



Platinum City

流山市のファシリティマネジメントの概要

～「2つのPPP」による流山市の「第二世代の公共FM」～

- 1. 地勢及び市勢
- 2. 公共施設の状況
- 3. 現在までの経緯
- 4. 公共施設保全計画
- 5. 流山市のFM施策
- 6. まとめ
- 7. 公共FMと自治体マネジメント



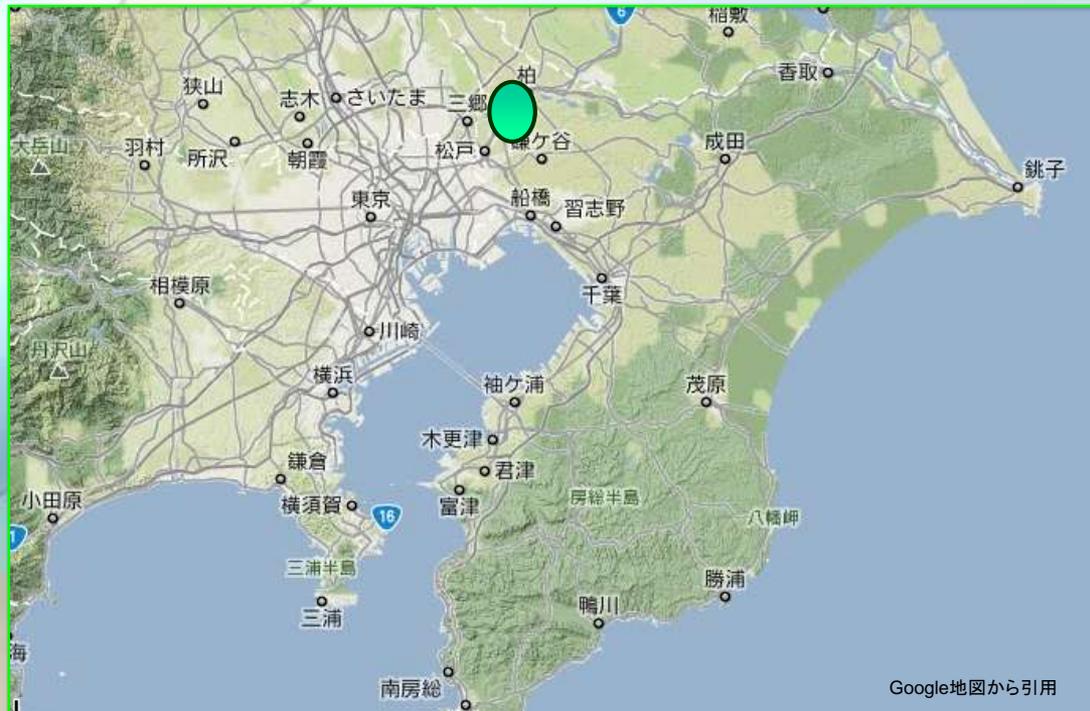
第7回JFMA賞奨励賞受賞



第2回プラチナ大賞審査委員特別賞

H27.2現在

1-1.流山市の地勢



千葉県の北西部で都心から25km圏に位置
水と緑の豊かな自然が息づく住宅文化都市
平成17年に、東京都心と直結する
「つくばエクスプレス(TX)」が開業し、
秋葉原と約25分で結ばれている

市域	35.28km ² (市街化区域21.54km ²)
人口	172,535人(H27.2.1常住)
世帯数	70,531世帯(H27.2.1常住)
一般財源	50,289百万円(H26予算書:歳入)
財政力指数	0.89(H25決算)
経常収支比率	85.4%(H25決算)

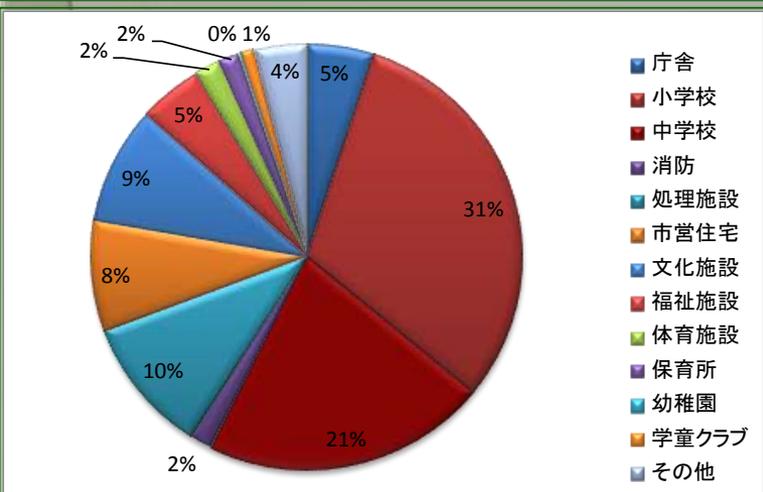
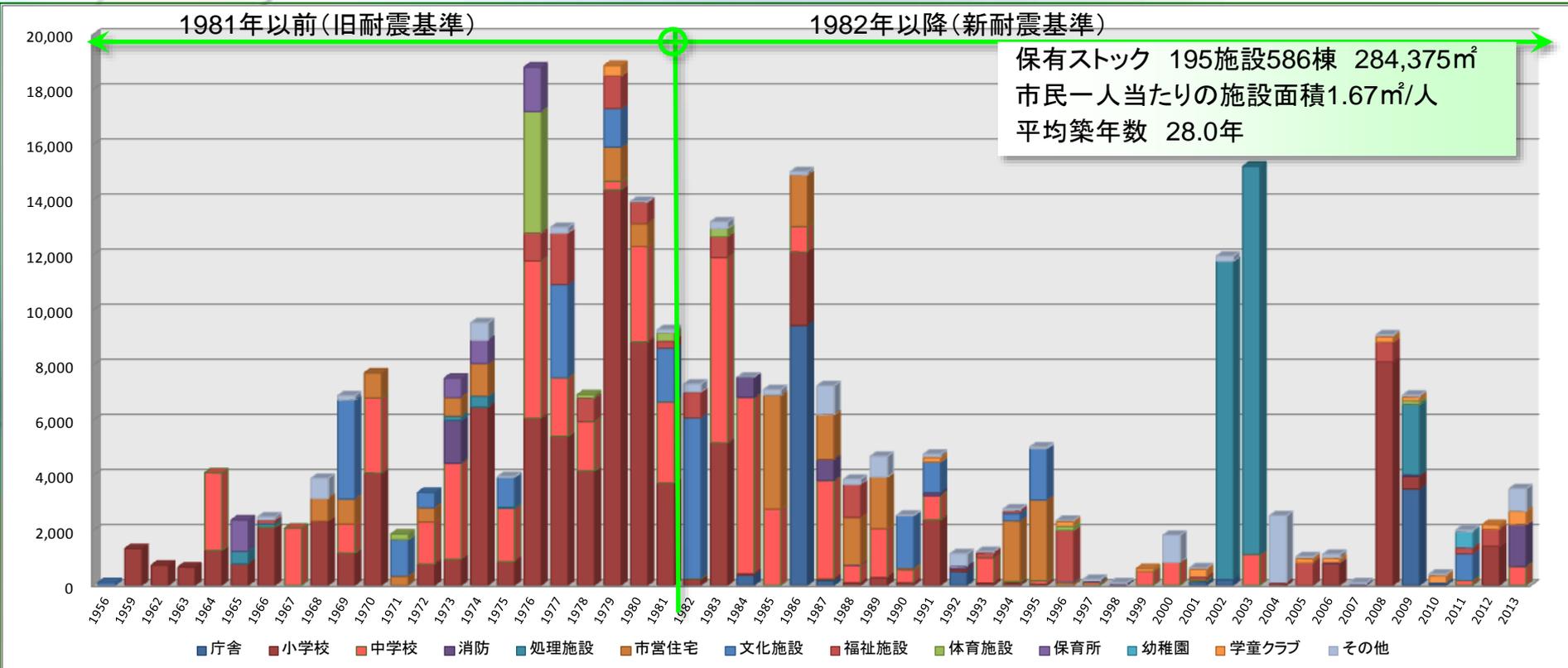


流山市ウェルカムガイドから引用



流山市ウェルカムガイドから引用

2. 公共施設の概要



- 1981年以前の不明を含む建築物は257棟(43.86%)あるが、学校は「学校建物耐震補強計画」に基づき、平成23年度までに耐震化完了
- 一般的な自治体と同様、学校施設が全体の52%を占める。供給処理、公営住宅、行政系施設や市民文化系の施設の割合がそれぞれ、約7～10%

3-1. 現在までの経緯

~H16	長期修繕計画の必要性認識	会議等で長期修繕計画 ⇒総合計画・予算への反映まで至らず	建築住宅課
H19	後期基本計画作成	各課(施設)単位の10年分の事業計画の提出 ⇒施設所管課が苦心して作成	企画政策課
H20.4	学校施設の長期修繕計画	耐震改修終了後の大規模改修等の年次計画未制定 ⇒長期修繕計画の作成を検討	教育総務課
H20.4	公共施設保全計画導入の検討	学校だけでなく、公共施設全体の長期修繕計画 ⇒財政状況を踏まえた実現可能な長期修繕計画が必要 ⇒コストの平準化やLCCを意識した保全計画 ⇒公共施設保全計画導入検討委員会設置(3回)	
H21.1	公共施設保全計画の導入決定	後期基本計画への事業位置付け・予算化	
H21.10	公共施設保全計画の検討開始	プロポーザルによる業者選考(三菱総合研究所) ⇒「公共施設保全計画検討委員会」とWGを中心に検討 ⇒実効性のある保全計画とするためには「FM」の導入	
H22.4	財産活用課発足	財産活用課の発足により事務移管 ●インスクールエコ ●保健センターESCO ●清掃業務委託見直し	財産活用課
H23.3	第一次保全計画完成	H23~42年度までの第一次公共施設保全計画を公表	
H23.4	FM推進体制発足~本格的FMへ	●保全計画の第二次整備 ●LED化指針 ●ESCO事業(市役所等バルク、生涯学習センター) ●まるごと有料広告 ●包括施設管理業務委託 ●市場調査 ●PPSからの電気調達 ●省エネ推進PJ ●事業者提案制度 ●スマート庁舎 等	
H24.12	JFMA賞奨励賞受賞	第7回JFMA賞で「第二世代の公共FM~2つのPPP」が奨励賞受賞	
H25.8	PRE推進に関する基本方針	PREに関する基本的な考え方を整理・公表	
H26.4	専門組織の設置	総務部財産活用課にファシリティマネジメント推進室設置(4名) ・市長部局の営繕業務を含む PRE推進指針(兼公共施設等総合管理計画)の策定作業に着手 第2回プラチナ大賞審査委員特別賞受賞	財産活用課 FM推進室

3-2.流山市のファシリティマネジメントの特徴と体制

(1) 特徴

「トップダウンとボトムアップを併用した推進体制」で
 「FM先進自治体の事例を流山市の状況にあわせてアレンジ」し、
 「できることから施設所管課のニーズに合わせて」
 「PPPを積極的に活用してシンプルに」実践する
2つのPPP

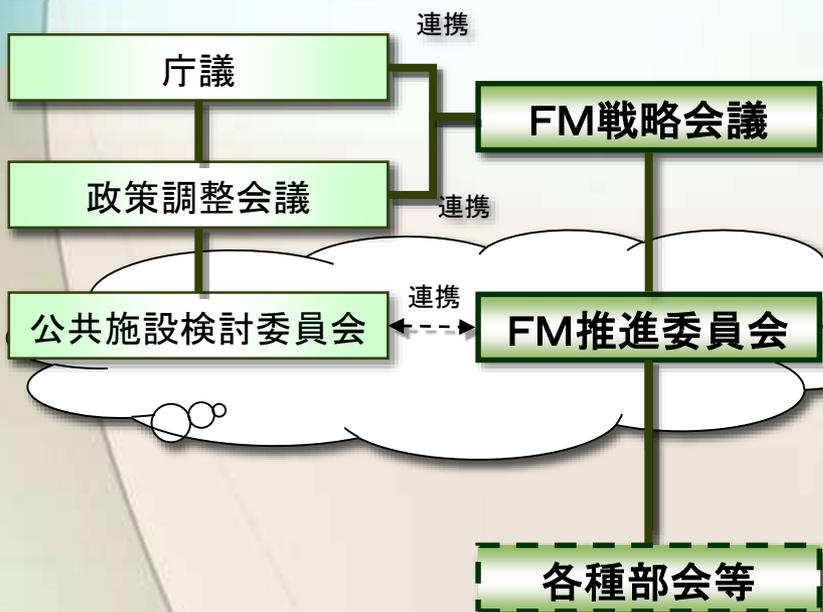
▼Public Private Partnership

- ・プロポーザル+デザインビルド
- ・民間事業者からの事業提案受付

▼Public Public Partnership

- ・全国の自治体とのネットワーク

(2) 推進体制



- 委員 市長・副市長・教育長
総合政策部長・総務部長・財政部長・環境部長・都市計画部長 (H25～追加)

- 役割 各種FM施策の実施判断

- 委員 総務部長・企画政策課長・行政改革推進課長・総務課長・人材育成課長
財産活用課長・財政調整課長・コミュニティ課長・社会福祉課長・子ども家庭課長
商工課長・環境政策課長・都市計画課長・建築住宅課長・まちづくり推進課長
道路管理課長・教育総務課長・生涯学習課長・消防総務課長

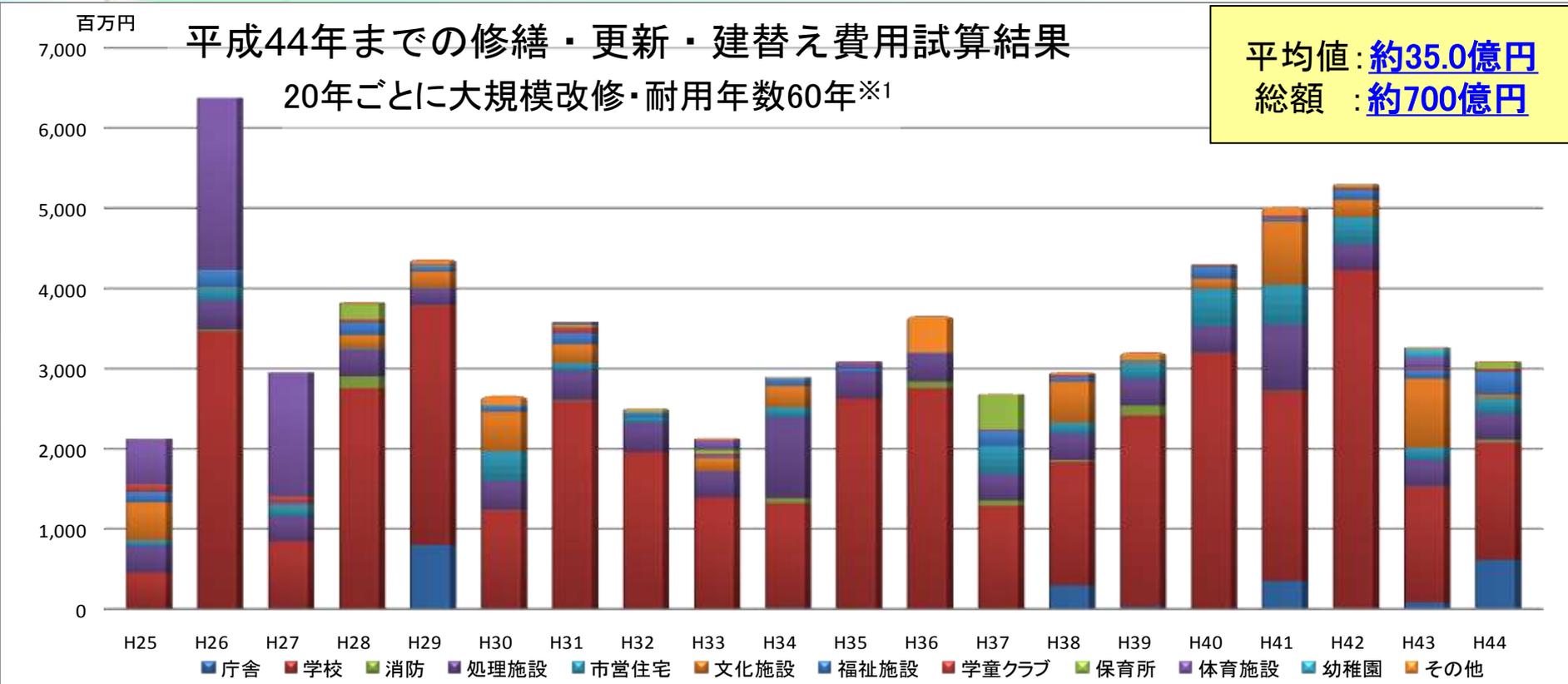
- 役割 各種FM施策の仕様等、実務的な検討

※下線の委員は公共施設検討委員会に含まれていない

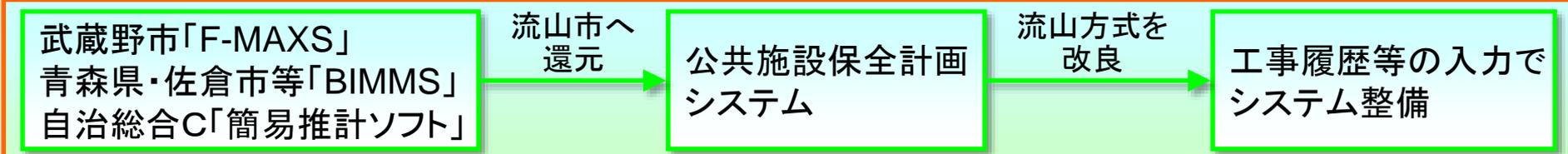
- ・スマート庁舎検討委員会
- ・ESCO調整委員会
- ・有料広告審査委員会 など

H26.4.1付けで財産活用課内に
 「ファシリティマネジメント推進室」設置

4-1.第三次公共施設保全計画(H25~44の改修・改築費用)



※1: 更新(大規模改修)周期は20年、耐用年数は60年で試算。(参考)第二次保全計画までは修繕15年、更新30年、改築(耐用年数)60年を採用
 ※2: 事業費ベースでの試算(小中併設校新築・総合体育館改築を含む)であり、国庫補助金・交付金・地方債等の影響を考慮していない。
 ※3: 過去の当該部位の過半の修繕・更新記録を可能な範囲で反映している。
 ※4: 公共施設保全計画システムで算出された金額に、後期基本計画で計上された(施設名未設定等の)事業費を加算している。
 ※5: 金額は論理値と後期基本計画をベースに算出したもので、予算額とは異なる。
 ※6: 平成25~27年度の中期実施計画期間については、中期実施計画に計上された事業のみを計上している。
 ※7: 第三次保全計画では、第二次保全計画までの部位ごとの推計仕様・推計数量に基づく積上げの試算から再調達価格に基づく案分方式に改め、かつ中期実施計画に計上された事業をすべて組み込んだことから、第二次保全計画までとは金額が大きく異なる。



付加価値: 自動+手動、施設評価、財産台帳との連携、CSV出力、工事履歴による自動データ更新...

4-2. 公共施設保全計画(実施計画との調整: 事前評価)

財政フレームと連動した保全計画 ⇔ 実施計画(3年分)と保全計画の整合性確保

03健康福祉部 保健センター施設整備事業	
改修・改築事業に関する事前評価シート	
年度	2013
施設名称	保健センター
所在地	西初石4-1455-1
所管課	健康増進課
施設種別	庁舎
敷地面積(m ²)	3,334.00
延べ面積(m ²)	2,314.14
再調達単価(千円)	
修繕費(千円/年)	
光熱水費(千円/年)	4,389
保守管理費(千円/年)	
施設評価(ハード)	51.0
施設評価(ソフト)	55.3
施設利用方針	継続利用

基本情報

A4用紙1枚で多角的評価(基本情報~各課の見解)

● 評価基準

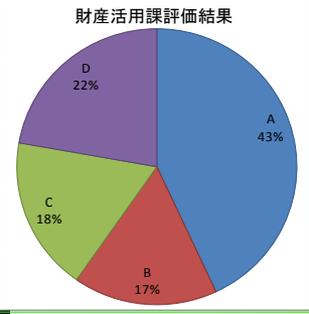
- ①法令に基づく改修・安全性確保のための改修は「A」
 - ②大規模施設・防災拠点を優先⇒重点投資・長寿命化
 - ③最低限の性能(躯体(耐震)、屋根・外壁・空調・電気設備)維持を最優先
 - ④施設の重要性(重複・民間での代替・用途・これまでのメンテナンス等)を加味
 - ⑤改修費用の工夫(ESCO、リース等)でコスト・保守管理の簡略化評価
- ※「①内装のみ、②築30年前後の改築、③小規模・単一用途での新築は「D」

03健康福祉部 保健センター施設整備事業	
改修概要・計画の位置付け	
改修種別	□ 改修 ■ 改築
改修概要	壁と天井、トイレ洋装化、内装リニューアル、空調設備
見積額(千円)	21,776
計画の位置付け	重要
基本計画	■ 有 □ 無
保全計画	■ 有 □ 無

改修概要・計画の位置付け

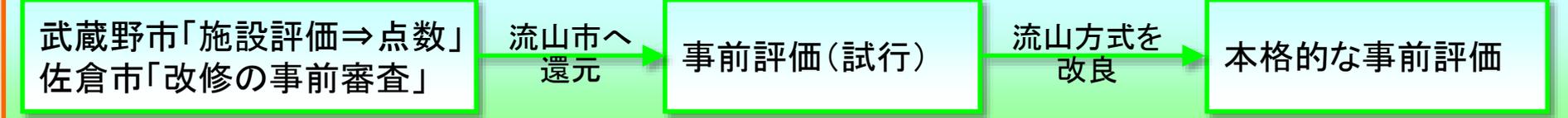
● 評価結果

結果	件数 (%)	主な事業
A	31 (43)	耐震、屋根・外壁、ESCO、自家発
B	12 (17)	屋根・外壁・設備 (劣化が著しくないもの)
C	13 (18)	消防器具庫改築、環境・防犯性能向上
D	16 (22)	内装、市民プール改修、単純改築
未評価	28 (-)	



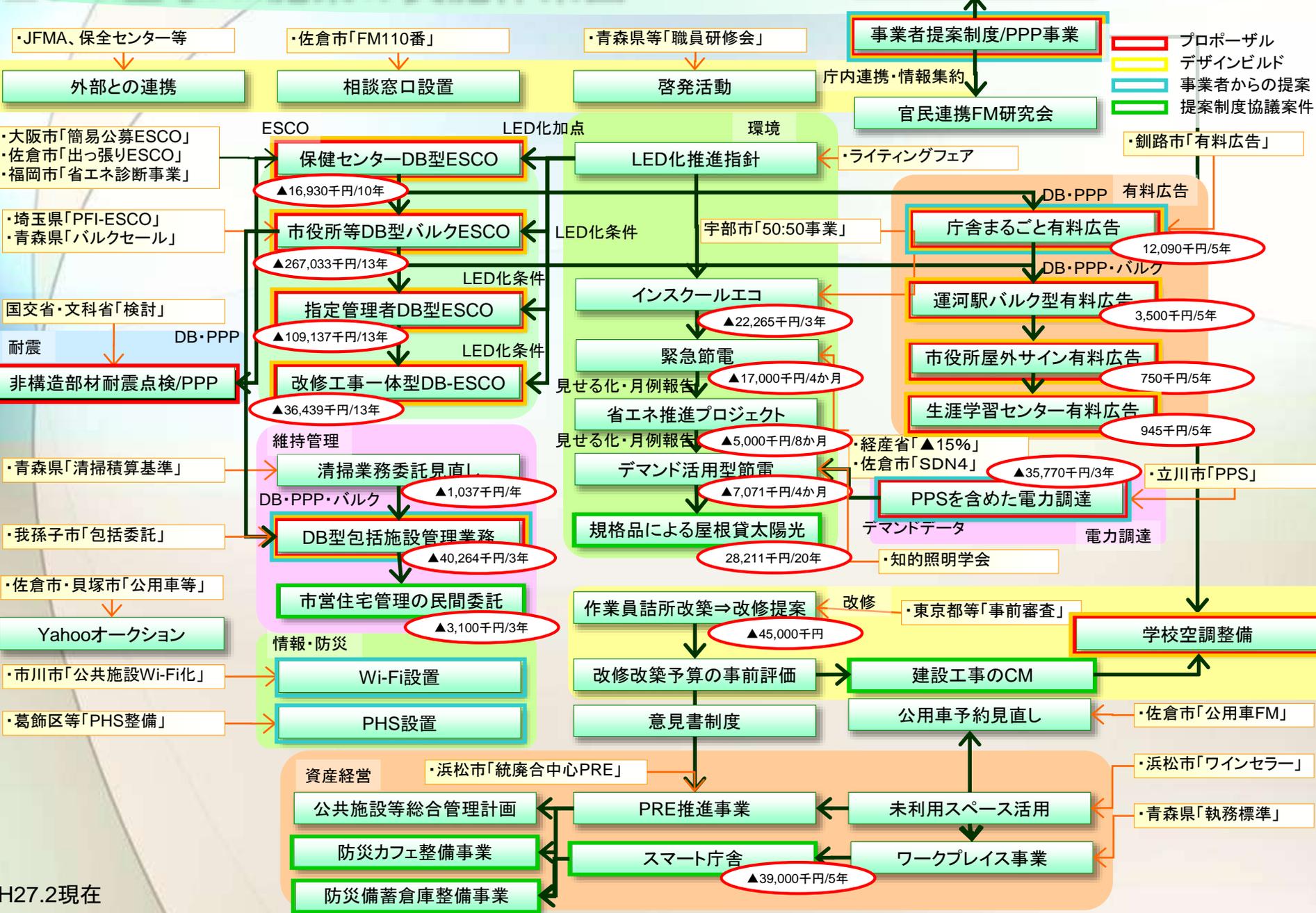
03健康福祉部 保健センター施設整備事業	
評価結果	
所管課	
FA部門	A
企画政策課	
財政調整課	

評価結果



付加価値: 全庁的なFMへの理解促進、施設・部位の優先度設定、PREへの連携...

5-0. 主なFM施策の実施体系図



H27.2現在

5-1-1.流山市のFM施策(デザインビルド型小規模バルクESCO)

FS調査 → **ランニングコスト**

通常のESCO

オーナー利益
ESCO利益
金利・初期コスト
ランニングコスト

- ・イニシャルコストをかけず設備改修・更新
- ・機器所有リスク移転(契約期間内の保守管理不要)
- ・契約期間内の光熱水費(CO₂)削減を保証

~~FS調査~~ → **小規模補正** → **ランニングコスト**

デザインビルド型小規模ESCO(保健センター)

オーナー利益
ESCO利益
金利・初期コスト
小規模補正
ランニングコスト

通常ESCOのメリットに加え

- ・FS調査のコスト削減(▲1,000千円)
- ・小規模施設でのESCO(保健センター2,310㎡)
- ・専門知識が不要、期間の短縮化
- ・提案者と協議しながらスキーム構築

(保健センターで▲1,700千円/年 計▲16,930千円/10年)

~~FS調査~~ → **小規模補正** → **ランニングコスト**

デザインビルド型小規模バルクESCO

オーナー利益
ESCO利益
金利・初期コスト
小規模補正
ランニングコスト

【コア】市役所、図書・博物館【バルク】直営の5福祉会館

DB型小規模ESCOのメリットに加え

- ・小規模施設(1,000㎡以下)にも補助金活用
- ・リスク分散による事業リスク低減
- ・工事のバンドリングによる上乗せ額削減
- ・手続きの一括化による事務量削減

削減保証額(予定) ▲20,541千円/年(一次E▲25.8%)
事業期間(13年)合計 ▲267,033千円



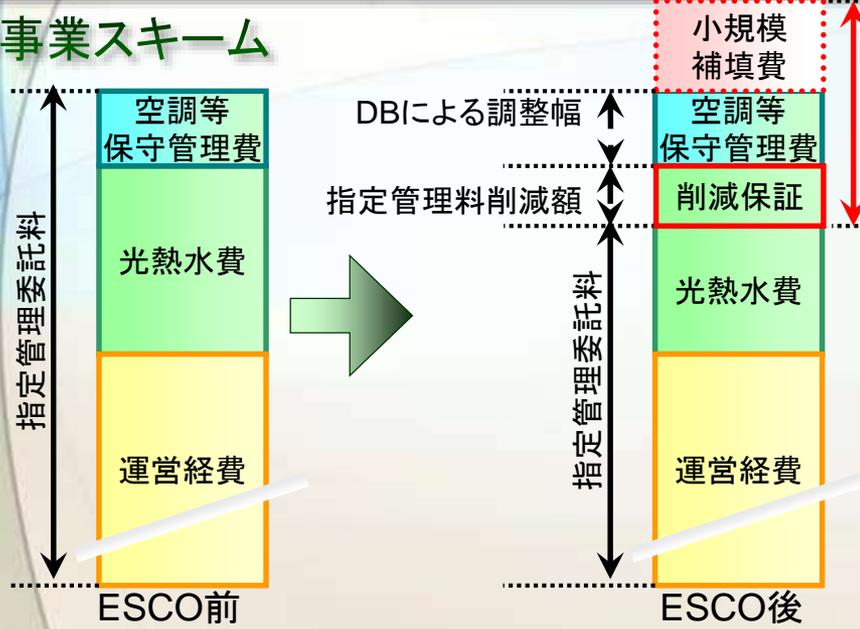
付加価値: デザインビルド型、バルク、小規模補正、小規模施設でのESCO、期間短縮...

5-1-2.流山市のFM施策(デザインビルド型小規模ESCO:指定管理者型)

●直営施設と指定管理者施設の差

項目	直営施設	指定管理者施設
光熱水費	経常経費	指定管理委託料に含む
空調等の保守点検	市が業務委託で発注	指定管理委託料に含む
その他	利用条件がほぼ一定	利用率・利用者数の増加⇔光熱水費の増加

●事業スキーム



●指定管理者ESCOのポイント

- ①市・指定管理者・ESCO事業者のWin-Win-Win
 市:故障リスク回避、財政負担軽減
 指定管理者:施設環境向上
 ESCO事業者:ESCOサービス料
- ②事業採算と施設サービス
 利用率・利用者数の増加と光熱水費のバランス調整

PPP(プロポーザル+デザインビルド)

- ・生涯学習センター: **▲78,795千円/13年**(▲6,075千円/年) 屋根貸し太陽光(26.88kw)を採用
- ・森の図書館: **▲30,342千円/13年**(▲2,334千円/年) ※優先交渉権者の企画提案書による



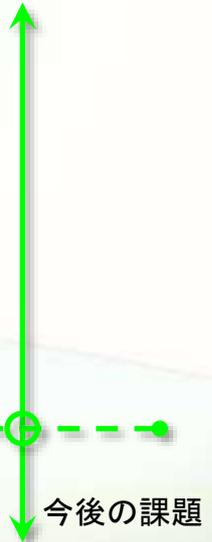
付加価値:デザインビルド型、バルク、小規模補正、小規模施設でのESCO、期間短縮・・・

5-2.流山市のFM施策(清掃業務委託仕様書見直し)

●見直し内容

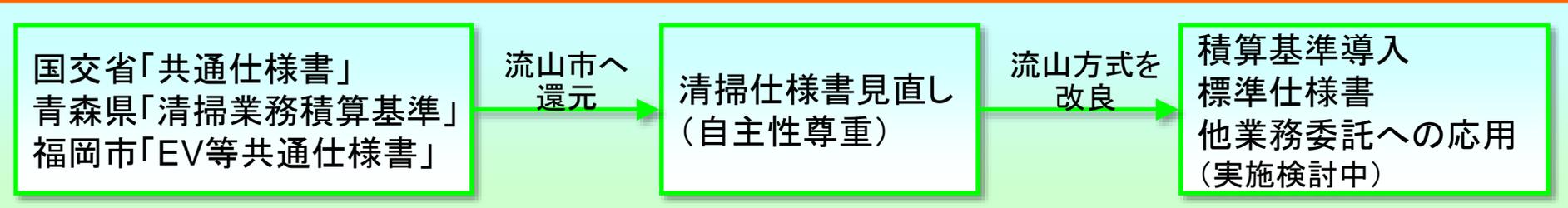
- (1)「日常清掃」を細分化(毎日、週に1回、2週間に1回、月に1回)
- (2)「日常巡回清掃」を規定し、作業量を軽減
- (3)共用部分と専用部分の頻度を区分
- (4)清掃業務にかかる拘束時間・人員を仕様書に明記しない
- (5)壁、什器・備品等の清掃頻度を減少
- (6)労働者の賃金等の労働環境を保証(官製ワーキングプア防止策)
- (7)質の向上・コストダウンを同時に図るため、標準的な仕様(又は性能)を定め、プロポーザル方式を採用(KPI/SLA)

H22度見直し内容



●成果と今後の方針

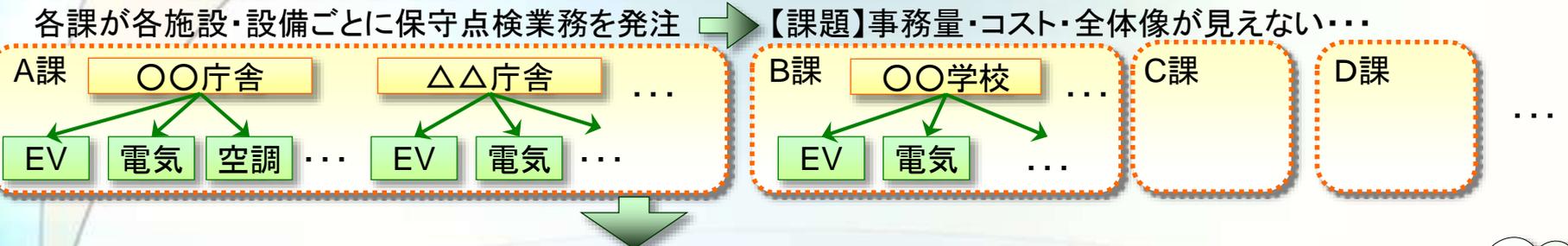
- ・16施設で合計▲1,037千円/年の削減効果
- ・一部の施設では「①見直しによりコスト増加、②最小限の仕様のため見直し不可」の結果
⇒積算基準の導入・仕様書の一括精査などで再精査
⇒ノウハウを蓄積し、EV、空調設備等の管理業務委託へ応用



付加価値:労働環境を考慮、職員意識(当たり前のことを考え直す)の啓発

5-3.流山市のFM施策(デザインビルド型包括施設管理業務委託/PPP事業)

●従来の施設管理業務委託

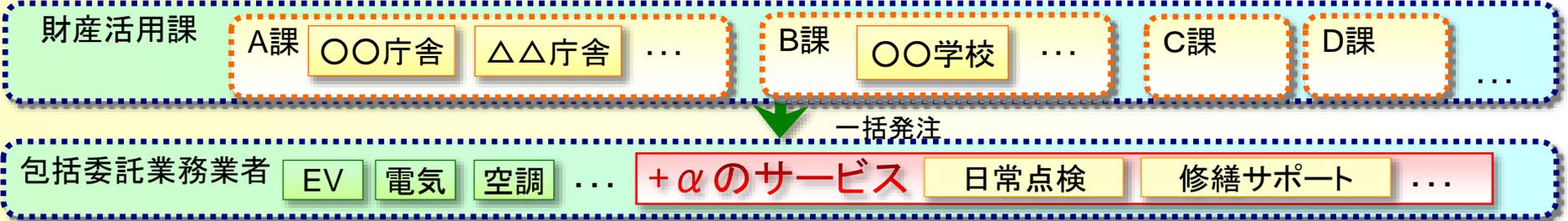


■デザインビルド型包括施設管理業務委託

- 各課所管施設の保守管理・点検業務を一括して発注
H25当初: 約57百万円/34施設51業務・年⇒1業務へ集約)
H26~ : 約63百万円/46施設68業務・年⇒1業務へ集約: 12施設17契約追加)
- 「①価格、②+αのサービス、③柔軟性、④市内業者活用」等を基準
- 事業の詳細は優先交渉権者とのデザインビルドで決定

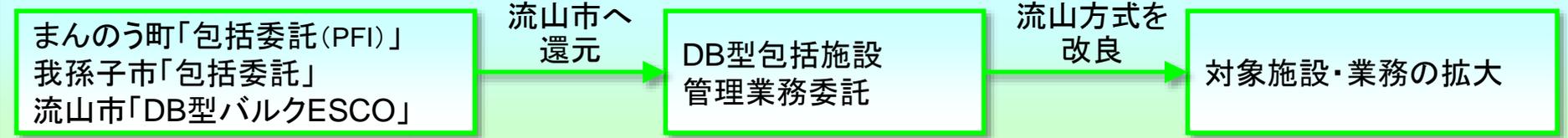
- 事務量の大幅削減
- スケールメリットでコスト削減
- 民間ノウハウの活用
- 第三者(専門家)による定期巡回
- +αのサービス(修繕サポート...) ...

プロポーザル + デザインビルドで効果を最大化



▲14,400千円/年 (委託費9,774千円/年、事務量: 4,626千円/年相当*)、+αサービス: 定期巡回8,838千円/年

▲40,264千円/3年 (H25: 11,464千円/年+H26、27: 14,400千円/年×2) ※優先交渉権者の企画提案書による (@3,400円/h × 20h × 51契約)



付加価値: 施設所管課の「運営業務」への専念、保全コールセンター設置への伏線...

5-4.流山市のFM施策(LED化推進指針)

(1) 基本方針

●新築・改築

原則としてすべての照明をLED化

●既存施設の大規模改修

照明器具の交換は、原則としてすべての照明をLED化

●既存施設の修繕・更新

安定器の交換、器具の交換が必要な場合は、LEDへ更新
 やむを得ない場合は、Hf型や既存と同等の器具への交換

(2) 配慮事項

●照度等の技術的基準

- ア 照度は、労働安全衛生規則の基準を遵守
- イ 多灯分散・調光装置・タスク&アンビエント照明・自然採光など
LEDの導入にあわせてイニシャルコストや照明負荷を抑制
- ウ 将来的な用途やレイアウトの変更を考慮

●財政負担の軽減

- ア 補助金・交付金などの特定財源の確保に努める
- イ 大規模改修の場合は、ESCO事業の導入を検討



LEDベースライト：市役所本庁舎
 ※DB型バルクESCOによる
 ※1本ごとにプルスイッチ管理



プルスイッチに担当者を設定
 環境政策課のアイデア



付加価値：単純更新でなく、各種工夫(多灯分散等の技術基準、補助金・ESCO等のコスト抑制)を条件

5-5.流山市のFM施策(インスクールエコ)

小中学校において、設備更新を行わず運営上の努力によって光熱水費縮減し、削減費用の半額を各学校へ還元し、環境学習を中心とした使途に自由に活用

※いわゆる50:50事業。当該年度に充当できる仕組みとしたことが特徴

●対象エネルギー

- ・燃料等(灯油、液化石油ガス、都市ガス等)
- ・電気
- ・水道(水道料金のうち下水道使用料は除く)

●還元額の使途

- ・児童生徒の環境学習につながるもの
- ・環境負荷の低減ができ、児童の環境学習につながるもの
- ・その他管理する上で高い合理性を有するもの
- ・教育委員会が別に定めるもの

●還元対象額

平成23年度 **5,402千円**(削減額▲10,804千円/9か月)

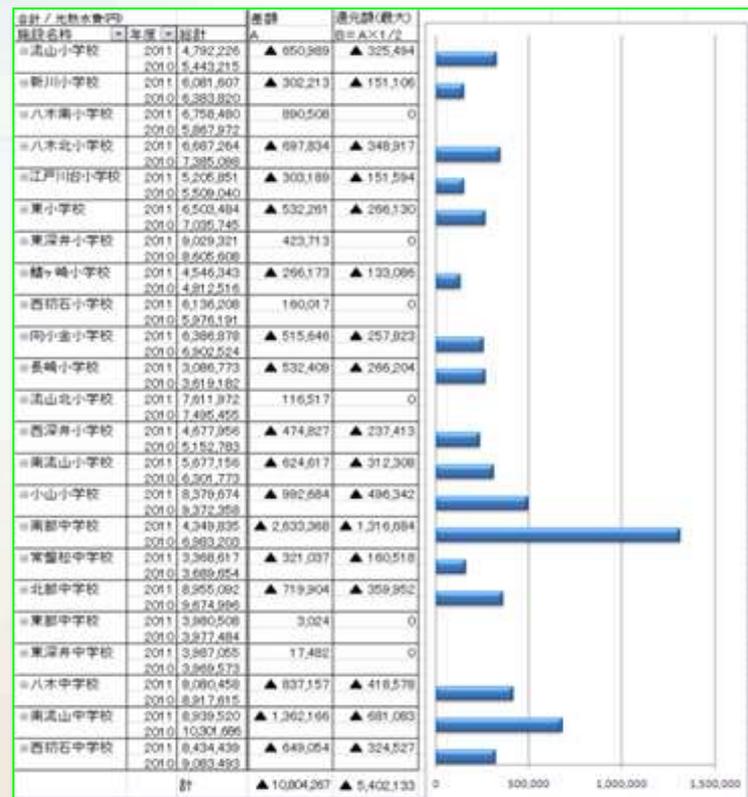
平成24年度 **2,812千円**(削減額▲5,625千円/9か月)

平成25年度 **1,679千円**(削減額▲3,357千円/9か月)

平成26年度 **1,239千円**(削減額▲2,479千円/9か月)

※実際の還元額は教育委員会で算定

(H23度:100千円/H24度:350千円/H25度:350千円)



宇部市「50:50事業」
FoE Japan「実施マニュアル」

流山市へ
還元

インスクールエコ

流山方式を
改良

学校以外への応用
今後実施を検討

付加価値: 当該年度に充当→モチベーションの向上

5-6.流山市のFM施策(緊急節電)

(1)FMとしての節電対策:H23.6.2方針決定

「データが見える化」したうえで「実施の徹底」と「水平展開」によりピーク時▲15%

【節電対策】

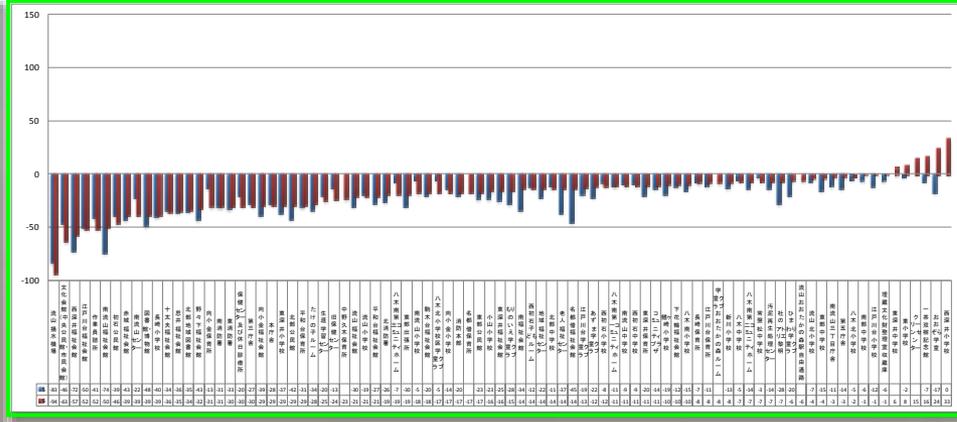
照度計を活用して照明の間引き(300lx以上)、消灯・OA機器の省エネ設定の徹底、電気温水器停止、EV台数減少、クールビズ前倒し・拡大、温水暖房便座設定変更、グリーンカーテン、タスク&アンビエント照明 など

【データの収集・分析】

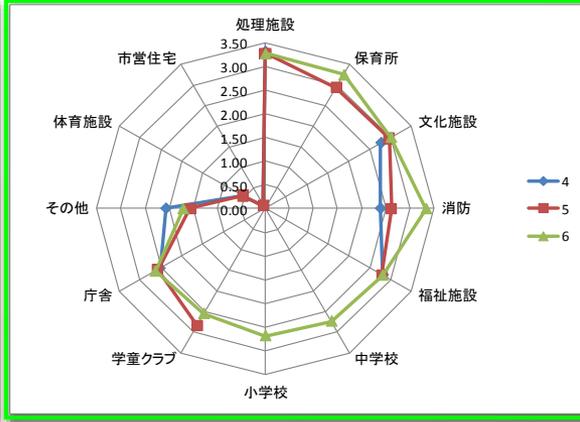
- ・公共施設保全計画システム及び節電月例報告書(節電実績、13の共通項目、独自の取組み)
- ・庁舎はデマンド監視結果を分析し庁内周知・公表、電力逼迫警報発出時の対応策を策定

⇒▲20%(▲17,000千円)の電気使用量(総量):小口需要家施設の5~8月実績(100㎡以下及び倉庫等を除く)

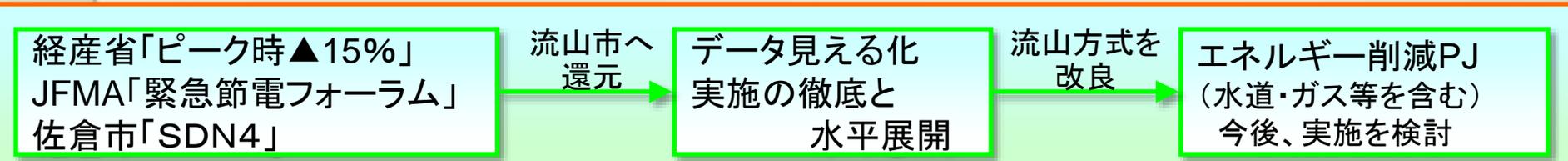
節電月例報告書



施設・月ごとの電気使用量削減割合



用途・月ごとの節電共通項目実施状況



付加価値: 保全計画システムへのデータ入力徹底、FM概念の浸透...

5-7.流山市のFM施策(省エネ推進PJ)

●緊急節電における成果

- ・イニシャルコストをほとんどかけず「データの見える化」と「実施の徹底・水平展開」
- ・短期間(4カ月)・単一分野(電気料金)のみで▲20%(▲17,000千円)の節電効果



- ・電力制限令の解除(H23.9.9)に伴う節電意識の低下
- ・光熱水費のポテンシャル(一般財源・削減余地)

省エネ推進プロジェクト

全施設の光熱水費全般

(電気、上下水道、ガス)を見る化し、
 m²単価等で比較、分析することで
 省エネを徹底

【目標】

第一義は「一般財源の捻出」

【方法】

月例報告書の提出と公表

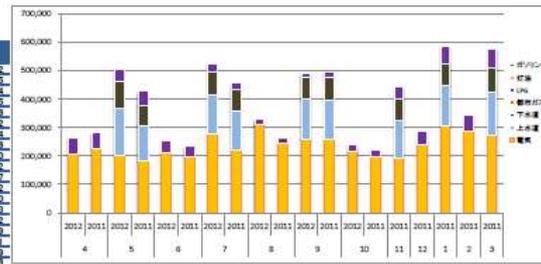
【成果】

▲5,000千円/8カ月

省エネルギー月例報告書(2410消防本部)

■1. エネルギーの使用状況

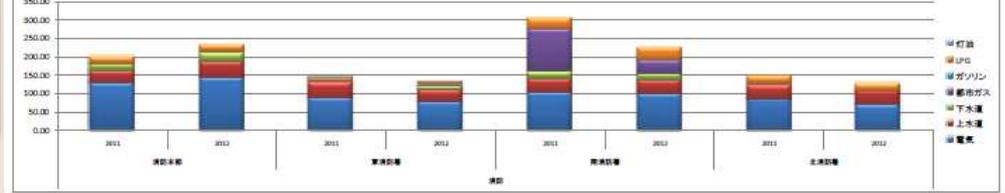
月	年度	電気	上水道	下水道	都市ガス	LPG	灯油	ガソリン	合計
2017	208,836	0	0	0	55,366	0	0	284,192	
2011	247,142	0	0	0	23,413	0	0	281,155	
2012	259,209	185,742	93,064	0	44,989	0	0	506,094	
2011	181,674	126,282	58,955	0	50,984	0	0	427,615	
2012	211,012	0	0	0	43,791	0	0	254,716	
2011	139,725	0	0	0	39,457	0	0	209,192	
2012	215,855	140,892	77,811	0	28,328	0	0	525,664	
2011	220,638	136,342	74,807	0	23,499	0	0	495,286	
2012	259,685	0	0	0	18,462	0	0	278,147	
2011	245,872	0	0	0	19,959	0	0	305,822	
2012	200,006	139,702	79,881	0	12,242	0	0	480,127	
2011	258,205	140,545	77,974	0	20,621	0	0	505,445	
2012	217,890	0	0	0	20,621	0	0	238,700	
2011	197,696	0	0	0	25,441	0	0	223,083	
2011	190,047	137,182	75,409	0	40,093	0	0	442,722	
2011	240,376	0	0	0	48,751	0	0	289,120	
2011	205,242	141,802	78,114	0	60,112	0	0	585,251	
2011	234,727	0	0	0	11,742	0	0	246,469	
2011	270,473	164,402	85,883	0	21,237	0	0	679,995	



■2. 対前年同月比のエネルギーの使用状況

月	電気	上水道	下水道	都市ガス	LPG	灯油	ガソリン	合計
4	92%	0%	0%	0%	104%	0%	0%	94%
5	115%	131%	133%	0%	87%	0%	0%	116%
6	107%	0%	0%	0%	111%	0%	0%	108%
7	113%	113%	104%	0%	120%	0%	0%	113%
8	113%	0%	0%	0%	83%	0%	0%	124%
9	101%	99%	96%	0%	60%	0%	0%	96%
10	115%	0%	0%	0%	82%	0%	0%	107%
11	REF	REF	REF	0%	REF	0%	0%	REF
12	REF	0%	0%	0%	REF	0%	0%	REF
1	REF	REF	REF	0%	REF	0%	0%	REF
2	REF	REF	REF	0%	REF	0%	0%	REF
3	REF	REF	REF	0%	REF	0%	0%	REF

■3. 前年度との当該用途の㎡あたりエネルギーコスト比較



施設所管種による詳細
 10月までの実績次第が、残念なことに4月を除き昨年より多岐にわたりました。これからの省エネ推進がより効果を発揮することが望めるので、無駄な場所での電気機器の使用を無くし、節電にも対応し、真正な空間の温度設定を心掛けるように各職員に通知し、節電対策を行なっていきます。

経産省「ピーク時▲15%」
 JFMA「緊急節電フォーラム」
 佐倉市「SDN4」

流山市へ還元

データ見える化
 実施の徹底と
 水平展開

流山方式を改良

エネルギー削減PJ
 (水道・ガス等を含む)

付加価値: 保全計画システムへのデータ入力徹底、FM概念の浸透...

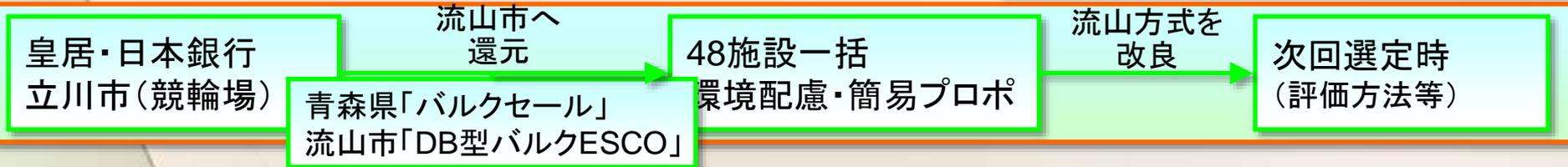
5-8.流山市のFM施策(PPSを含めた電力調達)

平成17年の規制緩和により高圧(6,000V)受電の施設は電力調達先を自由に選択可能
⇒FM施策として「特定規模電気事業者(PPS)を含めた電力調達先の選定」



「流山市役所他47施設における電気の調達」に関する簡易プロポーザルコンペ (H24.1.1~)

確実なコスト削減	スケールメリット、総価に基づく単価契約(H24.1.1~) 平成25年度~の契約: ▲5,590千円/年(▲3%相当)
環境配慮	「地方公共団体のための環境配慮契約導入マニュアル」 ⇒CO ₂ 排出係数、未利用・新エネルギー活用、グリーン電力を評価
FMの付加価値	デマンド監視装置の導入を評価項目
バルク型	発注により事務軽減、スケールメリット確保 事業者も分散化により応募リスク軽減
簡易プロポーザル	市・事業者の双方の負担(応募リスク)を軽減
値上げリスク回避 (H24.4.1分)	東京電力による電気料金の値上げリスクを回避 値上相当額 ▲19,000千円/年



付加価値: デマンドデータの見える化、値上げリスク回避

5-9.流山市のFM施策(デマンド活用節電)

●緊急節電における成果

・「データの見える化」と「実施の徹底・水平展開」で▲20%(▲17,000千円/4カ月)の節電効果
⇒28℃近い空調設定温度・限界近い間引き(300~400lx)等、執務・利用環境に一定の影響

●PPS導入

・30分ごとのデマンドデータの見える化



デマンド活用型節電プロジェクト

執務環境を維持(空調設定温度は可能な限り手をつけず)しつつ、「無理しない・賢い節電」で昨年度並みの節電実績を目標

●PPS対象施設(48施設)

・いんふお・エネットで得られるデマンドデータ※を活用し
ピークシフト・ピークカットを中心に使用電力量をコントロール

①施設所管課の所見付き月例報告書

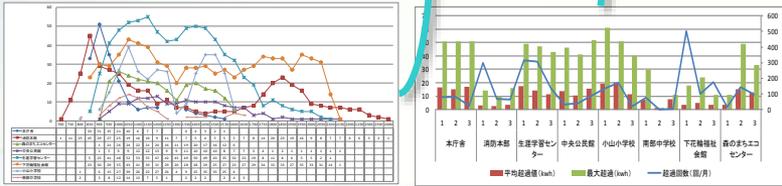
②財産活用課の総合分析結果

●東電で受電している施設(約150施設)

・既存の省エネ推進プロジェクトで対応

財産活用課で
多角的に分析・公表

施設別・時系列の規定値超過回数 施設別・月別の規定値超過回数・超過量



所見付き月例報告書



電気使用量・電気料金
規定電力超過量等の
基礎データ

節電目標・節電方策や
施設所管課の所見、
全体の総括等

使用実績、規定電力
超過等の簡易グラフ

▲7,071千円: ▲10%(▲781千kwh: ▲21%)/4か月 (H22度比)

+3,725千円: +6%(98千kwh、+3%)/4か月 (H23度比)

流山市「緊急節電・PPS」
知的照明学会「セミナー」

流山市へ
還元

デマンド活用節電

流山方式を
改良

エネルギー削減PJ 等
⇒成果の向上

付加価値: 執務環境の維持・向上、職員の自浄努力・モチベーション

5-10.流山市のFM施策(まるごと有料広告)

地方自治法改正:行政財産の貸付範囲の拡大⇒余裕・未利用空間等を活用し、歳入(自主財源)確保



「流山市役所本庁舎有料広告事業」に関するプロポーザルコンペ

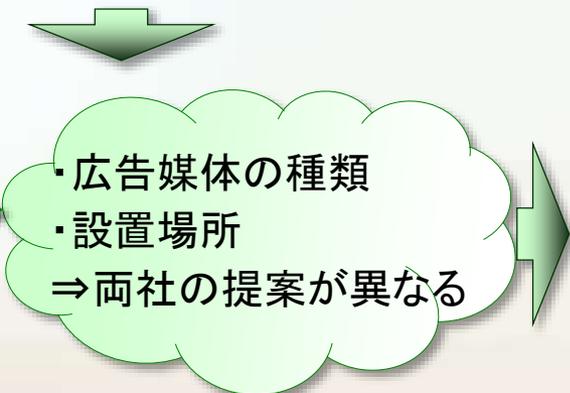
確実な歳入確保	最低価格500,000円/年 (計2,500,000円/5年)
民間ノウハウ利用	広告代理店⇒企画・広告主の募集・媒体の設置～管理・運営・撤去を一括発注
デザインビルド型	施設「まるごと」を対象に企画提案を受け付け
庁舎案内板の更新	庁舎案内板(18か所)更新を条件⇒更新費用(▲1,200千円=▲240千円/年×5年)

【表示灯株式会社】

- ・シティナビタ(地図付広告板)
- ・タッチパネル式案内板
- ・受付番号発券機

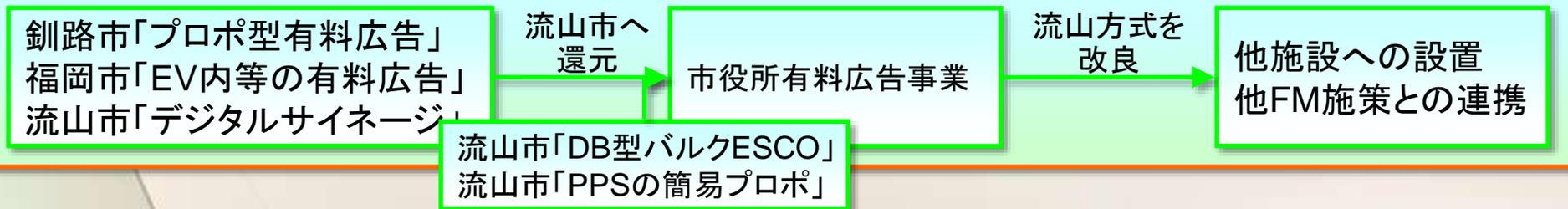
【株式会社宣通】

- ・ディスプレイ広告×2箇所
- ・パネル×3箇所



両社の提案を採用

- ・シティナビタ(地図付広告板)
 - ・タッチパネル式案内板
 - ・受付番号発券機(既存リース解除)
 - ・ディスプレイ広告×6箇所
- +6,930千円/5年**(最低価格の約2.7倍)
▲3,960千円/5年(番号発券機リース料)
▲1,200千円/5年(庁舎案内板更新料)
計12,090千円/5年のメリット



付加価値:高い自由度で2社の提案を同時採用、番号発券機リース代削減、柔軟な追加設置(歳入増)

5-11.流山市のFM施策(バルク型有料広告)

庁舎の「まるごと有料広告」⇒①出張所から受付番号発券機の要望②自由通路の管理費捻出



「運河駅自由通路等バルク型有料広告」に関するプロポーザルコンペ

確実な歳入確保	最低価格500,000円/年 (計2,500,000円/5年)	
他のFMノウハウ応用	デザインビルド	施工段階の自由通路を対象 ⇒広告媒体に合わせ壁下地・電源等を準備可能
	バルク	駅自由通路をコア施設とすることで、3出張所に発券機導入
	プロポーザル	事業者のノウハウを活用(事業効果の最大化・事務効率化)

コア施設



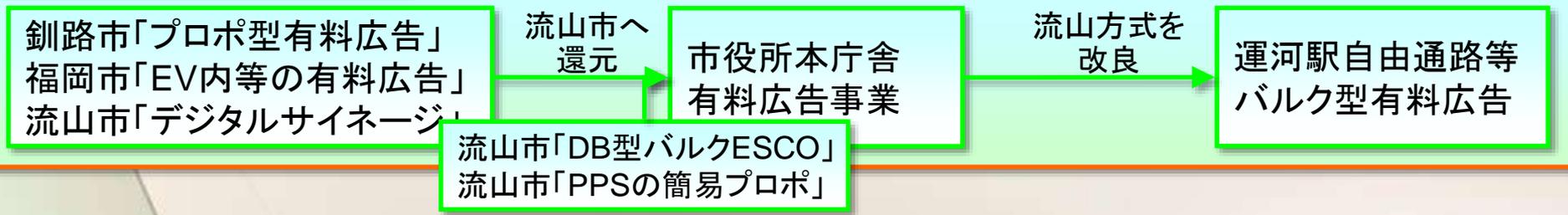
バルク



プロポーザル
デザインビルド

効果の最大化

- ・**3,500千円/5年**(=700千円/年の歳入)
- ・▲2,376千円/5年:発券機3台×5年分の削減効果



付加価値: 情報・行政サービスの向上、FMノウハウの蓄積・応用

5-12.流山市のFM施策(学校空調整備事業)

学校施設の品質向上(猛暑対策)／新設の小中併設校との学校間格差解消



既存の23の小中学校の普通教室・特別教室に空調設備の導入

【課題・条件】

- ・できるだけ早期(企画～導入まで1年以内)に空調設備を一斉導入(※H26:中学校8校、H27:小学校15校)
- ・厳しい財政状況を勘案し、ランニングを含めたコストを最小化
- ・原則としてすべて市内事業者を活用



●事業フレームそのものを公募

⇒民間事業者が持つノウハウを最大限活用:**企画提案時に3種類以上の事業方式**を提案

●事業期間の短縮・実効性の担保

⇒事業フレームを本市との協議によりデザインビルドし、**年度内に事業者選定まで一連の支援業務**を委託

●総事業コストの抑制

⇒公募条件として**VFM及びLCCの算定を義務化**

市内部で考えていたことを
まとめてアウトソーシング
⇒効率的な事業実施

●市内事業者の活用

⇒公募条件として**原則としてすべての工事を市内事業者が行うことを義務化**

京都市「学校空調PFI」
流山市「バルク型ESCO」
流山市「事業者提案制度」

流山市へ
還元

学校空調整備
(中学校)

流山方式を
改良

学校空調整備
(小学校)

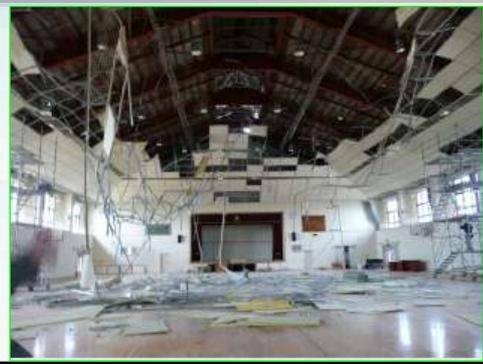
付加価値:民間ノウハウを活用し短期間に低コストで空調設備導入

5-13.流山市のFM施策(非構造部材の耐震点検/PPP事業)

耐震改修促進法	主眼は構造部材(柱・梁・床等)
建築基準法	最低基準:大規模の地震で人が死なない⇒建築物の損傷は許容

【東日本大震災等による被害】

- ・非構造部材(天井・外壁等)による被害多発
- ・国交省・文科省:非構造部材の耐震化促進を研究・啓発

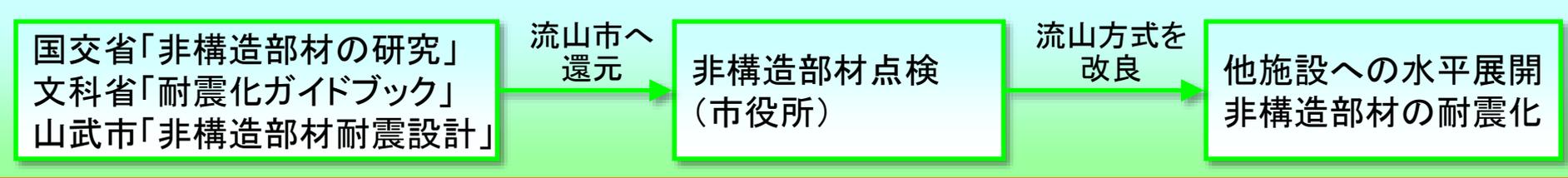


※写真
「学校施設における非構造部材等の耐震対策事例集」及び「東日本大震災の被害を踏まえた学校施設の整備について」緊急提言(概要)



「流山市役所非構造部材等耐震点検及び報告書作成業務/PPP事業」プロポーザルコンペ

趣旨	非構造部材(外壁・天井・建具・設備を中心)の耐震点検
プロポーザル	国等の統一基準がない⇒プロポーザルで民間事業者のノウハウを活用/PPP
デザインビルド	事業者を先行決定し、具体的な方法は事業者との協議により決定/PPP
水平展開	市役所での耐震点検の結果を基にフォーマット作成⇒他施設へ展開(H25度)
財政負担軽減	「がんばろう!千葉」市町村復興基金交付金の活用



付加価値:防災時の重要施設の抽出、地震リスクの認識、水平展開...

5-14.流山市のFM施策(サウンディング型市場調査:体育館)

【流山市民総合体育館の改築】

・現在の体育館(4,552.74㎡)の2.2倍、全館空調、営業的興行、運動公園との一体的管理…

→資産として徹底的な活用が必要だが…

「①運営・施設管理のノウハウ、②維持管理費の算出、③大型設備の管理…」

未知の領域で指定管理者の公募条件設定が困難

●サウンディング型市場調査*

- ・指定管理者公募の与条件を設定するため、民間事業者を対象にした意向調査
- ・民間事業者に資料を提示し、ヒアリング・対話により公募の諸条件を精査

【メリット】

- ・指定管理者公募のための諸条件の整理が可能
- ・財政負担が不要
- ・公平・透明なプロセス確保

⇒市の意向・市場とマッチングした専門性の高い事業者選定

≒質の高い体育館の指定管理(管理・運営) ≒ファシリティの有効活用

【流山市の特徴】

- ・効果を重視し柔軟な実施方法(幹部職ヒアリング、担当者との対面対話形式…)

#1:説明会:20グループ、提案:8グループ、ヒアリング:6グループ

⇒副市長以下幹部職によるヒアリング

#2:所管課担当者との対話方式

サウンディング調査のプロセス

≒従来、行政内部で検討していた事項

⇒業務の効率化・コアコンピタンス経営

横浜市「サウンディング調査」
国交省「仙台空港サウンドマーケ」

流山市へ
還元

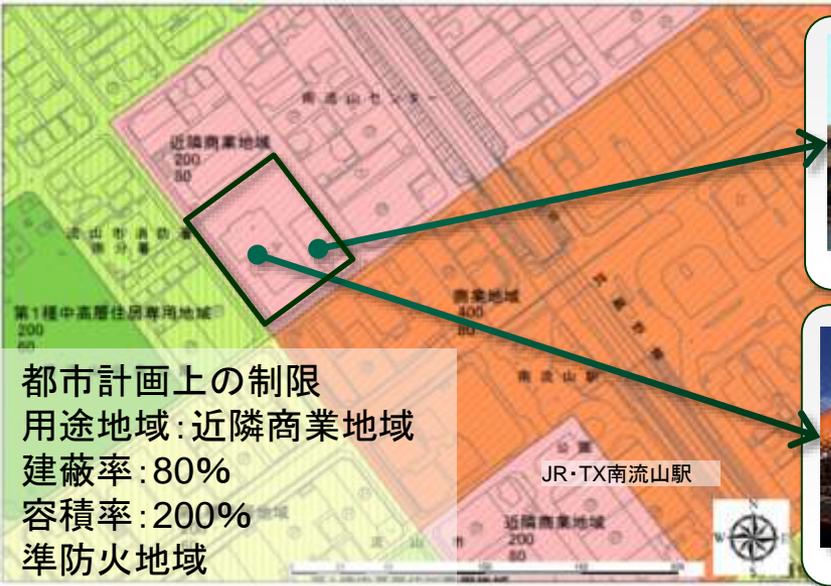
市場調査

流山方式を
改良

FM施策詳細検討の
前段での活用

付加価値:検討プロセスの透明化・プロジェクトの広範な周知…

5-15.流山市のFM施策(サウンディング型市場調査:南流山センター等)



都市計画上の制限
 用途地域:近隣商業地域
 建蔽率:80%
 容積率:200%
 準防火地域

南流山福祉会館

敷地面積:741.95㎡ 延べ面積:939.76㎡
 容積率:126.66% 規模構造:RC造2階建て
 設置:昭和57年 利用者:54,375人(H23度)
 利用率:80.9%=17,883/22,096コマ
 コマ数あたりの利用者数:3.04人/コマ

南流山センター

敷地面積:3,062.27㎡ 延べ面積:1,958.76㎡
 容積率:63.96% 規模構造:RC造3階建て
 設置:昭和56年 利用者:103,328人(H23度)
 利用率:54.0%=4,625/8,568コマ
 コマ数あたりの利用者数:22.34人/コマ

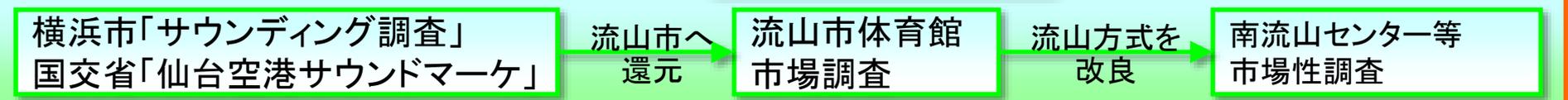
123.81%: 未利用容積(概算) = 200% : 法定容積 - { (939.76 + 1,958.76) ㎡ ÷ (741.95 + 3,062.27) ㎡ } : 利用容積
 ⇒ **4,710㎡の未利用床面積** = 123.81% × 3,804.22㎡ = 80㎡の住戸58戸相当 ※共用部を除く

- 南流山センター・福祉会館の課題
 - ・老朽化(外壁・屋上防水・照明設備等)
 - ・機能劣化(和室・ホール等)
 - ・狭隘(図書館・会議室機能)
 - ・異なる管理体系・利用料金
 - ・立地ポテンシャルが活用されていない
⇒利用者数:生涯学習センターの3/4程度 等

- 流山市のFMノウハウ
 - ・2つのPPP※1

- 一等地の未利用容積
 - ・近隣商業地域(200/80)
 - ・南流山駅から徒歩3分
 - ・未利用容積:4,710㎡

- サウンディング型市場調査
 - ・民間事業者とのヒアリングで市場性を確認(2グループ提案)
 - ①余剰容積を民間が活用
 - ②リニューアル・機能拡充
 - ③市の財政負担なしで整備
⇒まちの拠点としてのPRE



付加価値: 検討プロセスの透明化・プロジェクトの広範な周知・検討プロセスの簡略化...

5-16.流山市のFM施策(作業員詰所改修提案)

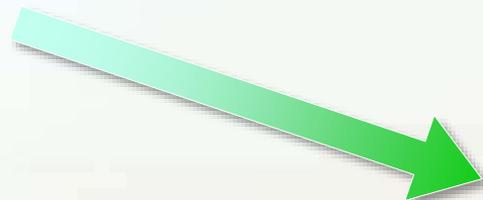
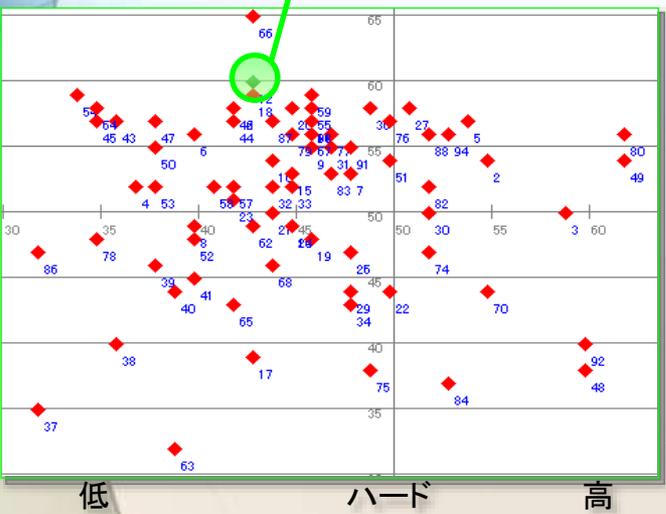
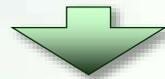


●作業員詰所(S62度築 プレハブ 2F 159㎡)

- ・これまで改修実績なし:鉄部腐食 劣化度IV(劣化指摘偏差値31.3)
- ・後期基本計画の位置付け:H24度改築(リース料43,785千円/10年)
- ・将来的な作業員業務の位置付け:不透明

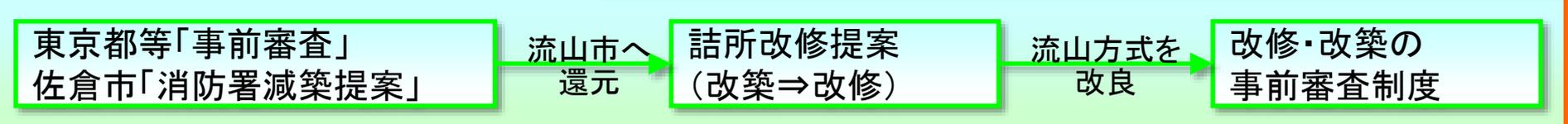
【改築⇒改修】を提案

- ・工務店とともに現地調査→腐食部の改修可能性検討
- ⇒屋根・外壁:ケレン~塗装、土台:H鋼の補強等で中期的な利用が可能
- ⇒H24改修予算3,282千円を計上



■本提案のメリット

- ・コスト削減▲45,000千円(イニシャル40百万円+仮移転・引越等5百万円)
- ・将来的な総量削減の対象施設に位置付け



付加価値: 将来的な総量削減対象施設への位置付け、仮移転等の事務経費削減...

5-17.流山市のFM施策(Wi-Fi設置事業)

スマートフォン・タブレット端末の普及で3G回線が混雑

⇒大手通信3社(NTT docomo、au、Soft Bank)はWi-Fi回線へのオフロードを推進(H23度当時)



公共施設における積極的なWi-Fi環境の整備

【対象施設】 計65施設

- ・第一次整備:市役所本庁舎、図書・博物館、保健センター、おおたかの森駅自由通路(事業者都合でサービス停止)
- ・第二次整備:不特定多数の市民が利用する施設(65施設) KDDI、SoftBank
- ・第三次整備:docomo Wi-Fi(Xi対応エリア:約20施設)

【メリット】

- ・無料公衆無線LANスポットの構築による公共施設のサービス向上
- ・施設利用者層の拡大
- ・災害時対応のために情報インフラの複線化

【ポイント】

- ・大手通信3社からアクセス可能なWi-Fi環境※1
- ・イニシャルコスト・ランニングコストをかけず※2公衆無線LANスポットを整備
- ・他のFM施策との連携を視野
- ・鉄道活性化(流鉄)にも活用←市から流鉄へ提案・実施へ



※1 施設・端末により通信条件は異なる

※2 ルーターの電気料金(10~20円/台・月)のみ市負担

つくばエクスプレス 等
Wi-Fi業者からの提案
市川市「公共施設Wi-Fi化」

流山市へ
還元

Wi-Fi設置事業

流山方式を
改良

他施設への設置
他FM施策との連携
他機関への拡大

付加価値:災害時の情報インフラの複線化...

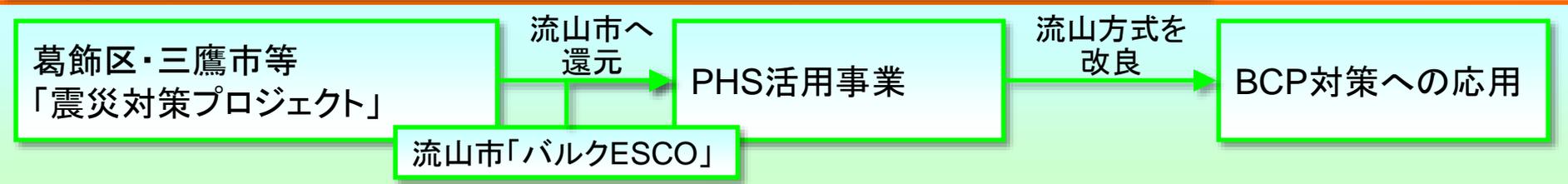
5-18.流山市のFM施策(PHS活用事業)

- **目的**
 - ・通話頻度の高い「教育委員会⇔学校」、「学校⇔学校」の電話料金削減
 - ・BCPの一環として、災害時の情報インフラの複線化



固定型PHSの設置

- 【対象施設】
 - ・小中学校・幼稚園：23校＋1園（小15校、中8、幼1に1台/校・園）
 - ・教育委員会：7台 教育長室(1)、教育総務課(2)、学校教育課(2)、指導課(2)
- 【メリット】
 - ・「教育委員会⇔学校」「学校間」の通話料が無料
 - ・災害時のMCA無線のバックアップ用回線（乾電池で10時間利用可能）
- 【ポイント】
 - ・ESCOの考え方を活用し、通話料の削減相当分をイニシャルコストに充当
 - ・教育委員会、学校への周知徹底



付加価値：災害時の情報インフラの複線化

5-19.流山市のFM施策(公有財産台帳と公会計の連携)

FMでは生きたデータの把握・活用が必要だが・・・

公有財産台帳	現行の台帳をベースに異動履歴の照会
固定資産台帳	公有財産台帳から抽出し、手作業で加工・作成

スタンドアローンのパソコンで管理⇒経営資源としての「情報」データ共有・活用が困難

●公有財産台帳システムの全面更新

●公有財産台帳と公会計情報の連動

⇒公有財産台帳のデータをキーに固定資産台帳をシステムで生成

●財産の一括把握・管理

⇒建築物・土地・リース・借地・備品・物品(車両等)・行政財産の使用許可・貸付等を統一したデータベースで一括管理

●データのアクセシビリティ

⇒ASPのシステム採用により職員がいつでもアクセス・データの利用可能

●事務の効率化

⇒一元管理されたシステムから直接、定型様式のアウトプット(重複や未執行のリスク低減)

●低コストでのシステム更新

⇒5年の債務負担行為設定により総額▲2,500千円/5年の削減効果

京都市「新公有財産システム」
福島県「公有財産管理システム」

流山市へ
還元

公有財産システム
全面更新

流山方式を
改良

公会計とFMの連携

付加価値: 職員の意識向上(減価償却・データへの意識)・事務の簡略化・・・

■5-20.流山市のFM施策(未利用スペースの活用)

公共施設は保有するだけで多額のコスト(光熱水費・清掃費・減価償却費等)が必要
 ⇒未利用・低利用スペースの有効活用し、既利用スペースを更に有効活用

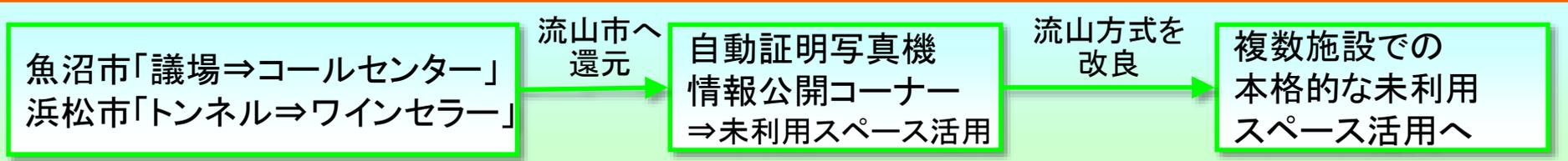
●自動証明写真機の設置

- ・市役所周辺に自動証明写真機なし
- ⇒証明写真機※によりサービス向上と歳入確保
- ※ユニバーサルデザイン、6ヶ国語対応
- 120千円/年**(売上の30%or10千円/月)



●市役所情報公開コーナー移設

- ・放射能対策室の拡張に伴い、情報公開コーナーの移設が必要
- ⇒旧第二庁舎との連絡通路(未利用)へ移設
- ・窓台を書棚に活用、簡易な手法でコスト不要



付加価値: 歳入確保とサービス向上...

5-21.流山市のFM施策(ミニFM)

FMは(大規模な)総量・コスト縮減だけではない⇒日常的・小さなことも「財務・品質・供給」の向上

●市役所ロビーチェアの更新提案

- ・市役所の老朽化したロビーチェアの更新
- リプロダクト品(ル・コルビジエ LC3)の採用提案



●市役所有料広告付き屋外サイン

- ・市役所入口への看板設置⇒有料広告付き屋外サイン

750千円/5年(150千円/年)の歳入



市役所入口看板



屋外広告物

●公用車予約システムの抜本改革

- ・公用車の共用化、システムによる予約管理
- ⇒軽自動車約10台を当日予約(リアルタイム管理)に切り替え
- ⇒全公用車(共用車)予約禁止+1時間ごとの利用実態調査+ペナルティ

●生涯学習センター広告活用型デジタルサイネージ

- ・多機能型生涯学習施設のイベント案内のためのデジタルサイネージ
- ・まるごと有料広告のノウハウ応用(**サイネージ+945千円/5年(=189千円/年)**の広告料)

●Yahoo!オークション

- ・公用車・不要物品(処分する公用車が**70,000~80,000円/台**、一輪車等)

●ワークプレイスづくり

- ・職員の事務机・イスの調達見直し(試行)
- 1,200テーブル×1+キャビネット×4+ネット購入のイス×4<従来の机・イス4人分(**▲100千円/セット**)



付加価値: 歳入確保とサービス向上、FM概念の浸透・庁内理解の促進...

5-22.流山市のFM施策(啓発活動)

日程	タイトル	講師	人数
H22.5.6	佐倉市視察	佐倉市資産管理経営室：増澤文夫氏・池澤龍三氏	29名
H23.8.12	これからの公共FM	中津FMコンサルティング：中津元次氏	50名
H24.1.20	資産経営の具体的手法	三菱総合研究所：川口荘介氏	27名
H25.1.25	浜松市における資産経営の取組み	浜松市資産経営課：松野英男氏	34名
H25.5.21	朽ちるインフラ問題は解決するか	東洋大学：根本祐二教授	79名
H25.6.26	宮崎市の公共施設経営の概要	宮崎市財政課：鶴岡修氏	30名
H25.10.11	プラグマティックに攻める公共FM戦略	建築保全センター：池澤龍三氏	50名
H25.10.18	貝塚市におけるFMの取組み	貝塚市庶務課：七野司氏	22名
H25.11.1	FMIは楽しい	JFMA：成田一郎常務理事	35名
H26.5.23	公共施設マネジメント「運営」から「経営」への発想転換	東洋大学：南学客員教授	57名
H26.8.5	公共施設マネジメントの合意形成	政策研究大学院大学：矢嶋宏光氏	38名
H26.10.22	青森県におけるFMの取組み	青森県行政経営管理課：駒井裕民氏	50名
H26.12.22	秦野市における公共施設経営	秦野市公共施設再編推進課：志村高史氏	63名
H27.2.9	自治体経営問題としてのFM	名古屋大学大学院：松岡利昌特任准教授	



青森県「FM研修会」
佐倉市「職員研修会」等

流山市へ
還元

各種研修会

流山方式を
改良

継続的な啓発活動
(先進自治体・専門家等)

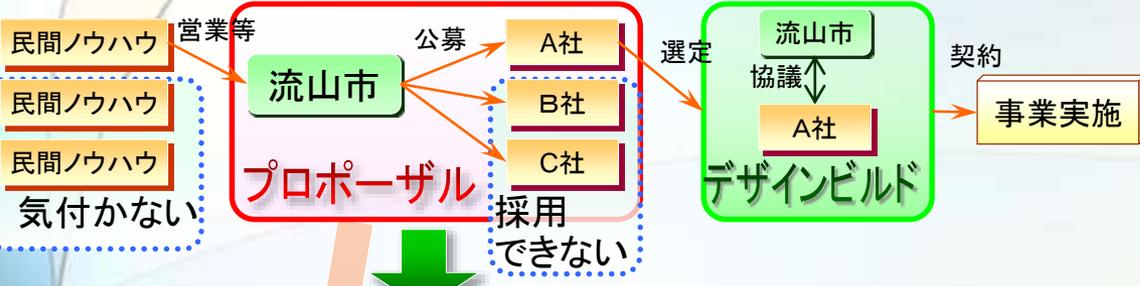
付加価値：幅広い参加者募集(若手職員・指定管理者・他自治体担当者等)・・・

5-23.流山市のFM施策(事業者提案制度/PPP事業)

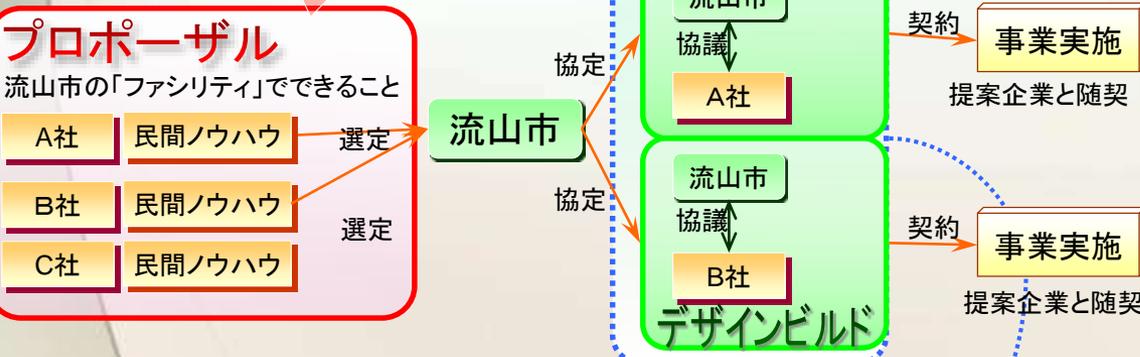
・流山市のFMは「2つのPPP※」により先進自治体の事例をアレンジして積極実践

⇒民間提案を基に複数のFM施策を実施

●通常のFM(民間提案型)



●事業者提案制度



契約方法	協議成立時に随意契約
業者選定	プロポーザル(A4:1枚+α)
報酬	<ul style="list-style-type: none"> ・既存予算の付け替え ・予算の削減相当額 ・広告料等の収入・補助金等 (・新規に予算設定)
提案条件	<ul style="list-style-type: none"> ・「ファシリティ」を活用した事業 ・新たな財政負担が生じない
備考	提案は全体公募+随時受付

市のメリット	事業者メリット
<ul style="list-style-type: none"> ・広範・効率的FM ・積極的な民間活用 ・事務コスト低減 	<ul style="list-style-type: none"> ・自社ノウハウの活用 ・自由度の高い提案 ・自社提案による報酬

第2回協議対象案件

- ・民間による防災備蓄倉庫整備
- ・安全安心のためのまちづくり拠点整備

#1: 採用/応募=4/8
#2: 採用/応募=2/3

現時点での「究極の」PPP



付加価値: FM以外への手法の波及、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)への貢献...

5-24.流山市のFM施策(スマート庁舎)

H24年度提案制度協議対象案件
提案代表企業:大成有楽不動産

▽ 4FL	水道局へ	会議室	
▽ 3FL			
▽ 2FL		コミュニティ	下水
▽ 1FL	道路・河川		防災・市民・国保
	第三庁舎	第二庁舎	第一庁舎

●新たな財政負担なしで庁舎環境整備

第三庁舎貸付	24,000千円/5年=4,800千円×5年
包括委託見直し	15,000千円/5年=3,000千円×5年
計	39,000千円/5年=7,800千円×5年

=庁舎整備費(39,000千円)

「庁舎の什器備品の整備<福祉・安心安全>で
プライオリティは低い⇒一般財源の投入は困難

レイアウトの見直し・ゾーニングの明確化

▽ 4FL	会議・昼食スペース	議会
▽ 3FL	商工・農政	内部管理
▽ 2FL	コミュ	防道・河
▽ 1FL	貸付(介護福祉)	福祉・児童
	第三庁舎	第二庁舎

市民の方々からいただく税金はできるだけ「直接」の市民サービスへ

各種調査で課題抽出

レイアウト

職員意識

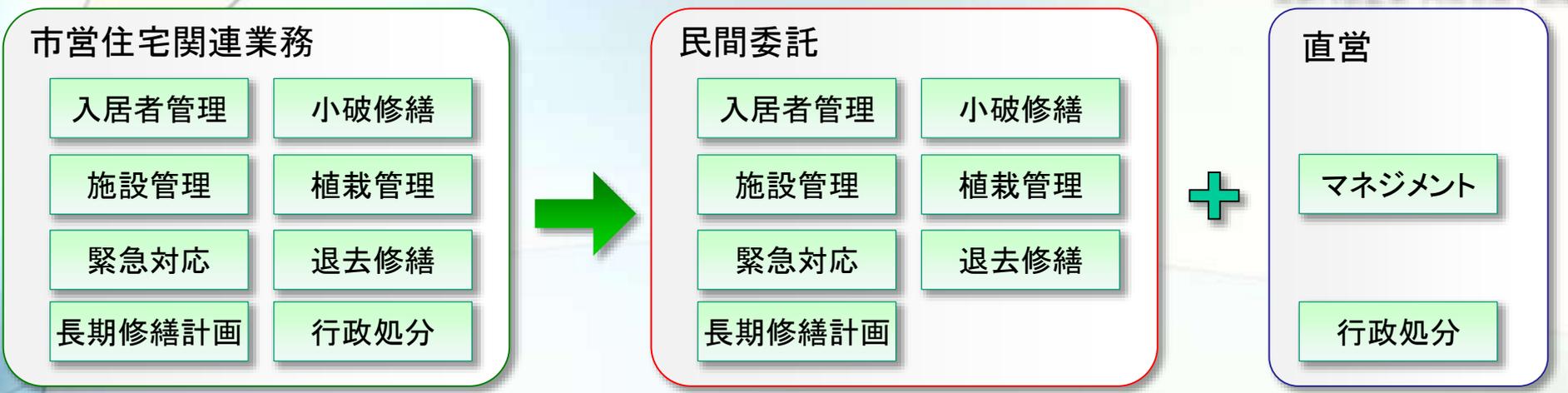
文書量



付加価値: PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

H24度提案制度協議対象案件
提案代表企業:大成有楽不動産

5-25.流山市のFM施策(市営住宅管理業務の民間委託)



- 民間ノウハウによる効率的な市営住宅経営
⇒マンション管理のノウハウをそのまま応用
- 職員の労力・人件費削減
⇒行政処分以外のほぼすべての労力を民間委託
- 中長期修繕計画策定のサポート
⇒専用のデータベース・試算ソフトで適正な中長期修繕計画
- 入居者のサービス向上
⇒24時間365日対応のコールセンター、災害時対応

新たな財政負担なしに
・サービス向上
・コアコンピタンス経営
・民間参入機会の確保

- ①ハード:設備管理・修繕
- ②ソフト:入退去事務等
⇒2契約の併用で
直営・借上同時対応



付加価値:PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

5-26.流山市のFM施策(建設工事のCM導入)

H24度提案制度協議対象案件
 提案代表企業: 明豊ファシリティワークス



CM: Construction Managementの略: 建設発注方式の多様化に伴って工事の一括請負に代わるものとして登場した。クライアント側に立ってフィーベースで工事の管理を行うもので、わが国では比較的新しい方式である。とくにコスト面での競争性や透明性を高め、ひいてはコスト低減を期待することができるとされている。(総解説ファシリティマネジメント)

- CM導入による確実なコスト削減
 - ⇒ CMによる削減額の一部を成果報酬とするスキーム(市の新たな財政負担なし)
- 各段階における専門的な支援
 - ⇒ できるかぎり多様な段階でCMを実施し、専門会社による技術的なサポート
- 業務の効率化
 - ⇒ 市(発注者側)のエージェントとしてCM会社を活用し、請負者と円滑・技術的な協議実施



付加価値: PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

5-27.流山市のFM施策(アンカーレス架台による屋根貸太陽光)

東深井小学校36.72kw



市内23校の小中学校の校舎屋上(陸屋根)で屋根貸太陽光

- ・規格化したパネルの採用
- ・アンカーレスで漏水・荷重リスク低減
- ・災害時用コンセントの設置(1.5kw/台)
- ・啓発(環境学習)用のモニター

●屋根貸太陽光による確実な歳入確保

⇒事業期間内(20年間)における定額の歳入(130円/m²・年)確保(貸付料+固定資産税)

28,211千円/20年 = 貸付料: 14,274千円/20年(713.7千円/年) + 固定資産税: 13,937千円/20年

●環境への配慮

⇒複数施設(小中学校数:23校)での一括した太陽光パネル設置により環境負荷低減

501.84kwのパネル設置: 発電見込9,274,320kw/20年(463,716kw/年)

●詳細をデザインビルドする事業スキーム

⇒実際の設置する施設・場所・容量等は市との協議で決定(事前準備の労力・コスト不要)



付加価値: PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

5-28.流山市のFM施策(官民連携FM研究会/PPP事業)

自治体が抱えるFMの課題は、自治体の能力だけで解決できるレベルではない(できるならやっている)

真の「コアコンピタンス経営」を図るなら公共FMも「積極的にアウトソーシング・外部連携」しては？

●公共FM進展の阻害要因



●官民連携FM研究会

具体的な「PPPの実践」を目指した研究会

・母体として三菱総合研究所「プラチナ社会研究会※」を利用

- 研究会の進め方・概略
- ①流山市単独ではなく、多くの自治体の参加を得て
 - ②公共FMの抱える課題を明確にし
 - ③民間は複数企業のグループで解決策を検討
 - ④自治体向け報告会(50自治体程度)で解決策の提案

▼流山市:FM施策の提案制度のレベルアップ
他自治体が研究会の期間内に「事業者提案制度」を整備することを期待

※民間約150社、自治体・公共関連団体約150団体が加盟する研究会: <http://platinum.mri.co.jp/>

公共	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな(民間)視点の付与 ・民間ノウハウで課題解決 ・停滞する公共FMの現状打破 ・コアコンピタンス経営 <p>⇒より戦術的なFMの実践</p>
民間	<ul style="list-style-type: none"> ・行政の実態把握 ・自社ノウハウのブラッシュアップ ・効率的な営業・事業提案 <p>⇒580兆円のPREビジネス</p>
全般	<ul style="list-style-type: none"> ・CREとPREの融合 <p>⇒新たなPPP市場の開拓</p>



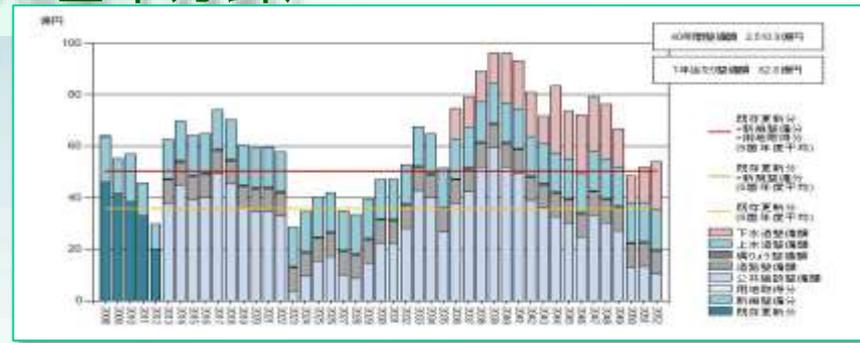
付加価値: PPP市場の開拓、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)の改革...

5-29.流山市のFM施策(PRE推進事業:PRE基本方針)

今後40年間に必要な公共施設・インフラコスト^{※2}

(1) 公共施設	3,863百万円/年 = 3,090 × 1.25
(2) 公共施設+土木インフラ	7,850百万円/年 = 6,280 × 1.25

市域の1/5に相当する区画整理事業を施行中のため1.25倍のPREコストを加算



公共施設等更新費用試算ソフトによる簡易推計結果

公共不動産(PRE)の抜本的な見直し(≠単純な総量縮減・意思のない施設白書)

●PRE推進事業



PREの体系図

用途ごとの評価 + 5つの視点での評価

PRE基本方針	基本的な考え方の提示 ⇒サービスを基準としたオフバランス化
PRE推進指針	施設評価による施設区分、方向性の提示 ⇒将来像の「見える化・見せる化」
PRE実施計画	PRE実施に関する全体像及び年次計画 ⇒実効性を担保

- **主要施設の複合化・重点投資**
庁舎・学校・消防施設等への重点投資・用途複合化
- **一般施設の有効活用**
維持管理・運営コストを管理しつつ適正に施設経営
- **公共施設のオフバランス化**
民間代替可能なサービス・施設は適宜、民間へ移行
- **土地の有効活用**
公共施設と同様に資産経営(未利用・低利用の売却を含む)

⇒PREによって自治体経営・まちづくりを推進

- ・5年以内ごとに見直し/総合計画(基本計画・実施計画)との整合
- ・2つのPPP(官民連携/自治体間連携)

● **実施可能なPRE事業は上記に沿って随時実施**

※1 Public Real Estateの略。国、地方自治体などが保有あるいは使用する不動産のことで、土地、建物が主に該当する。それ以外に道路、橋梁、上下水道施設など構築物まで含む場合と、含まない場合がある。
 ※2 公共施設等更新費用試算ソフト(自治体PFI推進センター)による簡易推計結果



付加価値: 民間参入機会の確保、地域経済活性化、自治体経営・まちづくりへの貢献・PREとCREの融合 ...

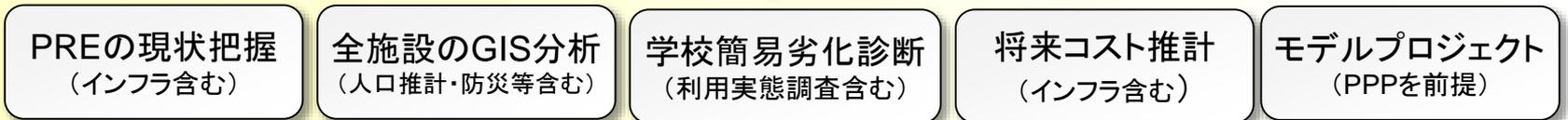
5-30.流山市のFM施策(PRE推進指針≡公共施設等総合管理計画)

- ①PRE推進に関する基本方針に基づくPRE推進指針の策定
- ②総務省：公共施設等総合管理計画の策定要請

国交省「都市再興のためのPRE活用検討委託調査」
⇒流山市のPPPを前提とした実践的PRE戦略の採択

総合管理計画(≡PRE推進指針)策定に関する基本的な考え方

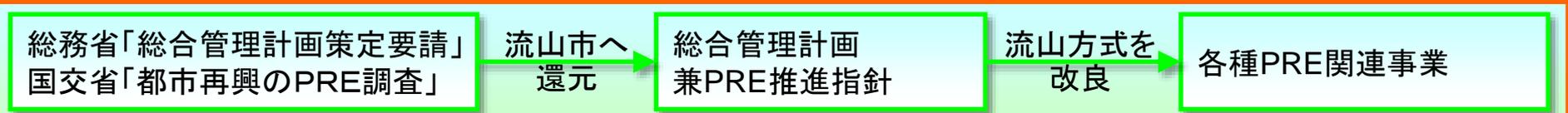
PREの課題を明確化：学校施設の老朽化対策≡学校を中心とした公共施設配置：機能集約等



- ・小中学校の将来像：改修・改築の優先度・概算(周辺施設の機能集約・民間資金活用等を含む)
- ・総量縮減目標は書かない(TX関連の必要な投資・PPPによるPRE・維持管理費等の縮減の徹底等を優先)
- ・作成段階から継続的な市民との情報共有(HP等)
- ・モデルプロジェクトを並行した実践重視
- ・インフラは長寿命化計画(個別施設計画)につなげる概念を提示

現況・課題を反映
⇒学校に重点を置いた
総合管理計画

●「自治体経営・まちづくり」のためのPRE(立地適正化計画・都市機能立地支援事業・・・)≠単純な総量縮減



付加価値：民間参入機会の確保、地域経済活性化、自治体経営・まちづくりへの貢献・PREとCREの融合・・・