

令和6年度第2回自治体等FM連絡会議（東京大会）報告

持永 俊彦

高宮 里奈

東京都 財務局建築保全部 工務課 主任

1. はじめに

令和7年1月31日（金）に東京都品川区立環境学習交流施設エコルとごしにて、令和6年度第2回自治体等FM連絡会議（東京大会）を開催しました。

本連絡会議では、現地開催とWeb上での録画配信を併用し、現地参加者81名、配信参加者28名、合計109名にご参加いただきました。多くの方々のご参加により、盛大に開催できたことを感謝申し上げます。

今回は、「公共施設マネジメントの必要性とその手法～ZEBと廃校利活用～」と題し、公共施設におけるZEB化や廃校利活用に携わってこられた講師をお迎えし、公共施設における先進的な取り組みを学ぶことができました。

また、会場である「エコルとごし」の現場視察も併せて行うことで、公共施設マネジメントにおける環境施策に対する、ZEB化に向けた計画段階におけるハード面とZEBへの理解を目指した運営段階におけるソフト面の両方の観点から理解を深める機会となりました。

2. 講演

1) 「エコルとごしについて」

品川区 区長室 新庁舎建設担当課長

小林 剛 氏

品川区 企画経営部 施設整備課長

長尾 樹偉 氏

品川区では、公共施設における「省エネ」と「快適性」の両立を目指し、運営中の施設であるエコルとごしで検証を実施しており、品川区長期基本計画や環境基本計画に基づき、地球環境にやさし

いまちづくりの推進を目指しており、区では17の区有建築物のZEB化を目指すなど、先進的な取り組みをご紹介いただきました。

これまでの公共施設の「省エネ」と「快適性」を目指した取り組みは決して容易ではなく、公共FMにおいて、ZEBのような新たな施策を行おうとすると、「総論は賛成だが各論の段階になると本当に実現可能なのかとトーンダウンしてしまうことがある」とのことでした。

そこで、鍵を握るのが「ZEBについての認知」です。品川区におけるZEBへの認知というものは、事業化を目指すための庁内に対する理解にとどまらず、区有建築物を通じて民間建築物への波及や住民の理解につなげることを目的としており、長期的かつ区全体の方向性を示す意味合いを持ち、区の持続的成長を目指すものであり、講演の中で最も要素だと感じました。

また、本事例で特徴的な内容として、建物建設後においても、BEMSのデータを用いたコミッションング会議を実施し、品川区、設計者、運営者等の三位一体のエネルギー管理を行うなど、維持管理段階での省エネについても先進的な取り組みを実施しており、「省エネ」と「快適性」を目指していく、これからの時代におけるZEB施設に取り組む施設を牽引していく強さが伺えました。

最後に、小学生の子供たちや建築や環境施策に携わっていない一般の方に対しても、区有建築物を通じてZEBを「知ってもらい」、「理解してもらい」ために毎週土日に施設見学ツアーを開催しているそうです。このようにZEB認証を達成したから事業完了ではなく、FMの観点から三位一体（建物・展示・運営）+発注者の想いで地域住民を巻き

込みながら継続して施設の持続的成長を目指していくことの重要性を教えてくださいました。



写真1 品川区 小林氏

2) 「千葉市の FM 黎明期」

千葉市 都市局都市部 都市安全課 主査
遠藤 貢 氏

次の講演では、各庁舎の大規模改修や施設統廃合の事例も交えながら、千葉市資産経営システム、保全予算の一元化など千葉市における公共 FM に関する取り組みをご紹介します。

千葉市資産経営システムは、資産経営の最適化を目的とし、建物などの資産データの集約と評価から始まり、施設の使用状況を把握し、評価結果をもとに施設の対策内容や優先順位を整理するものです。施設の評価は、継続利用、見直し、当面継続の3つのカテゴリに分けられ、評価結果に基づいて施設の運営方針が整理されるそうです。

そのうち、当面継続とされた施設は、大規模改修や建て替えの時期に将来的な見直しを検討し、再評価を実施する仕組みとなっており、実際に、これらの評価に基づいて図書館と公民館の施設複合化や学校後施設の利活用を実施し、計画と実行のサイクルが着実に進んでいる印象を受けました。

千葉市の取り組みの中で特徴的だった内容としては、保全予算の一元化が挙げられるのではないのでしょうか。この取り組みは、今まで庁内各局で

取りまとめていた保全予算を市の建築部が予算要求から執行までを一元的に管轄することにより、効率的な資産経営を可能とさせたことです。

実現化に向けては、技術的視点で劣化の評価を行った上で、資産経営的視点で加点される「工事優先度」という指標により、施設用途や設備が異なる同士を比較することができる仕組みだったからこそ、予算が一元化される流れになり、施設計画段階から予算計画段階への移行がスムーズに行われ、予算執行の適正化が図られるようになったとのことです。

「千葉市花見川図書館・千葉市こてはし台公民館」の統合事例においては、利用率は限られるが災害時に必要となる調理室のキッチンを壁面に設置することで、通常時は講義室として利用する方法を提案し、好評だった事例をご紹介します。施設に求められる機能と利用率のバランスを考慮した着眼点の高さを目の当たりにしました。

最後に、公共 FM マインドの観点から、壁に直面して学習性無力感に陥った野生のカマスを復活させる方法については、日常の業務で壁に直面している私たちに対して、自治体等 FM 連絡会議が刺激となり、開催している意義にもつながる内容だと感じました。



写真2 千葉市 遠藤氏

3) 「福知山市廃校 Re 活用プロジェクト」

福知山市 財務部 資産活用課

課長補佐兼公民連携係長

土田 信広 氏

最後の講演では、金融機関との公民連携や、廃校を地域資源とする「廃校 Re 活用プロジェクト」により、地域の活性化や住民交流、さらには新たな産業振興への道筋を模索する取り組みをご紹介いただきました。

福知山市では、廃校活用の方針を「地域住民の意向を重視すること、民間ニーズを尊重して賃貸・売却を可能とすること、契約窓口を一本化すること、校舎と校庭など全体的に運用すること等」とし、市内で持続可能な事業になるように工夫されていました。

金融機関との公民連携や「廃校マッチングバスツアー」等によりプロジェクトを実施していく中で、すぐに結果に結びつかなくても、多くのマスメディアに注目され、「廃校」を切り口としたシティプロモーションに貢献された事例となりました。

印象に残ったのが、校庭を農地で利用する場合、種まきなど季節が重要であることからスピード感を大事にされた事例や、校舎で電気事業者がビールを製造する際に関係各所との懸け橋となった事例など、活用意向のある事業者を「きちんとグリップ」し、調整に奮闘されるエピソードでした。

その中でも、構想段階から施設が完成するまでの段階で、地域住民や事業者とのコミュニケーションや一つ一つのプロセスを丁寧に取り組まれていることによって、廃校 Re 活用プロジェクトが地域の誇りとなっているのではないかと感じました。

土田氏からは、公民連携は魔法の言葉ではなく「条件の積み重ね」で生まれたものであると講演されていました。このお言葉は、条件を揃える地道な業務を現在行っている方に対して、背中を押された方も多かったのではないのでしょうか。

少子高齢化や人口減少に伴い、多くの自治体が直面している課題の一つである、廃校利活用における公民連携の取り組みについてお話を伺い、こ

の講演を聞いた各自治体でこれから持続可能な廃校利活用が増えていくことに期待を膨らませる講演でした。



写真3 福知山市 土田氏

3. 現場視察

本大会では、講師である小林氏、長尾氏、館長である中蔵氏、環境課の中西氏の4名による案内のもと、視察が実施されました。

エコルとごしという施設は、地域住民および来館者が自然豊かな区立戸越公園内で環境学習と交流を体感できる場として、体験を重視した環境学習施設となっています。

本施設の大きな特徴は、戸越公園内の豊かな緑に囲まれた立地を活かし、都内公共建築物として初めて「Nearly ZEB」に認証された施設であり、太陽光発電や地中熱利用、LED照明と各種センサーによる自動制御を組み合わせることで、従来比90%以上のエネルギー削減を実現しました。ソフト面の観点からも体験型の展示や多彩なイベント、講座を通して「みる・きく・さわる」環境学習を実現しています。

施設には、多くの区民や家族連れが本施設を訪れ、環境学習展示を通じた「気づき」や「楽しさ」を実感できる仕組みとなっていました。展示エリアでは、ダイナミックな映像展示「バランスプラネット」や、未就学児向け「いきものタッチ」、時

間軸をテーマに環境変化を感じる「トイカケのジカン」、そして来館者自らが未来へのメッセージを記す「ミライのタネ」など、体験を通じた学びの場が提供されています。

本施設の視察の中で一番印象に残ったこととして、地域の日常の中に施設が溶け込んでいることです。過去にいくつかの環境学習施設を視察した際に、小学生の社会科見学など地域の行事と連動して施設の賑わいを生み出している施設がありました。しかし、日常の中で地域の老若男女問わず環境学習施設が利用されている施設は筆者にとって今まで経験したことがなかったため、施設のあり方について新たな気づきとなりました。

今回の視察を通じて、「エコルとごし」は環境への理解を実践する場として、また住民の交流と学びの拠点として、区が目指す地球環境にやさしいまちづくりに寄与する取り組みが進んでいくのではないかと感じました。今後もどのような発展をしていくのか楽しみながら、訪れてみようと思います。



写真4 現場視察の様子

4. おわりに

今回は、「公共施設マネジメントの必要性とその手法～ZEBと廃校利活用～」という、公共FMにおける原点の部分と近年のトレンドを組み合わせた内容となり、多くの自治体にとって関心のあるテーマとなったと思います。

本大会は、自治体等FM連絡会議の運営要綱に

もある、顔の見える形での情報交換、交流の場を設け、相互の機能強化を目指して開催されました。実際に、大会を通じて「野生のカマス」のエネルギーを受け取った全国の壁にぶつかっている仲間たちが「これからも頑張るんだ」という思いに溢れていく姿が印象に残りました。

そして、熱気冷めやらぬまま引き続き行われた交流会においても、参加者たちによる活発な意見交換が行われており、自治体間における貴重な交流の場となっておりました。次回は愛媛県松山市で、令和7年7月10日及び7月11日の2日間の開催予定ですので、皆様も現地へ足を運んでみてはいかがでしょうか。

最後になりますが、登壇者の皆様、関係者の皆様、参加者の皆様、そして本大会を一緒に作りあげていただいた幹事の皆様に深く感謝申し上げます。



写真5 会場のエコルとごしより