

自治体調査結果概要の報告

平成20年12月

財団法人 建築保全センター

技術開発部長 相場 洋

はじめに

社会資本整備は、スクラップ・アンド・ビルドの時代からストックの時代へ移行すると国土交通省が明言した1999年から、すでに10年近く過ぎ、まさに本格的な建築ストックの時代を迎えつつあります。

当財団が2001年に560の地方公共団体を対象に実施した調査では、地方公共団体が所有する公共建築の延べ面積は、約5億4千万平方メートル(再建築には百数十兆円が必要と推定される)で、完成後30年を超えるものが延べ面積ベースですでに23%ありました。その後、地方公共団体は厳しい財政事情が続いたこと、また主要な施策においても建物の長寿命化、保全の重要性、地球環境問題への取り組みが求められていること等から、現在では完成後30年を超える公共建築は、これを大きく超えているものと予測されます。本年3月に公表された国家機関の建築物に関する保全実態調査では、完成後30年を超える官庁施設は32%であることが示されており、日本の公共建築も高齢化しつつあります。

さて、当財団は、国、地方公共団体等の公共建築物の保全に関する調査研究と技術開発をその主要な目的として1978年に設立され、今年30周年を迎えますが、まさに私ども財団の使命として全国の公共建築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・制度づくりや関係各方面に対する普及啓発を行う必要性を認識しております。特に財政健全化を図りつつ、国民の貴重な共有資産である公共建築ストックの適正な取り扱いを行うことは非常に重要な課題であることから、調査研究を行うことと致しました。

なお、本調査結果概要の報告を速報値として、11月19日に開催されました当財団主催の記念講演会・研究会の場で発表をさせていただいておりますが、ご協力いただいた地方公共団体の方々に何らかの手段を持ってフィードバックしたいと考えております。

1. アンケート調査

1) 目的：公共建築ストックの現状把握（上記の通り）

2) アンケートの時期

平成20年9月8日に依頼し集計しております。

3) アンケートの方法及び対象

47都道府県、17政令市、東京23区、全国766市、合計853地方公共団体を対象に郵送により依頼し、返信またはメールによる回答をお願いしました。

2. アンケートの回答集計結果

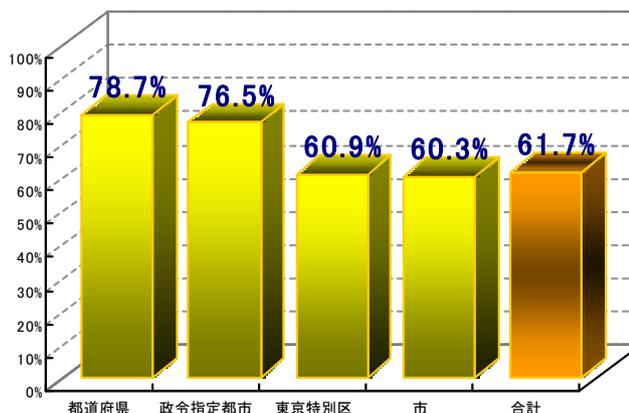
都道府県、政令市の回答率は75%を越え、絶対数を占める一般の市においても回答が60%を超えるなど、全体としては61.7%の回答率（図-1）で内訳はメールによる回答が45%、郵送による回答が16.7%でした。

3. アンケート結果

1) 財産管理部署

「財産管理を担当する部署はどこですか」との質問に対し、「総括的に管理する部署がある。」との回答は13%の公共団体でした。その部署は、総務、管財、契約等がその任に当たっているとのことでした。

「学校、住宅等の担当等の担当組織毎に管理している。」との回答は、297件、57%と過半を占め、「施設ごとに管理している。」しているとの回答2



(図-1)

6%と合わせると83%が縦割りに財産管理を行っていることが判りました（表－1及び図－2）。

「その他」の回答が4%ありましたが、その内容は、「部局により異なる。」「学校関係とそれ以外で担当を分けている。」等との回答でした。

いずれにしても、その組織の施設全体を把握し、中長期計画の改修、建替え計画の立案、予算の平準化等を推進する必要があるにも係わらず全体像が見にくい状況にある様に思われ、組織間の連携が求められるのではないかと思慮しました。

2) 施設台帳の管理方法及び記載内容

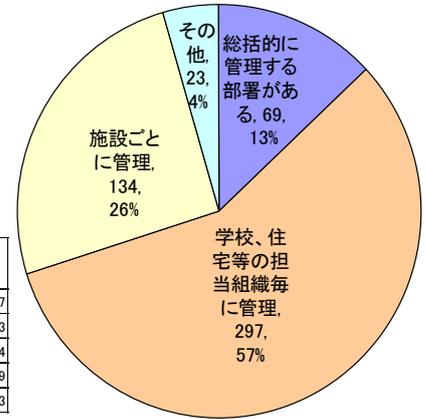
まず、「施設台帳の管理方法」を伺いましたところ、図示のとおり、多くの組織で「電子データ」、「紙ベース」による施設台帳の管理を実施していることが判りました。「台帳管理なし」との回答は見られますが、回答者が把握していないだけでは無いかと想像します（図－3）。

回答の中でも、東京特別区では電子データによる台帳管理が進んでおり、結果として図示の「公共建築の施設台帳の情報公開」に良く現れており、「施設白書を公開」、

「ホームページに掲載」に繋がっていると思われます。

それでも、概して「公共建築の施設台帳の情報未公開」

が多く、情報開示に積極的ではないことが判ります（図－4）。



	総括的に管理	学校、住宅等の担当組織毎	施設ごと	その他	合計
都道府県	4	17	9	7	37
政令市	4	8	0	1	13
東京特別区	7	5	1	1	14
市	54	267	124	14	459
合計	69	297	134	23	523

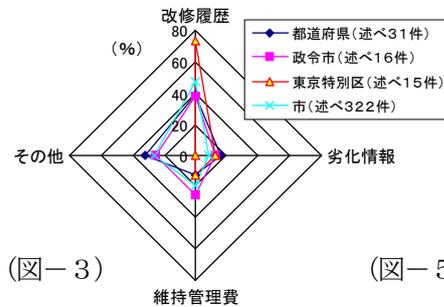
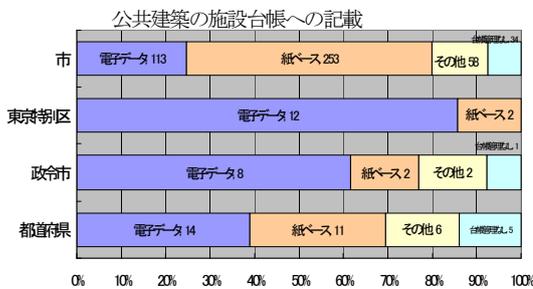
(表－1) (図－2)

図示の「施設台帳に記載される施設概要、建設年次等以外に把握している情報の有無」において、「改修履歴」、「劣化情報」を記載されていない公共団体もあることが判りました。

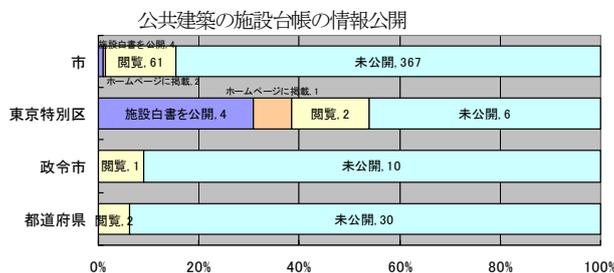
「維持管理」については担当部署が別になることで把握しきれていないのではないかの思われます。

「その他」の中には、「図面」、「アスベスト調査」、「耐震診断」等の回答もありました（図－5）。

施設の現況を知ることは個別の施設状況を把握した上で、作成されるであろう建物の中長期計画には必要不可欠の情報であるため継続して、収集を頂いたほうが良いと思われ和ます。



(図－3) (図－5)



(図－4)

3) 人口一人当たりの公共建築面積 (㎡/人)

アンケートを発送するまでに、2007年10月1日付けの各公共団体の人口を把握しておりました。他方、アンケートにより「各公共団体が所有する施設の総延べ面積」の回答により、明らかに桁間違い等を排除し、作図をして見ました。

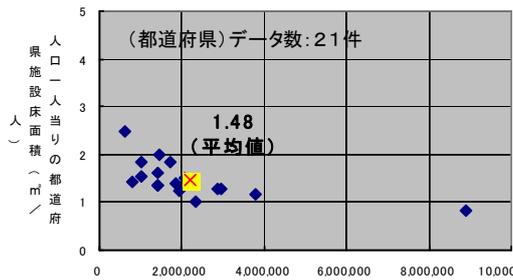
結果として、人口当たりの公共建築の床面積の平均値(黄×印)を図に落としてみました(図－6、図－7、図－8及び図－9)。

しかし、各々の図の平均値を持って結論を導くには

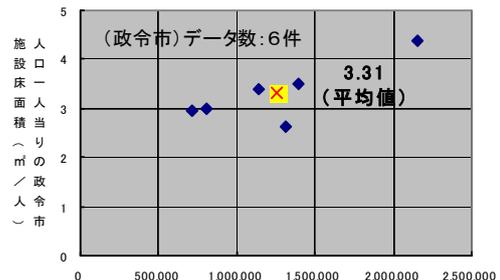
- ①有効回答がそれほど多くはない。
- ②政令市などは傾向が不明である。
- ③「平均値」を取るべきか、「中心値」を取るべきか。

注) 今回の場合、「平均値」とは分布する座標のX軸、Y軸それぞれの平均値、「中心値」とは標準偏差の頂点と思われる値としています。

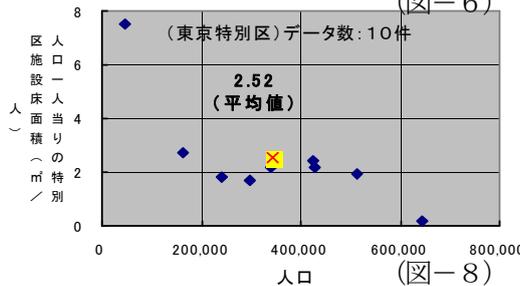
そこで、一番データ数の多い「市」を取り出し、Y軸である「人口一人当りの市施設床面積 (㎡/人)」がどのような分布を示すのか作図 (図-10) したところ、53の組織が3~4㎡の間に入りこの近辺が中心値であると想定されることから、平均値をもって中心値だとすれば、上記①、②である都道府県、政令市については不安は残るものの、平均的な都道府県、政令市、東京特別区、市の「人口一人当りの公共施設床面積」は図示の平均値付近であると思われます。



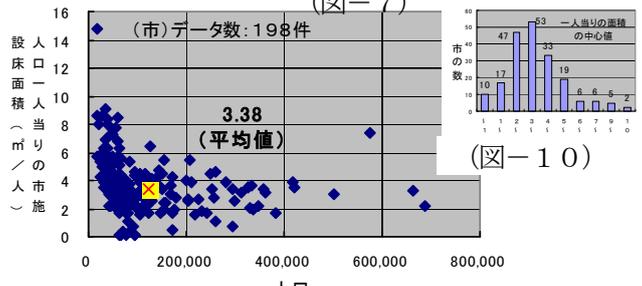
(図-6)



(図-7)



(図-8)



(図-9)

(図-10)

4) 施設整備関係予算の内、改修、修繕等に占める割合

各組織に「建築関係予算」の内、「改修、修繕等に掛かる費用」の割合がどの程度であるかをお伺いしました。

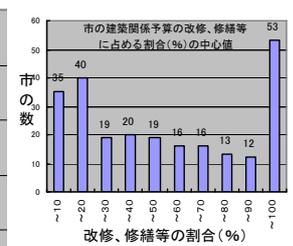
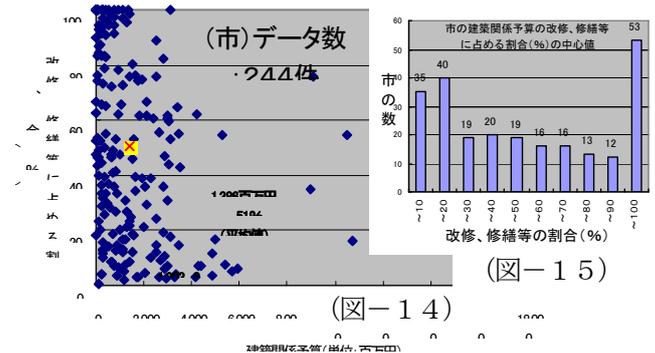
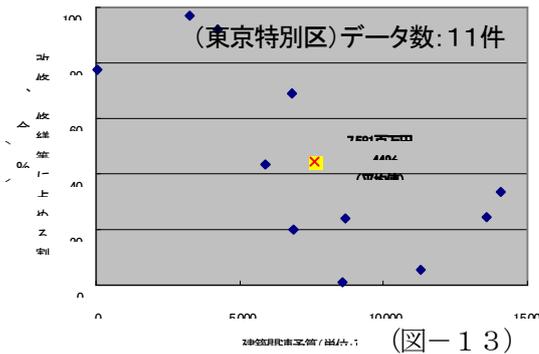
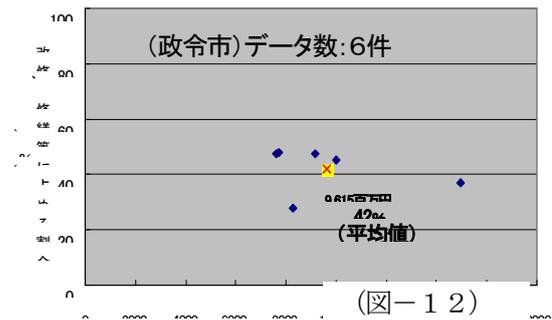
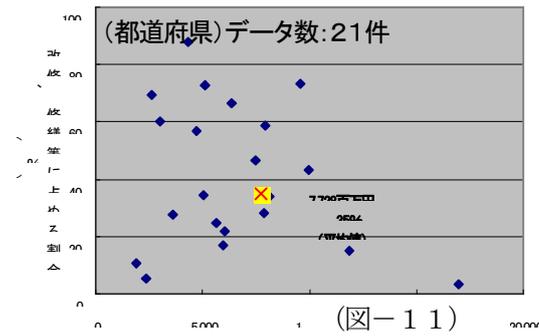
有効回答(「建築関係予算」と「改修、修繕等に掛かる費用」両者の記載があり、明らかに桁間違い等の回答を排除)で作図(図-11、図-12、図-13及び図-14)をして見ました。

しかし、先ほどと同様に、各々の平均値を持って結論を導くには

- ①有効回答がそれほど多くはない。
- ②あまりに点在しているため、平均値をもってその値としてよいのか。
- ③「平均値」を取るべきか、「中心値」を取るべきか。

との疑問を確認するため、一番データ数の多い「市」について、Y軸である「改修、修繕等に占める割合(%)」がどのような分布を示すのか作図(図-15)したところ、改修が2%に満たないグループ、90%を超えるグループ及び20~90%の範囲に入る40~50%付近で頂点を迎えるグループと3つに分解されることが判りました。

改修だけを主に、又は新築だけを主に実施しているとの回答は実態として想定しづらいのですが「①偏った部署による回答ではなかったか。」「②両端はデータ数は多いものの建築関係予算額が概して小額であることから実態そのものではないか。」等と色々想定させられる興味深い結果となっています。



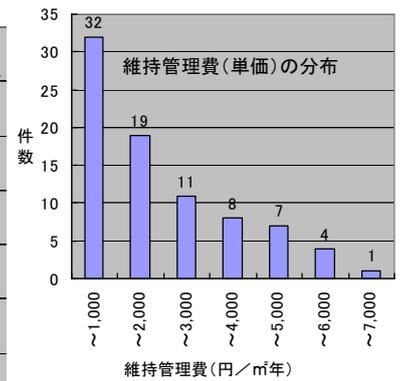
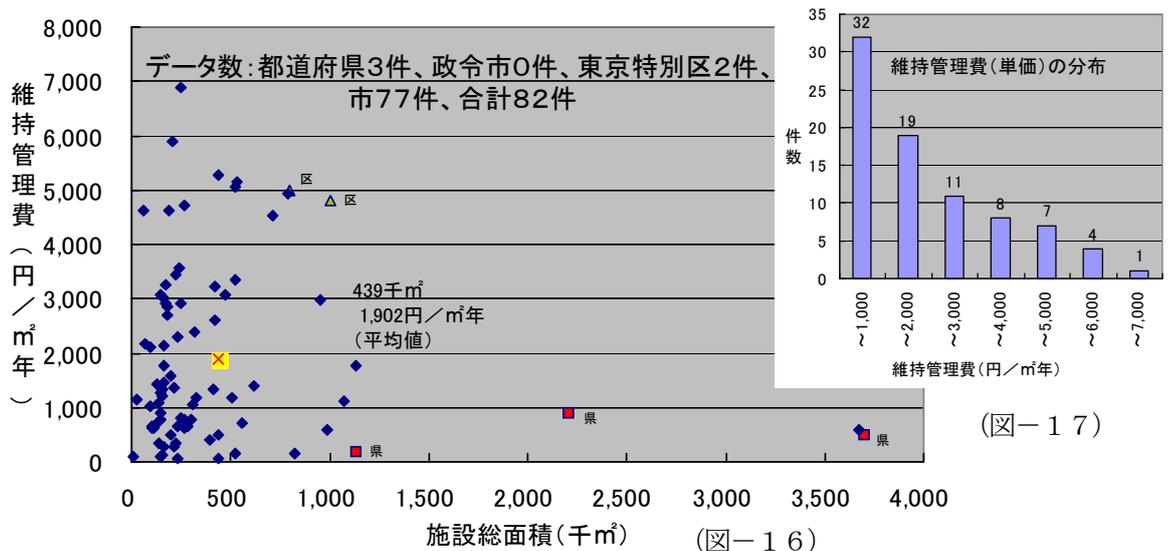
5) 公共建築の維持管理費

各組織に「施設全体の維持管理費（メンテナンス、清掃、警備等）」及び「組織の施設総面積」の回答をお願いしました。

都道府県、政令市、東京特別区、市ごとに有効回答を整理しようとしたのですが、有効なデータがない、または少数であったため、まとめて集計（図-16）しております。

平均として、公共団体ごとの施設総床面積平均：439千㎡であり、回答があった施設全体の維持管理費で割り戻すと公共団体ごとの単位面積当たりの維持管理費：1,902円/㎡年（図中、黄×印部分）でありました。

ただし、図でもお判りのとおりデータ数は少ないとはいえ、都道府県（図-16中、県と記した部位）は1,000円/㎡年以下に、東京特別区（図-16中、区と記した部位）は5,000円/㎡年付近に集中していることから、何らかの原因があるものと思われます。



また、先ほどと同様に、図のY軸にある単位面積当たりの維持管理費（円/㎡年）をX軸とし、データ

数をY軸とする棒グラフを作成（図-17）したところ、図示のとおり右肩下がりのグラフとなり、何らかの要因によるものと思われます。

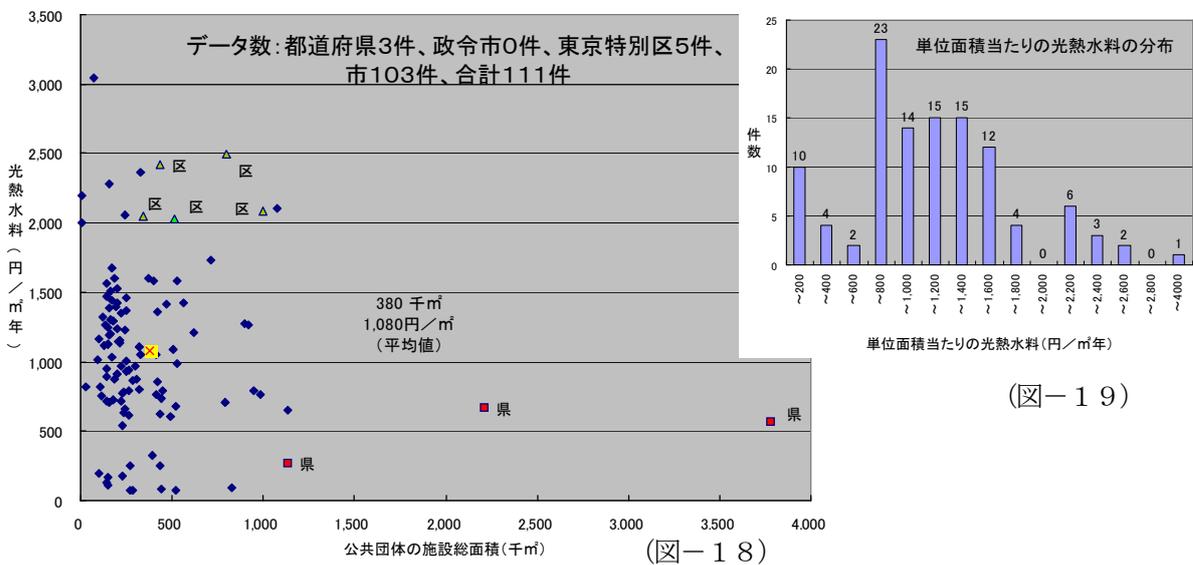
6) 公共建築の光熱水料 <地方公共団体共通>

各公共団体に「施設全体の光熱水料」の回答をお伺いしました。

維持管理費同様に、都道府県、政令市、東京23区、市ごとに有効回答を整理しようとしたのですが、有効なデータがない、または少数であったので、まとめて集計（図-18）しております。

平均として公共団体ごとの施設総床面積平均：38万㎡であり、回答があった施設全体の光熱水料で割り戻すと公共団体ごとの単位面積当たりの光熱水料：1,080円/㎡（図中、黄×印部分）でありました。

また、このデータの信頼性についての分析を行うため、図示のとおり左図のY軸にある単位光熱水料をX軸に、Y軸にデータ数とした図を作成（図-19）したところ、さも2~3つの分布が重なっているがごとくなることが判った。



(図-19)

(図-18)

7) 単位面積当たりの公共建築に掛かる費用

上記5)及び6)からアンケート結果による平均的保全費用は官庁営繕部が発表した単位面積当たりの費用とが差異がありました（表-2）。

原因は、少なくとも、官庁営繕部発表の保全単価は一般事務庁舎の場合であり、学校等（光熱水料が低い。）を保有する公共団体の施設構成とは異なるため、単価が異なったものと推察します。

大項目	保全実態調査の項目	a)国の年間保全費用 (円/㎡)	b)地方公共団体の年間保全費用 (円/㎡)
維持管理費	定期点検等及び保守費、 運転・監視及び日常点検・保守費、 清掃費、執務環境測定費、施設警備費、植栽管理費、 その他(集塵処理、害虫駆除など)	2,265	1,902
光熱水費	電気、油、ガス、上水道、下水道、 その他のエネルギー	2,556	1,080
保全費用合計		4,821	2,982

a) 一般事務庁舎の保全費用の単純平均「国家機関の建築物等の保全の現況」の公表について(平成20年3月26日大臣官房官庁営繕部公表資料)

b) アンケートにより求めた単位面積当たりの公共建築に掛かる費用

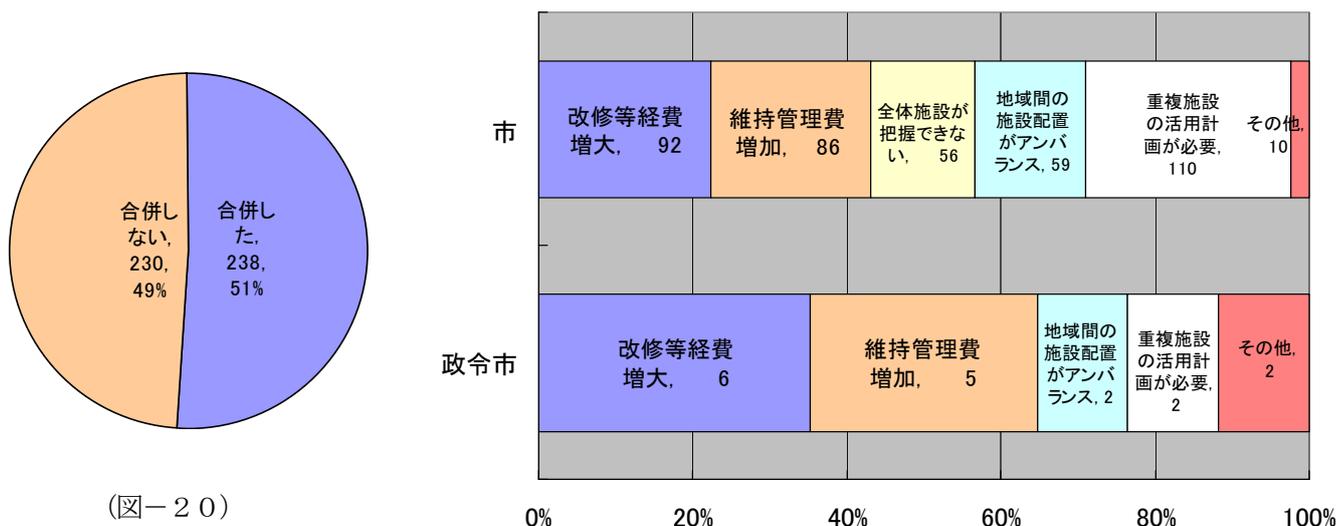
8) 市町村合併 (表-2)

市町村合併を経験した政令市、市はアンケートの回答を頂いた過半に達しておりました(図-20)。

合併による課題についての回答(重複回答可)をお願いしましたところ、①「重複施設の活用計画が必要」との回答が最も多く、②「改修費用の増大」、「維持管理費の増加」との回答が多くありました(図-21)。

中長期的には「合併前の各公共施設に掛かる経費の合計は、合併により低減される」と想定されるものの増加を訴える市が多いことが判りました。

3. 「その他」の主な例としては、「施設の統廃合」、「業務量の増加に伴う技術職員の不足」等がありました。



(図-20)

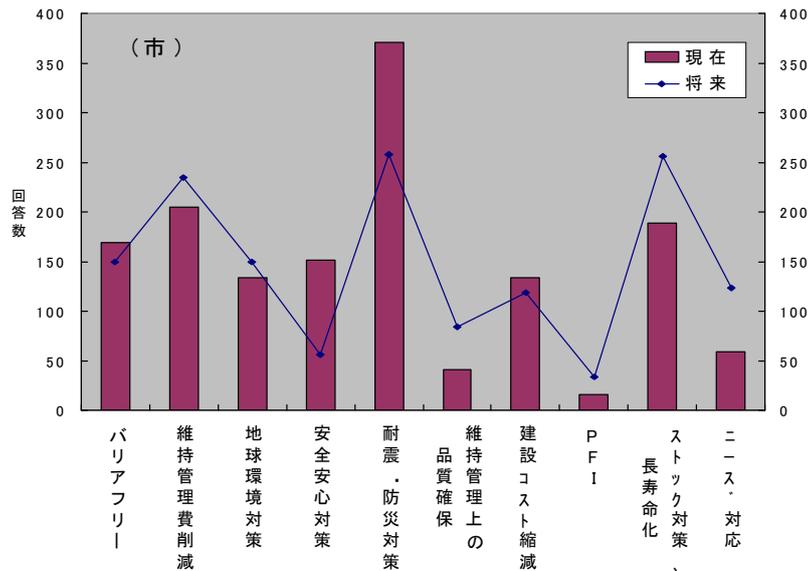
9) 施設個別の課題 (図-21)

「現在、重点的に取り組んでいる課題」と「将来、重点的に取り組んでいきたい課題」とを重ね合わせ、傾向を把握しようと「棒線グラフ」と折れ線グラフ」で表しております(図-22)。

ここでは「市」における課題をまとめたもので、

①多くの市が、施設の「維持管理費削減」、「ストック対策、超寿命化」については、今後とも重点的かつ継続的に取り組む課題であると認識されていると思慮される。

②「耐震、防災対策」、「安全安心対策」については、緊急に取り組むべき課題とはいえ、中長期的には収束していくものと想定されていると認識されていると思慮される。



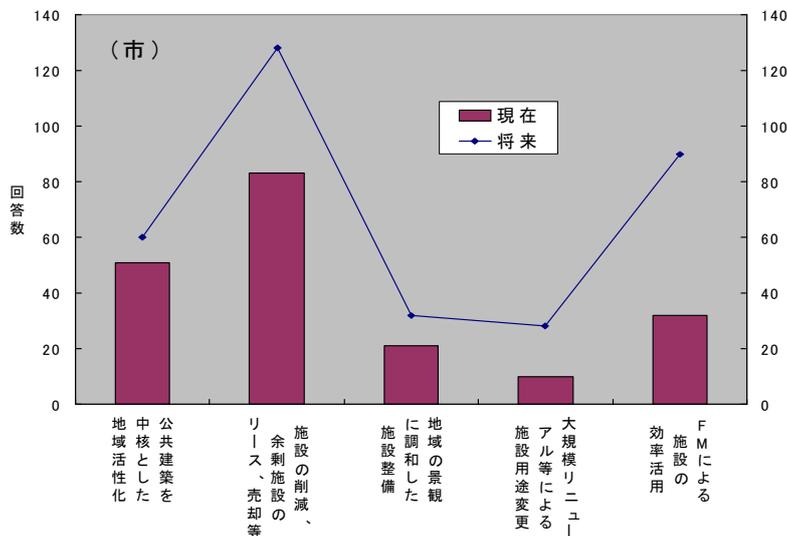
(図-22)

10) 施設の横断的課題

「現在、重点的に取り組んでいる課題」と「将来、重点的に取り組んでいきたい課題」とを重ね合わせ、傾向を把握しようと「棒線グラフ」と折れ線グラフ」で表しております(図-23)。

ここでは「市」における課題をまとめたもので、

1. 「施設の削減、余剰施設のリース、売却等」を継続的に進めていく必要があるとの認識であるように思慮される。
2. また、今後、「FMによる施設の効率活用」を図りたいとの意向が伺えます。



(図-23)

3. まとめ

今回は、多くの地方公共団体のご協力のお陰をもちまして、多くのアンケートを頂くことが出来ました。

この場をお借りして御礼申し上げます。

今回は、概要を速報値での報告でしたが少しまとめたものを、纏めたものとしてご一読いただけるようにさせていただきます。

今後も、定期的にこのようなアンケート調査を実施し、地方公共団体の動向の把握に努め、皆様の役に立ちたいと思います。