

佐倉市におけるファシリティマネジメントの取組みについて

はしもと なおこ
橋本 直子

佐倉市 資産経営部資産経営課 FM 推進班 班長

1 現状と課題

公共施設の老朽化や財政状況の悪化が全国的な課題となり、佐倉市でファシリティマネジメントの取組みを始めてから15年以上が経過したところですが、公共施設を取り巻く現状は引き続き悪化の一途をたどっており、佐倉市における10年前と現在の状況を比較すると、以下のようになります。

| | H24 | R 4 | 増減 |
|-------------------------|---------|---------|---------|
| 人口(人) | 177,740 | 171,037 | △6,703 |
| 老年人口 | 43,904 | 56,923 | 13,019 |
| 生産年齢人口 | 112,252 | 96,263 | △15,989 |
| 年少人口 | 21,584 | 17,851 | △3,733 |
| 歳出(億円) | 412.4 | 567.9 | 155.5 |
| 扶助費割合 | 22.0% | 26.3% | 4.3 |
| 維持補修費割合 | 0.9% | 0.3% | △0.6 |
| 建物保有面積(m ²) | 347,072 | 361,884 | 14,812 |

表1 人口・財政状況・保有面積の比較

表1から分かるように、扶助費などの義務的経費の占める割合が増えており、公共施設の維持管理に充てることができる費用は、十分に確保ができていない状況が続いています。

さらに令和3年度に改訂した公共施設等総合管理計画に掲載した財政推計においては、財政調整基金が令和10年度頃には、ほぼ枯渇すると想定されており、厳しい財政状況を見据えたファシリティマネジメントの取組みを一層進める必要があります(図1)。

2 これまでの取組み

平成20年9月に策定した「佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針」を基に、これまで、インハウスエスコを始めとして、ファシリティの見える化を進めるためのシステム導入、土地交換による仮設園舎を設置しない保育園建替え、ESCO

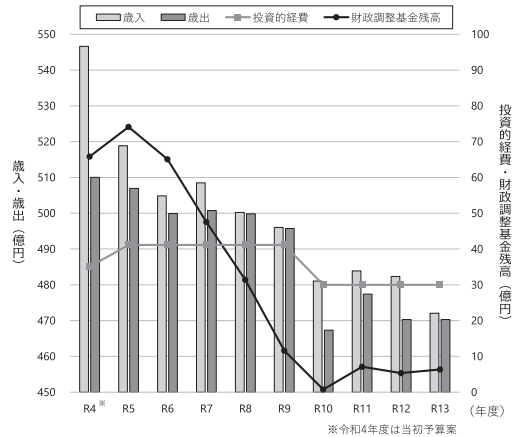


図1 財政推計(「佐倉市公共施設等総合管理計画」より)

事業の導入、老朽化した施設の建替えに伴う周辺施設との複合化や小学校体育館建替えに伴う水泳授業の民間委託などを進めてきました。

図2は、小学校体育館の建替えに際して、建築位置の検討を行った際の説明資料です。改築案①が旧体育館の建築位置、改築案④がプールの位置となっています。

PTAへの説明会の後に、建築地に関するアンケートを実施したところ、改築案④への賛同が多数

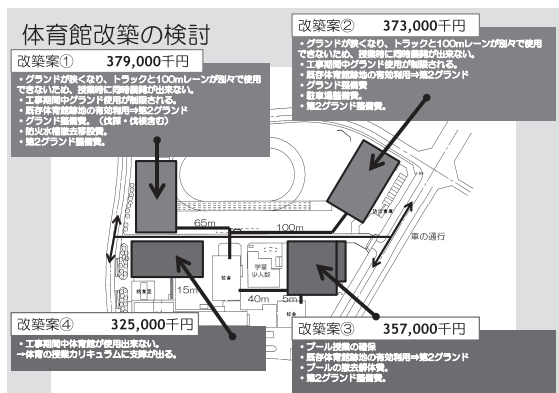


図2 体育館改築時の検討資料

となり、プールを解体した跡地に新しい体育館が建てられることとなりました。プール解体後の水泳授業については、市内スイミングスクールにて実施しています。

図3は老朽化した公民館の建替えに伴い、周辺施設の状況も併せて検討し、大学との連携により基本構想を策定し、複合化施設とした事例です。

佐倉市はこれまで、「目の前にあることから始めよう」として、計画等を持たない時期から様々な課題解決に取り組んできたところであり、平成28年度に公共施設等総合管理計画を策定した後も、包括管理業務委託の導入やPFIによる小中学校への空調整備などを進めてきました。

令和3年度の公共施設等総合管理計画の改訂によって、財政状況の悪化が明確になったことにより、早急に公共施設全体について「質」と「量」双方の視点からの具体的な取組みを進める必要があることが改めて市内で共有されました。

3 現在の取組み

1) 「質」の取組み

平成30年度から公共施設包括管理業務を実施しており、市が管理している約90施設について、電気工作物や消防点検を始めとした法定点検等の一括発注や事業者による巡回点検を実施しています。

専門的な知見を有する受託者による、統一的な仕様・手法でまとめられる不具合情報や緊急度判定を活かしながら、包括管理業務の対象となっている施設以外にも含めた公共施設全体に対して、適切な保全を進め「質」の向上を目指すために、公共施設マネジメントシステムを活用して、包括管理業務と連携したメンテナンスサイクルの構築を行っています(図4)。

システムを活用した関係部署との情報共有は、以下のように行っています。

複合化の事例(志津市民プラザ)

佐倉で才能が開花する
www.city.sakura.lg.jp



図3 駅周辺施設複合化検討資料

メンテナンスサイクルの構築

佐倉で才能が開花する
www.city.sakura.lg.jp

◇公共施設マネジメントシステム

(株)オリエンタルコンサルタンツ作成

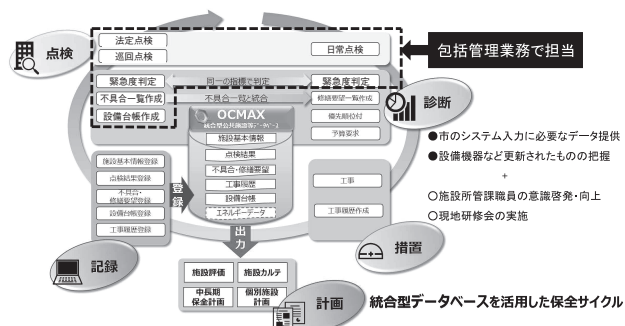


図4 システムを活用したメンテナンスサイクル

○施設担当課

包括管理業務による法定点検等の結果と巡回点検による不具合情報を基にした不具合調査票を作成し、施設不具合調査を実施。

包括管理業務対象外施設については、調査時に併せて各種法定点検結果を共有。

①回答結果を基にしたヒアリング実施(現地確認をしながら、緊急度の確認、修繕対応のアドバイスなど)。

②結果を取りまとめ、緊急度に部位重要度、施設重要度を加味し、不具合情報全体について修繕優先順位を作成し、情報共有。

③施設担当課は、優先順位に基づいた概算積算依頼、予算要求を行う。

○査定部署

①公共施設マネジメントシステムに包括管理業務による点検結果を含め、施設の不具合情報のう

ち、緊急度の高いものについて登録し、優先順位の結果も登録を行う。

②要求された修繕費等について、個別に現地を確認しなくてもシステムに登録されている現状写真を含めた不具合情報を確認することが可能であり、事務量の削減になるとともに、施設ごとではなく全体での優先順位で判断できる。

③査定部署がそれぞれ査定結果をシステムに入力することで、履歴の管理と結果を共有し、翌年度の査定に活用する。

この取組みは、施設維持管理に長けた職員と不慣れな職員による維持管理精度の格差解消と担当職員へのサポート、保全知識を有していない査定部署へのサポートだけではなく、原則として施設不具合調査に記載されていない不具合情報は営繕部署への概算積算依頼は行えないこととしています。このため、職員の担当者意識向上と営繕部署職員への膨大な概算積算依頼による業務負担の軽減にもつながっています。

点検を活かした保全サイクルについては、約10年前の本誌2015年7月号に、FM担当部署と施設所管課による「点検結果を活かすCAPDサイクル」について寄稿をさせていただいたのですが、近年は多くの自治体において技術職員の確保が課題となっています。佐倉市においても営繕業務に加えて保全業務へのサポートを十分に行えるような人員が確保できていないことから、官民連携による保全を目指して包括管理業務を取り入れたCAPDサイクルを確立したところです。

図6は、当時作成したサイクル図を、現在の形に併せて改訂したもので、包括管理事業者等による点検(Check)の結果に基づいて、ファシリティマネジメント部署が優先順位づけなどの行動計画(Action)を作成し、施設担当課が作成した事業・

メンテナンスサイクル(短期)

佐倉市 才能が開花する
www.city.sakura.lg.jp

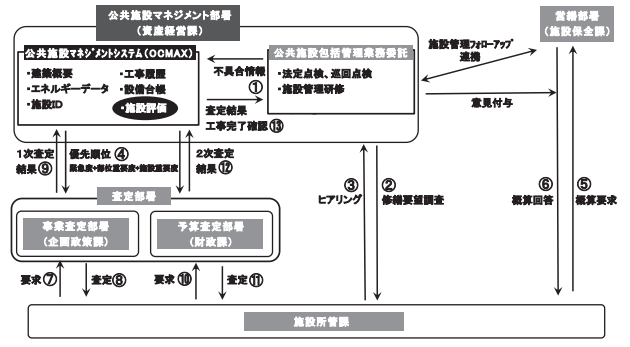


図5 メンテナンスサイクル(短期)

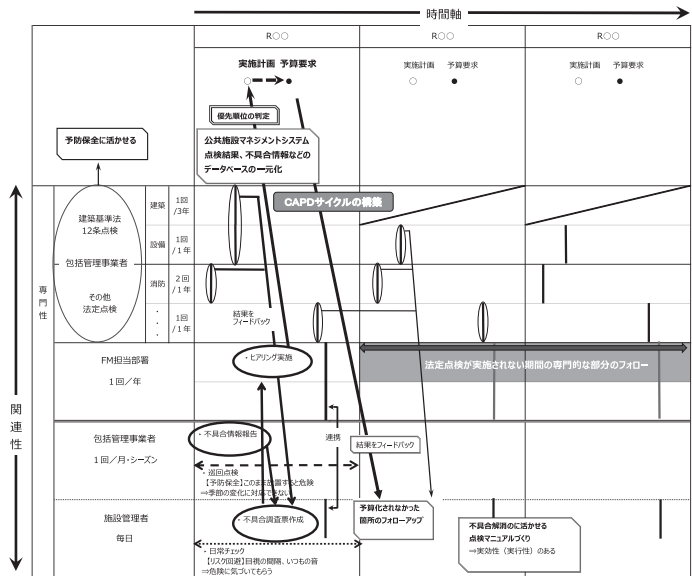


図6 包括管理業務を取り入れたCAPDサイクル

予算の要求のための実行計画(Plan)に基づいて、保全が実行(Do)されるサイクルとなります。

しかしながら、予算には限りがありすべての保全が実施できないことから、積み残しのフォローアップもサイクルの一つとして行う必要があります。

まずは短期の保全サイクルについての取組みをこれまで進めてきたところですが、今後は、大規模改修や長寿命化改修を実施していくための長期的な保全サイクルについても併せて進めていく必要があるため、法定点検等の結果や包括管理事業者との連携により、改修を行う施設の優先順位づけを行うことも予定しています。

2) 「量」の取組み

保有しているすべての施設に計画保全を行うことは、逼迫した財政状況を鑑みると不可能な状況であるため、現実的な長期的保全サイクルの策定にあたっては、保有している施設の総量縮減も同時に進める必要があります。

多くの自治体において、公共施設等総合管理計画の策定後、総量縮減を目指して公共施設の適正配置計画や方針等を策定し、施設の複合化、多機能化、統廃合などの様々な取組みが進められているところです。

佐倉市においても、令和3年度より(仮称)佐倉市公共施設再配置方針の策定に向けて、取組みを始めており、これまで施設評価、市民アンケートの実施、市民ワークショップの開催に向けた小学校出前講座などを実施してきたところです。

○施設評価

定量評価を利用者の視点(設備管理度、立地環境度、施設活動度)と管理者の視点(建物劣化度、建物管理度、運用費用度)からそれぞれ指標を定めて用途分類ごとに評価を行い、客観的な状況を把握しました。その後、定性評価として、公共性(公益性、必要性)、有効性(利用度、互換性)、代替性、政策性について情報収集及びヒアリングを行い、これらを勘案して総合的な評価をまとめました。

○市民アンケート

令和5年11月末に市民へ公共施設の現状や求めることについてのアンケートを実施しました。このアンケートは、令和6年度に予定している市民ワークショップ時の資料として活用することも予定しているため、対象者の抽出について内部で議論を重ね、地区別年代別での無作為抽出としたほか、より幅広く、多くの意見を収集するために、アンケートの募集をホームページだけでなくポスター掲示やLINEで周知を行ったり、市内にある高校へ協力の依頼を行いました。これらの結果は、無作為抽出のアンケートとは2次元バーコードを変えることで、それぞれの集計も行えるように工

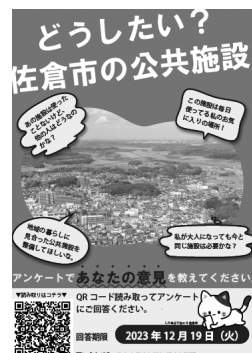
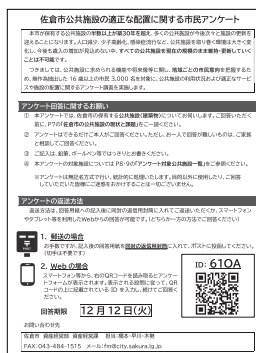


図7 アンケート用紙、募集ポスター

夫をしました。

○小学校出前講座

令和5年4月よりこども基本法が施行され、こども政策について、「意見を表明する機会及び多様な社会的活動に参画する機会が確保されること」とされています。公共施設再配置方針の策定は、現在利用者であり将来の負担者市民にもなる子供たちにも関わる政策です。来年度のワークショップには小学生の参加も予定していることから、参加対象となる学年の児童を対象に、市内5カ所の小学校において、公共施設を取り巻く現状について理解を深めてもらい、授業内のワークとして課題解決のためのアイデアの発表、良かったアイデアへの投票などを行ってもらいました。子供たちからは様々なアイデアが出され、ワークショップでの活躍も大いに期待ができるところです。

4 「命を守る」ために

笹子トンネル事故から10年以上が経過し、公共施設の安全性確保が叫ばれ続けていながら、毎年全国各地で施設の老朽化による痛ましい事故が発生しています。

安全な施設でのサービス提供という当然の環境確保を目指して、計画的な保全を実施し「質」を確保することと、サービスの組換え等により財政状況に応じた適正な「量」のあり方を同時に進めていくための方針策定とその実行性及び実効性を高めるための仕組みづくりを進めているところです。