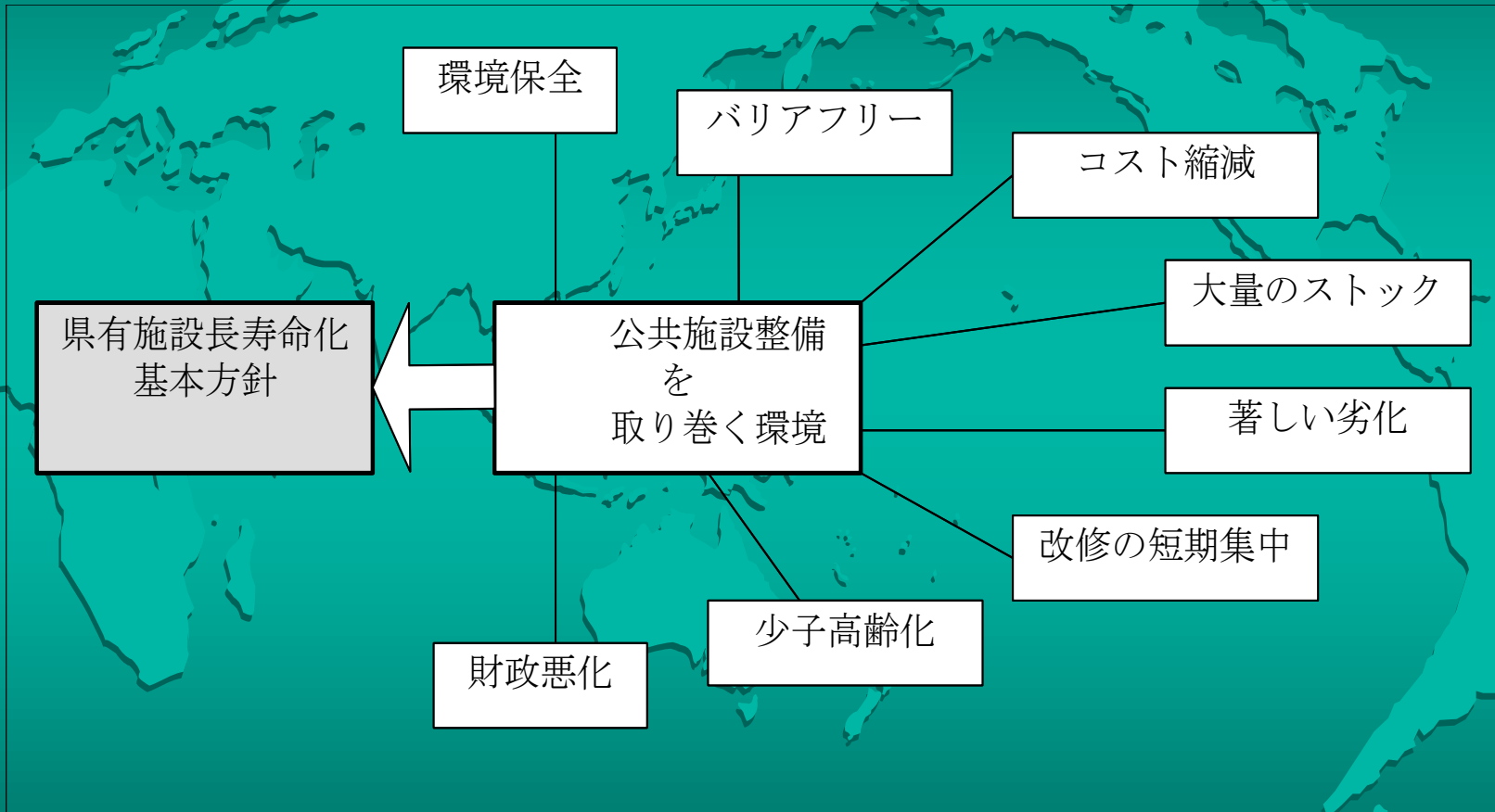




公共施設の適切な管理・運営 と有効活用を考える (公共施設のFM提案)

NPO法人 つげの会
理事長 大武 通伯

公共施設がFMを必要とした背景の例



公共施設のFM計画・実施の プログラム提案

- FMを確実に実施できるプログラムとする
- FMの目的
 - － 公共施設の適切な管理・運営
 - － 施設の適正コストでの維持管理
 - － 建築の長寿命化と環境対策
- FMの目標
 - － 公共施設の長期にわたる有効活用

公共施設のFM計画・実施の プログラムモデル



①アプローチ

- 行政改革の流れを利用する
- 施設管理や営繕事業の変化を認識する
- 庁内に問題意識を発生させる
- 問題提起のキッカケづくりをする

②組織的活動

- 問題意識を各部門で共有する
- 縦割り行政を克服する対策が必要
- 財務、営繕、行政改革部門の協働が有効
- 情報管理部との連携（施設情報の一元化）

③基本方針の策定

- FMの専門委員会又は研究会を設置する
- キーマン(庁内)の参画を促す
- 有能な事務局編成(各部門のコラボレーション)
- 有能なFM専門コンサルの活用
- プロセス、結果の公表と広報活動

④予算措置

- 市民と庁内からの賛同を得る
- 予算措置の戦略的対応が必要
- 行政改革のテーマとする

⑤実施計画の策定

- 実施計画策定チームを編成する
- 「保全規程」で責任と役割を明確にする
- 保全基準、マニュアル類の整備が必要
- 組織的対応のプログラムを策定する

保全基準類の整備例

某自治体の建築物等長寿命化指針

某自治体建築物等保全規程

目標耐用年数設定基準

建築物等保全基準

施設総合評価基準

中長期保全計画作成基準

維持保全施行基準
(保全の手引き)

修繕施行基準

改修施行基準

保全管理台帳作成基準

長寿命化のための建設技術基準

⑥-1 データベース整備、保全情報 システム構築

- 施設管理の効率的実施は台帳整備から
- 施設評価、有効活用(FM)の前提条件となる
- システム構築と運用組織を検討する
- システムのメンテナンス考慮のソフト選択が重要
- 情報化予算獲得は成功のキーポイントになる

⑥ー2 モデルプロジェクト適用、検証

- 保全基準、マニュアル類の適用を試行する
- データベース整備・活用の適用を試行する
- 試行を検証し、見直しをする

⑦組織全体としての取組み

- 施設管理専門組織(統括部門)を設置する
- 部門別の施設管理責任者を選任する
- 全庁的なFM実施の調整機関を設置する
- 保全基準類を適用し、実施する
- 施設評価、運用評価を行う(情報システム)

施設管理・運営コスト縮減の提案

- 資源の有効活用戦略（施設は行政経営の資源）
- 体力に見合った施設経営の実施（総量抑制と仕様の簡素化）
- コンバージョン（用途変更）可能な環境整備
- 民間活力の導入（官民の役割分担明確化）
- 良好なストックの維持管理と運用（品質の確保）

施設長寿命化による効果の予測例

図9-8 A、B 改築・改修費用

