

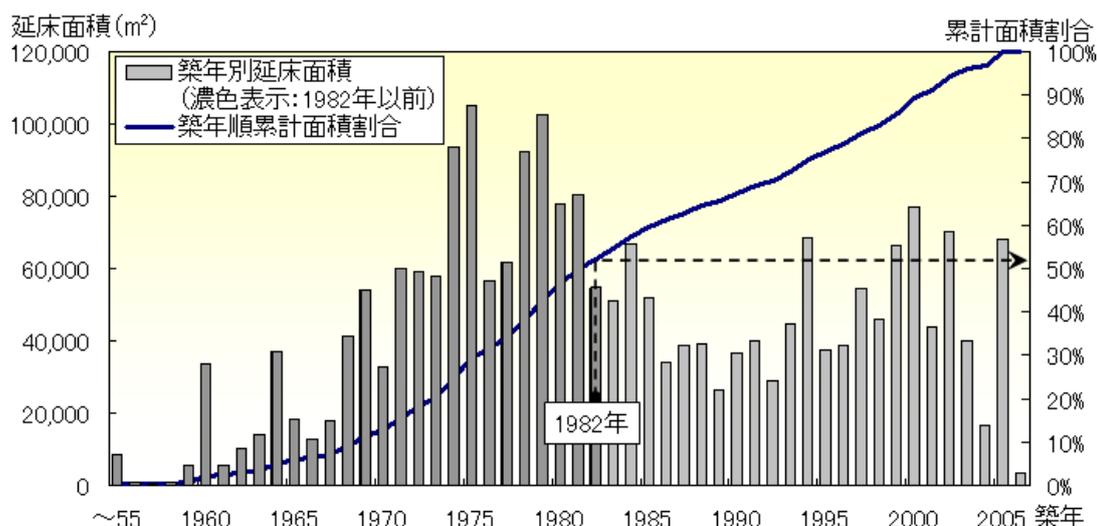
## 平成 16 年度から平成 18 年度までの取組概要等

### 1 ファシリティマネジメントの導入・取り組みの経緯等

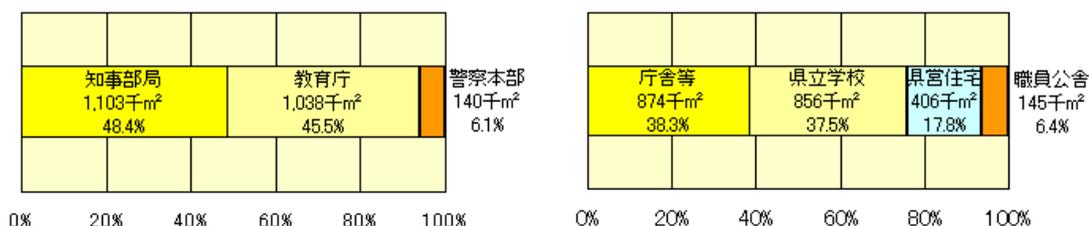
#### (1) 青森県の県有施設の概況

青森県が所有する施設は、平成 17 年度末現在において棟数で約 4,400 棟、延床面積で約 228 万㎡と膨大な量となっている。また、平成 24 年度には、従来の建て替えの目安であった築後 30 年を経過するものが全体の半数を超える等、施設の老朽化が進み、これに伴う維持・保全に係る経費も増大していくこととなる。

〔県有施設の保有状況(平成 17 年度末)〕



〔部局別・用途別の構成〕



#### (2) ファシリティマネジメントの必要性

厳しい財政状況、行財政改革を徹底、加速しなければならない現況において、これらの膨大な量の施設をいかに効率的に維持管理し、あるいは、有効に利活用していくかが喫緊の課題となっている。

また、県有施設等の関連事務については、これまで様々な組織において個別分散して行われてきており、施設の標準的な管理運営方法や水準が示されていないことや、対症療法的な修繕においても施設間格差が生じていることなど、様々な弊害がもたらされている。

ファシリティマネジメントは、施設・設備等をはじめとする財産を経営資源としてとらえ、経営的視点に基づき、総合的・長期的観点からコストと便益の最適化を図りながら、財産を戦略的かつ適正に管理・活用していくという手法であり、これを推進することにより、直面する様々な課題について解決を図るものである。

### (3) 導入・取り組みの経緯

#### 平成13年度

青森県行政改革大綱（第3次）における位置づけ

【取組方策】 県有財産の有効活用等

ファシリティマネジメントを取り入れた県有建築物全体の有効活用やストックマネジメント（施設保全）等を含めた総合的な管理手法の検討に取り組む

#### 平成14年度

平成14年度政策形成推進調査研究事業

【調査研究テーマ】 FM（ファシリティマネジメント）を活用した県有施設の効果的な管理運営手法の導入に関する調査研究

調査研究結果を政策調整幹事会及び政策調整会議に報告。

#### 平成15年度

提案者事業実施制度（庁内ベンチャー制度）

【提案事業名】 県有施設管理運営におけるファシリティマネジメント導入推進事業

知事等で構成される「庁内ベンチャー選考会」により提案が採択され、速やかな実施の指示。

#### 平成16～17年度

ファシリティマネジメント導入推進事業

行政経営推進室ファシリティマネジメント担当（5名）として事業に着手。

【青森県行政改革大綱（平成16年12月改定）】における位置づけ

- I 自主自立の青森県づくりを支える行財政基盤の確立
- 5 公共工事コスト等の縮減及び県有資産の総合的な利活用
  - (2) 施設の維持管理コストの縮減と県有資産の総合的な利活用
    - ア ファシリティマネジメント及びアセットマネジメントの導入

#### 平成18年度

ファシリティマネジメント推進事業

行政経営推進室ファシリティマネジメント担当（5名）として事業を推進。

【青森県県有施設利活用方針】策定

ファシリティマネジメントの考え方にに基づき、全庁的な共通認識のもとで利用調整を行い、県有施設の有効な利活用を推進

#### 平成19年度～

ファシリティマネジメント推進事業

県有財産の管理を統括する財産管理課を新設し推進を強化。

【財産管理課の新設】

公有財産管理の取組の充実強化のため、行政経営推進室ファシリティマネジメント担当、総務学事課施設管理グループ、経理課財産管理グループを統合

第2回日本ファシリティマネジメント大賞「優秀FM賞 最優秀賞」を受賞。(19年度)  
全国知事会先進政策バンク「優秀政策」に選定。(23年度)

## 2 ファシリティマネジメント導入推進事業

### ○事業目的

県有施設の総合的・戦略的な経営管理を行うファシリティマネジメントの導入を促す。

平成16～17年度(決算額:⑯3,186千円、⑰11,349千円)

#### 1) 事業概要

県有施設の総合的・戦略的な経営管理について、施設維持管理費の適正化や施設の長寿命化、施設再生と用途転換に資する取組などファシリティマネジメントの導入に向けた取組を推進する。

#### 2) 事業内容と成果

##### (1) 施設維持管理業務適正化

維持管理業務実態調査を実施し、清掃業務等委託について、仕様・積算基準の標準化等による適正化を延べ70施設において試行し、2カ年で約2億6千万円を削減した。

##### ① 維持管理業務委託実態調査(平成16年度～)

全256施設／全業務委託(平成15年度実績)を対象

契約件数：約2,500件、契約総額：約34億円

##### ② 清掃等業務委託適正化の試行

委託仕様・積算方法の標準化／積算プログラム作成／参考数量の公開

削減効果 17年度(16年度取組) 約1億1千万円(37施設)

18年度(17年度取組) 約1億5千万円(70施設、設備等)

##### (2) 施設情報システムの整備

各施設の建物や設備の概要等の基本情報や、光熱水費等の維持管理情報の一元的管理と情報共有を図るための施設情報システムを87施設で稼働させた。

施設情報システムデータベース化施設数

(施設基本情報及び維持管理情報の電子データ化) ※廉価なASP方式

16年度 青森市内及び各合同庁舎 53施設

17年度 弘前市・八戸市内に拡大 34施設

→ データ活用による施設情報比較分析のうえ、各施設に情報提供。

##### (3) 普及啓発活動

ファシリティマネジメント研修会を6回開催し、民間事業者、NPO、市町村・県職員延べ492名が参加し、ファシリティマネジメントの理解と必要性について普及啓発を図った。

##### ① 16年度FM研修会

第1回【概要編】(参加者：民間事業者、市町村・県職員 84名)

テーマ：ファシリティマネジメントが青森にやってくる

講師：中津エフ.エム.コンサルティング代表取締役 中津元次氏

第2回【理論編】(参加者：民間事業者、NPO、市町村・県職員 68名)

テーマ：消えてなくなるだけが運命じゃない

～FMによる施設再生・転換プロジェクト～

講 師：東京大学大学院助教授 清家剛氏/宮城大学専任講師 本江正茂氏  
 第3回【実績編】(参加者：県職員 108名)  
 テーマ：ファシリティマネジメント＝“道具を持った職員改革”  
 講 師：東京都財務局建築保全部技術管理課長 山本康友氏

## ② 17年度FM研修会

第4回【実務編】(参加者：県の施設管理担当職員 93名)  
 テーマ：すぐに役立つ施設管理のポイント～建物・設備の見方とは？  
 講 師：総務学事課インハウスエスコグループ及びFM担当  
 第5回【実践編】(参加者：民間事業者、NPO、市町村・県職員 76名)  
 テーマ：改革から経営へ～そのときファシリティマネジメントは始まった～  
 講 師：(株)ジェイアール東日本都市開発工務部担当部長 小林茂允氏  
 (株)エヌ・ティ・ティファシリティーズFMソリューション部課長 赤川寛氏  
 第6回【事業編】(参加者：民間事業者、NPO、市町村・県職員 63名)  
 テーマ：施設再生の道順 ～既存施設の新たな門出～  
 講 師：日本政策投資銀行 地域企画部 公民連携班課長 佐野修久氏

## (4) 具体的手法の確立

県有施設の全体コストの把握、施設財務シミュレーション等に活用するライフサイクルコスト試算手法や施設の安全性、利便性及び環境保全等の機能的な側面から評価を行う施設評価法を開発した。

### ① LCC(ライフサイクルコスト)試算手法

県有施設の全体コストの把握、施設財務シミュレーション等に用いるLCC試算手法を確立し、ライフサイクルコストの抑制・財政負担の軽減と財政負担の平準化に資する。

### ② 施設評価手法

施設の安全性、利便性及び環境保全等の機能的な側面から評価を行う技術的手法を確立し、施設再生・用途転換による利活用の拡大や総量縮小に資する。

## (5) 民間施設への外部展開

ファシリティマネジメント推進の外部展開として、民間事業者が民間施設(空きビル等)のコンバージョン(用途転換)事業を展開し施設再生市場の創出を目指すビジネスモデルの構築について、建設産業等の企業グループによる「既存建築物再生・活用研究会」の立ち上げ支援を行い、施設再生プロジェクトの事業化に向けた産学官の連携及び情報提供等を図った。

【研究会メンバー】建設業(建築・電気・機械)、建築設計事務所、不動産業、会計事務所、不動産鑑定事務所、広告代理店、ほか

→ 「青森地域再生・commons」として事業化を目指し活動を継続

### 3 ファシリティマネジメント推進事業

#### ○事業目的

県有施設の総合的・戦略的な経営管理を行うファシリティマネジメントについて、本格実施に向けた推進を促す。

**平成18年度(決算額:8,489 千円)**

#### 1) 事業概要

全県有施設の維持管理業務のさらなる適正化、施設の有効活用、財政負担の軽減及び平準化を進めるため、次の4つを基本的な柱とした総合的・戦略的な施設経営管理システムの確立を目指す。

- ① 維持管理費等のコストの削減
- ② 施設管理の標準化と水準の確保等による適正運用
- ③ 戦略的な資産活用による資産管理
- ④ 新たな施設経営手法

このため、今後の県有施設利活用の総合調整や施設再生・用途転換等による資産戦略を図るための基本方針の策定等を進める。

#### 2) 事業内容と成果

##### (1) 県有施設利活用の総合調整

- ① 県有施設利活用調整会議の設置・運営

県有施設の有効活用を図るため、全庁的に庁舎等の具体的な利活用方策及び利用調整の検討を行う県有施設利活用調整会議を設置、運営した。

**【利活用決定】** 県利用：2施設 市町村利用：2施設 売却等：5施設

- ② 県有施設利活用方針の策定

県有施設の利活用に関して、今後、総合調整を進める上で基本的な考え方を示す県有施設利活用方針を策定した。

本方針の中で、施設評価手法による施設アセスメントの実施、LCC（ライフサイクルコスト）試算手法による保有コストの検証等取り組むべき具体的な方策を明示した。

**【取組の推進方向】** 県有施設の保有総量縮小、効率的利用及び長寿命化の推進

##### (2) 新たな施設経営手法の検討

民間事業者等が県民サービスの向上や県の施策展開に寄与する事業に県の遊休施設等を活用することを想定した公民連携による県有財産利活用について、その仕組みとプロセスづくり及びパイロット・プロジェクトを調査・研究し、新しい手法による県有財産の有効活用手法の検討を行った。

青森県公民連携型県有財産利活用プロジェクトモデル調査

**【検討モデル】** 廃止施設：磯野公舎A、低利用資産：勝田公舎

##### (3) 施設維持管理業務適正化

清掃業務委託について、試行結果を踏まえ、仕様・積算基準等として定めたうえで、対象となる通年委託の114施設に適用した。

機械警備の業務委託について、県立学校76校（78施設）の仕様・積算基準等を定め長期継続契約の導入等を支援した。

他に暖房運転・点検保守、警備及び昇降機等の業務委託について、適正化の試行を行った。

#### (4) 施設情報システムの整備

各施設の建物や設備の概要等の基本情報や、光熱水費等の維持管理情報の一元的管理と情報共有を図るための施設情報システムについて、全県有施設（施設数：242、発行ID数：199。県営住宅及び職員公舎を除く。）に導入し、稼働させた。

#### (5) 業務支援及び普及啓発活動

施設管理担当者の業務支援のための実務研修会及びファシリティマネジメントの理解と必要性について普及啓発を図るための講演会を開催した。

研修会1【初任者】（参加者：県の施設管理担当職員 97名）

テーマ：すぐに役立つ施設管理のポイント～建物・設備の見方とは？

講師：建築住宅課営繕指導グループ及びFM担当

研修会2【経験者】（参加者：県の施設管理担当職員 95名）

テーマ：一步進んだ施設管理に向けて～長く使うためには？

講師：建築住宅課営繕指導グループ、総務学事課インハウスエスコグループ及びFM担当

講演会【自治体】（参加者：市町村・県職員 124名）

テーマ：自治体施設の維持管理と有効活用～財政にやさしい『群』戦略～

講師：国総研 建設経済研究室 主任研究官 武藤正樹氏

#### (6) 民間施設への外部展開

民間施設の再生による地域活性化に資するため、産学官金の実務者で構成する「民間建築物利活用協働研究会」を開催し、街なかの民間施設（空きビル等）を対象とした用途転換事業の検討、相互の連携及び情報提供等を行った。

産：建設産業等の企業グループ「青森地域再生・コモンズ」

学：弘前大学

官：県、青森市

金融：日本政策投資銀行

→ 青森市と青森地域再生・コモンズが、平成18年度全国都市再生モデル調査として「郊外住宅ストックを活用した住み替え&子育て支援プロジェクト」を実施