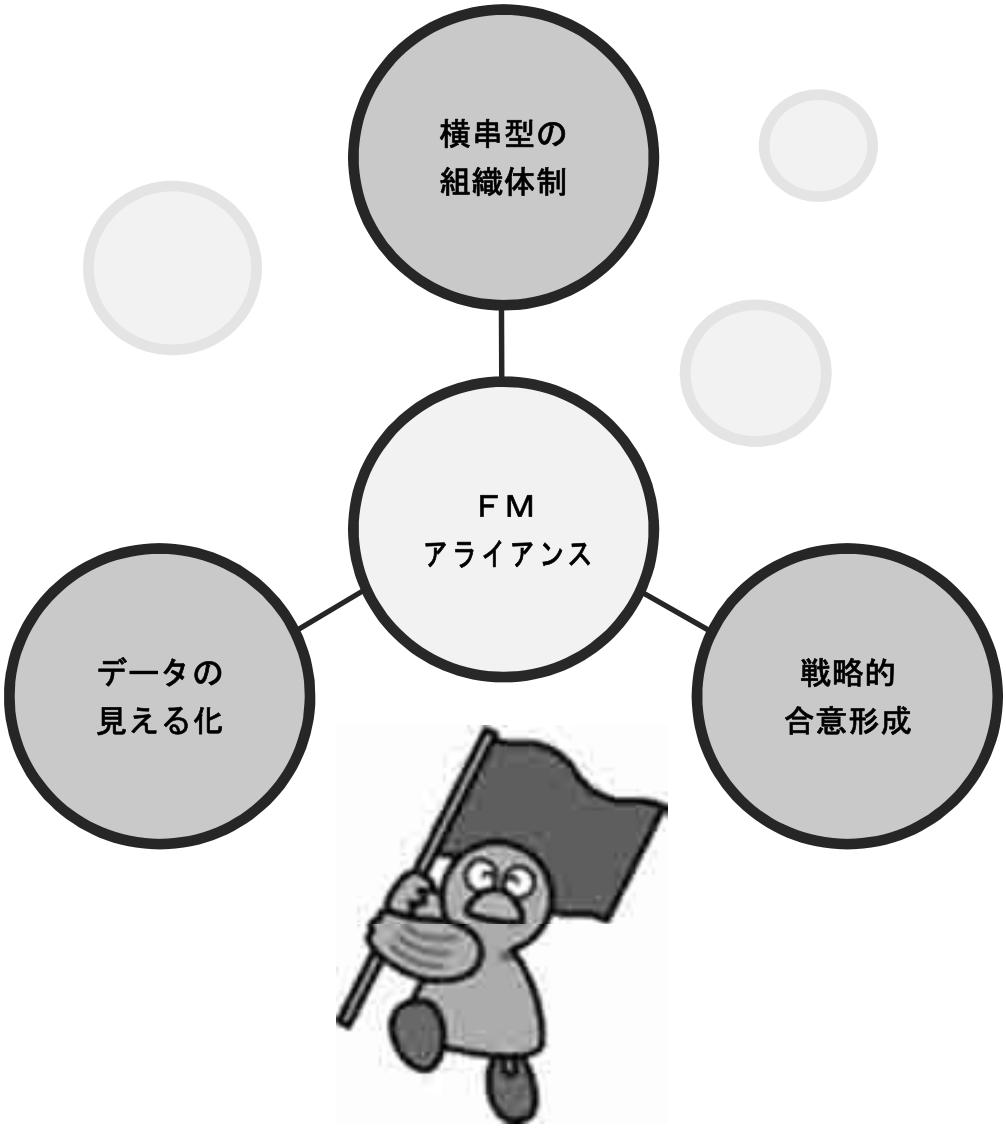
自治体ＦＭ戦略

―公共施設管理の最適化に向けて―



埼玉県のマスコット「コバトン」

ＦＭ　ＡＬＬ埼玉

目次

第1章　はじめに

1　「ファシリティマネジメント（FM）」とは …… 146

2　先進自治体は、なぜFMに取り組んだのか …… 146

3　「FM ALL埼玉」の研究の目的 …… 147

第2章　FMって本当に必要なの？

1　変化する公共施設のあり方 …… 148

2　改修・更新の大波の到来 …… 149

3　ニーズの変化と縦割りの弊害 …… 150

4　こんな原因で立ち止まっていました …… 151

第3章　FMに取り組むために～横串型の組織体制～

1　一貫性のない縦割り行政の転換 …… 153

2　FM組織は「管理」を「経営」に変える …… 153

3　事例から学ぶ、先進自治体の組織づくりの要点 …… 154

4　FM組織づくりの位置付けと機能 …… 157

第4章　FMデータはこれだ！～データの見える化～

1　「FMデータ」は難しい？ …… 164

2　理想は情報の交流 …… 164

3　FMデータの 3 要素 …… 165

4　必要なデータの明確化・施設保全指標の作成 …… 165

第5章　戦略的合意形成の進め方

～総論賛成各論反対で立ち止まらないために～

1　総論賛成各論反対問題とは …… 182

2　先進事例・先行研究の紹介 …… 184

3　総論賛成各論反対の突破口 …… 186

4　戦略的合意形成手法 ～3 つの合意～ …… 188

第6章　Shall we FMアライアンス？

1　FMアライアンスってなに？ …… 193

2　FMアライアンスでできること …… 194

3　FMアライアンス構築への提言 …… 201

4　FMアライアンスの可能性 …… 204

第7章　おわりに …… 205

資料編 …… 207

研究員名簿 …… 257

第１章　はじめに

１　「ファシリティマネジメント（ＦＭ）」とは

今日、少子高齢化、人口減少、ITの発展、グローバル化、環境保全など、人々を取り巻く環境は大きな転換期を迎えている。その大きな変化の中で、我が国はいくつもの課題を抱えている。その１つに、老朽化した公共施設やインフラなどの維持管理が挙げられる。2012年（平成24年）12月、中央自動車道で起きた笹子トンネル天井板落下事故も、事故原因の１つは老朽化であった。高度経済成長期に集中的に建設された道路、橋梁、建築物などは老朽化が進み、その維持管理に多大なコストが必要となっている。今後更に、民間企業や国、自治体は、「ファシリティ（土地・建物・環境）」を総合的・長期的に「マネジメント（企画・管理・活用）」することが必要になると考えられる。

特に国や自治体の取組については、これまで「ハコモノ行政」と言われるように、公共施設の建設に多くの投資を行ってきた。

しかしながら、人口減少や少子高齢化に加え、住民ニーズの多様化、市町村合併など、公共施設を取り巻く環境は変化し、その維持管理に必要なコストは多くの自治体にとって財政上大きな負担となっており、今後もますます増大することが見込まれている。そのため、自治体においてもファシリティマネジメント（以下、ＦＭという）に取り組むことが不可欠である。

本研究では、公共施設の計画的な更新や有効活用、総量の適正化など、自治体のＦＭを研究の対象としている。

自治体ファシリティマネジメントとは

自治体等が組織活動のために施設とその環境を
総合的に企画、管理、活用する経営活動をいう[1]

２　先進自治体は、なぜＦＭに取り組んだのか

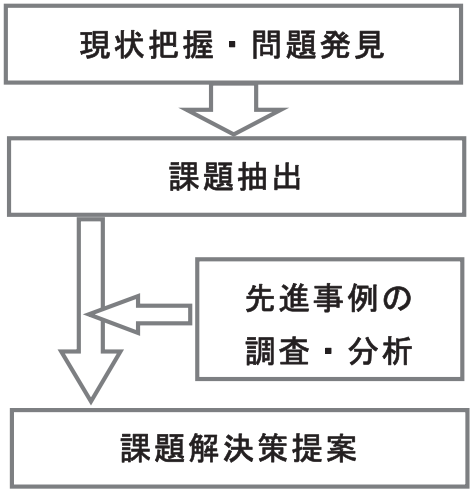
研究を進める中で、静岡県浜松市、千葉県佐倉市、青森県などいくつかの自治体が先進的にＦＭに取り組んでいることがわかった。施設の老朽化、厳しい財政状況、市町村合併による施設の余剰・不足への対応などの問題に対し、効果的な手段としてＦＭの取組を行っている。

[1] 出典：公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会「総解説ファシリティマネジメント」（以下、「総解説ファシリティマネジメント」という）より一部修正

３　「ＦＭ　ＡＬＬ埼玉」の研究の目的

本研究会は、自治体への視察、ヒアリング、アンケートや文献などにより自治体がＦＭを導入・実践する上で立ちはだかる課題を明らかにし、ＦＭ先進自治体の事例等を調査・分析した上で、自治体がＦＭを取り組むときの課題を解決するための政策案を提言する。

図表　１－３－１



（本研究会作成）

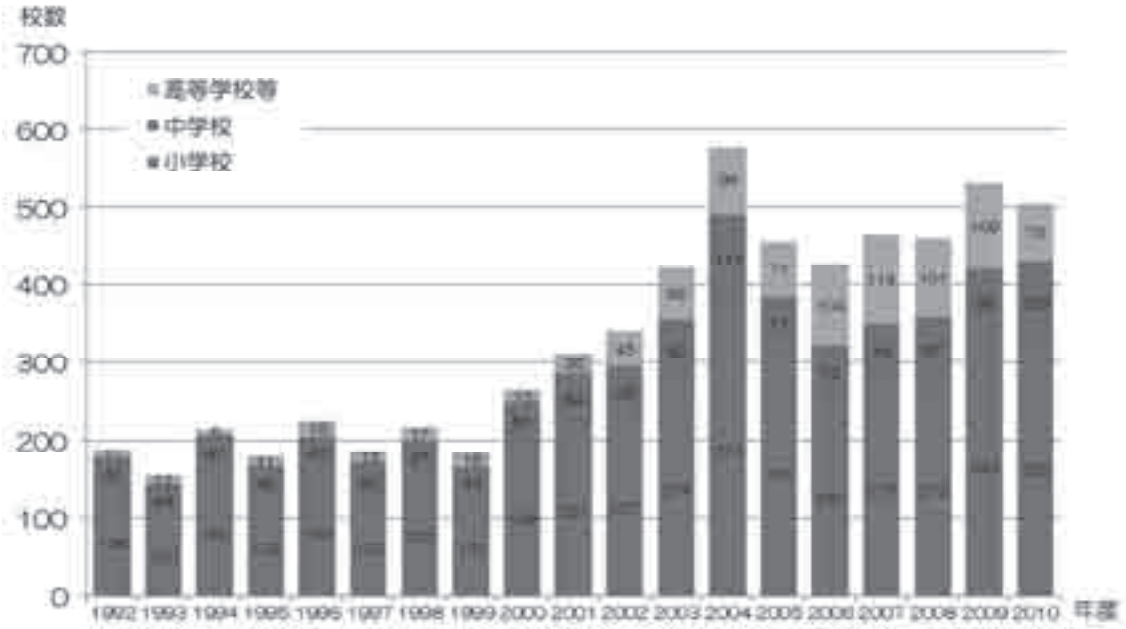
第２章　ＦＭって本当に必要なの？

１　変化する公共施設のあり方

年齢構成に着目すると、我が国は少子高齢化の進行により大きな変化が生じており、2010 年（平成 22 年）以降 3 年連続で人口が減少している。多くの自治体では、この変化によって公共施設に対する様々な課題が浮き彫りになり、公共施設のあり方について再検討をする必要性が出てきている。

学校施設では少子化の影響により、児童生徒数の減少や学区の整理統合で統廃合となるケースも発生しており、年少人口向けの施設は余剰傾向にある。埼玉県内の状況を見てみると、2000 年（平成 12 年）から 2010 年（平成 22 年）までの 10 年間で小学校の廃校が 10 校、中学校の廃校が 1 校、高等学校等の廃校が 10 校となっている。

図表２－１－１　学校施設の年間廃校数



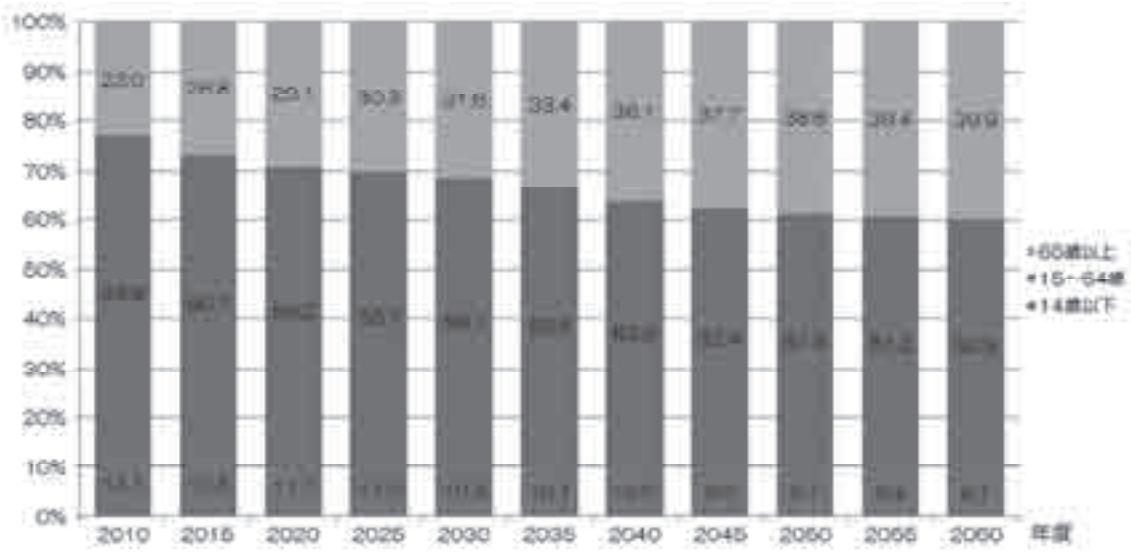
文部科学省「公立学校廃校発生数（年度別・都道府県別、平成 4 年度～平成 23 年度）」を基に作成

少子化の一方で、65 歳以上の高齢者の数は、2007 年（平成 19 年）に全人口の 21%を超え、超高齢社会[2]に突入している。その後の状況や統計を見ても、高齢化は進行の一途をたどっており、高齢者福祉に関するハード面での拡充を求める声は大きくなっている。こういった状況を踏まえ、自治体には新しい施設

[2] 超高齢社会：総人口に占めるおおむね 65 歳以上の老年人口が増大した社会。中でも特に高齢化率が 21%を超えた場合に超高齢社会という。

の建設や既存施設の新しい使い方の提案など、効率的な運営が求められている。

図表２－１－２　全国の人口構成比の推計



国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 24 年 1 月推計）」を基に作成

２　改修・更新の大波の到来

コンクリート構造物の寿命は、おおよそ 50 年から 60 年と言われているが、自治体によっては定期的な改修を盛り込むことで、80 年を超える計画を立てて維持管理を行っている例もある。実際に青森県では、新築施設で 88 年から 100 年、既存建築物においては、鉄筋コンクリートの構造調査を行い、基準を超えたものに関して 88 年使用する施設として設定する[3]としている。

公共施設の多くは高度経済成長期に建てられたもので、2013 年（平成 25 年）現在で建築後 30 年から 40 年が経過している。大規模な改修を行う時期に来ており、更に 10 年から 20 年の間に施設の更新時期を迎えるものが多い。

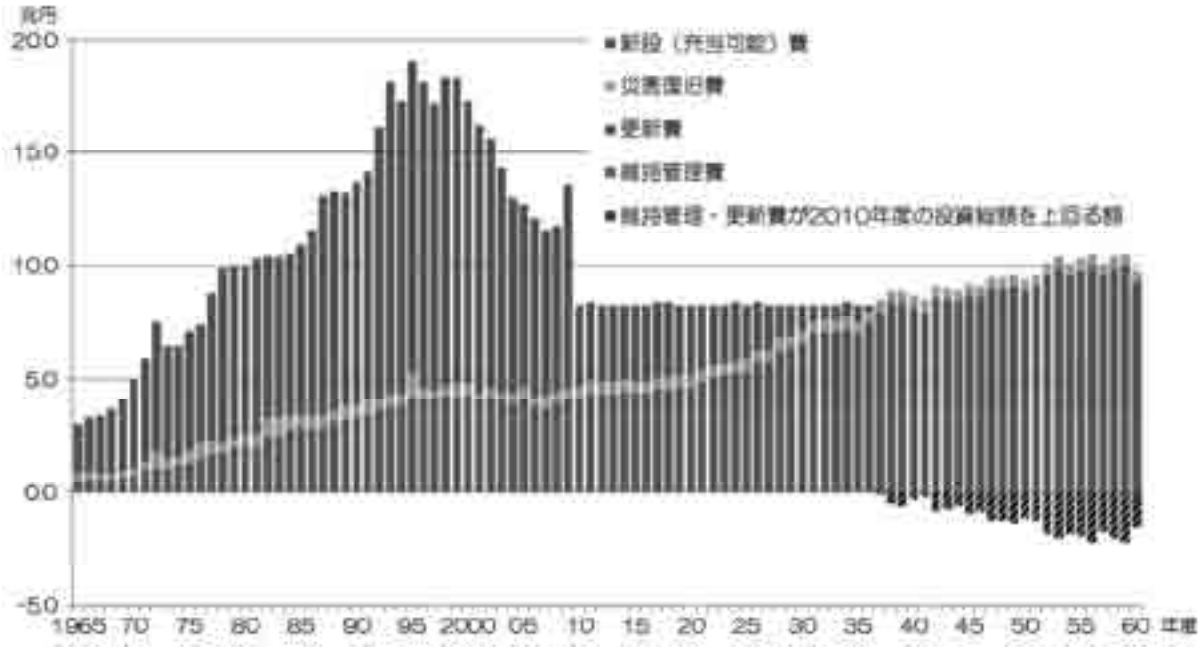
更新を迎える建物の中には、旧耐震基準[4]で作られたものがあり、これらは建物自体に耐震性が足りない可能性があるため、早急に耐震診断や補強などの対処が必要な状況である。

こういった公共施設の老朽化の現状を鑑みると今後は維持管理費や更新費の更なる増大が見込まれる。図表 2-2-1 は、国土交通省が所管する社会資本を対象に、2010 年度以降投資総額の伸びがなく、維持管理・更新に従来どおりの費

[3] 出典：青森県「青森県県有施設長寿命化指針」より抜粋
[4] 旧耐震基準：建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日に建築基準法施行令が改正される前の基準

用の支出を継続すると仮定して2060年までの維持管理費及び更新費を推計したものである。2037年度には維持管理費及び更新費が投資総額を上回り、2010年度からの50年で必要な更新費190兆円のうちの30兆円分の更新ができないという試算結果が出ている。

図表２－２－１　社会資本の維持管理・更新費の推計



国土交通省「建設投資の動向について」を基に作成

３　ニーズの変化と縦割りの弊害

昨今、小学校は、子供たちだけのものではなく大人たちの憩いや語らいの場としての機能が付加されるようになってきている。自治体が実際に行っている施策では、小学校の余裕教室を使った高齢者向けの健康教室や小学生と地域のお年寄りが一緒に給食を食べながら会話を楽しむ世代間交流の場としても使われている。

このような施策は、小学校の余剰スペースの活用と、高齢者の集まる場所を提供するという２つの側面を持っていて、住民のニーズに対応する形でこのような施策を実施していることが多い。

こういった施策について文部科学省では、生徒児童数の減少を踏まえ、施設の規模について適切な規模に見直していくことが必要であり、その際に余剰スペースの有効活用や他の施設との複合化・共有化を図ること、減築を行うことも考えられるとして、柔軟な対応を求めている。

自治体に対するよりきめ細やかなサービス支援を求める声は大きくなってお

り、超高齢社会に対応するための高齢者福祉施設、ニートや青少年のための施設などの必要性が叫ばれている。こうしたニーズに応えるための施設を新たに建てることは現在の地方財政状況では難しいため、公共施設の新しいあり方を検討する必要に迫られている。

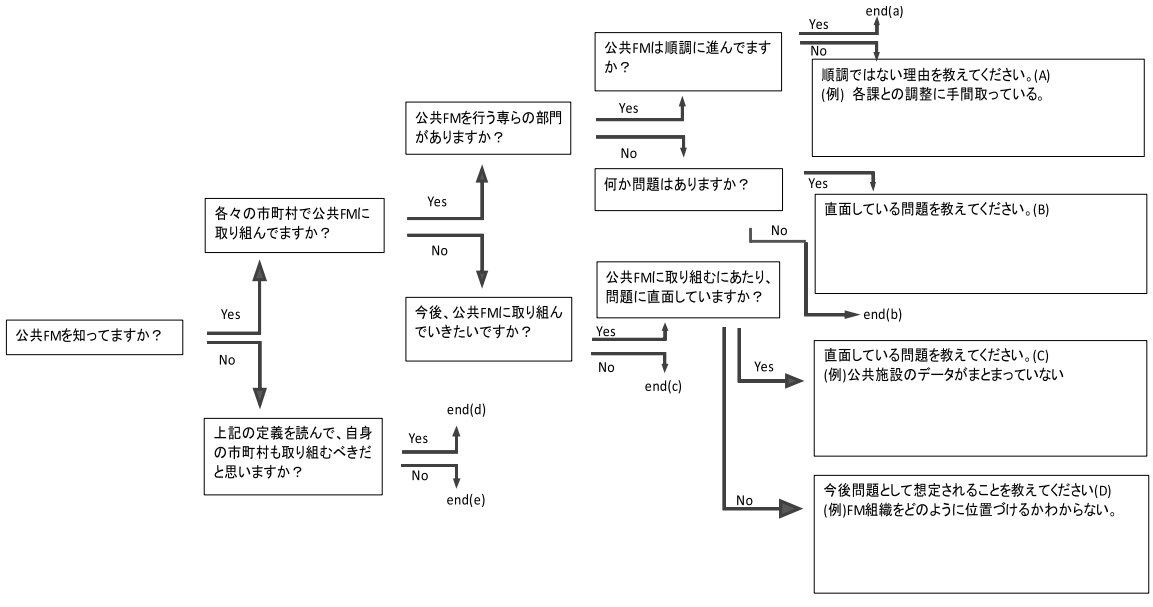
一方で、現在使用している公共施設は、高齢者福祉のための施設、青少年のための施設など特定のニーズに応える形で建てられていて、その目的以外には開放しないという運用をされており、主目的に利用していない時間帯に他の目的に使用するなど効率的にスペースを使っていない。当然、維持管理もそれぞれの担当部署によって行われており、清掃事務の一括発注によるコスト縮減の取組などの連携が取りにくい状況である。

４　こんな原因で立ち止まっていました

先に述べた年齢構成の変化による公共施設のあり方の再検討、改修・更新時期の到来、ニーズの変化への対応や、縦割り行政の弊害解消など、現在の公共施設は、そのあり方や管理方法について大きな方向転換が必要と考えられる。そこで、本研究では、この方向転換を乗り切る方法としてＦＭの取組について検討することとした。

ところで、実際にＦＭに取り組む際の障壁となるものは何なのであろうか。この疑問を解決するために、埼玉県内自治体の関係各課にご協力を頂いてＦＭの導入状況や取組状況について、フローチャート型のアンケートによる調査を行った。

図表２－４－１　フローチャート型アンケート

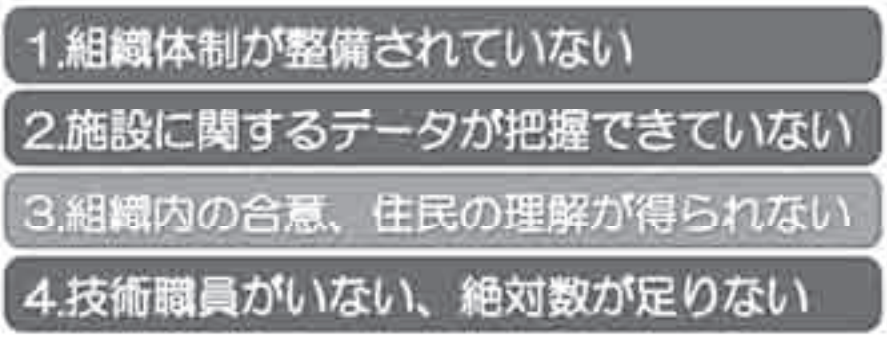


（本研究会作成）

アンケート調査より専門部署を設置してＦＭに取り組んでいる県内自治体はほとんどない状況であったため、県外で先進的にＦＭを取り組んでいる自治体に対して、現地調査とヒアリングを実施した。

アンケート結果[5]及び先進自治体の視察・ヒアリングの結果を分析したところ、ＦＭに取り組む必要性は認識しているにもかかわらず、どのように取り組んでいいのかわからないということが全体的な問題点であった。その中から図表2-4-2 に掲げた 4 つの主な課題が浮かび上がった。

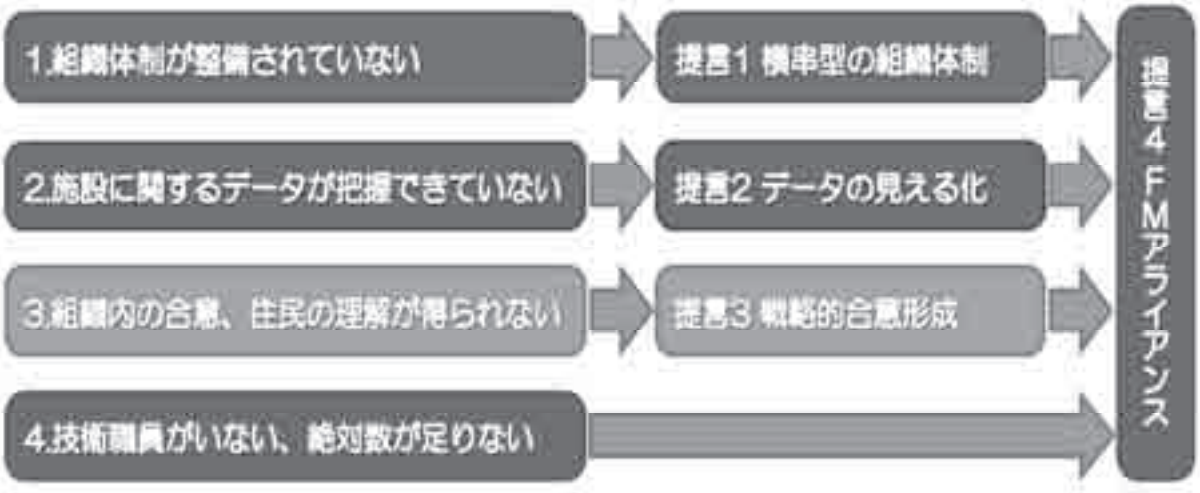
図表２－４－２　浮かんだ４つの課題



（本研究会作成）

本研究では、先に挙げた 4 つの課題に対して、図表 2-4-3 の解決策を提言する。

図表２－４－３　「ＦＭ　ＡＬＬ埼玉」による解決策の提言



（本研究会作成）

[5] アンケート結果：詳細は資料編（P208）を参照

第３章　ＦＭに取り組むために～横串型の組織体制～

図表３－１－１　提言１　横串型の組織体制



（本研究会作成）

１　一貫性のない縦割り行政の転換

公共施設の運営管理においては、施設ごとに施設管理者が置かれ、講座などのソフト面における行政サービスと、劣化箇所等の修繕といったハード面における施設の維持管理の両方を担っている。この状況では、各自治体の予算編成過程等において、行政サービスと施設管理が同一に議論され、行政目的という縦割りの意識で管理されているため、施設によって修繕や保全等の方法に差が生じる。

このような縦割りの組織は、施設自体に着目し管理運営を行い、「公共施設全体を経営する」にまで至っていない。他の施設との情報交換や連携はなく、また比較することもないため、自治体経営全体の立場においては一貫性のない施設管理である。

一部の自治体に限ったことではなく、埼玉県全体、日本全体が同様であり、縦割りの施設管理を行ってきた。

また、高度経済成長期に建設された公共施設は、建築後 30 年が過ぎ、埼玉県内の自治体においても施設の老朽化が課題となっており、縦割り施設管理の弊害が指摘されている。施設の老朽化問題は、施設利用者の身の危険に直結するため、早急に施設の安全性を確保する対応が求められる。

そのため、自治体経営全体を視野に入れた一貫性のある管理方法への転換が必要である。

２　ＦＭ組織は「管理」を「経営」に変える

ＦＭの定義は、「自治体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動」であり、ＦＭを行う組織は、施設を主体として経営

の観点から全体を見据え、最適な保全管理の実施、施設配置や管理方法の確立及び施設活用方法の検討等を行う自治体の部署である。自治体経営全体を視野に入れた一貫性のある管理方法へ転換するには、ＦＭ組織体制を整備する必要がある。そこで、ＦＭ組織の立ち上げに当たって、先進事例を調査し、ＦＭ組織づくりの要点を示す。

３　事例から学ぶ、先進自治体の組織づくりの要点

ＦＭ組織についてどのような組織づくりを目指せばよいのであろうか。

建物（いわゆるハコモノ）の管理に関しての先進自治体は、ＦＭの始め方とＦＭ組織の性格の組み合わせにより、いくつかに分類することができる。

まずは、ＦＭの始め方に着目する方法（経緯別）で、以下のとおり 2 つに分類することができる。

（Ⅰ）組織を先行させて枠組みをつくってから中身を検討していくもの。

（Ⅱ）現状の組織から自然発生的に取組が始まり、後に係や課ができるなどの組織化を行っていくもの。

次に、ＦＭ組織の性格について分類する方法（機能別）で、以下のとおり大きく３つに分類することができる。

①財政、管財部門（財源や台帳の観点）

②建築、営繕部門（施設の保全の観点）

③企画、行政改革部門（行政全体の必要性の観点）

図表３－３－１　ＦＭ先進自治体の組織の分類

機能別／経緯別	①財政・管財（財源・台帳）	②建築・営繕（保全管理）	③企画・行革（行政全体）
（Ⅰ）組織先行	浜松市 佐倉市	佐倉市	秦野市
（Ⅱ）組織後行	倉敷市 青森県	武蔵野市	さいたま市 鎌倉市 茅ヶ崎市

（本研究会作成）

ここでは、図表 3-3-1 中の楕円で囲った 3 自治体の事例についての特徴を左

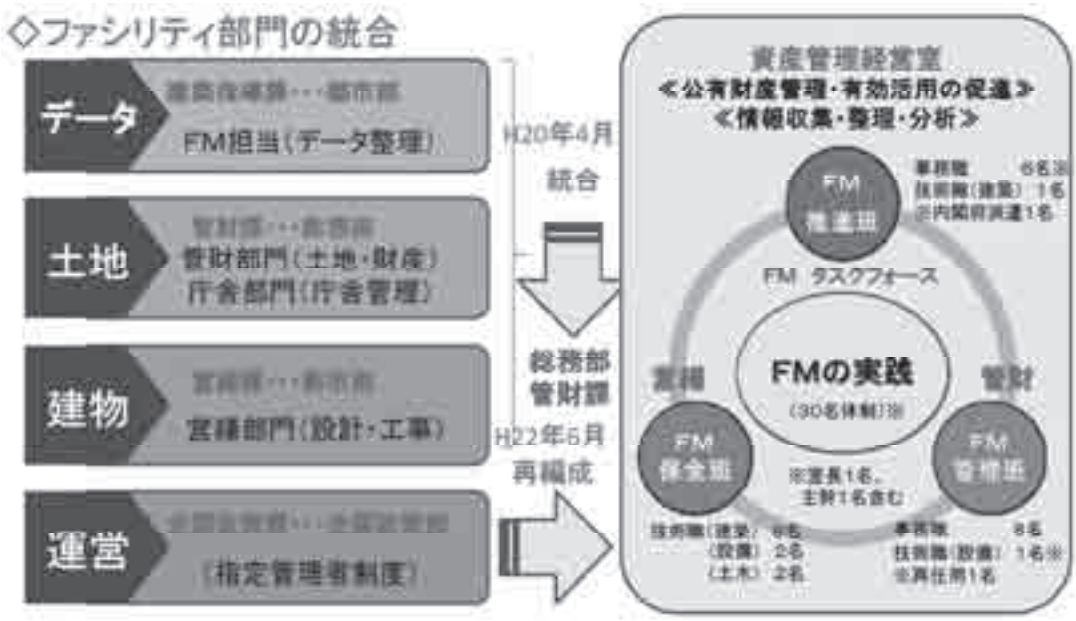
から順に掲載する[6]。

（１）機能の一元化【組織先行／財政・管財、建築・営繕】

図表 3-3-2 に示すとおり、佐倉市ではＦＭに必要と考えられる機能を班単位で組織し、かつ、資産管理経営室として統合的な組織としている点が特徴である。

これにより、ＦＭタスクフォース、管財、営繕といった機能の一元化を図ることができる。

図表３－３－２　佐倉市ＦＭ組織体制



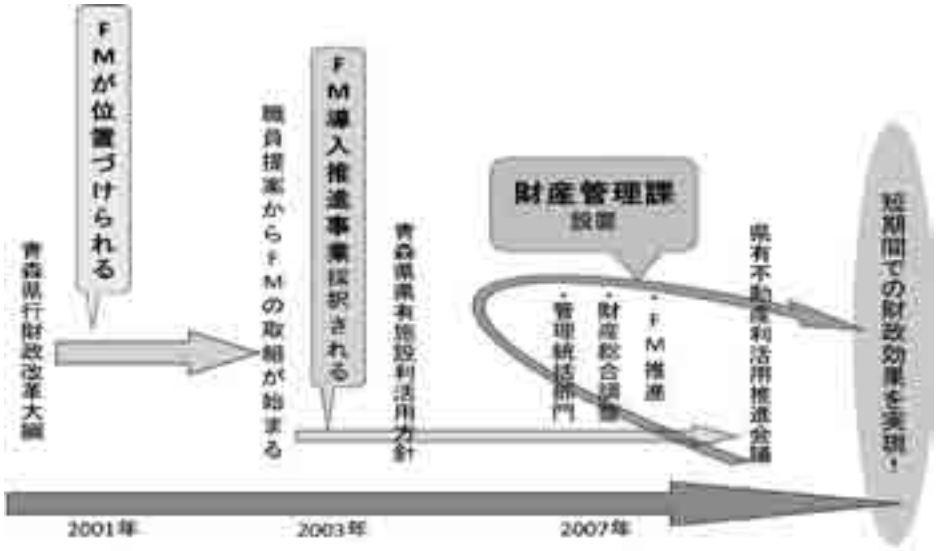
平成２５年度佐倉市視察資料「佐倉市におけるＦＭの取り組み」より引用

（２）財政部門との連携【組織後行／財政・管財】

青森県では、ＦＭを上位計画である青森県行財政改革大綱へ位置付けて、庁内ベンチャー制度による職員提案から本格的にＦＭの取組が始まり組織化されている。ＦＭを行う総務部財産管理課は、ＦＭ推進、財産総合調整、管理統括部門を統合した組織となっている。この組織は、県有不動産利活用推進会議における検討結果に基づき、廃止庁舎の売却や職員公舎の集約・共同利用などを立案し、知事が了承した事項に係る所要経費の財源はＦＭに係る「緊急課題・行財政改革対応経費」として各部局のシーリング外とするなど、財政的権限が強い。これにより短期の財政的成果を実現させることができる点が特徴である。

[6] 先進自治体の特徴：詳細は資料編（P213）を参照

図表３－３－３　青森県ＦＭ組織立ち上げの主な経緯



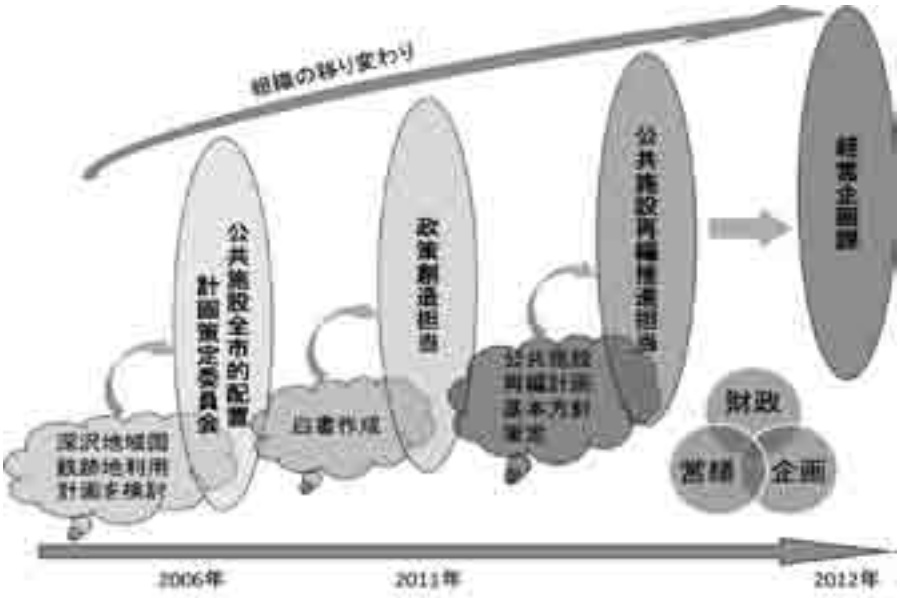
（本研究会作成）

（３）横断的な意思決定【組織後行／企画・行革】

鎌倉市では、公共施設の耐震化事業を総合計画実施計画に位置付けることや、公共施設再編計画基本方針を、新鎌倉市行政経営プランと連携させる位置付けとするなど、公共施設の管理・再編を経営的な重要課題と捉えている。

ＦＭ推進に当たり経営企画課、財政課、管財課などの部署からなる「公共施設再編運営会議」を組織し、横断的に意識共有を図る仕組みを設けている点が特徴である。また、耐震化事業では、経営企画課が事業を実施計画に位置付け、一元管理している。

図表３－３－４　鎌倉市公共施設再編の主な経緯



（本研究会作成）

これら先進自治体の事例を見るだけでも、組織づくりに取り組む手法は各自治体により様々であることがわかる。中でも、特徴的なＦＭの組織づくりに重要な３つのポイントに着目する。

４　ＦＭ組織づくりの位置付けと機能

（１）ＦＭ組織づくり３つのポイント

ＦＭ組織づくりの要点は次のとおりである。

① 公共施設の管理・経営に関して横串を通せること
② 管財・営繕機能、企画・行革機能、財政機能を併せ持つこと（連携）
③ 公共施設の保有と使用を分離して考えられること

ＦＭ組織には、特に総量縮減のプロセスを統括する仕事の必要性が高まっていることから、しっかりとしたＦＭ部門の位置付け（組織体制の整備、職員の配置）が求められる。

このことにより、業務を実施する所管部門と、維持管理・保全を行う管財・営繕機能、経営視点で取りまとめる企画機能を併せ持つＦＭ部門それぞれの役割が整理されることになる。ＦＭ部門が設置されると、業務の所管部門は施設の管理に煩わされず、所管事務である本来の行政サービス業務に特化できるというメリットが生まれる。

①　横串の組織

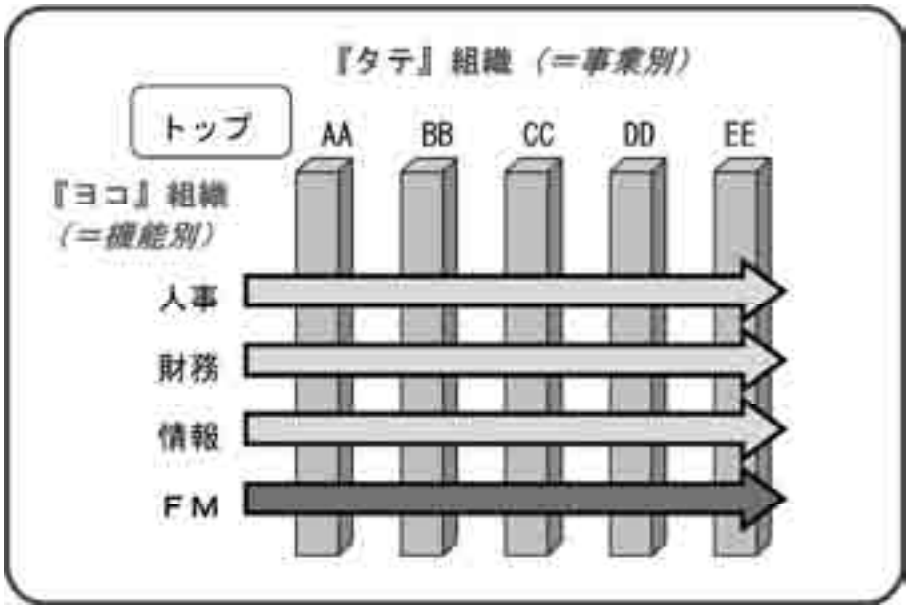
組織には縦割りの弊害という言葉がよく聞かれるが、ＦＭ組織についても同じである。先に述べたようにこれまでの施設管理のあり方は、まさに個別の管理であり縦割りの考え方である。

ＦＭ組織は自治体の施設全体の目線で仕事をするという必要性から、横串を通すことのできる機能や権限が必要不可欠である。

現在の組織では例えば、横串を通すことのできる機能と権限について、人事、財務、情報管理の部門が挙げられる。

地方自治体では、図表 3-4-1 に示すとおり、人事は縦割りに関係なく部局を越えて行われており、財務や予算の査定権限も横串を通して行われている。我々職員が普段業務で使用しているパソコンのリース契約や業務ポータルサイトの情報管理なども横串で行われている。

図表３－４－１　組織のあり方



平成２５年度政策課題共同研究基調講義資料を基に作成

②　ＦＭ組織における機能

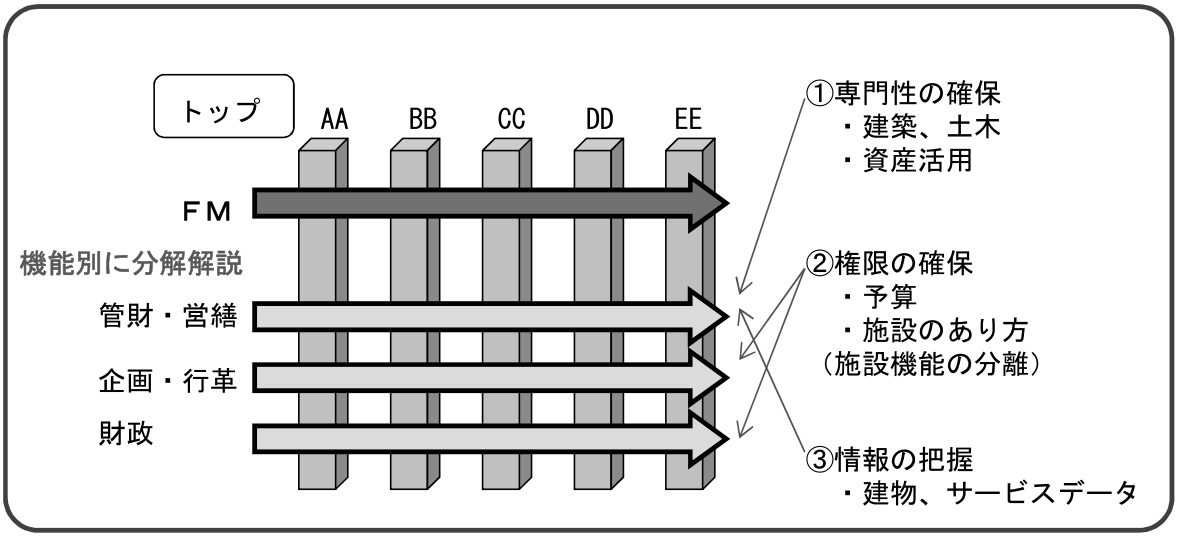
ＦＭ組織には大きく３つの機能が必要である。

１つ目は管財・営繕の機能であり、専門知識やデータの把握の機能である。建築職や設備職等の技術的に専門性のある職員による施設の保全の判断、資産の把握能力が必要である。また、保有する全ての公共施設についての情報やサービスデータを一元管理して、公共施設白書や長期修繕計画を策定する等の業務が求められる。

２つ目に財政の機能である。ＦＭ組織により公共施設の計画的な修繕や改修工事など具体的な計画に基づいて着実に予算調整し、実際に事業を実行できる能力が必要である。行政における財政の権限は強く、ＦＭに取り組むための予算が担保されていないとその成果が発揮されないため、財源をしっかりと確保する仕組みを整備することが重要である。

３つ目に企画・行革の機能であり、総合判断や企画調整の機能である。１つ目に挙げたデータ等を企画・行革の視点で全庁的に共有を図り、公共施設運営の視点から行政の意思決定をリードしていく能力が必要である。例えば、公共施設の再配置計画などの策定が挙げられる。また、資産売却や貸付けなどの計画や実務を行うことも想定される。

図表３－４－２　ＦＭ組織における機能と求められる能力



平成２５年度政策課題共同研究基調講義資料を基に作成

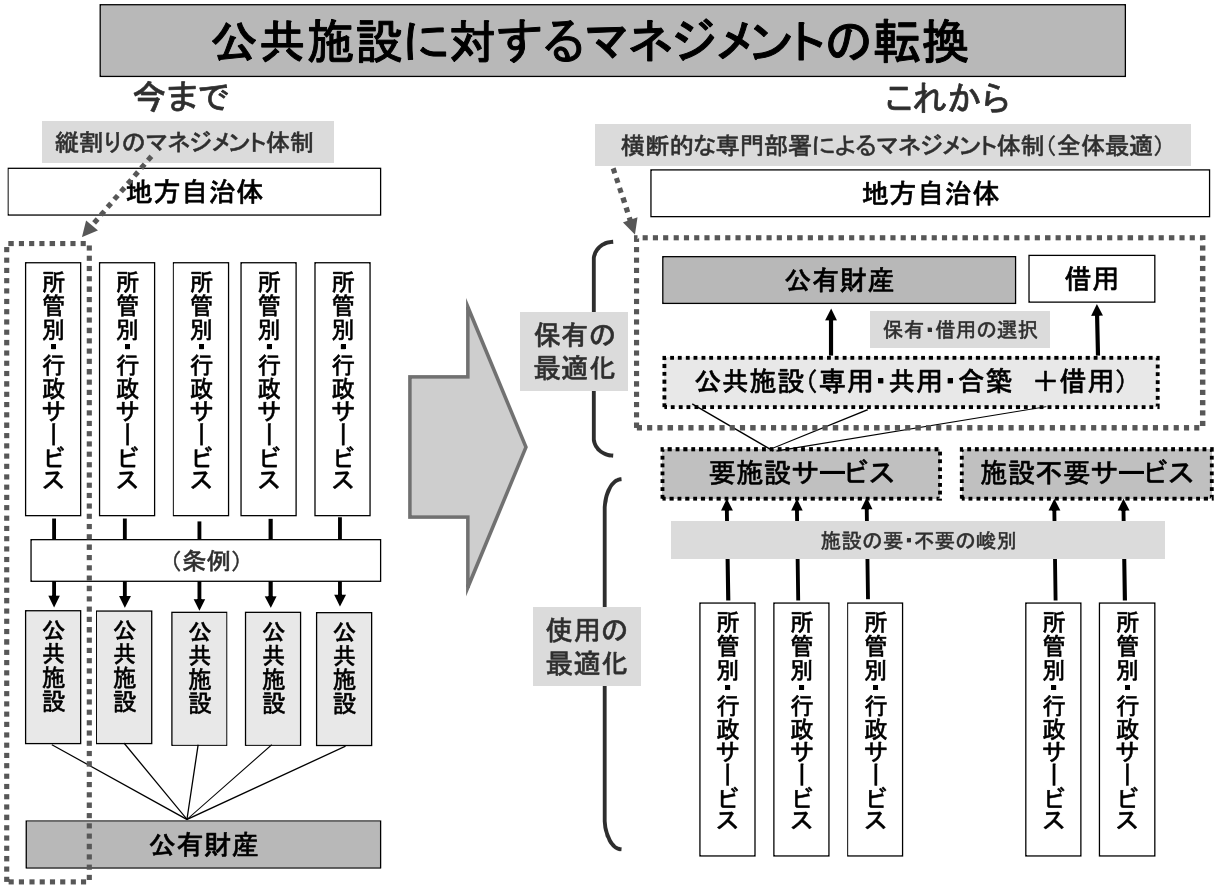
③　保有と使用の分離という考え方

公共施設の適正な配置に関して、各公共施設の有効活用や統廃合、売却などの財産の保有と処分も含めて総合的に検討することが重要である。つまり、ＦＭ組織には、公共施設の「保有」と「使用」を分離するという考え方が求められる。

行政サービスを実施するために行政が必ずしも施設を所有する必要はない。一時的に他の施設の一部を借りることや民間に委託するなど、必要な時期に必要なスペースを確保するといった考え方で、資産が縮減でき維持管理コストや莫大な建設費用が軽減される。その浮いた費用により、行政サービスの予算増加が期待できる。

このような考え方を念頭に組織を作らなければ、組織という形態を作ってもＦＭの効果が減少する。保有と使用の分離といった考え方への転換は、首長をはじめ全ての職員へ浸透させることが肝要である。

図表３－４－３　保有と使用の分離



（本研究会作成）

これらの 3 つのポイントに留意し、施設の統廃合、保全・修繕計画、保有・賃借、管理コストの適正化などを一元化して効果的に行う機能を併せ持つ部門を設置することで、自治体内に統一のとれた業務が行われることが期待できる。また、ＦＭ組織の機能が本領を発揮するためには、予算の権限があることが重要である。

（２）時間軸における行政課題の推移とＦＭ組織に求められる機能

ＦＭにおける行政課題は時間の経過に伴い、ＦＭの導入期、検討期、実践期と重点が移行していく。そこで、ＦＭの行政課題と時間軸について整理する。

図表３－４－４　組織の重点移行と必要とされるＦＭ機能



（本研究会作成）

ア　導入期～ＦＭの着手から体制整備～

ＦＭの推進に当たっては、マネジメントサイクル（PDCA）を念頭に進めることが基本であり、最初に施設データ等の現状を把握することとなる。

そこで、管財・営繕機能により、従来の各所管課で管理していた施設の台帳や保全の情報を一元管理することが必要である。

その一元管理の方法を公会計改革[7]の流れと併せて整備していくということを提案する。この取組の主体となるのは一般的には財政部門で、この改革の流れにより初めに固定資産台帳が整備されることになる。

この固定資産台帳を基本に修繕履歴や修繕計画、付属設備の状況などの情報を一元化することにより、ＦＭに取り組む上で必要な施設データを整備することが比較的容易にできるものである。なお、ＦＭに必要なデータについては、次章で触れる。

整備の効果については、図表 3-4-5 のとおりである。

[7] 公会計改革：2006 年（平成 18 年）8 月の地方行革新指針において各地方公共団体に要請された新地方公会計モデルによる公会計整備のことであり、例えば、バランスシートの作成などにより企業会計に近い形で地方公共団体の財務情報を表すことになる。

図表３－４－５　固定資産台帳整備の効果

■ 固定資産台帳整備の効果

・ 管理を一元化する効果

固定資産台帳による資産情報の一元管理により、全庁的な観点での資産把握や検討が可能となります。

・ 資産・債務改革につなげていくための母集団を特定する効果

保有資産を特定することにより、有効活用や経費圧縮を検討する上での、対象資産（母集団）が特定されます。

・ 分析等に活用する効果

固定資産台帳により一元的に整備された資産情報（資産価格、耐用年数、減価償却費、維持費、管理費等）をもとに、行政コストの分析や資産管理の将来推計などの活用を行うことができます。

・ 調査（棚卸）過程で再確認する効果

資産の調査（棚卸）の過程で、権利の確定が不十分な資産や無償貸付資産など様々な課題を把握することができます。

（平成 22 年 3 月）『地方公共団体における財務書類の活用と公表について』[8]

また、固定資産台帳の整備が難しい場合であっても、ＦＭ組織において情報の一元化や行政サービス情報を集約することで、公共施設白書を作成することは可能である。なお、公共施設白書については、次章で触れる。

イ　検討期～データの収集から計画・方針の策定～

固定資産台帳や公共施設白書を活用して次に行うのは計画づくり、基本方針づくりである。ここでは、ＦＭ組織として企画・行革の機能を発揮する部分であり、住民を交えて意思形成を行うなど、高い調整機能が必要である。

ウ　実践期～計画・方針の実行、進行管理～

実践期では、検討期に策定された計画に基づいて、個別の取組を実行することとなる。

ここでは、施設の保全にかかるコストや再配置に投入すべき予算について、各種指標の活用や現状の把握など、説明責任を果たして予算化することが重要である。

[8] 出典：地方公会計の整備促進に関するワーキンググループよる「地方公共団体における財務書類の活用と公表について」より引用

ＦＭ組織を立ち上げる上では、単に組織という形態をつくるのみでなく、これまでの公共施設に対するマネジメントを横串型へと転換し、求められる統括機能や財源における権限、専門性の発揮について行政全体で認識して実現できる体制を整備することが必要である。これにより、その後のＦＭの取組が効果的・効率的に進められることとなる。

しかしながら、自治体によってはＦＭ組織の立ち上げが難しい場合もあると考えられる。その場合であっても、これまで述べた必要なポイントを念頭におき、できる部分からＦＭ体制の整備に着手していくことが大切である。

第４章　ＦＭデータはこれだ！～データの見える化～

図表４－１－１　提言２　データの見える化



（本研究会作成）

１　「ＦＭデータ」は難しい？

先に述べたアンケートにより、県内各自治体のＦＭに取り組む際の問題点が明らかになった。その中でも、そもそものデータをどのように集めてよいかわからない、データをどのように管理し、どうやって分析していけばよいかがわからないといった、入口部分での課題を抱えている自治体が多いようである。

具体的な要因について見ていくと、自治体ごとで保有する公共施設資産データが整理されておらず、ＦＭに取り組むに当たってどの項目を用いてデータをまとめるのか不明な状況である。

また、保有データとは別に、光熱水費や修繕履歴といった維持管理などの保全データがまとまっていない現状が浮き彫りとなった。

２　理想は情報の交流

ＦＭを県内各自治体がしっかりと進めていくための理想の状態として、自治体ごとはもちろん、県内自治体全てを含み、県や市町村の枠組みを越えて公有財産の最適化を図ることができるデータの整備がなされている状態が望ましい。

この状態に達することができれば、他の自治体の水準を知ることができること、近隣自治体の施設状況を把握することで融通、同様の問題を抱えている自治体と情報交換ができることといった様々な効果が期待できる。

理想の状態を達成するためには、県内各自治体が有する保全・保有データを統一することが必要である。

また、自治体共通で使用できるフォーマットを作成することが必要である。

３　ＦＭデータの３要素

（１）ＦＭに必要なデータは何か

データを全て集めることは事務量としても非常に大変であり、また、集めた後の分析が非常に煩雑になるおそれがある。

そこで、ＦＭの手段ごとに、実施するにはどのようなデータが必要なのかを洗い出すことが求められる。

（２）統一フォーマットの様式はどのようなものか

同一の事項についても、自治体ごとで文言が異なっていたり、設定された項目自体に差異が見られる。項目、表記を統一したフォーマットを作成することが必要である。

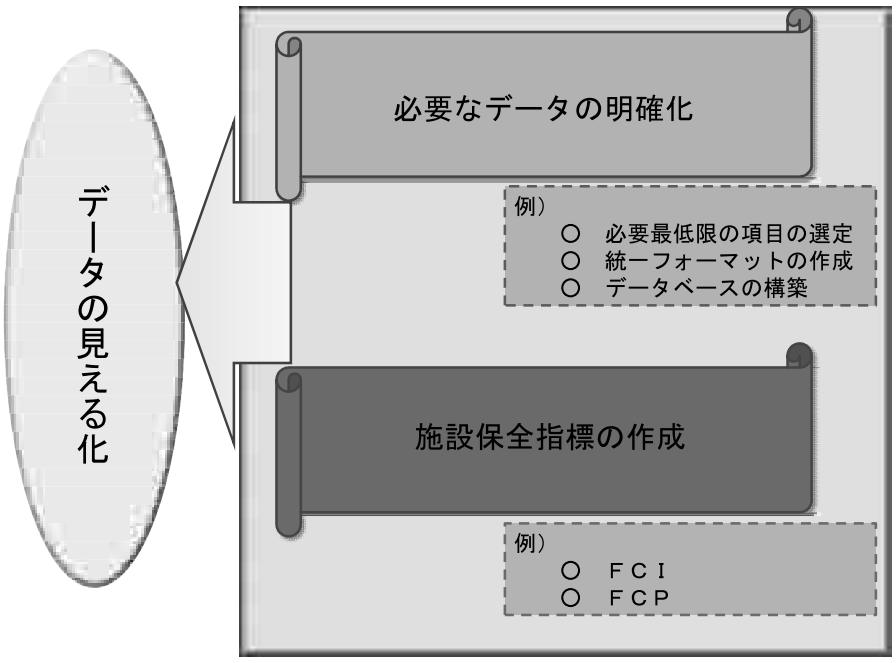
（３）保全の状況を客観的に見る要素がない

施設等の保全に関するデータについては、施設ごとでは蓄積されているものの、施設の種類ごとで蓄積されているデータが異なっているなど、客観的に比較できる状態ではない。

４　必要なデータの明確化・施設保全指標の作成

こうした問題を解決するためには次に掲げる 2 つの取組を行うことが有効である。

図表４－４－１　データの見える化　施策体系図



（本研究会作成）

（１）必要なデータの明確化・活用方法

ア　必要な項目の選定

まず、ＦＭを検討し、計画を策定するためには、何のデータ項目が必要になってくるのかを明らかにすることが必要である。

そこで、ＦＭの取組を先進的に行っている浜松市、武蔵野市、佐倉市及び青森県の４自治体について、担当者へのヒアリングやデータ収集・分析を行い、上記４自治体にて使用している項目を参考として必要な項目を設定した。本研究会で提唱する項目については、どの自治体においてもこれだけあればＦＭができるという、最低限必要なものを抽出した。

図表４－４－２　ＦＭに必要な項目

大項目	小項目	青森県	武蔵野市	佐倉市	浜松市
概要データ	名称	○	○	○	○
	財産区分	○			○
	利用圏域別区分				○
	主管課	○		○	
	利用用途	○		○	○
	敷地面積	○		○	
	敷地面積（借地面積と借地面積以外の土地面積を区分）				○
	地目				○
	借地料				○
	借地位置				○
	所在地	○	○	○	
	用途地域	○		○	
	設置目的			○	○
	施設設置根拠				○
	補助金の有無			○	○
	建物用途	○	○	○	
	建設年度or築年数	○	○	○	○
	床面積	○	○	○	○
	建物構造	○	○	○	○
	階数	○	○	○	○
コストデータ	収入状況（使用料・手数料、国県支出金等、内訳は自治体により細分し活用）		○	○	○
	光熱水費等	○	○	○	○
	建物管理委託費	○	○	○	○
	土地建物賃借料		○	○	
	その他物件費		○	○	○
	人件費		○	○	○
	事業委託費		○	○	○
	純行政コスト（支出－収入）				○
	減価償却相当額		○		○
	大規模修繕費	○	○	○	○
	改修、修繕費	○	○	○	○
	保有資産価格				○
	建設費	○			
保全データ	増改築等の履歴	○	○	○	○
	修繕履歴	○	○	○	○
	設備仕様情報	○	○		○
	老朽化情報	○	○	○	○
	バリアフリー情報	○	○	○	○
	環境情報	○	○	○	○
	耐震情報、IS値	○	○	○	○
	耐用年数	○	○		○
利用データ	利用状況（主な利用者、利用人数、定員数、利用コマ数/年、蔵書数、入居数等、内訳は自治体の施設利用状況により細分し活用）		○	○	
	運営等（運営主体、運営人員等）		○	○	○
	指定管理期間			○	○
	施設利用度	○			
	利用者満足度	○			

（本研究会作成）

ＦＭを実施する際には、図表 4-4-2 のデータを組み合わせたライフサイクルコスト[9]（以下、LCC という）等による指標の使用やベンチマーキング[10]等を用いたポートフォリオ[11]による施設資産戦略の中で施設の評価を行ってデータを整理している。

なお、ＦＭにこれから取り組む自治体にとっては、ＦＭに取り組むためには、施設に関するデータを全て集め、一覧にした上で計画を練らなければならないと考えてしまいがちである。

しかし、集めたデータは実際には使わないものも多く、集める段階から項目を精査して、できる限り負担を少なくしていくことが、データの活用においては大変重要である。

イ　データベースの構築

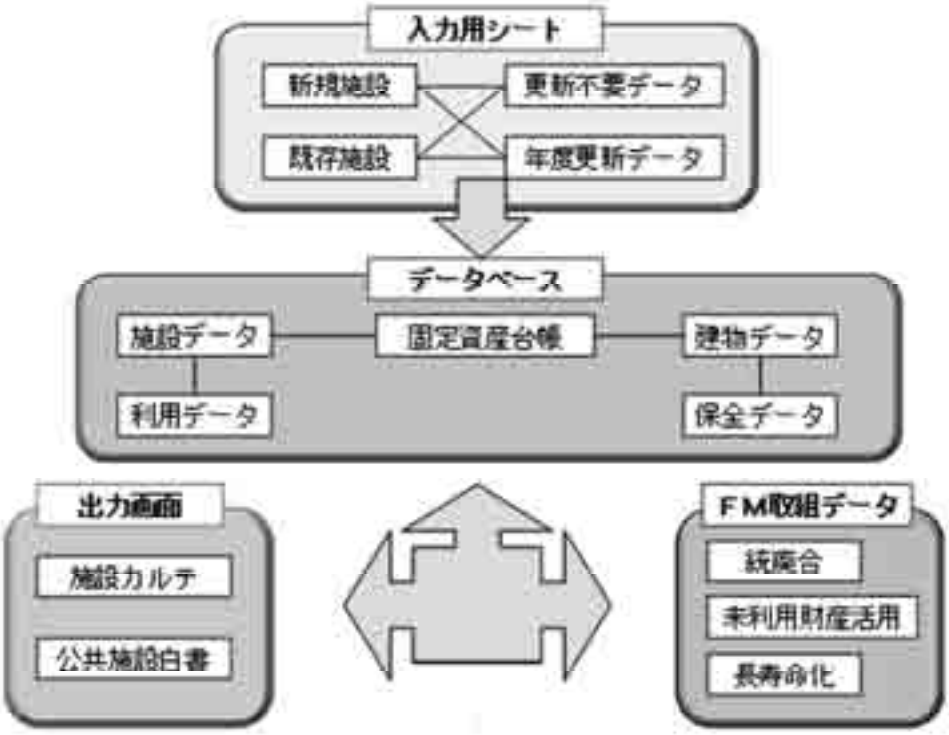
次に、抽出した項目をどのように管理・活用すればよいのか、その解決策について触れる。ＦＭに取り組んでいくに当たり抽出した項目を基に収集したデータを用い、ただやみくもに管理するだけでは、非常に非効率である。効率的に業務を進めるためには、収集したデータを一元管理するデータベースを構築する必要がある。自治体間での比較もできるような統一フォーマットの一例となるよう、本研究会にてサンプルを作成し、その構築方法や活用方法について検討した。データベースの構築体系を図表 4-4-3 で示す。

[9] ライフサイクルコスト：建物の設計・建設費などの初期投資、施設の運用開始からかかるファシリティコスト、改修のための投資や解体処分までの建物の一生に必要な費用。「総解説ファシリティマネジメント」Ｐ165 参照。

[10] ベンチマーキング：外部の組織が実践している最良のＦＭに学んで自己改革をするもの。「総解説ファシリティマネジメント」Ｐ95 参照。

[11] ポートフォリオ：複数指標による分析結果を組み合わせて施設全体をいくつかの層に区分化すること。「総解説ファシリティマネジメント」Ｐ146 参照。

図表４－４－３　データベース体系図



（本研究会作成）

データ項目は施設データ、建物データ、利用データ、保全データに大別することができる。入力シートで入力した情報は上記各カテゴリのデータベースに自動分類され、施設の種別に関係なく蓄積される。

これらをデータベース上で一元管理し、施設カルテに施設ごとの情報が出力されるようになっている。

また、取り組みたいＦＭの手法ごとに施設の比較に必要な項目を設定しており、ボタン１つで、各手法の検討資料が作成できる。

ここで重要なのは、データベースを構築するに当たってのデータ項目は、先に述べたとおり単純なデータ群であるが、出力画面での施設カルテには、利用者 1 人当たりの床面積といったデータを組み合わせた分析指標が自動的に算出されることである。

利用する職員が自ら計算しなくても、入力画面上での基本的なデータ項目さえ入力すれば、自動的にデータの蓄積・分析ができることが、負担なくＦＭを進めるに当たっては重要である。

また、データベースを構築する項目は図表 4-4-2 のとおりである。実際の構築の際には、特に施設に係る項目と建物に係る項目の区別・整理が必要となってくる。

図表４－４－４　データベース　入力画面



（本研究会作成）

建物データベースでは、施設の所在地や用途地域、土地面積といった概要情報と、収入、支出の状況といったコスト情報が収集される。

なお、建物については、１つの施設に複数建物がある場合には建物ごとの床面積や階数等を把握することとし、建物の減築や撤去等個別な取組もできるようにしている。

図表４－４－５　建物データベース

名称	施設コード	概要情報								
		主管課	土地用途	敷地面積	所在地	用途地域	建物①			
							建物用途	建設年度	床面積	建物構造
A公民館	1000001	学校教育課	サービス	300	曙1－1	商業	集会所	S45	35	木造
B公民館	1000002	学校教育課	サービス	280	緑が丘3－10	近隣商業	集会所	H2	23	鉄骨
C図書館	1000003	生涯学習文化財課	教育	2,500	松山5－1－12	商業	店舗	S40	-5	軽量鉄骨
D図書館	1000004	生涯学習文化財課	教育	3,000	高須4－2	第２種住居	店舗	H24	35	ＲＣ鉄骨
E庁舎	1000005	総務課	公用	7,800	岸川1－1－3	商業	事務所	S42	32	重量鉄骨
F福祉施設	1000006	福祉課	福祉	5,100	在民5－10	工業	店舗	S41	31	鉄骨
G団地	1000007	建築管理課	住居	8,800	銀座2－9－18	準住居	住居	S50	22	軽量鉄骨
H団地	1000008	建築管理課	住居	6,500	元町6－3	第２種住居	住居	S50	22	軽量鉄骨
Ｉ小学校	1000009	義務教育課	教育	12,100	飛鳥1－8	第１種住居	学校	S37	9	軽量鉄骨
J中学校	1000010	義務教育課	教育	13,300	老松14	第２種住居	学校	S36	8	軽量鉄骨
K高等学校	1000011	学校教育課	教育	15,100	日進4－10	第１種住居	学校	S49	13	ＲＣ鉄骨
L大学	1000012	産業課	教育	28,000	桜木町9	商業	学校	S40	4	重量鉄骨
M短期大学	1000013	産業課	教育	20,000	きぼうが丘6－1	商業	学校	S42	6	ＲＣ鉄骨
N専門学校	1000014	産業課	教育	13,000	富士6－3	準工業	学校	S38	-2	重量鉄骨
O幼稚園	1000015	幼稚教育課	保育	1,500	大成1－1－3	第１種低層	事務所	H6	24	鉄骨
P保育園	1000016	保育課	保育	2,100	緑山19	第２種中高層	事務所	H4	19	木造
Q保育園	1000017	保育課	保育	1,700	寺尾8－2	近隣商業	事務所	H8	21	軽量鉄骨
R保育園	1000018	保育課	保育	1,100	春日6－4	商業	事務所	H12	18	鉄骨

（本研究会作成）

ＦＭに取り組んでいく過程で、複数の施設で１つの建物を利用したり、同一の土地上に複数施設が各建物を建てる場合などが発生することが考えられ、その場合には、このデータベースの構築においても考慮する必要がある。利用データベースでは施設ごとの利用状況について情報を収集している。

図表４－４－６　利用データベース

名称	施設コード	利用・運営情報				
		利用状況	運営等	指定管理期間	施設利用度	利用者満足度
A公民館	1000001	利用中	直営		55	50
B公民館	1000002	利用中	直営		30	10
C図書館	1000003	閉館	直営		0	0
D図書館	1000004	利用中	Kホールディングス	H25～H30	98	25
E庁舎	1000005	利用中	直営		78	40
F福祉施設	1000006	利用中	直営		79	39
G団地	1000007	利用中	直営		100	50
H団地	1000008	利用中	直営		100	70
I小学校	1000009	閉校	直営		0	0
J中学校	1000010	利用中	直営		68	73
K高等学校	1000011	利用中	直営		94	69
L大学	1000012	利用中	直営		99	53
M短期大学	1000013	利用中	直営		65	27
N専門学校	1000014	利用中	直営		61	33
O幼稚園	1000015	利用中	直営		71	75
P保育園	1000016	利用中	社会福祉協議会	H23～H28	82	96
Q保育園	1000017	利用中	直営		100	97
R保育園	1000018	利用中	直営		88	87

（本研究会作成）

建物の保全に関する情報についても、施設の改修履歴や設備仕様に関する情報など、非常に複雑になりやすいので、１つのデータベースで管理を行うことが望ましい。

図表４－４－７　保全データベース

名称	施設コード	保全情報						
		増改築等の履歴	修繕履歴	設備仕様情報	バリアフリー情報	環境性能情報	耐震情報・IS値	耐用年数
A公民館	1000001	H12.2.3 H16.6.8	H5.5.4 H25.3.25	空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化、LED照明	耐震補強済み	35
B公民館	1000002	H16.8.16		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化	新耐震基準	23
C図書館	1000003			単一ダクト、高架水槽、受変電開放型	×車いす使用駐車場無		IS値　0.5　耐震補強必要	−5
D図書館	1000004	H24.7.16	H9.10.26	空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	LED照明	新耐震基準	35
E庁舎	1000005	H21.7.27		ビルマルチ型、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化	耐震補強済み	32
F福祉施設	1000006			吸水式冷温水+ファンコイル、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化	耐震補強済み	31
G団地①	1000007−1			ファンコイル、高架水槽	×		IS値　0.5　耐震補強必要	22
G団地②	1000007−2			ファンコイル、高架水槽	×		IS値　0.5　耐震補強必要	22
H団地	1000008	S59.9.19		ファンコイル、高架水槽	×		IS値　0.5　耐震補強必要	9
I小学校①	1000009−1	H21.8.19		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	8
I小学校②	1000009−2	H22.8.21		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	13
I小学校③	1000009−3	H22.8.26		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	4
J中学校	1000010	H21.3.30		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	6
K高等学校	1000011	S51.9.1 S62.8.28 H10.8.27 H25.8.30	S55.7.29 S63.10.9	空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○		耐震補強済み	−2
L大学	1000012	S61.2.26 H17.8.23		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○		耐震補強済み	24
M短期大学	1000013			空冷ヒートポンプパッケージ方式、高架水槽、受変電開放型	×EV無		IS値　0.4　耐震補強必要	19
N専門学校	1000014			空冷ヒートポンプパッケージ方式、高架水槽、受変電開放型	×EV無		IS値　0.4　耐震補強必要	21
O幼稚園	1000015	H13.3.13		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	×		新耐震基準	18
P保育園	1000016			空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	×		新耐震基準	16
Q保育園	1000017	H25.8.19		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	LED照明	新耐震基準	34
R保育園	1000018	H21.8.19		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○		新耐震基準	31

（本研究会作成）

ウ　施設カルテ・公共施設白書

各データベースに蓄積された情報をどのように活用すればよいであろうか。施設ごとに情報をまとめて見るかたちと、項目ごとに保有施設全体をまとめて見るかたちの２通りの方法がある。

（ア）施設カルテ

施設ごとに情報をまとめて見るかたちとして情報を出力したものである。施設の状況を診断・評価するために用いるため、施設カルテと呼ばれる。

図表４－４－８　施設カルテ（図書館の例）

Ⅰ　資産の基本情報											
ID	1000004	施設名	D図書館								
所在地（町名・番地）		高須4－2						主管課	生涯学習文化財課		
財産区分		教育	利用圏域別区分		第2種住居			利用用途	店舗		
土地情報	敷地面積	3,000	㎡	地目	宅地	建物情報	延べ床面積	1,800		㎡	
	借地面積	0	㎡	借地料（円／年）	0		階数	2			
	総面積	3,000	㎡	借地位置	－		構造	RC鉄骨			
施設情報	設置根拠	生涯学習支援条例第3条		運営主体	Kホールディングス		建築年月日	H24.6.16			
							建物用途	図書館			
	指定管理期間	H25～H30					補助金有無	有	IS値	0.7	
	設置目的	市民へ図書の貸し出しを行い、市民の教育水準の向上を図る。				主な利用者	市民、近隣への通勤者				

Ⅱ　運営情報					Ⅲ　施設評価情報				
項目		H25（円）	H24（円）	前年比（%）		項目	H25	H24	用途別平均値
収入	使用料・手数料	12,436,000	7,873,300	158.0%	財務評価	純行政コスト／面積（円）	10,313.3	80,671.2	45,492.28
	国県支出金	0	120,113,000	0.0%		1人当たりのコスト（円）	1,326.0	20,167.8	10,746.90
	その他収入	100,000	1,000,000	10.0%		1日開館当たりのコスト（円）	78,000.0	1,120,433.8	599,216.90
	収入計（A）	12,536,000	128,986,300	9.7%		1冊当たりのコスト（円）	35.7	484.0	259.86
支出	人件費	6,000,000	4,000,000	150.0%					
	物件費（委託料）								
	物件費（修繕費）								
	物件費（その他）								
	指定管理料	24,000,000	16,000,000	150.0%	供給評価	項目	H25	H24	用途別平均値
	建設費		350,000,000	0.0%		施設利用率（%）	79.2%	100.0%	89.6%
	大規模改修費					1日当たり（人）	58.8	55.6	57.2
	減価償却相当額	1,000,000				貸出率（%）	35%	30%	32.3%
	その他	100,000	1,000,000	10.0%					
	支出計（B）	31,100,000	371,000,000	8.4%					
純行政コスト（B-A）		18,564,000	242,013,700	7.7%					
利用状況	利用コマ数／年	285	240	118.8%	数値評価	総合判定		S	
	利用可能コマ数／年	360	240	150.0%		評価（5が最高、1が最低）			
	利用人数／年	14,000	12,000	116.7%					
	開館日数／年	238	216	110.2%		財務判定	4	5段階中	
	貸出冊数／年（冊）	180,000	150,000	120.0%		供給判定	5	5段階中	
	蔵書数（冊）	520,000	500,000	104.0%					

（浜松市の施設カルテを基に本研究会作成）

本研究で提言する施設カルテでは、施設 ID を入力すれば、データベースに蓄積された当該施設に関する情報が自動で出力されるようになっている。評価についても、あらかじめ各指標による判定基準を設定しておけば、施設の状況について自動で判定を算出することができる。

また、施設カルテの項目については、自治体によって重視する指標が異なってくるため、実際の運用に当たっては最も自治体の個性が出る部分であろう。

（イ）公共施設白書

項目ごとに保有施設全体の情報をまとめ、指標や施設評価が実際に使用されている例に、住民説明用の資料としても用いられる公共施設白書がある。白書の作成に用いられるデータの構成項目としては先に図表 4-4-2 で示したＦＭデータのほかに、図表 4-4-9 で示すものが挙げられる。

図表４－４－９　白書構成項目

既存統計データ
人口推移
人口構成の予測
財政状況（歳入・歳出）
上記項目別数値
土地建物ごとの保有面積
用途別土地（建物）の保有状況
⋮

指標データ	
財務評価	単位面積当たりコスト（円）
	１人当たりのコスト（円）
	１日開館当たりのコスト（円）
	１定員当たりのコスト（円）
	１冊当たりのコスト（円）
	１戸当たりのコスト（円）
	⋮
供給評価	施設利用率（%）
	１日当たり（人）
	貸出率（%）
	入居率（%）
	保有財産の他市との比較
	⋮
その他	各統計データの他市との比較
	用途及び区別による施設数
	⋮

（本研究会作成）

なお、白書は単純にデータを公表しているものではなく、実は、質の向上とともに量の適正化を目的とした側面が強い。

佐倉市の白書は「公共施設の総量や利用状況、経費などについて、その概

要をとりまとめ、市民の皆様と共に、佐倉市の公共施設の今後を考えていくことを目的に」作成されており、量について考えていくことが記されている。また、質の取組を既に実施している武蔵野市の白書においては、量の適正化を目的として作成されている。

白書については住民向けの説明資料という性格上、ＦＭデータから財産区分や施設設置根拠等といった専門的な情報を省き、見た目だけでなく、内容も分かりやすい形で提示すべきである。

項目の構成については下記のとおりである。

【　白書構成　】

①　既存統計データ
　人口の推移、財政状況（歳出、歳入の状況等）
②　ＦＭデータ
　各施設の概要、施設の収支状況（コスト、収入等）
③　指標データ
　①、②より単純計算によって得られた指標

①については本研究において整理して得られるデータではなく、既存で存在する統計情報を用いて導き出すものである。

②のうち、各施設の収支状況については、今後整備が進められるであろう公会計制度へ対応した形が望ましい。

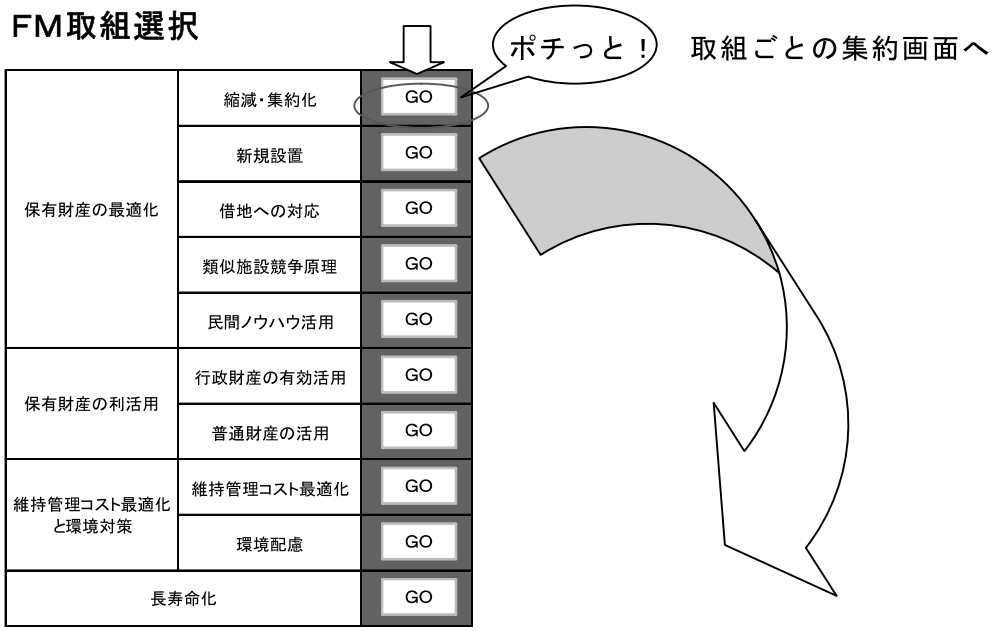
③の指標データについては、人口１人当たりのコストや単位面積当たりコスト等多くの指標が考えられるが、住民向けとするためにも直感的に理解できる単純計算によって求められるものが望ましい。

エ　ＦＭの手法ごとに必要な項目の抽出

ＦＭの取組計画を策定する際などは、取り組みたい手法ごとに必要最低限の情報で比較検討することが重要である。

そこで、ボタン１つ押すだけで、必要な項目が抽出され、各施設の比較・検討ができるようなシステムとした。

図表４－４－１０　選択画面と取組ごとの集約画面へ



FM取組別項目比較表

FM取組方針	保有財産の最適化
FM取組	縮減・集約化

名称	施設コード	概要情報											
		敷地面積	所在地	建物①					建物②				
				建物用途	建設年度	床面積	建物構造	階数	建物用途	建設年度	床面積	建物構造	階数
A公民館	1000001	300	曙１－１	集会所	S45	150	木造	1					
B公民館	1000002	280	緑が丘３－１０	集会所	H2	120	鉄骨	1					
C図書館	1000003	2,500	松山５－１－１２	店舗	S40	1500	軽量鉄骨	2					
D図書館	1000004	3,000	高須４－２	店舗	H24	1800	ＲＣ鉄骨	2					
E庁舎	1000005	7,800	岸川１－１－３	事務所	S42	4700	重量鉄骨	4					
F福祉施設	1000006	5,100	在民５－１０	店舗	S41	2000	鉄骨	3					
G団地	1000007	8,800	銀座２－９－１８	住居	S50	4000	軽量鉄骨	5	倉庫	S55	200	鉄骨	1
H団地	1000008	6,500	元町６－３	住居	S50	3000	軽量鉄骨	5					
I小学校	1000009	12,100	飛鳥１－８	学校	S37	6700	軽量鉄骨	3	事務所	S43	1000	鉄骨	2
J中学校	1000010	13,300	老松１４	学校	S36	7000	軽量鉄骨	3					
K高等学校	1000011	15,100	日進４－１０	学校	S49	6500	ＲＣ鉄骨	5					
L大学	1000012	28,000	桜木町９	学校	S40	15000	重量鉄骨	4					
M短期大学	1000013	20,000	きぼうが丘６－１	学校	S42	12000	ＲＣ鉄骨	3					
N専門学校	1000014	13,000	富士６－３	学校	S38	5500	重量鉄骨	6					
O幼稚園	1000015	1,500	大成１－１－３	事務所	H6	1000	鉄骨	2					
P保育園	1000016	2,100	緑山１９	事務所	H4	1200	木造	2					
Q保育園	1000017	1,700	寺尾８－２	事務所	H8	800	軽量鉄骨	2					
R保育園	1000018	1,100	春日６－４	事務所	H12	450	鉄骨	2					

（本研究会作成）

（２）施設保全指標の作成

ア　従来の指標

これまで示した施設カルテや手法ごとの項目比較データについては、施設の配置や縮減といった総論的なあり方を論じるに当たり有効なデータ活用方法である。

施設の保全については、より個別的な状況をどのように比較するのか、判

断に用いる指標が重要となってくる。種類別の比較、保有者別の比較など、保全に関するデータを多様な分析に用いることができるように、統一された指標が必要である。

一般的に保全指標として用いられている代表的なものとして、FCI[12]が挙げられる。

【FCI 活用のメリット】

・　自治体の保有している積算単価、予算単価といった仕様の各単価を適用することができる。
・　数％の不具合を認めることができるため、運用が現実的である。

【FCI 活用のデメリット】

・　施設のそれぞれの部位が何年経過しているかの調査が必要であり、膨大な作業が発生する。
・　法改正による既存不適格、陳腐化といった、社会的劣化に対応ができない。

イ　新指標「ＦＣＰ[13]」の提案

既存の指標を用いるだけでは、自治体がＦＭに取り組んでいく際には、そのデメリットの打破に苦しむことが想定されるため、本研究では新たな指標を提案することとした。

ここでは新指標「FCP」について紹介する。このモデルの特徴は、

①積算単価等、単価を必要としない。
②不具合については柔軟に点数化できる。
③施設の各部位ごとの経過年数等細かな調査を必要としない。
（調査項目が建築基準法の定期報告制度と同様であり、調査の手間が省けることがあるため）
④社会的劣化等にも対応している。

というものである。

FCI に比べると、厳密な意味での正確性は落ちる可能性があるが、使いやすさの面で優れているため、これからＦＭに取り組む自治体にとっては特に有益であろう。

---

[12] FCI：Facility Condition Index（残存不具合率）の略称。1990 年代にアメリカで開発された施設の痛み具合を財務的観点で定量化する指標。
[13] FCP：Facility Condition Point の略称。本研究会において研究して創出した指標である。FCI が指数で評価するのに対して、FCP では Point（点数）で評価する。

図表４－４－１１　保全指標（学校の例）

A学校

項目		教室棟	管理棟	体育館	食堂棟		
耐震補強		1,000					
修繕	屋上防水	10					
	建具改修	0					
	外壁改修	5					
	トイレ改修	0					
バリアフリー改修	手すり設置	10					
	車椅子使用者用トイレ	10					
	スロープ	10					
	点字ブロック	10					
	エレベーター	10					
	車いす使用者用駐車場	10					
環境改修	太陽光パネル	0					
	LED電気	10					
	壁面緑化	0					
緊急改修		200					
既存不適格	防火シャッター	10					
建築小計		1,295					
換気設備　居室（火気使用室を除く）		0					
換気設備　調理室等の火気使用室		0					
排煙設備		0					
予備電源		0					
非常用照明		0					
給水設備及び排水設備		10					
緊急改修		0					
設備小計		10					
全体合計		1,305					

（本研究会作成）

FCP では、施設の棟ごとに項目に掲げる調査を行い、不具合が認められるところに 0～1,000 で点数付けを行い、その合計点で施設の状況を把握する。

耐震補強が必要な場合のみ 1,000 点とし、ほかは基本的には 0～10 点（中項目の最大値を 10 とする）、重大な劣化が認められる場合は 100 点を加算し計算を行う。

この指標の最大の特徴は点数によって施設の劣化状態が概ね判別できる

ことである。1,000 点を超えていれば耐震性がなく危険な状態であることが分かり、100 の位が高ければ重大な劣化が進行していると、数字だけで施設の状況を読み取ることができる。

また、指標の運用面でも、ここで掲げた調査項目は、建築基準法に基づく施設の法定点検と同様の項目で構成しているため、既に行っている法定点検の際に併せて記入してもらうことで、調査の手間を省くことができる。調査に当たり、事前に調査要領を作成し、研修等を実施することが望ましい。なお、保全指標の調査項目についても、各自治体に共通する必須の項目で構成しているため、より詳細な保全運営を考えている自治体は、本保全項目をベースとして追加項目を加えていくことで対応できる。

図表４－４－１２　項目追加した保全調査票（学校の場合）

教室棟　　建築

大項目	中項目	小項目	数値
耐震補強		耐震診断のIS値が基準を超えてない場合等	1,000
修繕	屋上防水	屋上面の劣化及び損傷の状況	5
		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	4
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	0
		金属笠木の劣化及び損傷の状況	0
		排水溝（ドレーン含む。）の劣化及び損傷の状況	1
	建具改修	サッシ等の劣化及び損傷の状況	0
		はめ殺し窓のガラスの固定状況	0
	外壁改修	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	0
		タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	5
		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	0
		金属系パネル（帳壁含む。）の劣化及び損傷の状況	0
		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	0
	トイレ改修	防水面の劣化及び損傷の状況	0
		トイレブースの劣化及び損傷の状況	0
バリアフリー改修	手すり設置	男性用小便器の手すり未整備	10
	車椅子使用者用トイレ		10
	スロープ	スロープ未整備	10
	点字ブロック		10
	エレベーター		10
	車いす使用者用駐車場		10
環境改修	太陽光パネル		0
	LED電気		10
	壁面緑化		0
	緊急改修	バルコニー手すりのぐらつきや外壁モルタルのはがれ等	200
既存不適格	防火シャッター	遮煙装置未整備	5
		挟まれ防止装置未整備	5
計			1,295

（本研究会作成）

（３）ＦＭ手法の具体例及び手法の選択について

ところで、ＦＭによって、具体的に施設はどのように管理、活用されるのであろうか。また、適当なＦＭ手法を選択するには、どのような方法があるのであろうか。ここで簡単に示していく。

ア　量の適正化

各自治体において、膨大な施設ストックをどのように管理するのかが課題となっている。しかし、そのいくつかはバブル期の過剰建設時のものであったり、第２章第１項で述べた学校施設のように余剰化したものであったりと、適正量以上のストックであるのが現状である。また、現状では適正量であっても、今後、少子化や高齢化の影響を受けて、余剰施設が発生することが予測される自治体も多いであろう。そこで求められるのが、将来を見据えた「施設量の適正化」に終着点をおいたマネジメント手法である。ここでは２つの手法を例示する。

（ア）施設統廃合

老朽化等による建替えや大規模改修時に合わせて、異なる性質の施設を複合化、集約化、合築化する手法である。例えば、学校と福祉施設を、又は図書館と学校を１つのハコモノに、といった具合である。

（イ）減築（げんちく）

施設の余剰スペースを見直し、必要でなければその部分を取り壊すことで、維持管理費用を削減させる手法である。実施例として、3 階構造の建物のうち、上層部（3 階）を取り壊し、2 階建の施設として管理するなどがある。

イ　質の適正化

「量の適正化」により余剰なストックが解消されても、残された施設にも多くの課題が山積しているのもまた事実である。それは、多様化する住民ニーズに十分に対応できていないことや、耐震の脆弱性など多岐にわたる。また、施設統廃合は着手するためのハードルも高い。そこで「量の適正化」と並列して必要となるのが「施設の質を適正化する」という考え方である。次に２つの手法を例示する。

（ア）長寿命化

想定されている建築物の寿命を予防保全や耐震補強等を進めることで、延命化する手法のこと。

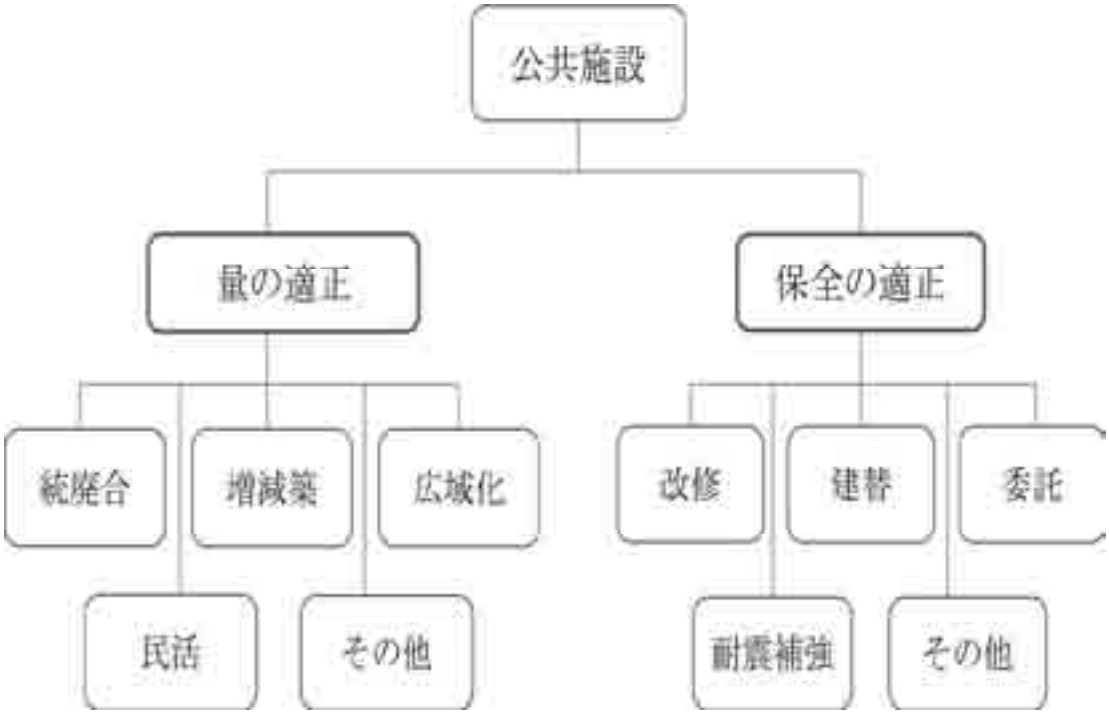
（イ）指定管理者

多様化する住民ニーズにこたえるため、民間企業に図書館や体育館等の運

営、管理を委託するもの。

その他、様々な手法については図表 4-4-13 のとおりである。

図表４－４－１３　ファシリティマネジメント手法　フローチャート図



（本研究会作成）

これまで、施設カルテや FCI 保全指数等に触れ、施設保全データベースを構築することで、各施設の耐震性や老朽化度合が序列化され、ＦＭが求められる施設の抽出が可能となることを紹介した。また、様々なＦＭ手法があることにも触れてきた。

では、各施設における適当なＦＭ手法を選択するには、どの様な方法があるのだろうか。効果的な方法としてコストシミュレーションについて述べる。

コストシミュレーションとは、ある施設において、いくつかのＦＭ手法を想定して経費を算出し、それらを比較することで最適な手法を選択するものである。この際、各シミュレーションを 1 枚にまとめると、見る者が比較しやすい。イメージとしては図表 4-4-14 を参照していただきたい。

図表４－４－１４　コストシミュレーション（案）

A施設におけるコストシミュレーション

シミュレーションによる選択提示

区分	免震補強工事（基礎免震工法）	免震補強工事（中間層免震工法）	建替え（10,000㎡）	建替え※複合化（30,000㎡）
耐震年数	30	30	70	70
機能	耐震性は向上するしかし、バリアフリー対応ができない。		高い耐震性、ユニバーサルデザイン化、省エネ化が図れるが、複合施設ではない。	高い耐震性、ユニバーサルデザイン化、省エネ化、更に複合施設を運営できる。
事業期間	設計1年／工事1年	設計1年／工事2.5年	設計2年／工事2年	設計3年／工事3.5年
コスト（単位：千円）	7,000,000	9,000,000	13,000,000	20,000,000
耐用年数1年当りコスト	233,333	300,000	185,714	285,714

検討結果

耐用年数1年当たりのコストに注目すると、建替えが免震補強工事よりも低額であり、また複合化は高額すぎると言える。

⇨ 建替え決定

（本研究会作成）

第５章　戦略的合意形成の進め方
～総論賛成各論反対で立ち止まらないために～

図表５－１－１　提言３　戦略的合意形成



（本研究会作成）

１　総論賛成各論反対問題とは

公共施設の統廃合などの事業を進める上での課題として「総論賛成各論反対」という言葉や「NIMBY（ニンビー）[14]」という言葉が挙げられることが多い。どちらも、事業の必要性は理解するものの、自らの利害に影響を及ぼす場合にはその事業に反対するという住民行動を表した言葉である。

第 4 章で言及した「ＦＭデータはこれだ！～データの見える化～」の取組を行った後に取るべきＦＭ戦略として、「公共ファシリティマネジメント戦略」では、「量の見直し」と「質の見直し」とを挙げている[15]。

この章では、自治体が進めるＦＭ戦略のうち、公共施設の統廃合など、実施していく上で反対が予想される「量の見直し」の取組を進めていくに当たり必要と思われる、「戦略的合意形成の進め方」について検討することとする。

「質の見直し」は、今後も保有を続けるべきとされた施設の維持・改修・更新費用の効率化を図る取組であり、「建物の計画的保全を行い、30 年～40 年程度で建替をするのではなく、長寿命化を図る」ことや「修繕や改修工事など建設関連費用の縮減、施設の運営維持費の縮減を図る」ことを求めている[16]。これらは、自治体運営の問題として、各自治体の内部決定のみで推進することが可

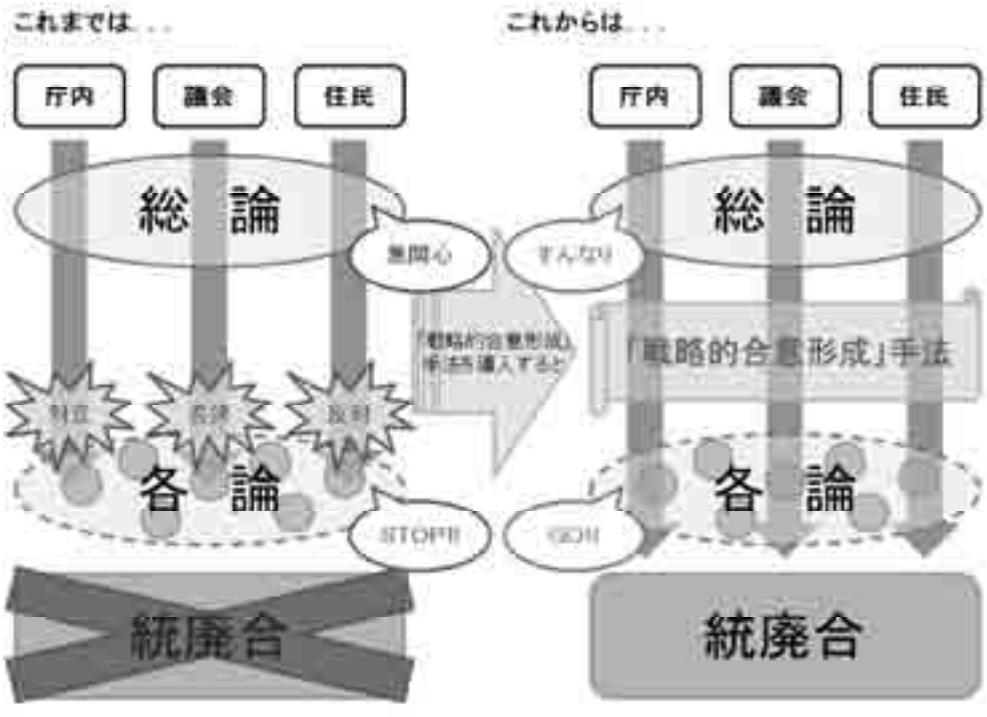
[14] NIMBY（ニンビー）：“Not In My Back Yard”（自分の裏庭には来ないで）の略で、「施設の必要性は認めるが、自らの居住地域には建てないでくれ」と主張する住民たちや、その態度を指す語。日本語では、これらの施設について「忌避施設」「迷惑施設」「嫌悪施設」などと呼称される。『フリー百科事典ウィキペディア日本語版』より一部引用。
[15] 出典：公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会「公共ファシリティマネジメント戦略」P19
[16] 出典：脚注 15 と同様

能な取組である。

ところが、「量の見直し」は、「公共施設の供給基準の見直し、利用度評価を含めた余裕施設・余剰施設の洗い出し、行政サービスの見直しと拠点の再配置戦略など」を行うことであり[17]、すなわち、公共施設の統廃合を進めることを志向している。

秦野市公共施設の再配置に関する方針[18]や習志野市公共施設再生計画基本方針[19]に代表されるような、ＦＭ先進自治体における「量の見直し」方針では、公共施設に対する現状の投資額と将来推計費用との比較を行った上で、予算不足の解消に向けて数値により縮減目標を掲げる手法を採用している。白書やＦＭ取組方針を作成した他の多くの自治体も、縮減目標を掲げないまでも同様の考え方により公共施設の統廃合の必要性について触れているところである。第２章「ＦＭって本当に必要なの？」で言及したとおり、近年における各自治体の財政状況から見ても、公共施設の統廃合が避けては通れない問題であることは間違いない。

図表５－１－２　「戦略的合意形成」手法の導入



（本研究会作成）

[17] 出典：脚注 15 と同様
[18] 出典：神奈川県秦野市「秦野市公共施設の再配置に関する方針」P63
[19] 出典：千葉県習志野市「習志野市公共施設再生計画基本方針」P16

とはいうものの、公共施設の統廃合は、やもすると住民サービスの低下に直結する問題であり、統廃合に向けた取組には住民はもちろん庁内や議会に対しても、その合意形成に多くの労力を必要とする。場合によっては統廃合に反対する住民から反対運動が展開されることも予想されるため、なかなか実行に移せないのが現状である。このことは、ＦＭの取組を実施している自治体の中でも、公共施設の統合や廃止に着手できている自治体が少ないことからも、統廃合を実行することの困難さが表れている。ＦＭの取組を進める自治体にとって、円滑に公共施設の統廃合を進めるための手法は、遅かれ早かれ必要となることは想像に難くない。

以上のような理由により、本研究会では、「戦略的合意形成の進め方」について言及することとした。

さて、このように困難な課題である合意形成について、先進自治体ではどのような取組が模索されているのか。先進自治体における事例を紹介しながら、本研究会の提言としての「戦略的合意形成」の手法について考察を進める。

２　先進事例・先行研究の紹介

（１）職員、議会、住民との合意形成を意識した先進事例

坂井市では、公共施設マネジメント白書作成の過程において、住民、職員、議員の3つを合意形成の対象として明確化した上で、約2年7か月の白書作成期間のうち60％の時間を合意形成にあてており、住民、職員、議員との合意形成を非常に重視している。

坂井市のような合意形成手法のメリットは、住民、職員、議員らとの検討を初期の段階から同時並行で進めることで、検討内容が相互にフィードバックされ、より実現性の高い方針を策定できることである。

他方で、デメリットは、合意形成を図る各課職員や事務局に大胆かつ緻密なコーディネート力が求められることにある。だからこそ、その力量が高まれば、行政と議員、住民との信頼関係は深まり、公共施設マネジメントがより円滑に進むことになる[20]。

（２）大学、住民との協働による合意形成を進めた先進事例

ＦＭを推進していく上で立ちはだかる合意形成の壁を突破するために参考となるのが、鶴ヶ島市と東洋大学が協働で行っている「鶴ヶ島プロジェクト」である。

[20] 坂井市の事例の出典：PHP 総研「公共施設マネジメントにおける合意形成の進め方」P11

平成 24 年度から行われているこのプロジェクトでは、授業の一環として公共施設の基本設計を行うことを学生に課し、設計案の模型を住民に示した上で、住民と複数回のワークショップを重ね、設計案をブラッシュアップさせるという手法により、公共施設の再編における住民参加のあり方を示してきた。

平成 25 年度、このプロジェクトは「鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト 2013」と名前を変え、産学官連携した上での実施プロジェクトへと進化し、住民とともに地域貢献施設となる「環境教育施設」の計画を進めている。

鶴ヶ島プロジェクトでは、計画初期段階から住民に参画してもらい、全てのプロセスをオープンにすることで、鶴ヶ島市が目指す方向性に対する意識の共有を住民と図ることが可能となる[21]。

写真５－２－１　鶴ヶ島プロジェクト（左）と
鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト２０１３（右）





写真提供：東洋大学建築学科（左）東洋大学ソーシャルデザインスタジオ（右）

（３）環境施設における合意形成を扱った先行研究

彩の国さいたま人づくり広域連合の平成 15 年度における政策課題共同研究で、公共事業における合意形成を扱った先行研究として、「Let’s 合意 together!! －公共事業における住民合意形成の達人を目指せ！－」（以下「Let’s 合意」という）がある。

Let’s 合意は、いわゆる迷惑施設と呼ばれることの多い廃棄物処理施設の建設事業について、どのように住民合意形成を図るべきかを取り上げた研究報告である。公共施設の統廃合も、多くの反対が予想される事業であるといった点では迷惑施設と同様であり、本章における合意形成の検討にも活用できるものであるため、この研究を紹介する。

Let’s 合意では、合意形成に至るまでの公共事業の計画プロセスにおける問

[21] 鶴ヶ島市の事例：詳細は資料編（P246）を参照

題点として、住民と行政とのコミュニケーション不足が大きな要因となって発生する行政不信・信頼関係不足を挙げており、

① 事業計画の初期から住民参画の機会が不足すると、

② 住民と行政とのコミュニケーション不足の原因となり、

③ 行政が考える事業の内容や必要性が住民に伝わらず、

④ 住民の行政不信につながる、

と分析している[22]。さらに、以上のような分析を踏まえ、「情報公開の推進」「より早い段階からの住民の参画」「わかりやすい住民説明」などが必要であるとの提言をしている[23]。

（４）先進事例・先行研究の分析

これら先進事例、先行研究に共通する特徴として、

①計画のプロセスをオープンにすること

②計画初期の段階から合意形成対象者が参画すること

③可視化した資料により、わかりやすい説明を行うこと

が挙げられる。

これらは、正に「戦略的合意形成の進め方」の“キーワード”となるものと言えそうである。

３　総論賛成各論反対の突破口

先ほど「戦略的合意形成の進め方」のキーワードを掲げたが、それらは、「反対」を「賛成」に変えてしまうための直接的な手法と言えるかは、なお疑問が残るところである。

公共施設の統廃合を進めていく上では、事業に反対する住民に対して真摯に向き合い、その「反対する要因」を分析しながら、円滑に合意形成を進めるためのＦＭ戦略が必要となってくるはずである。

公共施設の統廃合事業の反対者の多くは、施設が利用できなくなることについての反対である。反対者にとってみれば何らかの必要性があってその施設を利用してきたわけで、その施設が利用できなくなるのであれば反対するのは当然といえる。また、その反対者は、そもそも総論に賛成しているのか。総論に賛成していて各論に反対するということの矛盾も検証する必要がある。

そのようなときには、「施設を利用する」という視点から、「施設の機能を利

[22] 出典：彩の国さいたま人づくり広域連合「Let’s 合意 together!!－公共事業における住民合意形成の達人を目指せ！－」P5-7

[23] 出典：脚注 22 と同様（P107 など）

用する」という視点に転換することが有効である。その施設で今まで利用していた機能の代替手段を複数提案した上で、総論をわかりやすく説明し、理解してもらうことができれば、反対するに至った障壁を取り除くことができ、反対意見を撤回してもらえる可能性を高めることができる。

また、施設を利用する受益者という視点も必要であり、受益者と施設を利用していない納税者である負担者との人数バランスは圧倒的に負担者が多数である。用途によっては、施設を利用している受益者の絶対数は少数であり、少数派の意見のみを解決に導くのではなく、多数派の意見も取り上げることも必要である。よって、総論を明確に示した上で広く住民の意見を聴取する必要がある。

例えば、公民館の調理室で活動を行っていた料理サークルに対して、近隣の小学校の家庭科室を開放することができれば、活動の場が確保されるとともに余裕施設の適切な活用もされ、反対する理由がなくなる（ただし、公民館より小学校のほうが遠くなるといった反対要因についても解消が必要であったり、既に反対を表明していることの感情のしこりについて配慮が必要であったり・・・といったように、反対意見の撤回は、ここで述べているほど容易ではないことに留意が必要である）。

上記のような対応を取るためには、

①事業計画のプロセスに反対者の意見を聴く機会を設けること

②事業内容を固定せず、代替手段を提示できるようにすること（＝事業計画のプロセスの中で事業内容を確定させること）

が必要であると言える。

つまり、「総論賛成各論反対」の問題に対しても、「戦略的合意形成の進め方」のキーワードの一つである「計画初期の段階から合意形成対象者が参画すること」が、有効な手段であると言うことができる。以上、「総論賛成各論反対の突破口」となり得る「戦略的合意形成の進め方」のキーワードとして、改めて次の３点を掲げる。

①計画のプロセスをオープンにすること

②計画初期の段階から合意形成対象者が参画すること

③可視化した資料により、わかりやすい説明を行うこと

４　戦略的合意形成手法～3 つの合意～

一言で合意形成といっても、その中身は多様であり、住民の合意はもちろんのこと、庁内の合意、そして議会の合意も図らなければ全体最適の実現化は難しい。そこで、庁内合意、議会合意、住民合意のそれぞれ 3 つの切り口から提言する。

図表５－４－１　３つの合意と３つのキーワードとの関係図

	プロセスのオープン化	合意形成対象者の参画	可視化した資料
庁内	研修会	第 3 章 横串の組織体制	第 4 章 データの見える化
議会	勉強会・審議会	議決 （議案、予算案）	
住民	ワークショップ	タウンミーティングにおける投票	

（本研究会作成）

（１）庁内合意形成手法

庁内合意を図ることについては、自治体ごとに様々な現状があり、その状況によりいくつかのパターンが必要と考える。第 2 章で述べたＦＭの必要性については明確であるが、ＦＭに取り組むきっかけとして、以下の 3 パターンに分類し、それぞれの手法について提言する。

ア　トップダウンパターン

自治体のトップである首長が先頭に立ち、ＦＭの取組を推進する場合は、ＦＭを実施するために必要な組織やデータの整理などを順次進めていくことになる。前述した第 3 章の横串の組織体制や第 4 章のデータの見える化で作成されたベンチマーキングや新保全指標「FCP」などを活用し、具体的なプランを全庁的に周知する。

イ　ボトムアップパターン

施設管理や財政などの担当部署の職員が、財政状況や公共施設の現状を把握し、修繕計画や再編、統廃合などを課題として捉え、ＦＭに取り組む必要性を把握した場合は、第 4 章で述べたデータを活用して同僚や上司を説得す

る材料を作成する。作成する資料については、施設情報を収集した施設カルテやLCCなどを整備する。説得する資料については、整備した施設カルテやLCCから必要なデータを活用して簡潔で見やすく、メリット・デメリットが一目でわかるコストシミュレーションの作成が有効である。

ウ　計画や方針の策定を先行させるパターン

主に企画担当部署が中心となり、公共施設を管理している担当部署とヒアリングなどを行いながら総合計画や再編計画、再配置計画などに位置付けてＦＭに取り組んでいく。このパターンは上位計画の実施計画を策定し、計画の位置付けによりＦＭに取り組んでいくものである。この場合、担当部署の割り振り等を企画担当部署が適切に行うとともに、進行管理も常に行う。

（２）議会の合意形成手法

自治体が政策を実施するためには、議会の議決は不可欠である。議会に至るまでの合意形成については、次の２つの場を活用することが考えられる。

ア　議員を対象とした勉強会・議員を含めた勉強会

ＦＭに関する議案が円滑に議決まで至るためには、まず各議員のＦＭについての見識を高めることが有益である。議会で審議いただく前の段階として、議員を対象とした勉強会や、庁内だけではなく議員も含めた勉強会を開くことで、合意形成を図っていく。ここでは、特に総論部分の説明を十分に行い、ＦＭの趣旨や目的、目標などをご理解いただいた上で、ＦＭの取組にはどんなものがあるのか、各手法について説明を行う必要がある。

イ　審議会・検討会レベルでの会議

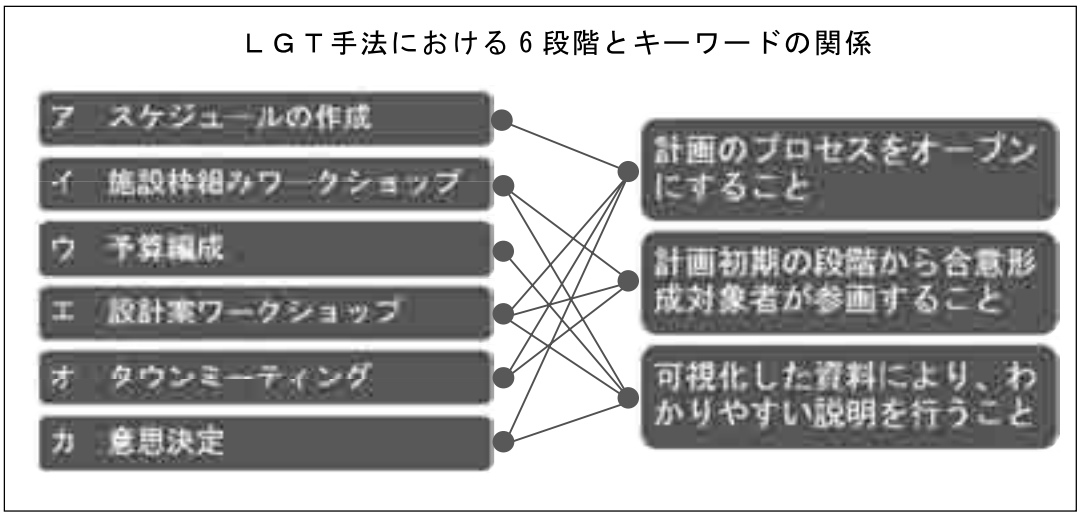
現状においても、ＦＭに取り組む長期的な計画の策定や、具体的に統廃合を行う施設を決定する際には、意思決定の場として審議会や検討会を用いることが多い。この場に議員にも参加していただくことで、庁内合意形成を進めるのと同時進行で、議会合意形成をも進めていくことができる。ここでは、各論の具体的な議論・判断に資するため、LCCなどを活用したコストシミュレーションなどにより、ＦＭに取り組む政策的、財政的、将来的な必要性や取り組んだ場合の具体的な効果について、具体的な数値の形で、十分な説明を実施することが求められる。

（３）ＬＧＴ手法

難しいと想定される住民合意形成として、公共ファシリティの量と質の適正化を実現するための手法として、先行する「Let’s 合意 together!!」に敬意を表し、「ＬＧＴ手法」を提言する。

この手法では、対象者を限定しないことで、より広く、より多くの賛同を得ることを目的としている。このＬＧＴ手法は、計 6 段階で構成される手法であり、「戦略的合意形成の進め方」のキーワードに即した各段階を順番にこなしていくことで、自治体ＦＭにおける隙のない合意形成へと導くことを狙いとしている。

図表５−４−２　ＬＧＴ手法における６段階とキーワードの関係



（本研究会作成）

ア　スケジュールの作成

第一段として、合意形成プロセスを明記したスケジュールを作成する。これまでの合意形成の図り方といえば、必要が生じた際に告知を行い、説明会という形で既に決まったものを報告するだけであった。

今後はそうではなく、事業が動き出す前にスケジュールという形でプロセスを公開するとともに、いつ、何が行われるかをあらかじめ明示することで、対象者各々の都合に合わせた上での自由参加を可能とする。

なお、月単位の進捗を示す中長期的スケジュールを当初に作成しておき、毎年度において各プロセスの日付を落とし込んだ年間スケジュールを作成する。

イ　施設枠組みワークショップ

スケジュールを組んだ上で、「量の見直し」の第一歩である公共施設再編における枠組みのワークショップを実施し、この中で自治体が所有する施設や財政の現状の説明行った上で、今後の公共施設のあり方、方向性を求めていくとともに、「質の見直し」として、公共施設の保全に伴う今後の方針について定める。

ワークショップ手法をとおして計画初期段階から住民や議員に参画してもらうことで、自治体が抱える課題の共有、住民参加のあり方に対する認識の共有、公共施設を一緒につくるという意識の共有も図ることができる。

また、枠組みの検討に当たっては、コストシミュレーションの結果や、第４章「ＦＭデータはこれだ！～データの見える化～」で提言した「施設カルテ」などを活用することで、客観的な資料による適切な検討がされることを目指す。

ウ　予算編成

施設枠組みワークショップにより施設再編や保全の方向性が定まった後は、毎年度の予算編成の段階に進むこととなる。

予算編成のためには、首長の意思決定と議会の議決が必要となるが、それらの資料として、第４章「ＦＭデータはこれだ！～データの見える化～」で提言した「新保全指標 FCP」を活用することで、ここでも客観的な資料による適切な検討がされることを目指す。

その際、自治体の HP や広報などを利用し、積極的に情報を公開する。そうすることで、施設に係る「お金」に対する意識を強めてもらい、設計案を提示した際、そこを意識した上での議論を捗らせることができる。

エ　設計案ワークショップ

次に、施設の設計などの段階に進むが、設計業者の選定に際しては、コンペ方式[24]やプロポーザル方式[25]を実施し、単純な「お金」の多少ではなく、施設としての魅力を追求することで、より住民の賛同を得られやすくさせる。

コンペ方式又はプロポーザル方式で行われる設計案の提案の場には、住民

[24] コンペ方式：建築設計において、複数の設計者に設計案を提案してもらい、その中から優れた設計案を選定する。「設計書」の選定。『フリー百科事典ウィキペディア日本語版』より一部引用。

[25] プロポーザル方式：主に業務の委託先や建築物の設計者を選定する際に、複数の者に目的物に対する企画を提案してもらい、その中から優れた提案を行った者を選定する。「設計者」の選定。『フリー百科事典ウィキペディア日本語版』より一部引用。

も自由参加してもらい、「つくる側」と「つかう側」での意見交換を行う（＝競争的対話[26]型ワークショップ）。提案者はこの場で得られた意見を持ち帰り、次案へと反映させる。これを数回繰り返し、様々な視点からの魅力を探っていく。この段階が施設の実施計画であれば、現場見学会や、植栽ワークショップなど、住民にも参加可能なイベントを用意することで、選定者としての責任だけでなく、利用者としての責任についても意識してもらう。

また、各回では参加者による投票を行い、意見集約と共に設計案を絞り込んでいく。

オ　タウンミーティング

競争的対話型ワークショップにより全体の方向性が定まった後は、より多くの対象者の参画機会を確保するため、タウンミーティングを実施する。ここで参加者による投票で行う。

カ　意思決定

ここまでのプロセスを経た上で、具体的な施設の設計内容について、首長の意思決定を経て、議決により確定をさせる。

首長の意思決定と議会の議決に当たっては、ここまでのプロセスで使用された客観的な資料が判断材料として活用され、各プロセスにおける議論の内容が考慮されることとなる。このため、意思決定の内容や議決の結果について、なぜそのような結果となったのか、説明責任の向上を図ることが可能となる。

以上、3 つの切り口の戦略的合意形成手法を活用してＦＭに取り組む際の 3 つの合意を得て、各自治体が抱える共通の課題であるＦＭに対して、住民、議会、行政が一体となって取り組んでいける体制を実現することで、公共施設の最適化という大きな課題が一つ解決されるのではないだろうか。

[26]競争的対話：大規模投資を行う事業において、なるべく民間のノウハウを効果的に利用するため、どのような仕様書にするかを事業者と入札を開始する前に打ち合わせをすること。

第６章　Shall we ＦＭアライアンス？

図表６－１－１　提言４　ＦＭアライアンス



（本研究会作成）

１　ＦＭアライアンスってなに？

（１）アライアンス

複数の自治体が互いに組織規模、経験知識、財政予算などのメリットを享受するために、緩やかな協力体制を構築することを言う。

（２）ＦＭアライアンスの目的

４つの課題と予算を解決する手段として提案するのがＦＭアライアンスの構築である。アライアンスに加盟する自治体では、事務処理を共通して行うことで、市町村を越えた地域単位で統一的な行政サービスの提供が可能となる。

統一的なサービスを行うことで受けることができるメリットは、大きく２種類、「補完」と「スケール」である。

図表６－１－２　２つのメリット



【補完によるメリット】　【スケールによるメリット】

（本研究会作成）

この２種類のメリットは時間の経過とともに変化する。

１つ目に「補完によるメリット」はＦＭに取り組み始めるハードルを下げることができる。人材不足、ノウハウ不足を補い、ＦＭを活用した業務を確立する。ＦＭ活用がうまくいかない理由として挙げられた「そもそもどうしてよいかわからない」というスタートラインに立てていない自治体の状況を打開することができる。

２つ目に「スケールによるメリット」は、組織が動き始めてから表面化するメリットである。地域単位で全体最適を図る上で、より効率的に組織運営を行い、広域で住民のニーズを捉えることができるようになる。

以上のことから、ＦＭアライアンスを構築することで補完・スケールのメリットを受け、参加自治体の規模にかかわらず win-win の関係を築くことができる。

図表６－１－３　時間経過によるメリットの変化



（本研究会作成）

２　ＦＭアライアンスでできること

県内自治体の多くがＦＭ取組の初期段階である現状を踏まえると、まずは「補完によるメリット」が必要であると考えられる。

そこで、はじめに先進事例を紹介しながら、ＦＭアライアンスの構築により、どのようにして課題解決に取り組むことができるかについて考察する。

（１）人材開発・交流に関する先進事例

ア　彩の国さいたま人づくり広域連合

埼玉県と県内全市町村が参画し、職員の人材開発・交流・確保に取り組むため、1999 年（平成 11 年）7 月に発足した特別地方公共団体である。

組織名称からもわかるとおり、構成団体職員の広義における「人づくり」を目的とする。

イ　主な事例とメリット

政策形成能力の向上と政策立案のノウハウを蓄積するために、県と市町村の職員が共同で政策課題の調査研究を実施している。

研究テーマは、構成団体が抱える身近な諸問題から公募により決定する。研究テーマに興味を持った構成団体の職員が応募により共同研究に参加、チームを結成し、1 年をかけて研究テーマの共同研究を行う。

研究成果は、報告書として発行されるほか、成果発表を行う場では構成団体の職員間や産官学の有識者との交流や情報交換がなされ、「人づくり」を推し進めることができる。

【平成 24 年度研究テーマ】

①歴史的景観を生かした地域の活性化　～粕壁宿を事例として～

②自治体 IT 戦略　～SNS による住民サービス向上の可能性～

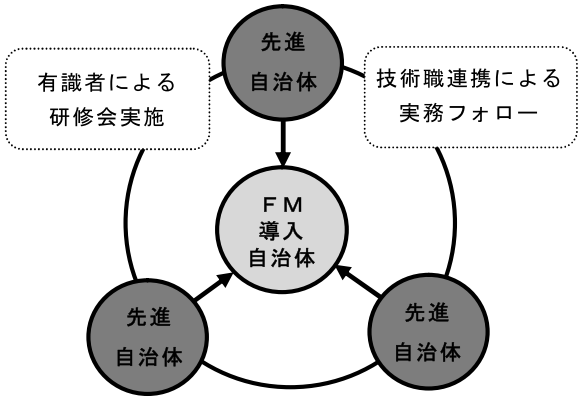
ウ　ＦＭアライアンスへの活用例

先進事例において、構成団体職員の人材開発および交流を行っている点を参考にする。

ＦＭアライアンスにおいて、自治体が連携して、勉強会を開催し、ＦＭ導入自治体における担当者の専門知識の効率的な習得に役立てる。

自治体の交流を通じて連携を強化し、将来的には、技術職員を有している自治体と不足している自治体間で連携し、実務フォローを行うなどの可能性も考えられる。

図表６－２－１　人材　アライアンス



（本研究会作成）

（２）ノウハウの蓄積・共有に関する先進事例

ア　埼玉県公共施設アセットマネジメント推進会議

公共施設アセットマネジメントに取り組む埼玉県内の市町村間の情報共有、ノウハウの蓄積などにより、長期的な財政負担を削減することを目的として、2013 年（平成 25 年）4 月に県下 22 の市町、東洋大学 PPP 研究センター及び埼玉県からなる推進会議が発足した。

イ　主な事例とメリット

参加市町村のアセットマネジメント主管課長を委員とする推進会議のほか、実務担当者レベルの部会を設けて定期開催している。

また、推進会議に参加している先進団体による事例発表や、有識者による講演や意見交換等を通してノウハウの蓄積・共有を行うことで、構成団体全体の底上げが図られている。

【平成 25 年度推進会議参加団体】

①先進団体　3 団体

②総合助言実施団体　9 団体

③アセットマネジメント推進事業実施団体　10 団体

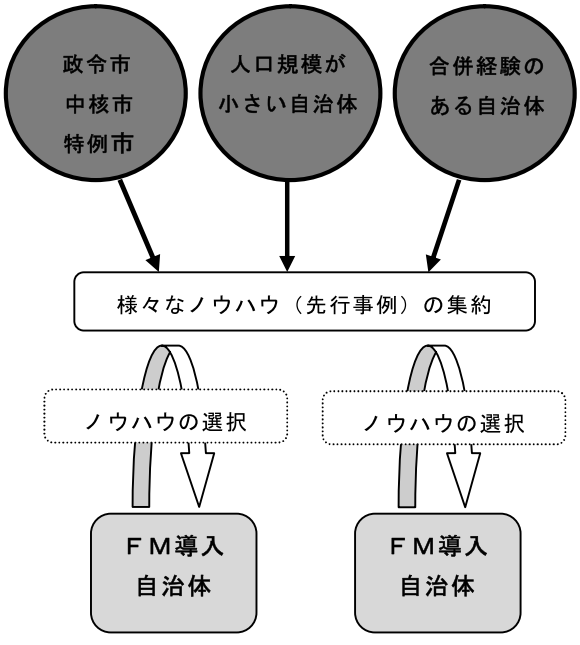
ウ　ＦＭアライアンスへの活用例

先進事例において、ノウハウの蓄積、構成団体間の情報共有を行っている点を参考にする。

ＦＭアライアンスにおいては、先進自治体のＦＭ取組開始時の様々な方法を集約し、ＦＭにこれから取り組む自治体に向け、どの手法が有効であるかの助言を行う。

施設データの収集・解析方法を集約し、各自治体が実用的なデータを収集・解析するためのフォローを行う。

図表６－２－２　ノウハウ　アライアンス



（本研究会作成）

（３）組織の体制作りに関する先進事例

ア　静岡地方税滞納整理機構

三位一体改革による国から地方への税源移譲に伴い、地方における税務行政は執行体制の強化が必要とされた。地方税の滞納額を効率的に縮減するために県と市町が連携して滞納整理業務を行うことを目的として、2008 年（平成 20 年）1 月に静岡県と県内全市町が参画し、徴収困難な税滞納事案を専門的に処理する広域連合として設立された。

イ　主な事例とメリット

個別の団体では財政的にも設置が困難な弁護士、国税 OB、警察 OB 等の顧問職を広域連合による組織体制とすることで設置が可能となり、構成団体が抱える複雑な事案等に対する相談業務が実施されている。

また、税務行政は、高い専門性が求められることから、実務研修を希望する構成団体から派遣研修職員を受け入れ、広域連合の実務の中で実践的な徴収技術を習得することができる。機構に派遣された職員が県や市町に戻り、徴収技術などを伝えることなどによって、県や市町の徴収組織や担当職員の資質の向上とノウハウの継承が図られている。

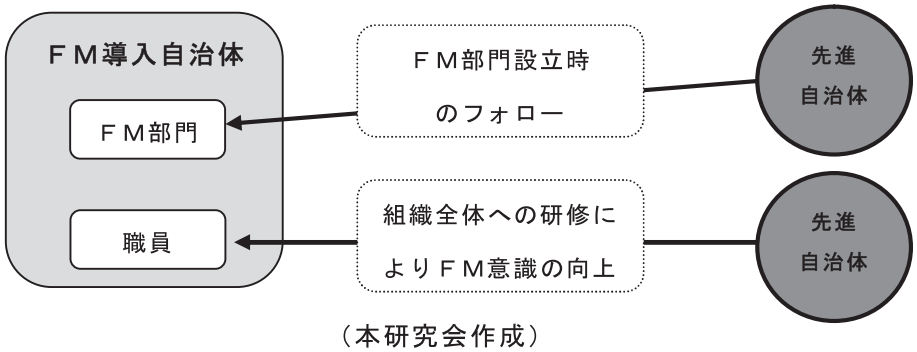
ウ　ＦＭアライアンスへの活用例

先進事例において、難易度の高い事務を専門的に行う組織を設立した点、職員の資質の向上およびノウハウの継承を図っている点を参考にする。

ＦＭアライアンスにおいては、先進自治体からノウハウを有する職員を派遣し、ＦＭ導入自治体でのＦＭ部門立ち上げのフォローを行う。

また、担当職員に対しては専門知識習得のための研修、ＦＭ部門担当外の職員に対しては、施設の現状理解や施設運営における経営感覚を習得するための研修を行い、全庁的なＦＭへの意識向上を図る。

図表６－２－３　組織フォロー アライアンス



（本研究会作成）

（４）予算の確保に関する先進事例

ア　神奈川県町村情報システム共同事業組合

小規模自治体では負担が大きい福祉系業務などに関わる行政情報システムの共同化を推進し、システム費用の低減化及び業務の効率化を図ることを目的として、2011 年（平成 23 年）4 月に神奈川県内全 14 町村が参画し、一部事務組合による組織として設立された。

イ　主な事例とメリット

情報システムを共同化することで、システム改修・開発費を抑制することが可能となる共同運用型・パッケージ型のシステムを活用することができる。情報システムに係る運用費の削減効果は、5 年間で約 10 億円が見込まれている。

また、システムを共有することによって、近隣町村間での業務連携やノウハウの蓄積がされると共に、地域単位で統一的な行政サービスの提供が可能となる。

ウ　ＦＭアライアンスへの活用例

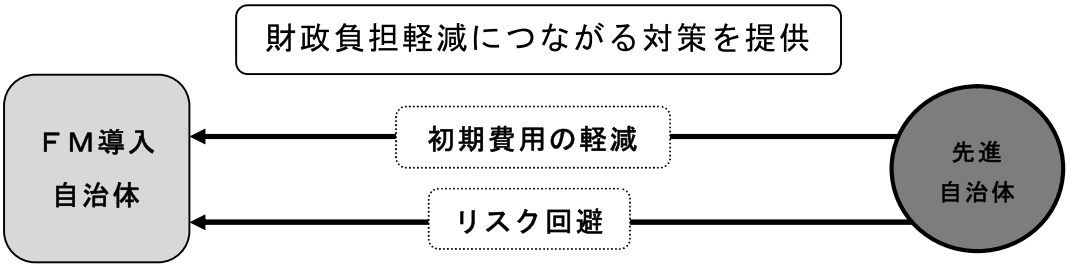
先進事例において、1 つの自治体では負担が大きいシステムを共同利用により、費用の低減化、業務の効率化を図っている点を参考にする。

ＦＭアライアンスにおいては、ＦＭに取り組む際に、実績のある先進自治体から様々な実務フォロー、ノウハウの提供を受けることにより、ＦＭ導入時の初期費用の削減が期待できる。

人脈・知識がない中で、ＦＭ導入自治体単独で講師の依頼やデータの収集、組織設立を行うことに比べ、確実に業務の効率化を図ることができる。

同じ課題を持つ自治体が連携することにより、各自治体の負担を軽減し、単独で取り組むことに比べ、リスクを回避することが可能である。

図表６－２－４　リスク回避 アライアンス



（本研究会作成）

（５）ＦＭアライアンスの課題

ＦＭアライアンスの構築には、そのメリットと共にいくつかの課題も存在する。その構築において先進自治体とこれからＦＭに取り組むＦＭ導入自治体の双方に負担が生じることは否定できない。

ア　負担の集中

県内自治体が一斉にＦＭに取り組み始めた場合、先進自治体の数＜ＦＭ導入自治体となるため、ＦＭ導入自治体へのフォロー自体が先進自治体の大きな負担となり得る。

フォローを行う人員を確保することも困難となるため、自治体によっては、必要な時に必要なフォローを受けることができないといった事態も想定される。

先進自治体の負担を軽減するためには、下記の対策が挙げられる

（ア）できる限り近隣自治体はまとまってＦＭのフォローを受ける

近隣自治体がまとまってＦＭのフォローを受けることは、同じＦＭという課題に取り組む自治体間の連携を強める意味でも効果が期待できる。

（イ）講師の選択肢を増やす

講師の選択肢を県内自治体に限らず、有識者や他県の先進自治体に依頼することも検討する。県内の先進自治体が持つ人脈を生かす手法もある。

（ウ）ＦＭ導入自治体から逆派遣をする

ＦＭ導入自治体の中から、先進自治体に一定期間人員を派遣し、実務研修を行う。派遣された職員は、ＦＭの知識を現場で習得し、派遣元の自治体へ還元する。先進自治体にとっても、人員派遣により事務量が減少すれば、負担の軽減につながる。

イ　運営負担金の捻出

ＦＭアライアンスを構築していく上で問題となるのが、その運営費用の負担のあり方である。

各自治体の事情にもよるが、人件費、修繕費などのＦＭ自体の費用を捻出することだけでも困難な状況で、更なる負担は非常に厳しいと考えられる。

負担金がＦＭ導入自治体のアライアンス参加への障壁となっては本末転倒となる。また、ＦＭアライアンスにおいて、どのようなフォローを受けるかは各自治体の事情により異なる。

そのため、ＦＭ導入自治体がどのフォローを受けるかは選択制にし、実際にフォローを受けた場合のみ何らかの負担が発生するといった仕組みが良

いのではないだろうか。

「ＦＭアライアンスに参加し県内自治体との連携は図りたい。ただし、予算の都合上、負担金が払えない」といった自治体でも参加しやすくするためにも、負担金を人口規模によって定める、他の自治体へ有益な情報（各自治体が保有する施設データなど）を提供することで負担金の代わりとするなど、負担金のあり方も検討すべきである。

（６）ＦＭアライアンスの有用性

以上のようにＦＭアライアンスの構築には検討すべき課題も存在する。

しかしながら、1つの自治体だけでは解決できない内容でも、ＦＭアライアンスにおいて共通の課題として検討すれば、ＦＭに取り組む際に立ちはだかる障壁を取り除く手段となり得ると考えられる。

ＦＭアライアンスは参加自治体が多ければ多いほど、そのメリットを享受できる可能性が高い。

アライアンス構築当初は、自治体の状況によっては不公平感が発生することも否定できない。それでもアライアンスを継続していくことで、より多くのメリットを享受でき得るものと考え、少しでも多くの自治体が参加しやすい仕組みにすべきである。

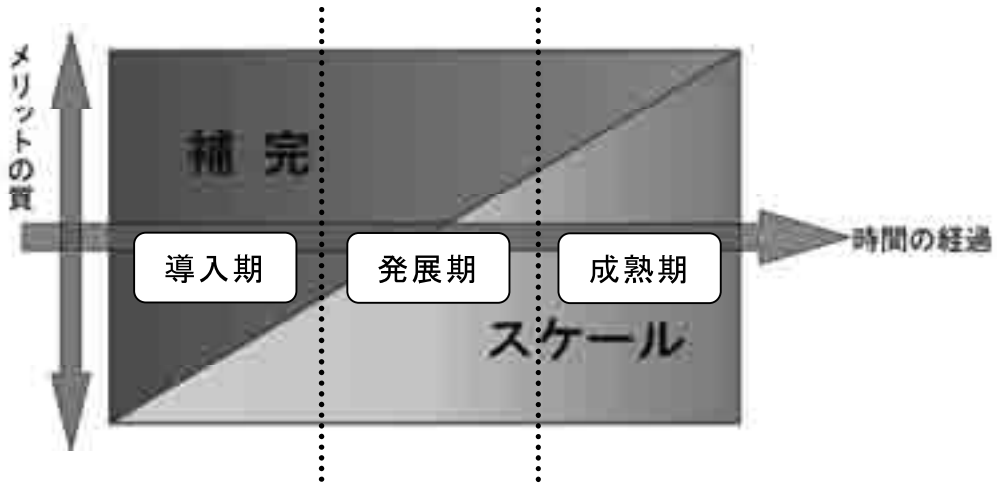
多くの自治体による取組こそが、ＦＭアライアンスの有用性を更に広げていくことにつながるものと考える。

３　ＦＭアライアンス構築への提言

（１）成長するＦＭアライアンス

先述のとおり、ＦＭアライアンスのメリットは、その取組状況により変化する。その変化の過程を「導入期」「発展期」「成熟期」の 3 つの段階に分類し、段階ごとに求められるアライアンスの成長内容を検証するとともに、ＦＭアライアンスの構築について提言する。

図表６－３－１　ＦＭアライアンスの成長過程



導入期	・ＦＭの先進自治体と取組検討中である自治体が混在 ・取組検討中である自治体へノウハウの提供、講師派遣など、先進自治体からの十分なフォローが求められる
発展期	・ほぼ全ての県内自治体がＦＭに着手した状態 ・補完による協力関係からスケールメリットを生かしたＦＭを行う協力体制への移行が可能
成熟期	・各自治体がＦＭに取り組みつつ、埼玉県内における全体最適を目指したＦＭを推進することが可能な状態 ・知識、ノウハウにおける継承サイクルを確立する時期

（本研究会作成）

（２）導入期に求められるもの

導入期は、各自治体における取組状況の差が大きいことから、これから取り組む自治体へのフォローに重点が置かれる。その上で、アライアンスによるメリットを今後発展させていくためにも、各自治体の担当者間による相互協力の体制、意識を築きあげていく必要がある。

図表６－３－２　導入期にやるべきこと

課題		求められるアライアンス
人材	【研修】	・有識者による庁内職員へのＦＭに対する意識付け研修 ・ＦＭ担当者を先進自治体へ派遣し、実務研修の実施
	【派遣】	・ＦＭ導入自治体へ技術職員を派遣し、実務フォローの実施
ノウハウ	【集約】	・先進自治体のＦＭ取組事例を集約し、ＦＭ導入自治体へ展開
組織	【連携】	・ＦＭ部門立上げ時の実務フォロー ・各自治体の担当者間において連携できる体制を構築
	【保全】	・各自治体における保全データ集約方法の検討、確立
予算	【軽減】	・ＦＭ初期導入コストを軽減するための取組 （導入時の相談対応、講師派遣コストを複数自治体で共有など）

（本研究会作成）

（３）発展期に求められるもの

各自治体においてＦＭへの取組が始まり、より内容が具体化してくる時期となる。

先進自治体からのフォローを受けてきたＦＭ導入自治体が、その成長により、講師を派遣する側になるといった状況が求められる。

各自治体の相互間連携も活発化し、データの集約により統計データを算出できるなど、複数団体での取組におけるメリットも期待できる。

図表６－３－３　発展期にやるべきこと

課題		求められるアライアンス
人材	【研修】	・アライアンス参加自治体全てを集めての勉強会実施
	【派遣】	・アライアンス参加自治体での相互間有識者派遣
ノウハウ	【蓄積】	・ＦＭ取組事例集作成（組織構築手順、データ収集法）
	【集約】	・各自治体の PPP 実践、シンクタンク活用事例の集約
組織	【連携】	・各自治体のＦＭ部門間連携
	【保全】	・県内各自治体の保全データの集約、解析
予算	【軽減】	・ＦＭランニングコストの軽減への取組 （複数自治体というスケールメリットを生かし、施設運用・保全に係る費用を一括業務委託等で低減化する）

（本研究会作成）

（４）成熟期に求められるもの

各自治体のＦＭへの取組が進み、専門知識も保有できている時期となる。

知識不足、経験不足を補う協力体制から、各自治体が対等な立場で専門知識・技術を提供するといった相互協力を行う体制を築くことが可能である。

長期的に取り組むＦＭにおいて、蓄積した技術、ノウハウを継承していく仕組みを築くことが求められ、1 つのＦＭ専門集団として他の関係団体と連携に取り組むことが期待できる。

図表６－３－４　成熟期にやるべきこと

課題		求められるアライアンス
人材	【研修】	・初任者、技術職、管理職向け研修及び実務研修の実施
	【相談】	・各自治体では解決困難な事例の相談 ・法解釈等についての相談
ノウハウ	【集約】	・ＦＭ取組事例集を展開、更なる取組事例の集約
	【継承】	・PPP 導入時のノウハウの展開
組織	【連携】	・国、県、民間企業等他団体との連携
	【保全】	・広域保全計画の策定
予算	【軽減】	・各自治体では困難な大規模改修の執行

（本研究会作成）

４　ＦＭアライアンスの可能性

ＦＭは今後数十年に渡って取り組む必要があることから、人材、知識、ノウハウが継承されるといった行政の連続性が求められる。

新たにＦＭの担当となった職員が、ＦＭアライアンスを通じて研修を受け、専門知識を習得する。習得した知識を生かして、ＦＭを遂行し、ノウハウを蓄積する。経験を積んだ職員が、新任職員の研修を行う。

このような取組を続けることにより、人材、知識、ノウハウの継承サイクルが生まれ、質の高いＦＭを保持していけることが期待できる。

人材、知識、ノウハウを継承し、ＦＭに取り組み続けた場合、その結果としてＦＭアライアンスでできることの可能性は、どのように拡がっていくのだろうか。

各自治体のＦＭの質を高めることはもちろんのこと、システムを共有化し、ランニングコストの更なる軽減を図る。各自治体が保有しているデータをどの自治体でも参照可能とし、ＦＭに取り組む際の参考にする。

また、県下公共施設全体のバランスや再配置への取組をＦＭアライアンスにおいて実行していく。

以上のような取組が、ＦＭアライアンスの将来的な可能性として考えられる。公共施設管理の最適化という大きな課題は、1つの自治体だけで抱え込むには負担が大きすぎる。共通の課題をもつ県内自治体同志で連携、協力し、ＦＭアライアンスがこの大きな課題を突破するための推進力となることを願ってやまない。

第７章　おわりに

本研究では、人口減少・少子高齢化といった社会に対面する地方自治体が、限られた予算の中で多額の費用を見込む改修を見据え、保有する公共施設をいかに管理・活用していくのか、大きな流れとしてＦＭを取り上げた。

ここであえて「大きな流れ」と銘打つのは、ＦＭには先に述べたように様々な手法があり、各自治体の直面する状況によって取り得る手法・進めるべき取組がそれぞれ存在するからである。耐震補強工事や複数施設の統合などの手法のうち、どこに舵を切るのか、その責任は自治体にかかっている。住民の満足度を高めつつ、自治体自らの資産の最適化をも図るため、自治体はどう動けば良いのか。自治体を体として捉えたときに、その手となる「組織」、頭となる「情報」、言葉となる「合意形成」の３つの観点から解決策を論じてきた。

また、一自治体での取組に行き詰まったときや、より大きな取組を行う際の解決策として、アライアンスの構築を提唱しているが、これは「握手」と言えるだろう。

本書では、最終的には全ての自治体がＦＭに取り組むことを想定し、そこに至るまでの過程について、それぞれ最適な形でのアライアンスを提言している。

まだほとんどの自治体がＦＭに取り組んでいない現状を踏まえると、各自治体にてＦＭに取り組み始めることが第一であり、アライアンスは今後の長期的展望としての位置付けになる。しかしながら、導入期においてもアライアンスによる効果は十分期待できるものであり、事実、導入期に位置しながらもアライアンスの構築に動き始めている自治体も存在している。

本書は、ＦＭに取り組むに当たりどの段階に位置する自治体でも、抱える課題を打ち破る取っ掛かりを得てもらうことを狙いとしており、参考事例集として、先進的な取組についても事例をまとめているので、虎の巻としても活用いただきたい。

なお、本書を執筆するにあたり、先進自治体の担当者へヒアリングや電話・電子メールによる調査を行い、多くの方から多大な御協力を頂いた。

この場をお借りして感謝申し上げるとともに、ＦＭに取り組み、成果を上げている自治体には、熱く、深く、業務にまい進する職員がいることについても言及しておきたい。

ＦＭに取り組むためには組織が必要であると本編で述べているところだが、成功させるには、組織の中にいかに「熱く、深く」ＦＭを理解し、没頭することができる人を増やしていくのかがカギを担っているのかもしれない。

自治体がこれまでに経験したことのないような社会情勢を迎える折、限られた予算の中で、限りある資産を最大限に活用するため、これからＦＭに取り組む自治体にとっても、また、既にＦＭに取り組んでいる自治体にとっても本書が現状を打破する一助になれば幸いである。

目次（資料編）

１　市町村アンケートについて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２０８

２　組織における先進地の事例について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２１３

３　固定資産台帳について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２２２

４　データベースについて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２２４

５　鶴ヶ島プロジェクトについて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２４６

６　ＦＭアライアンスについて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２５２

７　現地視察報告書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２５６

１　市町村アンケートについて

（１）調査の趣旨

彩の国さいたま人づくり広域連合が実施している平成 25 年度政策課題共同研究「自治体ファシリティマネジメント」における研究を行う上での参考とするもの。

（２）調査方法

研究会から埼玉県内市町村宛にメールにて通知し、回答を依頼した。

（３）調査対象

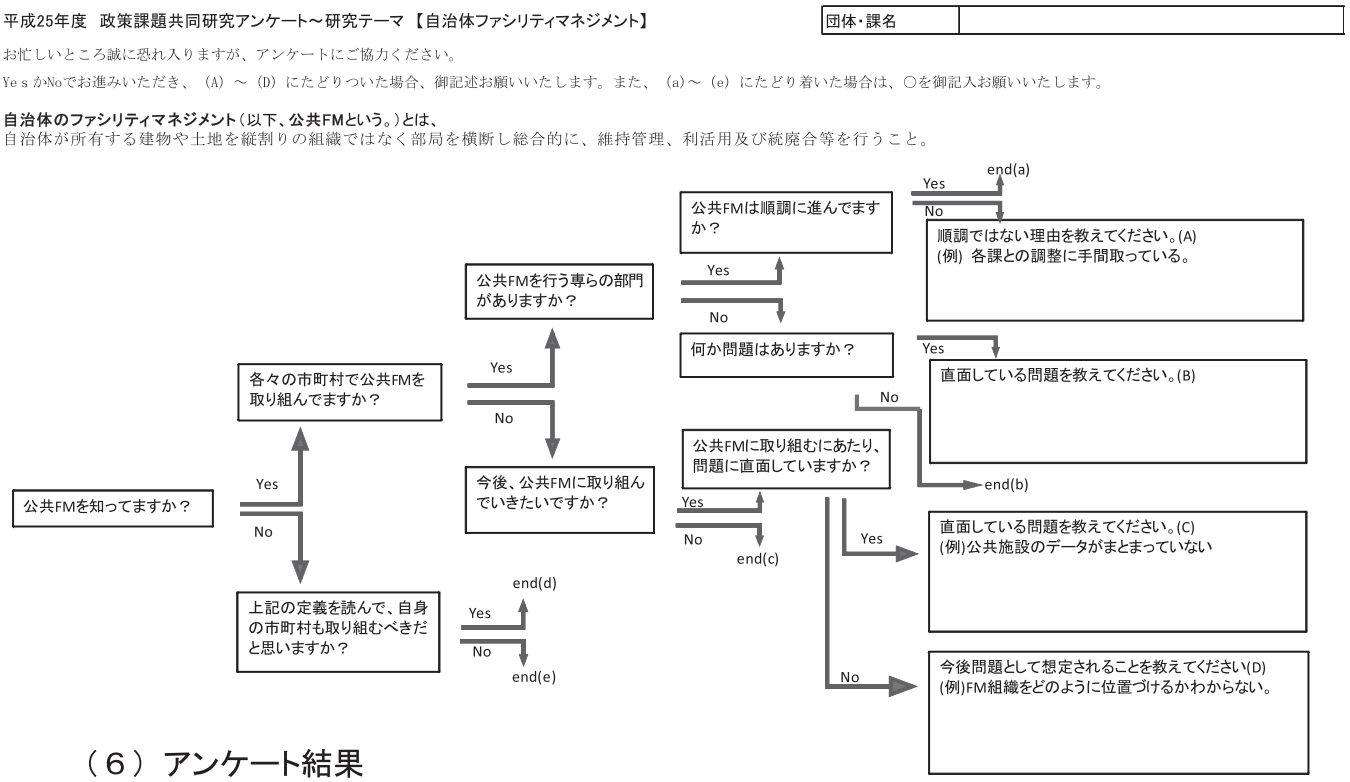
埼玉県内各市町村（担当が企画部門、行財政部門、管財部門、営繕部門等、複数の部署にわたる場合には、各々の部門で回答を依頼した。）

（４）調査期間

2013 年(平成 25 年)7 月 26 日～8 月 9 日

（５）回答方法

以下のとおり、フローチャート型アンケートを実施し、各市町村のＦＭの取組状況をフロー図に沿って回答いただき、その状況となっている要因についても、コメントをいただいた。



（６）アンケート結果

アンケート集計表

記号	件数	記号	件数	記号	件数	記号	件数
a	4	d	7	A	2	D	8
b	0	e	3	B	10		
c	4			C	10		

上記のフローチャート型アンケートで、フロー図に沿って回答いただいた結果（ａからｅ及びＡからＤ）が左記の集計表となります。63 市町村に対し、48 件回答。

意見集計表

分類	各市町村の意見
そもそもの問題	ファシリティマネジメントの具体的な手法がわからない。
	FM 担当の設置。FM 基準の策定。各施設管理担当との調整等
組織関係	組織の意識改革
	施設の利活用は各部署で機動的に行われているが、管理が財産管理部門に集中している。
	組織や体制の問題です。正しい決断をするためには、施設等の情報をきちんと把握しデータ化すること、また判断するための専門的知識を有すること、また決断に対する十分なバックアップ体制が必要と考えます。このため、施設台帳の整備から、FM 専門部門の設置、有識者等を含めた外部委員会の設置等を行いたいと考えますが、そのための人的及び財源等の資源が足りません。
	新たな仕組みづくりを構築しているところである。
	事務量が多いため、専任の担当が必要。外部委託を活用するのなら別だが、他の業務との兼務でできるものではない。
	分析をした後に優先順位や統廃合などを視野に入れて政策決定を必要とする部分が必要と思われるが、現在FMに特化した体制が組まれているわけではない。
	アセットマネジメントの構築が先行しないと、どのように取り組むかがかわからない。
	FM体制については、公共施設を一元管理する専門部署の配置について検討を進める。
	公共FMに取組む統一的総合管理と実施体制などの整備が必要であると思われるが、どのように位置づけをしていくのか課題が想定される。
	FM組織をどのように位置付けるかわからない。
	当面の目標は市の施設の現状把握であり、今後の取り組みについて、全庁的な組織を設置し、検討を進めている。
	現在、公共施設マネジメントWTを設置し、マネジメント体制の構築に取り組んでいるところです。必要な組織を設置していきたいと思います。
	現状維持という意識を変え広い視野で見る目が必要で、その組織の人選が難しい。
	FM統括組織の編成及び意思決定の方法など
	公共施設、土地を含む広範囲が対象であるため、一括管理の手法・体制づくりが課題になると考えている。
	現在、体制づくり等の検討をしており、要綱を作成する段階のため、問題点等の想定までは至っていない。
職員、人材育成関係	公共FMを行う上での専門的な技術を有する職員が不足しており、具体的にどのように対応すれば効率かつ有効に施設が運用できるかが不明確である点
	営繕（建築）専門職員の人員不足等
	専門性の高い分野であるため、対応できる職員が必要となる。
	職員の意識の醸成
	職員の意識改革

	職員の意識の問題です。 当市も、数回におよぶ外部講師による研修の実施や、行革部門にて「FM方針及び基本計画」等を作成して取り組んでいますが、全体的に職員はまだ他人任せであり、「細かい指示がないと動かない。」という状況が見られます。 これを打破するには、トップから職員全員に至るまで、当市の状況や国・県の現状をきちんと理解すること、さらには責任感と強い意志を持ち、正しい決断を自信を持ってする勇気が必要だと考えます。
	正しい決断をするためには、判断するための専門的知識を有すること
	事務量が多いため、専任の担当が必要。外部委託を活用するのなら別だが、他の業務との兼務できるものではない。
	FMの意義が浸透していない。
	片手間でできるような作業とも考えられないので、人員と時間が足りない。一方分析からマネジメントまで一括で委託でする場合も予算を捻出するのが難しいと考えている。
	アセットマネジメントの構築が先行しないと、どのように取り組むかがかわからない。
	人員確保が難しい。
	現状維持という意識を変え広い視野で見る目が必要で、その組織の人選が難しい。
データ関係	固定資産台帳が未整備である。
	公共施設データが一元化されていない(アセットは進めている)
	正しい決断をするためには、施設等の情報をきちんと把握しデータ化すること
	公共施設等資産のデータがまとまっていない。
	公共施設に関するデータがまとまっていないため、現在全庁的にデータ収集を行っている。
	収集したデータをもとに多角分析し公共施設マネジメント白書を作成予定（H26年度）
	施設データや維持管理データが残っていない施設もあり、土台とすべき公共施設のデータがまとまっていない。
	当市は、各施設の台帳や情報、維持管理などは各所管課で管理していることから、全体を見据えた計画的な対応ができる状態でないため、現在、各施設の管理情報となる施設管理台帳の整備を実施している。 今後は、公共FMに取組む統一的総合管理と実施体制などの整備が必要であると思われるが、どのように位置づけをしていくのか課題が想定される。
	本市では平成 25 年度より公共施設マネジメント白書の作成に取り組んでおり、平成 26 年 9 月に基本方針を含めた白書の完成を目指している。
	データ分析をどこまで行うか
	統一的な台帳整備、更新方法、また財政との連動といった運営内容を見定めたいと思います。
合意形成関係	施設を管理する所管の方針が整理されていない。FMの意義が浸透していない。
	市民・職員の意識の醸成、各論までに導くための手法

	市民との情報共有（市民の意識）の問題と考えます。 やはりFMは、「総論賛成、各論反対」と語られることが多く、いざ自分の身近な施設が対象となると廃止には反対ということが現実化しています。このような際に、どのようにして市民に理解してもらえるかが、大きな問題となるこが予想されます。 そのために、まず情報を整理して、全て公開する必要があると考えます。そして、市民シンポジウム等で、こちらから積極的に訴えかける必要もあると感じます。 また市民との議論の際は、実際に利用している市民、利用していないが税金を払っている市民、行政、さらに施設に関する知識を有する市在住の建築士等にも議論に加わっていただき、みんなで考えるべきと思い、その仕組みを考えています。 このような時に、第三者として公平な意見を言える、専門的知識を有する学識経験者や国や県職員、公認会計士、弁護士等の協力を仰げるような制度が必要と感じております。
	部局間の横断的な調整に苦慮している。新たな仕組みづくりを構築しているところである。
	各課との調整に手間取っている。建設地の選定が困難。
	平成 26 年度を初年度とする総合振興計画に代わる新たな長期計画及び同時期に策定予定の第 6 次行政改革大綱に示す考え方も踏まえて、これらの計画との整合性を図ること。
	本市は建物のみ（道路、上下水道、土地などは部分的な対応であり、全体計画の中ではやっていない）なので、これら全てを一括管理して取りまとめていないことが問題であり、どう取りまとめるかが今後の課題。
	機能複合化についてのコンセンサスの図り方
	基本計画の内容については、次期総合計画（H29年度～）に反映させ、具体的な事業（各論：FM等）につなげていく。
	H28 年度までは、総論部分（総合計画への反映まで）について、市民をはじめ市議会、職員の理解を得ながら進めていく予定であり、まずは総論部分において市民理解が得られるかが課題である。
	合併市ということもあり、施設統合などは特に慎重に合意形成を進めていく必要がある。
	上位計画等の他の計画との整合を図ることが難しい。
	現状で想定される課題としては、白書策定後に今後の市の公共施設についてFMを含めた検討を行う必要があるが、実効性を確保するためには全庁横断的な取り組みが必要であると考えられる。 また、市の公共施設の再配置を計画していくためには周辺住民との意見の合意形成が必要であるが、先行してFMに取り組んでいる他の自治体の状況を聞くと、総論には賛成しても自分達の実生活に影響が及ぶ各論には難色を示し、調整に苦労していると伺っている。 本市としても、市の公共施設の方向性について市民と共通認識を持ち、取り組みを進めていく必要があると考えられる。
	公共施設のあり方を検討したうえで、公共施設最適化基本方針を策定し、維持管理や再整備（再配置）に係る基本計画をまとめる予定（H27年度）。
	FM統括組織の意思決定の方法など
その他	本市では、公共施設マネジメントについて準備段階にあるため、順調かどうかの判断は保留しているところである。
	本庁舎建設・給食センター統合という大規模事業を数年後に控えている。

	過去に建設した施設の老朽化が激しく、毎年発生する公共施設の維持管理費は財政を硬直化させる大きな一因となっているのは事実である。
	FMとその後の予算確保が難しい。
	市が所有する土地（普通財産）の利活用について、民間事業者の資産運用のノウハウを活用した公募提案型の土地利用を実施する計画があるが、具体的な土地利用の検討を行うにあたり、事前に民間事業者（デベロッパー等）の考え方や意見を参考に当該土地利用の可能性を確認したうえで、公募型プロポーザル等で民間事業者に事業提案を実施したいと考えている。※土地の形状や用途等により利活用が制限され、事業者からの提案が偏った内容となることを避けるため。

（本研究会作成）

２　組織における先進地の事例について

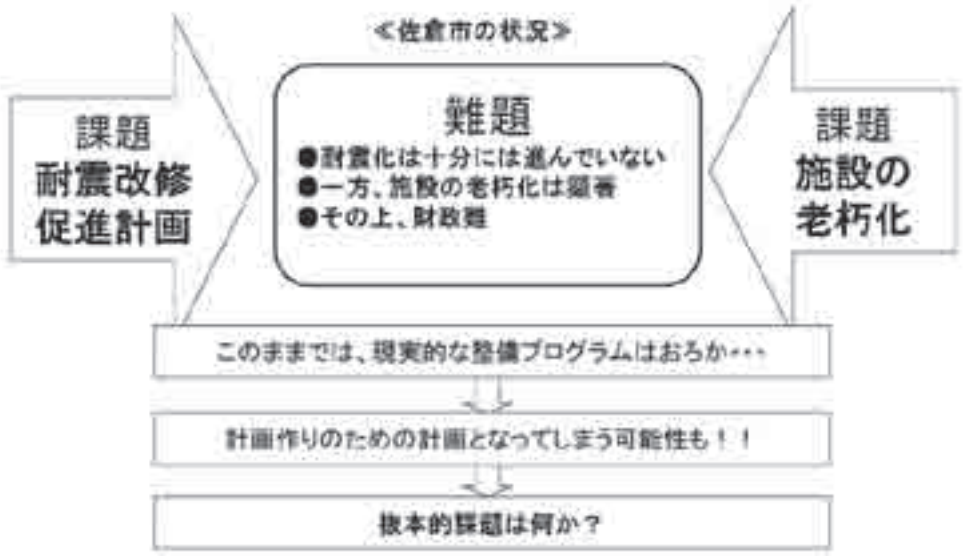
（１）佐倉市の事例【組織先行／財政・管財、建設・営繕】

ア　成功のポイント

制度改正や組織として抱えている課題に対して、担当の職員が問題意識をしっかりと持ち、課題解決に向けて真剣に熱意を持って取り組んだことが大前提にある。担当職員が課題解決に向けての計画を提案し、実際にその計画を遂行する上で、企画・提案をボトムアップで行い、トップがそれを理解し、強く推進している事例である。

まず一元化された市有施設データがないとシミュレーションの一つもできないため、各部署に散在している市有施設のデータを集めてデータ化していくことが重要である。基本的に、この作業はアナログで地道な作業である。

図表　公共施設を取り巻く課題



平成２５年度佐倉市視察資料「佐倉市におけるＦＭの取り組み」より引用

イ　ＦＭ組織の位置付け（財政部門、企画部門、営繕部門との関係）

(ア)佐倉市資産管理経営室：30 名体制

(イ)管理職：室長（建築）、主幹（建築）

(ウ)ＦＭ管理班：事務８名、設備１名（再任用）：計９名

市の所有する土地などの財産の管理や売却、市所有の自動車などの備品の総括管理を行っている。本庁舎及び附属設備の維持管理、来庁者の受付及び案内を行っている。一般的には、管財課と同様の部署となる。

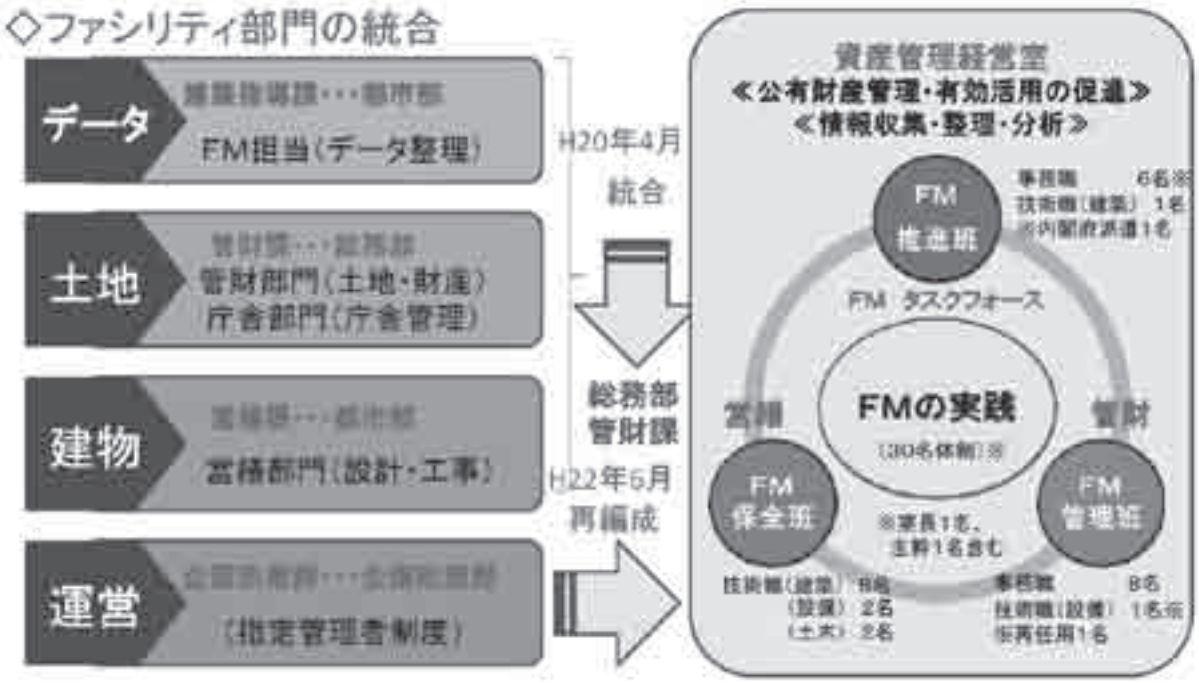
(エ)ＦＭ推進班：事務６名（うち１名国へ派遣）、建築１名：計７名

ＦＭの推進や指定管理者制度に関する業務を行っている。

（オ）ＦＭ保全班：建築８名、設備２名、土木２名：計 12 名

建築物等の設計、施工及び定期点検に関する業務、建築物等の維持保全に係る支援に関する業務を行っている。一般的には、営繕課と同様の部署となる。

図表　ＦＭ組織体制



平成２５年度佐倉市視察資料「佐倉市におけるＦＭの取り組み」より引用

ウ　組織の業務分掌

（ア）ＦＭ管理班の分掌

・公有財産の総括管理に関すること。
・普通財産の取得、管理及び処分に関すること。
・災害共済及び損害保険に関すること。
・公有財産台帳の作成、整理及び保存に関すること。
・庁用車の管理に関すること。
・本庁舎及び附属設備の維持管理に関すること。
・不要物品の処分に関すること。
・備品管理の総括に関すること。

（イ）ＦＭ推進班の分掌

・公有財産に係る情報収集、整理及び分析に関すること。
・公有財産の有効活用に関すること。

・指定管理者制度に係る総合調整に関すること。

（ウ） ＦＭ保全班の分掌

・建築物等の設計、施工及び定期点検に関すること。

・建築物等の維持保全に係る支援に関すること。

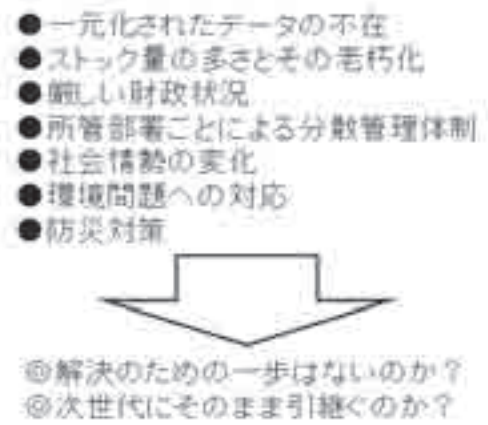
エ　ＦＭ組織立ち上げの経緯と課題

2006 年（平成 18 年）の改正耐震改修促進法の施行により耐震改修促進計画の策定とかねてからの課題であった施設の老朽化が大きな課題となり、抜本的な課題が抽出された。

（ア）市有施設が抱える諸課題

『図表　課題整理からＦＭへ』に列挙した、「一元化されたデータの不在」、「ストック量の多さとその老朽化」、「厳しい財政状況」、「所管部署ごとによる分散管理体制」、「社会情勢の変化」、「環境問題への対応」及び「防災対策」について、これらの課題を解決する一歩を見つける必要がある。

図表　課題整理からＦＭへ

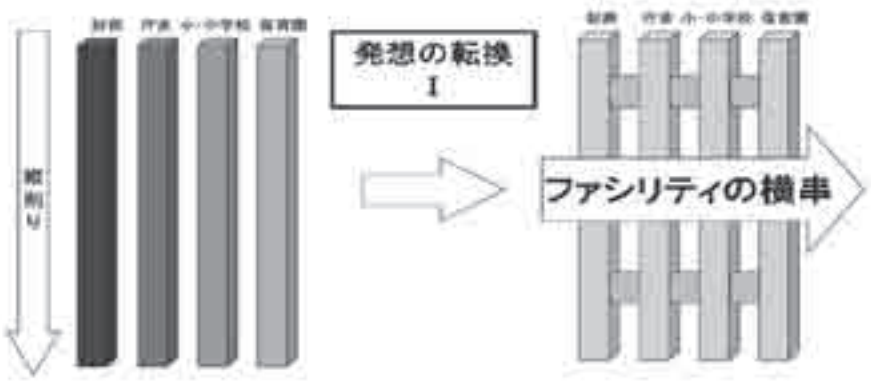


平成２５年度佐倉市視察資料「佐倉市におけるＦＭの取り組み」より引用

（イ）ファシリティの横串

従来、所管ごとに施設管理を行ってきたことにより、適切な保全が行われてきたとは言えない部分が少なくない。そこで、発想を転換し、施設全般を総括して管理することによる公有施設全体の最適化が求められる。そのためには、縦割りで管理してきた施設にファシリティの横串を通すことが有効であろう。

図表　縦割り構造の変革

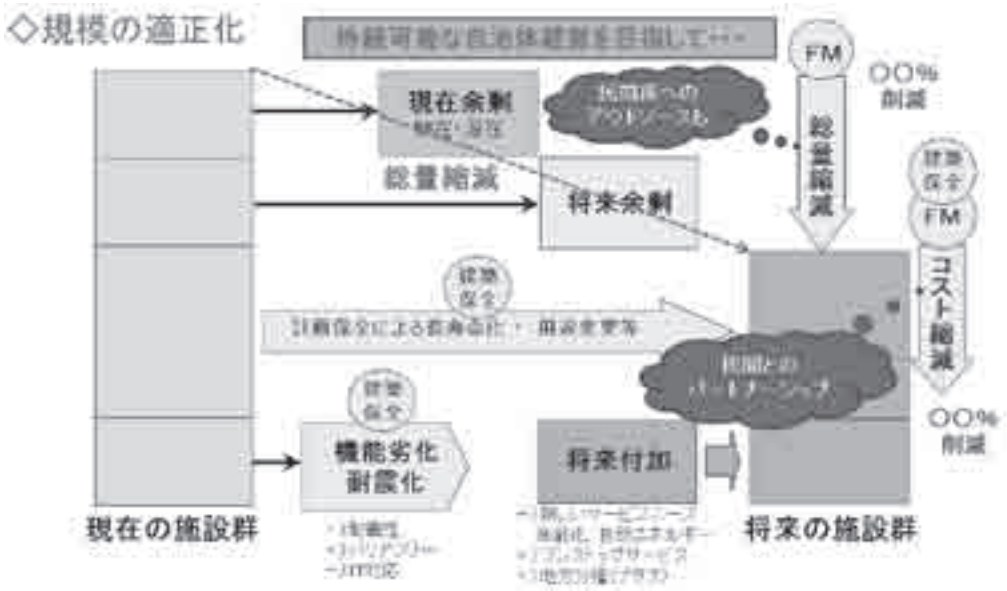


平成２５年度佐倉市視察資料「佐倉市におけるＦＭの取り組み」より引用

（ウ）「施設管理」から「施設経営」へ

市有施設のデータを整理し、耐震化や機能附加、計画保全による長寿命化などの適正化を図る。また、市有施設等の顕在余剰、潜在余剰及び将来余剰などを洗い出し、総量縮減を図ることにより全体最適化を目指す。

図表　公共施設の適正化



平成２５年度佐倉市視察資料「佐倉市におけるＦＭの取り組み」より引用

オ　今後の展望（佐倉市からの聞き取り内容）

市有施設・設備、土地といったファシリティに関して、市全体の視点から、経営の効率化、コストの縮減、安全性の向上、顧客（市民）満足・職

員満足の向上、環境負荷の低減を行う必要がある。そのために、公共施設の利用状況調査や施設評価手法等を研究し、有効活用や適正規模化等の検討を行い、新規指定管理者制度の導入や公共施設の再配置・複合化につなげていきたいと考えている。

また、学術機関との連携、先進地視察・研究会等への参加により、様々な情報と知見を取り入れ、佐倉市のＦＭを推進していきたいと考えている。

（２）青森県の事例【組織後行／財政・管財】

ア　成功のポイント

・庁内ベンチャー制度により職員提案を実践する機会
・人（複数のやる気ある職員をＦＭサイクルが一回りするまで張り付ける）
・事務職と技術職のチーム
・検討段階からのぶれない方針づくりと、短期の成果を実現する

上記により財務部門と結びついた組織後行型の成功例である。

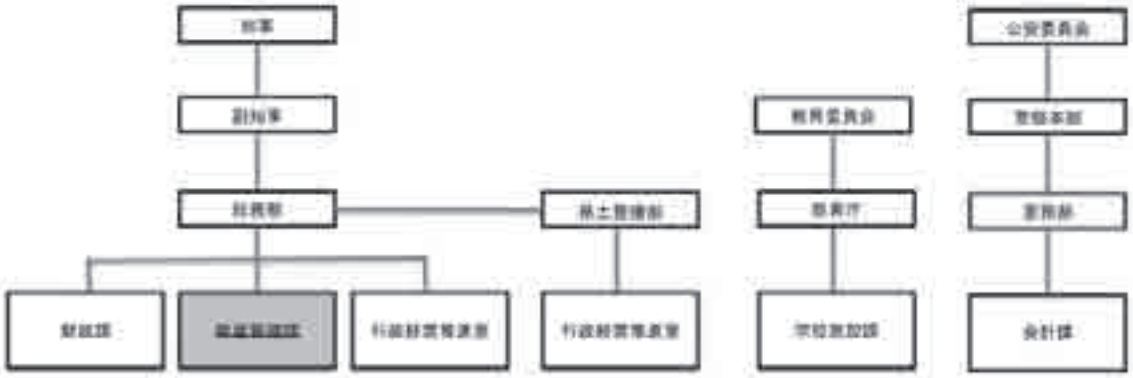
イ　ＦＭ組織の位置付け

図表　青森県の事務分担

財産管理課	ファシリティマネジメントの推進、県有財産の総合調整等 本庁舎・合同庁舎及び合同公舎の修繕 知事部局公所・出先機関の修繕の予算措置と令達（100 万円未満）
各知事部局	改修・修繕（250 万円未満）
学校施設課	県立学校・教育公舎の改修・修繕
会計課	警察本部施設・警察公舎の改修・修繕
建築住宅課	県有建築物の新築・増築・改築・大規模改修及び改修（250 万円以上）

青森県提供資料より抜粋

図表　青森県の組織図



青森県提供資料より抜粋

ウ　組織の業務分掌

財産管理課分掌事務

（１）ファシリティマネジメントに関すること

（２）公有財産の総括に関すること

（３）普通財産の管理及び処分に関すること

（４）民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進の総括に関すること

（５）庁舎の管理及び運営の総括並びに本庁舎及び合同庁舎の管理及び運営に関すること

（６）公舎の管理及び運営の総括並びに合同公舎の管理及び運営に関すること

（７）県有建築物（県営住宅を除く。）及びその付帯施設の修繕に関すること

（８）車両保管庫の管理に関すること

（９）管理特別会計（光熱水費及び自動車の保管に係るものに限る。）に関すること

課長
- ファシリティマネジメント・財産グループ　8名
- 施設管理グループ　10名

青森県提供資料より抜粋

エ　ＦＭ組織立ち上げの経緯

2001 年 県行革見直しの意見に”ファシリティマネジメント”登場
青森県行政改革大綱における位置付け
2002 年 政策形成推進調査研究事業での FM 導入調査研究（チーム FM　全庁 11 名）
2003 年 庁内ベンチャー制度に職員 5 名で提案し、知事が採択
「県有施設運営における FM 導入推進事業」
2004 年 新設の行政経営推進室に、提案者 5 名を FM 担当として配置
維持管理業務の支援とコスト削減→2 か月で 2 億 6 千万円の削減
2005 年 事務事業の「枠組」づくり→FM 推進体系
必要になる「道具」づくり→施設評価手法＆LCC 試算手法
2006 年 全県有施設で施設情報システムを稼働
廃止施設等の利活用と県有施設の利用調整を開始
「青森県県有施設利活用方針」を制定
2007 年 公有財産管理の取組の充実強化のため財産管理課を新設
県の正規の事務事業に「ファシリティマネジメントに関すること」
庁内に「県有不動産利活用推進会議」を設置
2008 年 宅地建物取引業者への売却業務委託等を導入
執務スペースの標準化に着手
2009 年 施設管理者による「長期保全計画書」作成を支援
2010 年 資産戦略・実施計画の策定着手・全庁チェックシステムの構築検討
2011 年 全国知事会先進政策バンク「優秀政策」受賞

青森県提供資料より抜粋

（３）鎌倉市の事例【組織後行／企画・行革】

ア　成功のポイント

鎌倉市は、目前の課題に向き合い解決しながら、次の課題解決に向けて組織の形を変えながらＦＭの取組を行うといった組織後行の成功事例と言える。

平成 18 年度に「公共施設の全市的配置計画策定検討会」を立ち上げ、個別の公共施設の課題や約 32 ヘクタールの深沢地域国鉄跡地への公共施設の導入機能の検討等を行う。

現在の公共施設再編の検討の流れは、近隣自治体などの公共施設白書の動きをきっかけに公共施設の更新問題に対応するためであり、公共施設白書作成から始める。

平成 23 年度に特命担当である政策創造担当が白書を作成し、平成 24 年度に設置された担当課長を含めた 3 人からなる企画部門の公共施設再編推進担当が今までの業務を引き継ぎ、公共施設再編計画基本方針を策定・公表している。

再編計画の策定に当たっては、横のつながりが必須のため、財政部門、営繕部門、企画部門等からなる公共施設再編運営会議を組織し意識共有を図っている。

また、耐震化事業については、平成 24 年度から経営企画課が事業を総合計画実施計画に位置付けて一元管理している。

図表　鎌倉市公共施設再編の主な取組経緯

図表　公共施設再編についての主な取組経緯

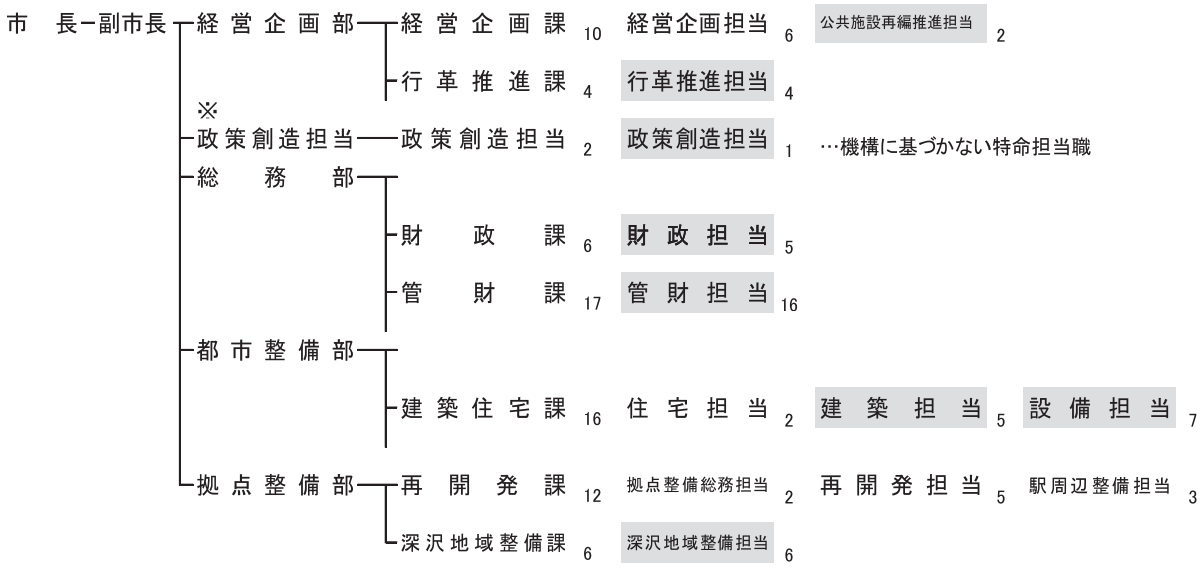
平成18年度	公共施設の全市的配置計画策定検討会設置（庁内組織）
平成19年度	鎌倉市耐震改修促進計画
平成21年度	公共施設白書作成への取組開始
平成22年度	施設白書研究会参加（入間市、取手市、武蔵野市）
平成23年7月	鎌倉市公共建築物耐震対策に関する基本方針策定
平成24年3月	鎌倉市公共施設白書作成 維持保全システム構築
4月	経営企画部経営企画課公共施設再編推進担当設置 （白書の詳細分析など再編計画策定への取組本格開始）
10月	鎌倉市公共施設再編計画策定委員会設置（外部組織）
平成25年1月	「鎌倉市公共施設再編計画基本方針（案）」パブリックコメントの実施
2月	「公共施設のあり方を考えるシンポジウム」開催

平成 25 年度鎌倉市視察資料『鎌倉市公共施設再編計画基本方針』より引用

イ　ＦＭ組織の位置付け

企画部門に公共施設再編担当が設置され、再編計画基本方針を策定している。財政部門、営繕部門等も含めた連携は、公共施設再編計画策定庁内検討会を設置して行っている。

図表　鎌倉市組織図（ＦＭ関連）　（平成25年4月1日現在。数字は職員数）



平成 25 年度鎌倉市視察資料『鎌倉市公共施設再編計画基本方針』より引用

ウ　組織の業務分掌

経営企画課（公共施設再編推進担当）

―中略―

(14) 都市整備の構想(拠点整備部所管事項を除く。)に関する企画及び調整についての事項

(15) 公共施設の再編に関する企画及び調整についての事項

エ　今後の展望（鎌倉市からの聞き取り内容）

職員体制を充実させていくことを考えている。現在の３人(担当課長含む)からの増員を検討中である。

施設の保全に関する予算が原課要求となっていることについては、今後、組織の理想として計画を推進する「再編部門」と、営繕と管財を統合して再編計画に基づく保全、長寿命化やＦＭを推進する「財産管理部門」による連携を行い、加えて一定規模の財源が確保されることが望ましいと考えている。

３　固定資産台帳について

地方公共団体における財務書類の活用と公表について
2010 年(平成 22 年)3 月　地方公会計の整備促進に関するワーキンググループより抜粋

Ⅰ　地方公会計整備の意義
１　財務書類整備の目的

地方公共団体において財務書類を整備する目的については、「新地方公会計制度研究会報告書」（平成 18 年 5 月）の中で、「地方分権の進展に伴い、これまで以上に自由でかつ責任ある地域経営が地方公共団体に求められている。そうした経営を進めていくためには、内部管理強化と外部へのわかりやすい財務情報の開示が不可欠である。」とされており、具体的な目的として、①資産・債務管理、②費用管理、③財務情報のわかりやすい開示、④政策評価・予算編成・決算分析との関係付け、⑤地方議会における予算・決算審議での利用が挙げられています。

これらの目的は、「説明責任の履行」と「財政の効率化・適正化」という観点からさらに整理することができます。すなわち、③財務情報のわかりやすい開示は、地方公共団体の説明責任の履行に資するものであり、①資産・債務管理、②費用管理、④政策評価・予算編成・決算分析との関係付け、⑤地方議会における予算・決算審議での利用は、内部管理強化を通じて最終的に財政の効率化・適正化を目指すものであるといえます。

Ⅲ 財務書類の内部管理への活用
５　資産の適正な管理
（１）資産管理への活用

財務書類の作成過程においては、資産評価が行われるとともに固定資産台帳が整備されます。これにより、従来、部署ごとに公有資産台帳や道路台帳等により管理していたものが、評価額等も含めたストック情報として一元的に管理されることになるため、資産の有効活用策の検討など、全庁的な観点からの適正な資産管理が可能となります。

また、固定資産台帳を整備する場合には、財務書類の作成に必要な項目だけでなく、追加の項目を併せて調査することにより、より戦略的な台帳整備を行うことができます。

■ 固定資産台帳整備の効果

・ 管理を一元化する効果

固定資産台帳による資産情報の一元管理により、全庁的な観点での資産把握や検討が可能となります。

・ 資産・債務改革につなげていくための母集団を特定する効果

保有資産を特定することにより、有効活用や経費圧縮を検討する上での、対象資産（母集団）が特定されます。

・ 分析等に活用する効果

固定資産台帳により一元的に整備された資産情報（資産価格、耐用年数、減価償却費、維持費、管理費等）をもとに、行政コストの分析や資産管理の将来推計などの活用を行うことができます。

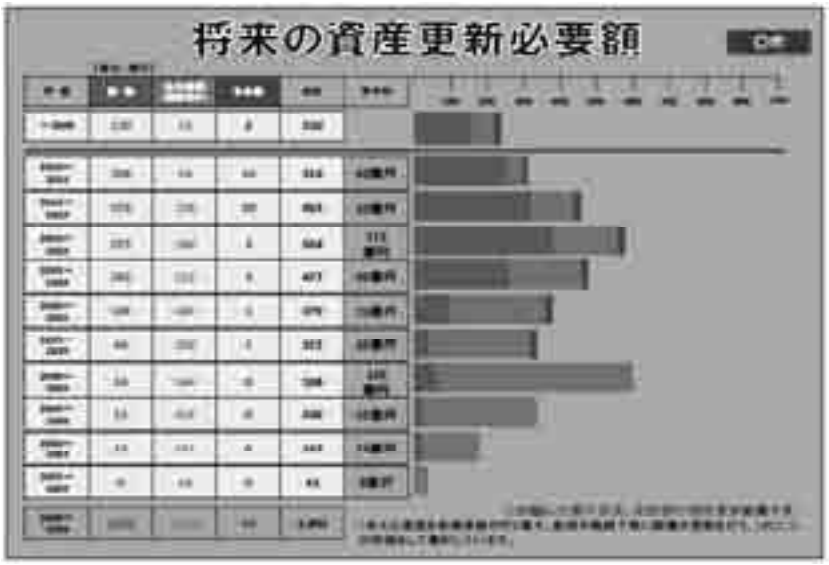
・ 調査（棚卸）過程で再確認する効果

資産の調査（棚卸）の過程で、権利の確定が不十分な資産や無償貸付資産など様々な課題を把握することができます。

【例】将来の資産更新必要額の推計

地方公共団体の将来の資産更新必要額について、①全ての資産を取得原価で作り直す、②耐用年数終了時に設備の更新を行う、という二つの前提に基づいた場合、下表のような推計を行うことができる。

これによると、例えば、〇市においては 2020 年～2024 年を中心に資産更新が集中することが想定されることから、これを見通した財政運営を行う必要性が認識されるとともに、維持補修など資産の延命化による更新時期の平準化や、施設の用途・必要性の見直しを検討するなど、計画的な資産管理が可能となる。



※ 「公共施設（道路含む）」には、道路、橋梁、下水などのインフラ資産が計上されています。「その他」には、物品、機械器具、工作物などが計上されています。

４　データベースについて

■ＦＭ使用データリスト

ＦＭの取組を先進的に行っている浜松市、武蔵野市、佐倉市及び青森県の４自治体にて使用している最低限必要なＦＭデータ項目である。

FM使用データリスト

大項目	小項目	青森県	武蔵野市	佐倉市	浜松市
概要データ	名称	○	○	○	○
	財産区分	○			○
	利用圏域別区分				○
	主管課	○		○	
	利用用途	○		○	○
	敷地面積	○		○	
	敷地面積（借地面積と借地面積以外の土地面積を区分）				○
	地目				○
	借地料				○
	借地位置				○
	所在地	○	○	○	
	用途地域	○		○	
	設置目的			○	○
	施設設置根拠				○
	補助金の有無			○	○
	建物用途	○	○	○	
	建設年度or築年数	○	○	○	○
	床面積	○	○	○	○
	建物構造	○	○	○	○
	階数	○	○	○	○
コストデータ	収入状況（使用料・手数料、国県支出金等、内訳は自治体により細分し活用）		○	○	○
	光熱水費等	○	○	○	○
	建物管理委託費	○	○	○	○
	土地建物賃借料		○	○	
	その他物件費		○	○	○
	人件費		○	○	○
	事業委託費		○	○	○
	純行政コスト（支出－収入）				○
	減価償却相当額		○		○
	大規模修繕費	○	○	○	○
	改修、修繕費	○	○	○	○
	保有資産価格				○
	建設費	○			
保全データ	増改築等の履歴	○	○	○	○
	修繕履歴	○	○	○	○
	設備仕様情報	○	○		○
	老朽化情報	○	○	○	○
	バリアフリー情報	○	○	○	○
	環境情報	○	○	○	○
	耐震情報、IS値	○	○	○	○
	耐用年数	○	○		○
利用・運営データ	利用状況（主な利用者、利用人数、定員数、利用コマ数/年、蔵書数、入居数等、内訳は自治体の施設利用状況により細分し活用）		○	○	
	運営等（運営主体、運営人員等）		○	○	○
	指定管理期間			○	○
	施設利用度	○			
	利用者満足度	○			

（本研究会作成）

■公共施設白書作成使用データ

住民説明用の資料としても用いられる公共施設白書のデータの構成項目である。

		浜松市	武蔵野市	佐倉市	習志野市
既存統計データ	人口推移	○	○	○	○
	人口構成の予測		○		○
	区分別人口推移				○
	区別人口推移・年齢別推計	○			
	財政状況（歳入・歳出）	○	○	○	
	上記項目別数値	○	○	○	
	土地建物ごとの保有面積	○	○※1		○
	財産種別の分類	○	○※1		
	用途別土地（建物）の保有状況		○※1		○
基本情報	財産区分	○			
	利用圏域別区分	○	○		○
	利用用途	○	○	○	
	土地面積	○	○※2		○
	地目	○			
	借地面積	○			
	借地料	○			
	総面積	○			
	借地位置	○			
	施設設置根拠	○			
	運営主体	○	○	○	○
	指定管理期間	○		○	
	設置目的	○	○	○	○
	建物延べ床面積	○	○	○	○
	階数	○	○		
	構造	○			○
	建築年月日	○	○	○	○
	補助金有無	○	△※3		
	IS値	○			
	主な利用者	○	△※4		
	耐用年数	○			
	保有資産価格		○		
	築年数	○	○	○	
	光熱水費	○	○	○	○
	老朽化情報	○	○		
	耐震情報	○	○		
	運営人員		○		○
	自治体財政状況			○	○
	工事履歴	○		○	
	環境負荷状況		○		
	バリアフリー適合状況		○		
収入・支出	使用料・手数料	○	○	○	○
	国県支出金	○	○	○	
	その他収入	○	○	○	○
	人件費	○	○	○	○
	物件費（委託料）	○	○	○	○
	物件費（修繕費）	○	○	○	○
	物件費（その他）	○	○	○	○
	指定管理料（事業費）	○	○	○	
	減価償却費	○	○	○	○
	その他	○	○	○	
	収支差額	○	○	○	○

			浜松市	武蔵野市	佐倉市	習志野市
利用状況		利用コマ数	○	○※5	○	
		利用可能コマ数／年	○	○※6	○	
		利用人数／年	○	○	○	○
		開館人数／年	○		○	
		定員数（人）	○	△※7	○	○
		貸出冊数／年（冊）	○	○※8	○	○
		蔵書数（冊）	○	○	○	○
		入居数（戸）	○		○	
		入居可能戸数（戸）	○		○	
その他		スペース構成		○		
指標データ	財務評価	単位面積当たりコスト（円）	○	○※9		
		1人当たりのコスト（円）	○	○		○
		1日開館当たりのコスト（円）	○			
		1定員当たりのコスト（円）	○			
		1冊当たりのコスト（円）	○	○※10		○
		1戸当たりのコスト（円）	○			
	供給評価	施設利用率（%）	○	○※11		○
		1日当たり（人）	○			○
		貸出率（%）	○			
		入居率（%）	○			
		定員一人当たりの建物床面積				○
		人口1人あたりの保有面積（土地・建物）	○			
		保有財産の他市との比較	○			
	経年状況	平均築年数			○	○
		残存価格	○			
	その他	各統計データの他市との比較	○			
		用途及び区別による施設数	○		○	
		LCC累積表				

※1：白書P13以降が該当
※2：建物とは別に集計
※3：文章にて表現有り
※4：潜在利用者の分類・人数把握を行っている
※5：白書中「イ文化・集会施設」の年間利用件数が該当
※6：上記と併せて稼働率を掲載より該当
※7：保育園・幼稚園のみ掲載
※8：年間貸出件数が該当
※9：単位面積当たりのコストが該当
※10：利用1件あたりコストが該当
※11：稼働率という表現で掲載有り

（本研究会作成）

■データベース「統一フォーマット」

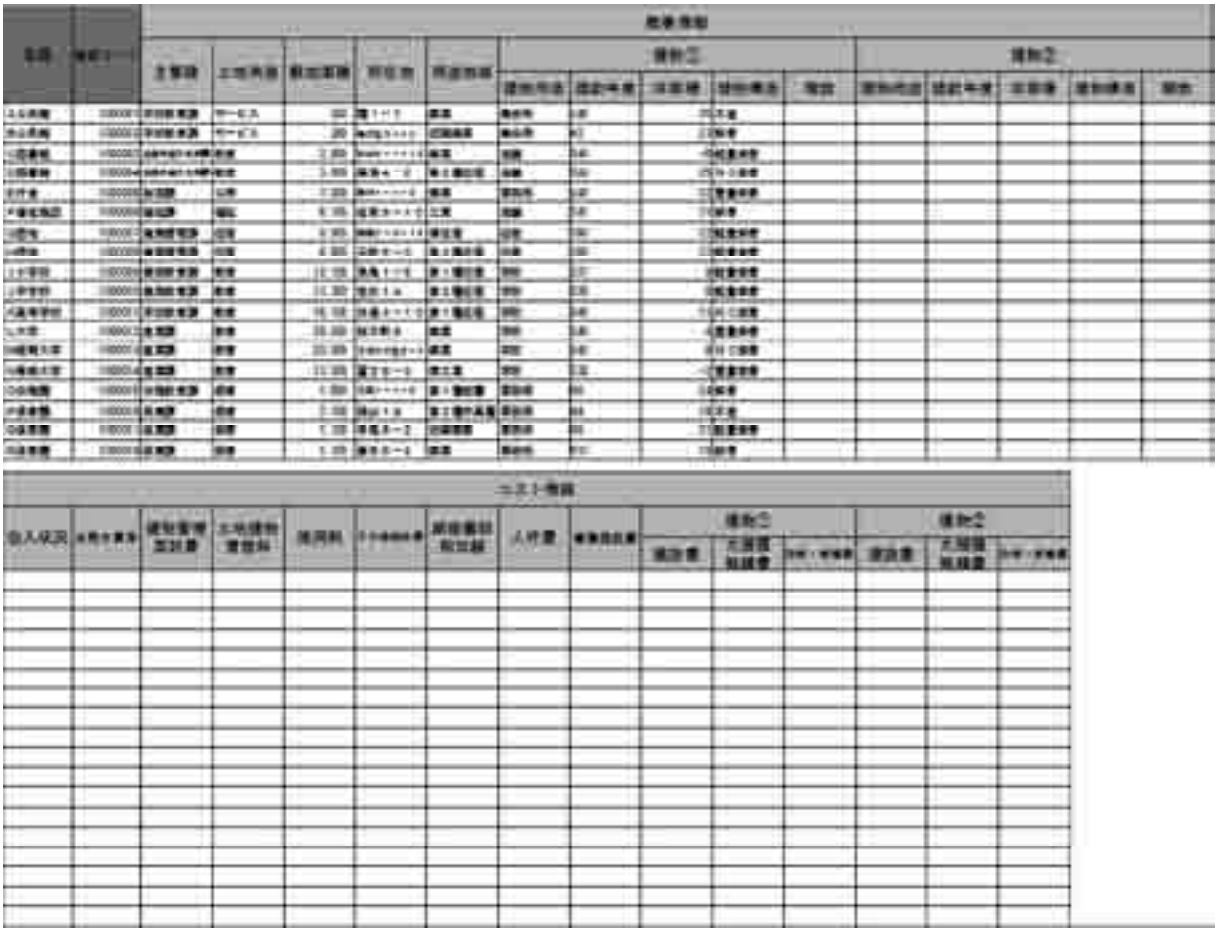
収集したデータを一元管理するためのデータベースである。

●入力画面



（本研究会作成）

●建物データベース



（本研究会作成）

●利用・運営データベース

名称	施設コード	利用・運営情報				
		利用状況	運営等	指定管理期間	施設利用度	利用者満足度
A公民館	1000001	利用中	直営		55	50
B公民館	1000002	利用中	直営		30	10
C図書館	1000003	閉館	直営		0	0
D図書館	1000004	利用中	ﾊｰﾓﾆｰﾎｰﾙ	H25～H30	98	25
E庁舎	1000005	利用中	直営		78	40
F福祉施設	1000006	利用中	直営		79	38
G団地	1000007	利用中	直営		100	50
H団地	1000008	利用中	直営		100	70
I小学校	1000009	閉校	直営		0	0
J中学校	1000010	利用中	直営		68	73
K高等学校	1000011	利用中	直営		84	69
L大学	1000012	利用中	直営		99	53
M短期大学	1000013	利用中	直営		65	27
N専修大学	1000014	利用中	直営		61	33
O幼稚園	1000015	利用中	直営		71	75
P保育園	1000016	利用中	社会福祉協議会	H23～H28	82	96
Q保育園	1000017	利用中	直営		100	97
R保育園	1000018	利用中	直営		88	87

（本研究会作成）

●保全データベース

名称	施設コード	保全情報						
		増改築等の履歴	修繕履歴	設備仕様情報	バリアフリー情報	環境性能情報	耐震情報・IS値	耐用年数
A公民館	1000001	H12.2.3 H16.6.8	H5.5.4 H25.3.25	空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化、LED照明	耐震補強済み	35
B公民館	1000002	H16.8.16		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化	新耐震基準	23
C図書館	1000003			単一ダクト、高架水槽、受変電開放型	×車いす使用駐車場無		IS値 0.5 耐震補強必要	−5
D図書館	1000004	H24.7.16	H9.10.26	空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	LED照明	新耐震基準	35
E庁舎	1000005	H21.7.27		ビルマルチ型、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化	耐震補強済み	32
F福祉施設	1000006			吸水式冷温水+ファンコイル、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	壁面緑化	耐震補強済み	31
G団地①	1000007−1			ファンコイル、高架水槽	×		IS値 0.5 耐震補強必要	22
G団地②	1000007−2			ファンコイル、高架水槽	×		IS値 0.5 耐震補強必要	22
H団地	1000008	S59.9.19		ファンコイル、高架水槽	×		IS値 0.5 耐震補強必要	9
I小学校①	1000009−1	H21.8.19		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	8
I小学校②	1000009−2	H22.8.21		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	13
I小学校③	1000009−3	H22.8.26		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	4
J中学校	1000010	H21.3.30		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	屋上に太陽光パネル	耐震補強済み	6
K高等学校	1000011	S51.9.1 S62.8.28 H10.8.27 H25.8.30	S55.7.29 S63.10.9	空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○		耐震補強済み	−2
L大学	1000012	S61.2.26 H17.8.23		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○		耐震補強済み	24
M短期大学	1000013			空冷ヒートポンプパッケージ方式、高架水槽、受変電開放型	×EV無		IS値 0.4 耐震補強必要	19
N専門学校	1000014			空冷ヒートポンプパッケージ方式、高架水槽、受変電開放型	×EV無		IS値 0.4 耐震補強必要	21
O幼稚園	1000015	H13.3.13		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	×		新耐震基準	18
P保育園	1000016			空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	×		新耐震基準	16
Q保育園	1000017	H25.8.19		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○	LED照明	新耐震基準	34
R保育園	1000018	H21.8.19		空冷ヒートポンプパッケージ方式、ポンプ直送、受変電閉鎖型	○		新耐震基準	31

（本研究会作成）

●施設カルテ

Ⅰ　資産の基本情報											
ID	1000004	施設名	D図書館								
所在地（町名・番地）		高須4－2					主管課	生涯学習文化財課			
財産区分		教育	利用圏域別区分	第2種住居			利用用途	店舗			
土地情報	敷地面積	3,000	㎡	地目	宅地	建物情報	延べ床面積	1,800	㎡		
	借地面積	0	㎡	借地料（円／年）	0		階数	2			
	総面積	3,000	㎡	借地位置	－		構造	RC鉄骨			
施設情報	設置根拠	生涯学習支援条例第3条		運営主体	Kホールディングス		建築年月日	H24.6.16			
							建物用途	図書館			
	指定管理期間	H25～H30					補助金有無	有	IS値	0.7	
	設置目的	市民へ図書の貸し出しを行い、市民の教育水準の向上を図る。				主な利用者	市民、近隣への通勤者				

Ⅱ　運営情報					Ⅲ　施設評価情報				
項目		H25（円）	H24（円）	前年比（%）		項目	H25	H24	用途別平均値
収入	使用料・手数料	12,436,000	7,873,300	158.0%	財務評価	純行政コスト／面積（円）	10,313.3	80,671.2	45,492.28
	国県支出金	0	120,113,000	0.0%		1人当たりのコスト（円）	1,326.0	20,167.8	10,746.90
	その他収入	100,000	1,000,000	10.0%		1日開館当たりのコスト（円）	78,000.0	1,120,433.8	599,216.90
	収入計（A）	12,536,000	128,986,300	9.7%		1冊当たりのコスト（円）	35.7	484.0	259.86
支出	人件費	6,000,000	4,000,000	150.0%					
	物件費（委託料）								
	物件費（修繕費）								
	物件費（その他）								
	指定管理料	24,000,000	16,000,000	150.0%	供給評価	項目	H25	H24	用途別平均値
	建設費		350,000,000	0.0%		施設利用率（%）	79.2%	100.0%	89.6%
	大規模改修費					1日当たり（人）	58.8	55.6	57.2
	減価償却相当額	1,000,000				貸出率（%）	35%	30%	32.3%
	その他	100,000	1,000,000	10.0%					
	支出計（B）	31,100,000	371,000,000	8.4%					
純行政コスト（B-A）		18,564,000	242,013,700	7.7%					
利用状況	利用コマ数／年	285	240	118.8%	数値評価	総合判定		S	
	利用可能コマ数／年	360	240	150.0%		評価（5が最高、1が最低）			
	利用人数／年	14,000	12,000	116.7%					
	開館日数／年	238	216	110.2%					
	貸出冊数／年（冊）	180,000	150,000	120.0%		財務判定	4	5段階中	
	蔵書数（冊）	520,000	500,000	104.0%		供給判定	5	5段階中	

（本研究会作成）

● ＦＭ取組選択画面

保有財産の最適化	縮減・集約化	GO
	新規設置	GO
	借地への対応	GO
	類似施設競争原理	GO
	民間ノウハウ活用	GO
保有財産の利活用	行政財産の有効活用	GO
	普通財産の活用	GO
維持管理コスト最適化と環境対策	維持管理コスト最適化	GO
	環境配慮	GO
長寿命化		GO

（本研究会作成）

●ＦＭ取組別項目比較表

FM取組方針	保有財産の最適化
FM取組	縮減・集約化

名称	施設コード	概要情報												
		敷地面積	所在地	建物①					建物②					
				建物用途	建設年度	床面積	建物構造	階数	建物用途	建設年度	床面積	建物構造	階数
A公民館	1000001	300	曙１－１	集会所	S45	150	木造	1					
B公民館	1000002	280	緑が丘３－１０	集会所	H2	120	鉄骨	1					
C図書館	1000003	2,500	松山５－１－１２	店舗	S40	1,500	軽量鉄骨	2					
D図書館	1000004	3,000	高須４－２	店舗	H24	1,800	ＲＣ鉄骨	2					
E庁舎	1000005	7,800	岸川１－１－３	事務所	S42	4,700	重量鉄骨	4					
F福祉施設	1000006	5,100	在民５－１０	店舗	S41	2,000	鉄骨	3					
G団地	1000007	8,800	御座２－９－１８	住居	S50	4,000	軽量鉄骨	5	倉庫	S55	200	鉄骨	1
H団地	1000008	6,500	元町６－３	住居	S50	3,000	軽量鉄骨	5					
I小学校	1000009	12,100	飛鳥１－８	学校	S37	6,700	軽量鉄骨	3	事務所	S43	1000	鉄骨	2
J中学校	1000010	13,300	老松１４	学校	S36	7,000	軽量鉄骨	3					
K高等学校	1000011	15,100	日進４－１０	学校	S49	6,500	ＲＣ鉄骨	5					
L大学	1000012	28,000	桜木町９	学校	S40	15,000	重量鉄骨	4					
M短期大学	1000013	20,000	きぼうが丘６－１	学校	S42	12,000	ＲＣ鉄骨	3					
N専修大学	1000014	13,000	富士６－３	学校	S38	5,500	重量鉄骨	6					
O幼稚園	1000015	1,500	大成１－１－３	事務所	H6	1,000	鉄骨	2					
P保育園	1000016	2,100	緑山１９	事務所	H4	1,200	木造	2					
Q保育園	1000017	1,700	寺尾８－２	事務所	H8	800	軽量鉄骨	2					
R保育園	1000018	1,100	春日６－４	事務所	H12	450	鉄骨	2					

コスト情報														
収入状況	光熱水費等	建物管理委託費	土地建物賃借料	使用料	その他物件費	減価償却相当額	人件費	事業委託費	建物①			建物②		
									建設費	大規模修繕費	改修・修繕費	建設費	大規模修繕費	改修・修繕費

保全情報			利用・運営情報				
増改築等の履歴	修繕履歴	耐用年数	利用状況	運営等	指定管理期間	施設利用度	利用者満足度

（本研究会作成）

■新指標「FCP」

施設保全の新指標である。FCP：Facility Condition Point

●保全指標

施設名称	棟名称	耐震補強	修繕				バリアフリー改修					
			屋上防水	建具改修	外壁改修	トイレ改修	手すり設置	車いす使用者用トイレ	スロープ	点字ブロック	エレベーター	車いす使用者用駐車場
A学校	教室棟	1,000	10	0	5	0	10	10	10	10	10	10
	管理棟											
	体育館											
	食堂棟											
B学校	教室棟											
	管理棟											
	体育館											
	食堂棟											

環境改修			劣化改修	既存不適格	建築小計	換気設備居室（火気使用室を除く）	換気設備調理室等の火気使用室	排煙設備	予備電源	非常用照明	給水設備及び排水設備	設備小計	合計
太陽光パネル	LED電気	壁面緑化		防火シャッター									
0	10	0	200	10	1,295	0	0	0	0	0	10	10	1,305

（本研究会作成）

●（例）Ａ学校

項目		教室棟	管理棟	体育館	食堂棟		
耐震補強		1,000					
修繕	屋上防水	10					
	建具改修	0					
	外壁改修	5					
	トイレ改修	0					
バリアフリー改修	手すり設置	10					
	車椅子使用者用トイレ	10					
	スロープ	10					
	点字ブロック	10					
	エレベーター	10					
	車いす使用者用駐車場	10					
環境改修	太陽光パネル	0					
	LED電気	10					
	壁面緑化	0					
緊急改修		200					
既存不適格	防火シャッター	10					
建築小計		1,295					
換気設備　居室（火気使用室を除く）		0					
換気設備　調理室等の火気使用室		0					
排煙設備		0					
予備電源		0					
非常用照明		0					
給水設備及び排水設備		10					
緊急改修		0					
設備小計		10					
全体合計		1,305					

外壁のモルタル落下の危険性（100）と防火シャッター挟まれ防止未整備（100）の合計で200を加算

記入要領

○耐震診断の結果、耐震補強が必要で耐震補強未実施の場合は耐震補強欄に１０００を入力。
○耐震補強以外の欄は、未整備及び改修の更新時期が超過している場合、原則０～１０を入力。なお、現地調査により、加減は可能（※１）。ただし、緊急改修が必要（※２）になるなどの重要度により、緊急改修に１００を入力。
　緊急改修は加点である。例）外壁のモルタル片落下のおそれがあり、危険と判断した場合、外壁改修を１０とし、緊急改修を１００と入力。結果、合計１１０の増加となる。

※１　例として、改修の更新時期が超過しているが、現地調査により劣化が見られない場合は、数値を減じること。また、改修の更新時期を迎えていないが、老朽化が著しい場合など改修が必要な場合は、数値を入力すること。

※２　例として、外壁等のモルタル片が落下する恐れがあるなど、緊急に改修しないと施設利用者がけが等をする危険性がある場合。

（本研究会作成）

●項目追加した保全調査票

教室棟（建築）

教室棟　　建築

大項目	中項目	小項目	数値
	耐震補強	耐震診断のIS値が基準を超えてない場合等	1,000
修繕	屋上防水	屋上面の劣化及び損傷の状況	5
		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	4
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	0
		金属笠木の劣化及び損傷の状況	0
		排水溝（ドレーン含む。）の劣化及び損傷の状況	1
	建具改修	サッシ等の劣化及び損傷の状況	0
		はめ殺し窓のガラスの固定状況	0
	外壁改修	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	0
		タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	5
		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	0
		金属系パネル（帳壁含む。）の劣化及び損傷の状況	0
		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	0
	トイレ改修	防水面の劣化及び損傷の状況	0
		トイレブースの劣化及び損傷の状況	0
バリアフリー改修	手すり設置	男性用小便器の手すり未整備	10
	車椅子使用者用トイレ		10
	スロープ	スロープ未整備	10
	点字ブロック		10
	エレベーター		10
	車いす使用者用駐車場		10
環境改修	太陽光パネル		0
	LED電気		10
	壁面緑化		0
	緊急改修	バルコニー手すりのぐらつきや外壁モルタルのはがれ等	200
既存不適格	防火シャッター	遮煙装置未整備	5
		挟まれ防止装置未整備	5
計			1,295

（本研究会作成）

●教室棟（設備）

教室棟	設備		
項目			数値
換気設備　居室（火気使用室を除く）			
機械換気設備	機械換気設備(中央管理方式の空気調和設備を含む。)の外観	外気取り入れ口及び排気口への雨水等の防止措置の状況	
		外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況	
		各室の給気口及び排気口の設置位置	
		給気口、排気口及び居室内の空気の取り入れ口の取付けの状況	
		風道の取付けの状況	
		風道の材質	
		給気機及び排気機の設置の状況	
		換気扇による換気の状況	
	機械換気設備(中央管理方式の空気調和設備を含む。)の性能	各系統の換気量の状況	
		各室の換気量の状況	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
中央管理方式の空気調和設備	空気調和設備の主要機器及び配管の外観	空気調和設備の設置の状況	
		空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況	
		空気調和設備の運転の状況	
		空気ろ過器の点検口	
		冷却塔と建築物の他の部分との離隔距離	
	空気調和設備の性能	各室の温度	
		各室の相対湿度	
		各室の浮遊粉じん量	
		各室の一酸化炭素含有率	
		各室の二酸化炭素含有率	
		各室の気流	
		各室の吹き出し空気の分配の状況	
小計			0
換気設備　調理室等の火気使用室			
自然換気設備及び機械換気設備	排気筒、排気フード及び煙突の材質		
	排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況		
	給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の大きさ		
	給気口、排気口及び排気フードの位置		
	給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況		
	排気筒及び煙突の断熱の状況		
	排気筒及び煙突と可燃物、電線等との離隔距離		
	煙突等への防火ダンパー、風道等の設置の状況		
自然換気設備	煙突の先端の立ち上がりの状況（密閉型燃焼器具の煙突を除く。）		
機械換気設備	排気筒に設ける防火ダンパーの設置の状況		
	換気扇による換気の状況		
	機械換気設備の換気量		
防火ダンパー等	防火ダンパーの設置の状況		
	防火ダンパーの取付けの状況		
	防火ダンパーの作動の状況		
	防火ダンパーの劣化及び損傷の状況		
	防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無		
	防火ダンパーの温度ヒューズ		
	壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況		
	連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の位置		
	連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況		
小計			0

排煙設備			
排煙機	排煙機の外観	排煙機の設置の状況	
		排煙風道との接続の状況	
		煙排出口の設置の状況	
		煙排出口の周囲の状況	
		屋外に設置された煙排出口への雨水等の防止措置の状況	
	排煙機の性能	排煙口の開放と連動起動の状況	
		作動の状況	
		電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況	
		排煙機の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
その他	機械排煙設備の排煙口の外観	排煙口の位置	
		排煙口の周囲の状況	
		排煙口の取付けの状況	
		手動開放装置の設置の状況	
		手動開放装置操作方法の表示の状況	
	機械排煙設備の排煙口の性能	手動開放装置による開放の状況	
		排煙口の開放の状況	
		排煙口の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
		煙感知器による作動の状況	
	機械排煙設備排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	排煙風道の劣化及び損傷の状況	
		排煙風道の取付けの状況	
		排煙風道の材質	
		防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況	
		排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況	
	特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	排煙口及び給気口の大きさ及び位置	
		排煙口及び給気口の周囲の状況	
		排煙口及び給気口の取付けの状況	
		手動開放装置の設置の状況	
		手動開放装置の操作方法の表示の状況	
	特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能	排煙口の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
		煙感知器による作動の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	給気風道の劣化及び損傷の状況	
		給気風道の材質	
		給気風道の取付けの状況	
		防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の外観	給気送風機の設置の状況	
		給気風道との接続の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の性能	排煙口の開放と連動起動の状況	
		作動の状況	
		電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況	
		給気送風機の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の吸込口	吸込口の設置の位置	
		吸込口の周囲の状況	
		屋外に設置された吸込口への雨水等の防止措置の状況	
特別避難階段及び非常用エレベーターに関する排煙口及び給気口		排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況	
		給気口の周囲の状況	
可動防煙壁	手動降下装置の作動の状況		
	手動降下装置による連動の状況		
	煙感知器による連動の状況		
	可動防煙壁の材質		
	可動防煙壁の防煙区画		
	中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況		
小計			0

予備電源			
自家用発電装置	自家用発電装置の外観	自家用発電機室の防火区画の貫通措置の状況	
		発電機の発電容量	
		発電機及び原動機の状況	
		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
		空気槽の圧力	
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		燃料及び冷却水の漏洩の状況	
		自家用発電装置の取付けの状況	
		屋内設置の場合の給排気の状況	
		接地線の接続の状況	
		絶縁抵抗	
	自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況	
		始動及び停止の状況	
		運転の状況	
		排気の状況	
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
エンジン直結の排煙機	エンジン直結の排煙機の外観	直結エンジンの設置の状況	
		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		給気管及び排気管の取付けの状況	
		Vベルト	
		接地線の接続の状況	
		絶縁抵抗	
その他	エンジン直結の排煙機の性能	始動及び停止の状況	
		運転の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
小計			0

非常用照明			
照明器具	使用電球、ランプ等の点灯状況		
電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	予備電源	予備電源への切替え及び器具の点灯の状況	
		予備電源の性能	
	照度	照度の状況	
	分電盤	非常用電源分岐回路の表示の状況	
	配線	配電管等の防火区画貫通措置の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	配線	照明器具の取付けの状況及び配線の接続の状況(隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
		電気回路の接続の状況	
		接続部（ただし幹線分岐及びボックス内に限る。）の耐熱処理の状況	
		予備電源から非常用の照明器具間の耐熱処理の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
	切替回路	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	
		蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況	
電池内蔵形の蓄電池	配線及び充電ランプ	充電ランプの点灯の状況	
		誘導灯及び非常用照明兼用器具の専用回路の確保の状況	
電源別置形の蓄電池	蓄電池室の外観	蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況	
		換気の状況	
		蓄電池の設置の状況	
	蓄電池の性能	電圧	
		電解液比重	
		電解液の温度	
	充電器	充電器室の防火区画等の貫通措置の状況	
		キュービクルの取付けの状況	
自家用発電装置	自家用発電装置の外観	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況	
		発電機の発電容量	
		発電機及び原動機の状況	
		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
		空気槽の圧力	
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		燃料及び冷却水の漏洩の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
		自家用発電装置の取付けの状況	
		給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）	
		接地線の接続の状況	
		絶縁抵抗	
		電源の切替えの状況	
	自家用発電装置の性能	始動及び停止の状況	
		音、振動等の状況	
		排気の状況	
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	
小計			0

給水設備及び排水設備			
飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	配管の取付けの状況		
	配管の腐食及び漏水の状況		5
	配管が貫通する箇所の損傷防止措置の状況		5
	継手類の取付けの状況		
	保温措置の状況		
	防火区画等の貫通措置の状況		
	配管の支持金物		
	飲料水系統配管の汚染防止措置の状況		
	止水弁の設置の状況		
	ウォーターハンマーの防止措置の状況		
	給湯管及び膨張管の設置の状況		
飲料水の配管設備	飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ	給水タンク等の設置の状況	
		給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設置の状況	
		給水タンク等の腐食及び漏水の状況	
		給水用圧力タンクの安全装置の状況	
		給水ポンプの運転の状況	
		給水タンク及ポンプ等の取付けの状況	
	給湯設備（循環ポンプを含む。）	給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況	
		ガス湯沸器の取付けの状況	
		給湯設備の腐食及び漏水の状況	
		ガス湯沸器の煙突及び給排気部の構造	
排水設備	排水槽	排水槽のマンホールの大きさ	
		排水槽の通気の状況	
		排水漏れの状況	
		地下街の非常用の排水設備の処理能力及び予備電源の状況	
	排水再利用配管設備（中水道を含む。）	雑用水の用途	
		雑用水給水栓の表示の状況	
		配管の標識等	
		雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況	
		消毒装置	
	衛生器具	衛生器具の取付けの状況	
	排水トラップ	排水トラップの取付けの状況	
	阻集器	阻集器の構造、機能及び設置の状況	
	排水管	公共下水道等への接続の状況	
		雨水排水立て管の接続の状況	
		排水の状況	
		掃除口の取付けの状況	
		雨水系統との接続の状況	
		通気管の状況	
		通気開口部の状況	
		間接排水の状況	
小計			10
緊急改修			
合計			10

（本研究会作成）

●管理棟（建築）

管理棟	建築		
項目			数値
耐震補強			
修繕	屋上防水	屋上面の劣化及び損傷の状況	
		パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	
		金属笠木の劣化及び損傷の状況	
		排水溝（ドレーン含む。）の劣化及び損傷の状況	
	建具改修	サッシ等の劣化及び損傷の状況	
		はめ殺し窓のガラスの固定状況	
	外壁改修	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	
		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	
		金属系パネル（帳壁含む。）の劣化及び損傷の状況	
		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	
	トイレ改修	防水面の劣化及び損傷の状況	
		トイレブースの劣化及び損傷の状況	
バリアフリー改修	手すり設置	男性用小便器の手すり未整備	
	車椅子使用者用トイレ		
	スロープ	スロープ未整備	
	点字ブロック		
	エレベーター		
	車いす使用者用駐車場		
環境改修	太陽光パネル		
	LED電気		
	壁面緑化		
緊急改修			
既存不適格	防火シャッター	遮煙装置未整備	
		挟まれ防止装置未整備	
計			

（本研究会作成）

●管理棟（設備）

管理棟	設備		
項目			**数値**
換気設備	**居室（火気使用室を除く）**		
機械換気設備	機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の外観	外気取り入れ口及び排気口への雨水等の防止措置の状況	
		外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況	
		各室の給気口及び排気口の設置位置	
		給気口、排気口及び居室内の空気の取り入れ口の取付けの状況	
		風道の取付けの状況	
		風道の材質	
		給気機及び排気機の設置の状況	
		換気扇による換気の状況	
	機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の性能	各系統の換気量の状況	
		各室の換気量の状況	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
中央管理方式の空気調和設備	空気調和設備の主要機器及び配管の外観	空気調和設備の設置の状況	
		空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況	
		空気調和設備の運転の状況	
		空気ろ過器の点検口	
		冷却塔と建築物の他の部分との離隔距離	
	空気調和設備の性能	各室の温度	
		各室の相対湿度	
		各室の浮遊粉じん量	
		各室の一酸化炭素含有率	
		各室の二酸化炭素含有率	
		各室の気流	
		各室の吹き出し空気の分配の状況	
小計			
換気設備	**調理室等の火気使用室**		
自然換気設備及び機械換気設備	排気筒、排気フード及び煙突の材質		
	排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況		
	給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の大きさ		
	給気口、排気口及び排気フードの位置		
	給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況		
	排気筒及び煙突の断熱の状況		
	排気筒及び煙突と可燃物、電線等との離隔距離		
	煙突等への防火ダンパー、風道等の設置の状況		
自然換気設備	煙突の先端の立ち上がりの状況（密閉型燃焼器具の煙突を除く。）		
機械換気設備	排気筒に設ける防火ダンパーの設置の状況		
	換気扇による換気の状況		
	機械換気設備の換気量		
防火ダンパー等	防火ダンパーの設置の状況		
	防火ダンパーの取付けの状況		
	防火ダンパーの作動の状況		
	防火ダンパーの劣化及び損傷の状況		
	防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無		
	防火ダンパーの温度ヒューズ		
	壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況		
	連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の位置		
	連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況		
小計			

排煙設備			
排煙機	排煙機の外観	排煙機の設置の状況	
		排煙風道との接続の状況	
		煙排出口の設置の状況	
		煙排出口の周囲の状況	
		屋外に設置された煙排出口への雨水等の防止措置の状況	
	排煙機の性能	排煙口の開放と連動起動の状況	
		作動の状況	
		電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況	
		排煙機の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
その他	機械排煙設備の排煙口の外観	排煙口の位置	
		排煙口の周囲の状況	
		排煙口の取付けの状況	
		手動開放装置の設置の状況	
		手動開放装置操作方法の表示の状況	
	機械排煙設備の排煙口の性能	手動開放装置による開放の状況	
		排煙口の開放の状況	
		排煙口の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
		煙感知器による作動の状況	
	機械排煙設備排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	排煙風道の劣化及び損傷の状況	
		排煙風道の取付けの状況	
		排煙風道の材質	
		防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況	
		排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況	
	特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	排煙口及び給気口の大きさ及び位置	
		排煙口及び給気口の周囲の状況	
		排煙口及び給気口の取付けの状況	
		手動開放装置の設置の状況	
		手動開放装置の操作方法の表示の状況	
	特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能	排煙口の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
		煙感知器による作動の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	給気風道の劣化及び損傷の状況	
		給気風道の材質	
		給気風道の取付けの状況	
		防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の外観	給気送風機の設置の状況	
		給気風道との接続の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の性能	排煙口の開放と連動起動の状況	
		作動の状況	
		電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況	
		給気送風機の排煙風量	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
	特殊な構造の排煙設備の給気送風機の吸込口	吸込口の設置の位置	
		吸込口の周囲の状況	
		屋外に設置された吸込口への雨水等の防止措置の状況	
特別避難階段及び非常用エレベーターに関する排煙口及び給気口		排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況	
		給気口の周囲の状況	
可動防煙壁	手動降下装置の作動の状況		
	手動降下装置による連動の状況		
	煙感知器による連動の状況		
	可動防煙壁の材質		
	可動防煙壁の防煙区画		
	中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況		
小計			

予備電源			
自家用発電装置	自家用発電装置の外観	自家用発電機室の防火区画の貫通措置の状況	
		発電機の発電容量	
		発電機及び原動機の状況	
		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
		空気槽の圧力	
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		燃料及び冷却水の漏洩の状況	
		自家用発電装置の取付けの状況	
		屋内設置の場合の給排気の状況	
		接地線の接続の状況	
		絶縁抵抗	
	自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況	
		始動及び停止の状況	
		運転の状況	
		排気の状況	
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
エンジン直結の排煙機	エンジン直結の排煙機の外観	直結エンジンの設置の状況	
		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		給気管及び排気管の取付けの状況	
		Ｖベルト	
		接地線の接続の状況	
		絶縁抵抗	
その他	エンジン直結の排煙機の性能	始動及び停止の状況	
		運転の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
小計			

非常用照明			
照明器具	使用電球、ランプ等の点灯状況		
電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	予備電源	予備電源への切替え及び器具の点灯の状況	
		予備電源の性能	
	照度	照度の状況	
	分電盤	非常用電源分岐回路の表示の状況	
	配線	配電管等の防火区画貫通措置の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	配線	照明器具の取付けの状況及び配線の接続の状況(隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
		電気回路の接続の状況	
		接続部（ただし幹線分岐及びボックス内に限る。）の耐熱処理の状況	
		予備電源から非常用の照明器具間の耐熱処理の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
	切替回路	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	
		蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況	
電池内蔵形の蓄電池	配線及び充電ランプ	充電ランプの点灯の状況	
		誘導灯及び非常用照明兼用器具の専用回路の確保の状況	
電源別置形の蓄電池	蓄電池室の外観	蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況	
		換気の状況	
		蓄電池の設置の状況	
	蓄電池の性能	電圧	
		電解液比重	
		電解液の温度	
	充電器	充電器室の防火区画等の貫通措置の状況	
		キュービクルの取付けの状況	
自家用発電装置	自家用発電装置の外観	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況	
		発電機の発電容量	
		発電機及び原動機の状況	
		燃料油、潤滑油及び冷却水の状況	
		空気槽の圧力	
		セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況	
		燃料及び冷却水の漏洩の状況	
		計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況	
		自家用発電装置の取付けの状況	
		給排気の状況（屋内に設置されている場合に限る。）	
		接地線の接続の状況	
		絶縁抵抗	
		電源の切替えの状況	
	自家用発電装置の性能	始動及び停止の状況	
		音、振動等の状況	
		排気の状況	
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	
小計			

給水設備及び排水設備			
飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	配管の取付けの状況		
	配管の腐食及び漏水の状況		
	配管が貫通する箇所の損傷防止措置の状況		
	継手類の取付けの状況		
	保温措置の状況		
	防火区画等の貫通措置の状況		
	配管の支持金物		
	飲料水系統配管の汚染防止措置の状況		
	止水弁の設置の状況		
	ウォーターハンマーの防止措置の状況		
	給湯管及び膨張管の設置の状況		
飲料水の配管設備	飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ	給水タンク等の設置の状況	
		給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設置の状況	
		給水タンク等の腐食及び漏水の状況	
		給水用圧力タンクの安全装置の状況	
		給水ポンプの運転の状況	
		給水タンク及ポンプ等の取付けの状況	
	給湯設備（循環ポンプを含む。）	給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況	
		ガス湯沸器の取付けの状況	
		給湯設備の腐食及び漏水の状況	
		ガス湯沸器の煙突及び給排気部の構造	
排水設備	排水槽	排水槽のマンホールの大きさ	
		排水槽の通気の状況	
		排水漏れの状況	
		地下街の非常用の排水設備の処理能力及び予備電源の状況	
	排水再利用配管設備（中水道を含む。）	雑用水の用途	
		雑用水給水栓の表示の状況	
		配管の標識等	
		雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況	
		消毒装置	
	衛生器具	衛生器具の取付けの状況	
	排水トラップ	排水トラップの取付けの状況	
	阻集器	阻集器の構造、機能及び設置の状況	
	排水管	公共下水道等への接続の状況	
		雨水排水立て管の接続の状況	
		排水の状況	
		掃除口の取付けの状況	
		雨水系統との接続の状況	
		通気管の状況	
		通気開口部の状況	
		間接排水の状況	
小計			
緊急改修			
合計			

（本研究会作成）

５　鶴ヶ島プロジェクトについて

【 埼玉県鶴ヶ島市 】

埼玉県の中央部に位置する鶴ヶ島市は、人口 7 万人ほどの小さな自治体であるが、これまで他自治体との合併をすることなく、村から町へ、町から市へと単独で成長を遂げてきた。その背景として、1960 年代から 70 年代の高度経済成長期に伴う郊外都市のベットタウン化があり、鶴ヶ島にも多くの人口が流れ込んだ。

急激な人口増に追われるようにして、小学校を中心とする公共施設の整備も急ピッチで行われ、鶴ヶ島は著しい発展を遂げてきたが、それから 40 年が経過した現在、公共施設の老朽化と再編に伴う財政難が問題となっている。

鶴ヶ島市では、今後 50 年間での公共施設の修繕や建て替えに係る費用を試算したところ、579 億円となった。ところがこれに対して使える予算はおよそ 200 億円であり、現状のままでは財政が行き詰まってしまうという危機に直面している。

鶴ヶ島市はこの現状からの脱却として、事後保全ではなく予防保全の必要性を訴え、2007 年（平成 19 年）には「鶴ヶ島市公共施設の保全の考え方」を作成し、政策・財政・建築の 3 課と所管課とが情報共有し、施設の保全を行うこととした。

平成 21 年度には施設で行った補修や修繕、日常業務や保守点検で見つかった不具合、また解決策などを施設職員自らが記録し、そのデータから得られた修繕・改修方法、それに係る経費などの情報を全庁的な視点で一元的に把握できるようにした「施設修繕情報ボード」を作成した。

この修繕ボードから見えてきた施設の現状を分析した「公共施設修繕白書」を平成 23 年度に、施設の経歴書として統一的に整理した「公共施設診断カルテ」を平成 24 年度にそれぞれ作成し、平成 25 年度にはこれらを活用した「公共施設利用計画書」を作成している。

【 鶴ヶ島プロジェクト 】

保全に対する努めを様々な角度から行っている鶴ヶ島だが、その一方で、施設を利用する利用者、施設費用の担い手となる「市民」全体の満足度向上にも力を入れている。その代表例が「鶴ヶ島プロジェクト」である。きっかけは東洋大学建築学科・藤村龍至専任講師からの「郊外都市の将来像を考える上で、鶴ヶ島市協力の下、住民や関係者のヒアリングを行い具体的な提案を授業の中で行わせてもらえないか」という依頼であった。

鶴ヶ島プロジェクト



写真提供：東洋大学建築学科

鶴ヶ島プロジェクトは、鶴ヶ島市と東洋大学が協働して「鶴ヶ島第二小学校と南公民館を複合施設とし、床面積を縮減した上で、地域住民との交流の場にふさわしい建物を建築する」という仮想プロジェクトである。地域住民はパブリックミーティング[1]に参加し、学生の提案に対して自由に意見を述べることができる。パブリックミーティングの手法は以下のとおりである。

(1) プランナー軸[2]が調査・分析したデータを市民に発表し、鶴ヶ島市が抱える問題の意識共有を図る。

(2) 作家軸・技術者軸[3]が設計した案から毎回９つを選んで参加者に提案し、理想とする公共施設像に近いものを投票により選択する。

(3) 投票による上位４位の案は、市民と模型を囲んでの意見交換を経て、最終投票を行う。

(4) 以上のステップを踏まえて、市民が理想とする公共施設像に最も近い案が１位として選ばれる。

1 パブリックミーティング｜学生による設計案を５回にわたって発表し、市民の意見や要望を頂くワークショップ形式の公開講評会。図面や模型を使ってわかりやすく説明し、多様な意見を拾い上げることを目的とする。頂いた意見は次回に反映させながら設計案を進化させていく。

2 プランナー軸｜鶴ヶ島市の社会的な背景や市が抱える問題などを調査・分析し、市民にわかりやすいよう図やグラフを駆使したパネルで説明を行う。

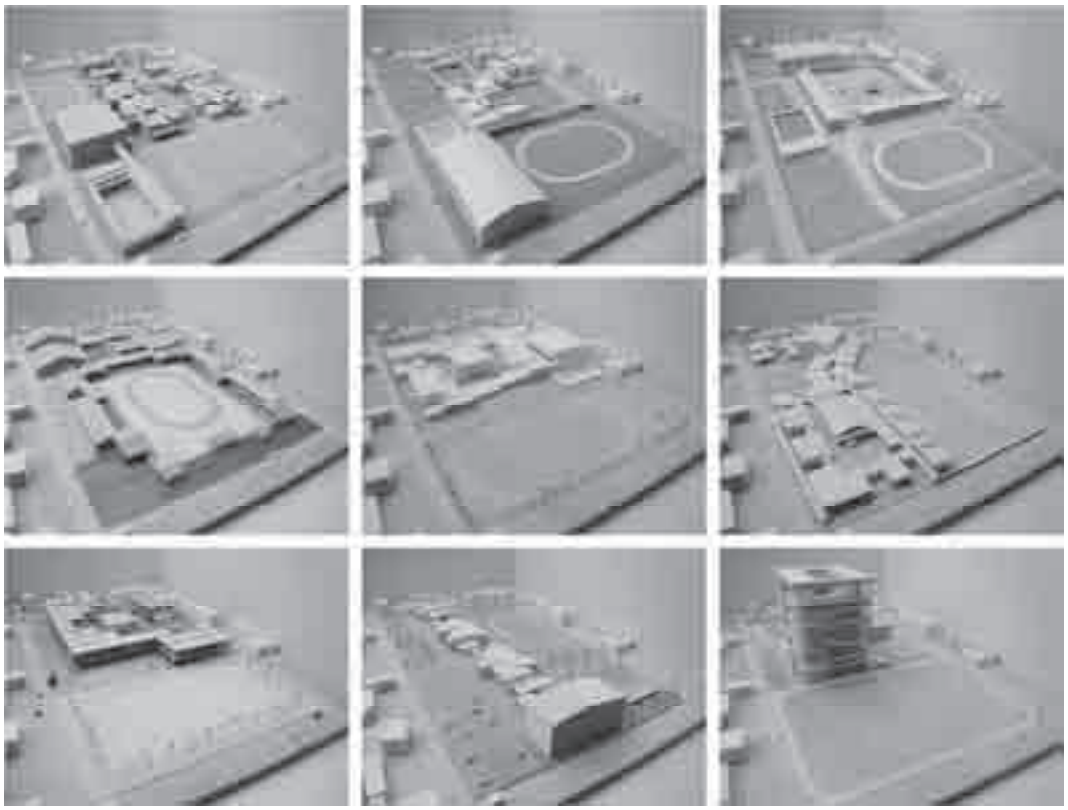
3 作家軸・技術者軸｜プランナー軸が分析したデータを基に、作家軸は個人での設計を、技術者軸はグループでの設計を行い、模型を使って理想とするカタチを市民に提案する。

縮小しなければならない現状に対して、結果のみを伝える説明会ではネガティブな印象が顕著に現れてしまう。しかし、この鶴ヶ島プロジェクトのように計画初期段階から市民に参画してもらうことで、「公共施設の縮小」ではなく、「新しい公共の場、豊かなコミュニケーションの場の創造」というポジティブな議論を運ぶことができる。

市民とのワークショップ（左）と市役所での展覧会（右）
と学生による設計案（下）







写真提供：東洋大学建築学科

公共施設再編という全国的な課題に対し、大学と連携して行った鶴ヶ島プロジェクトは、市役所や渋谷ヒカリエでの展覧会をはじめとする情報発信だけに留まらず、新聞・テレビ・雑誌など各メディアにも取り上げられた。

だが、あくまでも「仮想」のプロジェクトであり、今後この手法をいかにして実際の公共施設再編に応用していくかが課題となっている。そうした中で現在進行中のプロジェクトが「鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト2013[4]」である。

【鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト2013】

このプロジェクトは、鶴ヶ島市と東洋大学、地元企業が協働して地域に必要な施設、そして「まちの将来像」を市民と一緒に考え、実際に公共性のある建物を建築するプロジェクトである。

プロジェクトの背景としては、養命酒製造株式会社が鶴ヶ島市内にある工場跡地利用として、地域貢献事業となるメガソーラー施設の建設に加えて何かできないかという声が上がったことが発端であった。そこで、平成24年度の功績から鶴ヶ島プロジェクトに白羽の矢が立ち、産学官協働したプロジェクトが始動する運びとなった。

鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト2013



写真提供：東洋大学ソーシャルデザインスタジオ

手法としては平成24年度と同様だが、市民の意見を設計案に反映させるもバリエーションの提示のみに留まった平成24年度とは異なり、平成25年度は市民の意見を集約し、最終的に設計案を統合していった。パブリックミーティングの手法は以

[4] 鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト2013｜主催：鶴ヶ島市・東洋大学ソーシャルデザインスタジオ、協力：養命酒製造株式会社、提案対象：養命酒製造工場跡地・環境教育施設、期間：2013年4月～8月（設計）・9月～2014年2月（監理）

下のとおりである。

(1) 10 名の学生それぞれ設計案を提示し、パブリックミーティング参加者の意見から市民が求めるニーズを探る。

(2) (1)で得られたニーズをそれぞれの設計案に反映させることで、学生のイメージに市民の意見が上乗せされた進化案の提案を行う。

(3) (2)の 10 案を、パブリックミーティングを経て「駅舎型」「教会型」「路地型」という 3 つに類型化された設計案に統合していく。

(4) 統合された 3 案から更なるニーズを引き出し、それらを 1 つに統合していったものが、市民の意見が集約された最終案となる。

学生による設計案
(駅舎型(左)教会型(中)路地型(右)最終案(下))





写真提供：東洋大学ソーシャルデザインスタジオ

このプロジェクトで市民と考案した「環境教育施設」の計画は、平成26年2月の竣工を目標に現在着々と進行中であり、鶴ヶ島市が抱える問題、それに対する取組の方向性について、多くの市民と認識の共有を図れたこと、つまり合意形成を図れたことが大きな成果である。しかし、この計画はあくまでも民設民営の公共性を持った施設であるため、実際の公共施設に対する応用は、前回に引き続き今後の課題である。

平成 25 年 10 月 31 日に行われた上棟式



写真提供：東洋大学ソーシャルデザインスタジオ

６　ＦＭアライアンスについて

（１）アライアンスの形態

・構成団体の首長や担当職員による情報共有や意見交換等に留まる形態
　例：埼玉県市町村公共施設アセットマネジメント推進会議
・協定等により職員や財政負担は伴わない形態
　例：公共施設の相互利用に関する協定（越谷市、草加市、三郷市、吉川市、松伏町）
・構成団体が応分の財政負担をした上で特定の団体が事務局の機能を担い、構成団体の意見を踏まえながら検討を行う形態
　例：越谷・松伏水道企業団
・構成団体が応分の財政負担をした上で、職員を派遣するとともに常設の事務局等を設置する形態
　例：彩の国さいたま人づくり広域連合

（２）アライアンスの手法

・連絡会議、協定

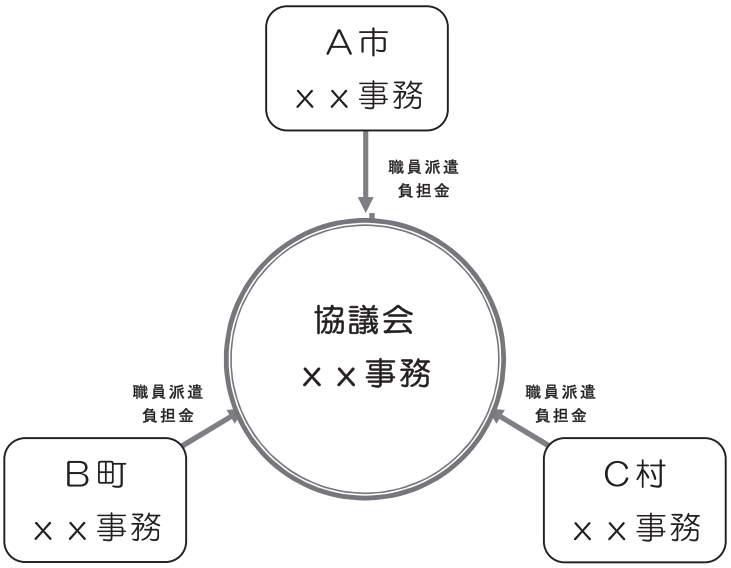
　構成団体において共通する事務や諸問題について、情報共有や意見交換等を目的として、任意団体の設立や協定の締結等を行う。地方自治法に定められた組織でないため各団体からの権限や責任の移譲は伴わない。また、任意の連携であるため、設立や解消が容易である。

・協議会（地方自治法第 252 条の 2～第 252 条の 6）

　団体の事務の一部を共同して管理執行し、若しくは団体の事務の管理執行について連絡調整を図り、又は広域にわたる総合的な計画を共同して定める。

　協議会が団体の長等の名において管理執行した事務の効力は、民法における代理に準ずる効果が発生し、当該構成団体の長等が管理執行したものとして効力を有する。構成団体の長等の名において事務を管理執行するため、各構成団体は形式的には主体性を保ちつつ共同して事務処理を行う。なお、協議会自体は、団体に代わる事務の執行権限を持たない。

図表　協議会イメージ



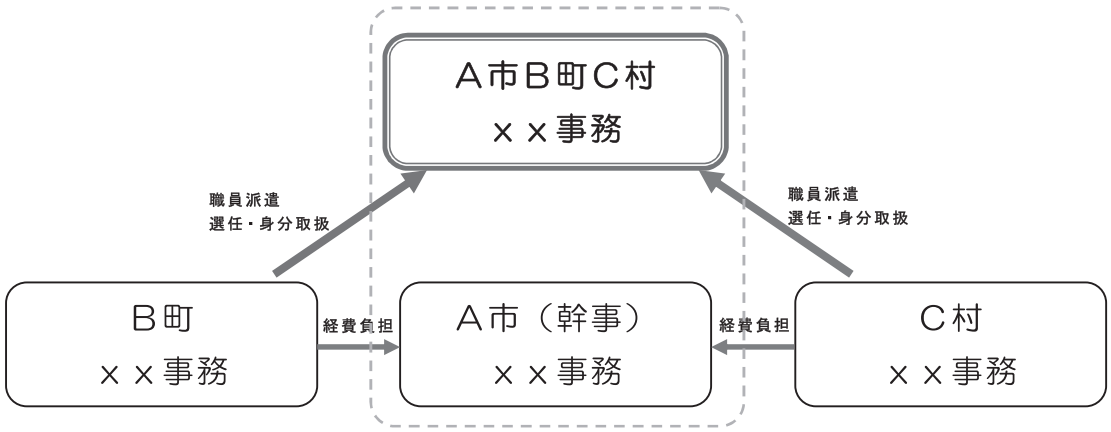
（本研究会作成）

・機関等の共同設置（地方自治法第 252 条の 7～第 252 条の 13）

共同利用方式による行政機構の簡素化を目的として、市町村の委員会、付属機関、長等の補助職員、専門委員を共同して設置する制度である。平成 24 年度の法改正により、内部組織・行政機関・事務局等の共同設置が可能となった。

共同設置された機関等は、各構成団体の共通の機関等としての性格を有し、管理執行した事務の効果は、構成団体がそれぞれ執行したことと同様に、それぞれの構成団体に帰属する。なお、法人の設立を要しない簡便な仕組みであり、権限の移動を伴わない。

図表　機関等の共同設置イメージ

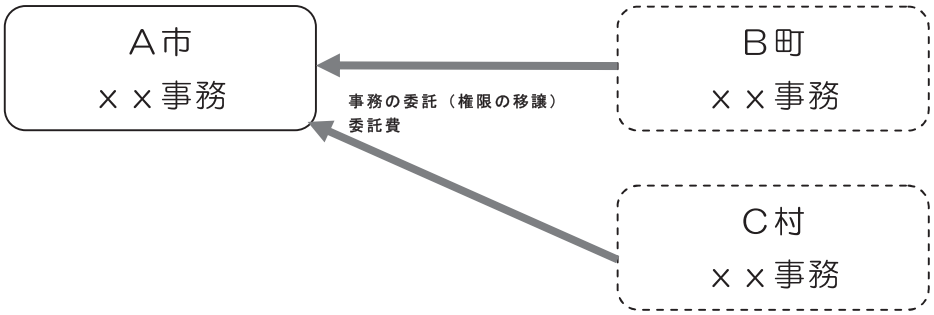


（本研究会作成）

・事務の委託（地方自治法第 252 条の 14～第 252 条の 16）

行政機構の簡素化により適切な行政を確保するために、団体の事務の一部の管理・執行を他の市町村に委託する制度。主に規模の大きな団体に周辺の小規模な団体が委託する形態が多い。事務の委託を行うと、委託団体は当該事務の管理執行権限を失い、当該事務の法令上の責任は受託団体に帰属する。

図表　事務の委託イメージ

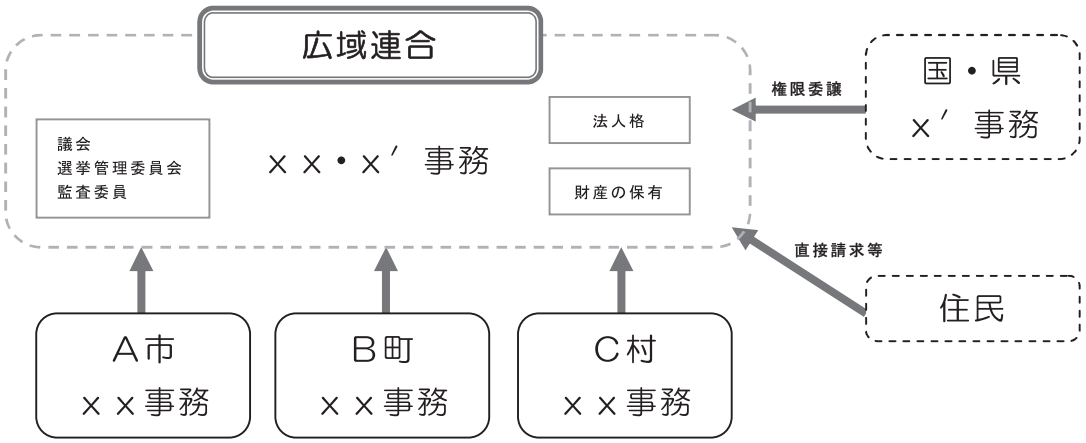


（本研究会作成）

・一部事務組合・広域連合（地方自治法第 284 条～第 293 条の 2）

複数の団体が、その事務の一部を共同処理する特別地方公共団体。法人格を持ち財産を保有できるほか、議会や管理者、監査委員（広域連合は選挙管理委員会必置）等の固有の執行機関を持ち、責任の所在が明確である。一部事務組合と広域連合の違いは、広域連合が国または都道府県から直接権限移譲を受けることができること、構成団体に対して規約の変更を要請することができることである。

図表　広域連合イメージ



（本研究会作成）

図表　アライアンスの手法と事務の執行権限との関係

アライアンスの手法	事務の執行権限
連絡会議、協定	各構成団体
協議会（管理執行協議会）	各構成団体（協議会による代理執行）
事務の委託	委託団体から受託団体に権限委譲
機関等の共同設置	各構成団体
一部事務組合・広域連合	構成団体から一部事務組合・広域連合に権限委譲

（本研究会作成）

7　現地視察報告書

●千葉県佐倉市視察

日時：平成 25 年 6 月 21 日　13:30　～　16:30

場所：佐倉市役所会議室、消防署等の現地

・建築指導課の耐震促進計画に合わせて、ＦＭの基となる施設データを収集。建築指導課の建築職が主導。

・ＦＭを取り組むきっかけとなった事例紹介。公共施設のコンクリート片が落下した。幸いにも怪我人はでなかったが、公共施設の老朽化を問題視。

・ＦＭを行っている資産管理経営室の組織は、ＦＭ推進班、ＦＭ管理班、ＦＭ保全班で構成。

・ＦＭの組織作りからＦＭの様々な事業に関し、スピードがある。

・全庁内で「ファシリティの見える化」を実施。また、施設白書を作成し、市民に対して「ファシリティの見せる化」を実施。

・保育園の改築事業で、近接する公園敷地と保育園施設の土地交換や消防署の減築及び耐震補強等、様々なＦＭ事業を展開。

●東京都武蔵野市視察

日時：平成 25 年 8 月 27 日　14:00　～　16:30

場所：武蔵野市役所 301 会議室

・武蔵野市の建築職の職員が主体となり、ＦＭを展開。

・ＦＭを取り組むきっかけは、一つの施設に対して整備履歴等が把握されておらず、適切な修繕ができなかったため、データに基づく計画的な施設整備が必要となった。

・建設部建築課から財務部施設課へ再編し、ＦＭ組織を財務部施設課に設置。

・計画的な施設保全計画を実施し、ＦＭによる施設保全計画の先進事例である。

・劣化カルテによる現地調査に基づき評価し、調査結果を数値化して対象工事を決定し、その数値化された調査結果を基に施設主管課が予算要求し、全ての提案工事を施設課から市長に説明。ＦＭ組織ができたことにより、施設主管課の事務量が削減。

・FCI を活用した長期修繕計画を作成し、計画的整備の必要性を説明。

●神奈川県鎌倉市視察

日時：平成 25 年 12 月 20 日　14:00　～　15:10

場所：鎌倉市役所 4 階打合せスペース

・総合計画に位置付けて鎌倉市公共施設再編計画基本方針を策定している。

・市の政策として担当部署を設置し取り組んでいる。

・コスト面と施設の老朽化、耐震性、広い公有地の有効利用等の課題解決のため取組が始まった。

・今後は再編部門と財産管理部門が連携して組んでいくことが必要。

・鎌倉市の地理的な部分も考慮したＦＭを展開していくことも重要。

自治体ＦＭ戦略～公共施設管理の最適化に向けて～
チーム：ＦＭ　ＡＬＬ埼玉　研究員名簿

■研究員

役割	所　　属		職　名	氏　名
	三郷市	生涯学習課	主任社会教育主事	阿部　一幸
	埼玉県	川越建築安全センター東松山駐在	技師	石井　淳
サブリーダー	埼玉県	川越建築安全センター東松山駐在	担当課長	井筒　肇
	越谷市	市民活動支援課	主査	岩田　才
	和光市	総務課	主事	加藤　史康
	越谷市	市民活動支援課	主任	北林　大樹
サブリーダー	さいたま市	行財政改革推進本部	主任	関口　洋輔
リーダー	宮代町	福祉課	主査	関根　雅治
	埼玉県	営繕課	技師	檀上　伸吾
	志木市	建築耐震課	技師	都築　康幸
	埼玉県	市町村課	主事	富山　聖史
	埼玉県	県立学校人事課	主事	中島　直輝
	鶴ヶ島市	建築課	主事補	長谷川　陵介
	上尾市	総合政策課	主任	藤波　由浩
	埼玉県	熊谷建築安全センター秩父駐在	技師	松本　真範
	春日部市	国民健康保険課	主任	谷島　良和

（50 音順）

■指導・助言

プロコード・コンサルティング	代表	松成　和夫

■事務局

彩の国さいたま人づくり広域連合 事務局　政策管理部　政策研究担当	主幹	鳥海　靖弘
	主査	細木原　章子



