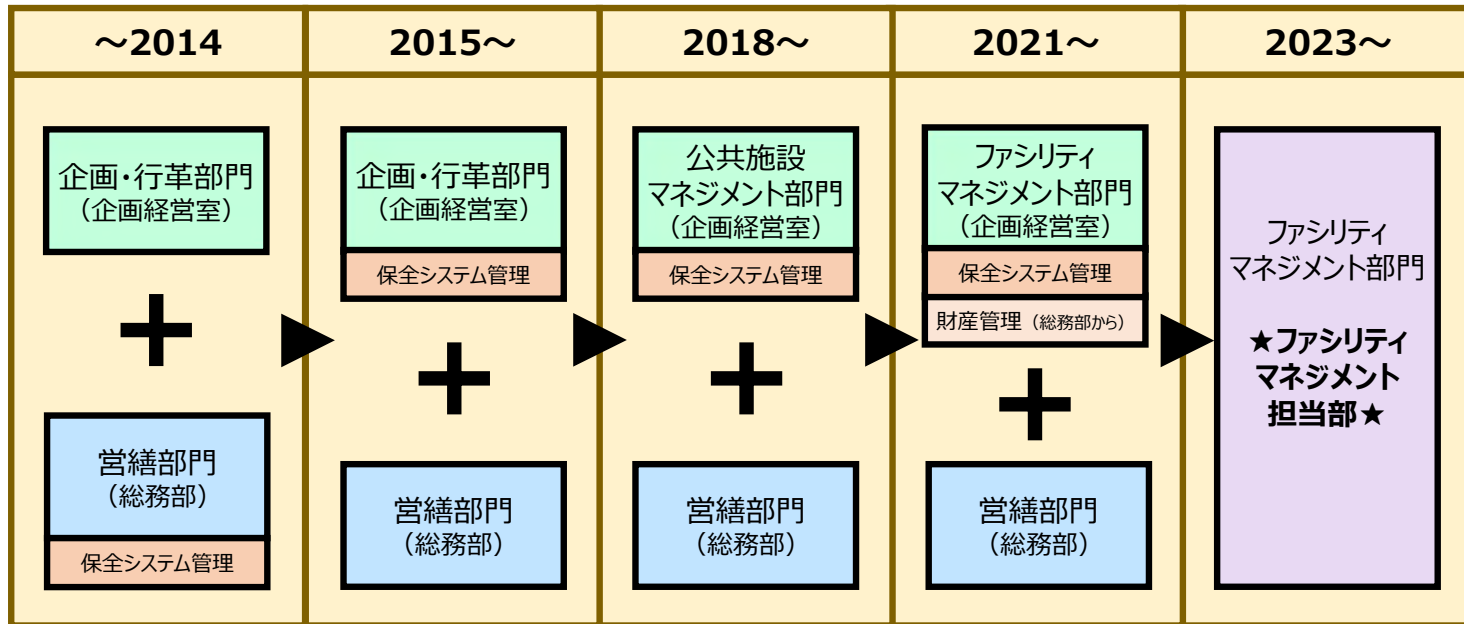


★ 取組み年表

黎明期 (2006～2012年度)	第1次成長期 (2013～2015年度)	第2次成長期 (2016～2020年度)	第3次成長期 (2021～)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共施設計画的保全システム導入 (2006契約▶2007運用開始▶現在も) ■ 建築基準法12条点検・簡易劣化診断の一括した委託スタート (2009～) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共施設白書の策定 (2013) ■ 第1次公共施設マネジメント実行計画の策定 (2014) ■ 公共施設保全指針、公共施設等総合管理計画、公共施設(建物)長期修繕計画の策定 (2015) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第2次公共施設マネジメント実行計画の策定 (2016) ■ 新保健センター等複合施設整備基本計画、PPP/PFI手法導入優先的検討指針の策定 (2017) ■ 公共施設(建物)長期修繕計画に係る工事条件整理業務委託スタート (2017～現在も) ■ 公共施設(建物)長期修繕計画に基づく包括設計業務委託、(仮称)新保健施設等複合施設整備に向けたCM委託の導入 (2018～現在も) ■ 主要な公共施設に係るコスト計算書の作成 (2018～現在も) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第3次公共施設マネジメント実行計画の策定 (2021) ■ ファシリティマネジメント担当部を組織 (2023～) ■ 施設の包括管理委託導入に向けた検討をはじめとした、さらなるファシリティマネジメントの推進 (現在)
<p>👉ポイント👈 保全システム導入！</p>	<p>👉ポイント👈 先に個別施設計画を策定！</p>	<p>👉ポイント👈 計画修繕スキームを確立！</p>	<p>👉ポイント👈 FM専管部組織化！</p>

★ 総務から企画へ、そしてファシリティマネジメント専管組織誕生！



👉ポイント👈
営繕部門発信でシステム構築

👉ポイント👈
技術系職員とともに保全システムを企画・行革部門へ

👉ポイント👈
企画経営室に公共施設マネジメント専管部署(課)が誕生

👉ポイント👈
公共施設マネジメントと財産管理を組み合わせたFM部署(課)が誕生

👉ポイント👈
左記組織からさらに営繕部門を合わせたFM部署(部)が誕生



黎明期から第2次成長期を支えた職員 (T氏) から

★プロフィール★

当初の取組みから17年間にわたり墨田区における公共施設マネジメントの推進をけん引してきた

墨田区は、「公共施設マネジメント」について、全国に先駆けて積極的に取組んでいる。その取組みの中で私は、施設データベースと保全システムを活用し、多くの職員とともに公共施設を取り巻く様々な課題を解決してきた。「公共施設マネジメント」黎明期は、全国各地で行われる公共施設マネジメントに関するシンポジウムに「個人」で参加し、各自治体の担当者とともに公共施設マネジメントの将来を考えていた。

その後、施設老朽化に起因する事故の多発や市町村合併による公共施設のだぶつきなど全国の自治体で公共施設を取り巻く課題が表面化し、公共施設マネジメントへの社会的な機運が高まっていく。そこで墨田区においても行財政改革の取組みの一環として公共施設マネジメントへの組織的な取組みが本格化することになる。

データベース構築という小さな業務から始まり公共施設白書、公共施設等総合管理計画や長期修繕計画の策定などに至るまでの墨田区における公共施設マネジメントの推進をけん引できたことは感慨深い。

★FMの視点★

- ①経営への貢献 ②ファシリティの利用者への貢献 ③品質・財務・供給面の目標と評価 ④FMの定着 ⑤環境課題・社会課題への対応 ⑥時代のニーズへの対応

【基本方針1】維持管理費の適正化

FMの視点
①③④⑤⑥

- ☞建築基準法12条点検や長期修繕計画に係る設計委託など包括的な委託の導入
- ☞主要な公共施設に係るコスト計算書の公表などコストの見える化
- ☞(仮称)新保健施設等複合施設(現在建設中)のZEB-Ready取得など省エネルギー化の推進



- ⑤主要な公共施設に係るコスト計算書【コストの見える化】
- ⑥(仮称)新保健施設等複合施設【ZEB-Readyを取得】(現在建設中)

【基本方針2】民間活力等の活用

FMの視点
①②③⑤⑥

- ☞区直営時と同一機能を維持したうえで売却し民設化
- ☞公私連携制度の活用による公設保育所の民設化
- ☞(仮称)新保健施設等複合施設(現在建設中)の建設に係るCM委託の導入
- ☞(仮称)新保健施設等複合施設の建設に係るデザイン・ビルド方式の導入



- ⑤公私連携制度により区立保育園を民設化(写真は旧施設)
- ⑥中堅所得者向け区民住宅同一機能を維持したうえで売却し民設化

【基本方針3】計画的な予防保全による施設の長寿命化の推進

FMの視点
①②③④⑤⑥

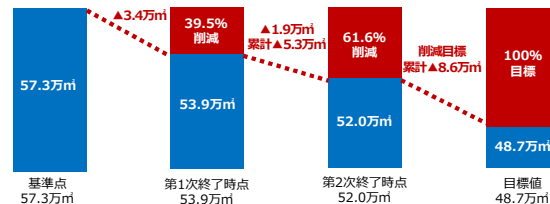
- ☞墨田区公共施設計画的保全システムの活用による施設データの一元管理
- ☞簡易劣化診断結果を踏まえた施設評価に基づく公共施設マネジメントのPDCAサイクルの確立
- ☞公共施設(建物)長期修繕計画の推進に基づく施設の長寿命化

★詳しい内容は次ページで！★

【基本方針4】施設保有総量の圧縮

FMの視点
①③

- ☞施設保有総量の削減目標をマイナス15%に設定(削減の期限は設けていない)
- ☞削減目標である延べ面積8.6万㎡に対して約5.3万㎡(約60%)を削減



- ⑤削減目標は基準点は57.3万㎡の15%となる8.6万㎡
- 第1次実行計画終了時点で53.9万㎡約40%の進捗
- 第2次実行計画終了時点で52.0万㎡約60%の進捗

【基本方針5】新たな行政需要に対応するための施設再編

FMの視点
①③⑥

- ☞複合化・多機能化の推進
- ☞既存施設を活用した新たな行政需要への対応



- ⑤屋外体育施設管理事務所の利用頻度が低い2階を改修し老朽化した土木事務所を移転【複合化・多機能化】
- ⑥終了となった高齢者施設を改修し老朽化した障害者施設を移転【既存施設の改修】

墨田区では、総合管理計画を策定する以前から「墨田区公共施設マネジメント実行計画」を策定
他自治体に先駆けてファシリティマネジメントを実践！

墨田区ならではの取組み【公共施設(建物)長期修繕計画の推進】

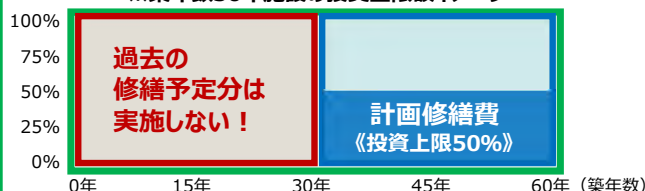
【1】 計画策定まで

墨田区公共施設
計画的保全システムを活用
区有施設のLCCを算出



投資上限額を設定

※築年数30年施設の投資上限額イメージ



築年数に応じてコストの平準化を図った上で
「公共施設(建物)長期修繕計画」策定



【2】 計画修繕を推進するために

「工事条件整理委託」を開始 (2017～)

修繕工事実施年度の前々年度（2023年度修繕案件は2021年度）に、計画修繕を実施する施設（約10～15施設）について、仮設計画や休館期間の想定を含めた与条件整理を行う。

「一括した設計業務委託」を開始 (2018～)

修繕工事実施年度の前年度（2023年度修繕案件は2022年度）に、左記による工事条件整理を実施した施設をまとめて、設計委託を行う。また、設計にあたり、工事条件整理結果を効果的に反映できるようマネジメントする。



※計画修繕ローテーションイメージ

2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
		2025年度 長期修繕計画対象施設 条件整理 → 設計 → 修繕工事		
			2026年度 長期修繕計画対象施設 条件整理 → 設計 → 修繕工事	
				2027年度 長期修繕計画対象施設 条件整理 → 設計 → 修繕工事

計画的な予防保全による安定的な施設運営と 将来経費の平準化のために…

区の施設保全では、公共施設（建物）長期修繕計画が策定される以前まで、計画修繕という考え方はなく、緊急的な事後修繕のみを行ってきた結果、区有施設全体として、当初の性能からかなり落ち込んでしまっている。

60年間使い続けられる施設にしていくため、機能や性能の劣化が進行する前に適切な予防保全を実施することにより、建物を良好な状態で維持し続け、単年度における修繕費等コストの平準化が期待できる。

【3】 ファシリティマネジメントのPDCAサイクルを確立

先だって実施している
建築基準法12条点検+簡易劣化診断の
結果を各種計画に反映

- ☞ 各種計画を策定【Plan】
- ☞ 包括的な与条件整理と設計、修繕工事を実行【Do】
- ☞ 定期点検・劣化診断で施設状況を確認【Check】
- ☞ 各種計画の見直しに活用【Act】



- ☞ 墨田区公共施設等総合管理計画
- ☞ 墨田区公共施設マネジメント実行計画
- ☞ 公共施設（建物）長期修繕計画 など



ファシリティマネジメントの
さらなる推進へ！

