

公共FMシンポジウム

2月20日 2F 瑞雲

# 公共FMの現場NOW 実践とはなにか、 使える総合計画とはなにか?

総務省の要請により、各地方公共団体は、建物、インフラ、公営事業などすべての公共施設を対象に公共施設等総合管理計画の策定をすることになりました。計画策定の目的とは?その先にある現実をどうすればいいのか?自治体のFM取り組み事例から考えていきます。

公共FM



**橋本 直子**

佐倉市 教育委員会教育総務課  
施設班  
自治体等女性FM会幹事  
認定ファシリティマネジャー



**下中 孝彰**

貝塚市 総務部庶務課FM担当  
副主査



**松本 愛美**

佐倉市 資産管理経営室FM推進班  
自治体等女性FM会



**畑中 伸太郎**

貝塚市 総務部庶務課FM担当



**細谷 夢津美**

小田原市 建設部建築課  
施設計画係  
自治体等女性FM会



**寺沢 弘樹**

公共施設FM研究部会 副部会長  
流山市 総務部財産活用課  
ファシリティマネジメント推進室 室長  
認定ファシリティマネジャー

● ファシリテーター



**勝俣 沙耶香**

小田原市 企画部行政管理課  
施設活用係  
自治体等女性FM会



**池澤 龍三**

公共施設FM研究部会 副部会長  
一般財団法人建築保全センター  
保全技術研究所第三研究部 次長  
認定ファシリティマネジャー



**松本 英明**

焼津市 総務部資産経営課  
公共施設マネジメント担当係長



**安藤 秀徳**

公共施設FM研究部会 部会長  
東京美装興業株式会社 技監  
事業開発部長

## ● 自治体等女性FM会

## FMに愛を!自治体等女性FM会の活動

橋本 直子

公共FMの会議や研修が全国で開催されていますが、女性の参加は数名という状況にあります。しかし、実際には各自治体にFMを担当している女性職員が多くいることを知り、Face to Faceでの意見交換等が行えないかということで2014年7月に「自治体等女性FM会」が誕生しました。今年度は自治体等FM連絡会議の分科会として位置づけをいただき、建築保全センターに支援をいただいています。

メンバーはFMを担当している部署に限らず、FMに興味のある自治体等の女性職員で、2015年1月末で36自治体・39名が参加しています。また、下部組織として大阪府内の自治体による「自治体等女性FM会・おおさか」があります。

主な活動としては、2カ月に1度、Skypeを利用した勉強会及び年1回の見学会を開催しています。今年度に入ってから、公共施設等総合管理計画の策定指針においても定められている公共施設の保全に関する実施方針である「質」をテーマとして報告書『点検サイクルを活かした保全の実行~命を守るために~』をまとめました。

また昨年7月には八女市多世代交流館、伊万里市民図書館、武雄市図書館の見学会を行い、10名が参加しました。各施設では、ご担当者に説明していただき、施設の設定経緯や使い勝手などをうかがうことができました。

今後は引き続き自治体等FM連絡会議に合わせて交流会を開催するとともにskype勉強会につきましても、5月14日から2カ月ごとに開催していく予定です。今年度は公共施設の「質」をテーマとしましたが、来年度は公共施設の「量」をテーマとして取り組む予定です。自治体の女性職員の方でご興味のある方は、お気軽にご連絡をください。

## ● 佐倉市

## 五感を生かした日常点検のポイントを動画で紹介

松本 愛美

各自治体で施設マニュアルを作成して、点検を呼びかけていますが、せっかく点検を行っても、予算が足りない、ストックが多すぎて優先順位がつけられないなど、保全に活かせていないことがあります。そこで、自治体等女性

FM会では、どのような点検を実施すれば施設職員が協力してくれるか、どうやって予算化につなげるかを課題にし、メールによる意見交換を行い、課題解決のための点検内容や点検サイクルなどを報告書としてまとめました。報告書とともに施設職員のためのハンドブック、点検シート、ポスター等を作成しました。この内容は建築保全センターのホームページに掲載する予定です。各地自体でカスタマイズして使っていただければと思います。

点検シートは学校建物の日常点検ということで、子どもの命にかかわるような、学校の先生方が日々校舎で気をつけていただきたいことを13項目にしぼり、まとめました。日々のことなので、目や耳、鼻などの五感を使って、不具合を見るポイント、たとえば廊下を歩いている時に、いつもは見ない天井を見て金具のぐらつきはないか、階段の金属製手すりは下の方が根腐れしていないか、などのポイントをまとめています。

またポイントが分かるように映像を作成しました。広報課に協力してもらい、佐倉市のキャラクター「カムロちゃん」も登場しています。池澤さんからアイデアをいただき、橋本さんと2人でシナリオを作成し、主演もしています。佐倉市のYouTubeに3月中にUPする予定です。みなさんにも活用していただければと思います。

## ● 小田原市

たてもん 保全活用通信の発行と  
保全ガールズの活動

細谷 夢津美 / 勝俣 沙耶香

小田原市では現在、FMの担当部署はなく、企画部行政管理課と建設部建築課の2課でFMに取り組んでいます。施設管理者の知識向上、庁内職員との情報共有は一般的には研修が実施されますが、どうしても形式的な参加になってしまい、効果が見い出せないことが考えられます。そこで建物の抱える課題を全庁的に理解してもらうため、まずは職員の意識改革から初めました。

自治体の先進事例の紹介、施設保全のポイントなどを紹介する「たてもん 保全活用通信」を隔月で発行しています。次も読んでもらえるよう写真を多用し、レイアウトを工夫しています。全庁的に広げるために市長にも配布しています。業務の中で、掲載記事の資料を求められたり、FMの資料を提供してもらえる機会もあり

ます。また施設管理者から、気になるひび割れがあるといった連絡がくるなど、私たちと施設管理者をつなぐコミュニケーションツールとして機能しています。

ちょっとした掃除などでも新しいことを始めるのはなかなか難しいものです。そこで、施設管理者と第一歩を一緒に行うことで、実行に移していけるのではないかと考えました。ピンクの軍手をした保全ガールズが、エアコンのフィルターの掃除などを施設担当者と一緒にしています。1週間後にお礼状を兼ねたポイントをおさらいできるシートを届けて、次回から担当者だけで、できるように働きかけています。

### ● 焼津市

## 公共施設マネジメントは「焼津市未来まちづくり計画」のひとつ

松本 英明

焼津市では平成25年度から本格的に公共施設マネジメントに取り組んでいます。26年3月に基本計画を策定し、今後30年に施設総量18%を削減する計画を立てました。現在、隣接する3市で共同の白書をつくっています。広域で研究するにあたり、同じ条件でデータを整備し、体育館や文化施設などの広域的な施設のあり方の検討を進めています。

テーマパークや原子力発電所で活用している資産管理システムを産学官連携で自治体用にカスタマイズしながら、建物とインフラの統合データベースを10月に完成させました。統合型公共施設データベースの構築と管理システムをめざしています。

施設評価、劣化調査のチェックリスト、保全計画をつくり、平成28年度の当初予算からは優先度をつけて、工事を選び、財政枠の中で保全を進めていきます。公共施設等総合管理計画は必須項目だけでなく、すべての項目を3月末に完成させ、公表する予定です。

組織については教育委員会の保全計画担当は、27年度から資産経営課に統合し、さらに28年度からは営繕・建築の担当も資産経営部課と一本化し、資産経営部とする予定です。来年度から、いよいよ実戦ということで、公民館と隣接する小中学校を一貫校にして複合施設にする計画です。施設の再編をしていく中で、金融機関と協力しながら余剰施設、土地の利活用の可能性を考えていき

ます。公共施設マネジメントは、都市マスタープラン、中心市街地活性化等、まちづくり関連の計画と一体化させ、「焼津市未来まちづくり計画」のひとつになっています。

### ● 貝塚市

## FM(ファシリティマネジメント)をFM(ファミリーマインド)で

下中 孝彰 / 畑中 伸太郎

貝塚市の基本理念は、①次世代に安全・安心な施設を残す、②行政サービスを安定的に供給する、③市有施設が効率的かつ持続的に機能することを目指し、次世代の負担を軽減する、④愛する公共空間があるという想いを市民と行政が共有するという4つです。

一番大事なことが④の想いの共有です。市内の保育園では、保育士さんによる遊具の塗り替えに取り組んでいます。塗装業者に講師をお願いしてお昼寝時間に保育士さんにペンキの塗り替え講習を実施しています。夢からさめた子どもたちは、きれいになった遊具を見て大喜びです。最初はこちらからお願いしたのですが、今では保育士さんが自主的に塗り替えを行ってくださいます。遊具や設備に愛着がわき、教育的な効果にもつながっていますし、近隣との交流も生まれています。

また解体することになった市営の診療所の備品等をオークションで販売し、建物は消防隊員の突入訓練に活用していただきました。訓練用に鉄の板を購入するのですが、そのお金が必要なくなりますし、消防隊員の技術の向上につながります。民間の解体する病院があり、これも災害時を想定して訓練の場所として活用させていただきました。これらはすべて部門横断型の取り組みです。

「公用車が走る広告塔に」もそのひとつです。現在、3車に広告を掲載しています。インターネット公有財産売却システムも実施しています。これまでに自動車などの動産販売の実績がありますが、今後は不動産の売却も予定しています。

質の向上をめざし、5部署が管轄している9施設の維持管理業務を一括委託しています。

これまでやってないから、これまでやってきたからという役所の常識、非常識、固定観念を捨てることが大事だと思います。今後は民間からの提案を受けて、さらなる官民連携を図っていきたいと考えています。



● 流山市

「ちょっとした工夫・既存制度の活用」でできるFM施策

寺沢 弘樹

流山市では、官民連携（Public Private Partnership）、自治体間連携（Public Public Partnership）の2つのPPPを実施しています。民間事業者のみなさんに流山市の土地や建物を活用した事業を公募する「FM施策の事業者提案制度」を行っています。採用された提案は、市と事業者で協議を行い事業化しています。第1回目には8件の応募があり、4件を採用し事業化しました。第2回目には3件の応募があり、2件が採用され、まとめているところです。2月に第3回FM施策の事業者提案制度の公募を開始しました。

事業者提案制度案件のひとつである「スマート庁舎」プロジェクトでは、約10課に及ぶ庁内のレイアウトを変更し、第3庁舎（約500平方メートル）を民間事業者に貸し付け、この貸付料等を活用して市民の利用率が高い第1庁舎1階を「わかりやすく・プライバシーに配慮した空間」に整備しました。総合案内やサインの整備とともに、窓口カウンターに間仕切りを設けるなどプライバシーを確保しています。これらは、民間に知恵を出してもらい、客観的な評価の中から出てきたアイデアです。

庁舎整備にはお金が必要です。でも、そのために市民にお金を出していただくわけにはいきません。市役所のことなど気にしなくても幸せに生活できる、そのために税金を払っていただいているのです。一番大切なことは、市民からいただいたお金は直接の市民サービスに使うということです。机を置くスペースを確保するためには職員が1人0.1㎡ずつスペースを小さくなど、ちょっとした工夫で到達できるというのがスマート庁舎の事例です。

ファシリテーター

商圈という発想を取り入れた公共施設配置

池澤 龍三

総合管理計画で用途別という話がありますが、もう少し地に足のついた話をするとうエリアマネジメントの発想を取り入れていく必要があります。

これはひとつの事例ですが、300万人以上の集客を想定したアウトレットは、東京から高速で1時間半の距離で、大きな駐車場がついています。民間企業では食品スーパーやコンビニなどの小規模店舗から、アウトレットといった巨大施設まで商業施設と商圈の考えた方が明確にあります。

自治体の大規模施設にはホールがありますが、今までの自治体は隣の自治体がホールをつくったから、うちもつくろうという発想でした。これからは民間の商圈という考え方を参考にして、小中学校区、もう少し広げて高等学校、大学というように学校圏ごとに規模に応じた公共施設の配置を考えていくべきです。また施設をつくるときに、どういう人が利用し、そのためのインフラはどうするべきかを総合的に考えていかなければなりません。それが本来の総合管理計画の目的だと思います。

中心となっているメンバーだけががんばってもなにも変わりません。リーダーシップを発揮することは必要ですが、各課がモチベーションを高め、本気になっていく仕組みをつくることこそが重要なのです。このきっかけをつくってくれたのが総務省さんです。

市有建築物というのは、市のものではなく、市民の共有財産だということもしっかり認識してください。

自治体等女性FM会の活動については、建築保全センターのホームページに資料が掲載されています。

<https://www.bmmc.or.jp/system4>

施設点検VTR「五感を使って施設の日常点検をしよう！学校編」佐倉市ホームページ

<http://www.city.sakura.lg.jp/0000012790.html>

YouTube

<https://www.youtube.com/watch?v=zvSOEE3tVY0&feature=youtu.be>