

JFMA

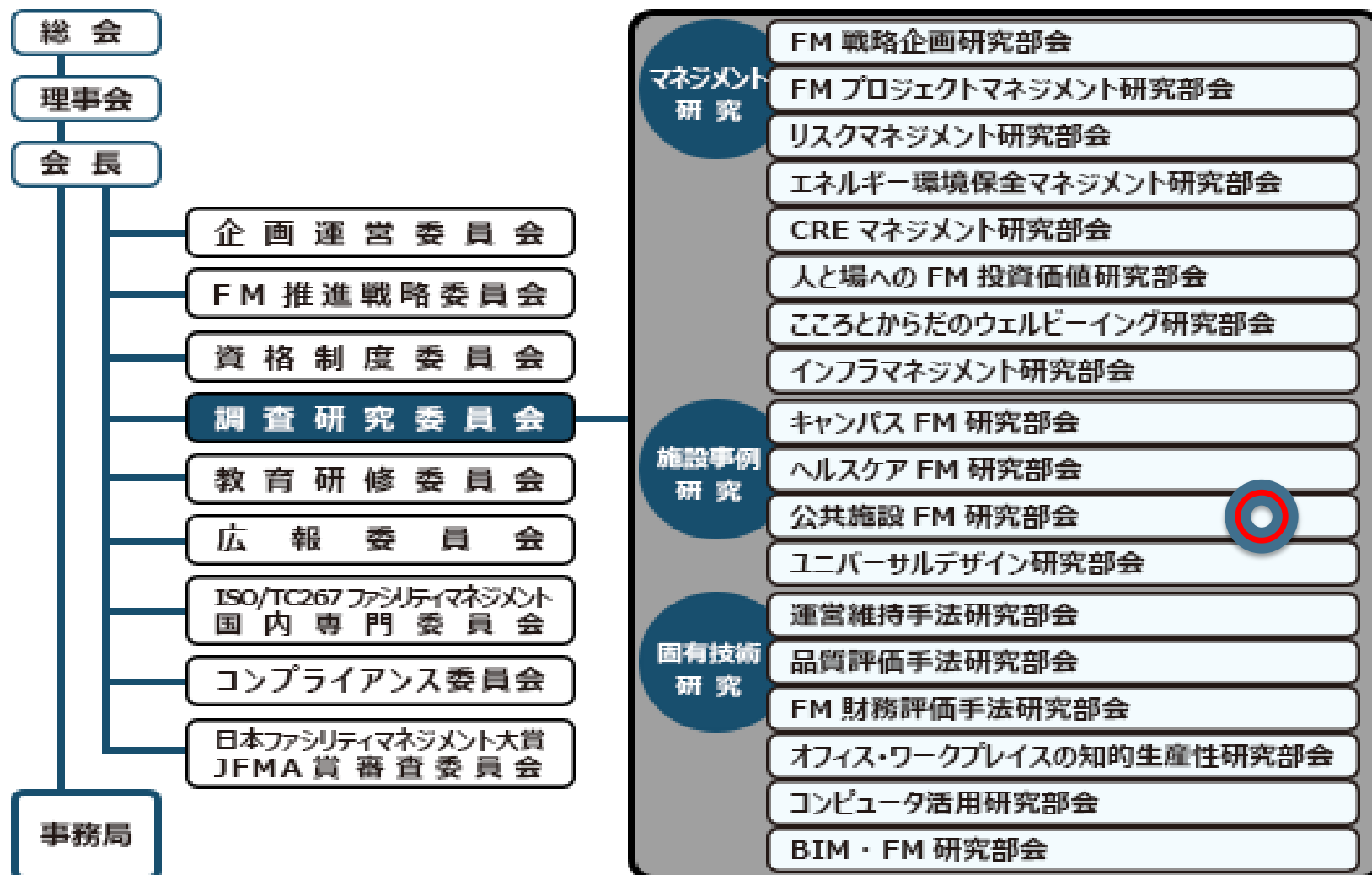
2023 JFMA フォーラム

公共施設FM研究部会

「公共施設等総合管理計画」の改訂と 「個別施設計画」の展開

高橋 康夫

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

- 定例セミナーの開催

- 令和4年度開催実績

- ◎4月「伊丹市におけるFM推進手法について」(講師:伊丹市・野中様)

- ◎5月「地方自治体オフィスの改修とその後の変化について」

- (講師:三重県建設技術センター・安藤様)

- ◎6月「団地を変える地域が変わる」(講師:前橋工科大学・堤様)

- ◎7月「公共FMの維持管理」

- (講師:アイセイ・岩佐様、藤田様、君津市・古明地様)

- ◎9月「公共FMとSDGs」(部内検討会)

- ◎10月「墨田区における公共FM」(講師:墨田区・戸梶様)

- ◎11月「公共施設マネジメントの今とこれから」

- (講師:NPO法人自治体経営・三宅様)

- ◎12月「公共資産活用と市民協働」(講師:国土交通省・高濱様)

本日の概要

総務省から各自治体へ向けて「公共施設等総合管理計画」の改訂を令和3年度末までに行うよう、要請がされた。

引き続き、不断の見直しを実施し、充実させて行くことが求められている。

「公共施設等総合管理計画」の改訂に続き、「個別施設計画」を幅広く展開していくための手法を探る。

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

公共FMとは②

地方自治体の定義

地方公共団体が保有し、又は借り上げている全公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組み。

地方自治体の基本的課題

地方自治体においては、高度経済成長期の人口増に伴って集中的に投資された、公共施設の老朽化が進み、施設の更新時期を迎えている。今まさに、巨額の更新投資負担が集中して発生し始めているが、生産年齢人口の減少による税収減に加えて、高齢化社会の到来で扶助費等の増大傾向が見られる中、施設の更新・修繕費用の確保が急務である。

公共施設等のあるべき姿として、少子高齢化による人口構成の変化によって求められる施設機能の多様化への対応や、災害時の避難場所確保への対応といった課題も顕在化してきている。社会環境の変化や自治体のアイデンティティに応じた適切な公共サービスの提供と安定した財政運営を両立させるために、保有する公共施設等を見える化しながら、評価しつつ財政運営と連動させながら管理・活用する必要がある。

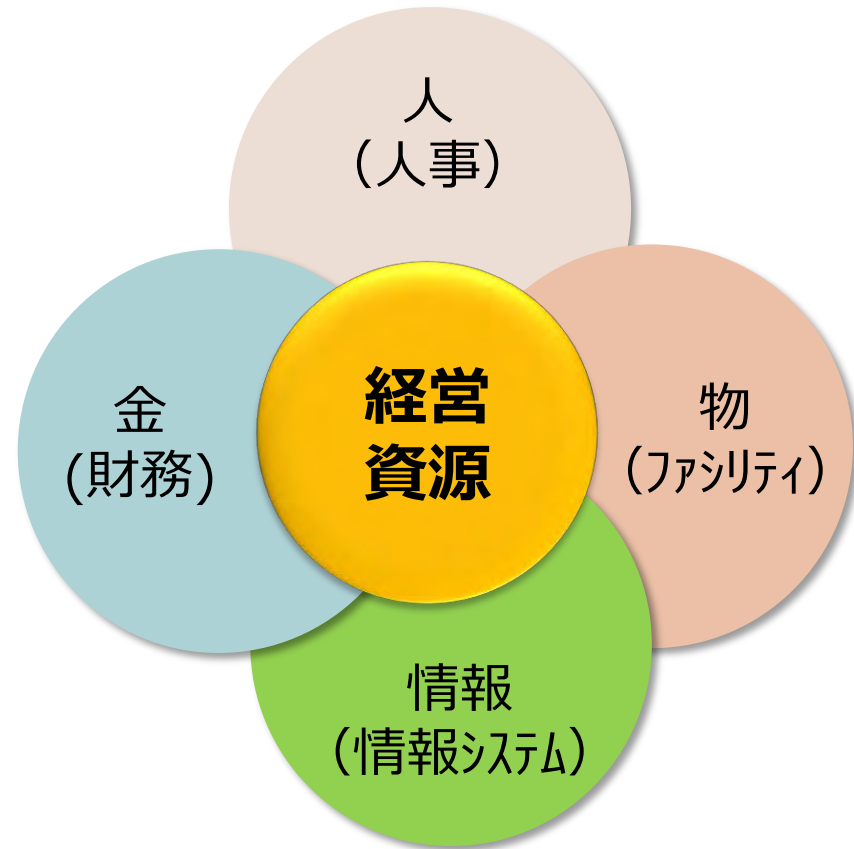
経営活動としてのFMの位置づけ

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④

有形固定資産【インフラ資産（道路・橋梁等）や公共施設（学校・図書館等）】

有形固定資産減価償却率※【有形固定資産の老朽化の程度が明らか】

⇒市区町 = 平均約 59%

出典：（公財）日本生産性本部編・地方自治体財務書類全国比較）

※有形固定資産減価償却率：資産老朽化比率であり、既存の財政指標では把握できなかった地方公共団体の資産の老朽化を表す指標である。
= 減価償却累計額 / 取得価額

減価償却とは、建物や機械装置など時の経過等によって価値が減っていく資産について、価値の減少を反映させる会計処理である。

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。

公共FMとは⑤

令和元年度 統一的な基準による財務書類に関する情報

総務省

高い順	都道府県	有形固定資産減価償却率（％）
1	島根	76.9
2	鳥取	76.8
3	京都	75.3
4	神奈川	72.5
5	石川	70.9
低い順	都道府県	有形固定資産減価償却率（％）
1	奈良	40.2
2	香川	44.1
3	福岡	48
4	東京	48.3
5	山梨	48.7

「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

2022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・大熊町、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）

「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

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

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

「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・制度等の充実

新技術の開発・導入

体制の構築

予算管理

法令等の整備

「個別施設計画」の展開①

「公共施設等総合管理計画」策定

「個別施設計画」策定

「公共施設等総合管理計画」改訂

「個別施設計画」見直し

展開

組織・体制整備

実践

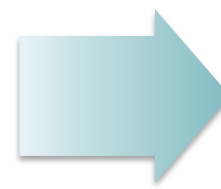
SDGs（持続可能）

「個別施設計画」展開②（組織・体制整備）

「公共ファシリティマネジメント戦略」54Pを参照

施設管理

従来の体制	F Mの体制
所管部門 無い	所管部門 F M部門 使用調整
所管部門 所管担当（事務職） 無い	F M部門 専門職による保全 F M部門 計画的保全
無い	F M部門 一元化



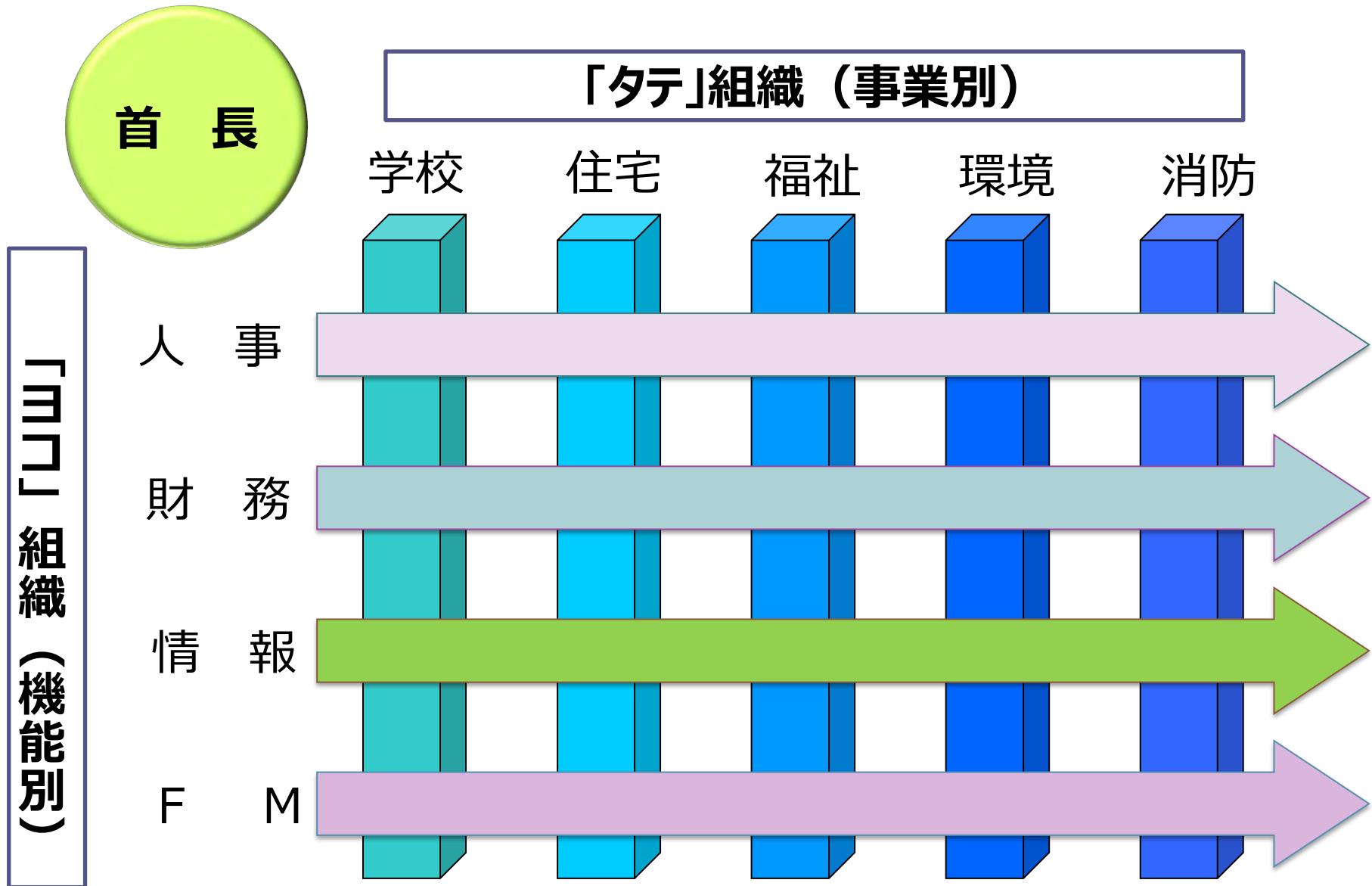
**F M導入と
戦略の効果**

施設資産の有効活用
・スリム化
・資金化

施設資産の
長寿命化
安全化

全容の見える化
リスクの認識
説明責任

「個別施設計画」の展開③（組織・体制整備）



「個別施設計画」展開④（組織・体制整備）

＜旧体制＞

企画部

財務課

総務部

管財課

建設部

建築課



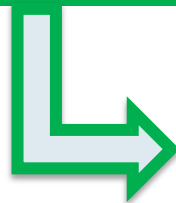
＜整備体制＞

財務部

F M推進課

FM体制の一元化

青森県：公共施設等総合管理会議設置要綱制定（2016年1月制定）



青森県が所有又は管理する公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する取組みを推進

「個別施設計画」の展開⑤（実践）

既存施設減築化（青森県）

県庁舎耐震・長寿命化改修事業

青森県のFMの取組を象徴するプロジェクトの一つであり、公共建築物の今後の老朽化対策のモデル



改修前2014年
（平成26年）



改修後2018年
（平成30年）

出典：青森県駒井様 講演資料

「個別施設計画」の展開⑥（実践）

既存複合施設化（沼田市）

庁舎等複合施設テラス沼田整備



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

「個別施設計画」の展開⑦（実践）

包括施設管理委託（東村山市）

導入効果：維持管理水準の向上
生産性の向上

民間事業者に維持管理業務を包括的に委託

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HP

「個別施設計画」の展開⑧（実践）

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

「個別施設計画」の展開⑨（実践）

F M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だよりの

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、何とか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

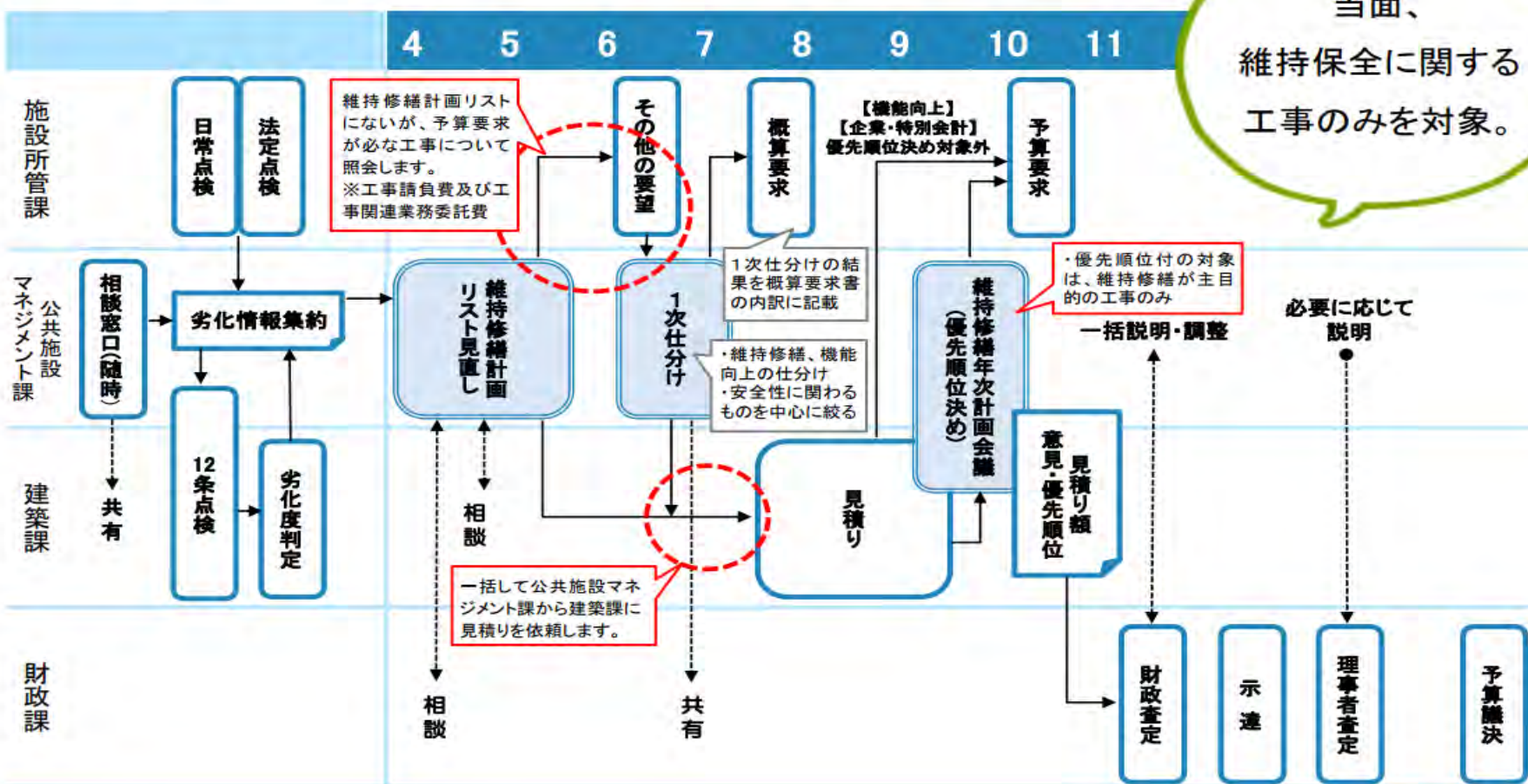
出典：津山市・川口様 講演資料

「個別施設計画」の展開⑩（実践）

施設維持・保全の実践（小田原市）

計画倒れにならないように実行

全庁的な工事の優先順位付け



出典：小田原市・細谷 講演資料

「個別施設計画」の展開⑪（実践）

SDGsへの実践（板橋区）

施設整備におけるFM課題への対応

板橋区立美術館の大規模改修に伴い、「継承と刷新」をテーマに掲げ「SDGs」の体現施設へ生まれ変わる



大規模改修



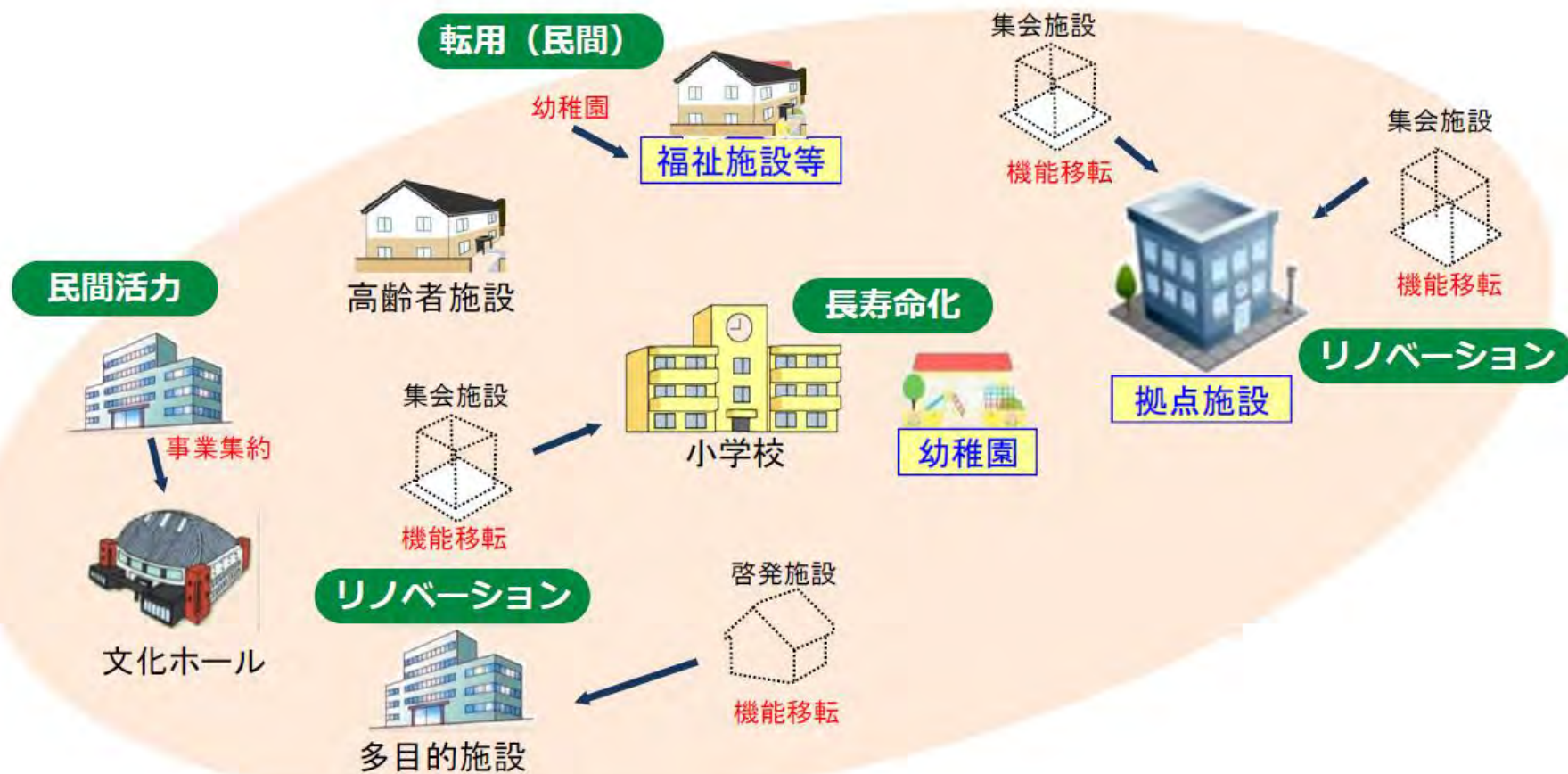
板橋区では、「ベースプラン」をもって「公共施設等総合管理計画」及び「個別施設計画」として位置づけており、短期的なアクションプランである総合計画と合わせた計画構成としたことで、総務省が要請する「総合管理計画の不断の見直し」も自ずから行われることになると考えている。

出典：板橋区・千葉様 講演資料

「個別施設計画」の展開⑫（実践）

再配置計画（伊丹市）

ニーズに対応したリノベーション
学校長寿命化で余裕教室の活用
民間の創意工夫・効率化でサービス向上



出典：伊丹市・野中様 講演資料

「個別施設計画」の展開⑬（まちづくり）

わがまちのF M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P R Eを連動させた計画に

単純に総量を減らせば良いわけではない。

自治体・まちづくりとP R Eを連動させ、且つ実践的、実行可能な、ものにする。

2. 運営から経営の発想転換を

公共施設の全体を把握し、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を求められているか。

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. 中長期的財政運営の継続をめざして

公共施設等を総合的且つ、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共に、国土強靱化に資する。

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

単なる公共施設の管理や削減の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、広義な視点で計画策定を進めていく必要がある。

また、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。

「個別施設計画」の展開⑭（まちづくり）

Step1 まちづくりのマスタープラン、あるべき姿

今までの公共施設の管理運営、活用の延長的な手法ではなく、現状の把握を十分に行い、まちをどのような方向に改善すれば住民に対し、満足度向上ができるかを考えることが重要である。また将来の人口減や高齢化も含め、まち・都市の将来像を示したまちづくりマスタープランの検討が重要である。

Step2 公共施設の現状の把握、将来の予測

Step3 公共施設再配置の基本方針の策定

Step4 公共施設の配置計画の策定

Step5 個別計画の策定

その他 市民の声を聞く、市民会、ワークショップ等の開催

「個別施設計画」の展開⑮（SDGs）

「SDGs」は、2016年から2030年までの国際目標であり、持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っているところであることから、「公共FM」でも取り組んで行くことが必要である。

SDGsに取り組む意義





「公共FM」の目標の一つである、〈人口減少や地域経済縮小の克服のために〉、まち・ひと・しごとの創生確立の一助とし、住民が安心して暮らせる、持続可能なまちづくりと地域活性化を実現させて行くものとする。

SDGsの推進

施設課題の見える化のための体制づくりを進め「公共FM」における各種計画の策定や改定にあたり、「SDGs」の要素を反映し、進捗を管理するガバナンス手法を確立するものとする。

「個別施設計画」の展開⑩ (SDGs)

SDGsの持続可能な開発目標

ターゲット番号・目標	指 標
 <p>8 働きがいも 経済成長も</p> <p>8 成長・雇用</p>	<p>公共施設マネジメントの実行計画に基づく、行動計画における方針における公共施設保有量（延べ床面積）の削減等を中心に、施設の統廃合や長寿命化や安全確保、施設運営の効率化を図ることにより、人口減少社会における大きな課題である「公共施設に係る将来的な財政負担」を軽減・平準化することとともに、将来のニーズを見据えて時代に適応するものとする。</p>
 <p>9 産業と技術革新の 基盤をつくらう</p> <p>9 イノベーション</p>	
 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p> <p>11 都市</p>	
 <p>12 つくる責任 つかう責任</p> <p>12 生産・消費</p>	

「個別施設計画」の展開⑰ (SDGs)

SDGsに取り組む利点

世界の共通言語への参加がもたらす「公共FM」に対する幅広い知見へのアクセスが可能。

「SDGs」の取り組みのローカライズにおける、利用施設への愛着の開拓と地域活性化が図れる。

経済・社会・環境政策の同一化と新しい価値観の創出が可能。

「SDGs」の統合的取り組みがもたらす相乗効果による施設利用者の満足度の向上が図れる。

多様な利害関係者との連携による協力関係の推進が図れる。

本日のまとめ

本日は、「公共施設等総合管理計画」の改訂から「個別施設計画」の展開に関して、確認しました。

その上で、改訂された「公共施設等総合管理計画」と、見直しされる「個別施設計画」とが連動し、実践的な計画となることが望まれるところで、組織・体制整備の手法から先進自治体の実践事例、まちづくりやSDGsへの展開を考察しました。「計画」倒れになることなく、FM推進を展開することが必要ではないでしょうか。