

公共建築マネジメントの 状況調査報告

(一財) 建築保全センター 保全技術研究所

第一研究部長 ○十河 修

第二研究部主任研究員 井上浩男

目的

公共施設等総合管理計画に関して、個別施設計画の策定等の業務に資するよう、アンケートに協力いただいた自治体へのフィードバックを主目的に行っている。

経緯

本調査は、自治体ストック調査として、平成20年度（2008年度）に開始、今回11回目となる。

アンケート項目

- ① マネジメント担当組織の状況 問 1、問 2
- ② 公共施設等総合管理計画と P D C A 問 3
- ③ 個別施設計画への対応状況 問 4
- ④ マネジメント取組状況 問 5、問 6、問 7
- ⑤ データベースの導入状況 問 8、問 9

実施スケジュール

4・5月	総務省の動向把握
6・7月	アンケート内容方法の調整確認
8月（8月6日）	アンケート依頼・発信
8月（8月31日）	アンケート回答締切
9・10月	集計・考察
11月（本日）	結果報告（概要版）
3月	報告（詳細版）HPアップ予定

回答状況

	都道府県	政令指定都市	東京特別区	中核市・特例市	中都市	小都市	全体
発送数	47	20	23	85	160	526	861
回答数	36	18	13	64	107	262	500
回答率	77%	90%	57%	75%	67%	50%	58%
前年度回答率	85%	95%	70%	83%	66%	65%	69%

※：人口10万人未満を小都市に分類

公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂概要

各地方公共団体において、策定した総合管理計画の推進を総合的かつ計画的に図るとともに、総合管理計画について不断の見直しを実施し、充実させていくため、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を改訂(H30.2)。

総合管理計画の推進体制等について

1. 全庁的な体制構築

個別施設計画の策定や具体的な施設の適正管理に係る取組の検討について、各施設所管部局を中心に行われ、全体として、効果的な計画の推進がなされないおそれがあるため、総合管理計画の策定・改訂の検討段階から、全庁的な体制を構築して取り組むことが望ましいこと。

(例)

- ・公共施設等の情報の管理・集約
- ・個別施設計画策定の進捗管理、総合管理計画の進捗状況の評価等の集約
- ・部局横断的な施設の適正管理の取組を検討する場の創設

2. PDCAサイクルの確立

総合管理計画に定めたPDCAサイクルの期間ごとに、設定した数値目標に照らして取組を評価し、計画の改訂につなげていくなど、PDCAサイクルの確立に努めることが望ましいこと。

総合管理計画の充実について

3. 総合管理計画の不断の見直し・充実

総合管理計画の策定後も、点検・診断や個別施設計画に記載した対策の内容等を反映させるなど、不断の見直しを実施し順次充実させていくことが望ましいこと。

4. 維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み

維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込みについて、以下の区分により示すことが望ましいこと。
※財源の見込みについても記載することが望ましい。

- ・期間:30年程度以上
- ・会計区分:普通会計及び公営事業会計
- ・建物区分:建築物及びインフラ施設
- ・経費区分:維持管理・修繕、改修及び更新等

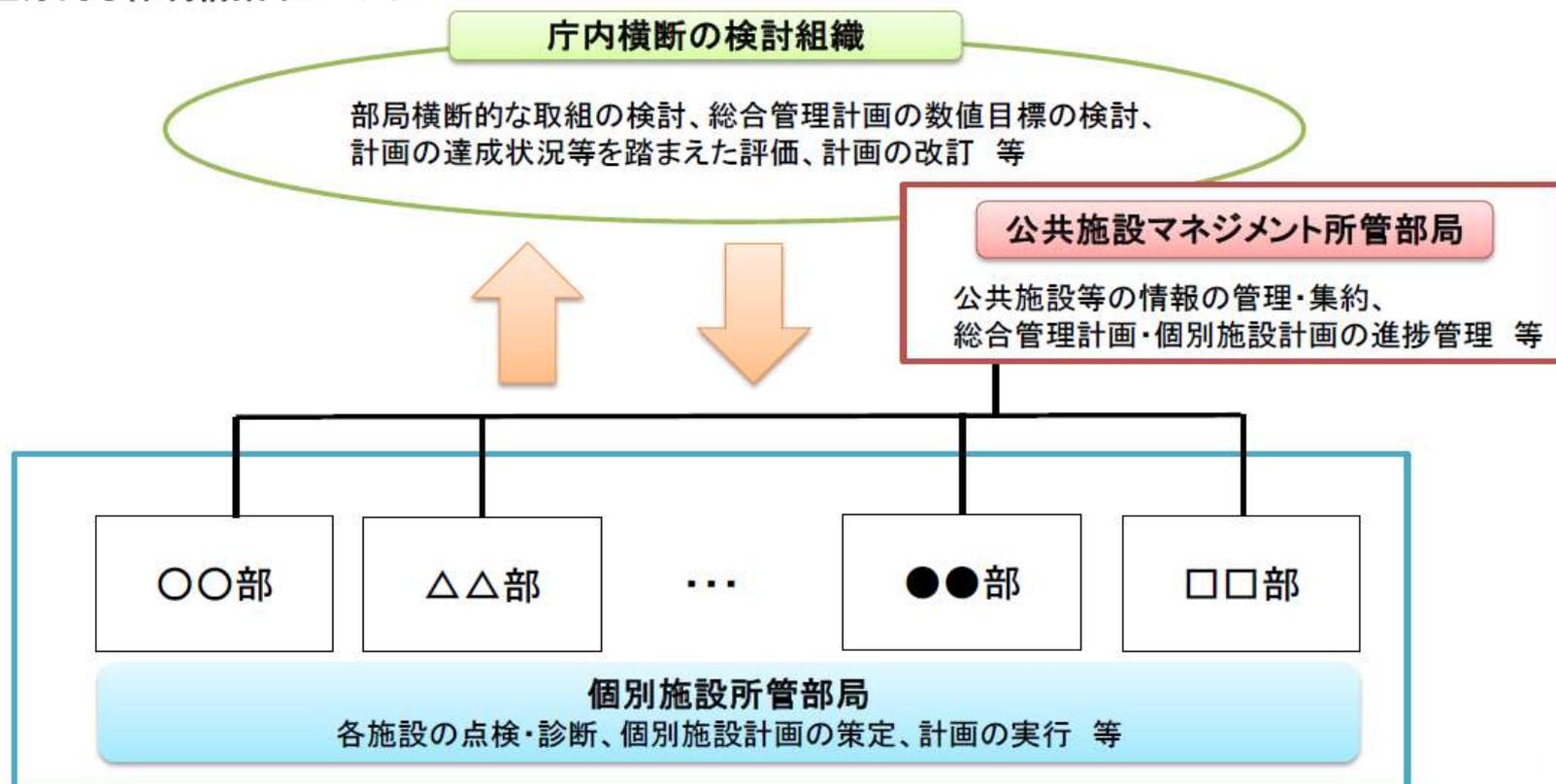
5. ユニバーサルデザイン化の推進方針

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会を契機として、公共施設等の適正管理を行う中でユニバーサルデザイン化を推進していくため、「ユニバーサルデザイン2020行動計画」におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえ、「ユニバーサルデザイン化の推進方針」について記載すること。

総合管理計画の推進体制等

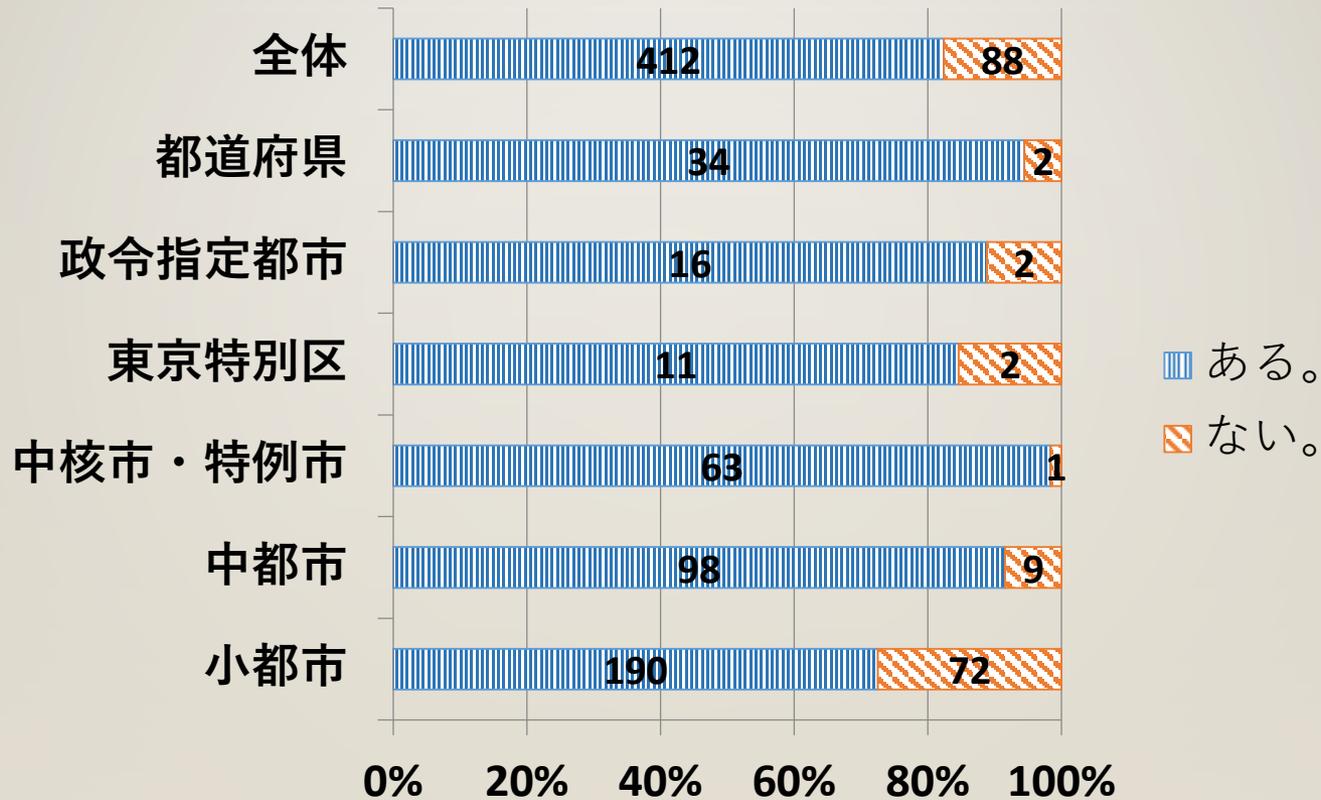
- 総合管理計画の策定・改訂の検討の際の情報の洗い出しの段階から、全庁的な体制を構築して取り組むこと。
- 具体的には、公共施設等の情報を管理・集約するとともに、各部局において進められる個別施設計画策定の進捗を管理し、総合管理計画の進捗状況の評価等を集約する部署を定めるとともに、部局横断的な施設の適正管理の取組を検討する場を設けることなどが想定される。

<全庁的な体制構築イメージ>



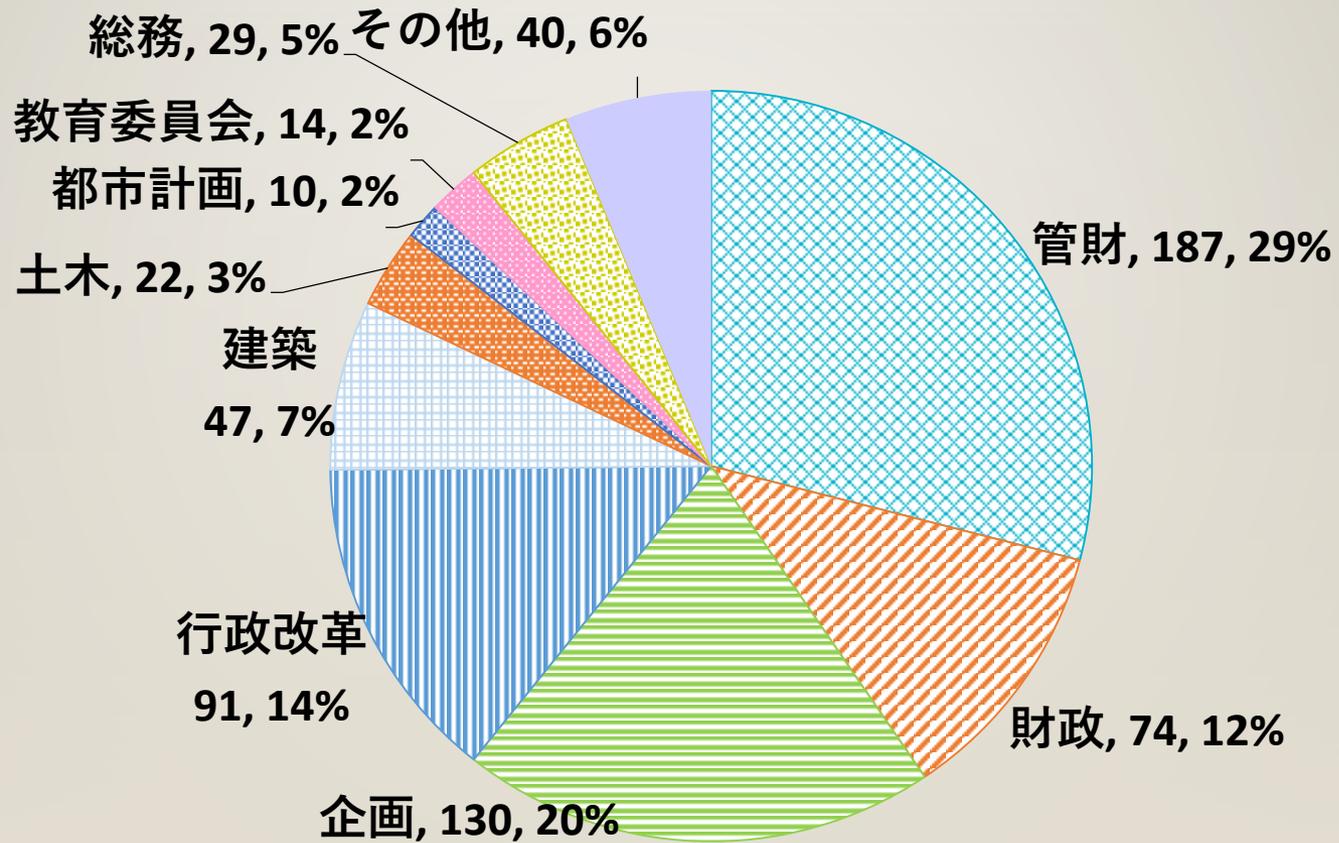
総務省ホームページ「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けた説明会に係る配布資料（平成30年4月23日開催）」より

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の有無【問1-2】

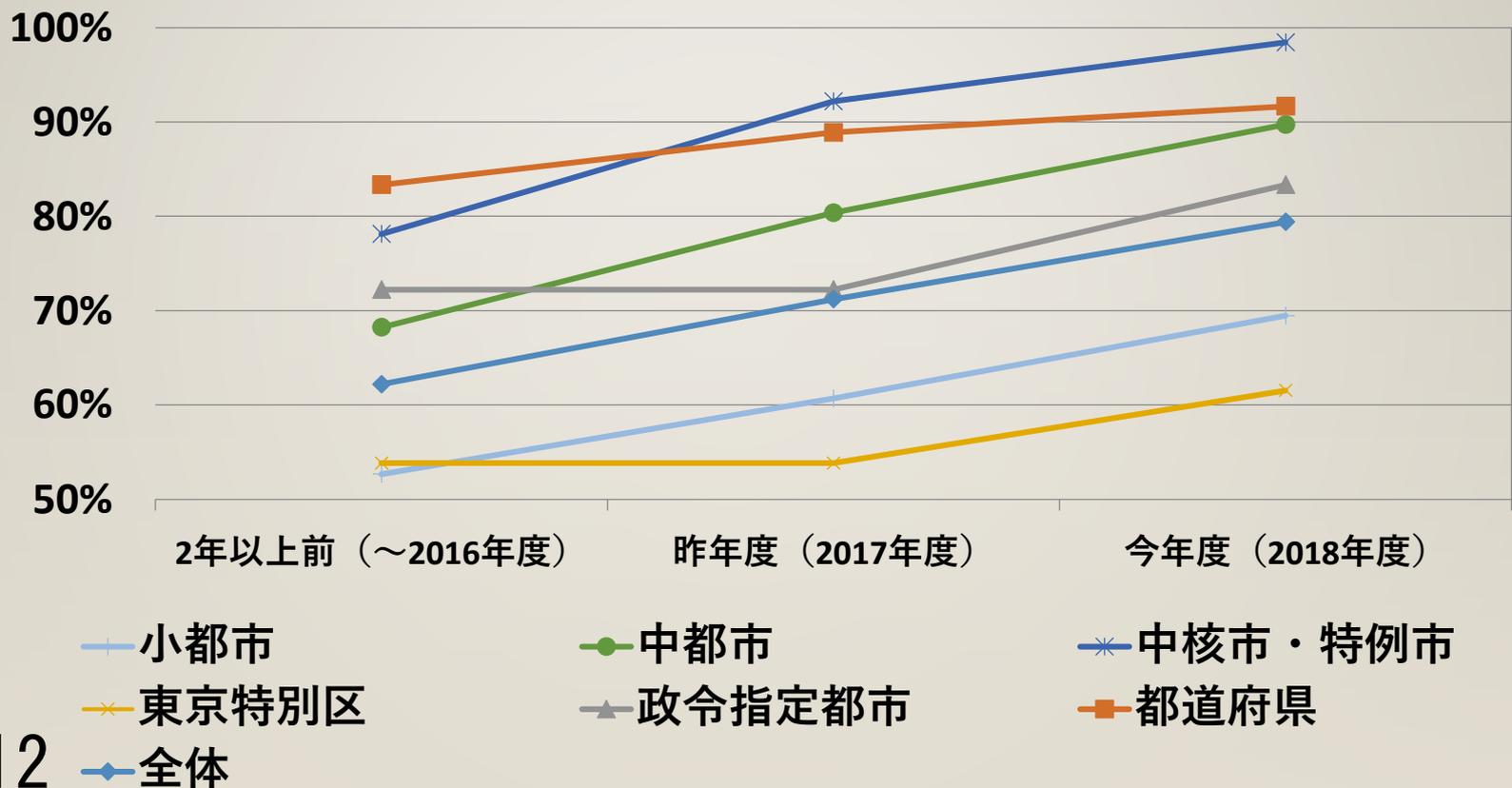


n=500

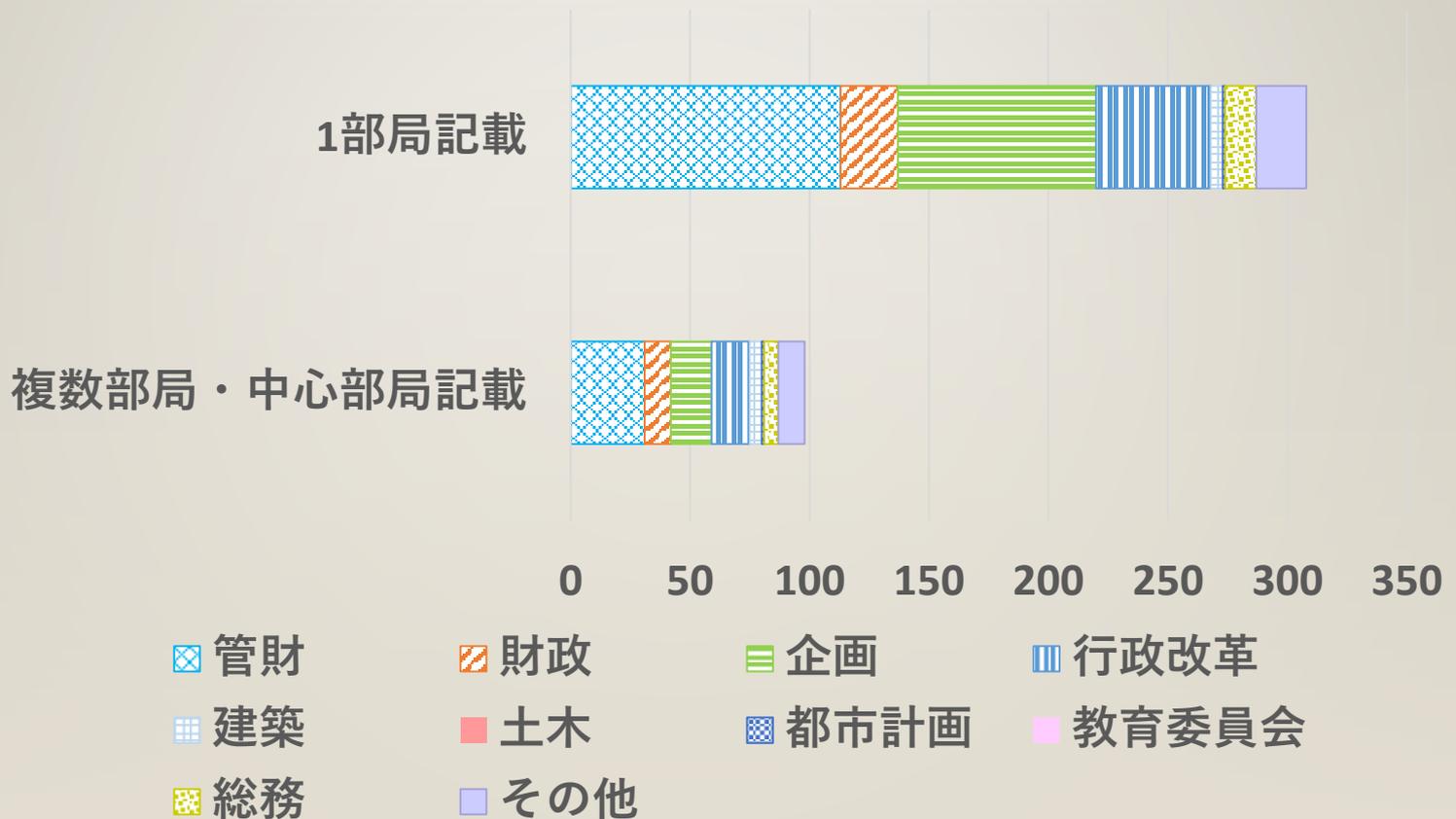
個別施設計画の策定の進捗を管理し、 総合管理計画の進捗状況の評価等を集約する部署の構成（複数回答）【問1-2】



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はいつ作られたか。【問1-2】



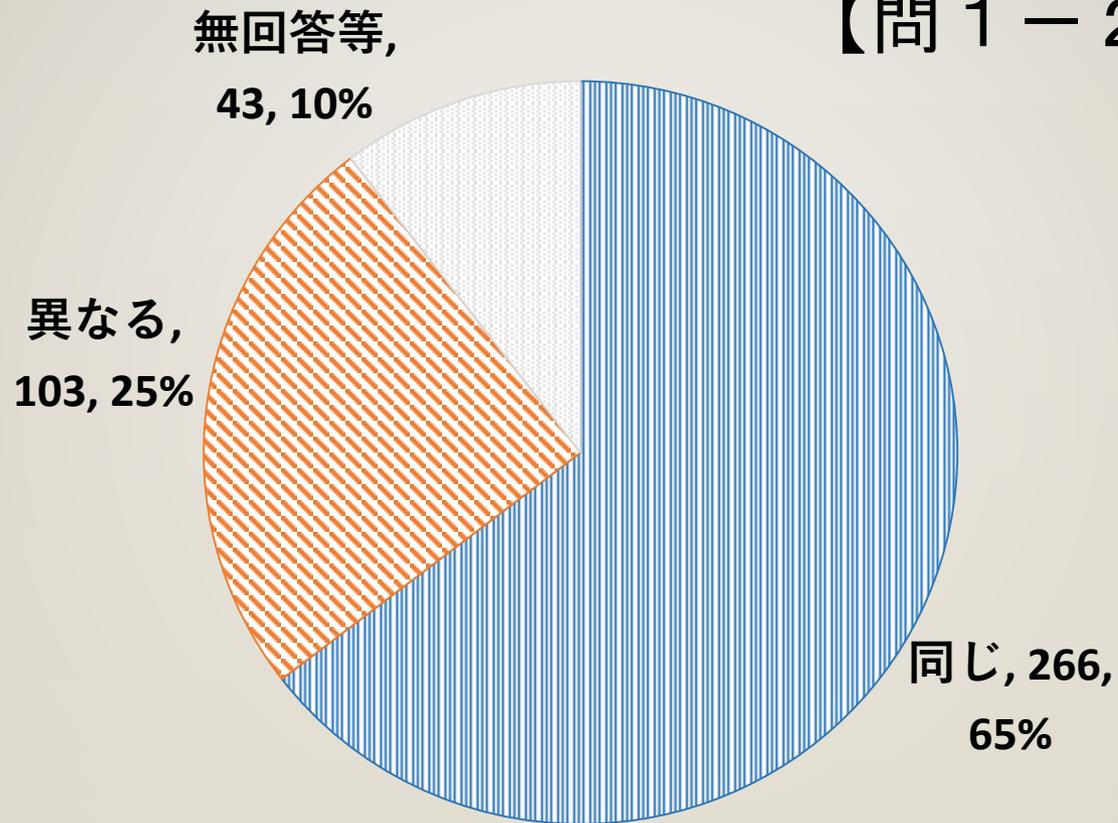
個別施設計画の策定の進捗を管理し、
 総合管理計画の進捗状況の評価等を集約する中心となる部局【問1-2】



n=406

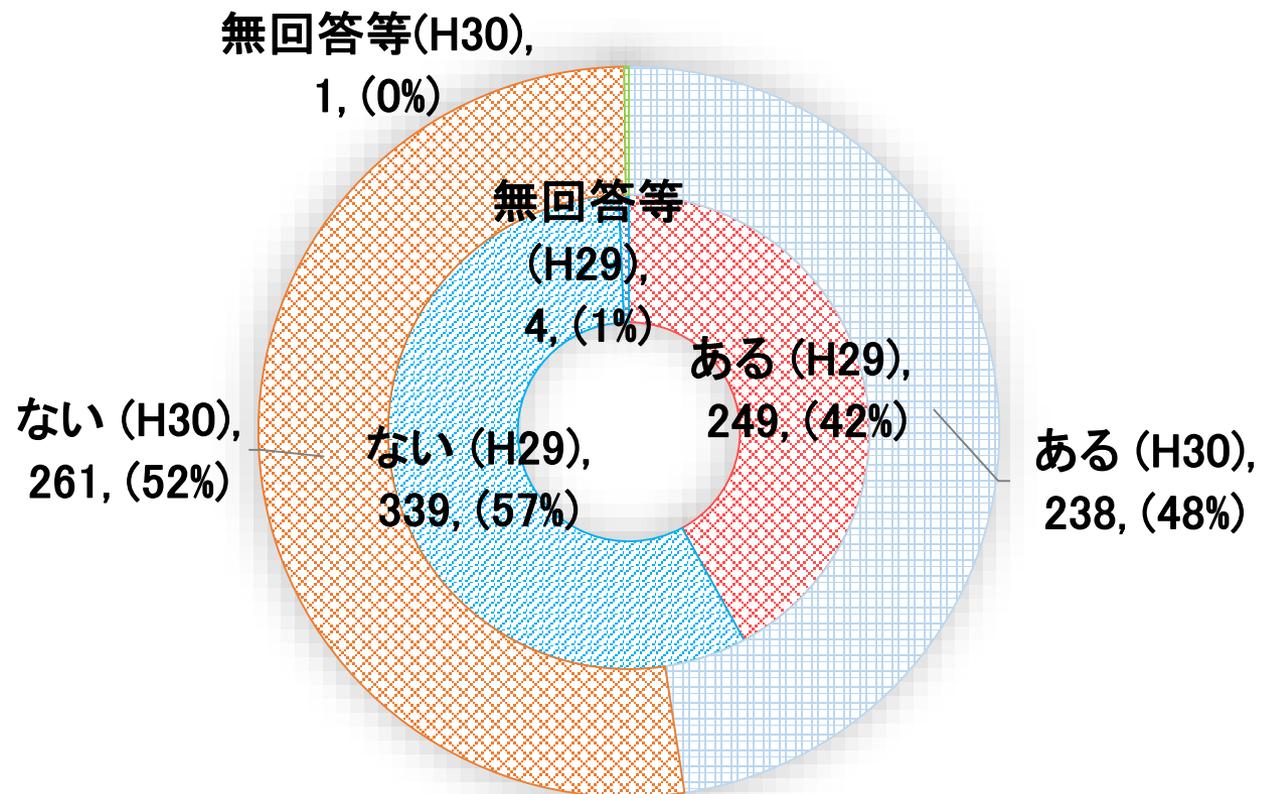
インフラ部門も同じ部局が担当か

【問 1 - 2】



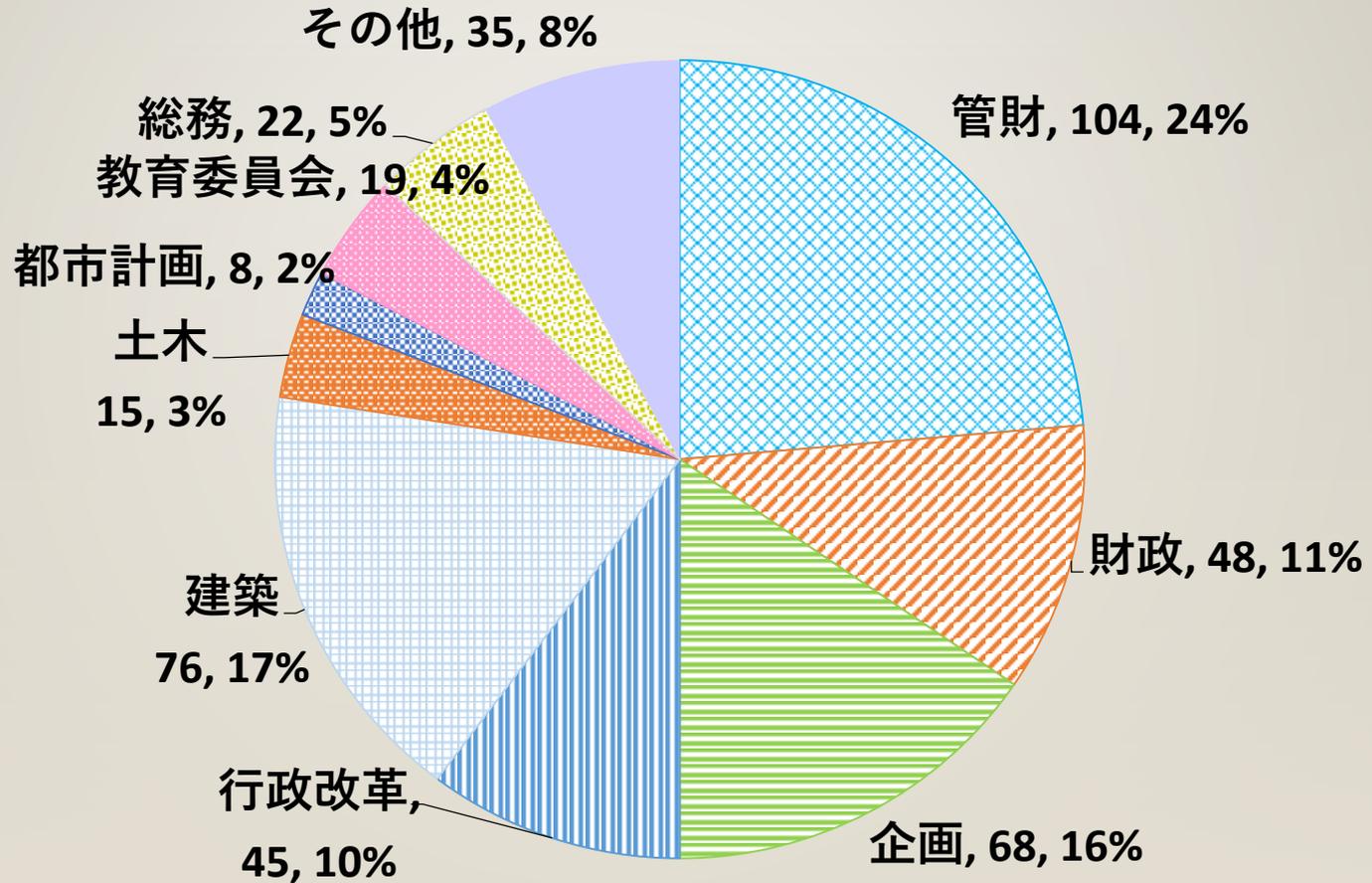
n=412

中長期修繕(保全)計画・建替計画を 担当する部署の有無 【問1-1】

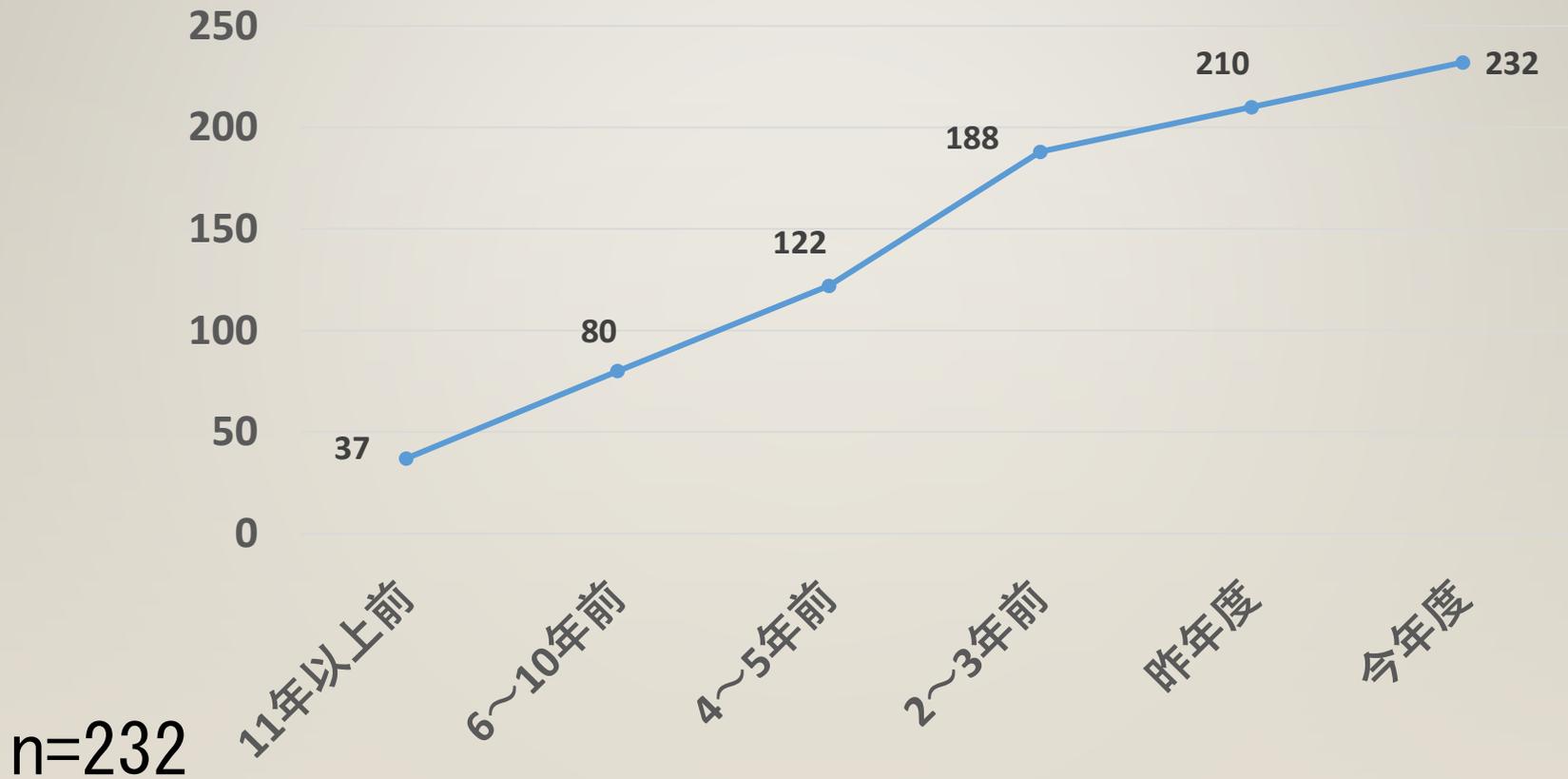


H29n=592
H30n=500

中長期修繕(保全)計画・建替計画を担当する部署の構成(複数回答)【問1-1】



中長期修繕(保全)計画・建替計画を担当する部署はいつ作られたか【問1-1】

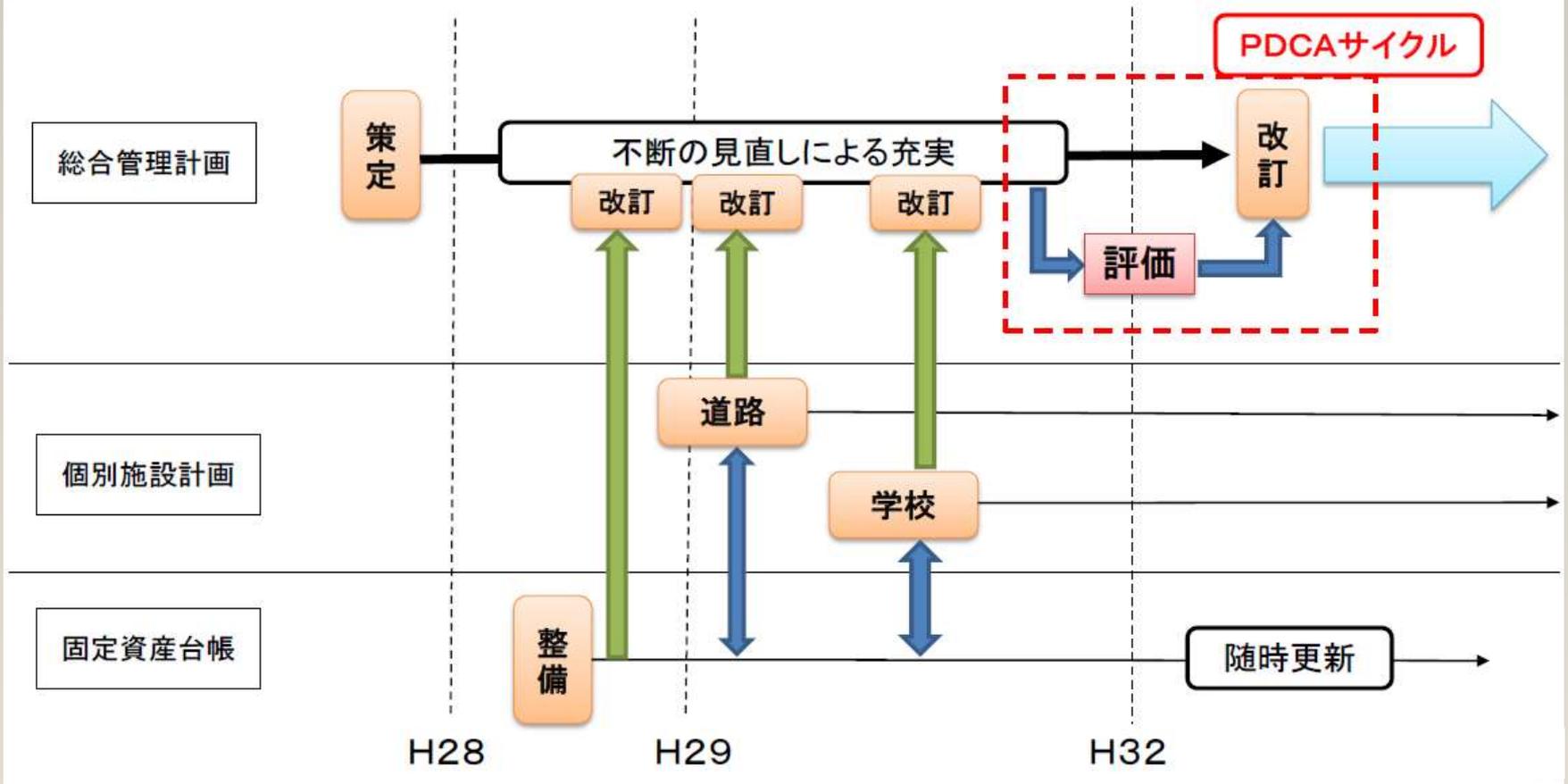


総務省「公共施設等総合管理計画策定取組状況等に関する調査
(結果の概要)」平成30年9月30日現在

区分		都道府県		指定都市		市区町村		【参考】合計			
		団体数	割合	団体数	割合	団体数	割合	団体数	割合		
回答団体数		47	100.0%	20	100.0%	1,721	100.0%	1,788	100.0%		
計画策定状況	策定予定有	47	100.0%	20	100.0%	1,721	100.0%	1,788	100.0%		
	内訳	策定済	47	100.0%	20	100.0%	1,716	99.7%	1,783	99.7%	
		未策定	0	0.0%	0	0.0%	5	0.3%	5	0.3%	
		策定予定	H30年度中	0	0.0%	0	0.0%	2	0.1%	2	0.1%
			H31年4月以降	0	0.0%	0	0.0%	3	0.2%	3	0.2%
	策定予定無	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		

総合管理計画の見直し・改訂

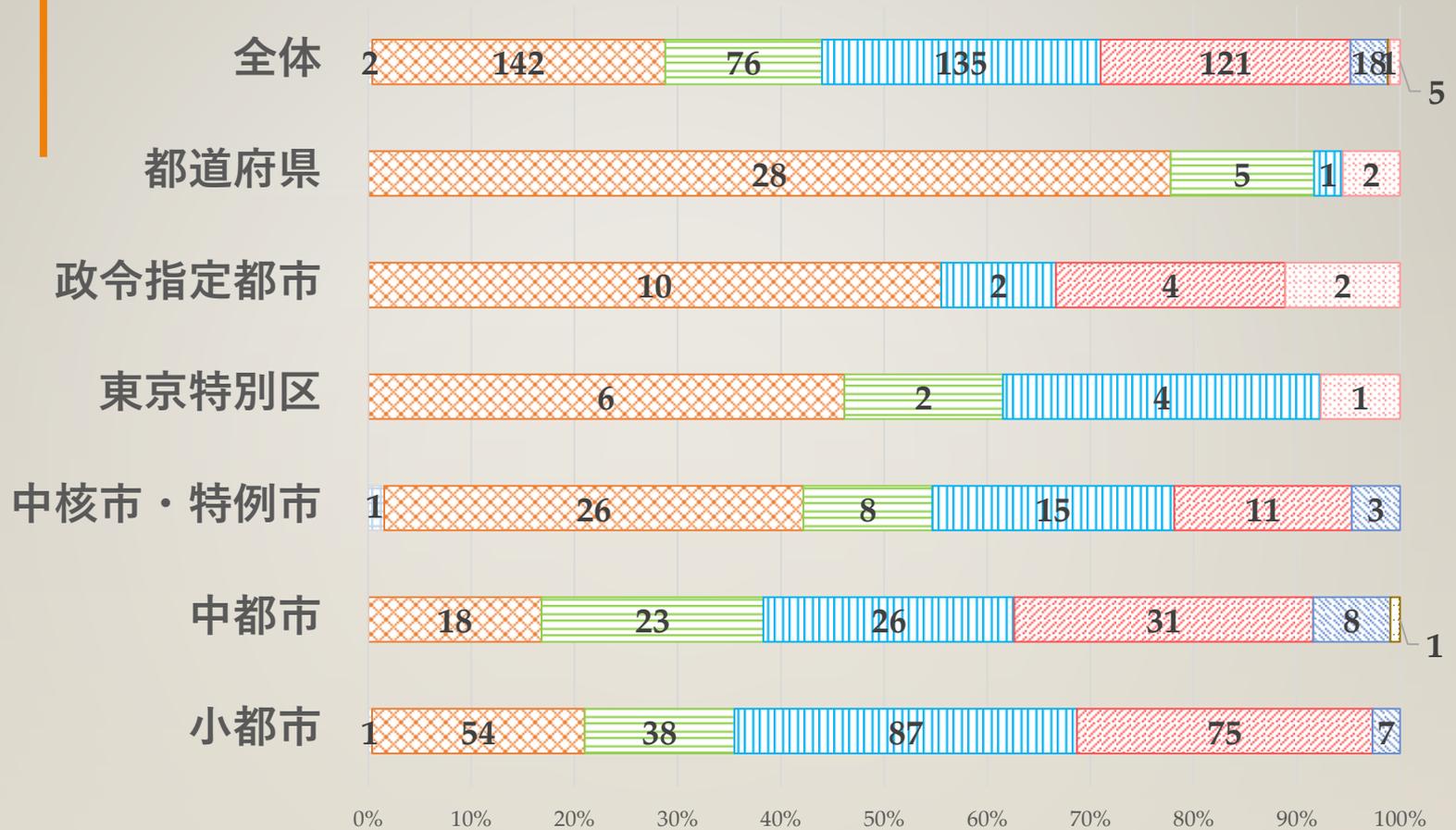
- 総合管理計画については、策定の検討時点において把握可能な公共施設等の状態や取組状況等を整理し策定したものであることから、その内容は、策定後も、総合管理計画及び個別施設計画の策定に伴い実施する点検・診断や個別施設計画に記載した対策の内容等を反映させるなど、不断の見直しを実施し順次充実させていくこと。
- 総合管理計画に定めたPDCAサイクルの期間ごとに、設定した数値目標に照らして取組を評価し、総合管理計画の改訂につなげていくなど、PDCAサイクルの確立に努めること。



総務省ホームページ「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けた説明会に係る配布資料（平成30年4月23日開催）」より

総合管理計画の計画期間

【問3-1】

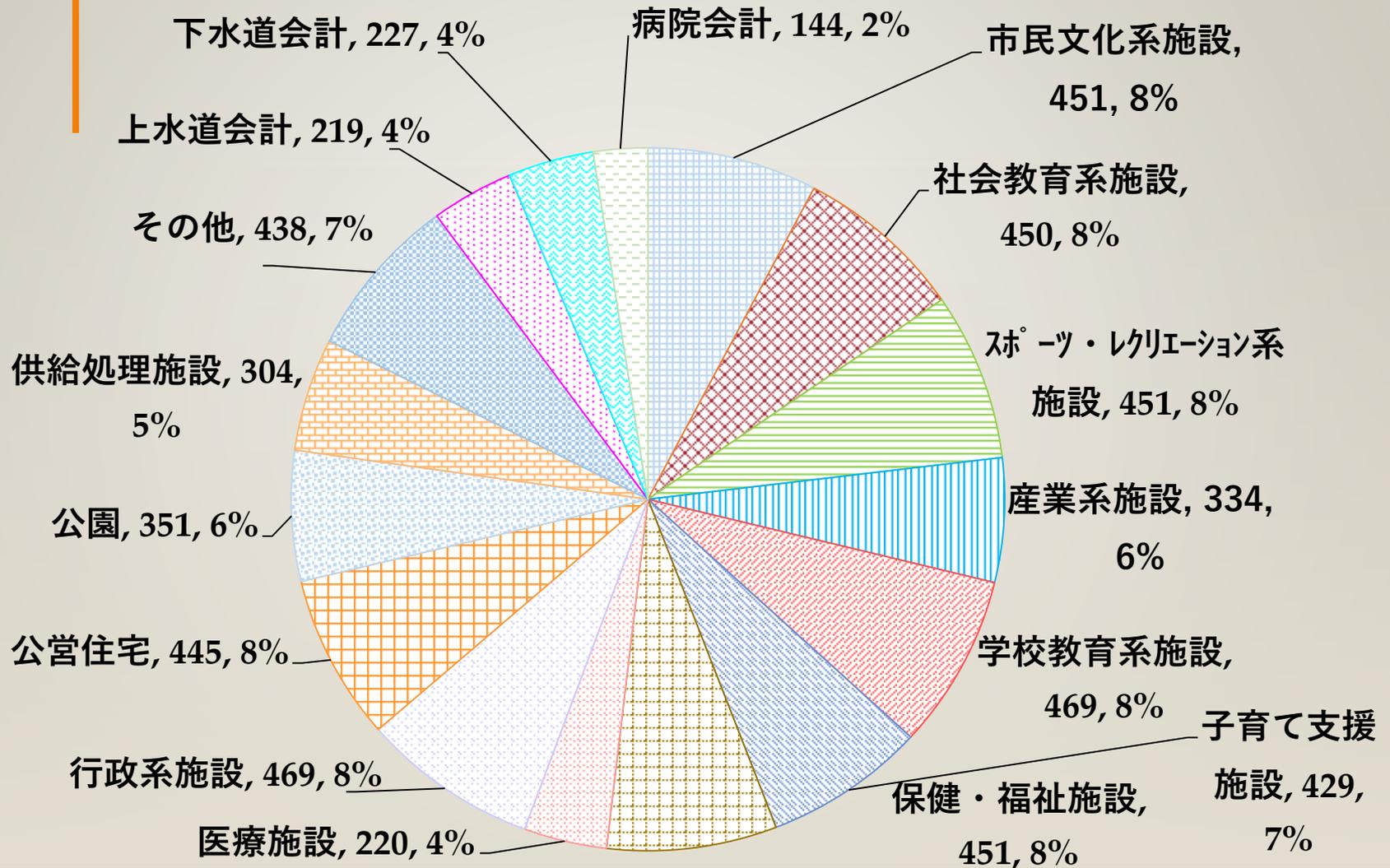


n=500

■ 1~5年間
 ■ 6~10年間
 ■ 11~20年間
 ■ 21~30年間
■ 31~40年間
■ 41~50年間
■ 51年以上
■ 終期無

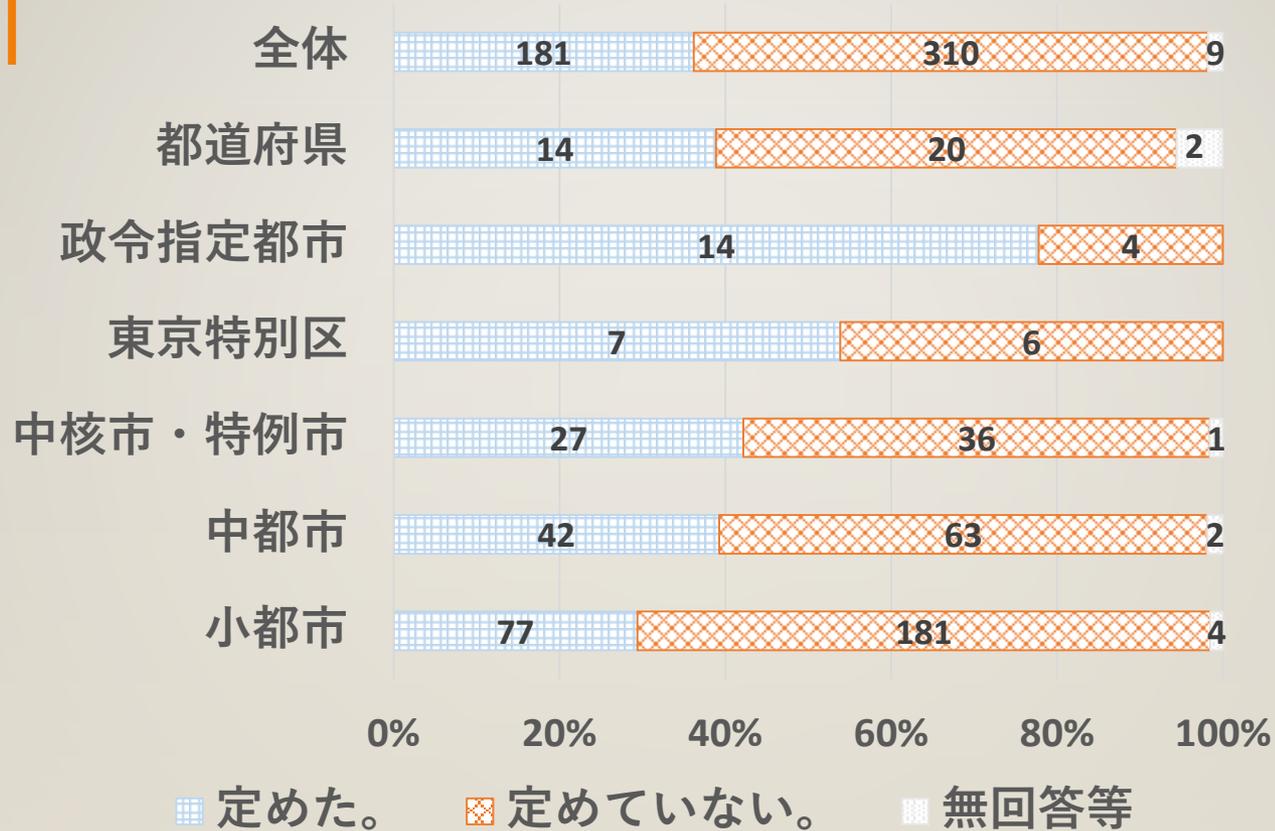
総合管理計画に記載した施設分類 (複数回答)

【問3-2】



公共建築の目標耐用年数の設定の有無

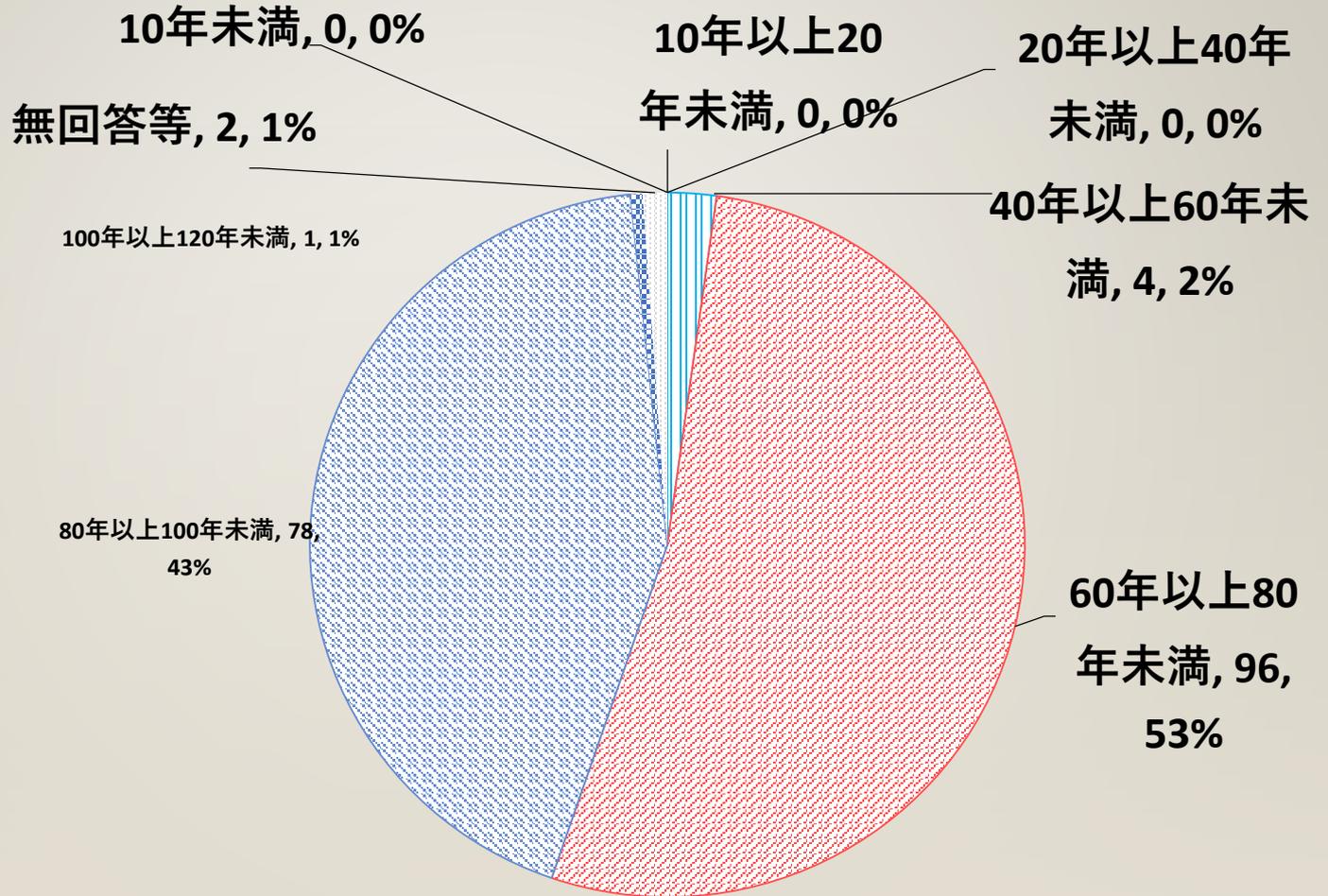
【問3-3】



n=500

鉄筋コンクリート造公共建築の 目標耐用年数

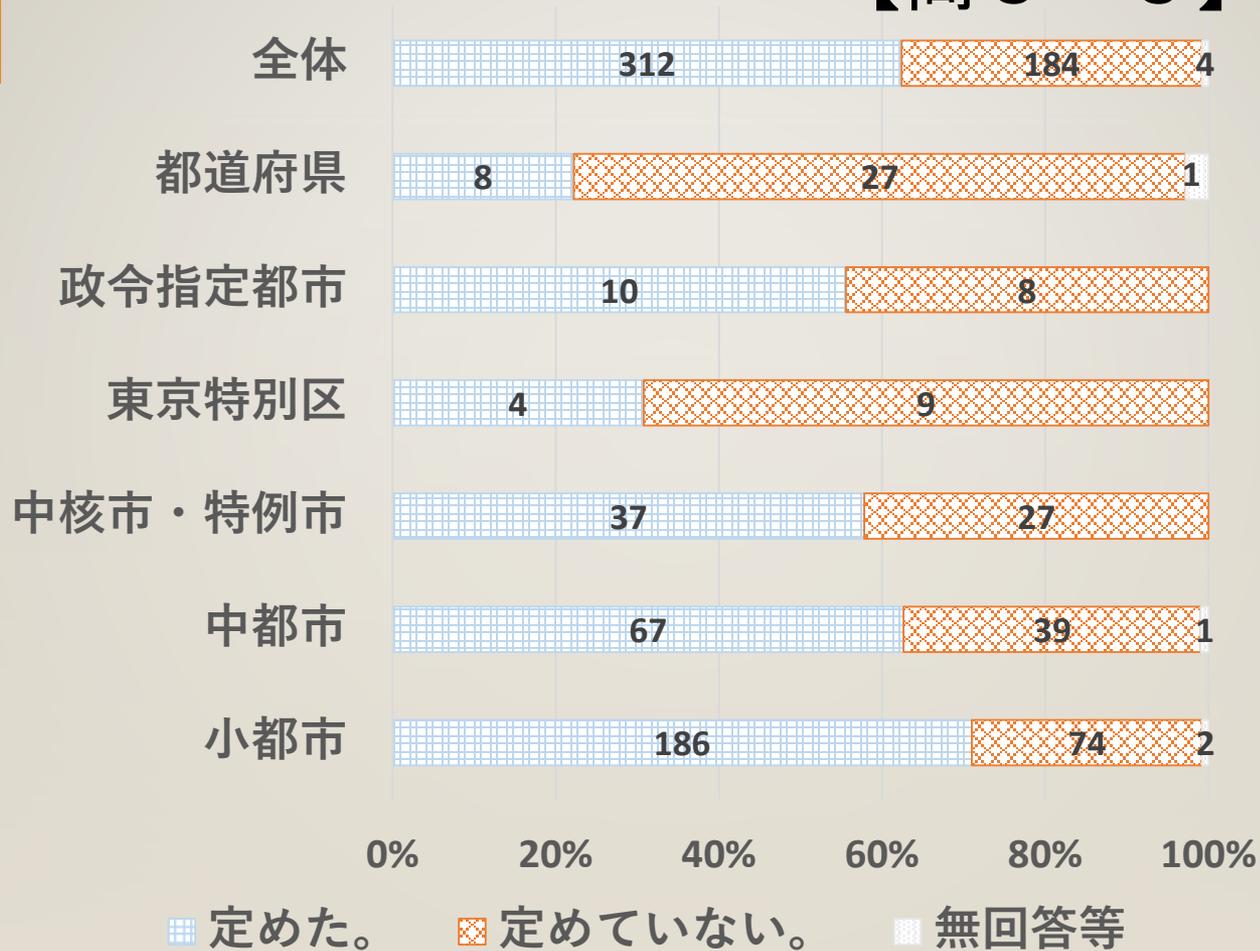
【問3-3】



n=181

公共建築の削減目標の有無

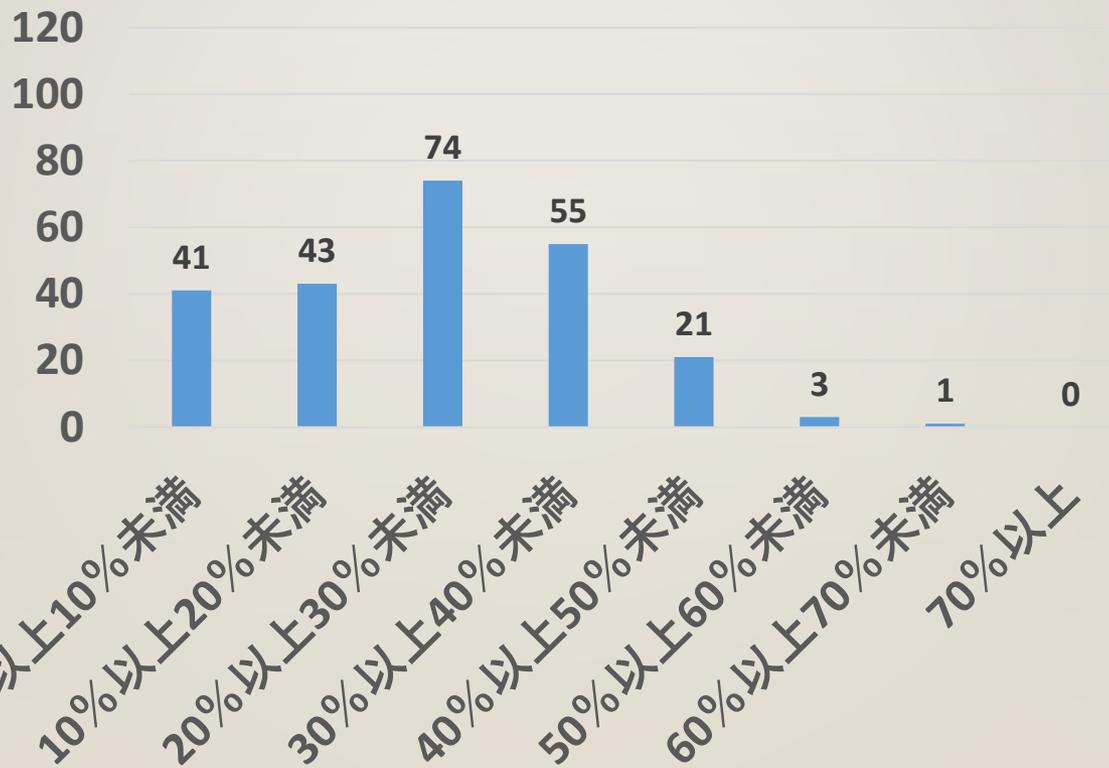
【問3-3】



n=500

公共建築の削減目標 【問3-3】

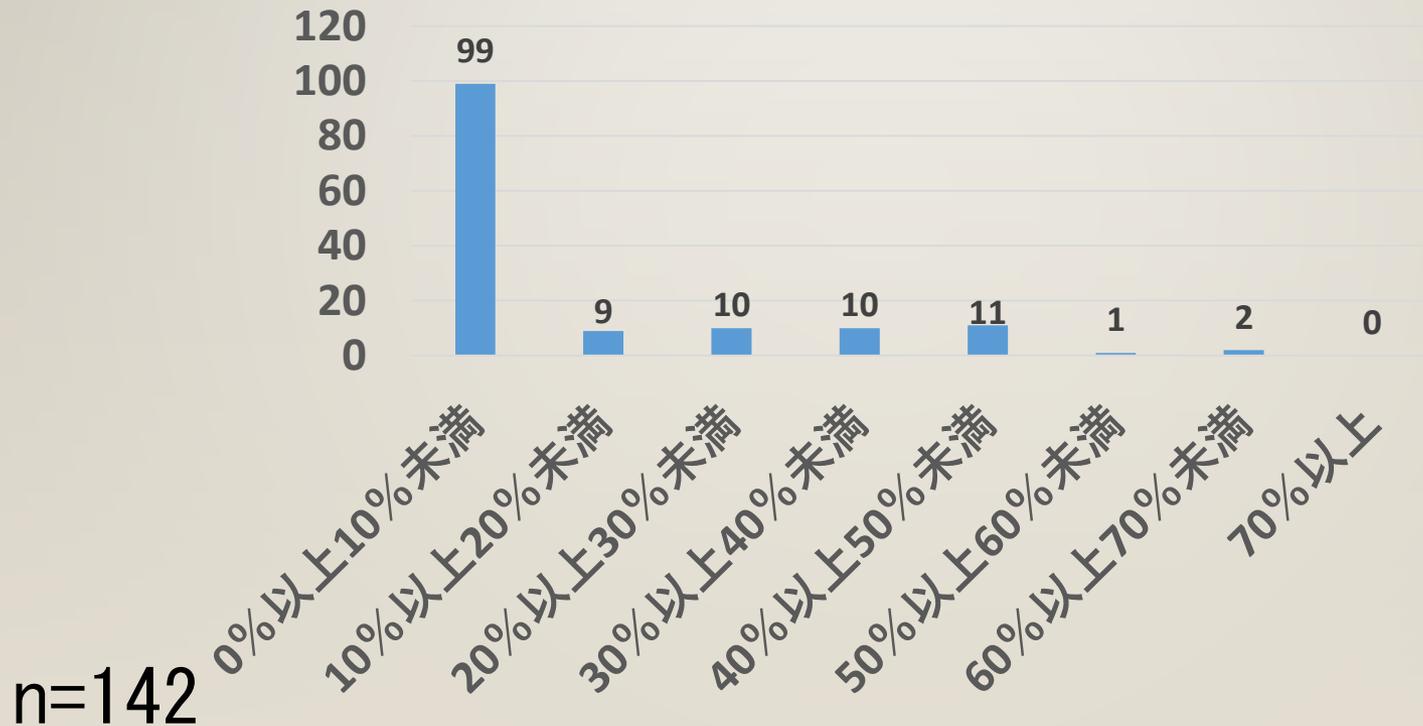
総量の削減目標



n=238

公共建築の削減目標 【問3-3】

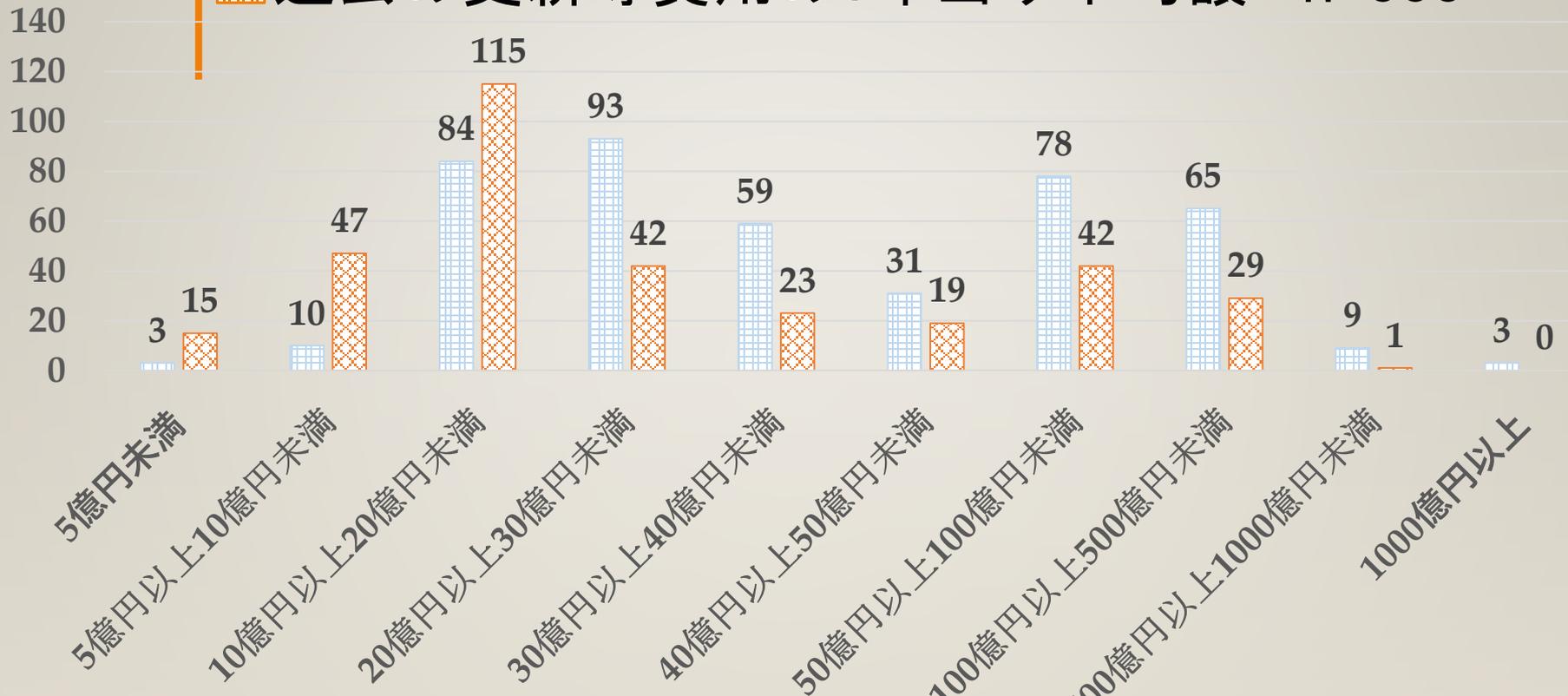
経費（維持・更新等）の削減目標



公共建築の更新等費用

【問3-3】

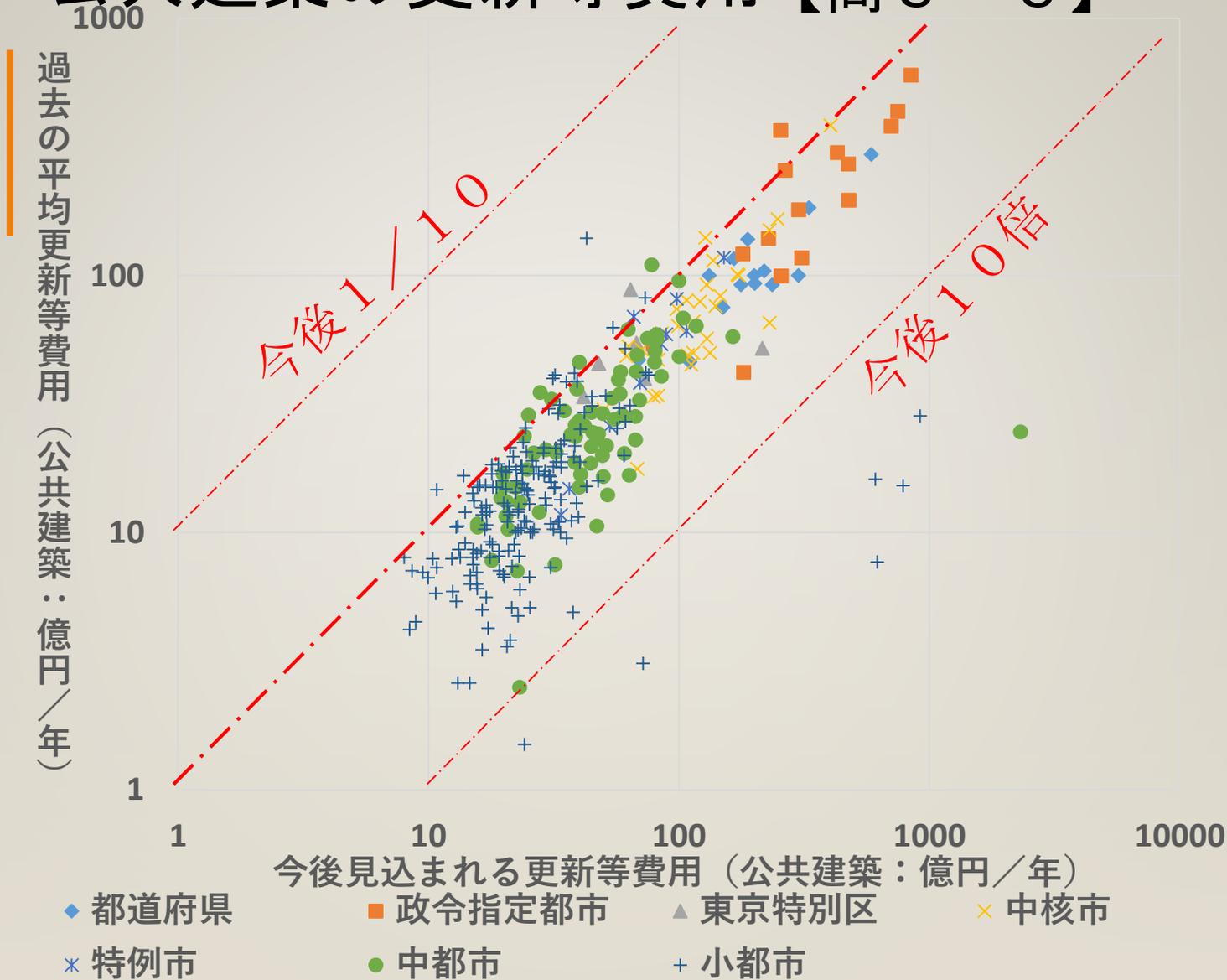
■ 今後の更新等費用の1年当り試算額 n=435
■ 過去の更新等費用の1年当り平均額 n=333



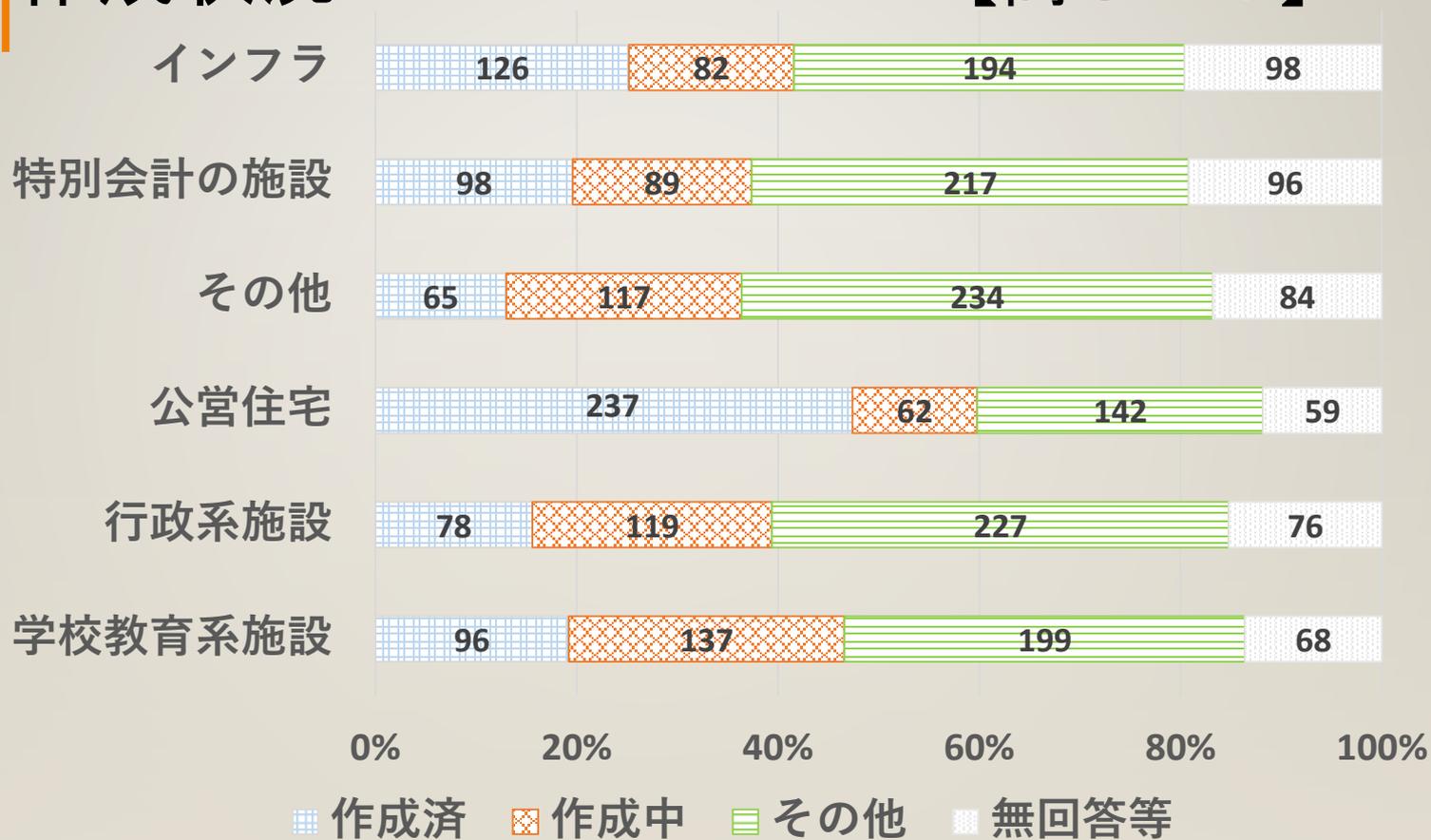
■ ① 今後見込まれる更新等費用の1年当たりの試算額 (公共建築：平均87.4億円)

■ ② 過去の1年当たりの更新等費用の平均額 (公共建築：平均40.8億円)

公共建築の更新等費用【問3-3】



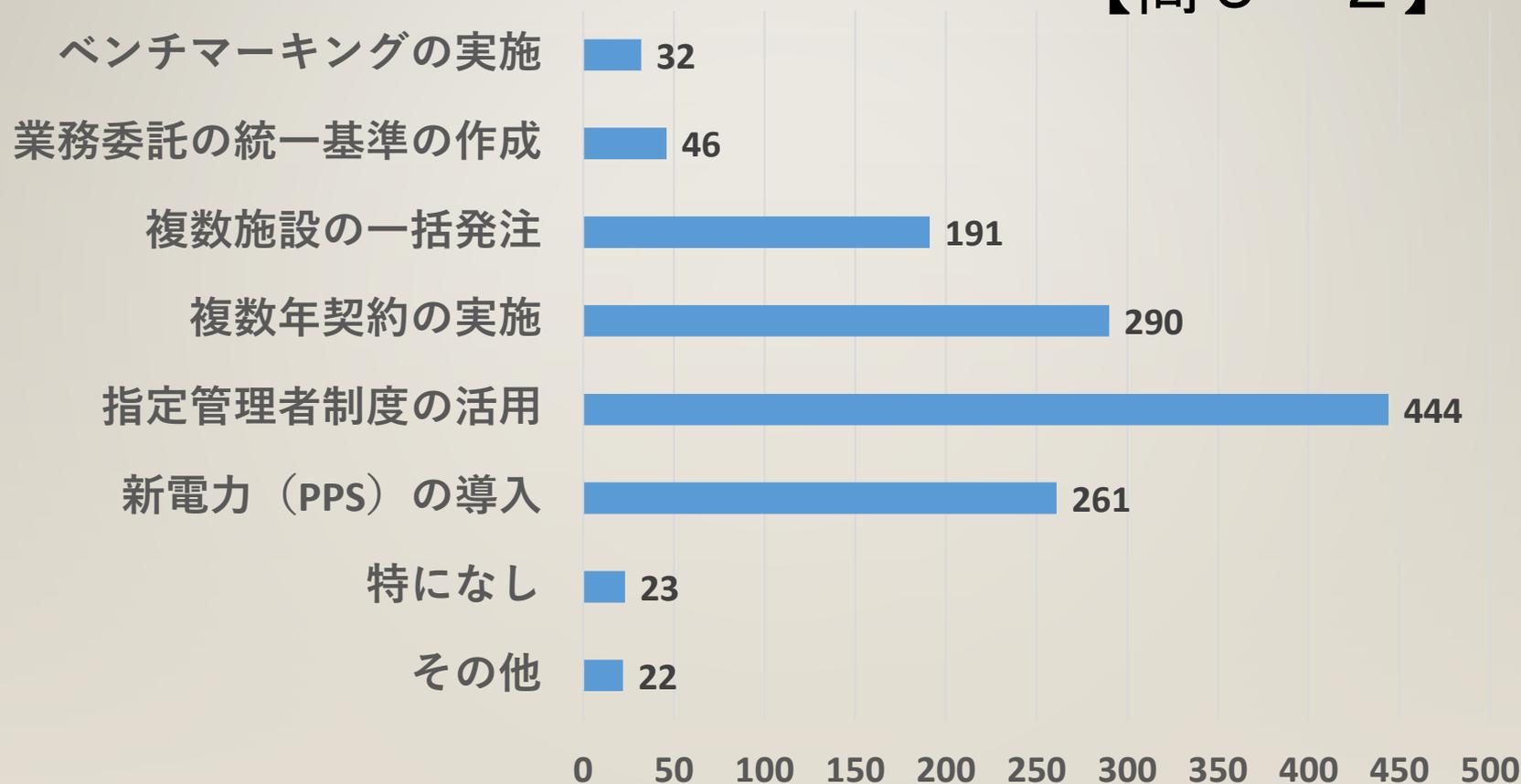
中長期修繕（保全）計画・建替計画の作成状況 【問5-1】



各n=500

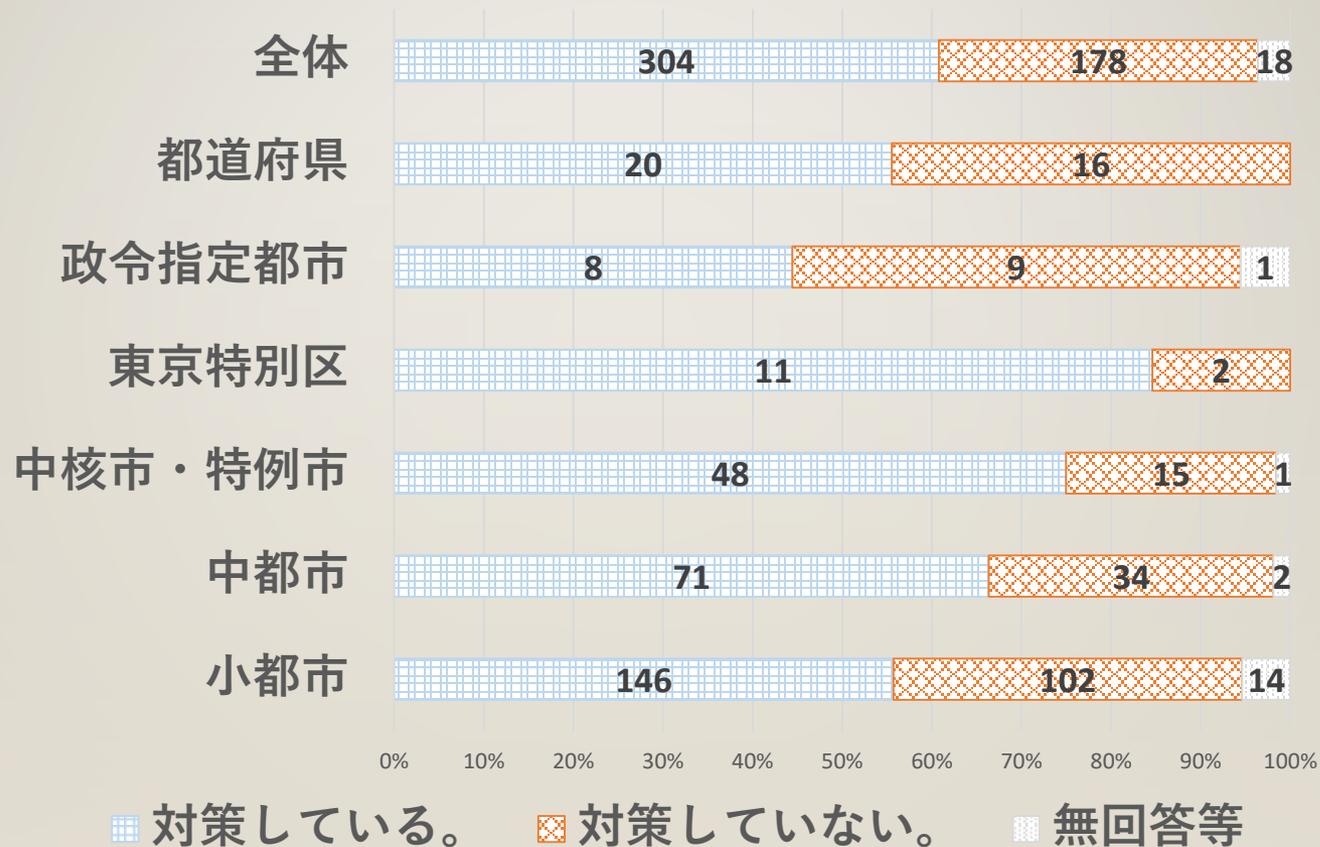
維持管理業務の発注に関して コスト縮減の取り組み（複数回答）

【問5-2】



将来必要となる修繕・建替費用の積立等の対策の有無

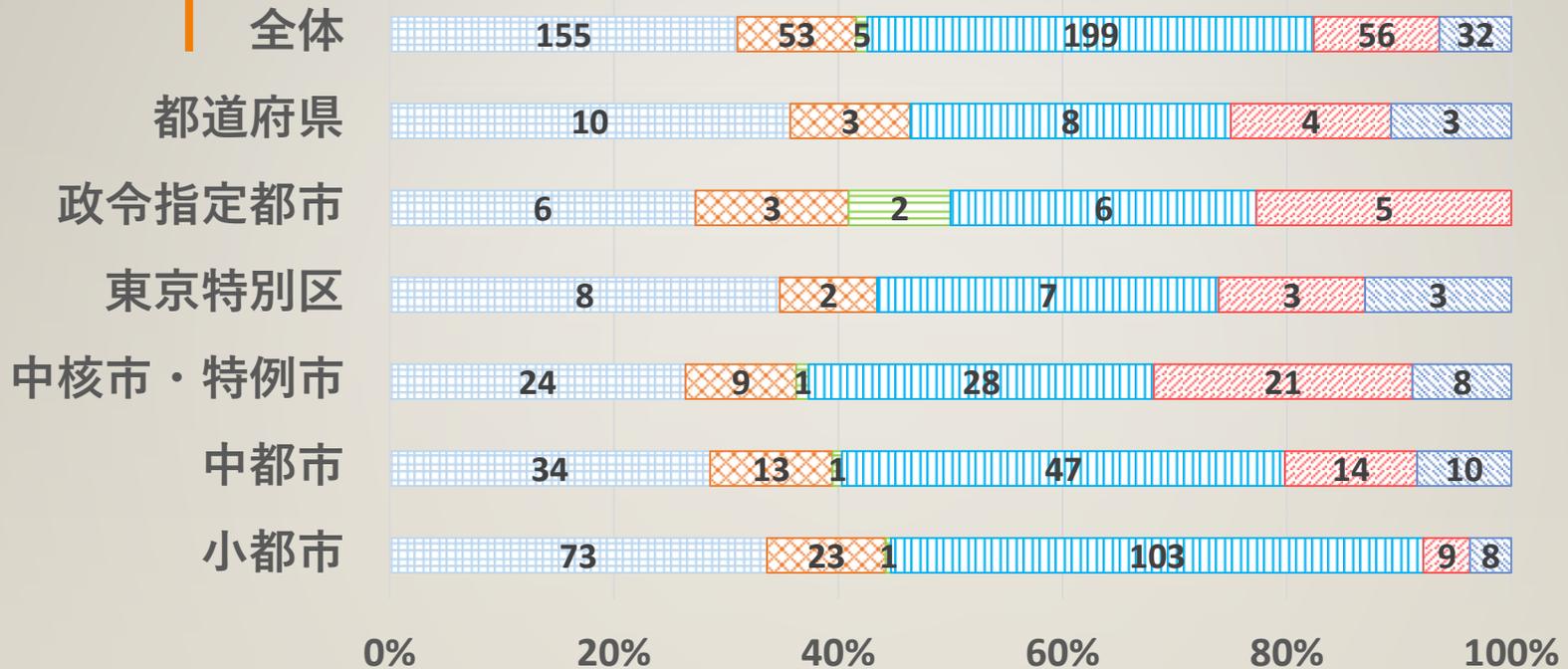
【問5-3】



n=500

修繕・建替費用の対策 (複数回答)

【問5-3】



- 修繕基金
- 長期的予算計画
- 減価償却をもとに予算推定
- 建て替えるための基金
- PPP・PFI活用
- その他

公共施設等総合管理計画におけるPDCAサイクルのイメージ

公共施設等総合管理計画

平成28年度までに策定
個別施設計画等の進捗に伴って充実、改訂

総合管理計画策定の目的

- ・更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことによる財政負担の軽減・平準化
- ・公共施設等の最適配置の実現

○ 公共施設等の現況及び将来の見通し

中長期的な維持管理・更新等の経費の見込み

既存施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の(自然体の)経費見込み

個別施設計画に基づく対策効果を反映した経費見込み

対策による効果額

平成33年度までに記載

比較

充当可能な財源の見込み

○ 公共施設等の管理の基本的な方針

- 計画期間
- 全庁的な取組体制等
- 公共施設等の管理の基本的な考え方
 - ① 点検・診断の実施方針
 - ② 維持管理・更新等の実施方針
 - ③ 安全確保の実施方針
 - ④ 耐震化の実施方針
- PDCAサイクルの推進方針

数値目標の設定

- ・公共施設等の数・延べ床面積等に関する目標
- ・トータルコストの縮減・平準化に関する目標

- ⑤ 長寿命化の実施方針
- ⑥ ユニバーサルデザイン化の推進方針
- ⑦ 統廃合や廃止の推進方針
- ⑧ 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

PDCA
サイクル

平成32年度までに策定完了

個別施設計画 A

個別施設計画 B

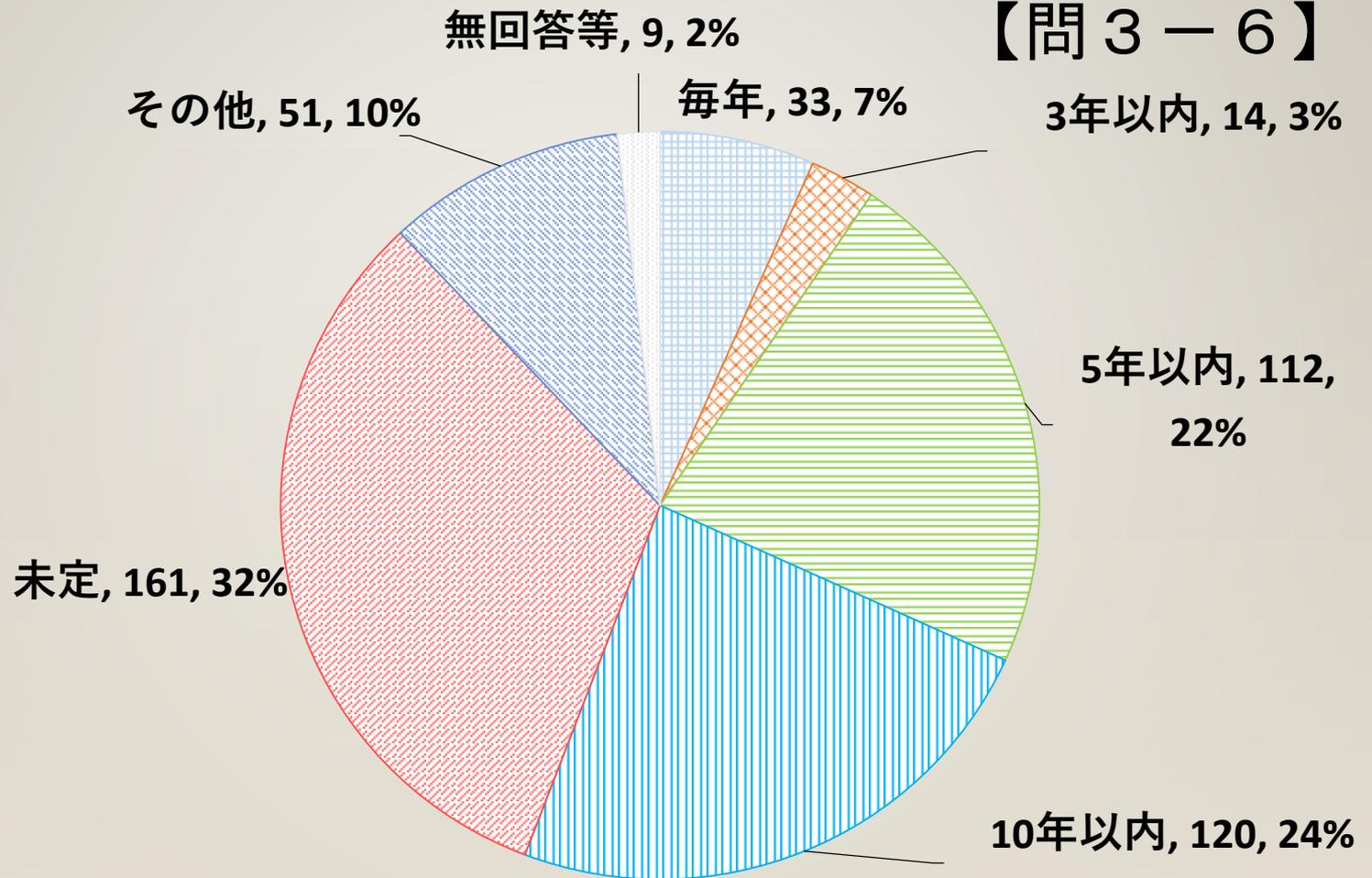
個別施設計画 C

個別施設計画 D

総務省ホームページ「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けた説明会に係る配布資料（平成30年4月23日開催）」より

PDCAサイクルによる評価・改訂の期間

【問3-6】



n=500

個別施設計画の記載事項について

(※平成25年11月インフラ長寿命化基本計画から抜粋)

2. 個別施設毎の長寿命化計画

各インフラの管理者は、各施設の特性や維持管理・更新等にかかる取組状況等を踏まえつつ、以下に示す記載事項を基本として、メンテナンスサイクルの核となる個別施設計画をできるだけ早期に策定し、これに基づき戦略的な維持管理・更新等を推進する。

なお、各インフラの管理者が既に同種・類似の計画を策定している場合には、当分の間、当該計画をもって、個別施設計画の策定に代えることができるものとする。・・・

〔記載事項〕

計画期間、優先順位、施設状況、対策内容、費用等

①対象施設

行動計画において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たっては、各施設の維持管理・更新等にかかる取組状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定の上、その単位毎に計画を策定する。

②計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮の上計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。

本基本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。

④個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。

また、「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

⑤対策内容と実施時期

「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」及び「IV. 2. ④個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

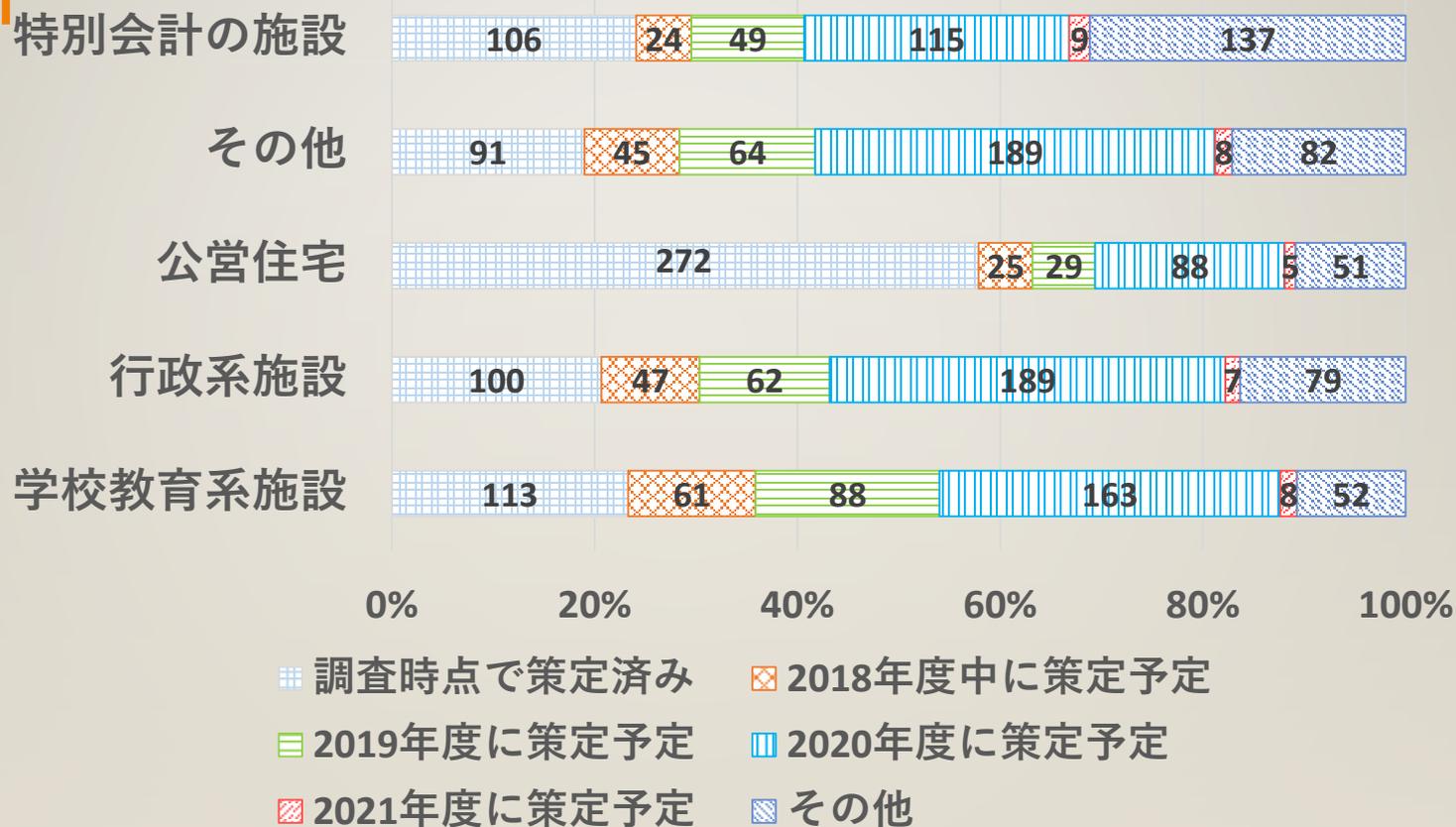
⑥対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

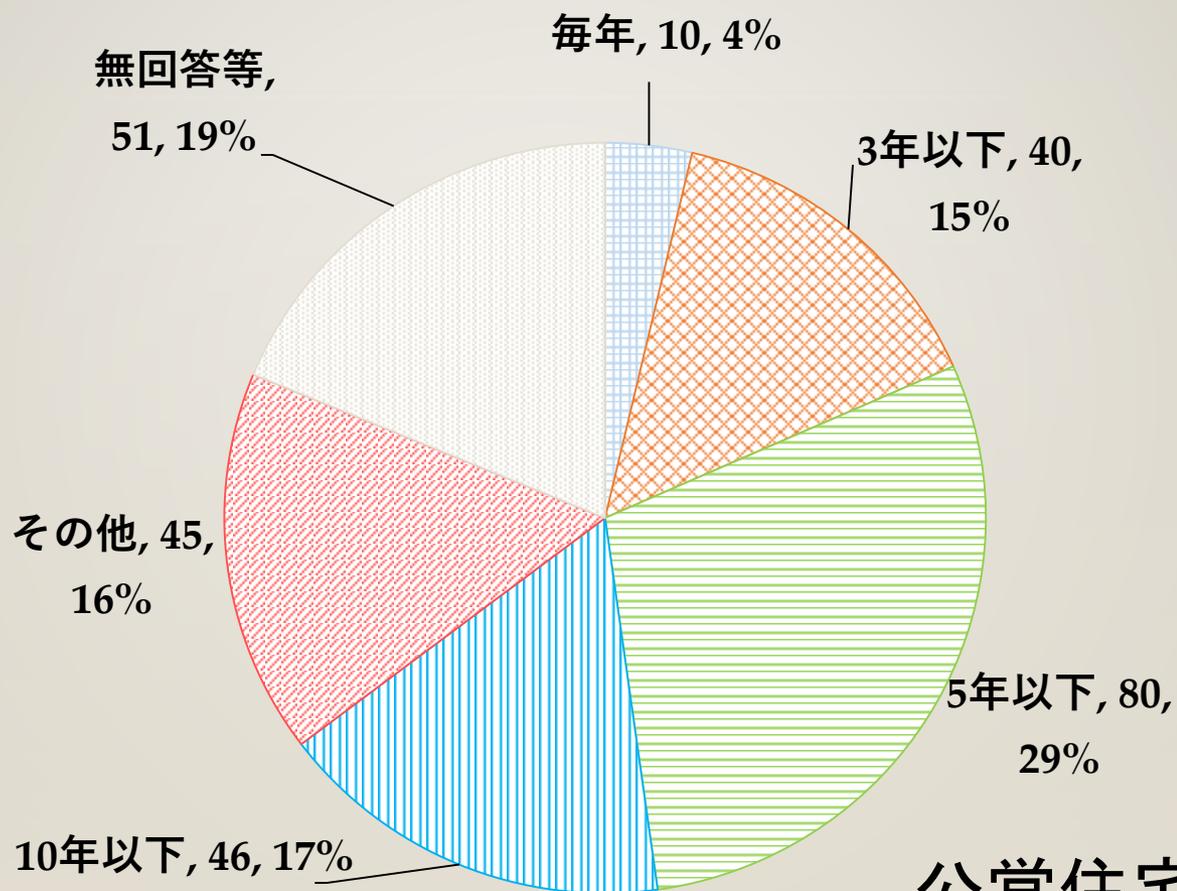
総務省ホームページ「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けた説明会に係る配布資料（平成30年4月23日開催）」より

個別施設計画の策定状況（類型別）

【問4-1】

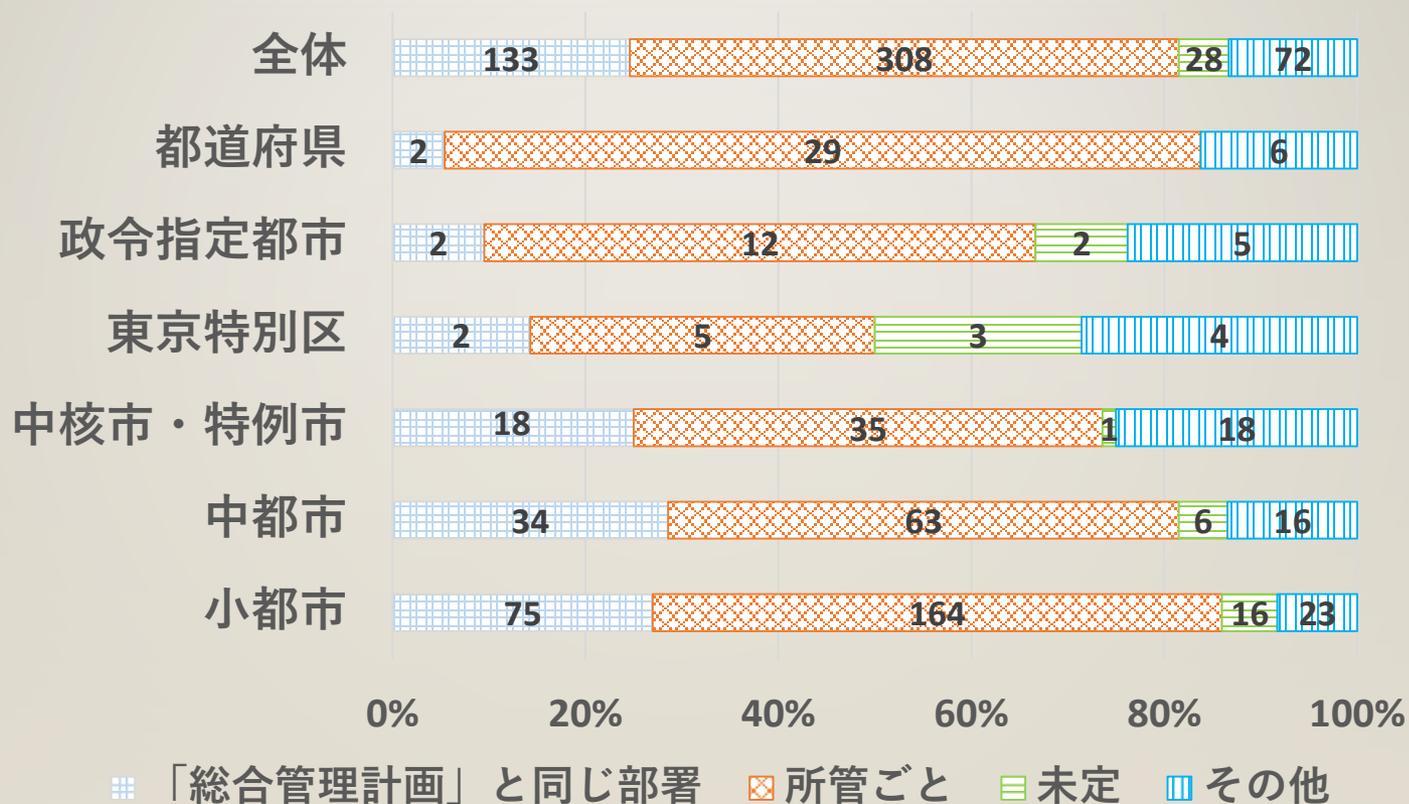


個別施設計画の見直し予定【問4-1】

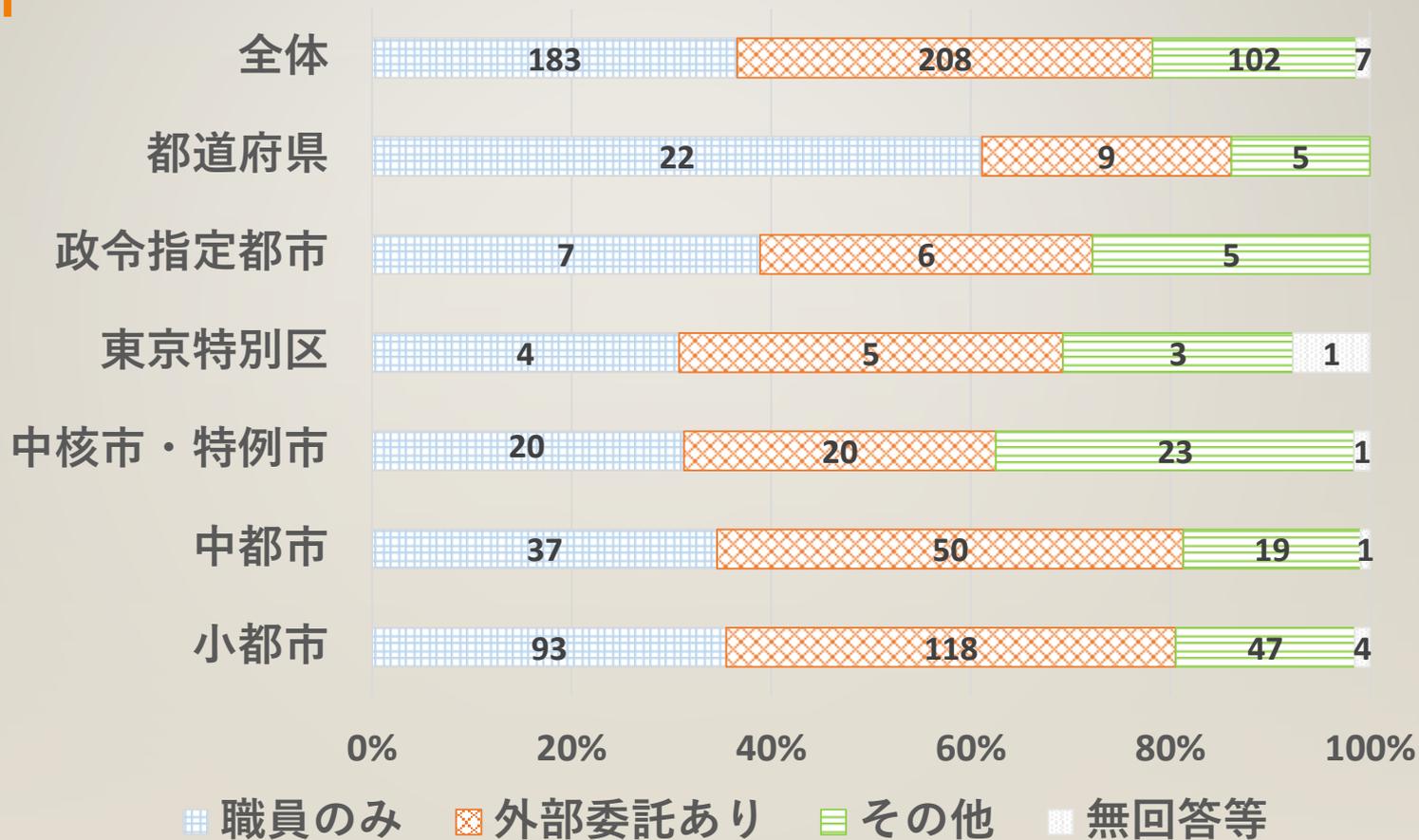


公営住宅の場合

個別施設計画の策定(予定含)担当部署 (複数回答)【問4-2】

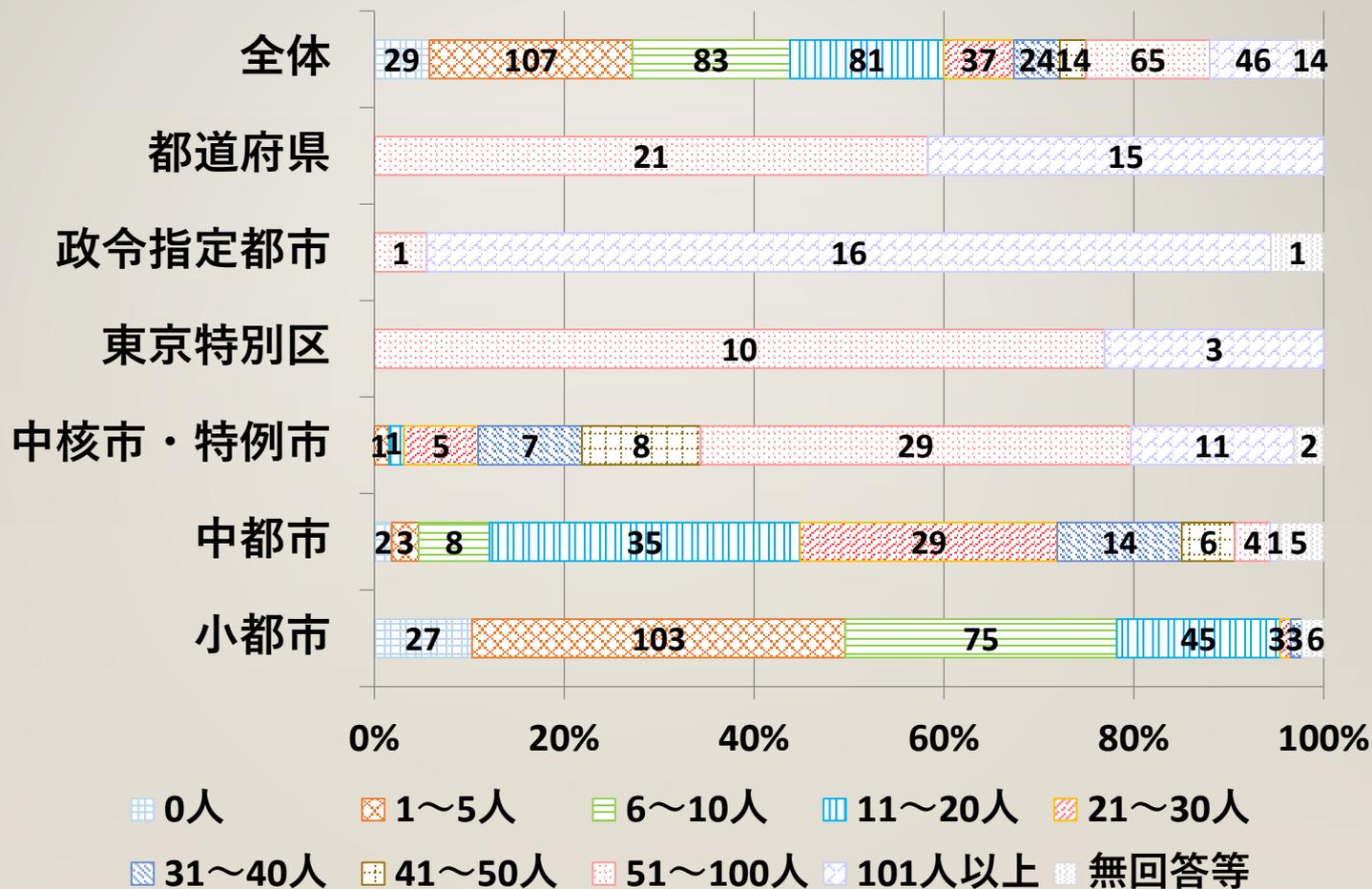


個別施設計画の策定（予定）は、 職員か、外部委託か 【問4-3】



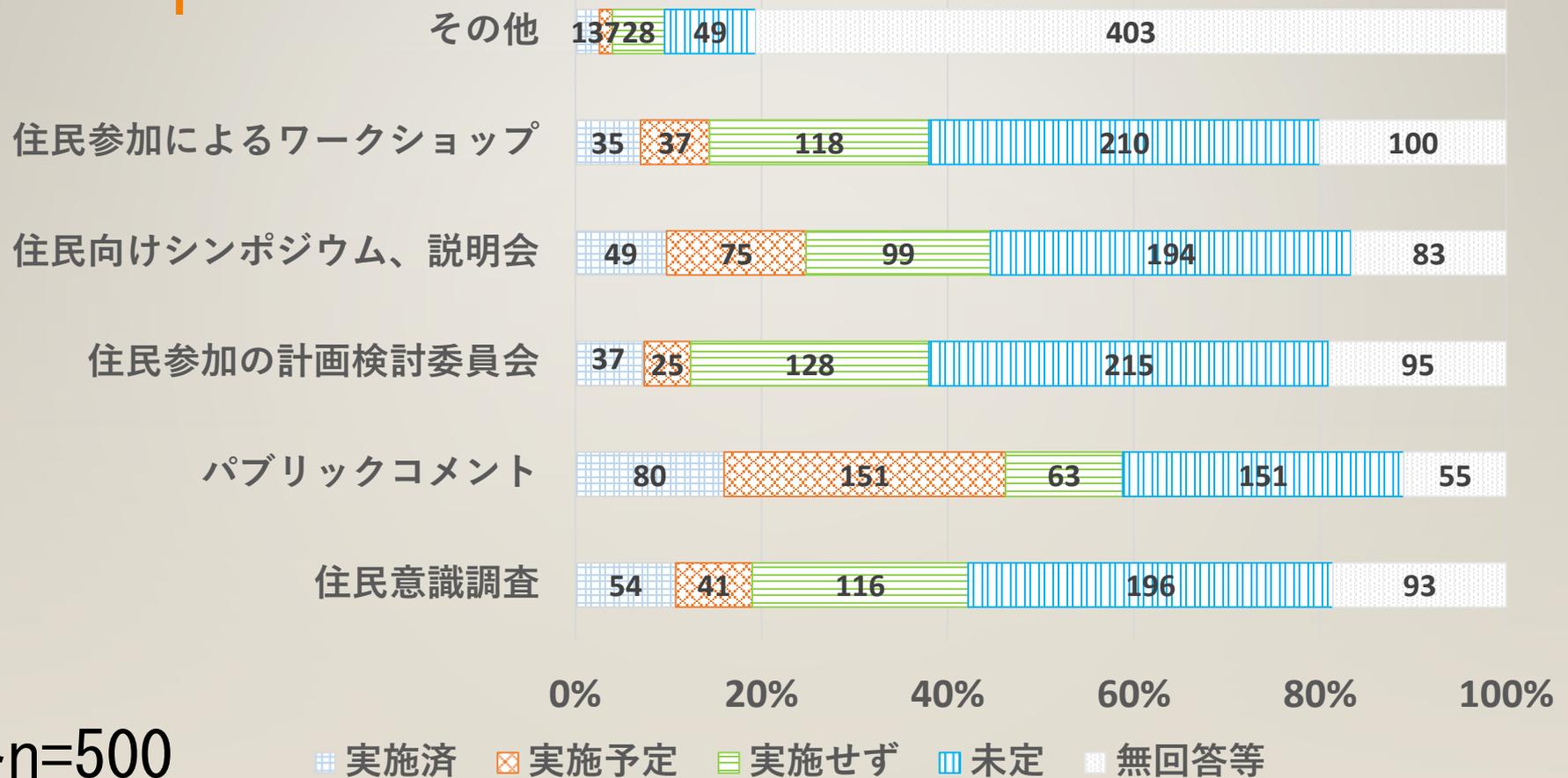
n=500

組織全体の建築技師の人数 【問2】



n=500

個別施設計画の策定で行った 住民参加の手段（予定含む）【問4-4】



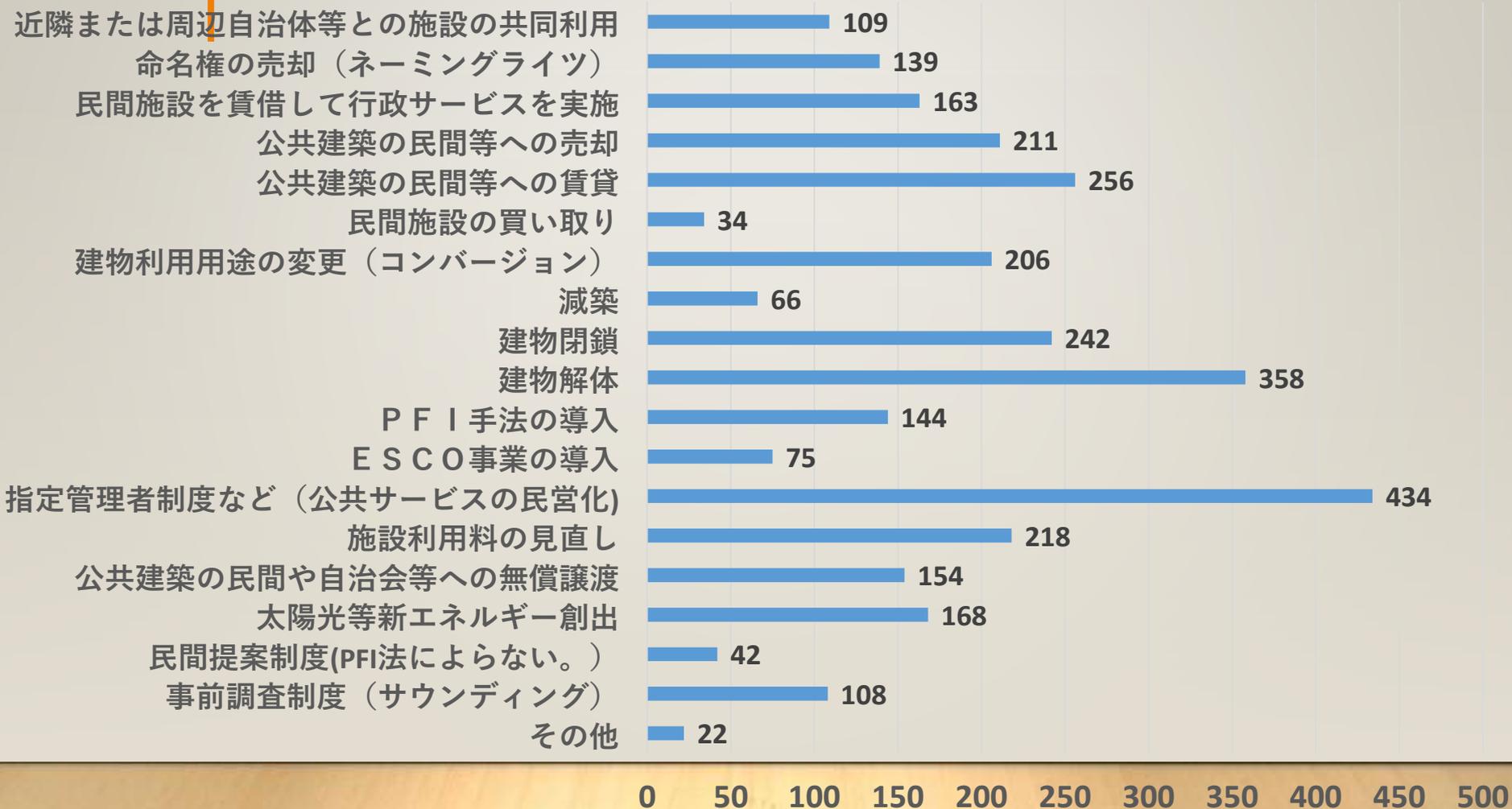
各n=500

個別施設計画の策定の課題（複数回答） 【問4-5】



公共建築の有効利用、処分の対策（複数回答）

【問6】



公共建築の有効利用、処分の対策（その他） 【問6】

地方都市リノベーション事業

老朽化した施設を複合化して整備

バルクリース（複数施設の一括改修）

公共建築の余裕部分の有効活用

行政財産の目的外使用許可による手数料の徴収

公共建築広告掲出事業

公共建築の集約等、売却業務の民間委託

公共用地と等価で公共建築を建築してもらい、土地と建物の等価交換

民間への定期借地権設定による公共施設の整備

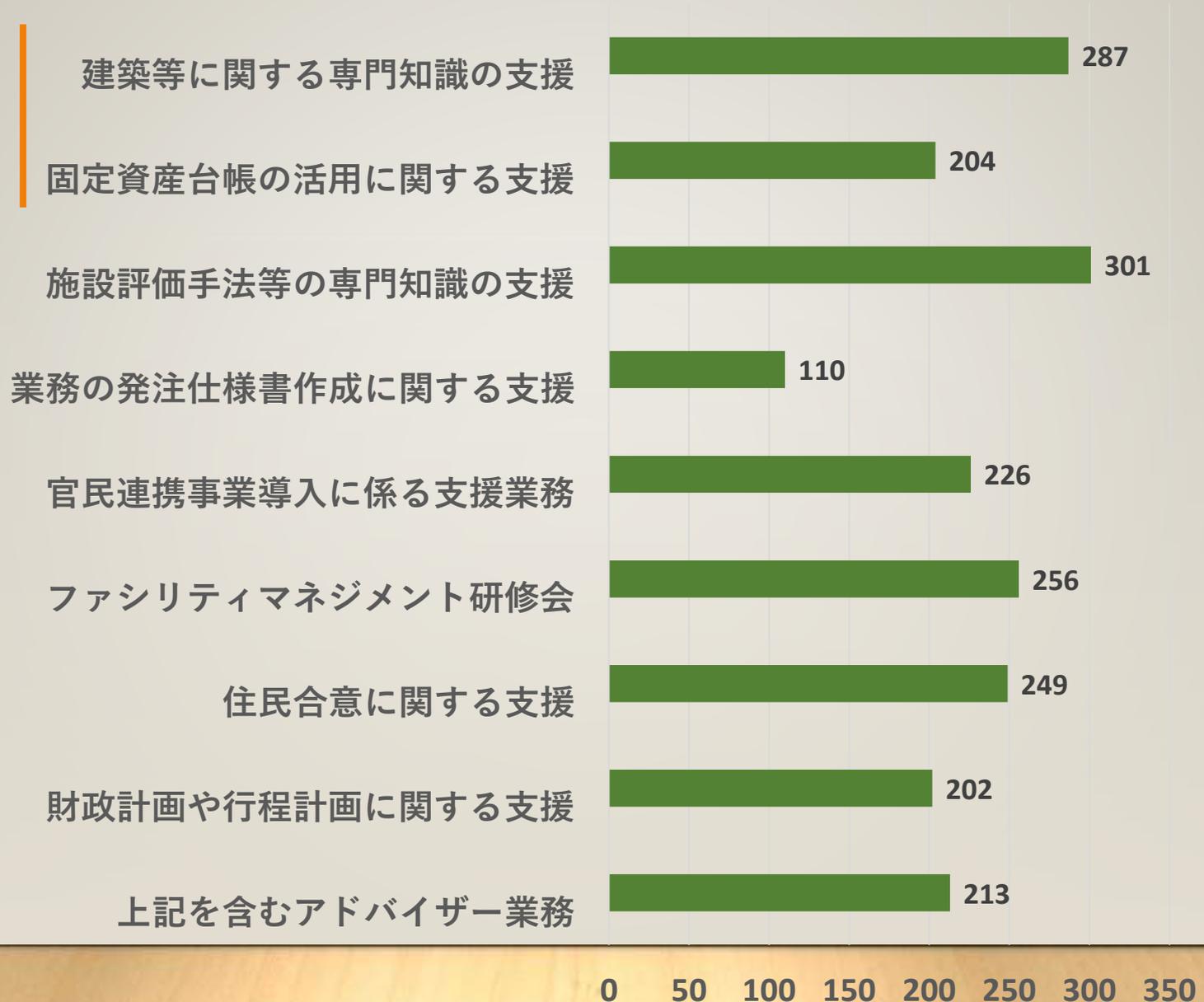
民間からの寄付

公共建築物解体後の土地の売却

自治会等への譲渡

既存土地・施設の買い取り、国への賃貸

受けられるとよい支援（複数回答）【問7】



公共施設等総合管理計画の策定にあたっての 指針（平成30年2月27日改訂）

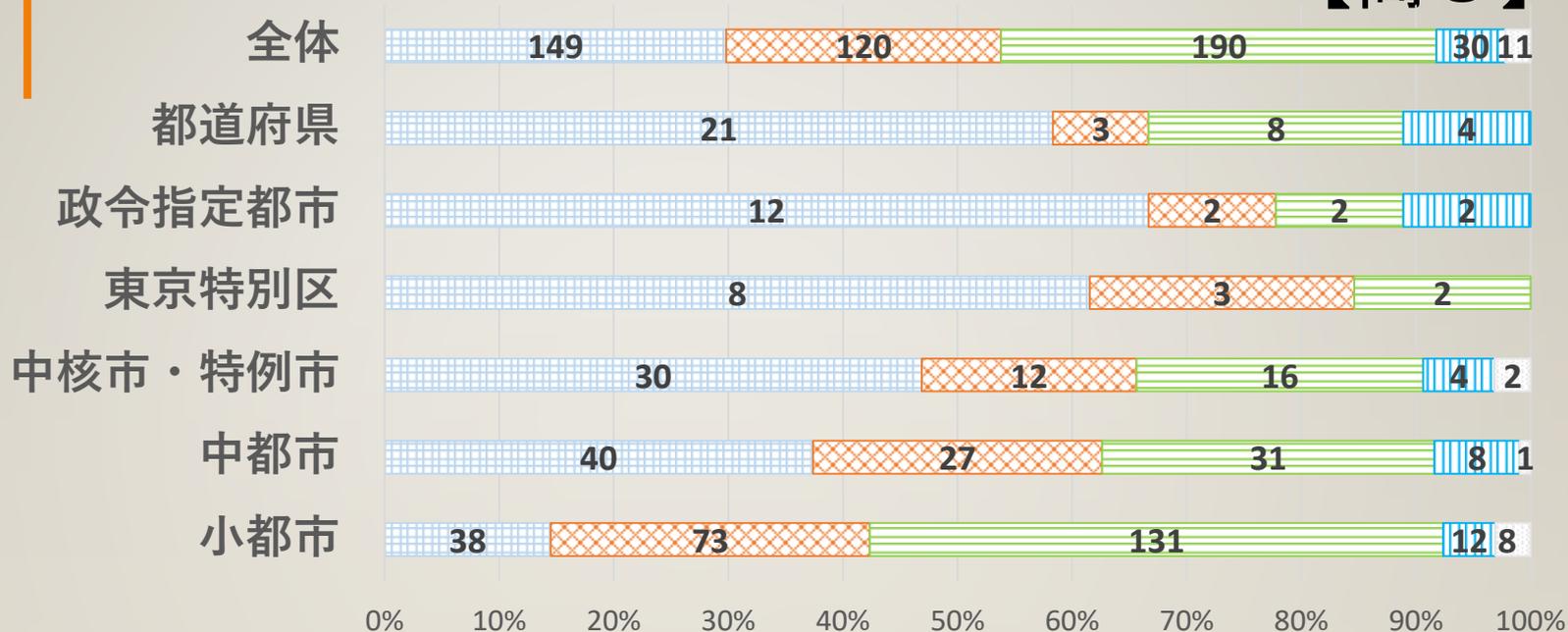
- **第三 その他**

- 六 地方公会計（固定資産台帳）の活用**

- 点検・診断や維持管理・更新等の履歴など公共施設マネジメントに資する情報を固定資産台帳に追加するなど、公共施設マネジメントに資する情報と固定資産台帳の情報を紐付けることにより、保有する公共施設等の情報の管理を効率的に行うことが望ましいこと。

施設保全データベースシステムの導入

【問 8】

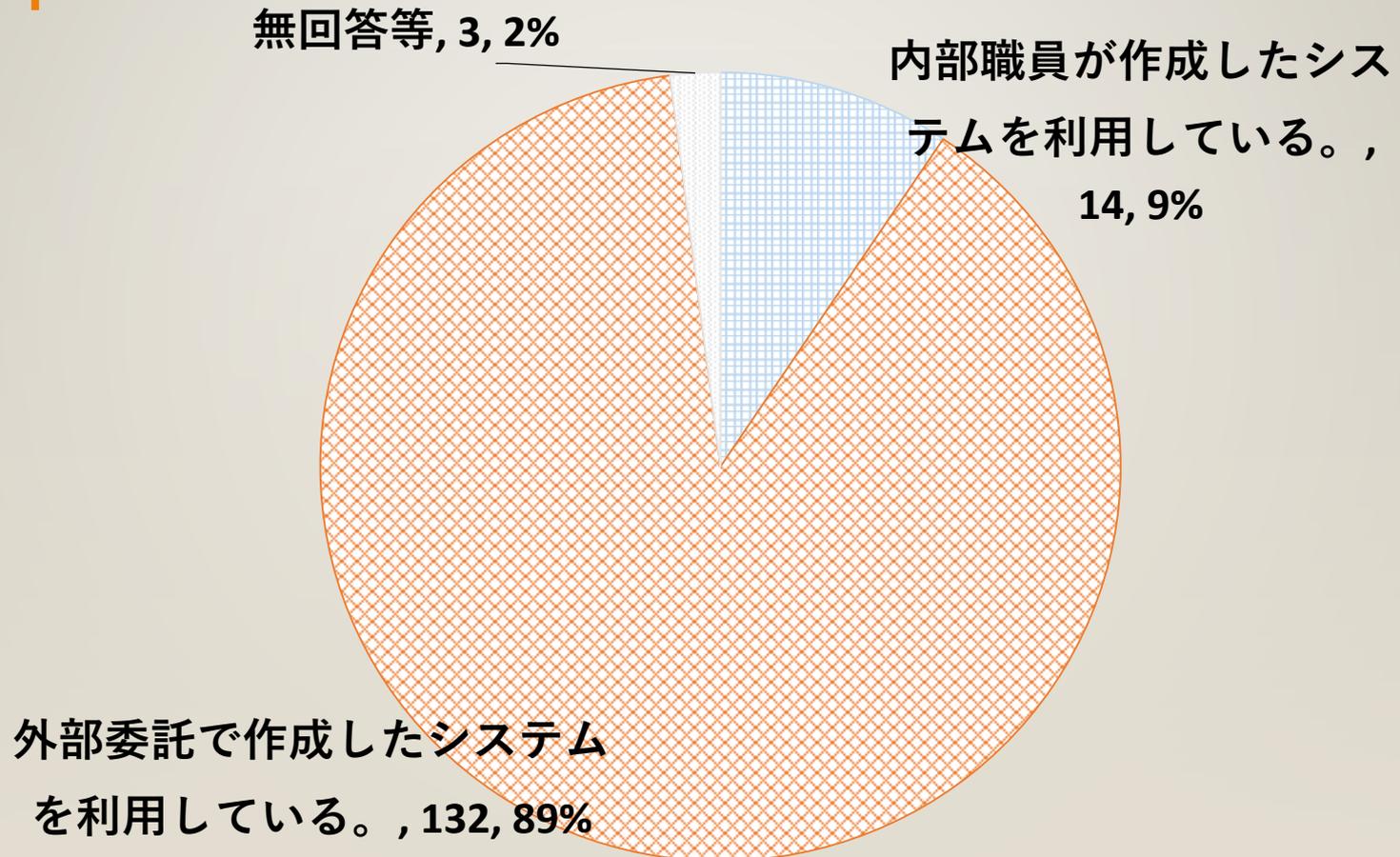


- 導入している。
- 導入していないが今後検討する予定。
- 導入する予定はない。
- 別の手法を用いている。
- 無回答等

n=500

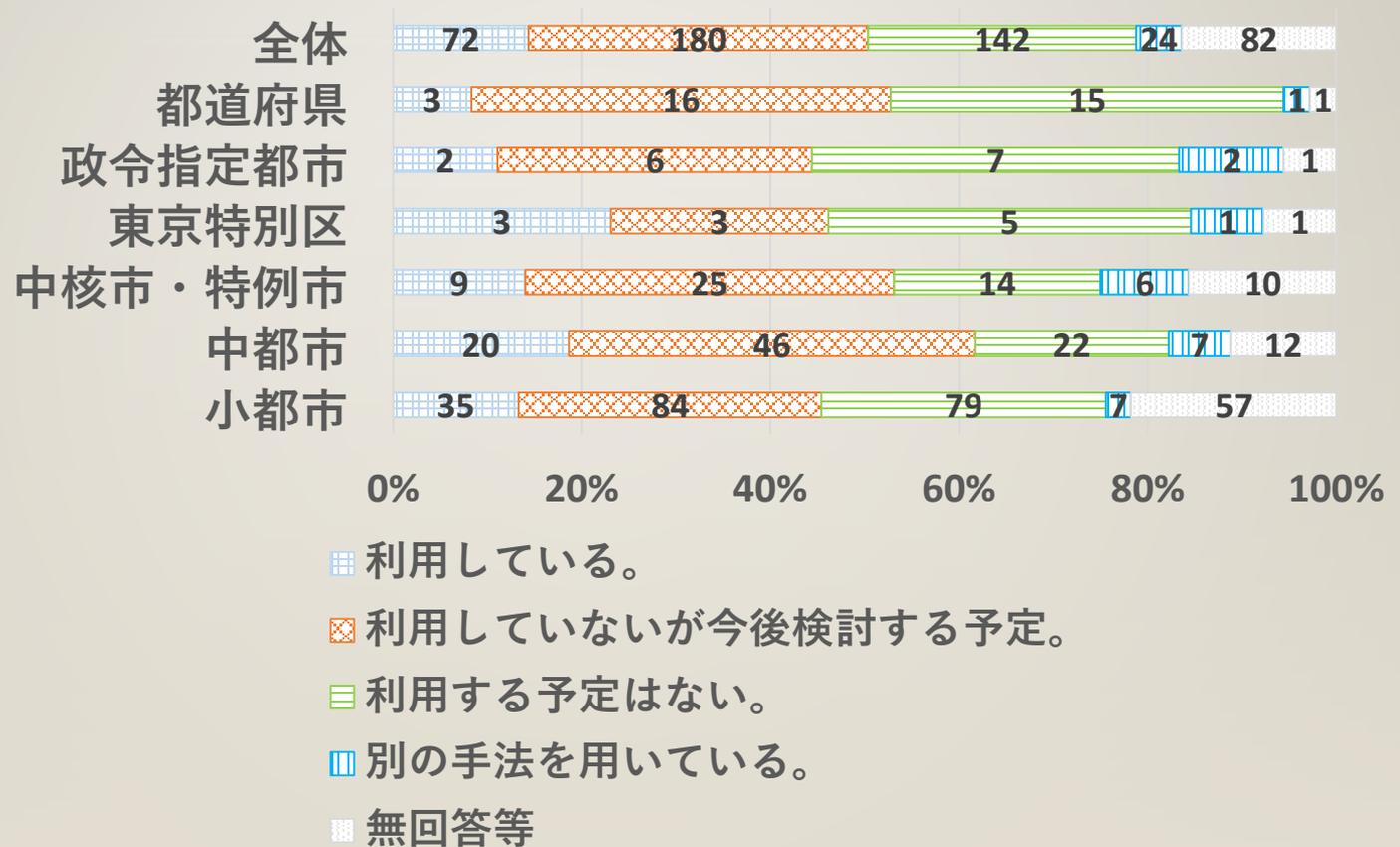
システムは内部作成か、外部委託か

【問8】



n=149

固定資産台帳のデータを 施設保全データベースの基本情報に 利用しているか 【問9】



n=500



コンテンツ

発行図書	研修案内	講演会・講習会案内
BIMMS (保全マネジメントシステム)	保全技術審査	調査研究
耐震性能評定委員会	保全相談	保全の知識
BIMライブラリー コンソーシアム	お問い合わせ	

ニュース&トピックス

- 「建築保全業務共通仕様書及び同解説 平成30年版」予約販売の受付を開始しました。販売開始は平成30年12月1日(予定)です。 **NEW** 2018年11月1日 掲載 発行図書
- 「建築保全業務積算基準及び同解説 平成30年版」予約販売の受付を開始しました。販売開始は平成30年12月1日(予定)です。 **NEW** 2018年11月1日 掲載 発行図書
- 「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック 平成31年版」予約販売の受付を開始しました。販売開始は平成30年12月21日(予定)です。 **NEW** 2018年11月1日 掲載 発行図書
- 2019年版「建築保全手帳」好評発売中です。 **NEW** 2018年10月10日 掲載 発行図書

BMMCのご紹介	業務のご案内
<ul style="list-style-type: none">BMMCについて組織のご案内理事長挨拶財務情報中期計画事業計画事業報告定款評議員・役員収支予算節電実行計画	<ul style="list-style-type: none">調査研究保全技術審査研修講演会・講習会発行図書保全相談耐震性能評定委員会建築仕上り改修施工管理技術者BIMライブラリー コンソーシアム
お知らせ	国及び地方公共団体の方
<ul style="list-style-type: none">トピックスこの人に関する /成熟社会と建築賛助会員の入会案内個人情報保護方針情報セキュリティポリシー一般財団法人への移行 に伴う契約書等の取扱いについて	<ul style="list-style-type: none">BIMMS (保全マネジメントシステム)自治体の建築ストック調査自治体等FM連絡会議 への支援公共建築のFMと保全 ネットワーク公共建築ベンチマーク 研究会
機関誌等	
<ul style="list-style-type: none">機関誌「Re」専門紙関連記事	

個人情報保護方針 | 情報セキュリティポリシー | 関連リンク



ご清聴ありがとうございました