

# 佐倉市ファシリティマネジメント 推進基本方針

平成20年9月

佐倉市

## はじめに

近年、少子・高齢化の到来、情報化の進展、深刻化する環境問題など、社会情勢が急激に変化しています。さらに、厳しい財政状況、地方分権の更なる推進、多様化・高度化する市民ニーズなど、行政をとりまく環境も大きく変化しています。このような状況において、地方自治体には、変化に的確に対応する行政サービスが求められ、また、厳しい財政状況下においては、何よりも、鋭いコスト感覚をもって事業展開していくことが必要となります。特に、大きな経費を要する施設の建設や維持補修費等については、効率的な施設運営を図ることにより、施設に要する全体経費の一層の節減を推進していくことが必要となります。そのためには、施設を経営資源と捉えるファシリティマネジメントの観点が必要不可欠となります。

## 1．ファシリティマネジメントの定義

ファシリティマネジメントとは、土地・建物・設備といったファシリティを対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする活動のことをいいます。

## 2．策定の目的

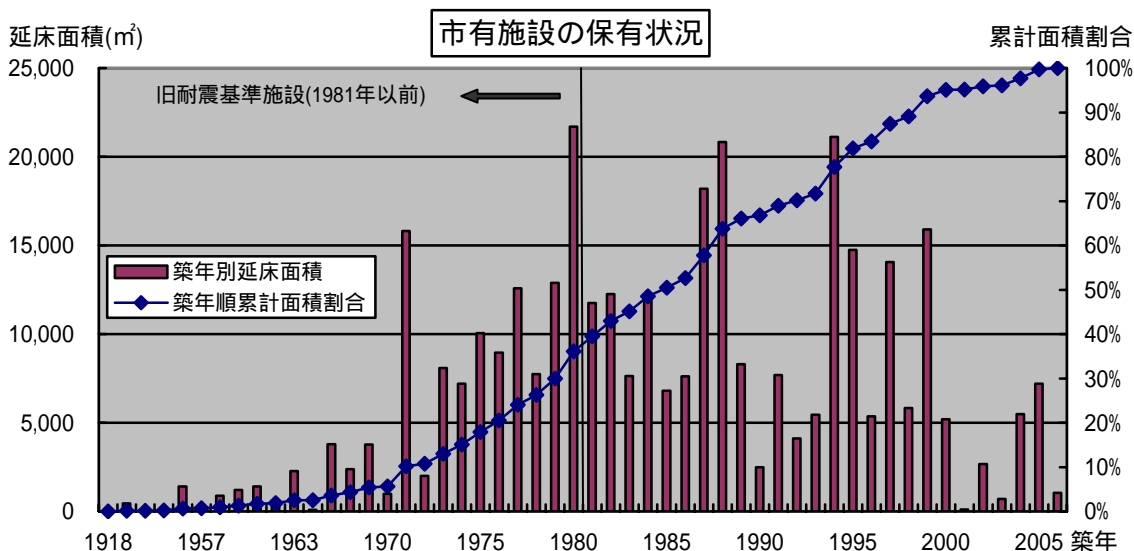
本方針は、佐倉市においてファシリティマネジメントを効果的に推進し、これまでに蓄積してきた施設等を良質な資産として次世代に適切に引き継ぎ、次世代の負担を軽減することを目的とします。

### 3. 市有施設が抱える諸課題

#### (1) 市有施設の保有とその老朽化

佐倉市が保有する建物は、平成19年度末現在で約550棟、延べ床面積で約35万平方メートル、平均築年数は約23年となっています。

9年後の平成28年度(2016年度)には、築後30年を経過するもの(1986年以前建築のもの)が全体の半数を超えるなど、施設の老朽化が進み、その修繕・維持管理費等はますます増加する状況にあり、さらには、耐震化の対応などによる改修費用も、大きな経費となってきます。



また、佐倉市が保有する土地は、平成19年度末現在で約354万平方メートルとなっており、その内訳は、行政財産が約344万平方メートル、普通財産が約10万平方メートルとなっており、これらにかかる維持管理費用等の経費も、今後大きなものとなってきます。

#### (2) 厳しい財政状況

現在の財政状況下においては、市有施設の従前同様の建て替えが極めて困難な状態であることから、既存施設の用途変更や大規模な模様替え等の有効な利活用を検討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) 所管部課ごとによる分散管理体制

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ち、各所管は本来の運営・管理を中心に行うなど、公共施設の事業運営管理と施設維持管理が効率的に機能し合う体制を構築する必要があります。

### (4) 社会情勢の変化

佐倉市において、平成18年の合計特殊出生率は1.02となり、全国の1.32、千葉県1.23と比較しても低い水準にあります。また、平成20年3月末現在において、佐倉市の人口は若干増加していますが、その勢いは鈍化し、出生率の低下などを背景に14歳以下の年少人口の割合が減少する一方、65歳以上の老年人口の割合は急激に増加しており、今後とも、少子・高齢化が急激に進展していくものと考えられます。

このような人口構成の変化に合わせ、施設の機能やあり方の見直しも必要となります。

### (5) 環境問題への対応

京都議定書の発効など、環境問題への関心が地球規模で高まる中、佐倉市においては、平成13年3月に国際規格の環境マネジメントシステムであるISO14001の認証を取得するなど、環境負荷の低減を推進しています。

市有施設についても、施設の延命化を図り、建設廃棄物の発生抑制を行うと共に、適切な維持管理による省エネルギー対策等環境負荷の低減に向けた具体的方策が必要となります。

## 4 . ファシリティマネジメント推進の基本的な考え方

市有施設に関する上記のような様々な課題を解決するために、ファシリティマネジメントの考え方を取り入れ、今後、施設情報システムの整備、施設保全業務の適正化や施設の有効活用等、部局を越えた横断的な機能の構築に向けた取り組みを行います。

そうした中、ファシリティマネジメント推進にあたって、以下の4つの座標を定め、それぞれバランス良く高めていくこととします。

### (1) 経済性の向上

最小の経費で最大の効果を発揮するため、ファシリティについて、その不整合（ムダ・ムリ・ムラ）を解消し最適化するとともに、十分利活用されていないファシリティを有効活用することによって、経営効率を高め、財政状況の改善を図る必要があります。

### (2) 社会ニーズへの的確な対応

社会情勢の変化や市民が求める施設ニーズに対し、施設配置やスペースの見直し、また用途変更や大規模な模様替えを行う等、既存施設を有効活用し、市民満足度の向上を図る必要があります。

### (3) 機能性の向上

耐震性の確保、老朽化による建物・設備の保全、ユニバーサルデザインへの対応等を行い、安全性や快適性の維持・改善といった施設機能を向上させる必要があります。

### (4) 環境負荷の低減

資源やエネルギーの消費削減、また発生する廃棄物やCO<sub>2</sub>を削減するため、

施設の延命化や適切な施設の維持管理等を行い、LCCO<sub>2</sub>(ライフサイクルCO<sub>2</sub>)を縮減することにより、環境負荷の低減を図る必要があります。

## 5 . ファシリティマネジメント推進の実施方策

全庁的な視点からファシリティマネジメントの推進を図るため、具体的な次の取り組みを行います。

### ( 1 ) ファシリティ情報の一元化及び共有化

土地、建物等ファシリティ情報の一元化・共有化は、経営戦略を講じるために非常に重要となります。このため、ファシリティ情報のデータベース化を行い、ファシリティの客観的な評価と適正な維持管理を図るものとします。

### ( 2 ) 土地の利活用の促進

現在、十分に利用されていない土地や具体的な利用計画を持たない土地については、利活用や売却の促進を図ります。

また、その売却等については、ITの活用など新たな手法も研究し、検討するものとします。

### ( 3 ) 施設評価の実施

既存施設の規模の適正化や計画的な維持保全を図るため、施設性能、利用状況、効率性等の施設状況を調査し、多角的な視点から分析・評価を行います。

耐震化の問題等市有施設全体を対象として検討しなければならない課題については、施設評価等をもとに、関係部局で構成する横断的な委員会等を設置し、施設の整備方針を明らかにしていくものとします。

#### (4) 施設の利活用の促進

施設評価の結果等から、より効果的に施設空間を利用することが望ましいものや、共同利用を図った方が望ましいもの、あるいは他用途への変更が望ましいもの等について検討を行い、施設の有効活用を図ります。

また、これまでのように、各所管部課が個別に計画を進めるのではなく、ファシリティマネジメントの考え方に基づいて、全庁的な視点から進めるものとします。

#### (5) 維持保全業務の適正化

修繕工事や管理委託等の維持保全業務の適正化を図るため、これまで所管部課ごとに予算化されている修繕費等を段階的に集約し、計画的、効率的な施設保全を行います。

また、日常の点検・維持方法や応急的な修繕等について、施設管理者が効率的に施設の維持保全を行うために、維持管理マニュアル等の作成を行います。

#### (6) 光熱水費の削減

電気・機械設備等について、運用方法の改善や改修等を行い、エネルギー消費量及び光熱水費を削減し、環境負荷の低減と運営経費の縮減を図ります。

#### (7) 職員意識改革の推進

職員一人ひとりのコスト意識を向上させ、業務の経営的運営能力を高めるため、職員の意識改革を進めます。

用語	内容
合計特殊出生率	15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。
ISO14001	国際標準化機構が発行した環境マネジメントシステムに関する国際規格のこと。
ユニバーサルデザイン	高齢であることや障害の有無などにかかわらず、すべての人が快適に利用できるように製品や建造物、生活空間などをデザインすること。
LCCO2 (ライフサイクルCO2)	施設の企画設計・建設・維持管理・解体に至るまでの全生涯にわたる二酸化炭素の排出量のこと。
データベース	特定のテーマに沿ったデータを集めて管理し、容易に検索・抽出などの再利用をできるようにしたもののこと。
IT	情報（コンピュータ）・通信の工学およびその社会的応用分野の技術の総称。英語の Information Technology の和訳で、略称で IT（アイティー）と呼ぶ。