

平成21年度青森県ファシリティマネジメント講演会

# 公共施設を生かす ファシリティマネジメント(FM)と PRE戦略

1. これまでの日本のFM
2. 地方自治体におけるFMの進展
3. 公共経営の環境変化と課題
4. これからの公共FM戦略
  - 1) 全体構想
  - 2) 量の見直し(総量縮減)
  - 3) 質の見直し(計画保全と長寿命化)
  - 4) 公共FM戦略の財務的効果
5. これからの公共FM体制
6. 地域主権とFM

2010年2月5日

JFMA PRE/CRE特別小委員会 委員  
プロコード・コンサルティング 代表

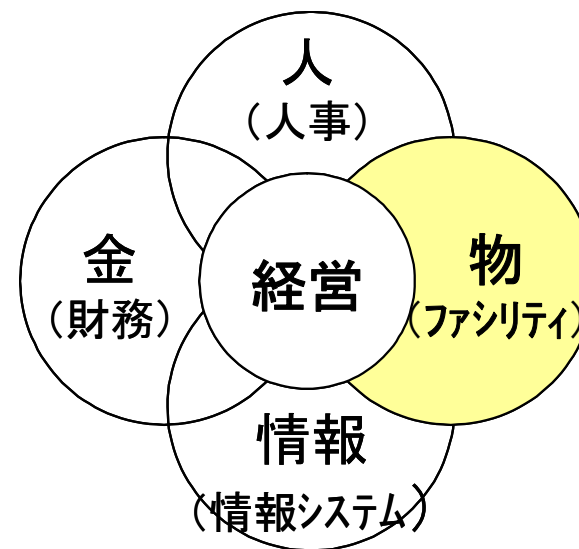
松成 和夫

## 1. これまでの日本のFM

# ファシリティマネジメントとは：「経営活動」

企業・団体等が組織活動のためにファシリティを総合的に、企画、管理、活用する経営活動

**経営活動**とは  
経営資源を  
有効に活用して  
組織の目的を達する  
マネジメント



有効活用とは

- ・ ムダ・ムリ・ムラ(3M)をなくすこと
- ・ 要らないものは持たないこと

# ファシリティマネジメント(公共)の目的

FMの目的は、定性的・長期的、FMの目標は定量的・具体的・短期的

経営の  
ため

## FMの目的

公共資産・経営資源として  
長期に有効活用する

人の  
ため

ファシリティを  
効率的に運用する

職員の満足と  
生産性・創造性を  
向上する

社会の  
ため

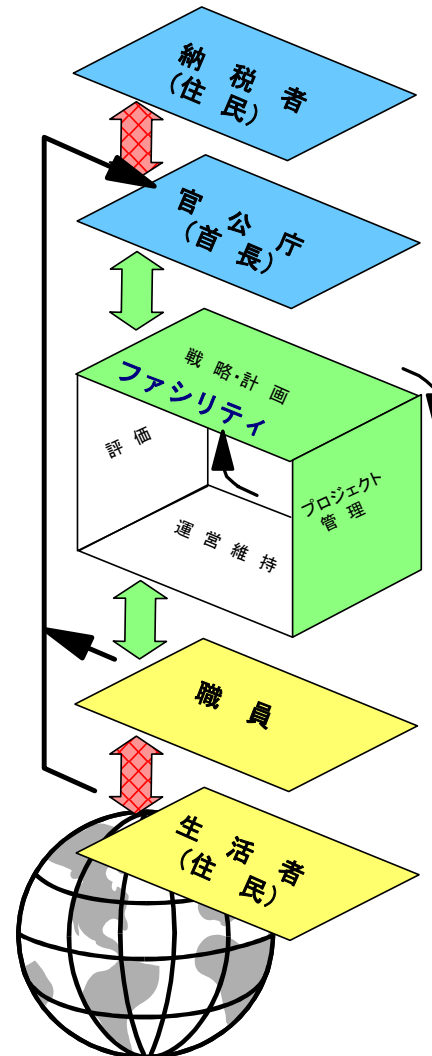
住民の満足を  
向上する

## FMの機能

公共施設資産の  
経営を総括的に  
支援する

目標を管理する  
(財務・供給・品質)

公共サービスに  
必要なファシリティを  
提供する



# ファシリティマネジメントの目標

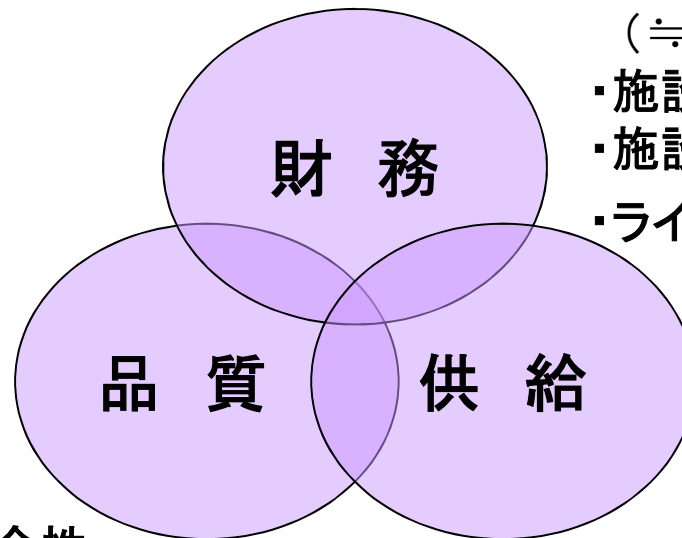
ファシリティを資産として  
経済的なコストで  
長期にわたって  
良好なファシリティを  
最小必要なものをタイムリーに  
提供すること

財務目標  
ライフサイクル  
品質目標  
供給目標

FMの目標と評価は表裏一体

地域性  
居住性、バリアフリー  
データベース、IT、執務環境  
耐震、劣化保全、防災安全  
利用者満足度、職員満足度  
長寿命、省エネルギー

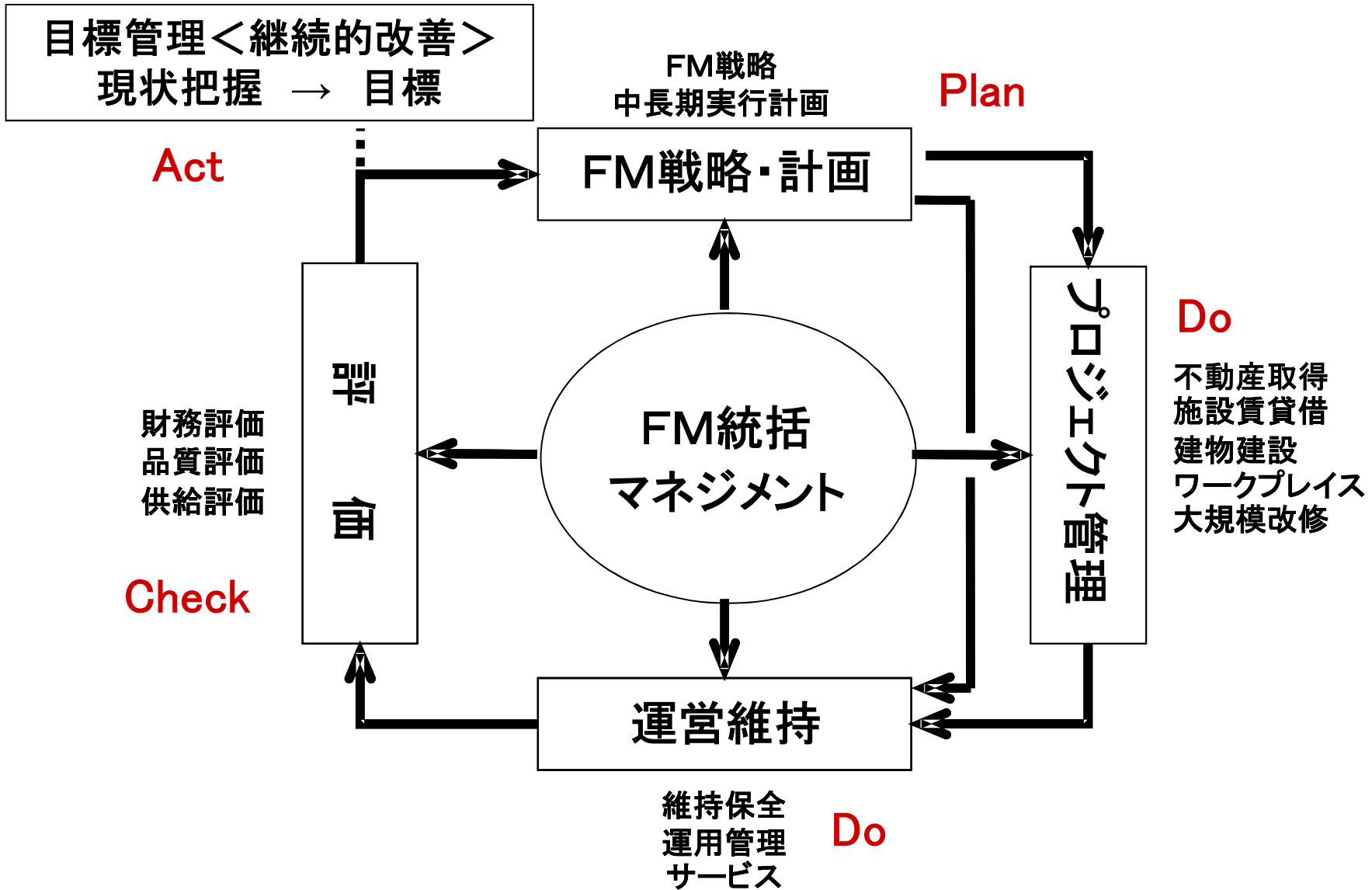
- ・品格性
- ・快適性
- ・生産性
- ・信頼性
- ・満足度
- ・環境保全性



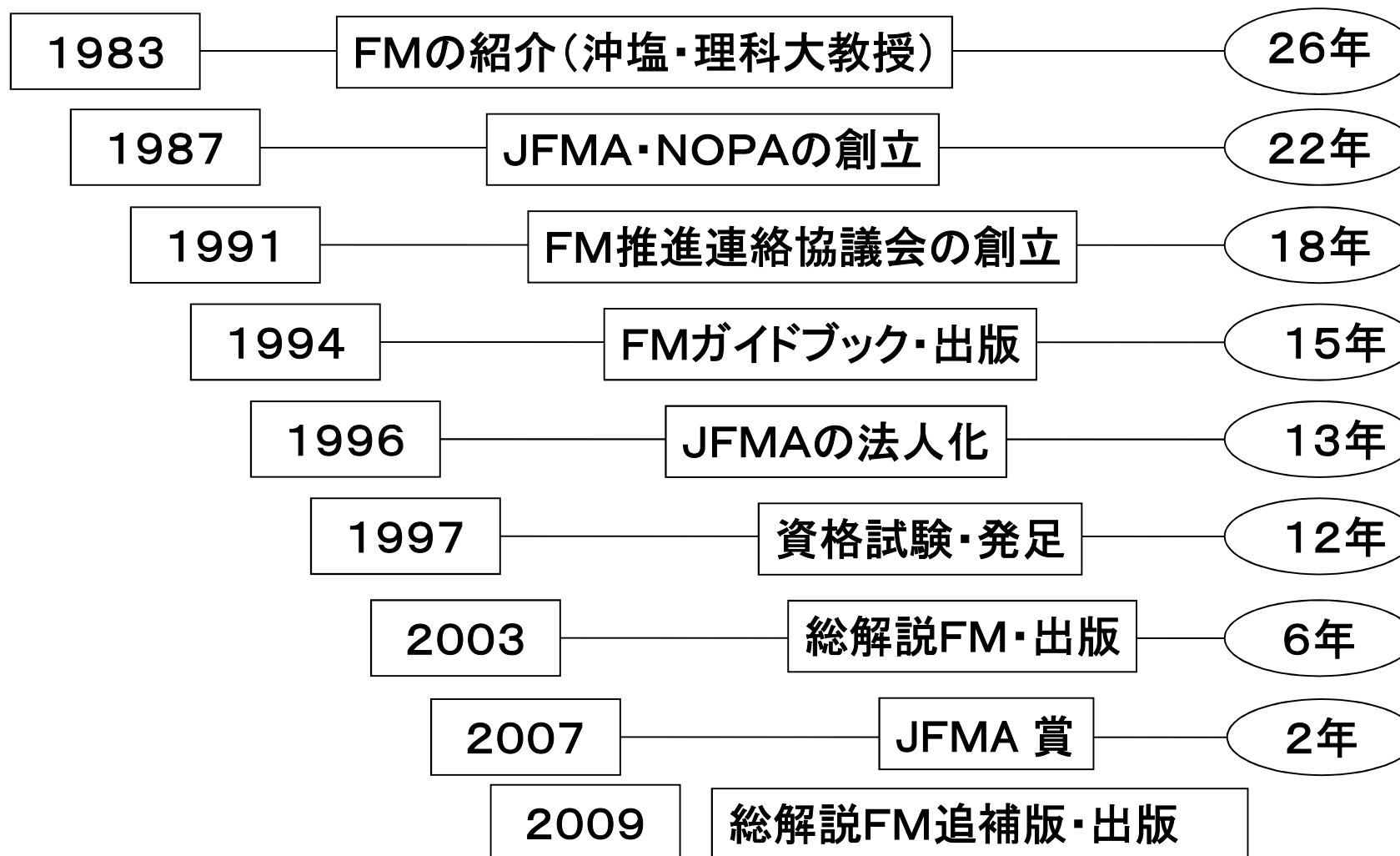
- ・ファシリティコスト  
(≒施設運営費)
- ・施設関係投資
- ・施設関係資産
- ・ライフサイクルコスト

- ・需給対応性
- ・施設利用度

# 日本のFM体系：標準業務とFMサイクル



# 日本のFMの歩み



\*\*JFMA\*\*2009/09\*\*

法人会員 179社  
個人会員 1,074名

\*\*\*ファシリティマネジャー\*\*\*

受験応募者 25,936名  
資格合格者 9,565名

# 日本のファシリティマネジメント

## ■ FM推進体制 FM推進連絡協議会（1992年より）

JFMA （社）日本ファシリティマネジメント推進協会

NOPA （社）ニューオフィス推進協議会

BELCA （社）建築・設備維持保全推進協会

## ■ ファシリティマネジメント資格制度\*

資格試験 1997年以來2009年 年1回 計12回

総応募者 25,936名(試験)、916名(講習)

累積合格者 9,565名

有資格者 約6,257名+

\* 日米間の相互認定の基本合意

CFM 取得者：403名、CFMJ 取得者：242名



# (社)日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)

## ■ 設立と体制

- ・設立 1987年、**社団法人化 1996年**  
経済産業省 紙業生活文化用品課 / 国土交通省 建築指導課 共管
- ・会長 鶴澤 昌和

## ■ 活動目的

- ・資格試験の実施 **1997年以来、総受験応募者数 2万6千人強**
- ・人材育成 **ファシリティマネジャー 8千人**
- ・FMの普及 **セミナー、出版**
- ・研究調査 **14の研究部会、**
- ・国際交流 **FM国際大会、海外FM調査団**

## ■ 会員 @平成21年9月

- 法人会員 **179社**
- 個人会員 **1,074名**

## ■ 連絡先

- 電話 **03-3523-2031**
- Home Page **<http://www.jfma.or.jp>**

# (社)日本ファシリティマネジメント推進協会 公共特別会員制度の創設

**目的:** 地方公共団体、独立行政法人、国公立大学、国公立病院等、公共機関のJFMA会員化を促進し、FMの普及を図る

**創設:** 平成21年11月11日

## 公共特別会員の資格等

**準会員:** 法人・団体

**会費:** 入会金・年会費はともに無料

**会員:** 代表者＝団体代表(自治体首長、或はしかるべき部門長)  
窓口＝FM担当部門

## 会員のメリット

**JFMA活動への参加**

調査研究部会、セミナー、海外視察団等

**JFMAからの最新情報**

メルマガ等

**会員価格の適用(一般価格より20～50%廉価)**

ファシリティマネージャー資格試験、講座・セミナー、書籍・報告書等

## 公共特別会員への期待

ファシリティマネージャー資格の取得

庁内、地域でのFMの推進活動への参加

外部関係者・協力者に対するFMの普及・勧誘

## 2. 地方自治体におけるFMの進展

# 地方自治体でのファシリティマネジメント進展

2000年

三重県、FM導入のプロジェクト

2001年

青森県、行政改革大綱にFM導入位置付け

2008年

青森県、JFMA賞「最優秀FM賞」受賞

2009年

武蔵野市、JFMA賞「優秀FM賞」受賞

## ■都道府県のFMまたは統括体制の導入状況

- ・導入・実施: 三重県、東京都、北海道、青森県、岐阜県、京都府、福島県
- ・導入発表: 埼玉県\*、千葉県
- ・導入計画: 大阪府

\* 県有資産マネジメント会議

## ■市レベルのFM導入状況

- ・導入・実施: 武蔵野市、佐倉市、大阪市、福岡市\*

\* アセットマネジメントの名称

- ・導入計画: 栃木市

公共FM特別会員  
県……9都県  
市……16区・市  
その他…3団体

H22.1.14付け

## ■施設白書による現状の把握、課題の把握、解決の方針など

- ・2001年 東京都新宿区が初
- ・東京都23区(新宿、中野、葛飾、杉並、練馬、世田谷、中央、江東、足立など)
- ・八王子市、多摩市、藤沢市、秦野市など

# 国レベルのFM、PREの進展

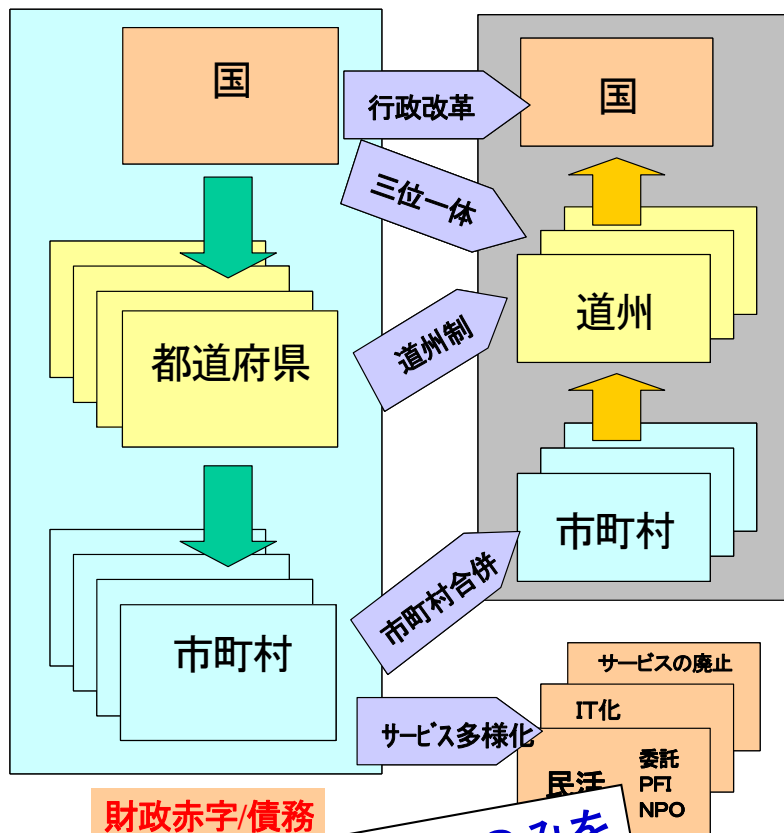
## ①国の官庁施設のFM推進

- ・国土交通省の社会資本整備審議会建築分科会の建議（2006年）  
「国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用するための官庁営繕行政のあり方について」  
→ 「FMを実施すべきである」ことを明記
- ・建物性能の発揮、安全性の確保、防災拠点としての耐震性能
- ・良好な執務環境の維持、行政事務の効率的な執行
- ・コスト縮減と環境負荷低減

## ②PRE（公的不動産）戦略へ向けた取組み

- ・国有財産法の改正（2006年） 総括責任：財務省、使用責任：各所管官庁
- ・特定国有財産整備特別会計による処分益利用（財務省）
- ・中長期の整備計画（国交省2008）
- ・PRE戦略研究会 国土交通省土地水資源局を中心として

# 公共・施設資産の改革を促進する関連法規



真に必要な施設資産のみを  
厳選して保有する

社会資本整備審議会建築分科会 (H18.7.20)  
良質なストックとして整備・活用するための  
ファシリティマネジメントを実施する

- 行政改革推進法 (H18.6.2)・・・行革法  
簡素で効率的な政府→地方財政健全化法 (H19.6)
- ・資産の圧縮目標 (資産/GDP=H17/2)  
保有の必要性の厳格な判断 (取得・賃借)  
売却の促進・証券化
  - ・地方公共団体の資産  
実態・管理体制の把握と改革の施策 (H21まで)  
企業会計を参考とした財務書類の整備 (公会計)
- 国有財産法改正 (H18.4.28)・・・財産法・措置法  
効率的な財産活用
- ・使用調整と実地監査  
報告 (所管)、使用調整計画 (財務+国交)
  - ・余裕施設の貸付・売却促進

- 官公庁施設の建設法等 (H16.6.2)・・・官公法  
保全について規定→建築基準法改訂
- ・建築士等有資格者による定期的な劣化点検
  - ・施設保全責任者の設置 (国営管#59、H17.6)
  - ・保全計画の作成 (国営管#59)

- 耐震改修促進法改正 (H18.1.26)・・・耐震改修法  
計画的な耐震化の促進
- ・耐震化対象施設の範囲の拡大
  - ・地方公共団体は促進計画を作成 (1年以内)
  - ・公共施設の耐震化の目標 (H27年度)

# 社会資本整備審議会 建築分科会の建議(H18.7.20)

## 国家機関の建築物

- 立法・行政・司法のサービス提供の場
- 都市の中核機能であり都市景観を形成
- 我が国の建築技術の規範
- 全国で約5,200万㎡(約2万施設)

## 社会経済情勢

- 官公法等の改正(平成17年6月施行)による国家機関の建築物の保全に係る制度の整備
- 多様な社会的要請
  - ・防災拠点として必要な耐震性能の確保
  - ・ユニバーサルデザインの理念の導入
  - ・地球温暖化防止等環境負荷の低減
  - ・IT化推進への的確な対応
  - ・まちづくり計画との調整・連携
- 国有財産法の改正(平成18年4月施行)による、国有財産の一層の効率的活用

## 基本的課題

- ストック全体としての質の向上
- 社会的要請への対応
- 保全の適正化
- 財務省と協力・連携した使用調整
- 用途変更や大規模リニューアル等の手法の機動的な活用

所有を前提としない調達を行う場合の性能の維持、確保

## 施策展開の方向性

所有、賃借を問わず、全ての国家機関の建築物を対象とした基準等の整備

ライフサイクルを通して、総合的に企画・管理し、活用するファシリティマネジメント\*を実施

※ このファシリティマネジメントは、個別の建築物のみを対象として実施するのではなく、一定エリア内の全ての国家機関の建築物を対象として実施

## 当面実施すべき施策

効果的・効率的なファシリティマネジメントを行うことによる良質なストックとしての整備・活用

- ①各国家機関の機能と建築物が有する性能が最適な組合せとなるよう、一定エリアの国家機関の建築物の群としての施設整備計画を策定
- ②各国家機関を指導・監督し、その実績を評価・フィードバック
- ③所有・利用形態に関わらず、個々の建築物について保全の責任の所在を明確化し、保全の適正化を指導・支援
- ④社会的要請への的確な対応
  - グリーン庁舎の整備、運用段階のエネルギー利用効率の一層の高度化
  - 重点的・計画的な耐震改修の促進
  - ユニバーサルデザインの考え方に基づく、多様な利用者の参加に配慮した営繕の推進
  - 周辺のまちづくりと調整し、地方公共団体と連携した営繕の推進

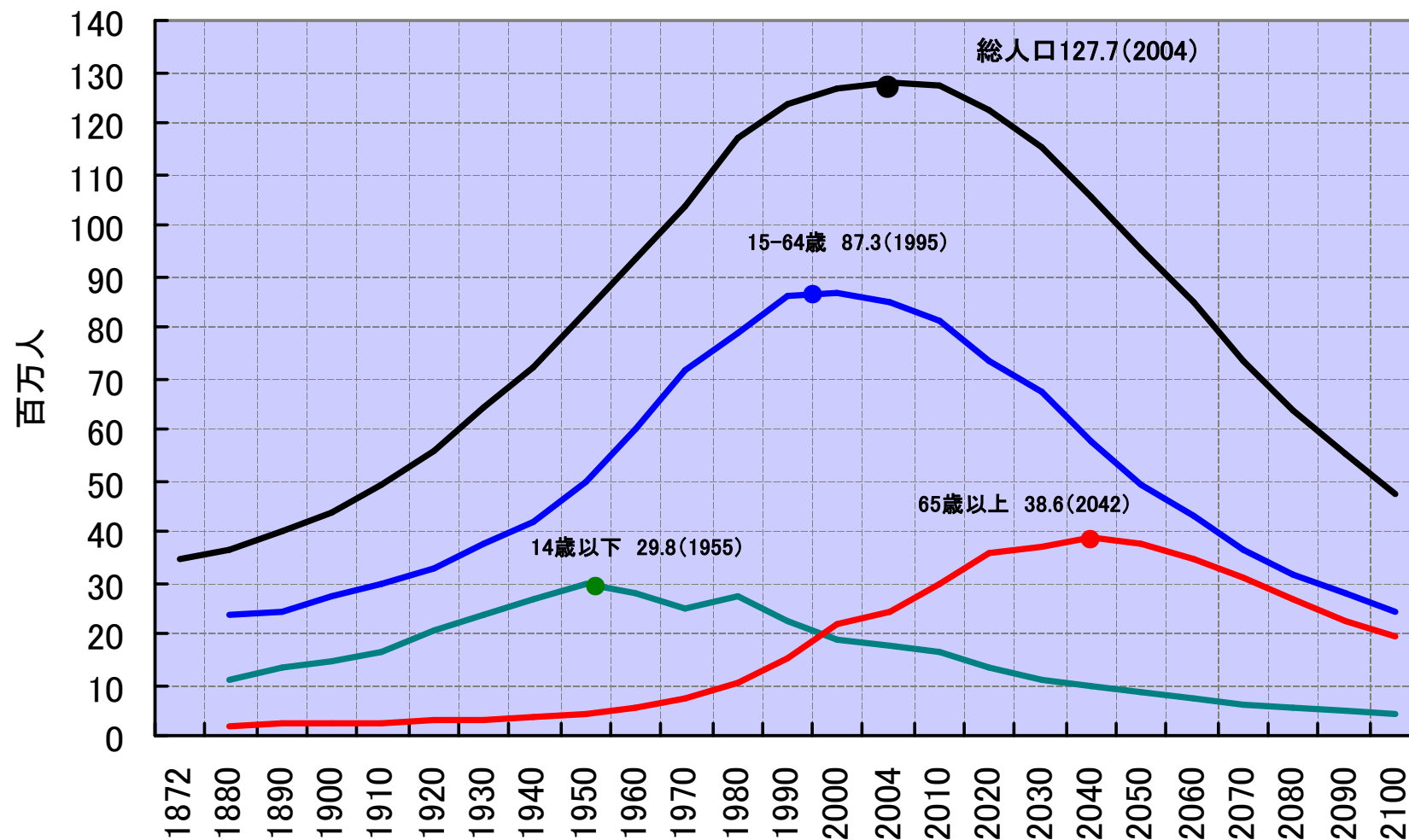
### **3. 公共経営の環境変化と課題**



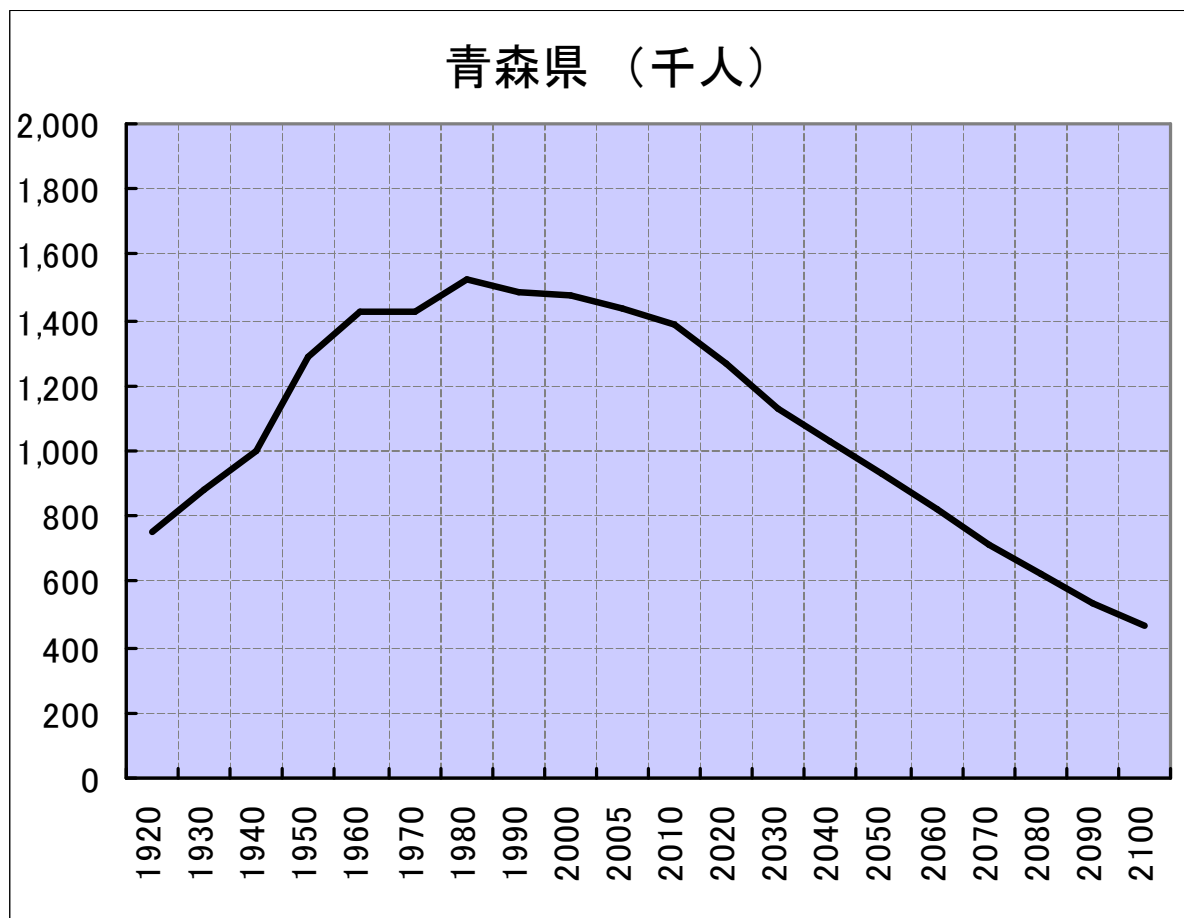
# 日本の人口予測

出典: 国立社会保障・人口問題研究所編・2007年版「日本の将来推定人口: 中位」に基づく

単位: 百万人



# 青森県の人口予測

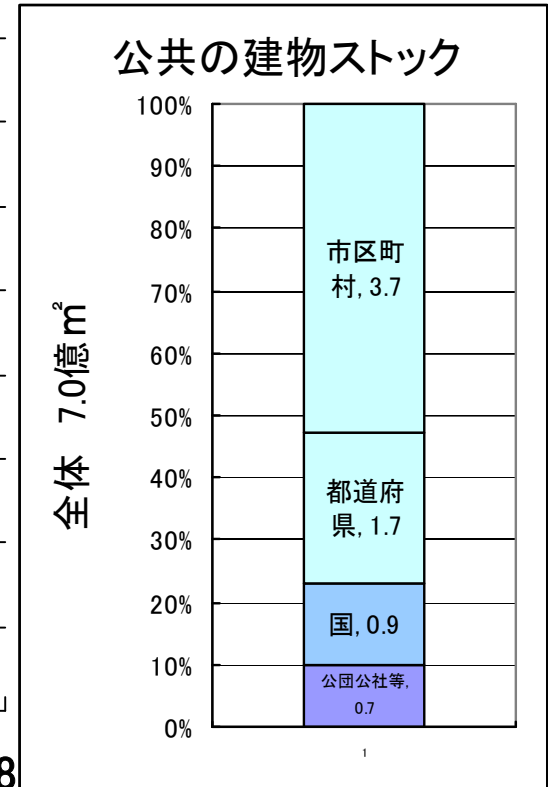
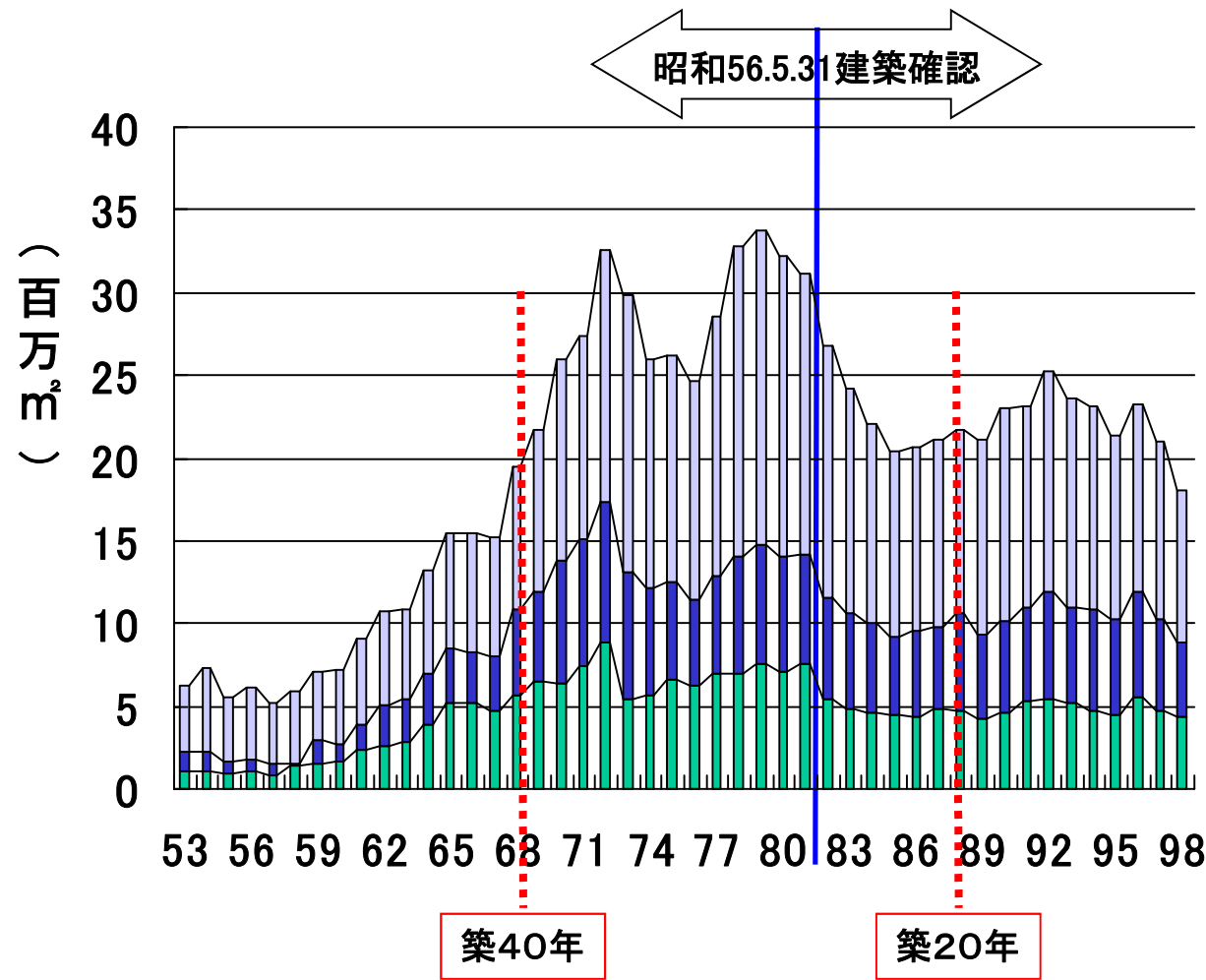


2005～2030年は国立社会保障・人口問題研究所編・2008年発表「日本の県別推定人口」に基づく  
 2040以降は2035年の青森県県の全国比率0.98%を2007年「日本の将来推定人口」に適用

	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
青森人口	756	880	1,001	1,283	1,427	1,428	1,524	1,483	1,476	1,437	1,386	1,266	1,124	1,032	929	826	717	619	536	463

0.98%

# 公共の建築着工の推移とストック



	施設面積	人口	面積/人口
	百万㎡	百万人	㎡
市区町村	370	127.7	2.9
都道府県	170	127.7	1.3
国	90	127.7	0.7
公団公社等	70	127.7	0.5
公共施設合計	700	127.7	5.5

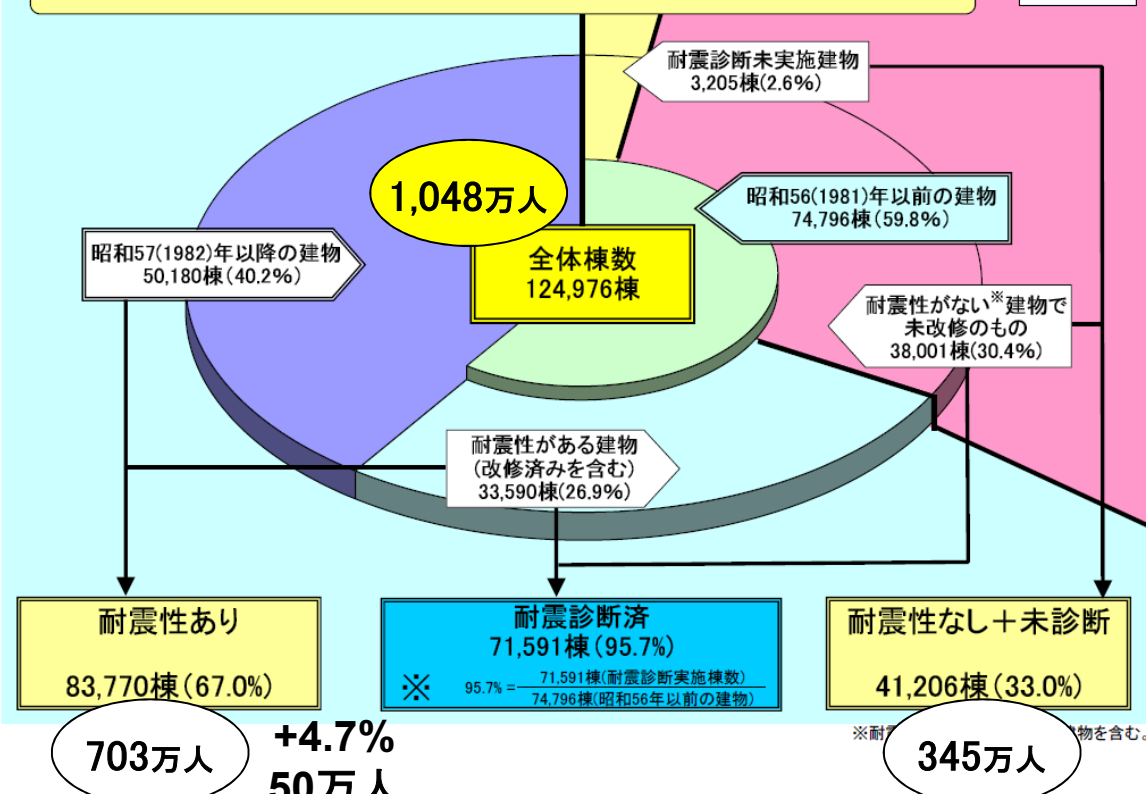
# 公立小中学校 耐震状況 H21.6.18 文科省

[http://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/zyosei/taishin/index.htm](http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/taishin/index.htm)

平成21年4月1日現在

平成21(2009)年度公立学校施設の耐震改修状況調査による耐震化の状況(小中学校)

資料1



阪神・淡路・・・  
 四川省・・・  
 岩手宮城・・・  
 ハイチ・・・  
 地震は続く !!!

倒壊の危険  
 10,656棟(8.4%)

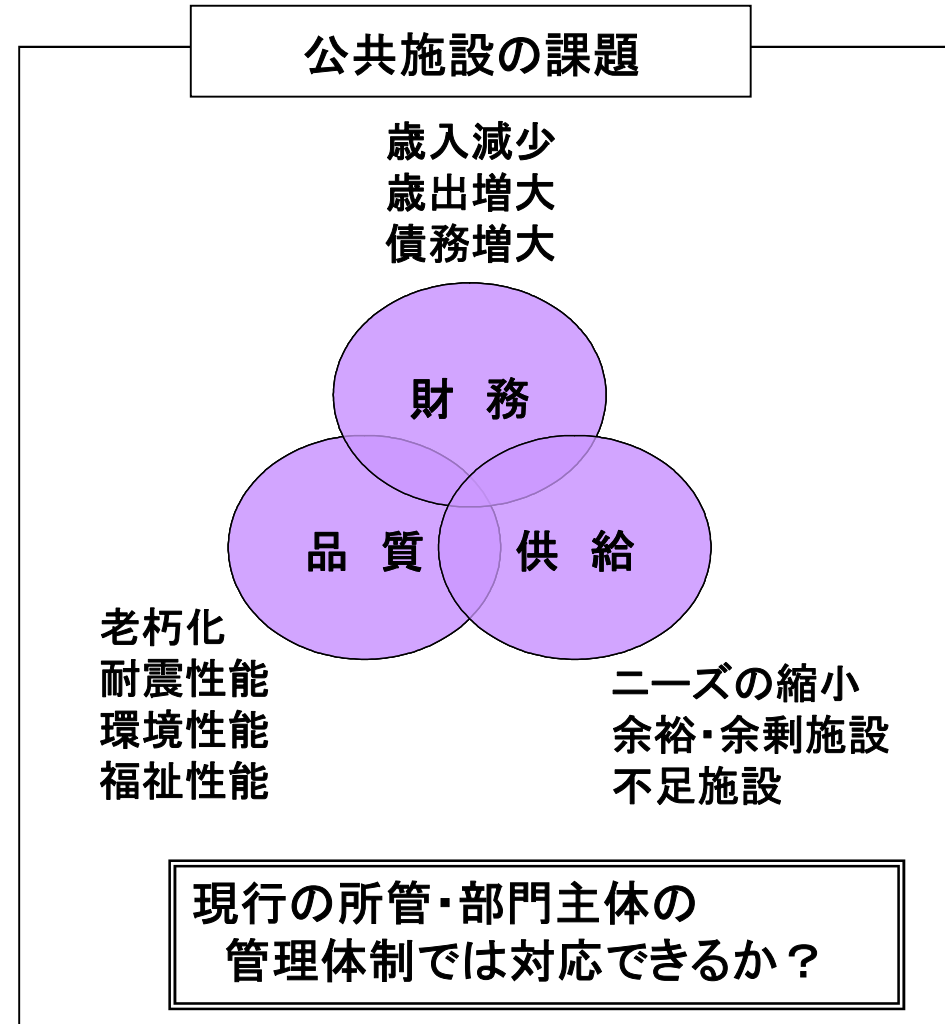
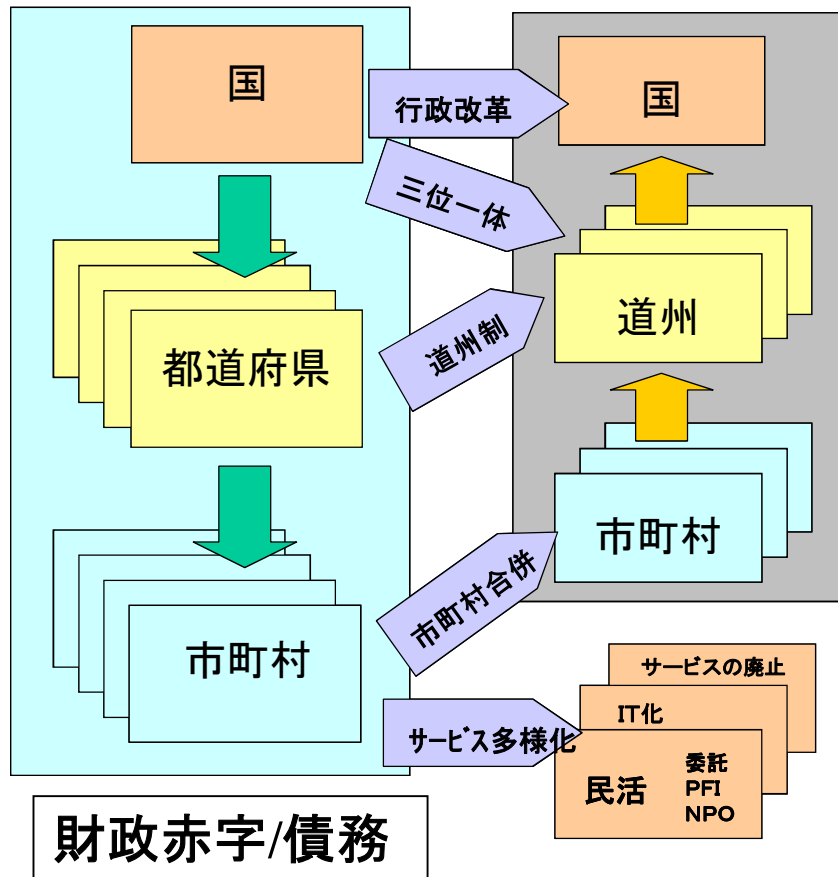
88万人

1位	神奈川県	93.4%
2位	静岡県	90.1%
2位	宮城県	90.1%
.		
.		
32位	青森県	58.8%

703万人 +4.7%  
 50万人

345万人

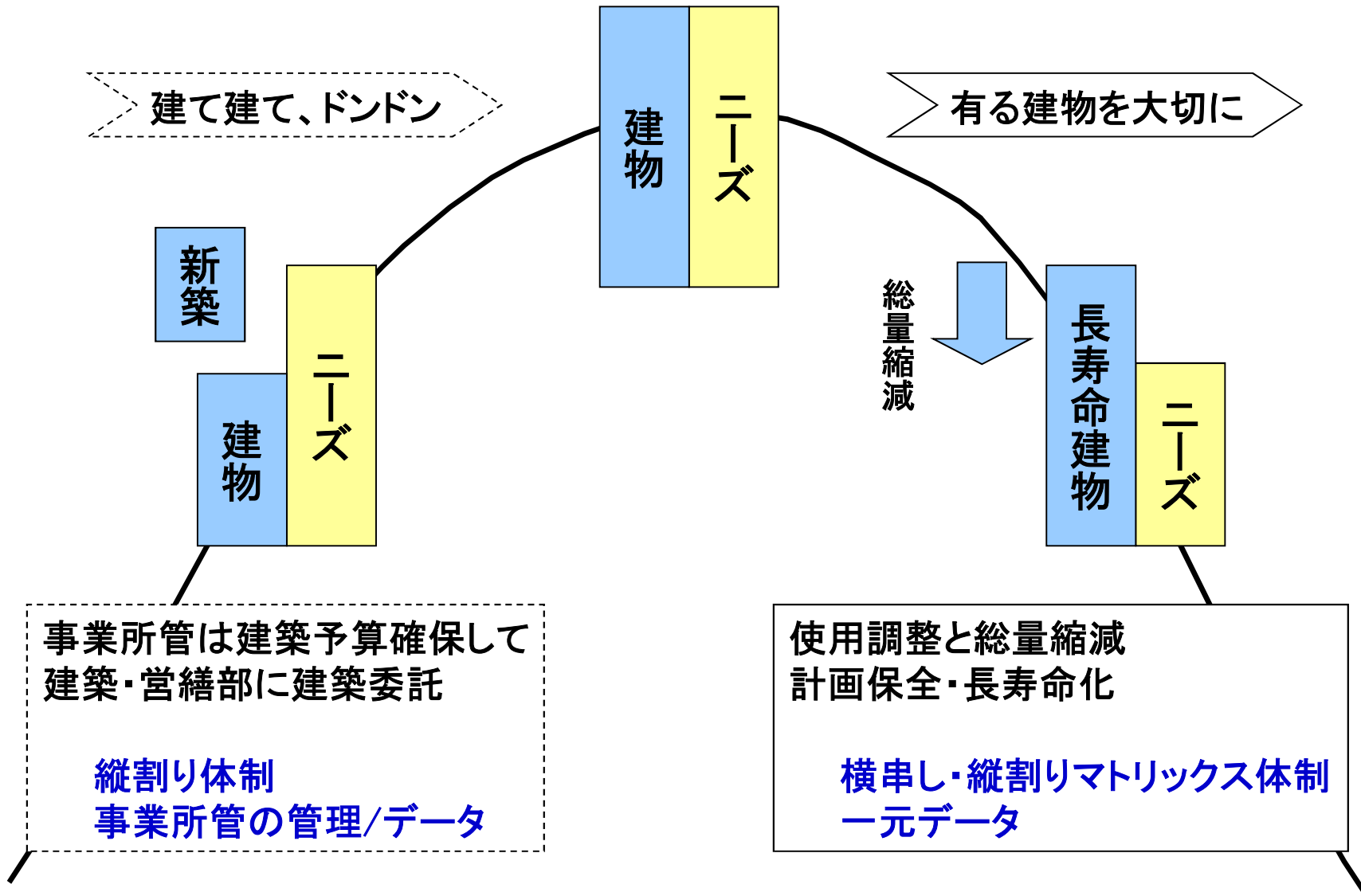
# 公共施設の今後の課題



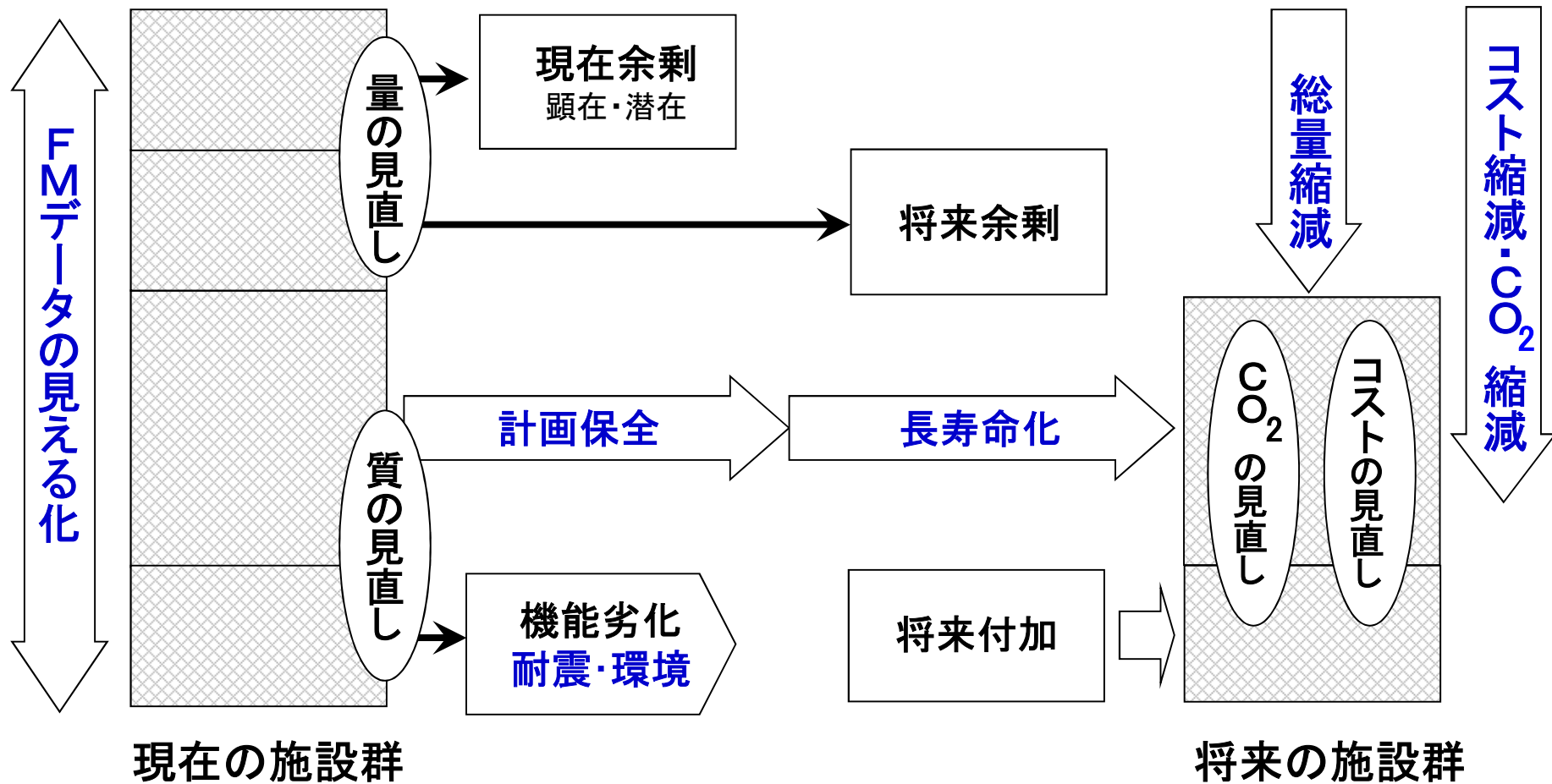
## 4. これからの公共FM戦略

### 1) 全体構想

# 人口増減と公共施設ニーズの変化



# 公共FM戦略の全体構想： 量・質・コスト・CO<sub>2</sub>の見直し



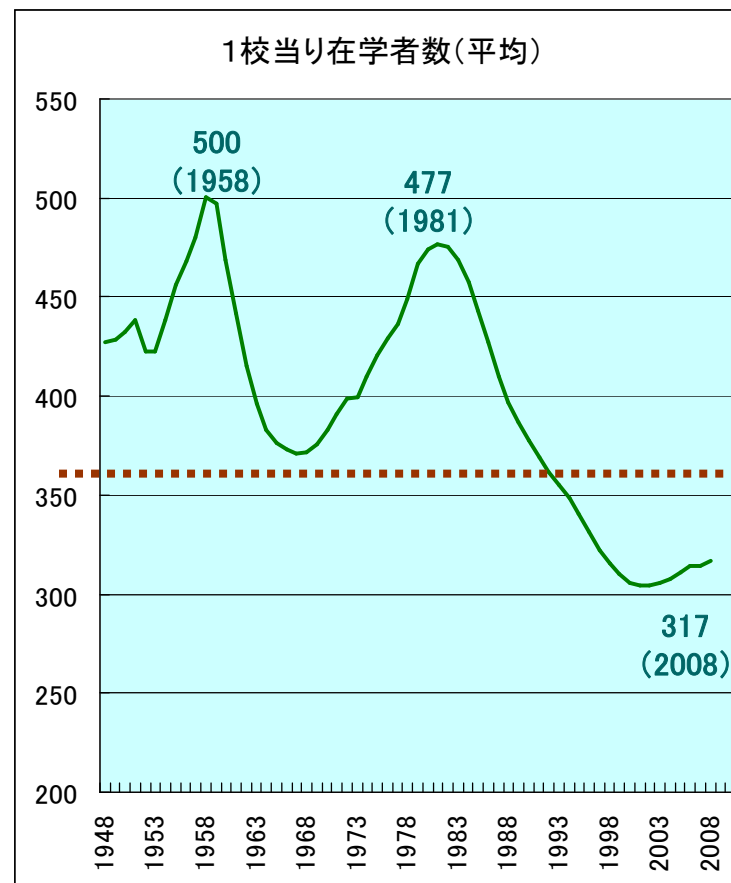
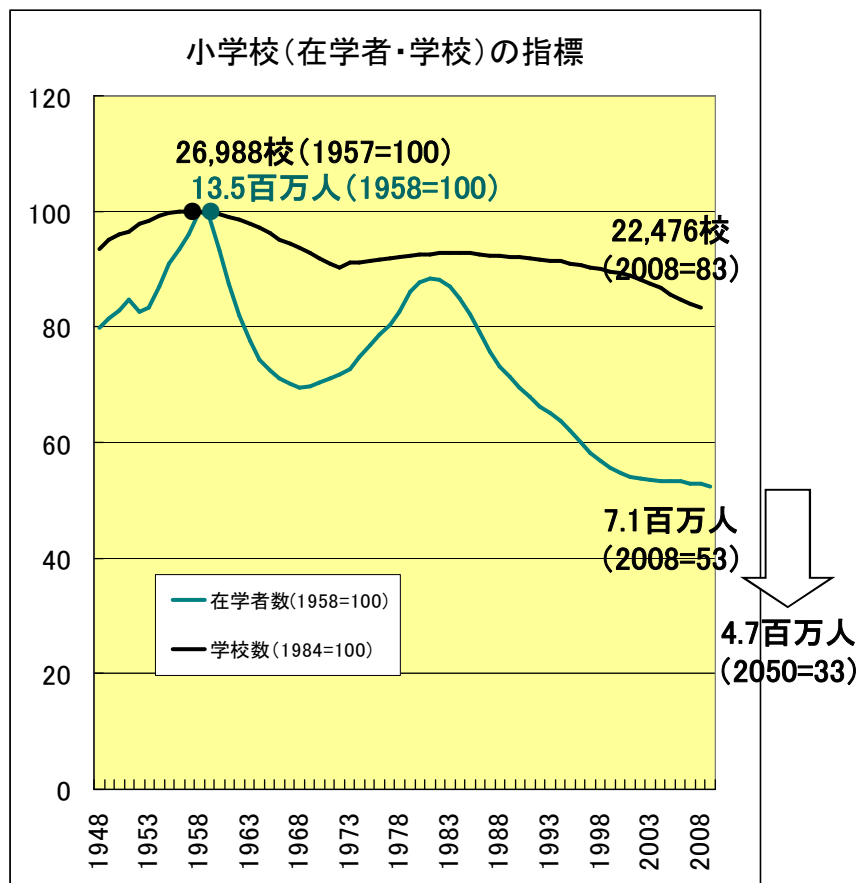


**4. これからの公共FM戦略**  
**2) 量の見直し(総量縮減)**

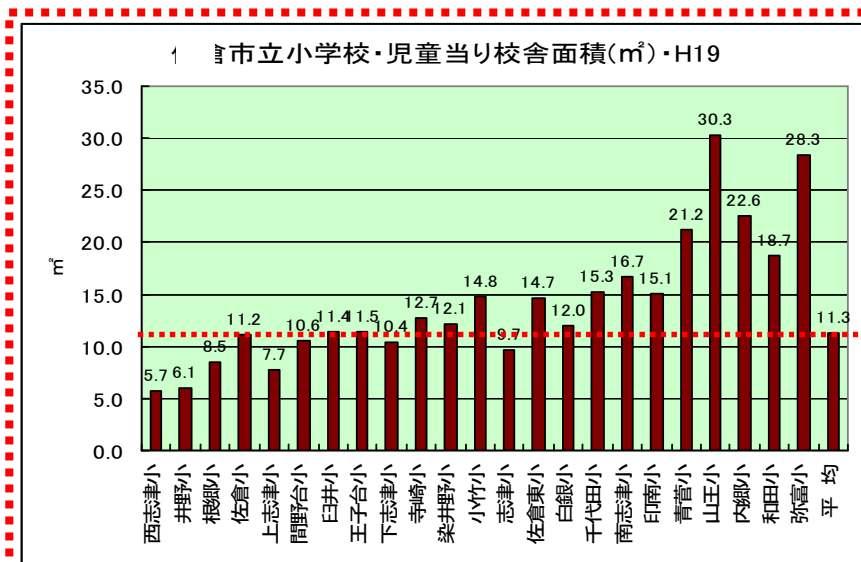
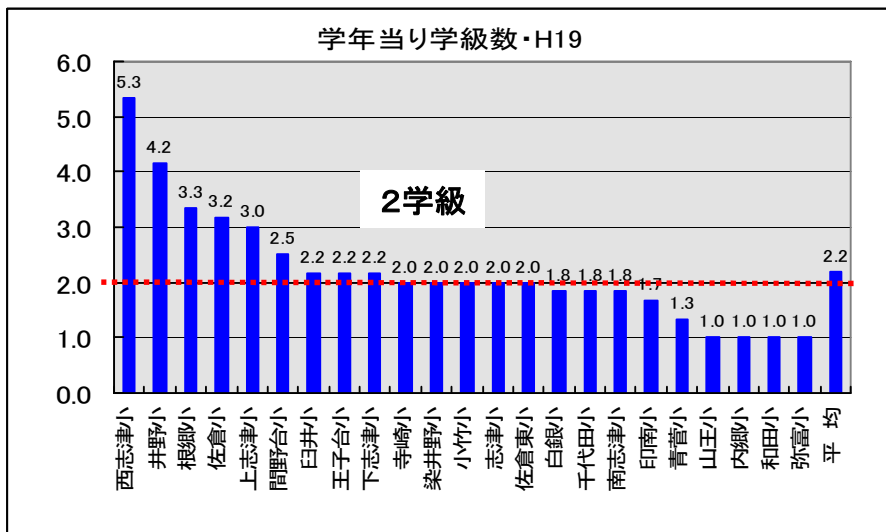
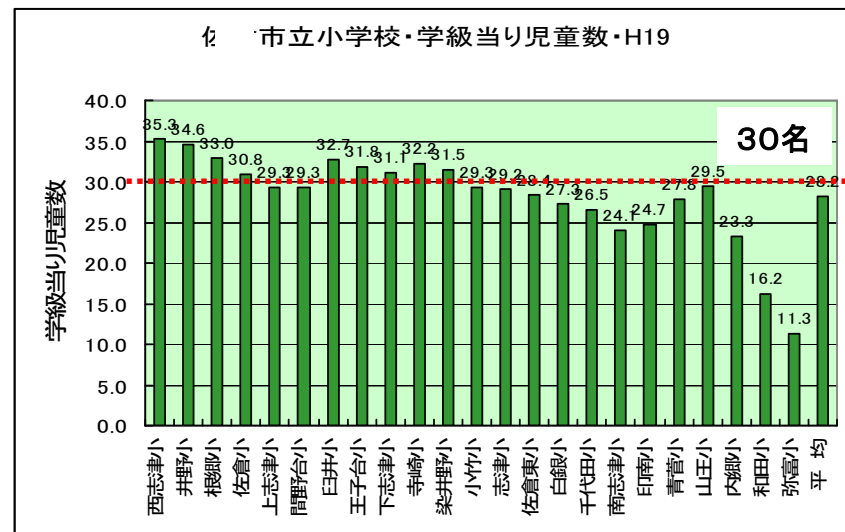
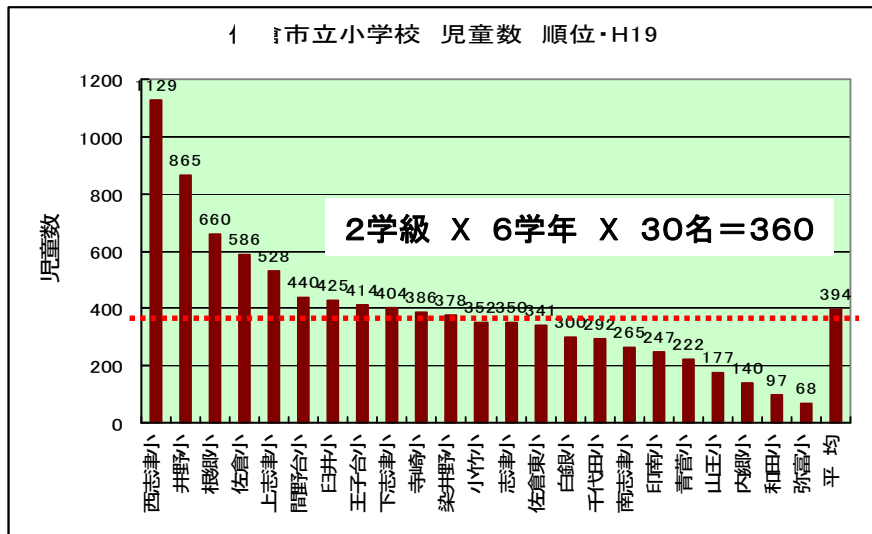
# 全国小学校(在学者・学校)の推移

- 50年間に4,500校が廃校  
平均(90校/50年)  
平均(180校/1998~2008)  
しかし児童の減少率と大差

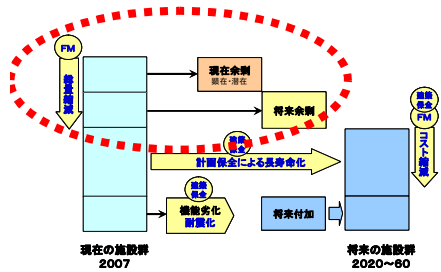
- 1校当り在学者数は360人を1993年  
以来下回っている  
 $30名 \times 2学級 \times 6学年 = 360$



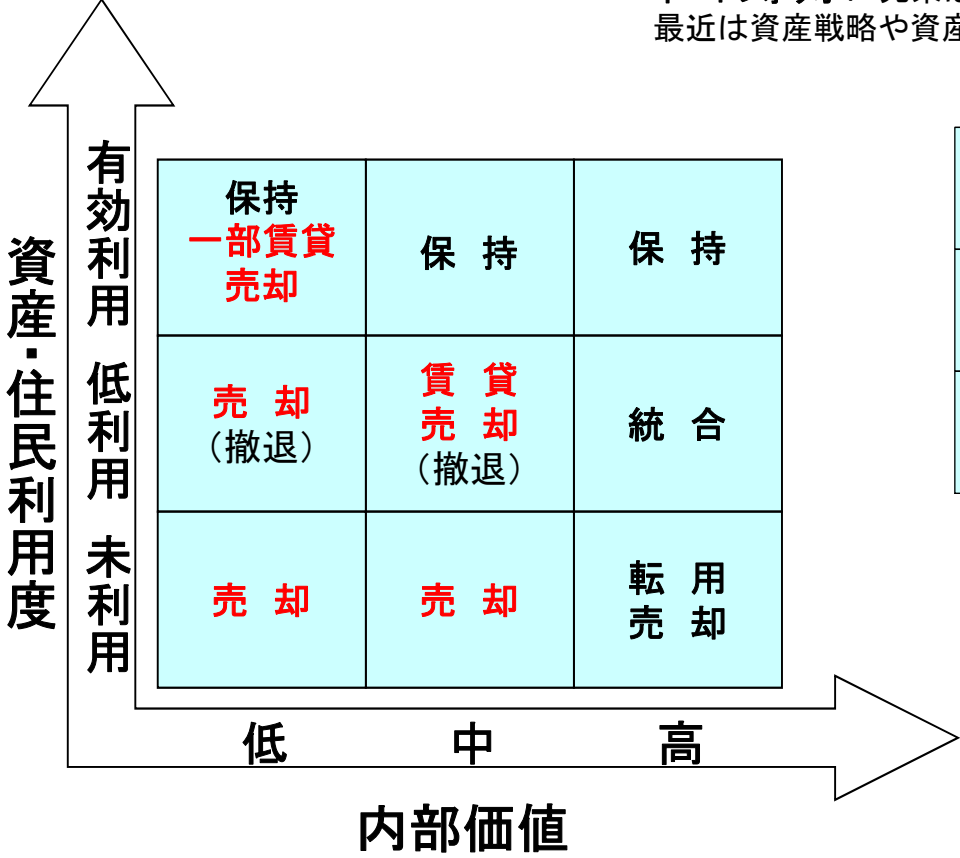
# 利用度評価事例： S市立小学校・規模と指標 H19



# ポートフォリオによる公共施設の総量縮減



ポートフォリオ：元来は「書類入れ(イタリア語)」だが最近では資産戦略や資産運用で2次以上の分類に使われる



保持 一部賃貸 売却	保持	保持
売却 (撤退)	賃 売却	統合
売	売却	転用 売却

用途変更

余裕施設：低利用のもの  
 余剰施設：未利用のもの

<b>サービス目的</b> 民間・代替施設利用 ・福利厚生施設 ・都市部の職員住宅 ・高額公営住宅	<b>準義務的なもの</b> 防災拠点等 ・社会福祉施設 ・市民会館・体育館 ・図書館等	<b>義務的なもの</b> 防災重要拠点 ・本庁舎・支所 ・警察・消防・病院 ・学校
---	--	--

## **4. これからの公共FM戦略**

### **3) 質の見直し(計画保全と長寿命化)**

# 万物は劣化・老朽化する 建物も然り

## ● 物理的劣化

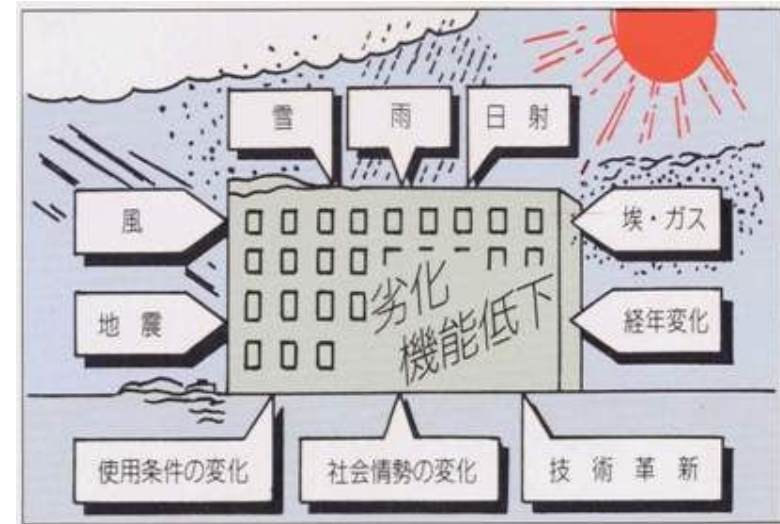
自然 : 雨風・湿度・積雪・海塩粒子等  
使用 : 磨耗・損耗  
事故 : 地震・風水害・戦争・テロ等  
地盤 : 不同沈下・傾斜・浮上り等

## ● 機能的劣化

法令改訂 : 陳腐化ないし不適合化  
技術革新 : 陳腐化ないし非効率化  
社会要求 : 変化による陳腐化 天井高・床加重・

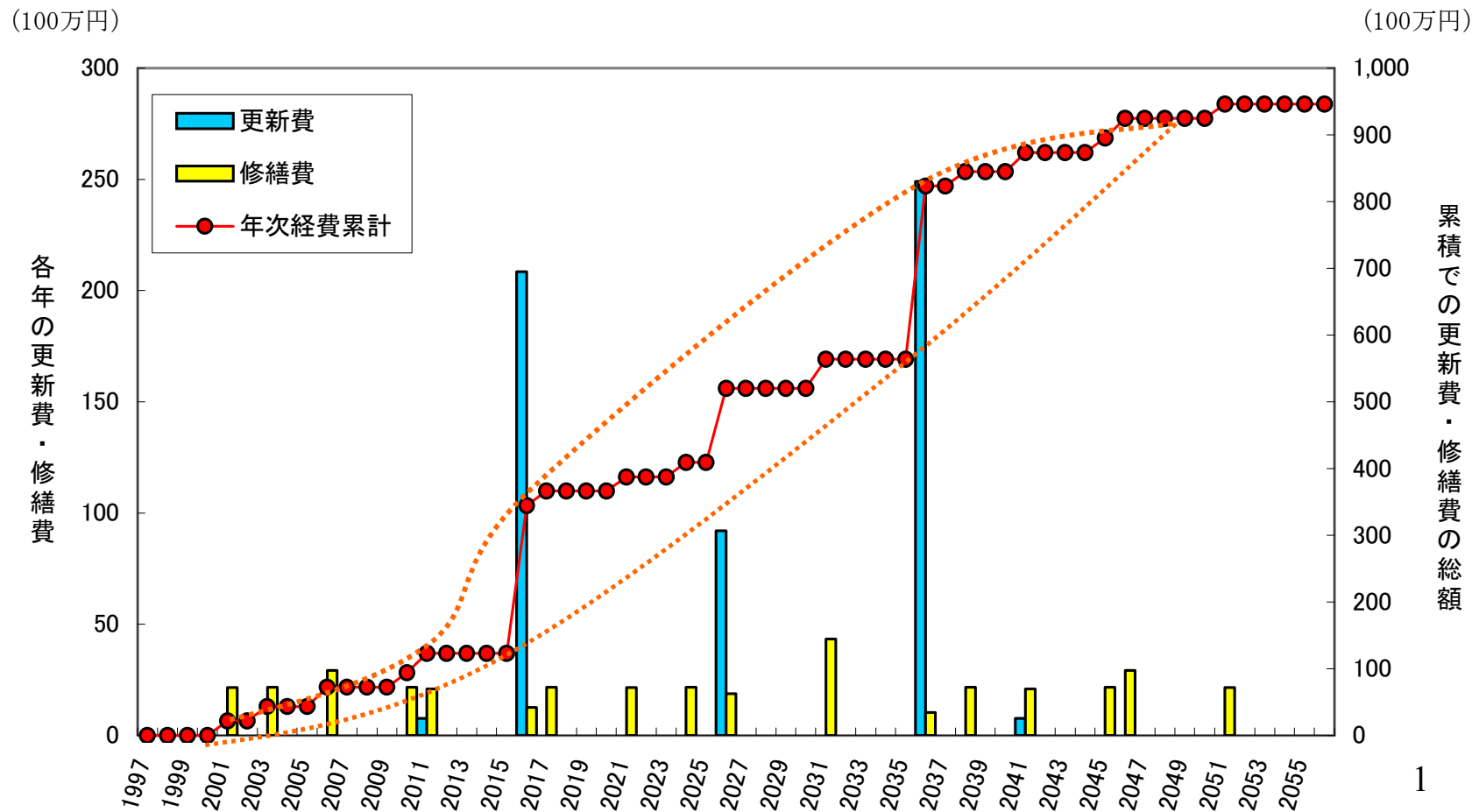
## ● 社会的劣化

都市計画の変化 土地利用規制の変更、容積率の変更  
都市環境の変化 交通渋滞・騒音振動・水質悪化  
地価の変化



# 建物ライフサイクルの修繕・改修費

- 耐用年数期間の修繕・改修(更新)費用総計は新築費用に相当する  
50年、年率 2%平均、(複数施設の場合: 2~4% (米国GSA))



1

# 経営における保全費用の位置づけ

## ● 企業・団体にかかわらず保全費用の優先度は低い

景気が良すぎるとき

安易に建替える

保全のためにスペースを空けられない

景気が悪いとき、財政状況が悪いとき

最優先の事業投資、リストラ費用が優先する

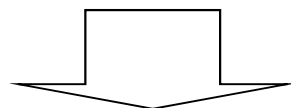
## ● 不安定な経営環境の中で保全を長期に継続するためには

・残っている不具合の全容を把握して

・その悪さをトップ・財務責任者に理解せしめ、

・最小限必要な保全費用を確保し、

・有効に配分する



**FCI: Facility Condition Index**

多くの施設を所有する企業・団体が施設を長期に良好な状態に保つための  
修繕改修の予算計画・管理の指標



## 5. 保全需要や保全予算確保・配分の考え方

(ファシリティコンディションインデックス(FCI)とは)

FCIとは、1990年頃に米国の全大学施設の保全予算の計画・管理用に開発された建物老朽化度合いを財務的観点で定量化する指標。大学施設に端を発したFCIはその後、GSA、大企業で広く用いられており、日本でも一部の企業や公共団体に活用され始めている。図式で表すと次のとおり…

$$FCI(\%) = \frac{\text{残存不具合額} + n\text{年目の保全費} - \text{実施された保全費}}{\text{建物復成価格}} \times 100$$

FCI(%) =  $\frac{\text{残存不具合額} + n\text{年目の保全費} - \text{実施された保全費}}{\text{建物復成価格}} \times 100$

残存不具合額: 予算の不足、業務への支障、工事手順等の都合により、繰延べされた不具合  
建物復成価格: 同じ仕様で改築した時の建設費、建物に含まれる保全項目(含む、スケルトン)の設置費の合計

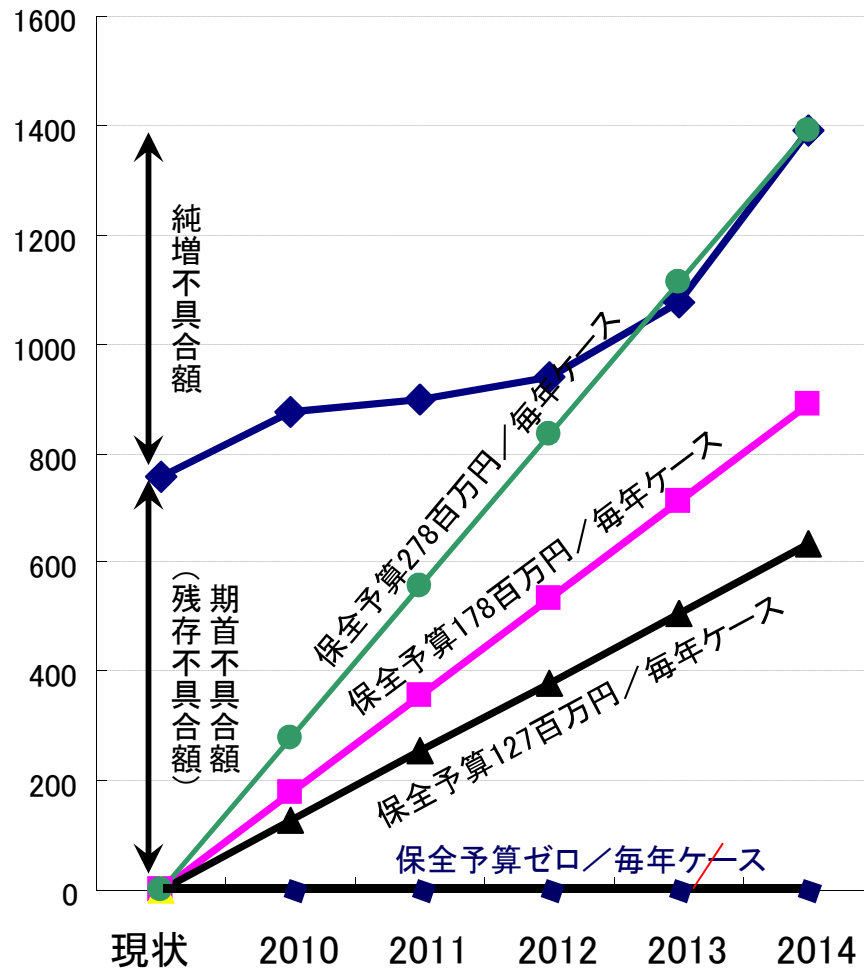
注)

米国では、5%以下は良好な状態、10%以上は劣悪な状態と仮定しているが今後の検証が必要。

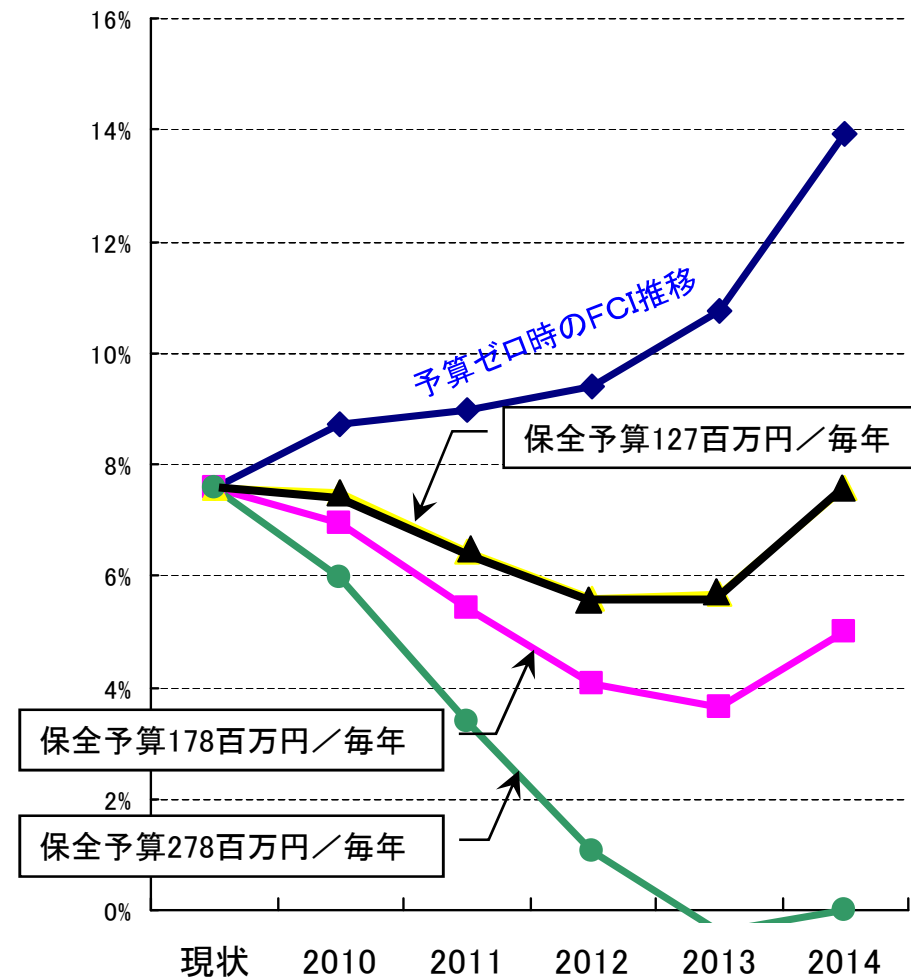
# 5. 保全需要や保全予算確保・配分の考え方

(保全予算枠設定時のFCI活用サンプル(IBM本社ビルの例))

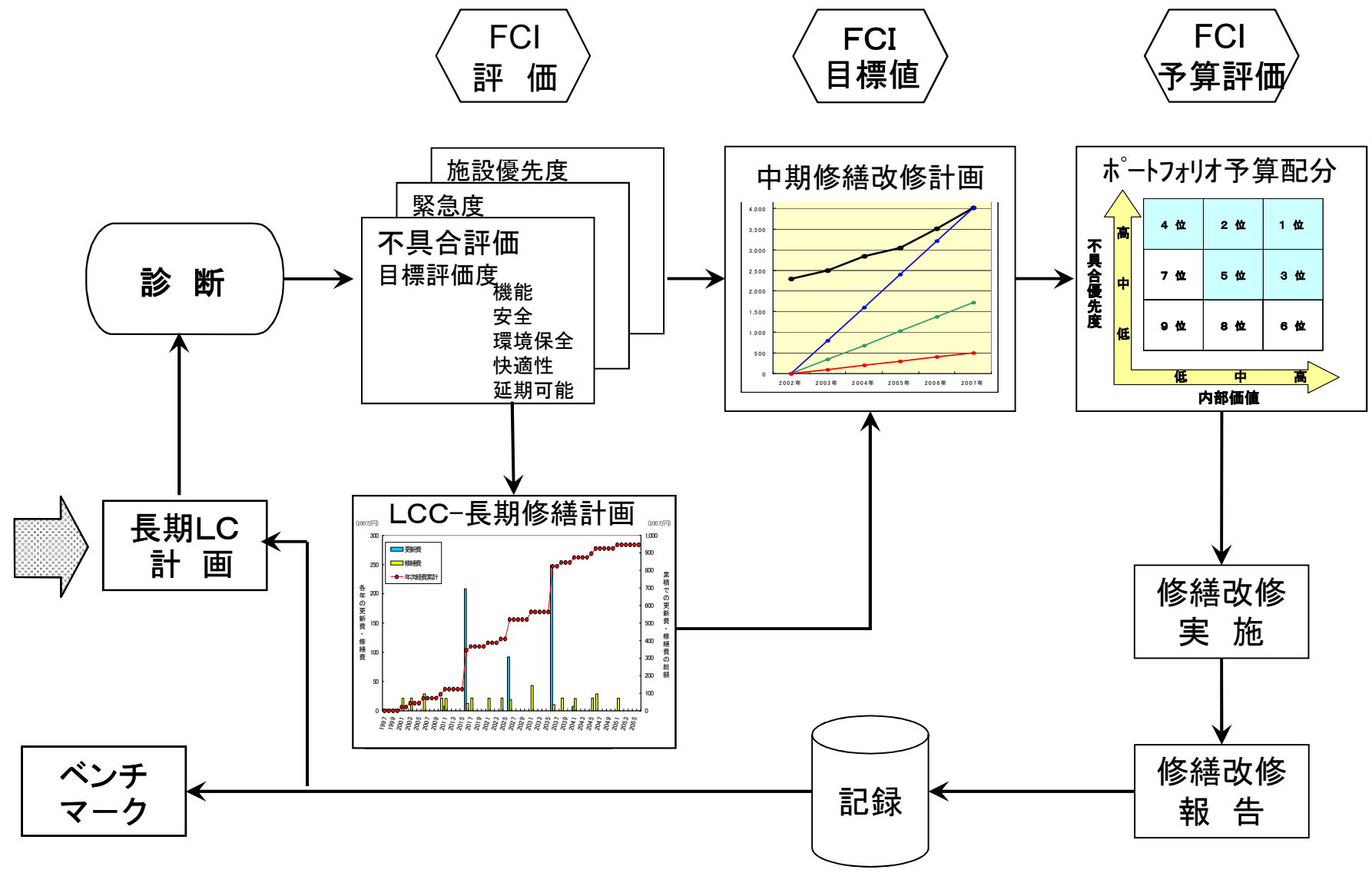
<不具合額推移と保全予算枠の関係>



<FCIの推移>



# ライフサイクルマネジメント ( LCM ) のプロセス



# 建築保全の業務プロセス： 武蔵野市 事例

## 武蔵野市： 建築保全部門が主管して総括的に保全を行なう

### FMの体制整備

平成10年

・建設部建築課(現財務部施設課)から公共施設の計画的整備」を提案

平成14年

・建設部建築課から財務部施設課へ移管

	平成13年度以前		平成14年度以降	
	建設部 建築課	各所管課	財務部 施設課	各所管課
日常点検	—	実施	—	実施
日常保守	—	実施	—	実施
運 転	—	実施	—	実施
監 視	—	実施	—	実施
診 断	×	—	実施	協力
長中期保全計画	×	—	作成	—
不具合評価	×	—	実施	報告受領
保全目標	×	—	設定	—
修繕改修・予算化	所管課より受託	起案・予算確保	提案	起案・予算確保
修繕改修・実施	受託実施	依頼実施	実施	—
保全記録(保全台帳)	×	—	実施	—
保全システム	×	—	一元管理	—
保全制度(保全規定)	×	—	一元管理	—

- ①全施設の保全業務の大半は財務部に所属する施設課によって行われ、全施設の不具合は技術的にも金額的にも把握されている。
- ②保全に必要な年間総額予算が施設課に与えられ、個々の建物への修繕改修配分は施設課が主体的に判断する。
- ③その財源として一般会計の中で一定金額が確保されている。

# 建物の耐用年数と建物寿命

## 物理的耐用年数

建物躯体や構成物が物理・化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数

## 経済的耐用年数

継続使用するための修繕・改修費などの費用が改築や更新を上回る年数

## 機能的耐用年数

使用目的が当初の意図から変化したり、社会的機能の要求が向上し、陳腐化する年数

## 目標耐用年数

ユーザーが使用上の要求から設定する耐用年数

## 法定耐用年数

減価償却費を算出するための税法上で定められた年数

### 建物

鉄骨鉄筋コンクリート	50年
鉄骨コンクリート	50年
鉄骨造	38年

### 設備

受変電設備	25～30年
熱源設備	15年
空調設備	15～18年
給水ポンプ	15年

## 建物寿命

日本の建物\*寿命 < 法定耐用年数 < 物理的耐用年数

\* 30～40年  
公共、民間事務所&商業ビル

# 建物寿命の長寿命化

長寿命とは： 建物躯体が健全である限り、適切な維持保全によって、建物寿命を永らえさせること

目標： 100年

日本建築学会宣言(1997年12月)

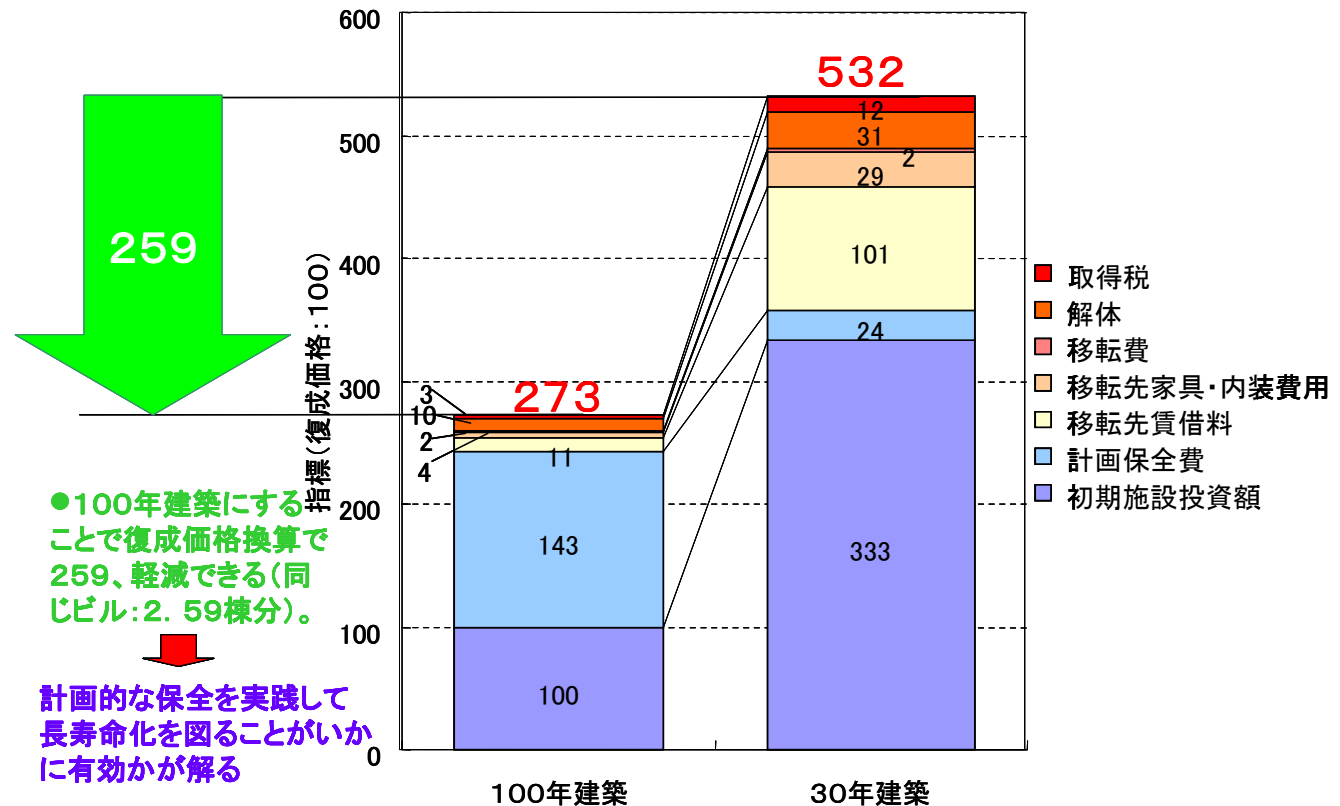
：「我が国の建築は、LCCO<sub>2</sub>の30%削減、耐用年数3倍、100年以上を目指すべきであり、可能である」

- メリット：
- 1) 建設(資材の生産を含む)にかかわるLCCO<sub>2</sub>排出量(日本全体の18.3%)の回避
  - 2) 建替え投資の回避

## ●長寿命化の財務的効果

『総解説ファシリティ  
マネジメント・追補版』より  
2009 日本経済新聞出版社

図表3.1.3 30年改築と100年長寿命化の比較(某オフィスビルの実績から試算) p.66



## **4. これからの公共FM戦略**

### **4) 公共FM戦略の財務的効果**

# 公共施設の改築改修シミュレーション・モデル(40年の年平均)

人口34万人、総施設面積 百万m<sup>2</sup>、再調達価格 3,030億円の仮想事例  
(耐震改修は含めていない)

改築改修シミュレーション モデル
人口(千人)
人口当たり施設面積(m <sup>2</sup> )
総面積(千m <sup>2</sup> )
改築サイクル
改築面積(千m <sup>2</sup> )/40年間
改築単価(千円/m <sup>2</sup> )
平均改修面積(千m <sup>2</sup> )/40年間
改修単価(千円/m <sup>2</sup> /年)

2046まで40年間(単位:億円)
改築費合計
改修費合計
改築・改修費総計

年当り改築費(億円)
年当り改修費(億円)
年当り改築・改修費(億円)

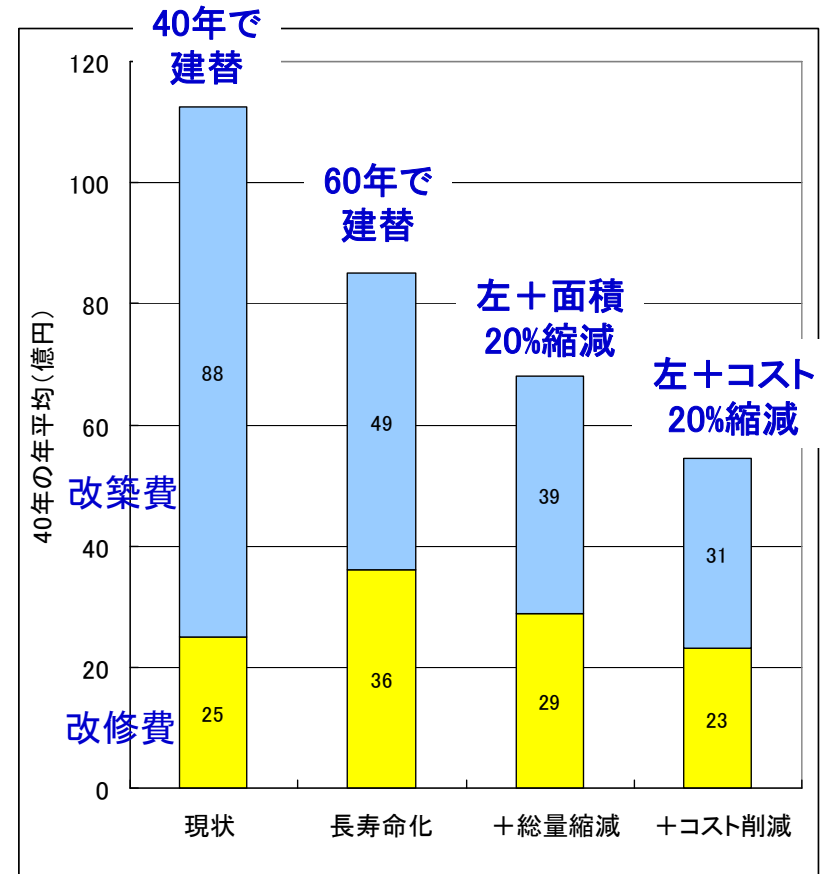
現状 (事後保全) モデル	長寿命化 (計画保全) モデル	長寿命化 +総量縮減 モデル	長寿命化 +総量縮減 +コスト削減 モデル
345	276	276	276
2.9	3.6	2.9	2.9
1,000	1,000	800	800
40年	60年	60年	60年
1,000	560	448	448
350	350	350	280
500	720	576	576
5.0	5.0	5.0	4.0

3,500	1,960	1,568	1,254
1,000	1,440	1,152	922
4,500	3,400	2,720	2,176

88	49	39	31
25	36	29	23
113	85	68	54

100%      76%      60%      48%

## 年平均の改築・改修費(億円)



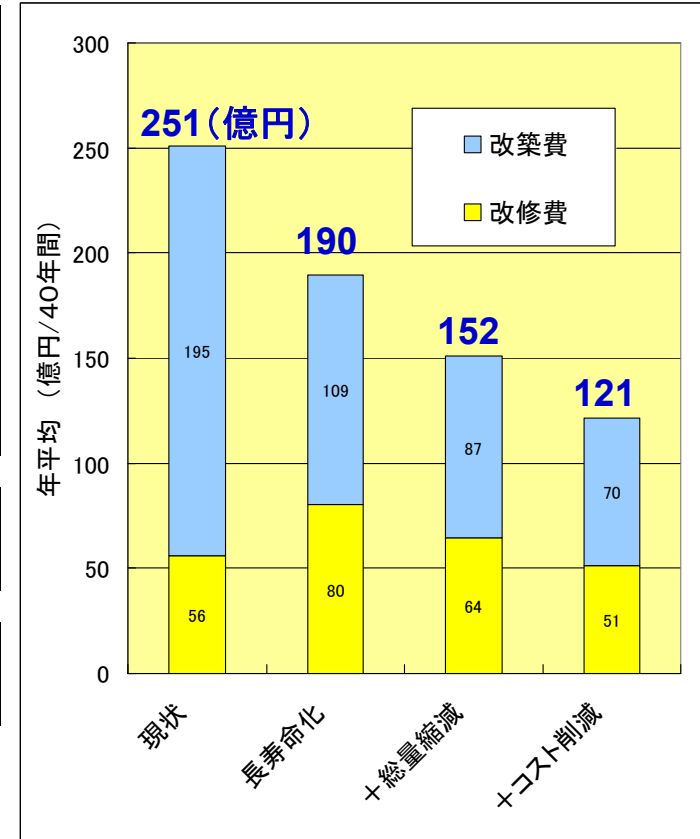


# 青森県 長寿命化・総量縮減・コスト削減の財政的効果 試算

## 年平均の改築・改修費(億円)

改修改築シミュレーション	
モデル	
人口(千人)	
人口当たり施設面積	
総面積(千㎡)	
係数	
再調達価格(億円)百万円/坪	
改築サイクル	
改築面積(千㎡)/40年間	
改築単価(千円/㎡)	
平均改修面積(千㎡)/40年間	
改修単価(千円/㎡/年)	
2046まで40年間(単位:億円)	
改築費合計(億円)	
改修費合計(億円)	
改築・改修費総計(億円)	
年当り改築費(億円)	
年当り改修費(億円)	
年当り改築・改修費(億円)	

現状(事後保全)		長寿命化(計画保全)		長寿命化+総量縮減		長寿命化/総量縮減+コスト削減	
モデル	青森県	モデル	青森県	モデル	青森県	モデル	青森県
人口(千人)	345	276	1,417	276	1,134	276	1,134
人口当たり施設面積	2.9	1.6	3.6	2.9		2.9	
総面積(千㎡)	1,000	2,230	1,000	2,230	800	1,784	800
係数		2.23					
再調達価格(億円)百万円/坪	3,030	6,758	3,030	6,758	2,424	6,758	2,424
改築サイクル	40年	60年		60年		60年	
改築面積(千㎡)/40年間	1,000	560		448		448	
改築単価(千円/㎡)	350	左と同じ	350	左と同じ	350	左と同じ	280
平均改修面積(千㎡)/40年間	500		720		576		576
改修単価(千円/㎡/年)	5.0		5.0		5.0		4.0
2046まで40年間(単位:億円)							
改築費合計(億円)	3,500	7,805	1,960	4,371	1,568	3,497	1,254
改修費合計(億円)	1,000	2,230	1,440	3,211	1,152	2,569	922
改築・改修費総計(億円)	4,500	10,035	3,400	7,582	2,720	6,066	2,176
		0		0		0	
年当り改築費(億円)	88	195	49	109	39	87	31
年当り改修費(億円)	25	56	36	80	29	64	23
年当り改築・改修費(億円)	113	251	85	190	68	152	54



## 5. これからの公共FM体制

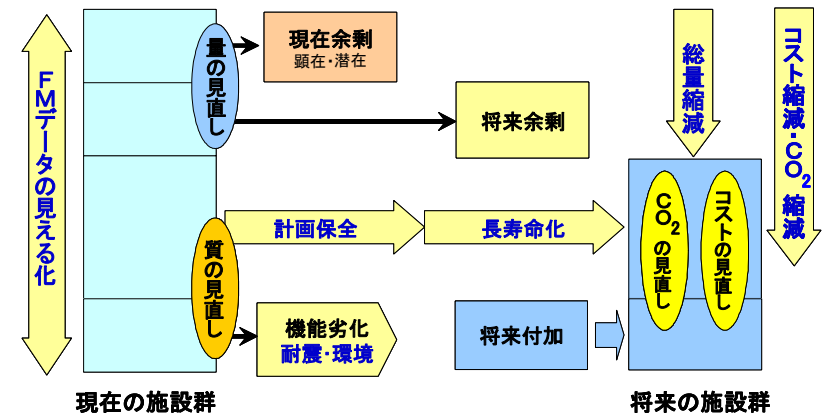
# 公共FM体制の要件

## FM体制

- 全体のファシリティを総括的に企画・管理・活用する
- 施設財産を総括管理 & 使用調整する
- 建築保全を主管して総括的に実施する
  - ・横串機能組織として所管部課の枠を超えて見る
  - ・財務系と建築保全系を連携する

## 主要業務

- FMデータベースを整備する
  - ・FMデータベースを一元管理する
- 拠点の総量縮減の戦略・計画を策定する
  - ・施設利用度を把握し、使用調整する
  - ・施設総合計画(統廃合、複合化)を策定・実施する
- 長期にわたる建築保全体制を整備する
  - ・点検・診断を実施し、計画保全・長寿命化を図る
  - ・耐震改修計画等を策定・実施する



# 公共FM体制の3大課題と対策

## 1. FMデータベースの整備

**課題A: 省系統ごと縦割り分断の組織体制**

**対策: FMデータを一元的に総括するミッションをもつ組織の構築**

**課題B: 施設(土地・建物)の基本台帳が整備されていない**

**対策: 新公会計・基準モデルに移行し、基本台帳を整備する**

## 2. 総量縮減の戦略・計画及び使用調整の体制の整備

**課題: 戦略・計画及び使用調整の体制が整備されていない**

**対策: FM推進が総量縮減(戦略・計画 & 使用調整)を統括する**

## 3. 建築保全の専門職が保全を行なう仕組みでない

**課題: 所管の施設管理者(短期・事務職)が行なっている**

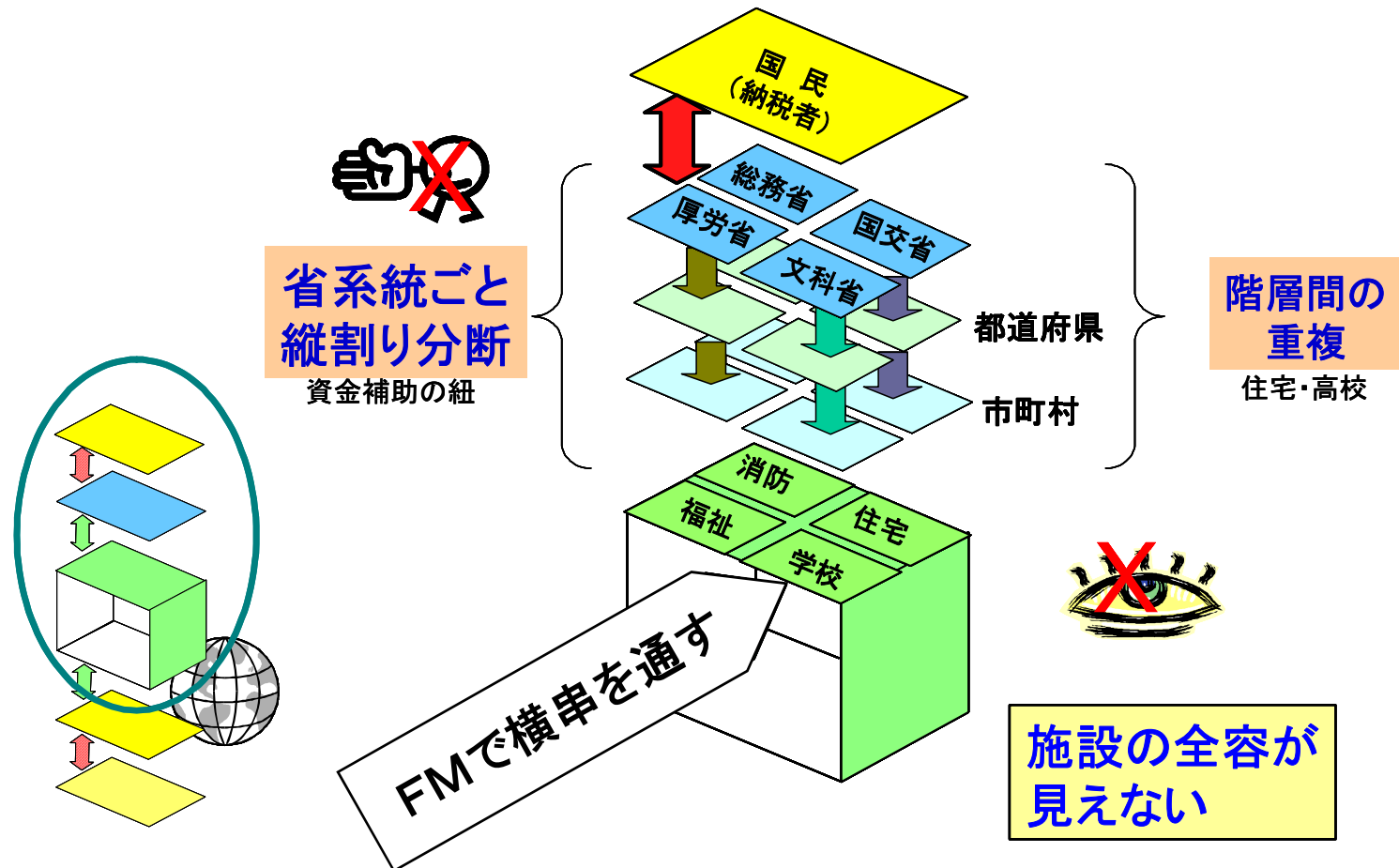
**対策: 建築保全部門が主管して総括的に保全を行なう**

# 公共FM体制の3大課題と対策

## 1. FMデータベースの整備

**課題A: 省系統ごと縦割り分断の組織体制**

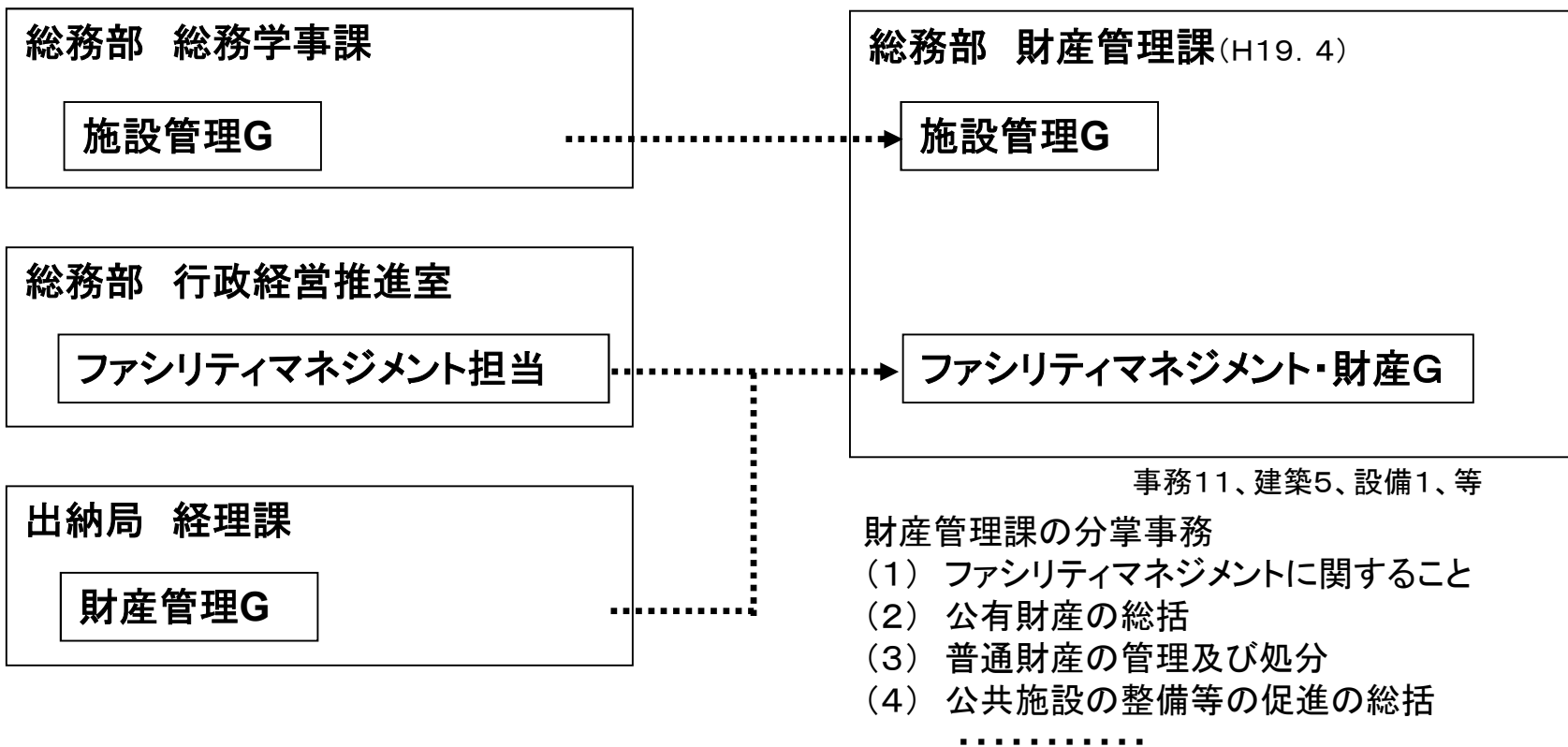
**対策: FMデータを一元的に総括するミッションをもつ組織を構築**



# 青森県の組織改革

- ・H14 調査研究チーム
- ・H16 庁内ベンチャー
- ・H18 行政経営推進室ファシリティマネジメント担当
- ・H19. 4 財産管理課の新設

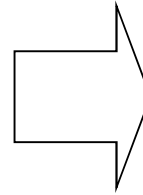
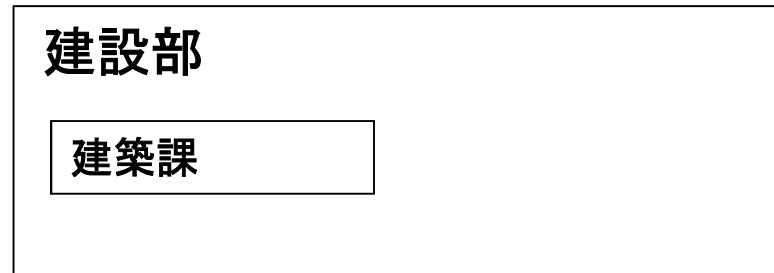
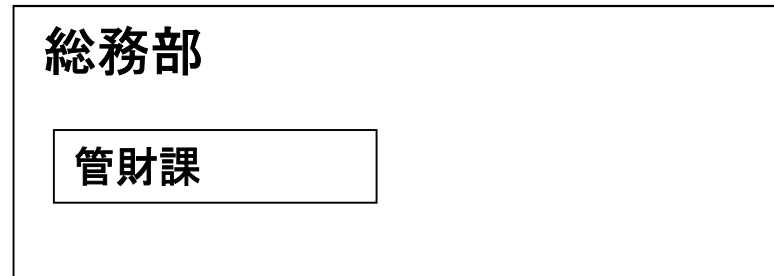
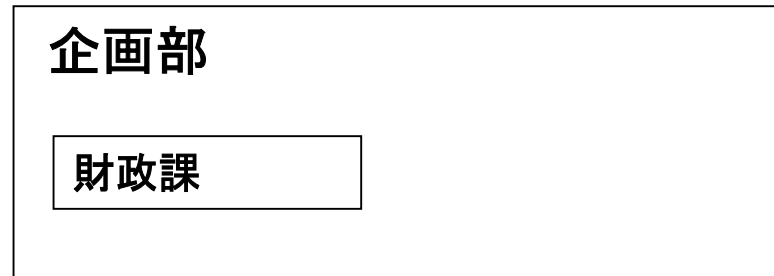
県有不動産利活用推進会議 (H19. 6)



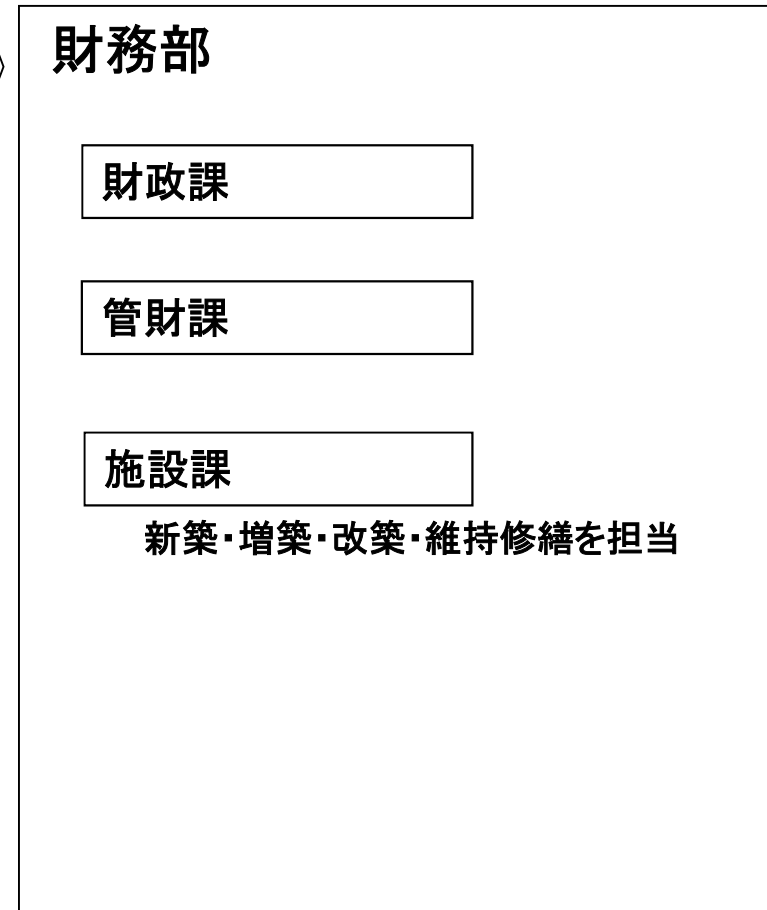
# 武蔵野市の組織体制

- ・財政課・管財課・施設課の統合的管理
- ・財務部の傘下

## <旧体制>



## <現体制(H14年)>



## 6. 地域主権とFM



# 地域主権改革(道州制)

## 国

皇室、外交、安全保障、通貨  
通商、金融、大規模災害対策  
生活保障、司法、国政選挙、財政など

## 地方分権 地方政府

新・地方分権一括法案 H21  
出先機関の統廃合 H23~

## 道州 (9~13)

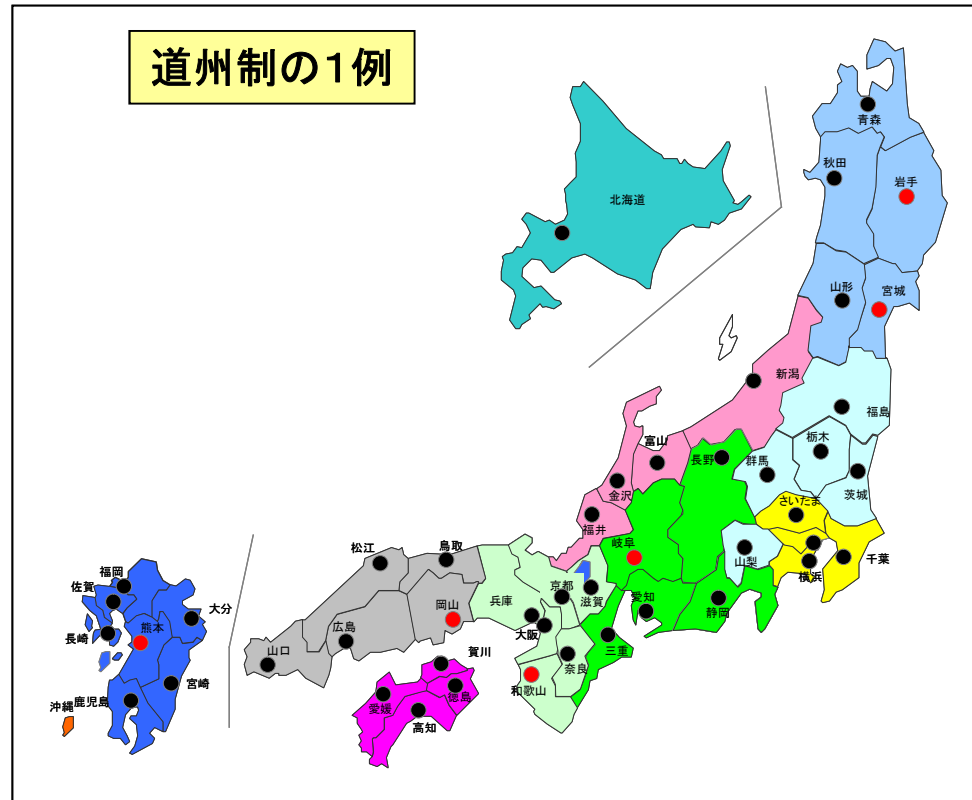
公共事業、科学技術、文化学術振興  
高等教育、産業振興、雇用、警察治安  
災害復旧など

## 基礎自治体 (300~1000)\*

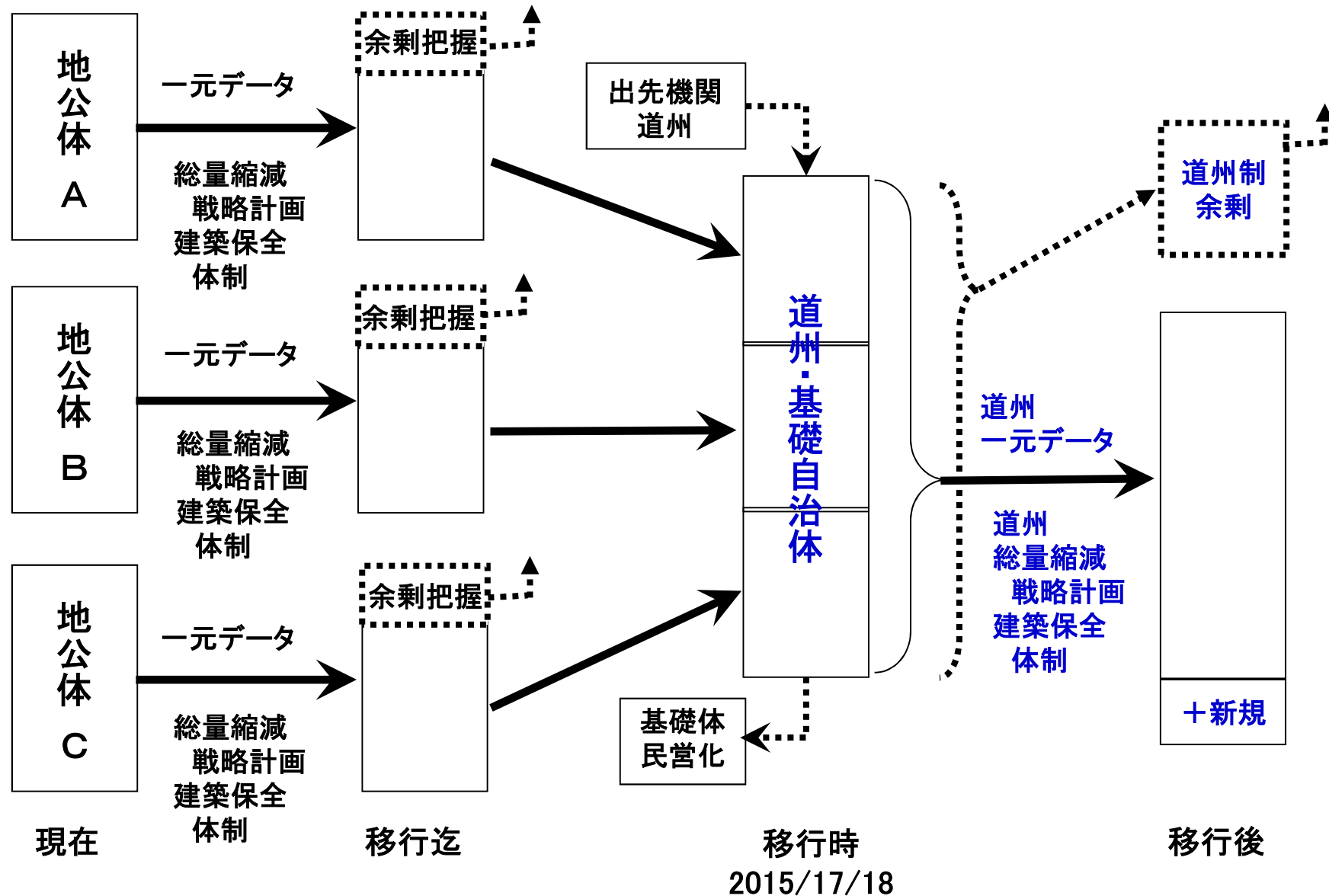
生活保護、社会福祉、保育所、消防、  
救急、生活廃棄物、公園、小中学校、  
都市計画、住宅、下水道、戸籍など

\* 道州制ビジョン懇談会案(300~400)  
自民党道州制推進本部案(700~1,000)

## 道州制の1例



# FMによる地域主権（道州制）移行のベスト・シナリオ



# FMは地域主権への移行には必須

## 現状の課題

### 供給面

- ・余剰施設
- ・不足施設

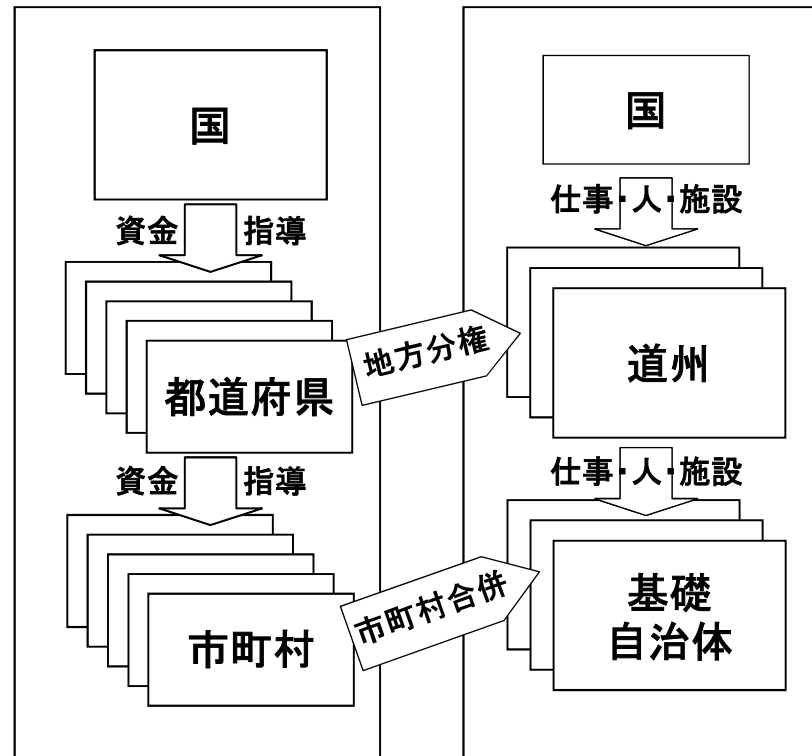
### 品質面

- ・耐震リスク
- ・老朽化

### 財務面

- ・資金不足
- ・資産価値下落
- ・運営費不足

## 平成30年(2018)



## 地域主権移行の条件

### FM体制

- ・施設資産の総括管理
- ・施設保全体制

### データベース

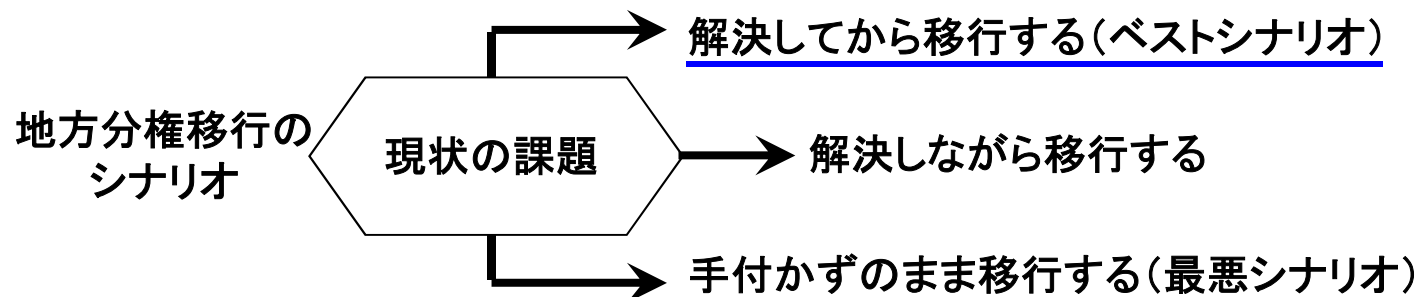
- ・一元化されている

### 総量縮減

- ・実情把握している

### 建築保全

- ・耐震化完了(H27)
- ・計画保全を始めている



## 補助資料

# ファシリティマネジメントの出版物

## FM解説

- ・ファシリティマネジメント(1990)
- ・FMの実際(1991)
- ・ファシリティマネジメントガイドブック('94/98)
- ・Q&A(1994)
- ・用語辞典(1995)
- ・実践FM(1999)
- ・資格試験問題集(2004)
- ・ファシリティコスト(2003)
- ・FMポケットガイドブック(2008)

## 固有技術の調査研究

- ・地震対策Q&A集
- ・オフィスの品質評価
- ・省エネ実施プロセス例
- ・SOHO導入手引き
- ・FM財務評価ハンドブック2009
- ・LCCマニュアル
- ・情報セキュリティ

## 総解説ファシリティマネジメント (標準解説書'03)(追補版'09)

## 事例・ベンチマーク

- ・FMベンチマーク調査報告書
- ・FM事例集
- ・民間におけるFMの普及調査('03)
- ・公共におけるFMの普及調査('04)

## 施設種別の調査研究

- ・研究施設
- ・キャンパスFM米国調査団 報告書
- ・公共施設戦略 PART 2
- ・パブリックFM実践ガイドブック(08)

# 総解説ファシリティマネジメント(2003) と 追補版(2009. 3)

問合せ：(社)日本ファシリティマネジメント推進協会03-6912-1177

