

# 豊田市における市有建築物の統括管理について

くらはし だいじ  
倉橋 大樹

豊田市 都市整備部 建築予防保全課 担当長

## 1 はじめに

本市では、高度経済成長期における人口増加や行政需要の増大に合わせて施設整備・拡充を進めてきた結果、2019年3月末時点で1,046施設、3,630棟総延床面積約170万㎡の建築物を保有しており、これらの市有建築物が今後一斉に老朽化を迎えることが大きな課題となっている。本市の公共施設等総合管理計画では「計画期間内における施設の老朽化に起因する重大事故ゼロの継続」を数値目標の一つに設定している。この目標の達成に向け、致命的な不具合の発生を防ぐため、計画的に予防保全を進めている。

しかし、計画的な修繕を行うだけでは重大事故の発生を防ぐことはできない。むしろ、日常的な管理こそ、事故防止には重要になってくる。極端な例えになるが、頭上から落下するおそれがあるものを発見したとしても、それが落ちてくる範囲に人が立ち入ることがなければ、人身事故は発生しない。施設が壊れたから事故が起こるのではなく、何か壊れた時にそこに人がいることで人身事故になるのだ。施設の安全を確保し、事故を未然に防ぐためには、施設の管理者が施設の状態を把握し、それに応じた対応を取ることが最も重要だと考えている。

そこで現在、本市では総合管理計画を補完する取組みとして、市有建築物の日常的な保全に対し、「管理不備に起因する重大事故ゼロ」を目標に、建築部局を中心とした体制で統括管理を行っているため、この内容について紹介をさせていただく。

## 2 統括管理への転換

従来、市有建築物の管理については、各施設の所管課がそれぞれの判断に基づき、他業務も兼務する事務系の職員を中心とした体制で実施してきた。

このような状況の中、本市が施設管理のあり方を見直すきっかけとなったのが、平成29年度に相次いで発生した管理不備に起因する事故である。幸い人身に影響のある事故ではなかったものの、発生した時間や場所が少し違えば重大事故につながっていた可能性も否定できない。これに危機感を持った経営層から、早急に組織的な再発防止策を検討するよう指示があった。それを受け、市有建築物の保全を担う専門部署として当課が平成30年度に設立され、市有建築物の安全・安心の確保のための庁内横断的な統括管理を開始することとなった。

## 3 統括管理推進のための両輪

当課は、建築系技術職員6名でスタートしたが、この人員ですべての保全業務を行うことは不可能であったため、従来、施設管理を担っていた所管課の職員も含めた体制の中で、どのようにすべての施設の安全・安心を確保していくかが最初の課題となった。それに対し、まずは国土交通省が行っている保全指導の取組みをベースに検討し、「①庁内横断的な連絡会議による全庁的な維持管理水準の底上げ」と「②施設維持保全業務の集約による効率的な業務推進」という二つの手段を用いて、統括管理を推進していくこととした(図1)。

## 4 連絡会議について

統括管理を進める上で、最初に直面した問題は

①②の両輪で統括管理を推進



図1 統括管理推進の両輪のイメージ図

で過去の実績等に基づき計上されてきたため、急な需要への対応が困難であったが、当課に474施設の点検と修繕の予算を集約した

建築物の保全に対する意識や理解が、部署や職員個々で大きく違うことであった。保全を担う職員が自身の責任や役割を自覚していなかったことに根底となる原因があるように感じられた。これに対して行った対策が、庁内横断的に設置した「建築予防保全連絡会(令和3年度からは「建築物等保全推進委員会」に改名)」である。連絡会は部局ごとに選任された「推進担当」の職員と、事務局である当課で構成し、この連絡会を通じて所管課が行っている保全の実態把握と、問題・課題解決の支援等を行うこととした。

5 保全業務の集約化について

施設保全に係る業務は多岐にわたるが、その中には専門的な知見を要するものがある。そこで、所管課で実施していた業務のうち、建築系技術職員の専門性が最大限に活かせる業務を当課へ集約することとした。具体的には各種専門業者による点検と、一定規模以上の修繕であり、これらに関する予算措置を含めた一連の業務を集約した。この業務を対象としたのは、点検報告書から重大性や緊急性を読み解けず、早急に対応すべき不具合が放置されていたケースや、適切な方法で修繕が行われていないことで、すぐに症状が再発しているようなケースが見られたためだ。初年度の平成30年度は保育施設、スポーツ施設、コミュニティ施設及び大規模施設を中心に123施設を対象に集約を行い、その後、消防施設、福祉施設、文化施設等を加え、令和4年度は474施設の業務を担当している。

集約のメリットは事務の効率化だけでなく、予算面にもある。従前、保全の予算は、所管課単位

ことで、施設間の予算の融通が柔軟にできるようになった。これにより、これまで予算不足を理由に先送りしていた修繕をある程度実施できるようになった。

6 具体的な取組み

ここからは統括管理を進める上で実施した具体的な取組みのうち、効果が高かったと感じるものを紹介させていただく。

1) 自主定期点検の義務化と施設ごとの点検マニュアルの整備

過去に建築物全般に関して最大公約数的な内容を記載した点検マニュアルを整備し、年1回は施設管理者による自主点検を行うことにしていたものの、多くの施設では形骸化してしまっており、平成30年4月時点での点検実施率は約45%であった。そこで全施設を対象に施設所管課長の責任のもと、施設管理者等による「自主定期点検」を年1回以上実施することを改めて義務化し、実施状況を連絡会へ定期的に報告することとした。

点検項目は当然、施設ごとに違うことから、過去の反省を踏まえ、令和元年度には施設ごとに「自主定期点検マニュアル」を整備した。マニュアルの作成にあたっては、点検者に点検箇所を認識させることを狙い、当課で作成したひな型を基に、実際に点検を行う所管課の職員や施設勤務者が、該当箇所の抽出や対象物の写真を撮影し貼り付ける等の簡易な作業をして完成する流れとした。

これらにより、一定水準以上の自主定期点検が概ねすべての施設で年1回は実施されるようになった。

## 2) 不具合情報の見える化

業務の集約化に伴い、施設管理者に各種点検の結果や、現存する不具合に関する情報の提示を求めたが、多くの施設で報告書の内容を十分に確認していない状況や、そもそも何の点検が実施されているかを把握していないことも見受けられた。この問題の背景には、担当者による判断が曖昧なことや、人事異動の際に十分に引継ぎがされていないことにあると考えた。

これを受け、点検結果に対する統一的な判定基準を示すとともに、本市の内製で作成した専用システムを使い、不具合に関する情報を一元的に管理することとした。

判定基準に関しては、例えば火災報知設備とエレベータの不具合とでは、点検報告書を見ても当然ながら記載内容がまったく異なることから、どちらを優先的に対応すべきかが分かりにくい。そこで、統一的な判定基準と判定フローを示し、すべての不具合を4段階に分類することで、優先度を明確にした(表1)。

判定	内容	対応
E	即対応	直ちに修繕を実施
D	要修繕	予算等の状況を見ながら、速やかに修繕を実施
C	要詳細調査	専門業者等による詳細調査を速やかに実施(結果により再判定を行う)
B	経過観察	自主点検等において、経過を観察

表1 不具合の判定基準

判定結果は専用システムで一覧化することで、各施設の状態が見える化でき、関係者間での情報共有が容易になった。合わせて予算編成時には、修繕が必要な事項の抽出にこのシステムを活用しており、当課で不具合内容の確認を行い、財政課へ一括して情報を提供する流れとしたことで、統一的な基準で修繕予算が配分されるようになった。

## 3) 施設保全業務担当者等に向けた研修の開催

施設管理に関わる職員は、安全・安心の維持において大きな役割を持つとともに、法令等に照らしても重大な責任を負っているが、そのことに対

する意識は希薄であった。そのため、保全を行う各主体の責務を明確にし、それぞれが主体性を持って保全業務にあたる組織風土の形成が必要であった。また、改めて義務づけた自主定期点検を行うにあたっては一定の知識は必要となることから、保全業務を担う職員を対象に施設管理に関する基礎的な研修を開催することとした。

当初は、自主定期点検の実地研修という形で開催したが、その後、保全業務の初任者向けの研修や、施設に向いて行う出前型の研修等、様々な形態で実施するようになった。また、対象者も当初は市職員に限定していたが、令和2年度からは指定管理業務を行う外郭団体の職員も対象に加え、これまでの5年間で合計59回開催し、延べ907人が受講している(写真1)。

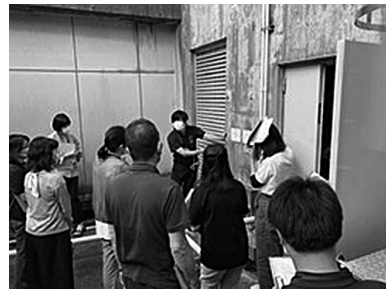


写真1 研修会の様子

研修の冒頭では、建築物の所有者や管理者に課せられている役割と責任、事故発生時の処遇について、関係法令や過去に公共施設で発生した管理不備に起因する事故事例や裁判例等に基づき、十分に説明するようにしている。その上で、「そうならないために実施しなければならないことについて今から説明します」という流れで、具体的な保全業務について説明を始めると、受講者も積極的に知識を習得しようという姿勢が顕著に見られる。

受講者へのアンケートでも、「自分の役割の重要性を認識した」「自主点検のポイントが分かった」「今後は日常的に問題がないか確認を行う」「他の職員にも受講させたい」等の意見が多く寄せられており、意識の啓発につながっている。また、

研修後には、受講者から不具合等に関する相談を受けることが多々ある。これは研修を通じて当課と所管課職員、施設勤務者とのコミュニケーションが図られ、これまで対応に苦慮していた場面でも我々に気軽に相談できるようになったことで、結果、不具合の早期対応につながるという副次的な効果も生み出している。

#### 4) 建築物等保全規程の策定

本市の統括管理は国土交通省の保全指導をモデルにしていることは先に述べたが、根本的な部分で大きく違っていたのは、施設保全に対する根拠規定の有無だ。国の機関の建築物については「官公庁施設の建設等に関する法律(官公法)」に基づき、各省各庁の長が保全を適正に行うように義務づけられ、必要に応じて国土交通省が保全指導を行うことが定められている。しかし、本市は明文化された根拠がなく統括管理を進めていた状況であったことから、それまで行ってきた取組みを定着させ、今後も確実に継続していくためには、官公法にあたる根拠規定を持つことが必要と考えた。

そこで、保全に関する基礎的な内部ルールという位置づけで「豊田市建築物等保全規程」を策定

し、令和3年度から施行した。この規程では官公法にならい、建築物の保全における責任者を「施設保全責任者」、保全を担う職員を「保全担当者」とし、それぞれの役割と責任を明確にした。合わせて、統括管理推進の両輪となる庁内連絡会議の設置と、建築部局への業務集約についても明文化している(図2)。

#### 7 今後の取組み

これまでの5年間で行ってきた事項は、喫緊の問題に対する対策がほとんどであったが、将来にわたり施設の安全安心を維持していくためには、中長期的な視点での問題・課題解決に取り組んでいく必要があることから、保全に関する計画を策定し、令和5年度からスタートした。

これに先立ち令和4年度から、各施設の維持管理の状態を確認する手段として「保全実態調査」を開始している。この調査は保全業務におけるPDCAサイクルを回すためのツールであり、今後は毎年度、定期的の実施し、計画の進捗管理にも活用していく。

また、統括管理を進める上で土台となる保全情報の一元管理を実現するため、BIMMS(保全マネ

ジメントシステム)を活用したデータベースの構築に着手する。BIMMSでは建築物や各種設備の基礎情報や、修繕履歴を管理し、日常的な保全に活用するとともに、中長期保全計画の試算機能を大規模修繕事業の計画策定等に活用していく予定である。

そのほかにも包括委託の導入など、今後も様々な統括管理の取組みを展開し、安全・安心な市有建築物の維持に努めていきたい。

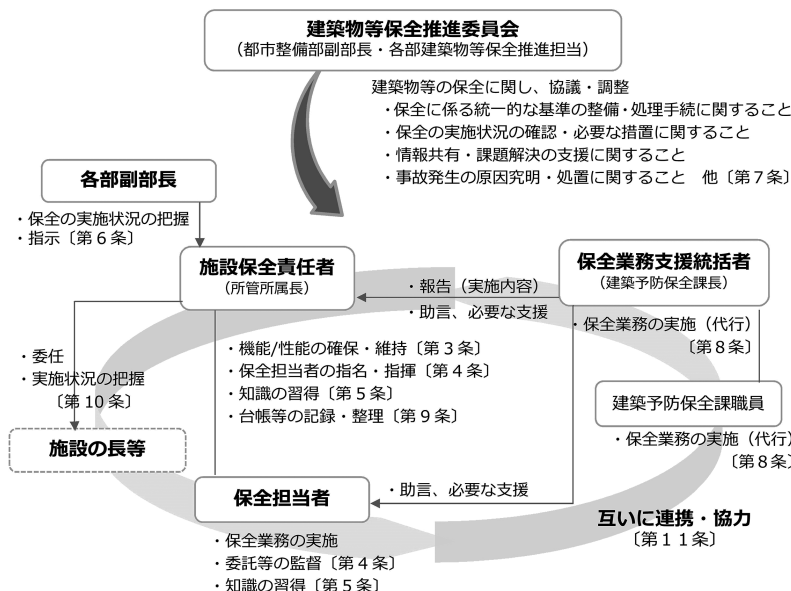


図2 建築物等保全規程における体系イメージ