

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

パブリックFMの普及推進と まちづくりとの連携へ

●keywords

PRE 維持保全 まちづくり

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130名を超える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、公共施設関連事項の改善、改革は喫緊の課題であり、その関心の高さの表れとして捉えている。

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。参加部員等からの研究報告や外部講師を迎えての講演を通じて討論会等を行い、課題の掘り起こしを進めている。また公共施設等の総合管理計画書の策定要請に伴い、地方公共団体担当者に向けて、先進自治体、大学の自治体研究者、部会メンバーによる「公共施設等総合管理計画をつくるため」をテーマにした公開セミナーを3回開催した。またJFMAフォーラム2015では、「公共FMシンポジウム」を開催した。「公共FMの現場NOW実践とはなにか、使える総合計画とはなにか？」をテーマに地方公共団体でFMを実践しているメンバーに取り組みを発表してもらった。

- 成 果**
- ・パブリックFMに関する情報中枢として、HP等を通じた情報の受発信を実施
 - ・公共特別会員への情報提供、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な支援を実施
 - ・公共施設等総合管理計画について、先進自治体より各自治体へのアドバイスセミナーの実施
 - ・各自治体のFM進捗度調査を継続的に実施

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) 池澤 龍三 (建築保全センター／保全技術研究所)

寺沢 弘樹 (流山市総務部財産活用課)

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

2014年～2015年においては、主に近年の地方公共団体等に関する動向をテーマとした講演を行ってきた(図表1)。

2014年4月に地方公共団体に対して、総務省から公共施設等総合管理計画策定の要請がなされた。

2014年7月にタワーホール船堀で開催された「JFMA 公共FMスクール基本講座」の内容を受けて、当部会では、地方公共団体の担当者を対象に、今後「何を考え、何を総合管理計画に盛り込み、そして何をすべきか」を考慮する公開セミナーを行った。

本稿では、地方公共団体が取り組みを進める上での課題を主に記載するとともに、部会メンバーをはじめとした自治体の事例や民間企業における官民連携による整備事例を紹介する。

またJFMAフォーラム2015で開催した「公共FMシンポジウム」の発表概要を紹介する。JFMAフォーラム2015では、地方公共団体のFM担当者に向けて「公共FMシンポジウム」を開催した。「公共FMの現場NOW 実践とはなにか、使える総合計画とはなにか?」をテーマに地方公共団体でFMを実践しているメンバーに取り組みを発表してもらった。自治体等でFMを担当する女性職員

のネットワークも生まれている。公共FMでは、全庁職員や市民、民間事業者との連携が求められている。

2. まちづくりとPREを連動させた計画に

公共施設・土木インフラの老朽化、更新問題は認識されつつあるが、単純に総量を減らせば良いわけではない。公共施設等総合管理計画は自治体・まちづくりとPRE(Public Real Estate・公的不動産)を連動させ、かつ実践的・実行可能なものになりたい。

高度成長期に建設された多くの公共施設等が老朽化し、これから大量に更新時期を迎える一方で、地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にある。また、人口減少等により今後の公共施設の利用需要が変化していく中、今後、すべての公共施設等の維持管理、補修・更新財源の確保は困難な可能性がある。これらを加味し、今後は市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要がある。

公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・標準化するとともに公共施設等の最適配置を実現することが求められる。

しかし、行政改革の根幹的な課題という認識不足、施

開催日	テーマ	講演者	講演者所属団体	
2015年	1月16日	公共施設等総合管理計画について自治体さんへのアドバイス	高橋康夫 飯島健一 井澤延浩 金子仁昭	前橋市 建築部 建築住宅課 課長 小平市 企画政策部 行政経営課 八千代市 総務企画部 総合企画課 公共施設マネジメント推進室 佐倉市 資産経営管理質 FM推進班
	3月19日	JFMAフォーラム概要説明及び今後の公共FM部会に対する要望、進め方の意見交換	安藤秀徳	JFMA公共施設FM研究部会部長
	4月30日	公共施設等再生する時の問題点(ハード、ソフト的)と解決手段	青木茂	青木茂建築工房 代表取締役
	5月21日	焼津市の公共施設マネジメント推進の概要	松本英明	焼津市 総務部資産経営課 公共施設マネジメント担当 係長
	6月18日	小平市におけるFMの取り組みと今後の行方は	飯島健一	小平市 企画政策部 行政経営課 施設マネジメント担当 係長
	7月16日	官民連携による施設整備の事例と今後の展望	浮穴浩一	大和リース取締役常務執行役員
	2014年	1月16日	公共FMの壁は自分？ 能書きとればできること	寺沢弘樹
3月20日		地元出身者が語る「三年目の3.11、復興まちづくりの状況	さとう賢一	三陸復興新街づくり会社 代表取締役 なりわい分化都市研究室 代表 多摩美術大学環境デザイン学科非常勤講師
4月17日		①「楽しい公共FMの研究手法」について討議 ②2020東京五輪レガシーのあり方(スポーツファシリティアマネジメント)について	部会討議 間野義之	早稲田大学スポーツ科学学習院 教授
5月15日		「公共経営とFM」	七野司、中下孝彰 畑中伸太郎	貝塚市
6月19日		省エネ・省コストのために自治体が仕掛けるステークホルダーマネジメント 国の省エネ施策と自治体の事例」	緑川道正 杉山佳正	三洋ビル管理 FM担当室長 経済産業省関東経済産業局資源エネルギー環境課 総合エネルギー広報室 係長
7月17日		公共施設等総合管理計画をつくるために Part1 ～画餅ではなく、ましては沢山書けば良いというものでもなく 今こそ「わがまち」の具体的なグランドデザインを描こう～	安藤秀徳 池澤龍三 寺沢弘樹 松野英男 南学	JFMA公共施設FM研究部会部長 JFMA公共施設FM研究部会副部長 JFMA公共施設FM研究部会副部長 浜松市財務部資産経営課 主任 東洋大学大学院経済研究科客員教授
8月18日		公共施設等総合管理計画をつくるためにJPart2	駒井裕民 伊藤賢二 中島一彦	青森県総務部行政経営管理課 統括主幹 武蔵野市財務部施設課 課長補佐 静岡市公共資産経営課 課長
9月9日		休止		
10月15日		公共施設等総合管理計画をつくるためにJPart3	松岡利昌	名古屋大学大学院環境学研究所 特任准教授
11月20日		休止		
12月18日		公共施設等総合管理計画「モデル計画書」	池田芳樹	JFMA専務理事

図表1 2014～2015年講演テーマ

設の実態把握、更新手法、統廃合、経費削減、効果的投資手法、資金調達等の総合的対応手法が開発されていない状況である。これからの公共施設マネジメントは「運営」から「経営」への発想転換を行い、行政改革を行うべきである。

さらに総務省の要請は、公共施設等総合的かつ、計画的に管理することは地域社会の実情にあったまちづくりを進める上で不可欠であるとともに、国土強靱化にも資するとしている。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の取り組みを意識し、ひいては民間投資につながることも期待している計画書である。

公共施設総合管理計画は、公共施設等の適切な維持管理による国土強靱化への貢献や最適配置、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であり、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、これからの視点、視野で計画策定を進めていく必要がある。また、無理せずに行けることから段階的に行っていくことが重要である。

3. 公共施設等総合管理計画の策定指針

総務省公共施設等総合管理の策定にあたっての指針を整理すると

(1) 総合管理計画に記載すべき事項

- 1) 公共施設等現状及び将来の見通し
- 2) 老朽化の現状や利用状況をはじめとした公共施設等の現状

- 3) 総人口や年代別人口について今後の見通し（30年程度が望ましい）
- 4) 公共施設等維持管理、修繕、更新等に係る中長期的な経費の見込みや、これからの経費に充当可能な見込み等

(2) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針

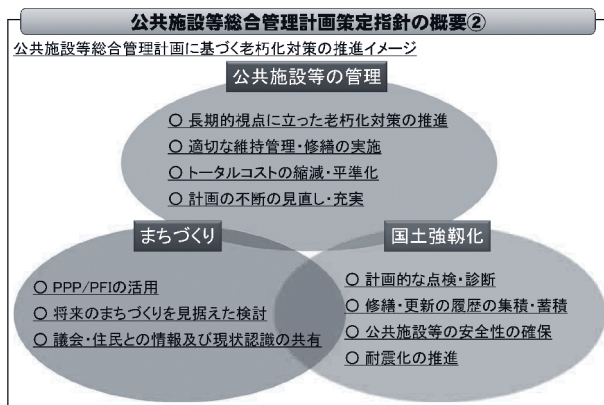
- 1) 計画期間 10 年以上の計画期間で施設全体の管理方針を定めることを盛り込んでいる
- 2) 全体的な取り組み体制の構築及び情報管理、共有方策
- 3) 現状や課題に関する基本認識
- 4) 公共施設等の管理に関する基本的考え方
- 5) フォローアップ方針

(3) 計画策定にあたっての留意事項

- 1) 行政サービス水準の検討
- 2) 公共施設等の実態把握及び総合管理の策定、見直し
- 3) 議会や住民の情報の共有
- 4) 数値目標の設定
- 5) PPP/PFIの活用について
- 6) 合併団体等の取り組みについて
- 7) 市区町村域を越えた広域的な検討等

(4) その他

- 1) インフラ長寿命化基本計画について
- 2) 公営企業分野にかかわる施設について
- 3) 公共施設マネジメントの取り組み状況調査の実施について
- 4) 更新費用の策定にかかわる財政措置等について
- 5) 地方公会計（固定資産台帳）との関係



図表 1 総務省より「公共施設等総合管理計画書」の策定要請概要

4. 事例紹介

事例1 流山市

寺沢 弘樹 (流山市総務部財産)

FMやPREを進める目的は自治体経営、まちづくりへの貢献であり、計画をつくるのが目的ではない。

総合管理計画策定に当たって

公共施設等総合管理計画とは・・・
「このまちの姿」を真実に考え、向き合って、何ができるか、何をすべきか「意思を示す」もの

- 策定期限まで3年弱ある
⇒あわてて業務委託する必要はない。まずは自分のまちと真剣に向かい合い、課題と目標を把握
- 総務省の策定指針は地方自治法(4245の4-1)に基づく「技術的な助言」
⇒自治体の政策、意思が求められる。意思が濃淡のある計画(流山市では学校の老朽化対策を最重視)
- 策定指針における「統合や廃止の推進方針」、「数値目標の設定」
⇒マイナスの要素だけを記すのか？現在のベースラインは採算目標を設定するの(に)適正か？
30～50年先が見えているのか？(流山市では数値目標は明記しない、今やるべきことを徹底して実施)
- 策定指針における「議会や住民との情報共有等」
⇒財政的な視点(決算)だけでなく理解を得られるか？明確で明瞭なビジョンを提示できるのは誰か？
策定過程での明瞭な未来の提示と丁寧な情報共有(流山市では詳細な情報共有)
- 策定指針における「PPP/PFIの活用」
⇒PPPやPFIのポテンシャルは大きい。全てを解決する魔法の手法ではない
PPPやPFIは支援、ではなくして価値がでる。(流山市ではPPPによるモデルプロジェクトを並行実施)

FMやPREを進める目的は「自治体経営・まちづくり」への貢献(4項なる総量削減)

総合管理計画は計画づくりが目的ではない(公共・安福な丸投げ、民間・形骸的な受託)

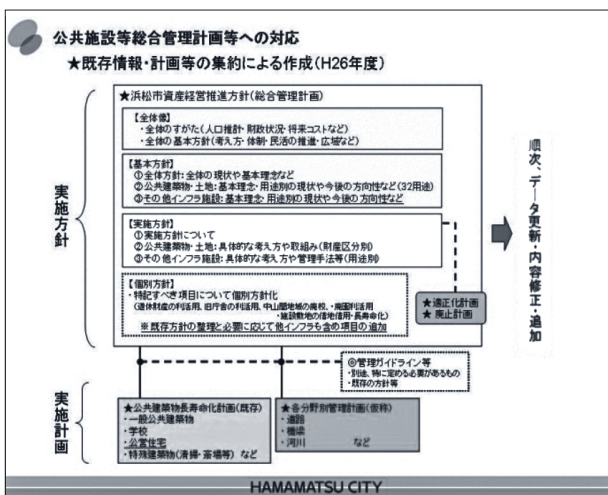
(施設等管理を含む)あらゆるステークホルダーが連携して実践を積み重ねるベースとすること

⇒ポジティブに、足元を見つめて、本気でFMやPREに取組む契機に

事例2 浜松市

松野 英男 (浜松市財務部)

まず全体像を示し、基本方針、実施方針、個別方針を立てた。既存情報や計画を集約し、2014年度に公共施設等総合計画を作成した。



事例3 小平市

飯島 健一 (小平市企画政策部)



公共施設マネジメントの基本方針策定にあたっては、外部委託は行わず、アンケートやシンポジウム、意見交換会などを開催し、市民とともに進めた。

●小平市の取組と課題等

(仮称)公共施設マネジメント基本方針の策定に向けて

- 市民アンケート(終了H27.2)
- シンポジウム(終了H27.3)
- 市民意見交換会(終了H27.4)
- 市民会議(H27.5～H27.7)
- アドバイザー会議(H27.4～11)
- 市民意見公募手続(パブコメ、H27.10頃)
- 市長のタウンミーティング
- デリバリーこだいら(出前講座)

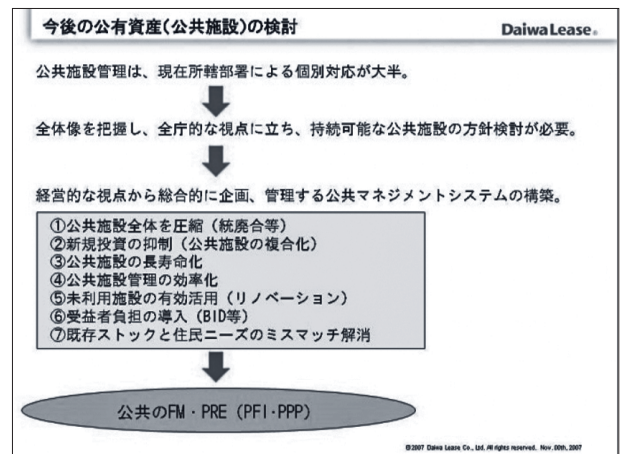
★自作★
すべて自作(委託はゼロ)コンサルなし
公共施設総合管理計画も
⇒その財源があれば一つ改修ができる!

事例4 民間の活力による事例(PRE, PPP)手法による公有資産の活用

浮穴 浩一 (大和リース 民間活力研究所)

経営的な視点から総合的に企画・管理する公共施設マネジメントシステムの構築が求められる。その事例として区役所と駅、商業施設が一体となった神戸市鈴蘭台駅前再開発事業を紹介。



区役所 + 駅 + 商業施設 Daiwa Lease.

鈴蘭台駅前第2種市街地再開発事業(神戸市鈴蘭台) PPP



施設老朽化と高齢化に対応し、高台の区役所を移転。駅、商業施設と一体再開発。大和リースは特定建築者としてトータルマネジメント。2016年秋の完成に先駆けて、地域と連携し、にぎわい創出に向けた取り組みも行っていきます。

5. 公共 FM シンポジウム (JFMA フォーラム 2015)

FM に愛を!自治体等女性 FM 会の活動

橋本直子 (佐倉市、自治体等女性 FM 会幹事)

各自治体で FM を担当している女性職員が意見交換等を行うため、2014 年 7 月に「自治体等女性 FM 会」が誕生した。メンバーは FM 担当者や FM に興味のある自治体等の女性職員で、2015 年 1 月末で 36 自治体・39 名が参加している。2 カ月に 1 度、Skype を利用した勉強会や年 1 回の見学会を開催している。

五感を生かした日常点検のポイントを動画で紹介

松本愛美 (佐倉市、自治体等女性 FM 会)

自治体等女性 FM 会では、どのような点検を実施すれば施設職員が協力してくれるか、どうやって予算化につなげるかを課題にし、メールによる意見交換を行い、課題解決のための点検内容や点検サイクルなどを報告書としてまとめた。さらに施設職員のためのハンドブック、点検シート、ポスター等も作成。ポイントが分かるように映像を作成し、YouTube に UP している。

たてもの保全活用通信の発行と保全ガールズの活動

細谷夢津美・勝俣沙耶香 (小田原市、自治体等女性 FM 会)

小田原市では、企画部行政管理課と建設部建築課で FM に取り組んでいる。建物の課題を全庁的に理解してもらうため、先進事例や施設保全のポイントを紹介する「たてもの保全活用通信」を隔月で発行している。またピンクの軍手をした保全ガールズが、施設担当者と一緒にエアコンフィルターの掃除などを行い、1 週間後にお礼状を兼ねたポイントをおさらいできるシートを届けて、担当者に働きかけている。

「焼津市未来まちづくり計画」と公共施設マネジメント

松本英明 (焼津市)

焼津市では 2013 年度から本格的に公共施設マネジメントに取り組んでいる。2014 年 3 月に基本計画を策定し、今後 30 年に施設総量 18% を削減する計画だ。隣接する 3 市で共同の白書をつくっている。テーマパークや原子力発電所で活用している資産管理システムを産学官連携で

自治体用にカスタマイズしながら、建物とインフラの統合データベースを 2014 年 10 月に完成させた。

FM (ファシリティマネジメント) を FM (ファミリーマインド) で

下中孝彰・畑中伸太郎 (貝塚市)

一番大事なことは、愛する公共空間があるという想いを市民と行政が共有することだ。貝塚市内の保育園では、保育士さんによる遊具の塗り替えに取り組んでいる。最初はこちらからお願いしたが、今では保育士さんが自主的に塗り替えを行っている。遊具や設備に愛着がわき、教育的な効果にもつながり、近隣との交流も生まれている。

ちょっとした工夫・既存制度の活用でできる FM 施策

寺沢弘樹 (副部会長、流山市)

流山市の土地や建物を活用した事業を公募する「FM 施策の事業者提案制度」で採用された提案は、市と事業者で協議を行い事業化する。そのひとつ「スマート庁舎」プロジェクトでは、第 3 庁舎 (約 500 平方メートル) を民間事業者に貸し付け、この貸付料等を活用して市民の利用率が高い第 1 庁舎 1 階を「わかりやすく、プライバシーに配慮した空間」に整備した。

商圈という発想を取り入れた公共施設配置

池澤龍三 (副部会長、建築保全センター)

これからは民間の商圈という考え方を参考にして、小中学校区、高等学校、大学というように学校圏ごとに規模に応じた公共施設の配置を考えていくべき。施設をつくる時に、どういう人が利用し、そのためのインフラはどうあるべきかを総合的に考えていくことが、本来の総合管理計画の目的だと思う。

6. まとめ（考案）

最後に総合管理計画とまちづくりと連携した取り組みのポイントについて解説し、まとめとする。

Step1 まちづくりのマスタープラン、あるべき姿について

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、現状を把握し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

第1段で考案したまちづくりの方向性を確認し、具体的に実現するため、自治体特有の縦割り組織による体制でなく、公共施設全体の管理運営による全体最適を図る活動を行うため都市・地域の現状と公共施設の全体を把握しその後課題の分析を行い、今後の方向性を明確にする。また、見える化の手段とし、施設全体の配置図等を描き、整理し把握することも重要である。

Step3 公共施設再置の基本方針の策定

第2段で公共施設を把握した現状と課題に、まちづくりマスタープランでのあるべき姿とを重ねあわせることにより公共施設に関する方針が明確になってくると思う。ここで重要なポイントは「まちづくりの視点・考え方」と「行財政の視点」が加味されていることである。

民間の不動産では、売上・利益により実施が適正か等評価される。しかし公共の場合、施設の統廃合等により市民満足が低下した場合、費用削減に対する定量的評価は難しい。よってこれらの事態を考え公共としての方針・考えを明確に示すことが重要である。

Step4 公共施設の配置計画の策定

公共施設再配置に関する基本方針が定めれば、まちづくりの方向性や公共施設の各情報に基づいて公共施設の具体的あり方に関し、総合的検討を行っていく。まちづくりのマスタープランに基づき、各拠点等それぞれについて求められている機能、必要な機能を整理する。

また、各拠点において対応する機能・施設の配置状況を分析・整理し、各拠点の特性に応じて適正な配置、施設の過不足等の確認をする。これらを積み重ね、各拠点別各公共施設について、維持管理・修繕・複合化・官民合築・民間への転用・建て替え・廃止等を検討し、総合プランを作成する。

Step5 個別計画の策定

総合プランが定めれば、その方針に基づいて、個別な具体的事業計画の作成をする。公共施設の配置計画、再編等で重要なことは、そのまちがもつ地域の歴史・文化・伝統を生かし続ける対策、ソフトを組み入れていくことである。地域の活性化の成功事例を見ると、その地域での活動の源はそこでの地域の「人」「コミュニティー」からはじまっており、まちづくりの課題・方向性は地域の住民と共有し統括的なマネジメントが必要である。

市民の声を聞く、市民会、ワークショップ等の開催

まちづくりを推進しながら総合プランを計画・実行するには市民・地域住民の合意形成も必要となる。施設の配置計画等の方針、具体的計画に対し、市民・地域住民の声を聞く手段として、市民への説明会、市民会合、ワークショップ等がある。この場合一部の大きな声の意見を重視して取り入れると本来の要求と食い違いが起こる可能性があり、多数の小さな意見も取り入れ整理することも重要なポイントでもある。これらの意見を公共施設の配置計画の策定や、個別の計画策定において活用して総合プラン計画へ十分反映させておくことが市民・地域住民の合意形成と事業推進に役立つことにつながる。