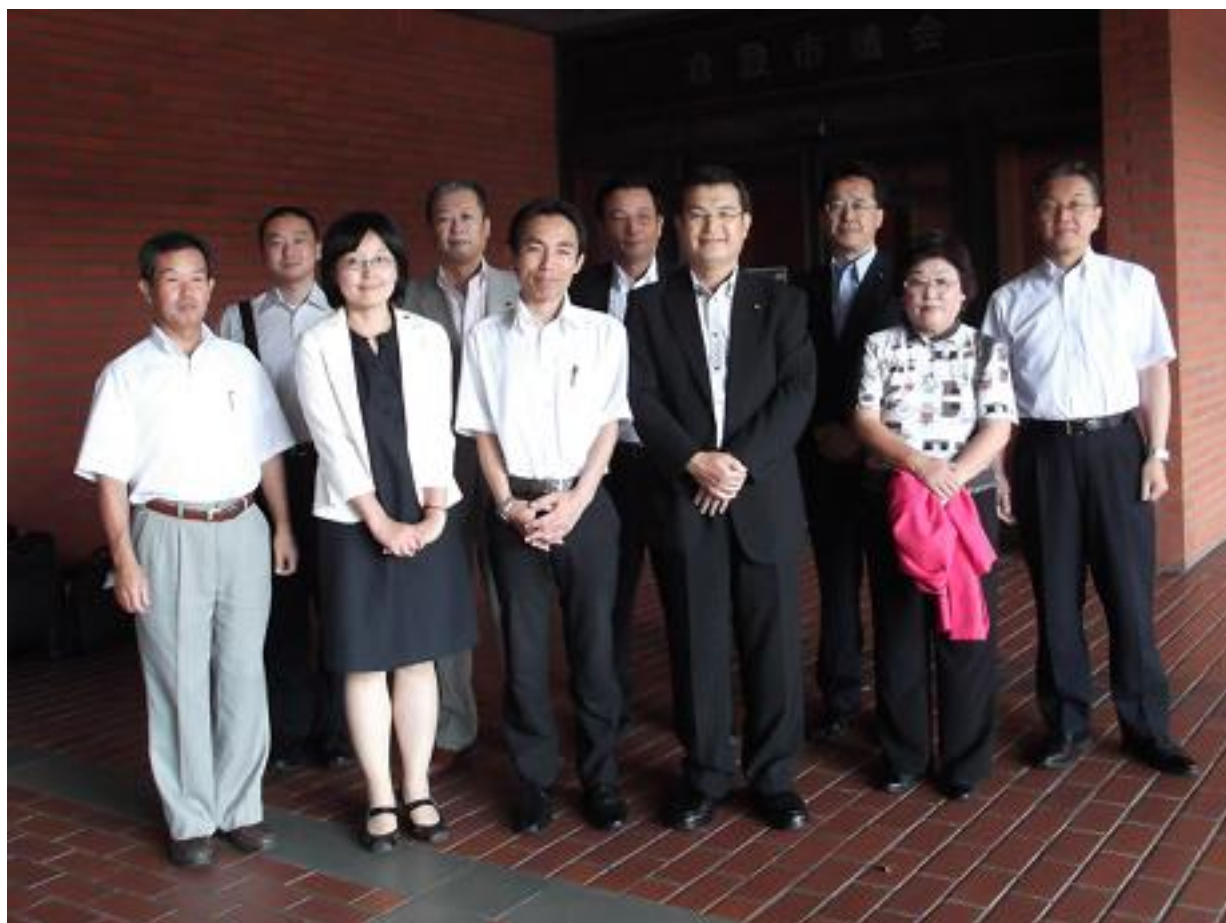


総務委員会・行政視察報告書 岡山県倉敷市

(ファシリティマネジメント)

平成23年7月20日



(倉敷市役所前にて撮影)

ファシリティマネジメント(FM)とは・・・

社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)によると「企業・団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動」をFMと定義している。

具体的には、「土地、建物、設備、資金、情報、人材などすべての経営資源を最適な状態(最小コスト、効果最大)で保有し、賃借し、使用し、運営し、維持すること」である。

1997年より認定ファシリティマネジャーの資格制度もスタートしている(合格率は約40%)。

報告者 倉橋英樹

1 取り組みに至った経緯について。

倉敷市の建物約 4,400 棟の平均築年数は 29 年と古く、耐震性が疑われる昭和 56 年 5 月 31 日以前の建物が全体の 61% を占めており、維持・再調達に多額の費用が見込まれ、その対策が必須である。

合併（平成 17 年に浅口郡船穂町、吉備郡真備町を編入）や倉敷地区・児島地区・玉島地区・水島地区それぞれの地域意識のもと、施設の余剰も発生している。

リーマンショックなど経済情勢による財政逼迫。

2 取り組みにおける現在の状況と効果について。

平成 19 年に、認定 F M マネジャー（民間企業経験者）を採用。

本格的に F M がスタートする。

平成 20 年に、施設管理業務支援システムを導入し、公有財産のデータをまとめて一箇所に集めた。

契約書や図面などのデータの有無なども含めて情報の管理が進んだ。

平成 21 年には、管財課を財産活用課とし、総務部も企画財政部とするなど組織を改め、未利用地の売却、建物の売却（幼稚園）、不要物品の売却などを行った。

9 億円近い売却益、売却によって固定資産税の増収も見込まれる。

平成 23 年には、企画財政部財産活用課内に【長期修繕計画室】を新設し、室長（事務）ほか建築・電気・機械の専門家（正規職員）を各一人置き 3 年間で 750 棟の建物点検を始めた。

建築基準法第 12 条第 2 項の定期検査・報告を委託していたのを取りやめ、約 1100 万円が削減された。また、各専門職員の評価によって、修繕の優先順位など「長期修繕計画」の策定、ライフサイクルコストの積算が行われつつある。

施設（公民館、労働会館、文化センター、憩の家、働く婦人の家など）の複合化、及びデザイン平面化。

個別建築・維持管理コストの低減につながる。平面化も修繕費の低減につながる。複雑なデザインは雨漏りなどが多発する（倉敷市にはデザイン性の高い施設が多い）。

3 課題と今後の方針について。

実は合併によって、無駄な施設も増えている（船穂町、真備町で新規ハコモノ）。

今後の方針なし。

公民館など避難所指定されている箇所の統廃合が難しい。

今後の方針なし。

建物付きの土地は、その建物の撤去費用が高み売却見込みが立たなければ実施に踏み切れない。

今後の方針未定。低価格でも売却し、固定資産税を狙うかも。

現在、教育関係や市営住宅が F M の対象外となっている。

今後は組織の充実で、対応できるようにする。

インフラ（道路・橋梁等）への F M 展開が遅れている。

現在、状態などの点検中で今後実施していく予定。

職員・市民（特に市民）の意識はまだ F M について理解がされていない。

利用率・アンケートなどを実施して、情報公開のもと「本当に必要なのか」考えてもらう。

まとめ

今回、ファシリティマネジメントの先進事例として視察に行かせていただいたが、実際にはまだまだ始まったばかりの取り組みであった。倉敷市の担当者も現在は「ホップ・ステップ・ジャンプ」の「ホップ」の段階であると説明された。

これは、ファシリティマネジメントの土台は、情報の整理から始まるものであるということを表している。

データが揃わなければ、統廃合の基準も出来ないのである。実際、倉敷市は「データの集積」に鋭意努力中（紛失していたデータもあった）であり、「統廃合の決定の方法（議決か投票かなど）」や「統廃合の基準」は未定のままである。

施設の統廃合も概ね支持されているよう見受けられるが、総論賛成・各論反対と言うのが現実である。支所機能などは特に「住民の希望は存続」であり、統廃合の目処はまったくついていなかった。

ファシリティマネジメントの決め手は、市民の意識である。

市民の要望は、「造って欲しい」に集中し「修繕」と言うものにあまり目は向いていない。「造って欲しい」にばかり目を向け、「維持・管理費」に注意を払わなかったツケが今の自治体財政の逼迫の要因であろう。

政治（行政）の責任は一義的には議会が持っている。しかし、政治を左右する市長・議会を選ぶのは市民である。市民の意識が政治・行政に反映されるのは当然であり、根本は「市民の意識」がFMを展開する最も重要なファクターとなる。

建物の維持修繕費など、長期的な計画・見込みを市民とともに見て考えていく。その中で、議会も市民もFMという考えを共有し、政策を実行していかなくてはならないと考える。

豊川市もすでに「政策研究グループ」を平成 22 年度に設立し、FM について調査研究が進んでおり、基本的には倉敷市と比べて大きく遅れているとはいえない。視察に来るには少なくとも「5 年早かった」と言わざるを得ないだろう。

ただ、倉敷市は専門の課を創るなどその姿勢は大いに注目すべきところであり、今後本市との差が出てくる可能性がある。今後の動向を注視したい。