

「建築ストックの時代の公共建築の現況と課題に関する調査(2012)」の報告(概要)
—公共建築の現状とその管理について—

(一財) 建築保全センター 公共建築マネジメント研究センター

1 はじめに

厳しい財政状況や温暖化ガス排出抑制等のため、公共建築の長寿命化が求められていますが、施設情報、保全情報などに基づく的確で効率的な施設マネジメントを行うことが重要となります。

建築保全センターでは、公共建築のストックの現状とその運用・利用に関する諸課題を把握し、そのニーズに合致した技術開発や関係方面に対する普及啓発を行う必要があると認識し4年前より本調査を実施し、毎年、地方公共団体へ簡易なベンチマークのデータとしてフィードバック等を行っています。

2 調査の概要

1) 目的と内容

公共建築ストックの現状把握を目的に、表1に示す内容に関するアンケート調査(8月3日～9月28日)を実施しました。昨年の調査との相違点は、エネルギー使用量等について、2年に渡り庁舎、学校等の調査を行い、大体の傾向がつかめましたので、今回は省略させていただきました点です。調査結果の概要について報告させていただきます。

(1) 公共建築の管理担当組織等について
(2) 長期計画について
(3) 予算について
(4) 施設管理について

1 調査内容

2) 回答状況

47都道府県、19政令指定都市、東京23区(東京特別区)、767市(政令指定都市以外)の合計857の地方公共団体へ調査票等を電子メールにて送付し、合計316の回答を受け、全体の回答率は約36.9%でした。エネルギー関係の調査は省略しましたが、昨年の調査に比べると少し低い回答率でした。(図

1)

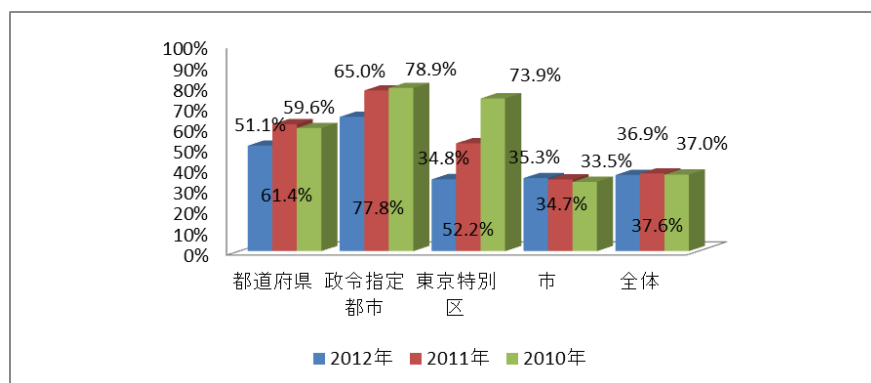


図1 アンケート調査の回答率

3 調査の結果

1) 公共建築の管理担当組織等について

財産管理、施設管理、施設の劣化状況の把握等を担当する部署については、図2のとおりです。

財産管理を目的とする台帳については、団体全体で69%が総括的に管理され、9割以上が管財担当部署での総括的な管理となります。

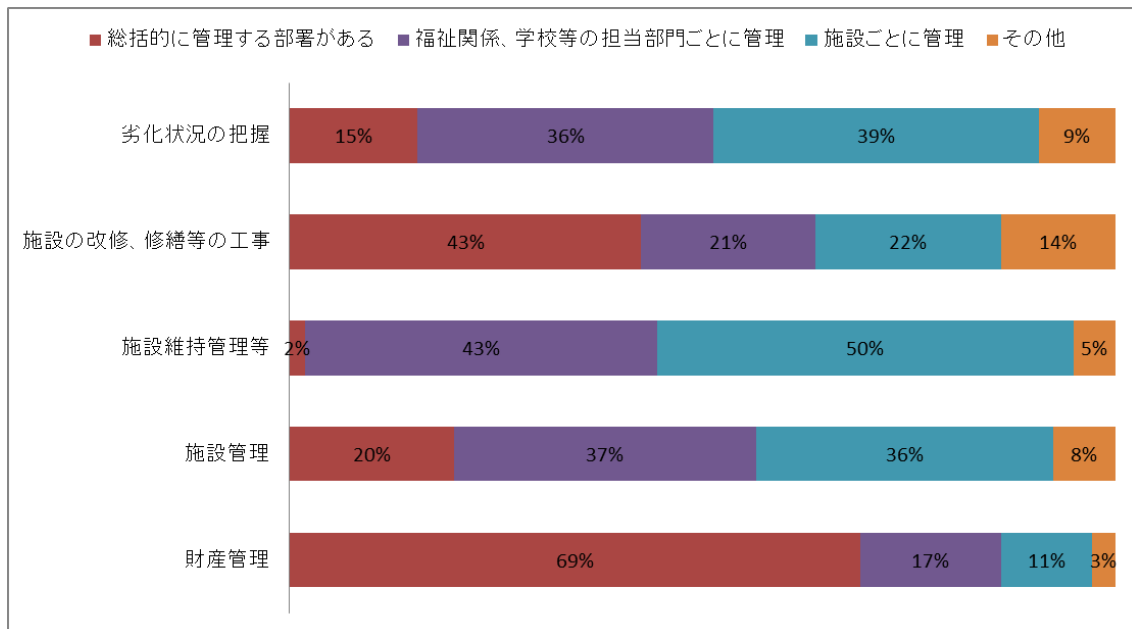


図2 財産管理、施設管理等の担当部署

施設管理を目的とする台帳（面積・構造データ、図面など）については、「担当部門ごと」と「施設ごと」の割合が多く、「総括的に管理する部署がある」は20%で、「財産管理台帳の総括管理する部署がある」の69%とは明らかに違った結果になっています。「施設ごとに管理」の割合が高いということは建物情報が分散していると考えられ、他の施設のデータとの比較が難しい状況であると思います。

施設の維持管理、清掃等の業務の具体的な内容（仕様書作成・積算等）については、「施設ごと」が50%、「担当部門ごと」が43%になっています。維持管理、清掃等は施設ごとに業務条件が異なり比較は難しいかもしれませんが、業務品質を考えると、部門ごと等で一括して管理することにより、品質が一定になると考えられます。

施設の改修、修繕工事（補修・小修繕は除く）の技術的な内容（仕様書作成・積算等）については、43%の地方公共団体で「総括的に管理する部署がある」となり、内訳は9割以上で営繕担当組織が一括で管理しています。しかし、「担当部門ごと」、「施設ごと」もそれぞれ20%以上あります。各々の施設で管理していることとなりますので、改修水準等がどのように決められているのか、興味のあるところです。

施設の劣化状況の把握について、「総括的に管理する部署がある」15%、「担当部署ごと」36%、「施設ごと」が39%ですが、全体の比率は「施設管理台帳の総括する部署がある」とほぼ同じで、同様に前述のことが言えると考えます。

各担当組織・担当部局における建築関係の技術者（電気設備・機械設備担当を含む）が存在する割合は、

図3のとおりです。予算管理を担当する機会が多い財政・会計担当組織ですが、あまりいないという状況です。政令指定都市の場合、財政・会計担当組織以外では在籍している割合が半分以上で様々な部署でいろいろな役割をしていることがわかります。技術的な内容や施設の劣化状況の把握を主に担当している営繕担当組織や学校、住宅等の担当組織・担当部局においては、技術者の配置が重視されていることがわかります。

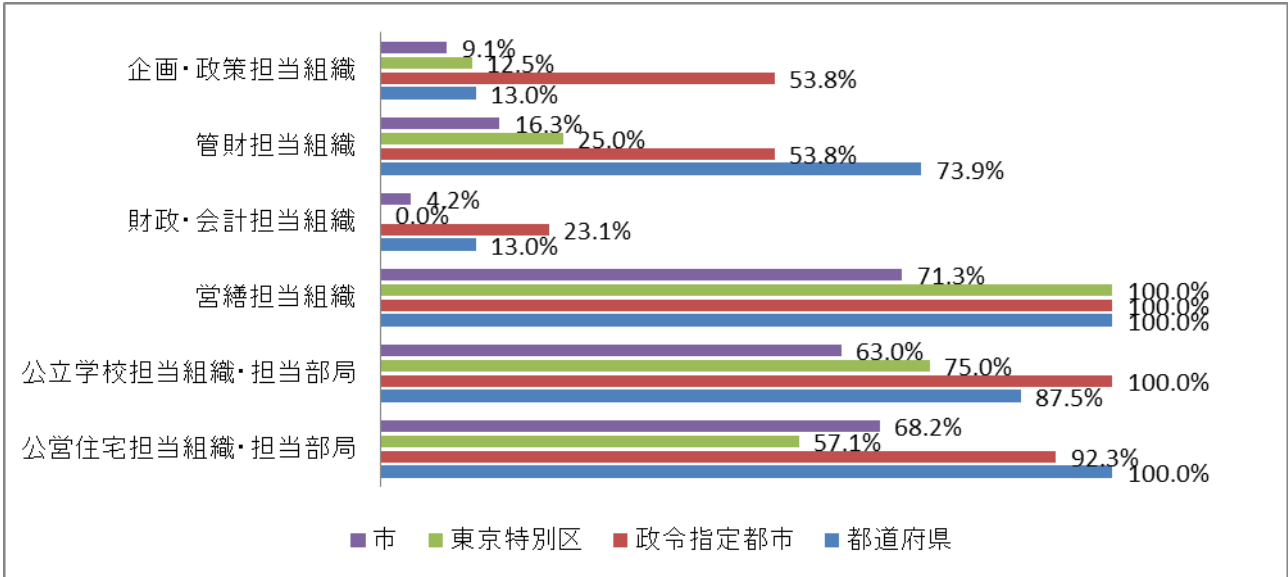


図3 建築関係の技術者がいる割合

2) 長期修繕計画等について

施設の長期修繕計画・建替え計画など、今後の施設の施設戦略について中心となる部署の有無は、図4のとおりです。

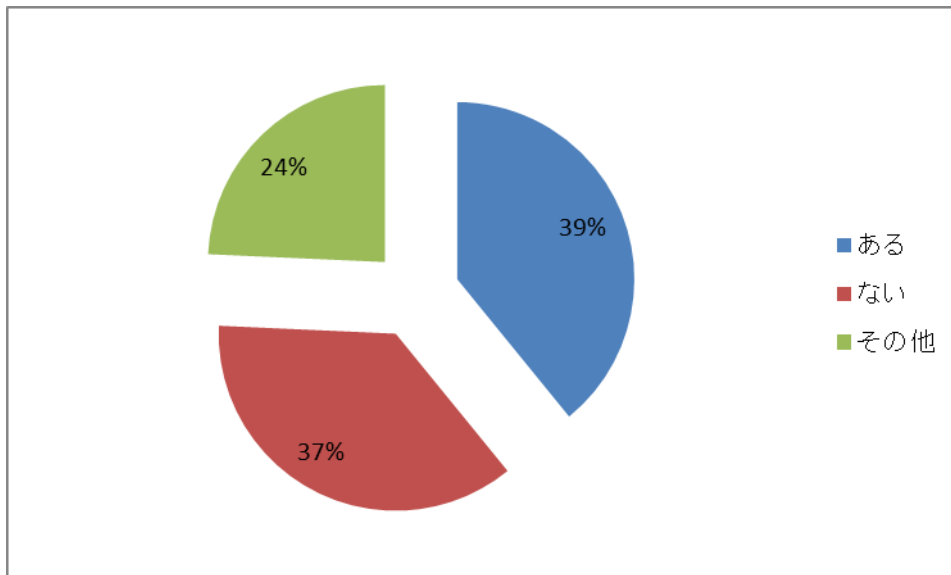


図4 今後の施設戦略について（部門の有無）

「ある」が39%、「ない」が37%でほとんど同じ割合になりますが、その他の内容は「それぞれの部局ごと」という内容で、これを「中心となる部署はない」と考えた場合、「ない」は合わせて61%になります。これより、長期計画、建替計画については、6割の団体が「個々に」または「プロジェクトごと」に計画していると考えられます。

将来予想される施設の改修、建替え等に備えた対応状況は、図5のとおりです。

「特に対策をとっていない」は、154団体に対して、何らかの対策と取っている団体の合計数が128で、積極的な対策はとられていないのが現状だとわかります。

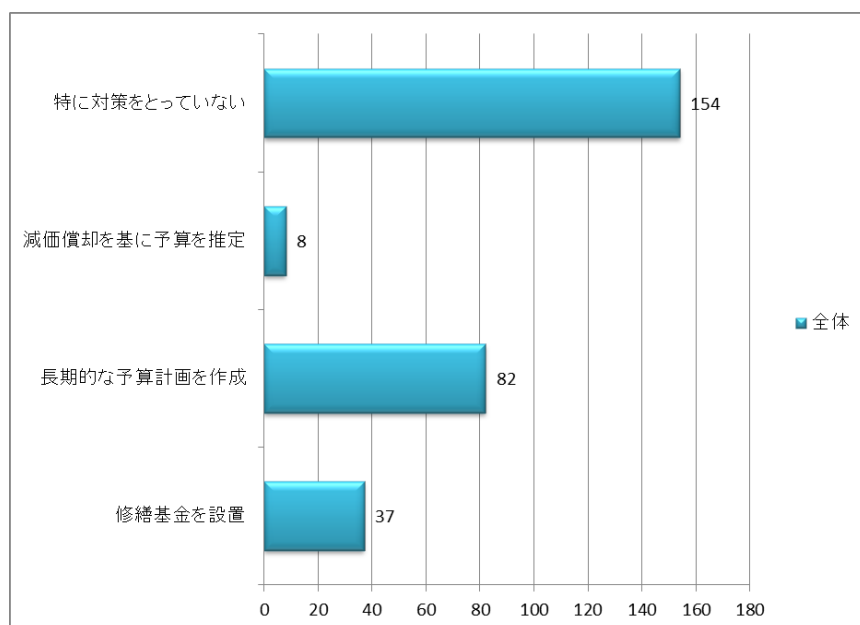


図5 将来予想される改修、建替え等への対応状況

3) 予算について

建築関連予算について、前年度との比較の割合は、図6のとおりです。

減少の割合は昨年度より小さく、増加の割合は大きくなっています。また、横ばいの割合は昨年度とほとんど同じですので、全体的には増加傾向であるということになります。

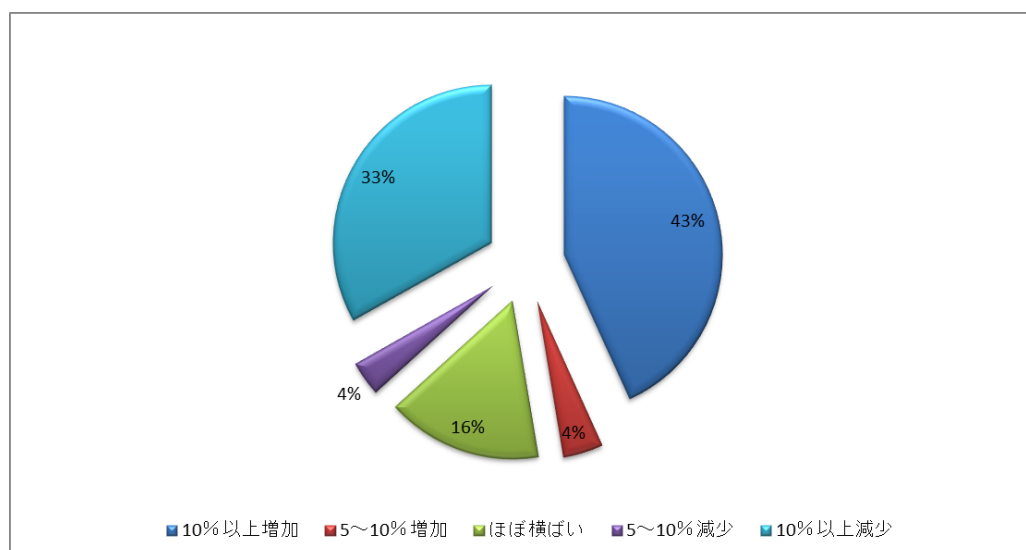


図6 建築関連予算に占める改修・修繕費の割合

改修、修繕に関する予算を行政財産面積総計で除した額は、図7の通りです。データは行政財産面積総計に対する平均値で、全ての建物が修繕を行っているものではなく、修繕内容、規模も不明です。

行政財産面積が大きくなると、㎡当たりの修繕費は低い傾向にあり、72%の団体が2,000円までに

多く分布しています。

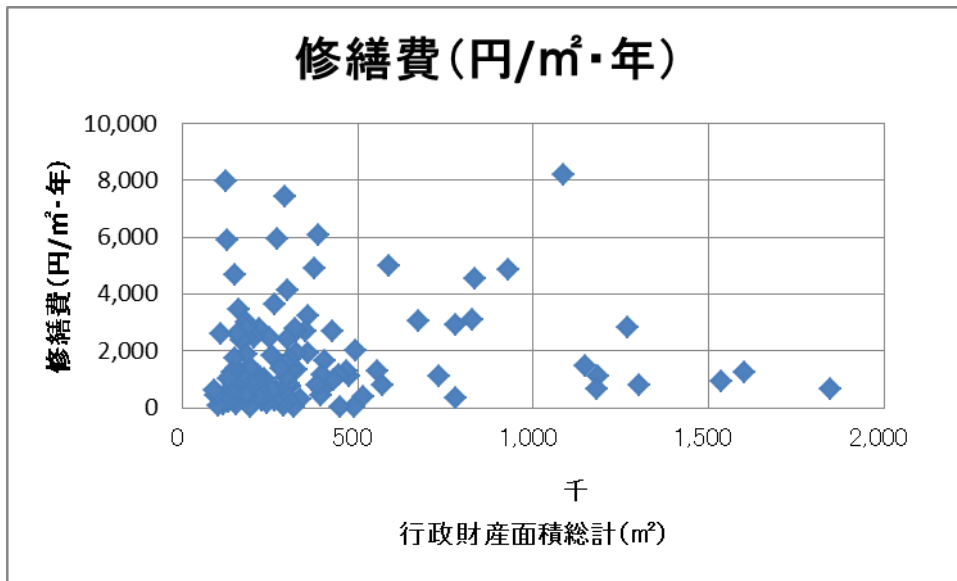


図7 市の修繕費 (円/m²・年)

維持管理費予算を行政財産面積総計で除した額は、図8の通りです。データ条件は図7と同様です。さらに、大規模庁舎のみの運転監視業務、警備業務等が含まれています。70%の団体が2,000円までに多く分布しています。

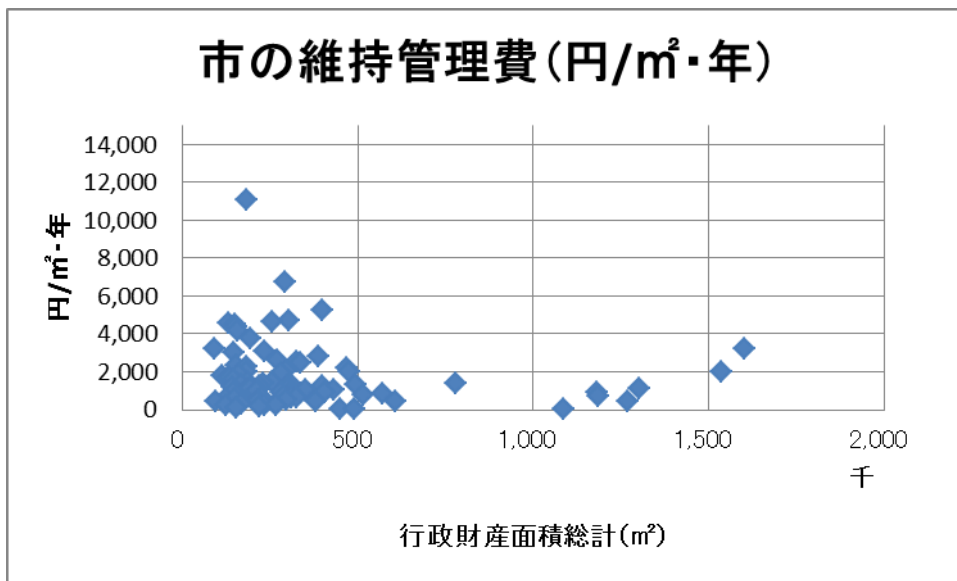


図8 市の維持管理費 (円/m²・年)

4) 施設管理について

施設の面積、構造、完成年次に関するデータは、図9のとおりです。「ほぼ全施設について整理済み」、「8割以上の施設について整理済み」、「整理作業中」をあわせると85%になり、整理の状況は良好といえると思います。

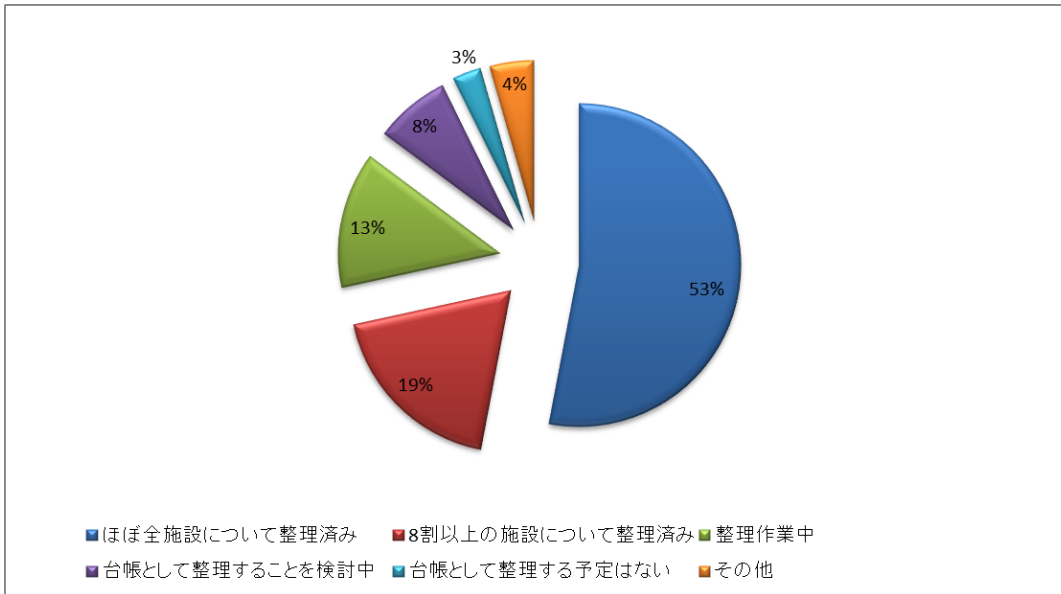


図9 面積、構造等に関するデータの整理状況

施設の工事費、改修履歴に関するデータの整理状況は、図10のとおりです。

「ほぼ全施設について整理済み」と「8割以上整理済」、「整理作業中」をあわせると42%になり、図9の延べ面積、構造等の整理状況の半分程になります。また、「台帳として整理する予定がない」という割合は図9の3%に比べ、21%と大きな割合になっています。これらより、データ整理状況は延べ面積と工事履歴が連動したまとめ方にはなっていない状況だと考えられます。

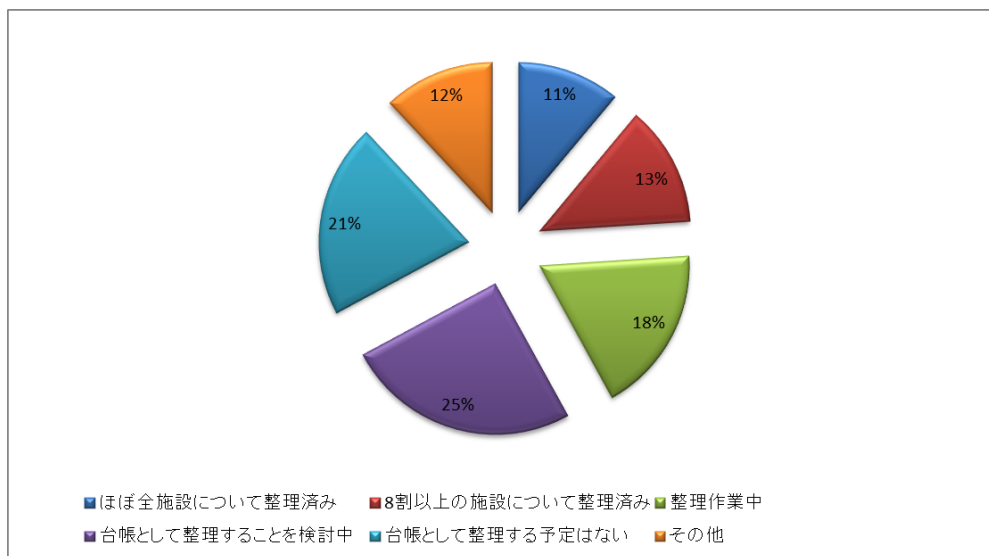


図10 工事費、改修履歴に関するデータの整理状況

施設ごとの光熱水費、維持管理費、入居職員数、利用者数、劣化状況の把握、耐震性能、アスベストの使用状況の把握状況は、図11のとおりです。一括で把握しているパーセントが高いのは、専門的分野ということなのか、社会的問題ということが理由なのか「アスベスト」、「耐震性能」になります。各々30%以上の団体が一括把握をされている結果になります。担当部局・担当組織ごと一括把握というパーセントが高いのは「光熱水費」、「維持管理費」、「入居職員人数」という順番で、「施設ごとに把握している」パ

一セントが高いのは、「利用者数」、「維持管理費」、「光熱水費」という順番でした。

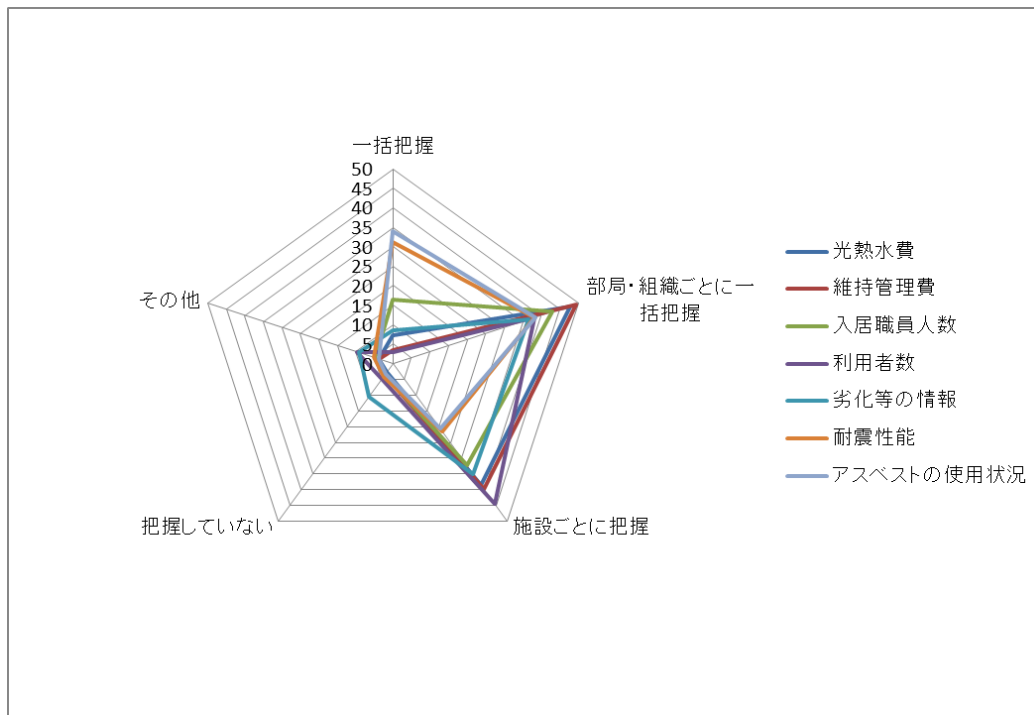


図11 光熱水費等のデータの整理状況

以上より、「維持管理費」と「光熱水費」については、50%弱の団体が部局・組織ごと一括把握、40%以上の団体が施設ごとに把握していることがわかります。また、「劣化等の情報」については、「部局・組織ごと一括把握」または「施設ごとに把握」という団体が各々35%以上になっています。

5) 施設白書の作成について

施設白書あるいは施設マネジメント白書の作成状況を図12に示します。

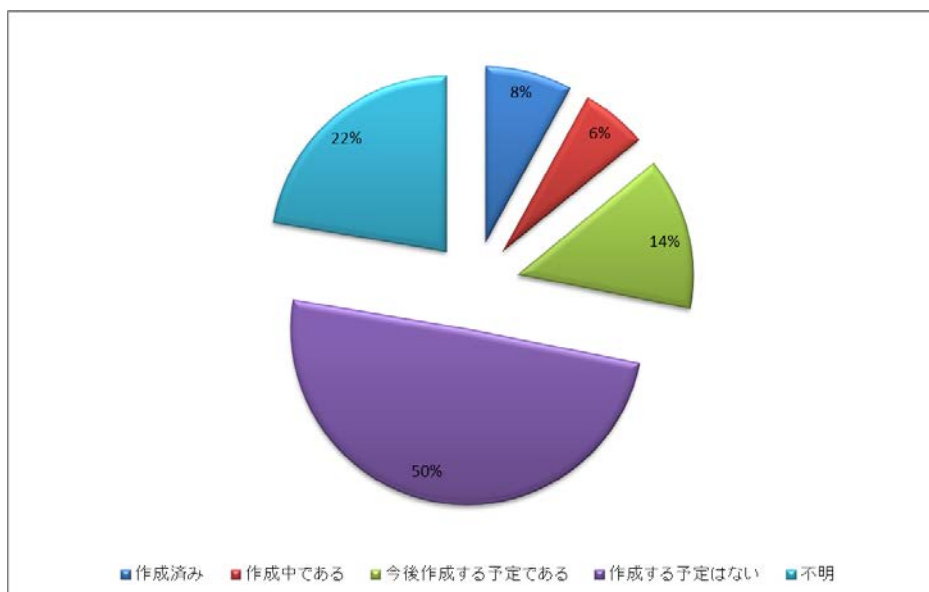


図12 施設白書の作成について

「作成済み」、「作成中」、「今後作成予定」をあわせると28%になり、また、「作成する予定がない」

が50%という結果になっています。「不明」という回答が22%ありましたが、アンケートを伺った部署では把握が出来なかったか、作成意義に達していないといった理由が想定できます。「作成済」は作成期間を、「作成中」は完成予定年を聞いていますが、どちらも作成期間は1年が最も多い回答になっています。白書の作成は、施設データの整理、光熱水費、利用状況等の把握の作業が出来ていないと難しいので、ここまでのアンケート結果がそのまま低いパーセントの結果と考えます。

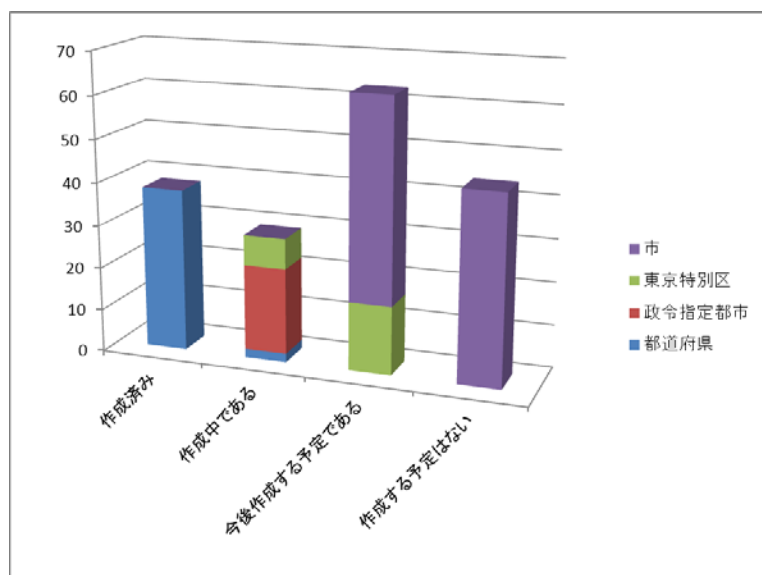


図 13 人口一人あたりの学校の面積

事業継続計画（BCP）の作成状況を図 13 に示します。

「作成済み」は都道府県の回答が全てになり、「作成中である」は政令指定都市が70%を占め、「今後作成する予定である」は市が約75%を占めています。県とか市とかの大きな団体別で進捗状況に傾向が現れています。

人口一人あたりの行政財産の面積を図 14 に示します。人口が少ない市ほど、1人あたりの床面積は広いという傾向が見られます。この図は、各自治体において、同じような人口規模の都市との比較などにより、余剰がありそうか否か検討する際の目安等に利用できるものと考えています。

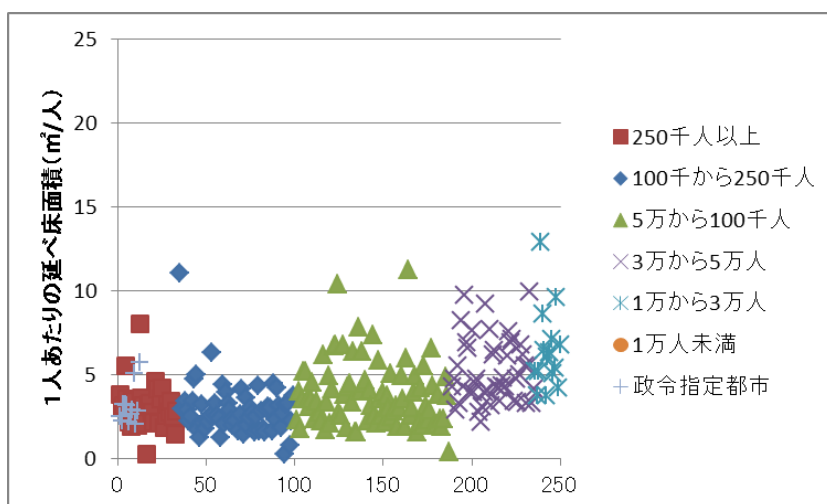


図 14 人口一人あたりの行政財産の面積

問合せ先

一般財団法人 建築保全センター

research@bmmc.or.jp