

平成 18 年度京都府職員として任用され、他の職員と共に FM 導入から実践へと務めた「1 年間」について、アウトソースの FM'er とインハウスの FM'er の両者を実体験している立場からの考察を交えて紹介する。

「本庁舎等のオフィス標準の策定・レイアウトの実施」、「建物点検から次年度修繕と中長期保全計画へと展開する仕組み」、「府有施設の余剰スペースの有効利活用」等チャレンジしたことについて成功したこと、成功できなかったこと、その理由について紹介する。

## 1. FM の段階と組織変遷

京都府では、平成 16 年度まで FM についての検討を実施しており、平成 17 年度に FM 本部として府有財産戦略活用推進本部、事務局として資産活用プロジェクトが立ち上がり、FM 導入段階へと入った。平成 18 年度より、本部は幅広い改革を推進できるように行政経営改革推進本部（府有資産活性化検討チーム）へと拡大し、FM 実践段階へと移行した。平成 19 年度より、事務局は、プロジェクトから課へと拡大し、府有資産活用課として FM 実践の継続を行っている。

自身が京都府に籍をおいていたのは、平成 18 年度の 1 年間であり、本紹介は、自身の立場において感じ取った事柄についてである。

## 2. 経営方針から現場方針へ

京都府全体の経営方針を具体的な現場方針へとブレイクダウンしていく様を実際の時系列と同順で紹介する。（図 1）

京都府経営改革プランが、京都府の経営方針であり、そこで「ファシリティマネジメントの推進に取り組む」と示されたのが FM の取り組みの元となっている。

京都府経営改革プランに基づき、FM 本部・事務局において、3 つの具体的策（現場方針）を掲げた。3 つの策とは次の通りである。

- ・ 未利用地の利活用
- ・ 執務室改善
- ・ ライフサイクルコスト低減

この 3 つの策を個々に計画と実践を重ねることにより FM を推進してきた。

次から、「執務室改善」と「ライフサイクルコスト削減」について、より詳細に紹介する。

### 京都府経営改革プラン

（略）…府所有の財産を経営資源として捉え、…  
（略）…ファシリティマネジメントの推進に取り組む。

ブレイクダウン

### 3 つの策

- ・ 未利用地の利活用
- ・ 執務室改善
- ・ ライフサイクルコスト低減

結果

府有財産の最大化による府民サービスの最大化

図 1

### 3-1. 執務室改善施策概要

「業務の効率化を推進し、職員の業務に対する意欲や知的生産性を向上させる」ことを目的に執務室改善を実施してきた。

現況調査、アンケートを元にオフィス標準を策定した。オフィス標準を元に全庁の仮レイアウトをFM事務局により作成し、全部局に配布した。各部局において、属する課室と調整し、部局のレイアウトとして完成した。部局のレイアウトをFM事務局と各部局の担当者により調整し、全体のレイアウトとして完成した。

全庁のレイアウトが、一元管理でき、標準化できることで部局間のスペースの不均衡がなくなった。また、全職員の負担をなるべく少なく、かつ効率的にレイアウトができるような一連の流れとして構築できた。今後は、部局とFM事務局との間で同様の流れを実施することによりレイアウトができるものとなった。

### 3-2. 執務室改善施策の流れ

本庁舎のオフィス標準の策定からレイアウトの実施までの一連の流れを紹介する。(図2)

### 3-3. オフィス標準

オフィスの実態調査とオフィス満足度アンケートの結果からオフィス標準を策定した。

オフィス標準の抜粋を次に示す。(図3)

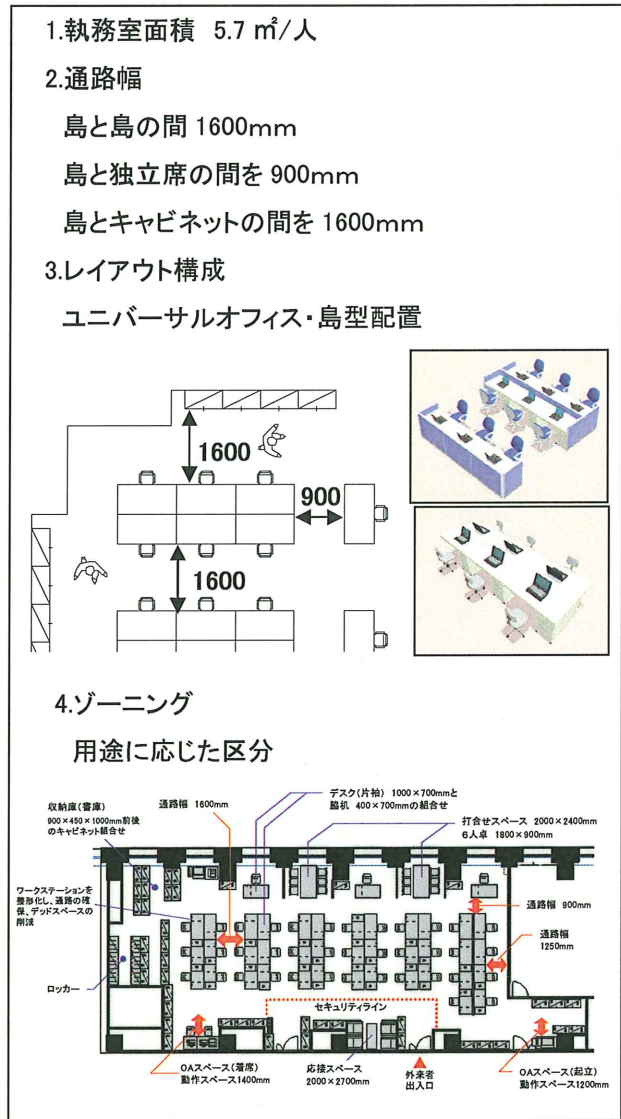


図3

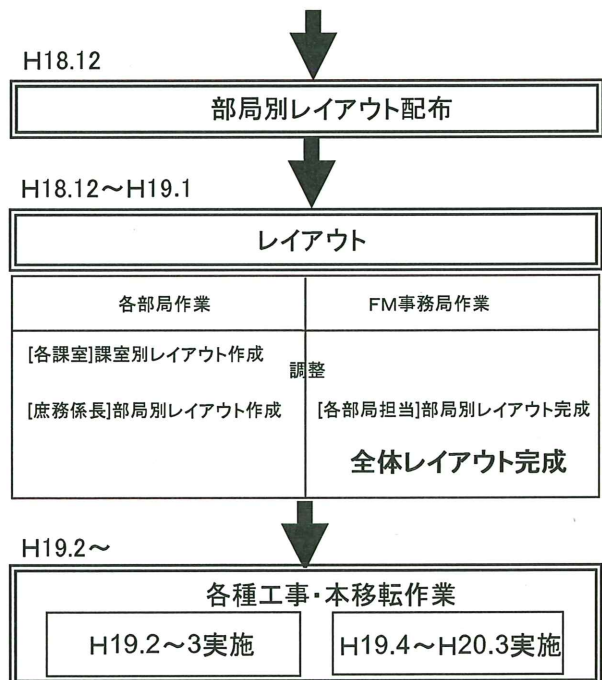
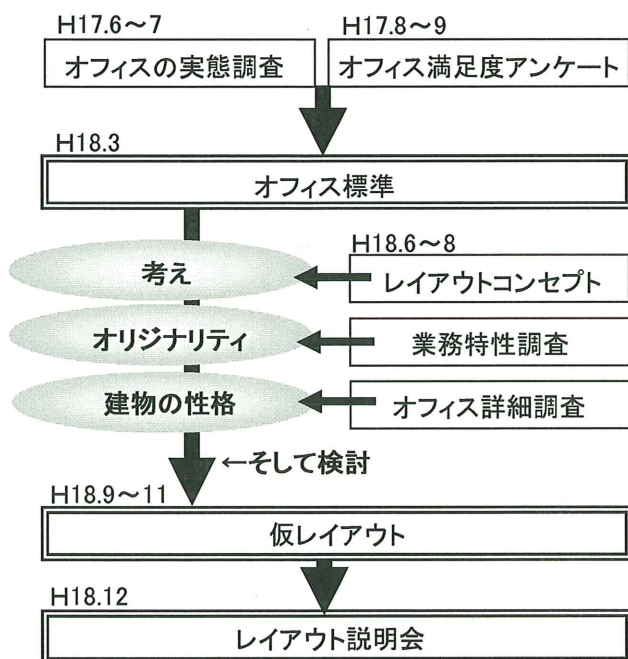
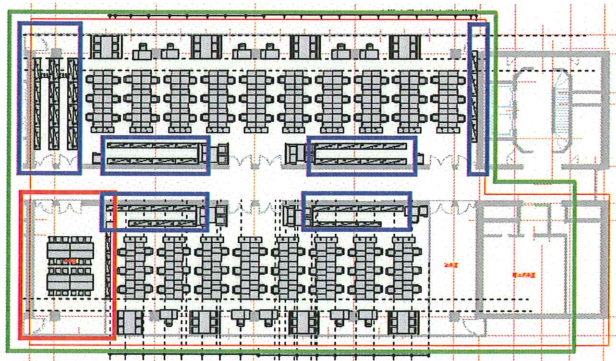


図2





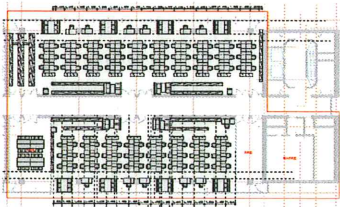
また、執務室廻りの仮レイアウトの抜粋を図7に示す。



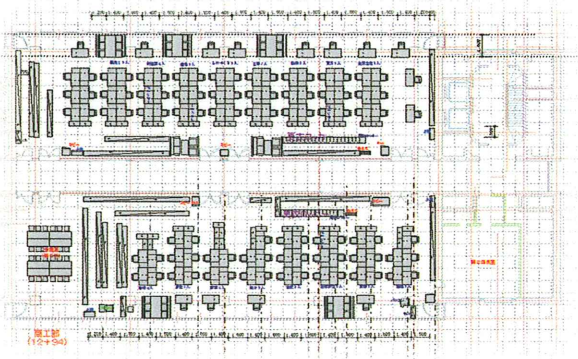
- 1つの部局のスペース
- 執務室エリア端の書庫
- 部局専用会議室

図7

FM事務局から各部局に仮レイアウトを配布し、それを元に部局では各課室と調整し、部局のレイアウトとして完成した。部局のレイアウトをFM事務局と各部局の担当者により調整し、全体のレイアウトとして完成した。(図8)



仮レイアウト



レイアウト

図8

### 3-6. 執務室改善施策の成果

前述したように、執務室改善の本施策の成果として、全庁のレイアウトが、一元管理でき、かつ、全職員の負担をなるべく少なく、かつ効率的にレイアウトができるような一連の流れとして構築できたことである。

また、具体的な成果として一部を下記に示す。

図6で示したメイン入口は、屋内喫煙室を一部廃止し、他部局と協力して、都道府県で初となる「コールセンター」を含む「府民総合案内・相談センター」として開設した。(図9)

コンセプトとして掲げた「書庫、倉庫の削減」としては、執務室ゾーンの書庫を整理し、執務スペースを創出したり、未利用建物を庁内の書庫として活用し、庁内スペースを創出したり、という成果がでた。(図10)

また、コンセプトとして掲げた「低利用会議室の共用化」としては、低利用会議室3室を共用化し1室にすることで、府民サービスに還元するためのNPOパートナーシップセンターを開設するという成果がでた。(図11)

そして、コンセプトとして掲げた「組織再編に柔軟な執務室」については、平成18年度に図面上のレイアウトまで出来上がり、平成19年度に各種工事・本移転作業を行うことになった。私が京都府を離れた平成19年度にできる限りの間仕切撤去を行いオープン形式化が図られ、そして、執務室面積の均等化も行われたと聞いている。また、書庫、倉庫の削減等、様々な取り組みが継続して行われていると聞いている。

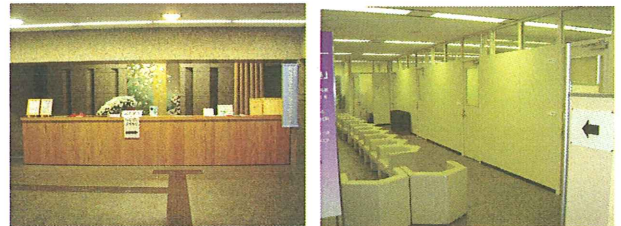
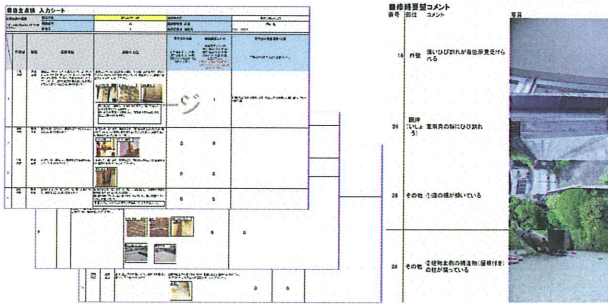


図9







自主点検シート 修繕要望コメント・写真

図 13

#### 4-4. 自主点検結果の序列化

各施設管理者において実施した自主点検結果は、FM事務局において、集計し、一覧表示できるようにした。(図 14) そのことにより、当該建物と他の府有建物の相対的劣化度の確認ができるようになった。

また、事故に繋がる危険性があるかないかの指標(図 15) の基で、自主点検シート付属の劣化状況写真を踏まえ、ヒアリング及び現地確認により劣化状況を判断し、修繕要求の対象建物とした。

また、自主点検結果の「建物全体」「設備全体」及び「全体」の劣化度が 55 点以上となっている建物については、整備計画を策定し計画的整備が必要であると判断し、中長期整備計画策定対象建物とした。

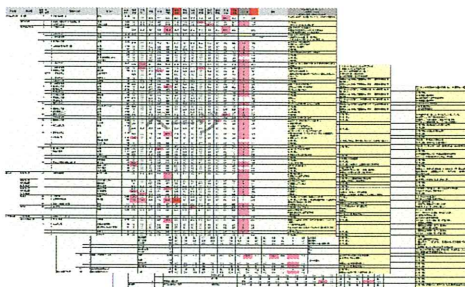


図 14

■ 建築本体
外壁落下
雨漏り
■ 電気設備
ブレーカ、安定器からの漏電、発熱による火災
■ 空調・衛生設備
躯体埋設式の受水槽(不衛生)
赤水の発生(不衛生)
■ 防災設備
防災設備の不備
■ 全体
激しい劣化による事故

図 15

#### 4-5. ライフサイクルコスト低減施策の成果

本仕組みで1年に1回建物点検を実施することで、緊急に修繕すべき建物が発見できるため、事故を未然に防ぎ、安心・安全の府民サービスに貢献できる。

また、修繕順位の序列化や中長期整備計画を立てる建物の抽出ができる。

ただ、「0」から仕組みを構築する際は、予算配当する部署が主導となって行う方が効果的であると考えている。

#### 5. さいごに

アウトソースのFM'er、官公庁内部のFM'er、そして現在はNTTのFM'er を実施している中で、内部のFM'er が行った方がよいこと、いや内部のFM'er でしか行えないことが、各部署との「調整」であると考えている。また、その「調整」が官公庁でのFMを推進していく中で最もエネルギーを費やすところであると考えている。「調整」は目で見て結果が見えづらいところではあるが、調整なくしてFMの推進はできないと考えている。調整して整理した個々を外部のFM'er の個々の力を活用して進めればよいと考えている。

青森県そして、京都府の皆様が活躍することを、そして青森県、京都府、全国の官公庁が発展することを願っている。

(株)NTTファシリティーズ

山田 崇

[yamada93@ntt-f.co.jp](mailto:yamada93@ntt-f.co.jp)

今日はありがとうございました。

何かありましたら気軽に連絡ください。