

ファシリティマネジメントの導入によるコスト縮減

青森県

人口：1,460,144 人

面積：9,606.88 km²

取組の概要

県有施設の総合的・戦略的な経営管理について、施設維持管理費の適正化や施設の長寿命化、施設再生と用途転換に資する取組などファシリティマネジメントの導入に向けた取組を推進。

取組の紹介

1 取組の背景

- ・ 県が所有する施設は、棟数で約 4,400 棟、延床面積で約 228 万平方メートルの膨大な量となっており、その維持管理費は県の歳出においても相当のウエイトを占めている。
- ・ また、平成 24 年度には、従来の建て替えの目安であった築後 30 年を経過するものが全体の半数を超える等、施設の老朽化が進み、これに伴う維持・保全に係る経費も増大していくこととなる。
- ・ 厳しい財政状況において、これらの膨大な量の施設をいかに効率的に維持管理し、あるいは、有効に利活用していくかが喫緊の課題となっていた。
- ・ 県では、これらの課題に対応するために県有施設を経営資産と捉え、経営的視点から、総合的・長期的観点に立ち、コストと便益の最適化を図りながら県有施設を戦略的かつ適正に管理・活用していくというファシリティマネジメントの考え方を取り入れ、導入に向けた取組を推進することとした。

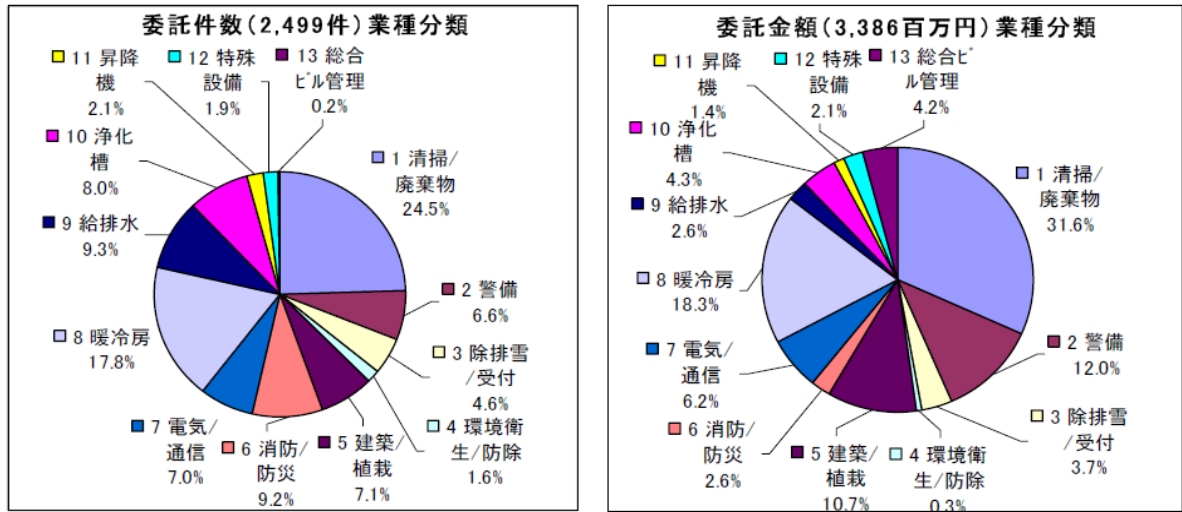
2 取組の具体的内容

(1) 施設維持管理業務適正化

維持管理業務実態調査を実施し、清掃業務等委託について、仕様・積算基準の標準化等による適正化を延べ 70 施設において試行した。

① 維持管理業務委託実態調査（平成 16 年度～）

全 256 施設の維持管理業務委託（平成 15 年度実績）を対象に実態調査を行った。



② 清掃等業務委託適正化の試行

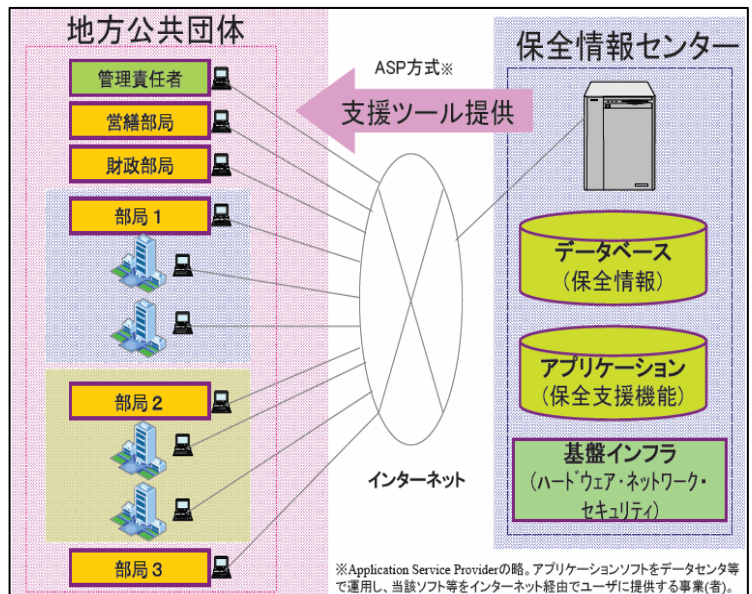
清掃等業務委託について、発注方法に統一性を持たせるなど次に掲げる取組を行い、業務の品質を確保しつつ維持管理コストの縮減及び事務量の軽減を図った。

- (ア) 積算方法の標準化 — 「積算基準」の採用
国土交通省監修の「建築保全業務積算基準」を统一的に採用
- (イ) 委託仕様の標準化 — 「共通仕様書」の採用
国土交通省監修の「建築保全業務共通仕様書」を统一的に採用
- (ウ) 数量公開
入札参加者の積算事務に係る負担軽減のために積算数量を公開

(2) 施設情報システムの整備

各施設の建物や設備の概要等の基本情報や、光熱水費等の維持管理情報の一元的管理と情報共有を図るため、施設情報システムを導入し、87施設で稼働させた。

また、同システムの導入に当たっては、廉価なASP方式の保全情報システム（BIMMS、事業者：財団法人建築保全センター）を採用した。



(3) 普及啓発活動

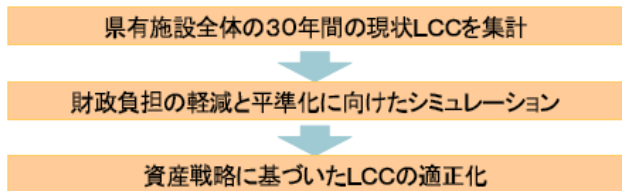
ファシリティマネジメント研修会を6回開催し、民間事業者、NPO、市町村・県職員にファシリティマネジメントの理解と必要性について普及啓発を図った。

第1回	概要編：ファシリティマネジメントが青森にやってくる 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
第2回	理論編：消えてなくなるだけが運命じゃない～FMによる施設再生・転換プロジェクト 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
第3回	実績編：ファシリティマネジメント＝“道具を持った職員改革” 講 師：東京都財務局建築保全部技術管理課長 山本康友氏
第4回	実務編：すぐに役立つ施設管理のポイント～建物・設備の見方とは？ 講 師：総務学事課インハウスエスコグループ及びFM担当
第5回	実践編：改革から経営へ～そのときファシリティマネジメントは始まった 講 師：(株)ジェイアール東日本都市開発工務部担当部長 小林茂允氏 (株)エヌ・ティ・ティファシティーズ FMソリューション部課長 赤川寛氏
第6回	事業編：施設再生の道順～既存施設の新たな門出 講 師：日本政策投資銀行地域企画部公民連携班課長 佐野修久氏

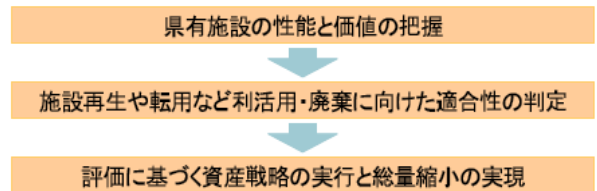
(4) 具体的手法の確立

ファシリティマネジメントを導入する上で必要となるコスト推計や評価ツールを検討した。

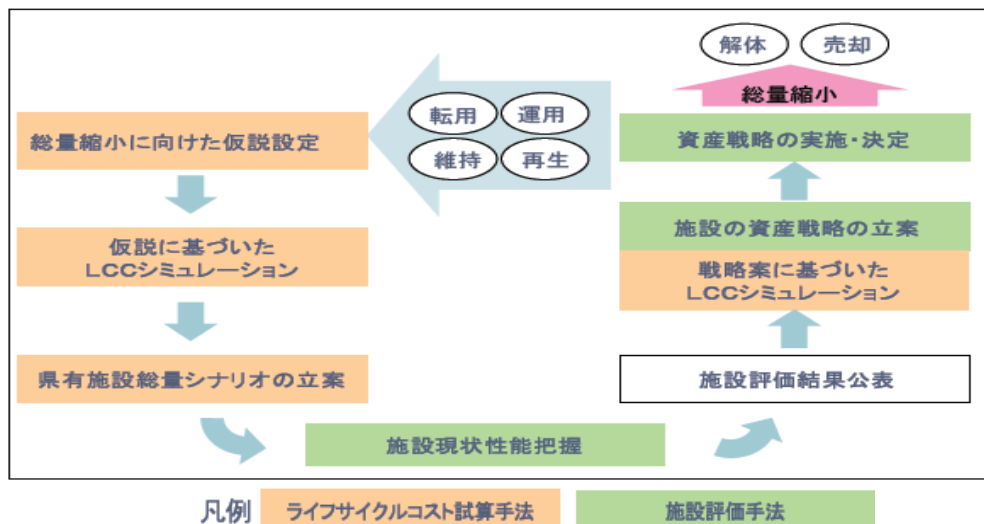
〔LCC（ライフサイクルコスト）試算手法〕



〔施設評価手法〕

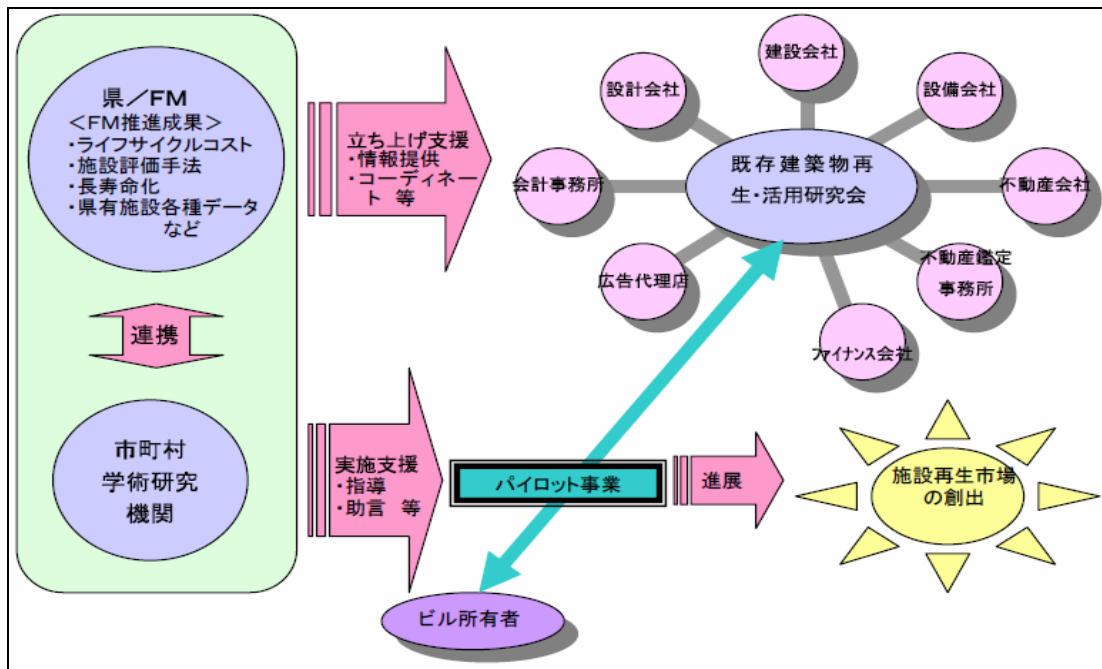


〔LCC試算手法と施設評価手法の活用イメージ〕



(5) 民間施設への外部展開

ファシリティマネジメント推進の外部展開として、民間事業者が民間施設（空きビル等）のコンバージョン（用途転換）事業を展開し施設再生市場の創出を目指すビジネスモデルの構築について、建設産業等の企業グループによる「既存建築物再生・活用研究会」の立ち上げ支援を行い、施設再生プロジェクトの事業化に向けた産学官の連携及び情報提供等を図った。



3 取組の効果

平成 16 年度と 17 年度の 2 か年で、次のとおり一定の成果を得ることができた。

- (1) これまで施設ごとに行っていた清掃委託業務を標準化し、統一的に運用したところ、委託設計額の前年度比較の累計で約 2 億 6 千万円を削減。
- (2) 県有施設の中期保全計画、施設財務シミュレーション等に活用するライフサイクルコスト試算手法や施設の安全性、利便性及び環境保全等の機能的な側面から評価を行う施設評価手法を開発。
- (3) 民間事業者、市町村・県職員を対象とした講演会等を開催し、延べ約 500 人の参加を得るなど、ファシリティマネジメントの考え方を普及。

4 取組中の課題・問題点

- (1) 我が国のファシリティマネジメントは、民間企業を中心に普及してきており、自治体に適応しにくいといった職員の意識。
- (2) 公会計制度は施設について資産としての評価が見えにくいため長期的対策がとりにくい。
- (3) 施設管理は縦割り組織となっているため、施設情報や課題の共有が難しい。

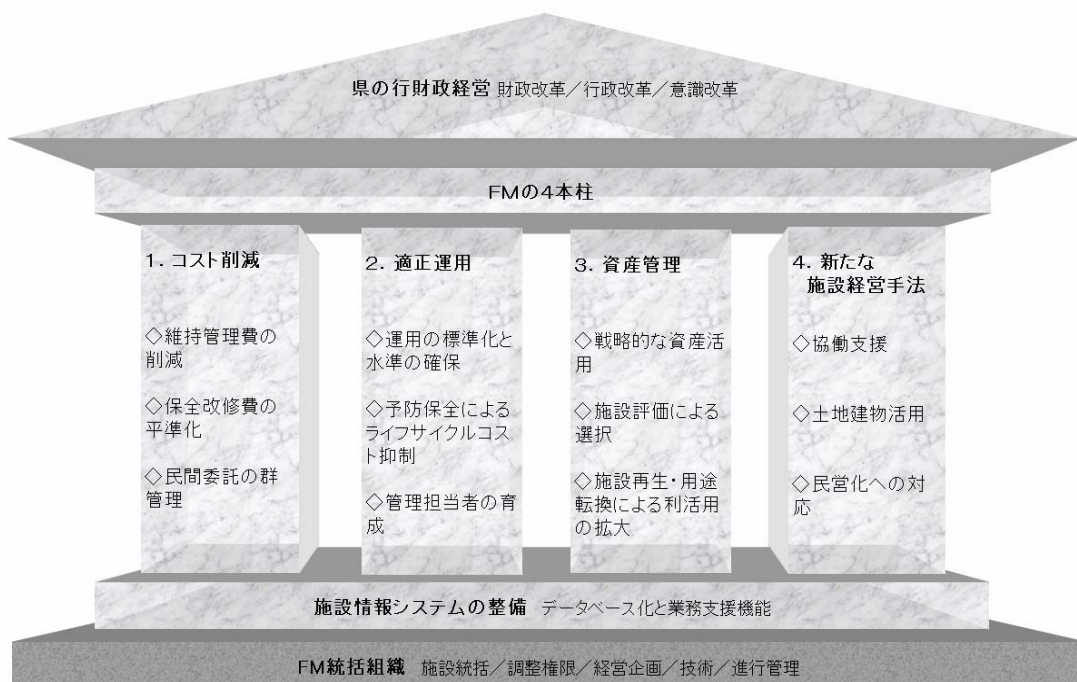
5 住民の反応・評価

- ・ ファシリティマネジメントは、内部管理業務のため直接的な住民の反応・評価は得られないが、施設維持管理業務適正化の取組などについて、地元報道機関などが記事として取り上げており、報道を通じて県民に周知されている。
- ・ また、民間施設へのファシリティマネジメントの導入を検討する地元建設産業などから動向を注目されている。

6 今後の課題

- ・ 県有施設のファシリティマネジメントについて、導入検討段階から本格実施に向けた推進段階に入ることとし、これまでの成果を引き継ぎ、新たに「ファシリティマネジメント推進事業」に取り組むこととしている。
- ・ 具体的には、次の4つを基本的な柱として、全県有施設の維持管理業務のさらなる適正化、施設の有効活用、財政負担の軽減及び平準化をはじめとした県有施設に係るシステムづくりを進め、総合的・戦略的な経営管理の確立を目指している。
 - (1) 維持管理費等のコストの削減
 - (2) 施設管理の標準化と水準の確保等による適正運用
 - (3) 戦略的な資産活用による資産管理
 - (4) 新たな施設経営手法
- ・ このため、今後の本県の施設整備等における技術的観点からの基本方針や施設再生・用途転換等による資産戦略を図るための施設評価制度の確立、公民連携型の県有財産利活用の検討等を進める。

[ファシリティマネジメント推進事業体系イメージ]



7 今後取り組む自治体に向けた助言

- ・ 全国の自治体は、高度成長期に多くの施設を建設しているため老朽化対策などは自治体共通の課題である。
- ・ 多くの自治体がファシリティマネジメントの取組に着手し、課題を共有し活発な情報交流を展開することができれば、解決方策もまた加速するものと思われる。

(参考) 当該取組内容の関連ホームページ

<http://www.pref.aomori.lg.jp/facility-m/>

担当部署：行政経営推進室