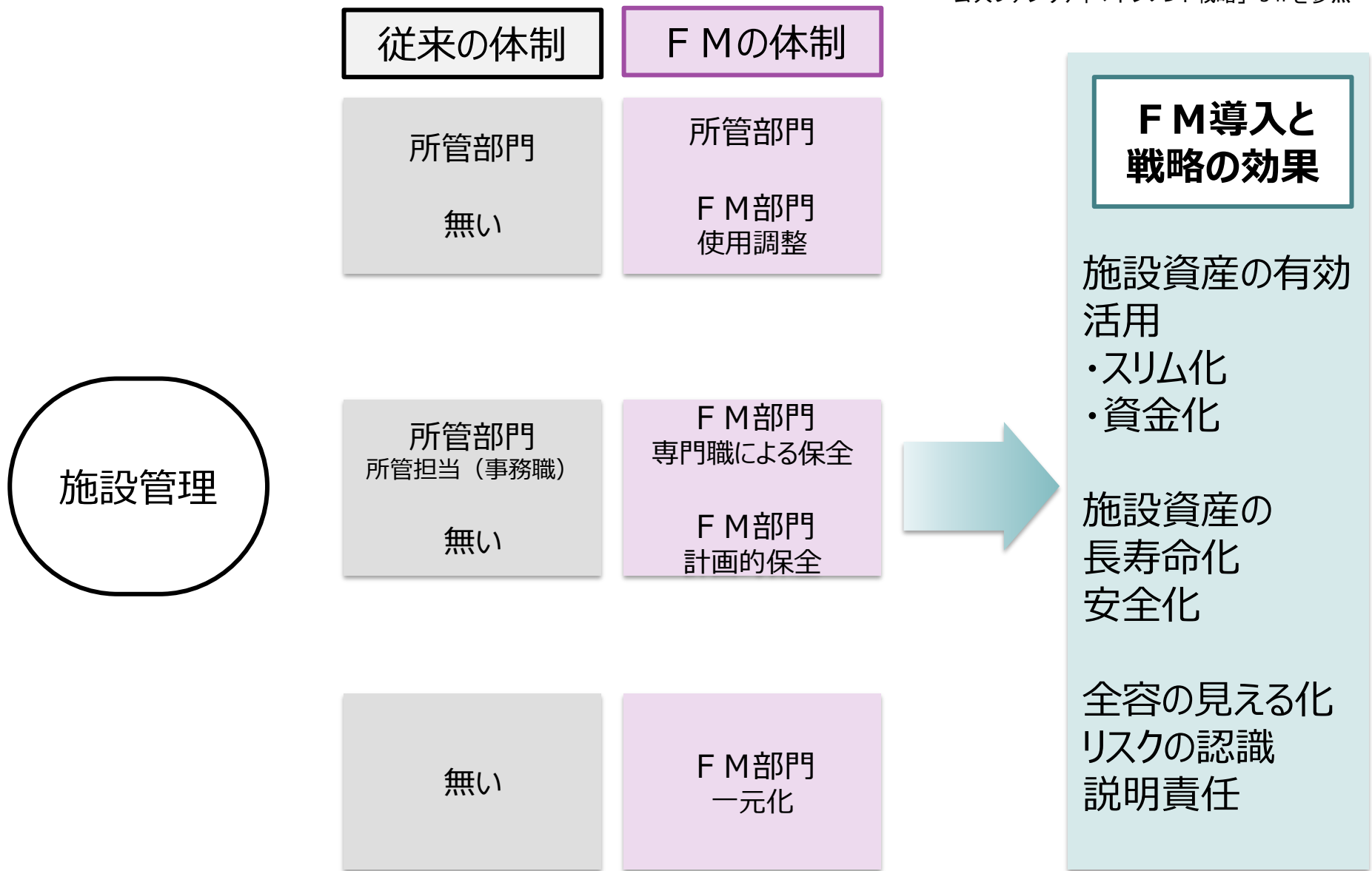
第二 総合管理計画に基づく取組等に係る財政措置等について

- 一 公共施設等適正管理推進事業債の延長・拡充
脱炭素化事業を追加
- 二 総合管理計画の見直しに係る財政措置
総合管理計画見直しに係る経費に対する特別交付
税措置を令和5年度まで延長
- 三 「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」の
継続
専門知識等を有するアドバイザーの派遣により支援

V 公共F Mの組織体制

公共FMの組織体制①

「公共ファシリティマネジメント戦略」54Pを参照



公共FMの組織体制②



首長

「タテ」組織（事業別）

学校

住宅

福祉

環境

消防

人事

財務

情報

FM

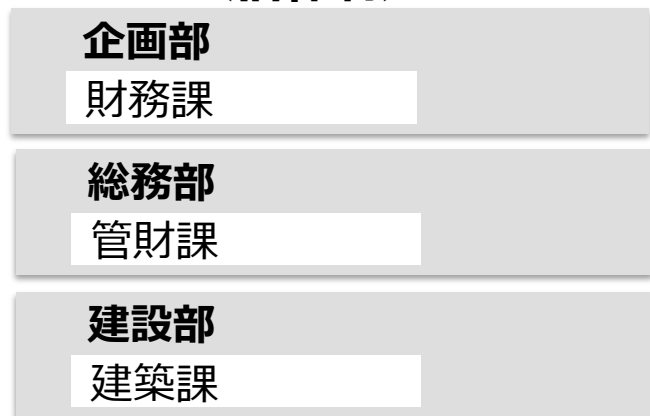
「ヨコ」組織（機能別）

公共FMの組織体制③

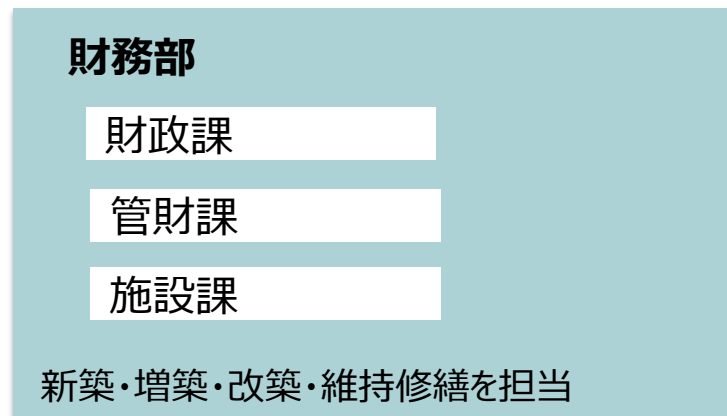
東京都 武蔵野市役所

- 財政課・管財課・施設課の統合的管理 「公共ファシリティマネジメント戦略」 57、59Pを参照
- 財務部の傘下

<旧体制>

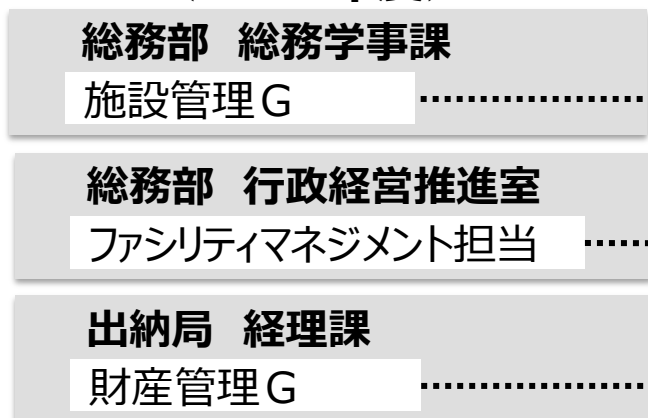


<現体制2002年度以降>



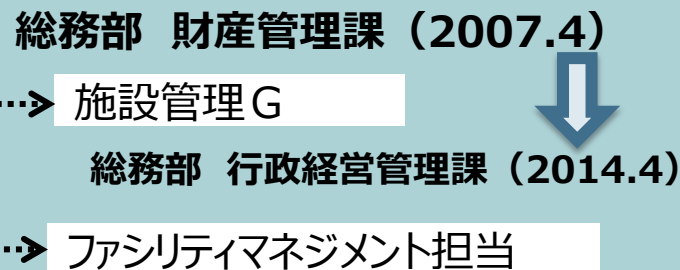
青森県庁

<2006年度>



<2007年度以降>

県有不動産利活用推進会議 (2007.6)



- 事務系11名、建築系5名、設備系1名など財産管理課の掌握事務
- (1) ファシリティマネジメントに関すること
- (2) 公有財産の総括
- (3) 普通財産の管理及び処分
- (4) 公共施設の整備等の促進総括

公共FMの組織体制④

千葉県 佐倉市役所

◇ファシリティ部門の統合

データ 建築指導課・・・都市部
FM担当(データ整理)

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(設計・工事)

運営 企画政策課・・・企画政策部
(指定管理者制度)



H20年4月
統合
総務部
管財課



H22年6月
再編成
資産管理
経営室



R3年4月
再編成



出典:佐倉市・橋本様 講演資料

VI 公共F Mの实践

公共FMの実践①

既存施設減築化（青森県）

県庁舎耐震・長寿命化改修事業



改修前2014年
（平成26年）

既存施設改修にあたり、上層階解体及び耐震補強により、総量の縮減化及び既存活用。



改修後2018年
（平成30年）

出典：青森県駒井様 講演資料

公共FMの実践②

既存複合施設化（沼田市）

庁舎等複合施設テラス沼田整備

老朽化した市庁舎移転に伴い、既存物品販売店舗を市庁舎及び複合施設に用途変更。



グリーンベル2 1（物販店舗）
閉店後、市が取得
※建物は平成5年竣工

コンバージョン



庁舎等複合施設
「TERRACE沼田」として再生
令和元年5月オープン

出典：沼田市戸部様 講演資料

公共FMの実践③

包括施設管理委託（東村山市）

民間事業者に維持管理業務を包括的に委託

巡回点検及び現場での簡易修繕対応
専門家のノウハウを活かした不具合等
に対するアドバイス

八コモノ施設にかかる600以上の維持管理業務を包括的に委託し、
施設の安全・安心の確保と生産性の向上を実現

概要



設備の保守点検や清掃、警備などの建物の維持管理業務は、公共施設を維持していく上で欠かすことのできない重要なものですが、近年では、施設の老朽化に伴う不具合の発生も増加してきており、限られた経営資源でいかに施設の安全・安心を確保していくかということは、全国の自治体に共通する課題となっています。

また、東村山市では、各施設の維持管理業務については、施設ごと、所管ごとに個別に委託していましたが、施設や事業者によって業務水準にバラつきがあることや、膨大な数の契約にかかる事務負担なども大きな課題となっていました。

このような課題を解決するため、東村山市では、技術やノウハウを持つ民間事業者に維持管理業務を包括的に委託する「包括施設管理委託」を導入し、維持管理水準の向上、職員の生産性の向上などを目指すことにしました。

出典：東村山市パンフレット

公共FMの実践④

民間提案制度（常総市）

令和元年度協議対象案件

| No. | 事業者 | 提案名 | 提案概要 |
|-----|------|-----------------------------------|--|
| ① | 昇降機 | 教育施設LED化によるESCO事業 | 小中学校を中心に、ESCO事業による照明のLED化を実施する。 |
| ② | 電気機器 | エネルギー使用量の計測を活用した公共施設維持管理費の削減 | 導電性を高めることにより電力消費量を軽減させ、歳出削減を図る。 |
| ③ | 広告 | 広告付AEDの無償設置 | 広告収入を原資にAEDを無償設置する。（維持管理費込） |
| ④ | 警備 | 自動販売機を活用した防災備蓄品の整備 | 自動販売機を設置し、その収益を原資に防災備蓄品を整備する。 |
| ⑤ | 警備 | 乳酸菌を活用した地域特産の開発及び地域の活性化 | 新種の乳酸菌と常総市の生産品を組み合わせ、「産学連携の枠組みを用いて」特産品の開発・販売をする。 |
| ⑥ | 警備 | 公民連携による民間収益と一体となった公共サービスの提供 | 電気料金の削減を図り、削減された電気料金（収益）の一部を蓄積し、公共サービスを提供する。 |
| ⑦ | 計装 | 常総市複数施設ESCO可能性調査及び導入事業 | ESCO可能性調査を実施し、ESCO事業が成立する施設を対象に事業（照明のLED化を中心とした設備）を実施する。 |
| ⑧ | 遊興 | "青少年の家の再生—地域資源の活用をとおして、継承と再生を図る—" | 青少年の家を宿泊施設・カフェレストラン・グランピング施設・研修所などとして整備する。 |

出典：常総市・堀井様 講演資料

公共FMの実践⑤

FM活動報告（津山市）

つやまFMだよりの発行

財産活用課が発行しているPPP・FM
の情報をまとめた庁内新聞
庁内へ周知し、啓発・PR

財産活用課

つやまFMだより

2019年(平成31年) 4月

財産活用課は3月中旬、勝北総合スポーツ公園内の公園管理棟において、屋上の防水改修作業を行った。同施設は、平成2年に建築され、現在は主に公園の予約管理・プールの更衣室などとして利用されている。築29年が経過し、地域特有の強風でシート防水層がめくれ、天井のあらゆる箇所で雨漏りが発生していた。しかし、「津山市公共施設再編基本計画」において、「今後のあり方について要検証する施設」と位置付けられ、改修計画の目的が立たない施設となっている。そこで、財産活用課では今年度のプール営業に向けて、何とが施設を長寿命化させようと、自分たち



自ら道具を握り作業をする財産活用課職員 3月12日 津山市 西下

でも施工可能な防水材料を準備し、屋上の防水修繕に職員自ら乗り出した。

普段は工事監督員として工事に携わっているが、自ら施工するということが初めての職

「財産活用課職員による直営作業」

勝北プール

出典：津山市・川口様 講演資料

公共FMの実践⑥

エリアマネジメントの実践（板橋区）

施設集約・複合化を含めた配置検討

改築・改修時期を迎える施設が集中するエリアを対象として位置付け
（経営革新計画の行革計画の項目）

平成31年2月 経営革新計画策定

令和元年6月 議会報告
・庁内検討体制の整理
・各エリアの課題抽出

7月 区民説明会

9月 議会報告
・本庁舎周辺公共施設再編基本方針

12月 議会報告
・常盤台、前野、富士見地区検討状況
区民説明会

令和2年度 常盤台・富士見地区 結論

令和3年度 大山東・前野地区 結論

・エリア内の検討状況について地図上に図示することで、位置関係や各施設の課題を住民と共有

・基本方針
①総量抑制
②耐用年数の延伸
③財産有効活用
については繰り返し説明

・エリア内のコンセプトを一定提示しつつ、区の考えと住民の意見をすり合わせながら、段階的に方向性を定めていく予定

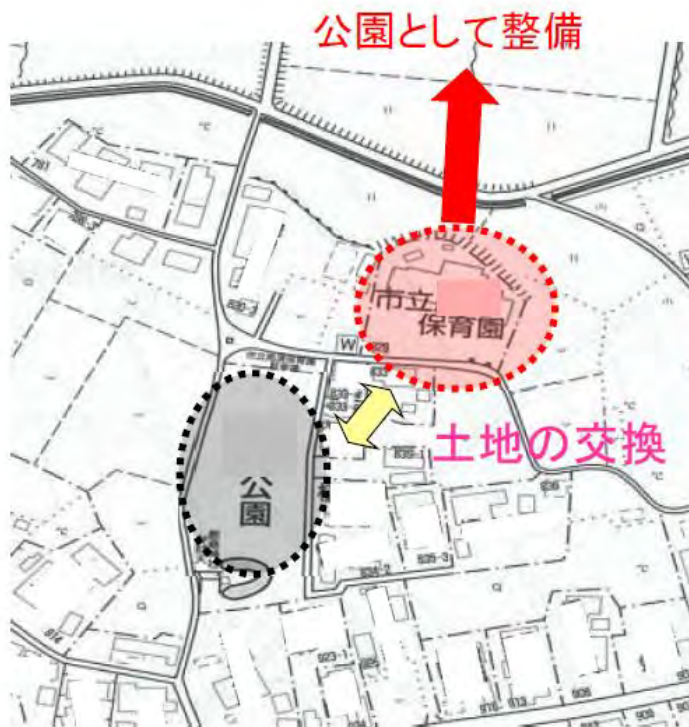
出典：板橋区・千葉様 講演資料

公共FMの実践⑦

保育園改築事業に係わる提案（佐倉市）

事業費の大幅削減が図れる

改築にあたり、同一敷地内に仮園舎を建築せずに土地交換により、別敷地で改築する。



仮設園舎約2,500万円の削減

旧園舎



新園舎



出典：佐倉市・橋本様 講演資料

公共FMの実践⑧

大熊インキュベーションセンター（大熊町）

空き施設の有効活用を図る

震災による帰還困難区域内の旧小学校を活用したインキュベーション施設の構築。



改修前

大熊インキュベーションセンター

敷地面積 31,000㎡
延床面積 2,733㎡
構造規模 鉄筋コンクリート造+鉄骨造 2階建



改修後

出典：大熊町・児玉様 講演資料

Ⅶ まとめ

本日のまとめ

本日は、公共FMとは何かを手始めに、「公共施設等総合管理計画」の見直しとして、改訂指針や「個別施設計画」の内容について、確認するとともに、先進自治体の取り組みを紹介しました。

現在は、公共FMの根幹とされる「公共施設等総合管理計画」に基づき策定された「個別施設計画」をどのように実践していくのかが課題とされているところです。

「計画」無くして「実践」無しとも言われますが、先進自治体の取り組みにみられるように、真摯に取り組むことにより、公共FMを推進することができるのではないのでしょうか。

公共FM入門編～ 「公共施設等総合管理計画」の見直し

ご静聴ありがとうございました。