

平成 23 年

四街道市ファシリティマネジメント基本方針



ひかりあふれ

あす
笑顔が明日をつむぐまち

四街道市

都市部建築課

ファシリティマネジメント推進室

平成 23 年 6 月

はじめに

近年の四街道市における財政状況等を鑑みると、市税収入等は伸び悩む一方、社会保障費や公債費は増加する見込みであり、国の地方財政対策に依存せざるを得ないという構造的に厳しい環境であることが見込まれており、設備投資などさらなる事業費の縮減を促進することが求められています。

また、庁舎をはじめ四街道市が保有している建築物は大小併せておおよそ 100 棟強あり、このほとんどの施設が建設してから 20 年以上経過しており、建築物の将来における維持管理（修繕、改善費等）は大きな負担となることが懸念されています。

四街道市が保有する全てのファシリティ（土地・施設・設備とその環境）を対象として、これらを最適に保ちながら、総合的、長期的な戦略的視点を持って維持管理、運営を行い、有効活用しながら徹底して、ムリ・ムダ・ムラを解消することを目的としたマネジメント（経営管理）の手法から検討を行います。

定義

ファシリティ（土地・施設・設備とその環境）マネジメント（経営管理）とは、膨大な市保有施設を効率的かつ、市民サービスの視点に資する資源として十分に活用していく有効な手法です。（ファシリティマネジメント 以下「FM」という。）

諸課題

(1) 市有物件の状況

四街道市は現在、延床面積で約 20 万㎡の建築物を保有しており、保有する土地は、平成 22 年度末現在で約 1 65 万㎡となっています。

特に建築物は、約 60%が昭和 56 年以前に建てられた築 30~40 年経過する施設であり、今後これらの老朽化に伴い改修工事等が集中的に到来し、また、施設の維持管理に多額の経費が必要となります。

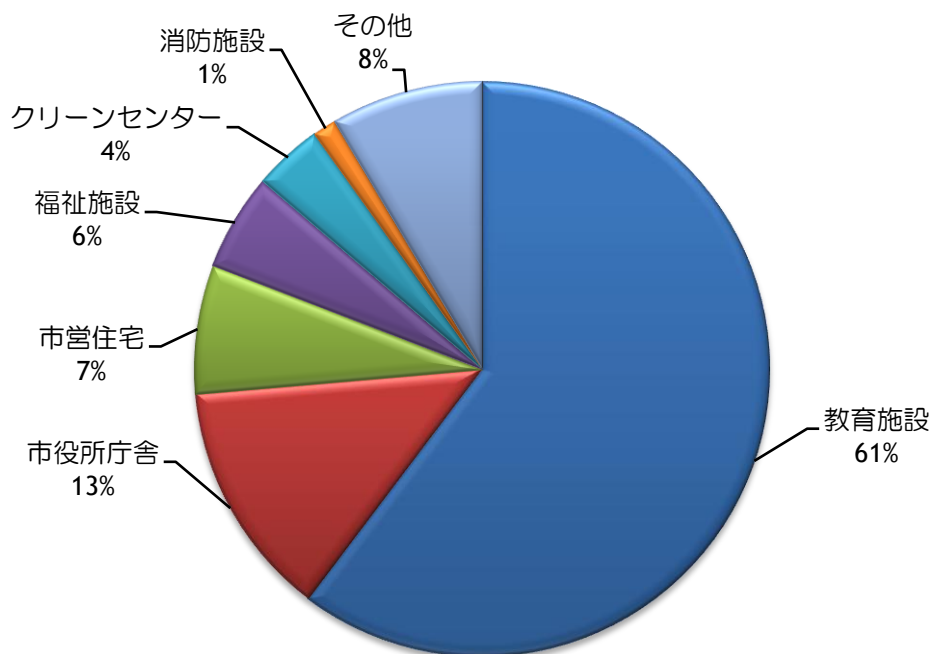
当市にとって、施設に要する全体経費の一層の節減と保有する土地における活用の検討が重要な課題となっています。

建築延床面積の概要

施設種別	概要面積㎡	構成比%
教育施設	130,000	61
市役所庁舎	28,000	13
市営住宅	15,000	7
福祉施設	12,000	6
クリーンセンター	9,000	4
消防施設	3,000	1
その他	18,000	8
合計	215,000	100

- 1) 概要面積は今後棟ごとの詳細調査実施後に変更する。
- 2) 構成比率は四捨五入の為、合計と一致しない場合がある。

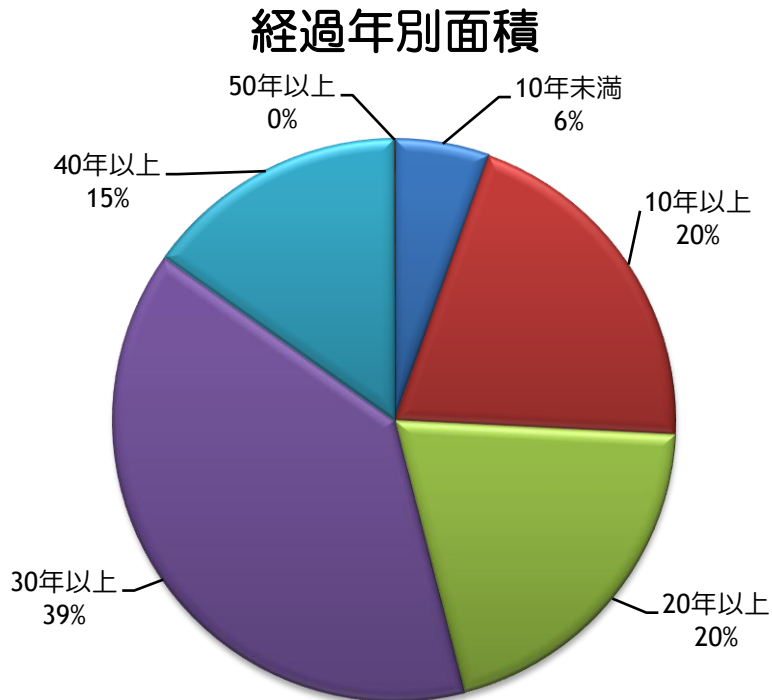
建築延床面積の概要



経過年別面積の概要

経過年数	概要面積㎡	構成比%
10年未満	12,000	6
10年以上	43,000	20
20年以上	43,000	20
30年以上	83,900	39
40年以上	33,000	15
50年以上	100	0
合計	215,000	100

- 1) 概要面積は今後棟ごとの詳細調査実施後に変更する。
- 2) 構成比率は四捨五入の為、合計と一致しない場合がある。



(2) 厳しい財政状況

昨今の厳しい財政状況下において、市有施設の新築・増築等は極めて困難な状況であります。

今後、既存建築物の用途変更や大規模な模様替え等の既存ストックを有効的に活用する必要があります。

また、多様な手法を駆使し、計画的な改修を行うことにより施設を長期的に使用し、将来的な更新需要を抑制するとともに、多様化する市民サービスへの的確な対応が必要です。

(3) 分散管理体制の状況

現在、施設の保全是、所管部課あるいは施設ごとに管理されており、統一された管理運営方法や基準がなく、また施設の不具合が生じた場合に対応するという対症療法的な対応となっています。

このようなことから、一つの部門が横断的に土地や建物を総括する視点を持つ公共施設の運営管理と各所管の本来の運営・管理を中心に行うなどの施設維持管理は、効率的に機能し合う体制を構築する必要があります。

(4) 施設のライフサイクルコストと質の向上等に対する状況

施設の整備にあたってこれまででは、完成時の基準に重点が置かれ、ライフサイクルで捉える視点が弱く、維持保全については、特段の措置が定められておらず、適法な状態で維持することにとどまっている状況です。

そのライフサイクルの視点に立って、継続的にファシリティ（土地・施設・設備とその環境）の最適なあり方を明らかにし、施設の長寿命化、市民の満足度やエネルギー等のコストの削減など施設の質の向上等に効果を発揮できるような計画の策定が必要となっています。

(5) 少子高齢化社会の状況

四街道市の人口は最近 10 年間で若干増加しているが、その勢いは鈍化の傾向をたどっており、また、出生率の低下などによる 14 歳以下の年少人口の割合の減少および、65 歳以上の老年人口の割合の急激な増加に伴い、少子・高齢化の状況が進展しています。

このような状況の変化を踏まえ、今後の施設の利用方法や機能などについて、社会情勢に対応した管理・運営が必要となります。

(6) 地球環境への懸念

環境問題の課題として、温室効果ガス排出量の削減や、オゾン層破壊の防止、廃棄物の抑制など、環境負荷の低減及び循環型社会に向けた施策を推進するための対策に取り組む必要があります。

取組方針

四街道市全体のファシリティ（土地・施設・設備とその環境）を総合的かつ中長期的な管理・運営をおこない、施設に係る経費の削減および効用の増大を目的として、財務・効果・効率の観点から基本的な目標を立て、どのように取得あるいは売却・処分し、運営・管理していけばファシリティ（土地・施設・設備とその環境）を最適に導くことができるかについて下記に基づき実施していきます。

(1) FM推進のための組織体制の整備とデータの共有化

FMを着実に推進するためには、組織全体で管理掌握するための一元化された組織体制（人材の配置）の整備が大切です。

また、ファシリティ（土地・施設・設備とその環境）情報についてもシステムを確立しデータの共有化を図りFMを推進していく必要があります。

(2) FMによる管理

四街道市で行う下記に記載のプロジェクト等について調査・検討します。

- ① 施設の改修に関すること
- ② 施設の建設に関すること
- ③ 土地・建物の取得・処分や賃借に関すること
- ④ 執務環境の向上に関すること

(3) FMによる最適化

施設ごとの検討や既に決定されている整備計画、修繕計画等の内容を十分に踏まえ、全庁的な視点から、統合を図りながら、FMを推進していく必要があります。それらをもとに安全対策、地域やまちづくりとの調和、環境問題やユニバーサルデザインへの対応など、最適な量や質の向上にも配慮したライフサイクルにおける長期的な整備を検討します。

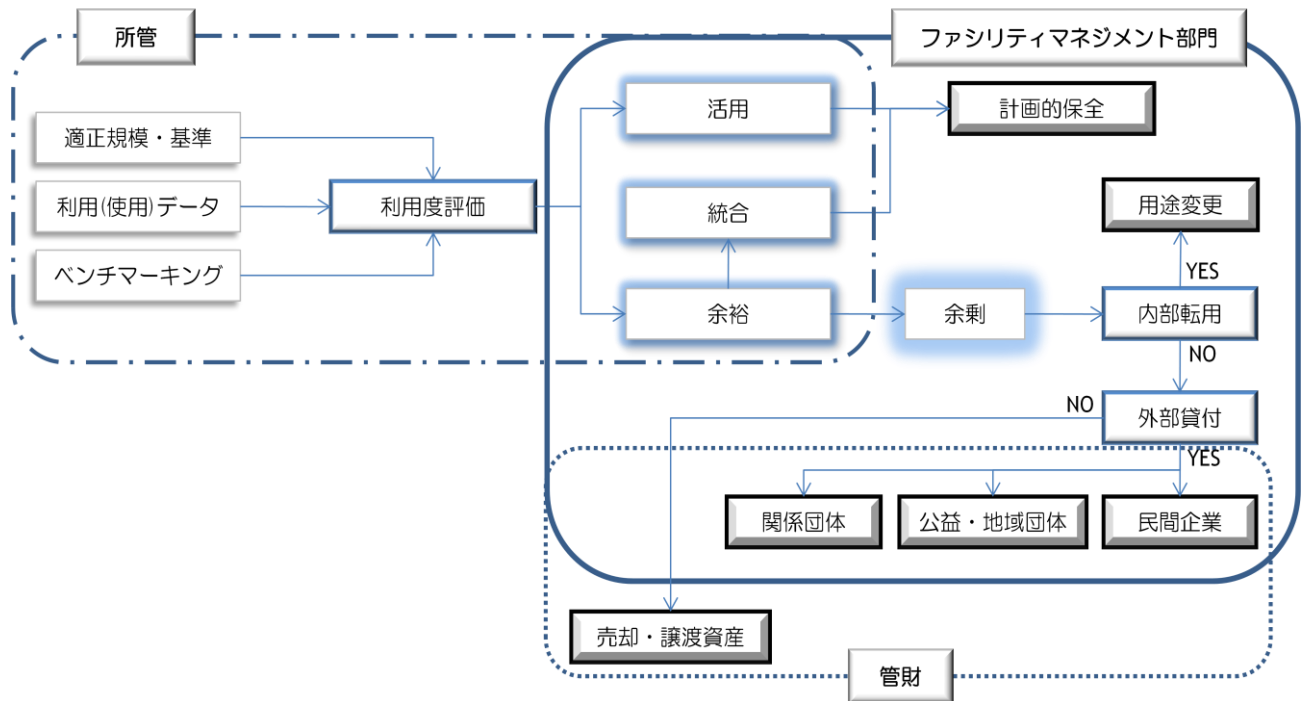
(4) 財政負担の平準化

施設管理においては長期的視点におけるコストの縮減や地球環境破壊防止対策等を考慮しながら、最適で効率的な実施ができるように、施設整備に係る経費を適切に分散させ財政負担の平準化に繋げるようにします。

(5) エネルギー等のコスト削減

電気使用料・水使用量などの光熱水費を効率的に削減し、環境負荷の低減を図ります。職員の意識改革もあわせておこないます。

FMにおける全体像



出典：公共ファシリティマネジメント戦略

社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会