

# 「公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2022)」の概要報告

なか だ おさむ  
中田 修

(一財)建築保全センター 保全技術研究所 第一研究部長

## 1 はじめに

本調査は、自治体における施設マネジメントの現況と課題について(一財)建築保全センター(以下「当財団」)が、アンケート形式により行っている調査です。平成20年度(2008年度)から毎年実施し、今年度で15回目となります。

調査の主な目的として、自治体における施設マネジメントに関する全国的な取組状況を都市規模別に整理し広く共有することで、自らの施設マネジメント業務を進める際のベンチマーク情報となることを目指しており、ご協力いただいた自治体にフィードバックを行っています。令和4年度は、昨年度に引き続き、総合管理計画の見直しの進捗状況に関する調査も行いました。

## 2 調査内容と方法

### 1) 調査項目

本調査は、「推進体制及び専門職員の状況」等の四つの大きな項目を、今年度のトピックスとなる「総合管理計画の見直しへの対応状況」を含む7つの問い(問1～7)に分けて行いました(表1)。

- |                         |
|-------------------------|
| ① 推進体制及び専門職員の状況         |
| 問1：マネジメントに関わる部署の連携状況    |
| 問2：「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 |
| ② 計画類の見直し、策定状況          |
| 問3：「公共施設等総合管理計画」の見直し状況  |
| 問4：「個別施設計画」の進捗状況(略)     |
| ③ 民間活力の導入状況、必要な支援       |
| 問5：「民間活力」の導入状況          |
| ④ 施設点検の方針、施設データベースの導入状況 |
| 問6：「施設点検に関する方針」の策定状況(略) |
| 問7：「施設保全データベース」の導入状況    |

表1 アンケート調査の項目

### 2) 調査の方法

本調査の依頼文と調査票をメールにて全国の対象自治体に一斉配信し、その調査票に回答と担当者名を返信いただき、当財団で集計する方法を

とっています。

### 3) 調査のスケジュール

6月29日に調査票を配信、9月9日を回答締切として実施しました。

### 4) 対象自治体と回答の状況

本調査の対象は、都道府県、政令指定都市、東京都特別区、中核市・特例市、中都市(人口10万人以上)及び小都市(人口10万人未満)で、合計862自治体です(町村は含んでいません)。最終的に、377自治体(44%)から回答をいただきました。

## 3 調査結果

### 1) マネジメントに関わる部署の連携状況(問1)

総務省文書「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」(令和4年4月1日改訂)において「公共施設等の情報を管理・集約するとともに、個別施設計画の策定の進捗を管理し、総合管理計画の進捗状況の評価等を集約する部署を定める(中略)など、全庁的な体制を構築し取り組むことが望ましい」とされています。

これを踏まえ、マネジメントに関わる部署の連携状況に関する調査を行いました。

#### (1) 公共建築マネジメントを進める中で、庁内の連携状況

庁内の連携状況について「全体」で見ると60%弱の自治体で「連携が円滑に行われている」との

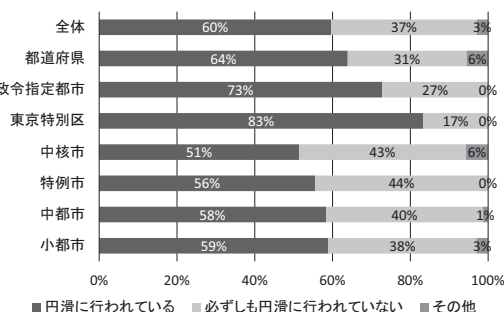


図1 庁内の連携状況

回答がありました(図1)。

## (2) 庁内の連携が「必ずしも円滑に行われていない」理由

庁内の連携が「必ずしも円滑に行われていない」理由について、自由記述による回答を求めたところ、表2のような回答となりました。

| 「庁内の連携が円滑でない」を選択した場合の事象の具体的内容と理由                   | 回答数 |
|----------------------------------------------------|-----|
| マネジメント部局と施設所管部局の連携がうまくいかない。<br>施設所管課との意識の差がある。     | 22  |
| 組織上の問題 体制、主体が決まっていない、明確でない                         | 14  |
| 部局間の連携がうまくいかない、温度差がある。関係部局が多数                      | 12  |
| 技師、マネジメントスキルなどの専門職員の不足                             | 9   |
| 公共建築マネジメントの方針、長寿命化計画の未整備                           | 8   |
| 施設所管課と、マネジメントについての情報、施設データ、<br>維持管理、修繕費用が共有されていない。 | 8   |
| 計画と予算が連動していない、予算権限がない                              | 7   |
| 人員不足                                               | 6   |
| 削減目標はあるが、実施のための調整が進まない                             | 5   |
| 一部連携できていない、改善まで至らない、意識醸成がされて<br>いない、横断的連携でない等      | 9   |

表2 「必ずしも円滑でない」具体的内容と理由

## 2) 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況(問2)

### (1) 公共建築マネジメントを進める上での必要な技術的支援の内容

建築・設備に関する専門職員が限られる中、公共建築のマネジメントを進める上での必要な技術的支援について調査しました。データ管理、中長期保全計画が最も高く、劣化診断、ライフサイクルコスト、集約化、環境負荷低減、点検、PPP/PFIなどが続きました(図2)。

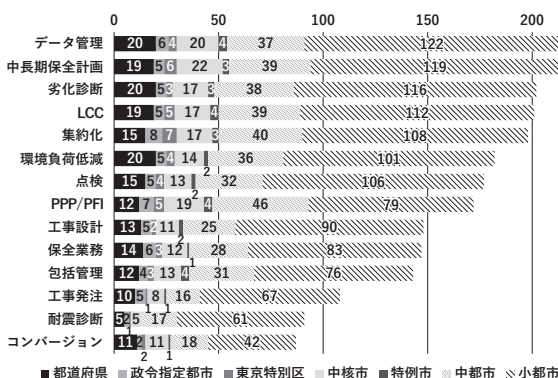


図2 公共建築マネジメントを進める上での必要な技術支援の内容

## 3) 「総合管理計画」の見直し状況(問3)

### (1) 総合管理計画の見直し時期

総務省より「令和3年度末までに総合管理計画

の見直しを行うこと」「維持管理・更新等に係る経費の精緻化を図ること」との公文が発出されていることから、同見直しの状況について調査したところ、全体では、88%の自治体が令和4年度中に見直しが完了することが分かりました(図3)。

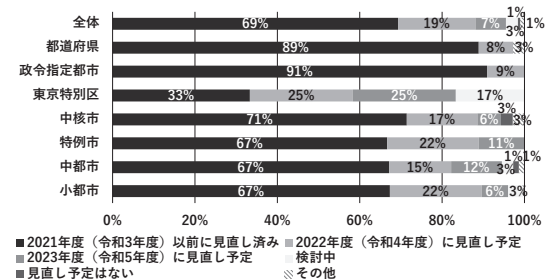


図3 公共施設等総合管理計画の見直し状況

### (2) 総合管理計画に基づく公共施設マネジメントの進捗状況

総合管理計画に基づく公共施設マネジメントの進捗状況については、全体で59%が順調に進捗しているという状況でした(図4)。

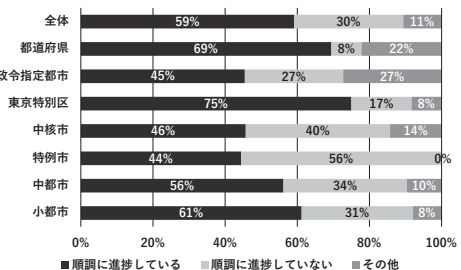


図4 公共施設等総合管理計画の進捗状況

また、「順調に進捗していない」について、その理由を聞いたところ、「財源・予算の確保の問題」が28件、「施設の削減目標が達成できない」が27件、「計画が現状と異なる、具体的でない」が12件、「市民の理解が得られず、集約統廃合が進まない」が11件、そのほか、業務多忙、コロナウイルスの影響などがありました。

## 4) 「個別施設計画」の進捗状況(問4:略)

## 5) 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況(問5)

### (1) PPP/PFIの実施状況

PPP/PFIの導入状況について調査しました。PFIのみでなく、PPPも含めての質問であった

ため、人口10万人以下の小都市でも、29%が実施したことがあるという回答でした(図5)。

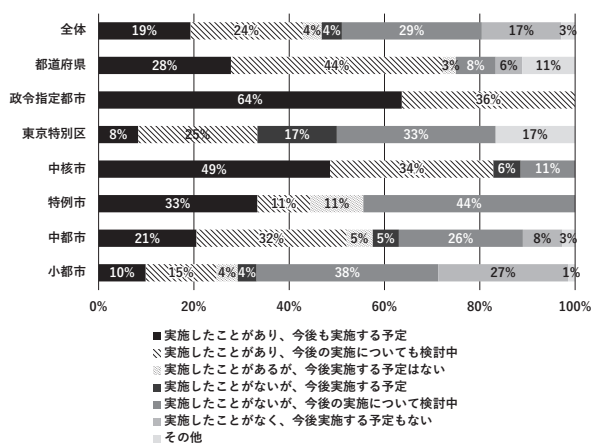


図5 PPP/PFIの実施状況

また、PPP/PFIの実施に関する感想、意見、支援要望を調査したところ、PPP/PFIを実施した感想として、「事業終了後の維持管理・運営の手法やスムーズな引継ぎ手法等について検討を行っていく必要がある」「施設整備費の縮減と平準化、民間事業者の創意工夫によって設計から供用開始までの期間を短縮のメリットがある一方、契約等の事務手続きが煩雑であること、小規模な事業の場合、民間事業者の参画など競争性への懸念があることなどのデメリットがある」「指定管理は行っているものの、外郭団体が多く、実態は民間主導の経営とはいえない」などの感想がありました。

さらに、PPP/PFIへの意見・問題点として、「事業の条件により実施可否の判断が簡略化できるとよい」「自治体と事業者側での適切な業務分担の設定が難しい」などがありました。

PPP/PFIへの支援要望については、「先進事例や失敗事例の提供」「導入可能性調査の前段階の検討の支援」「業務経費にかかる支援」「サウディングの手法や民間へのアピール方法を学べるセミナー」などがありました。

## (2) 包括管理の導入状況

PPPのうち、関心が高いと思われる包括管理の導入状況について調査しました。その結果、包

括管理を導入している自治体は、全体で17%、政令指定都市が36%、中核市がやや高く26%、東京都特別区及び特例市は0%でした(図6)。

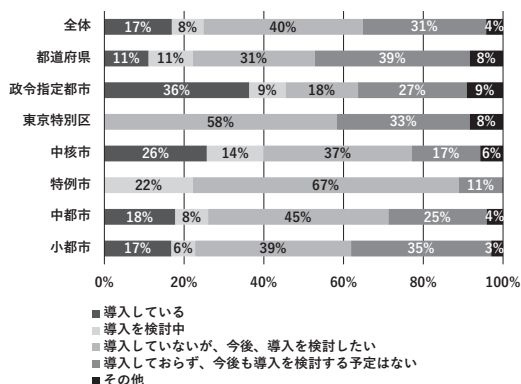


図6 包括管理の導入状況

また、包括管理の実施に関する支援要望、意見を調査したところ、表3・4のとおりでした。

| 包括管理に関する支援要望                                 | 回答数 |
|----------------------------------------------|-----|
| 先行事例の共有(対象業務範囲、受注者算定による修繕価格の妥当性の検証、地元業者への配慮) | 14  |
| 発注のための技術的支援(仕様書作成、プロポーザル評価シート、積算等)           | 4   |
| 導入メリット、課題、問題点の共有                             | 3   |
| 実施についての判断の情報提供(市場性のある委託内容の規模)                | 2   |

表3 包括管理に関する支援要望

| 包括管理についての意見                 | 回答数 |
|-----------------------------|-----|
| 知識が少ない(どんな業務、どんな施設が導入しやすいか) | 4   |
| 地元企業も少なく受注できる企業があるか不明       | 2   |
| コスト面で効果が得られない印象がある。         | 1   |

表4 包括管理についての意見

- 6) 「施設点検に関する方針」の策定状況(問6：略)  
 7) 施設保全データベースの導入・活用状況(問7)  
 (1) 施設保全データベースシステムの導入状況

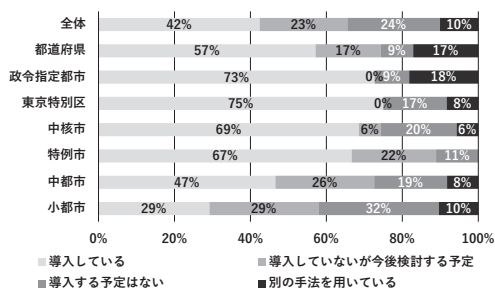


図7 施設保全データベースシステムの導入状況

昨年度に引き続き、施設保全データベースの導入状況を調査しました。「導入する予定はない」が全体で24%あり、昨年度の37%より低くなりました。「導入している」は全体で42%と、昨年度の39%より微増しました(図7)。

## (2) 施設保全データベースシステムの活用状況

導入したデータベースシステムについて、活用状況を調査しました。「活用できている」が全体で38%、中都市、小都市では、30%程度と低くなっています(図8)。

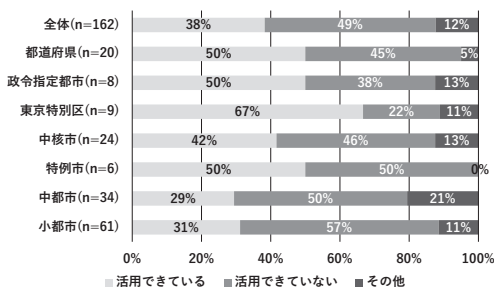


図8 施設保全データベースシステムの活用状況

施設保全データベースシステムの具体的な活用事例について自由記述による回答を求めたところ、表5のような回答となりました。

| 施設保全データベースの具体的な活用事例 | 回答数 |
|---------------------|-----|
| 保全・改修計画の作成          | 26  |
| 総合管理計画、個別施設計画に反映    | 13  |
| 施設カルテに活用            | 7   |
| その他                 | 11  |

表5 施設保全データベースの具体的な活用事例

施設保全データベースシステムが、「活用できていない」理由について自由記述による回答を求めたところ、表6のような回答となりました。

| 施設保全データベース機能が「活用できていない」理由 | 回答数 |
|---------------------------|-----|
| データの入力が行われない              | 29  |
| データベースを導入したばかりである         | 13  |
| データベースが業務に反映できていない        | 8   |
| 使い方が難しい、労力が必要             | 7   |
| 活用方法が明確でない                | 6   |
| その他                       | 15  |

表6 施設保全データベース機能が「活用できていない」理由

また、前述の導入状況において、「導入する予

定はない」を選択した自治体について、工事履歴、光熱水費データ、中長期保全計画作成などは、どのように行っているか、また、データベースシステムを導入しない理由について自由記述による回答を求めたところ、表7のような回答となりました。

| データベースを使用しない場合、データの管理、中長期保全計画の作成方法、データベースを導入しない理由 | 回答数 |
|---------------------------------------------------|-----|
| 各施設の所管部署ごとに管理している                                 | 22  |
| エクセル等で管理している                                      | 16  |
| 導入費用の問題、費用対効果が不明                                  | 14  |
| 検討した結果導入しないこととした                                  | 3   |
| その他(ノウハウ不足、機運になっていない、紙管理等)                        | 7   |

表7 施設保全データベースシステムを使用しない場合のデータの管理及び中長期保全計画の作成方法、データベースを導入しない理由

## 4 おわりに

### 1) 施設マネジメントの相談窓口について

当財団では、保全とFMに関して相談窓口を開設しています。相談内容等がある場合、電話もしくは以下のURLにある問い合わせ入力フォーム等を活用してご連絡ください。

[https://www.bmmc.or.jp/contact\\_ssl/](https://www.bmmc.or.jp/contact_ssl/)

また、公共施設マネジメント支援業務の受託も行っていますのでこちらも是非ご活用ください。

### 2) 調査の過去データについて

この調査の概要は、令和4年11月に行われた当財団主催の保全技術研究会でも発表し、以下のURLの「自治体の建築ストック調査」に、その発表資料を掲載している他、過去14回分の概要に関する内容も掲載しています。

<https://www.bmmc.or.jp/system3/>

このほか、具体的な自由記述の内容等を加えた詳細版については、年度末までにご協力いただいた自治体に閲覧いただけるよう準備を進める予定です。

### 謝辞

ご多忙の中、本アンケートにご協力いただいた各自治体の皆様に、厚く御礼を申し上げます。