

# 「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(2010)」の概要報告 (その1)

## － 公共建築の現況とその管理について －

### 1 はじめに

厳しい財政状況や温暖化ガス排出抑制等のため、公共建築の長寿命化が求められていますが、このようなストック重視の時代では、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行うことが重要となります。

当財団では、公共建築のストックの現況とその運用・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、一昨年より、本調査を実施しています。

### 2 調査の概要

#### (1) 目的と内容

公共建築ストックの現状把握を目的に、表1に示す内容に関するアンケート調査(8月27日～9月30日)を実施しました。

「Ⅰ. 公共建築の現況とその管理について」と「Ⅱ. エネルギー消費の実態等について」の2つのテーマを設定しています。昨年までの調査との大きな相違点は、「Ⅱ. エネルギー消費の実態等について」の(3)で、個々の施設のエネルギー使用量等についての調査を追加した点です。なお、本報告(その1)では、「Ⅰ. 公共建築の現況とその管理について」と「Ⅱ. エネルギー消費の実態等について」の「(1)分類(庁舎・学校等)別の施設数と延べ面積」に関する調査結果の概要についての報告とさせていただきます。

表1 調査内容

<b>Ⅰ. 公共建築の現況とその管理について</b>	
(1)	公共建築の管理担当組織等について
(2)	長期計画について
(3)	予算について
(4)	施設管理について
<b>Ⅱ. エネルギー消費の実態等について</b>	
(1)	分類(庁舎・学校等)別の施設数と延べ面積
(2)	庁舎(所有施設全体)のエネルギー使用料金
(3)	庁舎(個々の施設)の建物概要・エネルギー使用量等

#### (2) 回答状況

47都道府県、19政令指定都市、東京23区(東京特別区)、767市(政令指定都市以外)の合計856の地方公共団体へ調査票等を送付し、合計317の回答を受けました。全体の回答率は約37%でした(図1参照)。

一昨年・昨年の調査に比べ、都道府県及び市の回答率が大幅に下がってしまいました。個々の施設のエネルギー消費実態等に関する調査が加わったことにより、施設別のデータが整理

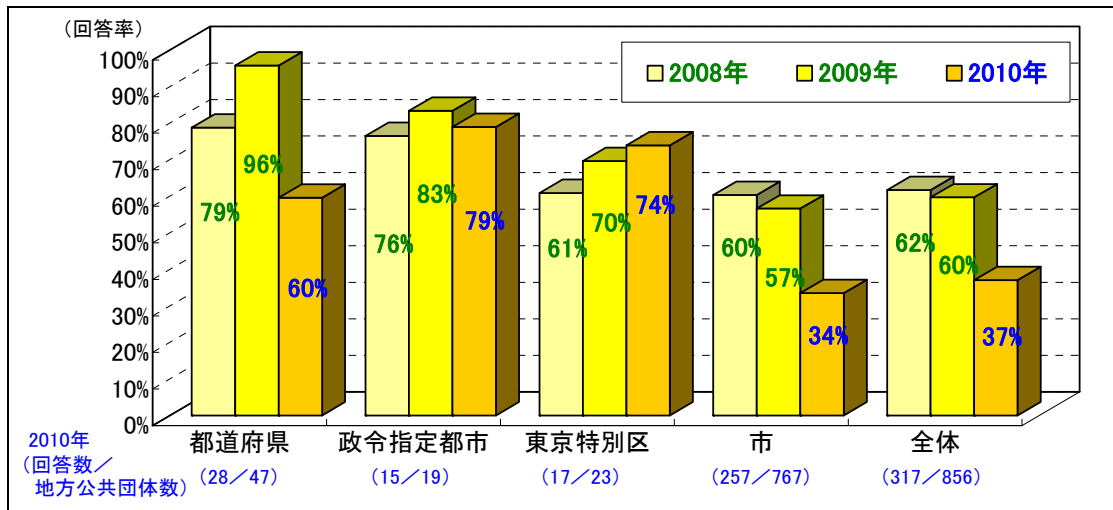


図1 アンケート調査の回答率

できていないと回答が難しいことや、調査を依頼した部署のみでは回答が作成できないことなどが、回答率が下がった原因ではないかと考えています。

### 3 調査の結果

#### (1) 公共建築の管理担当組織等について

##### ①財産管理、施設管理等の担当部署

財産管理、施設管理、施設の劣化状況の把握等を担当する部署は、図2のとおりです。

財産管理を目的とする台帳については、半数以上の地方公共団体で管財担当組織により、総括的に管理されています。

施設管理を目的とする台帳（面積・構造データ、図面など）については、総括的に管理している割合は1/4を下回り、担当組織・担当部局ごとに管理している割合が4割以上と高くなっています。なお、「その他」の内容は、「一部の施設については総括的に管理しているが、残りの施設は担当部局ごとに管理している」などで、都道府県や政令指定都市

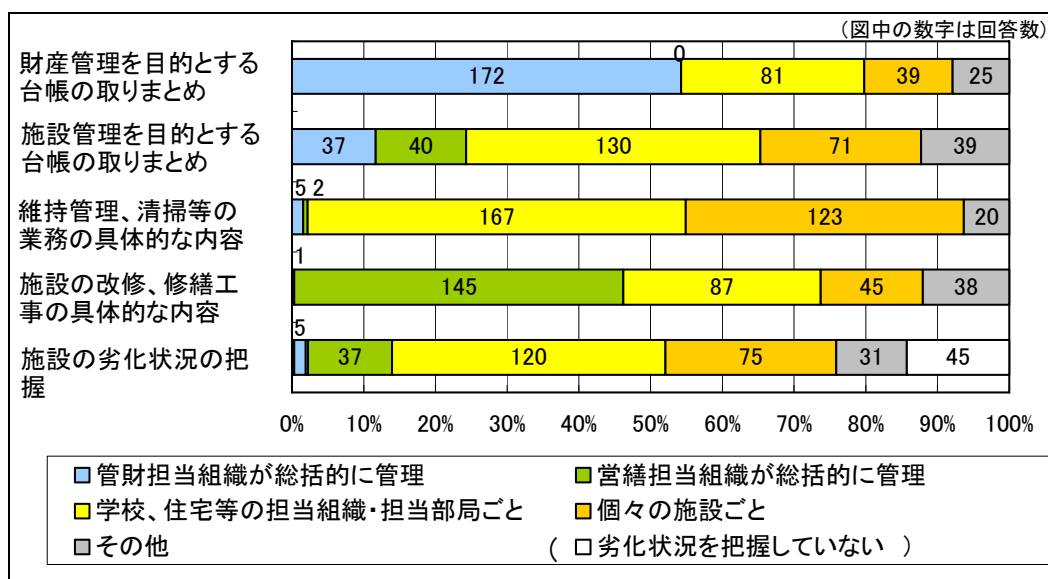


図2 財産管理、施設管理等の担当部署

で、その割合が高くなっています。

施設の維持管理、清掃等の業務の具体的な内容（仕様書作成・積算等）については、担当組織・担当部局又は個々の施設ごとの対応が9割以上で、総括的に管理しているのは7団体のみでした。

施設の改修、修繕工事（補修・小修繕は除く）の技術的な内容（仕様書作成・積算等）については、半数近くの地方公共団体では営繕担当組織が総括的に管理しているものの、担当組織・担当部局又は個々の施設ごとの対応も同じ程度の割合である状況になっています。

施設の劣化状況の把握については、総括的に管理している地方公共団体は約1/7と低く、担当組織・担当部局又は個々の施設ごとの対応が6割以上になっています。なお、45団体からは、劣化状況を把握していないという回答がありました。

## ②建築関係技術者の有無

各担当組織・担当部局における建築関係の技術者（電気設備・機械設備担当を含む）が存在する割合は、図3のとおりです。財産管理を担当する割合が高い管財担当組織ですが、その約3割にしか建築関係の技術者がおらず、改修工事・修繕等の技術的な内容や施設の劣化状況の把握を主に担当している営繕担当組織や学校、住宅等の担当組織・担当部局においても、3割～4割の地方公共団体では、建築関係の技術者がいない状況です。

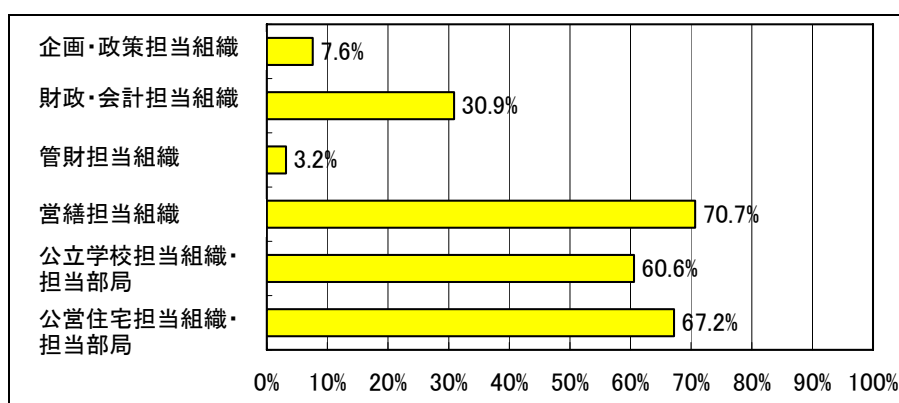


図3 建築関係の技術者がいる割合

## (2) 長期計画について

### ①長期修繕計画・建替え計画などの作成状況

施設の長期修繕計画・建替え計画などの作成状況については、図4のとおりです。

「ほぼ全施設について作成済み」と「一部の施設について作成済み」とを合わせると、都道府県・政令指定都市・東京特別区で約半数、市で約1/3という状況です。アンケート調査の回答者の所属組織と異なる部署が長期修繕計画等を担当しているなどの理由で、経過に関する状況が不明という割合も2割以上あり、また、「計画を作成する予定はない」という回答も12市ありました。なお、「その他」の内容は、「計画の作成を検討中」などでした。

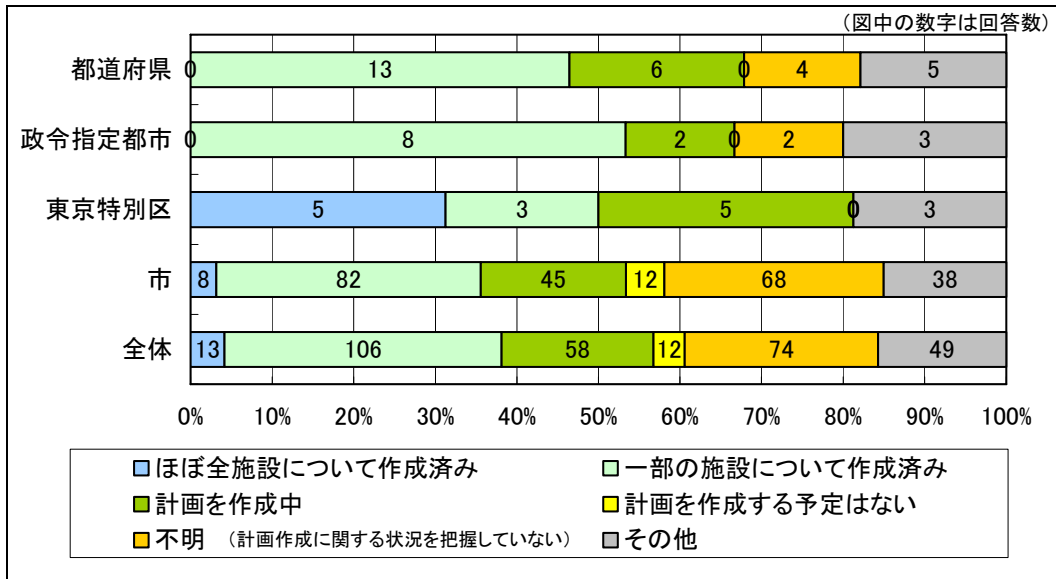


図4 長期修繕計画・建替え計画などの作成状況

②将来予想される改修、建替え等への対応状況

将来予想される施設の改修、建替え等に備えた対応状況は、図5のとおりです。東京特別区では、修繕基金を設置したり、長期的な予算計画を作成したりしている割合が大きくなっていますが、それ以外では、「特に対策をとっていない」が約半分という状況です。なお、「その他」としては、保有施設の総量の縮小や施設の長寿命化の実施などの対応がとられています。

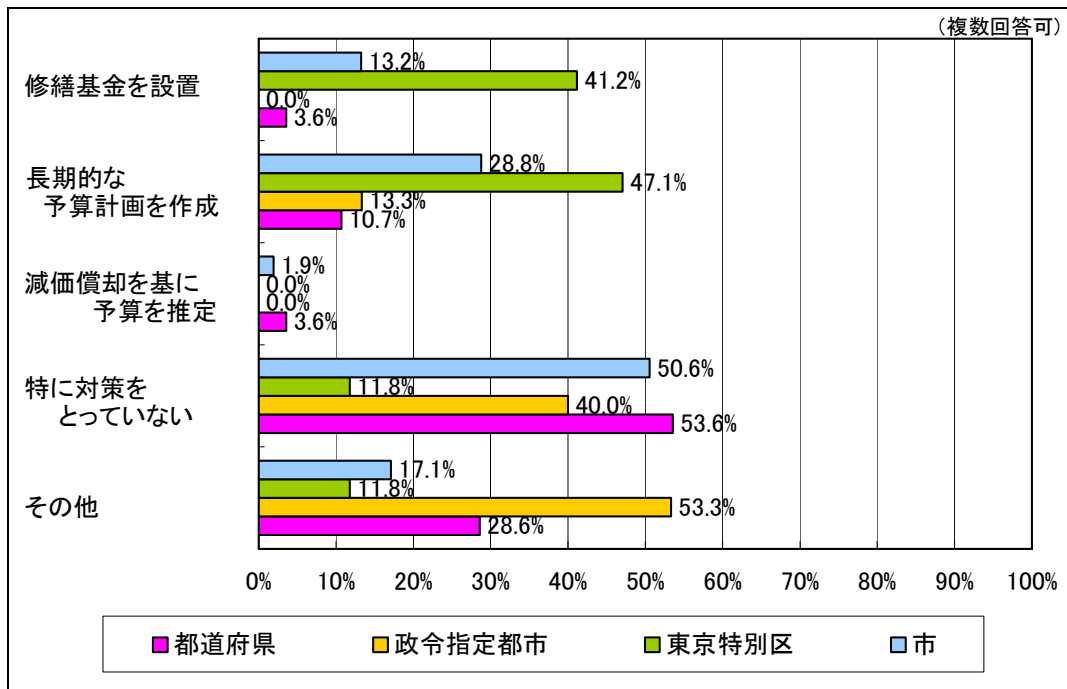


図5 将来予想される改修、建替え等への対応状況

(3) 予算について

建築関連予算については、前年度に比べ 10%以上増加又は 10%以上減少が、それぞれ 1/3 以上あり、地方公共団体では、年度ごとに予算額が大きく変動している模様です。

建築関連予算に占める改修、修繕に関する費用の割合は、図6のとおりです。

建築関連予算のうち、改修、修繕に関する予算が 90%以上が約 2 割、50%以上が約 4 割の地方公共団体にのぼり、建築関連予算に占める改修、修繕に関する予算の割合が大きくなっていく状況が分かります。

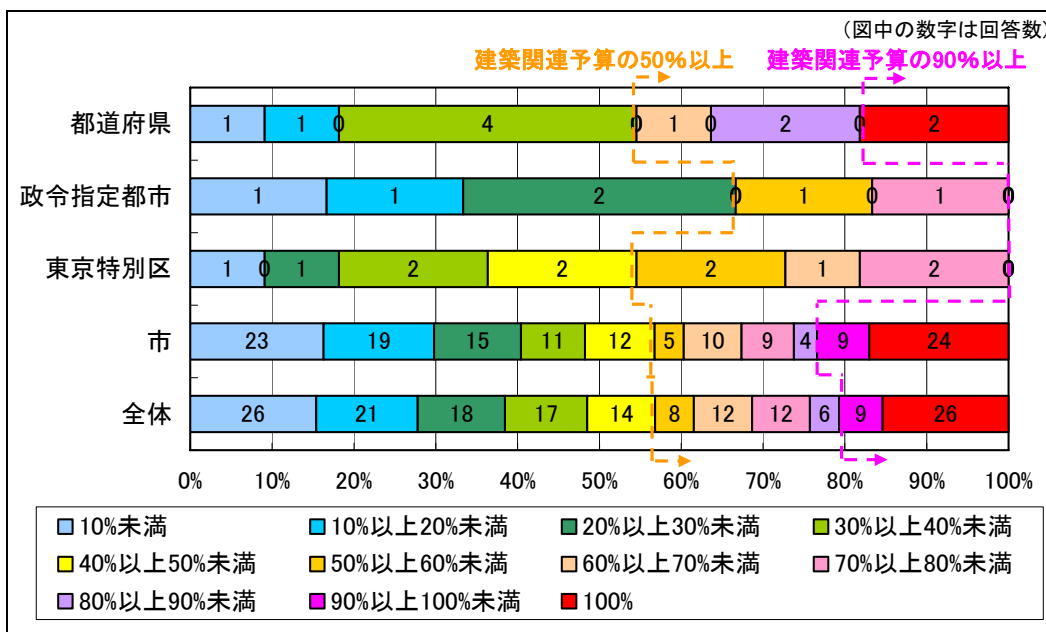


図6 建築関連予算に占める改修・修繕費の割合

(4) 施設管理について

①面積、構造等に関するデータの整理状況

施設の面積、構造、完成年次に関するデータの整理状況は、図7のとおりです。

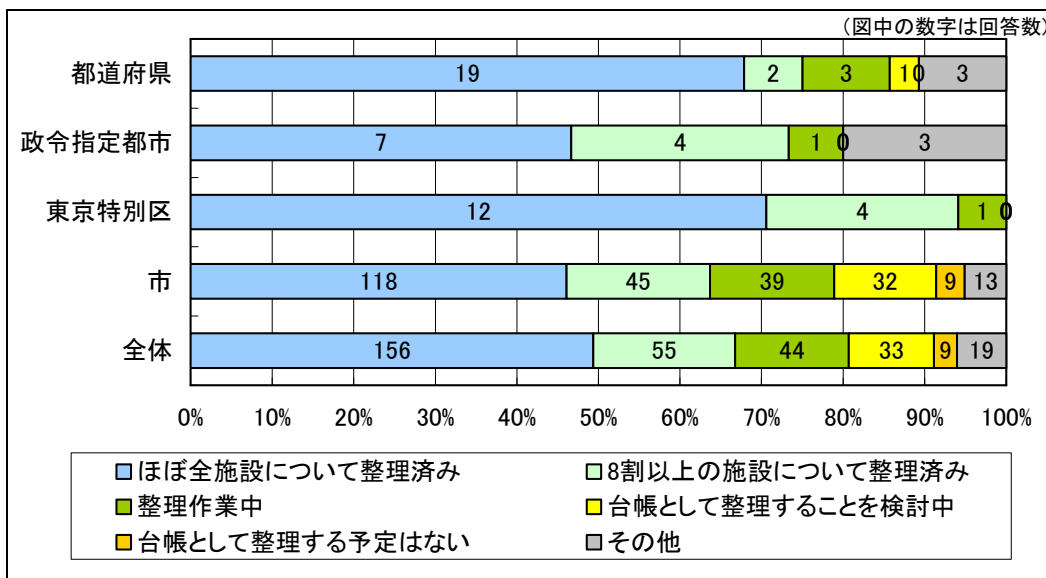


図7 面積、構造等に関するデータの整理状況

「ほぼ全施設について整理済み」は、都道府県と東京特別区では約7割、政令指定都市と市では半数以下という状況です。施設管理に必要な基礎的なデータですが、市では「台帳として整理することを検討中」が1割超の32市、「台帳として整理する予定はない」が9市あります。

### ②工事費、改修履歴に関するデータの整理状況

施設の工事費、改修履歴に関するデータの整理状況は、図8のとおりです。

「ほぼ全施設について整理済み」は、都道府県と東京特別区では約5割、それ以外については約1割という状況です。市では「台帳として整理する予定はない」が2割以上の59市もあります。中長期修繕計画等の作成に必要なこれらのデータの整理が進んでいないという状況です。

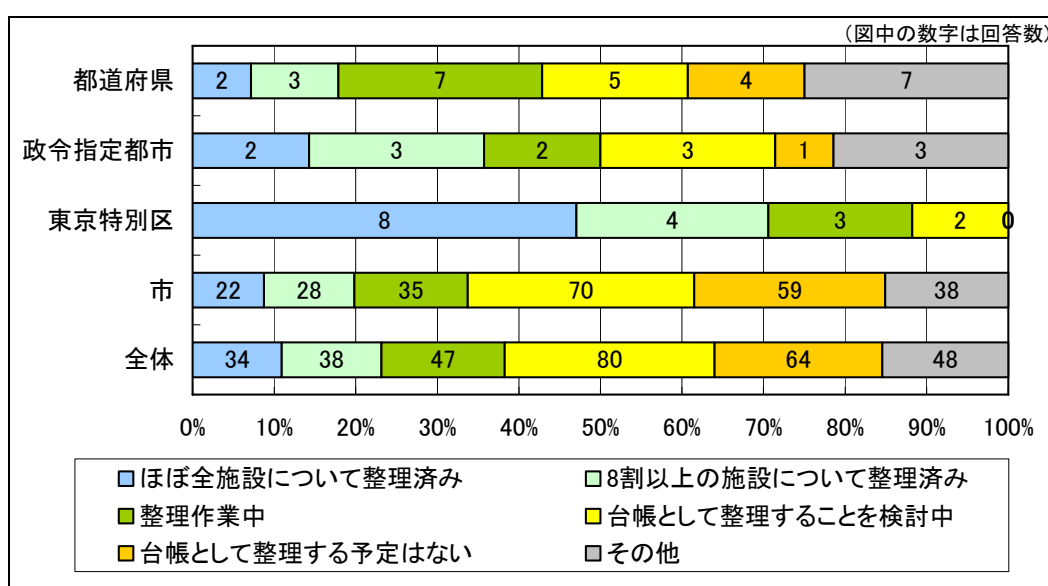


図8 工事費、改修履歴に関するデータの整理状況

### ③施設ごとの光熱水費等のデータの整理状況

施設ごとの光熱水費、維持管理費、利用者数等のデータの整理状況は、図9のとおりです。

「耐震性能」については約4割、「アスベストの使用状況」については約5割の地方公共団体が、担当部署で一括把握していますが、「光熱水費」、「維持管理費」、「利用者数」、「劣化等の情報」を担当部署で一括把握しているのは、約2割と、低い状況です。

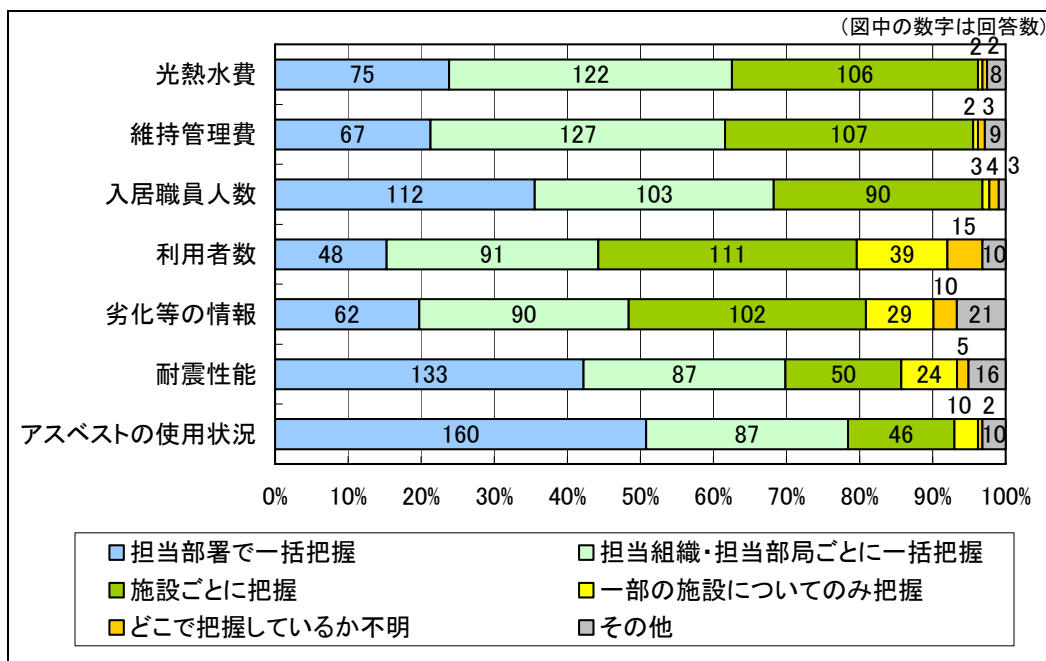


図9 施設ごとの光熱水費等のデータの整理状況

(5) 所有施設の実態について

地方公共団体が所有する施設について、横軸を人口（対数）、縦軸を人口一人あたりの庁舎の面積とする散布図を図10に、同じく縦軸を人口一人あたりの学校の面積とする散布図を図11に示します。

ここで示す値は、あくまでも今回の調査結果に基づくものであり、この面積が適切であるか否かは、個々の施設の利用状況の確認などが必要になりますが、各自治体において、同じような人口規模の都市との比較などにより、余剰がありそうか否か検討する際の目安等には利用できるものと考えています。

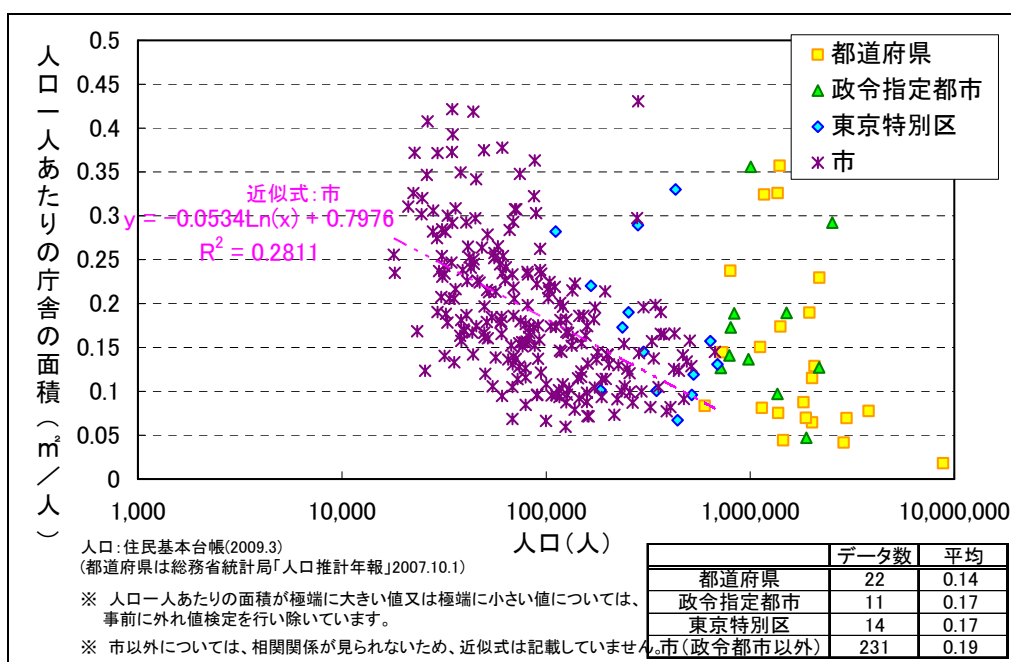


図10 人口一人あたりの庁舎の面積



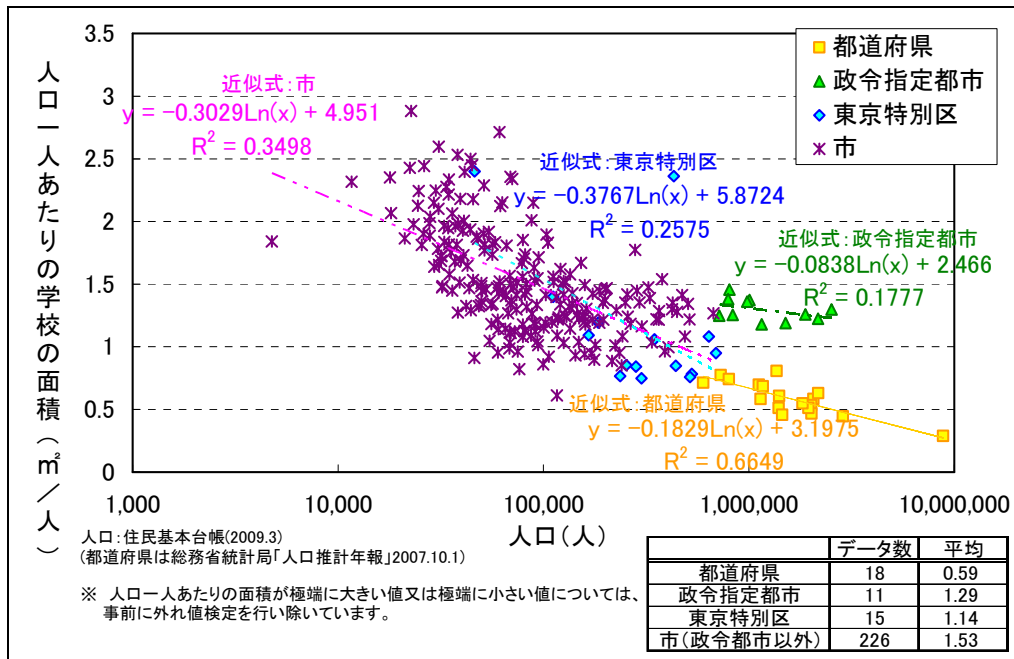


図 11 人口一人あたりの学校の面積

アンケート調査以外のデータを用いた分析の一例として、「財政力指数」と「人口一人あたりの行政財産の面積」との関係を図 12 に示します。

財政力指数が小さい場合、財政力に余裕がないこととなりますが、財政力指数が小さくなるにつれ、人口一人あたりの行政財産の面積が増えていく傾向が見られます。財政力指数が 1.0 以上の市の平均が 2.71 m<sup>2</sup>/人なのに対し、財政力指数が 0.4 未満の市の平均は、約 2.3 倍の 6.18 m<sup>2</sup>/人となっています。

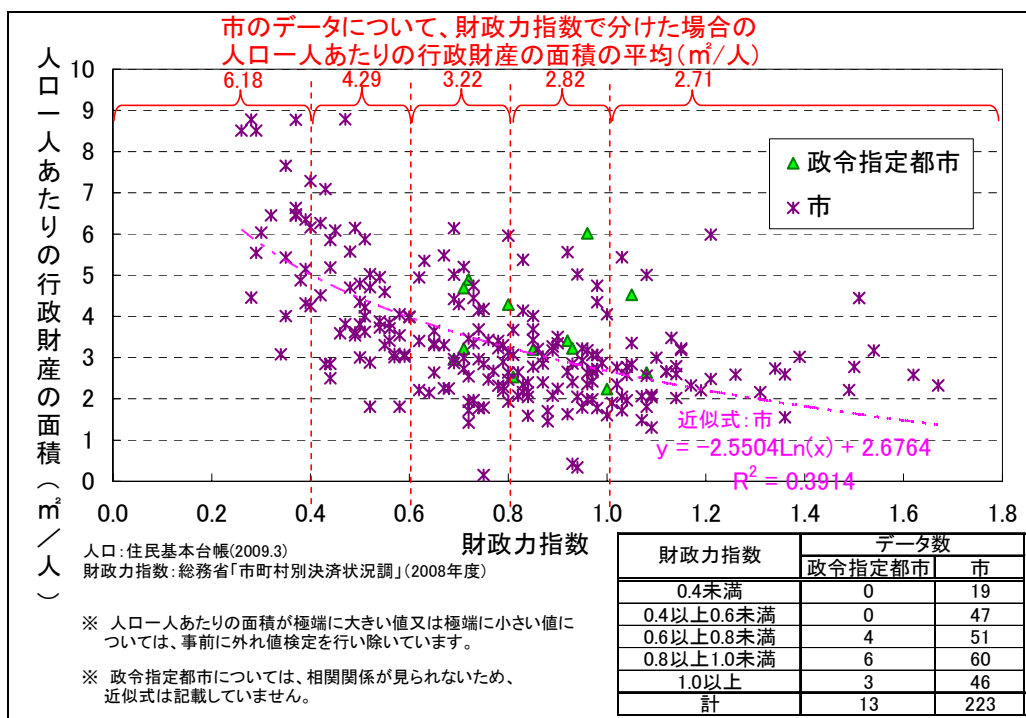


図 12 「財政力指数」と「人口一人あたりの行政財産の面積」との関係