

○千葉県佐倉市佐倉市役所

- ・佐倉市ファシリティマネジメント（FM）について
「ファシリティマネジメントの用語解説 - 効率的な活動のために行う、建築物の設備・人員組織などについての総合的な管理をおこなうこと。（コトバンクより）」
- ・説明員 佐倉市役所資産管理経営室長 小菅慶太さん
- ・資料 『佐倉市におけるFMの取り組み』一いま目の前にあるFMから始めようー
p 1～p 60 *別紙

資料『佐倉市におけるFMの取り組み』に沿って、丁寧な説明をいただきました。

以下、ポイントを箇条書きにします。

- ・10年前に佐倉市がファシリティマネジメント（建築物の設備・人員組織などについての総合的な管理）をはじめた理由は、行政（役所）は「経営」という観点が欠如していたという反省を踏まえて、経営の主体にたった施策を展開すべく「資産管理経営室」を設置し、公共施設とその環境を含めてすべてを総合的に把握し、ライフサイクルの最適をめざすという目標をたてた。
- ・全国的に使わない施設、放置されている施設が多くなった。佐倉市の特徴としては、ひとりあたり面積は小さいが、学校がその多くを占めており、学校の再編が大きな課題。
- ・市有施設が抱える諸課題としては、一元化されたデータがない、ストック量が多い、老朽化の進行、厳しい財政事情、所管部署ごとによる分散管理体制等々がある。
- ・ファシリティマネジメントによって当然次世代への負担を軽減していく。少子高齢化で財政が厳しくなっていく中、次世代への負担となる借金を抑え、適正な規模、身の丈にあった規模の施設を探っていく。
- ・公共施設の延べ床面積を住民一人あたりに割って面積を出すと、佐倉市が約2㎡、千葉県市町村で2.45㎡、全国市町村で3.81㎡。公共施設状況データベースにのっている糸魚川のデータは7㎡強だが、一人あたりの公共施設面積が過大ということを認識されていると思う。
- ・施設管理から施設経営へと移行する中で、現在の施設群をどうやって適正化していくか。余剰となっている施設を壊し将来的にも余剰となる施設のこともふまえて総量の縮減を図る。あわせて総量の縮減だけでなく機能劣化や耐震化という保全安全面もやっていく。また将来の付加価値を探りつつ、民間とのパートナーシップをふまえての施設群はどうあるべきかを探っていく。
- ・平成20年4月に、ファシリティ部門の土地建物の運営を統合した資産管理経営室で、ファシリティマネジメント推進班、保全班、監理班の3班体制により、長期的なスパンにたって、これは必要、これは圧縮とちゃんと説明できるように始まったのが佐倉市のファシリティマネジメント。特徴は、保全営繕の技術職、建築士、設備技師、土木技師のチーム体制をとり、市有施設の営繕関係を一手に引き受ける。
- ・ファシリティの「見せる化」として施設白書をつくり順次更新している。施設にかかるコスト等の状況をふまえて、施設をゆくゆくはどうしたらいいかを市民に見せて、いっしょに考えましょと、データを公表している。
- ・あらためて教育施設のデータを集約し、水道の利用料金まですべて一元化し横並びにしたところ1校が突出していることが改めてわかった。データを並べるだけの作業だが、「やっぱり漏水していたんじゃない？」というところで、急いで工事に入ったことも。
- ・保育園の建て替えは従来の手法としては現地建て替えと、園庭を使いながら移設して建

て替えるものがあったが、新たな事例として保育園の近所の公園と土地を交換し、園児の安全性を確保しつつ建て替えた。公園をもっている所管課、保育園の所管課と縦割り行政では気づかなかったところを、全体を俯瞰した中で気づけた。

- ・市立図書館をつくろうとしたときに、中学校のとなりに社会教育施設の用地があったので、中学校にわざわざ図書室をつくるのをやめて、図書館を中学生も使うよう複合化をすすめた。中学校が平成9年、図書館が平成12年完成で、しばらく中学生は利用ができなかったが、広い図書館に学習室も備えた施設となり、現在中学生の利用は盛んだ。
- ・消防事務組合、消防署本庁舎の移転があり、いままで本庁舎で使っていた建物を分署とした場合には過大で、かつ耐震性が弱いというところで、3階・屋上部分を減築する手法により、建て替えにくらべコスト削減となり、見た目も新築同様の建物ができた。
- ・インターネットの公有財産売却システムの導入、普通財産も含め土地も管理しており、将来的に需要のない土地にあっては逐次処分はしていきたいところで、オークションという手法で土地を売り払い始めた。通常の入札よりも広くみなさんの目にとまっている。
- ・土地の利活用の事例として、中学校の校舎と離れた駐車場（市有地）がうまく活用できていなかったが、ここがロードサイドにあるため、商売には良い立地条件だというあたりまえの気づきがあり、コンビニ業者に6500万円で売却した。
- ・地区の公民館があり、保育園が隣接の土地にあり、その敷地のそばに文化財センターがありといったときに、この土地も一体で活用できないかと考えて、複雑な関係部署間の調整をおこない、文化財センターを移転して広い駐車場をつくり、保育園や公民館の利用者に供している。縦割りの関係する部署に「横串をさす！」調整をした。行政の縦割り体質があったところへ「横串」がさせた事例。
- ・志津市民プラザは、公民館が老朽化し建て替えるときに、複合化するメリットを早稲田大学との連携で調査とモデルプランをつくっていただいた。公民館と出張所をメインに自転車駐輪場まで一体性をはかった。さらにカフェ事業者を公募し、1階に民間のカフェがある施設で、機能の集約化、複合化の事例。
- ・佐倉市図書館の改築事業案。*別紙基本設計概要書を説明
商店街のシャッター通り化がすすんでいるところにある小さい図書館の建て替えにおいて、従来ならば狭い敷地に2階、3階建てに図書館を建て替えるという手法だったが、近隣に県で使っていた変形の広い土地があり、そこを活用して移転建て替えができないか考えた事例。子育て施設などとの複合化の話はすすまなかったが、近所にある市史編纂施設と図書館との融合を考え、敷地をこれまでどおりまつり広場として活用するために図書室部分を地下に設け、1階を駐車場兼イベント広場とする計画としたもの。
もともと旧来地区の活性化をはかりたいという施策もあったので、図書館という大きな施設建設の機会において、地区の活性化もあわせてかなえてほしいという議会からの意見もあった。新しい図書館は秋ころまでに実施設計が終わるというところだ。
- ・市の所有の自動車の管理は、以前は各課何台としていたのを一元化し、稼働率が見えるようにし、全庁をまとめて若干のコストダウンがはかられた。今はリースもどんどんすすめており、リースで5年契約をすれば新しい自動車を管理手間もなく運用できる。
- ・東北大震災をふまえておこなわれた節電対策のときは、庁内で使っていた冷蔵庫をのコンセントを抜いてまわった。他にはクールビズとか電灯を間引いたりとかやっている。
- ・消費電力は、学校だけじゃなく、いろんな出先も含めて光熱費、電力の消費の比較をして、施設の利用面積に比べて電力量が多いことが解る。資産管理経営室の電気技師が照度を計りながらブレーカーをおとしてまわった。その電力量を計っていく中で、夏休み中の学校電力でプールでもけっこうな電力を使っているというところがあった。

- ・佐倉市の学校のプール維持に30年間で31億使う。1校に1ヶ所というのは必ずロスが出ている。したがって民間スイミングスクールと、PPP、民間連携をすすめたときのメリット、デメリットを比較してプールを廃止し、民間スイミングスクールに委託をしたところもある。
- ・10年前、佐倉市がファシリティマネジメントを始めたときは、近隣自治体は考えてなかった時代で、佐倉市がちょっと先行してすすめられたということで、連携も含めて千葉県みんないっしょにやろうとなった。ファシリティマネジメントはアイデア勝負でもあるので、そういった連携を千葉県では佐倉市が先導してすすめている。
- ・「公共施設等総合管理計画」をつくり、今の維持経費をまかなおうとしたら、将来的に20パーセントくらい床面積は削減していかなければいけないというデータはつくった。しかし一概に削減削減だけではなくて、必要な施設の建て替えの際には、複合化とか集約をすすめて市民サービスが低減しないように慎重にすすめていきたいと思っている。
- ・市有の施設は約100件くらいあるが、市内施設それぞれが似たような管理を委託していたところを一元化して大きなところに管理を一括発注している。市内業者のノウハウをうまく使っていくことも必要であるが、大きな会社への包括管理というところをすすめて、発注手間とか管理手間が削減できた。

◎ヒアリングをしての所感

- ・ファシリティマネジメント先進地佐倉市の取り組みを富山県黒部市の議員から聞いて知り、以前より調査に行きたかったところです。10年間の取り組みの実例をもとにした説明は具体的でわかりやすいものでした。現在進行中の事業（プロジェクト）も、すべて経営的視点から検証され、管理運営する方法も確立されていると感じました。
- ・このことと糸魚川市の状況を比較すれば、より少子化と人口減が著しい糸魚川市の環境での教育委員会関連施設において、ファシリティマネジメントの検討が必要であると思います。特に最近着工した青海須沢地区のプールの計画において、行政は時間切れを理由に委員会審査もそこそこに着工しましたが、2つの機能のプールの計画とその後の管理運営に関しては、ファシリティマネジメントの観点から議会でも検討し、工事発注していくべきであったと今さらながら思いました。
- ・糸魚川市においても早急に「公共施設等総合管理計画」をつくり、今の維持経費をまかなうとしたら、将来的にどれだけ床面積は削減する必要があるかというデータをつくり、議会・市民に示していくことが必要です。そのうえで、削減削減だけではなくて、必要な施設の建て替えの際には、複合化や集約の手法を用いることにより、市民サービスが低減しないように施策をすすめていくことが重要です。ファシリティマネジメントの導入を単に行政まかせにせず、議会でも検討するの必要を感じます。議会における公共施設等総合管理や行財政改革は総務文教常任委員会の所管です。ぜひ一度、佐倉市に調査に行き、学んではいかがでしょうか。



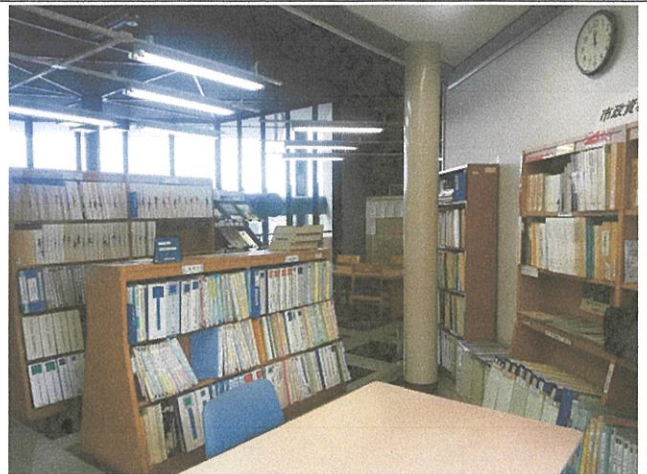
1971年竣工の佐倉市役所は建築家黒川紀章の設計



市役所ロビー吹き抜け



議場 船をイメージしたデザインとのこと



ロビー2階にさまざまな行政資料が閲覧できるスペースが



市政の資料棚 糸魚川の参考に



議会の会議録がすべて閲覧できる 糸魚川も参考に



「ルパン三世」の作者モンキーパンチさんは佐倉市出身



地元とれたてにんにくなどが買えるボックスがロビーに

○千葉県佐倉市佐倉市役所

- ・佐倉市スマートオフィスプレイスについて

《多様な働き方を応援します》

佐倉市は創業支援と働き方改革を目的にシェアオフィスとコワーキングスペースの機能を備えた共有ワークスペースを「スマートオフィスプレイス」としてユーカリが丘駅前のスカイプラザモール3階にオープンしました。

この施設はワークスタイルに合わせて利用できる共同オフィスです。佐倉市では利用者同士の交流イベントや各種セミナー、相談会なども随時開催していきます。

■シェアオフィス～土日も使える駅近オフィス

自宅以外の場所で仕事をしたい個人事業主のかたや、オフィス開設の初期費用を抑えたい起業・創業を目指すかた、テレワークを推進する企業のかたなどが、事業拠点として利用できます。利用は月額定額制。事業規模に合わせて部屋を選び、設備を共有することで、初期費用を抑えることが可能です。

■コワーキングスペース～自由に気楽につながるフリースペース

テレワークやフリーランスで働いているかたなど多種多様なかたが、ワーキングスペースを共有し、交流を図りながら働くことができます。全席フリーアドレス。集中したい日は個人ブースを選ぶなど、その日の気分で席を選び、ワークスタイルに合わせて利用可能です。コワーキングスペース(50席程度)

- *1 月額利用時は、初回利用時に、+5000円
- *2 ナイトプラン利用時間午後5時30分～8時30分
- *3 時間利用は、以降、1時間毎に+300円

■シェア工房～あなたの想像力をカタチに

モノづくりのアイデアをカタチにするための作業スペース。個人で購入するには高価なレーザー加工機やドリルなどの工具を揃えています。

※工具の貸し出しは一部有料

※レーザー加工機の利用は、講習の受講が必要

■佐倉市スマートオフィスプレイスの愛称は「CO-LABO SAKURA」に決定

- ・ Collaboration(コラボレーション)・・・連携
- ・ Co(コ)-working(ワーキング)・・・協働
- ・ Laboratory(ラボラトリー)・・・研究室

この施設の愛称を「こうほう佐倉」募集したところ全44件の応募があり、選考の結果、施設機能がわかりやすく、訴求力が高い、「CO-LABO SAKURA」に決定しました。

佐倉市スマートオフィスプレイス「CO-LABO SAKURA」

所在地：ユーカリが丘4-1-1 スカイプラザモール3階(ユーカリが丘駅直結徒歩3分)

駐車場：提携駐車場あり(利用時間分無料)

開所時間：午前8時30分～午後8時30分

- ・説明員 佐倉市産業振興部産業振興課 副主幹 荒木宏光さん
主任主事 塚田祥平さん
- ・資料 佐倉市スマートオフィスプレイス「CO-LABO SAKURA」施設概要
起業するなら佐倉で！

現地スマートオフィスプレイスをご案内いただき、丁寧な説明をいただきました。

以下、ポイントを箇条書きにします。

- ・4月から供用開始した。会員登録者の、月額会員は朝8：30から夜8：30まで12時間使える施設にいつでも出入り自由。コワーキングスペースは月額8800円、ナイトプランは午後5：30から夜8：30までいつでも利用でき月額5500円。それ以外にドロップインといって2時間なり1時間を利用される方は2時間が最少単位で600円、1時間ごとに300円プラス、5時間以上だと1日いくら使っても12時間まで1500円、さらに5日以上になれば月額会員のほうがお得になる。
シェアオフィスは10人部屋が145000円、6人部屋が95000円、3人～4人部屋が50000円、2人部屋が36000円。5月20日での登録者は、月額会員コワーキング利用が13人、時間利用の会員が41人、計54人が会員になっている。
- ・会議室は予約制で1時間500円、登録会員が会議等に時間単位で使える。ロッカー兼メールボックスは月額会員だけが利用できる。ここの住所で個人事業主も法人登記でき、オフィスとして郵便も受け取れることが会員になるメリットで、月額3000円。
- ・会員カードを配り、出入りもカードで管理。入った時間と出た時間で最後に清算する。来年度から指定管理制度を導入、指定管理になったときには、管理者の企業努力でキャッシュレス化できるようにクレジットカード使えるシステムは入れてある。
- ・利用者はIT系などパソコンひとつで仕事が完成する業種の方が多い。WEBを使ったライターやデザイナー、アプリの開発、ゲームのプログラム開発などを行っている。コンサル会社やシルバー人材センターで勤めてきてITの知識が豊富な人材に、佐倉市地域情報をWEBで発信するなど、ここを拠点に連携して働いてもらう佐倉市の動きもある。
- ・創業したいという方に利用していただく施設だが、プラス働き方改革という面もあり、子育てを一段落しての方とか子育て中にちょっとだけ仕事をしたい奥様とか、1時間なり2時間かけて都内へ行くよりも、ここでパソコンで本社とテレワーク的にやっていただくことを想定している。テレワークのネットワークにも加入している。
- ・創業を支援し、創業のセミナー的なものもやったり、先輩の創業者をアドバイザーとして登録し、ここに来た創業者にアドバイスをもらう事業をやっていきたい。これまでも「創業塾」という形で、コミュニティセンターとかでやっていたが、創業を盛り上げていこうとしたときに拠点がなかった。この施設を発案したのは前の市長だが、起業をふやして佐倉市を活性化しなければいけないという気持ちから、佐倉市の産業を増やしていくシンボルとなる拠点が必要という考え方があってつくられた。
- ・今年度は基本市の直営で運営。市の施設として条例をつくり市の施設として使っている。建物自体は「やままん」というデベロッパーのもので、10年間の長期継続契約で借りている。去年の地域創生拠点整備で、全体で約1億1千万円の予算で内装工事、備品、設備等を整備した。一般会計からの支出は交付金は使って2分の1補助。
- ・運営計画・施設運営費は、内閣府の地方創生の拠点整備交付金を受けるときに企画部門で一応の計画をたてたが、まずは集客に努力し、利用者を増やして収入をあげれば指定管理料を抑えることができると考えている。幸いここはシェアオフィスとコワーキングスペースがあり、シェアオフィスは月額で安定収入があるので、コワーキングスペースのフルタイムの月額利用が増えれば、支払う指定管理料が減っていくはずだ。それを見

越して指定管理先に委託する。あとはこの施設のポテンシャル（潜在的な力。可能性としての力）をどのように評価するかを指定管理先とどのように判断していくかだ。利用者が多くなればなるほど採算がとりやすくなる。1年後に指定管理を受けていただくときには、支払う費用がかからない提案を受けたいと思っている。

◎施設見学とヒアリングをしての所感

- この施設を調査した目的は、現在糸魚川市ですすめている「復興にぎわい広場」に建設するシェアスペースと創業支援オープンキッチンを活用した交流施設について、経営計画をたてる際の参考になると考えてのことです。用途は違えど、建設運営の基本的なところは同じです。民間事業者が自己資金や金融機関からの借り入れではじめる事業にくらべ、行政がつくる経営計画は甘いのが常ですが、市民の税金をつぎ込む目的と仕組みがしっかりしていれば、議会で認めて応援していくべきと思いこの施設を調査しました。
- 佐倉市スマートオフィスプレイス「CO-LABO SAKURA」は、前市長の「起業するなら佐倉で！」という強い思いが形になったもので、内閣府の地方創生拠点整備交付金の適応を受け、地元民間デベロッパーと連携して、起業・創業をめざす市民のチャンスをつくる拠点として、またシンボリックな意味をもつ場所となるよう、高級感ある内装デザインとさまざまな設備の配置と工夫がなされていました。
- 佐倉市スマートオフィスプレイスは、都心へ通勤1時間のユーカリが丘大規模開発プロジェクト商業ビルに位置し、若年世代から退職後の高齢者が多くも住まいするマンション群があり、テナントの同じフロアには佐倉市ユーカリが丘出張所や子育て支援施設もあるなど、利用者確保が見込める好い立地です。市職員さんにターゲットについてうかがうと、この辺に住む、たとえばパソコンを使って新たな事業を立ち上げようとするフリーランスの方、子育ての合間にアクセサリーをつくってみたいプチ創業といわれることをしたい奥様方、アクティブシニアといわれる退職してまた自分の夢を実現しようという方たちがコワーキングスペースのターゲットと思うとお答えいただきました。
- この施設が多くの方に利用され、起業・創業支援に役立つものとなるために、創業セミナーの開催、テレワーク活用、利用者のネットワーク化、SNS活用、利用者交流イベント開催などにこれから力を入れていくとのことでした。
また、メンター制度の導入、キーマンとなる人材の発掘と活用、同様のコワーキング施設と連携した利用、インキュベーションマネージャー活用、専門家による創業相談窓口、商工会議所や金融機関との連携、空き店舗対策の補助金等を利用しての佐倉市内の空き店舗を借りての事業につなげていく、など地域全体への波及効果への期待についてなど、若い職員さんからご説明いただき、参考になりました。
- さて、用途に違いはあれ、糸魚川市の建設するシェアスペースと創業支援オープンキッチンを備えた交流施設の有料利用者はどれくらいいるのでしょうか？施設の利用料金や収入の見込みはどうでしょうか？気になりますが、いまだ行政からの説明はありません。糸魚川市の「復興にぎわい広場」でも、すでに創業者募集や支援体制づくりの動きがはじまっているようですが、まずは税金をあてにしない「自立できる経営計画」をつくり、議会・市民に示して理解を得ることだと思えます。



「受付」 出入りの管理と清算



「コワーキングスペース」 高級館あるゆったりした空間



「コワーキングスペース」 PC利用に便利な設備と配置



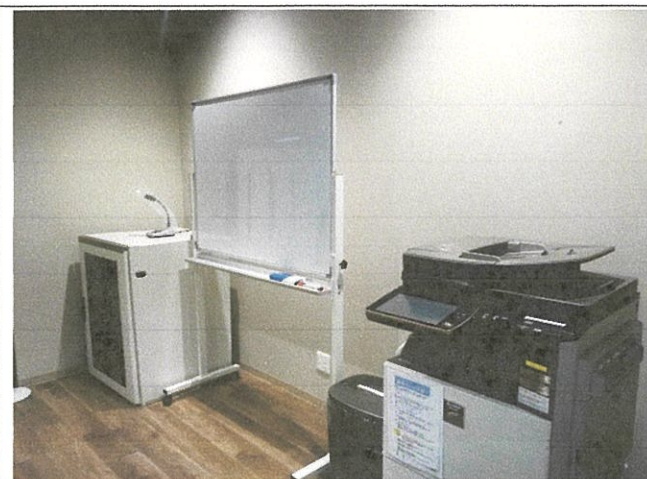
「コワーキングスペース」 さまざまな座り方ができる



「コワーキングスペース」 カウンターが空間を演出



「コワーキングスペース」 オープンキッチン風スペース



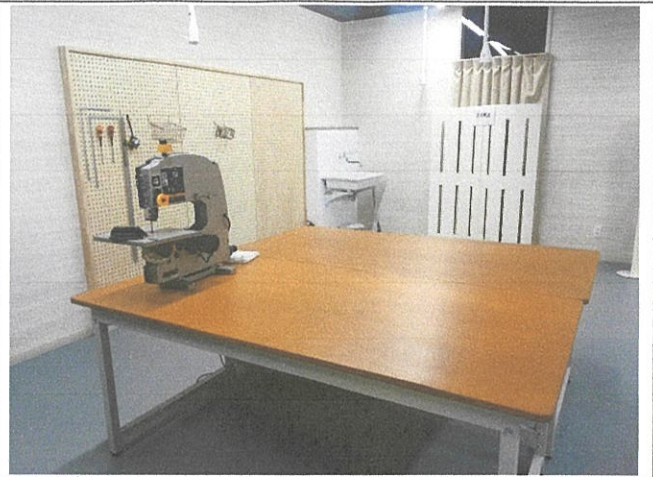
「コワーキングスペース」 のホワイトボードやコピー機



デベロッパーとのシェアスペース、講演会や交流会で利用



「やってみたいこと」をかなえる作業場「シェア工房」



「シェア工房」作業テーブルと電動のこぎり



「ロッカー兼メールボックス」は有料オプション



メールボックスを借りると、ここで法人登記ができる



「シェアオフィス」スペースから商施設へ直に出入可



「子育て世代包括支援センター」と隣接



「子育て世代包括支援センター」情報コーナー



「佐倉市役所ユーカーが丘出張所」と接続