

自治体調査（2009）結果概要の報告

平成21年12月

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年以上を過ぎ、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31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、昨年に引続き調査研究を行うことと致しました。

なお、本調査結果概要の一部を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、当日の議題に即した部分を発表をさせていただきましたが、アンケート調査内容の全容に付きまして今回報告させていただきます。

1. アンケート調査

1) 目的

昨年と同様に公共建築ストックの現状把握を目的に以下の内容としました。

- ・公共建築の現況と管理方法
- ・公共建築の環境対策
- ・公共建築の効率的活用等

ただし、昨年、実施のアンケート調査に以下の視点を追加及び削除しました。

- ・（追加）用途別面積、用途別光熱水費
- ・（追加）次世代公共建築関連
- ・（削除）公共建築の課題についての質問

2) アンケートの時期

平成21年9月10日に依頼文書を発送し10月9日を期限とし集計しています。ただし、締め切り以降も数自治体の回答もあり、それらも集計に加えています。

3) アンケートの方法及び対象

47都道府県、18政令市、東京23区、全国765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。

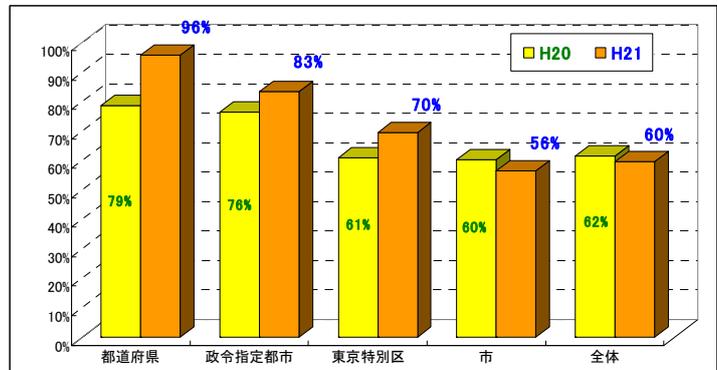
2. アンケートの回答集計結果

昨年度に比べ、都道府県、政令指定都市、東京特別区の回答率は上昇しましたが、絶対数を占める市（政令指定都市以外）の回答が60%を下回り、全体として60%の回答率でした。また、今回は郵送による回答は52通で全体の10%でした。回答自治体の内訳は以下のとおりです。

都道府県 回答： 45件 / 47自治体
 政令指定都市 回答： 15件 / 18自治体
 東京特別区 回答： 16件 / 23自治体
 市 回答： 433件 / 765自治体

まず、都道府県、政令指定都市、東京特別区において回答自治体が増えた要因としては、昨年に引き続きであったため当アンケートに対する違和感が少なかったこと、当センターのホームページで昨年実施アンケート調査結果報告を掲載していること、及び回答自治体にアンケート結果を報告したことによるものと思われます。

また、市（政令指定都市以外）において回答自治体数が減った要因としては、アンケート調査において当該自治体における用途別建物面積及び光熱水費の記載に行き詰まり、回答率が減少したのではないかと考えられます。

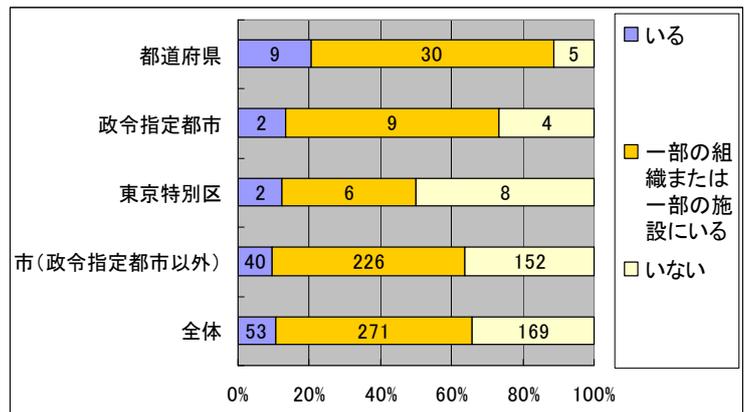
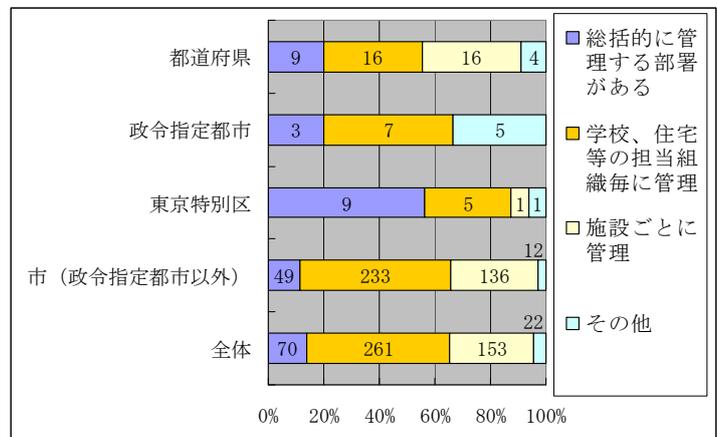


3. アンケート結果（自治体の所有する公共建築の現状とその管理について）

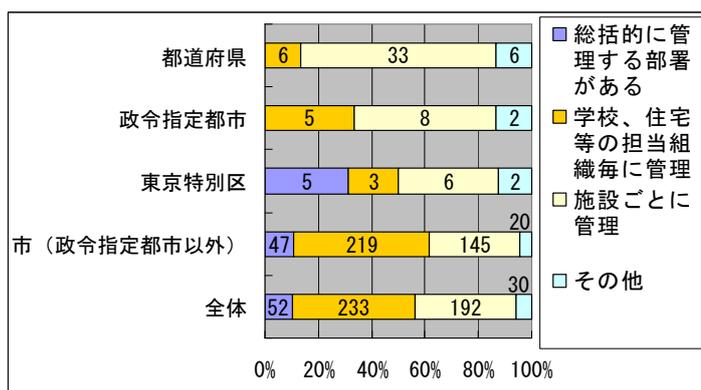
1) 「施設の『財産管理』を担当する部署はどこですか」との問いに、東京特別区の半数以上が「総括的に管理する部署がある」と回答しています。部署としては、財政課、契約管財課、総務財政課等との回答でした。

それ以外の多くの回答は、「学校、住宅等の担当組織毎に管理」であり、管理が分散していることで部局間の組織間の横通しができず（用途別建物面積等を単一部署で把握しておらず）、結果として市（政令指定都市以外）の回答率が低下したのと思われる。

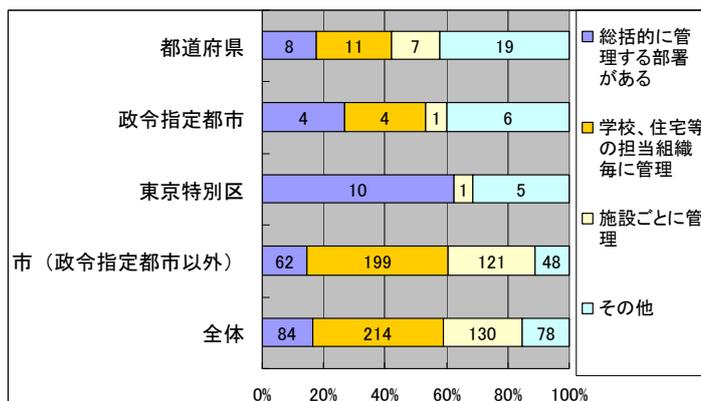
2) 「施設の『財産管理』を担当する部署に建築関係技術者（電気、機械の技術者を含む）がいますか」との問いに対する回答は以下のとおりでした。図中の数字はデータ数を示します。



3) 「『施設のメンテナンス、清掃等の維持管理業務』を契約する部署はどこですか。」との問いに対する回答は以下のとおりでした。



4) 「『施設の改修、修繕等』を担当する部署はどこですか。」との問いに対する回答は以下の通りでした。



5) 「所有する施設はどのような方法で管理していますか。」との問いに、昨年と同様ですが、回答がありました政令指定都市の半数、東京特別区の8割以上が「電子データによる施設台帳管理」を行っていることが分かります。

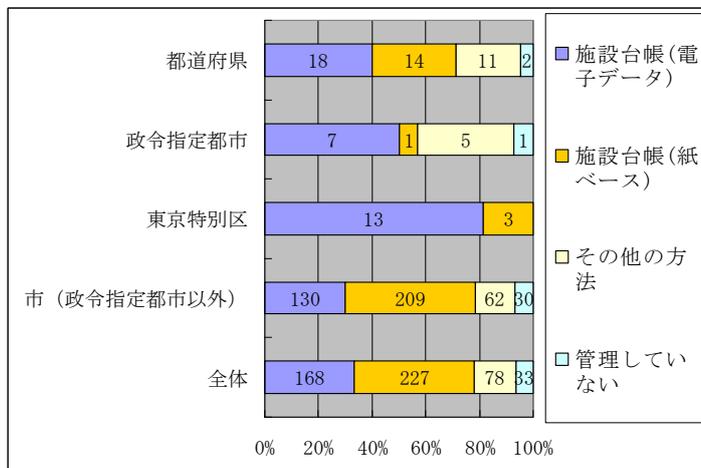
情報公開への適応性、CO2削減等の施策分析、展開に即応するためには電子媒体による一括した管理が必要ではないかと考えられます。

この中で、「その他の方法」と回答いただいた中身は概ね以下のとおりでした。

- ・データ、紙ベース混在、全体管理なし
- ・火災保険台帳がある
- ・公有財産台帳（電子データ）がある

6) 「施設台帳に記載される施設概要、建設年次以外に把握している情報がありますか」（複数選択可）に対して以下のような回答結果となっています。

質問項目の内、「改修、修繕等の履歴」や「劣化等の情報」は改修、建替え等のための中長期計画に必要なデータであり、「耐震性能」や「アスベストの使用状況」は市民に対する説明責任（コンプライアンス）に係わることから、対応を再考されるべき自治体もあると思われます。

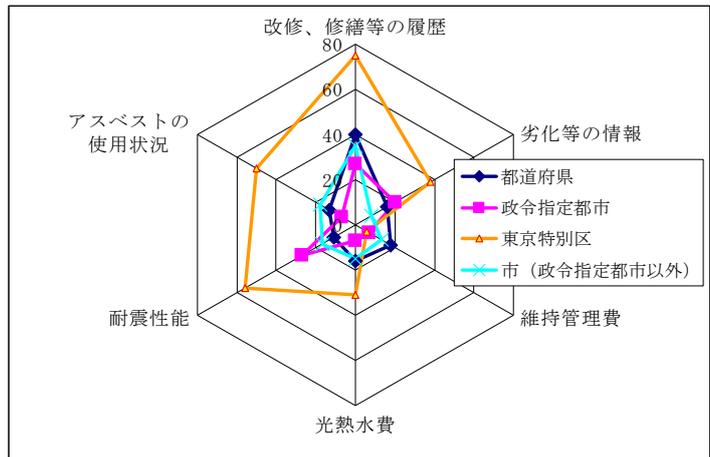


また、「光熱水費」や「維持管理費」は「CO2削減」、「コスト削減」等において今後、自治体単位で目標設定及び報告が求められると推察されます。各々の自治体はこれらについて把握する仕組みづくりが必要ではないかと思われます。

ただし、東京特別区の場合でお分かりのとおり、「光熱水費」、「維持管理費」は、「施設台帳」への記載はされていないと思われます。「施設台帳」への記載が妥当であるということではなく、何らかの方法で、各施設ごとのこれらのデータを一括管理する仕組み（組織の存在）が必要であるということです。

また、（施設台帳に記載される）図中「その他」として、以下のような回答がありました。

- ・学区（市営住宅）
- ・建築基準法12条に基づく定期点検結果
- ・施設ごとの光熱水費
- ・一部の施設で「改修・改善等の履歴」「光熱水費」「耐震性能」「アスベストの使用状況」
- ・財産台帳で担当所管課、用途、構造、階層、床面積、建設時請負金額、所属異動情報等

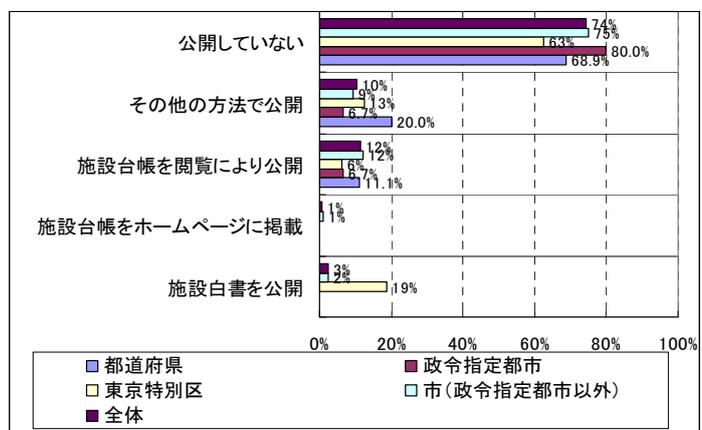


7) 「施設の情報は公開されていますか。」(複数選択可)の問いに「施設白書の公開」や「施設台帳をホームページに掲載」されている自治体が少ないことがわかります。

それに比べ、東京特別区においては3/6（全回答16/23）と半数の区が「施設白書を公開している」と回答しています。

他方、回答とは別に実際にホームページで確認しますと「施設白書」、「公共施設マネジメント白書」等の名称で公共建築の施設情報を公表している自治体が回答自治体以外でも見られました。そして、アンケートの回答者が「自身の自治体における施設白書の存在を知らない」とも思える回答もありました。また、図中「その他の方法で公開」との回答には以下のような内容がありました。

- ・公有財産表（名称、所在市町村、延べ床面積、貸借関係等）を行政情報コーナーに配置
- ・公立学校の耐震化情報をHPに掲載。（一部）
- ・耐震性能及び耐震改修計画
- ・財政白書（主な施設の取得価格、減価償却の累計額、残存価格を記載）



8) 「所有建物を用途別に『延べ面積合計 (㎡)』の記入をお願いしました。

昨年は「施設の延べ床面積の総数」を質問しましたが、自治体全体の施設延べ面積と捉える回答と所属の担当施設の延べ床面積と捉える回答が混在している節もあり、単位面積当たりの各種分析を行うために（データとしての正確性に欠く等の）支障がありました。

このため、今年には建物用途別で分類された既存書式（表の分類は「新地方公会計制度実務研究会報告書」総務省の事業用資産とインフラ資産の区分表から抜粋）を活用し、アンケート調査の回答をお願いしました。調査前は総務省指導で既に同様の書式を各自治体はお持ちであり、容易に提供いただけると想定していました。

しかし、調査を開始した後に、各自治体からの反響でこの書式を使用している自治体が少ないことが判明しました。

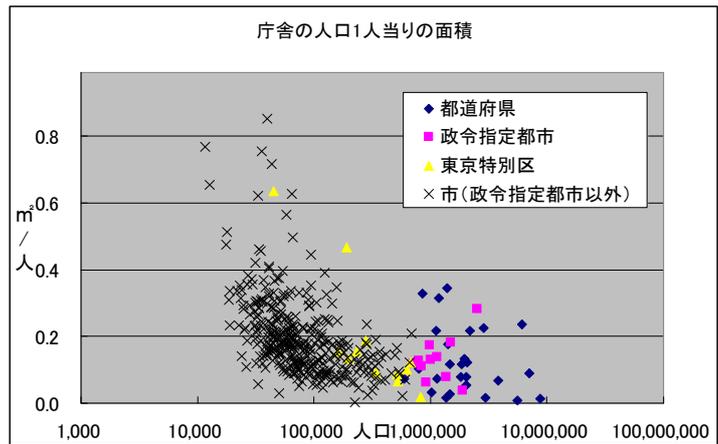
施設の財産管理を担当する部署が分散しているため、各々の担当者と面積を突き合せなければ全体延べ面積の把握ができない自治体が多く、短期間での回答に苦慮されたと思われます。

おかげで用途別の面積を把握することができましたので、以下、庁舎及び公立学校という代表的な事例で紹介します。

① 庁舎

縦軸に各自治体の人口一人当たりの庁舎面積を、横軸は対数で自治体の人口を表しています。グラフの傾向としては「右肩下がり」となっています。

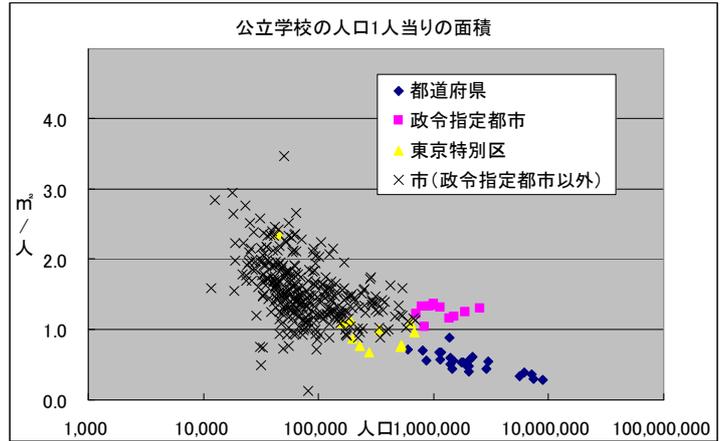
- ◆青：都道府県
平均0.14㎡/人
26データ / 45回収 (47自治体)
- 赤：政令指定都市
平均0.14㎡/人
11データ / 15回収 (18自治体)
- ▲黄：東京特別区
平均0.21㎡/人
11データ / 16回収 (23自治体)
- ×黒：市(政令指定都市以外)
平均0.21㎡/人
340データ / 433回収 (765自治体)



②公立学校

縦軸に各自治体の人口一人当りの校舎面積を、横軸は対数で人口を表しています。グラフの傾向としては「右肩下がり」となっています。

- ◆青：都道府県
平均0.54㎡/人
26データ / 45回収 (47自治体)
- 赤：政令指定都市
平均1.27㎡/人
11データ / 15回収 (18自治体)
- ▲黄：東京特別区
平均1.08㎡/人
10データ / 16回収 (18自治体)
- ×黒：市(政令指定都市以外)
平均1.61㎡/人
308データ / 433回収 (765自治体)



③自治体の平均

昨年の自治体の平均的な人口一人当りの公共建築面積の比較は以下の通りでした。

都道府県

今回調査平均：1.31㎡/人
(昨年調査平均：1.48㎡/人)

政令指定都市

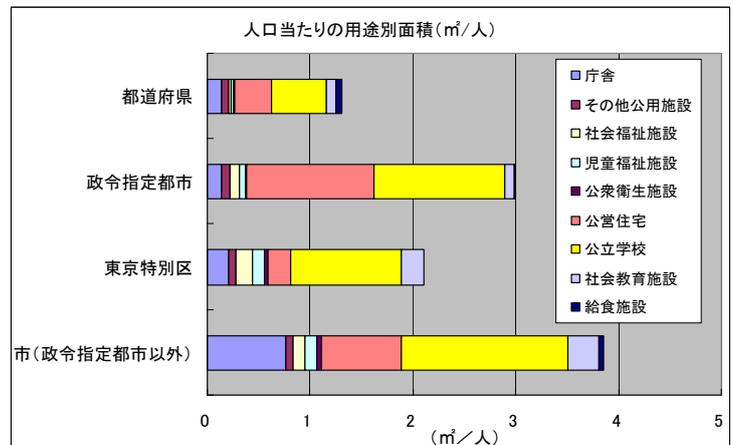
今回調査平均：3.00㎡/人
(昨年調査平均：3.31㎡/人)

東京特別区

今回調査平均：2.11㎡/人
(昨年調査平均：2.52㎡/人)

市(政令指定都市以外)

今回調査平均：3.85㎡/人
(昨年調査平均：3.38㎡/人)



今年の調査では次図のような結果となっています。ただし、企業会計(病院、上下水道事業)及び普通財産を除くことで整理したものです。

企業会計はその会計の中で事業規模、範囲、予算が独立して精査されるべきものであり、普通財産の多くは売却予定財産と判断したからです。普通財産の中に宿舍が含まれているのご指摘はありましたがレアケースとして処理しています(自治体の普通財産を除く一般会計の施設財産は上図のとおりです)。

9) 次に自治体における用途別光熱水費についてアンケート調査結果を基に確認してみました。

上記面積の場合と同様に庁舎と公立学校という代表的な事例で紹介します。

①庁舎

情報量が少ないので平均とまでは行きませんが縦軸に年間の単位面積当たりの光熱水費、横軸に自治体の所有する庁舎延べ面積を散布図にしてみました。

◆青：都道府県

平均1.77千円/㎡
3データ/45回収(47自治体)

■赤：政令指定都市

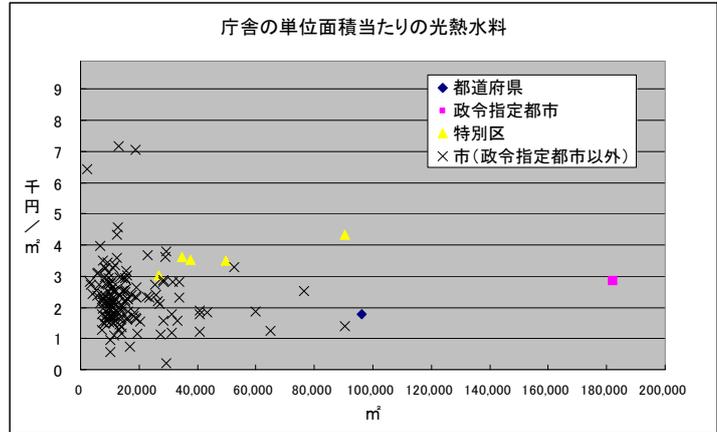
平均2.99千円/㎡
2データ/15回収(18自治体)

▲黄：東京特別区

平均3.69千円/㎡
5データ/16回収(23自治体)

×黒：市(政令指定都市以外)

平均2.56千円/㎡
150データ/433回収(765自治体)



②公立学校

やはり、全体としてデータ数が少なく、都道府県の回答からデータを取り出すことができませんでしたが、縦軸に年間使用する単位面積当たりの光熱水費、横軸は自治体の所有する公立学校の延べ面積を散布図にしてみました。

◆青：都道府県

データなし(47自治体)

■赤：政令指定都市

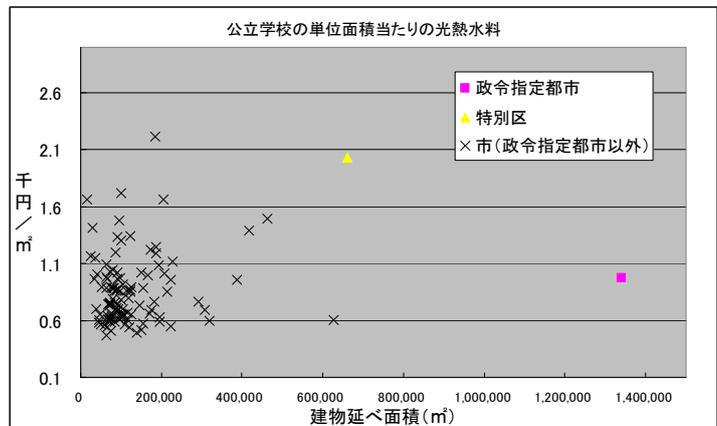
平均0.97千円/㎡
1データ/15回収(18自治体)

▲黄：東京特別区

平均2.03千円/㎡
1データ/16回収(23自治体)

×黒：市(政令指定都市以外)

平均0.85千円/㎡
113データ/433回収(765自治体)



③自治体の平均

各自治体の用途別光熱水費を取りまとめますと以下のとおりでした。

都道府県 : 3データ/45回収

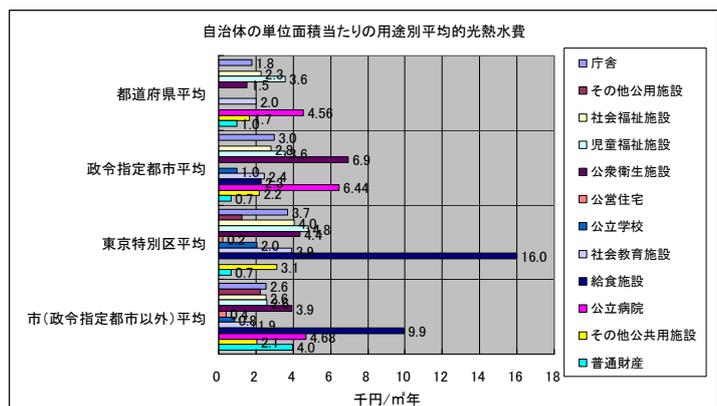
政令指定都市 : 2データ/15回収

東京特別区 : 5データ/16回収

市(政令指定都市以外)

: 150データ/433回収

合計 : 160データ/509回収



ただし、データ数が「0」

都道府県 : その他公用施設、公営住宅、公立学校、給食施設

政令指定都市 : その他公用施設、公営住宅

東京特別区 : 公立病院（施設がない）

データ数が「1」

政令指定都市 : 公立学校、社会教育施設、給食施設

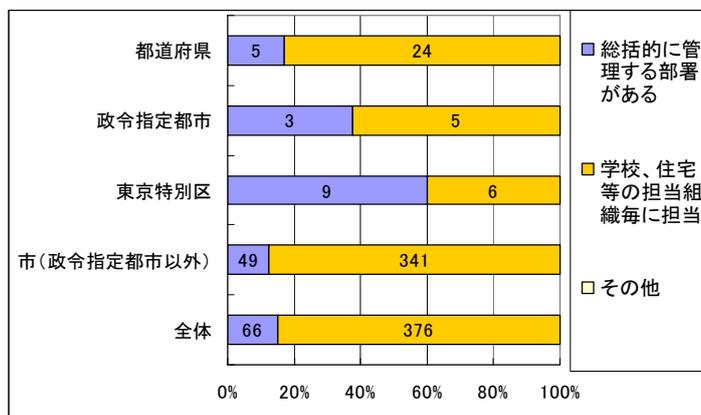
東京特別区 : 公立学校、給食施設、

公立病院、普通財産

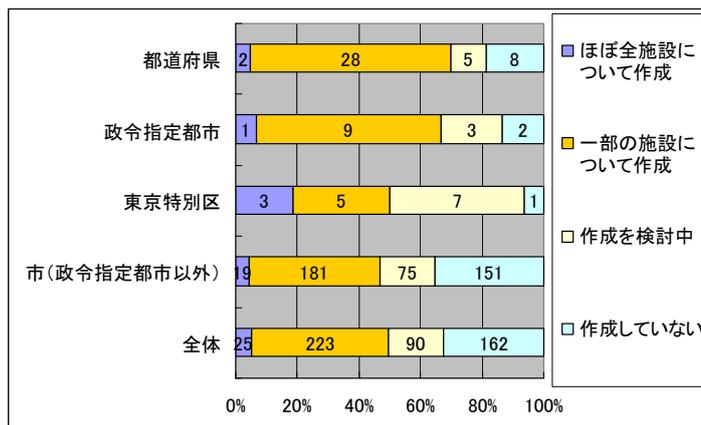
いかに組織的に光熱水費のデータが収集されていないかが分かります。

この中で、凡例は公共建築の用途別分類であり、横軸は年間に掛かる単位面積当たりの用途別単位面積当たりの平均的光熱水費を示しています。給食施設の光熱水費が斗出していることが分かります。

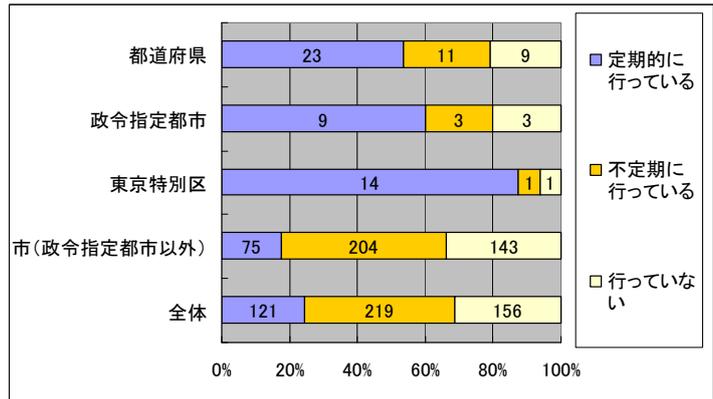
1 0) 「施設の長期修繕計画・建替え計画など、今後の施設戦略を担当する部署はどこですか」との間に以下のような回答でした。図中の数字はデータ数を示します。



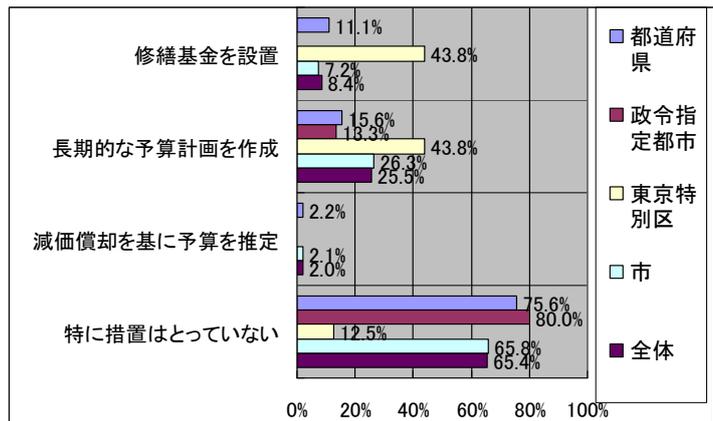
1 1) 「施設の長期修繕計画・建替え計画などは作成していますか」との間に以下のような回答でした。



1 2) 「所有する建物の劣化に関する点検を行っていますか」との間に以下のような回答でした。

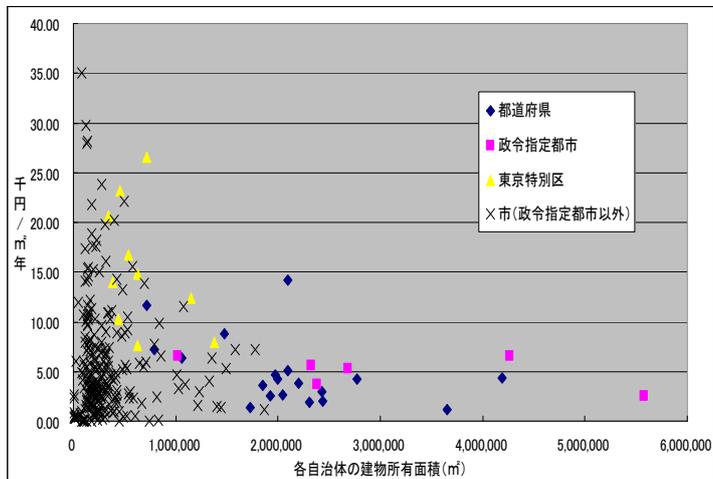


1 3) 「将来予想される施設に関する改修、建替え等の予算について、どのような対策をとっていますか」(複数選択可)との間に以下のような回答でした。

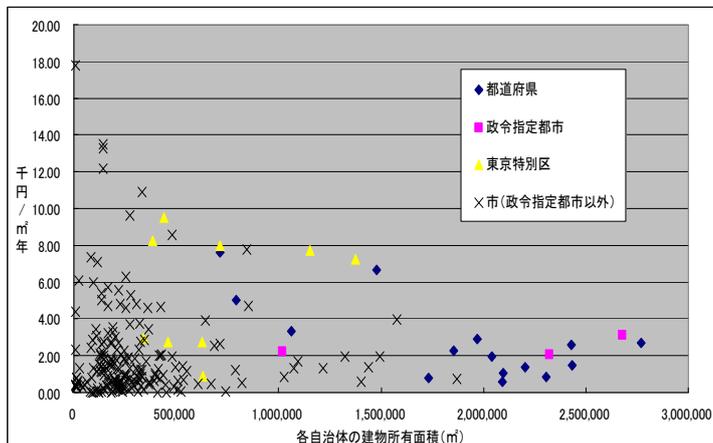


1 4) 「平成21年度の建築関連の予算額はいくらですか」との間に以下のような回答でした。

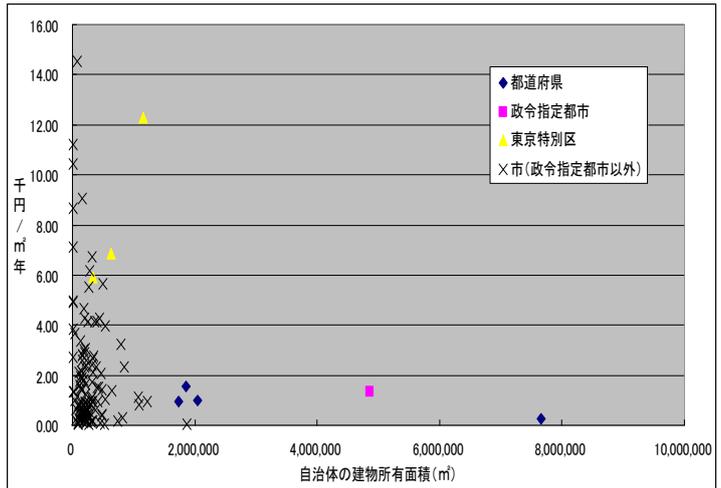
縦軸に現有公共建築単位面積当たりの年間予算、横軸に対数で各自治体の所有公共建築面積を散布図として作成しました。



また「維持管理費、新築、増築を含まない、改修、修繕の予算額はいくらですか」との問いに対する回答を同様の散布図として作成しました。

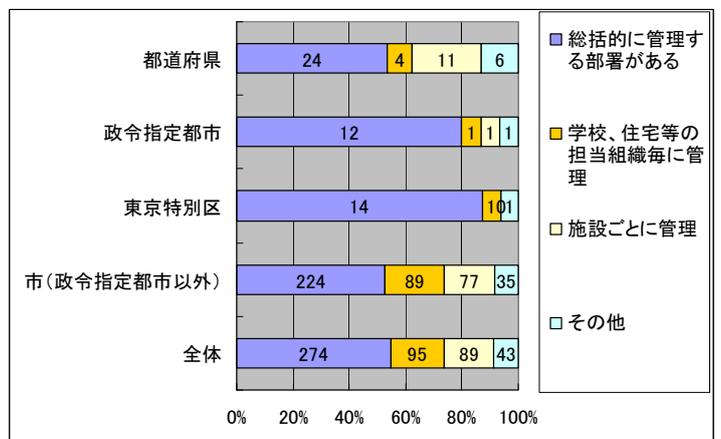


また「維持管理費の予算額はいくらですか」との問いに対する回答を同様の散布図として作成しました。

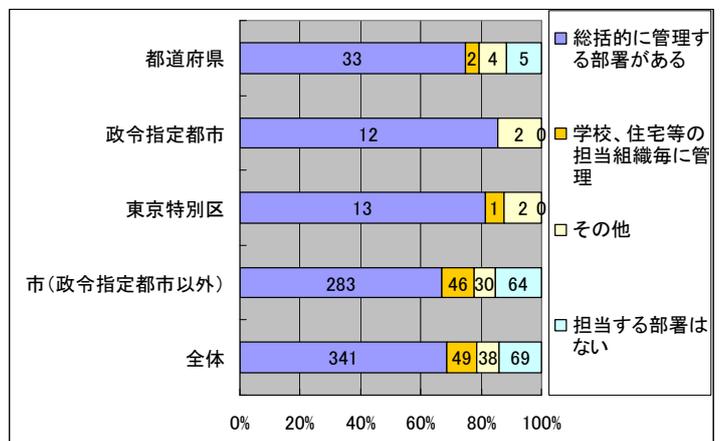


15) 自治体の所有する公共建築の環境対策について

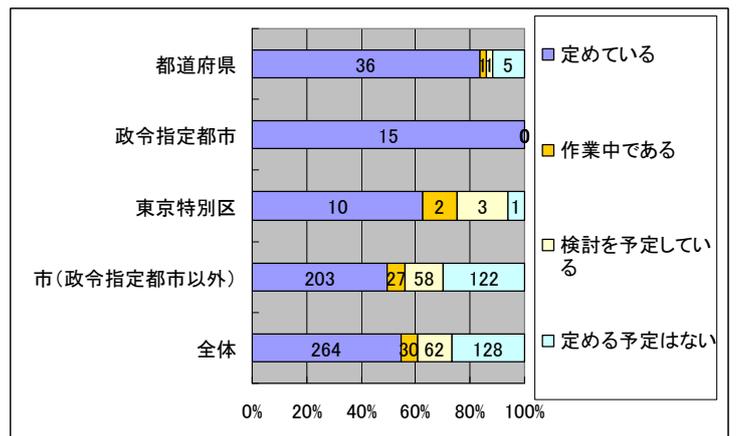
① 『『エネルギー消費量、CO2 排出量』の管理担当の部署はどこですか』との問いに以下のような回答でした。



② 『『エネルギー消費量、CO2 排出量』の削減等の地球環境対策に関する長期計画、今後の戦略を担当する部署はどこですか』との問いに以下のような回答でした。



③ 「貴地方公共団体において、地球環境対策に関する独自の温室効果ガス削減目標を定めていますか」との問いに以下のような回答でした。



1 6) 自治体の所有する公共建築の効率的活用等について

①「公共建築の効率的活用、コスト削減、有効活用などの観点から、「平成20年度に実施した方策がありますか」（複数選択可）との間に以下のような回答でした。

回答のありました半数以上の自治体が「実施した公共建築の有効活用方策」で「光熱水費の削減」を上げています。

「温室効果ガス排出量を2020年

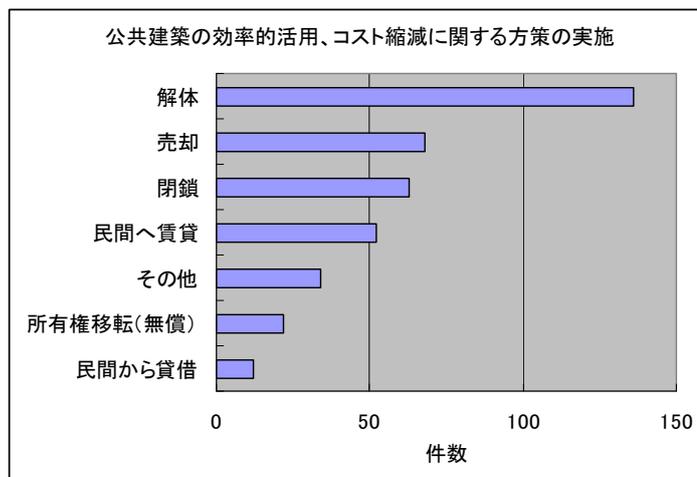
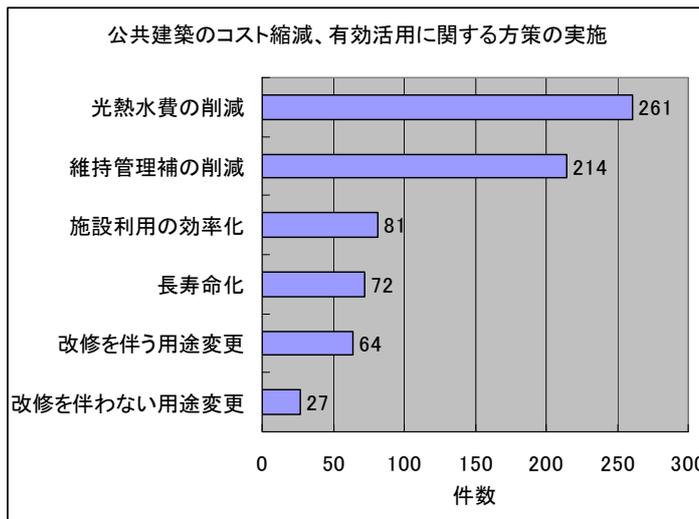
までに1990年比で25%削減する中期目標」に対してどのような節約が出来ているかの、少なくとも「見える化」がなされていないことが分かり以下のことが必要と思われます。

1. (主務は各施設ごとにあつたとしても) 総括的な施設の把握が必要
2. 改修、建替え等の中長期計画の立案
3. 市民に対する説明責任
4. このためにもデータを一括管理する仕組みが必要

また、回答を頂いた約30%の自治体が不要公共建物の解体を経験していることが分かる。

図中の「その他」では以下の内容が含まれていました。

- ・ 指定管理者制度の導入
- ・ アセットマネジメントシステムの導入 (区有施設再配置による総量削減のため)
- ・ 施設整備計画の策定
- ・ 市民会館改修E S C O事業
- ・ 複数施設の統合



まとめ

昨年に引き続き、今年も多く自治体のご協力をおもちまして、多くのアンケートを頂戴いたしました。この場をお借りして御礼申し上げます。

今後も、各自治体のご意見をお伺いしながら、定期的にアンケート調査を実施し、組織の動向の把握に努め、皆様のお役に立ちたいと考えます。

ご意見、ご希望等ございましたらお寄せいただきますようお願い申し上げます。