

令和3年 保全技術研究会

# 公共建築マネジメント (2021) 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 (発表) 彌吉 元毅

## 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14回目となる。

## 目的

総合管理計画及び個別施設計画の策定等を通じた  
公共施設等の

「総合管理計画や個別施設計画等の見直し」

「更新・統廃合・長寿命化」

「財政負担の軽減・平準化」

の取組の参考となるように、

アンケートに協力いただいた地方公共団体への  
フィードバック

を主目的として実施。

# 実施スケジュール

5・6月	アンケート内容方法の検討・調整
6月（6月25日）	アンケート依頼・発信
9月（9月10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

# アンケート項目

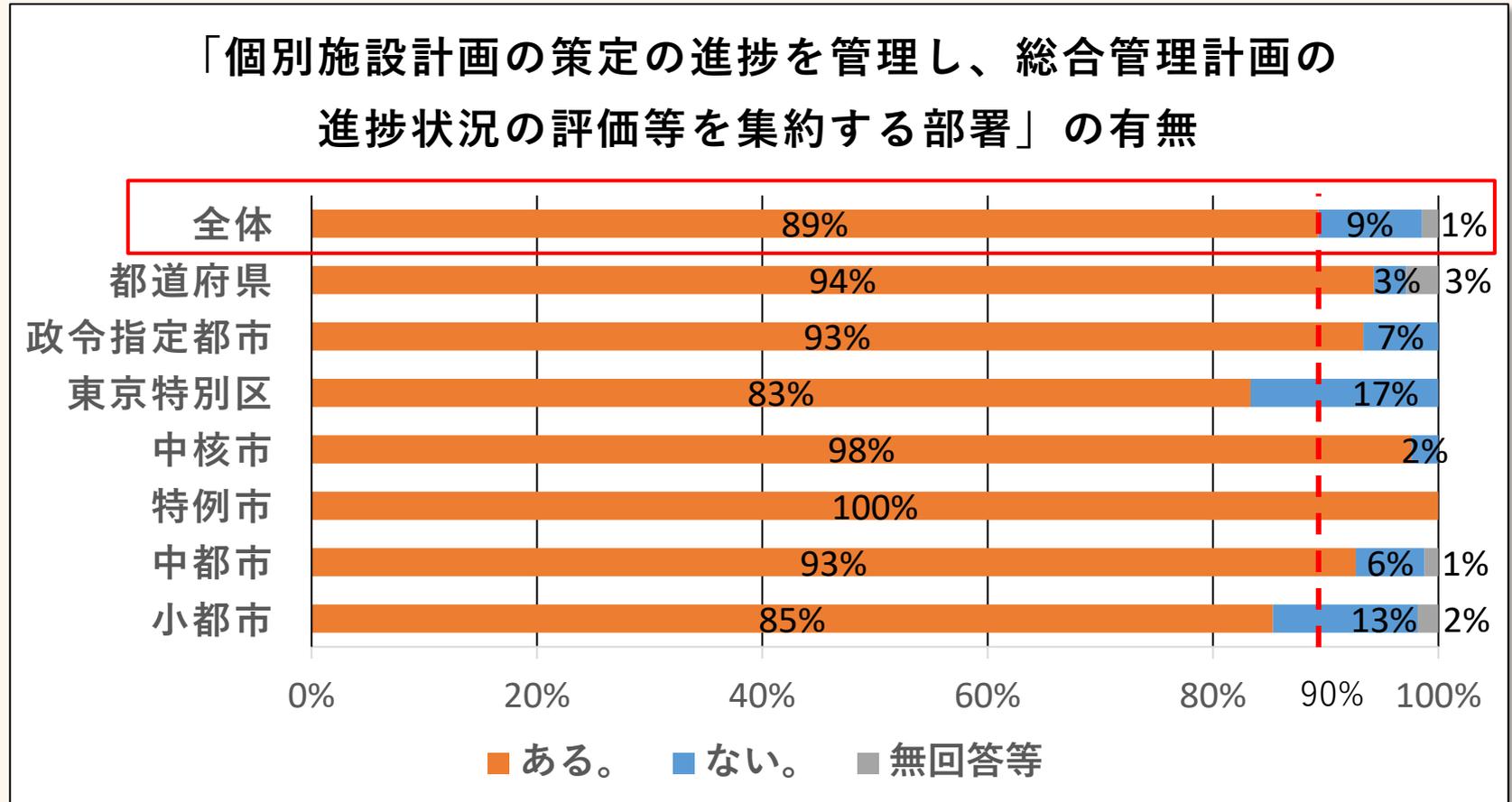
- ①問 1 全庁的な「マネジメント担当組織」の状況
- ②問 2 建築・設備に関する「専門職員」の充足状況
- ③問 3 「公共施設等総合管理計画」の見直し状況
- ④問 4 「個別施設計画」の策定状況
- ⑤問 5 「民間活力」の導入状況
- ⑥問 6 マネジメント業務の推進に「必要な支援」
- ⑦問 7 「施設保全データベース」の状況
- ⑧問 8 「固定資産台帳」の活用状況

# 回答状況

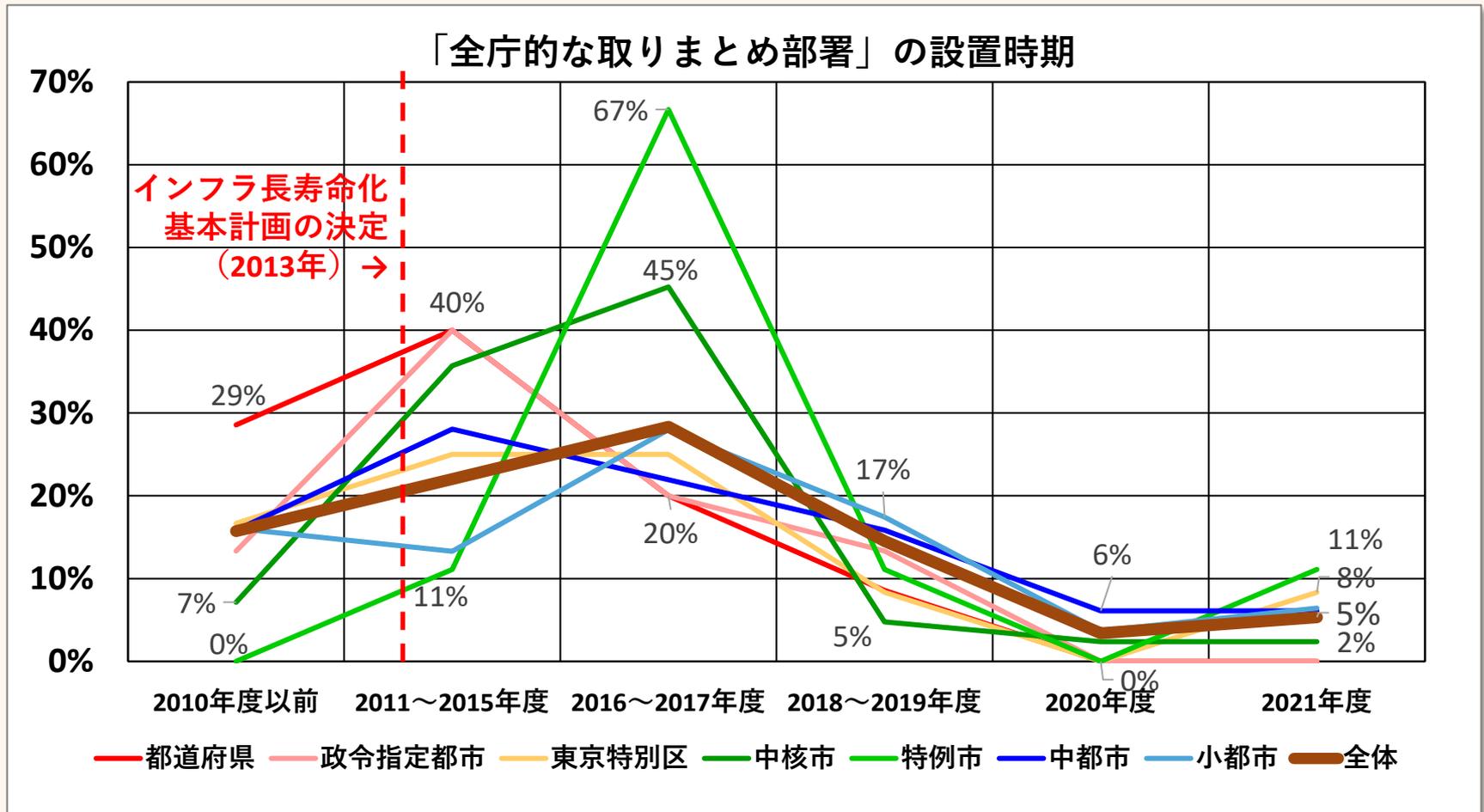
都市規模ごとの「回答数」と「回答割合」							
	都道府県	政令指定都市	東京特別区	中核市・特例市	中都市	小都市	全体
送信数	47	20	23	85	160	527	862
回答数	35	15	12	51	82	218	413
回答割合	<b>74%</b>	<b>75%</b>	<b>52%</b>	<b>60%</b>	<b>51%</b>	<b>41%</b>	<b>48%</b>
前年度回答率	43%	58%	66%	48%	75%	70%	50%

※：人口10万人未満を「小都市」に分類

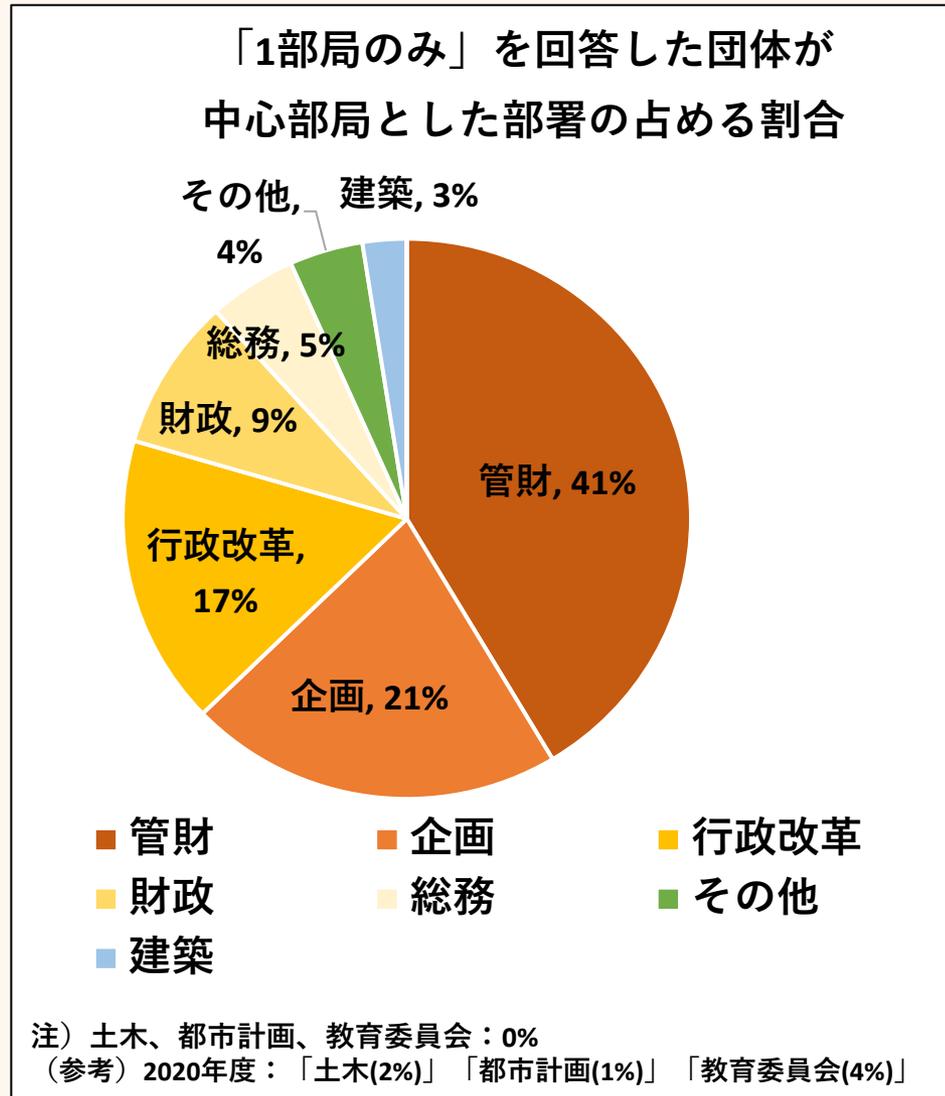
# ①問 1 「全庁的なマネジメント担当組織」の状況 (取りまとめ部署の有無)



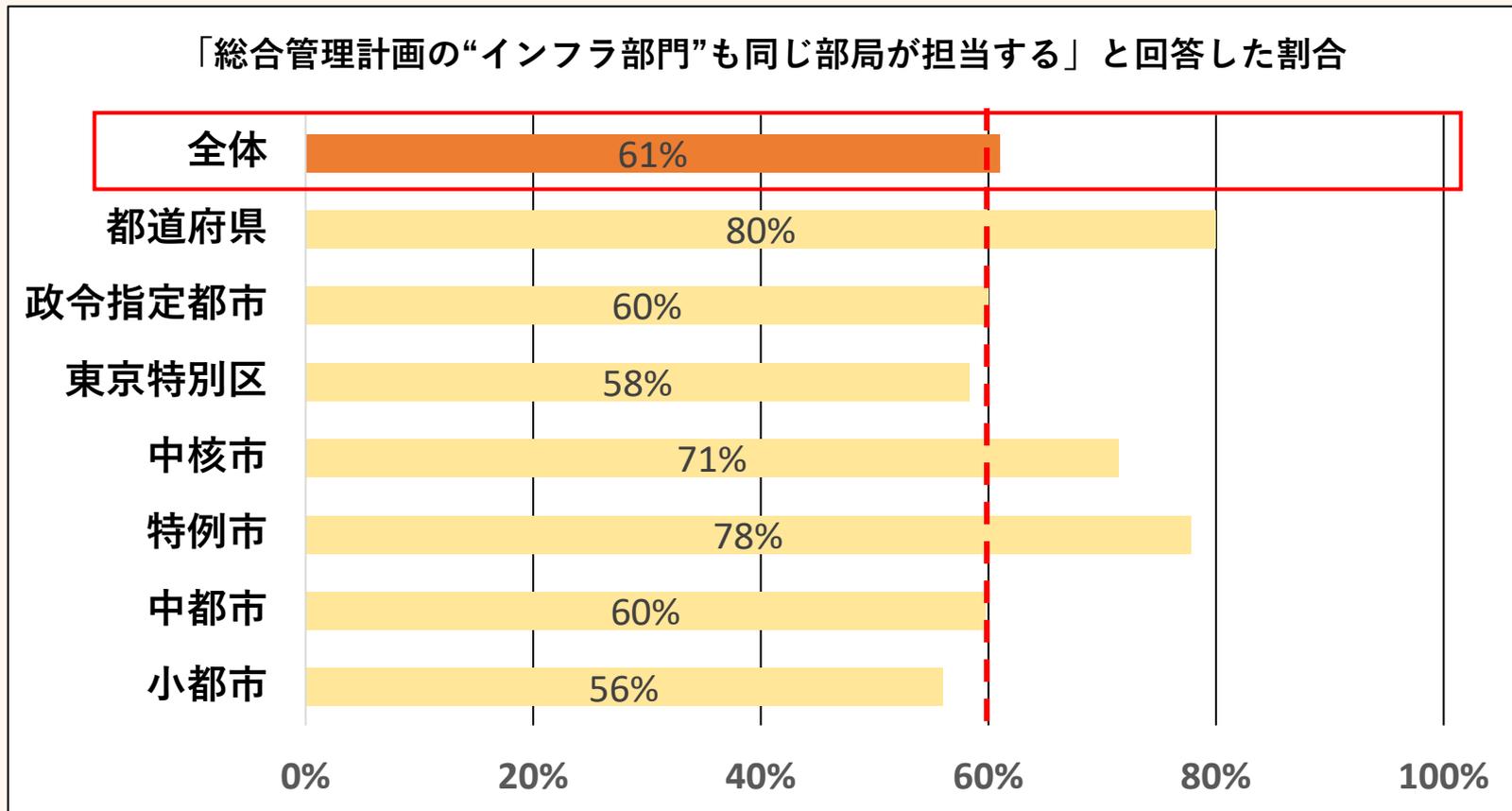
# ①問1 「全庁的なマネジメント担当組織」の状況 (取りまとめ部署の設置時期)



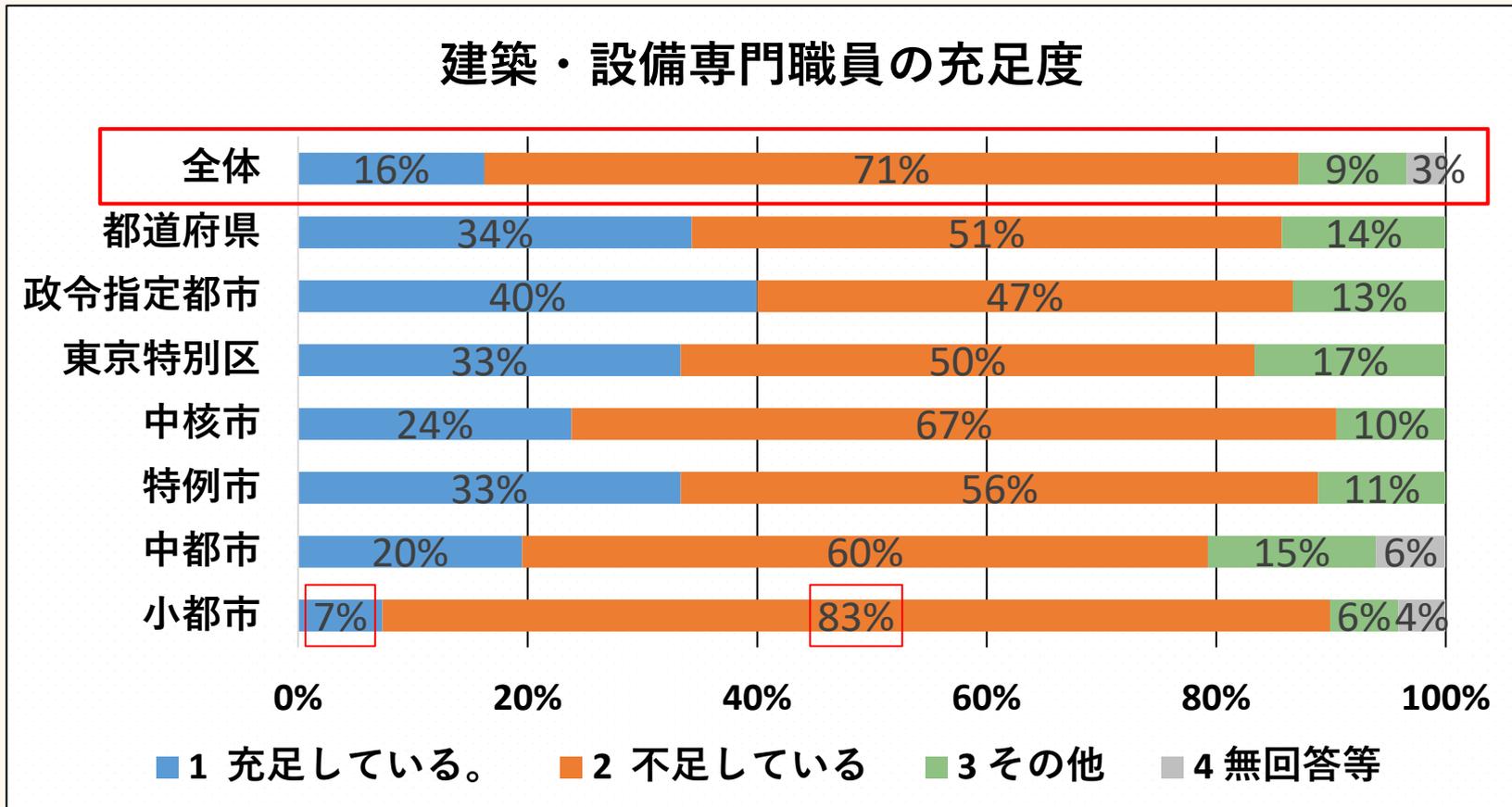
# ①問 1 「全庁的なマネジメント担当組織」の状況 (具体的な取りまとめ部署)



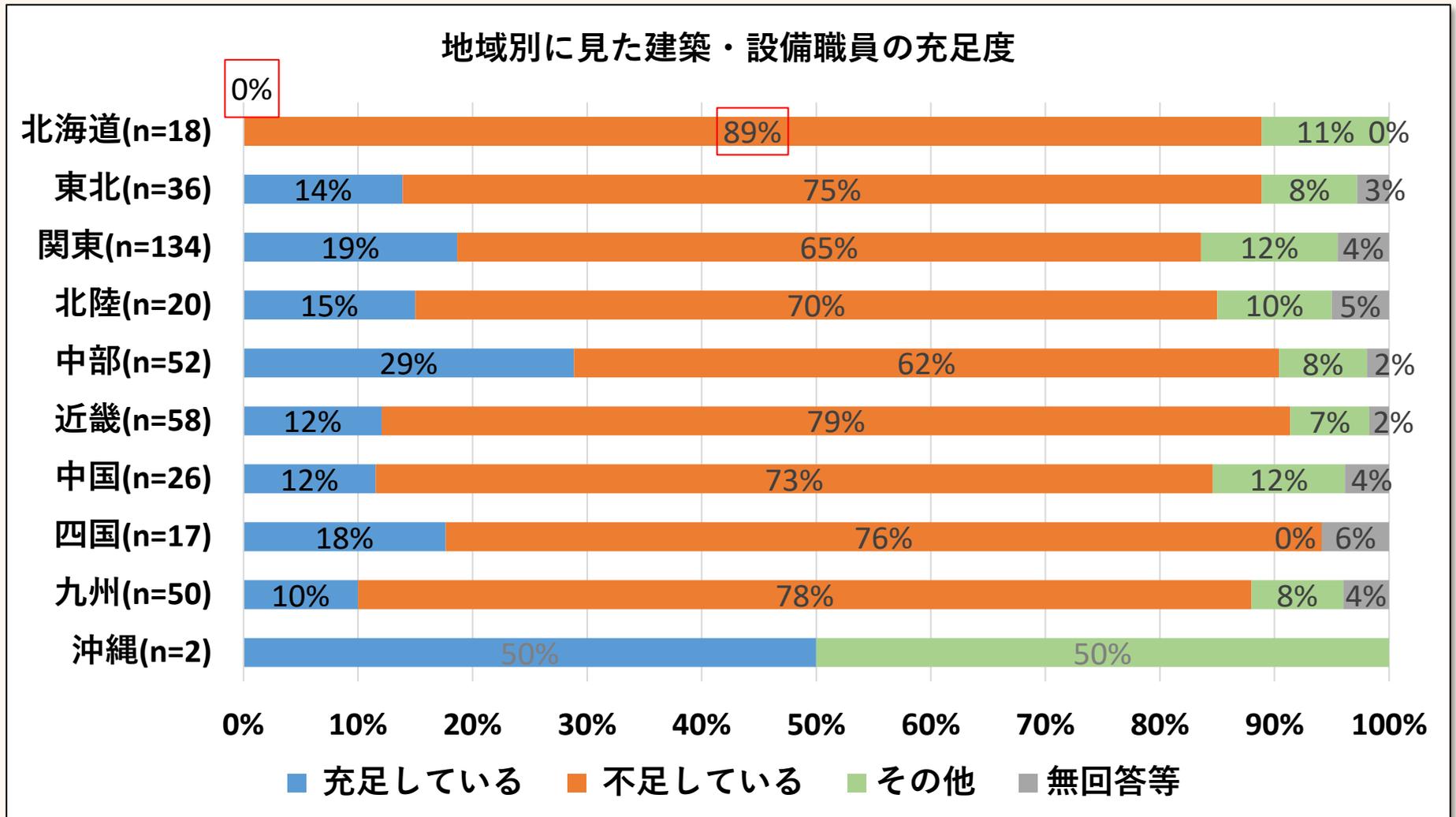
# ①問1 「全庁的なマネジメント担当組織」の状況 (「インフラ部門」の取りまとめの重複状況)



## ②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 (問2-1 建築・設備専門職員の充足度)



## ②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 (問2-1 地域別に見た建築・設備専門職員の充足度)



## ②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 (問2-1 建築・設備専門職員の充足度 → 「その他」の内容)

(関係部署の協力を得ている)

- 必要に応じ専門部署又は専門知識を有する職員に協力を得ている  
【n=15, 都道府県\*2, 政令指定都市\*1, 東京特別区\*1, 中核市\*3, 中都市\*4, 小都市\*4】

(専門的な対応は所管部局が行うのため取りまとめ部署には不在等)

- 取りまとめ部署に専門知識を持った職員は配置されていない  
【n=11, 都道府県\*1, 東京特別区\*1, 小都市\*9】
- 取りまとめ部署に専門知識を有する人員配置を想定していない又は必要性が低い  
【n=3, 中都市\*4】
- 施設の整備・維持管理は、点検や予算要求を含め所管する各部局が行うこととなっており、(取りまとめ)課の技術職員の各施設への関与は限られている  
【n=2, 都道府県\*1, 小都市\*1】
- 全庁的な取りまとめ部署が設置されていない【n=2, 中都市\*1, 小都市\*1】
- 深い専門知識を必要としないやり方をしている【n=1, 小都市\*1】

(職員の不足について)

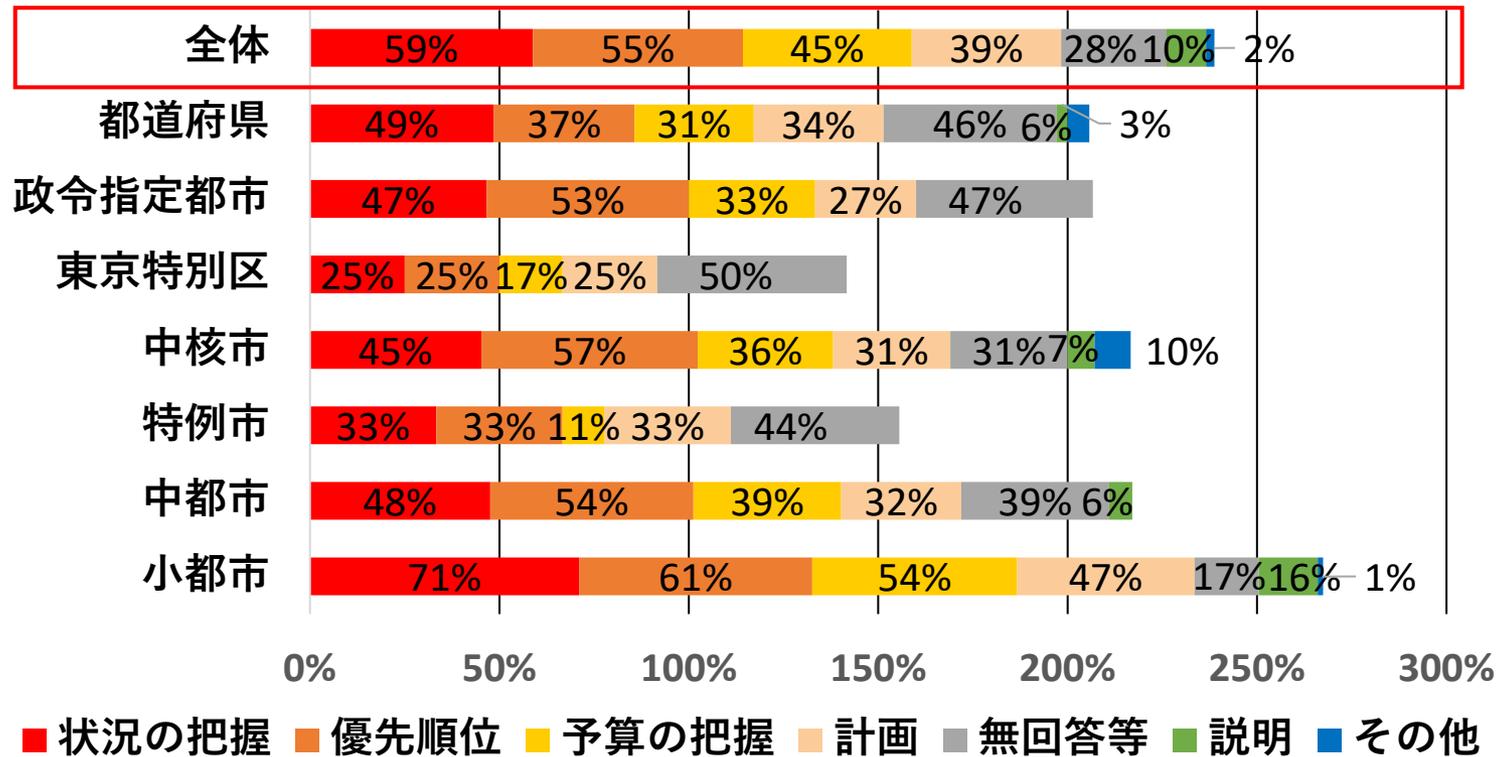
- 「個別施設計画策定の進捗管理部署」「情報等収集・発信部署」に技術職が不足  
【n=1, 政令指定都市\*1】
- 建築関連職員は充足しているが、設備関連職員が不足している【n=1, 中都市\*1】
- 技術系職員は概ね充足しているが、共同で作業する事務系職員が不足している  
【n=2, 特例市\*1, 中都市\*1】
- 建築・設備の専門職員に加え、事務職員も不足している【n=1, 中都市\*1】

(今後の人員配置について)

- 現時点では不足していないが、具体的な取組の推進や知識や技術の継承を考慮すると専門知識を有する人員が更に必要となることが考えられる【n=2, 中核市\*1, 中都市\*1】
- 進捗管理、評価をするために適切な人員配置を検討していきたい【n=1, 都道府県\*1】

## ②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 (問2-2 不足により対応できていない内容)

不足により十分に対応できていない内容  
(複数回答集計)



(凡例の補足)

状況の把握：施設の物理的状況の把握（点検・診断の実施及び取りまとめ等）

優先順位：維持管理・修繕・更新等に係る対策・工事の優先順位の判断

予算の把握：施設の維持管理・修繕・更新等に係る予算の把握

計画：総合管理計画、個別施設計画等の策定や内容の見直し

説明：関係者（市民、議会等）への説明

## ②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 (問2-2 不足により対応できていない内容→「その他」の回答)

(連携対応により特に問題は生じていない)

- 取りまとめ部署では不足しているが 所管部署で対応しており問題は生じていない  
or 担当課と連携しながら対応している【n=2, 小都市\*1, 都道府県\*1】

(対応できていない内容の具体例)

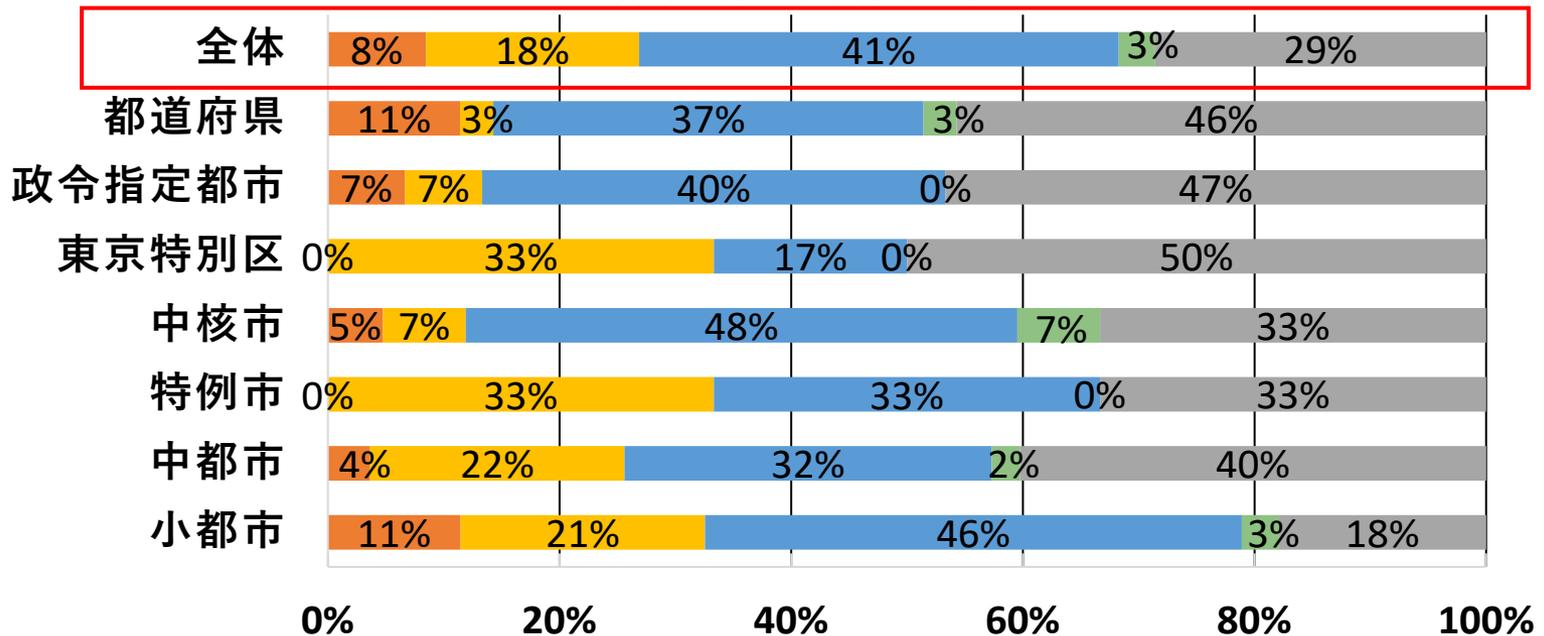
各施設の修繕履歴や各種点検や記録等の施設情報の集約・管理【中核市*1】	→	施設状況の把握 (施設情報の集約・管理)
対策・工事の優先順位の判断【中核市*1】	→	優先順位の判断
総合管理計画・個別施設計画の策定【小都市*1】 施設ごとの維持管理計画書の策定【都道府県*1】	→	各種計画の策定
PPP/PFI事業の導入可能性の検討や既存PFI事業の事後評価等【中核市*1】	→	PPP/PFI等への対応

(設備系職員が必要)

- 建築系職員以外に、設備系職員が必要
  - 「集約・複合化に当たって設備の専門知識が必要」【中核市\*1】
  - 「設備関係の維持管理・修繕・更新等に係る工事優先判断に不安」【小都市\*1】

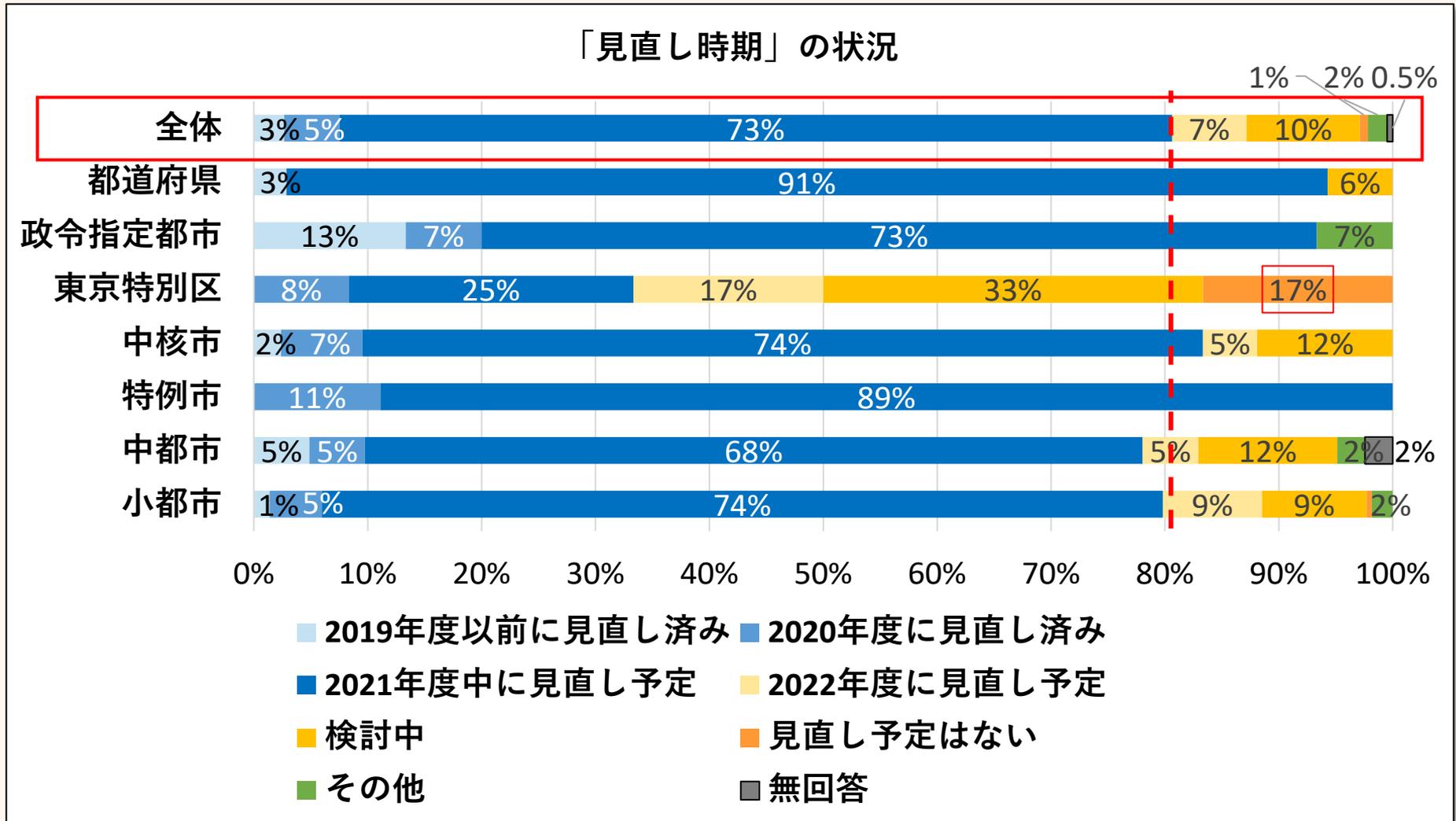
## ②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 (問2-3 「不足」地方公共団体の外部委託の実施状況)

「建築・設備の専門職員が不足」と回答した団体における  
外部委託の実施状況

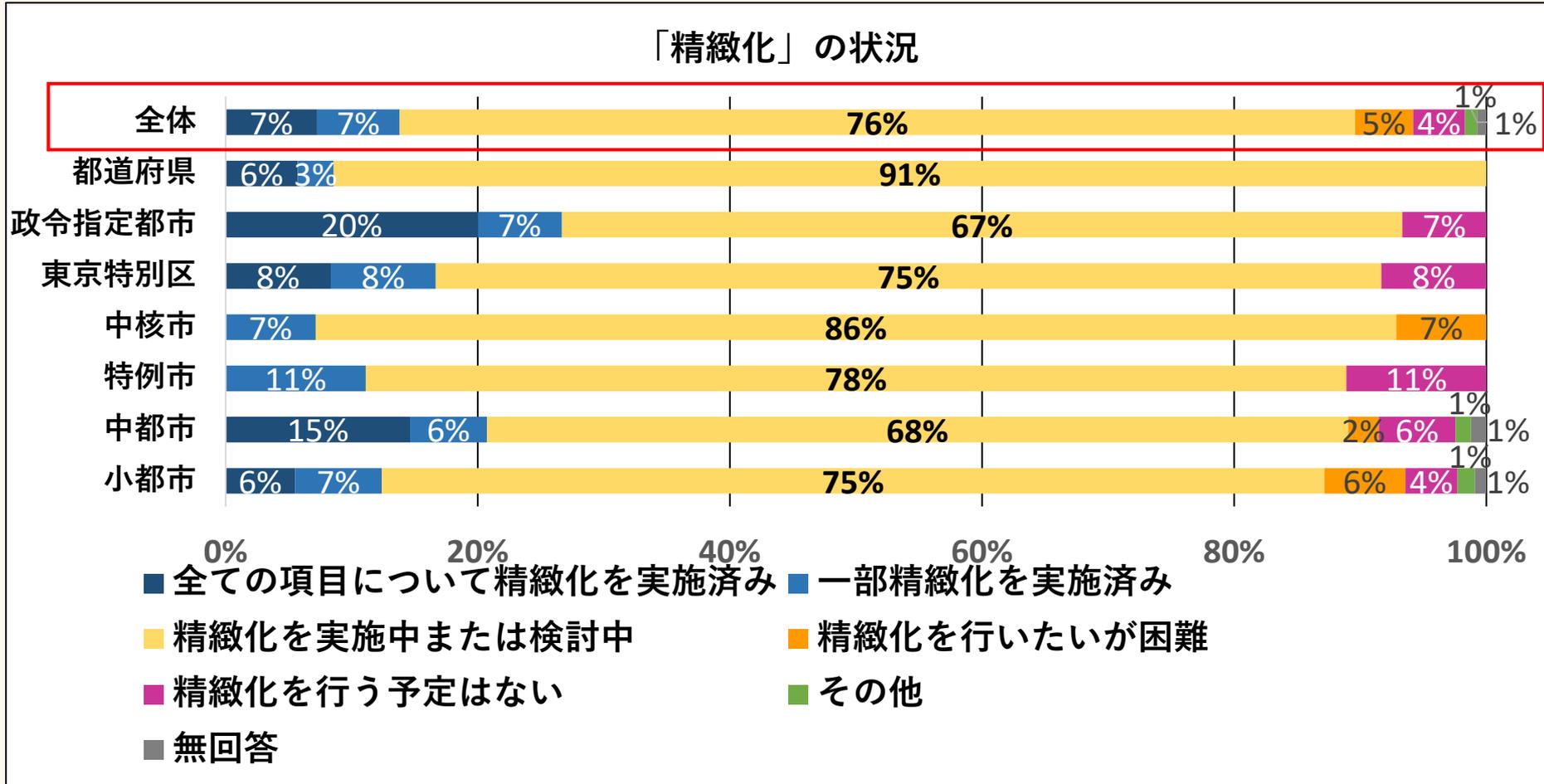


- 外部委託を既に行っている。
- 現時点で外部委託は行っていないが、今後検討したい。
- 外部委託を行う予定はない。
- その他
- 無回答

### ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-1 見直し時期)



### ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-1 「精緻化」の状況)



## ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

### (問3-1「精緻化」の状況 → 「精緻化が困難」「その他」の理由)

#### ○建築・設備に関する専門知識をもった人員が不足

- 建築設備の専門知識を持つ専門技術職の不足【n=4, 小都市\*3, 中都市\*1】
- 更なる精緻化には専門性を持った職員が必要であり、労力的に厳しい。【小都市】
- 建築・設備に関する専門知識をもった人員が不足（外部委託を行いたいが予算が不足【小都市】、建築・設備に関する専門知識をもった人員が不足しており、経費算定に苦慮【小都市】）

#### ○総合管理計画を策定した事業者（外部委託先）がフォローアップを引き受けない【小都市】

#### ○職員の異動等で、計画の見直しや施設の状況把握に関する作業に時間を要している。【小都市】

#### ○改定作業のイメージが不明のため作業量が読めず、着手できない

- ①改訂のための実施手順、②作業フロー、③具体的なとりまとめ様式、④システム、⑤総合管理計画への具体的な記載例等を提示してほしい。（作業イメージが不明で膨大な作業が想定されることから、どこからどう手を付けていくべきかが分からず、実施できないでいる）【小都市】

#### ○効果額の算出、費用算出が難しい

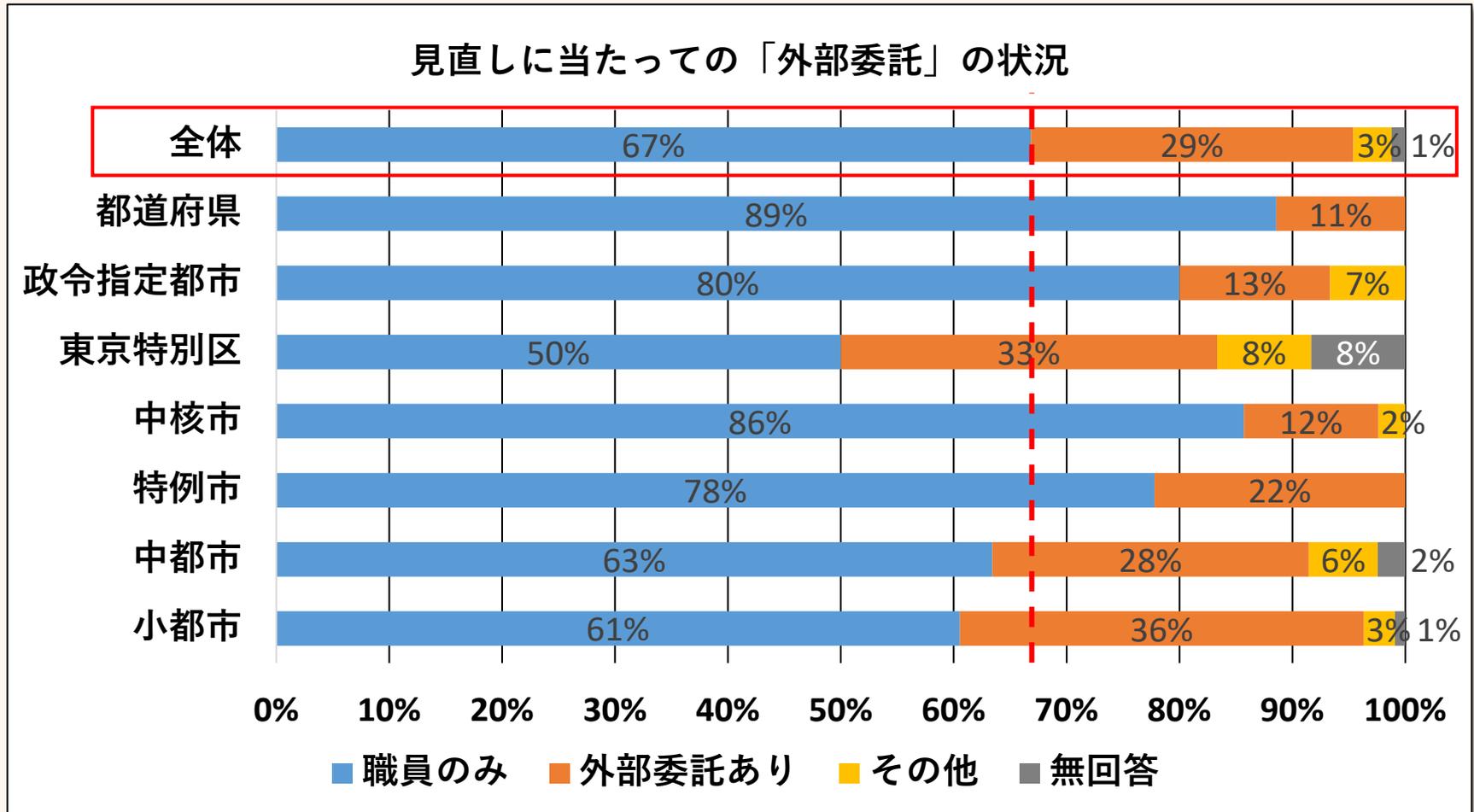
- 長寿命化対策の経費算出根拠と総務省推計の考え方が異なるため、効果額の算出が難しい。【中核市】
- 費用算出が困難なので個別施設計画が策定できない。【小都市】
- 長寿命化より再配置を推進した方が効果があるが、その効果額の算出が困難。【中核市】
- 個別施設計画の策定が完了しておらず、長寿命化対策等を反映し精緻化した見込み額及び対策の効果額の算出が困難。【中都市】

#### ○個別施設計画等が策定されていない

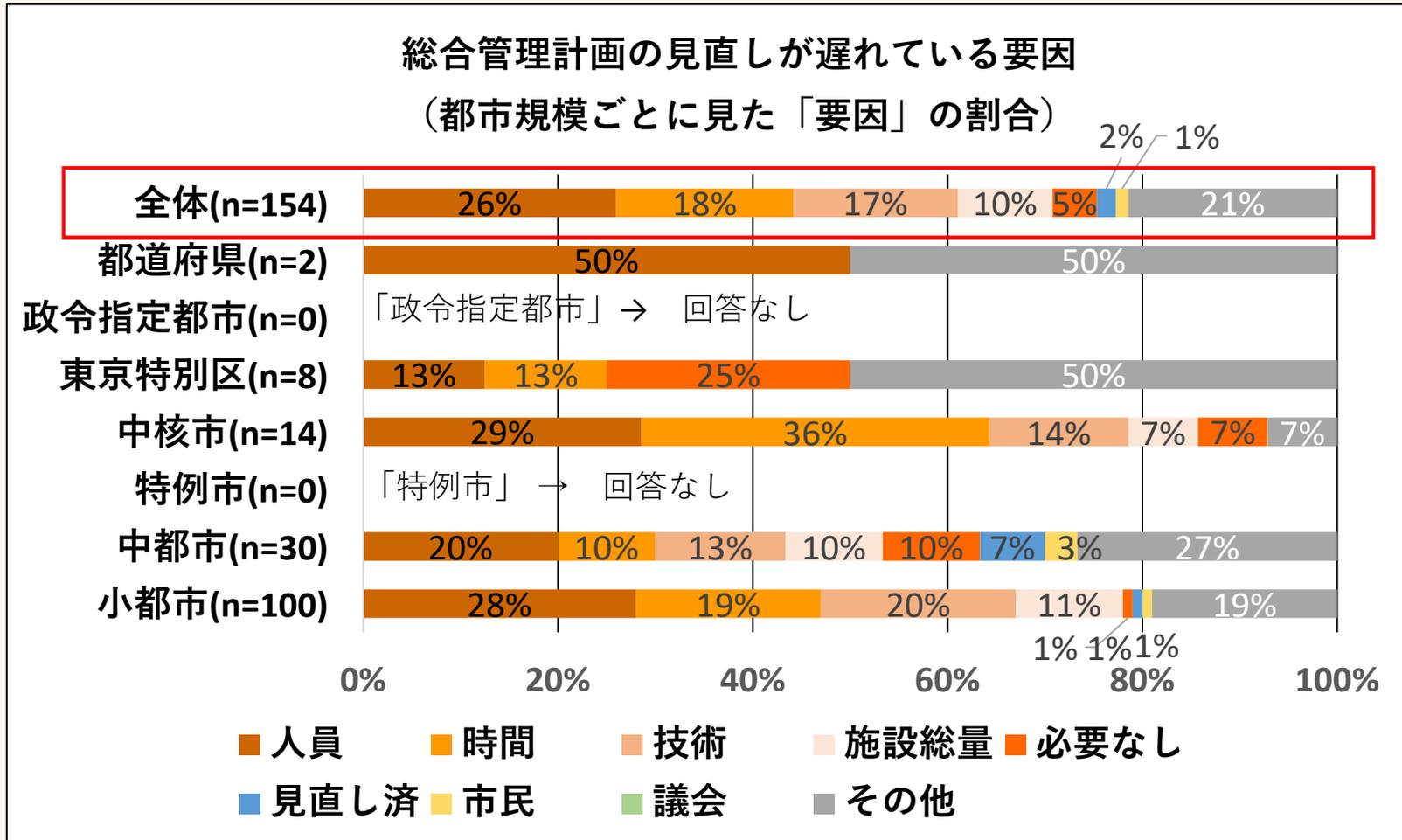
- 全ての公共施設において、個別施設計画等が策定されていない。【小都市】
- 一部を除いて、個別施設計画等が策定されていない。【小都市】

#### ○これ以上の精緻化は困難（長寿命化対策を反映した効果額については現計画に反映済）【中核市】

### ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-2 見直しに当たっての「外部委託」の状況)



### ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-3 「遅れている理由」「見直ししない理由」)



※注1：問3-1で「2022年度に見直し予定」「検討中」「見直し予定はない」を選択した団体による回答であることに留意

※注2：「その他」に関する具体的な記述の回答内容については次ページ参照。

### ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-3 「遅れている理由」「見直ししない理由」→「その他」)

(個別施設計画、その他の各種計画、施設再編方針等との関連)

- ・個別施設計画の策定待ち(個別施設計画の策定が遅れているor不十分)  
【n=11, 中核市\*1, 中都市\*2, 小都市\*8】
- ・他の計画等との整合性を図る必要がある。  
【n=7, 都道府県\*1, 東京特別区\*1, 中都市\*3, 小都市\*2】
- ・各施設の再編の方向性を整理した上で計画の改定を行う必要がある。  
【n=3, 中都市\*1, 小都市\*2】
- ・個別施設計画の内容に変更が生じる可能性が高く整合性を図る必要がある。  
【n=2, 中都市\*1, 小都市\*1】

(事前の計画に沿って改定予定)

- ・事前に設定した次期改訂時に見直しを検討予定。  
【n=3, 政令指定都市\*1, 中都市\*1, 小都市\*1】

(必要性を感じない、タイミングとして不適)

- ・短い期間での見直しは十分な検証ができず、労力に見合う実効性の担保が困難。  
【n=1, 東京特別区\*1】
- ・公共施設等総合管理計画の必要性を感じない。【n=1, 小都市\*1】
- ・新型コロナウイルスの影響で、財政状況や人口動態に変化が生じており、長期的な視点から計画を策定するタイミングとしては不適。【n=3, 東京特別区\*2, 中都市\*1】

(作業の困難性)

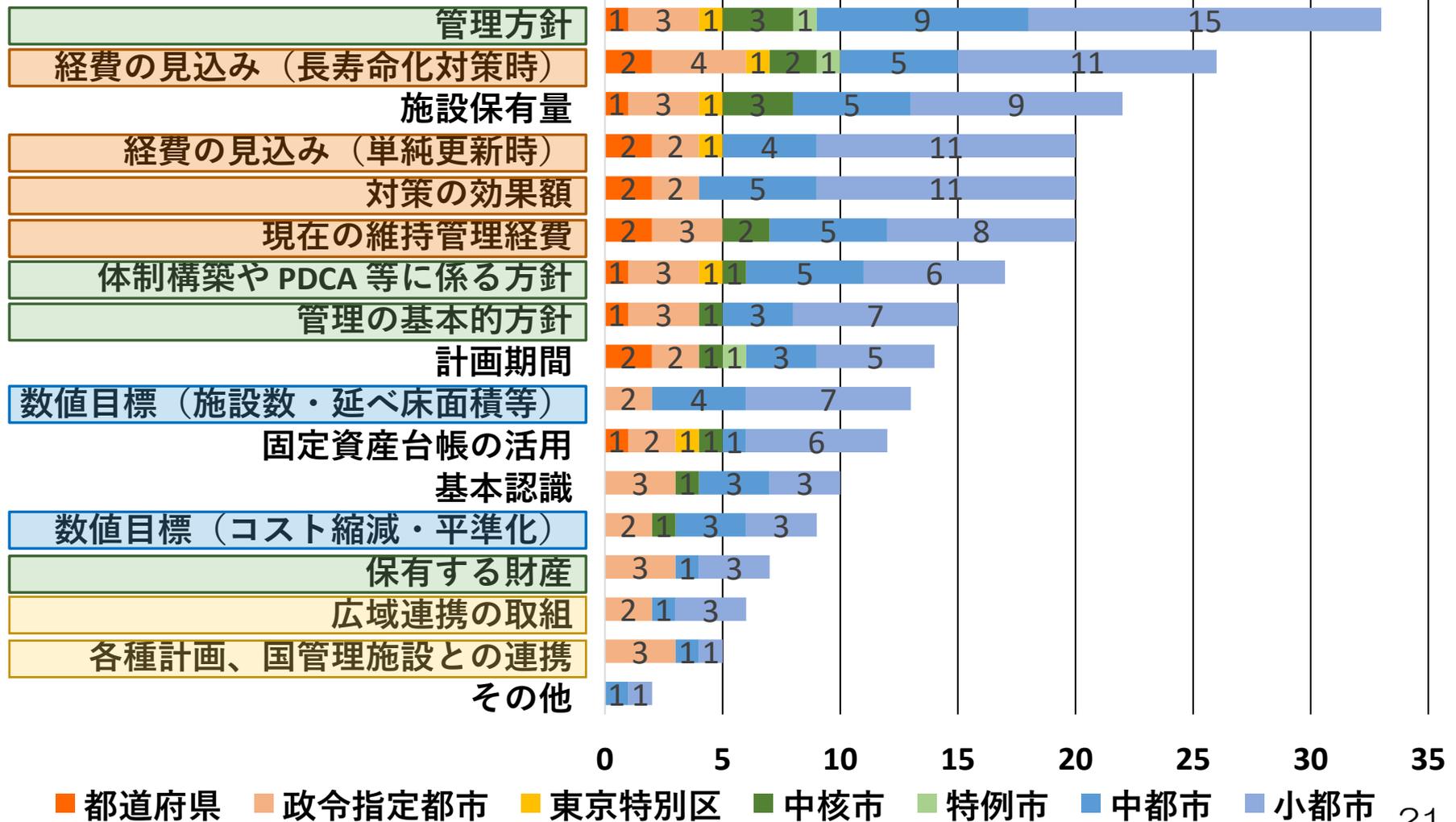
- ・費用算出が困難なので個別施設計画が策定できない。【n=1, 小都市\*1】
- ・どこからどう手を付けていくべきか不明。【n=1, 小都市\*1】

(既に見直し済み)

- ・既に見直しを行っている。【n=1, 小都市\*1】
- ・既に見直しを行ったが、今年度の再度見直しを検討中。【n=1, 小都市\*1】

### ③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-4 「見直し済み」団体における「主な見直し内容」)

総合管理計画 「見直し済み」団体における「主な見直し内容」

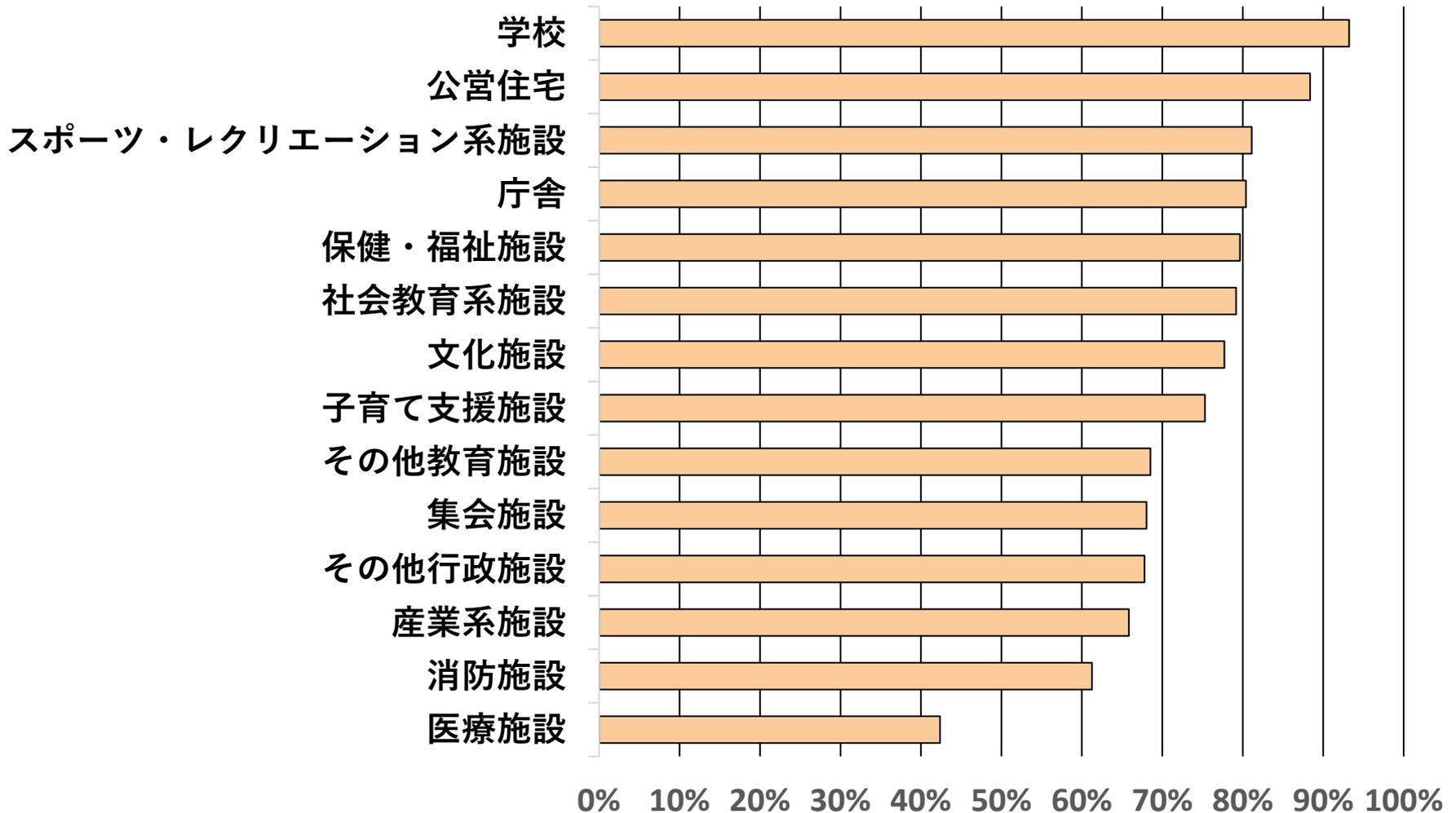


## (参考) 前ページ表の凡例の補足

凡例の表記	具体的な内容
管理方針	公共施設等の管理に係る方針（点検・診断、維持管理・更新、安全確保、耐震化、長寿命化、ユニバーサルデザイン化、統合・廃止）
経費の見込み（長寿命化対策時）	長寿命化対策を反映した維持管理・更新等に係る経費の見込み
施設保有量	—
経費の見込み（単純更新時）	施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の維持管理・更新等に係る経費の見込み
対策の効果額	維持管理・更新等に係る対策の効果額
維持管理経費	現在要している維持管理経費
体制構築や PDCA 等に係る方針	全庁的な取組体制の構築や PDCA サイクルの推進等に係る方針
管理の基本的方針	施設類型ごとの管理に関する基本的な方針
計画期間	—
数値目標（施設数・延べ床面積等）	計画期間における公共施設の数・延べ床面積等に関する数値目標
固定資産台帳の活用	地方公会計（固定資産台帳）の活用
基本認識	現状や課題に関する基本認識
数値目標（コスト縮減・平準化）	トータルコストの縮減・平準化に関する数値目標
保有する財産	保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針
広域連携の取組	—
各種計画、国管理施設との連携	地方団体における各種計画、国管理施設との連携についての考え方
その他	—

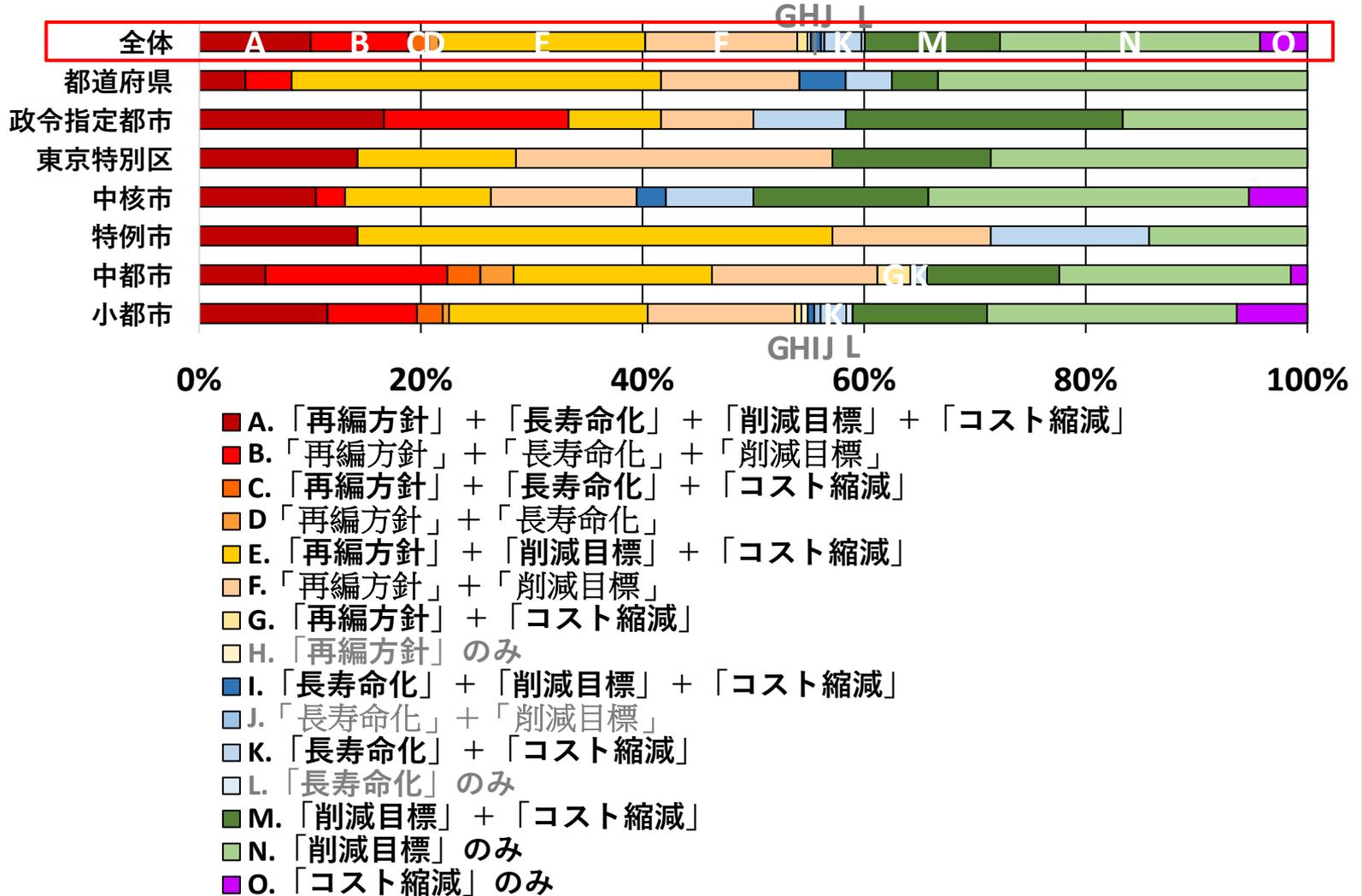
## ④問4 「個別施設計画の策定」状況 (問4-①) 個別施設計画の策定済み施設

個別施設計画の策定済み施設 (回答全体)

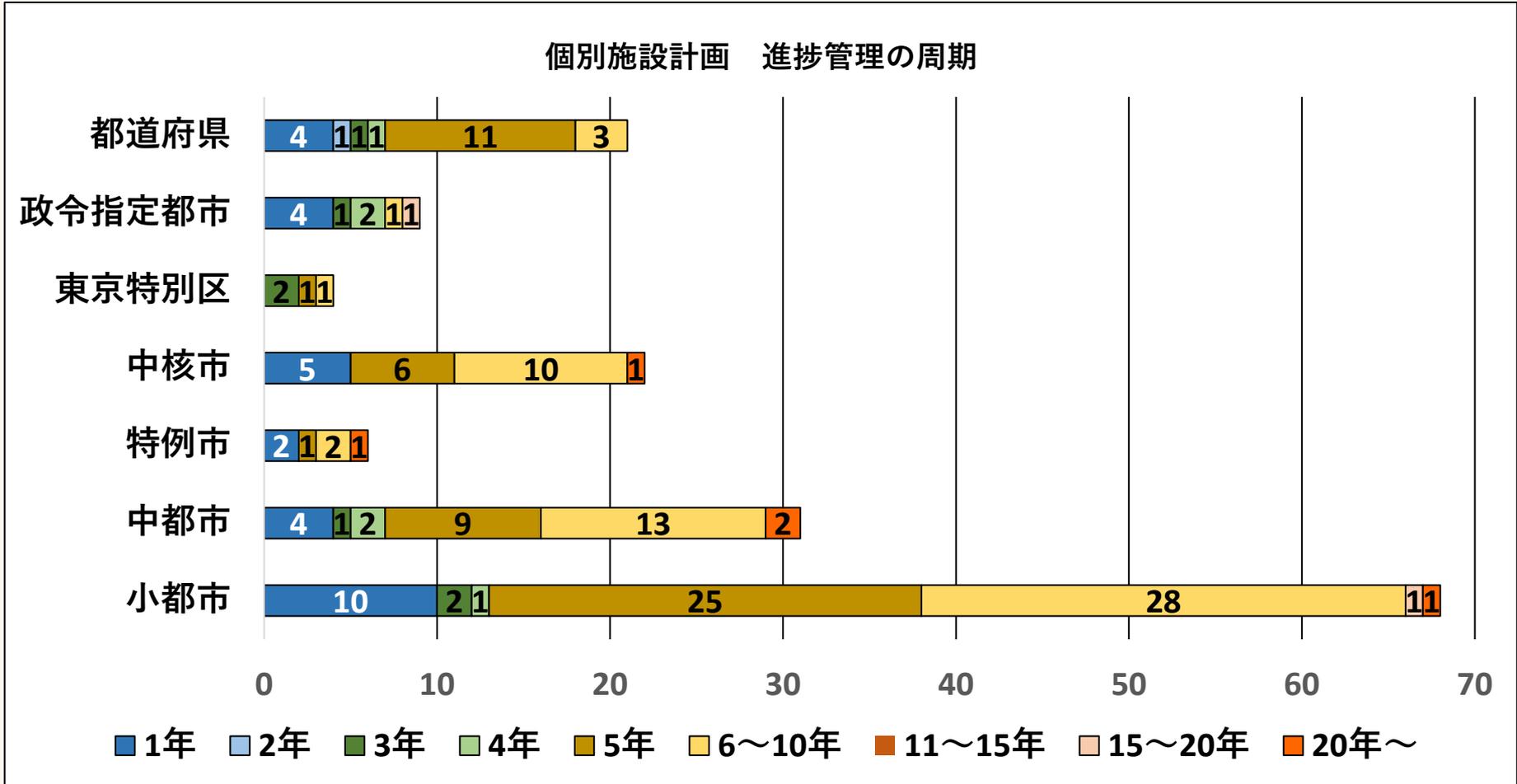


# ④問4 「個別施設計画の策定」状況 (問4-② 個別施設計画の主な設定内容〔学校〕)

「学校」における個別施設計画の主な設定内容  
(「無回答」データを除いて分析)



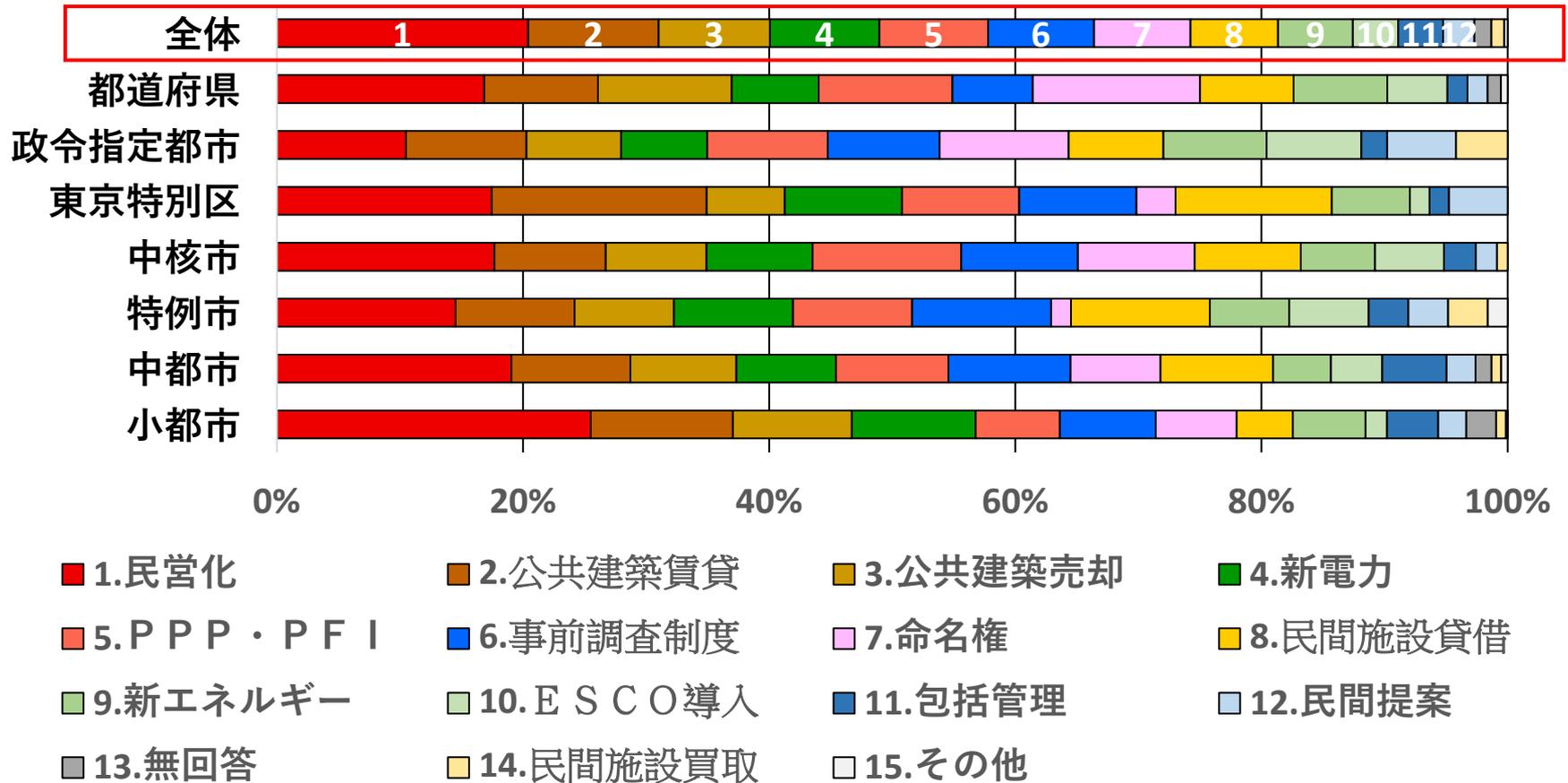
# ④ 問 4 「個別施設計画の策定」状況 (問4-③ 個別施設計画に係る進捗管理の周期)



## ⑤問5 「民間活力の導入」状況

### 民間活力の導入を工夫している事例

(凡例の数字は回答全体で回答割合が多い順に付与)

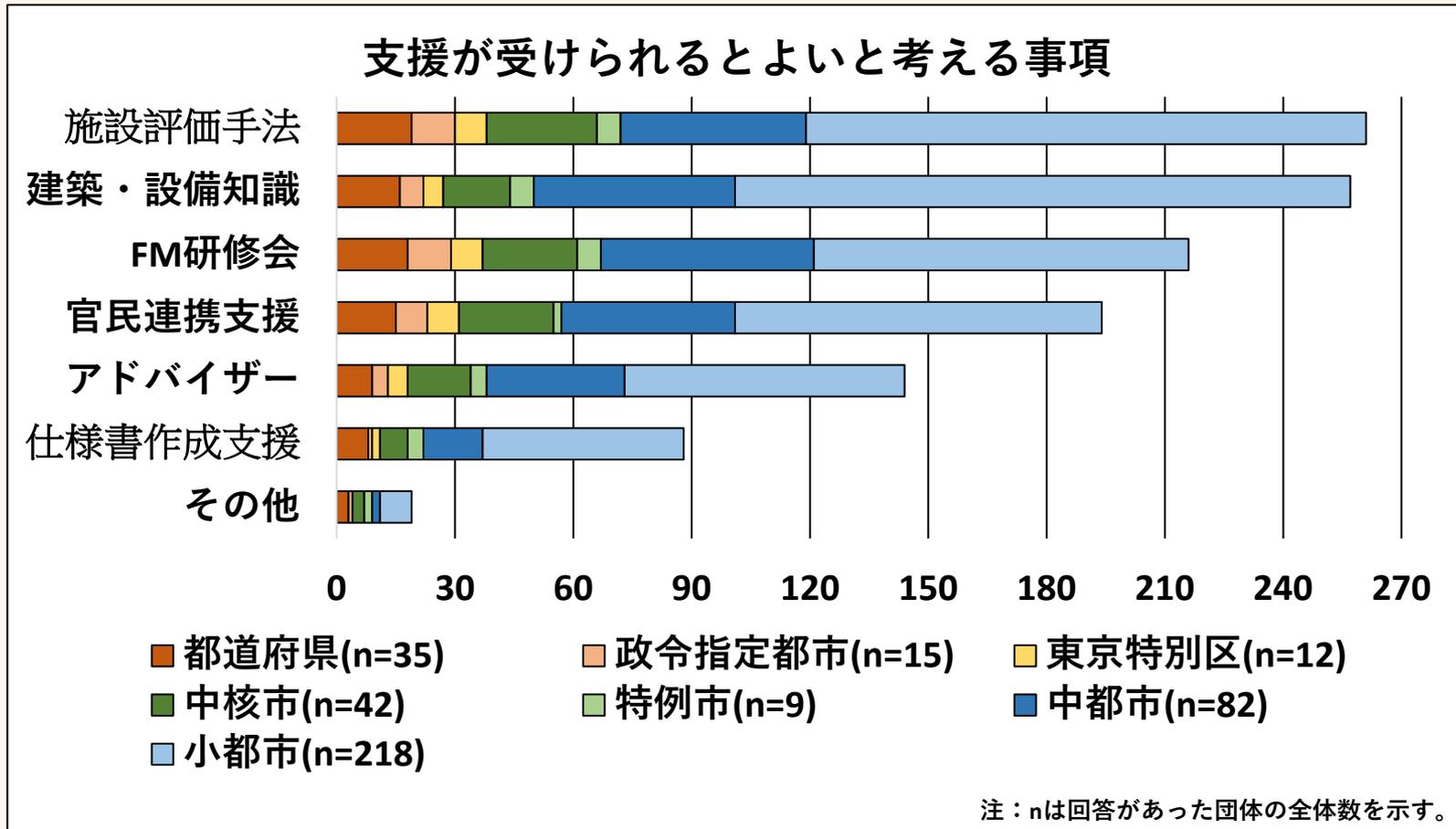


## ⑤問5 「民間活力の導入」状況 （「具体的な取組内容」のキーワード例）

- 「指定管理」 (n=31)
- 「PFI」 (n=21)
- 「サウンディング調査 (n=20)
- 「ネーミングライツ、命名権」 (n=15)
- 「包括管理」 (n=12)
- 「民間からの施設賃借」 (n=13)
- 「民間への施設貸与」 (n=12)
- 「民間への施設売却」 (n=12)
- 「新電力」 (n=8)
- 「ESCO」 (n=5) など

※ nは回答数を示す。

## ⑥問6 「マネジメント業務の推進に必要な支援」



### 【凡例の補足】

- ・「施設評価手法」（＝施設の集約化などを図るための施設評価手法（アセスメント手法やポートフォリオ手法）等の専門知識の支援）
- ・「建築土木知識」（＝建築・設備等に関する専門知識の支援・・・中長期修繕（保全）計画や長寿命化計画等に係る作成支援業務）
- ・「FM研修会」（＝ファシリティマネジメントに関する研修会（職員の意識向上のためのものも含む））
- ・「官民連携支援」（＝官民連携事業導入に係る支援業務）
- ・「仕様書作成支援」（＝清掃・警備など施設維持管理業務の発注仕様書作成に関する支援）→支援要望は比較的少ない。

## ⑥問6 「マネジメント業務の推進に必要な支援」 (問6 「その他」の主な記入内容)

### 「その他」の主な記入内容

#### ○財政的支援

- ・業務委託する場合の財政的な支援・・・・・・・・・・・・【小都市\*2】
- ・起債適用範囲の拡大、拡充、延長・・・・・・・・【都道府県\*1, 中核市\*1】
- ・財政的支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・【小都市\*1, 中核市\*1】

#### ○関係者の合意形成支援・・・・・・・・【政令指定都市\*1, 特例市\*1, 中都市\*1】

#### ○PFI、包括施設管理業務委託の導入支援・・【都道府県\*1, 小都市\*2】

#### ○委託業務の一元化に向けた支援・・・・・・・・・・・・【中核市\*1】

#### ○計画見直しの支援（研修、アドバイス）・・・・・・・・【小都市\*1】

#### ○耐用年数の設定に向けた支援（建物診断調査等）・・・・【小都市\*1】

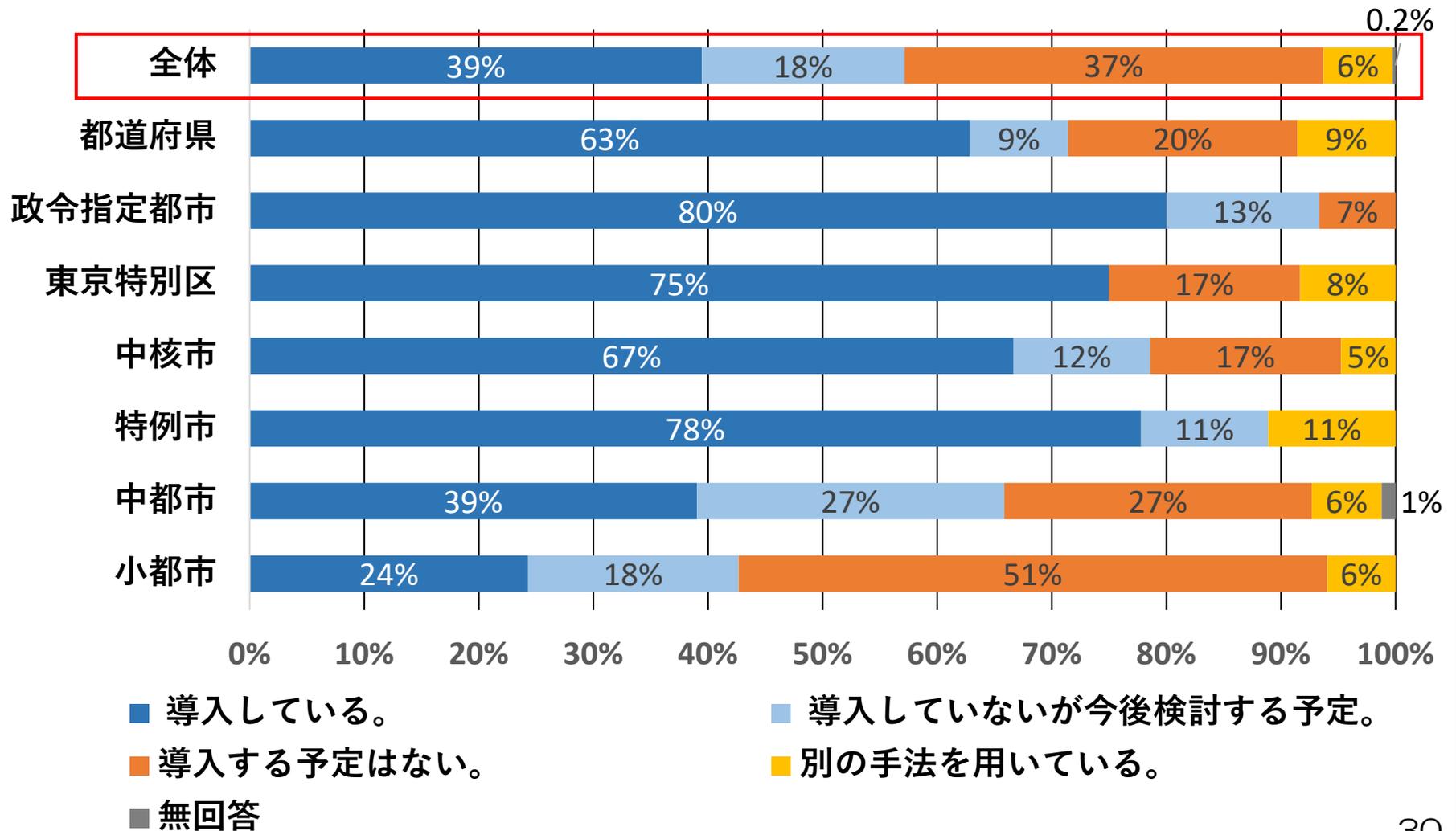
#### ○参考書籍の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・【都道府県\*1】

#### ○施設修繕や設備更新の事例・手法に関する情報の提供【小都市\*1】

#### ○ファシリティーマネジメントのDX化・・・・・・・・・・・・【小都市\*1】

## ⑦問7 「施設保全データベース」の状況

施設保全データベースシステムの導入状況



## ⑦問7 「施設保全データベース」 (参考情報)



『建築保全センター  
+ BIMMS』で検索

### BIMMSのメリット

- 多くの地方公共団体の参加により低廉な費用で使用可能。  
利用者は地方公共団体にのみ限定されています。
- 情報インフラの新たな設置が不要。  
利用者側での新たなサーバーの設置や専用のPC設置などは不要です。
- 利用者側でのシステムの維持管理が不要。  
メンテナンスはシステム側で行うので、利用者側では不要です。
- 遠隔地にある施設からでも利用可能。  
出先機関や各学校などでも利用可能です。
- これまで蓄積したデータを移行することで簡単に利用が可能。  
専用のシートにデータを移行しインポートすればすぐに使えます。
- 全国のデータをベンチマークとして活用が可能。  
全国の地方公共団体のベンチマークをお知らせいたします。

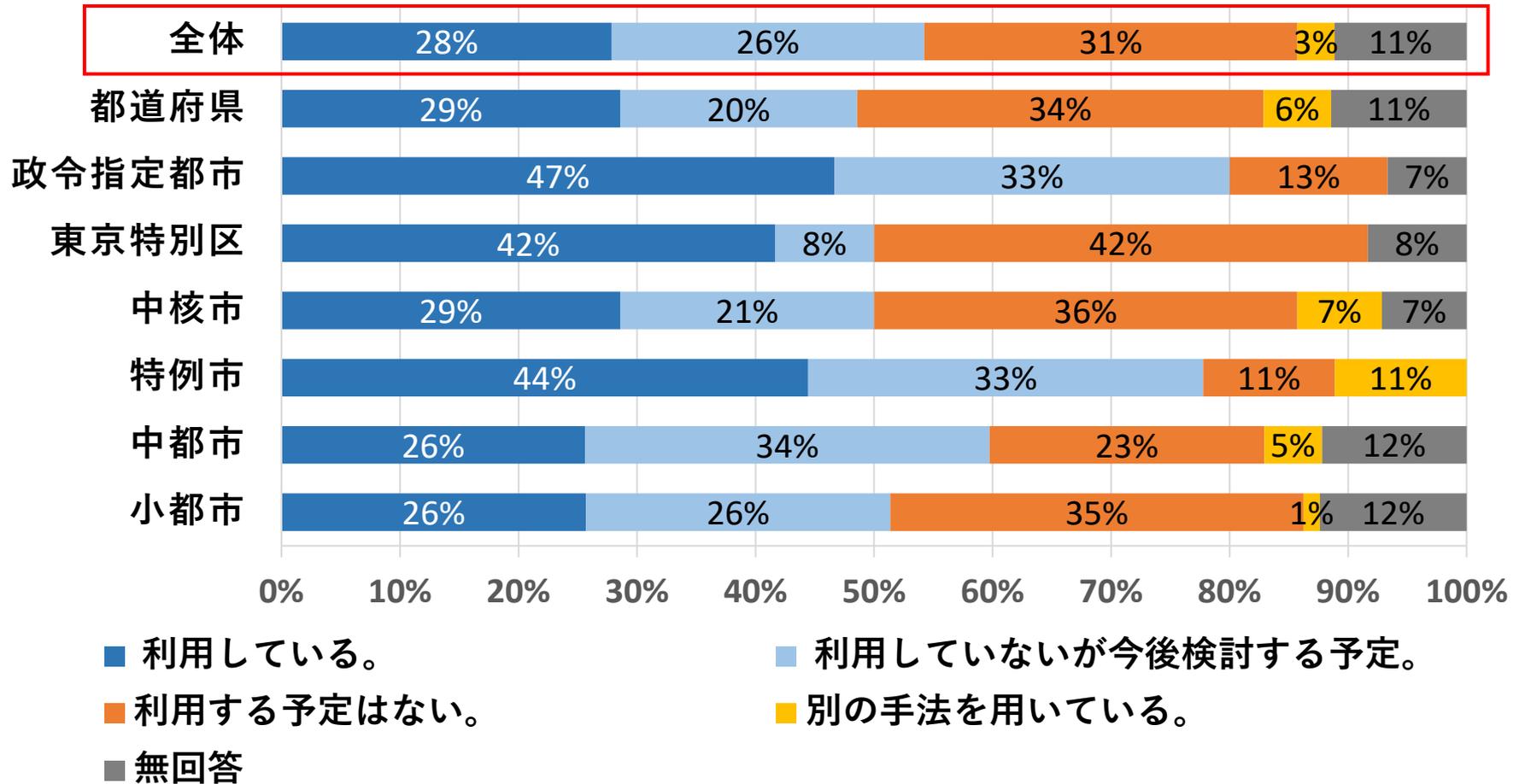
### 地方公共団体が得る効果

- インフラ長寿命化計画・公共施設等総合管理計画における建物管理を強力にサポート。  
施設保全情報の一元管理と庁内での情報の共有化(横断化)を強力にサポートします。保全情報が必要な時の検索・分析・活用が可能です。エクセルシートとして取り出し、各々がワークシートとして作業できます。
- 老朽化していく施設の状態を的確に把握するデータベース化ツールとして活用。  
建築基準法第12条点検内容等を電子書籍に入れたり、日々の不具合情報や工事履歴等をデータベース化していきましょう。建物改修の優先順位付けや、複合化等の検討に際しても、これらの情報が有効に働きます。
- 今後必要となる修繕や更新コストを計算でき施設整備費の最適化が実現。  
中長期保全計画の策定によるシミュレーションが可能。今後の更新コスト等を把握し、予算平準化の見通しを立てましょう。
- 省エネルギーの推進が可能。  
エネルギーデータの複数施設総合評価分析が可能。逐次変化するデータは紙ではなくデータベースとして管理していきましょう。
- 維持管理費の最適化が実現。  
施設管理費の複数施設総合評価分析が可能。利用者一人当たりのコスト等を把握し、その評価を行い、全体最適を目指しましょう。
- ベンチマークによる施設最適化が可能。  
共同利用による蓄積情報を基にしたベンチマーク分析。自らの自治体だけでなく、他の自治体のベンチマークも確認しましょう。

- BIMMS は、非常に低廉な費用で使用が可能です。  
50棟当たり8万円/年間(標準的なデータの場合)
- メンテナンス費用も、更新費用も不要です。
- 事務用パソコンのインターネット接続だけで、すぐに使用できます。
- 地方公共団体だけが使用できるシステムです。
- 導入に際しては、初期講習、オリエンテーション等でサポートいたします。
- 地方公共団体の皆様を **FMコンサルティング等** でも支援いたします。  
(ただし、有料となります)

## ⑧問 8 「固定資産台帳の活用」 状況

### 固定資産台帳の導入状況



## たてもの なが〜く たいせつに

We will support to get your buildings more long-lived and more valuable.



### コンテンツ

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

### ニュース&トピックス

2021年版「建築保全手帳」好評発売中です。 <b>NEW</b>	2020年10月8日 掲載 発行図書
「令和2年度 公共建築月間記念行事:保全技術研究会・記念講演会」の受講受付を開始いたしました。受講申込みはこちらのホームページから。 <b>NEW</b>	2020年9月29日 掲載 イベント
建築仕上がりリフォーム技術研修福岡会場(10月13日~10月15日)は、募集人員が満席になりましたので、締切りとさせていただきます。	2020年9月29日 掲載 お知らせ
令和2年度の講習会・研修会・講演会等の実施予定表を掲載しました。 <b>PDF NEW</b>	2020年9月28日 掲載 お知らせ

### BMMCのご紹介

- 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

### 業務のご案内

- 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
- 建築仕上げ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

- トピックス  
この人に聞く  
/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

### 機関誌等

- 機関誌「Re」
- 専門紙関連記事

### 国及び地方公共団体の方

- 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

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

<https://www.bmmc.or.jp/>

ご清聴ありがとうございました