

---

---

# JFMA FORUM 2012

— 3.11 から 1年 FMの役割を考える —

## 自治体『FM維新』のすすめ



フルベッキ写真(Wikipediaより)

JFMA公共施設FM研究部会  
副部会長 池澤 龍三

---

2012. 02. 10

公共施設FM研究部会

# JFMA 公共施設FM研究部会 参加自治体

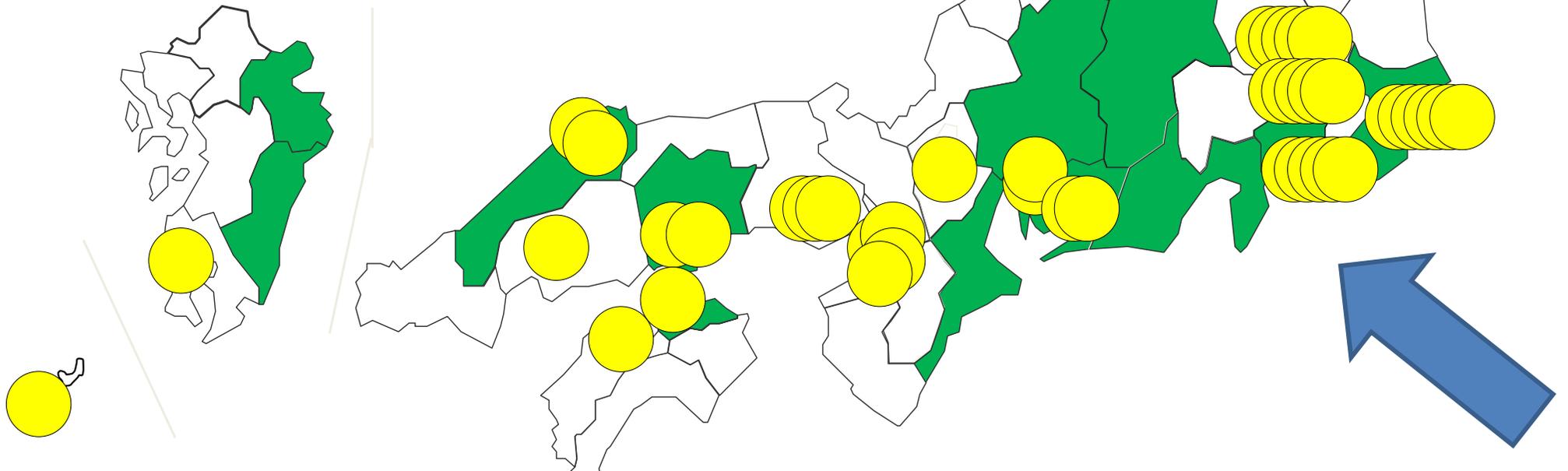
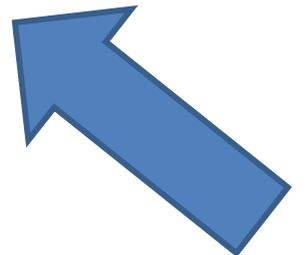
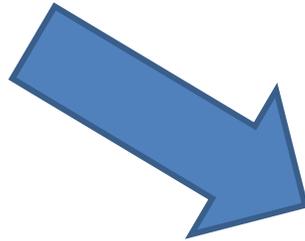


都道府県(17)



区・市町村(50)

Facility Management



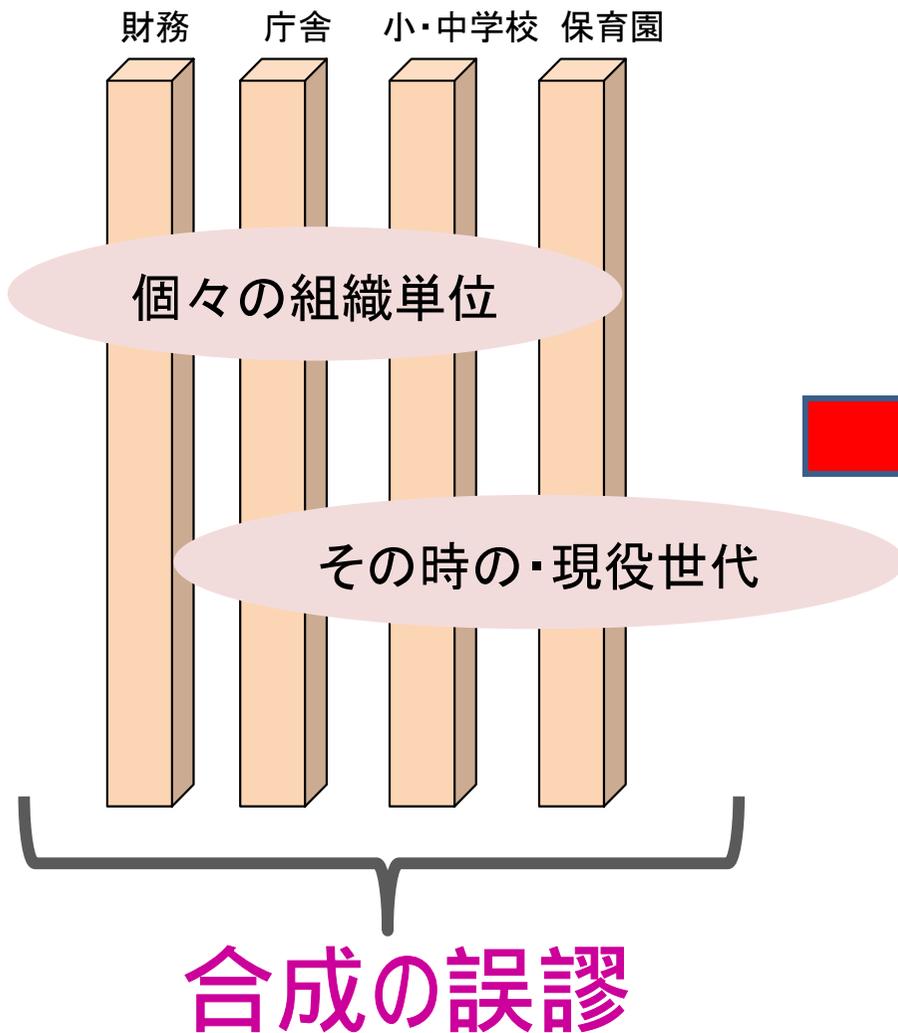
# その要因は何か。(背景)

---

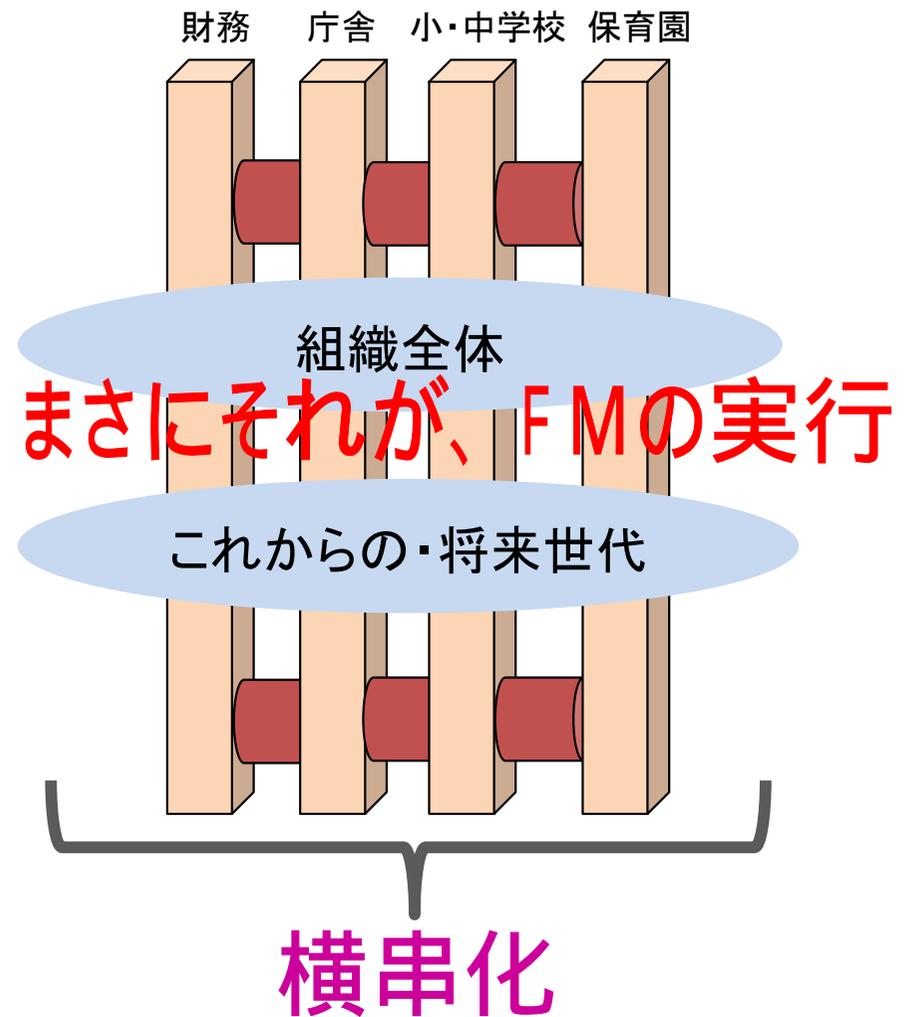
- ✓ 財政状況の逼迫
- ✓ 人口減少、少子高齢化社会の到来
- ✓ 分散管理体制の不合理的
- ✓ 老朽化した大量のストック
- ✓ 一元化・共有化されていないデータ
- ✓ 環境問題への対応
- ✓ 防災対策(BCP対応)

# 最適化の捉え方の違い

## これまでの最適化



## これからの最適化

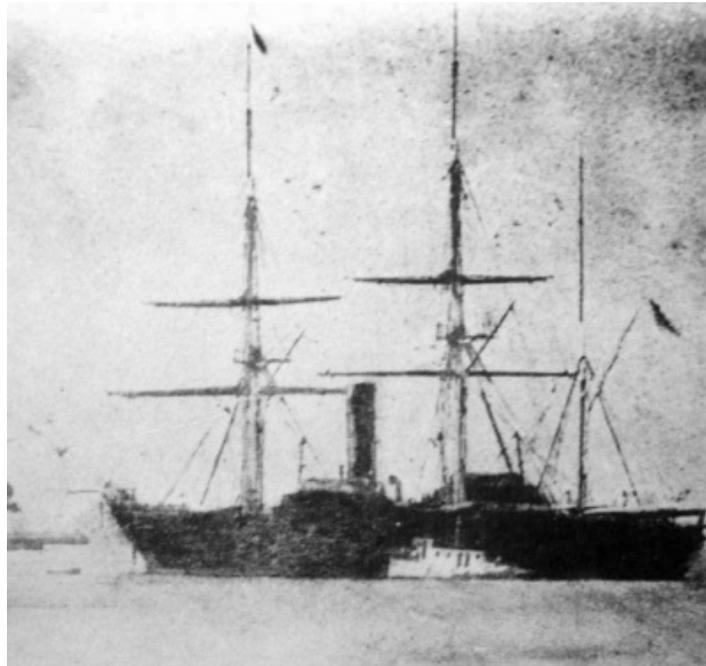


今まさに自治体にとっては、FMは黒船的存在に・・・

---

# Facility Management

攘夷



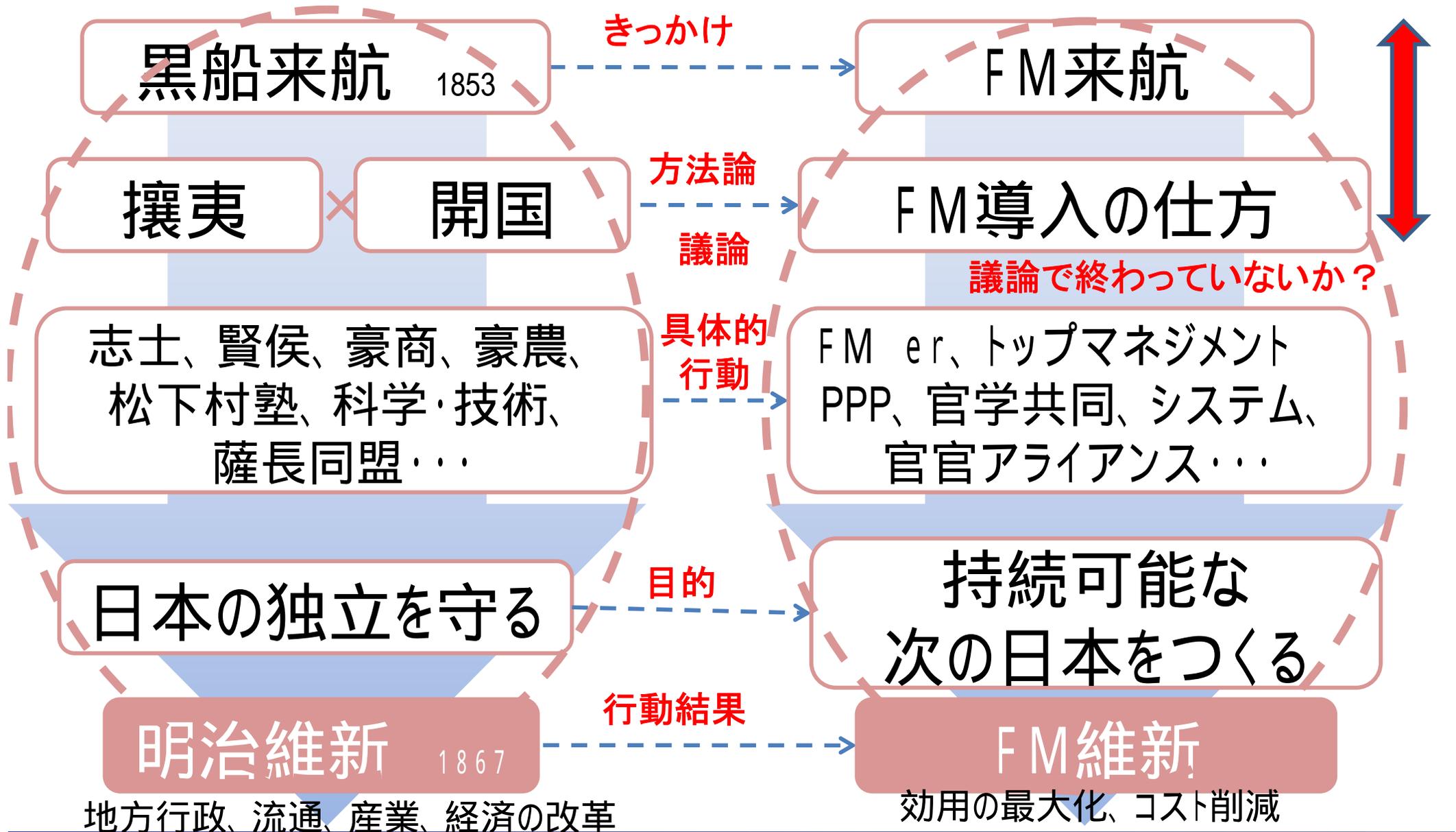
サクケハナ号 (Wikipediaより)

開国

揺れ動く転換期中、時代の流れは・・・

---

# 時代の流れを明治維新とオーバーラップしてみると・・・



# 自治体におけるFM神話の誤解

開国したら自然に維新が達成されたわけではない。同様に、FMを導入したら自然に効率性やコスト削減がもたらされるわけではない。

具体的で実現可能性の高い計画を策定し、実行する、その作業こそがFMである。

# 行政の立場を理解する

選挙で選んだ市長と議会、  
市民の直接参加で自治体  
を運営する仕組み

執行機関

行政

公共施設について言えば、  
行政は、市民から公共FM  
について信託を受けてい  
る。  
市民は、公共施設FMを行  
政に信託している

Accountability

地方公共団体は、その事務を処理  
するに当っては、住民の福祉の増  
進に努めるとともに、**最少の経費  
で最大の効果**を挙げるようにしな  
なければならない。  
(地方自治法第2条第14項)

双方向性

地方自治

Compliance

主権者

市民

議会

審議・決定

Governance

では、市民の意識とは・・・

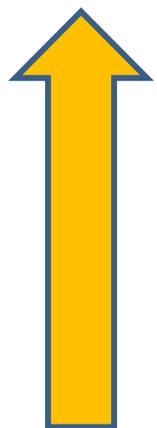
行政(市役所)



建設・更新・管理・運営(光熱水費等含む)

市有施設

税金



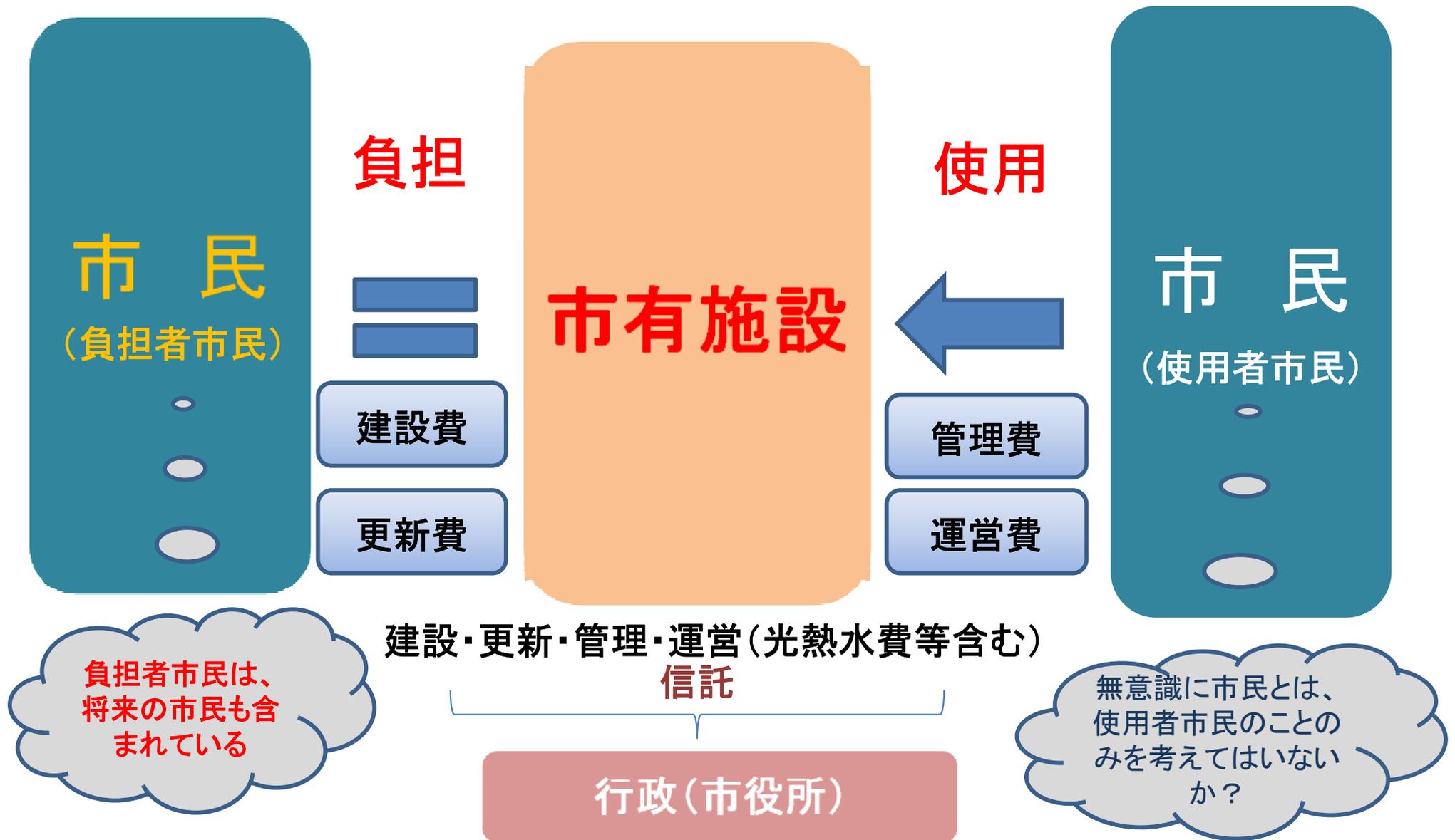
使用(料)



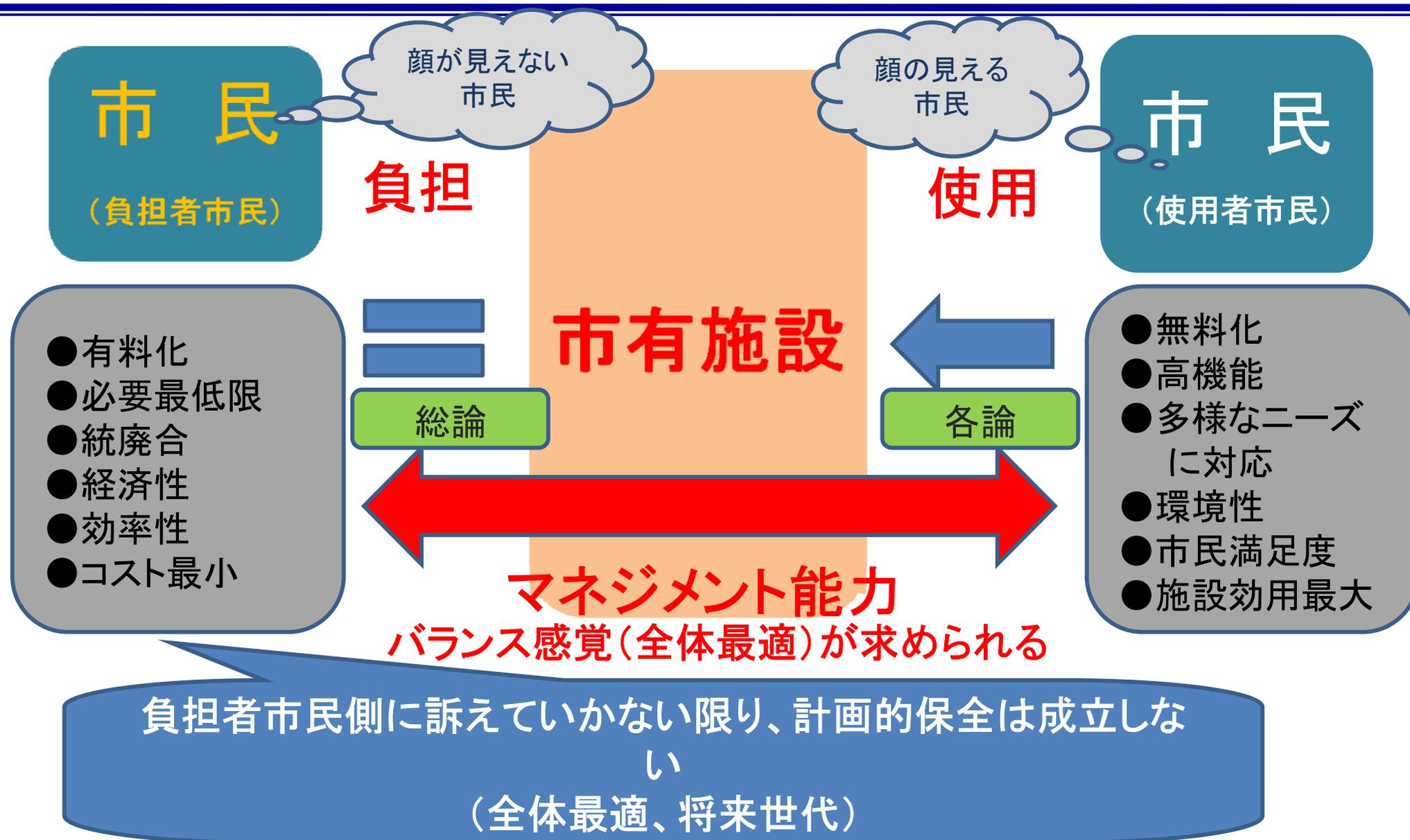
市民

市民にとっては、2重に負担を強いられているような感覚になるのでは？

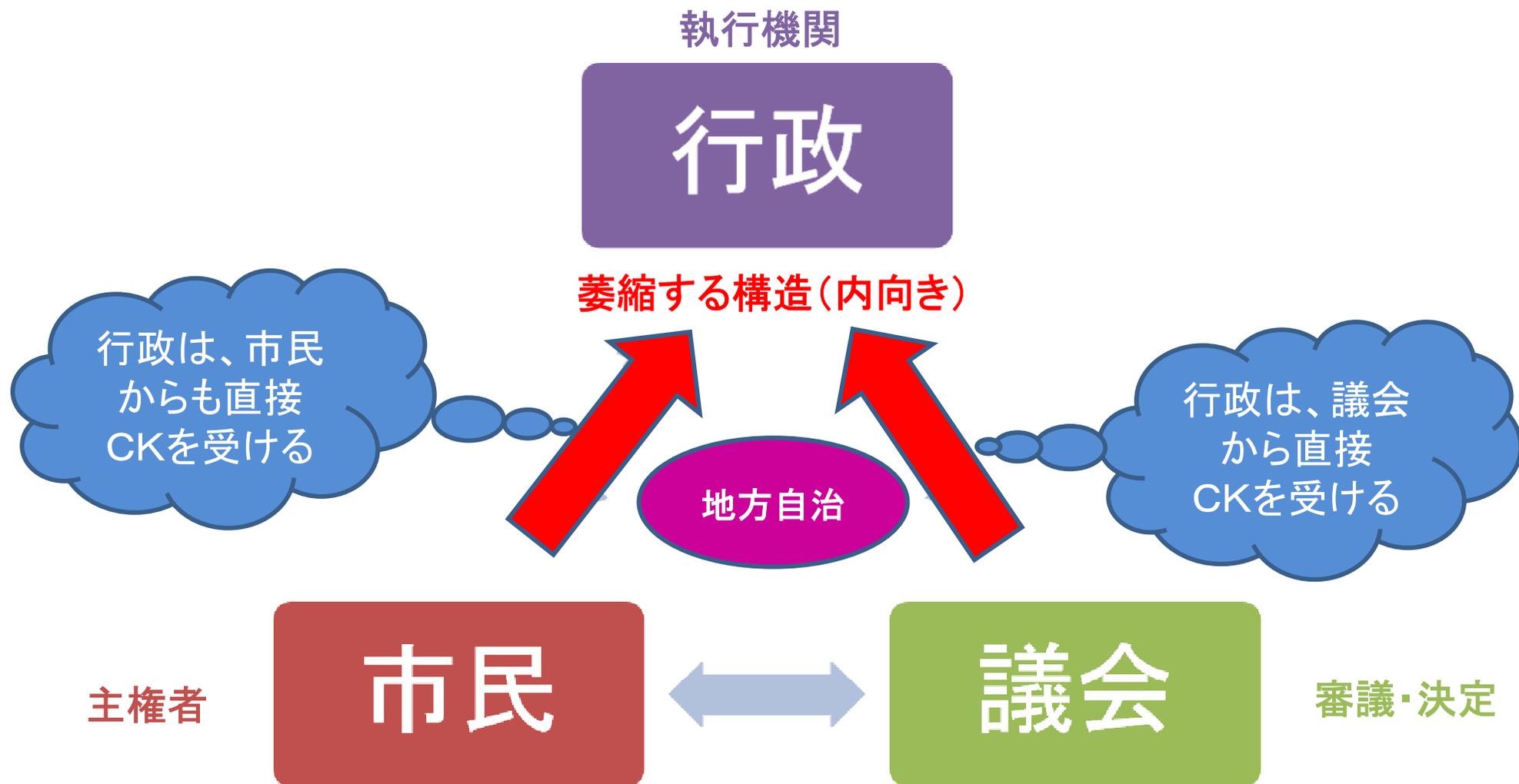
# 市民は一つか・・・



# 自治体FM erにはバランス感覚が必要



# 行政マンの本音はどうか・・・



## これまでの萎縮する構造を突破するには

新しい仕組みややり方をつくることが必要  
データを共有する仕組み(見える化)  
負担者市民に訴える仕組み(見せる化)  
全体最適を図る組織をつくる  
(トップマネジメント)

FMは、こうしたことを一つ一つ実現化させて  
いくための概念、仕組み、取り組みである。

# FMに向かう姿勢の誤解

FMの目的は、あくまでも行政資産の効率的活用であり、コスト削減は、その必然的結果や効果である。

効果を証明する方法として、他の先進事例を参考にする。

# IFMAでは

---

## Benefits of joining IFMA:

### 1. Representation:

Be a part of a worldwide association.

### 2. Networking:

Meet and talk with professionals locally and globally.

### 3. Professional Credentials:

Earn your Certified Facility Manager credential and more.

### 4. Education and Training:

Broaden skills and knowledge in all FM-related areas.

### 5. Opportunities:

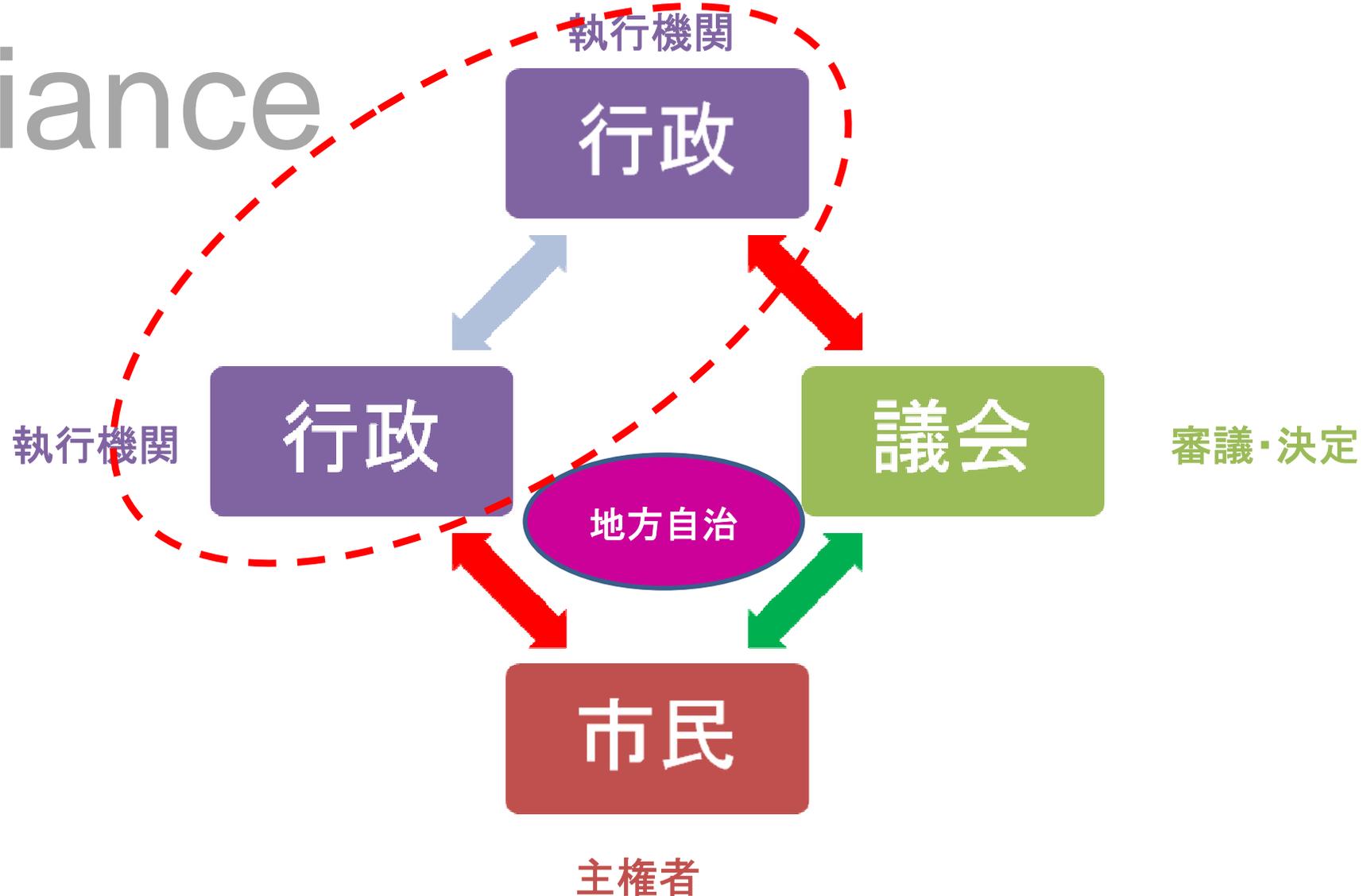
to grow both personally and professionally.



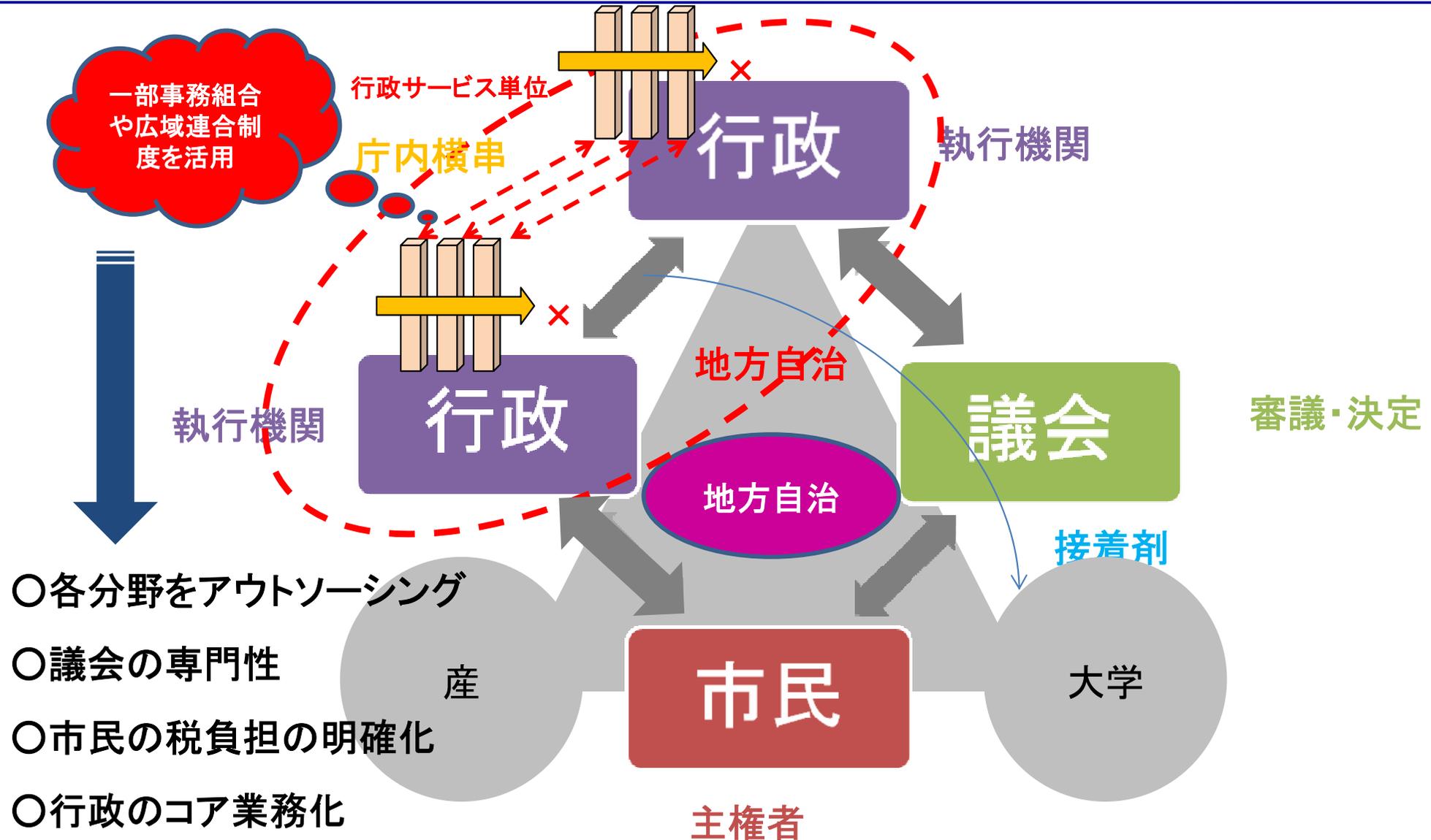
*Empowering Facility Professionals Worldwide*  
Learn. Connect. Advance.™

### 3.11を受け、今後さらに必要なネットワークとは

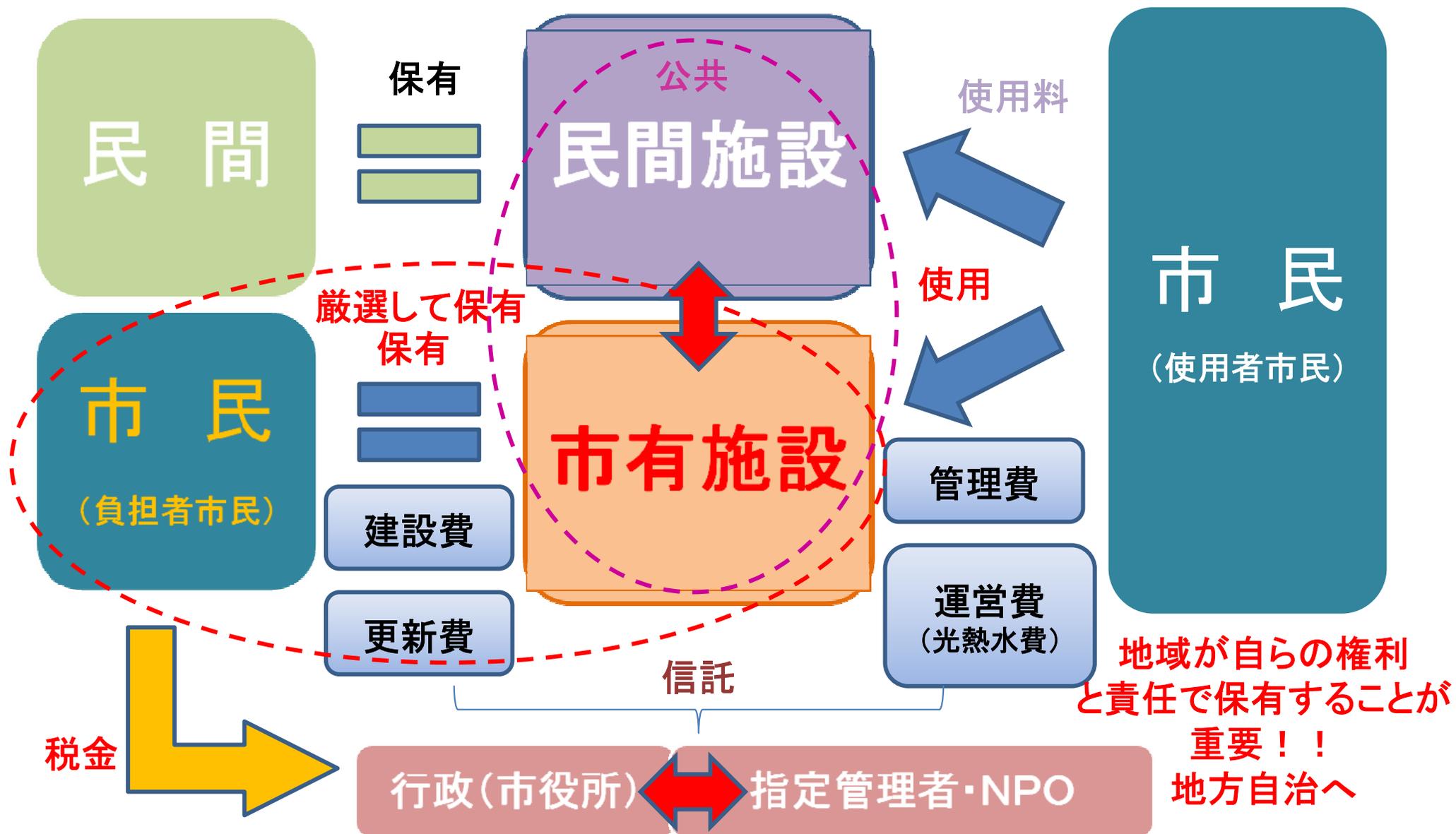
# Alliance



# 内向きを打破する仕組みとは



# 『公』は『官』か



# アメリカオレゴン州ポートランドにて・・・



公共交通体系 (MAX ・ ストリートカー)

ポートランド州立大学 (PSU)

# 官のアライアンス(アメリカの地方政府)



地方政府		政府の数
州	States	50
カウンティ(郡)	Counties	3,141
市町村	Municipalities	19,372
タウンシップ	Towns	16,506
学校区	School Districts	13,522
特別行政区	Special Districts	35,356

「ニューヨークタイムズ年鑑2008」

# アメリカオレゴン州ポートランドに見る官民連携



カウンターバー  
(普通教室改造)



レストラン  
(特別教室改造)

マックメナミンズ  
ケネディースクール(1913)



ビリヤードバー  
(ボイラー室改造)



シアター  
(講堂改造)

# 官のアライアンス(オランダの地方政府)

自治体間では広域公共団体の組織化(KAN等)・・・都市化の集積、良質な施設の提供等

12州467地方自治体



Apeldoorn(庁舎外観)



Apeldoorn(エントランス) エントランスのすぐ横



議員は住民の直接  
選挙  
議場は見える化  
議会は毎月1回夜間  
等にかかれる

Apeldoorn(議場)

# 全体最適を目指して、官民連携(佐倉市での事例)



# 全体最適を目指して、官民連携(佐倉市での事例)



地区エントランス



文化財センター移転(民間床へ)



保育園新築(賃貸借方式)

# 行政の枠を超えたFM連携(佐倉市での事例)



## 2市1町消防署分署(S.49竣工)の耐震補強工事

構造・規模: RC造 3階建て(PHあり)  
延床面積: 1,462 m<sup>2</sup>  
建築年月: 昭和49年(1974年)10月  
利用状況: 3Fはほとんど未利用(約400m<sup>2</sup>)

提案



【シミュレーション】



新築(1,000m<sup>2</sup>) : 約 495,000千円  
既存補強(1,452m<sup>2</sup>) : 約 200,000千円  
減築補強(1,000m<sup>2</sup>) : 約 136,000千円

After



上部解体工事



不要な上層階を減築することにより耐震補強工事+リニューアル

# 自治体FMアライアンスは、もう始まっています

## JFMA 公共施設FM研究部会

- 各自治体やFM関係諸団体との情報ネットワークの構築
- (社)日本ファシリティマネジメント推進協会:『公共施設FM研究部会』
- JFMA FORUM の開催
- 毎月第3木曜日:公共部会の開催

## 自治体等FM連絡会議

## 広域自治体によるFM研究部会

## 大学主催の自治体FMシンポジウム

米カリフォルニア州 スタンフォード大学 ロジャース教授  
『普及率16%の理論』(イノベーター理論)

…マーケティングの世界

- ・イノベーター(革新的採用者) 2.5%(45/1800)
- ・オピニオンリーダー(初期少数採用者) 13.5%(243/1800)
- 合計 16%(288/1800)



広域自治体研究部会  
(於:佐倉市)



前橋工科大学  
(於:前橋市)



大阪樟蔭女子大学  
(於:東大阪市)

## 自治体FMの船中八策

- 第一策 市民の財産である公の施設等に関する情報を市民に公開すべし
- 第二策 横断的な視点で市有財産総量の適正化を図るべし
- 第三策 用途変更等、既存財産の有効活用を積極的に図るべし
- 第四策 行政サービスを見つめ直すべし
- 第五策 適正なパートナーシップに基づく民との連携を進めるべし
- 第六策 広く官としての役割を果たすため官官の連携を強化していくべし
- 第七策 新たな公共サービス知見創出のため学との研究協力を発展させるべし
- 第八策 課題抽出・調整ではなく、課題解決のための組織体制を構築すべし

## このように考えていくと・・・

PRE(国・県・市)・CREを個別に考えていくのではなく、連携して考えていくことが重要。

それは、大きな日本のFMを考えていくことであり、言い換えれば、この日本という国の独自性や持続可能性を求めていく、まさに今回のテーマである『維新』という結果に繋がっていくのではないのでしょうか。

維新とは、自らの頭で考え行動すること。

風雲急を告げています。

誰かがやるということは、結局、誰もやらないということ。

# 自治体『FM維新』のすすめ

どうぞ、皆がそれぞれの立場で行動を始めることで、次の日本をつくるという新たな一歩を踏み出しませんか。

ご清聴ありがとうございました

フルベッキ写真(Wikipediaより)