



常滑市職員研修会資料

2013年12月20日(金)

貝塚市におけるFMの取り組み
～FM(ファシリティマネジメント)をFM(フリーマインド)で～

貝塚市総務部庶務課FM担当

七野司 下中孝彰

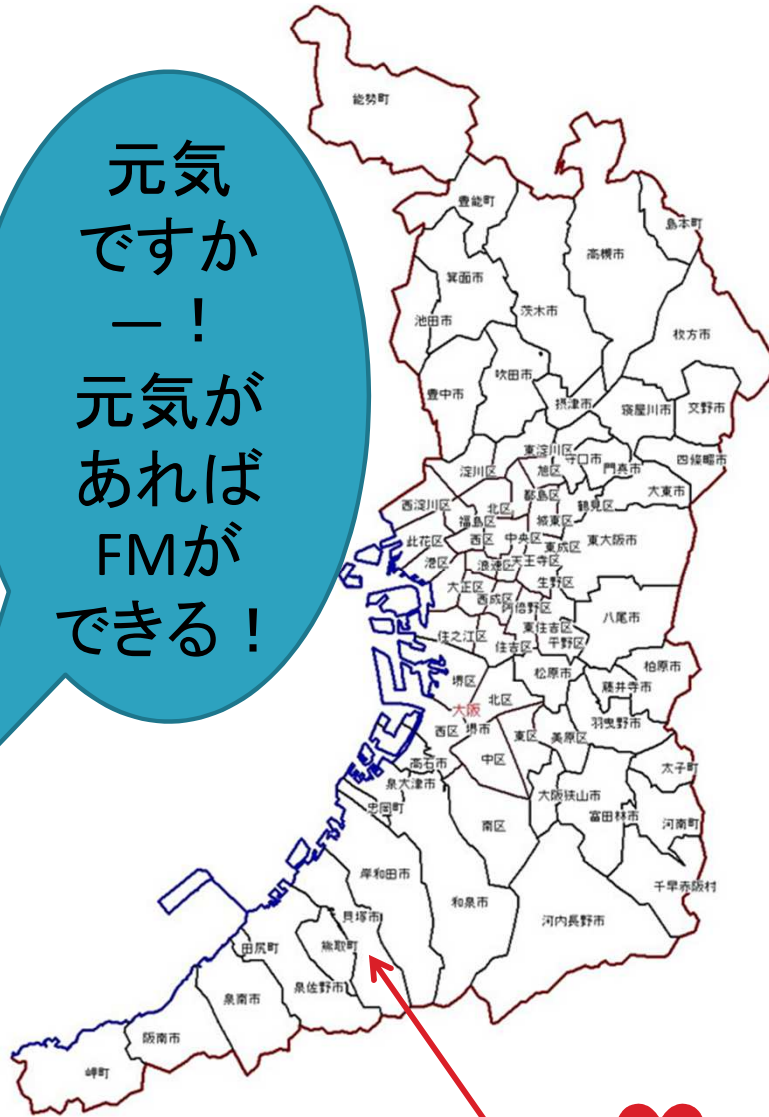


貝塚市の概要

元気
ですか
ー！
元気が
あれば
FMが
できる！



大阪府



大阪府 貝塚市 KAIZUKA CITY

人口： 90,139人 (H25.4.1現在)

面積： 43.99km²

職員数： 925人 (H25.4.1現在)

決算状況(平成23年度)

歳出決算額： 305億円

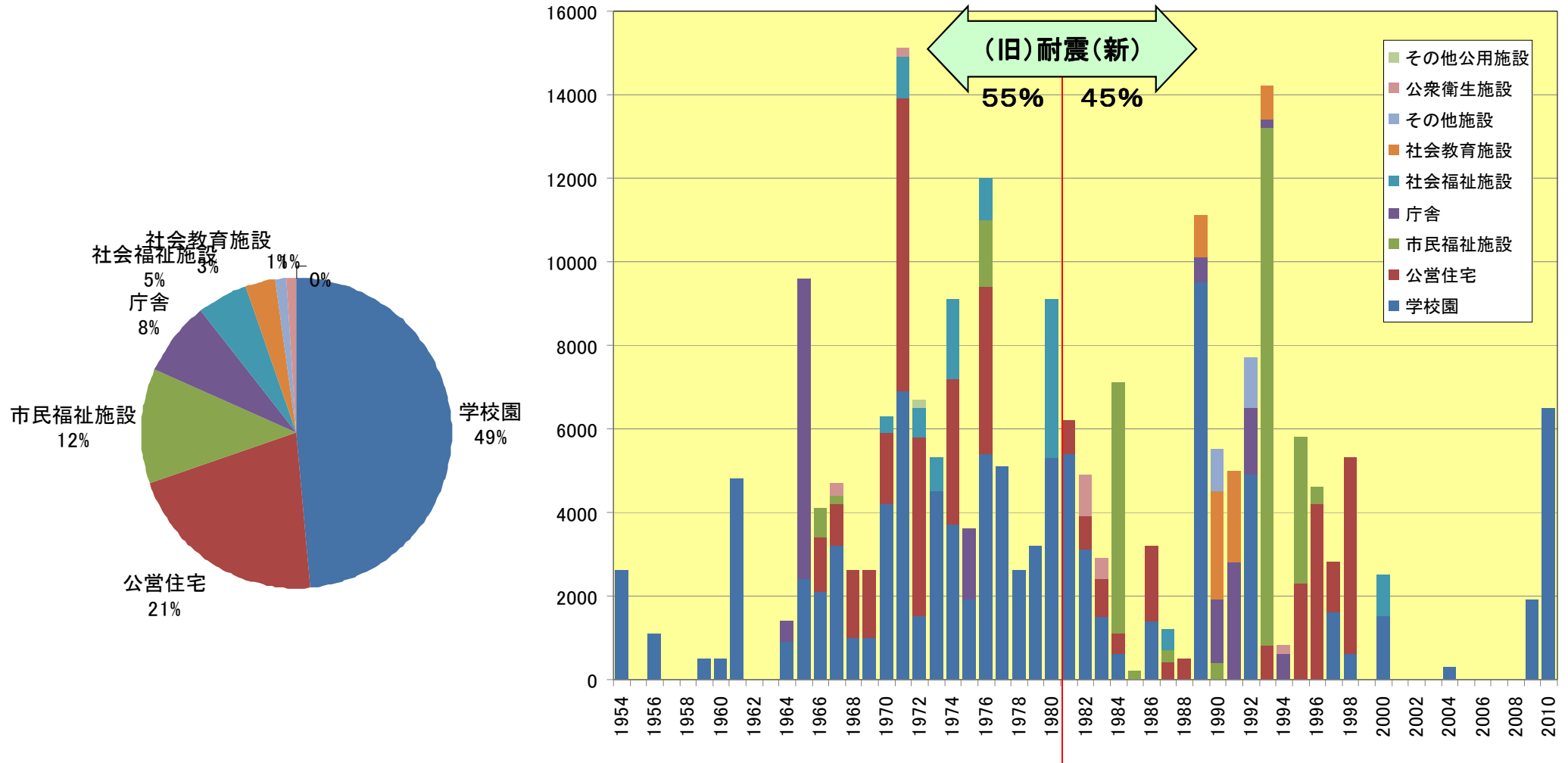
不動産保有状況(平成23年度)

土地： 約135万m²

建物： 約 21万m²

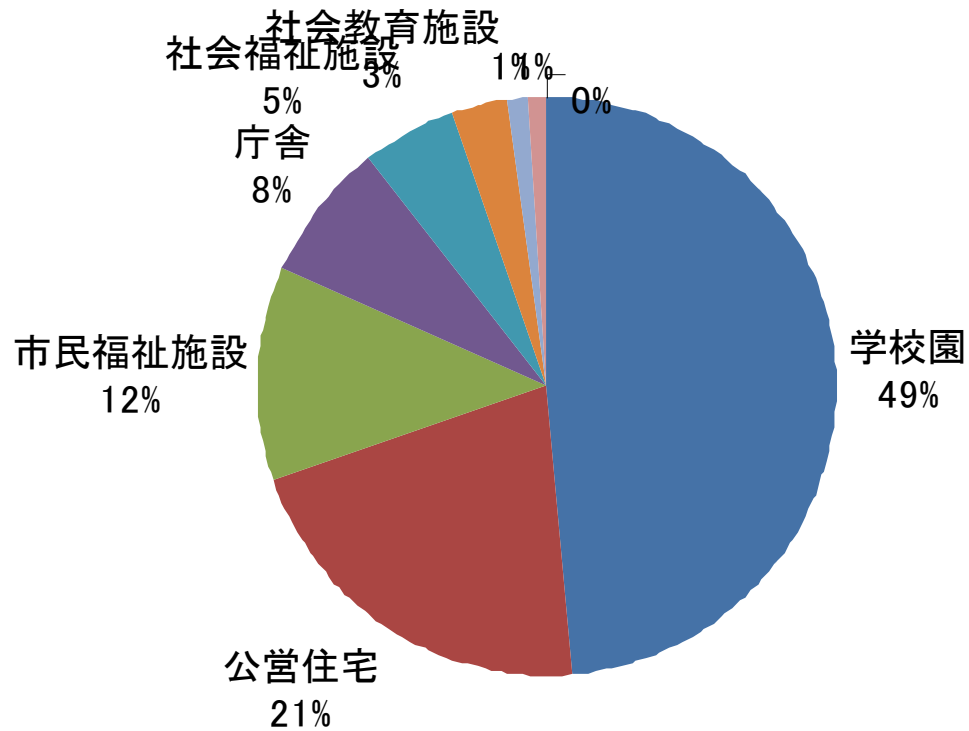


貝塚市の施設の概要





貝塚市の施設の概要



貝塚市	建物面積	再調達価格
	m ²	億円
学校園	103,200	313
公営住宅	44,900	136
市民福祉施設	25,700	78
庁舎	16,700	51
社会福祉施設	11,100	34
社会教育施設	6,600	20
その他施設	2,200	7
公衆衛生施設	2,200	7
その他公用施設	200	1
総計	212,800	645



FM導入のきっかけ(H21年当時)

原課担当者

言われたこと
だけすれば
よい

相思相愛

営繕担当者

頼まれたこと
だけすれば
よい



「本当にこのままでいいのか」と、うすうすは感じている



FM導入のきっかけ

平成22年2月 大阪府市町村営繕主務者会議研修会
「施設マネジメント新たな取り組みについて」参加

FMとの衝撃的
な出会い



「FMは絶対に貝塚市でもやらなあかん！」



貝塚市が目指すべきFM

FMとはなんぞや？



ファシリティマネジメント(JFMAの定義)

企業、団体等が組織活動のために**施設とその環境(ファシリティ)**を総合的に企画、管理、活用する**経営活動(マネジメント)**

マネジメントの3つの役割(P. F. Drucker 「マネジメント」)

- 第一に、企業、病院、大学のいずれであれ、自らの組織に**特有の目的と使命**を果たす
- 第二に、仕事を生産的なものにして**働く人たちに成果**を上げさせる
- 第三に、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**解決に貢献する



貝塚市が目指すべきFM

何をしたらええねん？

FMを使って、3つの役割を果たす

行政における**特有の目的と使命**とは？
働く人たちに成果を上げさせるには？
社会の問題解決に貢献するには？



市民が、毎日を安心して**笑顔**で暮らせる
職員が、雨漏りや外壁落下など施設の心配をせずに、サービスの提供に**集中**できる
安全・安心な公共施設を次世代に残し、**持続可能**な自治体運営を目指す



貝塚市はFMという手段を使って、
あなたを**笑顔**にしてみせます♡



FM本格導入のための三つの予習(H22,23年度)

財務、品質、供給の視点を持って、目の前にあるFMから始める

一、研究

二、集中

三、普及



一、研究

まずはFMの勉強

自治体等FM連絡会議に参加

- フェースtoフェースで様々な情報を交換
- (財)建築保全センター:『公共建築のFMと保全ネットワーク』事業に位置づけ
- 平成22年第1回連絡会議
 - ・平成22年7月16日(金)
 - ・グランパーク・ホール
 - ・参加者 119名
- 以後継続的に会議に参加



先進自治体への視察

- H23年11月千葉県佐倉市に2名視察
- 実際の現場でFMの迫力を体感





一、研究

FM導入検討連絡会議の開催

- 2年間で計13回の会議開催
- 議題により参加課の拡大
 - ・ 保育所関係→児童福祉課
 - ・ 省エネ関係→環境政策課
- 庁内PFI勉強会の実施



各種研修会への参加

- 講師との積極的なネットワーク形成を図る
- 複数名参加によるFM導入検討連絡会議全体のレベルアップを図る

ファシリティマネジャーの資格取得

- 庁内で責任を持ってFMを話せる人材の育成
- 更なる資格取得者を目指す





二、集中

教育No.1(ナンバー・ワン)のまちづくり 教育委員会所有施設にターゲットを絞っての計画保全

耐震補強工事における、足場は道連れトイレは情け工事

- 建物長寿命化、足場設置等による経費削減
- 耐震補強、外壁改修、屋上防水(守りのFM)
- トイレ改修、省エネ機器・設備等の採用(攻めのFM)
- 平成27年度の工事完了を目指す





二、集中

ベンチマークにより**漏水**の発見！ **老衰**した配管を改修

- 市内9園の幼稚園の水道使用量のベンチマークを実施
- 2園に漏水の可能性を発見
- 修繕を実施し漏水を解消



年間**約20万円**の水道使用料金削減



ECOの**観点**で緑の**カーテン**

- 本市業務改善運動最優秀賞受賞
- 教室の月平均気温差 -2.5°C
- 環境分野での取り組みでもあった
- 節電では庁舎でも実施





三、普及

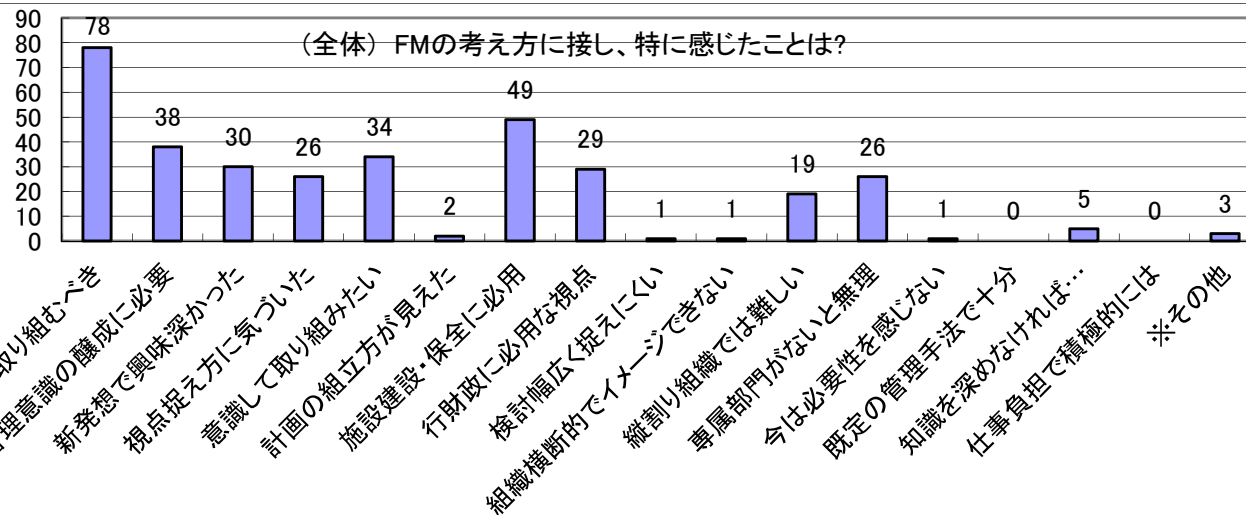
FMを推進するための啓発活動

本市職員・大阪府市町村営繕担当者対象のFM研修実施

- H22年予算が全くない状況での最初のFM活動
- FMの重要性・必要性等の理解促進
- 大阪府下でのより一層のFM普及
- 「佐倉市におけるファシリティマネジメントの取り組み」
 - ・平成22年11月24日(水)
 - ・貝塚市市民福祉センター 4階 大会議室
 - ・講師 佐倉市資産管理経営室 FM統括担当副主幹(当時) 池澤龍三氏
 - ・参加者 160名



三、普及



想像以上の手ごたえ

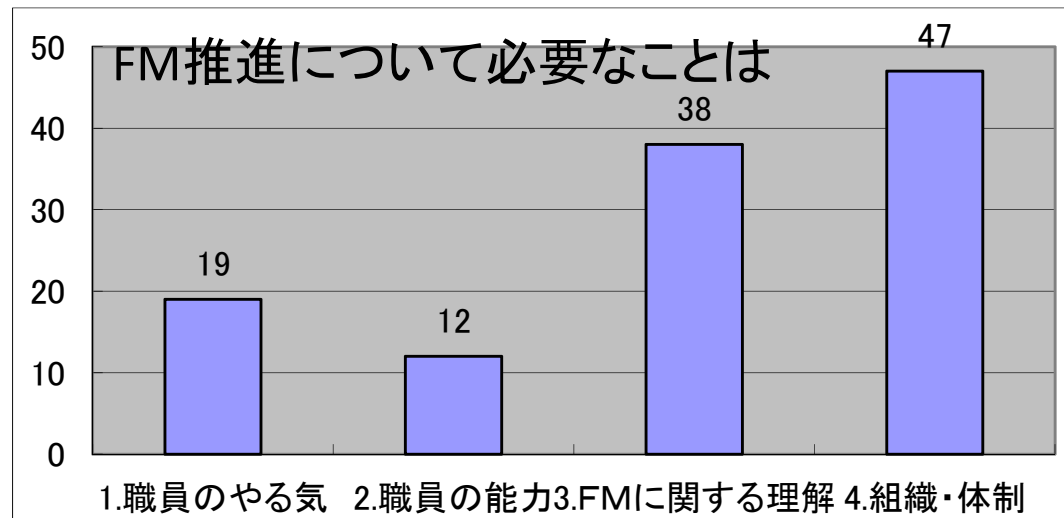


三、普及

管理職・施設管理者対象のFM研修実施

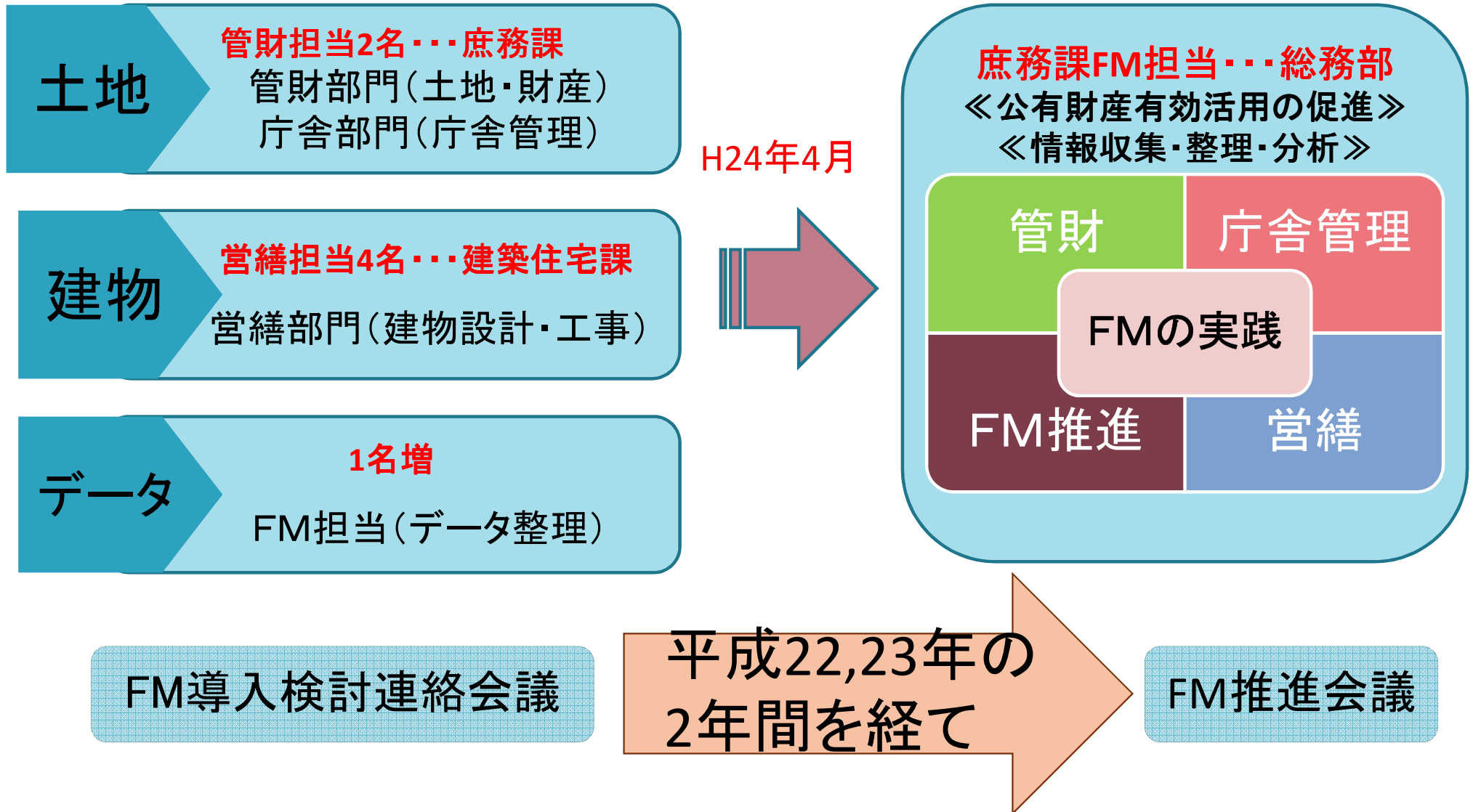
- H24年4月のFM本格導入に備えての研修
- 施設所有者としての責任感の自覚
- 「貝塚市の公共ファシリティマネジメント戦略」
 - ・平成24年2月28日(火)
 - ・職員会館多目的ホール
 - ・講師 (有)中津エフ. エム. コンサルティング
 - ・参加者 92名

代表取締役 中津元次





FM組織の創設





貝塚市の目指す3つのPPP

先進市の事例に貝塚市の思いをトッピング

流山市の進める2つのPPP

- 1つ目のPPP (Public Private Partnership: 官民連携) プロポーザル+デザインビルド
- 2つ目のPPP (Public Public Partnership: 官官連携) 全国の自治体とのネットワーク



貝塚市が実践したいPPP

- 3つ目のPPP (Personal Personal Partnership: 個個連携、人と人とのつながり)

貝塚市は顔の見えるFMで、あなたの
笑顔に徹底的にこだわります♡



1つ目のPPP:官民連携

財務、品質、供給の視点を持って、目の前
にあるFMから始める

公用車が走る広告塔に！ F1? いえいえ、FMです！

- 大阪府内の事業者を対象に募集
- 広告掲載期間 許可日から1年間(最長)
- 広告料1台3,000円(月額) 二社契約、一社交渉中



インターネット公有財産売却システムの導入
使えるものなら、売ってみろ！

- インターネットを利用し広く情報を周知する
- 多数の入札者を確保することにより、高い落札率、落札額が期待できる
- H24実績 動産(自動車、単車、物品等) **140,752円**
- 今年度は不動産(土地)売却予定
- 眠っている財産を掘り起こす

YAHOO! オークション
JAPAN



1つ目のPPP:官民連携

委託業務の**改革**、やるしかない！！

- 消防用設備維持点検、庁舎環境衛生、etc



「改革の経緯」

■ 委託業務の丸投げ

- ・ 委託業務は業者任せ

⇒ 仕様書や契約書は“**形**”だけのもの。

- ・ 契約書・仕様書の未熟さ

⇒ “**形**”だけになっているので、内容は簡単で未熟。





1つ目のPPP:官民連携

前例踏襲が当たり前のお役所仕事からの**脱却**！

- これまでは、改革するのは今じゃないといって後回しにしてきた
⇒ 本当にそれで良いのか？ 変化は悪なのか？

『変化は苦痛だ。だが、それは常に**常に必要**なものなのだ』

by カーライル



『やらぬなら オレらがやろう ホトトギス』

by KFM3



1つ目のPPP:官民連携

「悪徳業者に延髄斬り、仕様書にラリアット」

- 丸投げすると、業者の言いなり？
 - ・ 消防用設備点検での虚偽の報告
- 委託業者の質の向上

コストとパフォーマンスのバランス

■ 主な改正点

- ・ 設備データ作成の義務化(消防、自家用電気工作物)
⇒ プロの仕事はプロに任せる。
- ・ 資格証の提出を徹底
- ・ 不具合箇所、改善箇所の現場説明





1つ目のPPP:官民連携

「職員に闘魂注入」

■委託業務の監視

- ・丸投げの**禁止**！！

⇒丸投げにする職員側にも責任がある。



■職員の意識改革

- ・職員の意識**↑**⇒業者の質**↑**

仕事をするのは
(職員)人間

■委託業務チェックシートの導入

- ・業者の技術力、対応、姿勢等をチェックする
⇒基準点に満たない場合は、対象業者から除外

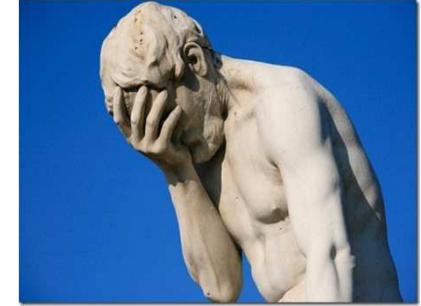
■施設は誰のもの？誰が利用するの？

- ・公共施設は、**市民**のものであり、利用するのも**市民**
⇒安全安心で快適に



1つ目のPPP:官民連携

「委託業務改革の失敗」



■仕様書の**未**完成

- ・各委託業務について規定している法の理解が不十分
⇒やって欲しい業務(**任意**)とやらなければならない業務(**義務**)



任意だとお願いするしかない。義務にするためには、仕様書や契約書に明記する必要がある。

■職員の**意識**の差

- ・施設管理者によって、委託業務の遂行に対する意識に差がある
⇒仕様書の精度を高めても、職員の意識が変わらなければ意味がない。



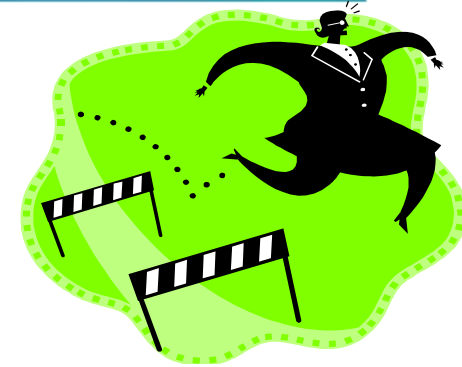
1つ目のPPP:官民連携

「今後の挑戦」

■未改革の委託業務

清掃業務

駐車場整理業務



■一括委託への挑戦

■公用車の管理改革

- ・車両の集中管理(台数の集約、公用車のリース化)
- ・メンテナンスの集中管理(メンテナンスの一括委託)



2つ目のPPP: 官官連携

あったらベター は なくてもオッケー！
～貝塚市と佐倉市の節電コラボ～

貝塚市と佐倉市の節電コラボレーション研修

- 節電の取り組みを職員に広く周知
- 佐倉市FM戦略の観点からの節電
- 貝塚市としての節電目標達成のための取り組み内容
- 「佐倉市における節電の取り組み」、「すぐできる！節電メニュー20」
 - ・平成24年5月29日(火)
 - ・貝塚市市民福祉センター 4階 大会議室
 - ・講師 佐倉市資産管理経営室 主幹 池澤龍三氏
 - 貝塚市総務部庶務課FM担当 主査 岸本彌和子
 - ・参加者 140名
- 研修の様子が翌日の読売新聞に掲載



2つ目のPPP:官官連携

・ 電力使用量の削減効果

平成24年6～8月合計電力使用量 1,517,244kwh (昨年同月使用量 1,626,393kwh)

《平成22年同月比》削減率: $\Delta 15.4\%$ 削減量: $\Delta 276,762\text{kwh}$

《平成23年同月比》削減率: $\Delta 6.7\%$ 削減量: $\Delta 109,149\text{kwh}$

〈参考〉1kwh=12円で効果額概算。3ヶ月間の効果額(昨年同月比) $\Delta 1,309,788\text{円}$

・ 「すぐできる! 節電メニュー20」の取組事例

1. 照明の間引き

FMチームが各施設に赴き、照度測定。基準照度を確保しながら、蛍光灯の間引きを実施

蛍光灯間引き一覧 (単位:本)			
庁舎本館・別館・第二別館・都市政策部分室	590	幼稚園	34
福祉関係施設	109	その他の教育施設	199
中学校	10	その他の施設	28
小学校	41	合計	1,011

2. ノー残業デーの実施

6月20日(水)より、毎週水曜日をノー残業デーとして周知、実施。

3. 始業前、ランチタイムの消灯

始業前・ランチタイムの消灯を徹底(窓口対応のある職場を除く)。

6月は周知のため、昼休みの館内アナウンスにて照明の消灯呼びかけを実施。

4. 給湯器の使用停止

本館、別館、第二別館の各階に設置されている電気式給湯器を6月より全て停止。



2つ目のPPP: 官官連携



ホーム > 政治

千葉から学ぶ大阪…役所の節電策あの手この手

ツイートする おすすめ 10 チェック 携帯に送る

特集 電力

昨夏、市の電力消費を前年度比で3割削減した千葉県佐倉市の担当者を招き、実践的な節電計画の進め方を学ぶ自治体職員向けの研修会が29日、大阪府貝塚市島中の市民福祉センターで開かれた。

15%超という大幅な節電を求められている夏場に備えて、府内22市町の庁舎管理担当者約150人が参加した。

貝塚市が職員研修のために企画し、府内の市町村にも参加を呼び掛けた。

講師を務めた佐倉市資産管理経営室の池澤龍三主幹は、病院と保育を除くあらゆる公的サービスについて「それは必要なことなのか」と根本から見直すことから始めたことと構えを説明し、取り組みの例を紹介した。

小中学校では、夏場の電力使用量のデータを分析した結果、プールの水の循環だけで学校全体の使用量の16%を占めていることが判明。水温が低くて授業で使えない日がある時期にはプール開きをせず、ぎりぎりまで遅らせたとした。

さらに、市役所内の冷蔵庫をチェックし、副市長用の冷蔵庫を本人の了承無しで撤去したと明かすと、参加者から笑いが上がった。一方、市民課や税務課など、来庁した市民が細かな文字を読む必要のある部署には、LED照明を導入するなど配慮が必要と強調した。

池澤主幹は「不平等感なしで大幅な節電を実現するためには、思いつきではなく、データを市職員や市民に開示し、理解を得ることが必要」と呼び掛けた。





2つ目のPPP: 官官連携

FM推進をイン・フォメーションからエクス・フォメーションへ

志を共にする自治体との連携

(エクス・フォメーション)

内部体制の確立

(イン・フォメーション)

FMとの出会い

(気づいた責任)

- 庁議決定を経てのFM施策の実施
- 施設にかかる施策策定の際のFM部門とのヒアリング

- iJAMP(時事通信社)やJFMAジャーナルへのFM取り組み状況掲載
- 千葉県FM研究部会、大阪府営繕主務者会議FM部会での意見交換
- 他市と連携して自治体等FM連絡会議大阪府地域会立上げ



3つ目のPPP: 人と人とのつながり

あなたの**笑顔**が見たいから、職員一丸となって
笑顔で頑張ります

保育士さんのペンキ屋さんによる**子ども**のための**塗装講習**

- 保育所屋根塗替え工事の職人さんが講師となって、お昼寝タイムに塗装講習
- 夢から覚めれば、きれいな保育所に大変身
- 第2弾は外壁ひび割れのコーキング研修を実施



踊る大**消防隊** **診療所**に突入せよ！

- 解体工事前に消防隊突入訓練の実施
- 消防本部と健康福祉部の横串
- 第2弾は民間病院で実施、官民連携に発展

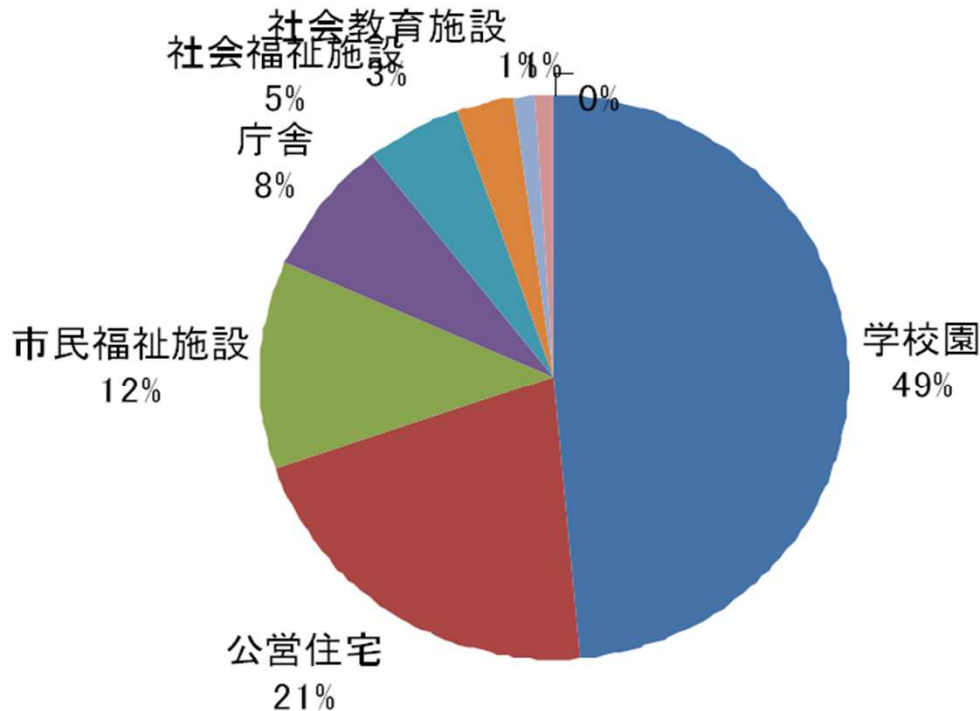




3つ目のPPP: 人と人とのつながり

貝塚市保有施設

求められているもの



建基法第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。



安全な施設である事



3つ目のPPP: 人と人とのつながり

ふじみ野市プール事故

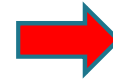
- プールの吸水口に当時7歳の児童が吸い込まれ死亡する事故が発生

原因

吸水口の防護柵が針金によって固定されていたが、何らかの要因により針金が外れ、それにより防護柵も外れた為。

問題点

業者への丸投げ→再委託
点検項目不備 →業務委託範囲外



業務委託≒全面委託



危険認識の希薄さないし欠如

担当課長(禁錮1年6月、執行猶予3年)

担当係長(禁錮1年、執行猶予3年)

委託業者社長(起訴猶予処分)

再委託業者、同現場管理者(略式起訴)

) 失職

前管理者(施設担当)・市長(総合調整権)・議会(予算の議決権)
等の責任はとわれていない



3つ目のPPP: 人と人とのつながり

しかし・・・

施設管理者

FM担当

施設が劣化及び設備の更新の必要性はわかっているが、予算がつかない。建物自体のどこが悪いのか不明なところもある。



つぶれたら 替えてくれるさ
ホトトギス

施設の現状を知り、公共施設から危険を除きたい。必要な施設に必要な予算付けをしてムダなお金を減らしたい。



早ければ ムダがはぶける
ホトトギス

点検をすればわかるさ
ホトトギス



3つ目のPPP: 人と人とのつながり

公共施設点検マニュアルの作成

近畿地方整備局営繕部保全指導・監督室長 植木 暁司氏監修



ならぬ



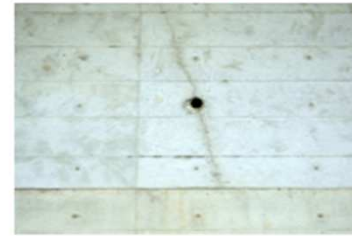


3つ目のPPP: 人と人とのつながり

点検マニュアルチェックシート (建築編)		【施設名称】					
		【点検者名】					
点検部位	建築物の取組	建築物外部 (施設含む)		屋上・屋階		建築物内部 (施設含む)	
		真鍮の取組	真鍮の取組	真鍮の取組	真鍮の取組	真鍮の取組	真鍮の取組
基礎		基礎					
周辺地盤と比較して或下又は隆起、き裂その他の損傷はないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンクリートブロック造(倉庫等)		コンクリートブロック造 (倉庫等)		コンクリートブロック造 (倉庫等)		コンクリートブロック造 (倉庫等)	
れんが、石等の仕上げ材に歪みやき裂、脱落、欠損、移動がないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
鉄骨造		鉄骨造		鉄骨造		鉄骨造	
鉄骨部の鉄骨等にさび等の腐食がないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
柱脚部のコンクリートに歪みやき裂がないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
柱、はり、筋かい及びアンカーボルトに歪みやき裂、さび等の腐食がないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋 コンクリート造		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋 コンクリート造		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋 コンクリート造	
鉄筋コンクリート造等のコンクリート部分に白華、さび、き裂、はく離、欠損等はないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
柱、はり、壁、床等のコンクリートに歪みやき裂がないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
屋根		屋根					
屋根の不陸、傾斜、陥没や舗装面又は舗装仕上げ材のはく離等の歪みやき裂はないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
排水に歪みや傾き、損傷はないか。また、排水状況は良好か。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
窓		窓					
雨水漏れや汚水漏れなど雨水や汚水が漏れ、また雨内の清掃状況は良好か。また雨に異常に水が溜まっているか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
雨ふた、マンホールなどがたつぎがないか。【目視】(多行確認)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
換気等		換気等					
換気口の歪みや傾き、き裂、はらみ等はないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
木製換気口のつまりはないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
門・扉		門・扉					
扉に歪みや傾き、又はでこぼこ等がないか。【目視】(親子)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
コンクリート、ブロック等の壁に歪みや傾き等の劣化、損傷あるいは傾き等はないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
扉裏フェンス及び基礎等に歪みや変形、破損、さび、腐食、ゆるみ、き裂、また門扉の作動状況に異常はないか。【目視】		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<別紙> 点検マニュアルチェックシート (現況写真)
(記入例) 部位 基礎

【施設名称】 本庁
【点検者名】 貝塚 ヒロシ



番号 1
撮影日時 2013年2月18日
撮影場所 北面基礎
措置状況 カラーコーン設置
立入禁止措置

対応予定 有 無 (有の場合は年度を記入)
25 年度 (修繕 工事)



番号 _____
撮影日時 _____
撮影場所 _____
措置状況 _____

対応予定 有 無 (有の場合は年度を記入)
年度 (修繕 工事)



番号 _____
撮影日時 _____
撮影場所 _____
措置状況 _____

対応予定 有 無 (有の場合は年度を記入)
年度 (修繕 工事)



番号 _____
撮影日時 _____
撮影場所 _____
措置状況 _____

対応予定 有 無 (有の場合は年度を記入)
年度 (修繕 工事)



3つ目のPPP: 人と人とのつながり

点検要領 建築編

<p>擁壁及び法面の損傷</p> <p>擁壁にはらみ（亀裂、損傷、傾斜）が生じている。</p> <p>水抜き穴の詰まりを確認する。大きい亀裂やはらみ、傾いたりしたら、人が近寄らないように縄張りなどの安全対策を講じる。</p> <p>改修工事等で穴あけ・はつりを行う必要がある場合は、十分に強度の検討を行う必要がある。</p> <p>擁壁（ようへき）とは、敷地に段差がある場合土砂が崩れないように設置している構造物。ブロック積みもの、コンクリート製のものがある。擁壁の裏面に水が溜まるとはらみや傾き、亀裂などを生じることがある。のり面に重いものを置くとはらみを生じることがある。</p>	
<p>敷地内の通路の損傷</p> <p>舗装が著しく沈下（隆起、亀裂、損傷）している。</p> <p>歩行人に危険が及ぶと予想される場合は、縄張りや注意書きなどして人が近寄らないようにする。</p> <p>砂礫の流出がないかを確認する。樹など地中埋設物の突出陥没が発生してれば危険なので縄張り注意書きを施す。</p> <p>沈下や亀裂を放置しておくとなりに大きくなるので、小さいうちに補修する。側溝の損傷による土の流出が原因となる場合がある。</p>	
<p>門及びへの損傷</p> <p>事故により棒、フェンスが壊れて（損傷、変形、ぐらつき）いる。</p> <p>棒、フェンスの損傷、変形箇所において危険性がある場合は、縄張りなどして人が近寄らないようにする。</p> <p>基礎部分の土が流れることがあるので注意する。</p> <p>棒、フェンスの設置にあたっては、高さや設置箇所について検討を行う。鉄筋が無い場合、控え柱、擁壁が無い場合転倒のおそれがあるので注意する。</p>	

21

用語解説 (建築編)

ア	<p>雨樋</p> <p>屋根やバルコニーに降った雨を集めて排水する管</p>	
カ	<p>アンカーボルト</p> <p>木材や鋼材といった構造部材、もしくは設備機器を固定するために、コンクリートに埋め込んで使用するボルト</p>	
サ	<p>笠木</p> <p>塀、手すり、パラベットの上部材</p>	
シ	<p>手動開放装置</p> <p>排煙窓を開放させるための操作器</p>	
セ	<p>シーリング</p> <p>建物の気密・水密性を高めるために隙間を充填している材料、外壁の日地の充填もこれで行う。</p>	
タ	<p>筋かい</p> <p>柱と柱の間に斜に入れて建築物の構造を補強する部材</p>	
チ	<p>側溝</p> <p>通路等の路面排水の為に道路端又は歩車道に設けられている溝</p>	
テ	<p>ケラップ</p> <p>建物上部(屋上等)へ上がる為の梯子</p>	

40



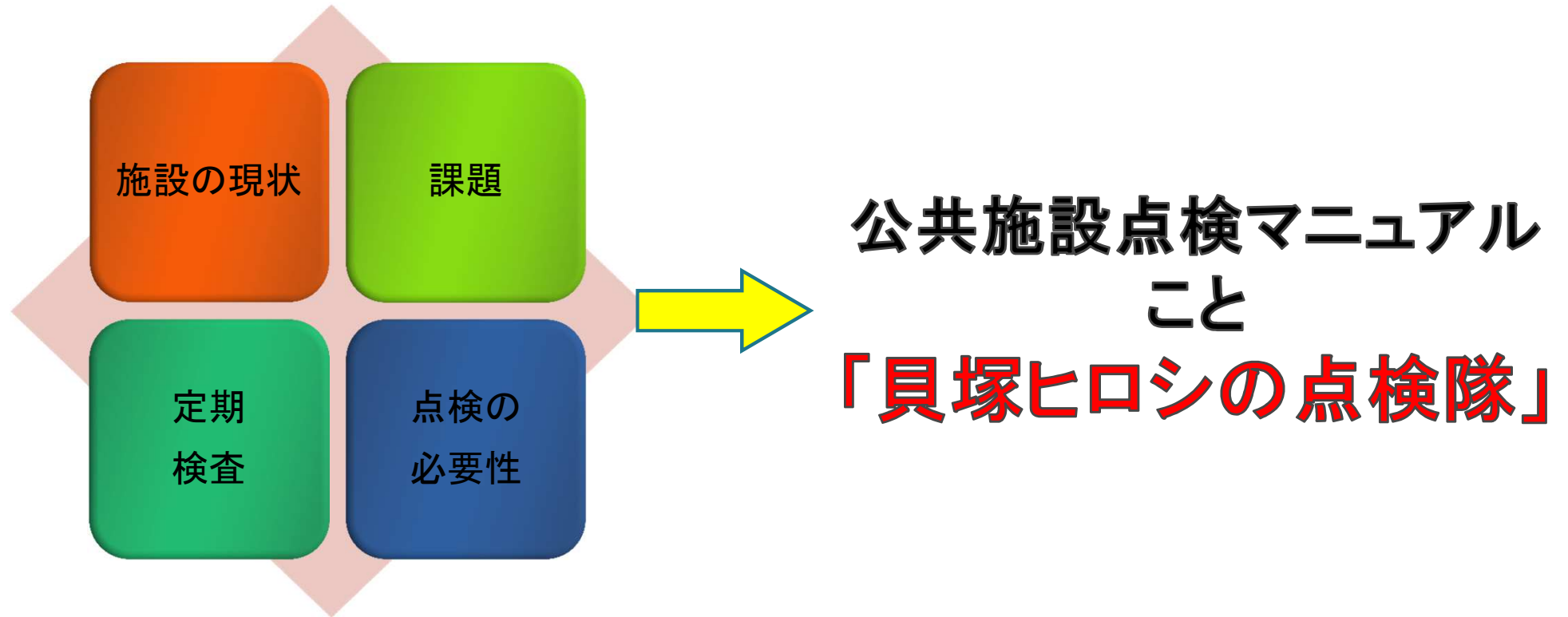
3つ目のPPP: 人と人とのつながり

公共施設点検マニュアル研修

平成25年2月18日

施設管理者対象『公共施設の長寿命化のために貝塚市ができること』研修の開催

講師: 近畿地方整備局営繕部保全指導・監督室長 植木 暁司氏





3つ目のPPP: 人と人とのつながり

公共施設点検マニュアル活用方法

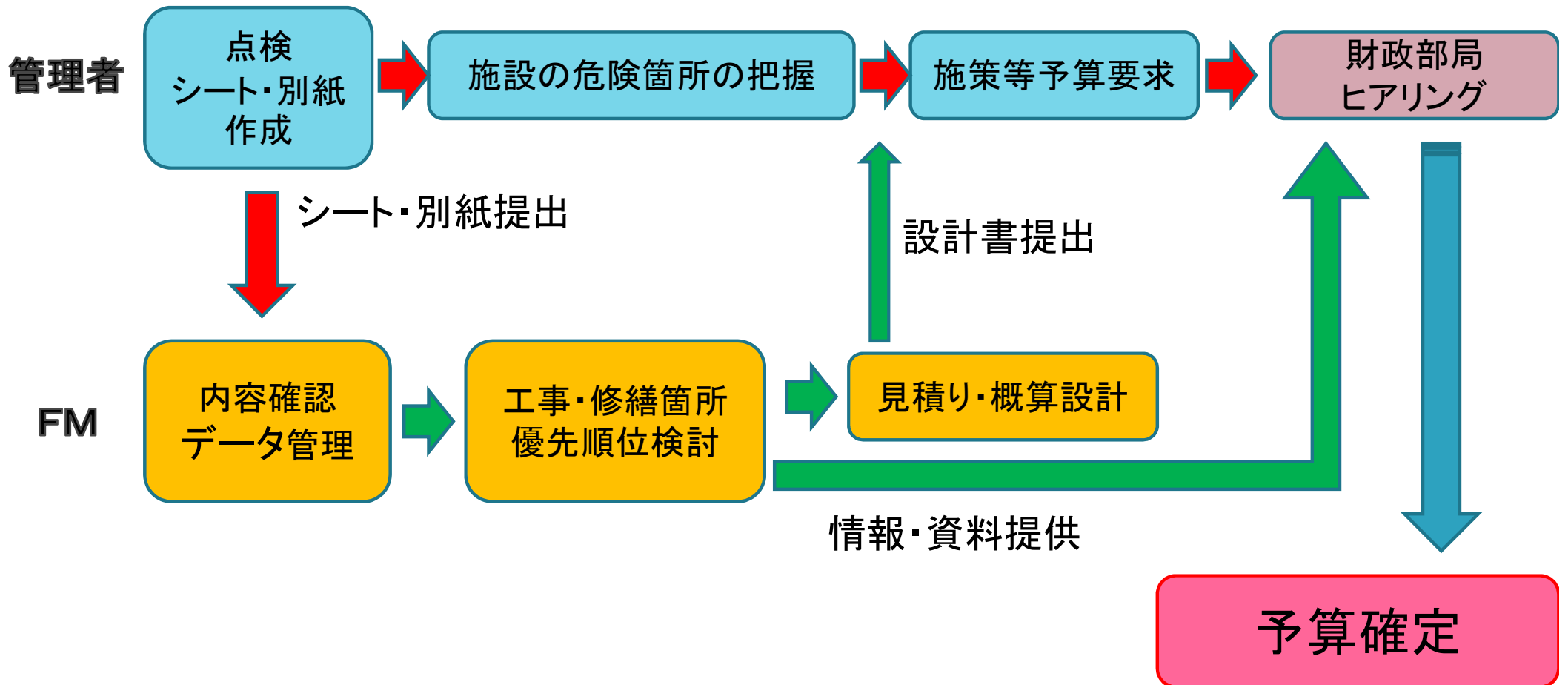
- 平成25年度より運用開始、チェックシート及び別紙の提出
- 毎年6・7月に各施設の点検の実施





3つ目のPPP: 人と人とのつながり

公共施設点検マニュアル運用について





3つ目のPPP: 人と人とのつながり

needsとwantsを見分ける

■needsを優先的に対応し、wantsはneedsとセットやwantsをまとめて対応するなどケース毎に検討をおこなう。

目標として

**施設で働く人々の不安を軽減し、
本来の業務に集中してもらえる。**



**施設利用者である市民の
満足度向上**



ホップからステップ

ホップ（平成22～24年度 **延髄斬り**の衝撃から3年）

まずは、行政が身を削って実践する



ステップ（平成25年度～？）

市民と行政が情報を共有し、共に貝塚の将来を考える



ジャンプ（いつやれる？絶対にやる！）

オール貝塚でFMを実践する



ステップ・バイ・ステップ

引き続き目の前にある先進事例のFMを実践

厳しい課題をだからこそ、楽しい話題で取り組む

- まずは今までやってきたことの振り返り
- そのうえで、先進自治体の事例を貝塚市で使えるようにアレンジ
- 今後の課題は施設総量の縮減など非常に厳しい課題ばかり
- 苦しい時こそ、歯を食いしばってでも笑顔で乗り切る

貝塚市は

TTP(徹底的にパクる)

を積極的に推進していきます！

日本全国の自治体様、怒らないでね♡



ステップ・バイ・ステップ

市民と行政が情報を共有し、共に貝塚市の将来を考える

データと共に現場を見せる

- 将来の貝塚市を担う子どもに現場を本気で見てもらう
- 校舎増築工事における工事現場の見学会の実施
- 各小学校庁舎見学の際に間引きした電灯、グリーンカーテンを子どもに説明
- 施設白書公表の前に、わかりやすい節電実績や点検の費用対効果などを発信



未来に対する思いを見せる

- FM推進のための基本構想作成
- FMは手段であって目的でない
- 方針を作ることが目的でない
- FMを推進していくうえで、貝塚市の向かいたい方向を検討
- 自分たちの身の丈に合った、実現しうる構想を自分たちで立てる





最後に

「公共施設・公共サービス は誰のため、何のため」



「市民の財産として地域に還す」



ご清聴ありがとうございました

◆お問合せ・ご感想

貝塚市総務部庶務課FM担当

貝塚市畠中1-17-1

TEL : 072-433-7212

FAX : 072-433-7511

E-mail : shomu@city.kaizuka.lg.jp