

# 庁舎等建設及び公共施設マネジメント推進調査特別委員会行政視察報告書

- 1 視察日程 令和6年1月17日(水)  
令和6年1月18日(木)
  
- 2 視察先及び項目
  - (1) 滋賀県守山市 庁舎の市民利用及びエネルギーマネジメントシステムについて
  - (2) 岡山県倉敷市 ファシリティマネジメントの取組(実践から取り組むFM〜くらしき流)について
  
- 3 参加者 委員長 村山 ひでき  
副委員長 坂井 えつ子  
委員 吹春 やすたか  
沖浦 あつし  
水谷 たかこ  
五十嵐 京子  
斎藤 康夫  
古畑 俊男  
水上 洋志  
小林 正樹  
渡辺 大三  
森戸 よう子  
同行 高橋 啓之(庁舎建設等担当部長)  
田中 克知(公共施設マネジメント推進担当課長)  
随行 高橋 晃範(議会事務局)
  
- 4 視察概要 別紙1のとおり
  
- 5 視察収支報告 別紙2のとおり

(別紙1)

視 察 概 要	
【視察日程】 令和6年1月17日	【視察先】 滋賀県守山市
【視察項目】 庁舎の市民利用及びエネルギーマネジメントシステムについて	
【視察目的】 令和5年(2023年)8月14日にオープンした新庁舎における市民利用できる空間の貸出しルールや、祝休日の動線などの運用について、また、庁舎内使用エネルギーの見える化とランニングコスト軽減への取組みについて視察する。	
【事業概要】 昭和40年(1965年)に建設された守山市庁舎は、大部分が耐震基準を満たしておらず、震度6強以上の大地震で倒壊・損壊する危険性があるとされており、早急に庁舎の耐震安全性を確保する必要があった。平成26年(2014年)には、市議会で「庁舎あり方検討委員会」が設置、平成29年(2017年)には、市議会の総意による提言書「早期の新庁舎整備について」を受け取るなど、議会や市民の意見も受けながら検討を進め、令和5年(2023年)8月に新庁舎がオープンした。 新庁舎は、基本理念を「わ」で輝く全ての市民にやさしい安全・安心な庁舎とし、五つの基本方針1.ワンストップで、誰もが利用しやすい庁舎 2.災害に強く、市民の安全・安心を支える庁舎 3.市民に開かれ、市民が集える場と楽しいコトがある庁舎 4.働きやすく、機能的でコンパクトな庁舎 5.環境と未来の世代にやさしい庁舎を掲げている。 市民に来ていただくことを目標のひとつとし、会議室や多目的スペースの市民利用、カフェの整備など、来庁者が「何か楽しい“コト”がある庁舎」を目指している。 CASBEE ウェルネスオフィスSランクの取得、ZEBreadyの達成のほか、空調熱源に電気・都市ガス・LPガスの3種を採用し、コスト面や環境面への配慮とともに、大災害時に熱源が途絶えるリスクを回避している点が特徴的である。	
【所感、課題等】 委員1 「市民に開かれた」新庁舎をコンセプトに、多目的ホールや会議室の(条例設置による)貸出、カフェ併設といった市民が立ち寄りやすいと思える取組を参考にしたい。本市でも行政手続はICTやDXを進め、「来なくてもいい市役所」を進めるべきだが、市民が集まることで生まれるチカラも無視できない。また、ミュートロンという企業の技術システムを用いAIにより空調・換気設備の稼働効率を最適化していることにも注目したい。	



## 委員 2

守山市の新庁舎は、会議室の市民利用やカフェスペースの設置など市民が立ち寄れる施設を目標のひとつとしている。ZEBreadyの実現は空調が大きな要因であるという話だった。この間、小金井議会では、新庁舎建設事業の設計について議論が集中してきた。今後、環境配慮の取組の反映は困難だが、運用面については今後、審議したい。守山市議会の総意で市長に提言書を出したという話が印象的で、議会がまとまることの大切さを感じた。

## 委員 3

「市民に気軽に来てもらおう庁舎」を1つのコンセプトとした守山市新庁舎は、交流する場・活動・協働が可能なスペースの整備がされており、閉庁後も土日も21時まで開放する取組は、本市の新庁舎においてもまさに検討すべき点である。また環境配慮として温度センサーやCO2センサーを用いてAIで自動制御する点も先進的であり、ライフサイクルコスト削減へ省エネ性能の高い空調は、本市としても可能な限り目指すべきと考える。

## 委員 4

新庁舎の建設は、それまでの業務のやり方を変えたり、省エネを進め、新たに庁舎に理念を付け加える良いタイミングでもあると思う。ICTの発達に伴う業務の変化については、どの市でもそんなに変化はないかもしれないが、理念はそのまちの特徴が出てくるもので、守山市の新庁舎は、多くの市民が集い活用し、市民の拠り所としての庁舎なのだろうとデザインからも感じた。理念をしっかりと共通認識にすることが重要と思った。

## 委員 5

昨年8月供用開始の市役所新庁舎は、全てにおいてやさしさのこもった施設だった。行き先表示のデザインやバリアフリー対応、市民利用スペース開放のための様々な工夫など、どうしたらこんなに徹底した庁舎が実現したのか疑問すら沸いた。それは、新庁舎は、市の基本理念である「わ」で輝くこと。人がつながる「輪」、協力しあう「和」、対話の「話」、そして環境循環型社会の「環」への取組みの場であることの説明を受け理解した。

## 委員 6

会議室（議会フロアは含まず）を可能な限り市民開放することを条例で定めた上で、行政の突発的な利用に耐えうるルールを設定されていることなど、持続的な方法として参考となった。今後本市としてもセキュリティゾーンの設定など入念な検討を行い、できる限り対応を検討いただきたい。空調熱源に、電気や都市ガスのほか、LPGを最大限利用したベストミックスによる、環境負荷の低減、災害時の信頼性向上の取組も参考になった。

## 委員 7

窓口カウンターの後部にシャッターを設置し、閉庁後も市民が利用できるスペースを作る考え方は、本市の新庁舎建設でも取り入れている。私自身も市民ワークショップ等で提案してきたが、コストダウンの検討過程で当初計画よりも該当箇所が減り、庁舎1階部分のみになってしまったことは遺憾だ。短期的コストにフォーカスし過ぎることなく、長期的視点で考え、市民利用や運用管理等に今からでも活かせるところを活かしていきたい。

#### 委員 8

「市民に開かれ、市民が集える場と楽しいコトがある庁舎」との基本方針のもと、庁舎の市民利用を図るため、平日 18 時～21 時と土日祝 9 時～21 時に 1 階多目的ホールと 2 階親子ひろばを市民に貸出している（貸出し手続は条例に明定）。これらのスペースと執務室の間を仕切るため、窓口には昇降可能なシャッターが設置されている。小金井市においても、設計を見直し、庁舎（議会）スペースの市民利用をしやすい工夫をすべきだ。

#### 委員 9

守山市の市役所庁舎は延べ床面積 12,000 m<sup>2</sup>。「環境と未来の世代にやさしい庁舎」について話を伺った。ZEBready を目指して環境技術計画を策定し、「室内を快適な環境にするため、庇や窓を適切な位置に設けて、自然採光や自然通風を活かして CO<sub>2</sub> 排出量を抑え、55%（太陽光発電を含む）まで CO<sub>2</sub> を減らしており、全体の電気代は年間で 4,000 万円であるとのこと。維持費の軽減につながっており参考としたい。

#### 委員 10

庁舎のコンセプトとして、「つなぐ」をテーマとしており、守山市の都市ブランド化戦略方針を生かした庁舎となっていると感じた。多目的ホールの設置など、市民が気楽に立ち寄れる身近な施設になることを目指していることなどに具現化されていると思った。エネルギーマネジメントシステムについては、ライフサイクルコストの節約という点でも重要だと感じた。

#### 委員 11

守山市では、庁舎建設の基本計画時から「市民に開かれ集る場を“楽しいこと”がある庁舎」として計画された。1 階の「多目的ホール」、2 階の「防災会議室」、「21、22 会議室」が市民利用の施設である。市議会施設は市民利用の対象外である。AI で空調制御をしており、無駄な換気による「熱」損失を防いでいる。また、執務室をフリーアドレスとしており、その効果について追跡調査もしてみたい。

#### 委員 12

新庁舎を視察した。デザイナーの意向が随所に盛り込まれ、壁、机、椅子、カウンター、目隠し、課の案内表示やピクトグラムまで、徹底して造作し配置されている。また、滋賀県産のスギ材をふんだんに使い、温かさと優しさの演出は見事である。市長の挨拶で「DX やペーパーレス、働き方改革などは、新しい庁舎に移る時がベストタイミング」と発言されたが、3 階フロアでアドレスフリーを採用しているのを拝見し、納得出来た。

## 視 察 概 要

【視察日程】 令和6年1月18日

【視察先】 岡山県倉敷市

### 【視察項目】

ファシリティマネジメントの取組（実践から取り組むFM～らしき流）について

### 【視察目的】

令和4年度の冬から災害級の暑さが続いた令和5年度夏にかけて、本市では公共施設において空調施設の故障が続いた。修繕対応の遅れが目立ったことで議会が「公民館や集会所の安定稼働を求める決議」を全会一致で可決したことは記憶に新しい。計画的な保全管理は当然であるが、本市でも各所管課による施設管理だけでなく行政経営的な視点を持った取組が必要とされてきているため、先進市の事例を学ぶこととする。

### 【事業の概要】

ファシリティマネジメント（FM）とは、土地・建物・設備といったファシリティ（施設とその環境）を対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとすることをいう。

倉敷市では平成23年4月に公有財産活用課内にFM推進組織として「長期修繕計画室」を設置。ファシリティマネージャー、建築技師、機械技師、電気技師の4名による職員自らの建物点検からスタートし、市内750棟の建物・設備点検報告書にまとめた。

これらを基に公有財産活用室は長期修繕計画を作成。「できることからやる」をモットーに実績を積み重ね、平成28年度から、道路や上下水道などのインフラを除く公共建築物の修繕費を、初めて総務費として一括計上した。計上額は3億円。これは、市の中でFM業務を担当する企画財政局公有財産活用室が、その配分・執行を一元的にコントロールするということを意味し、公共施設に修繕費を振り向ける優先順位を、リスク優先度、劣化度、施設重要度など、独自に定めた優先度判定基準を用いて定めている。公共施設の実情を踏まえ、建築や設備の視点から適切な判断を下す必要があることから、各技術者を抱える公有財産活用室が予算の配分や執行を担当するようにしている。

また、ESCO（Energy Service Company）事業者が、省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、省エネルギー効果（メリット）の一部を報酬として受取る事業である「らしき流ESCO事業」も積極的に展開し、維持管理費の削減につなげている。

職員、議員、市民の意識改革も同時進行で醸成しつつ、平成28年6月に公共施設等総合管理計画、令和4年3月に倉敷市公共施設個別計画の策定に至っている。

さらに先進的なのは周辺市町との広域連携の取り組みである。高梁川流域の6市3町とFM業務の公共施設の点検、施設白書や総合管理計画作成支援、合同職員研修、固定資産台帳・公会計の導入支援などを有償での職員派遣を実施している。業務を委託する自治体にとっては、その業務を民間事業者に委託するのに比べ、費用を抑えることもできるという。



## 【所感、課題等】

### 委員 1

FMにおける統括部署の重要性を再認識。公有財産活用課が長期修繕計画枠での予算を確保し独自の修繕優先度判定式をもって決定。執行残額も予算年度で振分け可能。特長的なのは意識改革として市職員や議員研修だけでなく市民に対しても長い期間をかけて市民出前講座、広報誌、マンガ等でFMの必要性を訴えたのが、後の公共施設等総合管理計画、公共施設個別計画の策定や公共施設等適正管理推進本部会費の設置に役立ったはず。

### 委員 2

2011年に長期修繕計画室を設置し、公共施設の修繕や改修に取り組んでいる。建物の法定点検だけではなく職員による劣化度点検を行い、管理が行き届いていないところを把握していた。また、予算を各課の修繕料として計上するのではなく、公有財産活用課に一元的に修繕料として計上し、優先度を判断し、執行していく点も特徴的である。職員研修や、議員研修、市民出前講座などで意識改革を行っている点も重要だ。

### 委員 3

倉敷市では、維持補修経費の将来費用負担を試算する独自システムを開発し、長期修繕計画枠の中で、修繕優先度を判定する。権限を持つ課が各課の要望を取りまとめ、優先順位を決定、予算は総務費へ一元化し、執行残があれば次の修繕を前倒しする点が先進的である。本市では、各課所管施設の修繕費の予算要望に対する優先度判定基準が不透明で、壊れたら予算をつけ対応する現状であり、組織改正と権限の明確化がまず必要である。

### 委員 4

倉敷市のFM導入前の課題は、今、小金井市が抱えている課題とほぼ同じなのではないかと思う。その課題を解決するために、組織を変え、タブレットやドローンを取り入れ、将来の費用負担の試算をするためのソフトを開発し、発注にも工夫をするなど積極的にできることを実現させていく姿勢は学ぶべき点であると思った。問題を解決するための努力を継続し、結果を出していく姿勢こそ、小金井市が学ぶべき点であると思う。

### 委員 5

倉敷市のFMの特色は、全体の公共施設管理やコスト削減をそれぞれ所管課が縦割りに行ってきた方法から、各技術職を擁する上位組織の企画財政部が、現場確認から予算配分、執行までの一元的な管理を、技術者の視点から施設の実情を踏まえ行っていることである。また、市内を流れる高梁川流域の自治体の職員を対象としたFM研修を行い、流域に暮らす人々との文化向上を目指す取組みと連動していることも大きな特色である。

### 委員 6

財産活用課内にFM推進室としてファシリティーマネージャ1名と技師3名の4名で、技術屋視点で建物の現状を完璧に把握することからスタートしている。修繕に関する予算は公有財産活用課で審査して、総務課で一括することにより無駄をなくし機動的に対応をしている点も特徴的であると感じた。マニュアル化や他市との広域公共FMを行うことでノウハウを蓄積・醸成されていることも参考となった。本市も庁内横断取組が求められる。

#### 委員 7

「現有公共施設の4割は維持していけない」とのご説明だったが、人口動態のグラフ、コストを計算した根拠等を示しながらだったのでわかりやすかった。本市において、市民に理解を得ていく際にも必要であろう。管理計画について市民説明会を行い、背景を知ったうえで市民ワークショップを行ったとのことだった。自分が市の職員だったらどう判断するか、との視点で自分ゴト化していくためには、本市でも有効な方法ではないか。

#### 委員 8

750棟の公共施設を職員自ら総点検し、詳細に課題を抽出している。その上で、「補修」「修繕」「改修」の概念を明確に区分けして長期修繕計画枠を設定し、財政課の査定なく、総務費に一元化して予算化している。このため執行残が生じた場合、他の施設の修繕等への財源振り替えが機動的にできる。今後、小金井市のプロセスとの違いなどを検証し、取り入れられる事項は取り入れていきたい。

#### 委員 9

倉敷市の公共施設ファシリティマネジメントは、総合的な公共施設の維持管理が行われている。これまでは各課が修繕や更新の計画を立てていたが、それを公共施設再編整備支援室に一元化し建築技師、電気設備技師など専門職を含め4名ですべての建物点検を実施し、現状を把握し、担当課と相談しながら優先順位を数値化するなど可視化し、修繕計画を立てている。小金井市でも学ぶべきである。

#### 委員 10

公共施設の維持管理について、「長期修繕計画室」を設置。現在は、公共財産活用課、公共施設再編整備支援室として施設全体の修繕などの計画を一体的に推進し、予算も総務費に一元化していることは参考になった。担当課だけでなく全体の緊急度・優先順位を判断し、縦割りを越えた対応ができるようにすることが必要だと改めて感じた。職員自らが点検を行うなど、職員自身が知恵と工夫で努力していることは学ぶ点があると思う。

#### 委員 11

既存施設（建築物）のファシリティマネジメントの第一歩は長期修繕計画を作成することである。また、複雑な計算式でハードルの高い資金計画でなく、大枠を明確に算出することで把握することが重要である。倉敷市では独自で開発した表計算システムで行なっている。これは小金井市でも導入すべきである。また、施設調査のためのドローンを活用している。施設管理している担当課職員にFMの考え方を浸透させることが必要である。

#### 委員 12

ファシリティマネジメントへの取り組みを視察したが、言葉だけでなく実践に辺り、準備、計画、実行が見事と感想をもった。しかも職員だけでなく議員への研修や、市民にも出前講座や広報活動を行なって全市で理解した上での執行を目指した点も着目すべきである。更に現状の把握に力を入れて取り組む点は、大いに参考になった。視察受入れ数が議会と自治体合わせて150を超える事も、取り組みが高く評価されていると判断する。

(別紙2)

収 支 報 告

1 予 算 712,230円

〈内 訳〉 委員旅費 @55,630円 ×11人= 611,930円  
@46,670円 × 1人= 46,670円

1人当たり旅費 交通費 (11人) 35,080円  
( 1人) 26,120円  
宿泊料 14,950円  
日 当 5,600円

職員旅費 @53,630円 × 1人= 53,630円

1人当たり旅費 交通費 35,080円  
宿泊費 14,950円  
日 当 3,600円

2 執 行 額 710,100円

〈内 訳〉 交通費 444,950円  
宿泊費 194,350円  
日 当 70,800円

3 差 引 残 2,130円

※ バス利用を予定していた区間を徒歩での移動に変更したため。