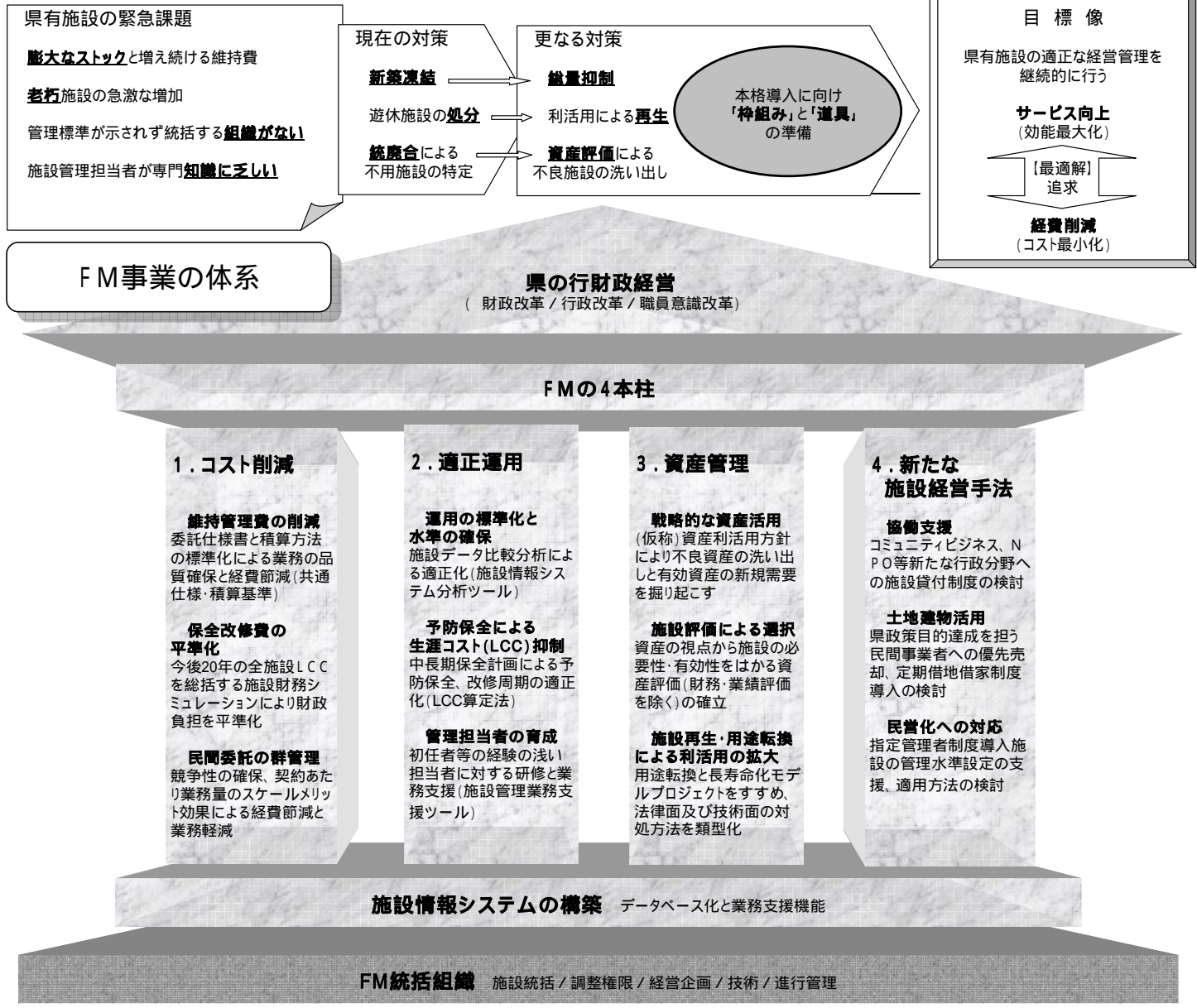


# ファシリティマネジメント導入推進事業



## 事業の内容

- 1 施設情報システムの構築**

  - 様々な施設情報の収集・蓄積・共有
  - 維持管理費等の比較分析による適正化
- 2 標準仕様書と積算基準の作成**

  - 業務委託の品質確保
  - 施設管理担当者の業務軽減
- 3 契約発注方法の適正化と群管理**

  - 競争入札への転換
  - 群管理の導入(複数業種や複数施設の同一業種を一括発注)
  - 複数年契約の導入
- 4 施設保全の業務支援**

  - 施設保全マニュアルの整備
  - コールセンターの設置
- 5 FM推進組織の基盤構築**

  - 一元管理組織の設置(再編成)の検討
  - 総合調整権限と意思決定の明確化
- 6 施設評価手法**

  - アカウントビリティの向上
  - 施設運営の改善
  - 県民ニーズへの対応
- 7 施設運営のアウトソーシング**

  - 民間、NPO等との協働による運営の検討
  - 戦略的なアウトソーシングの検討
- 8 長寿命化と政策的減築**

  - 老朽施設の耐久性向上
  - ストック総量の抑制による適正規模の確保
- 9 施設再生と用途転換**

  - 機能更新、耐震補強等によるコスト削減
  - 建設廃材・CO<sub>2</sub>排出量の低減
  - 用途変更による有効利用と複合化

(試算例：改築との比較)  
3,000㎡規模の校舎で3億8千万円削減

平成16年度実施事業  
(中間報告)

平成17年度実施事業  
(予定)

平成16年度実施事業 中間報告

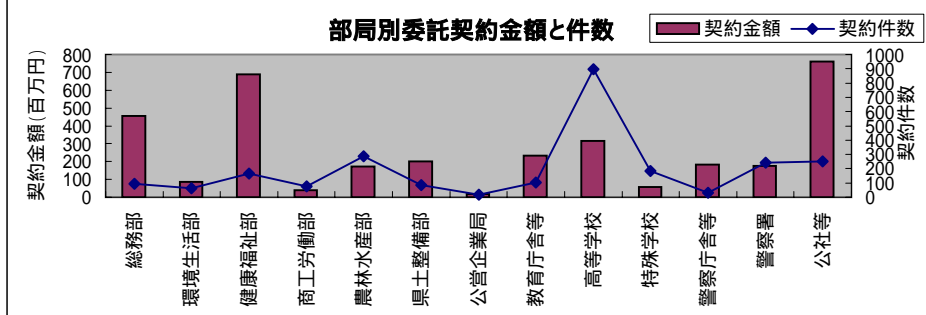
1. 県有施設維持管理業務委託実態調査

調査対象と概要

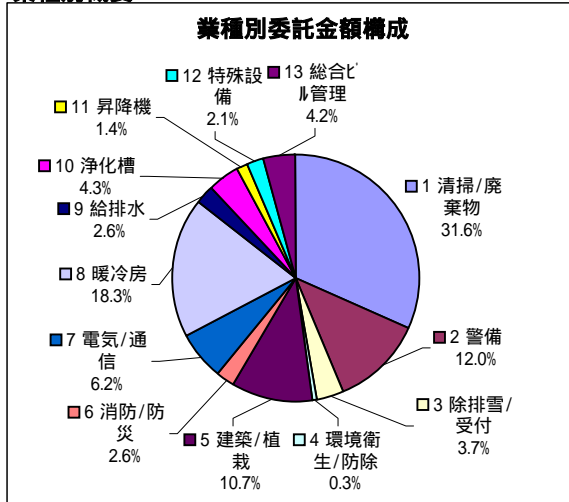
平成15年度の施設にかかる業務委託  
256施設(知事部局、教育庁、警察本部の全施設及び公社等24施設)

< 契約件数 >  
2,499件  
< 契約金額 >  
3,386百万円

部局別概要



業種別概要



施設維持管理業務委託の適正化が早期に必要

業種別ランキング

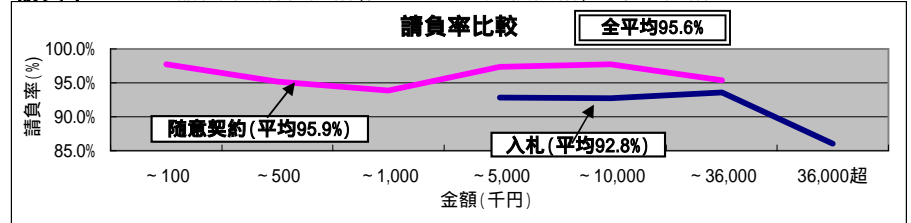
| 順位  | 業種           | 金額       |
|-----|--------------|----------|
| 第1位 | 清掃/廃棄物       | 1,072百万円 |
| 第2位 | 暖冷房 運転・点検・保守 | 622百万円   |
| 第3位 | 警備           | 408百万円   |

清掃/廃棄物は、件数で4分の1、金額で3割  
設備関連をあわせると、件数で半数、金額で4割

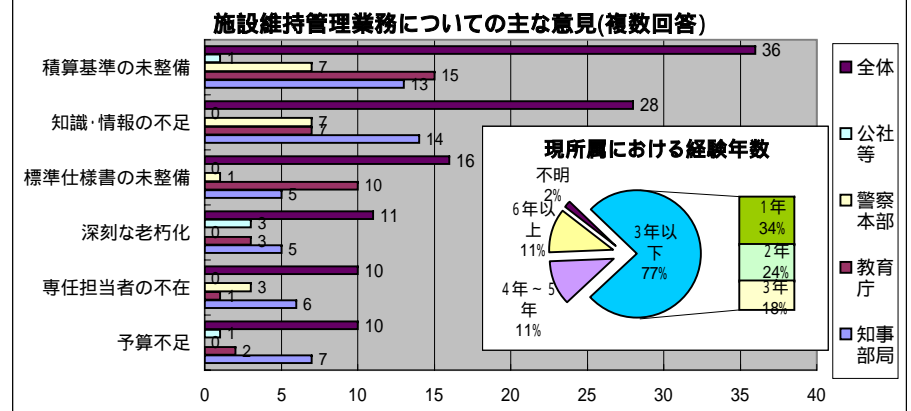
清掃委託仕様と積算

部局内では、類似の仕様書及び積算方法としているケースが比較的多い  
部局間では、仕様書及び積算方法が不統一

請負率 請負率: 落札価格(随意契約は見積価格) / 予定価格



担当者の経験と意見



2. 清掃業務委託の適正化

清掃業務委託の基準類の作成

- 委託仕様・積算方法の標準化
- 「青森県清掃業務委託料算定基準(試案)」
- 「青森県清掃業務特記仕様書(試案)」
- 積算業務支援ツール
- 「青森県清掃業務委託料積算プログラム」
- 積算方法の透明性の確保
- 「参考数量」の公開

平成17年度清掃業務委託の試行

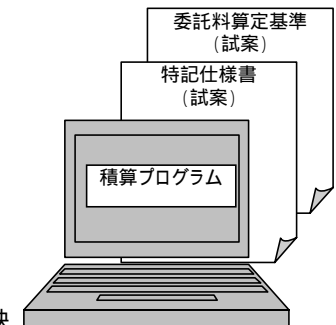
約30の施設を試行対象として抽出  
平成17年度委託業務契約の準備行為に反映

清掃以外の業務委託

暖冷房、警備、建築/植栽の業務に順次拡大

群管理の拡大

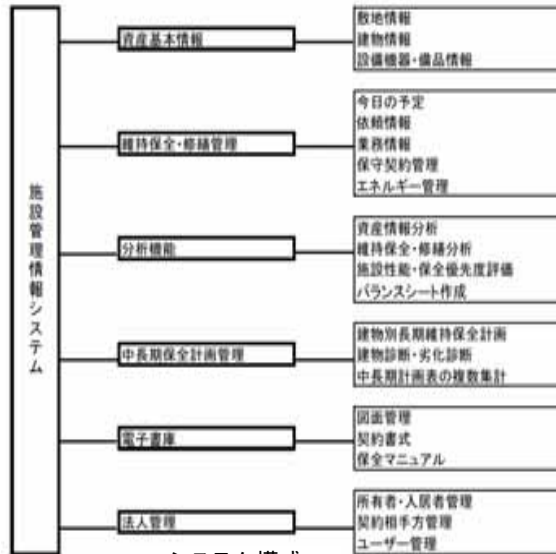
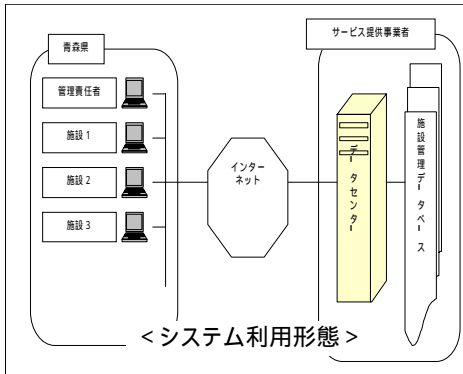
群管理について新たに3施設群(清掃2, 設備1)を実施



### 3. 施設情報システムの構築

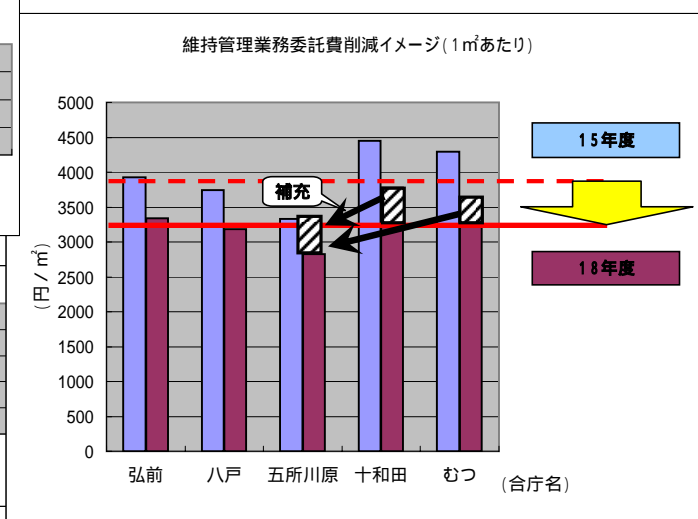
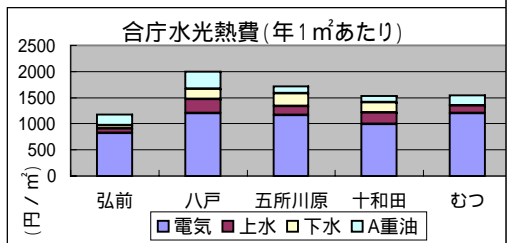
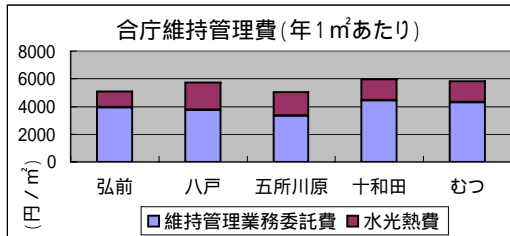
#### 施設情報システムの稼働

ASP方式(業者保有のシステム及びサーバーをインターネット回線を通じて利用する方式)による施設管理データベースを平成16年6月稼働開始  
 青森市内及び各合同庁舎53施設について、各施設の協力のもと、施設基本情報及び平成13年度以降の維持管理情報の入力終了  
 平成17年度、対象施設を拡大



#### 施設情報の比較分析

入力情報に基づき、同種の施設における面積当たりの維持管理費比較などの各種分析



### 4. FM研修会開催

県の施設管理担当者を中心に市町村、民間事業者等を対象としたFM研修会開催による普及啓発

**第1回(概要編)** 講演「ファシリティマネジメントによる経営戦略」  
 日時/場所:平成16年8月24日/県庁西棟8階大会議室  
 講師:中津エフ.エム.コンサルティング代表取締役 中津元次 氏  
 実参加者数:84名(県、市町村、民間事業者、NPO等)

**第2回(理論編)** 講演、事例報告、ワークショップ  
 日時/場所:平成16年11月16日/県庁西棟8階大会議室  
 講師:東京大学大学院助教授 清家 剛 氏  
 宮城大学専任講師 本江正茂 氏  
 実参加者数:68名(県、市町村、民間事業者等、NPO等)

**第3回(実践編)** 講演「東京都における実践と効果」  
 日時/場所:平成17年2月10日/県庁西棟8階大会議室  
 講師:東京都財務局建築保全部技術管理課長 山本康友 氏  
 申込者数:123名



#### 平成17年度実施事業(予定) トピック

～ 戦力的な資産活用をするためのツールの開発～

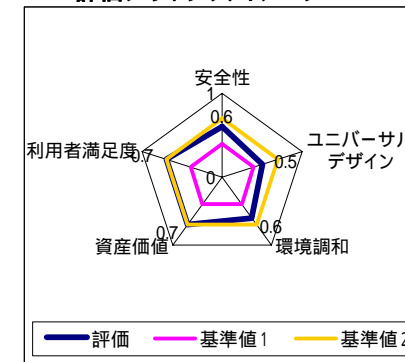
#### LCC(ライフサイクルコスト)試算手法

中長期保全計画及び施設財務シミュレーションに用いるLCC試算手法を確立し、生涯コスト抑制と財政負担の平準化を進める

#### 施設評価手法

資産としての技術的評価手法(財務・業績評価を除く)を確立し、施設の効率的利活用及び適切な選択による効果的な総量抑制を進める

#### 評価アウトプットイメージ



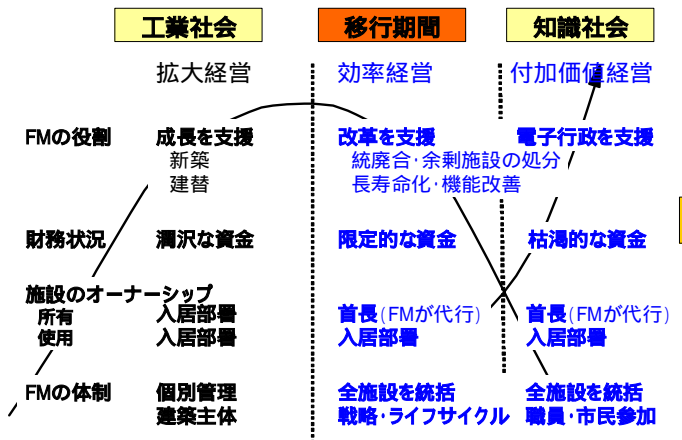
評価1  
 基準値1を下回る 原則廃止  
 基準値2を下回る 改善の余地がなければ廃止

|             |                 |                 |                        |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| 高<br>利用者満足度 | 移転<br>統合<br>建替  | 改修              | 現状で<br>保有              |
|             | 廃止              | 利活用<br>検討       | 転用                     |
|             | 建物<br>解体後<br>売却 | 賃貸<br>市町村<br>譲渡 | 利活用<br>検討<br>建物毎<br>売却 |
| 低           | 資産価値・安全性 高      |                 |                        |

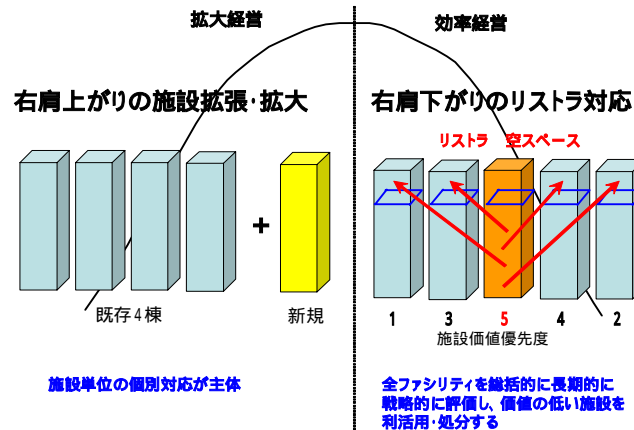
評価2  
 処分方法、整備方針評価マトリクス

< 参考 > 第1回FM研修会(中津氏講演資料より)

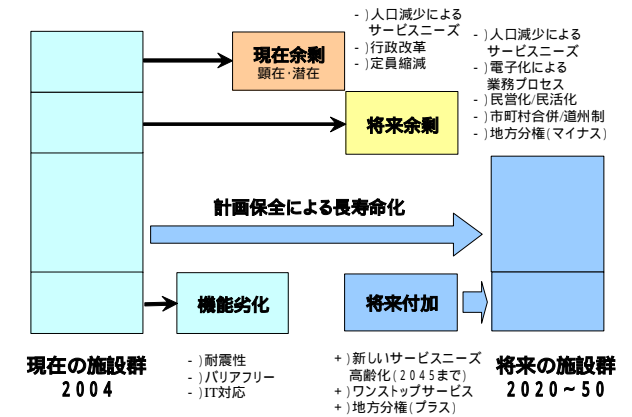
### 公共・公益団体のFM体制の変遷



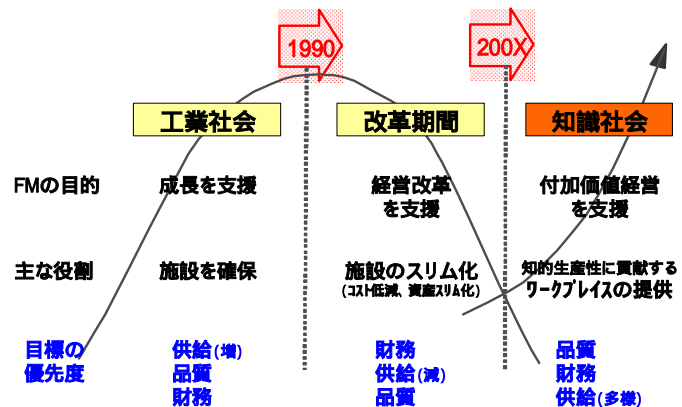
### 経営の改革に対応するFM体制



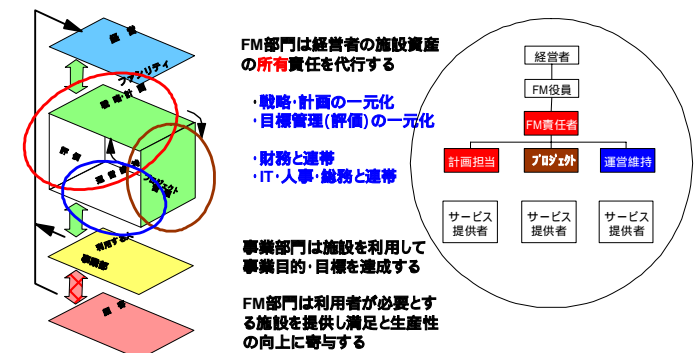
### 施設のニーズの変化とFM施設戦略の考え方



### 変化する経営に貢献するFM



### FMの機能と組織のあり方



N