

20080214 JFMA賞受賞事例発表



青森県における  
ファシリティマネジメントの導入・推進

青森県総務部財産管理課 駒井 裕民

## 青森冬の三大祭り



十和田湖冬物語

2月1日～24日

津軽ひろさき冬の旅 12月1日～2月29日

八戸えんぶり

2月17日～20日



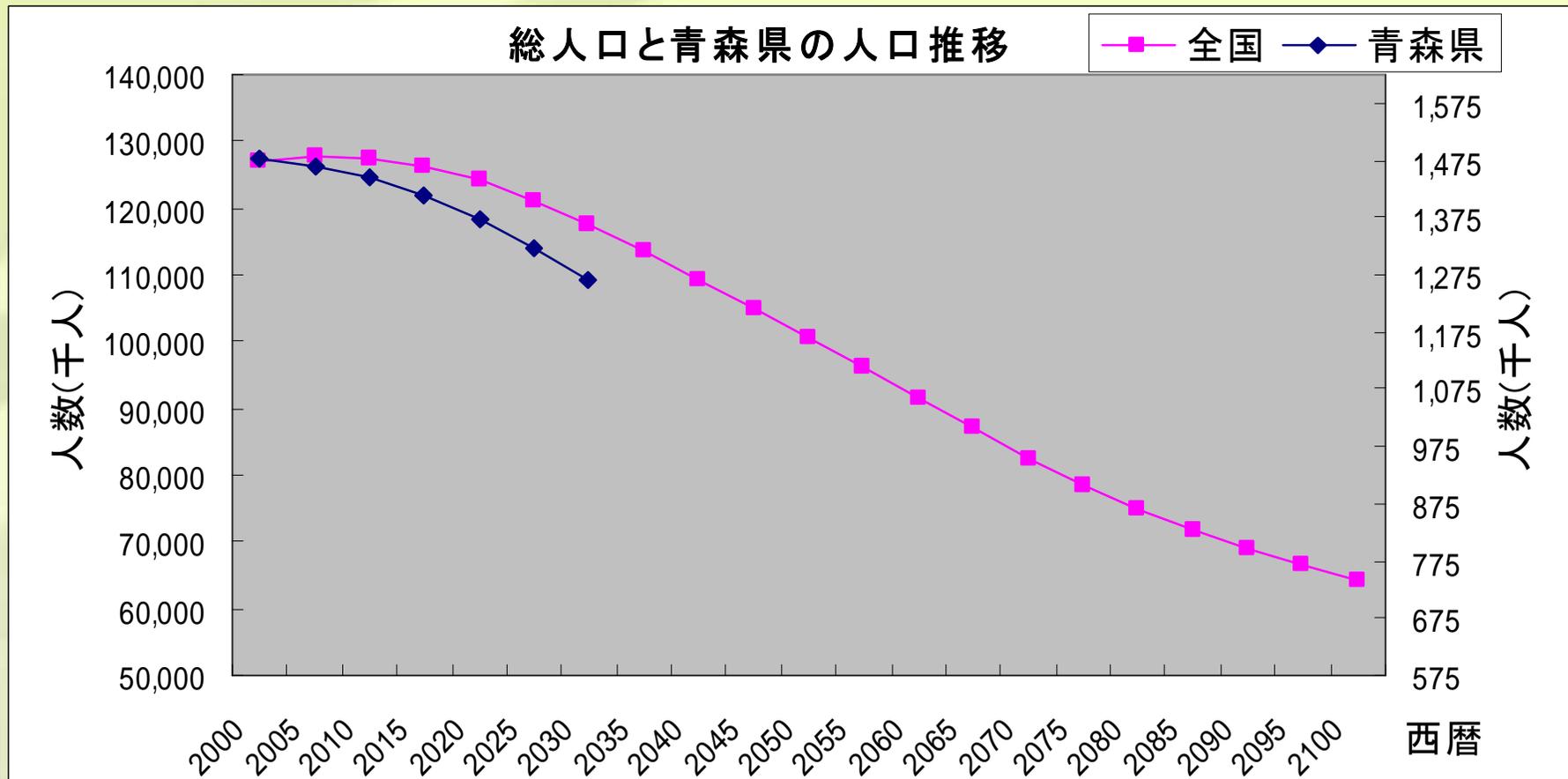
青森の観光・物産・食・特選素材など  
「まるごと青森」をご紹介するブログ  
(blog)です

<http://marugoto.exblog.jp/>



# 青森県の人口推移

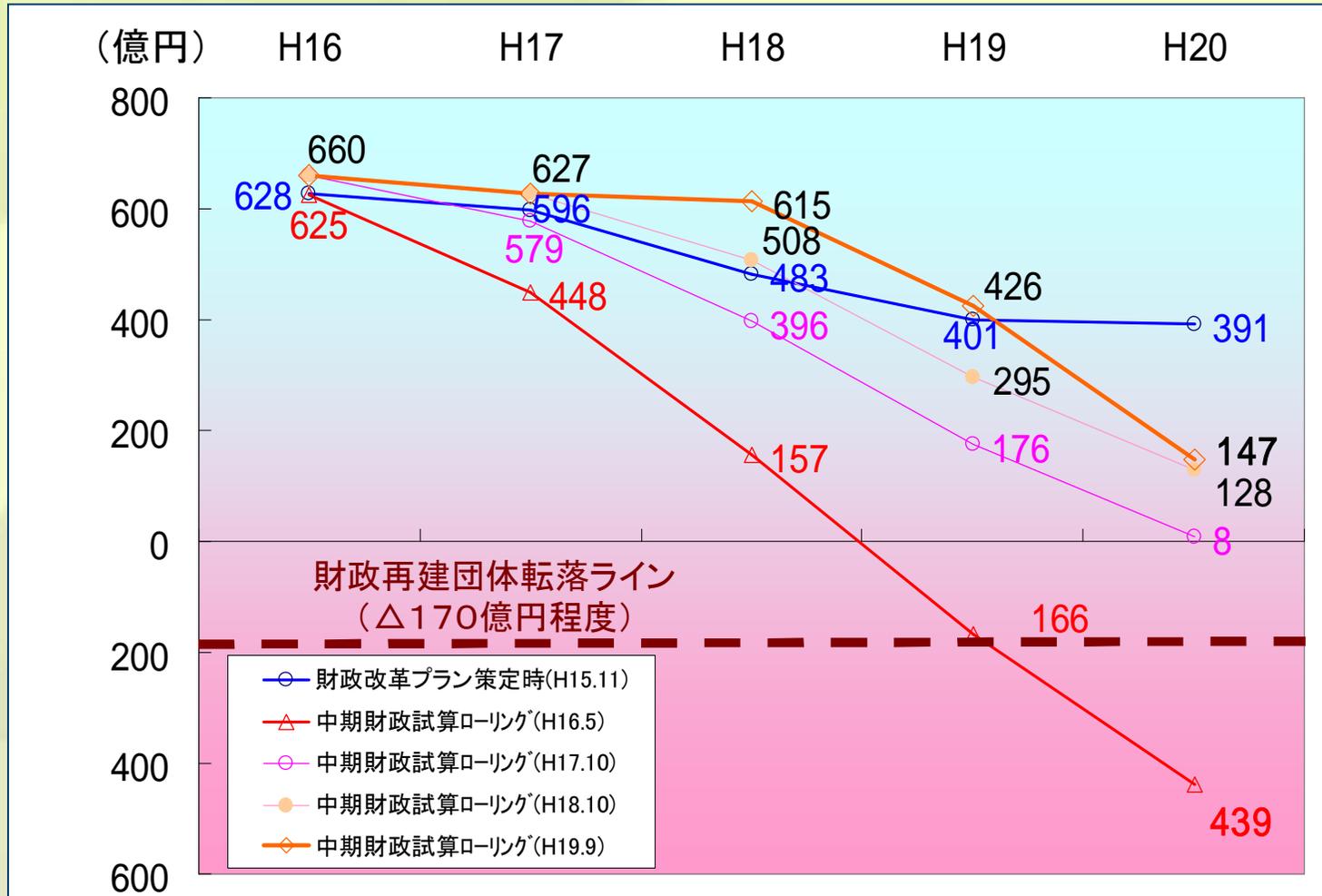
## 将来人口推計



2010年にはピーク(1985国勢調査)から約5%減少

# 青森県の財政状況

## 基金残高の推移

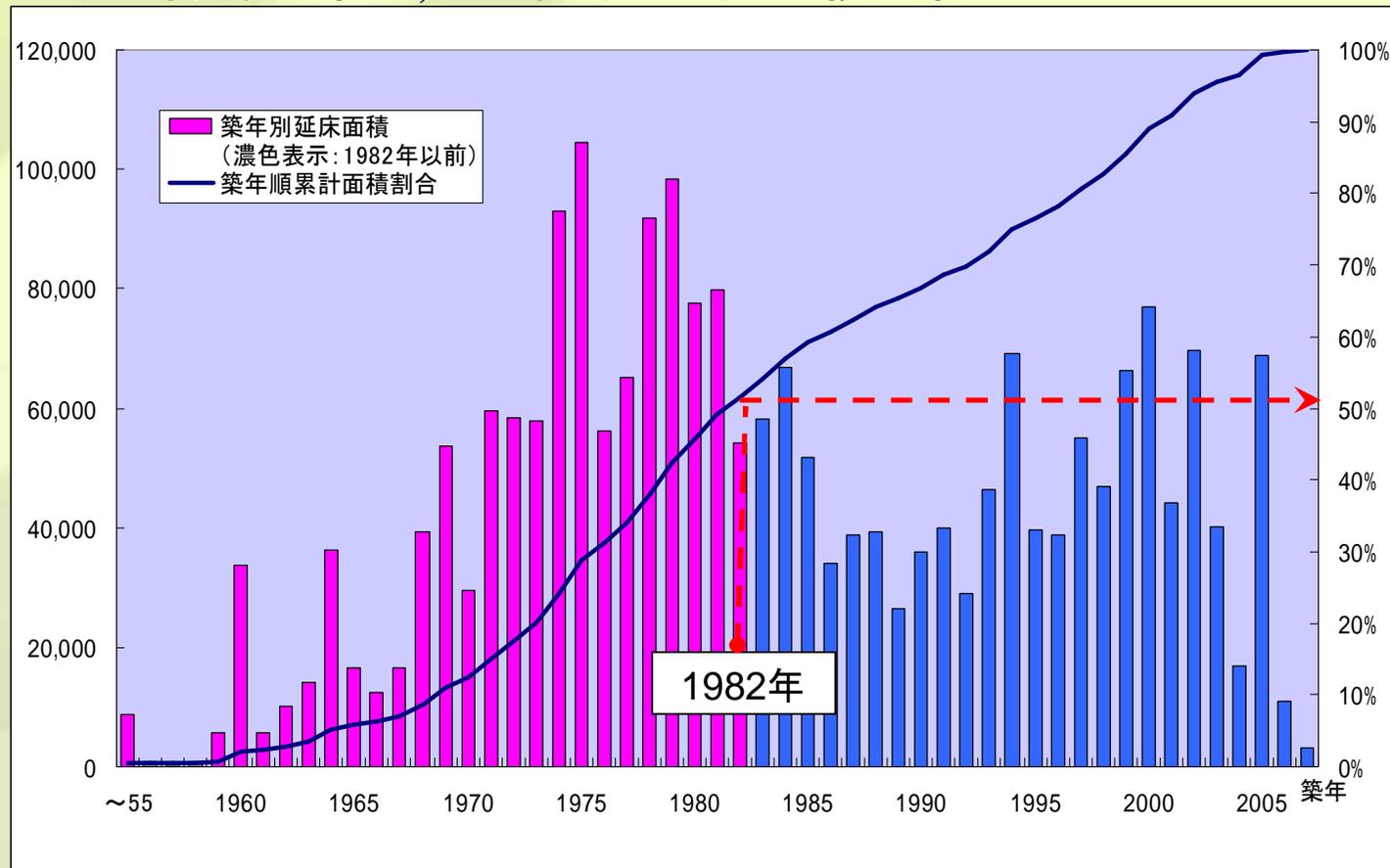


平成20年度の基金残高 147億円の見込み



# 県有施設の保有状況(18年度末)

棟数 約4,400棟、延床面積 約230万m<sup>2</sup>



4年後に、床面積の過半数が築後30年経過



# 青森県FMの理念と目的

## ◇青森県FMの活動像

時代変化とともに  
県民の行政ニーズに  
的確に対応する行政サービスを  
公平に安定して供給し  
最小の費用と環境負荷により  
合理的な意思決定を持って  
共有財産の負託に正當に答える  
県有施設の経営管理活動を目指します



# 青森県FM年表

2001 始まり	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 調査研究	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 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	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カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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

# 青森県FM年表

2001 始まり	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 調査研究	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 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	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カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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

# 青森県FM年表

2001 始まり	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 調査研究	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 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	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カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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

# 青森県FM年表

2001 始まり	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 調査研究	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 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	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カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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



2004導入

## 施設維持管理業務適正化

維持管理業務委託実態調査(平成16年度～)

- ・全256施設／全業務委託(平成15年度実績)を対象

契約件数:約2,500件、契約総額:約34億円

### ②清掃等業務委託適正化の試行

- ・委託仕様・積算方法の標準化／積算プログラム作成  
／参考数量の公開

削減効果 17年度(16年度取組)約1億1千万円(37施設)  
18年度(17年度取組)約1億5千万円(70施設、設備等)

2カ年累計 約2億6千万円削減

# 青森県FM年表

2001 始まり	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 調査研究	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 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	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カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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



# 2005枠組 青森県FM推進体系

県の行財政経営 財政改革／行政改革／意識改革

## FMの4本柱

### 1. コスト削減

- ◇維持管理費の削減
- ◇保全改修費の平準化
- ◇民間委託の群管理

### 2. 適正運用

- ◇運用の標準化と水準の確保
- ◇予防保全によるライフサイクルコスト抑制
- ◇管理担当者の育成

### 3. 資産管理

- ◇戦略的な資産活用
- ◇施設評価による選択
- ◇施設再生・用途転換による利活用の拡大

### 4. 新たな施設経営手法

- ◇協働支援
- ◇土地建物活用
- ◇民営化への対応

施設情報システムの整備 データベース化と業務支援機能

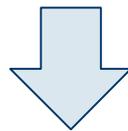
FM統括組織 施設統括／調整権限／経営企画／技術／進行管理



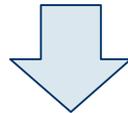
# 2005道具 施設評価手法 & LCC試算手法

## ■施設評価手法の目的

県有施設の性能と価値の把握



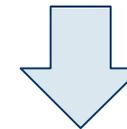
施設再生や転用など利活用・  
廃棄に向けた適合性の判定



評価に基づく資産戦略の実行と  
総量縮小の実現

## LCC試算手法の目的

県有施設全体の30年間の  
現状LCCを把握



財政負担の軽減と平準化に  
向けたシミュレーション



資産戦略に基づいたLCCの適正化

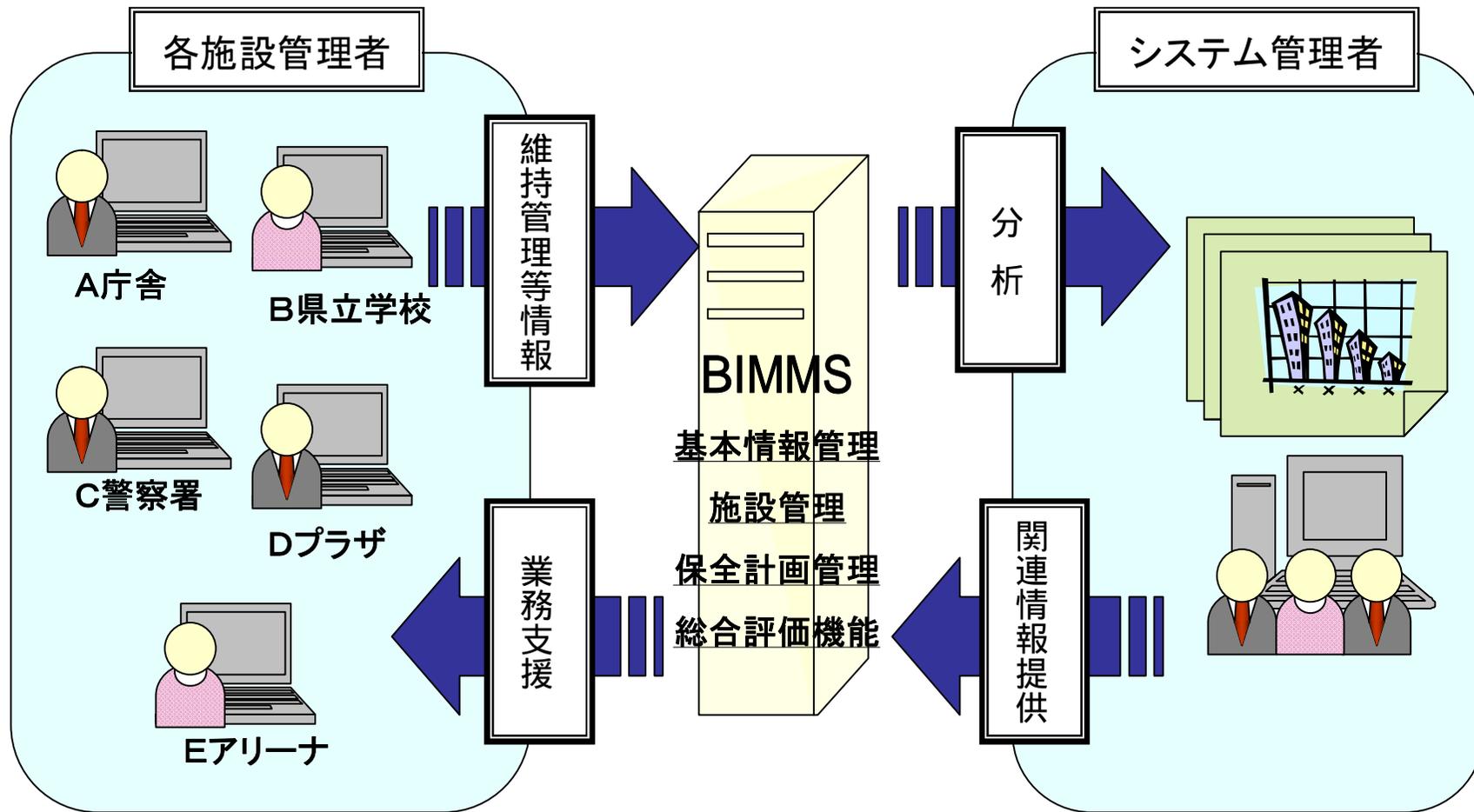
# 青森県FM年表

2001 始まり	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 調査研究	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 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	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カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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



# 2006推進 施設情報システムの整備

施設情報システムの導入を段階的に行い、平成18年度から保全情報システム(BIMMS)を全県有施設(県営住宅及び職員公舎を除く)で稼働させた。



# 青森県FM年表

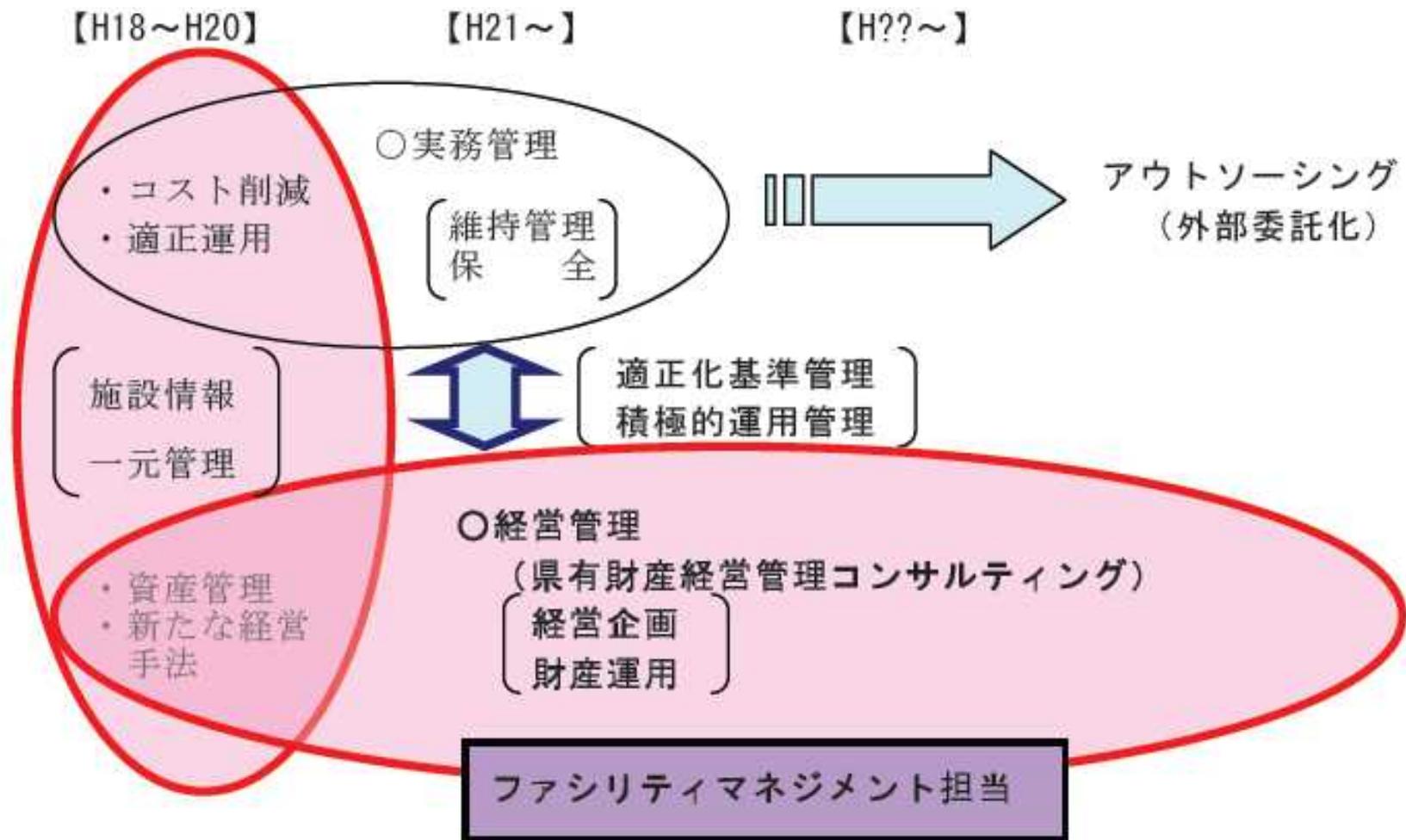
2001 始まり	県行革見直しの意見に“ファシリティマネジメント”登場 青森県行政改革大綱における位置付け
2002 調査研究	政策形成推進調査研究事業でのFM導入調査研究 チームFM(全庁11名)
2003 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	新設の行政経営推進室に、提案者5名をFM担当として配置 維持管理業務の支援とコスト削減 2カ年で2億6千万円の削減
2005 枠組 & 道具	事務事業の「枠組」づくり FM推進体系 必要となる「道具」づくり 施設評価手法 & LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 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 組織化	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



## 2007組織化

# 県有財産経営管理コンサルティング

県有財産経営管理コンサルティング（経営企画・財産運用）





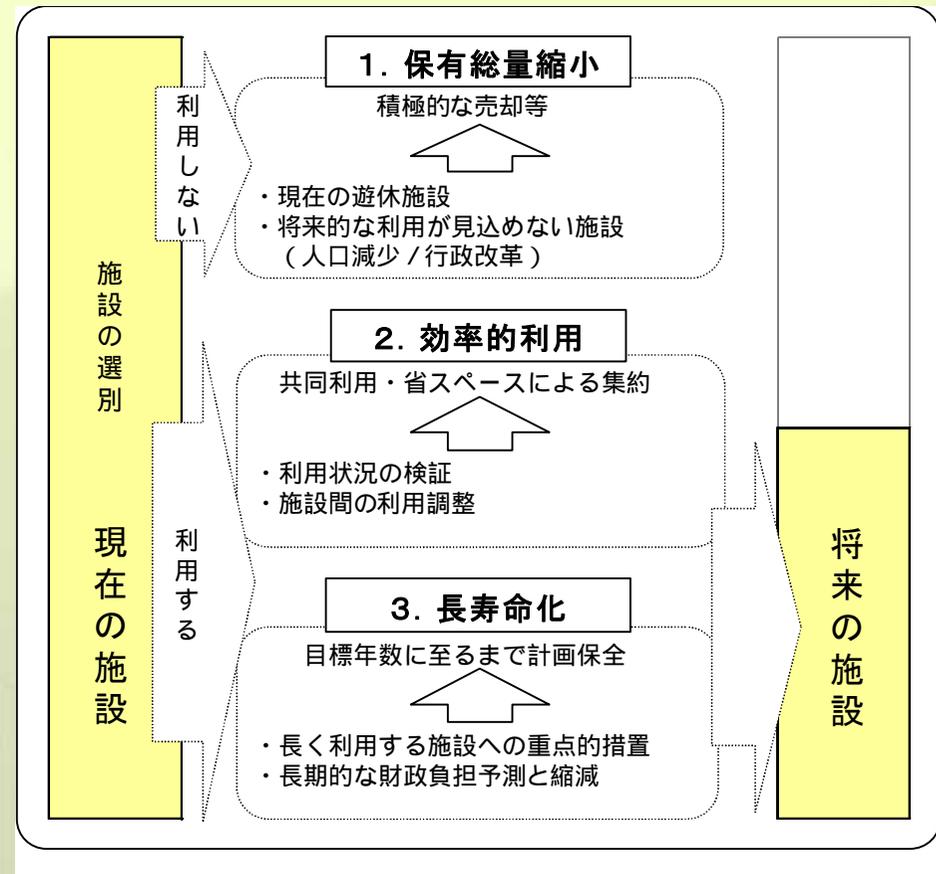
# 青森県県有施設利活用方針 (19年3月制定)

## 方針の目的

FMの考え方に基づき、全庁的な共通認識のもとで利用調整を行い、県有施設の有効な利活用を推進

## 取組の推進方向

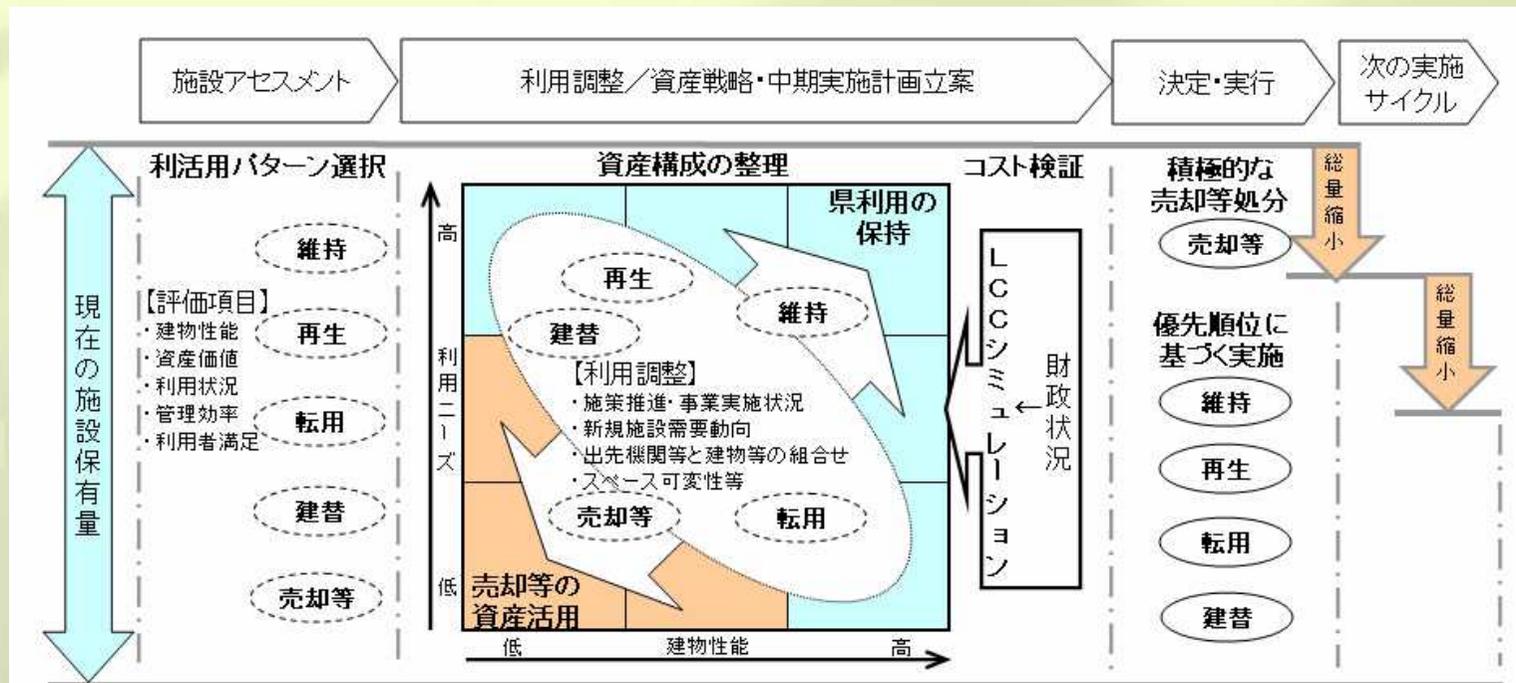
- (1) 保有総量縮小の推進  
施設アセスメントの実施  
公有財産の積極的な売却
- (2) 県有施設の効率的活用の推進  
職員公舎の共同利用・集約化  
執務スペースの標準化
- (3) 県有施設の長寿命化の推進  
施設整備方針等の策定  
施設維持管理業務適正化  
業務支援及び普及啓発活動  
施設情報システムの整備





# 保有総量縮小の推進 施設アセスメントの実施

施設アセスメントによる利活用パターンの選択  
全庁的な有効活用の調整  
ライフサイクルコストシミュレーションによる保有コストの検証  
長期的財政負担を考慮した県有施設全体の「資産戦略」の策定  
個別施設の具体的な活用について「中期実施計画(5年間)」の策定





# 保有総量縮小の推進 積極的な売却等の実施

## 積極的な情報提供とPR

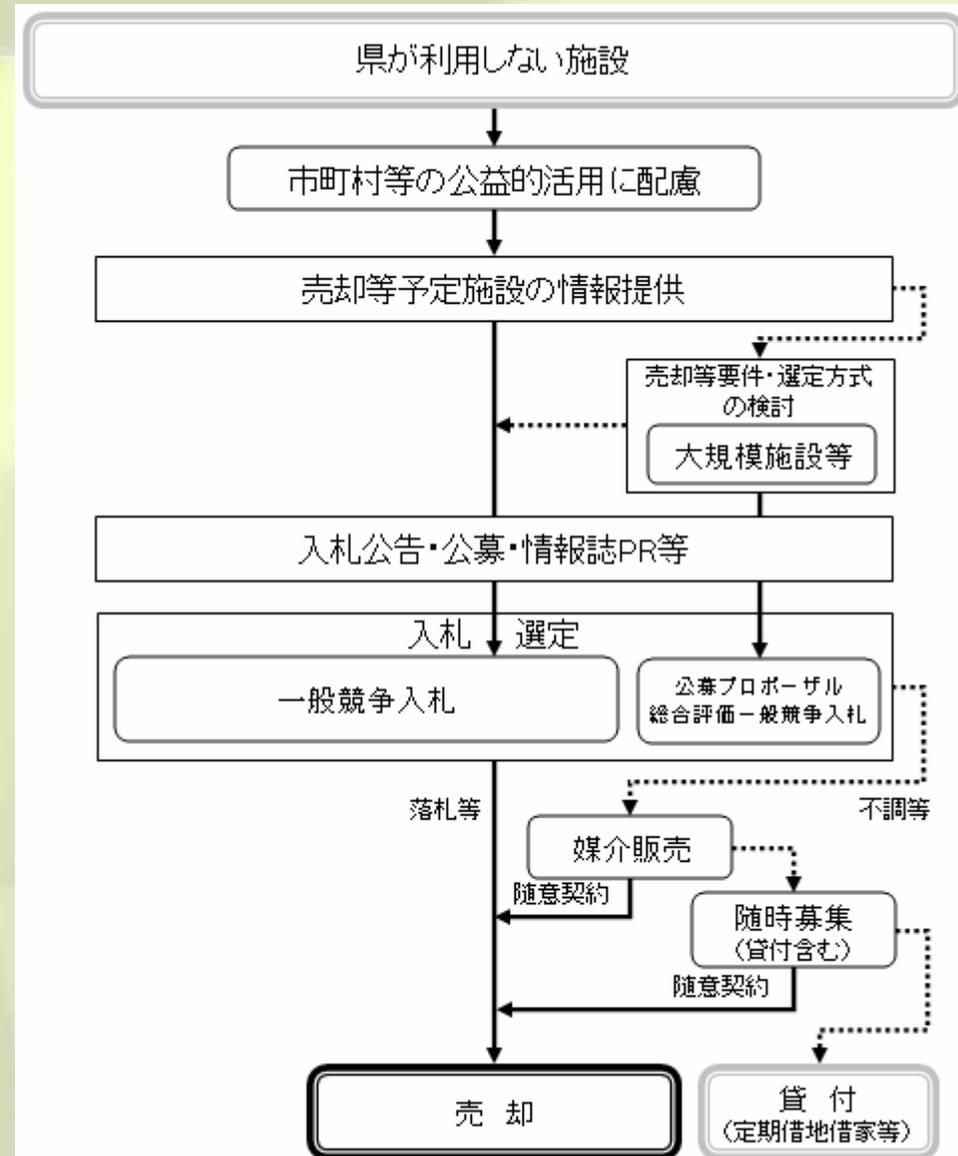
- インターネット、地銀、商工団体、宅建業等

## 土地建物一括売却の推進

- 迅速化、事務軽減、先行投資回避

## 宅建業者による媒介販売等の導入

- 県内宅建業者との専属専任媒介契約





# 効率的活用の推進 利用空間の最適化と 余裕スペースの有効活用

## 省スペース等のためのオフィススタンダードの策定

- 本庁舎の利用状況及び職員意識調査の実施
- 20年度に策定を予定

## 庁舎等の余裕スペースの貸付等

- 本庁舎及び単独庁舎の利用状況調査の実施
- 未利用・低利用スペースの行政財産貸付を検討



# 長寿命化の推進 施設整備方針の策定

## 目標使用年数≒構造体の物理的耐用年数

- 長寿命化の目標として、施設使用の計画期間である「目標使用年数」を設定
- 鉄筋コンクリート造の耐久設計強度等から導かれる限界期間を物理的耐用年数として位置付け

区 分		目標使用年数	供用限界期間	神奈川県	国交省
新築施設	長期使用	100年超		100年	100年
	一般	88年	およそ100年 (既存はH9以降設計 または調査確認)	60年	65年
既存施設	長期使用				
	一般	60年	およそ65年		



取組体制

# 県有不動産利活用推進会議

## 会議の所掌

- (1) 青森県県有施設利活用方針に基づく取組の推進
- (2) 未利用地等の利活用の推進
- (3) その他、県有不動産の有効活用を図る上で必要な事項

## ◇組織

各部局主管課長等をもって19年6月に設置

## ◇予算編成への反映

決定事項に係る所要経費の財源は、FMに係る「行革枠」指定経費とし、各部局のシーリング外



# 庁舎等の利用調整事例

廃止される県有施設の利活用案の検討にあたって、地域に所在する他の県有施設が抱える課題も含め、総合的な視点から効率的かつ効果的な利活用方策の検討を行った。

<凡例> ◎移転機関  
●廃止機関

●海洋学院(H19. 3月廃止)

A. 単独施設  
【課題】利用見込なし  
市街化調整区域に立地  
売却収入<解体費用

◎八戸水産事務所

八戸合同庁舎

【課題】狭隘

◎三八地方漁港漁場整備事務所

B. 単独庁舎

【課題】老朽化

移転

移転後

《水産関係機関の集約》

八戸水産事務所

◎三八漁港漁場整備事務所

A. 改修・継続使用

B. 売却(三八漁港漁場整備事務所跡地)

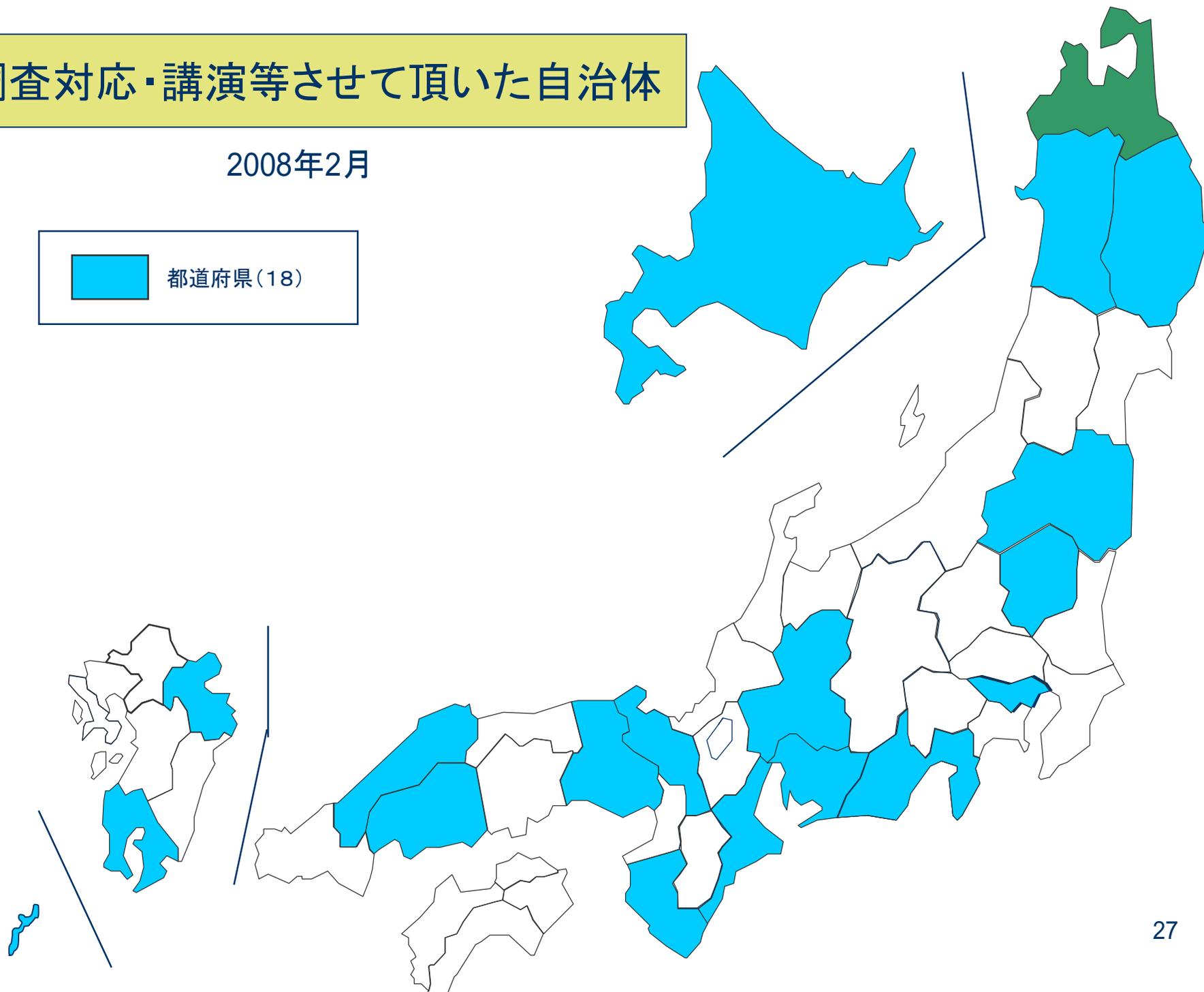


# 普及啓発活動

- ファシリティマネジメント講演会の実施  
16年度以降、外部講師を招聘し7回開催  
延626名参加（民間事業者、NPO、県・市町村職員等）
- 施設管理担当者研修会の実施  
17年度以降、4回実施  
延381名参加（県職員）
- 民間施設への外部展開  
民間事業者への、コンバージョン事業展開によるビジネスモデル立ち上げの支援
- 視察調査等への対応  
19年度の例 調査対応11件、県外講演4件等

# 調査対応・講演等させて頂いた自治体

2008年2月





# 青森県FMのこれから

- トップマネジメントの支援と、次世代への価値ある施設の継承のために
  - 県有施設FM活動の仕組みづくり
    - 県有施設利活用方針の推進
    - 公民連携による施設利活用
  - 公共や地方のFM普及と連携



# 青森県FMサポーターズ

- 中津 元次氏 (中津エフ. エム. コンサルティング)
- 清家 剛氏 (東京大学)
- 本江 正茂氏 (東北大学)
- 山本 康友氏 (東京都)
- 小林 茂允氏 ((株)ジェイアール東日本都市開発)
- 赤川 寛氏 ((株)NTTファシリティーズ)
- 佐野 修久氏 (日本政策投資銀行)
- 武藤 正樹氏 (国土技術政策総合研究所)
- 清水 洋一郎氏 ((株)ジェイコム)
- 藤倉 潤一郎氏 (プラットフォームサービス(株))
- 大武 通伯氏 (エルシー企画)
- 神林 弘行氏 ((株)日本設計)
- 平間 秀輝氏 ((株)日本設計)
- 高原 紘之氏 ((株)NTTファシリティーズ)
- JFMA事務局及び公共施設FM研究部会 ほか多数のみなさま



ホームページ  
「青森県のファシリティマネジメント」  
<http://www.pref.aomori.lg.jp/facility-m/>

これからもトップランナーを目指します。  
かわらぬご支援・ご愛顧を  
よろしく申し上げます。

