

「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(2013)」の概要報告

(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

公共建築ストックの諸問題として、①人口の減少、少子高齢化、②急速な市町村合併、③厳しい財政状況、④施設ニーズの多様化、⑤施設用途とニーズのミスマッチ、⑥老朽化による大規模修繕の必要性等の様々な要因が挙げられ、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実施する方法として、まずは組織全体で取り組む体制作りと管理範囲の明確化、そのための一元的なデータ管理と重要情報の共有化による、各種計画書等の作成が必要となります。

(一財) 建築保全センターでは、公共建築のストックの現状把握とその運用・利用に関する諸問題を把握し、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、5年前より本調査を実施しているところです。

2 調査の概要

1) 目的と内容

公共建築ストックの現状と諸問題の把握を目的に、次の6項目について調査しました。

- I. 各業務の管理担当組織と管理状況等について
- II. 各種データの把握と取りまとめ方法について
- III. 予算計画について
- IV. 各種計画書等の作成状況について
- V. アプリケーションソフトの種類と今後の方策について
- VI. 所有する施設数及び合計延べ面積について

本概要報告では、I、II、IVについての調査結果のうち、全体傾向のみを抜粋して報告させていただきます。

2) 回答状況

表1に示す合計859の地方公共団体へ調査票等を電子メールにて発送し、合計356の回答を受領し、全体の回収率は約41%となりました。紙面を借りてお礼申し上げます。

表1 アンケート調査の回答状況

	都道府県	政令指定都市	東京特別区	市	合計
発送数	47	20	23	769	859
受領数	33	13	13	297	356
回収率	70%	65%	57%	39%	41%

3 調査・分析の結果

1) データ分析について

アンケート結果を各設問について、次の3つのパターンで分析を行いました。

①アンケート総数を項目ごとに区分した傾向→

【項目区分別】

②全体項目を表1の地方公共団体区分ごと（さらに「市」を中核市・特例市、中都市、小都市の3つに区分^{*1}した傾向→【地方公共団体区分別】

③全体項目を「市、政令指定都市の310団体」を、合併の有無や形態ごとに①新設合併、②編入合併、

③非合併に区分^{*2}した傾向→【合併区分別】

2) 各業務の管理担当組織と管理状況等について

①財産管理のための台帳管理業務、②施設管理のための台帳管理業務、③改修・修繕工事（補修・小規模修繕を除く）の発注のための仕様書作成等業務、④維持管理・清掃業務等の発注業務、の4項目の各業務の管理担当組織と管理状況について聞いています。回答は、①特定組織で総括的に管理、②担当部門ごとに管理、③施設ごとに管理、を選択していただいています。

財産管理台帳は建物・土地・備品など公有財産管理のためのものであり、施設管理台帳は、各施設の諸元・履歴・管理運営状況・コスト情報などを記載するもので、今後の建物の維持管理や、保全整備のための基礎資料となるものです。

項目区分別においては図1に示すとおり、財産管理台帳管理業務は76%が総括的に管理されているのに対し、その他の項目は主に担当部門ごとの管理となっており、特に維持管理・清掃等の発注業務の総括的管理はわずか6%となっています。また、施設管理台帳、改修・修繕工事の仕様書作成業務及び維持管理・清掃等の発注業務については、主に担当部門ごとであるため、改修・修繕工事の仕様や維持管理・清掃業務の水準のバランスや、全体の予算配分等を含めた適正化を図るためにも、いずれかの組織が一元的に統一的な視点でチェックする仕組みが必要であると思われます。

地方公共団体区分別においては図2に示すとおり、全体では統括的に管理が37%であり、東京特別区では58%となっています。一方、都市の規模が小さいほど担当部門ごとに管理の割合が高くなっていく傾向にあります。

合併区分別においては図3に示すとおり、合併の有無や形態では非合併と比較しても特に大きな違いは見られず、現調査時では合併による管理担

当組織の不在や管理状況の混乱等は生じていないと思われま

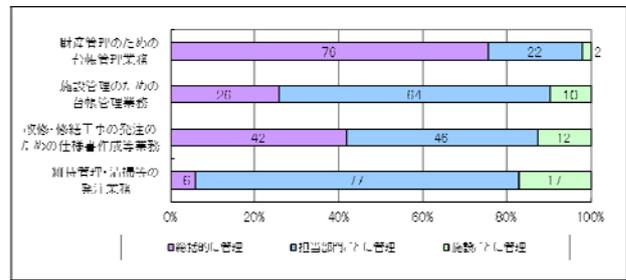


図1 各業務の管理担当組織と管理状況等【項目区分別】

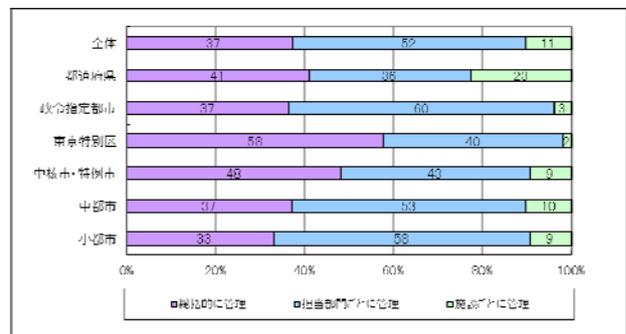


図2 各業務の管理担当組織と管理状況等【地方公共団体区分別】

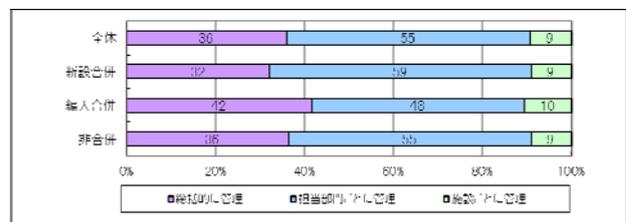


図3 各業務の管理担当組織と管理状況等【合併区分別】

3) 各種データの把握と取りまとめ方法について

①延べ面積・構造種別・完成年、②耐震性能、③入居職員数、④利用者数、⑤施設の劣化状況、⑥工事費・改修履歴、⑦光熱水費、⑧維持管理費の8項目のデータの把握状況について聞いております。回答は、①一括で把握、②担当部門ごとに把握・③施設ごとに把握、④把握していないを選択していただいております、項目区分別を図4に示します。

延べ面積・構造種別・完成年は、一括で把握の割合が担当部門・施設ごとの割合をやや上回っており、新築・増築時や大規模修繕時における一過性の入力データのためか、一括で把握されている割合が高いのではと思われます。

耐震性能は、一括で把握が 35%で、担当部門・施設ごとが 55%となっており、施設の資産価値や安全性の全体評価、改修計画作成の優先順位などの決定が、比較的困難な状態にあるのではないかと考えられます。

入居職員数は、一括で把握が 23%で、担当部門・施設ごとが 50%、把握していないが 27%となっており、施設規模の適正化や複合・集約、統廃合といった全体評価が、比較的困難な状態にあるのではないかと考えられます。

利用者数は、一括で把握がわずか 5%、担当部門・施設ごとが 67%、把握していないが 28%となっており、一括で把握の割合が、他の項目と比べて著しく低くなっているため、施設の利用度や移転、統廃合、用途変更といった全体評価が、さらに困難な状態ではないかと考えられます。

施設の劣化状況は、一括で把握が 15%、担当部門・施設ごとが 44%、把握していないが 41%であることから、変化する施設の劣化状況と改修や建て替え計画との連携が、まだまだ不十分ではないかと考えられます。

工事費・改修履歴は、一括で把握が 19%、担当部門・施設ごとが 50%、把握していないが 31%であることから、改修の費用対効果などのフォローアップなどが、比較的困難ではないかと考えられます。

光熱水費は、一括で把握が 13%、担当部門・施設ごとが 68%、把握していないは 19%であることから、経常経費の記録といった側面だけでなく、光熱水費の削減、省エネ改修方策への活用の検討も必要かと考えられます。

維持管理費は、一括で把握はわずか 6%、担当部門・施設ごとは 65%、把握していないは 29%と他の項目に比べて著しく低くなっています。光熱水費と同様に単なる経常経費にとらえるのではなく、維持管理費の削減、資産価値の向上、長寿命化方策への活用の検討も必要かと考えられます。

地方公共団体区分別においては図 5 に示すとおり、一括で把握が 21%、担当部門・施設ごとが 55%、把握していないが 23%となっており、政令指定都市、東京特別区、中核市・特例市では一括で把握が 30%を超えますが、中・小都市ほど一括で把握の割合が低下していきます。

合併区分別においては図 6 に示すとおり、管理担当組織等と同様に合併の有無や形態には非合併と比較しても特に影響は見られず、現時点では合併によるデータ把握の方法や混乱は生じていないと考えられます。

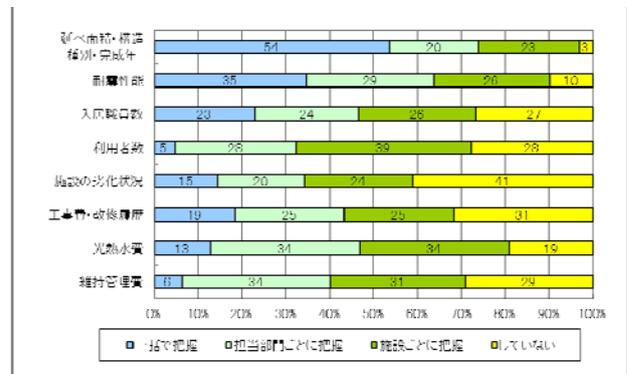


図4 各種データの把握状況 【項目区分別】

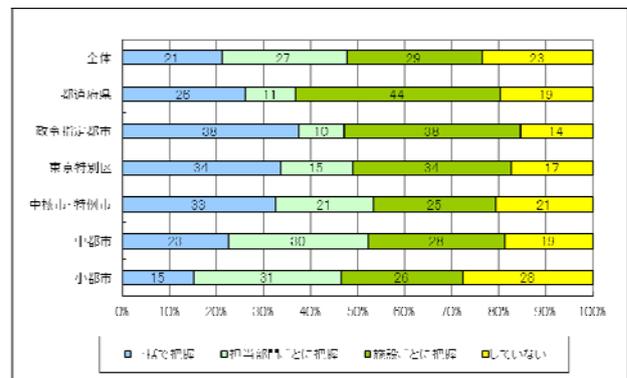


図5 各種データの把握状況 【地方公共団体区分別】

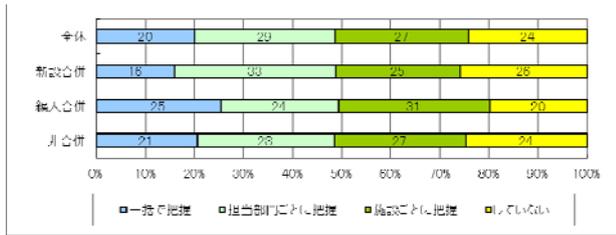


図6 各種データの把握状況【合併区分別】

また、前述の8項目において把握しているデータの種類の聞いています。回答は、①電子データ、②電子データと紙ベースの併用、③紙ベース、を選択してもらっています。

項目区別は図7に示すとおり、全体的には電子データが33%、電子データと紙ベースの併用が58%、紙ベースが8%ということであり、半数が電子データと紙ベースの併用でデータの把握を行っていることになり、まだまだ紙ベースのみでの把握もあることがわかります。また、図4に示した各種データの把握状況と比較すると各種データの種類における各項目区別の差は少ないことから、データの電子化の傾向はデータ種類や把握状況の違いには相関がない結果となっています。

地方公共団体区別は図8に示すとおり、政令指定都市、特別区、中核市・特例市は、40%以上が電子化されている一方、都市の規模が小さいほど、まだまだ電子化が進んでいないという現状も見受けられます。

合併区別においては図9に示すとおり、各種データの把握状況等と同様に、合併の有無や形態には非合併と比較しても特に影響は見られず、電子化への移行については変わらないと思われま

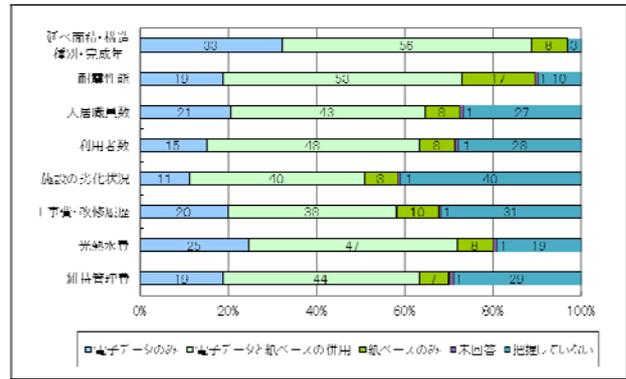


図7 各種データの種類【項目区分別】

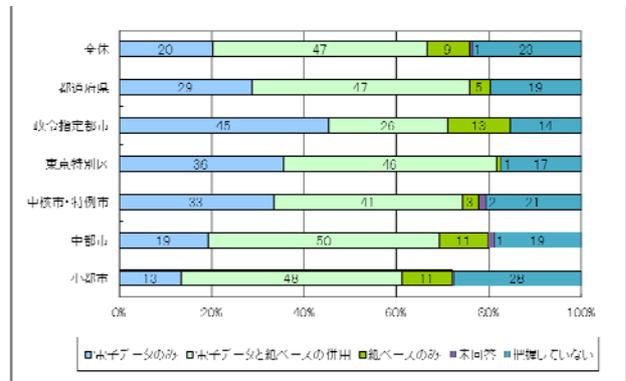


図8 各種データの種類【地方公共団体区分別】

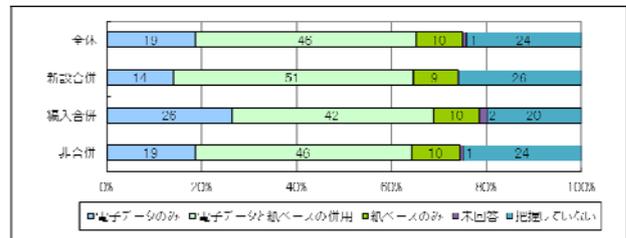


図9 各種データの種類【合併区分別】

3) 各種計画書等の作成状況について

①FM（ファシリティーマネジメント）推進基本方針または施設再配置計画、②施設白書、③中長期修繕（保全）計画、④事業継続計画（BCP）の4項目の計画書等の作成状況について聞いています。回答は、①作成済みまたは作成中、②今後作成予定、③作成予定なし、④わからない、を選択していただいております。項目区別を図10に示します。

FM推進基本方針は、建築ストックをファシリ

テーママネジメントの対象として、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ものであり、施設再配置計画は、中長期的視点から公共施設の適正な配置と効率的な管理運営を実現し、必要性の高い公共施設サービスを将来に渡り持続可能なものにするためのものです。作成状況については、作成済みまたは作成中は20%でしたが、作成予定はないが33%、わからない（作成方針を決めかねている、未検討）が22%となります。

施設白書は、公共施設整備方針の基礎データなどを様々な観点から現状を整理し、取組みの方向性と具体的な目標を示したもので、作成状況については、作成済みまたは作成中は23%、作成予定がないが49%、わからないが15%となります。

中長期修繕計画は、建築ストックを出来るだけ効率的に修繕することにより、安全を確保しながら良好な状態に保ちつつ長寿命化し、中長期に渡って有効活用する計画で、作成状況については、作成済みまたは作成中は40%となります。また、わからないとの回答はほとんどないことから、作成の有無などの検討は既に済んでおり、方針は決定済みと言えます。

事業継続計画とは、震災など予期せぬ事態が発生した場合でも、生命・財産を守り、短期間で重要な機能を再開し、行政サービスの提供を維持する計画で、作成状況については、作成済みまたは作成中は28%となります。

地方公共団体区別では図11に示すとおり、作成済みまたは作成中は、政令指定都市、東京特別区、中核市・特例市は30%を超えるのに対して、都市の規模が小さいほど作成率は低下していき、作成予定はない割合が高くなっていきます。

合併区別では図12に示すとおり、作成済みま

たは作成中の割合は、新設合併では作成率が大幅に低下します。管理担当部署や各種データの把握状況と取りまとめ方法の回答では見られなかったのですが、次の段階である各種計画書作成については、合併の影響が現れているのではないかと考えられます。

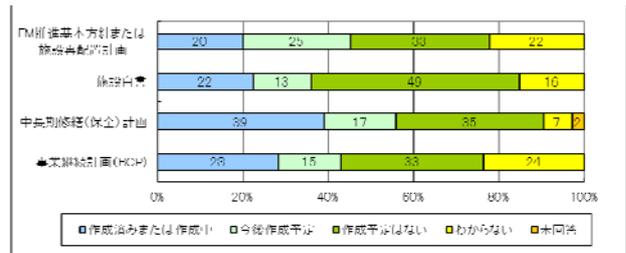


図10 各種計画書の作成状況【項目区別】

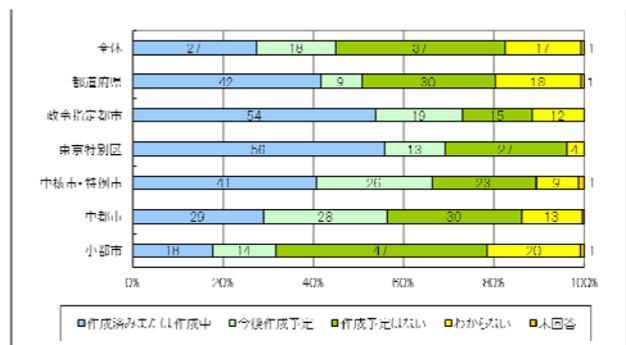


図11 各種計画書の作成状況【地方公共団体区別】

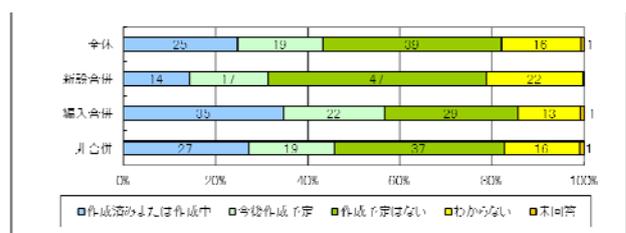


図12 各種計画書の作成状況【合併区別】

4 まとめ

各業務の管理担当組織と管理状況等については、財産管理台帳以外は、主に担当部門ごとの管理となっており、今後は総括管理部署を中心とした管理体制作りが必要と考えられます。

各種データの把握と取りまとめ方法については、

延べ面積・構造種別・完成年及び耐震性能のような更新回数や変化が少ないデータ以外は、担当部門・施設ごとの把握の割合が高く、縦割りなどの部門ごとや個別の施設ごとのデータ把握が実状となっており、施設の基本情報が分散しないような管理体制が必要と思われます。

各種計画書等の作成状況については、中長期修繕（保全）計画以外の作成状況は低く、作成方針を決めかねている割合も高い結果となりました。

また、新設合併の影響が各種計画書作成の遅れに現れている可能性が見えました。

最後となりますが、図 13 に示すように公共施設の整備方針については、総量（量）と個別（質）の両面で見据えていくことが重要であり、地方公共団体全体の建築ストックの現状を一元的に管理・分析して、基本方針の立案、実行計画書の作成を行っていくことが必要となります。

そのベースとなる各種データから得られる施設の有効な情報は、基本方針や実施計画書の作成に密接に関与するものとなります。

ただ各々の部門や施設ごとで保存するだけの管理ではなく、総合的視点で分析・活用していくことが重要と考えています。

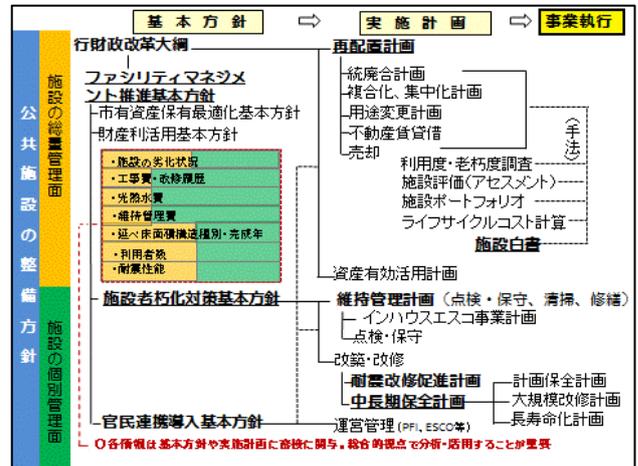


図 13 公共施設の整備方針 【イメージ】

※ 1 市の区分

- 政令指定都市・・・人口 50 万人以上の市のうちから政令で指定
- 中核市・特例市・・・人口 30 万人または 20 万人以上の市の申出に基づき政令で指定
- 中都市・・・人口 10 万人以上の市
- 小都市・・・人口 10 万人未満の市

※ 2 合併形態

- 新設合併・・・合併の当事者となる当該自治体をすべて廃止して新たな自治体を設置する方式
- 編入合併・・・合併しようとする複数の市町村のうち、1 個を存続法人として、それ以外の市町村を廃止して存続法人に組み入れる方式

（合併の有無及び形態は、いわゆる平成の大合併以降を示し、新設と編入がある場合は、新設に組み入れて分析）