

## 各自治体のFM活動事例を踏まえ 今後の公共FMのあり方 ～公共施設FM研究部会の活動報告～

東京美装興業株式会社 事業開発部 部長  
公共施設FM研究部会 部会長

安蘇 秀徳

2014年2月14日

---

1. 公共施設FM研究部会の特徴
2. 公共施設FM研究部会で2013年に実施した講演
3. 講演内容の紹介
  - ・事例1：「3.11被災2年後を経た大槌町の現状と今後の展望」
  - ・事例2：「公共建築マネジメントとソーシャルデザイン」
  - ・事例3：「韓国の公共マネジメントの現状について」
  - ・事例4：「ふるさと財団の公民連携の取り組みについて」
4. 公共建築、攻めのスリム化
5. 建物・施設評価のフロー（案）
6. 公共FM（施設経営）の導入・実施の推進プロセス（案）

# 1. 公共施設FM研究部会の特徴

1. 公共と民間という立場の異なる多様な分野の方々が参加し、公共と民間の橋渡しの役割を担う

2.

公共・民間の制度、文化などの違いを共有する場

公共  
サイド

民間のマネジメント手法

民間  
サイド

公共のマネジメント  
仕事の仕組みを知ってもらう場

3.

公共の効用を最大限にするために、施設維持管理分野、環境分野、財務資産分野などに分けて活動を行っている

## 2. 公共施設FM研究部会で2013年に実施した講演

月	テーマ	講演者 (敬称略)	講演者所属
1月	公共FMとPPP ～公共FMを取り巻く環境と実態・流山のFM～	寺沢 弘樹	流山市 総務部財産活用課 主査
2月	新技術による国産木材の活用策について・木材の長期保存技術	伊藤 隼夫	バイオ乾燥(株) 代表取締役 日本不燃木材(株) 代表取締役
4月	3.11被災2年後を経た大槌町の現状と今後の展望	徳田 松男 小永井 耕一	岩手県大槌町総合政策部総合政策課 主任主査 同上 主査(東京都出向)
5月	公共建築マネジメントとソーシャルデザイン	藤村 龍至	(株)藤村龍至建築設計事務所 代表取締役 東洋大学理工学部建築学科 専任講師
6月	環境未来都市について	高藤 眞澄	(株)NTTファシリティーズFMアシスト 顧問 JFMA FM戦略・企画研究部会 部会長
7月	北九州スマートコミュニティ創造事業の事例紹介	高橋 一仁 須藤 淳	富士電機(株)発電・社会インフラ事業本部 主席 富士電機(株)パワエレ機器営業統括部
9月	環境未来都市における緑化の意味	輿水 肇	明治大学農学部緑地工学研究室 教授
10月	ふるさと財団の公民連携の取組みについて	岡田 正幸	財団法人地域総合整備財団開発振興部 参事役
11月	韓国の公共マネジメントの現状について	李 祥準	首都大学東京都市環境学部建築都市コース 助教
12月	今後の公共のあり方を踏まえ各自治体の実行事例に関する調査事例及び情報交換	安蘇 秀徳	東京美装興業(株) 事業開発部長 JFMA公共施設FM研究部会 部会長

### 3. 講演内容の紹介

**事例1：「3.11被災2年後を経た大槌町の現状と今後の展望」**  
岩手県大槌町総合政策部総合政策課／徳田様、小永井様

**事例2：「公共建築マネジメントとソーシャルデザイン」**  
(株)藤村龍至建築設計事務所・東洋大学理工学部建築学科／藤村様

**事例3：「韓国の公共マネジメントの現状について」**  
首都大学東京都市環境学部建築都市コース／李様

**事例4：「ふるさと財団の公民連携の取組みについて」**  
財団法人地域総合整備財団開発振興部／岡田様

# 「3.11被災2年を経た大槌町の現状と 今後の展望」

岩手県大槌町総合政策学部総合政策課  
徳田・小永井

平成23年12月に策定された、岩手県大槌街の復興まちづくり計画についての講演であった。

その中で、大槌街の公共施設LCCを試算するにあたり、今までの自治体FMに足りないもの、またこれらのLCC試算に足りないものは、道路や橋梁・トンネル・上下水道・港湾等の土木部門のLCCであり、これらを同じプラットフォームで運用できないか、と考えた。



○人的被災狀況 (5/31)

死亡者 785名  
收容遺体数 803体  
行方不明者 469名  
人口推移



(23/3/11現在) 15,994人 → (24/9/1現在) 12,231人 (人口減少3,763人 23.5%)

○物的被災狀況

家屋全壊 . . . . . 3,092棟  
家屋半壊等 . . . . . 786棟  
浸水面積 . . . . . 431ha (宅地浸水率 : 52%)  
(商業地浸水率 : 98%)

震災2年後にして、なぜ復興が進んでいないと言われるのか？

1. 総延長600 km以上の津波被災長さ
2. リアス式海岸特有の地形→ 岬を越えると地域の考え方も違う→ 同一の考え方では復興を進められない→ その他諸々



★ 住民主体の復興まちづくりへ→  
人間らしい生活の再建へ



## 7 大槌町の公共施設FMの今後(3)

- 大槌町の考える公共施設FMの展開は

町エリアマネジメント計画策定の必要？

- 公共施設白書の策定→ 人口動態、税収を考慮

町総合防災計画策定の必要

- 公共施設配置計画の策定→ 公共施設白書を基礎に、低LCCのスマート&スマートタウンに

町OCP(BCP)策定の必要

- 公共施設FM計画の推進→ 土木構造物も含め  
町全体の施設を一元管理→ PDCAの継続

だから、「復興まちづくり」はゼロからのまちづくり→FMIに期待する提案とは？

スモールタウンの身の丈に合った、低LCCの持続可能なまちづくり

土木を含めた公共施設  
マネジメントの必要性

「復興再生まちづくり」は  
「まちづくり会社」との公民連携へ

# 公共建築マネジメントとソーシャルデザイン

東洋大学工学部建築学科 専任講師  
株式会社藤村建築設計事務所取締役  
藤村龍至

# 鶴ヶ島プロジェクト2012

## 概要:

鶴ヶ島第二小学校(6400㎡)+南公民館(2000㎡)の更新を想定した施設(6400㎡)の設計案の作成を5回のパブリックミーティングによって行う。2012年9月鶴ヶ島市役所にて展示+シンポジウムを開催、同年12月に渋谷ヒカリエにて展示+シンポジウム開催。NHKおはよう日本、朝日新聞、毎日新聞、埼玉新聞、日経アーキテクチャ他にて紹介

期間:2012年4月-7月

設計案作成:東洋大学工学部建築学科(学部4年生55名)

協力:鶴ヶ島市、鶴ヶ島市立第二小学校、鶴ヶ島市地域支えあい協議会

担当:藤村龍至(東洋大学専任講師)・武井誠(非常勤講師)



## 【進行中】鶴ヶ島・未来との対話プロジェクト2013

概要: 養命酒工場跡地に計画中のメガソーラー発電施設の一角に計画中の環境教育施設(150㎡)の設計を鶴ヶ島市と、養命酒の出資により建設。設計を東洋大学ソーシャルデザインスタジオが5回のパブリックミーティングを開催して行う。2013年9月着工、12月竣工予定

期間: 2013年4月-12月

設計案作成: 東洋大学ソーシャルデザインスタジオ(大学院生を中心にチームを編成)

主催: 鶴ヶ島市、養命酒、東洋大学

協力: 鶴ヶ島市地域支えあい協議会

担当: 工藤和美(東洋大学教授)・藤村龍至(東洋大学専任講師)

## 【進行中】大宮東口プロジェクト2013

概要: 大宮駅東口にある大宮小学校と大宮区役所(移転予定)の再開発計画案作成を5回のパブリックミーティングによって行う。

期間: 2013年4月-7月

参加者: 東洋大学理工学部建築学科(学部4年生35名)

東京藝術大学建築学科(学部3年生18名)

協力: さいたま市大宮東口まちづくり事務所 一般社団法人大宮駅東口協議会

担当: 藤村龍至(東洋大学専任講師)・武井誠(非常勤講師)

ヨコミゾマコト(東京芸術大学准教授)、乾久美子(東京芸術大学准教授)

小野田泰明(東北大学教授)

### 3. 講演内容の紹介 【事例3】

## 韓国の公共施設マネジメント現状について

首都大学東京都市環境学部 建築都市コース 李 祥準

日時 : 2013年11月21日(木)

# 主な大型建設事故とその原因

## ■ 1970.4.8 午前6時頃 ソウル ワウーマンション崩壊



竣工後わずか4ヶ月で崩壊

地上5階

死亡33名

負傷19名

傾斜面に建てられたアパート基礎部分に鉄筋不在  
事故の1ヶ月前から柱と壁にひびが発生した申告を  
公務員が無視

# 主な大型建設事故とその原因

## ■ 1995.6.29 午後5:55サンポン百貨店崩壊



1989年竣工

地上5階地下4階

死亡501名

失踪6名

負傷937名



柱上に梁無し、上に床を載せたFlat Slab構造

4階建てのオフィスビルを5階建てのデパートに変更

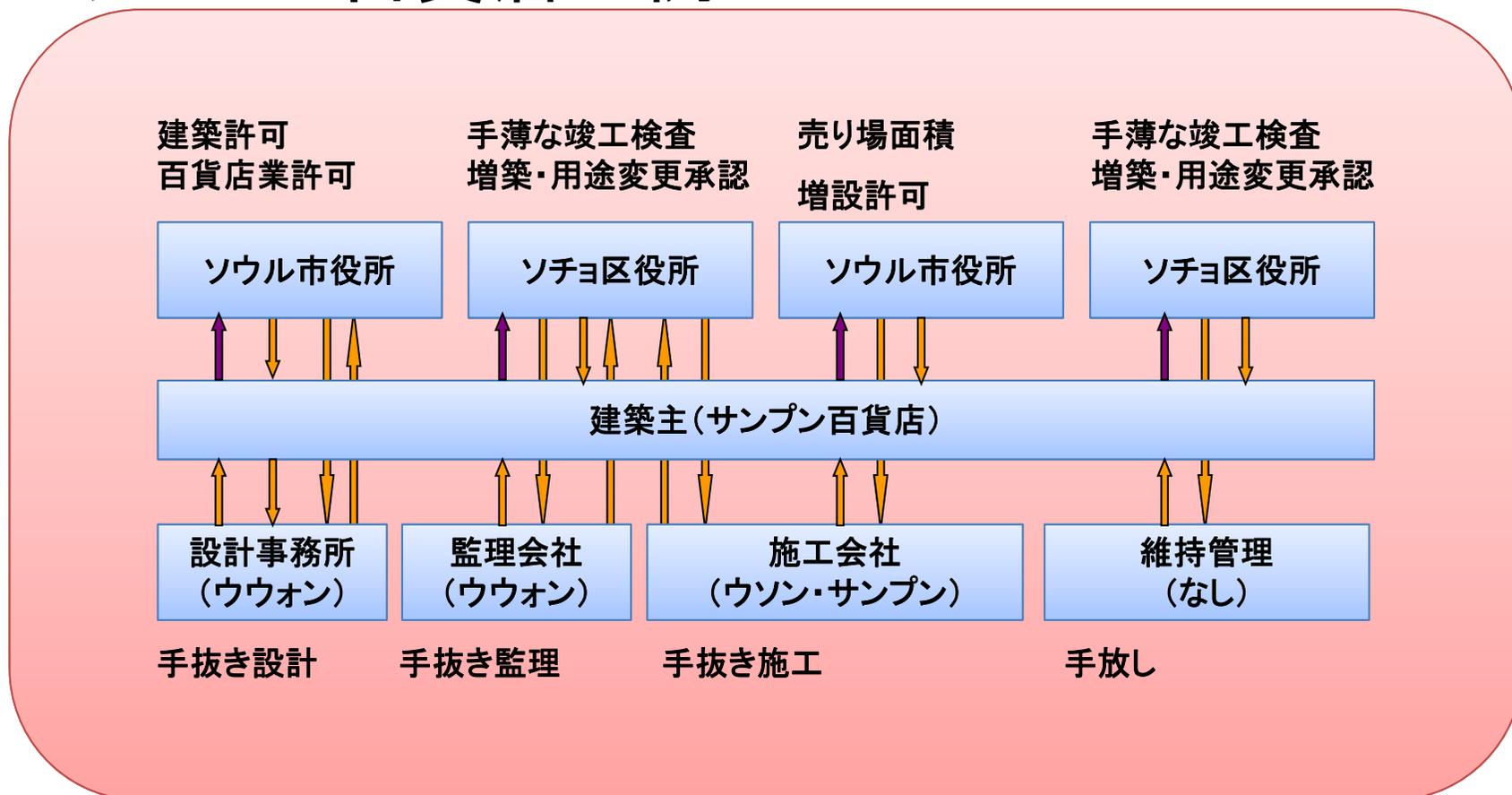
エレベータ設置のため中央部分の4本の柱を全て取り除き

地上の水槽と大型冷房装置を屋上で移す

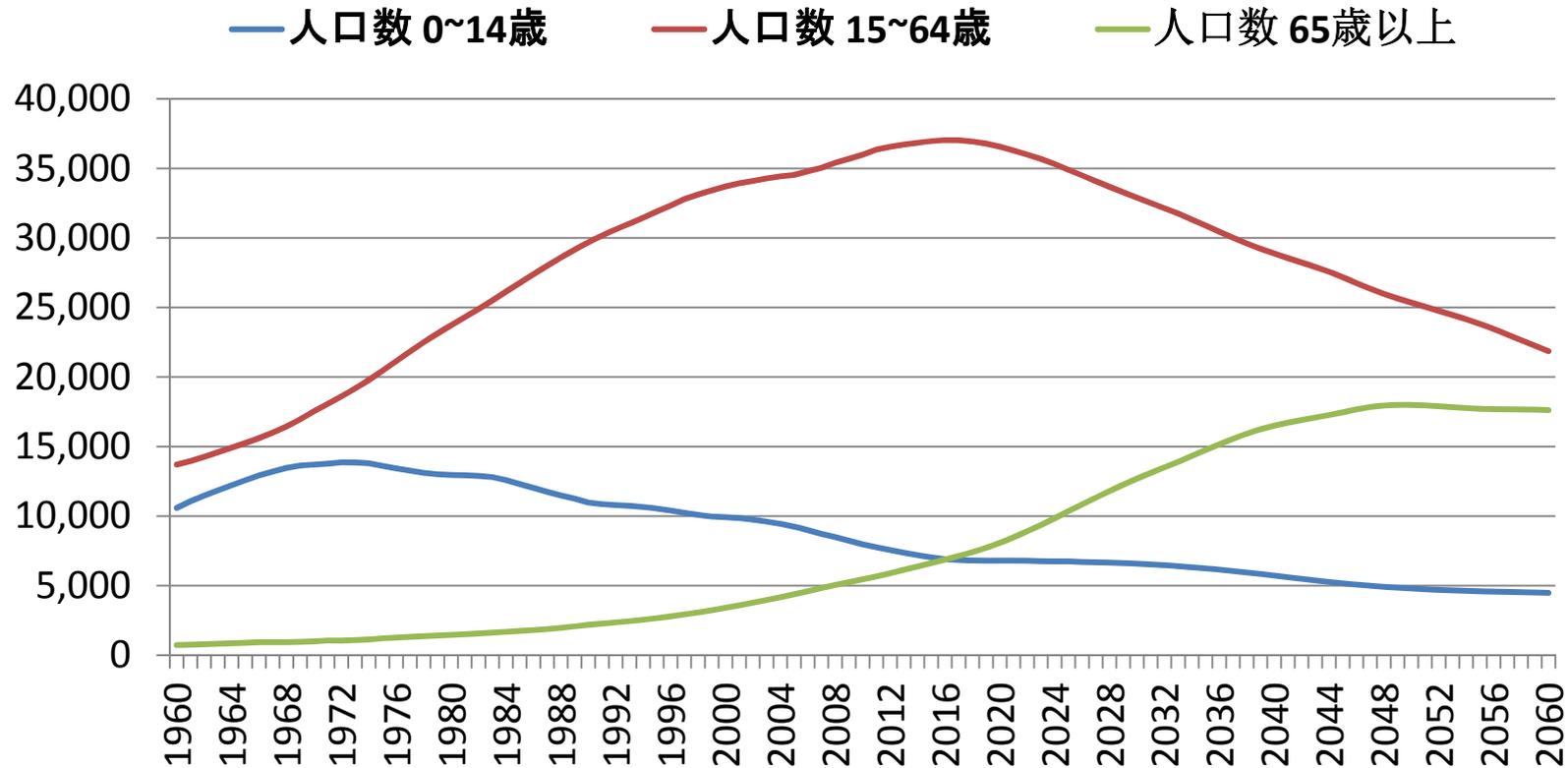
コンクリートの強度不足、構造図面のない工事実施

# 主な大型建設事故とその原因

- サンプン百貨店の例

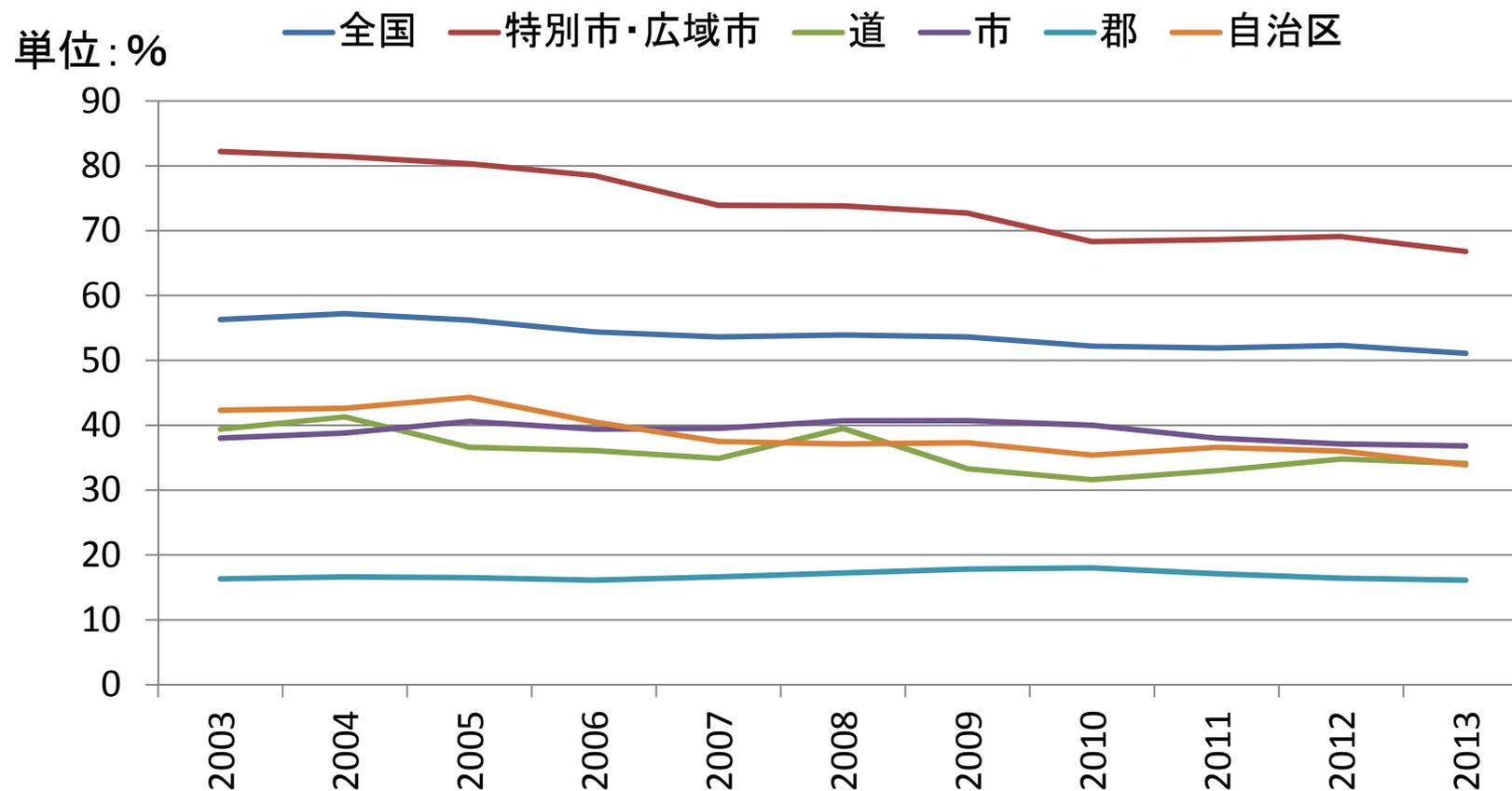


# 人口動向



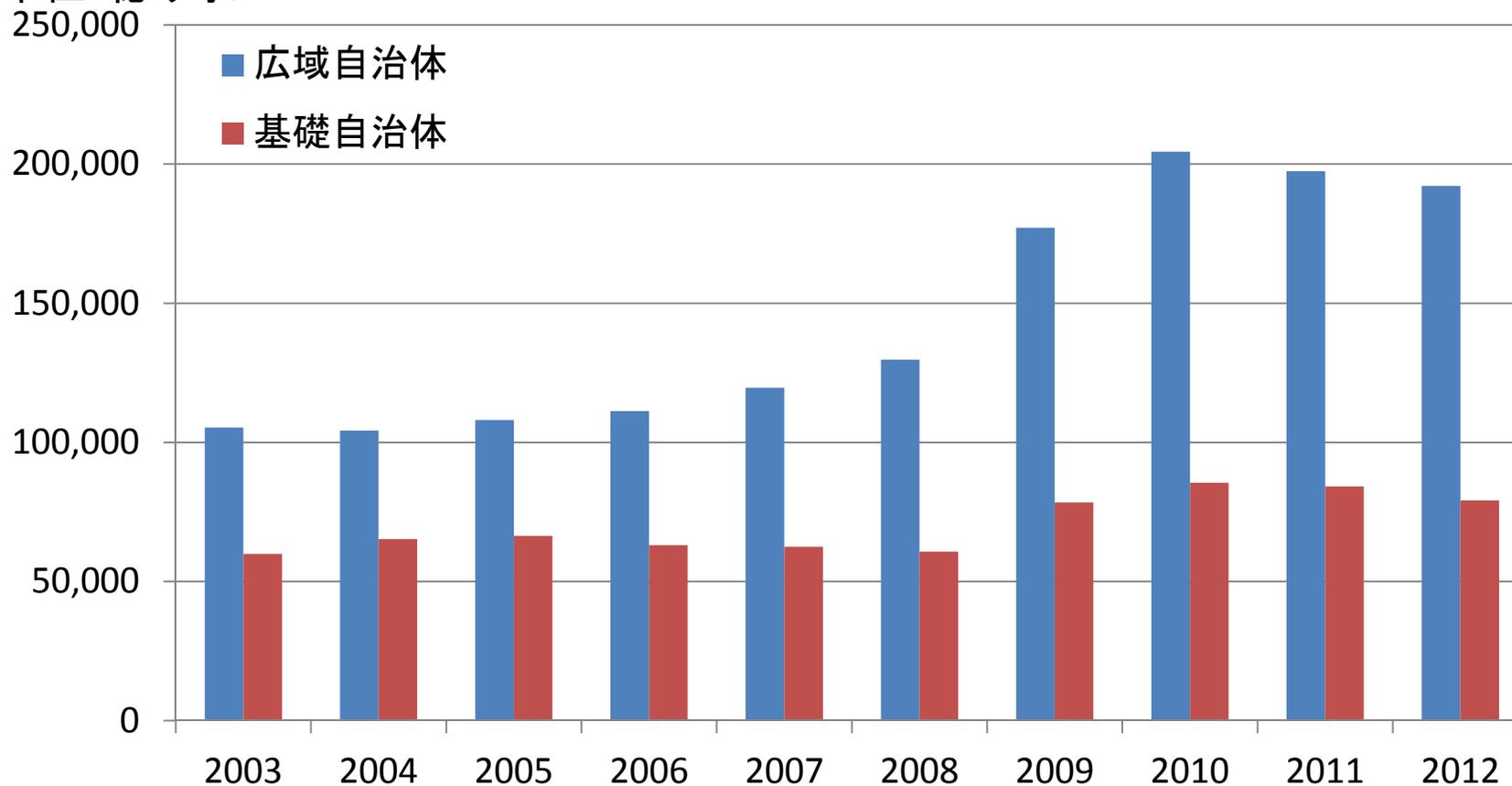
- 少子高齢化時代、扶助費の増大
- 老人人口の政治力化

# 地方自治体の財政自立度

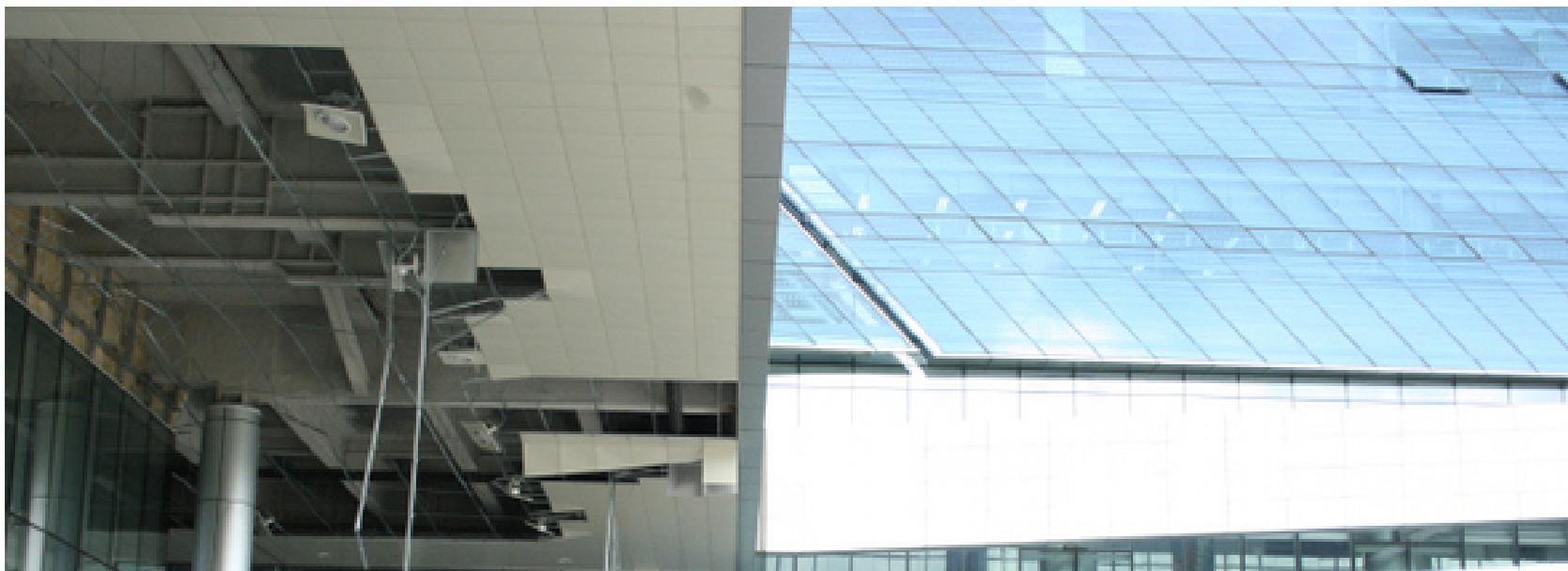


# 地方自治体の債務規模推移

単位：億ウォン



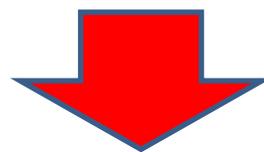
# 韓国ソナム市役所(3,300億ウォン)



- 財政自立度全国7位のモラトリアム宣言  
⇒ドミノ現状の序幕
- 役所工事費に加え、新都市整備事業費5,200億ウォンの返済不能

# 今後の韓国

- 財政危機
- 少子高齢化
- ストック時代への対応
- 公共施設の所有実態の把握から  
(施設量が見えない)
- 公会計制度の改革  
(予算・決算フォーマットがバラバラ)
- 大統領中心制の改革



日本型公共FM手法の韓国(アジア)への展開

平成24年度PFI／PPP調査研究  
**公共施設マネジメントのあり方に  
関する調査研究成果報告**

財団法人地域総合整備財団〈ふるさと財団〉  
開発振興部 開発振興課

# (プロローグ)公共施設マネジメント導入の必要性

＜公共施設の実態＞  
公共施設の**老朽化**、  
施設に求められる  
**機能の変化等**による  
更新への要望等

＜地方自治体を取り巻く課題＞

- 人口減少と高齢者の増加
- 税収減、福祉関連支出の増加
- 居住地域の変化と都市経営（まちづくり）への対応

単なる更新計画、保全計画ではなく、**マネジメントの視点を持った計画が必要**

**公共施設マネジメントとは・・・**

保有する公共施設を総合的に把握し、財政運営と連動しながら管理・活用する仕組みのこと

## <研究内容>

**(1)自治体における公共施設マネジメント導入の「きっかけ」づくり**

**(2)公共施設マネジメント手法の整理**

**(3)公共施設マネジメント導入後の「出口戦略」に係る情報提供**

# 公共施設更新費用試算ソフトの無償提供

平成23年3月

- 「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」報告書の公表（（財）自治総合センター）
- 公共施設更新費用試算ソフト（エクセル版）公表（総務省）

- 総務省協力のもと同ソフトを改良し、平成24年12月に（WINアプリ版）公表（ふるさと財団）

<https://www.furusato-ppp.jp/>

HOME 公共施設管理システムとは セミナー等のご案内 試算ソフト 研究事業 会員専用ページ

## 公共施設更新費用試算ソフト

会員の方はこちらから

ログイン

公民連携ポータル

自治体PPP推進センター

指定管理者制度

地域総合整備財団  
ふるさと財団

### 公共施設等更新費用試算ソフト

公共施設等更新費用試算ソフトについて

このソフトは、総務省HPで公開されている公共施設更新費用試算ソフトを、自治体PPP/PPP研究委員会における検討結果を踏まえ改修したものです。

#### 公共施設等更新費用試算ソフトの利用方法

下記フォームに必要情報を入力の上、ダウンロードボタンを押してください。ダウンロードしたZIPファイルを解凍するとマニュアルと公共施設等更新費用試算ソフトのインストールが入っていますので、マニュアルの指示に従ってインストールしてください。  
※WindowsXP、WindowsVista、Windows7以外のOSには対応していません。

#### ダウンロード手順

以下の必要情報を入力の上、ダウンロードボタンを押してください。

自治体名・企業名

所属

お名前

お電話番号

E-Mail

ご住所

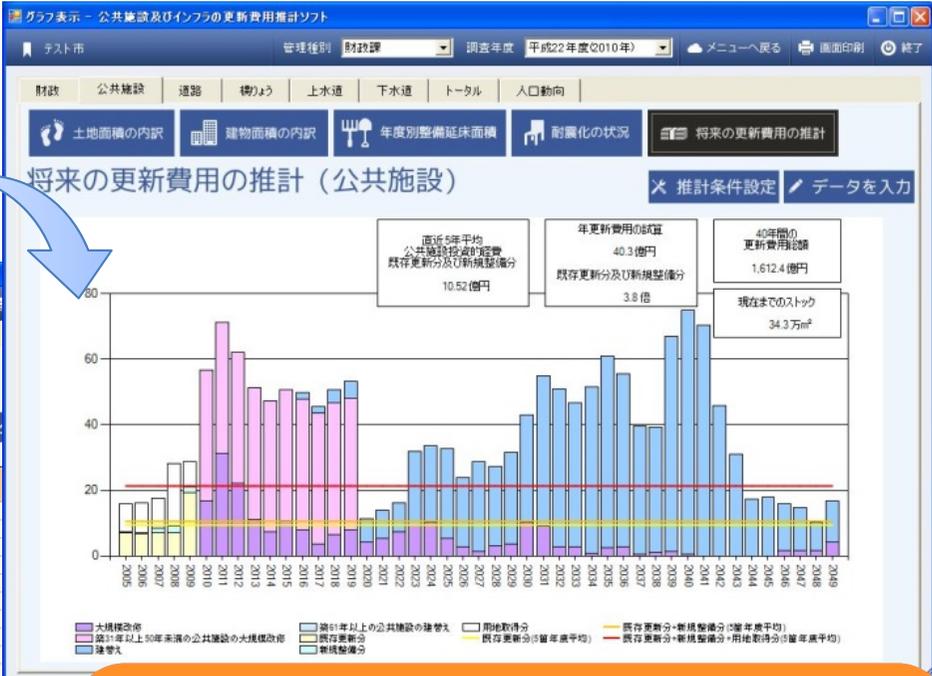
ダウンロード

# ＜公共施設更新費用試算ソフトの特徴＞

① できる限り少ない登録項目で、更新費用を試算しビジュアル化することが可能

わかり易く  
ビジュアル化

エクセルデータの  
取り込み



建築年度別・更新種別ごとの更新費用を試算。ビジュアル化することで、年度分布や投資的経費などとの比較・分析が可能。

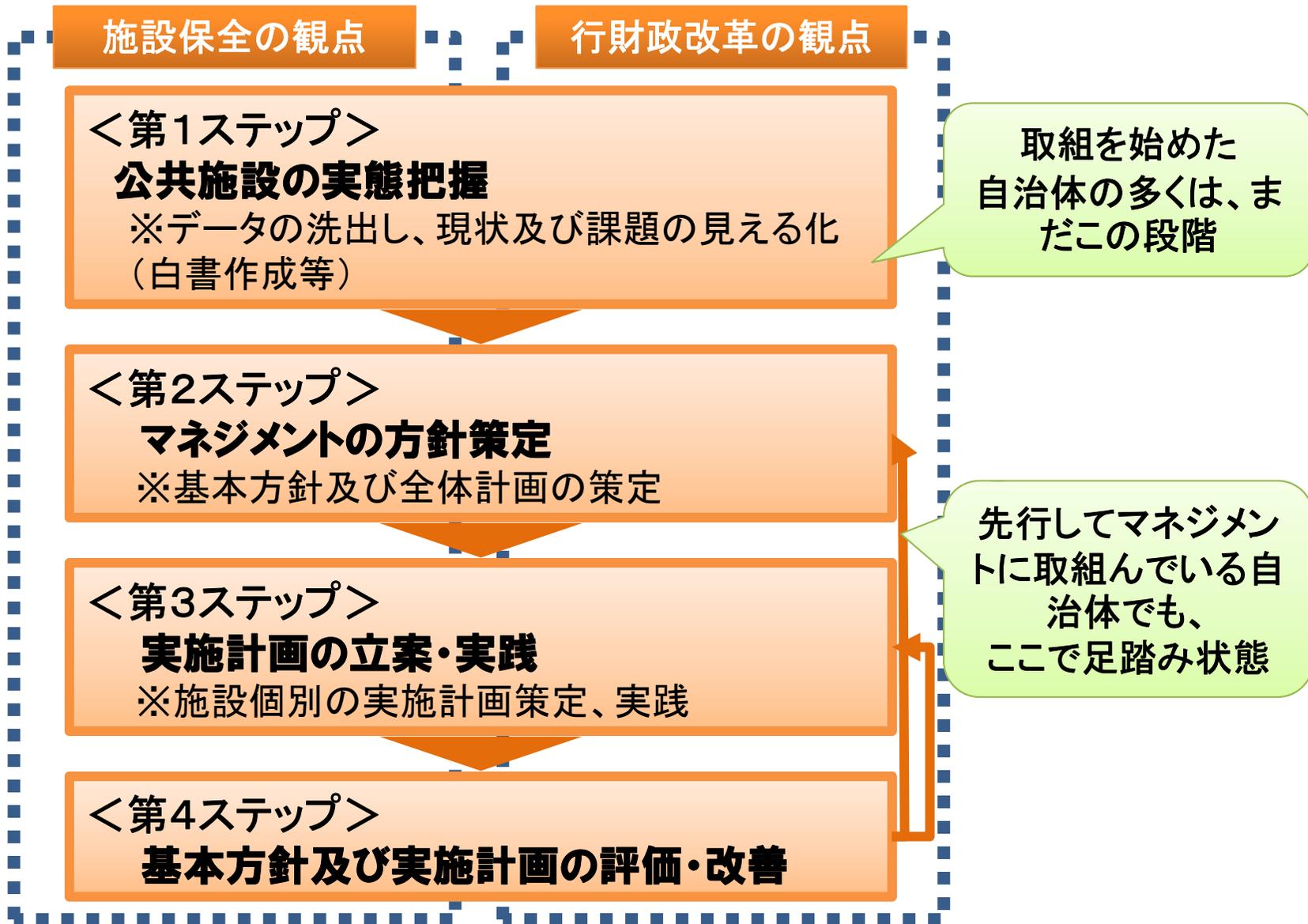
データ入力 - 公共施設及びインフラの更新費用推計ソフト

テスト市 管理種別 財政課 調査年度 平成22年度(2010年)

公共施設一覧

施設番号	施設名	所在地	施設名	所管課	会計名	大分類	中分類
1	市役所庁舎	新1丁目1番...	市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
2	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
3	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
4	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
5	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
6	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
7	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
8	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
9	市役所庁舎		市役所庁舎	普通会計	行政系施設	庁舎等	
10	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
11	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
12	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
13	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
14	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
15	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
16	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
17	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
18	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
19	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設
20	大久保保育所	大久保保育所	大久保保育所	普通会計	子育て支...	幼稚園・保...	併設

# 1. 公共施設マネジメントの流れ



## 2. 取り組みにおけるポイント

point

1

インフラを含む公共施設全体を通じた“原則”を  
あらかじめ定める

### 公共施設マネジメントの「原則」

- 建物等の新規整備の抑制
- 施設の統廃合
- 施設の多機能化・複合化
- 長寿命化の推進 など

自治体が保有する公共施設全体  
を見通し、限られた自治体予算  
を、**建物とインフラとにどのように  
振り分けるかを見極め**

- 庁内関係部門、住民・  
議会等の関係者に  
**「総論」の時点で納得・  
浸透させることが重要**

より効率的・効果的に  
公共施設マネジメント  
を推進

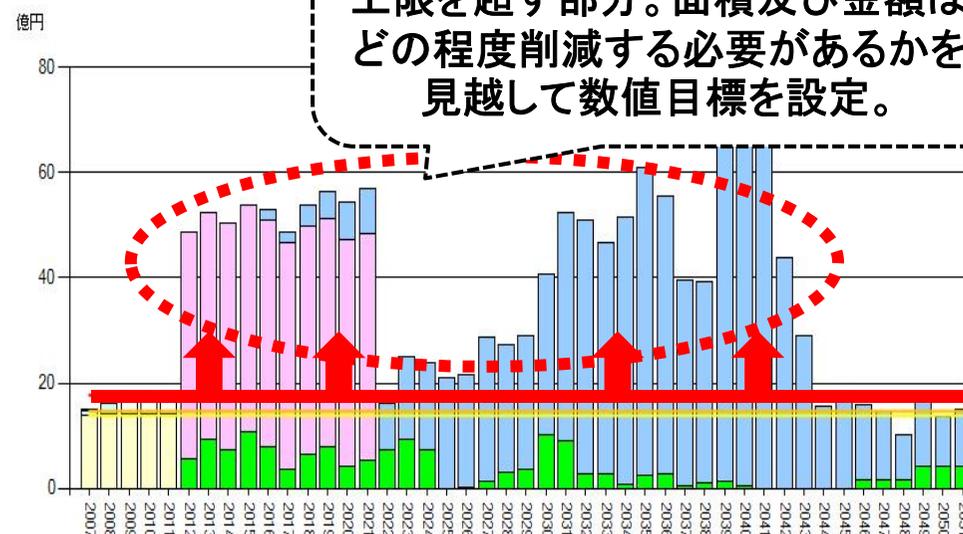
point

2

## 具体的な数値目標を設定する

施設の廃止と継続の線引きは、評価基準の設定の仕方です。恣意的にコントロールでき、また、財政と連動していない場合は、具体的な話にならない

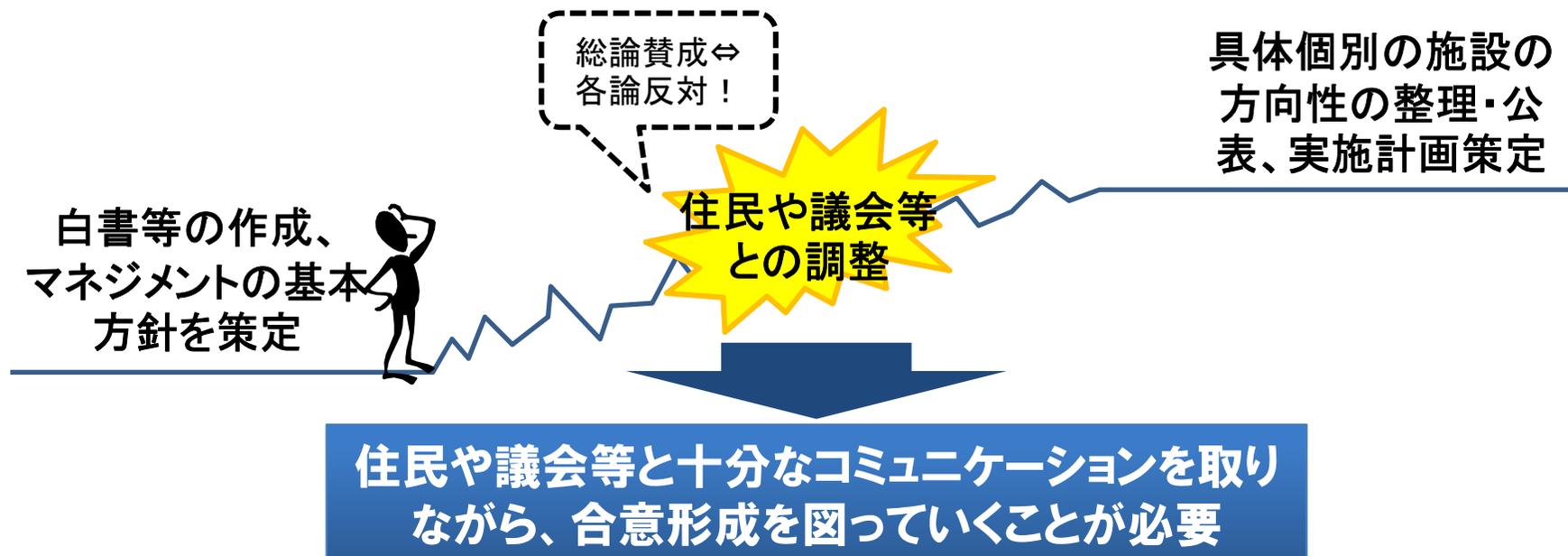
- 具体的な数値目標を設定し、ここまで減らさないと行財政が立ち行かなくなるということを認識してもらい、廃止に反対ということを行い、具体的な状況をつくり、具体的に進めていくことも必要



＜将来の公共施設更新費用の見込＞

point  
3

## 住民、議会への十分な情報提供と合意形成を図る



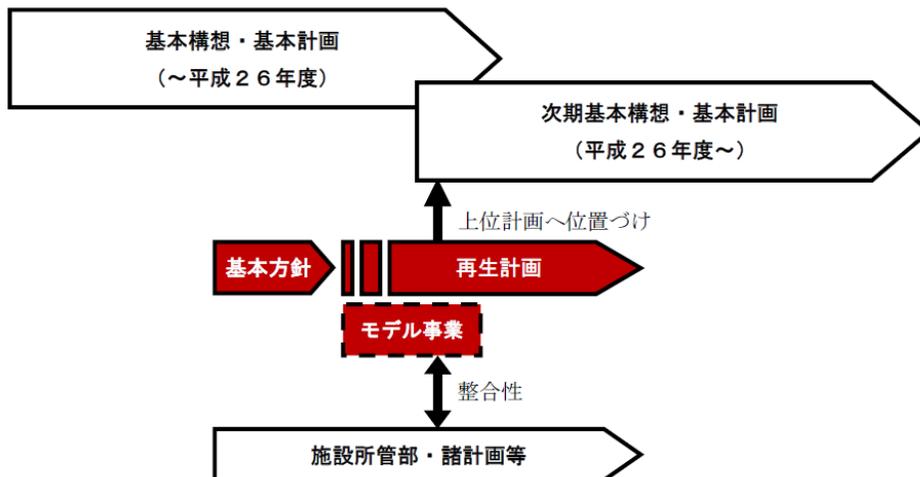
- 白書等で「見える化」した情報をできる限りオープンに、わかりやすく伝える
- 住民に対するシンポジウムやワークショップ、パブリックコメント、アンケート調査等の実施
- 議会に対する定期的な情報開示、自治体や住民との議論への巻き込み、議会側で議論する場づくりなど

point  
4

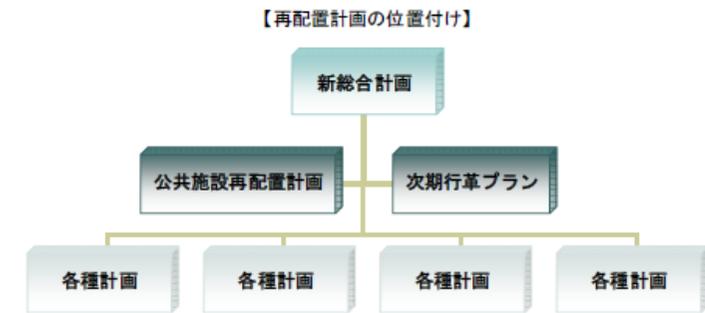
# 方針及び計画の位置づけを明確化し、実効性を担保する

- 方針及び計画等は、総合計画や実施計画等の上位計画への位置づけ、条例化するなどにより、位置づけを明確化し、その実行性を担保することが重要

## ◆習志野市「公共施設再生計画」



## ◆秦野市「公共施設再編計画」

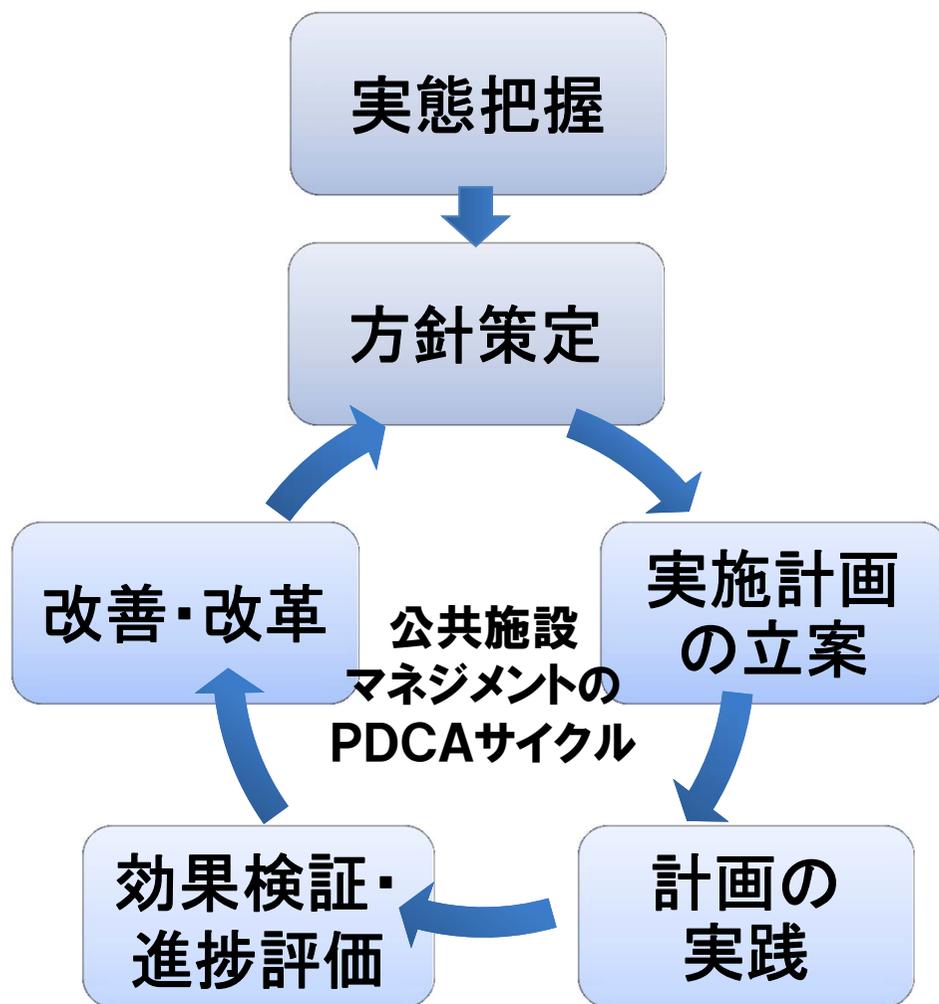


【再配置計画の位置付け】

年度	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020
新総合計画	基本構想									
	前期基本計画					後期基本計画				
次期行革プラン	重点実行期間									
	第1期基本計画									
公共施設再配置計画(仮称)										検証評価
	前期実行プラン					後期実行プラン				
										検証評価

point  
5

## 実践による効果を検証・評価し、改善・改革につなげる



- 特に、実践段階からは、担当する部門が個別に進めていくことが多くなるため、**部門横断での対応が必要**
- 庁内での内部評価の他、住民や議会、専門家等を巻き込み、**客観的な立場から目標との乖離を評価**

point  
6

## 議論の発展段階に応じた柔軟な組織体制を構築する

	取り組み段階	組織に求められる課題	推進組織
1	公共施設の実態把握段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設全体のデータを各所管課から収集できるか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>財産管理系</li> <li>企画政策系</li> </ul>
2	マネジメントの方針策定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>方針を市全体の方針として位置づけられるか</li> <li>住民・議会等との協議・周知により総論への理解を得られるか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企画政策系</li> <li>行革系</li> </ul>
3	実施計画の立案・実践段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>財政的な裏付けをもって実施できるか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>財政系</li> <li>マネジメント組織<sup>注)</sup></li> </ul>
4	基本方針及び実施計画の評価・改善段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>各所管課及び住民・議会等との利害調整ができるか</li> </ul>	

注) 所管課への調整権限を持った首長直属の体制が望ましい

point

7

## マネジメントの基礎となる資産情報の洗い出しと一元化を図る

公共施設に関する情報



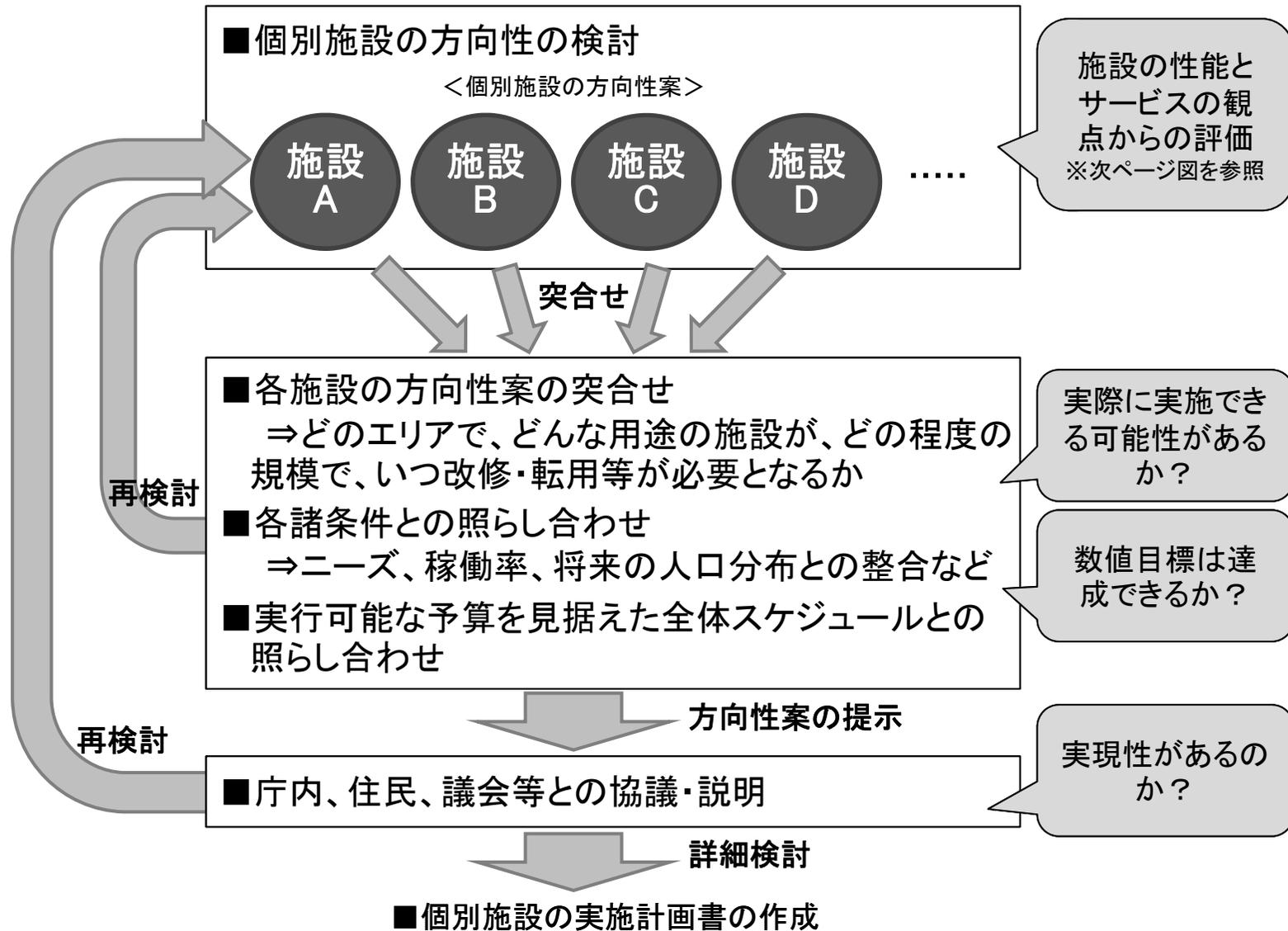
- 台帳が紙ベース
- 情報が更新されておらず精度に問題
- 分析に必要な情報項目が不足

新たに情報の洗い出し・調査の実施

各種台帳及び財務情報と  
連動した公共施設に関する  
情報の一元化

出口戦略の基礎情報であり、自治体の経営に変革をもたらし得る「経営情報」として適正管理を

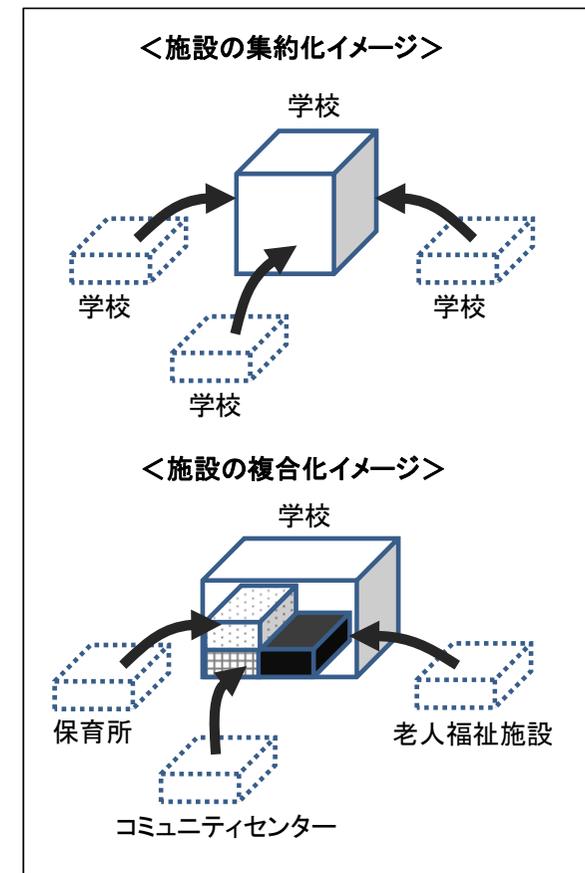
# 1. 出口戦略(対応策)の考え方



# 施設及びサービスを継続する

## 【出口戦略①】 施設の集約化、複合化・多機能化

- 施設を集約化、複合化・多機能化することによる利点としては、土地や空間の余剰を有効活用できるといった点が挙げられる。
- それまで複数の施設で個々に維持管理・運営してきたものを1つの建物に集約することで、維持管理及び運営作業の効率化及びコストの削減などが期待できる。
- 異なる機能を1つの施設内に集約し、複数の機能が融合することで、機能間の相乗効果などが期待できる。

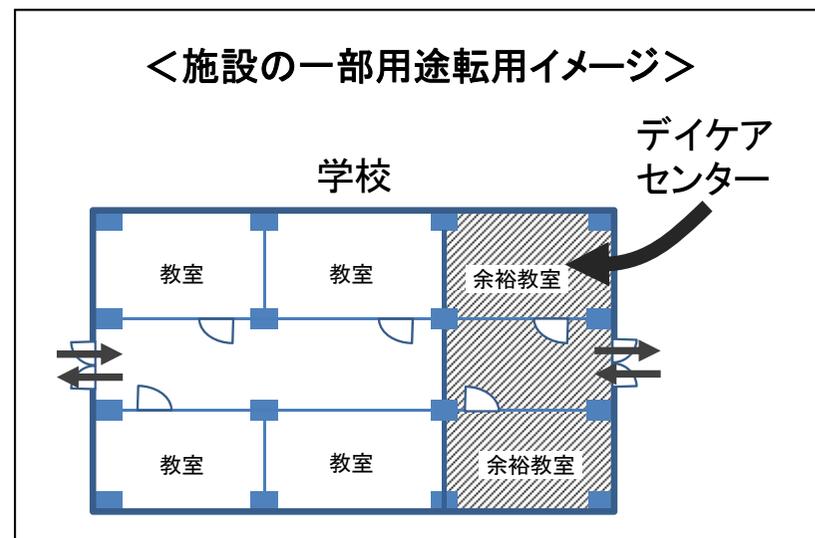


## 【出口戦略②】 施設の一部用途転用

- 行政サービスの提供規模縮小等に伴って、公共施設の中で、敷地や空間に余剰が生じた場合、他の行政サービスの用に供する施設として、敷地や空間の一部を用途転用することを指す。
- 余剰空間の有効活用につながるとともに、施設の維持運営コストの低減・効率化が期待できる。

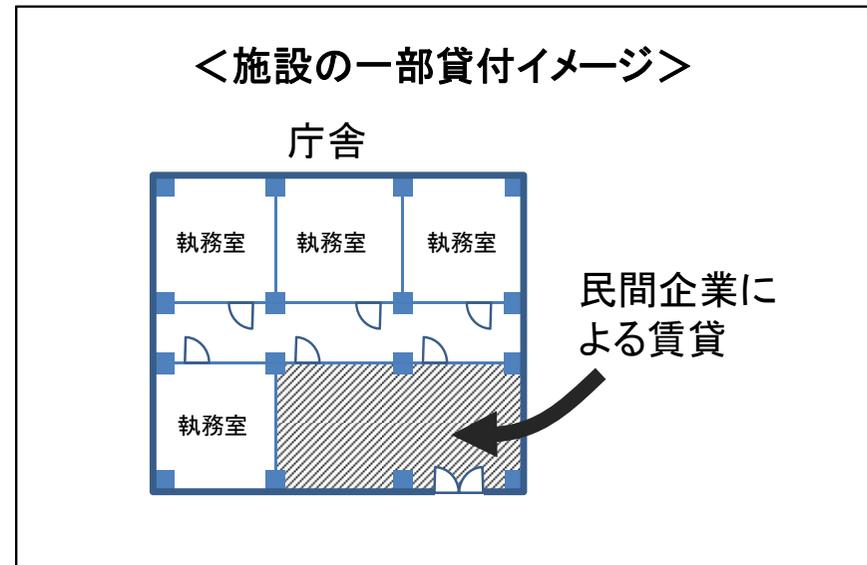
さらには、既存機能と用途転用により入り込む新たな機能とのシナジー効果、施設利用者にとっての利便性を高めるなどの効果が期待できるものと考えられる。

- 公共施設の一部を用途転用して活用する事例として多いものとしては、児童数が減少して余裕教室が増えてきている小中学校において、余裕教室を他の用途、例えば学童保育、高齢者福祉サービスを提供する場所、地域活動スペースなどとして活用するといった事例である。



## 【出口戦略③】 施設の一部貸付

- 公共施設の中で、余剰となっている敷地や空間を、民間企業等に貸付することを指す。
- 平成19年4月の地方自治法の改正により、行政財産の一部貸付が可能となったことにより、庁舎や議場等の余裕スペースを部分貸しできるようになった。
- 施設の一部を貸付することにより、余剰地・余剰空間を有効に活用することができ、賃貸収入による施設の維持管理コストの低減、貸付先により利活用されることで、周辺地域の活性化、施設利用者にとっての利便性を高めるなどの効果が期待できる。



## サービスは継続するが、施設は廃止する

### 【出口戦略⑥】 他の公共施設の空き空間や民間施設の利活用

- 施設は廃止してもサービスの提供は継続するために、同一地域内で、他用途で使用している公共施設の空き空間や民間の建物を利活用する方法が考えられる。
- 空き空間の有効活用、そこで既に展開している事業等との相乗効果などが期待できるものと考えられる。

### 【出口戦略⑦】 施設の共同利用

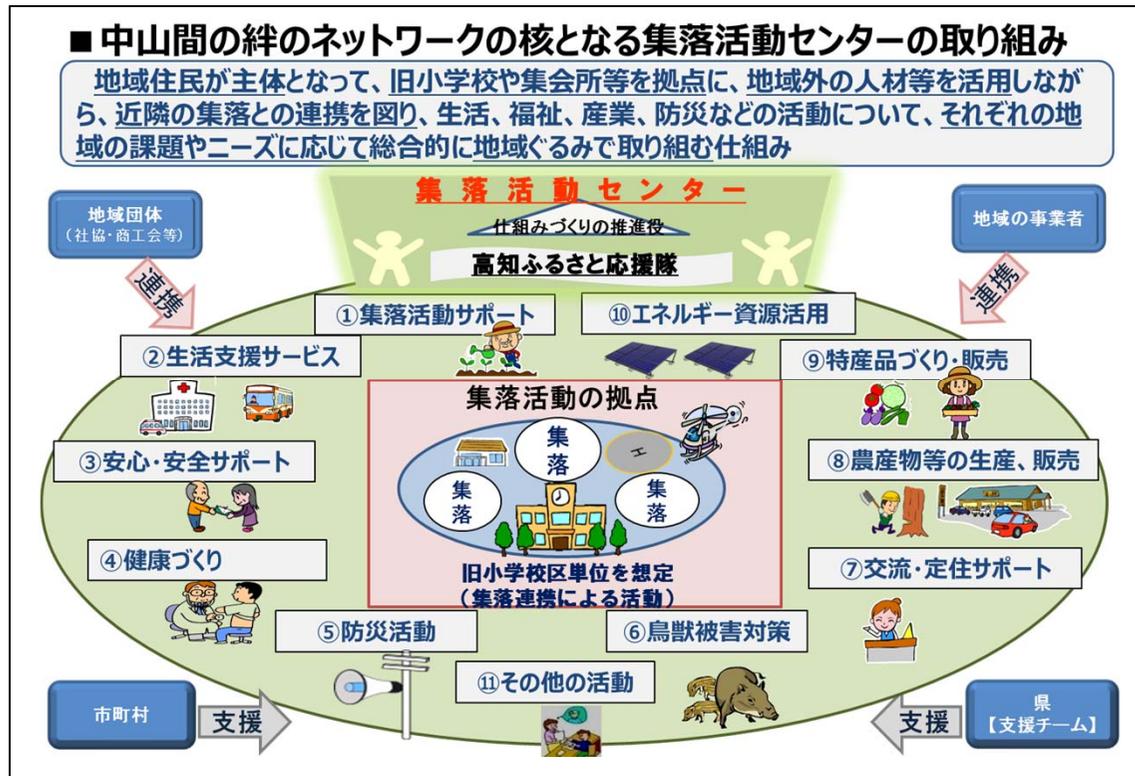
- 公共施設の共同利用とは、将来の維持更新コストを鑑みると、1つの自治体のみで多数の公共施設を維持できなくなる可能性もあるなか、複数の市町村が共同して1つの公共施設を所有もしくは利活用して行政サービスを提供する方法が考えられる。
- こうした取組によって、施設の維持管理・運営コストの削減、新たな建設投資が不要となるなどの効果が期待できるものと考えられる。

# 施設は継続するが、現在のサービスは廃止する

## 【出口戦略⑧】 施設の用途転用

- 施設自体は継続的に利活用できるものであるが、現在提供している行政サービスを中止する場合、施設が余剰となることから、他の行政サービスを提供するための場所として利活用を図るなど、施設の用途転用を図ることにより、施設を有効に活用するもの。

### ◆中山間対策の一環としての施設の用途転用(高知県)





# 1. ふるさと財団の主な事業

---

## ふるさと融資

## 公民連携への支援

⇒指定管理者制度、PFI等、公共施設マネジメント

## 地域再生の取組みへの支援

⇒まちなか再生、新地域再生マネージャー事業

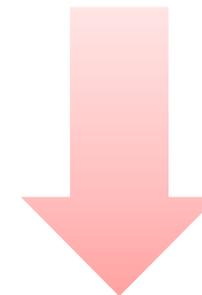
## 地域産業の創出・育成への支援

⇒新技術・地域資源開発支援事業

## 4. 公共建築、攻めのスリム化



建築系メジャー専門紙でも公共施設の運用について特集が組まれるようになった



世の中的にも公共施設のあり方について関心が高まっているのではないかと

## 4. 公共建築、攻めのスリム化

日経アーキテクチャ2013-8-10 より

アーツ前橋（群馬県前橋市）

閉店した商業施設を美術館へ改修  
中心市街地の発信拠点施設へ



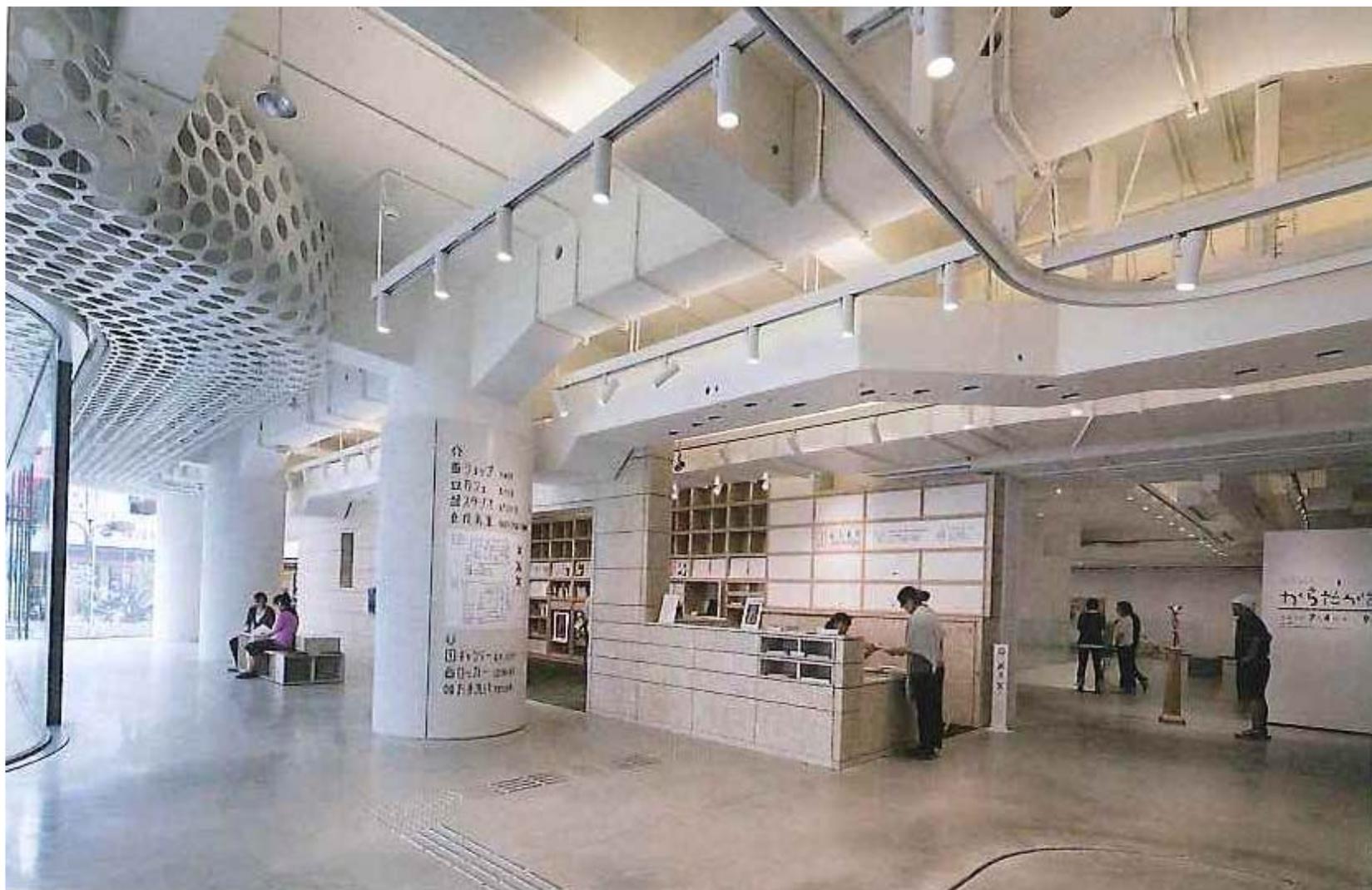
改修前(商業施設)



改修後(美術館)

アーツ前橋（群馬県前橋市）

閉店した商業施設を美術館へ改修  
中心市街地の発信拠点施設へ



街とつながる開放的なエントランス空間

### 宇城市立豊野小中学校（熊本県宇城市）

既存の中学校校舎の隙間に小学校を建設  
維持費削減・地域活性化へ

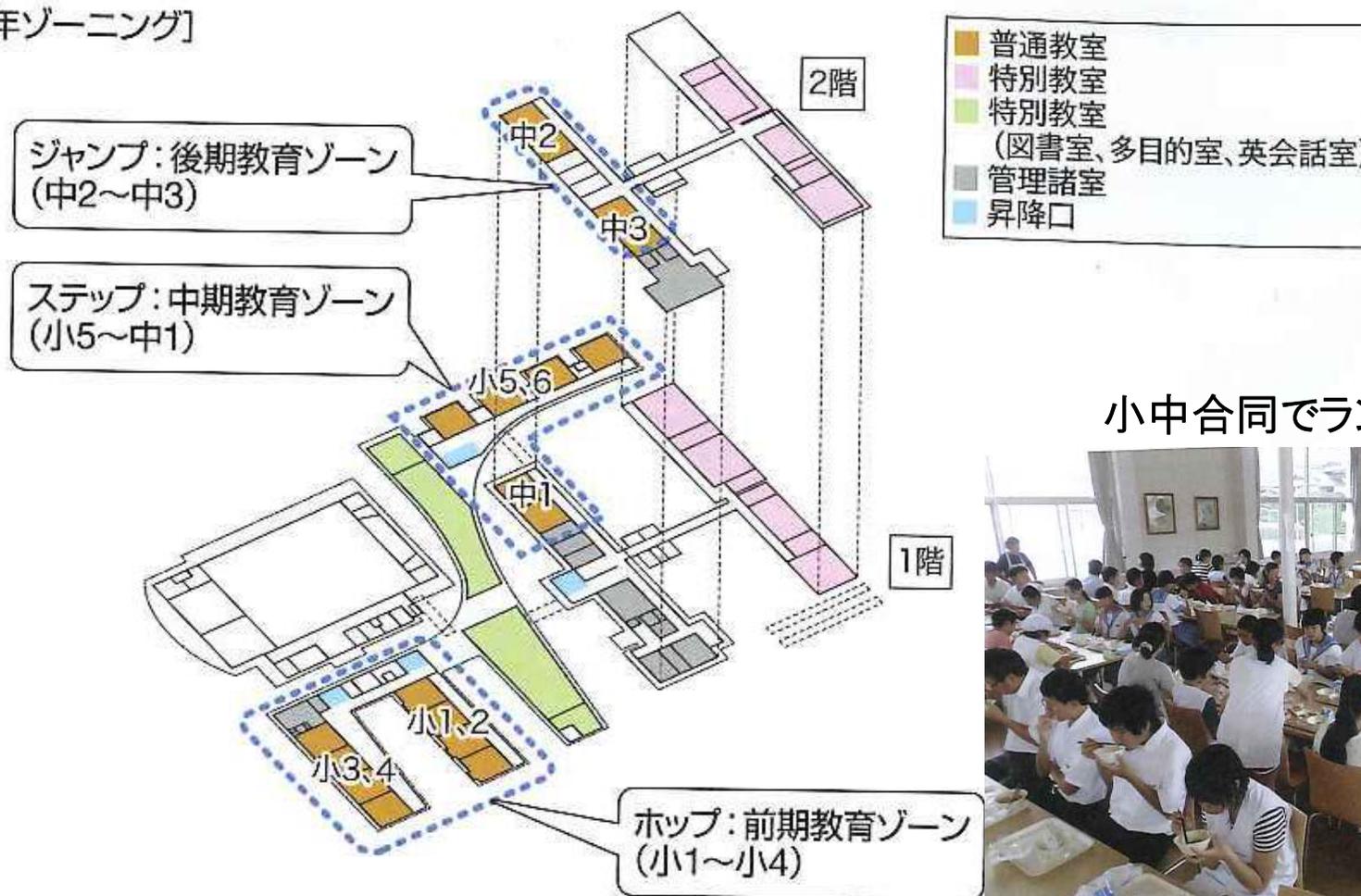


## 宇城市立豊野小中学校（熊本県宇城市）

### 既存の中学校校舎の隙間に小学校を建設 維持費削減・地域活性化へ

9学年を三つにゾーニングした配置

[学年ゾーニング]



小中合同でランチ会

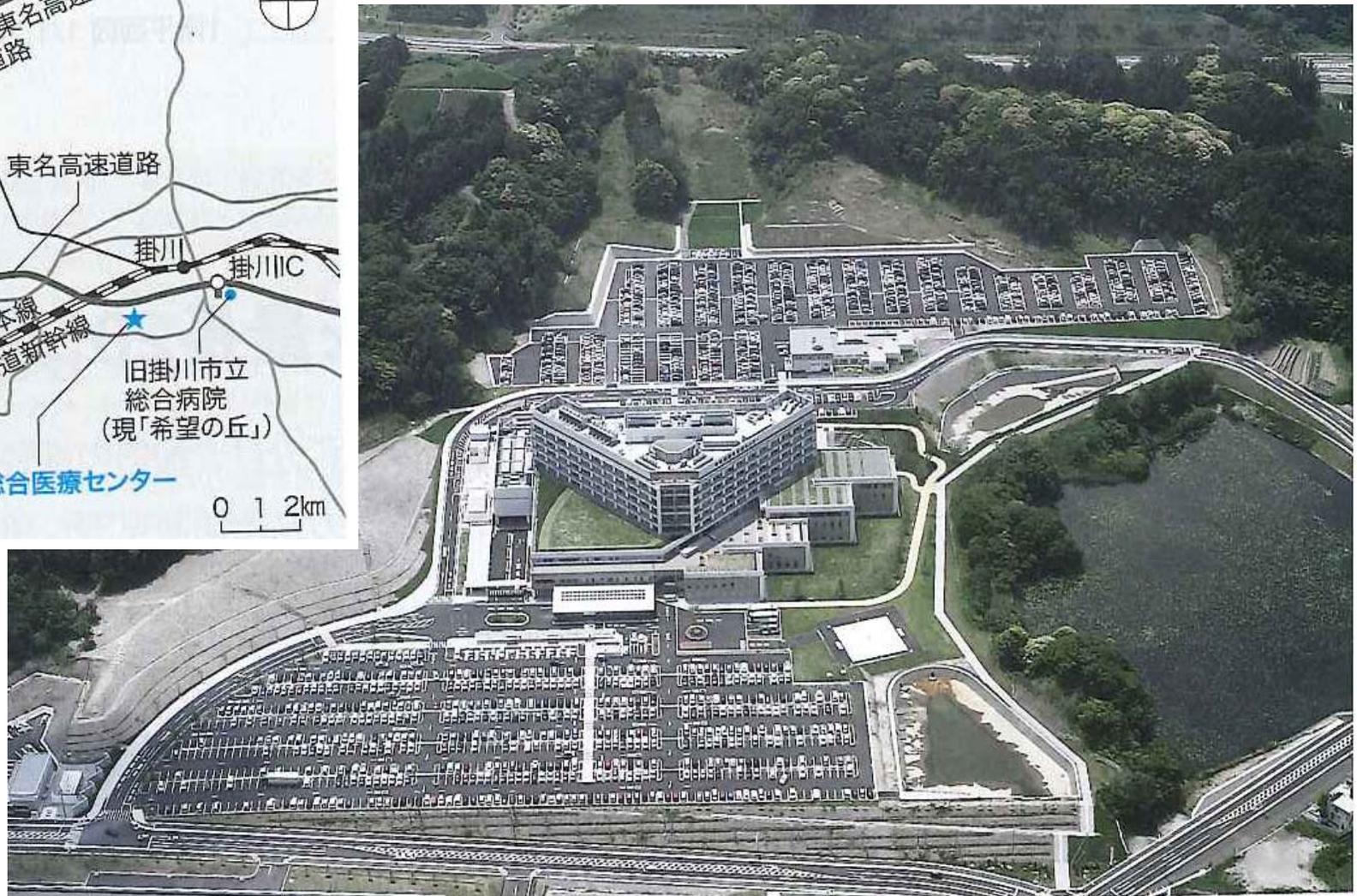


## 4. 公共建築、攻めのスリム化

日経アーキテクチャ2013-8-10 より

### 中東遠総合医療センター（静岡県掛川市）

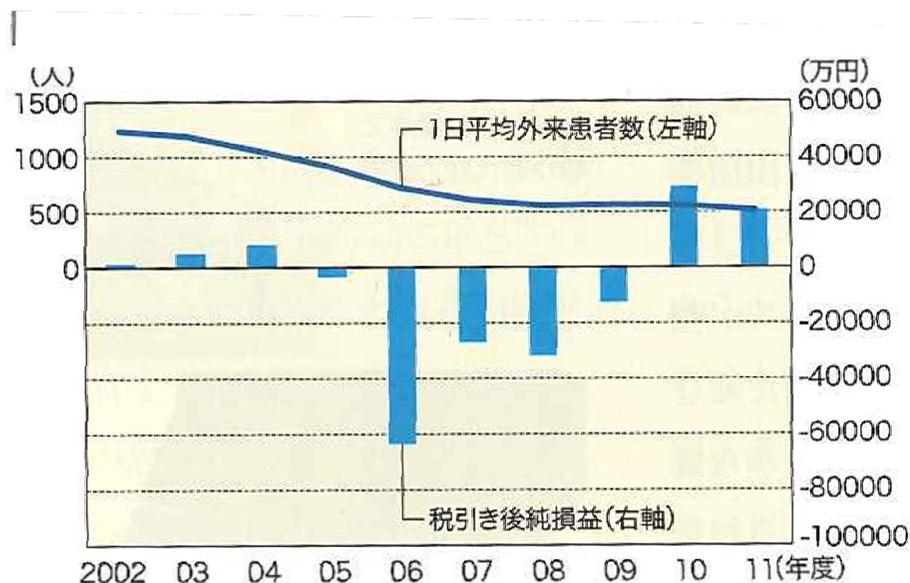
2つの自治体が共同で病院を建設  
統合によって規模を拡大、専門性を高める



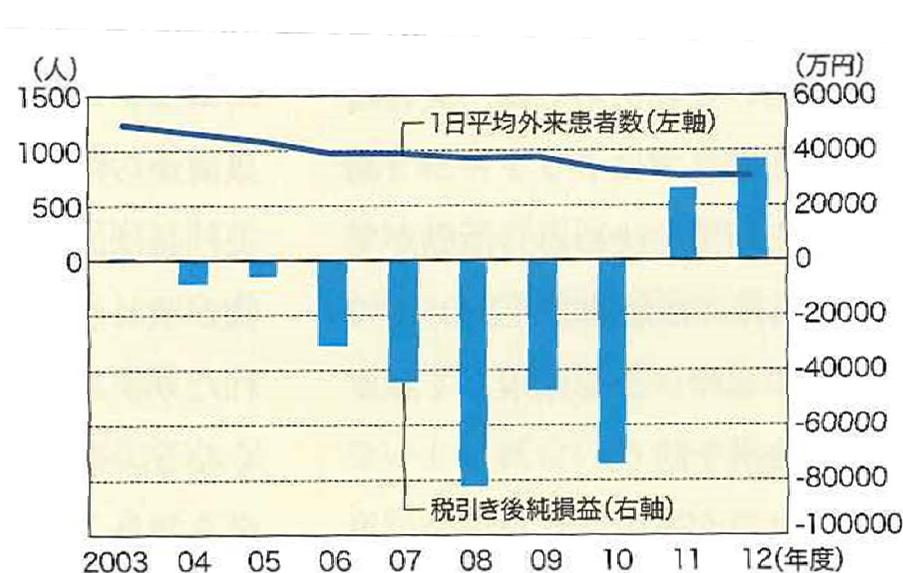
中東遠総合医療センター（静岡県掛川市）

2つの自治体が共同で病院を建設  
 統合によって規模を拡大、専門性を高める

旧袋井市民病院の利用状況と収支



旧掛川市立総合病院の利用状況と収支



隣合う自治体の病院で同様の悩みを抱えていた

### 土浦市新庁舎（茨城県土浦市）

商業施設が撤退したビルへ庁舎を移転  
市が中心部のにぎわい創出を担う



老朽化・狭隘化が進む  
現・土浦庁舎

庁舎移転予定の駅前再開発ビル





### 立川市子ども未来センター（東京都立川市）

旧庁舎活用提案に自由度を高めたPPPを実施  
民間の発想生かしたユニークな空間へ



↑ 第一庁舎を解体し、広場と一体利用が可能に  
改修前の第二庁舎→

### 立川市子ども未来センター（東京都立川市）

旧庁舎活用提案に自由度を高めたPPPを実施  
民間の発想生かしたユニークな空間へ



広場では毎月イベントを開催

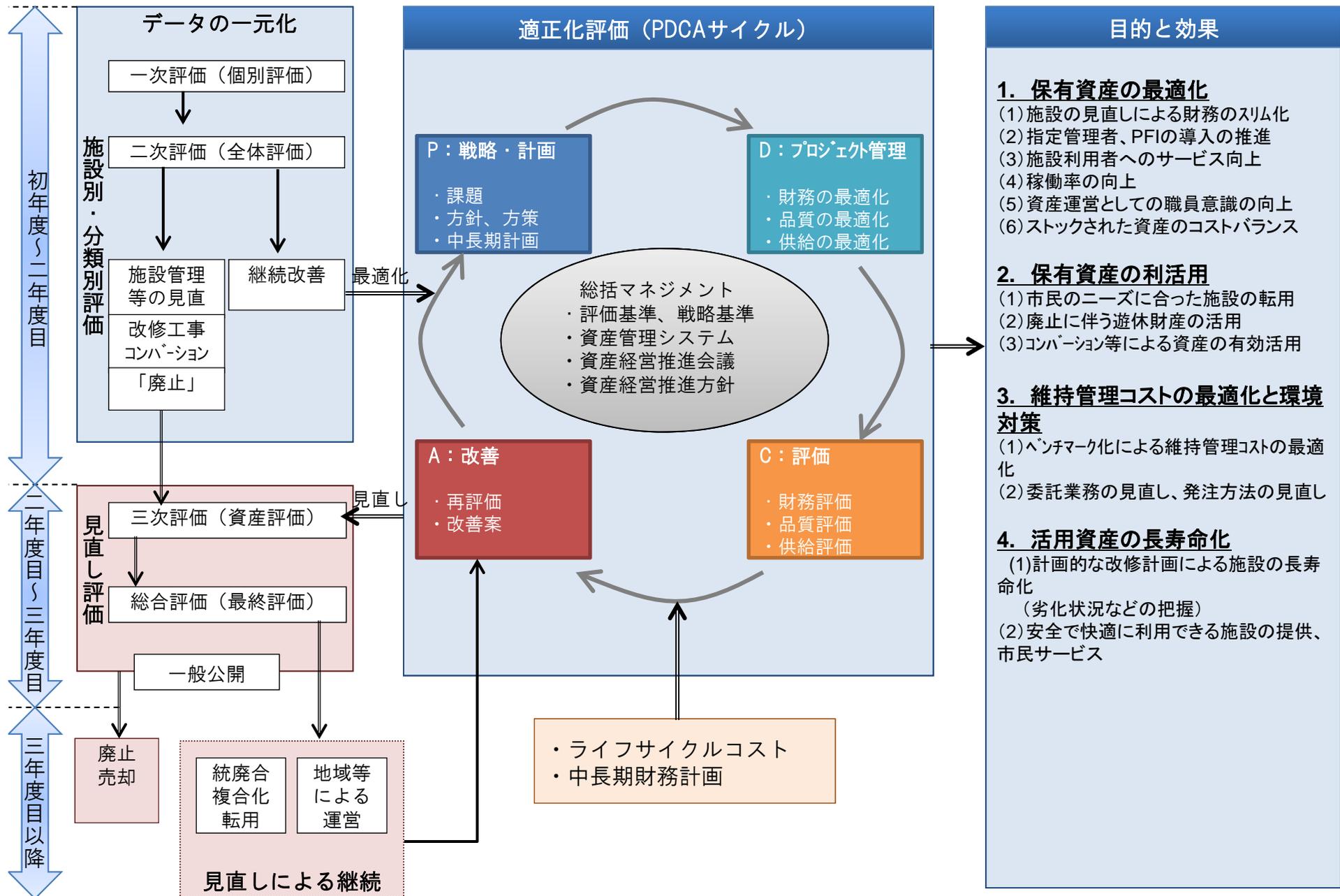


↑ 行政施設では異例の「まんがぱーく」が入る

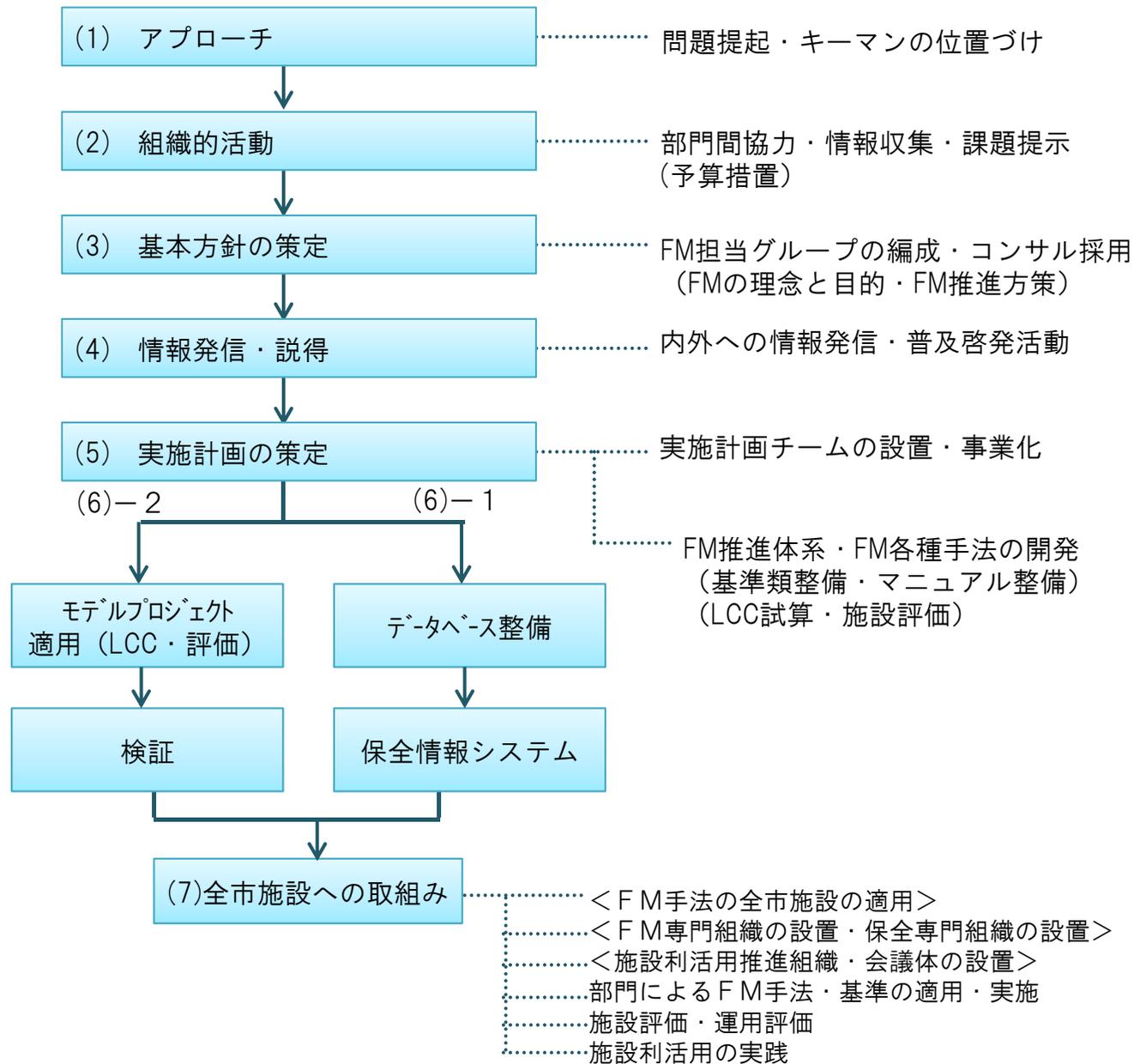
### 公共建築、攻めのスリム化のヒント

1. 公共建築は「新築」にこだわるな
2. 敷地外の活動も連動させ、価値を高めよ
3. 動線の工夫で交流と安全性の両立を
4. 多目的に使える部屋が運用の幅を広げる
5. 民間との連携で相乗効果を引き出せ
6. 合策は設備更新まで踏まえて設計を
7. 自治体同士の連携でスケールメリットを活かせ
8. 安全対策は合意形成時の重要アイテム
9. 民間に企画から運営まで一括委託する方法も
10. 事業期間を限定して大胆な案を実現しやすく

# 5. 建物・施設評価のフロー（案）



## 6. 公共FM（施設経営）の導入・実施の推進プロセス（案）



### FM実践のアプローチ

効果的な施設経営のFM手法を自治体に適応するためのアプローチは、今までの各自治体事例からいくつかパターンに分類される。

#### ① トップダウン型

いくつかの都府県では、自治体のトップ（知事、市長、助役等）の強い指示により実施計画が進められている。

#### ② 行政改革推進型

企画室や政策推進室といった行政改革推進部門の発意から、施設管理・運用の効率化を促す企画が立案されるケースが多い。

#### ③ 財政主導型

施設整備や改修予算の配分について、限りある予算に優先順位を付け、透明性を持った事務処理を促すためにFM手法を活用する事例がある。

#### ④ 営繕主導型

膨大なストックの維持管理コストの増大に対して、危機意識を持つ営繕部門の技術者が、施設整備の技術を活用して、FM推進の企画を立案するケースがある。

ご清聴ありがとうございました

東京美装興業株式会社 事業開発部 部長  
公共施設FM研究部会 部会長

安蘇 秀徳

---