

第17・18回調査研究活動報告

公共施設FM研究部会

公共施設FM研究部会 部会員名簿

(五十音順・敬称略)

部会長	小林 茂允	(株)ジェイアール東日本都市開発 工務部	諏訪 彰	(株)三菱地所設計 技術情報部
副部会長	赤川 寛	(株)エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ FMコンサルティングセンタ	竹内 正人	鹿島建設株式会社 東京支店 建築工事管理部
副部会長	守屋 輝彦	神奈川県 総務部財産管理課建築計画班	都留 昭彦	東京電力株式会社 建設部 土木・建築技術センター
	安籬 秀徳	ライオンビルメンテナンス(株) 営業開発部		建築計画技術グループ
	市川 源太郎	(株)構造計画研究所 事業開発部 FMコンサルティング室	戸田 正保	ニチベイサービス(株) 特販営業部
	伊藤 直樹	市川市 建設局街づくり部営繕課	永野 匡見	原電ビジネスサービス(株)
	伊藤 浩	神奈川県 総務部財産管理課建築計画班	中山 雅仁	三重県総務局 財政・施設分野
	上之段 功	横須賀市都市政策研究所	萩原 芳孝	(株)久米設計プロジェクト開発本部 プロジェクト計画部
	氏家 聡	コクヨオフィスシステム(株) PFI事業推進室	八川 泰彦	(株)ベルシステム24
	大武 通伯	(株)建築ライフサイクル研究所		ネットワークシステム情報室・ネットワークファシリティG
	大山 信一	三井住友建設(株) 技術研究所研究開発管理部企画課	羽中田 尚幸	(株)三菱地所設計 技術情報部
	岡野 眞	(株)岡野設計監理事務所	濱口 正人	(株)ハリマビシステム 営業開発本部
	鬼沢 浩志	国土交通省大臣官房官庁営繕部 保全指導室	林 理	国土交通省 官庁営繕部 建築課
	川口 誠	(株)佐藤総合計画	平松 健	青森県政策推進室
	川田 公裕	日本郵政公社 ネットワーク企画部門ネットワーク統括部	古田 穰	(株)構造計画研究所 事業開発部 FMコンサルティング室
	岸本 孝一	日本郵政公社 ネットワーク企画部門オペレーションサービス部	古谷 哲男	(株)つくば環境施設
	岸本 達也	慶応義塾大学 理工学部システムデザイン工学科	増田 幸雄	富士通(株)ソリューション事業本部
	小永井 耕一	放送大学学園事務局 経理部経理課	松成 和夫	(有)プロコード
	小林 寛	(株)建築ライフサイクル研究所	圓田 義則	(社)公共建築協会
	駒井 裕民	青森県建築住宅課	矢沢 久義	(有)フィールド設計
	佐藤 隆良	(株)サトウファシリティーズコンサルタンツ	山本 康友	東京都 財務局建築保全部
	沢田 務	日立エンジニアリング株式会社 社会情報制御システム部	吉川 晃	伊藤建設(株) 営業本部新規事業担当
	清水 一	(株)三菱地所設計 技術情報部	渡辺 昌明	市川市建設局街づくり部営繕課
	末廣 一幸	千葉県柏市 都市計画部建築住宅課設計監督担当	恵比寿 正躬	JFMA事務局員
	鈴木 和男	横浜市建築局建築部企画管理課	渡辺 裕子	JFMA事務局員
	住田 浩典	国土交通省大臣官房官庁営繕部		

新たな環境の出現

- 世界の動向
- 国の動向
- 地方の動向
- 民間の動向
- 公共部門の動向

新たなスタンス

- 時代の変化へのフレキシブルな対応
- タブーへの挑戦 ~ 壁は崩れつつある
- 顧客志向の発想 ~ 顧客は誰か？
- 本音ベースの情報交流 ~ 裏FM
- 旬の情報入手 ~ 時代の動きを俯瞰する眼
- シナリオライティング&検証 ~ 時代を読む力
- 首長の挑戦 ~ サポート力

競争社会における新たな動向

- 港湾競争力の強化 …… 港湾使用料、IT化
- 夜間の税関 …… 手数料半額、24時間
- 水道の民間委託 …… 管理・運営 / 建設・運営
- 総務サービスの代行
- 住宅公社の統廃合加速
- 福祉事業の民営化
- eラーニング …… 欧米では学位取得も可能

電子保存可能な財務文書(例)

管理や倉庫などの保存スペースにかかる費用が大きな負担になる

紙媒体による保存経費 : 全体で約3000億円(経団連)

- ・ 貸借対照表、損益計算書などの決算書
- ・ 仕訳帳・総勘定元帳などの帳簿類
- ・ 請求書、領収書
- ・ 事業報告書、業務状況報告書
- ・ 定款

学校建築の変貌

- 従来は定型化した教室を中心 この20年で大きく変化
- 背景：学習形態の多様化(チームティーチング、総合学習)
地域の学習センターとしての役割(生涯学習の機運)
- PTA、地域住民、教職員、設計者等の意見
- 教科教室方式 ~ 生徒が移動
- スライド式扉、ガラス間仕切り、ベンチの設置、間伐材の活用
- トイレ見直し

保育所・幼稚園の一体施設化

厚生労働省は子育てと仕事の両立を支援するため、保育所と幼稚園の機能を一体化した新型総合施設を2006年度に創設

- ・ 2005年度 全国約50箇所で試験事業を実施
- ・ 2006年度 正式導入
- ・ 新施設は運営主体の制限を無くする
- ・ 企業の保育ビジネス参入
- ・ 既存制度は残す(保育所、幼稚園、新施設の3組織の並存)

「美しい国づくり大綱」の主要施策

- ・ 公共事業に景観アセスメント
- ・ 景観に関する基本法の制定
- ・ 景観形成ガイドラインの作成
- ・ 景観形成重視の原則化
- ・ 緑地の保全、緑化推進
- ・ 屋外広告物規制の強化
- ・ 電線などの地中化の推進
- ・ 保全すべき景観資源データベースの構築

「20XX年」問題

- 2004 ペイ・オフ / 流通・外食業の三重苦
- 2005 日本の会計基準の孤立化 / 都内マンション大量供給
- 2006 新学習指導要領世代、大学へ
- 2007 高級ホテル林立
- 2008 国債大量償還
- 2010 団塊世代の大量退職

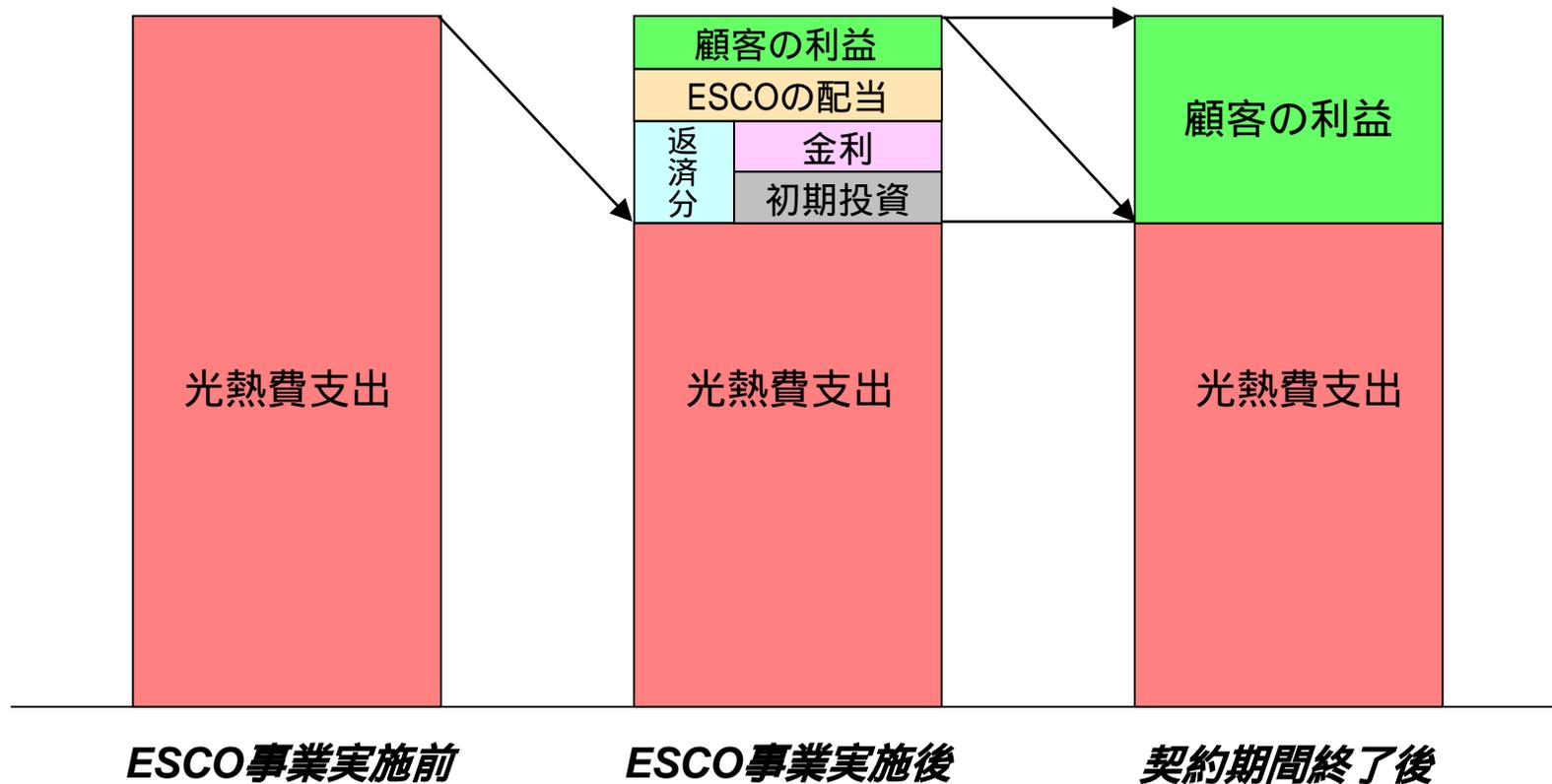
PFIの最新動向

- 1999年9月 PFI推進法施行
- 事業数 111件 契約金額 4000億円
- 利点: 財政支出の削減・無駄や非効率の解消
- 建設業以外からも参入
- 小規模/建築物などの「箱もの」が中心
- 有効性評価 事業の採算性チェック(東京都)
- 公共事業に占める割合 英国 10% 日本 0.5%

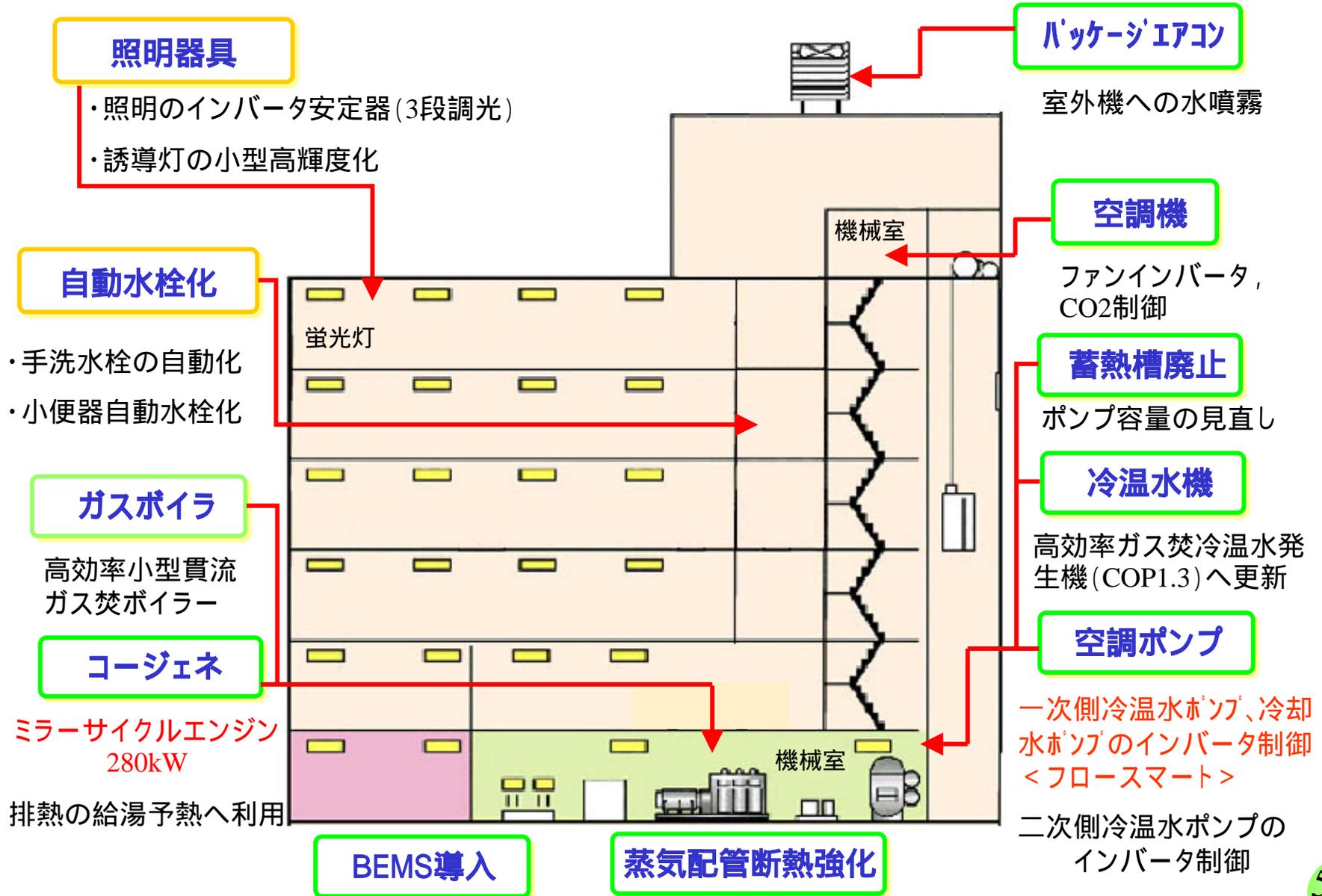
マニフェスト(事例)

- 「民間に出来る事は民間にまかせる」
- 郵政事業を2007年4月に民営化
- 国と地方の行政サービスを民間に移譲
- PFIの積極的活用
- 公共事業のコスト改革による歳出の効率化
- 公的部門をリストラし、公的債務を削減
- 民間企業と同水準の情報開示・経営監視機能を導入
- 「国家財政ナビゲーション」の整備

ESCO事業の経費と利益分配

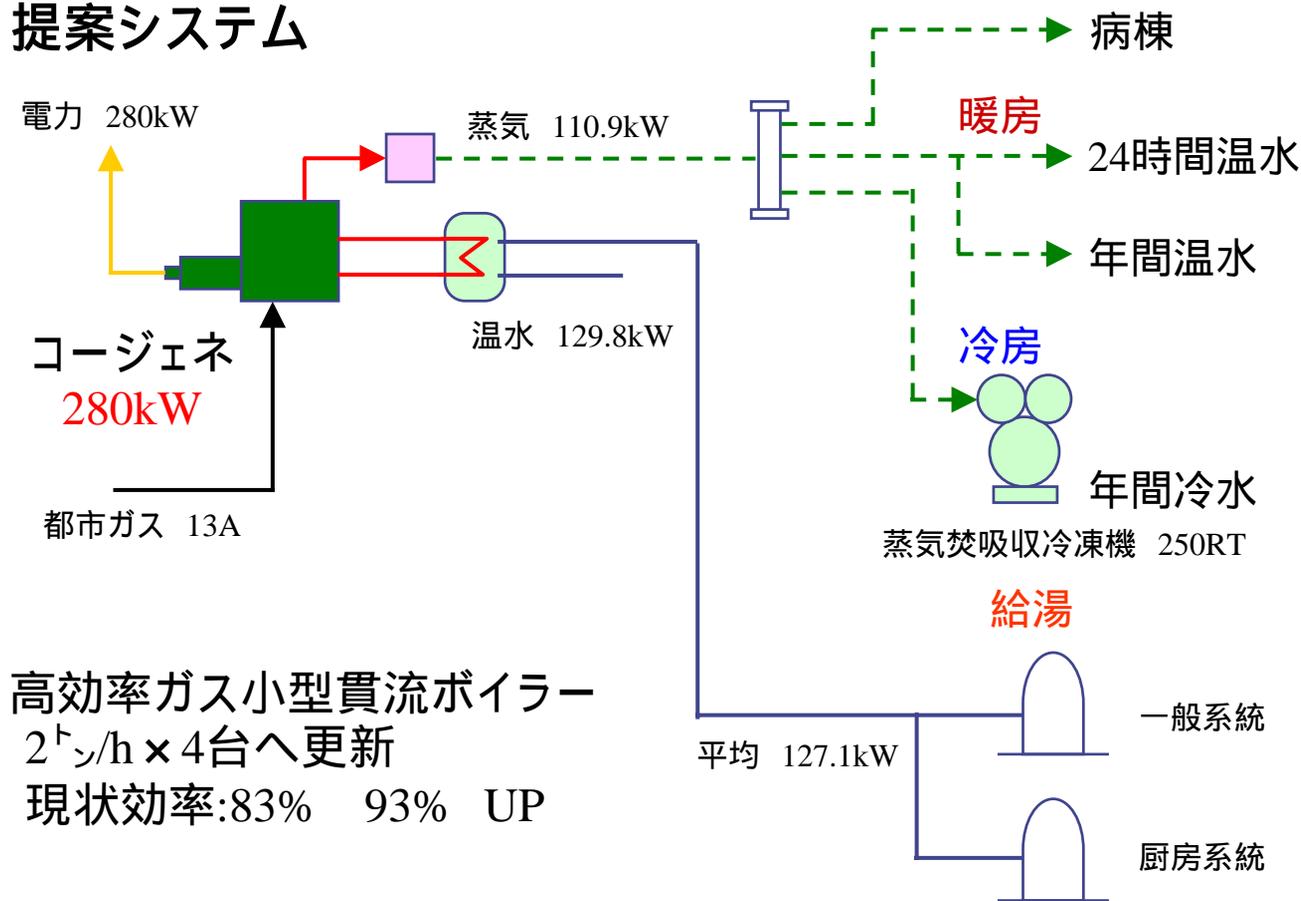


省エネルギー技術提案項目



No.1 ガスコージェネの導入, ボイラー更新 (2)

提案システム



高効率ガス小型貫流ボイラー
2t/h×4台へ更新
現状効率:83% 93% UP

削減エネルギー量: 7,526,308MJ/年 (7.91%)
削減コスト: 9,212千円/年

単体施設での新たな視点

- 収入源
- コスト構造
- 業務効率
- 施設コストの見直し
- 改善ポイント
- 外部リスク要因
- 5～10年後の社会事象
- 人口推移とその影響
- アウトソーシング
- マネジメント
- 情報公開
- IR
- ベンチマーク

公会計と企業会計

公会計

目的

予算執行の合理性に関する
説明責任の履行

利害関係者

納税者

記録形式

単式簿記(単年度の収支報告)

会計基準

現金主義

測定基準

取得原価主義

決算書類

歳入歳出決算報告書

歳入歳出決算事項項目説明書

財産に関する調書

企業会計

経営成績と財務状況の開示

株主・投資家・債権者

複式簿記

(貸借対照表・収支計算書)

発生主義

取得原価主義

(時価会計へ移行中)

貸借対照表

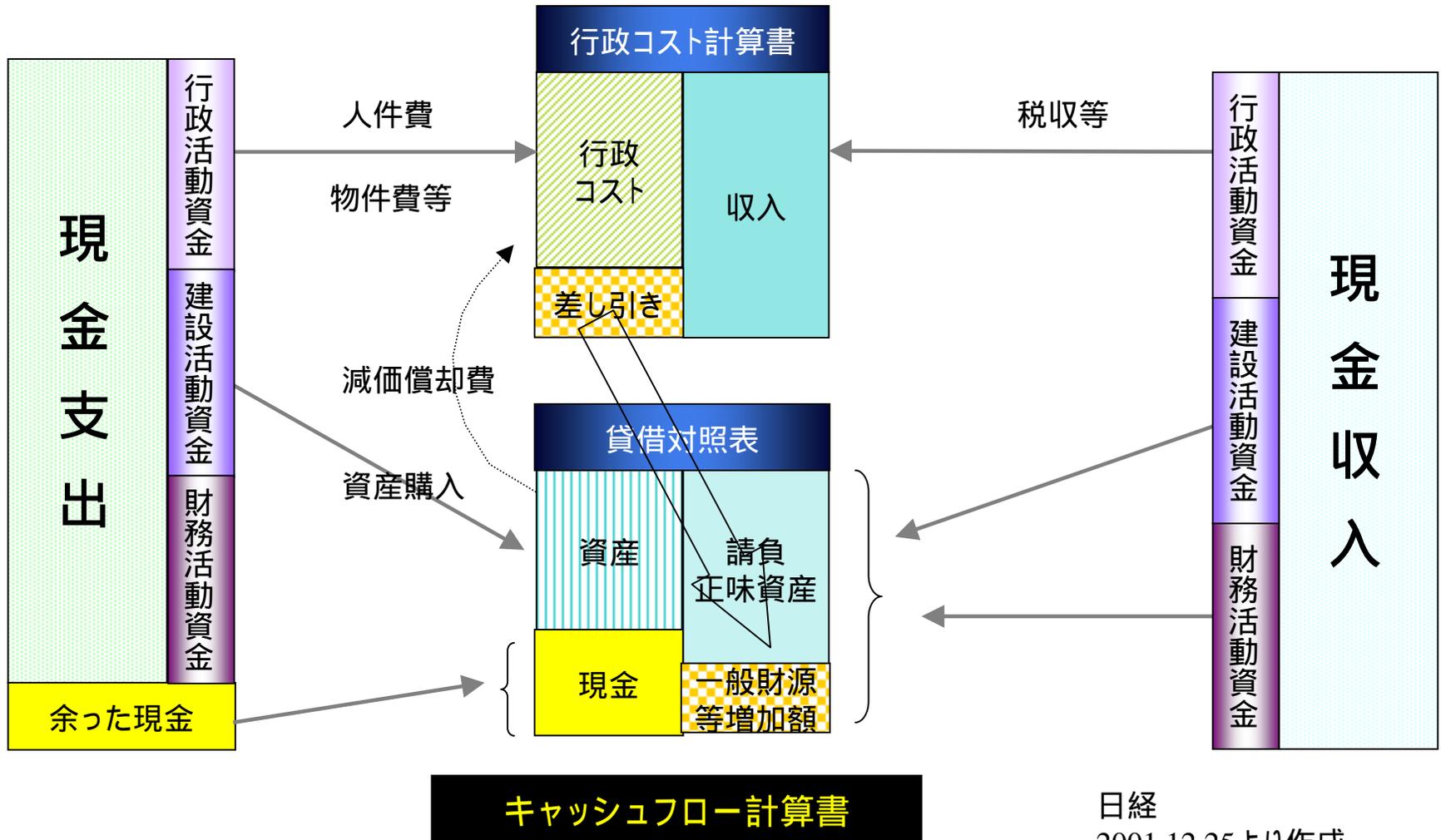
損益計算書

営業報告書

利益処分報告書、付属明細書

キャッシュフロー計算書

貸借対照表と行政コスト計算書、 キャッシュフロー計算書の関係



公会計決算報告(事例)

平成12年度決算の状況		静岡県静岡市追手町9番6号	
平成13年12月25日		静岡県 知事 石川 嘉延	
普通会計貸借対照表		行政コスト計算書	
(平成13年3月31日現在)		(自平成12年4月1日 至平成13年3月31日)	
(単位:百万円)		(単位:百万円)	
資産の部		負債の部	
1. 有形固定資産 3,916,732	1. 固定負債 2,278,380	行政コスト	
(1) 総務費 187,727	(1) 県債 1,836,188	議会費 2,486	
(2) 民生費 10,208	(2) 債務負担行為 23,293	総務費 65,881	
(3) 衛生費 11,400	(3) 退職給与引当金 418,899	民生費 79,899	
(4) 労働費 9,144		衛生費 27,270	
(5) 農林水産業費 609,195	2. 流動負債 104,792	労働費 5,752	
(6) 商工費 30,819	(1) 翌年度償還予定額 104,792	農林水産業費 82,498	
(7) 土木費 2,571,527		商工費 16,453	
(8) 警察費 132,848	負債合計 2,383,172	土木費 171,437	
(9) 教育費 353,955		警察費 80,265	
(10) その他 109	正味資産の部	教育費 328,534	
2. 投資等 360,074	1. 国庫支出金 984,361	災害復旧費 5,548	
(1) 投資及び出資金 90,031	2. 市町村負担金 146,681	公債費 61,891	
(2) 貸付金 212,003	3. 一般財源等 870,278	税交付金 71,139	
(3) 基金 58,040		その他 951	
3. 流動資産 107,686	正味資産合計 2,001,320	行政コスト計 a 1,000,004	
(1) 現金・預金 89,107		収入項目	
(2) 未収金 18,579	負債・正味資産合計 4,384,492	使用料・手数料等 69,523	
資産合計 4,384,492		国庫支出金 152,988	
		一般財源 732,457	
		国庫支出金等償却額 48,501	
		収入計 b 1,003,469	
		期首一般財源等 866,813	
		一般財源等増減額 b-a 3,465	
		期末一般財源等 870,278	
※債務負担行為に関する情報 ①物件の購入等 98,285百万円 ②債務保証及び損失補償 38,342百万円 ③利子補給等 102,808百万円			
正味資産の増減 (単位:百万円)			
期首残高	1,967,186		
期間増減	34,134		
期末残高	2,001,320		
普通会計現金収支			
(自平成12年4月1日 至平成13年3月31日)		(単位:百万円)	
歳出	歳入		
人件費 404,743	地方税 506,682		
物件費 39,076	地方譲与税 3,593		
維持補修費 12,822	地方特例交付金 3,529		
扶助費 24,391	地方交付税 214,062		
補助費等 194,604	交通安全対策特別交付金 1,734		
普通建設事業費 374,696	分担金及び負担金 14,203		
災害復旧事業費 5,548	使用料・手数料 27,783		
公債費 176,753	国庫支出金 222,769		
積立金 7,216	財産収入 5,005		
投資及び出資金 2,276	寄附金 445		
貸付金 65,500	繰入金 34,668		
繰出金 2,590	繰越金 17,337		
	雑収入 110,871		
	地方債 169,809		
歳入歳出差引残額 22,275	合計 1,332,490		
合計 1,332,490	合計 1,332,490		
※原則として、決算統計データを基礎数値としています。 ※貸借対照表及び行政コスト計算書については、平成13年3月に総務省から示された作成方法に則って作成しました。			

日本経済新聞

2001.12.25

日本国債の格下げ

「シングルA」突入

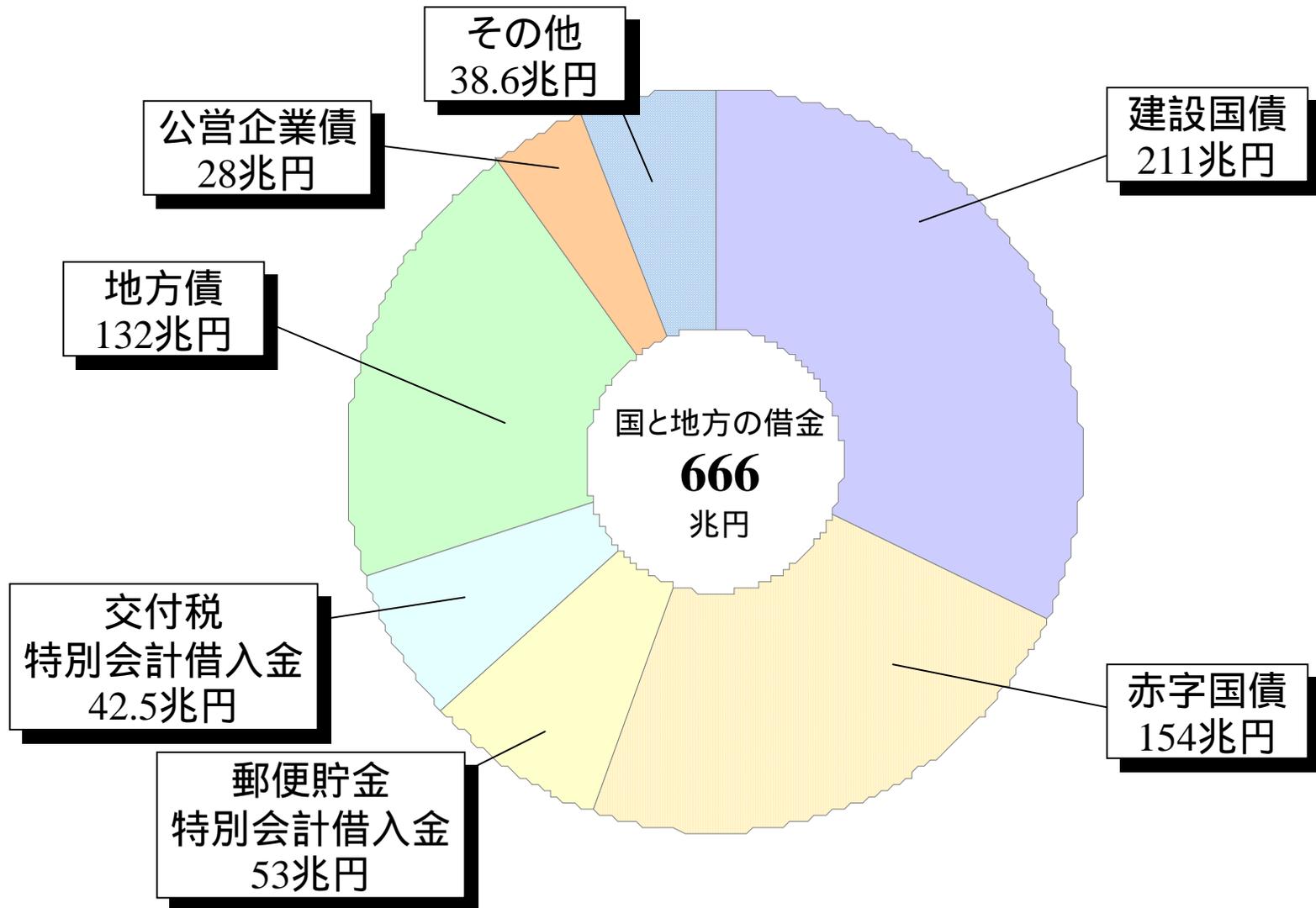
長期金利の高騰

国債保有リスクの増大

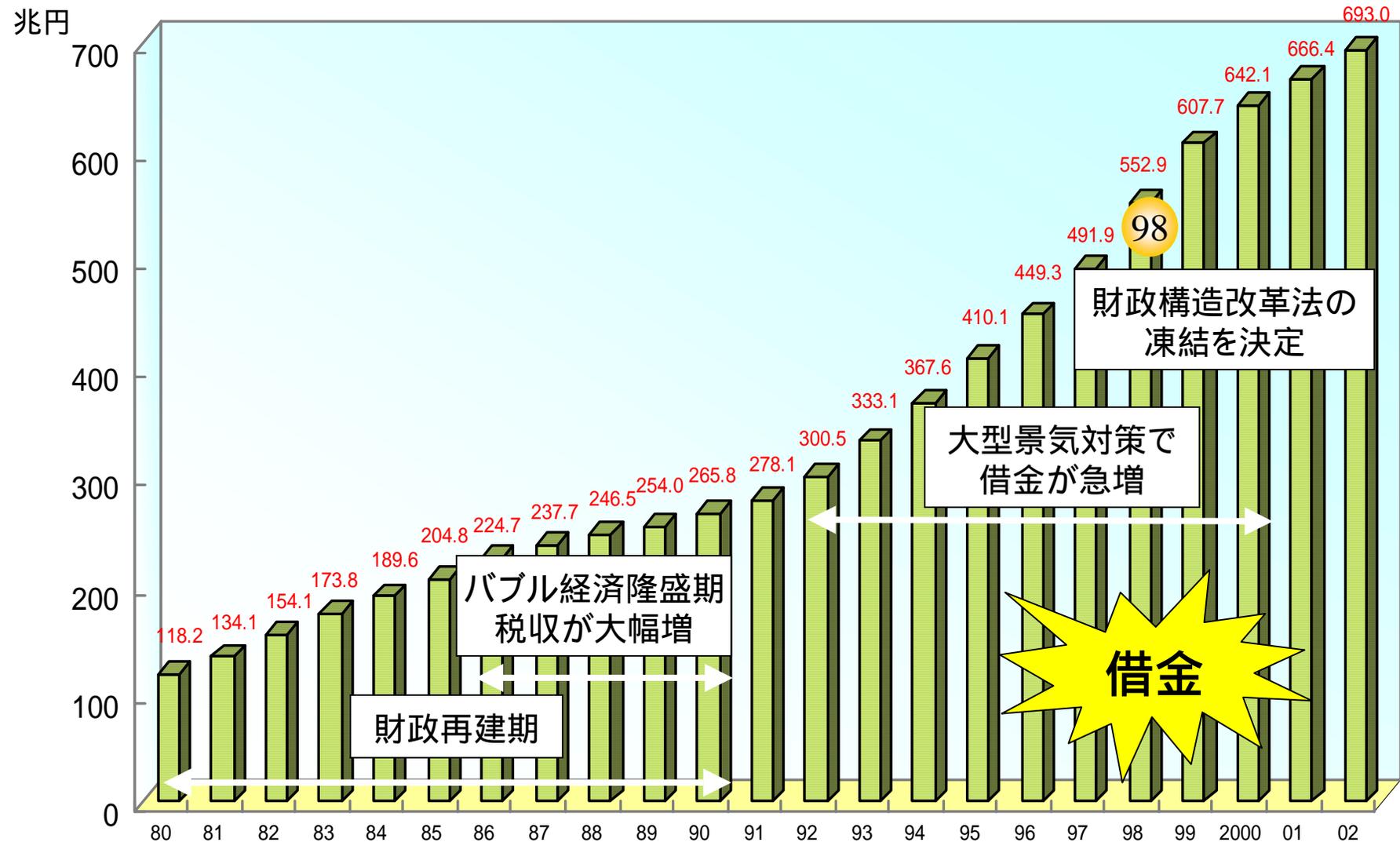
キャピタルフライトの発生

		98.11	00.9	01.12		02.5
ムーディーズ	Aaa	Aa1	Aa2	Aa3	A1	A2
S&P	(AAA)	(AA+)	(AA)	(AA-)	(A+)	?
		01.2	01.11	02.4		

国と地方の借金



国と地方の借金



国と地方の借金

- 国の借金増大 666兆円 693兆円 719兆円
プライマリー・バランス
隠れ債務がさらに上乗せ 1000兆円？
インフレ？（調整インフレ、超インフレ）
増税
- 特殊法人改革 隠れ債務が表面化
地方自治体の負担増

地方自治体の財源難

債務の返済が滞る事態 → 自治体の破綻

地方債の発行が出来ない事態発生 予算編成？

職員の大量退職 退職金引当金？

行政サービスの低下

職員数の削減、給与のカット

自治体の格付け 投資家の選別 / 評価

人口構成

少子高齢化の更なる顕在化

人口の減少始まる (2008年 2007年)
(2006年に総人口ピーク:1億2774万人)

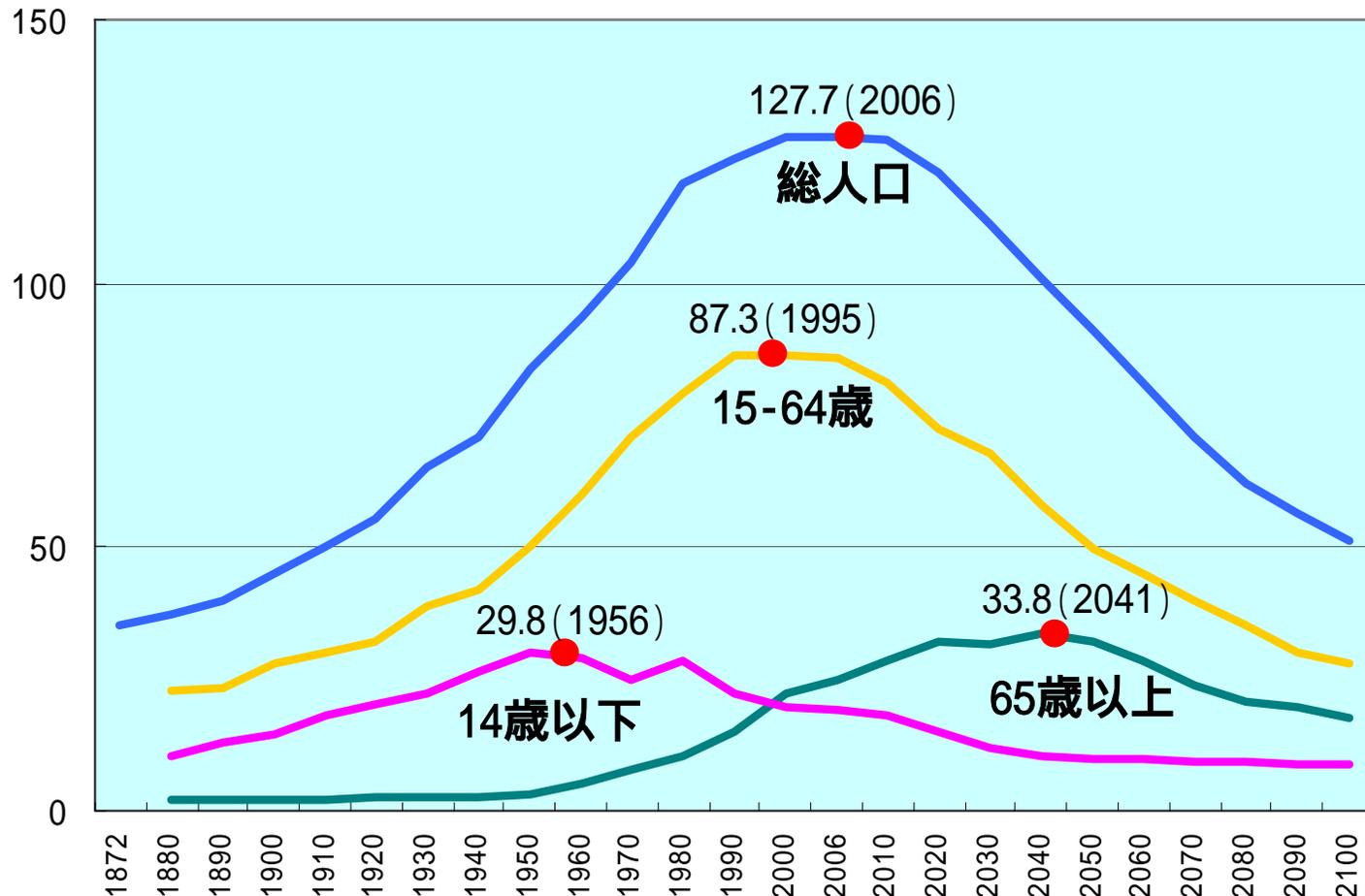
税収の減少、年金への影響

地方の過疎化が一段と進行

日本の人口予測：低位

出典：国立社会保障・人口問題研究所編・1997年版「日本の将来推定人口」に基づく
前提：合計特殊出生率は(1.38)

単位：百万人



電子政府

サービス形態の変化、施設の見直し、

ワークスタイルの変化

各省庁共通のネットワーク構築 &

データベース構築が出来るか？

コスト負担(初期コスト、運営コスト、ノウハウ)

行政手続きの抜本的な見直し

行政改革

- 市町村合併 3200 2000 ?
- 特殊法人改革 隠れ債務の表面化
- 情報公開法の制定 & 実施 (2001年4月) 納税者のチェック
- 政策評価制度の導入
- 電子政府 / 電子自治体

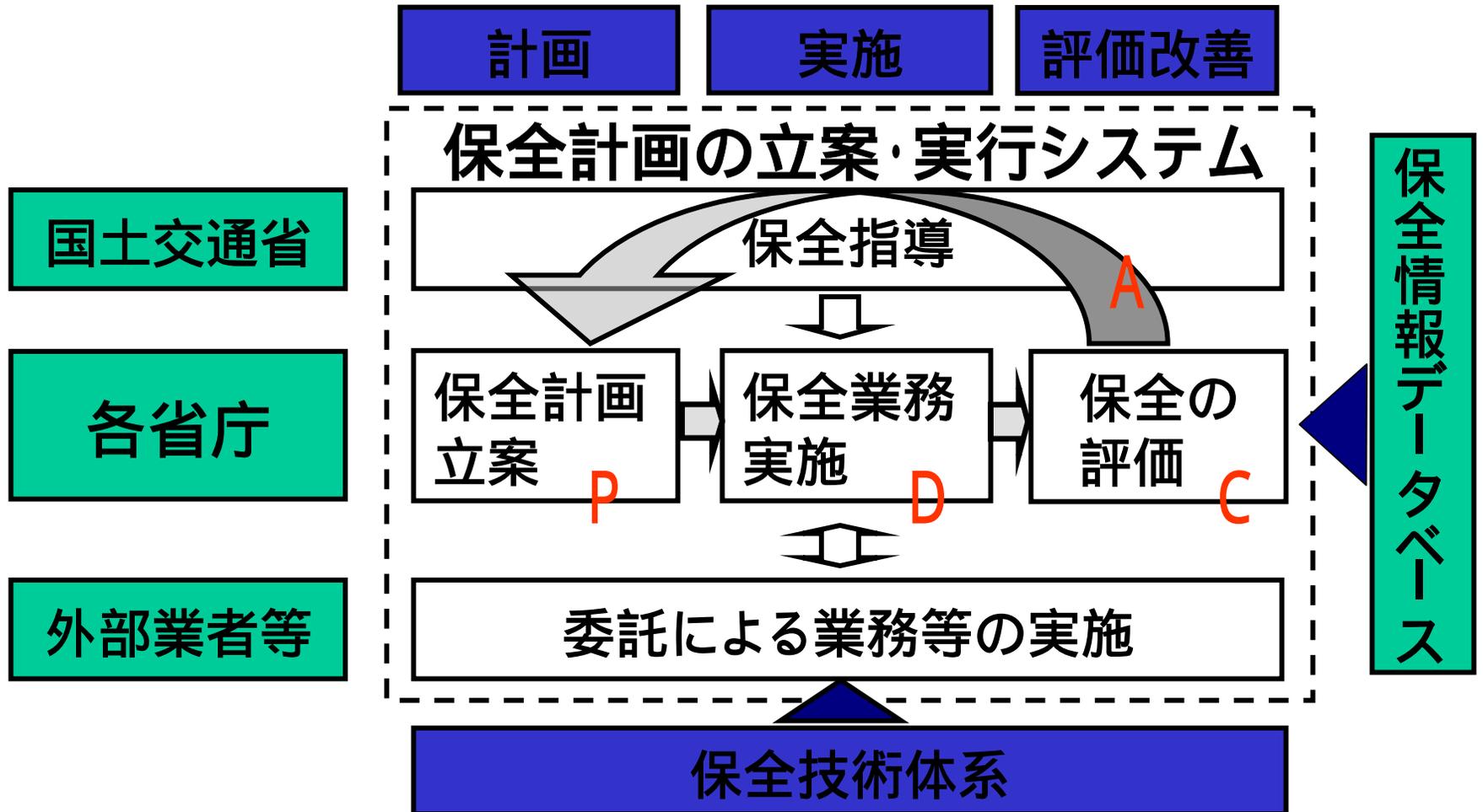
不動産関連動向

- SPC法の施行(98年) / SPC法改正(00年)
- 収益還元法 不動産評価
- 不動産証券化 デューデリジェンス
- 改正PFI法成立(01年12月)
- 不動産鑑定基準見直し(03年1月) 土壤汚染リスク

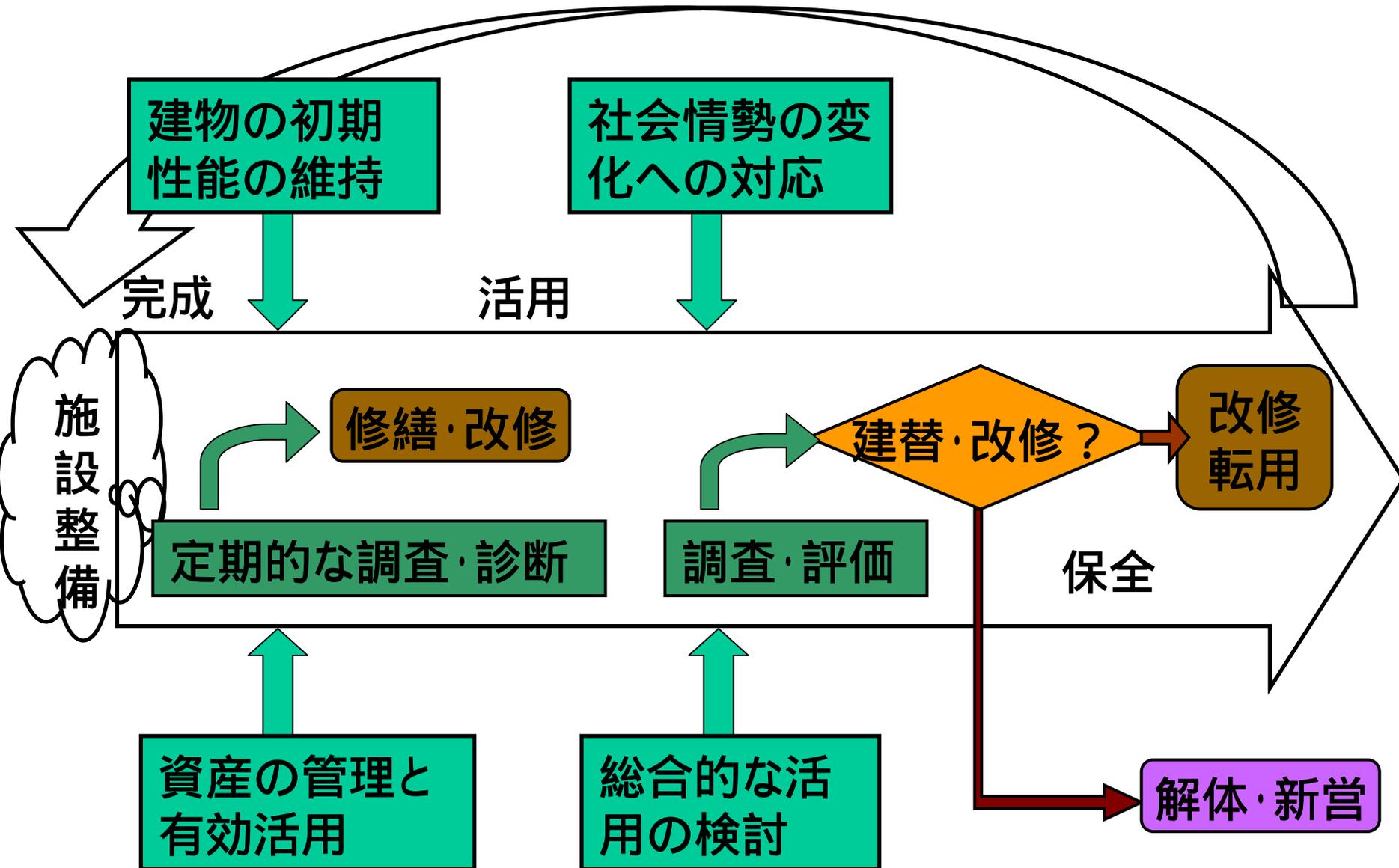
企業経営動向

- 外資の参入
- ベンチマーキング
- LCC評価
- 新しいマネジメント手法 PM、CM、FM、リスク管理

ストックマネジメント技術の体系



保全 = 建物の効率的活用



ガイドライン・マニュアル類

計画段階

実施段階

評価・改善段階

国土交通省

保全指導ガイドライン

各省各庁

施設保全
責任者

施設保全責任者用保全業務ガイドライン

施設管理者

施設管理者用保全業務ガイドライン

計画段階

実施段階

評価・改善段階

国土交通省

保全計画作成指針

修繕優先度判定手法

施設保全マニュアル

建築保全業務積算基準
建築保全業務共通仕様書
建築保全業務標準契約約款

施設管理マネジメント業務

保全業務監督検査要領

性能水準設定・評価手法
施設の現状評価手法

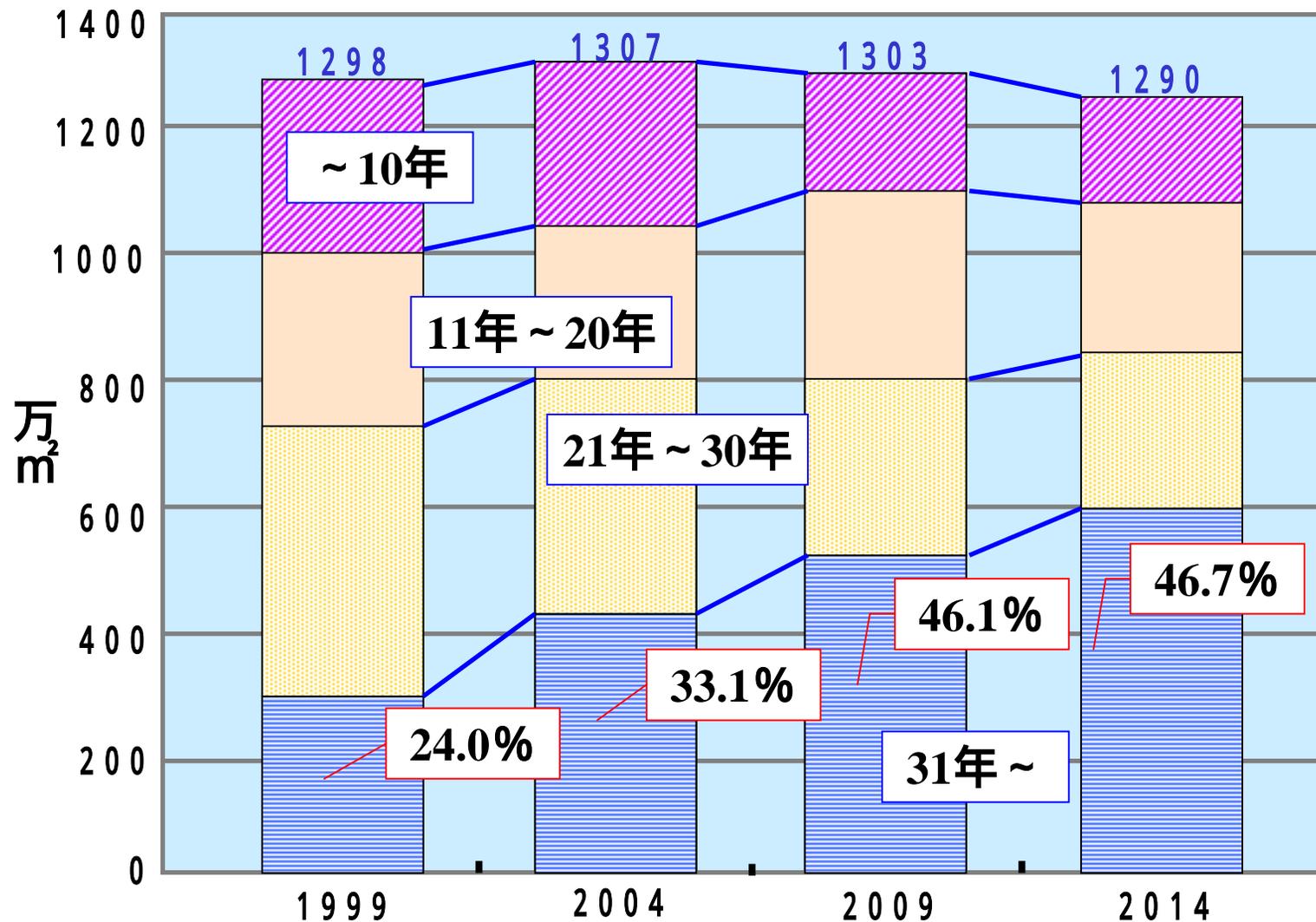
各省各庁

施設保全
責任者

施設管理者

外部業者・
コンサルタント等

官庁施設ストックの長寿命化(将来予測)



ストック活用の現状と課題

(官庁施設)：ストック量の増大、老朽ストックの割合の高まり

- 築後30年以上の官庁施設は、現状で全体の四分の一
- 10年後には四割に達する見込み

(保全)：計画的、効率的な保全が不十分

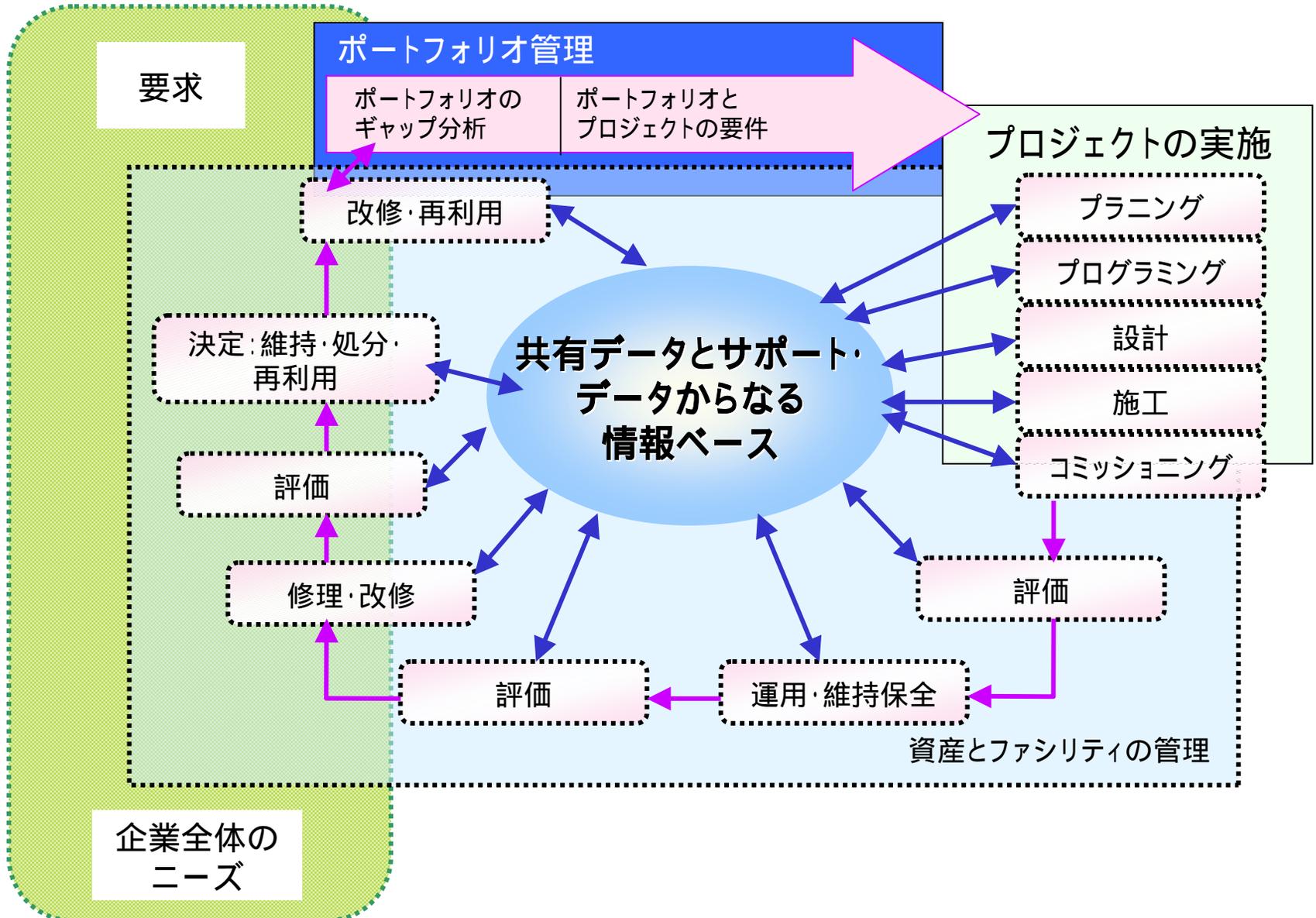
- 日常的な維持管理にとどまり、コスト縮減や、修繕・改修等との連携も不十分

(保全指導)：評価・改善方策の提示等のフィードバックが不十分

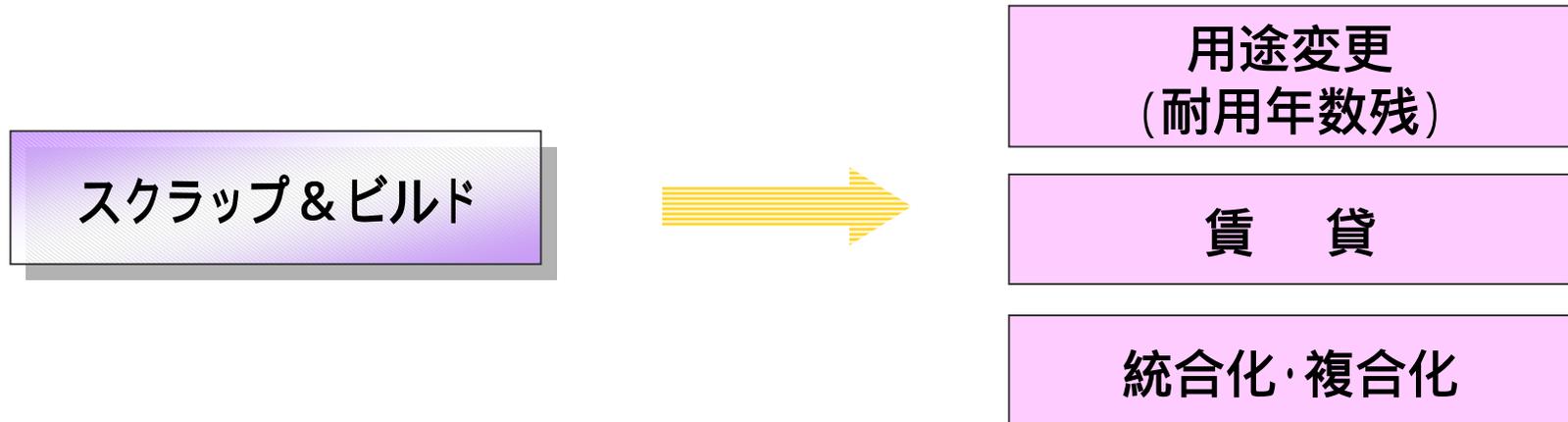
- 保全の実施に係る技術的支援にとどまり、保全状況等の評価や改善方策の提示が不十分

(施設整備)：良好なストックとなる新営と機能向上のための改修も重要

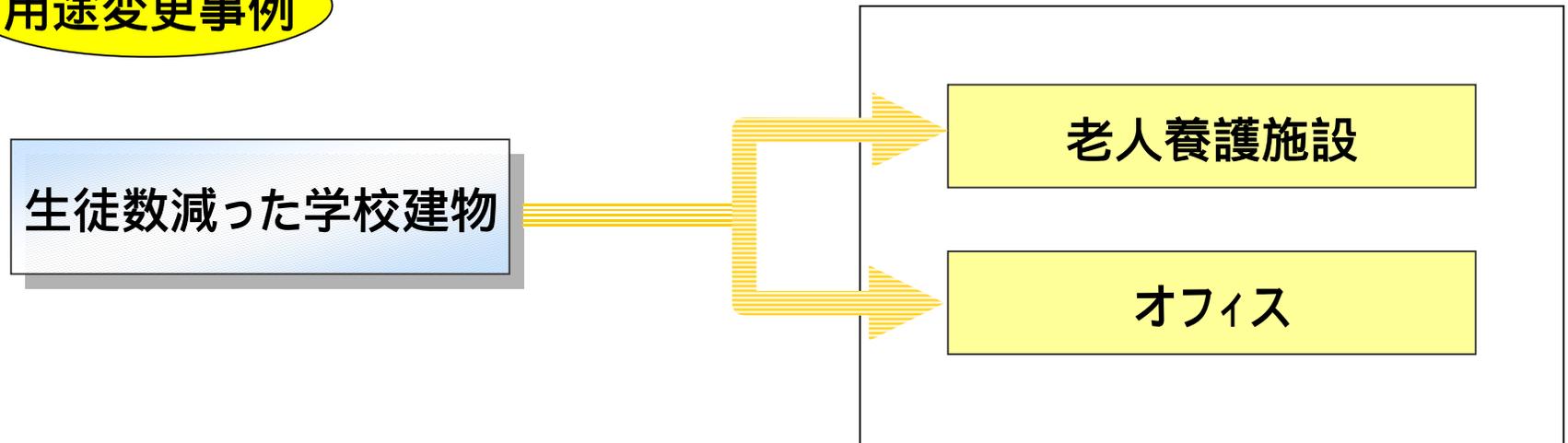
ファシリティのライフサイクル



施設改善手法の変化



用途変更事例



施設の保全業務より

- 問題点が発生したときに対応する事後保全が殆どである。
- 施設の将来を考え、予防保全を実施している施設は数少ない。
- 施設監理者は事務系が多く、専門知識が乏しい。
- 施設監理者は2～3年程度で配転になり、施設状況に精通した人材が育たない。
- 建物用途が多岐に渡り、ベンチマーキングが難しい。

施設情報の側面より

- 主管課毎に施設情報を管理しており、施設群として一元化出来ていない。
- 情報ストックと判断基準に統一性がない。
- 客観的なデータと判断により、最適な財政支出を検討出来ない。
- 施設情報が不備なため、統一性のある保全業務が出来ない。

保全業務の体制づくりに向けて

問題点

- ・業務体制の不整備
- ・現場での保全業務の格差
- ・財政支出の最適化
- ・保全データの調査不足と散逸
- ・施設毎のデータ比較ができない

課題

- ・一元化した業務体制の組織づくり
- ・業務及び判断基準の整備
- ・業務量の平準化、工事予算の平準化
- ・保全データの一元管理
- ・ベンチマーキングの仕組みづくり

計画保全の実施に向けて

問題点

- ・老朽化施設の増大
- ・老朽化による機能低下
- ・社会変化、業務拡充からの機能低下
- ・日常点検の仕方と専門知識の不足
- ・故障、不具合の発生した後に修繕・改修
- ・維持管理費の増大
- ・新たな業務の発生

課題

- ・建物の延命をはかる
- ・適正な機能維持
- ・社会性の維持
- ・保全費用の最適化
- ・適正な日常点検など維持管理の徹底
- ・維持管理費用の低減
- ・組織的な取り組み

ITを活用した保全情報システムの構想

保全情報センター



保全業務支援システム
(保全計画作成、保全台帳作成)

保全情報データベース
(施設状況、保全状況)

保全情報ベンチマーキングサービス
(変更周期、修繕費用、LCCO2)

ネットワーク

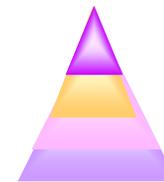
国土交通省



省



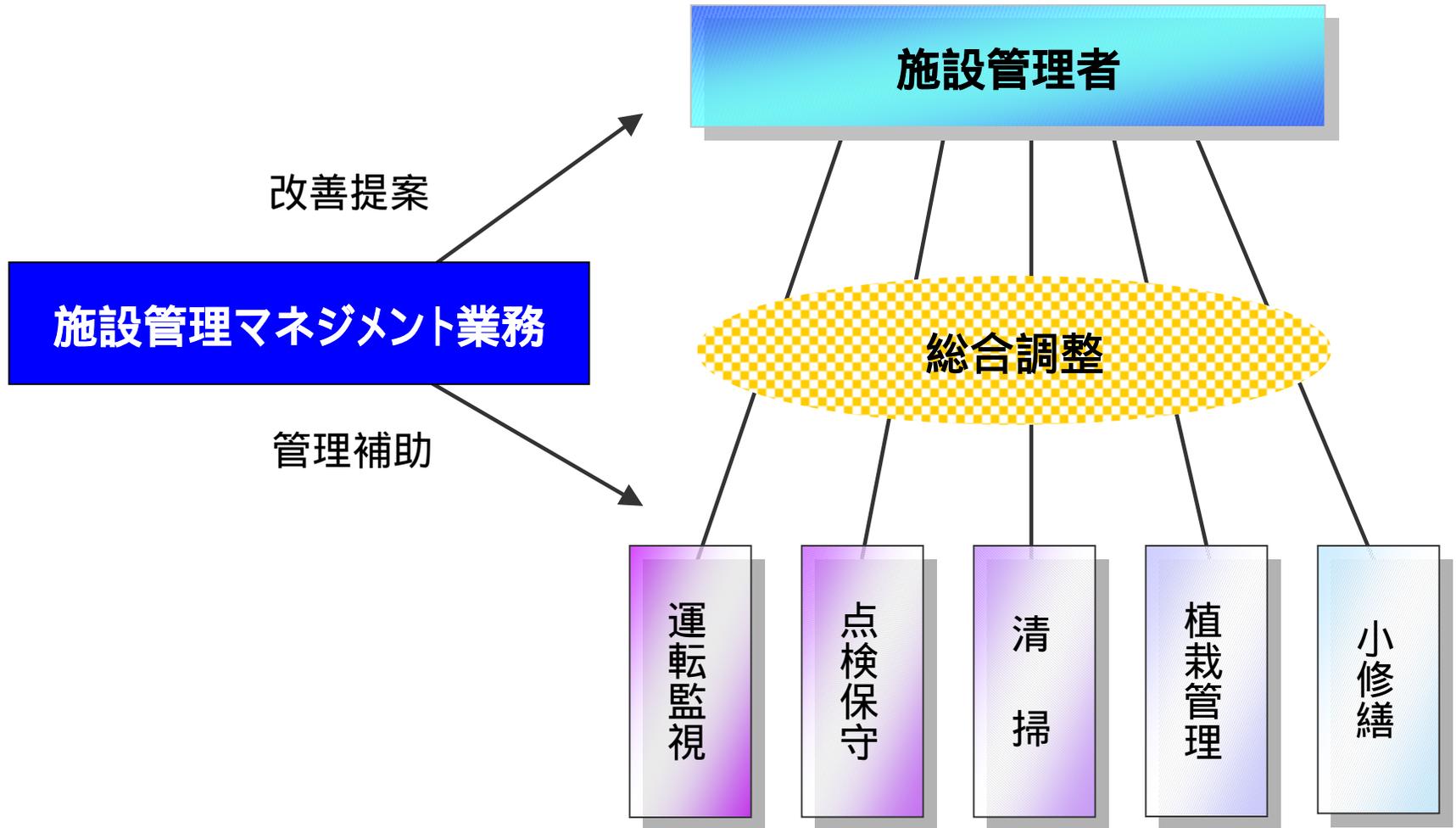
省



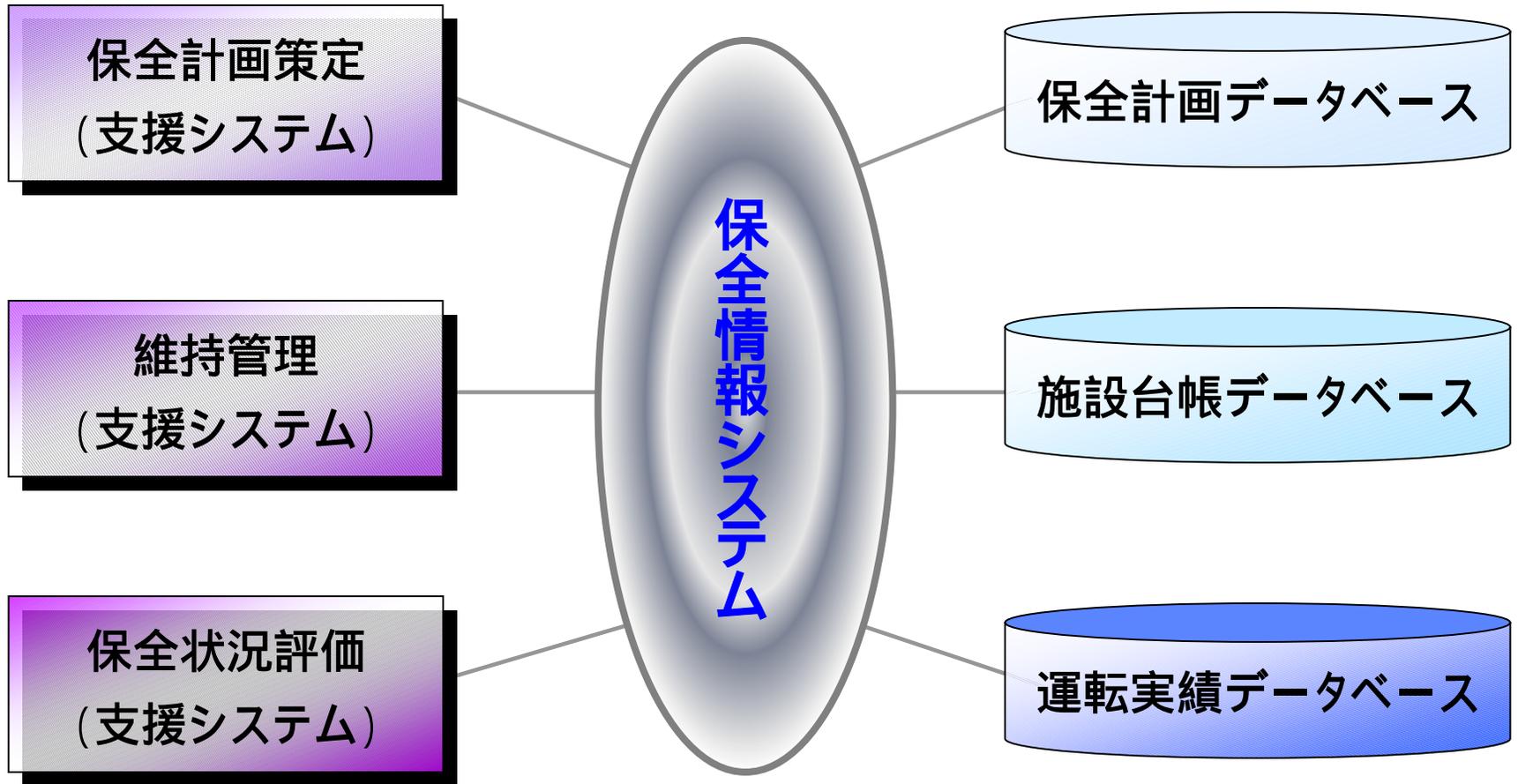
(地方公共団体等)



施設管理マネジメント業務



保全情報システムを構成する保全業務支援 システムとデータベース



保全情報システム構築の検討課題

ローコストのシステム構築と安価なシステム及び
データベースメンテナンスの方策

既存情報システム、データベースとの連携

データ入力の省略化(ローコスト入力)

ネットワーク環境の整備

施設管理者へのインセンティブ

ASPの活用

規制緩和 / 制度改正

時代のスピードとのズレ発生

問題先送り

リーダーシップ

職員の意識

コスト意識

予算主義から決算主義へ

マネジメント能力不足

不作為

パブリックアカウンタビリティ

第1段階	合法的説明責任
第2段階	プロセス説明責任
第3段階	パフォーマンス説明責任
第4段階	プログラム説明責任
第5段階	政策説明責任

F M実施の進捗度マップ

各自治体における以下の各項目について進捗度の評価を実施しマップ化する。

(1) F M実施のアプローチ

・情報収集 ・検討手法の立案 ・検討組織の編成 ・予算の裏付け

(2) F M実施のプロセス・手法

・検討委員会の編成 ・施設の現状把握 ・施設データベース

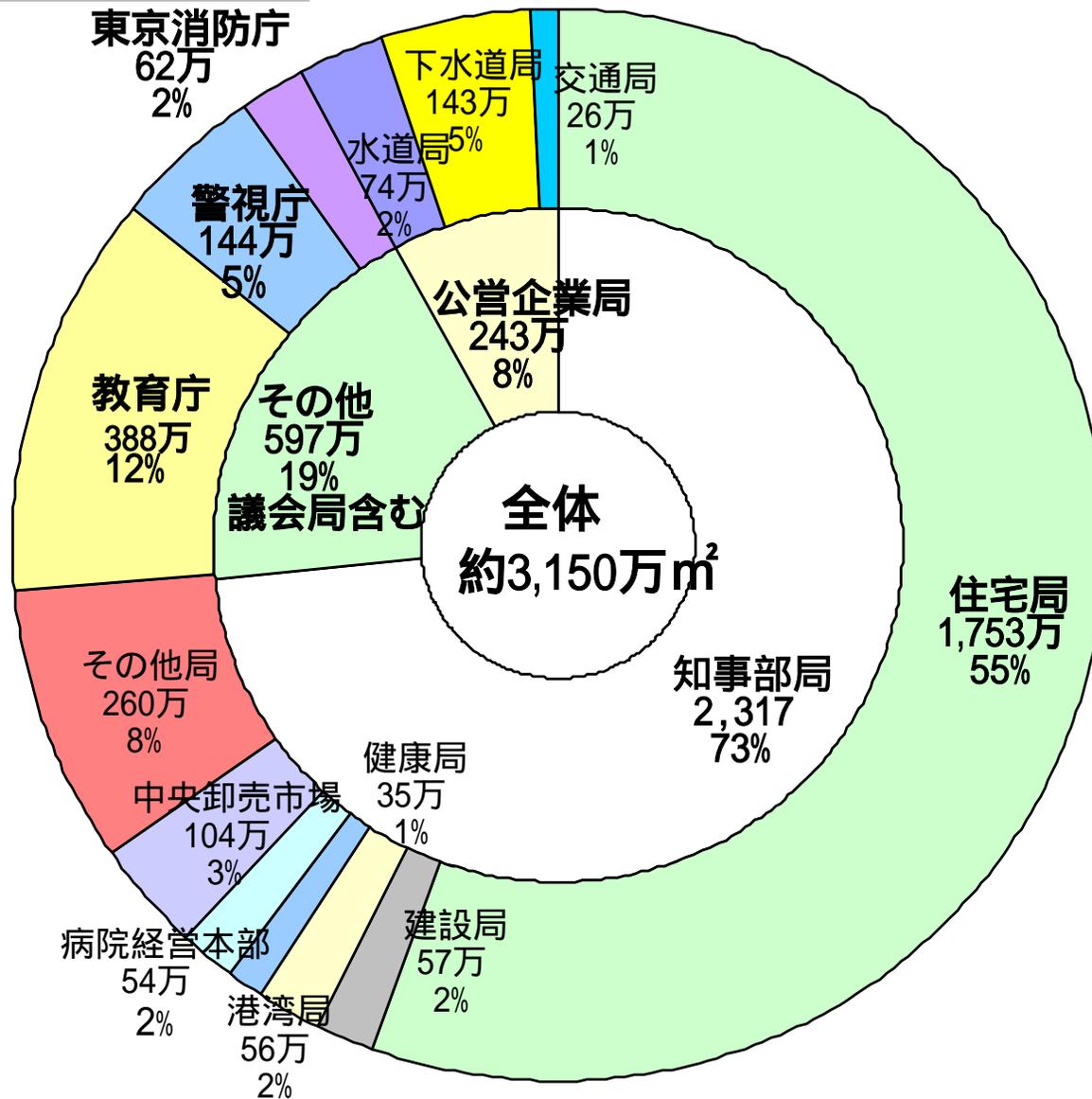
・施設有効活用 ・意識改革 ・L C C分析 ・長期修繕計画 ・U D対策

・省エネ診断・評価 ・施設管理・運用コスト把握 ・環境対策 ・etc

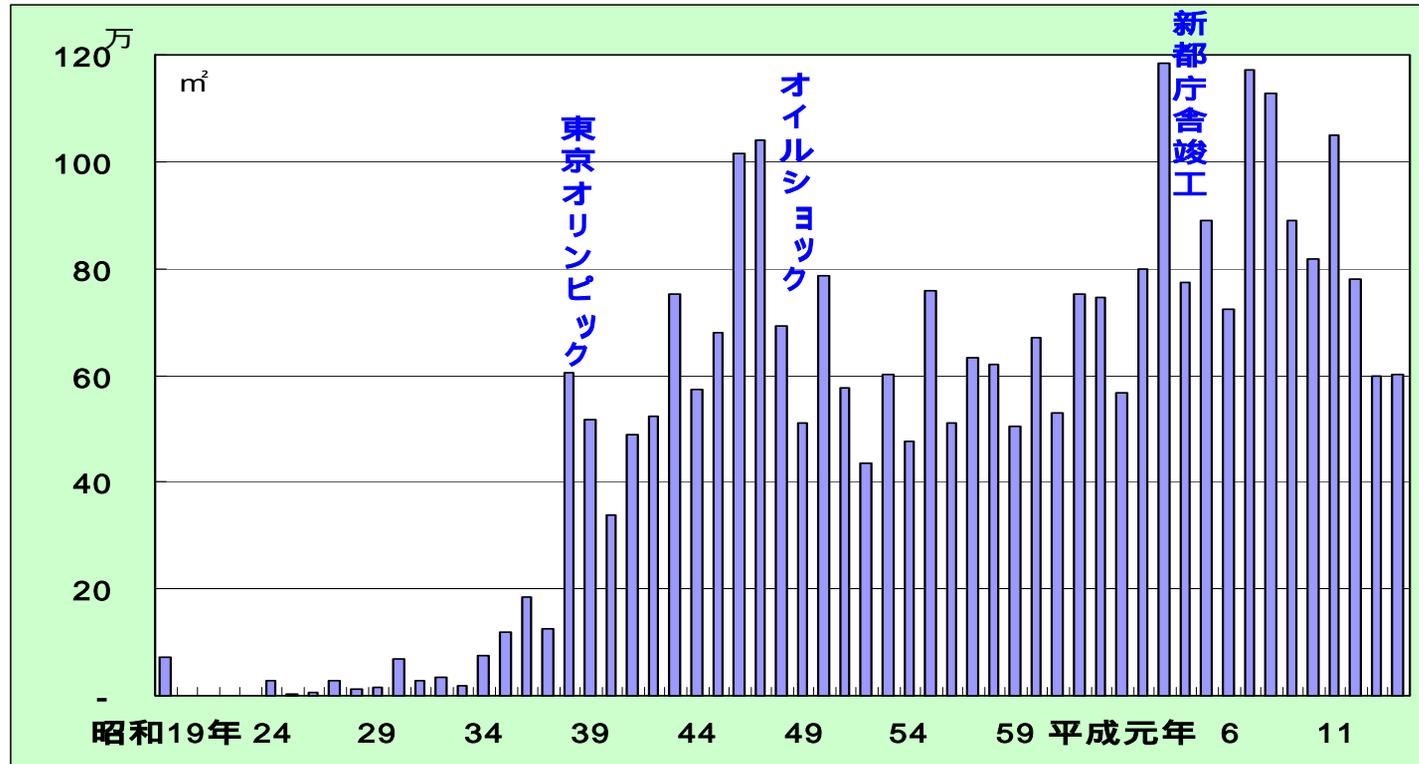
(3) 事業執行の効率化

・P F I事業 ・E S C O事業 ・アウトソーシング ・公会計 ・証券化

東京都の管理施設面積

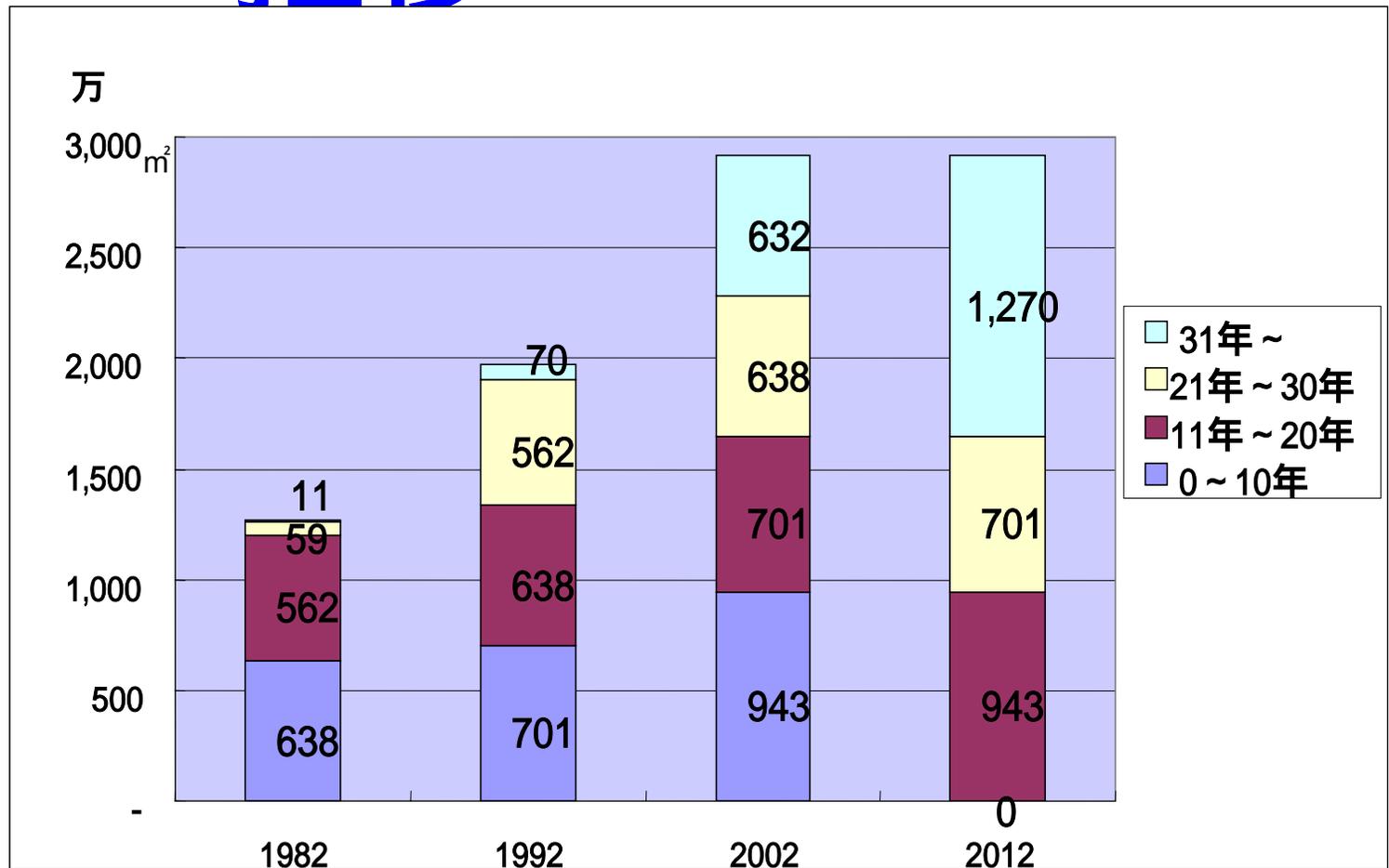


建設年次別・施設ストック の推移



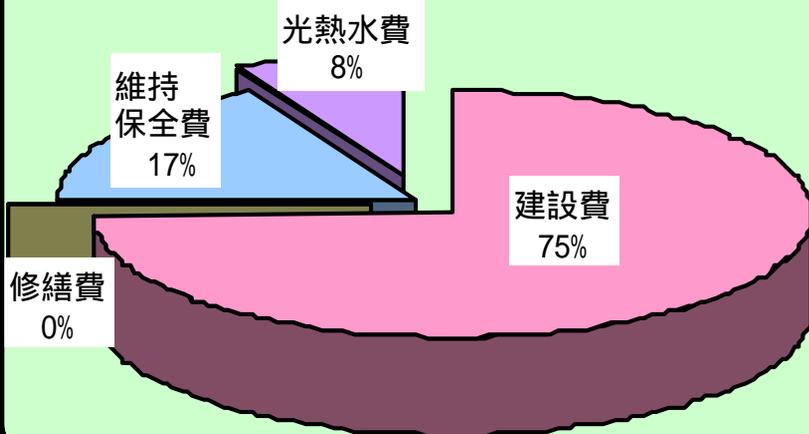
施設ストックの

10年後までに44%が建替え時期を迎える

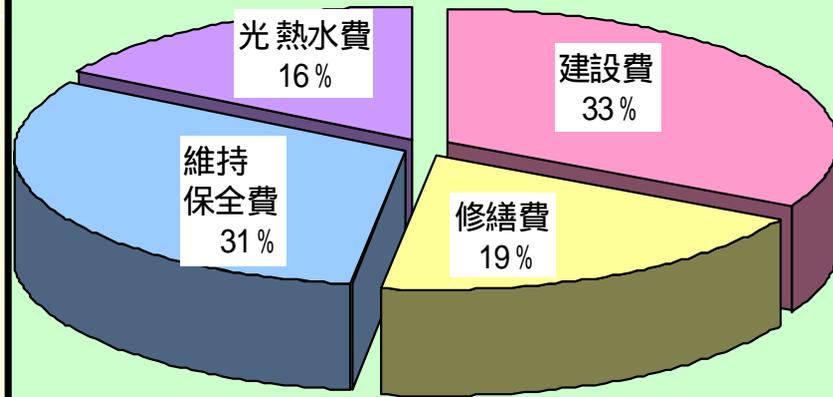


都立施設のLCC(実例)

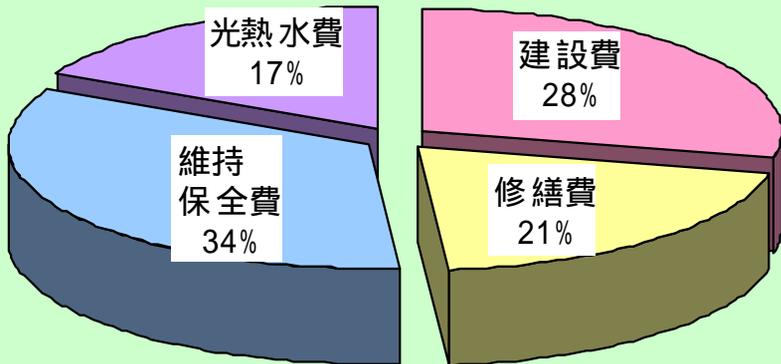
A庁舎 築9年経過



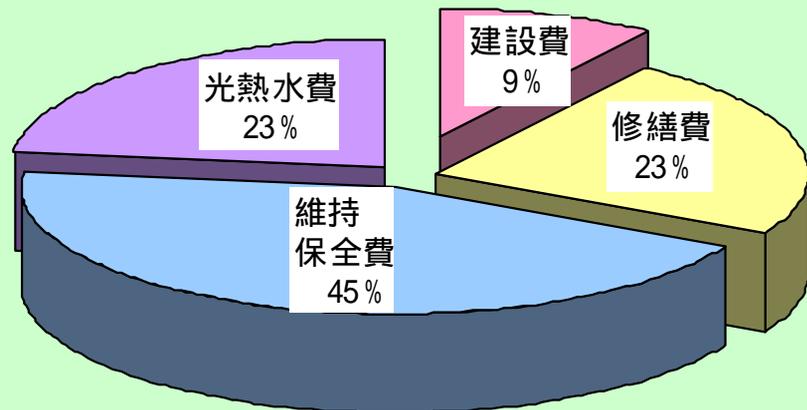
B庁舎 築26年経過



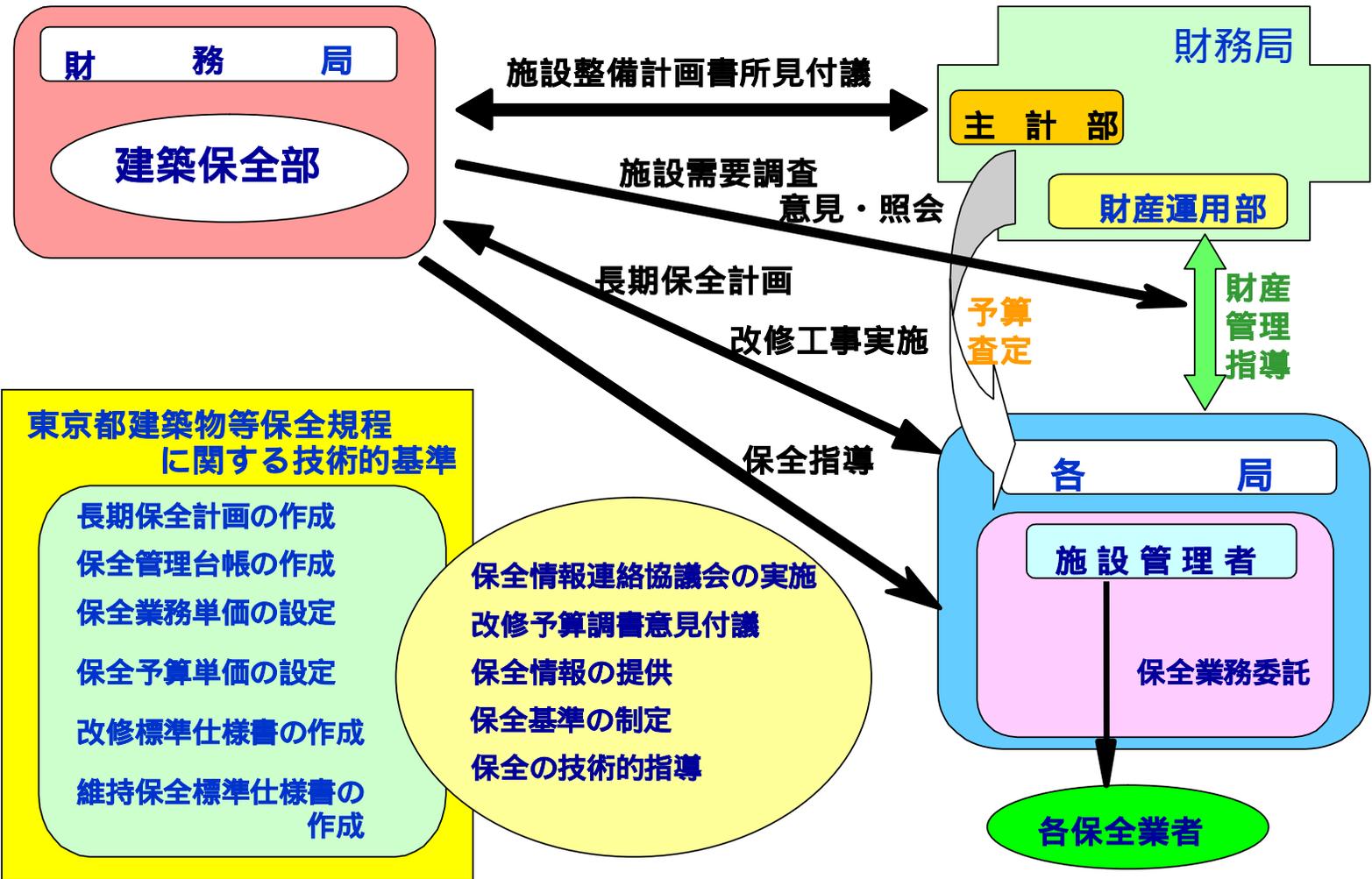
C庁舎 築30年経過



D庁舎 築37年経過



都の施設整備と保全の体系



資産アセスメントによる技術的評価項目

- 維持管理の妥当性
- 敷地の有効利用度
- 容積率の充足度
- レンタブル比
- 一人(一ベッド)当りの床面積
- 耐震診断の結果と処置
- 非常用電源の確保
- OA化対応
- バリアフリー達成度
- 省エネ対策
- 躯体のフレキシビリティ
- 設備機器更新の容易性
- 資産価値の残存状況
- 文化財的価値

横須賀市におけるF M研究のきっかけ

調査項目

基本情報

- ・ 所在地
- ・ 用途地域/地区
- ・ 所有形態
- ・ 駐車場台数
- ・ 利用時間
- ・ アクセス
- ・ 周辺環境

コスト情報

- ・ 機能別コスト
保有費運営費・管理費
 - ・ 利用実績
 - ・ 事業収入
 - ・ 経営的基本評価
稼働率・単位コスト
- * 有料駐車場のみ対象

品質情報

- ・ 安全性・信頼性
照明・車止め・
フェンス
- ・ 機能性・快適性
案内・看板・舗装
WC
- ・ 社会環境性
緑化

横須賀市におけるFM研究のきっかけ

抽出された問題点

統括的な管理組織がない為、総合的、計画的な運営管理ができない。

施設管理データについて、個々の管理組織でも十分に把握されていない。

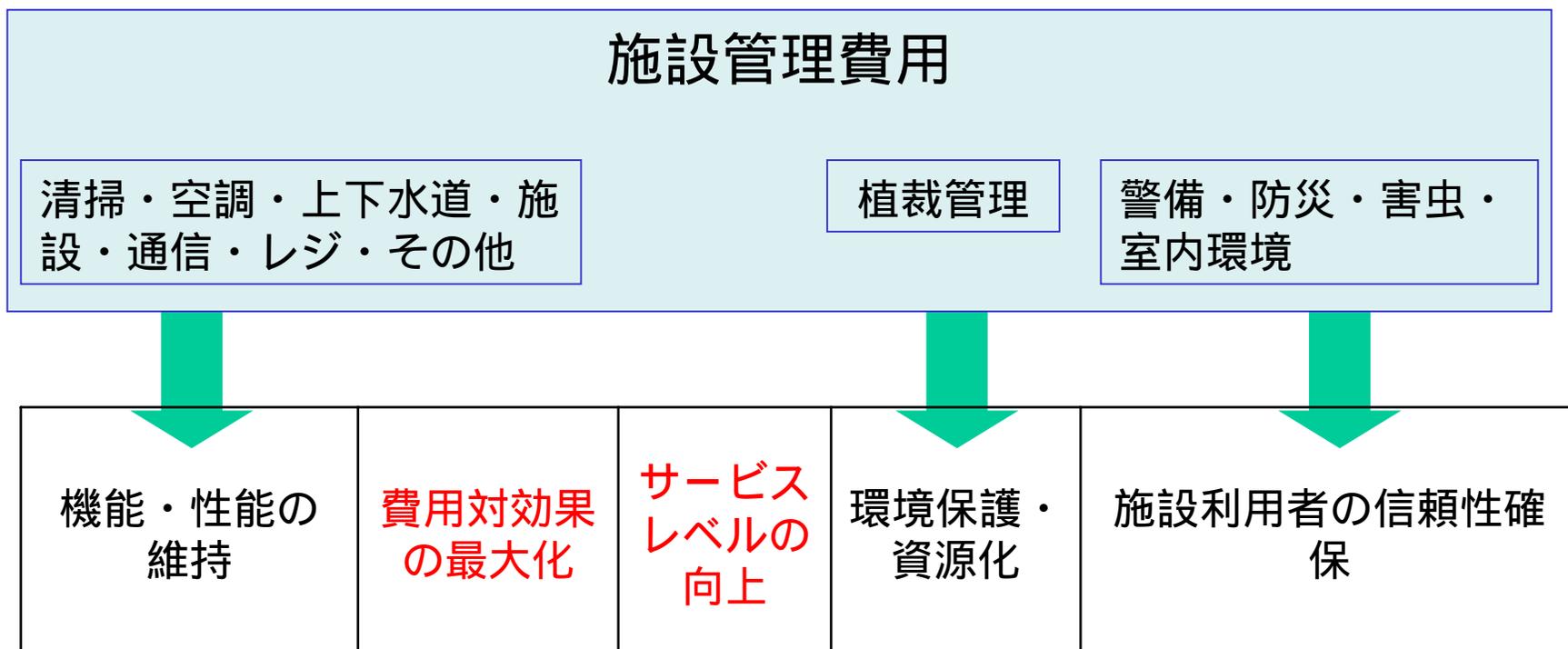
施設によってコストや利用状況といったデータの把握状況がまちまちである。

施設によってコストや利用状況といった判断基準がない為、評価する事ができない。

平成14年度横須賀市におけるFM研究

管理情報項目

FM的視点で分類



神奈川県の実組み

1. 組織体制 平成11年6月 本庁組織の再編

- ・ 財政運営と連動した県有地・県施設の弾力的・効果的な管理・整備を図る
- ・ 「県有施設建築計画検討会議」の設置

2. PFI事業の実組み

- ・ 平成11年度よりPFI方式による施設整備に着手、現在、5事業でPFI契約

3. 長寿命化の実組み

- ・ 平成14年12月神奈川県県有施設長寿命化指針作成

三重県のオフィス改革とFM(事例)

1. オフィス改革戦略の策定
2. 部局を超えた4課のオフィス改革
3. 4階のオフィス改革
4. ベンチマーキングの実施
5. スタッキング・ブロッキングの実施
6. 本庁舎全体のオフィス改革
7. その他(伊勢庁舎のオフィス改革、中長期実行計画策定、etc)



7階一般執務ゾーン



6階一般執務ゾーン

職員が働きやすい空間づくり

各課の間仕切りを撤去し、明るくオープンなオフィスとしました。

組織の見直しに伴い、スペーススタンダードに基づくデスク配置で1島を8基のデスクで構成し、総括マネージャー（前次長）、チームマネージャー（前課長）も島の中に入れたフラットな組織に合ったオフィスとしました。

改革前



一般執務室



6階エレベーターホール前廊下部（県産材使用）



5階エレベーターホール前廊下部

来庁者に親しまれる空間づくり

各フロアの中央通路を明るくし、親しみのある空間とする為廊下との壁をガラス化しました。

廊下から、ガラス越しに内部空間の雰囲気伝わること、閉塞感を無くし、執務ゾーンに入りやすくしました。

改革前



廊下部



4階通路・打ち合わせゾーン

共有利用が図られやすい空間づくり

従来課の中に不規則にあった打ち合わせ机を、打ち合わせゾーンと執務ゾーンを明確に区分し、集約・共有利用しました。

コピー機、消耗品等についても、各チームの枠を超え一箇所に集約し、共有利用を進めました。

改革前

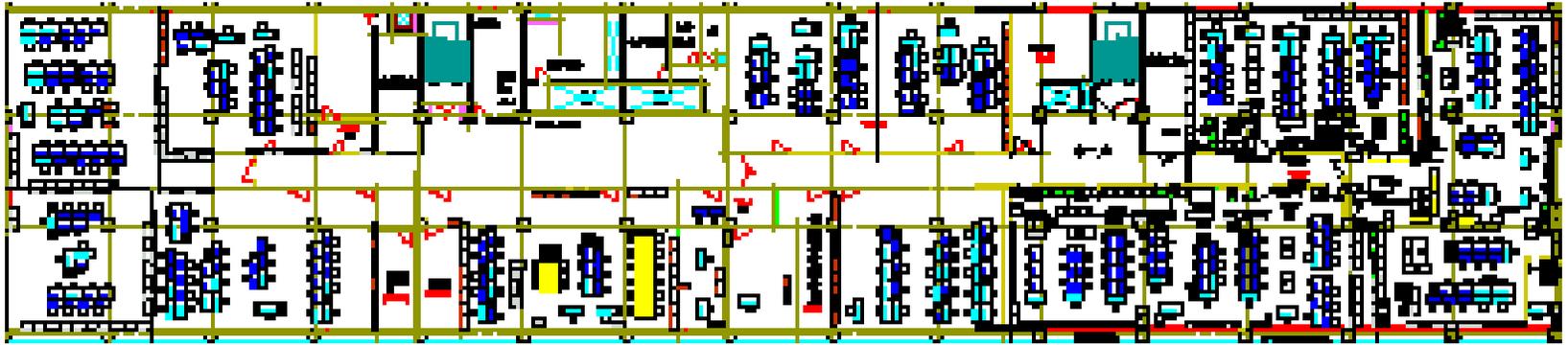


打ち合わせコーナー



共有利用のコピー機

4階改善前

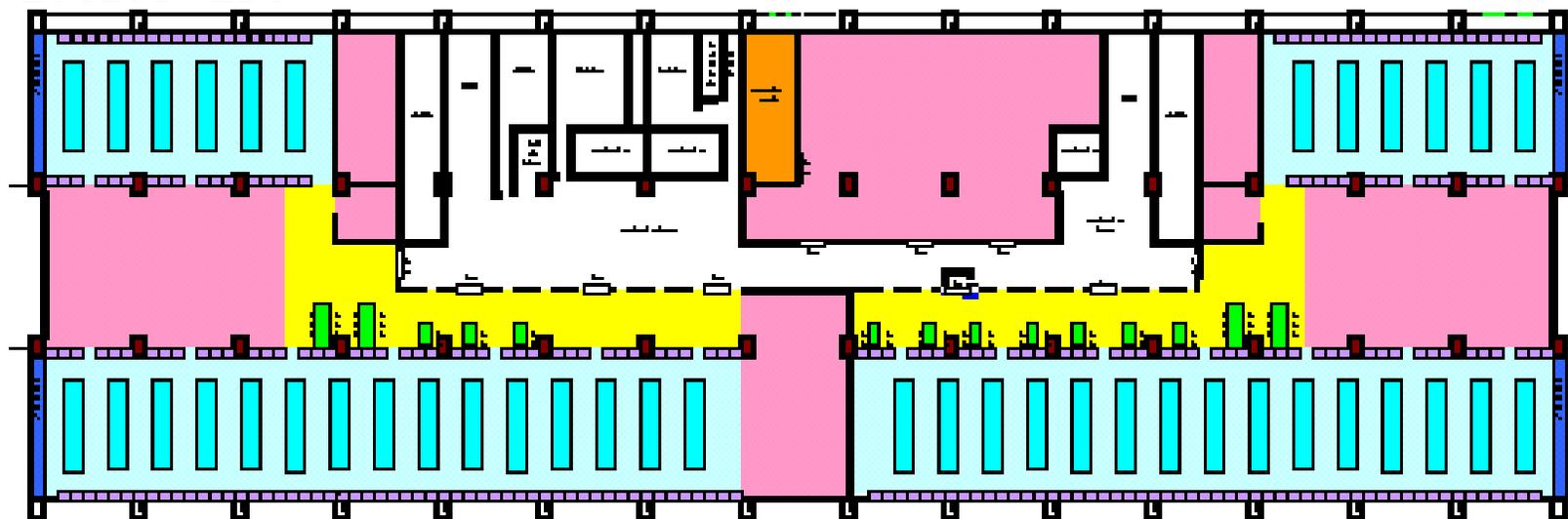


4階改善後



フロアゾーニング(フロア内最適配置計画)

基本フロアゾーニング



今後30年間の施設維持費用

延命化対策で621億円削減

効果的管理 運営手法 青森県が導入検討

青森県の若手職員で構成するプロジェクトチームはこのほど、ファシリティマネジメント(施設経営手法)を活用した県有施設の効果的な管理運営手法の導入に関する調査研究報告書をまとめた。報告書では、施設の老朽化に伴う維持管理費が県財政を圧迫することを指摘した上で、施設の延命化対策の必要性を強調。同対策の実施で、今後三十年間の維持費用を六百二十一億円、単年度平均で二十一億円削減することが可能だとするシミュレーションの結果をまとめた。

県総務部は本年度、報一化などを議論する庁内の報告書にまとめられた延命化検討会議を設置。実現可能な対策や冷暖房費の節減、執務スペースの効率

化などを議論する庁内の報告書によると、二〇〇〇年度末現在の県有施設は四千二百三十一棟、床面積では二百七

平方メートルとなっている。一九九〇年度から十年間で、床面積が約18%増加した。維持管理費と修繕費は約20%増加した。

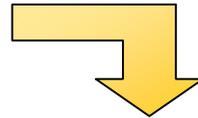
一〇年度までには、建設後三十年以上を経過した建物が、床面積で半分以上の百五十万平方メートルに達するため、報告書ではこれらの維持・保全や改修コストが県財政を圧迫す

公共施設のコンバージョン事例



林業研修宿泊施設

宇目町役場庁舎(大分県)



新役場庁舎



DATA

建物所在地:大分県南海部郡宇目町

敷地面積:4,555㎡

既存面積:1,927㎡

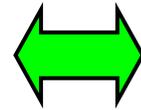
増築面積:450㎡

建設費:347,587千円(479千円/坪)

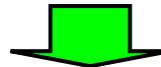
New Public Management とは

背景

公共建築における経
営的視点の必要性



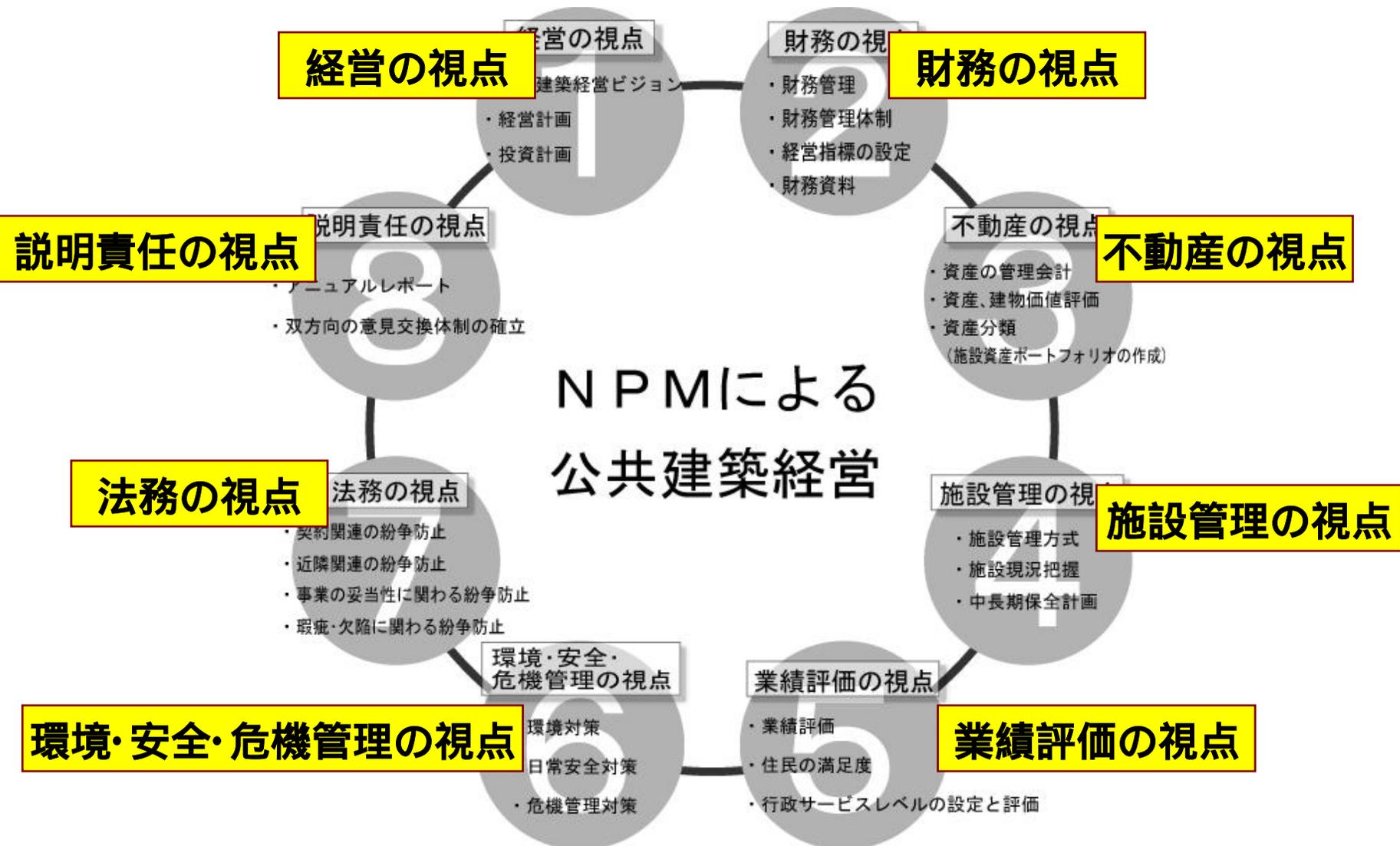
日本の行政においては
マネジメント(経営)の基
本が欠落



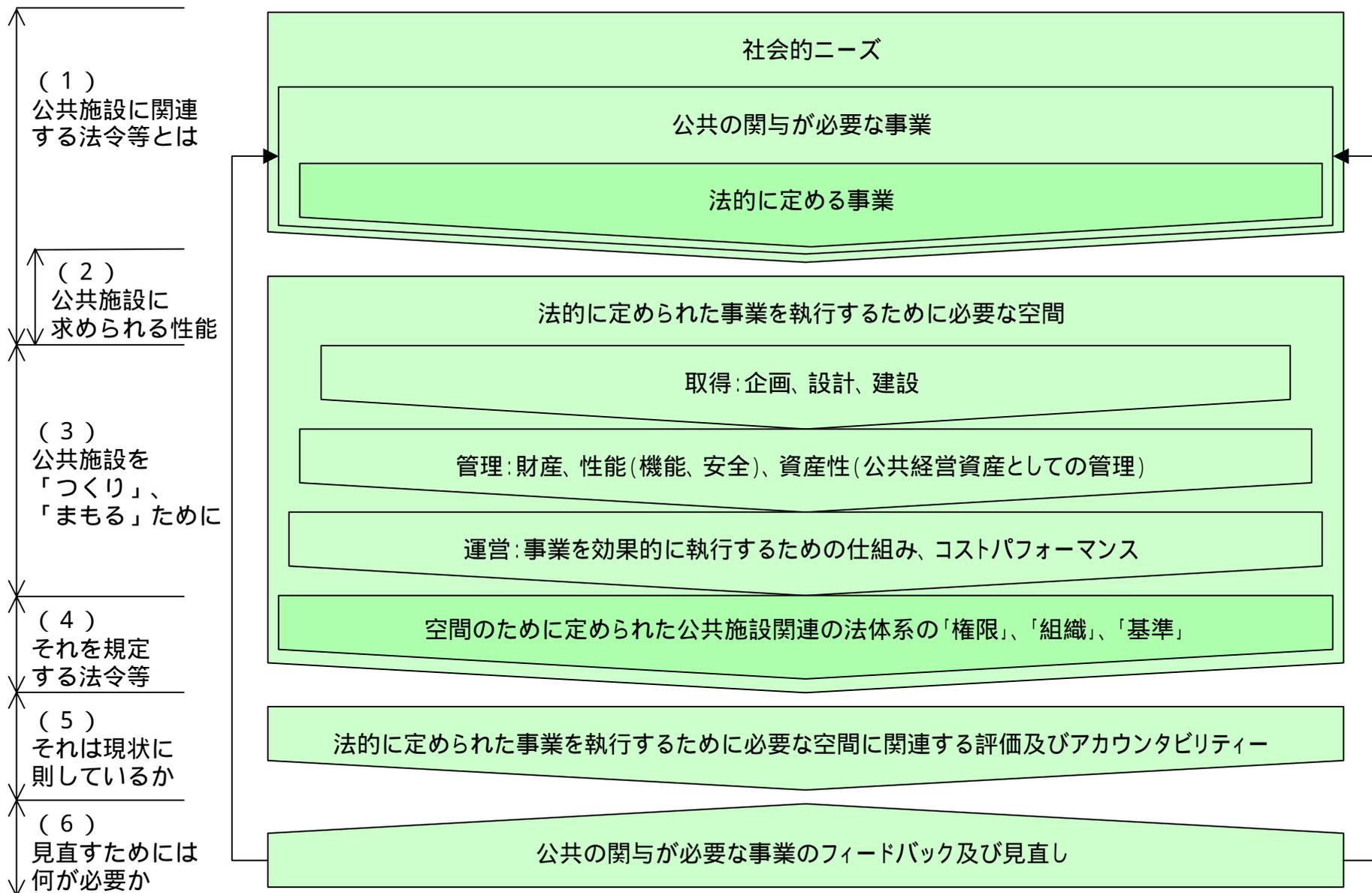
NPM理論の導入

1. 国民・住民が顧客サービスの対象
2. 客観的な評価により、監視・統制
3. 市場メカニズムの活用

戦略的施設経営の視点



法令、組織、権限：概念図



- 1.オペレーティング・コストの軽減とコントロール
- 2.世界水準の能力に近づくことができる
- 3.企業の求心力の向上
- 4.社内の人材の他目的への振り分け
- 5.社内では人材が得られない
- 6.リ・エンジニアリングの効用を高める
- 7.管理しにくいまたはコントロール不能のファンクション
- 8.リスクの分散
- 9.資本金の取り入れ
- 10.キャッシュの注入

公共サービスの民間開放

- 委託先を第3セクターなどに限ってきた地方自治法が平成15年9月に改正
- 民間のノウハウを活用して経費削減と住民サービスを充実
- 文化ホールやレジャー施設など地方自治体が所有する公共施設の管理運営を民間企業などに一括委託する動きの拡大

民間委託の制度的障害

公共施設の管理・運営を自治体などに制限
公立学校、図書館、公民館

業務主体を自治体などに制限
生活保護の決定・実施
住民票の交付業務

事務を取り扱うものを公務員などに限定
学校などにおける調理業務
地方税や介護保険料の徴収事務
旅券申請・交付など

今後の展望(1)

- トップダウン(リーダーシップ)
- コスト改革
- ライフサイクルコストの最小化
- 無駄の排除(無駄な施設を造らない、スペース、etc)
- アウトソーシング
- 人材の育成
- 100年インフラ

今後の展望(2)

- 民間の経営戦略 公的部門へ
- 新たなビジネスとの接点(PFI、ESCO、FM、CM、etc)
- 競争社会 ~ 国際間、都市間、市町村間
- 規制緩和
- ベンチマーキング
- 民営化
- 海外の事例導入(マネジメント、税制、システム、etc)

今後の展望(3)

- 評価 行政評価、投資評価、etc
- 施設情報システム構築
- 情報公開度
- 人口構成の推移と施策 縮小、撤退、統合
- スピード・タイミング
- 会計制度の変化と透明性
- マニフェスト

戦略的アプローチ(1)

- 施設種類別/用途別/規模別/築年別/etc
- 社会寿命/収支別/採算別/満足度/etc
- 新築/リニューアル/リユース/リファイン/売却/解体/etc
- 民間ビルの活用/業務委託
- 組織の再編/業務の効率化/スペースの効率化
- 見えないコストの顕在化
- コストダウンポイントの洗い出し&実践&評価
- 公共施設マネジメントガイドブック

国際経営開発研究所 (IMD)

世界競争力ランキング (主要49ヶ国・地域)

1985 - 93	1位
1994	3位 (米国1位、SGP2位)
1995	4位 (米国1位、SGP2位、香港3位)
1996	13位 (米国1位、SGP2位、香港3位)
1997	14位 (SGP1位、香港2位、米国3位)
1998	18位 (米国1位、SGP2位、香港3位)
1999	16位 (米国1位、SGP2位、フィンランド3位)
2000	26位 (米国1位、SGP2位、フィンランド3位)
2002	30位 (米国1位、フィンランド2位)

公共施設戦略

公共施設は生き残れるか？

今、何をなすべきか？