

自治体における 施設マネジメント情報と活用について

第5回 名古屋大学 公共施設マネジメント教育コース
公共FMベンチマーキングに向けて

2013.08.02

KAZUHISA TSUNEKAWA

名古屋大学

恒川 和久



本日本話しする内容

1 公共FMにおけるベンチマーキング

2 公共施設面積のベンチマーキングに向けて

3 公共施設白書の比較から

4 FM研究より～ベンチマーキングの留意点

5 プロセスベンチマーキングのすすめ

6 まとめ

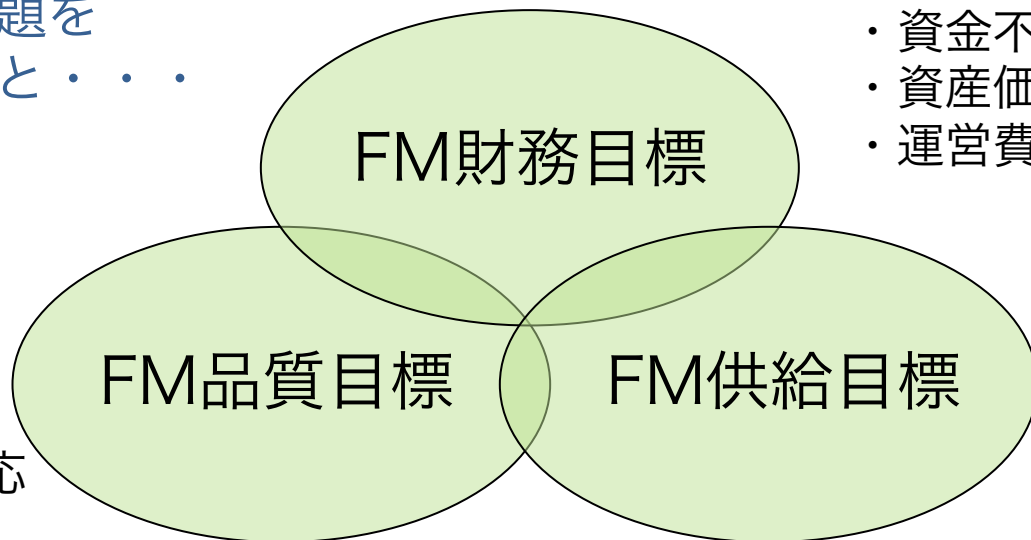
公共ファシリティマネジメントのねらい

ファシリティを**公共資産**として
経済的なコストで **財務目標**
長期にわたって **ライフサイクル**
良好なファシリティを **品質目標**
最小必要なものをタイムリーに **供給目標**
提供すること

公共施設の課題を
目標別にみると・・・

- ・ 資金不足
- ・ 資産価値下落
- ・ 運営費不足

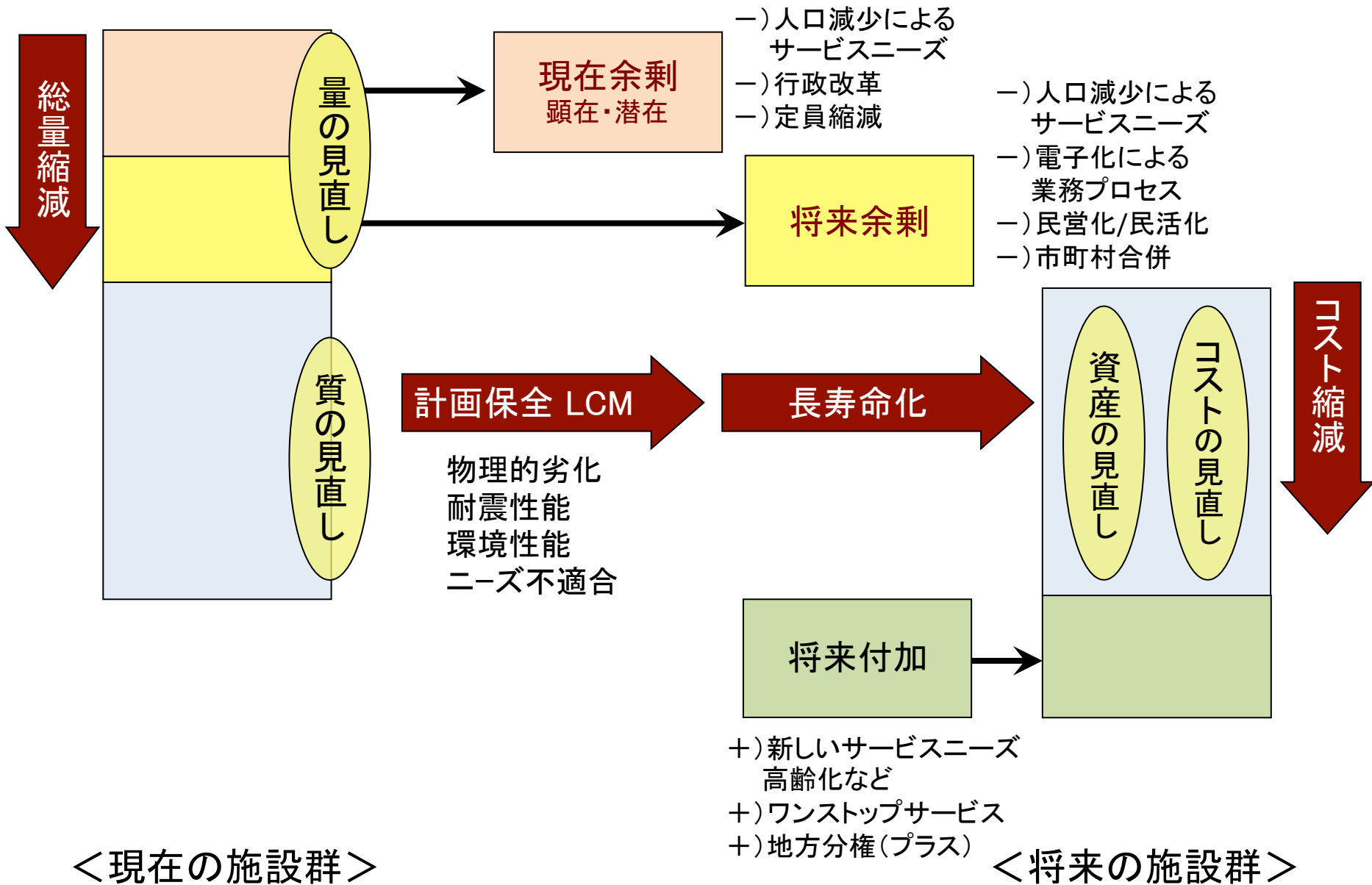
- ・ 老朽化
- ・ 機能劣化
- ・ 耐震化
- ・ リスク対応
- ・ 新サービス対応



- ・ 余剰施設
- ・ 不足施設

目標の設定とその達成度評価の循環を行う経営管理手法

公共施設のFM戦略



ベンチマーキングとは

ベンチマーキングとは、組織が改善活動を行うときに、業界を超えて世界で最も優れた方法あるいはプロセスを実行している組織から、その実践方法(プラクティス)を学び、自社に適した形で導入して大きな改善に結びつけるための一連の活動をいう。

日本経営品質賞アセスメント基準書(日本経営品質賞委員会)による定義

○ プロセス・ベンチマーキングの効果

自組織の位置づけを知るだけでなく、誰がベストであって、そのレベルに到達するには何をどう改善すればよいかについて、そのプロセスを学ぶことができる。

目標の設定とその達成度評価の継続的循環を行う経営管理手法

1 FMベンチマーキングの標準フロー



公共施設FMベンチマーキングの有効性と課題

- 日本の自治体は同質性が高い
 - ベンチマーキング・プロセスでのコミュニケーションから核心を知る
 - 自治体間ネットワークが構築され、地域での連携が可能となる
-
- △ ベストプラクティスといえる実績をもつ組織が少ない
 - △ 先進例の話は聞いていても要因分析に至っていない
 - △ 微妙な差異がデータ整理の障害となる
 - △ 比較検証すべき指標が確立されていない

公共FMは始まったばかり。**ベストプラクティスとなり得る東海地域発のモデル**を構築したい。

事例自治体の概要比較

		愛知県 K市	愛知県 N市	愛知県 T市	名古屋市 M区	東京都 M市	神奈川県 H市
人口	総人口 人	145,781	165,298	64,119	168,551	138,734	170,145
	2010年						
	15歳未満 %	15.3%	14.9%	13.7%	15.4%	10.4%	12.5%
	15～64歳 %	68.3%	64.1%	64.0%	63.7%	69.4%	66.6%
	65歳以上 %	15.8%	20.9%	22.2%	20.2%	19.5%	20.3%
人口増減率	2015年	107.9	100.6	99.2	100.4	102.1	99.0
	2025年	112.4	98.4	96.0	97.6	101.4	95.3
	2005年=100 2035年	114.1	94.5	91.1	92.7	98.0	88.1
面積	総面積 km ²	50.5	160.3	188.8	34.0	10.7	103.6
	可住地面積 km ²	50.0	135.1	134.6	29.2	10.7	49.3
	2010年 可住地人口密度 人/km ²	2,918	1,224	476	5,772	12,930	3,454
公共施設	総面積 m ²	546,500	543,867	390,399	493,811	314,173	337,430
	2009-11年 人口1人当面積 m ² /人	3.75	3.29	6.09	2.93	2.26	2.08
	小学校数	15	26	17	19	12	13
財政	歳出 億円	577	548	308	10,305	573	427
	2009年 財政力指数	1.59	1.29	1.50	1.06	1.61	1.03

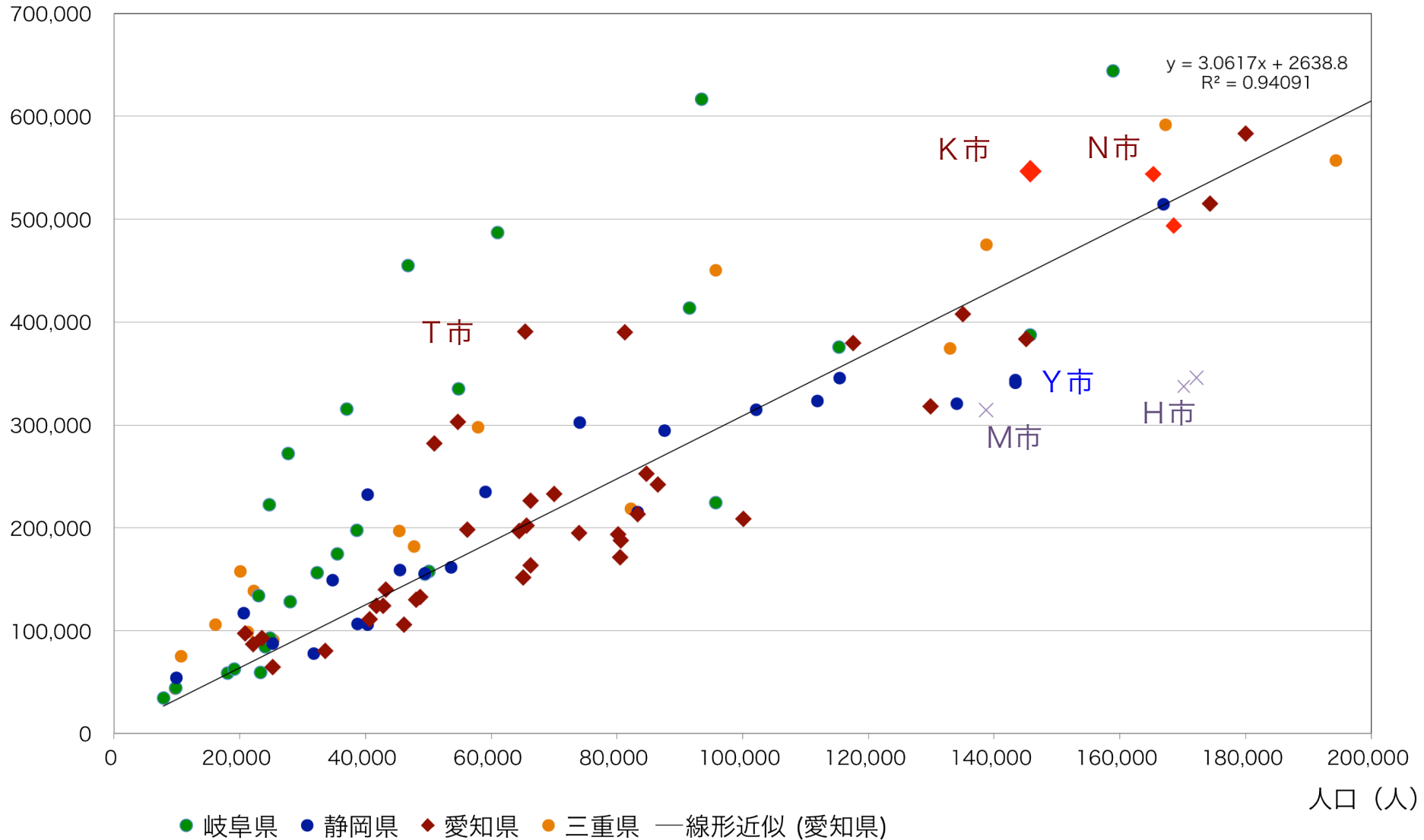
※1 各自治体のデータは、2011年度総務省統計、または、各自治体公共施設白書による

※2 2011年に合併したN市のデータは、旧西尾市及び一色、吉良、幡豆の3町の合算値

※3 名古屋市M区の、人口増減率、財政に関する数値は名古屋市全体の数値

人口と公共施設面積 (東海4県人口20万人以下の自治体)

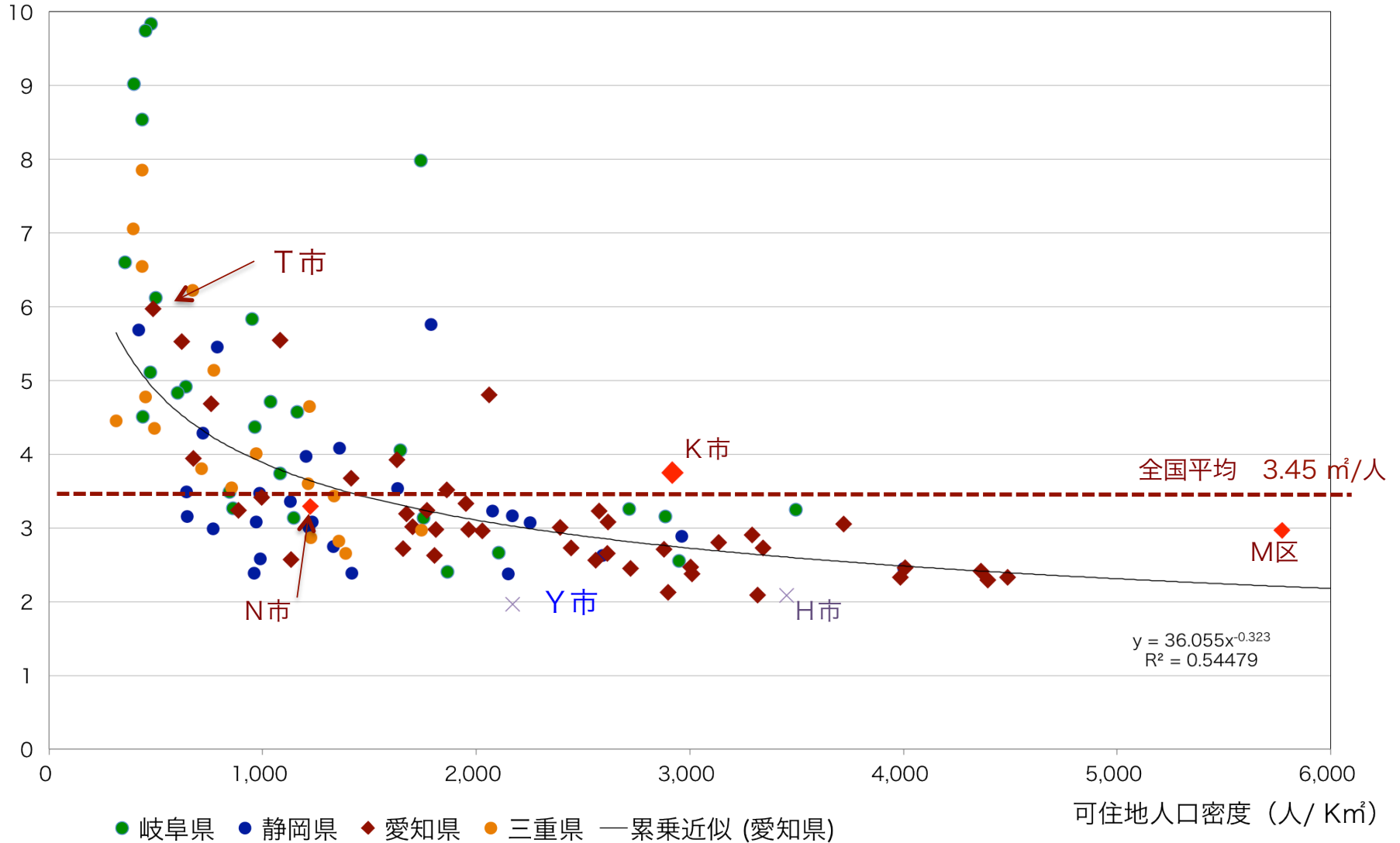
公共施設面積 (㎡)



※各自自治体の公共施設面積は、東洋大学PPPセンター公開資料「全国自治体公共施設延床面積データ」による

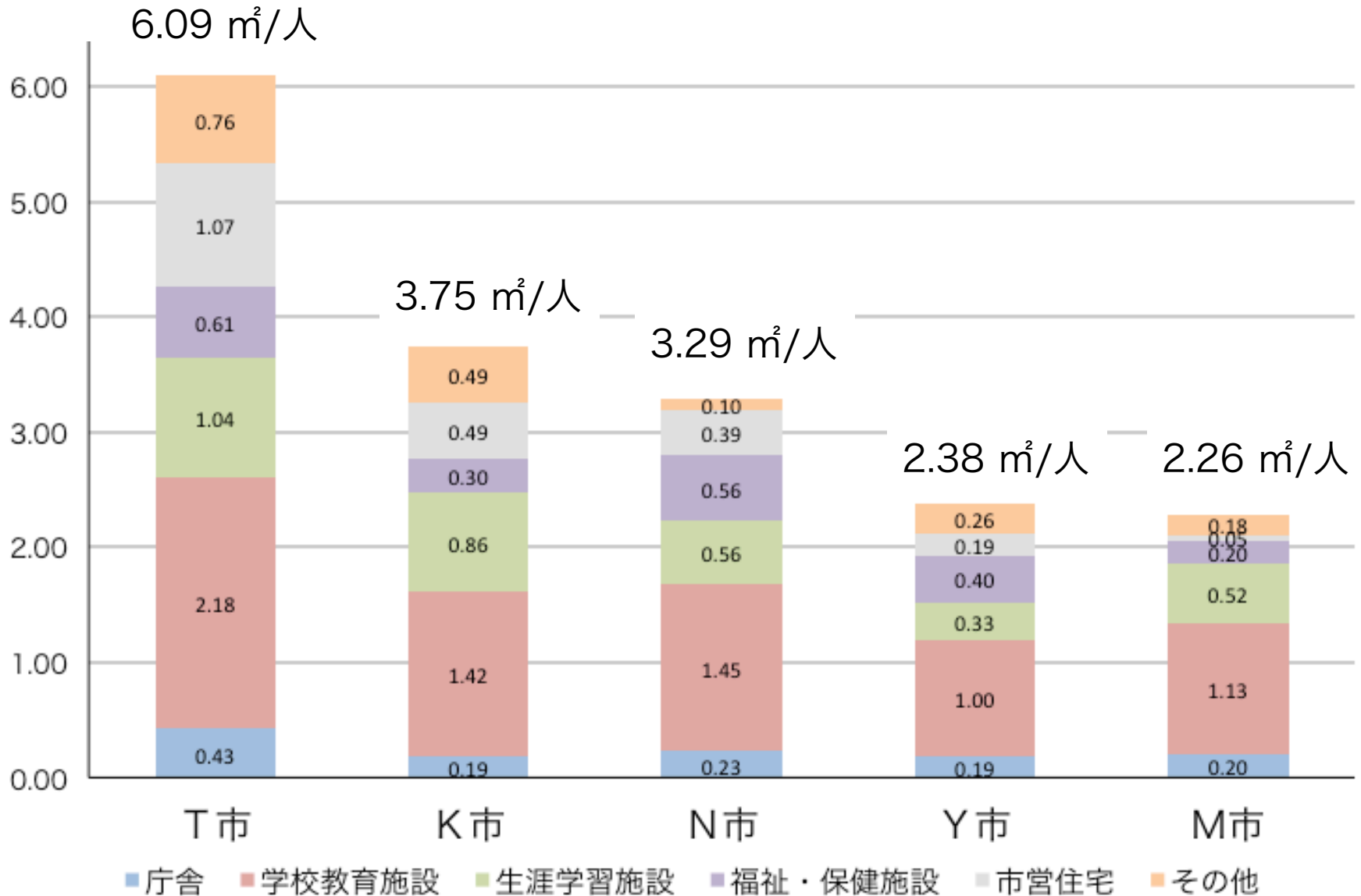
可住地人口密度と住民一人あたり公共施設面積

人口1人あたり
公共施設面積 (m²/人)



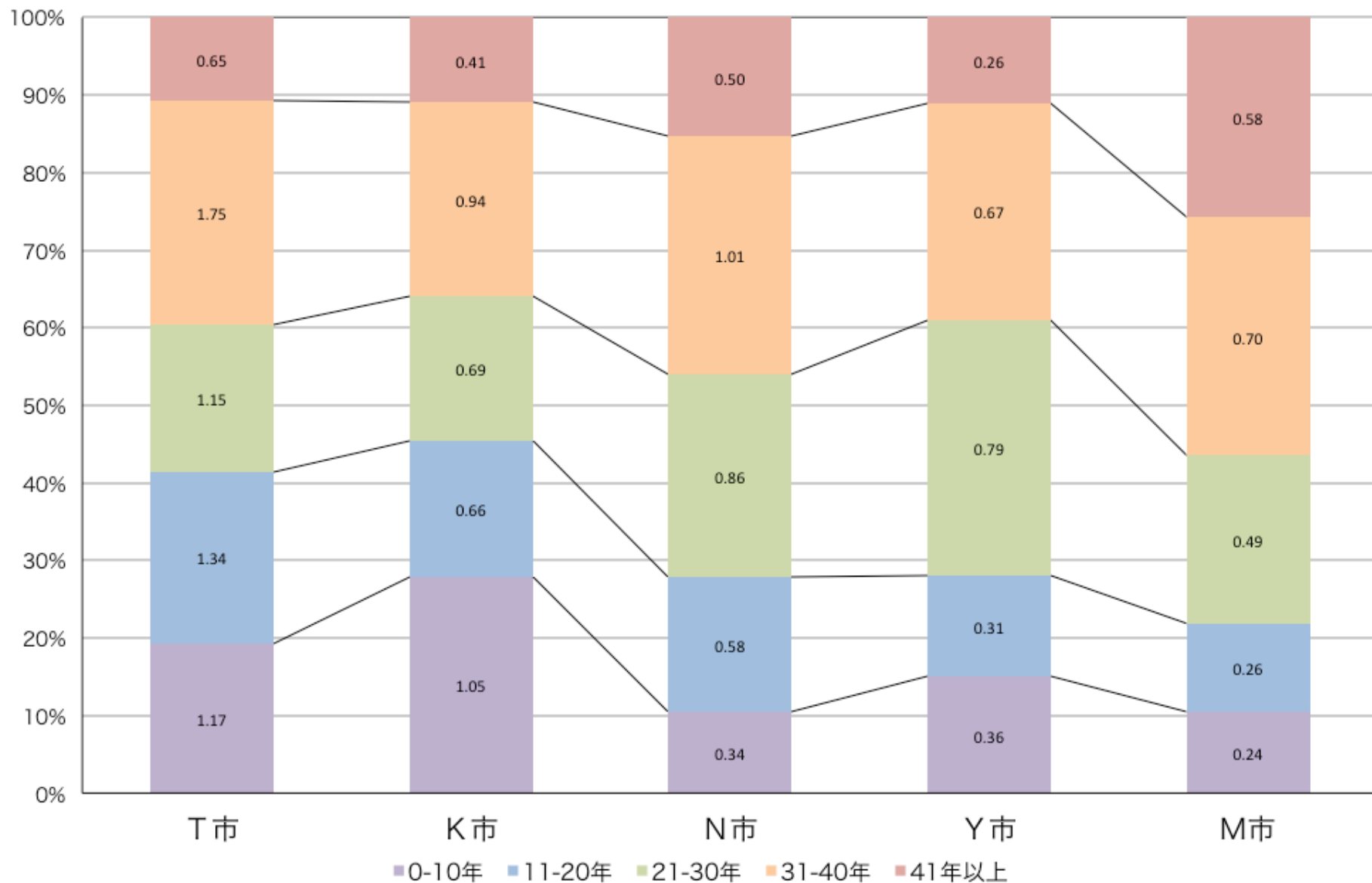
※各自治体の公共施設面積は、東洋大学PPPセンター公開資料「全国自治体公共施設延床面積データ」による

各自治体の用途別住民一人あたり公共施設面積



※用途区分は自治体データにより異なるので要注意

各自治体の築後年代別公共施設面積比率



グラフ中の数値は人口一人あたり面積 (㎡/人)

2 1人あたり公共施設面積の比較にあたって

1 人あたり面積の差異の主な要因

- 市町村合併
- 過去と未来の人口動態
- 財政力、立地する大企業の業績
- 圏域の広さ、可住地人口密度
- 重点政策、首長や議員の公約（声の大きさ）
- 都市計画・まちづくりの経緯

→自治体によって異なる状況をいかに適切に把握するか

○個々の施設のデータが一元的に把握されているか

○自治体間で比較可能なデータとなっているか

ex.用途区分データの統一

面積評価指標にどのような重みを付けて判断するか

公共施設白書の構成

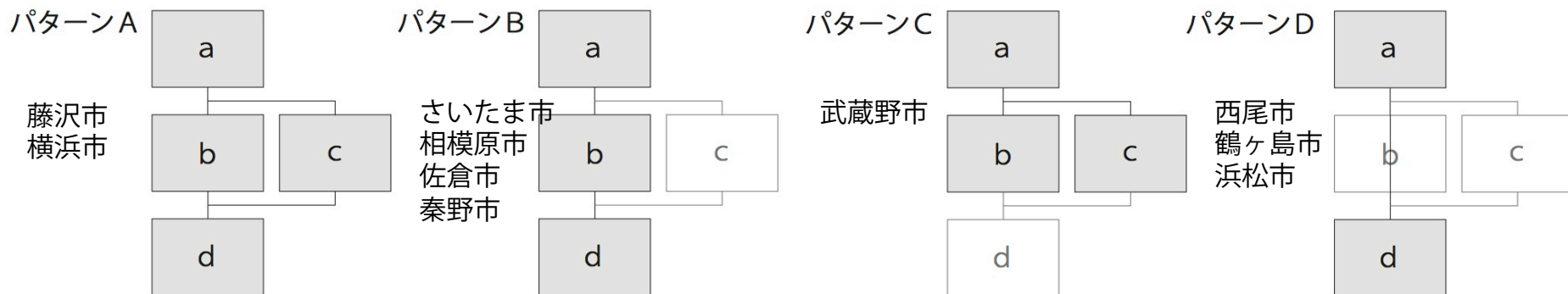
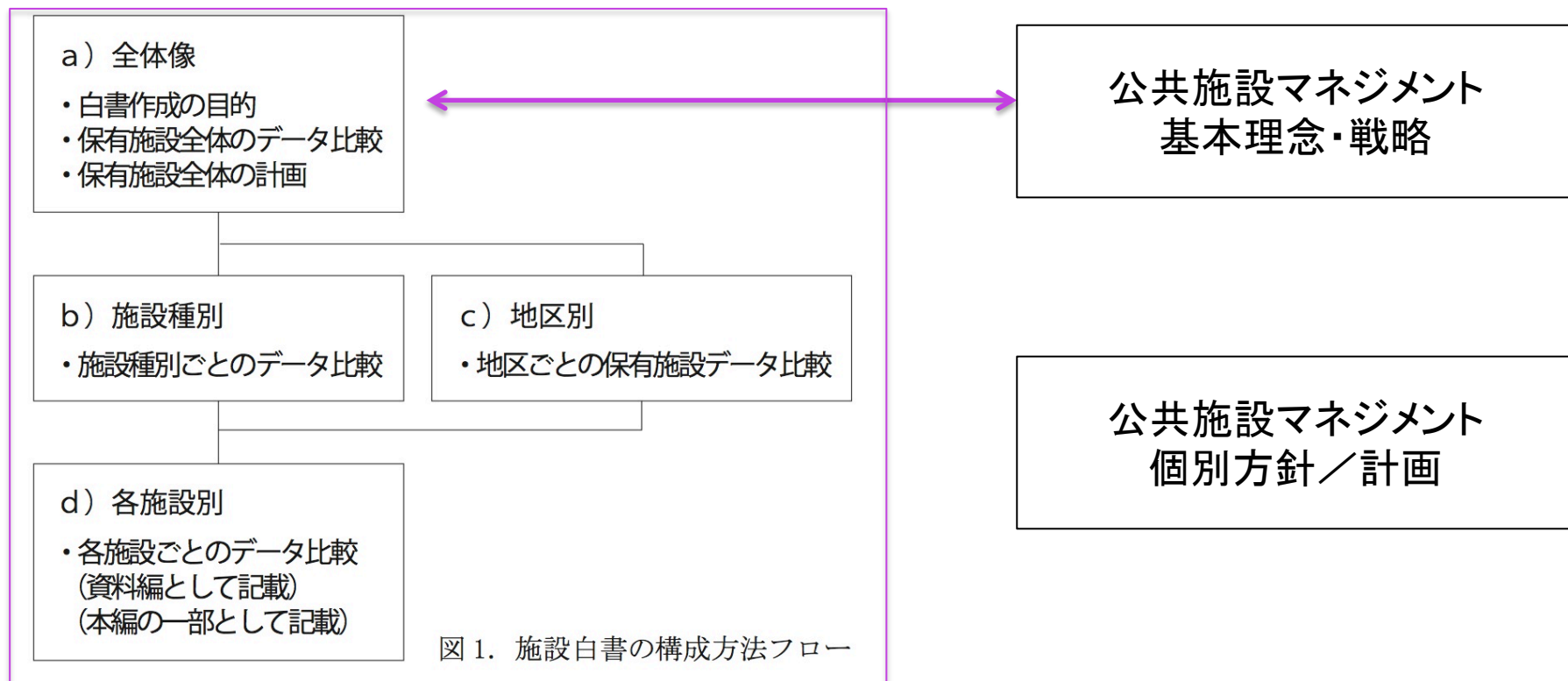


図2. 施設白書の構成パターン一覧

コスト情報とストック情報の把握

今まで見えにくかった人件費・事業費を含めて全てのコストを把握

コスト情報		
トータルコスト	施設にかかるコスト	<ul style="list-style-type: none"> ・各所修繕費 ・大規模修繕費 ・光熱水費 ・建物管理委託費 ・土地・建物賃借料 ・使用料 ・減価償却相当額 等
	事業運営にかかるコスト	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費 ・事業費 ・事業委託費 ・その他物件費 (消耗品) ・(通信運搬)

両面で把握

ストック情報	
建物状況	<ul style="list-style-type: none"> ・概要 (施設数・規模等) ・物理的情報 (老朽化・耐震・バリアフリー等) ・スペース構成
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・設置目的・事業概要 ・利用対象 ・管轄エリアの状況 ・施設構成 ・利用状況
運営状況	<ul style="list-style-type: none"> ・運営形態 ・運営日・運営実態 ・運営人員 ・収入状況 ・支出状況

器(建物)の中で行われている行政サービスの実態を把握

行政サービスにかかるコストと、行政サービスを行う財産(ストック)の両面から実態を把握し、施設の有効活用を行うことが求められる。

公共施設白書の記載項目-1

抽出した記載項目		さいたま市	相模原市	横浜市	浜松市	鶴ヶ島市	佐倉市	武蔵野市	秦野市	藤沢市	西尾市	
実施体制	設置目的	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	設置根拠			○	○	○			○		○	
	機能	○	○	○			○	○	○	○	○	
	設置基準			○								
土地データ	所在地		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	敷地面積 (㎡)		○			○			○		○	
	うち借地面積 (㎡)		○			○			○		○	
	賃借料 (円/年)		○					○	○		○	
建物データ	構成施設				○		○			○	○	
	延床面積 (㎡)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	複合・併設施設	○	○	○	○		○	○		○	○	
	主要建物建築年月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	施設整備状況の比較			○			○			○		
	必要面積/超過面積								○			
	1施設当たりのカバー面積		○									
	1施設当たりのカバー人口		○			○						
	主要工事の実施履歴・予定	○	○		○	○	○		○	○	○	
	環境負荷軽減状況	○						○				
	バリアフリー適合状況	○	○					○	○			
	耐震性能	○	○						○		○	
	避難所指定	○				○					○	
	建物棟別状況	棟名称		○	○			○	○			○
		建築年月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		構造		○			○		○	○	○	○
各室の定員			○			○	○		○		○	
各室の利用料									○		○	
延床面積 (㎡)		○	○	○	○		○	○	○	○	○	
複合・併設施設		○	○	○			○	○		○	○	

公共施設白書の記載項目-2

抽出した記載項目			さいたま市	相模原市	横浜市	浜松市	鶴ヶ島市	佐倉市	武蔵野市	秦野市	藤沢市	西尾市	
管理運営データ	利用状況	利用者数（人）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		利用件数	○	○				○	○	○	○	○	
		稼働率	○		○				○	○	○		
		時間帯別稼働率							○	○	○		
		部屋別利用状況					○		○		○		
		部屋別稼働率							○				
		業務内容							○	○	○		
		職員1人当たり処理件数					○		○		○		
		利用者数の推移	○					○	○	○			
		利用件数の推移	○	○				○	○		○		
		将来利用者数の想定			○								
		将来利用件数の想定		○									
		利用件数当たり人数									○		
		反復利用者の割合									○	○	
		スペース構成	○							○		○	
	地区別1日当たり施設利用状況										○		
	運営維持状況	開館日数	○	○	○					○		○	○
		休館日								○		○	○
		運営時間	○							○		○	○
		管理形態	○		○	○	○	○	○	○		○	○
人員配置		○							○		○	○	

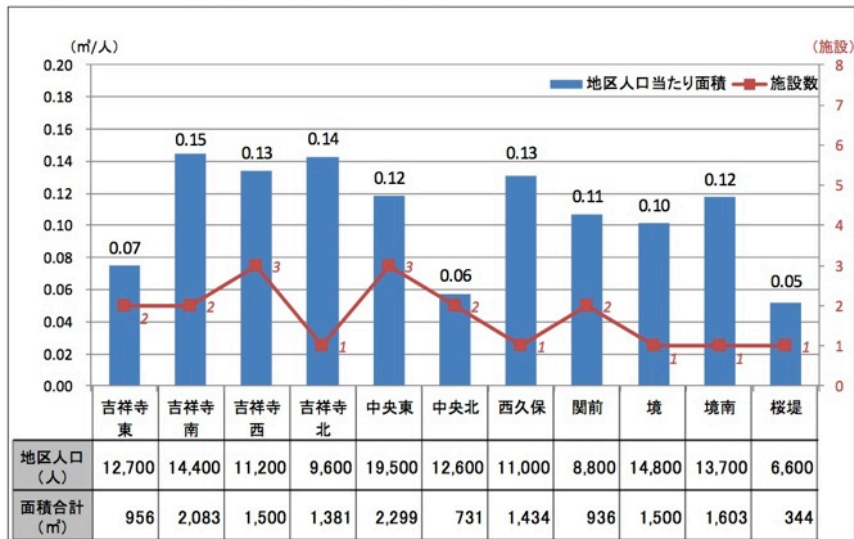
公共施設白書の記載項目-3

抽出した記載項目		さいたま市	相模原市	横浜市	浜松市	鶴ヶ島市	佐倉市	武蔵野市	秦野市	藤沢市	西尾市
維持管理費（収入）	利用料等（円）	○		○				○		○	○
	市費（一般財源）（円）								○		○
維持管理費（支出）	人件費（円）	○	○				○	○	○	○	○
	賃金（円）		○					○		○	○
	消耗品費（円）							○		○	○
	光熱水費（円）	○	○				○	○	○	○	○
	修繕料（円）	○	○	○		○	○	○	○	○	○
	管理運営費		○	○	○		○		○		
	指定管理料（円）		○	○							○
	維持管理委託料（円）	○	○				○	○	○	○	○
	敷地借上料（円）		○					○		○	○
	その他使用料及び賃借料（円）	○	○					○			○
	将来更新・改修費用の予想		○				○				○
	利用者一人当たり支出		○	○							
	1人当たり管理運営費				○				○		
	1人当たり一般財源負担額								○		
	コスト計算	コスト合計	○	○	○				○		
同機能施設のコスト合計				○					○	○	
コストの推移										○	
利用者一人当たりコスト（円）		○	○	○	○		○	○	○	○	○
延べ床面積当たりコスト（円）		○						○			○
将来コストの想定（LCC）		○	○		○			○		○	○

●自治体によって白書に記載する事項（特徴）が異なる

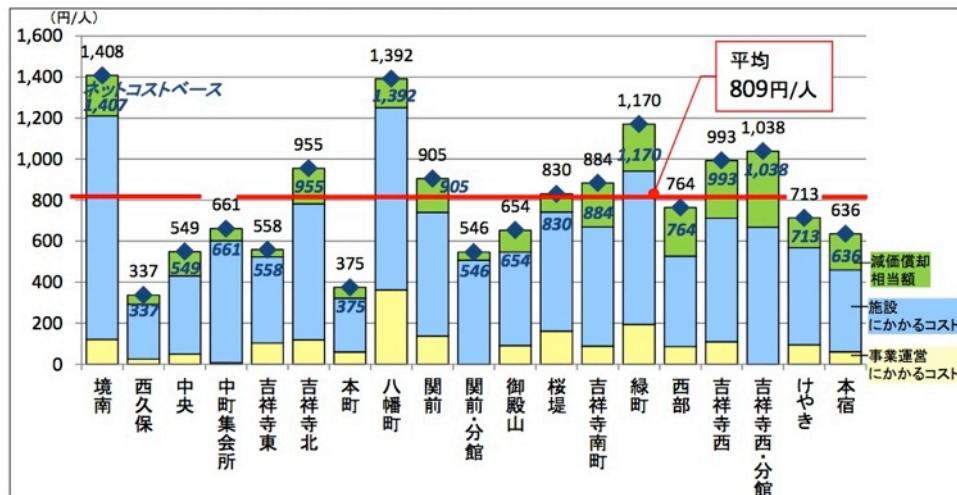
武蔵野市 公共施設白書 ～コミュニティセンター～

【コミュニティ地区人口当たりの床面積】

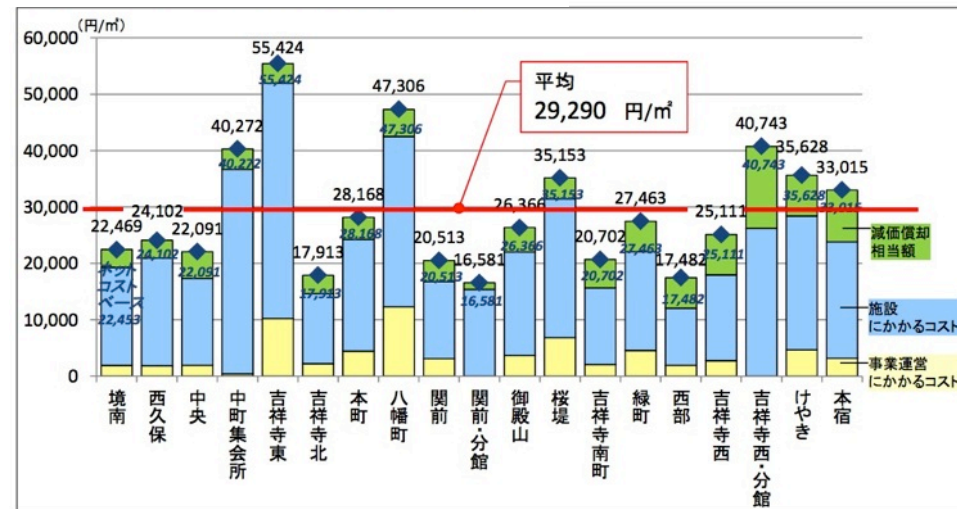


※地区人口は第五期コミュニティ市民委員会答申を参考に、平成22年1月1日現在の住民基本台帳人口を100人単位で割振った。

【施設別 利用者1人当たりコスト】



【施設別 単位床面積当たりコスト】



武蔵野コミュニティ方式といわれる「自主三原則（自主参加、自主企画、自主運営）」のもとに、市民の手で運営。

古くからのコミュニティ形成が公共施設の充実に結実している。

西尾市 公共施設白書2012 ～目次

はじめに

西尾市公共施設白書 2012 を読む前に

(参考) 西尾市公共施設再配置行程表 (ロードマップ)

- 1** 公共施設再配置対象施設数の変更 1
～商工観光施設等を含めたことによる施設総量の増減～
- 2** 中学校地区別の公共施設配置図と人口推計 7
～中学校地区から見た公共施設の配置状況と人口推計～
- 3** 公共施設再配置モデル事業の動き 28
～平成 24 年度開始の 6 事業と 25 年度着手の 2 事業を紹介～
- 4** 市政世論調査 (公共施設再配置関係分) の結果
～公共施設再配置に対する市民の皆さんの声～ 41
- 5** 公共施設再配置対象施設別データ 47
～3 5 7 施設の現状データ (平成 2 4 年度版) を公開～
【白書 2012 施設別データ索引】

西尾市 公共施設白書2012 ～施設別データ

西尾市公共施設白書2012 施設別データ

調査年度 平成24年度

施設名	一色支所
-----	------

大分類	庁舎等	小分類	本庁舎、支所	施設番号	1102
-----	-----	-----	--------	------	------

所管部課	総務部 一色支所 総務管理課
------	----------------

1 土地データ

所在地 (中学校地区)	一色町一色伊那路61番地 (一色中学校地区)	敷地面積	12,584.14 ㎡
		うち借地面積	- ㎡

2 建物データ (複数棟の場合、建築年月・建築構造・階数は主な建物データによる。3 建物の総合判定も同じ)

構成施設	支所庁舎、別館、会議棟、車庫				
複合・併設施設	防災資機材庫 (1260)	建築年月	S42.10		
建物構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	4,870.64 ㎡	総取得費	199,700 千円
階数	5階	うち借家面積	- ㎡	避難所指定	津波

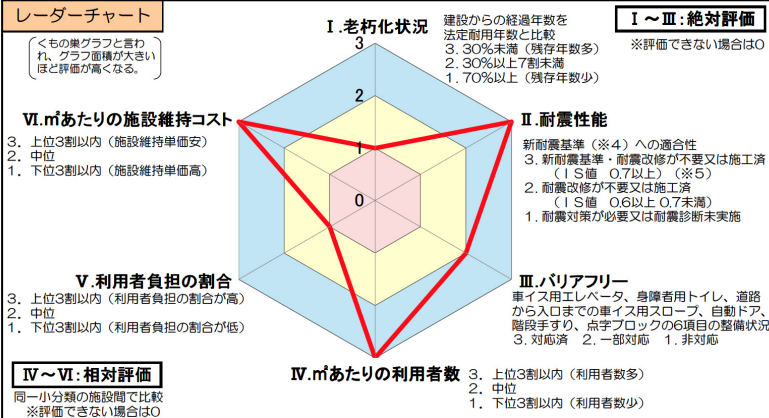
3 建物の総合判定 (構造体劣化調査・健全度判定の調査結果による) (※1)

総合判定	D	構造体劣化調査	D	健全度判定	B
------	---	---------	---	-------	---

4 管理運営データ

利用状況(※2)	21年度	22年度	23年度	年間開館日数	管理形態	
	100,000 人	100,000 人	53,466 人	244 日	直接運営	
H23決算ベース ファシリティ コスト (施設コスト)	内 訳		金額(円)		内 訳	金額(円)
	収 入	利用料等	-	-	人件費(黄金含)	21,264,000
		国費	-	-	修繕料	2,108,385
		県費	-	-	火災保険料	78,382
		その他	432,592	-	維持管理委託料	14,628,855
		市費(一般財源)	96,395,540	-	敷地借上料	-
	合 計	96,828,132	-	工事請負費	-	
	支 出	施設外観	-	-	その他維持費	-
		①施設維持コスト	-	-	小 計	38,079,622
		②施設運営コスト	-	-	人件費(黄金含)	49,616,000
		-	-	燃料費	1,517,460	
		-	-	光熱水費	6,958,925	
	-	-	指定管理料	-		
	-	-	その他委託料	-		
	-	-	その他運営費(事業費)	656,125		
	-	-	合 計	58,748,510		
	-	-	合 計(①+②)	96,828,132		
コスト計算(※3)	利用者一人あたり	市民一人あたり	延床面積1㎡あたり			
	1,146.06 円/人	570.10 円/人	19,879.96 円/㎡			
特記事項	第8回再配置検討WGにおける検討施設。 別館及び会議棟は耐震診断未診断。					

5 データ分析



レーダチャートで示す6つの指標

I. 老朽化状況	90.00 (%)
II. 耐震性能	耐震性能... 有 I S値等... 0.91
III. バリアフリー	一部対応
IV. ㎡あたりの利用者数	17.35 人/㎡ (同一小分類の施設間で比較)
V. 利用者負担の割合	- % (同一小分類の施設間で比較)
VI. ㎡あたりの施設維持コスト	7,818.20 円/㎡ (同一小分類の施設間で比較)
総合評価	経過年数から老朽化対策の検討が必要(I)。耐震性能を有する(II)。バリアフリーは一部対応(III)。 同一小分類の施設間比較では、㎡あたりの利用者数は多い方(IV)、利用者負担の割合は少ない方(V)、㎡あたりの施設維持コストは安い方(VI)。
法定耐用年数までの残存年数(※6)	(a) 5年 (b) 194,149,000円 (c) 38,829,800.00円
(a) までに要する修繕・解体コスト(※7)	(a) 5年 (b) 194,149,000円 (c) 38,829,800.00円
(a) までに要する修繕・解体コスト(※7)	(a) 5年 (b) 194,149,000円 (c) 38,829,800.00円
市民一人あたりの(c)	228.62 円/人

※1 建物の総合判定: 構造体劣化調査と健全度判定の結果から総合判定を行なっている。判定の序列はD→C→B→Aの順に良くなる。(推計)は、調査していないが、類似建物と比較して評価したもの。複合施設の場合は、主たる施設で判定。

※2 利用状況: 人数は施設の年間利用人数。学校・幼稚園・保育園・児童クラブは、各年4月1日現在の在籍児童生徒数。市営住宅等は入居戸数(世帯数)で記載。庁舎等で利用者数等の把握が難しい施設は推定値

※3 コスト計算: 利用者一人あたりは、ファシリティコスト÷利用者数(3か年平均)コスト計算: 市民一人あたりは、ファシリティコスト÷人口(平成25年1月25日現在の169,844人)コスト計算: 延床面積1㎡あたりは、ファシリティコスト÷延床面積

※4 新耐震基準: 昭和56年6月の建築基準法改正以降に建設された建物の耐震基準(マグニチュード8以上の大地震に対する耐震性が確保されている)のこと。改正以前の基準の建物は「旧耐震建築物」と呼ばれる。

※5 I S値: 耐震診断を行った場合の建物の耐震指標のこと。耐震改修促進法等では耐震指標の判定基準を0.6以上としており、それ以下の建物については耐震補強の必要性があると判断される。ただし、防災拠点となる公共施設等は0.7以上としている。

※6 法定耐用年数までの残存年数: 法定耐用年数から建設からの経過年数を減じた数。法定耐用年数を越えた場合はマイナスで表記。

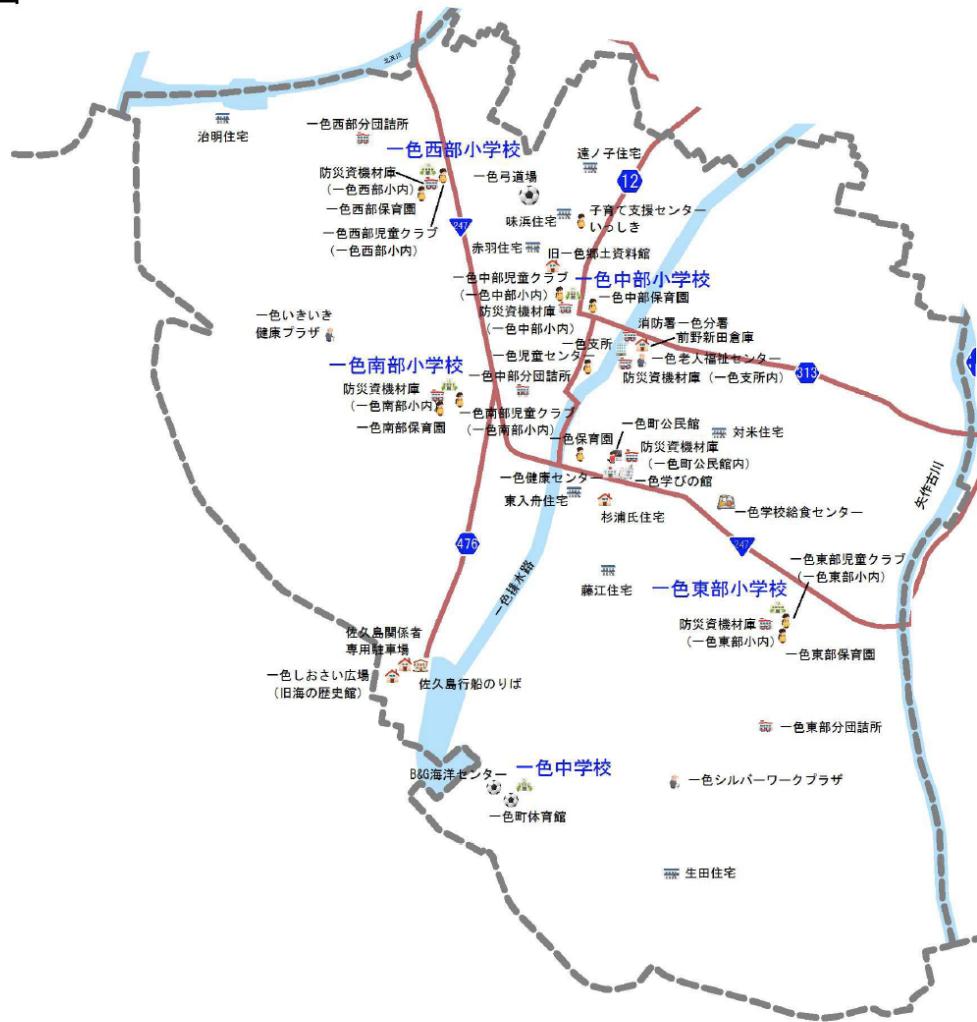
※7 (a) までに要する修繕・解体コスト: 現在から法定耐用年数まで使用した場合に必要な施設の修繕と解体の費用の概算額。

※8 (b)の年平均: (b)÷法定耐用年数の残存年数。残存年数がない場合は解体費用のみ計上。

※9 市民一人あたりの(c): (b)の年平均÷人口(平成25年1月25日現在の169,844人)

●管理情報(台帳)と公開情報(白書)は異なる → 誰に何をみせるか

一色中学校地区の公共施設配置図



凡 例

庁舎等	本庁舎・支所	福祉施設	児童福祉施設・子育て支援施設
	消防庁舎・防災施設		社会福祉施設・高齢者福祉施設
	その他の施設		医療保健施設
学校教育施設	小学校・中学校等	市営住宅	市営住宅
	幼稚園		商工観光施設
	給食施設		その他
生涯学習施設	社会教育施設	その他	斎場
	文化施設		国道○号線
	スポーツ・レクリエーション施設		県道○号線

3 田原市における公共施設の特性と白書のポイント

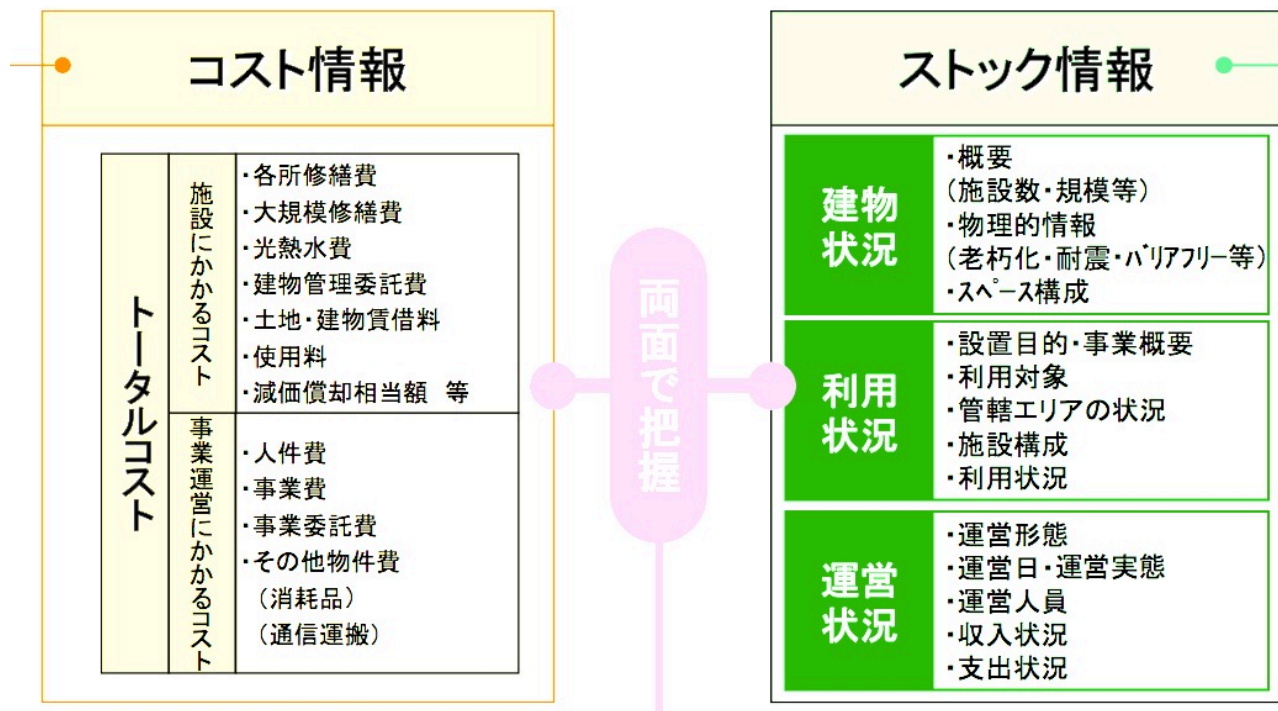
- 市民一人あたり公共施設面積がきわめて大きい
市町合併等の要因による重複施設が多い
- 市の領域が広く、地域による人口密度の差が大きい
渥美半島という独立性の高い市域をもつ

- 公共施設白書では、**他自治体との状況比較**を重視すべき
- ・ 類似自治体（総人口、人口密度、可住地面積、財政力）
 - ・ 先進自治体（できれば類似規模、合併自治体）
 - ・ 近隣自治体（連携の模索）

比較する自治体の状況の要因と取組を分析し、ベストプラクティスから学ぶ

市民に理解を得るための公共施設白書に

公共施設白書で語られるべき情報



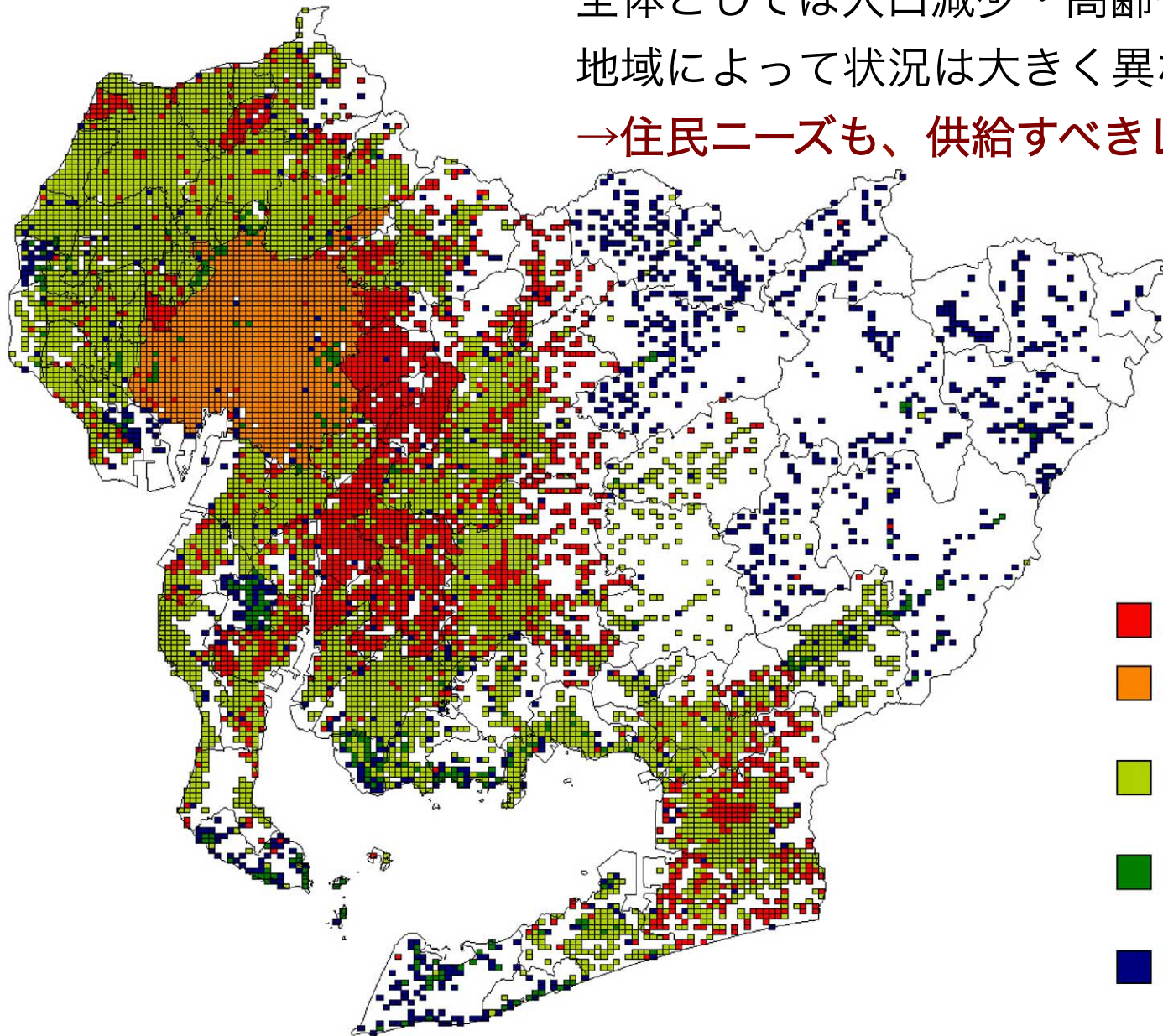
(白書では) 施設自体の品質に関するデータは少ない

- 耐震性能、老朽度、バリアフリー性能以外にも、**立地、品格、防災性、環境性**といった、**土地や建築が備える** (数値化しづらい) **品質性能があるはず**
- 現在の利用状況はあるが、**潜在的なニーズ** (あるべきサービスレベル) を探ることはできていない

将来人口増減による地域分類～愛知県

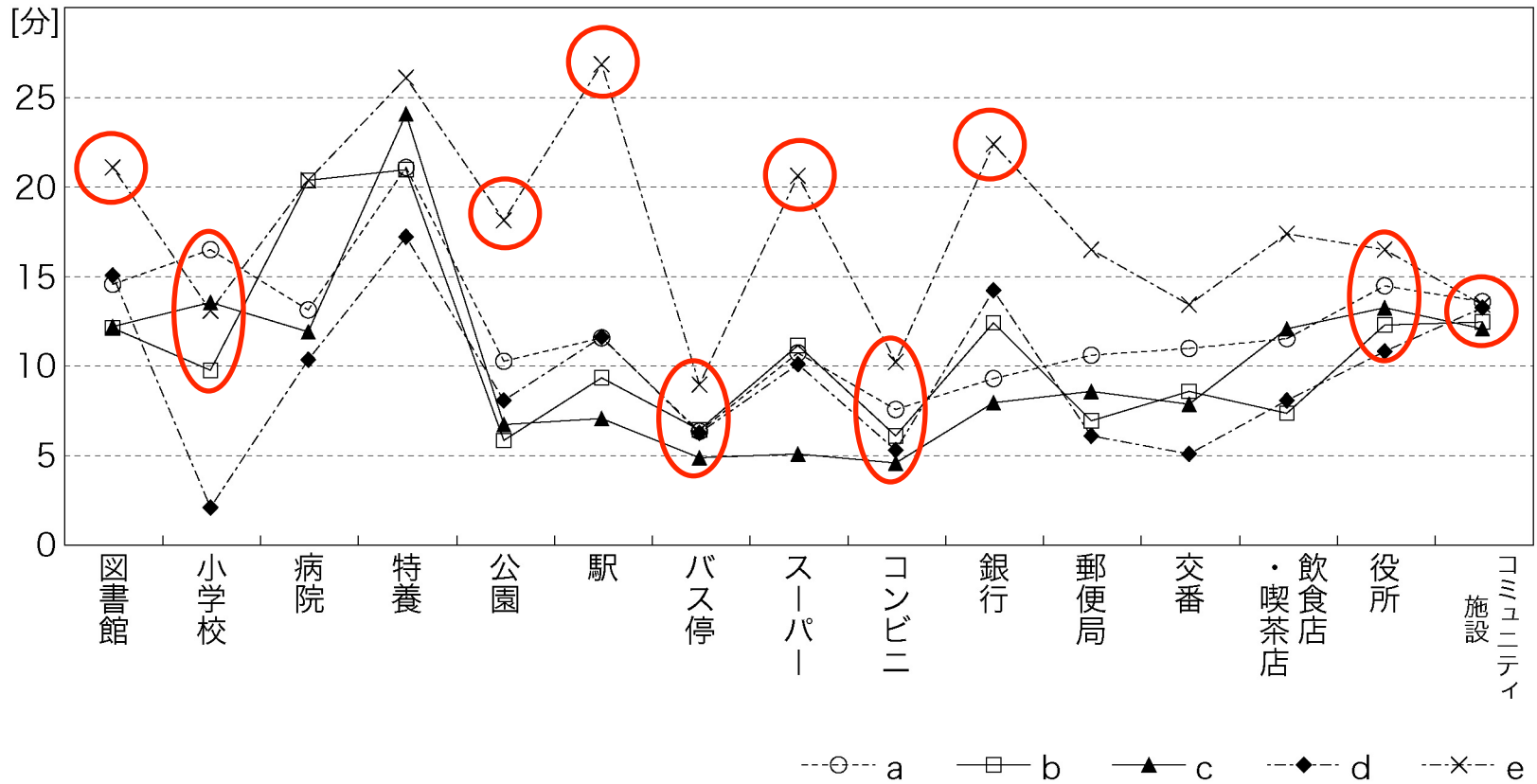
全体としては人口減少・高齢化に向かうが、
地域によって状況は大きく異なる

→住民ニーズも、供給すべきレベルも異なるはず

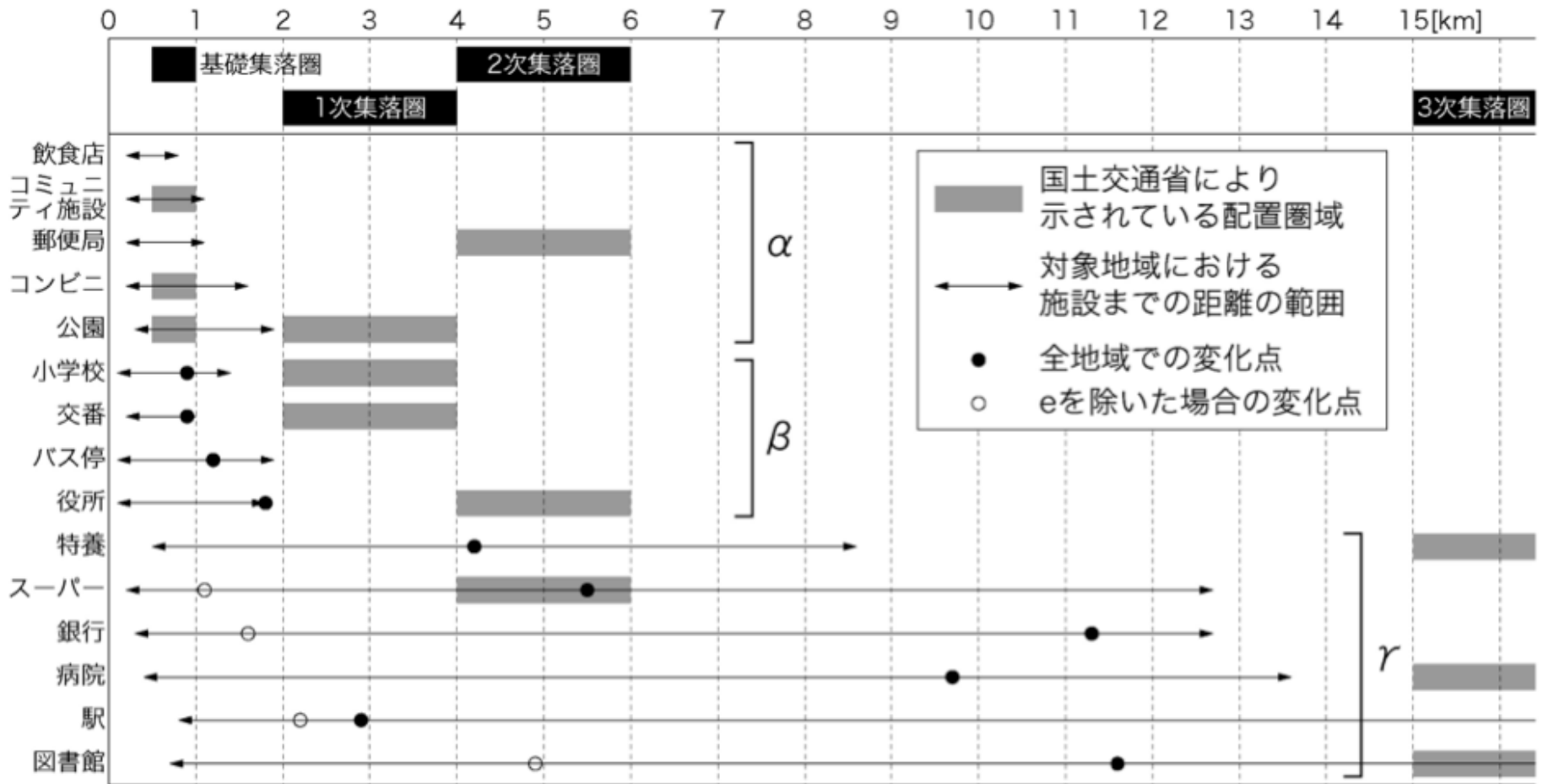


- A : 人口が増加
- B : 人口が緩やかに減少
名古屋市内
- C : 人口が緩やかに減少
名古屋市外
- D : 人口が急激に減少
人口密度10人/ha以上
- E : 人口が急激に減少
人口密度10人/ha以下

住民の意識からみた地域施設配置に関する研究



住民の意識からみた地域施設配置に関する研究



地域施設の圏域 「将来推計人口の分布と住民の意識からみた地域施設配置に関する研究」より

人口密度や増減比率によって、住民の施設に対するニーズは異なる

評価視点	評価軸	評価項目	評価指標 (単位)	
市民視点	ソフトとしての 利用しやすさ	社会的機能充足度	市民開放度 [点]	
			避難施設としての役割 [点]	●
		施設利用度	利用者数・利用件数 [人 (件)]	
	ハードとしての 利用しやすさ	利用安全度	バリアフリー・UD 対応 [点]	
		アクセシビリティ	サービス圏域 [km ²]	●
			平均施設到達近さ [人 / m ²]	●
行政視点	運営状況	室空間活用度	室利用率 [%]	
		施設規模	区別人口当たり床面積 [m ² / 人]	○
	建物状況	建物摩耗度	築年数 [年]	
		建物安全度	耐震改修の実施 [点]	
	コスト状況	運営費効率	利用者数・利用件数当たりコスト [千円 / 人(件)]	
			単位面積当たりコスト [千円 / m ²]	
		財務貢献度	利用料収入 [千円]	○
		市民負担度	市民一人当たり年間市税負担額 [千円 / 人]	●

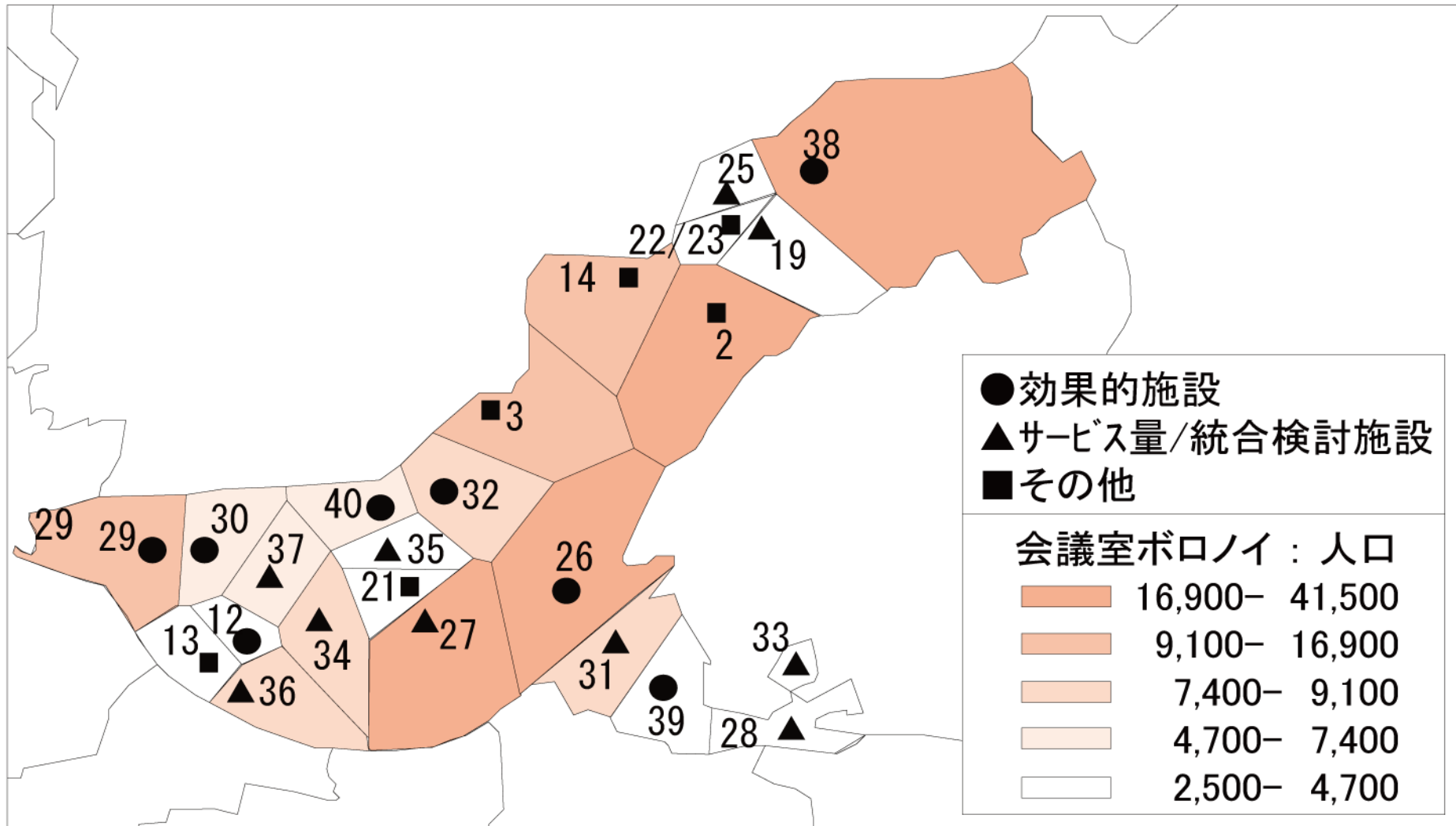
●: 追加した指標

○: 既存指標の組み合わせでできた指標

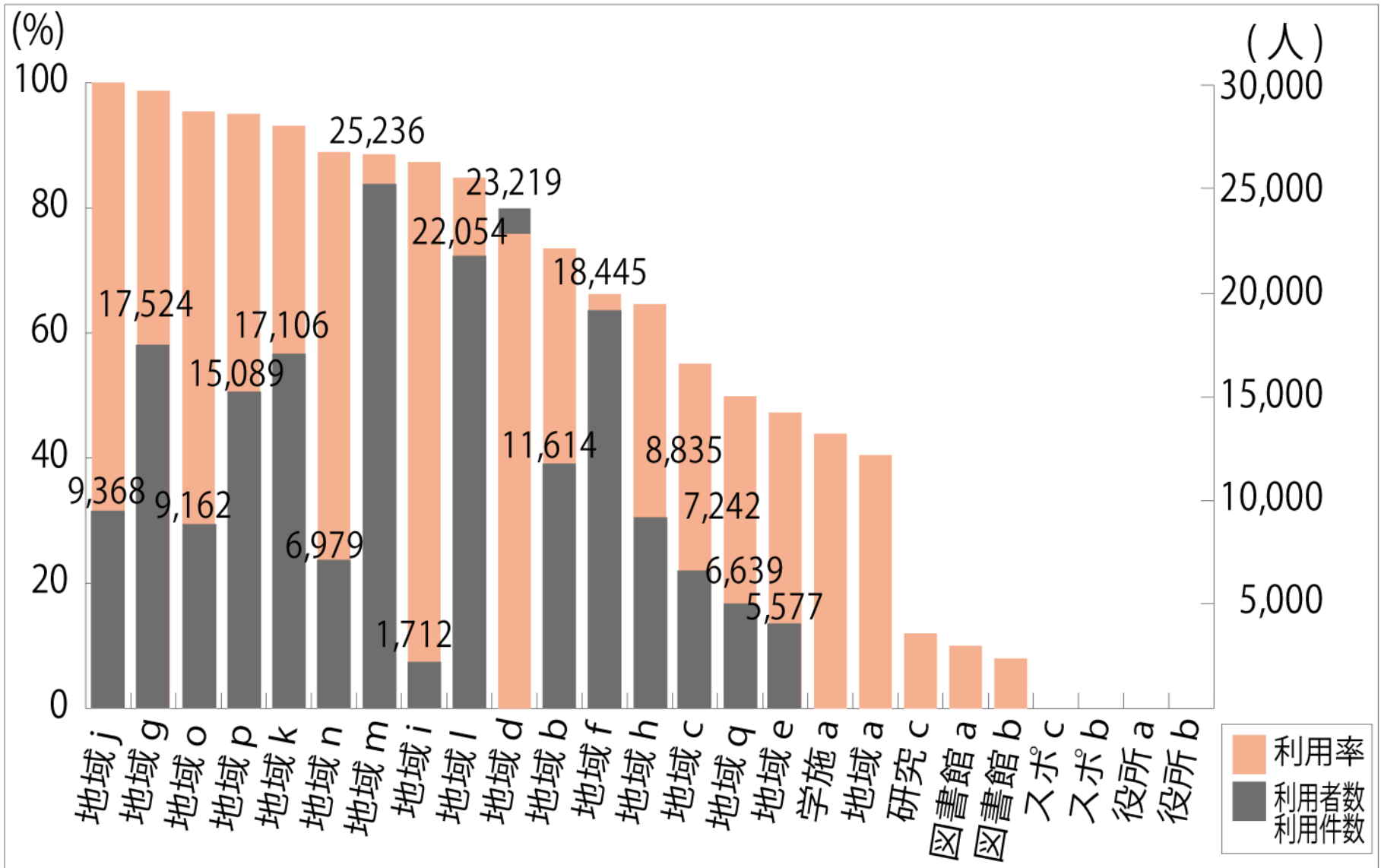
4.5 総合評価

行政視点	A	A D	A C	25.地域施設q 27.地域施設o 28.地域施設n 31.地域施設k	33.地域施設i 34.地域施設h 35.地域施設g 36.地域施設f	12.学習施設a 26.地域施設p 29.地域施設m 30.地域施設l	32.地域施設j 38.地域施設d 39.地域施設c 40.地域施設b
	B	15.保育園c 16.保育園f	20.文化施設a 22.役所b 11.スポーツ施設a	B B		3.スポーツ施設b	
	C	C D	C C	4.地域スポセンb 5.地域スポセンf 6.地域スポセンe 7.地域スポセンd	8.地域スポセンa 9.地域スポセンg 10.地域スポセンc 37.地域施設e	14.図書館b	
	D	1.事務所a 19.研究施設c 24.事務所c	17.児童施設a 18.福祉施設c 21.役所a	D B		2.スポーツ施設c 13.図書館a	
		D	C	B		A	
市民視点							

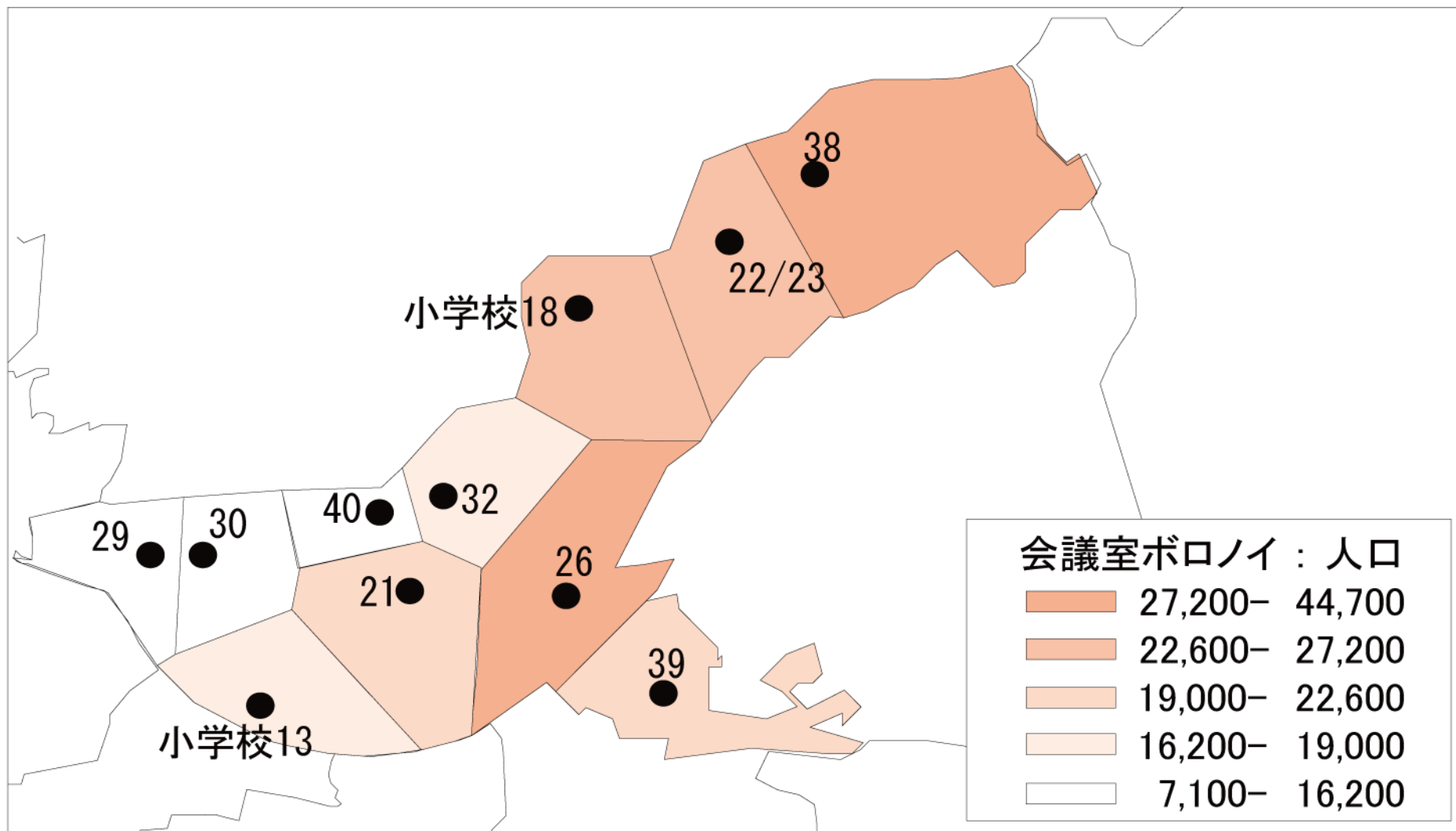
5.2 有料会議室・集会室の現状配置



5.3 該当施設の室利用率と利用者数



5.4 有料会議室・集会室の再配置提案



利用者のアクティビティと施設のキャパシティ

施設分類		アクティビティ																	
大分類	小分類	執務	会議	集会	学習	休憩	閲覧	観覧	展示	演奏	調理	食事	入浴	宿泊	購買	運動	診療	収納	その他
庁舎等	本庁舎・支所	○	○	○		△					△				△			△	
	防災庁舎・防災施設	○	△	○		○					△		△	○				○	
	コミュニティセンター	△	○	○			△	△	△	△	△	△						△	
	集会場		○	◎				△	△	△	△	△							
学校教育施設	小中学校	△	△	○	◎		△		△	△	△	△				○		△	
	専門学校				◎				△	△	△	△							
	幼稚園	△		○	◎				△	△	△	△				○		△	
	給食センター	△									◎							△	
	ふれあいセンター	△	○	○	○		△				△							△	
	公民館	△	○	○				◎	○	△	△							△	
生涯学習施設	文化会館	△	○	○		△		◎	○	△								△	
	資料館	△						△	◎									△	
	図書館	△	△	△	○		◎			△								○	
	勤労会館	△	△	○						△							○	△	
	体育館・武道場	△	△	△										△		◎		△	
	プール	△												△		◎		△	
福祉施設	保育園	△		○							△	△				○		△	
	児童館	△		○			○				△	△						△	
	子育て支援センター	△																△	
	児童クラブ																		
	福祉センター	△	○	○							△	△	△					△	
	デイサービスセンター	△									△	○	◎	△			○	△	
	福祉会館																		
	老人憩いの場																		
保健センター	△	△														◎	△		
市民病院	△	△			△						△	△	△	○	△	◎	△		
市営住宅	市営住宅									○	○		◎						
商工観光施設	商工観光施設	○						○							△		△		
その他	駐車場																	△	◎
	斎場	△		○															◎

異なる区分の施設でも、同様の利用者のアクティビティがみられる

4 利用者のアクティビティと施設のキャパシティ

施設分類		キャパシティ																				
		広さ(主要室)			天井高さ(主要室)			構造				床仕上			残耐用年数				都市計画			
大分類	小分類	大規模	中規模	小規模	5m以上	3m以上	通常	免震	RC	S	W	土足	上足	素足	30~	20~	10~	~9	市街化	調整区域	その他	
庁舎等	本庁舎・支所	○	○	○	○	○	○	○				○										
	防災庁舎・防災施設		○	○			○		○			○										
	コミュニティセンター		○	○			○		○	○		○		○								
	集会場		○	○			○			○	○	○		○								
学校教育施設	小中学校	○	◎			○			○			○	○									
	専門学校	○	◎			○			○			○										
	幼稚園		◎				○		○				○									
	給食センター	○				○	○					○										
	ふれあいセンター		○	○			○		○			○										
	公民館	◎	○	○			○		○			○										
生涯学習施設	文化会館	◎			◎	○						○										
	資料館		○	○		○						○										
	図書館	◎				○						○										
	勤労会館	◎	○		◎							○										
	体育館・武道場	◎			◎							○										
福祉施設	保育園		○	○			○		○					○								
	児童館		○	○			○		○				○									
	子育て支援センター		○	○			○		○				○									
	児童クラブ		○	○			○		○				○									
	福祉センター		○	○			○		○			○										
	デイサービスセンター		○	○			○		○					○								
	福祉会館		○	○			○		○			○		○								
	老人憩いの場		○	○			○		○			○		○								
	保健センター		○	○			○		○			○		○								
	市民病院		○	○		○	○	○	○			○										
市営住宅	市営住宅			○			○		○		○			○								
商工観光施設	商工観光施設		○	○			○		○		○											
その他	駐車場	○					○			○		○										
	斎場	○				○			○			○										

イメージ

他用途への転用が困難と考えられる特殊施設

異なる区分の施設が、同様のアクティビティを受け入れられる
 室のキャパシティをもつ→施設の用途ではなく、部屋の用途で考えるべき

4 FM研究、都市・建築計画研究の知見から

- 縮小の時代の「施設配置計画」構築へ
 - 車移動・IT活用等に基づく、現実に即した施設の圏域を配慮
 - 潜在的なニーズと、現代の地域コミュニティのあり方から公共サービスを見直す
 - 都市マスタープラン、地域防災計画との整合をめざすべき
 - 何を指標として判断するのか、何により合意するのか
 - 十分な検討が必要
- 施設の用途ではなく、室の用途で考えるべき
 - 縦割り区分に基づくビルディングタイプを超えて、アクティビティにあった”器”としての複合的施設で対応
 - 特に（公共施設配置の基本単位である）小学校をコミュニティの核に
 - しかし、数値化しにくい施設の”場所”や”建築”の価値を見極めることも重要
 - 縦割り、ゾーニング、機能主義といった、近代的価値観から脱却したFMを目指すべき

プロセスベンチマーキングの例（国立大学のFM）

平成24年度 文部科学省大学施設マネジメント推進支援事業に関する委託事業

「施設情報管理と業務プロセスの精査による 施設マネジメント業務モデルの構築」

施設情報管理と業務プロセスの精査

プロセスベンチマーキング

I. 施設実態データベース
運用の効率化

課題

- ・データ不整合
- ・業務の重複負担の軽減

定常的なデータの維持更新・運用の方法を探る

II. 建物点検チェックの指標化
による施設性能評価手法の見直し

課題

- ・適切な評価ができていない
- ・評価に基づく優先順位付け

望ましい手法としての点検チェック・性能評価・修繕実行体制を提示

III. 施設維持管理業務
に関するベンチマーキング

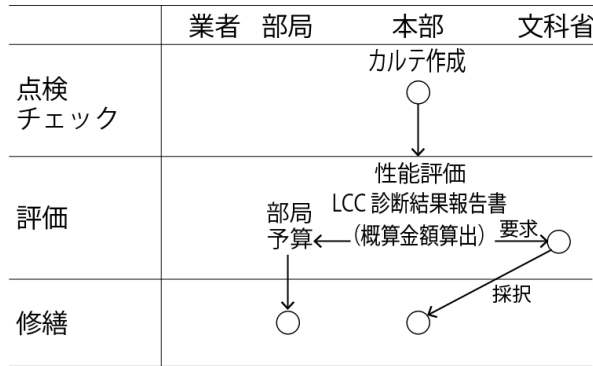
課題

- ・適切なデータが管理がされていない
- ・定常業務に活かされない

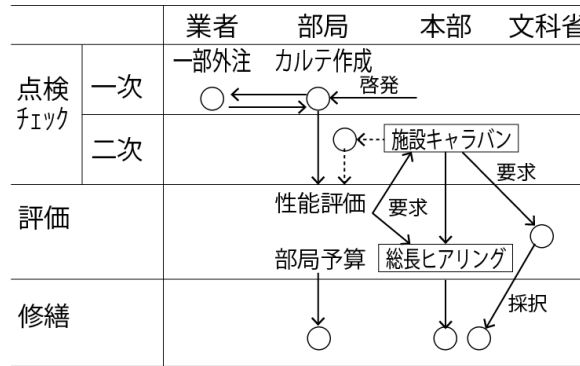
修繕費に焦点を当て、その結果に影響する業務プロセスについて分析

IV. 施設マネジメント業務モデルの策定

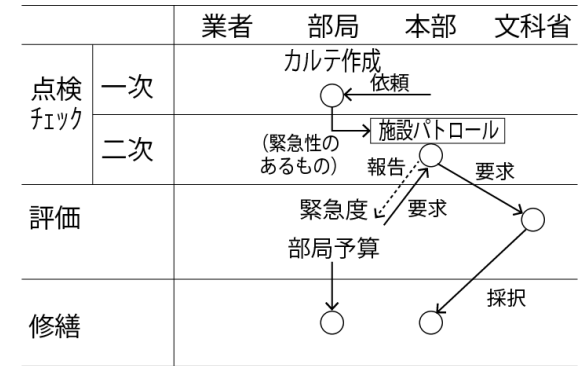
5 施設の点検～評価～修繕の体制とプロセス調査



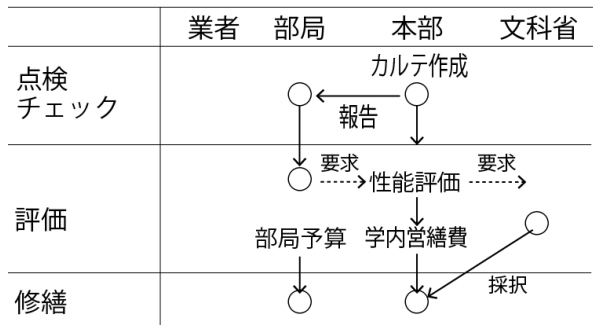
[九州大]



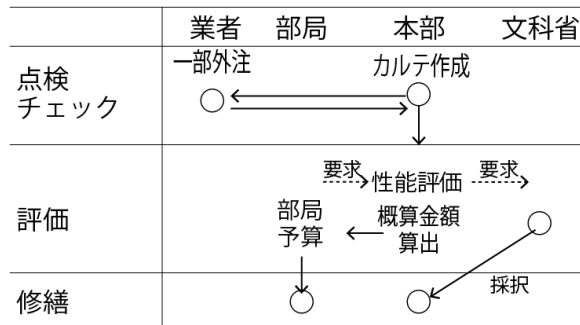
[大阪大] ※総長ヒアリングは大型改修事業を対象とする



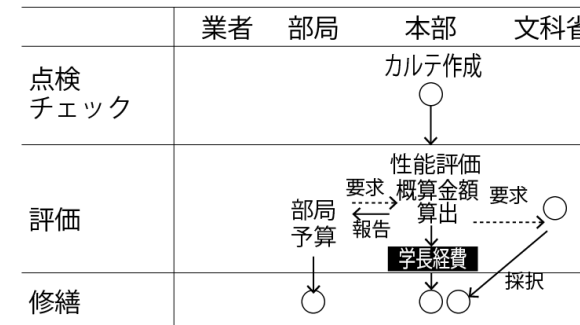
[名古屋大]



[神戸大]



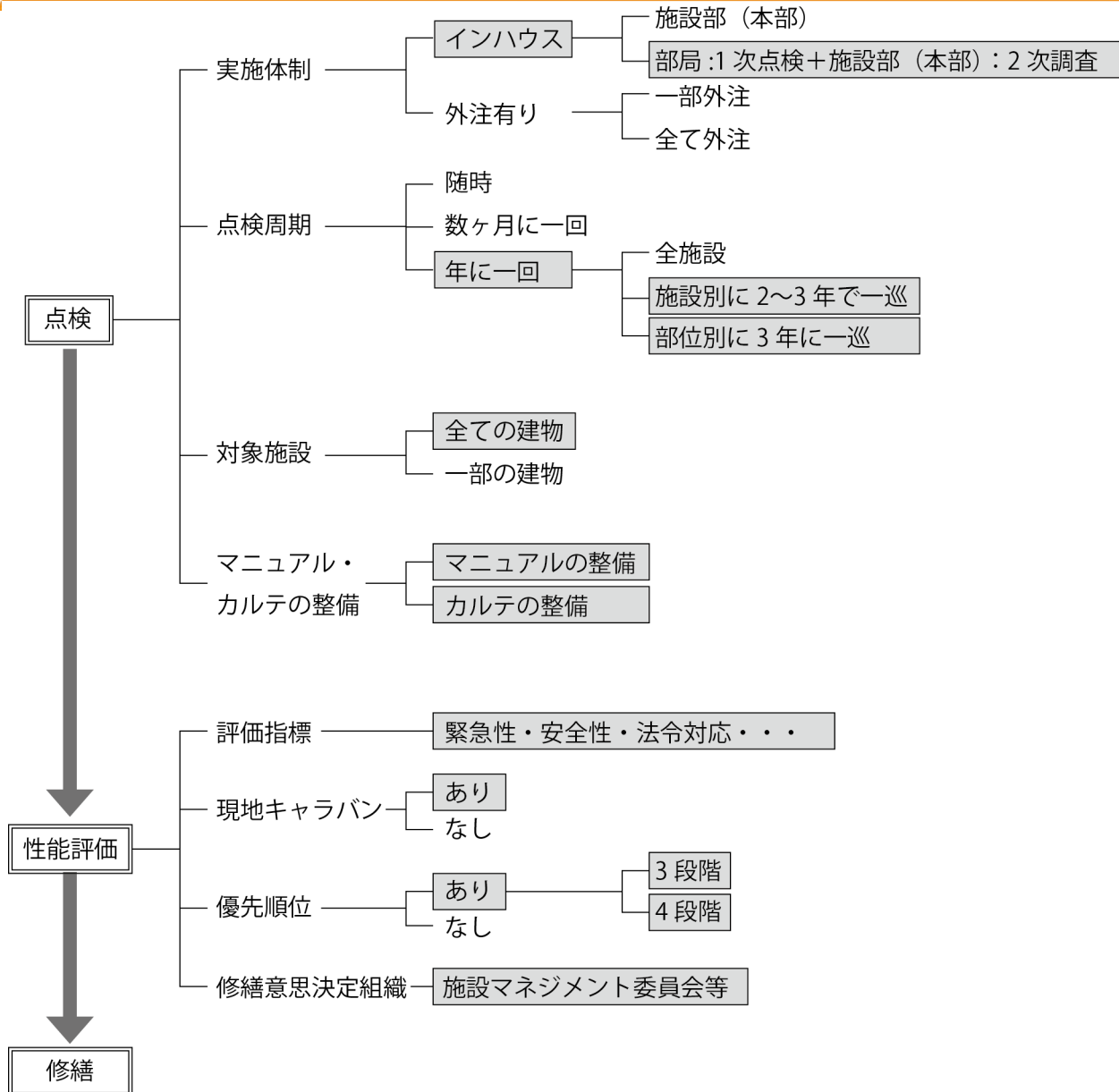
[鹿児島大]



[佐賀大]

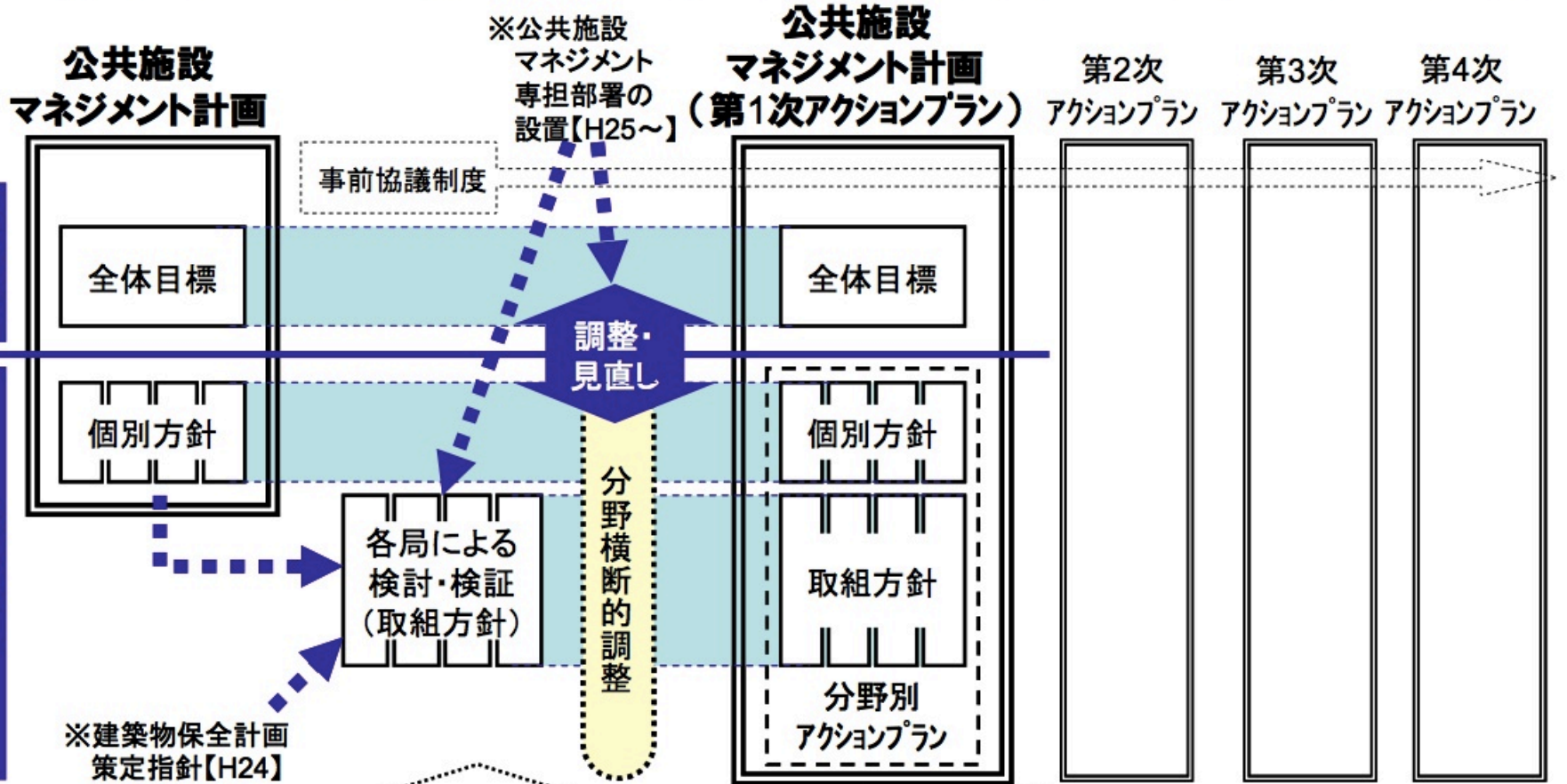
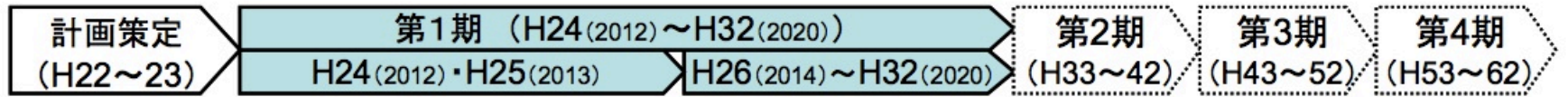
各大学への詳細ヒアリング調査から体制とプロセスを図式化

点検～性能評価～修繕のフローと参照しうる体制



望ましい手法としての点検チェック・性能評価・修繕実行体制を提示

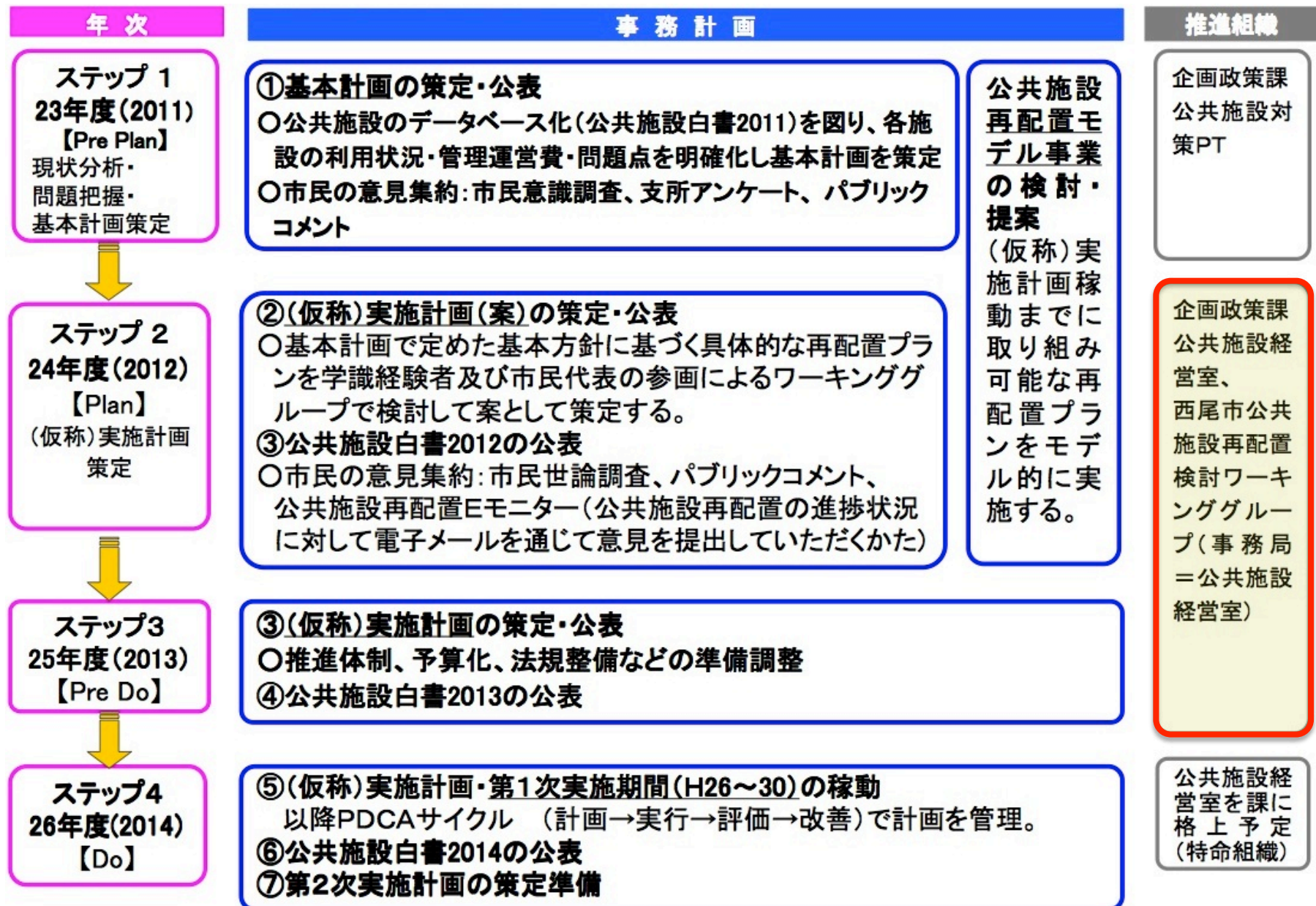
さいたま市 公共施設マネジメント計画ステップ



※計画のローリング

概ね10年ごとに計画の見直しを行う他、歳入減や扶助費等の増、制度変更など、試算の前提条件に変更が生じた場合には、試算・目標設定をし直し、計画を見直す。

西尾市 公共施設再配置工程表（ロードマップ）



公共施設再配置モデル事業の検討・提案

(仮称)実施計画稼働までに取り組み可能な再配置プランをモデル的に実施する。

プロセスベンチマーキングのすすめ

- 適切なベンチマーキング先から学ぶことは多い
 - 組織・体制、データベース、手順・プロセス、点検評価・白書、戦略・目標設定など
 - 数値的な目標設定や、庁内・住民との合意プロセスについては、自治体間の文化や実態の差異の認識が重要
- 財政状況に応じた施設総量の**目標の設定**は必須
 - 他者との比較はもっともわかりやすい説得材料
 - どのようなレベルで設定し、見せるかは慎重に考えるべき
- 公共施設再配置は**まちづくり**である
 - **拙速にことを進めすぎない**ことも重要
 - ブームに乗ることの弊害を反省すべきである
 - 地域や場所の特性を十分に読み解くことが大切であり
 - 住民の理解が何より重要（まちの目利きが必要）

- 客観的な根拠や効果を示すデータによるFM推進
→プロセスベンチマーキングは説得力をもつ方法になり得る
(ただし自組織の立ち位置を正しく認識すべき)
- 公共FMは財務評価優先のFMに陥りがち
→本来あるべき自治体サービスを示し維持することが重要
(公共施設は地域の大事な資産である)
- トップ・所管・財政部局の理解に基づくマネジメントの仕組
→戦略的・統括的なFMが、経営に大きく貢献する
(プロセスベンチマーキングは組織的活動である)
- これからの公共としての“脱近代的”FMのあるべき姿を探る
→政策との融合、自治体として住民の将来への責任
(県市町村間の連携、企業・大学・住民による地域連携を)

ご清聴ありがとうございました。

名古屋大学 ファシリティマネジメント研究会
<http://fm.campus.provost.nagoya-u.ac.jp>

名古屋大学 施設計画推進室
<http://www.campus.provost.nagoya-u.ac.jp>

名古屋大学 恒川和久建築研究室
<http://comweb.campus.provost.nagoya-u.ac.jp/tsunekawa/>

恒川和久
tsune@nagoya-u.jp