ファシリティマネジメント推進による
コスト削減と庁内横串化

千葉県　佐倉市

人口：１７５，６０１人

面積：１０３．５９㎢

担当部署：管財課

概　要

ファシリティマネジメント（以下、「ＦＭ」という。）とは、土地・建物・設備といったファシリティを対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする活動のことを言う。

佐倉市では、これまでに蓄積してきた施設等を良質な資産として次世代に適切に引き継ぎ、次世代の負担を軽減するため、ＦＭの導入を図り、施設資産の有効活用及びコスト削減に取り組んでいる。

選定理由

（千葉県コメント）

自治体の財政運営において、老朽化した施設の更新や維持管理等に要する経費の節減は、喫緊の課題である。

佐倉市では、施設等の情報（土地、建物、光熱水の使用量など）を全庁で一元化・共有化を図り、この情報を土地の有効活用、庁用自動車の共有利用、給水管修繕などに活用することにより、土地、施設の利活用を促進するとともに、施設の改築費や維持管理等の経費を節減させている。

背景

佐倉市が保有する施設は、約 560 棟、延床面積約 35 万㎡である。平均築年数は約 24 年と、施設の老朽化や耐震化等の問題が顕在化している。今後、施設の改修、補修や維持管理等の保全に要する費用は増加するものと考えられるが、苦しい財政状況下においては、現状維持もままならない状況も想定される。

特に、施設の建設や維持管理等の経費は、歳出のなかで大きなウエイトを占め、施設に要する全体経費の一層の節減を推進することが必要となり、そのためには、施設を経営資源と捉えるＦＭの導入が必要不可欠となった。

具体的内容

【体制づくり】

平成 20 年４月、総務部管財課にＦＭ業務を専属で担うＦＭ推進班を新設した。また、管財、営繕、庁舎管理、ＦＭを一つの所属とするＦＭ推進体制を整備した。

【基本方針の策定】

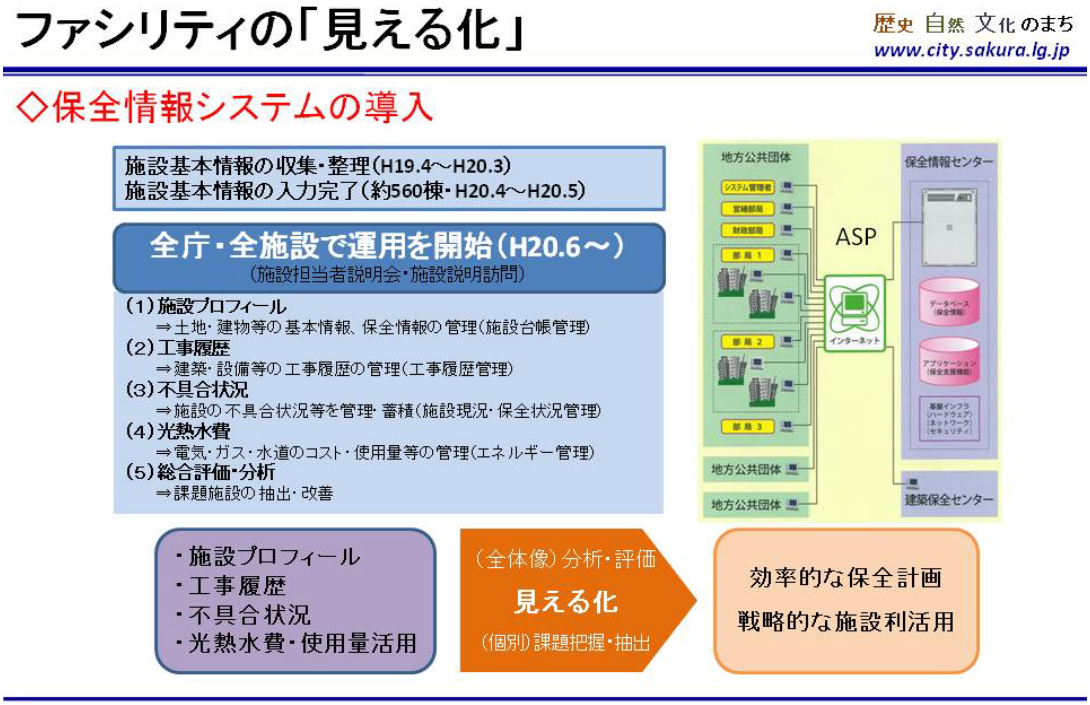
ＦＭを効果的に推進するため、ＦＭ推進基本方針を策定した。

【ＦＭ推進事業】

ＦＭ推進基本方針に基づき、全庁的な視点からＦＭの推進を図るため、具体的な次の取り組みを行う。

□施設情報の一元化・共有化

ファシリティ情報のデータベース化を行い、保全情報システムにより全庁での一元化・共有化を行い、ファシリティの「見える化」を図った。



□土地の有効活用

保育園の改築事業に関し、他の市有土地を有効活用（用途交換）することにより、改築時の休園を行うことなく仮設園舎建設費の削減を行った。

□建物設計業務における新たな提案

中学校体育館の改築事業に関し、ステージの低床化や舞台装置の見直しを行い、機能性の向上及び建設費の縮減を図った。

□インターネットを活用した公有財産売却

歳入の確保を図るため、不要資産の売却について、通常の入札方式に加え、インターネット公有財産売却システムを新たに導入した。

□庁用自動車の共有利用

一部の庁用自動車は、主に所属専用として配備していたが、利用率を調査し全庁で利用できるよう共有化を図り、一層の効率化を進め総台数の削減を行う計画とした。

□光熱水費の縮減

一元化した光熱水費等のエネルギーデータを施設間で比較、分析することにより、不具合箇所の修繕や庁内エスコ事業を実施し、光熱水費の縮減を図った。

取組中の課題・問題点

基本となる施設情報について、建物によっては増築や改修等により財産台帳と現況に相違がある。まだ不確定な部分もあり、現在も情報の確認及び精査を進めている。また、保全情報システムへの維持管理情報等の入力は、各施設担当者が入力しているが、人事異動等により担当者が変わる場合でも、継続的に情報蓄積が図れる体制づくりが必要となる。

工夫点

ＦＭを導入する初期段階において、コスト意識を向上させ、業務の経営的運営能力を高めるため、特別職を含む管理職（約 100 名）を対象にＦＭ研修を行い、職員の意識改革そのものを図った。

効果

□土地の有効活用

保育園改築事業に関し、他の市有土地を有効活用することにより仮設園舎建設費相当分約 25,000 千円を削減した。また、利用者にとっては最も問題となる改築中の休園を行うことなく改築を行うことができた。

□建物設計業務における新たな提案

中学校体育館の改築事業に関し、ステージの低床化や舞台装置の見直しを行い、約 5,000 千円のコストの縮減を図った。また、日常の生徒の屋内運動場としての使いやすさと、バリアフリーの観点からの常設スロープの設置、さらには、災害時における避難場所としての実質的な有効面積の拡大を図ることができた。

□庁用自動車の共有利用

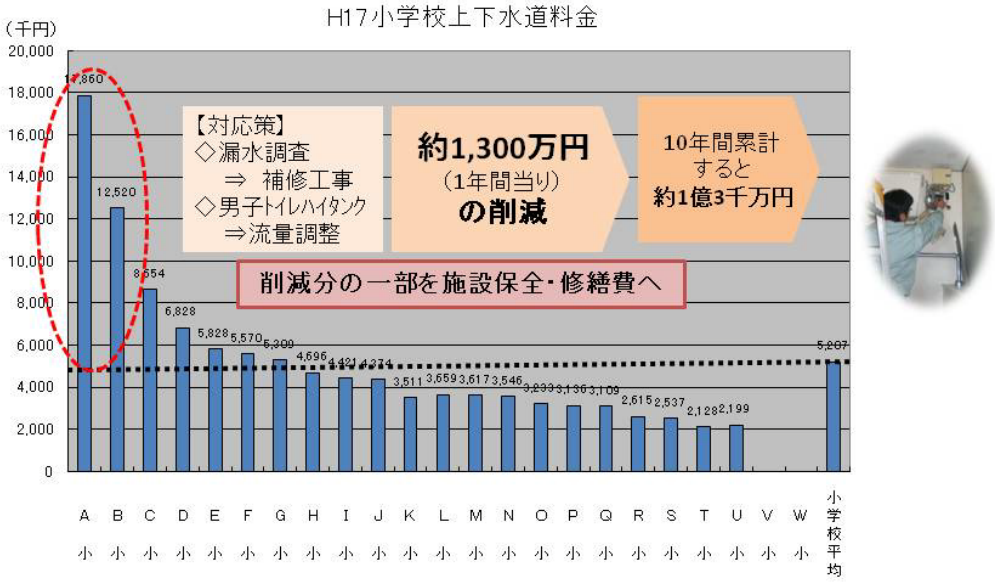
一部の庁用自動車は、主に所属専用として配備していたが、利用率を調査し全庁で利用できるよう共有化を図ることにより効率化を実現した。そのことにより、今後５年間で約 10 台の庁用自動車の削減を図る予定であり、その買い替え費用に相当する約 10,000 千円のコスト削減を図る予定である。

□光熱水費の縮減

光熱水費の施設間分析を行った結果、水道料金の高い学校の漏水調査及び修繕を実施し、約 6,400 千円／年相当分を削減した。また、８つの学校施設において庁内エスコ事業を実施し、約 6,600 千円／年相当分の水道料金を削減した。その手法として、男子便所の洗浄水の流量調整を図ったことから、適正な洗浄間隔の確保（環境の改善）と水道量削減を図るという児童にとっての身近なエコ体験を示すことができた。

データ分析（見える化の事例）

歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp



住民（職員）の反応・評価

広報誌、広報番組、ホームページ等により情報を発信しており、市民や議員からＦＭを積極的に推進してほしいとの意見が多い。

また、本市のＦＭの取り組みについて、テレビ、新聞、業界紙等により紹介される機会があり、他自治体職員や議会からの行政視察に来ていただくことが多くなっている状況である。

フォローアップ

保全情報システムには日常の維持管理情報等が入力されるが、データに異常値がないか定期的に確認を行い、異常値がある場合は原因を調査し、早期に改善できるよう努めている。

今後の課題

今後、新たな施設の建設は難しい状況であるため、施設ニーズに対しては、施設規模の適正化や既存施設の用途変更等が不可欠となる。そのためには、施設性能、利用状況、効率性等の施設状況を調査し、多角的な視点から分析・評価を行い、そのための評価手法の確立が必要となる。

また今後は、ＮＰＯやボランティア団体等との官民連携が重要なファクターとなることから、こうした団体の活動場所としての公の施設のあり方や、さらには、公的不動産（ＰＲＥ）としての各自治体間のＦＭ連携が大変重要な戦略になると考えられる。

今後取り組む自治体に向けた助言

施設の利活用やコストの縮減等ＦＭの実践は、関係する所属間との連絡調整が不可欠である。

理論（総論）と実行（各論）では相反する場面もあることから、問題解決には、あくまでも具体的・客観的データ等を示し、論理的に説明を行うよう心がけている。肝要なのは、一方的に提案・指示するだけではなく、提案する以上は共に動くという姿勢である。

アドレス

http://www.city.sakura.lg.jp/010580000_kanzai/fm/fm.html