

「2つのPPP」による流山市の「第二世代の公共FM」

- 0. ファシリティとマネジメント
- 1. 総務省簡易推計ソフト
- 2. 公共施設の状況
- 3. 流山市のFMの特徴と体制
- 4. 公共施設保全計画
- 5. 流山市のFM施策
- 6. まとめ
- 7. 視察と事例発表
- 8. 流山市のFMが注目される理由



第7回JFMA賞奨励賞受賞

H25.7.30 行政改革審議会

■0. ファシリティとマネジメント

●ファシリティマネジメント（JFMAの定義、総解説ファシリティマネジメント）

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

ファシリティ

マネジメント

総解説ファシリティマネジメント

【1.1.2ファシリティとは】

- ・施設とその環境であり、およそ人々が関与する「場」のことである。
- ・土地・建物という施設そのものだけではない。人が働き、利用する内部環境がある。
- ・近隣、地域社会、都市、国そして地球環境までを範囲とする施設を取り巻く外部環境がある。
- ・物理環境に制約されることのないコンピュータネットワークを利用する情報環境がある。

P.F.ドラッグーマネジメント【エッセンシャル版】ー基本と原則 P.F.ドラッグー

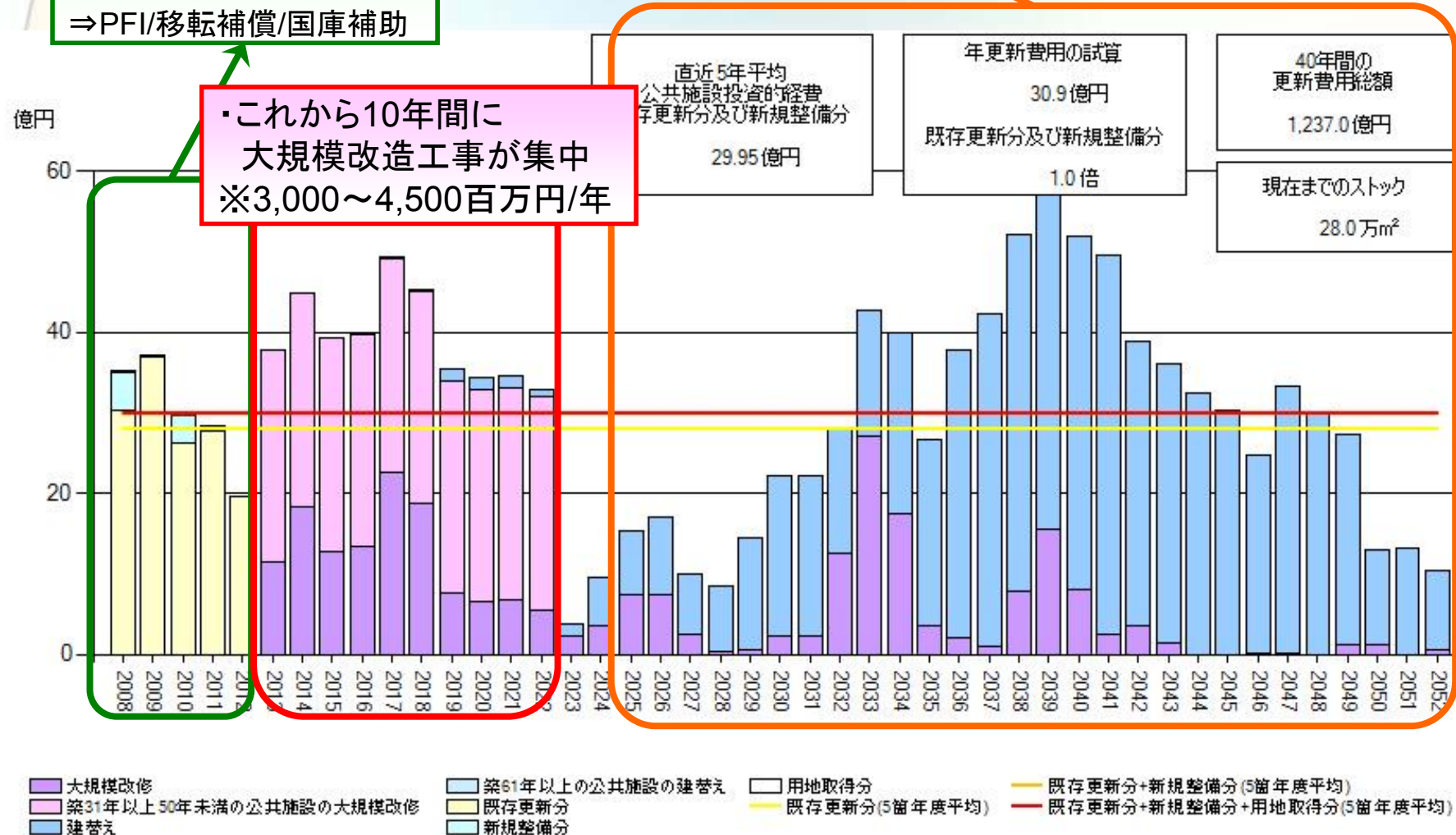
【マネジメントの3つの役割】

- ①自らの組織に特有の使命を果たす
- ②仕事を通じて働く人たちを生かす
- ③自らが社会に与える影響を処理するとともに、社会の問題について貢献する

■ 1. 自治体PFIセンター更新費用等推計ソフトによる試算結果

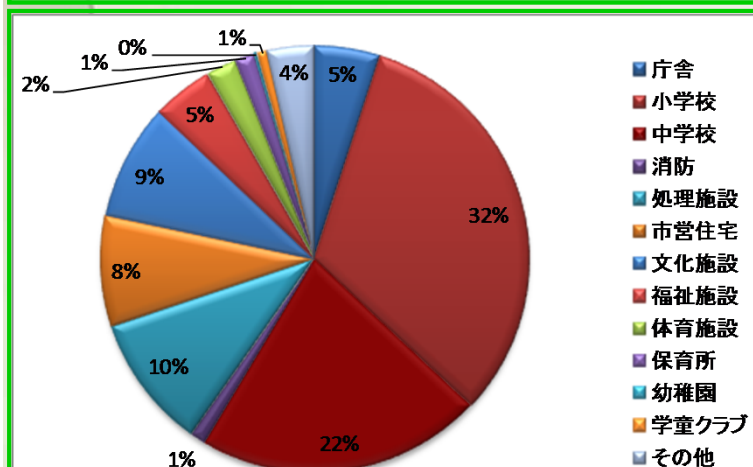
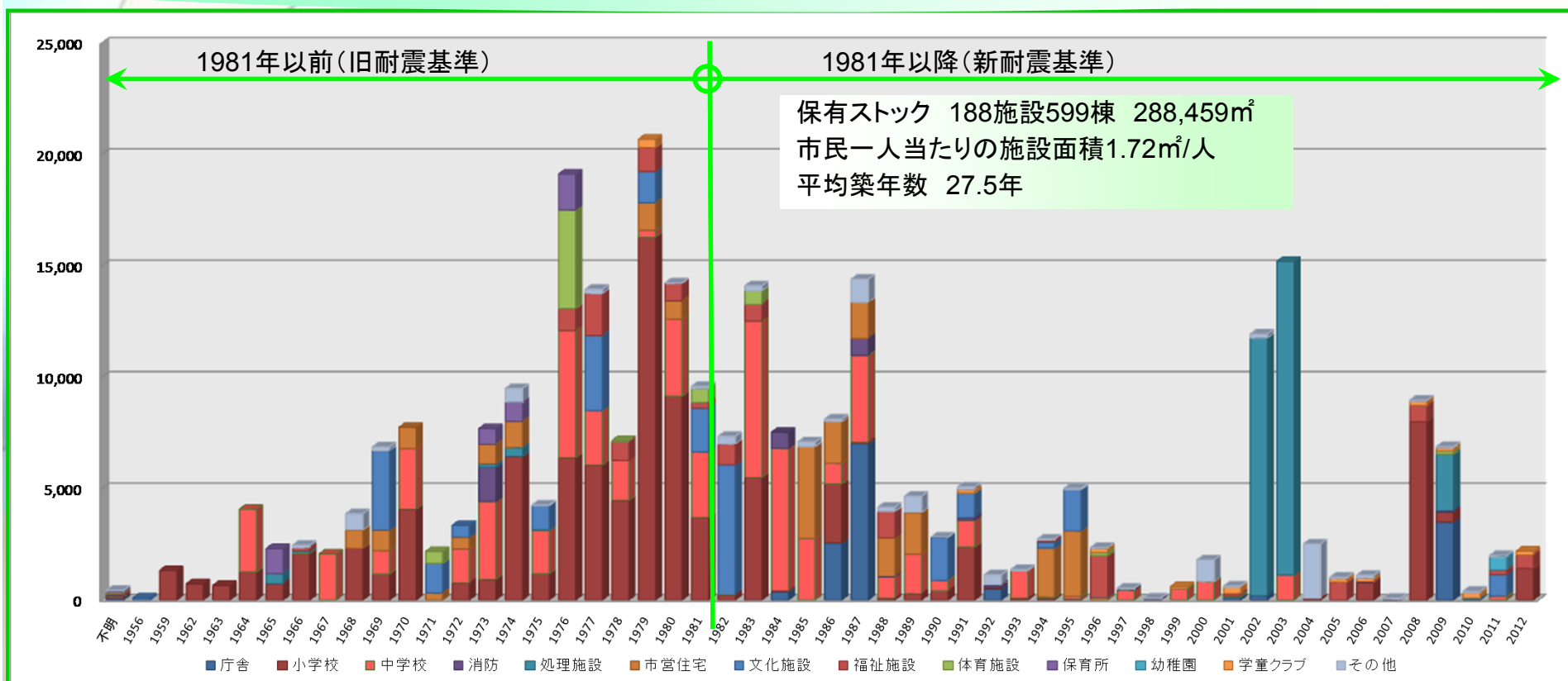
- ・小中学校の耐震補強
⇒国庫補助
- ・小山小建設
⇒PFI/移転補償/国庫補助

- ・改築(築60年)が集中
- ・義務的経費の増大



※自治体PFIセンターソフトによる試算結果(H25度実施)
単価等の問題はあが、傾向は一般論に合致

2. 公共施設の概要



- 1981年以前の不明を含む建築物は301棟(50.25%)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. 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を積極的に活用しながら」実践する

2つのPPP

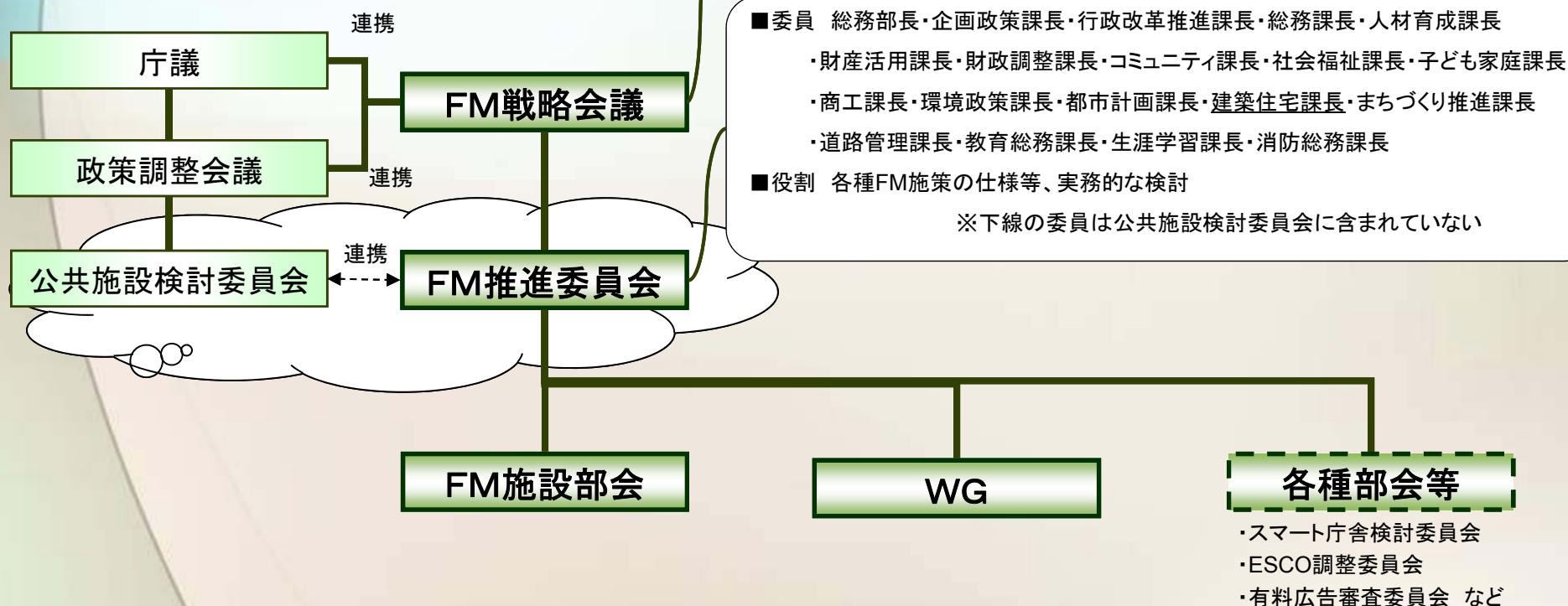
▼Public Private Partnership

- ・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

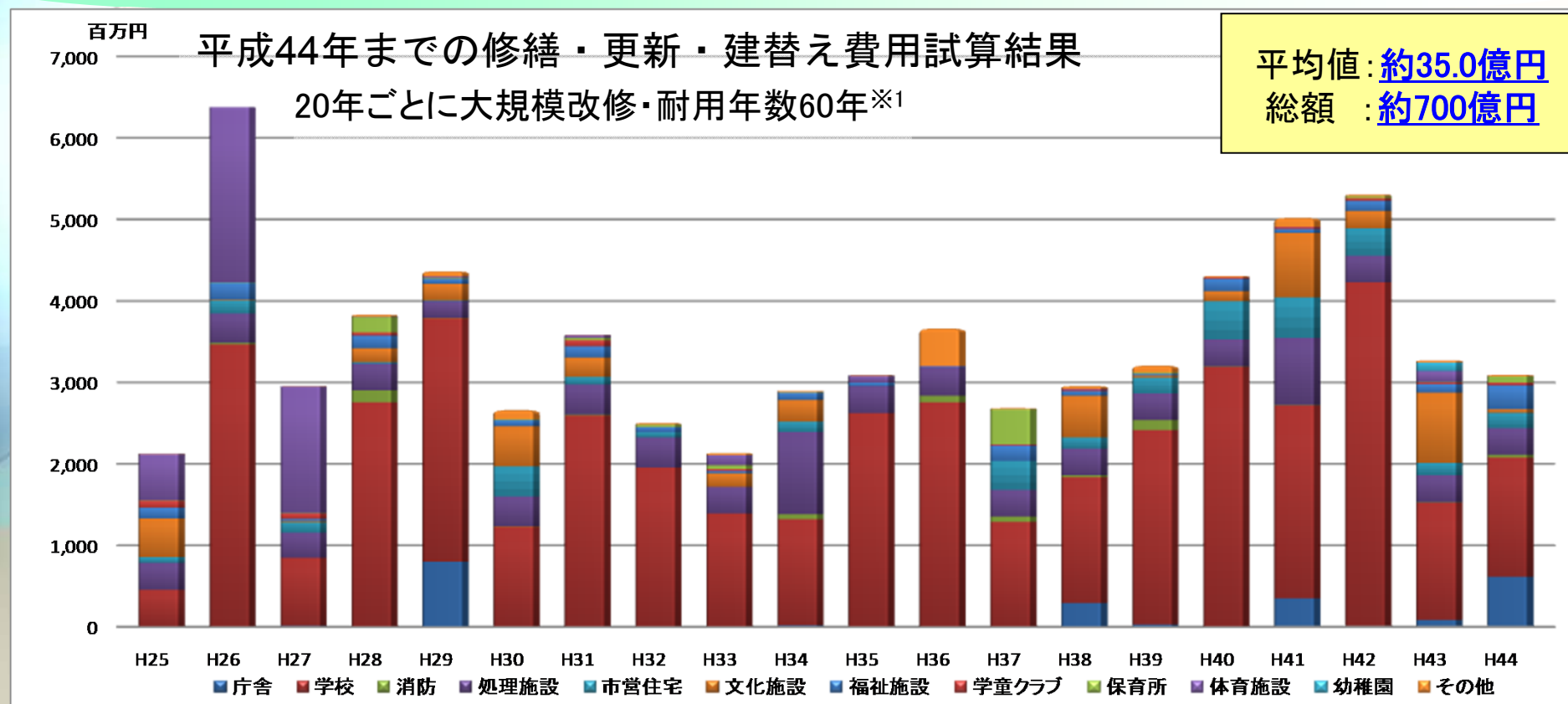
▼Public Public Partnership

- ・全国の自治体とのネットワーク

(2) 推進体制



■4-1. 第三次公共施設保全計画



※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。

武蔵野市「F-MAXS」
青森県・佐倉市等「BIMMS」
自治総合C「簡易推計ソフト」

流山市へ
還元

公共施設保全計画
システム

流山方式を
改良

工事履歴等の入力で
システム整備

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・ID 2013 1									
施設名称	保健センター								
所在地	西初石4-1433-1								
所管課	健康増進課								
施設種別	庁舎								
敷地面積(㎡)	3,338.00								
延べ面積(㎡)	2,314.14								
再調達価格(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								
改修対象	建設年度	構造	階数	延べ面積	再調達価格	屋根	外壁	内装(ハード)	設備(ソフト)
保健センター	〇	S61	RC	4	2,310.14			45.1	
ポンプ室			CB	1	4.00				
キュービクル		S61							
非常用予備発電機		S61							
受水槽		S61							

基本情報

A4用紙1枚で多角的評価(基本情報～各課の見解)

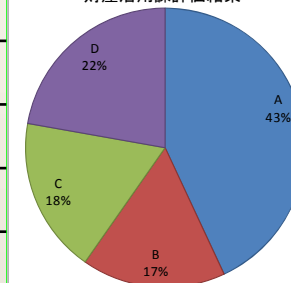
●評価基準

- 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」

●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 (—)	

財産活用課評価結果



法定点検等の指摘事項	
改修項目	☐ 躯体
改修概要	屋上防水、トイレ洋式化、内装クロス改修、外壁改修
見積額(千円)	23,776
位置付け	概要
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

所管課	評価(基準値)	所見
FM部門	A	まもなく築30年を迎え、大規模改修が必要な時期となっている。現在は年度を分けて計上しているが、当該施設は重要度も高いため、共通費の繰越、防水の10年保証等を考慮し、単年度の大規模改修工事に対応されたい。この大規模改修に際しては受水槽の交換、衛生設備の配管更新、エレベーター更新も合わせて実施されたい。
企画政策課		
財政調整課		

武蔵野市「施設評価⇒点数」
佐倉市「改修の事前審査」

流山市へ
還元

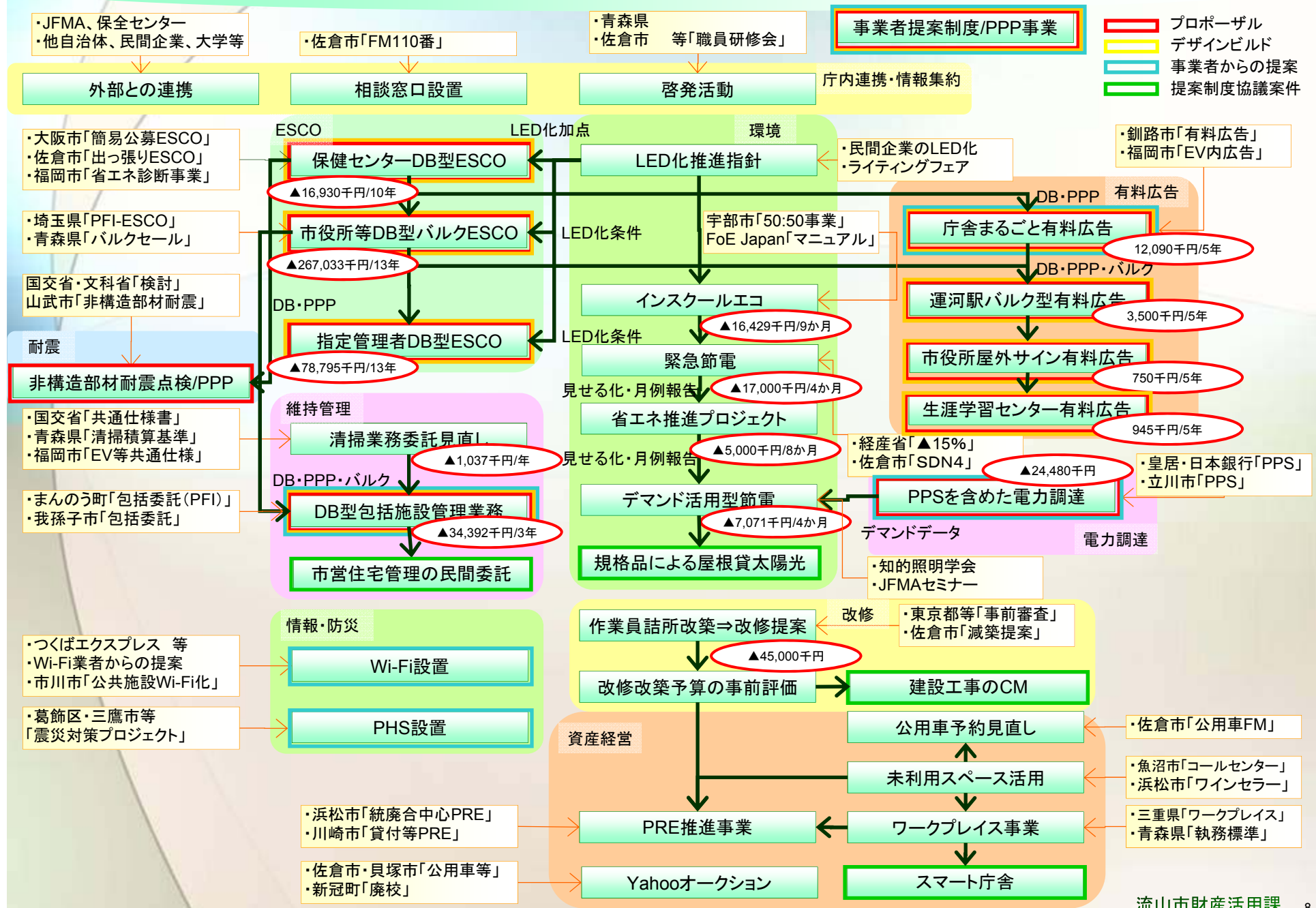
事前評価(試行)

流山方式を
改良

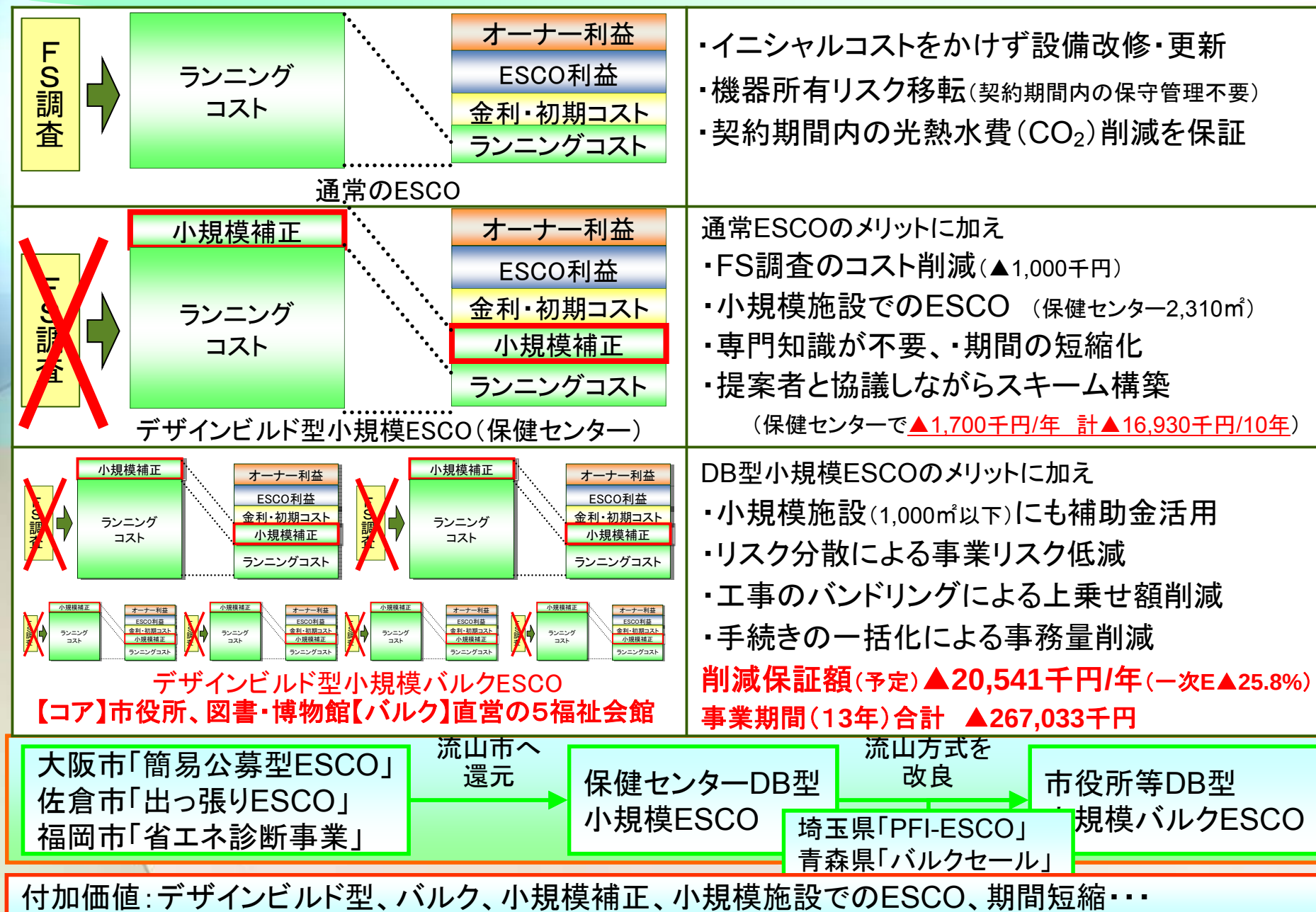
本格的な事前評価

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. FM施策の実施体系図(H25.7.21現在)



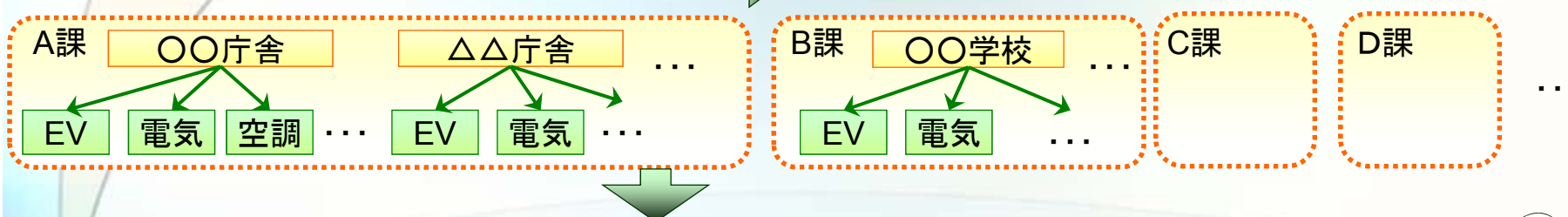
■5-1. 流山市のFM施策(デザインビルド型小規模バルクESCO)



■5-2. 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

各課が各施設・設備ごとに保守点検業務を発注 → 【課題】事務量・コスト・全体像が見えない...



■デザインビルド型包括施設管理業務委託

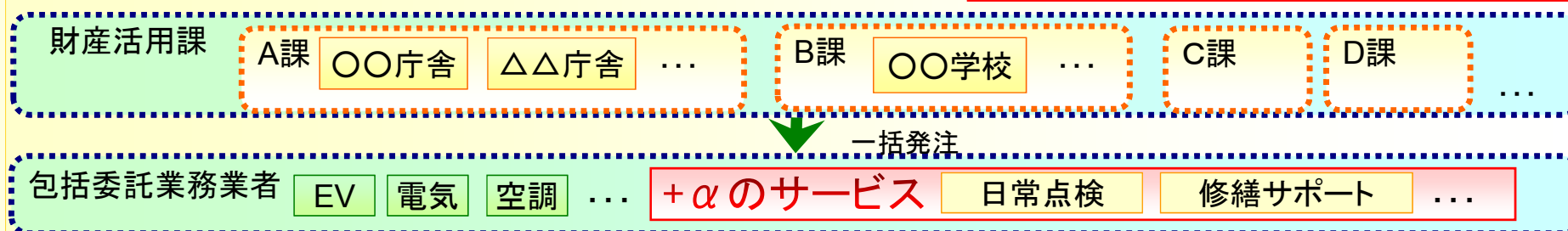
・各課所管施設の保守管理・点検業務を一括して発注

(約57百万円/34施設51業務・年⇒1業務へ集約)

- ・「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



▲11,464千円/年(委託費7,994千円、事務量:3,470千円相当※)、+αサービス:定期巡回7,686千円/年

▲34,392千円/3年

※優先交渉権者の企画提案書による(@3,400円/h×20h×51契約)

まんのう町「包括委託(PFI)」
我孫子市「包括委託」
流山市「DB型バルクESCO」

流山市へ
還元

DB型包括施設
管理業務委託

流山方式を
改良

対象施設・業務の拡大

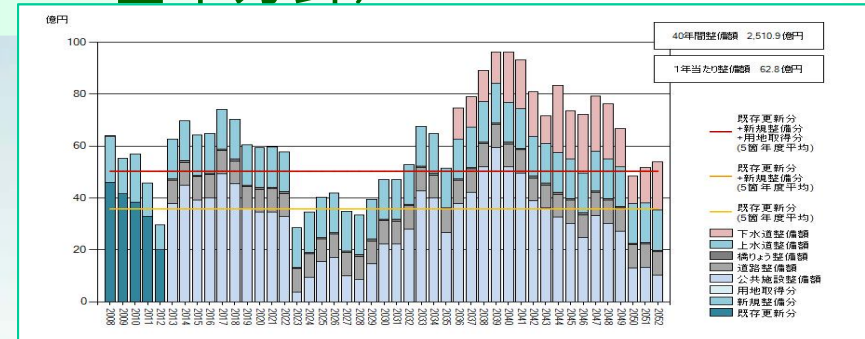
付加価値:施設所管課の「運営業務」への専念、保全コールセンター設置への伏線...

■5-3. 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

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

- ・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**

サービス コスト 施設性能 立地特性 政策

用途ごとの評価+5つの視点での評価

●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

※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、建物为主に該当する。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

浜松市「実践的PRE」
宮崎市「財政的PRE」

流山市へ
還元

PRE推進事業

流山方式を
改良

各種PRE関連事業

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 ...

■5-4. 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

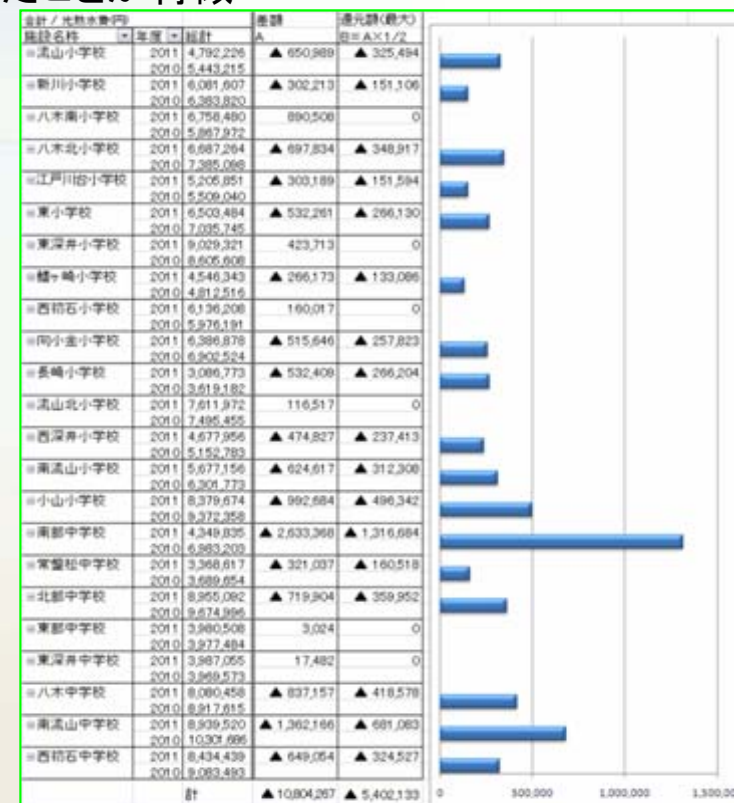
- ・児童生徒の環境学習につながるもの
- ・環境負荷の低減ができ、児童の環境学習につながるもの
- ・その他管理する上で高い合理性を有するもの
- ・教育委員会が別に定めるもの

●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)

※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)



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

■ 5-5. 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

「データを見える化」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、独自の取り組み)
- ・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

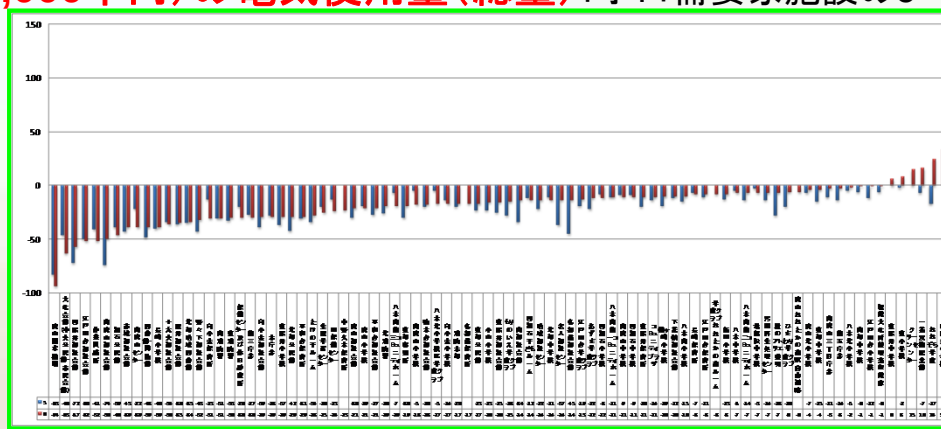
⇒ ▲20%(▲17,000千円)の電気使用量(総量): 小口需要家施設の5~8月実績(100㎡以下及び倉庫等を除く)

節電に関する月例報告書

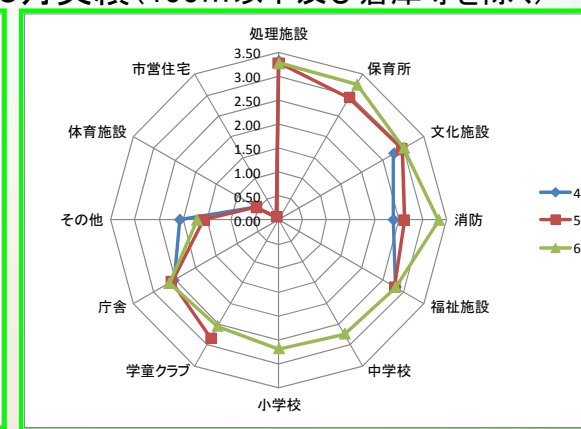
項目	内容	数値	単位
節電率	節電率(%)	27.1	%
節電率	節電率(%)	27.1	%
節電率	節電率(%)	27.1	%

施設名	節電率(%)	削減量(kWh)	削減率(%)
市営住宅	27.1	1,234	15.2
保育所	27.1	567	12.8
文化施設	27.1	890	18.5
消防	27.1	345	9.7
福祉施設	27.1	678	14.3
中学校	27.1	901	19.1
小学校	27.1	1,123	16.4
学童クラブ	27.1	456	10.6
庁舎	27.1	2,345	22.3
体育施設	27.1	789	17.2
処理施設	27.1	1,567	18.9
その他	27.1	1,234	15.2

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

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)
今後、実施を検討

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...

■5-6. 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
見える化し、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

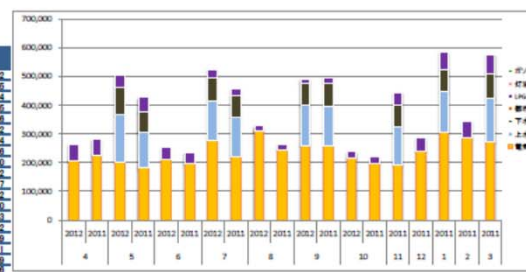
【成果】

▲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
2012	4	208,626	0	0	0	55,308	0	0	263,934
2012	5	227,245	0	0	0	53,413	0	0	280,658
2012	6	202,490	165,742	93,895	0	44,009	0	0	506,096
2012	7	181,674	125,282	86,885	0	50,484	0	0	438,245
2012	8	211,015	0	0	0	53,781	0	0	264,796
2012	9	198,705	0	0	0	39,457	0	0	238,162
2012	10	215,855	140,882	77,821	0	39,328	0	0	473,886
2012	11	220,638	138,342	74,807	0	23,489	0	0	456,276
2012	12	209,688	0	0	0	18,642	0	0	228,330
2013	1	245,872	0	0	0	18,950	0	0	264,822
2013	2	200,002	139,704	39,881	0	12,242	0	0	391,829
2013	3	209,705	140,545	77,371	0	20,821	0	0	448,442
2013	4	217,880	0	0	0	20,821	0	0	238,701
2013	5	187,894	0	0	0	25,441	0	0	213,335
2013	6	190,047	137,182	75,400	0	40,003	0	0	442,632
2013	7	240,778	0	0	0	48,751	0	0	289,529
2013	8	205,422	141,802	78,114	0	60,112	0	0	485,450
2013	9	284,727	0	0	0	18,782	0	0	303,509
2013	10	270,479	164,405	85,884	0	21,835	0	0	542,603

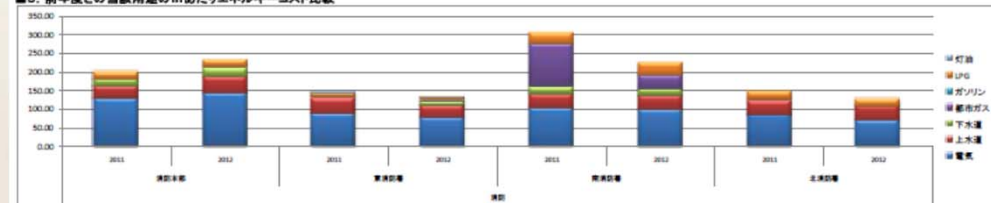


■2. 対前年同月比のエネルギーの使用状況

月	年度	電気	上水道	下水道	都市ガス	LPG	灯油	ガソリン	合計
4	2012	100%	0%	0%	0%	104%	0%	0%	104%
5	2012	113%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	105%
6	2012	107%	0%	0%	0%	111%	0%	0%	109%
7	2012	103%	0%	0%	0%	125%	0%	0%	113%
8	2012	107%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	102%
9	2012	101%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	99%
10	2012	116%	0%	0%	0%	92%	0%	0%	104%
1	2013	116%	0%	0%	0%	92%	0%	0%	104%
2	2013	100%	0%	0%	0%	92%	0%	0%	92%
3	2013	116%	0%	0%	0%	92%	0%	0%	104%



■3. 前年度との当該用途の㎡あたりエネルギーコスト比較



施設所管課による評価
10月までの実績が、概
念的には4月を過ぎる
まで、このままの
勢いで下がれば、
使用することが増える
ので、施設所管課
の使用を減らし、
適切な空調の
設定を心掛けるよう
に各課員に通知
する。

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...

■5-7. 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」に基づき ・CO2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



皇居・日本銀行
立川市(競輪場)

流山市へ
還元

青森県「バルクセール」
流山市「DB型バルクESCO」

48施設一括
環境配慮・簡易プロポ

流山方式を
改良

次回選定時
(評価方法等)

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(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

・広告媒体の種類
・設置場所
⇒両社の提案が異なる

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

釧路市「プロポ型有料広告」
福岡市「EV内等の有料広告」
流山市「デジタルサイネージ」

流山市へ
還元

市役所有料広告事業

流山方式を
改良

他施設への設置
他FM施策との連携

流山市「DB型バルクESCO」
流山市「PPSの簡易プロポ」

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)

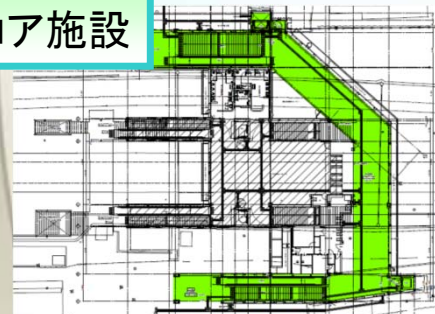
■5-10. 流山市のFM施策(バルク型有料広告)

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



運河駅自由通路平面図

バルク



受付番号発券機

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

釧路市「プロポ型有料広告」
福岡市「EV内等の有料広告」
流山市「デジタルサイネージ」

流山市へ
還元

市役所本庁舎
有料広告事業

流山方式を
改良

運河駅自由通路等
バルク型有料広告

流山市「DB型バルクESCO」
流山市「PPSの簡易プロポ」

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

■5-11. 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



公共施設における積極的なWi-Fi環境の整備

【対象施設】 計63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
- ・第二次整備:不特定多数の市民が利用する施設(62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・・・

■ 5-12. 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・小さなことでも「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・コルビジェ 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依頼
- ⇒有料広告付き屋外サイン(歳入確保)

750千円/5年(150千円/年)の歳入

●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
- ⇒「事前予約・疑似専用車」の慣習化/予約が取れない
- ⇒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)



市役所入口看板



屋外広告物

佐倉市「水道代BIMMS管理」
佐倉市他「公用車有料広告」

流山市へ
還元

各種ミニFM

流山方式を
改良

FMに関する
「何でも屋」へ

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...

■5-13. 流山市のFM施策(事業者提案制度/PPP事業)

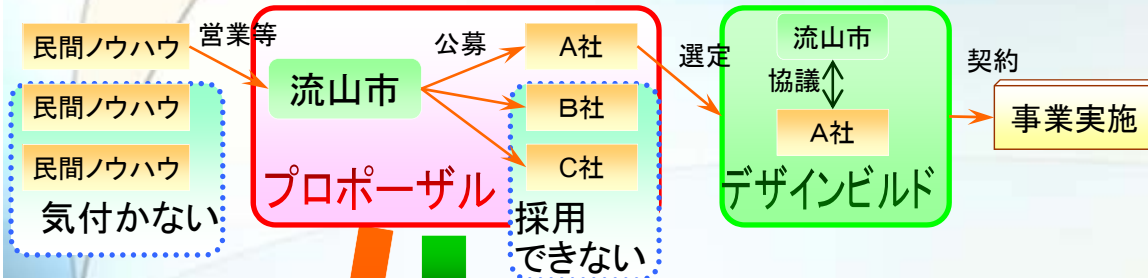
・流山市のFMは「2つのPPP※」により先進自治体の事例をアレンジして積極実践

⇒民間提案を基に複数のFM施策を実施

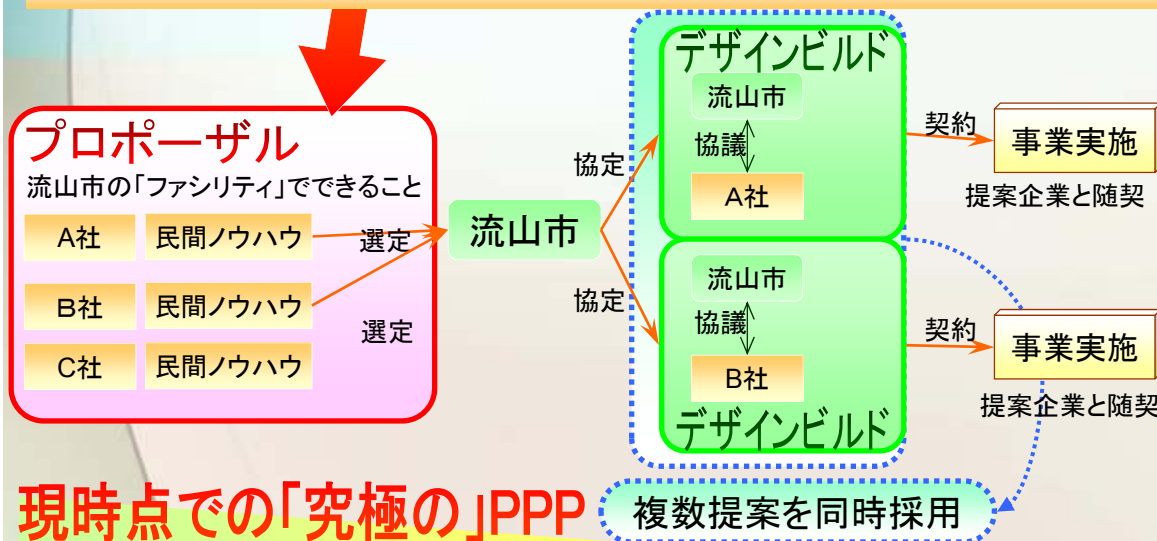
●通常のFM(民間提案型)

行政サービス
国等:市場化テスト
我孫子:公共サービス民営化

FM事業者
提案制度



●事業者提案制度



現時点での「究極の」PPP

複数提案を同時採用

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	・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	・「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
・広範・効率的FM ・積極的な民間活用 ・事務コスト低減	・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1回協議対象案件

- ・スマート庁舎(備品・民間委託等の複合提案)
- ・市営住宅の民間管理
- ・建築関連工事のCM
- ・規格品による屋根貸太陽光

採用/応募=4/8

国等「市場化テスト」
我孫子市「公共サービス民営化」

流山市へ
還元

FM提案制度

流山方式を
改良

民間視点のFM
FM施策のアウトソーシング

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...

■5-14. 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

Public—Public



●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	・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 ⇒より戦術的なFMの実践
民間	・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 ⇒490兆円のPREビジネス
全般	・CREとPREの融合 ⇒新たなPPP市場の開拓

流山市「事業者提案制度」
自治体等FM連絡会議 等

流山市へ
還元

FM研究会

流山方式を
改良

FM施策の提案制度の充実
2つのPPPによる自治体経営

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...

■6. 流山市のFM(これまでのまとめと今後)

●東京都・青森県・神奈川県・佐倉市・武蔵野市等のFM第一世代

パイオニアとして公共FMの発展に尽力、現在もトップランナー

これからFMに取り組む自治体の手本だが、敷居が高い(組織・人員・体制・理解等…)

●流山市(第二世代)のFM

- ①パイオニアの拓いた道を活用(市内合意は●●市では…、流山市でもできるはず)
- ②利用できる資源は何でも活用(民間等のノウハウ・マンパワーを借用/2つのPPP)
- ③決裁・会議等の既存の政策決定ルートを最大限に活用
- ④できることからやる ⇒ できるレベルでやる・できたら展開
- ⑤簡易なFMノウハウを公開 ⇒ 他自治体でのブラッシュアップ ⇒ 流山市で再利用

どの自治体でもFM的な
取り組みはしている？

〇〇がなければ
FMはできない

〇〇があれば
△△のFMはできる

課題の
発見

他自治体・民間等の
実践・ノウハウ分析

流山市へ
還元

流山市向けに
アレンジして実践

流山方式を
改良

実践ノウハウを
次の事業へ展開

マーケティング

イノベーション「できるようにやる」+2つのPPP=付加価値

- ①公共FMの敷居を下げ「どの自治体でも展開可能にすること」
 - ②自治体間のノウハウを還元し、「自分のまちのファシリティを最適化すること」
- ⇒自治体経営(トップマネジメント)をFMで支援

流山市のFMは
第二ステージへ

- 1.「できるところからのFM」の充実:ESCO・包括委託・有料広告・省エネ等
- 2.「2つのPPP」による民間・自治体との連携強化:事業者提案制度・官民連携研究会等
- 3.自治体経営・まちづくりと連動した「PREの推進」:PRE推進事業(各種プロジェクト)

公共FMには…1つの課題に対して「2」以上の成果を出す効果

ex) 1施設の空調老朽化⇒バルクESCOで①複数施設改修、②補助金獲得、③メンテ簡略化、④機械室→倉庫 など

■7. 流山市のFMに関する視察・事例発表等(H25.7.17現在確定分)

ID	年度	月	日	団体名
1	H23	8	12	広島県福山市
2	H23	9	12	有限責任監査法人 トーマツ
3	H23	10	19	茨城県自治研究所
4	H23	11	2	兵庫県西宮市
5	H23	11	8	JFMA
6	H23	11	28	電力中央研究所
7	H23	11	29	佐倉市
8	H23	12	2	野田市
9	H23	12	14	静岡県三島市
10	H23	2	23	山口県萩市
11	H23	2	23	大阪府豊中市
12	H23	3	22	大成建設/大成サービス
13	H24	4	26	PMC/パブリックマネジメントコンサルティング
14	H24	5	16	地域科学研究所
15	H24	5	24	千葉銀行
16	H24	6	20	成田市
17	H24	8	8	兵庫県尼崎市
18	H24	8	8	静岡県焼津市
19	H24	8	9	千葉大学大学院
20	H24	9	7	前橋工科大学/早稲田大学理工学術院
21	H24	9	27	日本工営
22	H24	11	13	浜松市
23	H24	11	29	野田市
24	H24	12	6	国土交通省/野村総合研究所
25	H24	1	15	秋田市
26	H24	1	16	前橋市
27	H24	1	18	ボツワナ共和国/Office of the President/ゲンバ・リサーチ
28	H24	1	30	北区
29	H24	2	5	日本PFI・PPP協会/トーマツ/大成建設/大成有楽不動産
30	H25	5	16	関西電力
31	H25	5	23	日本PFI・PPP協会
32	H25	6	3	神戸市
33	H25	6	27	多摩市
34	H25	7	22	ウイングホール
35	H25	7	23	滝川市
36	H25	7	24	NECネットエスアイ
37	H25	8	23	加古川市
38	H25	10	4	枚方市

視察:38件

ID	年度	月	日	会議名
1	H23	10	28	千葉県自治体FM意見交換会
2	H23	11	16	自治体等FM連絡会議
3	H23	12	13	三菱総合研究所 プラチナ研究会第2回分科会
4	H23	1	20	千葉県公共建築等連絡協議会第3回FM研究部会
5	H23	2	17	和光市職員研修会
6	H24	5	22	刈谷市職員研修会
7	H24	9	4	地域科学研究所 自治体経営セミナー
8	H24	9	14	温暖化防止ながれやま 省エネ市民会議
9	H24	10	9	ESCO事業セミナー
10	H24	12	21	公共施設マネジメントシステム構築に関する研究
11	H24	1	17	JFMA公共部会
12	H24	1	24	豊中市職員研修会
13	H24	2	8	青森県FM講演会
14	H24	2	26	第112回日本PFI・PPP協会セミナー
15	H25	5	29	三菱総合研究所 プラチナ研究会官民連携分科会
16	H25	6	6	内田洋行公共セミナー
17	H25	6	14	第113回日本PFI・PPP協会セミナー
18	H25	6	18	武蔵野市職員研修
19	H25	7	2	三菱総合研究所 プラチナ研究会官民連携分科会
20	H25	7	5	自治体等FM連絡会議大阪府地域会
21	H25	7	12	地域科学研究所セミナー(鹿児島県)
22	H25	7	26	自治体等FM連絡会議
23	H25	7	30	行財政改革審議会
24	H25	7	31	地域科学研究所セミナー(大分県)
25	H25	8	2	香川県ファシリティマネジメント研修会
26	H25	8	21	滝川市職員研修会
27	H25	8	26	環境省環境不動産WG
28	H25	9	3	吹田市職員研修会
29	H25	9	27	プラチナ社会研究会

事例発表:29件

- ・第7回JFMA賞奨励賞受賞(自治体として6例目)
- ・自治体等FM連絡会議代表幹事
- ・JFMA公共施設FM研究部会副部長
- ・自治体等FM連絡会議千葉県地域会代表幹事

■8. 流山市のFMが注目される理由

小さな成果を確実に積み重ねていることが前提



- ほとんどコストをかけない

(保全計画導入業務委託:21,540千円/2年、システム保守:840千円/年、旅費:200千円/年)

(包括施設管理業務・ESCO等は既存予算の付け替え・削減見込み分等を原資)

- やろうと思えば誰でもできる

- 既存の法体系・行政システムの中でできることをやる

- 他自治体(全国レベル)・民間企業(先進企業)との連携 **=2つのPPP**

「モノの考え方・仕事の仕方」を変えることが中心

地方自治法「最少の経費で最大の効果(2条14項)/常に組織及び運営の合理化(2条15項)」の実践

自治体経営改革の一端をファシリティについてやっているだけ

⇒今年度配属・移動してきた職員が共用車利用の抜本的見直し・yahooオークションを提案・実践

⇒次の段階にいくためには・・・机上・理論よりも更なる実践重視、実践の中で

①一層の職員のスキルアップ(プロとしての仕事)

②全庁的な理解の醸成

③自治体経営全体を考慮した組織・体制 の充実

※FMに限った話ではなく自治体(経営)全体で求められていること

いま必要なのはカリスマリーダーではない。

素晴らしいリーダーが来て、日本の問題を解決してくれる・・・
そんな人が現れたらいいなという願望はあっても、
そんなことはあり得ない。

いま本当に必要なのは、プロフェッショナルなのだ。

1人ひとりの付加価値が去年より今年、今年より来年と
向上していくことが大切だ。自分の周りで処理しなければ
いけない課題をプロフェッショナリズムで対応できる
人たちの総和が日本を変えていく。

米倉 誠一郎

JFMA JOURNAL2012 SPRING No.166 震災後のパラダイムチェンジ

一人の男として自立して、自立心っていうものを磨いていく。

それぞれがもっとカッコいい男になった時に、
その男たちが一つの集団になった時に、
それぞれの技術論がそこで初めて戦術になり、
結果的に、すごい集団になると思うんです。

本田 圭佑

本田圭佑スペシャルインタビュー「僕は世界一になれると確信している」http://www.soccer-king.jp/sk_column/article/70782.html