

北海道ファシリティマネジメント 推進方針

平成 28 年 3 月

北 海 道

目次

I	基本方針	
1	策定の目的と位置付け	1
	(1) 策定(改定)の目的	
	(2) 推進方針の位置付け	
2	推進の意義	2
	(1) 道有建築物等の膨大なストックとその老朽化への対応	
	(2) 厳しい財政状況への対応	
	(3) 全庁的な視点でのマネジメントの強化	
	(4) 人口減少・少子高齢社会への対応	
	(5) 環境問題への対応	
3	ファシリティマネジメント推進の基本的な考え方	4
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 推進に関する3つの視点	
	(3) 推進すべき5つの取組	
	(4) 推進体制の整備	
II	実施方策	
1	道有建築物等におけるストックマネジメントの取組	7
	(1) 課題	
	(2) 取組内容	
	① 保全規程に基づく適切な保全の実施	
	② 長寿命化改修等の実施	
	③ 全庁的な調整	
	④ 有資格者による点検の実施	
	⑤ 小破修繕業務の更なる集約化の検討	
	⑥ 計画修繕予算の集約化の検討	
2	ファシリティコスト縮減に向けた取組	12
	(1) 課題	
	(2) 対象範囲	
	(3) 取組内容	
	① ファシリティコストの縮減	
	② インハウスエスコの実施	
3	スペースの有効活用に向けた取組	14
	(1) 課題	
	(2) 対象範囲	
	(3) 取組内容	
	① ユニバーサルレイアウトの採用	
	② 共有スペース等の見直し	
4	道有資産の有効活用に向けた取組	16
	(1) 課題	
	(2) 対象範囲	
	(3) 取組内容	
	① 土地の利活用の促進	
	② 土地以外の財産等の利活用の推進	
5	評価手法の確立に向けた取組	19
	(1) 課題	
	(2) 対象範囲	
	(3) 取組内容	
	① スtockマネジメント評価	
	② ファシリティコスト評価	
	③ スペースの有効活用に係る評価	
	④ 道有資産の有効活用に係る評価	

I 基本方針

1 策定の目的と位置付け

(1) 策定（改定）の目的

道においては、平成 18 年 3 月にファシリティマネジメントの推進に係る基本的な考え方や具体的な方策を示した「北海道ファシリティマネジメント導入基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し推進してきた。

この方針の策定から 10 年が経過し、道を取り巻く環境も大きく変化しているほか、平成 27 年 6 月に「北海道インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定し、道が所有する全ての施設について施設毎に老朽化対策の基本的な取組方針を示したところである。

こうした状況を踏まえ、ファシリティマネジメントをより効果的に推進するため、基本方針を「北海道ファシリティマネジメント推進方針」（以下「推進方針」という。）として改定するものである。

(2) 推進方針の位置付け

この方針は、「北海道インフラ長寿命化計画（行動計画）」に基づく道有建築物の長寿命化等を推進するための基本的な方針として位置付け、着実に推進していく。

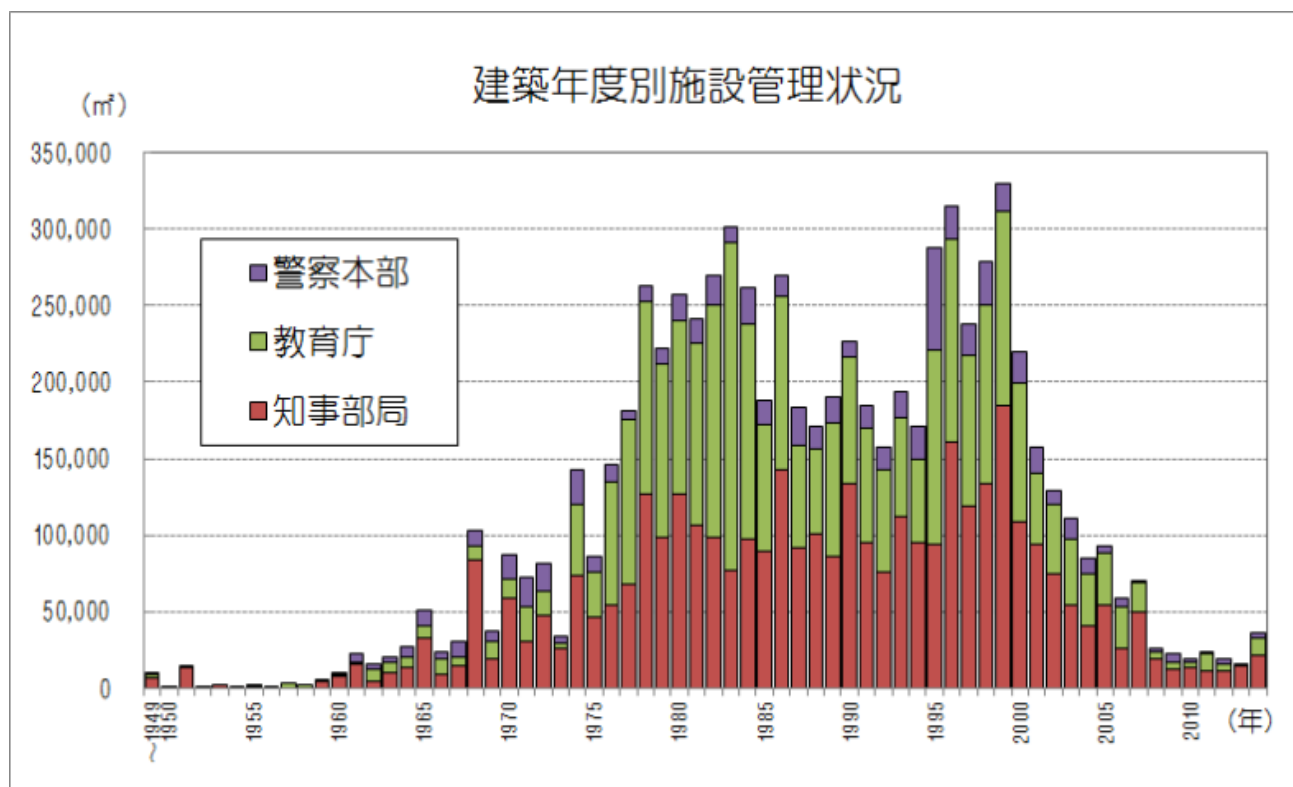
2 推進の意義

(1) 道有建築物等の膨大なストックとその老朽化への対応

道は、約1万9千棟、延床面積で約750万平方メートル*という膨大な建築物等（建築物、建築設備及びこれらの附帯施設をいう。以下同じ。）を有しているが、昭和50年代後半に建設したものが多く、今後これらの老朽化が進行し、現在、築50年経過したものは全体の2%であるが、10年後には11%に、20年後には40%になることから、このままでは将来の建て替え需要の集中的増大に直面することになる。

道では、基本方針導入後、計画的な維持管理を行うことにより道有建築物等の長寿命化を図る、いわゆる「ストックマネジメント」に取り組んできたが、今後更に進行する道有建築物等の老朽化への対応を図るため、従来の取組を一層強化した施策を展開していく必要がある。

※ 平成26年度末の公有財産台帳による。



(2) 厳しい財政状況への対応

道では、基本方針導入後、施設整備にあたっては、ファシリティマネジメントの考え方にに基づき、技術的な視点から工事の必要性、緊急性等を判断しながら必要な整備を行ってきたが、今後も厳しい財政状況が続くと見込まれる中で、施設機能の維持向上を図りながら中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減と財政負担の平準化を図るとともに、公共施設等の最適な配置を図るなど、総合的に企画・管理・活用を行っていく必要がある。

(3) 全庁的な視点でのマネジメントの強化

道有建築物等の改修や修繕については、技術的な審査に基づいた優先順位評価や小破修繕業務の集約化など、全庁的な視点に基づく取組を進めてきた結果、基本方針導入以前に比べ、部局間における改修や修繕の内容、頻度の隔たりは少なくなってきた。

今後、老朽化が一層進行するなかで道有建築物等を適切に維持管理していくためには、関係部局の役割分担と連携のもと、点検から修繕・改修までの一体的なマネジメントや予防保全型の計画修繕の実施、維持保全に係る業務の一層の集約化などにより、事務効率の向上を図りながら、限られた財源の中で必要な施設整備を行っていく必要がある。

(4) 人口減少・少子高齢社会への対応

北海道においては、平成 26 年の合計特殊出生率^{※1}が 1.27 と全国平均の 1.42 を下回り、都道府県の中では 3 番目に低い水準にある。北海道人口ビジョン（平成 27 年 10 月）によると、北海道の人口は、自然減、社会減対策を効果的かつ一体的に行うことにより、平成 52 年に約 460～450 万人を維持する見通しとなっている。

また、北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画（平成 27 年 3 月）によると、平成 37 年には高齢化率^{※2}が 33.7%に達する見込みとしている。このような少子・高齢化の進行に併せて、労働人口の減少が進むため、過去のような人口増による経済成長を見込むことは困難である。

このため、これまでに蓄積してきた道有建築物等のストックを次世代に引き継ぐべき貴重な資産としてその価値を保持し、次世代の負担を軽減することが重要になっている。

※1 15 歳から 49 歳までの女子の年齢別出生率を合計したもの

※2 65 歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合

(5) 環境問題への対応

道内の建設廃棄物は、北海道廃棄物処理計画（平成 27 年 3 月）によると、産業廃棄物全体の排出量の 9.4%、最終処分量の 35%を占めている。

また、平成 27 年 12 月の COP21 パリ協定の合意に基づき、国を挙げた取組が求められている地球温暖化対策について、本道の 2012 年度の二酸化炭素等温室効果ガス排出量は、1990 年度と比較して 14.8%の増加となっており、1 人当たりの排出量では 13.4 t-CO₂と全国平均（10.5 t-CO₂）の約 1.3 倍となっている。

このため、建築物等の長寿命化による建設廃棄物の発生抑制や、適切な維持管理による省エネルギー対策、建築物等の LCCO₂（ライフサイクル CO₂）[※]の縮減に向けた対応が求められている。

※ 建築物等の企画・建設・維持管理・解体に至るまでに発生する二酸化炭素の量

3 ファシリティマネジメント推進の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

道が保有する全てのファシリティについて、「施設経営」の視点に立ち、道有建築物等の長寿命化による既存ストックの有効活用をはじめ、社会的ニーズへの対応はもとより、設備投資・施設運営費の最小化や過剰・遊休等の排除を図ることにより、ファシリティの整備・維持運営に係る財政負担を軽減することを目的に推進体制を整備し、「3つの視点」と「5つの取組」により進めていく。

(2) 推進に関する3つの視点

道が保有する全てのファシリティに係る経営管理活動(ファシリティマネジメント(FM))を進めていくためには、経験と学習、そして職員の意識改革が必要であることから、FMの推進に当たっては、次の3つの視点で取り組むこととする。

- ・ 道政全般にわたるFMの推進を着実かつ段階的に実施
- ・ 事業費の削減など財政負担軽減効果が高いものから順次着手
- ・ 各取組の中でも緊急性の高いものから順次実施

(3) 推進すべき5つの取組

優先度や執行体制等を勘案しながら、5つの取組について実施又は具体化を図る。

① 道有建築物等におけるストックマネジメントの取組

道有建築物等の施設情報の一元管理、保全業務の充実、計画修繕の実施などをはじめとする施設管理者(財務規則上の公有財産の管理権を有する者。以下同じ。)への技術的支援を行う。

② ファシリティコスト縮減に向けた取組

電気、機械設備等に係る運用改善や改修など、技術的観点からの具体的な手法を導き、エネルギー使用量及び光熱費を縮減するいわゆるインハウスエスコを実施し、環境負荷の低減と運営コストの縮減を図る。

③ スペースの有効活用に向けた取組

オフィスの空きスペースの排除や不足スペースへの転用などにより、オフィス環境の改善やコスト縮減等を図る。

④ 道有資産の有効活用に向けた取組

道有建築物等のネーミングライツ(命名権)や広告掲載など民間の活力を活用した手法や土地・建物など全ての道有資産の利活用を推進していく。

⑤ 評価手法の確立に向けた取組

PDCA サイクル[※]によるファシリティコスト等の評価手法を確立、実施するとともに、職員の意識改革を促す取組を進める。

※ 計画(plan)、実行(do)、評価(check)、改善(action)のプロセスを順に実施し、最後の改善を次の計画に結び付け、らせん状に品質の維持・向上や継続的な業

務改善活動などを推進する経営管理手法

(4) 推進体制の整備

① 目的

F Mを円滑に推進していくため、その企画・運用等に当たる総括組織や、地域における支援機能を備えた、一元的な推進体制を整備する。

- ・ 道有建築物等の使用状況や劣化状況、施設（建築物等）管理費を統一的に把握することにより、限られた予算の中でより最適な維持管理が図られるほか、全体を見渡すことで個々に見た場合に気づかなかった無駄を排することができる。
- ・ 一元的に管理する情報を活用し、新規整備に際して、既存建築物等の統合、転用あるいはP F I※・リース方式とするべきかなど、整備手法を総合的に検討することにより、道有建築物等の有効活用を図ることができる。
- ・ スペースの有効活用、コスト指標による評価及び道有資産の有効活用についても、全庁的見地から長期的・効率的な取組が可能となる。

※ Private Finance Initiative の略。公共施設などの設計、建設、維持管理及び運営に民間資金やノウハウを活用し、効率的で質の高い公共サービスの提供を図る事業手法のこと。

② 役割分担

F Mを進めるためには、所管部局が管理している土地・建築物等の全庁的な総括管理や光熱水費などの縮減を図るために必要な他の類似建築物との比較等を行う組織が必要であり、その役割としては、F Mの企画・計画や各取組の総括管理、PDCA サイクルによる取組の評価のほか、土地・建物の有効活用、ファシリティコスト縮減、スペースの有効活用、道有建築物等の長寿命化、ネーミングライツや広告などに係る個別の取組を推進するものである。

ア 総括組織（総務部総務課ファシリティマネジメントグループ。ストックマネジメントに関しては、建設部建築局建築保全課、教育庁総務政策局施設課、警察本部総務部施設課）

総括組織は、所管部局が管理している土地・建築物等を全庁的に総括管理する。（F Mの企画・計画、各取組の総括管理、PDCA サイクルによる取組の評価）

- ・ 各部局の施設整備・保全に関する総合調整
- ・ PFI やエスコ事業等の他の施策との調整
- ・ 施設管理者への技術的な支援
- ・ 地域支援拠点（（総合）振興局建設指導課）への技術的な支援（建築関係法令を含む）
- ・ 道有財産の有効活用の総括及び企画調整

- ・ ネーミングライツや広告掲載などの総括及び企画調整

イ 地域支援拠点（（総合）振興局建設指導課）

地域の施設管理者が行う道有建築物等の維持運営（点検及び保守）・修繕・改修や保全計画の作成などに対する技術的な相談や助言・指導等（建築関係法令等を含む）を行う。

ウ 道有財産等有効活用促進委員会

FMの円滑な推進を図るために設置している「道有財産等有効活用促進委員会」において道有未利用地等の有効活用のほか、道有建築物等の有効活用（1施設への集約や空き施設敷地の売却、空きスペースの民間賃貸等）についても、広く情報交換や検討を行うとともに、法改正や老朽等による新たな施設需要を構想・計画段階から前広に把握し、整備の必要性を含め中長期的な視点から検討していく。

II 実施方策

1 道有建築物等におけるストックマネジメントの取組

(1) 課題

ストックの有効活用の観点から、建築物等の長寿命化を図り、そのライフサイクルコストを低減することを通じ、効率的な更新整備や保全を行うストックマネジメントは、ますます重要になってきている。

道では、下表のとおり膨大な道有建築物等を有しているが、今後、老朽化が進行し、築50年を経過した道有建築物等の割合は10年後には11%に、20年後には40%を占める見込みとなっている。

このため、道有建築物等の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けた取組を更に進めていくためには、財政状況等を踏まえながら、予防保全型の計画的な修繕を推進するとともに、新たな施設整備需要に対しては、既存建築物の有効活用を検討するなど全庁的な調整を行った上で、最適な手法を判断する必要がある。

道有建築物等の内訳

平成27年3月31日現在

公有財産					共済財産
知事部局			教育庁	警察本部	各共済組合
職員住宅	道営住宅	庁舎等	文化施設、学校等 (職員住宅を含む)	庁舎等 (職員住宅を含む)	職員住宅
2,399 棟 416 千㎡	2,344 棟 1,906 千㎡	2,355 棟 1,139 千㎡	6,635 棟 2,965 千㎡	2,614 棟 589 千㎡	2,466 棟 488 千㎡
7,098 棟 3,461 千㎡			16,347 棟 7,015 千㎡		
					18,813 棟 7,503 千㎡

※ 地方公営企業法適用財産及び事業用財産については、それぞれにおいて施設毎の長寿命化計画を策定することから、これらの財産は対象外とする。

(2) 取組内容

① 保全規定に基づく適切な保全の実施

道有建築物等に係る保全規程（知事部局、教育庁、警察本部それぞれにおいて策定）に基づき、道有建築物等の適切な保全及び長期にわたる機能維持を図る。

ア 施設管理者及び総括組織の役割

施設管理者は、道有建築物等の保全を経済的かつ効果的に行い、その機能の維持及び性能の確保を図るため、必要な措置を講じる。また、保全に関する記録を保存する。

総括組織は、道有建築物等の保全の適正を期するため、その保全に関する事務を統一し、及び必要な調整を行うものとし、施設管理者に対して、保全に係る技

術的な支援を行うとともに保全の状況に関する報告や必要な措置を講じるよう求めることができることとし、また、保全規定に基づき施設管理者が作成した施設概要書や保全状況報告書などの道有建築物等の基本情報を一元管理する保全情報データベースを整備し、全庁的な保全業務の統一や事務の効率化を図る。

イ 長期保全計画の作成

施設管理者は、道有建築物等の建築、電気設備、機械設備毎に更新の時期を定めた長期保全計画を作成し、道有建築物等の状況に変化が生じた場合にはこれを変更し、計画的な保全の実施に努めることとする。

総括組織は、長期保全計画の策定や見直しにあたり、更新の対象となる部材及び機器類の更新周期を定めるとともに、施設管理者に対する助言を行う。

なお、小規模、附属的な建築物は長期保全計画の作成を要しないものとし、対象から除外できる。

また、所管部局で長期保全計画に準ずる計画を有しているものは、当該計画をもって長期保全計画とみなすことができる。

ウ 施設整備計画書の作成

施設管理者は、翌年度において長期保全計画に定める改修工事や、新築、増築、改築、解体工事を行おうとするときは、施設整備計画書を作成し、所管部局を経由して、総括組織の審査を受けなければならない。

ただし、国との調整を経て実施する修繕等は、対象外とすることができる。

② 長寿命化改修等の実施

建築物は適切に維持管理することで、例えば鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の事務所建築物は、税法上の耐用年数である 50 年よりも長く使用できる可能性がある。

このため、道有建築物等については、構造躯体が健全で、かつ、狭隘やバリアフリー対応など機能上の重大な問題が生じていなければ、耐用年数以上の長期間の使用に努めることとし、概ね 20 年以上の使用が可能なものについては、建築物の安全性や機能性を確保するために必要な長寿命化改修を実施するものとする。

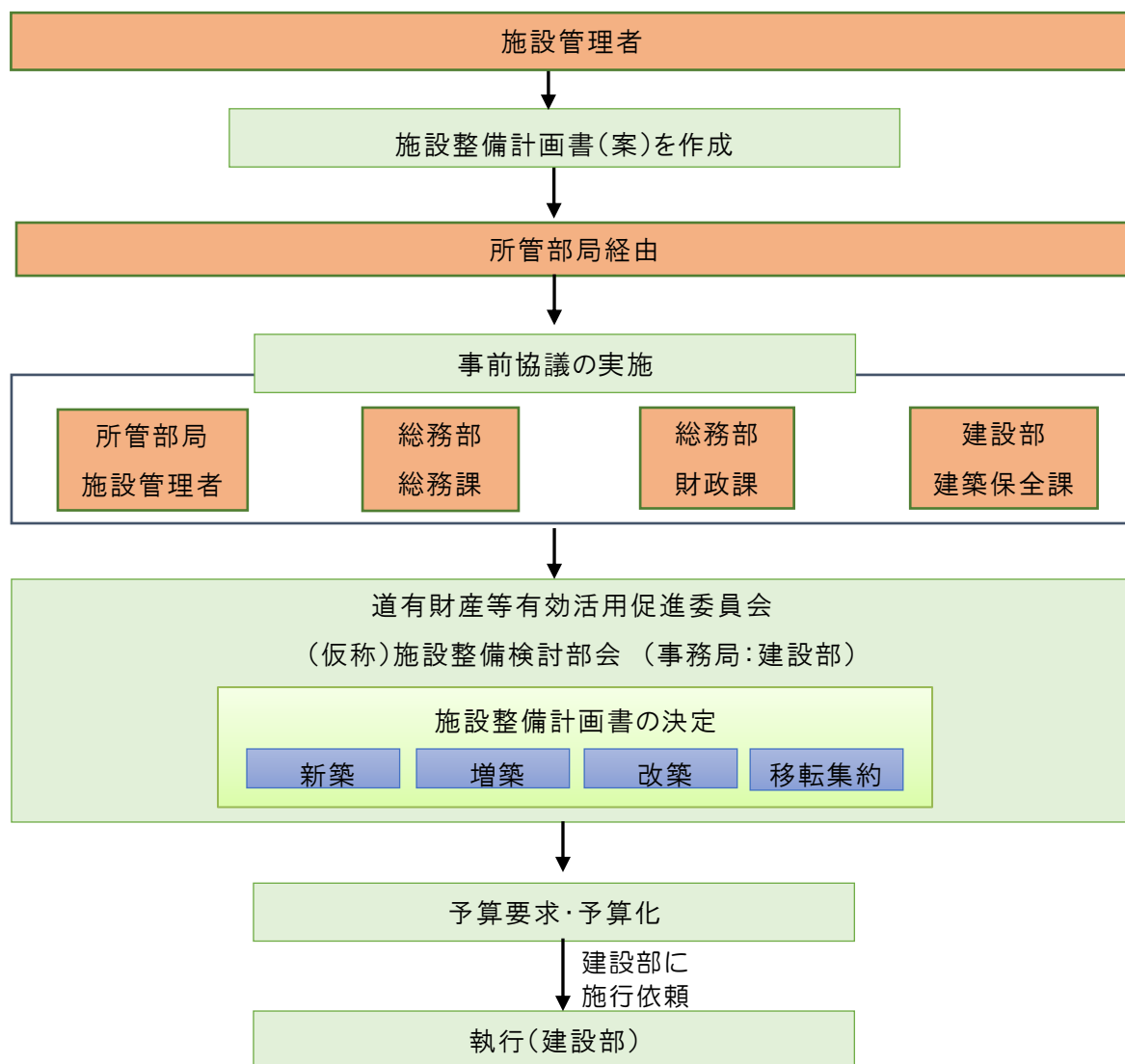
なお、長寿命化改修の実施にあたっては、将来の施設需要や移転集約の可能性などを踏まえることはもとより、構造躯体をはじめ、屋上防水や外壁といった重要な部位や設備機器の損傷・劣化状況について調査（以下「長寿命化診断」という。）を行い、長期使用の適否や目標とする使用期間を想定した改修内容を判断した上で行うこととする。また、長寿命化診断は、技術職員による現地調査や専門家による詳細な調査（鉄筋の腐食状況や中性化の進行状況に関する試験等）により行うものとする。

③ 全庁的な調整

道有建築物等については、長寿命化改修等により安全性や機能が確保できる範囲で長期間の使用に努めることとするが、建築物の安全性やバリアフリー化などの必要な性能の確保が困難な場合には、将来の施設需要や移転集約の可能性、施設整備や維持管理に要する財政負担などを基に、施設管理者が新築、増築、改築、移転集約といった適切な整備手法による施設整備計画書を作成することとする。

なお、これらの施設整備にあたっては、関係部局との合意形成を図るため、道有財産等有効活用促進委員会に（仮称）施設整備検討部会を設置し、検討を行うこととする。

新たな施設整備に係る事務の流れ



④ 有資格者による点検の実施

建築基準法の改正（平成 26 年 6 月 4 日公布、平成 28 年 6 月 1 日施行）により、安全性の確保のため、一定の規模・用途の道有建築物等は建築士等による定期点検が義務化されたことから、道においても、建築士等による定期点検を実施することにより、予防保全型の計画的な修繕を推進する。

⑤ 小破修繕業務の更なる集約化の検討

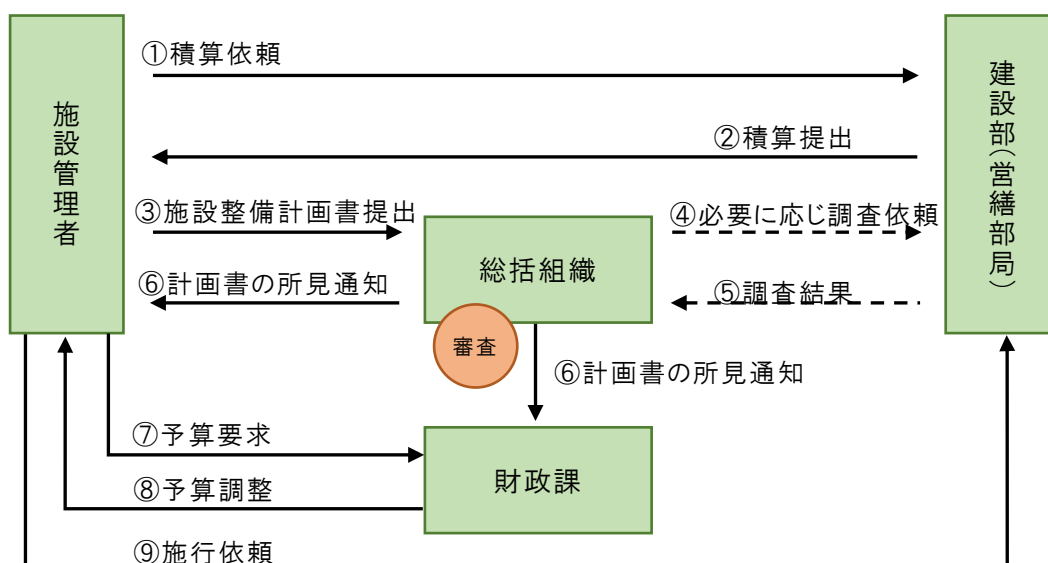
道では、平成 23 年度から知事部局の庁舎等の修繕・営繕工事や設備の保守点検を集中的に処理することで、事務効率の向上を図っている。

このうち修繕・営繕工事については、平成 27 年 6 月の機構改正により建設部が、小破修繕、計画修繕、改築等の営繕関係業務を一元的に実施することとしており、今後、更なる事務効率の向上に向けて対象施設の拡大を検討していく。

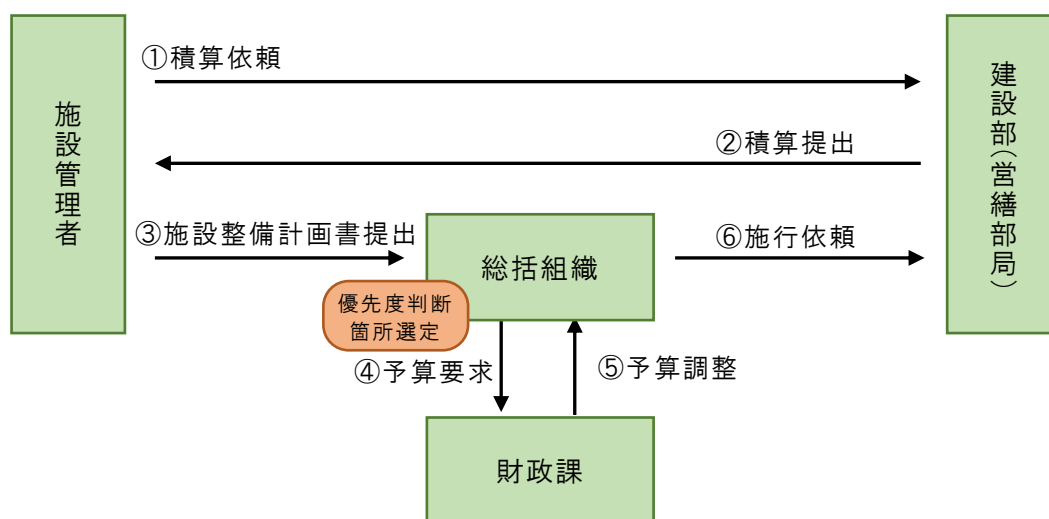
⑥ 計画修繕予算の集約化の検討

知事部局における道有建築物等の修繕や改修は、施設管理者が作成する施設整備計画書について、総括組織が必要性及び緊急性、工事費等の妥当性を技術的に審査し、所管部局が各施設整備計画の優先度を判断することで予算要求を行っているが、今後、道有建築物等の老朽化が進行することにより修繕需要が増加する中、予算の平準化や一層の効率的な執行を図るため、全庁的見地で予防保全型の計画的な修繕の優先度が判定できるよう、総括組織に予算の集約化を検討する。

知事部局の施設整備に係る事務の流れ（現行）



知事部局の施設整備に係る事務の流れ（検討案）



2 ファシリティコスト縮減に向けた取組

(1) 課題

道では、環境負荷の低減のため、地球温暖化対策に係る「道の事務・事業に関する実効計画」により電気や水使用量の削減などに取り組んでいるが、業務内容が共通していたり、同規模の建築物等であっても、電気や水の使用実績に差が生じている。また、委託業務についても、施設（建築物等）ごとの努力に期待するだけでは客観性や合理性に欠けた取組に陥りやすいことから、ベンチマーキングなど有効な手法の導入が必要である。

ベンチマーキングとは、各施設（建築物等）ごと、各費目ごとに使用量・金額のデータを比較することにより他の建築物等が実践している最良の方法を学び、自らの向上に役立てることを言い、同一条件下にある同種・同規模の施設同士の単位コスト（1平方メートル当たりの光熱水費、1人当たりの光熱水費）を比較の指標とする。

(2) 対象範囲

道が維持費予算を計上している建築物等を対象とする。

（対象外：道営住宅及び職員住宅）

- ・ 教育庁及び警察本部所管建築物等については、知事部局と連携し、総括組織の調査依頼等による取組を検討する。
- ・ 道営住宅と職員住宅（共済財産を含む）については、維持費を入居者が負担しているため対象外とする。

(3) 取組内容

① ファシリティコストの縮減

■ 内容

- ・ 光熱水費や清掃委託費等の縮減を図るため、ベンチマーキングを活用
- ・ 施設（建築物等）内の各種委託事業の包括契約や施設群ごとの一括契約などスケールメリットが働くような維持管理委託手法の検討

[総括組織]

- ・ ベンチマーキングで施設（建築物等）ごとの参考目標値を設定・指導
- ・ 施設内の各種委託事業の包括契約や施設管理者が異なる近隣の施設（建築物等）群ごとの一括契約の検討・調整

[所管部局]

- ・ 総括組織と所管する施設管理者の調整

[施設管理者]

- ・ ベンチマーキングの目標達成のための改善等の実施

- ・ 独自のベンチマーキングによる改善の取組

② インハウスエスコの実施

インハウスエスコとは、エスコ（ESCO）は、Energy Service Company の略で、本来は、省エネルギーを民間の企業活動として行い、顧客にエネルギーサービスを包括的に提供する事業を言う。エスコ事業者は、顧客に対し、ビル等の省エネ診断をはじめ、省エネ工事の設計・施工、導入設備の保守・運転管理に加え、事業資金の調達までも包括的に請負い、エスコ事業の結果として得られる省エネ効果（光熱水費の縮減）を保証するとともに、その一部を報酬として受け取ることをビジネスとする。

インハウス（in-house）エスコとは、組織（企業）内の技術部門が自ら省エネ診断などのエスコ事業的な取組を行うものである。

■ 内容

- ・ 道有建築物等の電気・機械設備等に係る改修や運用方法の改善等により、エネルギー消費量及び光熱水費を縮減し環境負荷の低減と運営コストの削減を図る。

[総括組織]

- ・ 対象となる道有建築物等の所管部局や施設管理者をはじめ、建設部建築局や地方独立行政法人北海道立総合研究機構建築研究本部北方建築総合研究所（以下「北方建築総合研究所」という。）と密接に連携しながら、インハウスエスコの普及促進や推進のための総合調整を行う。
- ・ インハウスエスコのノウハウを蓄積するとともに、施設管理者でも可能な取組について、周知啓発や指導等を行う。

【参 考】

- ・ 平成 17 年度～19 年度にかけ、北方建築総合研究所で「既存公共建築物のコスト効果の高い省エネ技術の開発」研究を実施。
- ・ 平成 17 年度に経済部資源エネルギー課で ESCO 事業導入に向けた可能性調査を実施。
<事業化：札幌医科大学（平成 20 年度、21 年度）、北海道警察本部庁舎（平成 23 年度）>

3 スペースの有効活用に向けた取組

(1) 課題

建築物等の共有スペースや執務スペースの余剰部分を削減すると、削減面積分の光熱水費・清掃費などの運営コストの縮減や不足しているスペースへの転用が可能となるほか、生じた空きスペースに民間ビルを賃借している部門を入れることにより、賃借料を削減することなども可能となることから、こうした方策の導入を検討する。

(2) 対象範囲

道が維持費予算を計上している建築物等を対象とする。

(対象外：道営住宅及び職員住宅)

- ・ 教育庁及び警察本部所管建築物等（共に職員住宅を除く）については、知事部局と連携し、総括組織の調査依頼等による取組を検討する。
- ・ 道営住宅と職員住宅（共済財産を含む）については、一般道民や職員家族の生活スペースであり、職員の執務スペース等の有効活用を図る趣旨に照らし対象外とする。

(3) 取組内容

① ユニバーサルレイアウトの採用

■ 内容

- ・ 役職や業務特性に関わらない汎用性のあるワークユニット^{※1}やユニバーサルレイアウト^{※2}の採用は、執務室の配置変更に要するコストの節減や、最適なゾーニングによる執務環境の改善等に資することから、組織機構改正に伴う執務室の再配置の際に、必要に応じて導入するなど、段階的な取組を継続する。

- ・ 部や課の境にある仕切等はある限り取り払うオープンスペース化
- ・ 同一のワークユニットの連続
- ・ 打合せスペースの集約化
- ・ コピー機等事務機器の集約配置
- ・ 来客打合せ用スペースの確保
- ・ 職員のリフレッシュ用スペースの確保

※1 機の配列によるひとかたまりの作業単位

※2 従来あった部署間の間仕切りの廃止や業務内容や役職に関わらず、机や椅子をはじめとする執務什器などのレイアウトを極力標準化したオフィス形態

[総括組織]

- ・ ノウハウ蓄積、導入時の所管部局への支援

[所管部局]

- 企画・実施

② 共有スペース等の見直し

■ 内容

- 所管部局の管理する会議室の共用化を進め、必要な会議室の数や面積のあり方などを見直す。
- スペース稼働率[※]や一人当たり基準面積の充足率を用いるなどして、利用人員等に応じたスペースの均衡な配分と適正な配置を図り、スペースの利用効率の向上と応分の光熱水費や清掃費などの縮減に努める。
- グループによる共有化やIT機器の利用等を踏まえた適切な一人当たりの所持ファイル量の指標等を算定し、収容スペースの削減を図る。

※ 実際にご利用されている時間（or 席数）／利用可能時間（or 席数）×100

[総括組織]

- ノウハウ蓄積、導入時の所管部局への支援

[所管部局]

- 企画・実施

4 道有資産の有効活用に向けた取組

(1) 課題

- ・ 庁舎や学校などの公用及び公共用施設（建築物等）等の用地取得には一時的に多額の財政負担を伴う一方、将来にわたり行政目的に利用する見込みのない土地を長期間保有することは、維持管理費の増大や不法使用等の懸念等の問題が生じる。このため、道有未利用地の管理については、低利用地を含め、その有効活用を促進するため、「道有未利用地の管理及び有効活用に関する基本方針」を定め、毎年度「未利用地・低利用地の処理方針」を策定して、再利用や処分等の促進を図っているところである。
- ・ 道財政の厳しい状況を踏まえ、道有地の有効活用をさらに徹底し、庁内における財産管理の一層の連携を図るため、関係各部長、教育長及び警察本部長等からなる「道有財産等有効活用促進委員会」を設置し、道有地全般の有効活用を図ることとしており、未利用地や低利用地などについては、定期的に実態調査等を行い、有効利用の方途等を総合的に検討した上で、処理方針を決定することとしているが、今後ともより有効な手法について検討する必要がある。
- ・ また、利用する見込みがない建築物や庁舎等に余裕部分がある場合は、貸付を推進していく必要がある。
- ・ 土地や建築物以外についても建築物のネーミングライツや広告掲載などにより財産の利活用を図ってきているが、今後とも社会経済情勢の変化に対応しながら有効な手法について検討する必要がある。

(2) 対象範囲

- ・ 道が保有する全ての土地（地方公営企業法適用財産、事業用財産を除く。）
- ・ 道が保有する土地以外の全ての財産及び財産として活用可能性のある全てのもの

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 地方公営企業法適用財産：企業会計に属する土地・ 事業用財産：道路用地、河川用地などの公共用財産 <p>※ 廃道廃川となった道路・河川用地は普通財産（第二種）に区分される。</p> |
|--|

※ なお、知的財産権のうち、特許権、実用新案権及び意匠権については、経済部で管理等の一元化を進めている。

(3) 取組内容

① 土地の利活用の促進

■ 内容

- ・ 施設（建築物等）用地として現に利用されている土地については、集約や転用、廃止についての評価を実施し、総量の抑制を検討
- ・ 道自ら有効活用するため保有すると判断した土地についても、長期間に渡り利用されていない未利用地や周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い低利用地について、定期的な処理方針の見直しを実施

- 処理方針において保有又は処分とした土地についても、長期・短期的な貸付けによる利活用を検討・実施
- 売却困難な山林等の土地については、自らの利活用の検討や市町村への処分等の働きかけを行うほか、処分方策を検討
- 取得希望者への訴求効果の高いPR・周知の検討・実施
- 現行仲介制度等の民間活力の利用による処分の推進
- 建物付のままでの処分の推進

■ 役割分担

- 総括組織の所管（必要があれば所管部局と都度協議・調整）

② 土地以外の財産等の利活用の促進

■ 内容

ア 建築物等の利活用の推進

- 庁舎等の目的外使用の弾力的運用（イベントへの貸出等）の検討
- 建築物等へのネーミングライツ（命名権）の検討
- 使用が見込まれない職員住宅等建築物の貸付

イ 知的財産権

- 道立の試験研究機関における知的財産権（特許権等）については、平成18年4月に「道有特許権等の管理要領」を策定し、管理をしているところであり、平成23年3月に策定した「新・北海道知的財産戦略推進方策」において、知的財産の創造・保護・活用を促進。

ウ 財産ではないが新たな収入源として活用可能な手法の推進

(ア) 道有建築物等やホームページ（ウェブページ）並びに印刷物等への広告掲載の推進（建築物、ホームページ、各種封筒、出版・印刷物等）

- 建築物は、全ての道有建築物等を対象に検討

(イ) 庁舎の空きスペース等の民間貸付による有効活用の検討

- 地方自治法の改正を受け、庁舎に空きスペース等が生じた場合、余裕床として民間への貸付を行う等の有効活用を検討

(ウ) 公募型寄附制度等による民間資金の活用

- 道が道有資産の機能の更新・充実に資する特定の目的を持った物品等の寄附や貸与を公募し、民間資金を活用して道民サービスの向上を図る取り組みの実施

例：道有施設の公共空間におけるストリートファニチャー制度の実施

ストリートファニチャー制度は、ベンチ・街灯・案内板等の設備の整備更新に際し、道産素材や景観に配慮したデザイン等を採用するとともに、個人や企業等から社会貢献等を目的とした寄附を公募してこれらを取得することにより新たな財政支出を伴うことなく道民サービスの質の向上等に資するしくみ



- 右：道内養護学校生徒からの寄附による「手作りベンチ」(赤れんが庁舎前庭)
- 左上：道内木工家具メーカー等との連携による「木のショールーム」(庁舎1階)
- 左下：民間企業等との協働による「あずましいベンチ」(赤れんが庁舎前庭)

■ 役割分担

- 総括組織で検討・推進。総括組織は、必要に応じ所管部局と連携するほか、取扱い等の周知・啓発を行う。
- ウの(ア)の広告関係については、総括組織で作成した全庁共通の要綱等に基づき、媒体の所管部局が、必要に応じ個々の媒体特性による要領等を作成し、所管する媒体への広告掲載を推進。(総括組織と所管部局の連携)

5 評価手法の確立に向けた取組

(1) 課題

ファシリティマネジメントに関する施策や取組を実効のあるものにしていくため、今後は、道有建築物等のあらゆる情報を収集し、道有建築物等の長寿命化や維持運営費の縮減、土地の有効活用などの施策を着実に推進していかなければならない。

このため、その取組の成果について適切な評価を実施し、効果を客観的に検証することにより新たな改善などの取組に生かしていく必要があることから、企業経営型の「Plan・Do・Check&Action」による成果指向を確立し、このPDCAサイクルにおける適切な評価手法の導入と実施を図るとともに、評価結果や活動内容等を毎年度公表するなど、職員の意識啓発を促す取組についても進めていく。

(2) 対象範囲

道が維持費予算を計上している建築物等の全てを対象とする。

- ・ 教育庁及び警察本部所管建築物等については、知事部局と連携し、総括組織からの調査依頼等による取組を検討する。
- ・ 道営住宅と職員住宅（共済財産を含む）については、道有建築物等の長寿命化の取組についてのみ、評価対象とする。

(3) 取組内容（各種評価手法の確立とその実施）

① スtockマネジメントの評価

ア 保全業務 **評価**

[総括組織]

- ・ 点検結果の集約と分析、公表等（平均、傾向、注目事例、点検留意点、対前年度改善状況、次年度重点点検内容等）

[施設管理者]

- ・ 北海道建築物等保全マニュアルによる点検（点検シート使用）

イ 小規模修繕 **情報提供**

[総括組織]

- ・ 小規模修繕の積算・設計・発注等の工事関係資料のデータ収集と整理、技術資料としての情報提供

② ファシリティコスト（光熱水費、清掃・警備費、保守管理費等）評価

ア ファシリティコスト **評価**

[総括組織]

- ・ 1平方メートル当たりや1人当たりの運営コストなどの単位コストを指標にしたベンチマーキングによる評価（全道状況のとりまとめ・分析、改善事例紹介（

原因・改善手法・効果等))

[施設管理者]

- ・ ベンチマーキング結果の自己評価・自己改善

イ インハウスエスコ **情報提供**

[総括組織]

- ・ 対象建築物等での調査・改善事項・実施結果等を取りまとめ公表

③ スペースの有効活用に係る評価

ア ユニバーサルレイアウトと共有スペース等の見直し **情報提供**

[総括組織]

- ・ 試行的実施・調査・効果と問題点等の状況報告（対象拡大と共に実施施設の取組状況等を評価）

イ 利用者満足度調査 **情報提供**

[総括組織]

- ・ 既存の利用者満足度調査の状況把握、改善等の優良事例の収集と周知啓発

[施設管理者]

- ・ 利用者満足度調査の実施等

④ 道有資産の有効活用に係る評価

[総括組織] **情報提供**

- ・ 売却・転用・貸出等の利活用状況の取りまとめと報告
- ・ 新築・改築の際の合築や移転集約、用途転換等による再利用など土地・建築物等の有効活用の取組の報告等
- ・ 公募型寄附制度の活用や広告などの取組の報告等