

令和4年 保全技術研究会

公共建築マネジメント (2022) 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) 中田 修

第一研究部 山下 博

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15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29日）	アンケート依頼・発信
9月（9月9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 公共建築マネジメントに関わる部署の連携状況
- ②問 2 建築・設備の専門職員の充足状況、必要な技術支援
- 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」に基づくマネジメントの進捗状況
- ⑤問 5 施設マネジメントにおける民間活力の導入
- ⑥問 6 施設点検に関する方針の策定状況
- ⑦問 7 「施設保全データベース」の導入・活用状況

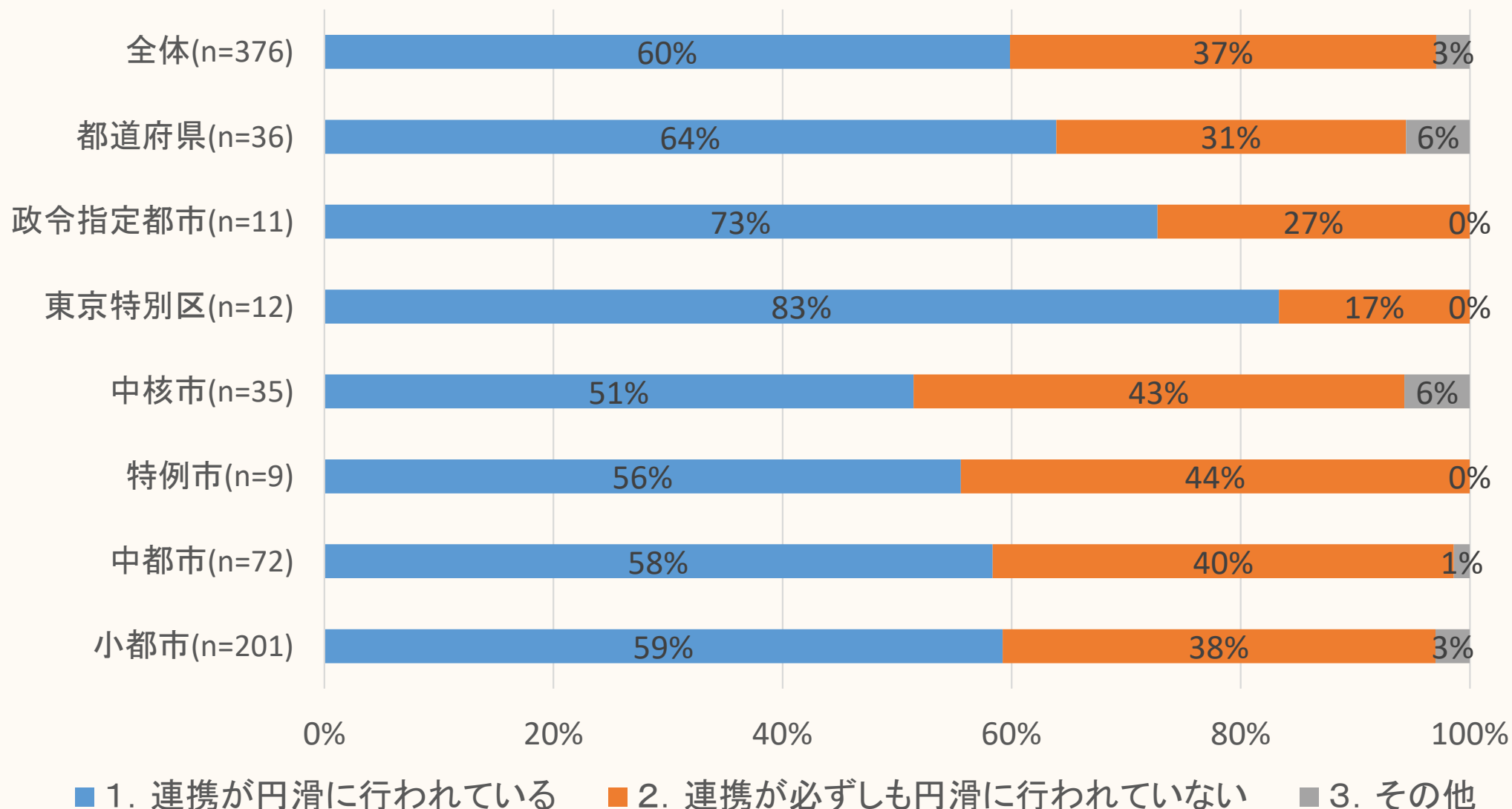
回答状況

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	36	11	12	44	72	201	376
回答割合	77%	55%	52%	52%	45%	38%	44%
前年度回答率	74%	75%	52%	60%	51%	41%	48%

※：人口10万人未満を「小都市」に分類

①問 1 公共建築マネジメントに関わる部署の連携状況

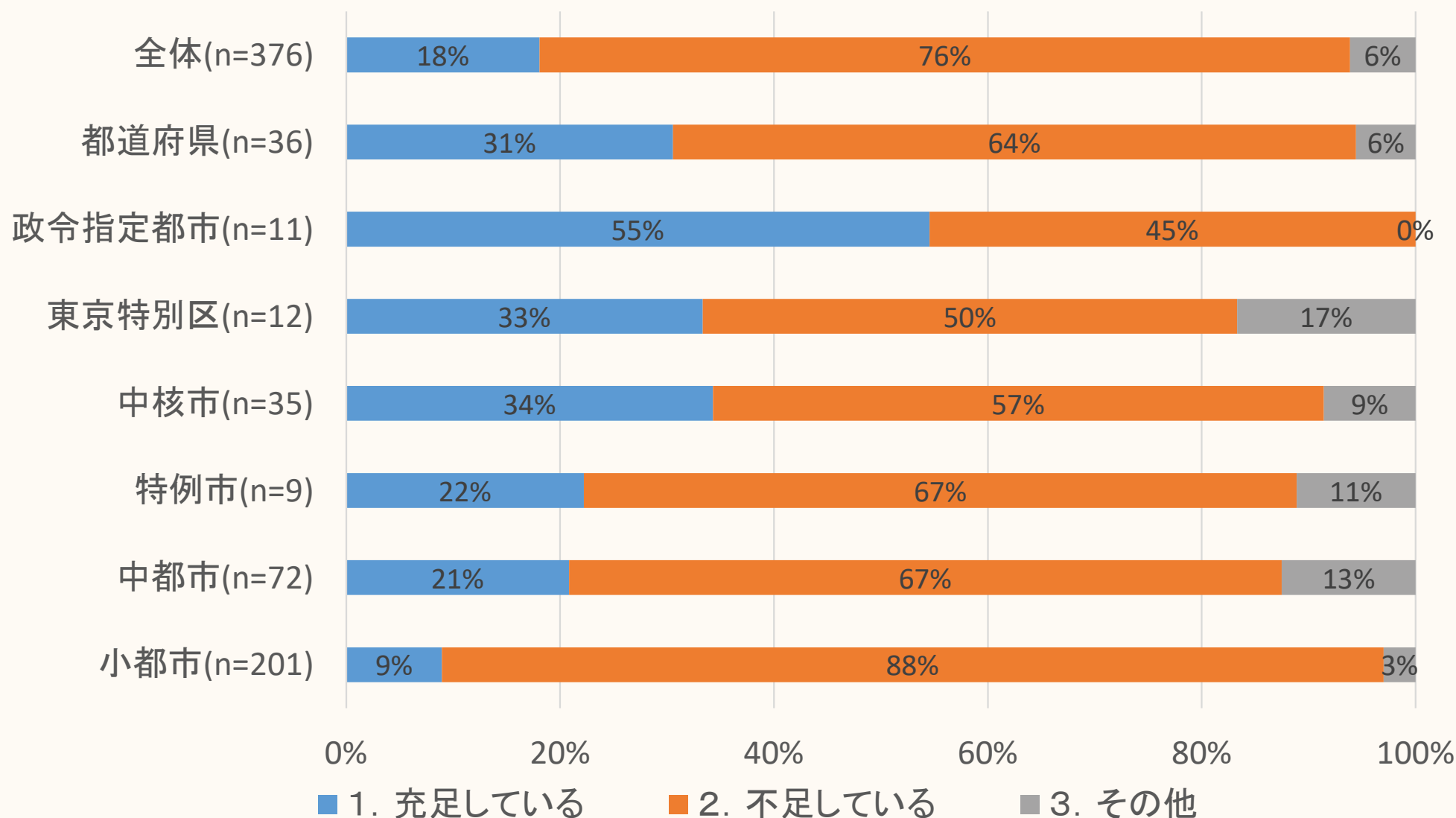
(問1-1 公共建築のマネジメントに係る庁内の連携状況)



①問 1-2 「庁内の連携が必ずしも円滑に行われていない」を選択した場合の事象の具体的内容と理由 (n=93)

- マネジメント部局と施設所管部局の連携がうまくいかない。施設所管課との意識の差がある。関係部局が多数ある。(n=33)
- 組織上の問題 体制、主体が決まっていない、明確でない (n=14)
- マネジメント部署に建築士等の専門職がいないため、建築技術分野との円滑な連携ができていない等(n=9)
- 連携して実行すべき公共建築マネジメントの方針等の未整備 (n=8)
- 施設所管課と、マネジメントについての情報、施設データ、維持管理、修繕費用が共有されていない (n=8)
- 予算権限がなく、施設の長寿命化等の計画や優先順位を付けることが困難。(n=7)
- 人員不足 (n=6)
- 削減目標はあるが、実施のための調整が進まない(n=5)
- その他 (n=9)

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 建築・設備専門職員の充足度 → 「その他」の内容)

(技術職員の兼務や他部署との連携により対応している。)

- 営繕保全に関する業務を所管する部局と共同所管としている。
【n=8, 都道府県*1, 東京特別区*2, 中核市*1, 中都市*3, 小都市*1】

(将来的に不足する見込みである。)

- 現時点では不足していないが、施設保全に係る具体的な取組を進める際には専門知識を有する人員が必要になることが考えられる。
【n=3, 中核市*1, 中都市*1, 小都市*1】

(設備職員が不足している。)

- 建築については充足しているが、設備に関しては不足している。
【n=2, 中都市*2】

(技術職員はおらず、配置の見込みもない)

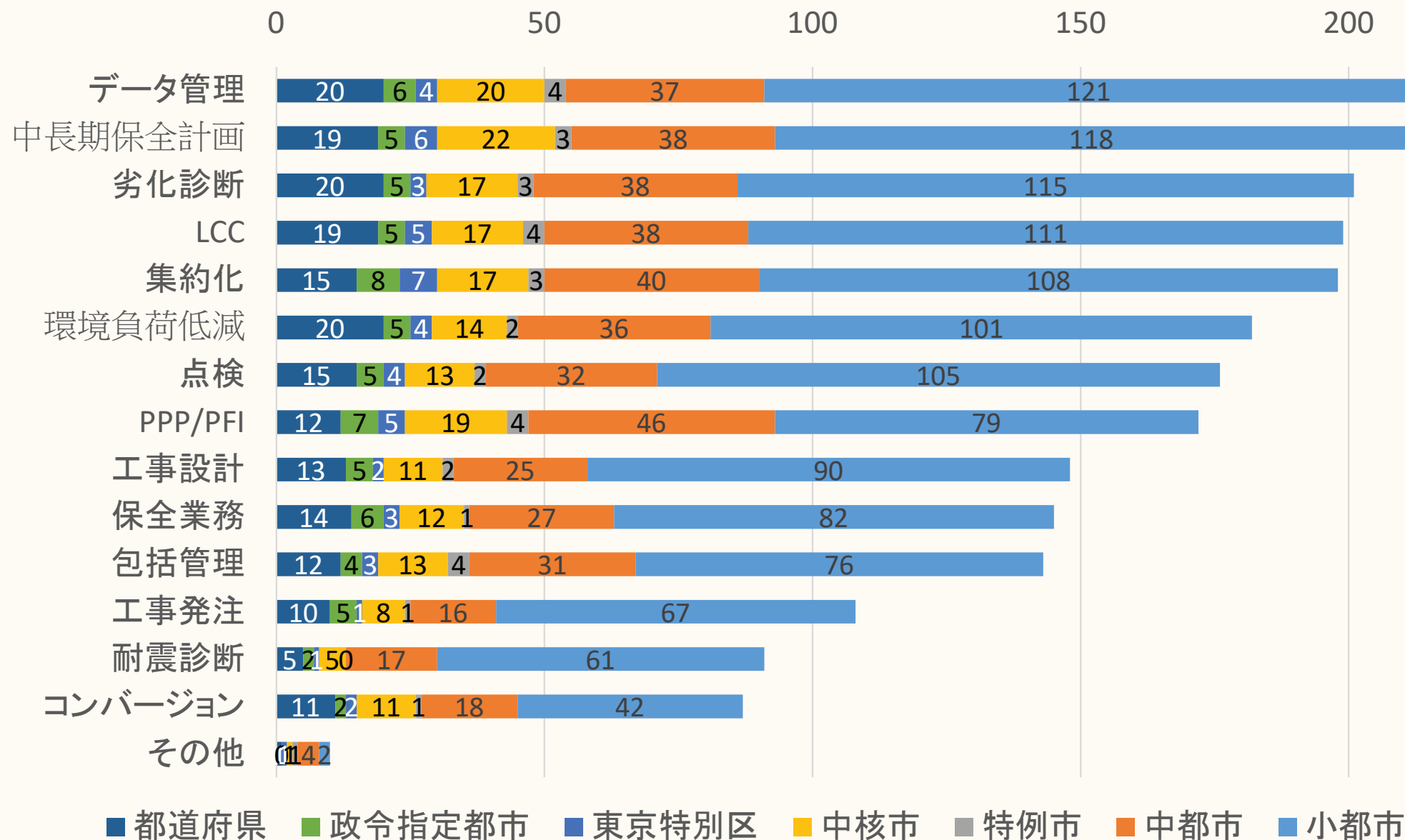
- 充足はしていないが、市の規模から、建築や設備の専門職員を増員するのは難しいと考えている。【n=2, 小都市*2】

(その他)

- 技術系と連携する事務系職員が不足している。(特例市)
- 現状は専門職員が不足しているが、R5年度より公共施設包括管理委託の導入による民間活力の活用により補完していく予定としている。(小都市)
- 建築専門職員はいるが、確認業務・営繕業務に多忙であり、他の業務に係る余裕はない(中都市)

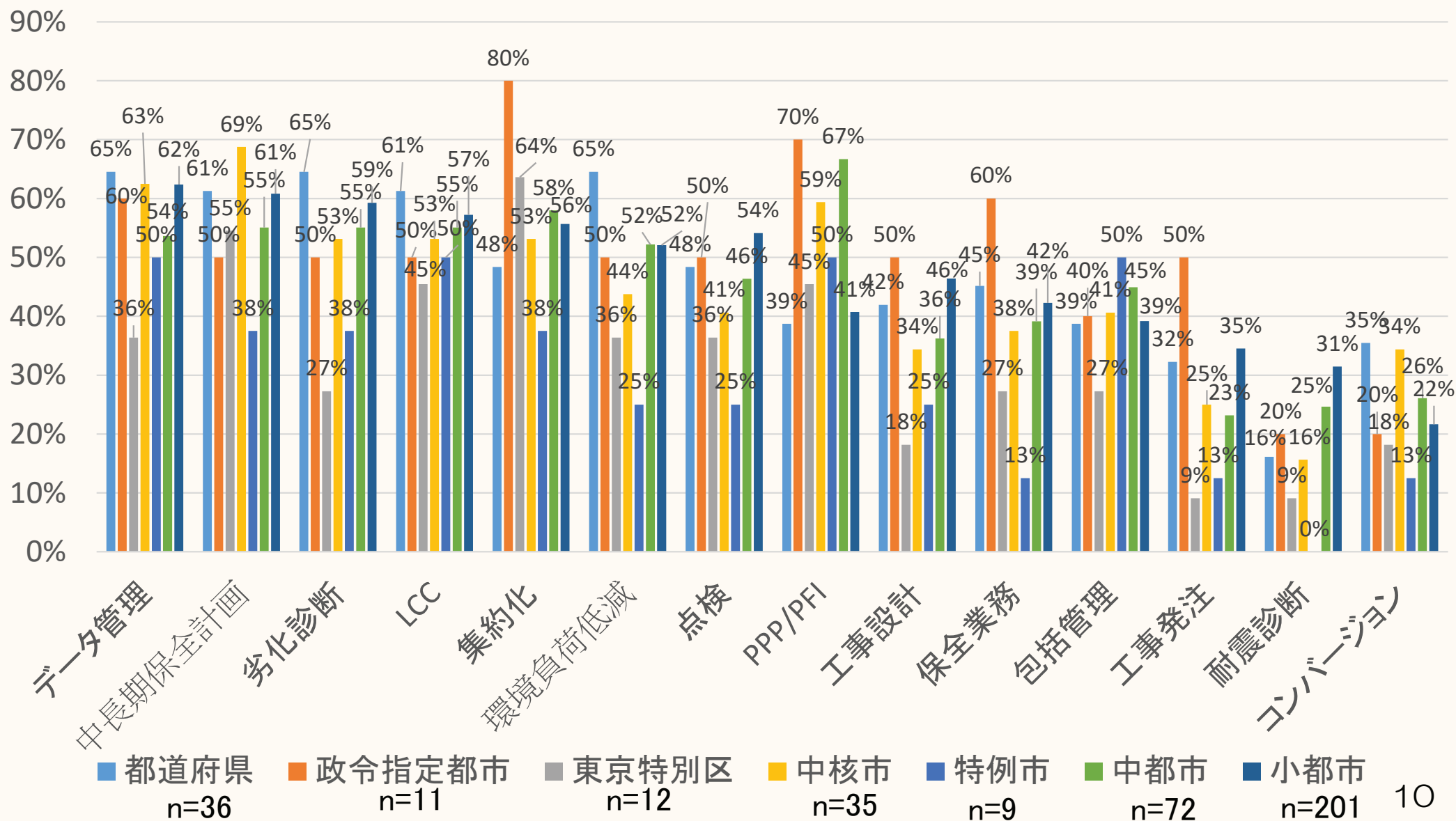
②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況、および必要な技術支援 (問2-2 公共建築のマネジメントを進める上で必要な技術支援の内容)

公共建築マネジメントを進める上で必要な技術支援の内容 自治体規模別件数



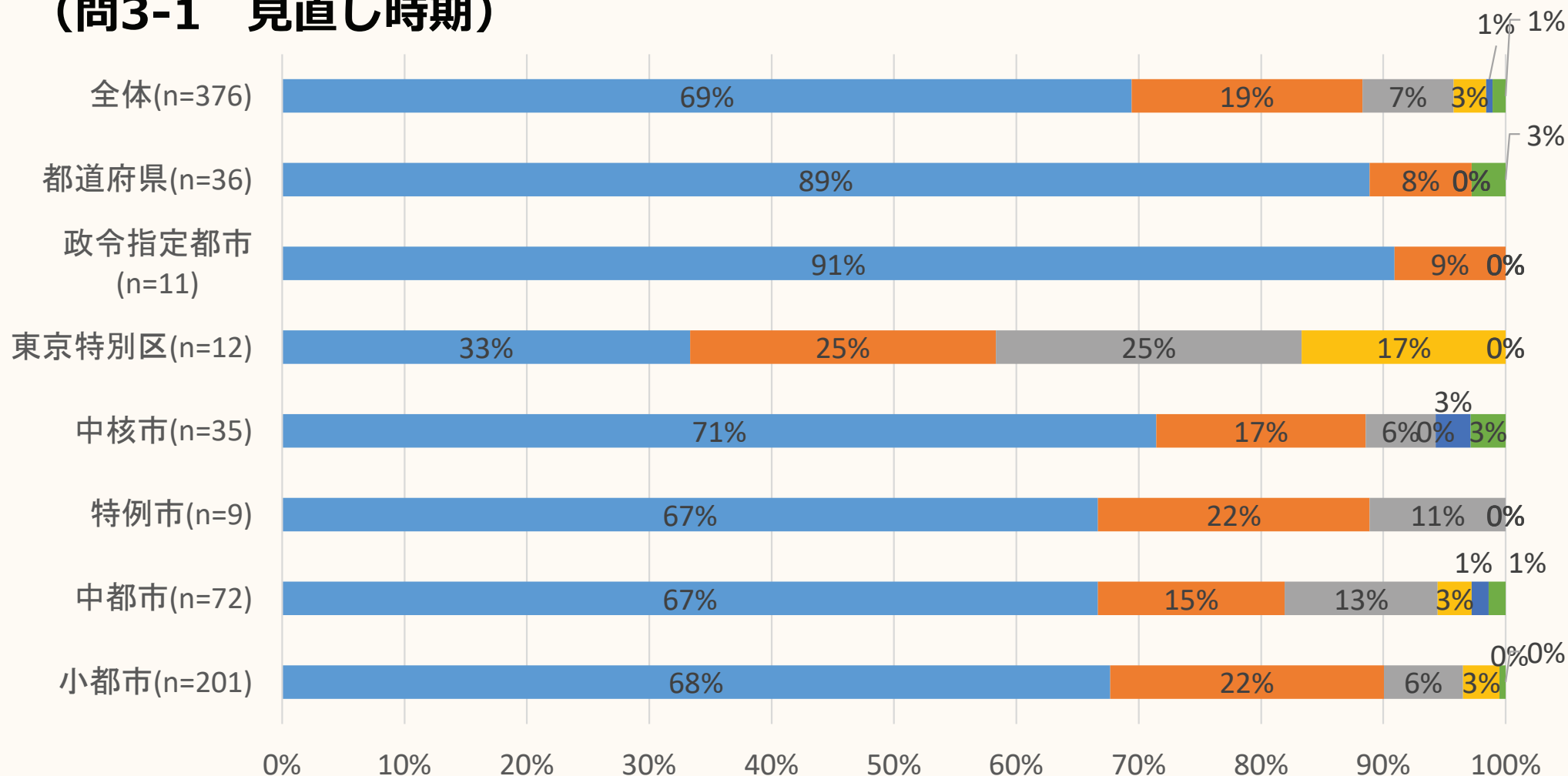
②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況、および必要な技術支援 (問2-2 公共建築のマネジメントを進める上で必要な技術支援の内容)

自治体規模別、回答数に対する割合



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)

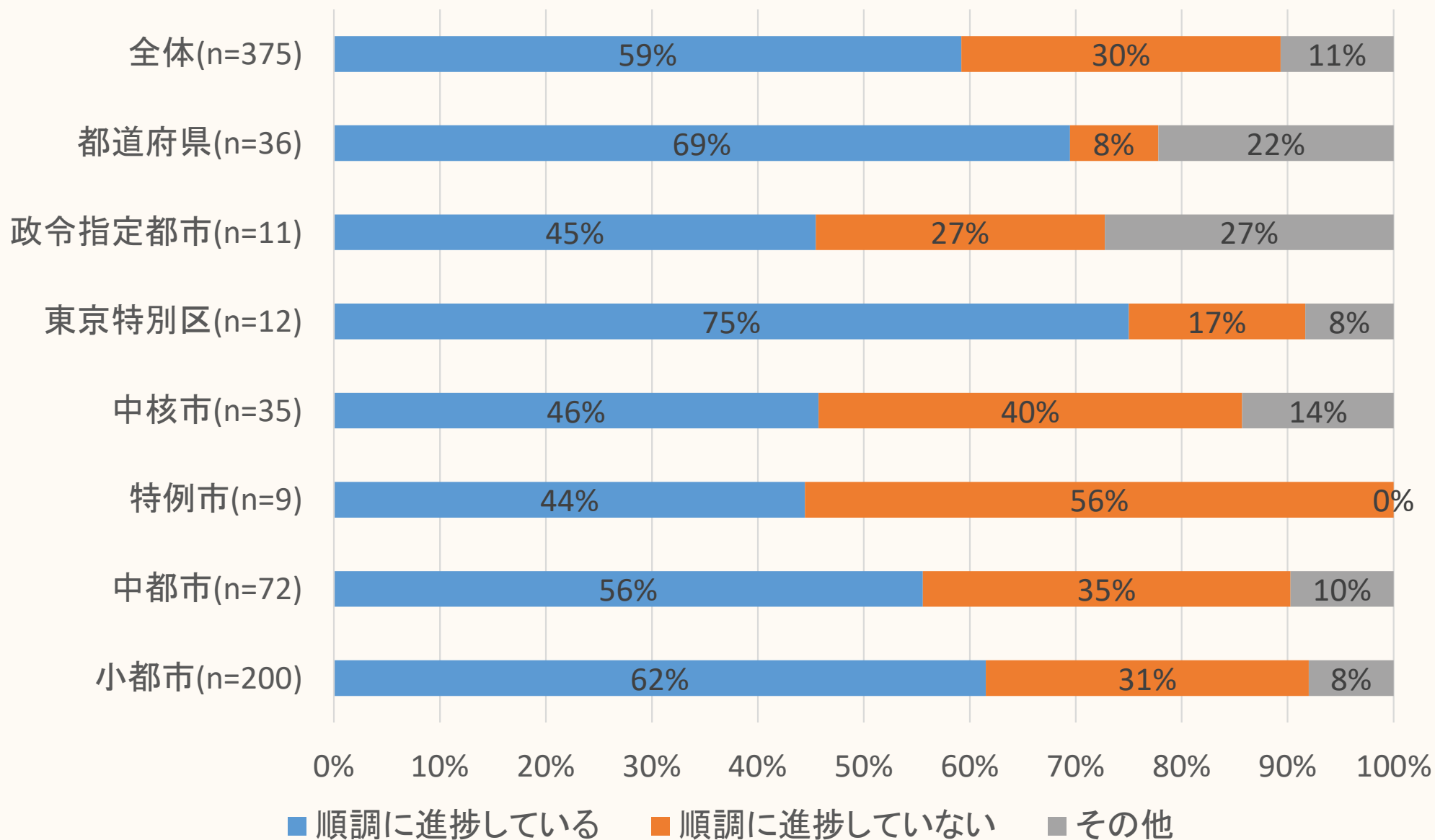


- 2021年度(令和3年度)以前に見直し済み
- 2023年度(令和5年度)に見直し予定
- 見直し予定はない

- 2022年度(令和4年度)に見直し予定
- 検討中
- その他

③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

(問3-2 総合管理計画に基づく公共施設マネジメントの進捗状況)



③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

(問3-2 総合管理計画に基づく公共施設マネジメントが進捗しない理由)

(財源・予算の確保) n=28

- 施設の解体費用等において、厳しい財政状況の中、予算の確保が難しく、施設総量の削減が出来ていない
- 予算が限られていることから、予防保全の実施に課題がある。

(削減目標が達成できない) n=27

- 廃止による代替施設の新設が行われることもあり、計画どおりに進捗していない。

(計画が現状と異なる、具体的でない) n=12

- 総合管理計画の内容について、施設種別ごとの地域における施設のあり方の現状に即した検討がされてないため順調に進捗していない。

(個別施設計画など施設所管課との連携に問題がある) n=12

- 総合管理計画に示している公共施設等の管理に関する取組方針に対し、個別施設の具現化の取組が進まず、順調に進捗していない。

(市民の理解が得られず、集約統廃合が進まない) n=11

- 複合化・集約のための施設廃止や移転に対して、市民合意が得られず、計画の進捗に遅れが生じることなどが課題となっている。

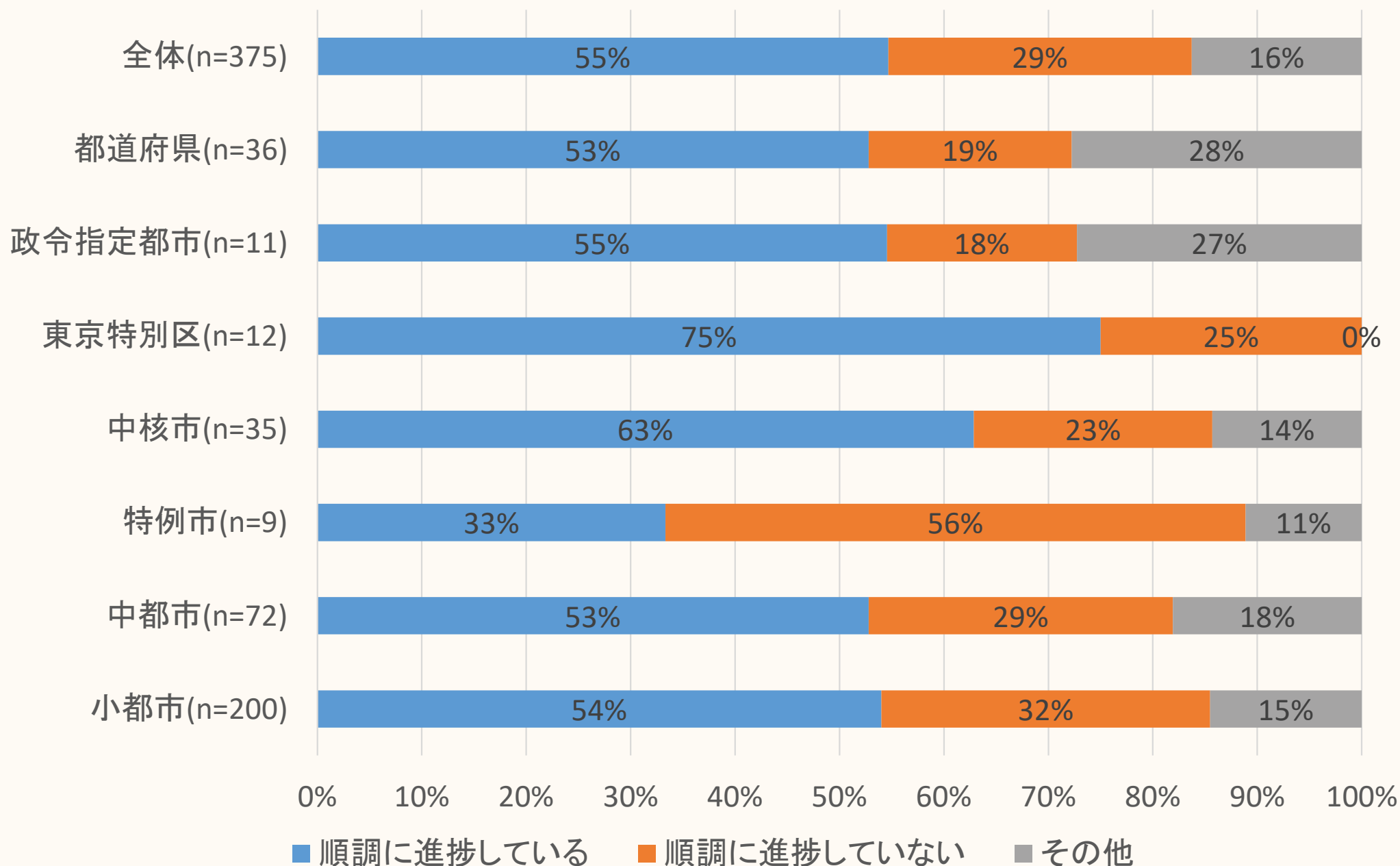
(人員不足・業務多忙) n=6

(災害等により進まない) n=5 コロナウィルス：3 地震：1 不明：1

(その他)

- 総合管理計画に基づく公共施設の複合化・多機能化や、民間活力の導入に当たっては、従来の縦割り型の組織による施設整備・保全対応では限界があり、強力な企画調整力のある部署によるリードが不可欠であるが、現在、そのような体制にないため。他

④問 4 「個別施設計画に基づく公共施設マネジメント」状況



④問4 「個別施設計画に基づく公共施設マネジメント」状況 (問4 個別施設計画に基づく公共施設マネジメントが順調に進捗しない理由)

(財源・予算の問題) n=27

- 耐用年数を迎えた設備等の改修が予算の都合上実施できず、後ろ倒しとなっている施設がある
(政令指定都市)

(個別施設計画が具体的でない・未策定施設がある) n=27

- 「個別施設計画に基づけば全てのマネジメントが出来る」というまでの精度が保たれているわけではない。(都道府県)

(削減・集約化の目標が達成できない) n=12

- 当該用途の廃止は行われるものの、その後他用途での利活用に進むケースが多いため、純減に繋がらない。(特例市)

(施設所管課との連携に問題がある) n=9

- 公共施設等個別施設計画が学校、公営住宅など施設分類ごとに策定されており、施設分類間の調整や自治体予算との調整等を上手く図ることができていないため。(小都市)

(市民の理解が得られず再編・統廃合が進まない) n=9

- 公共施設の延床面積を指標にしているが、住民の同意が得られず統廃合が進んでいないため
(中核市)

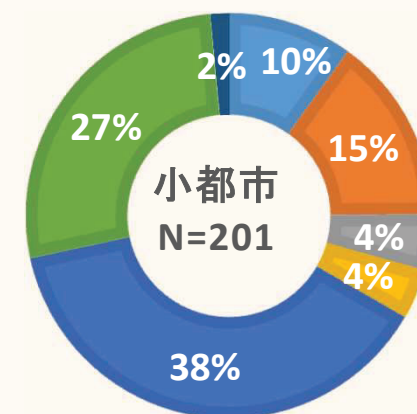
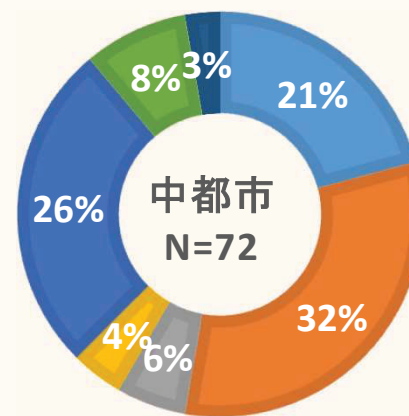
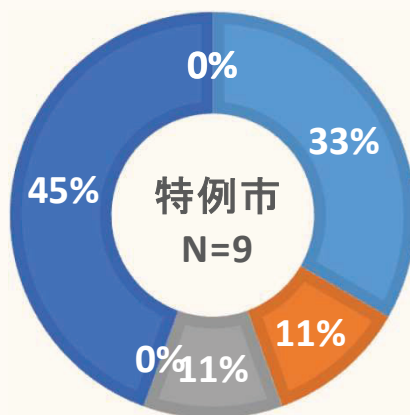
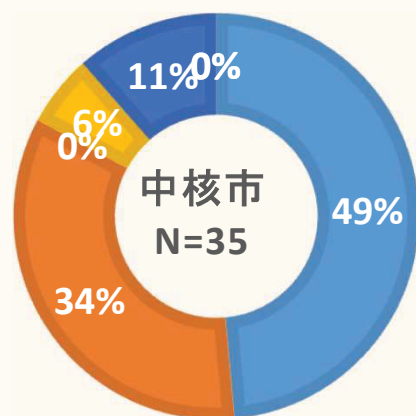
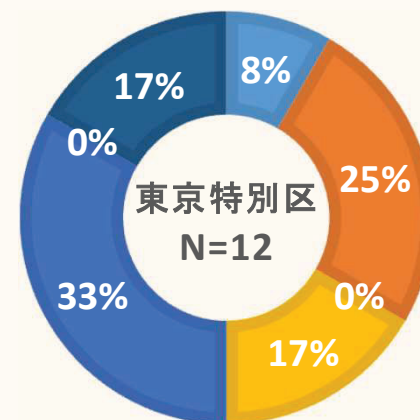
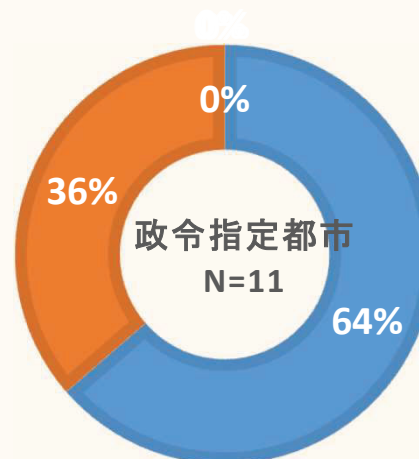
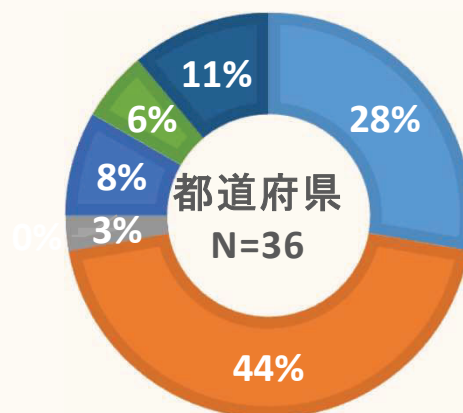
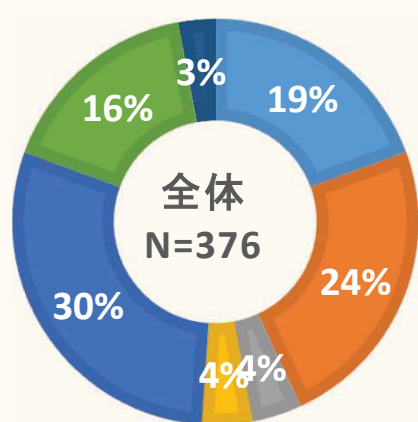
(人員不足・業務多忙) n=8 (想定外の改修・修繕・新築がある) n=4

(コロナウィルスの影響) n=4

(その他)

- 策定当初の維持保全事業に係る計画額と現時点での計画額とで大きな乖離が生じている。
(策定当初<現時点) (都道府県) 他

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-1-1 PPP/PFIの実施状況)



- PPP/PFIを実施したことがあり、今後も実施する予定
- PPP/PFIを実施したことがあり、今後の実施についても検討中
- PPP/PFIを実施したことがあるが、今後実施する予定はない
- PPP/PFIを実施したことがないが、今後実施する予定
- PPP/PFIを実施したことがないが、今後の実施について検討中
- PPP/PFIを実施したことがなく、今後実施する予定もない

■ その他

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-1-2 PPP/PFIの実施に関する感想、意見、支援要望) その1

(PFIを実施した感想)

- 事業終了後の維持管理・運営の手法やスムーズな引継ぎ手法等について検討を行って行く必要があると考えている。(政令指定都市)
- メリットとして、施設整備費の縮減と平準化、民間事業者の創意工夫によって設計から供用開始までの期間を短縮できた。一方で、契約等の事務手続きが煩雑であること、小規模な事業の場合民間事業者の参画が見込まれるか、競争性が確保できるかどうかといった懸念が生じるデメリットがあった。(中核市)
- PFIにより施設を整備し、供用開始となったが、運用面において契約書に規定していない詳細な部分の調整や民間提案の事業の調整に苦慮するところがある。(中都市)

(指定管理を実施した感想)

- 指定管理は行っているものの、外郭団体が多く、実態は民間主導の経営とは言えない。(小都市)

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-1-2 PPP/PFIの実施に関する感想、意見、支援要望) その2

(PFI/PPIへの意見・問題点)

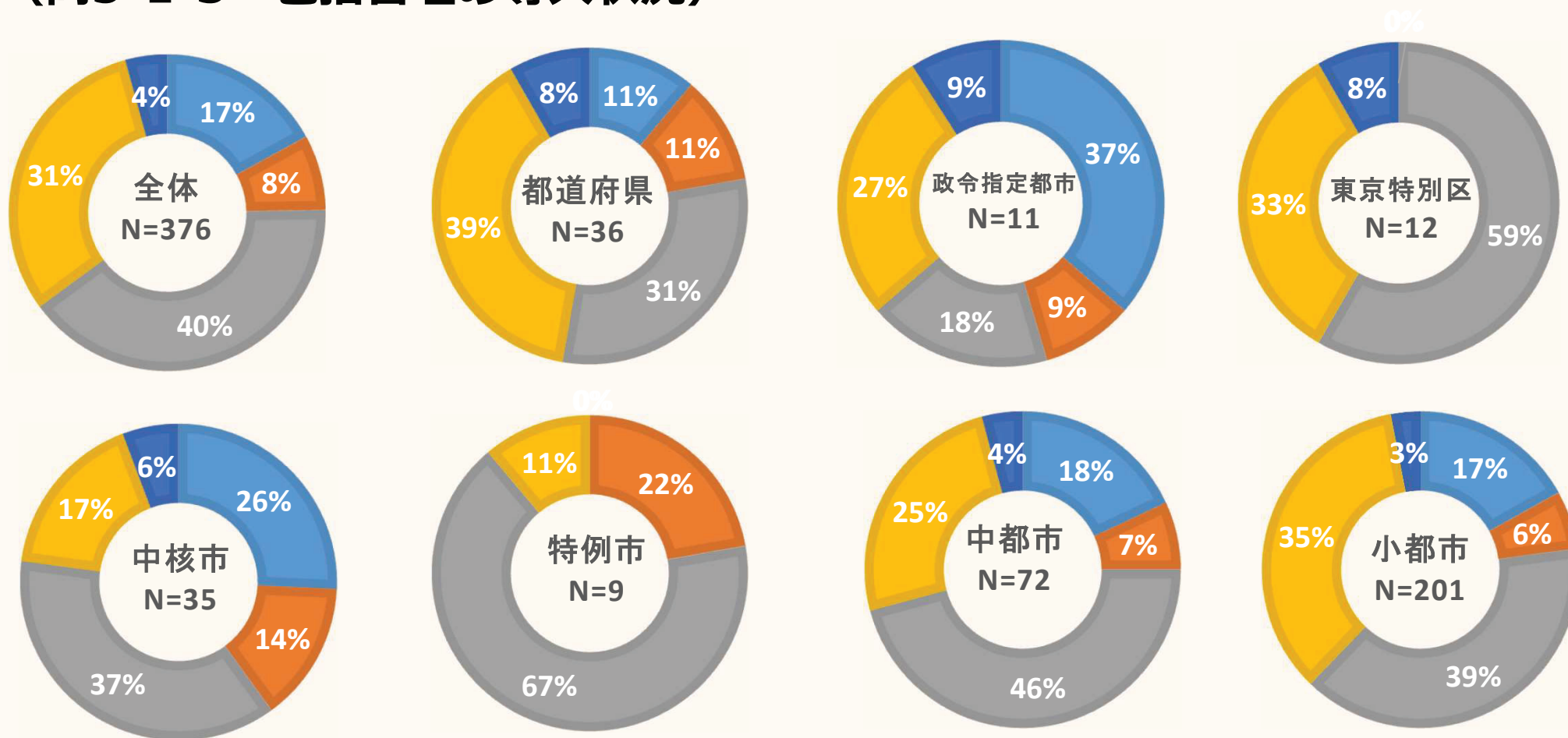
- 事業の条件により実施可否の判断が簡略化出来るとありがたい。(都道府県)
- 自治体と事業者側での適切な業務分担の設定が難しく感じる。(中核市)
- アドバイザー派遣（総務省）を活用して、勉強会などを実施している。(中都市)
- 対象事業の選定、効果の検証など、事業化するための専門的な知識が不足しており難しい。(小都市)
- 議会や関係団体等の合意形成を丁寧に行う必要があり、多大な時間を要する。手続の煩雑や費用面等でマイナスイメージを持っている(小都市)
- PPPに関しては、包括的民間委託や自治体業務のアウトソーシングの全国的な広がりがあれば、当市においても検討したい。(小都市)

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-1-2 PPP/PFIの実施に関する感想、意見、支援要望) その3

(支援要望)

- 各自治体の事例について、**先進事例や失敗事例など幅広く情報を提供**していただきたい。(都道府県、中核市、中都市、小都市)
- **導入可能性調査の前段階の検討の進め方**についての支援(小都市)
- PPP導入可能性調査やPPPアドバイザー**業務にかかる経費に対する支援**(小都市)
- PPP/PFIを実施する前に、連携のとれる**コンサル事業者の紹介支援**やコンサル
(業務委託)に係る**費用の支援**(小都市)
- BTO方式の既存PFI契約が期間終了し、次期契約期間を新規の民間事業者にて施設運営を行う場合、新旧民間事業者との運営上、契約上の留意点(中核市)
- 実施にふさわしい施設や案件の選定等に関する知識 (中都市)
- **サウンディングの手法や民間へのアピール方法**を学べるようなセミナー(中核市)

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-1-3 包括管理の導入状況)



- 包括管理を導入している。
- 包括管理の導入を検討中
- 包括管理を導入していないが、今後導入を検討したい
- 包括管理を導入していないが、今後も導入を検討する予定はない
- その他 (以前検討：5 特定の庁舎・部位で実施：3 検討に至らない：3 未定・不明：2
事案があれば検討：1 効果・課題を検討：1 自前で包括管理を検討：1)

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-2-2 包括管理の実施に関する支援要望、意見等) その1

○包括管理に関する支援要望 n=26

(先行事例を知りたい) n=14

- 国や地方自治体の導入事例情報を、比較考量可能なように横断的に提供いただきたい。例) 対象施設数、**対象業務範囲**、小規模修繕の受注者算定価格の妥当性の検証方法、導入前の施設管理体制、包括管理業務の導入に伴う**地元業者(導入前の入札参加者・団体)**への**配慮事項**(政令指定都市)

(発注のための技術支援) n=4

- 仕様書作成、プロポーザル評価シート、積算(都道府県、中都市、小都市)

(導入メリット、課題、問題点) n=3

- 包括管理を既に行っている自治体における、導入にあたっての注意点、問題点、改良点等の情報提供をお願いしたい。(小都市)

(実施についての判断) n=2

- **施設数、施設規模、委託内容がどの程度あれば**包括管理の市場性があり委託可能か(小都市)

⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況 (問5-2-2 包括管理の実施に関する支援要望、意見等) その2

○包括管理についての意見 n=11

(知識が少ない) n=4

- 他自治体の事例などを参考にして検討しているが、**どんな業務、どんな施設が導入しやすいのか**がまだ分かっていない。(小都市)

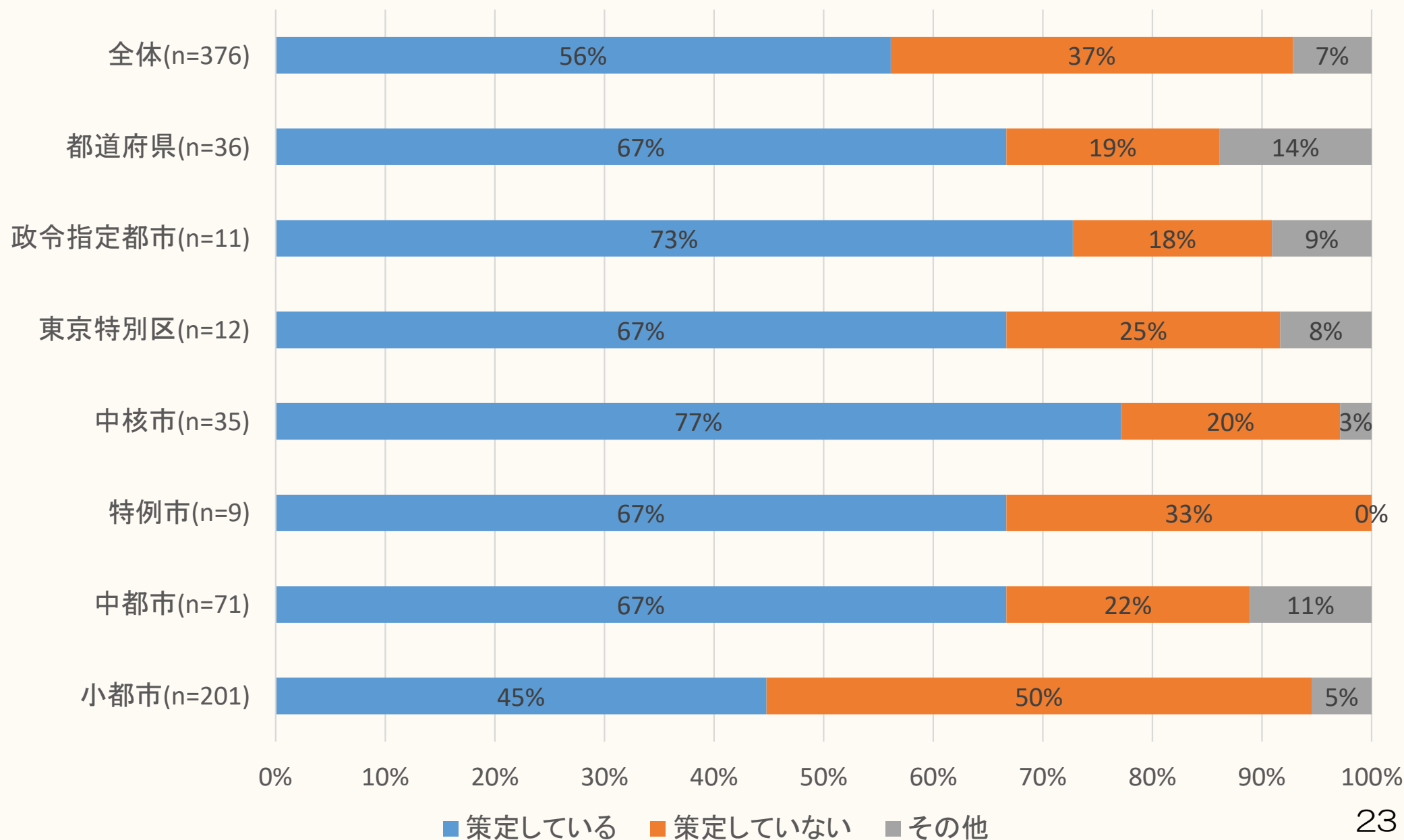
(受注者がいるか不明) n=2

- 過疎化が進む地方都市で、**地元企業も少なく受託される企業があるのか不明**である。(小都市)

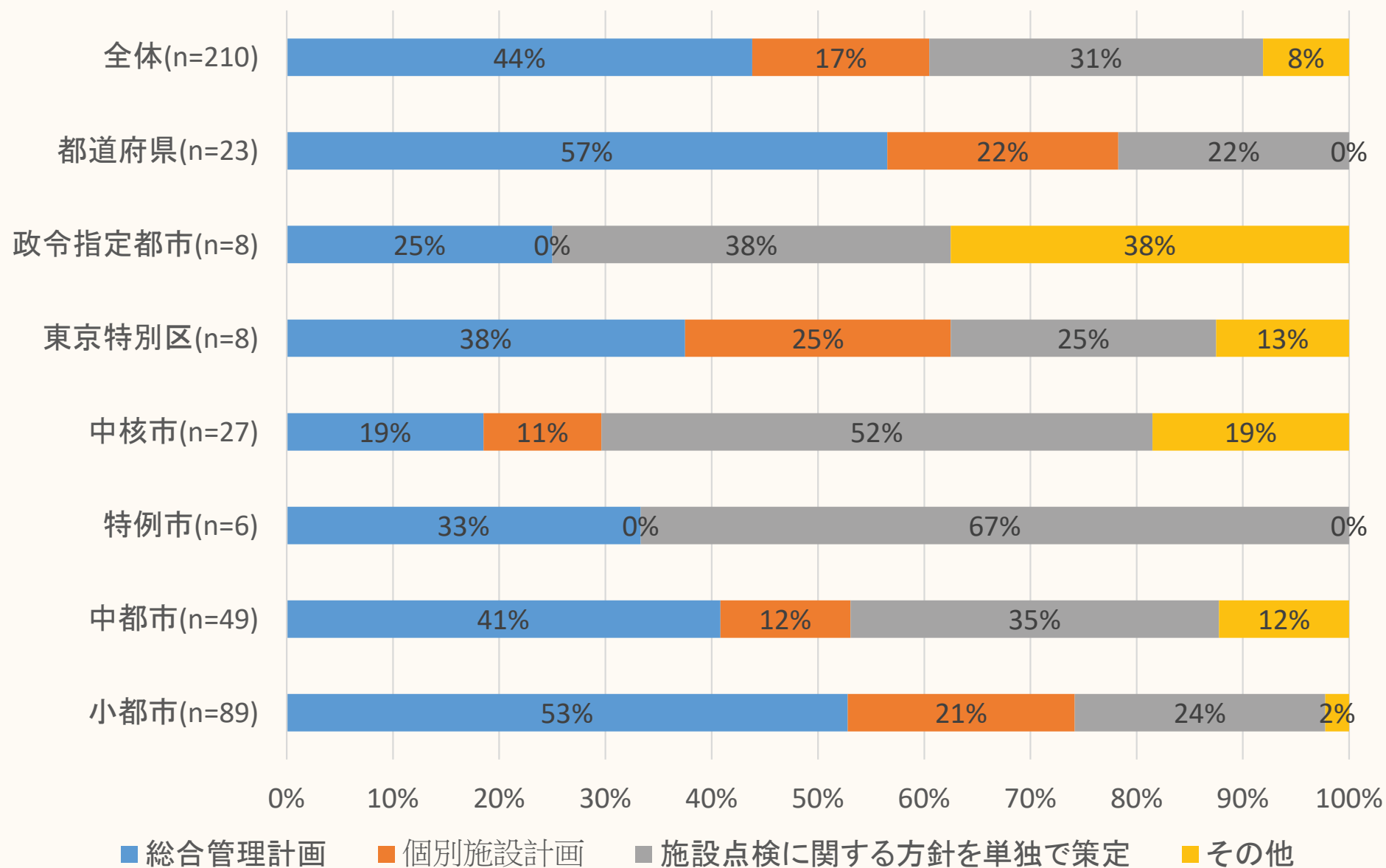
(その他)

- 建築以外で実施中(小都市)
- 検討中、研究したい(小都市)
- **コスト面ではあまり効果が得られない印象があり、具体的に導入する段階まで至っていない。**(中核市)
- 令和5年度に新庁舎を建設予定のため、まずは新庁舎の総合管理から始めたい。
- その後、包括管理へ広げていきたい。(小都市)

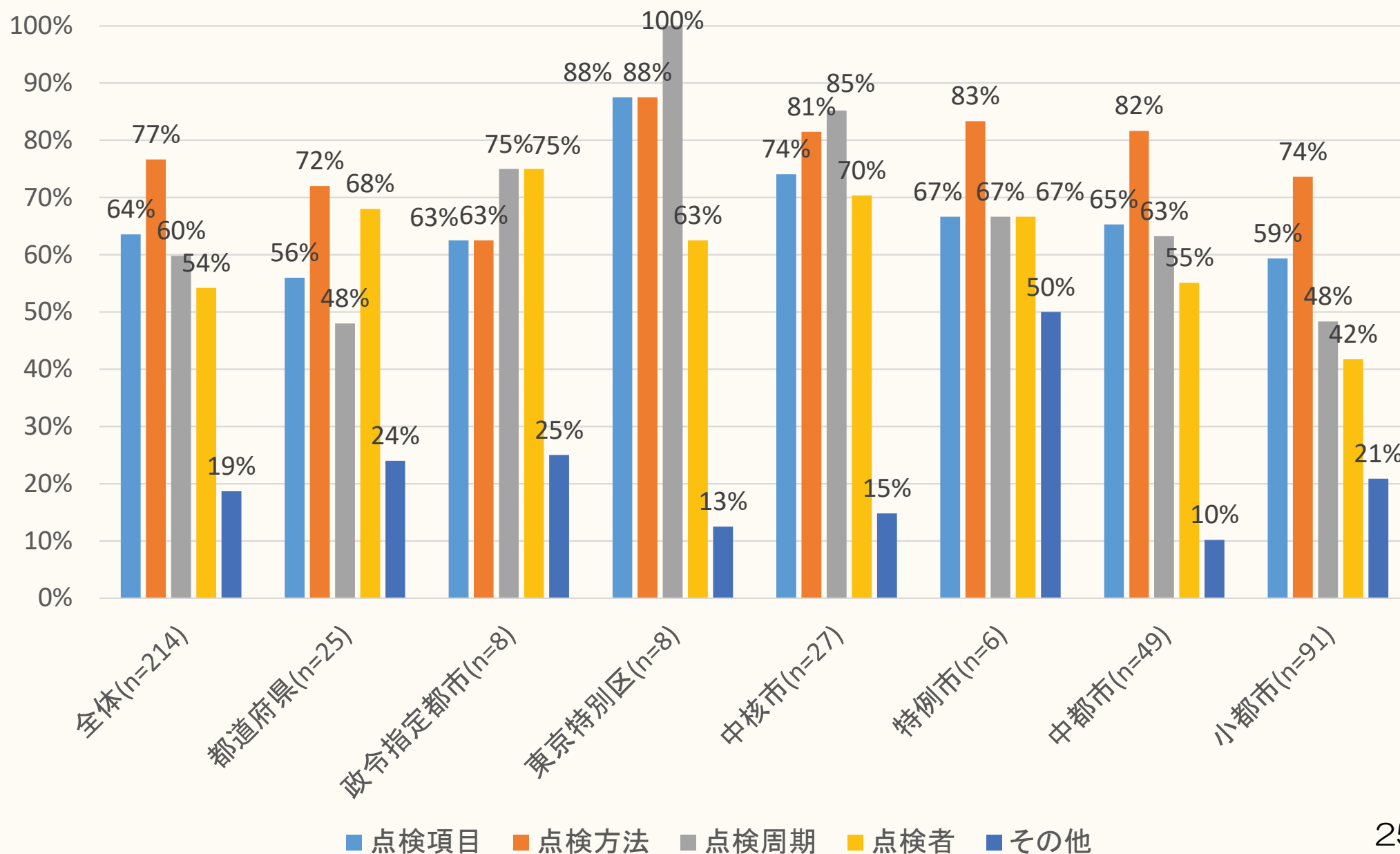
⑥問 6 施設点検に関する方針の策定状況 (問6-1 施設点検に関する方針の策定状況)



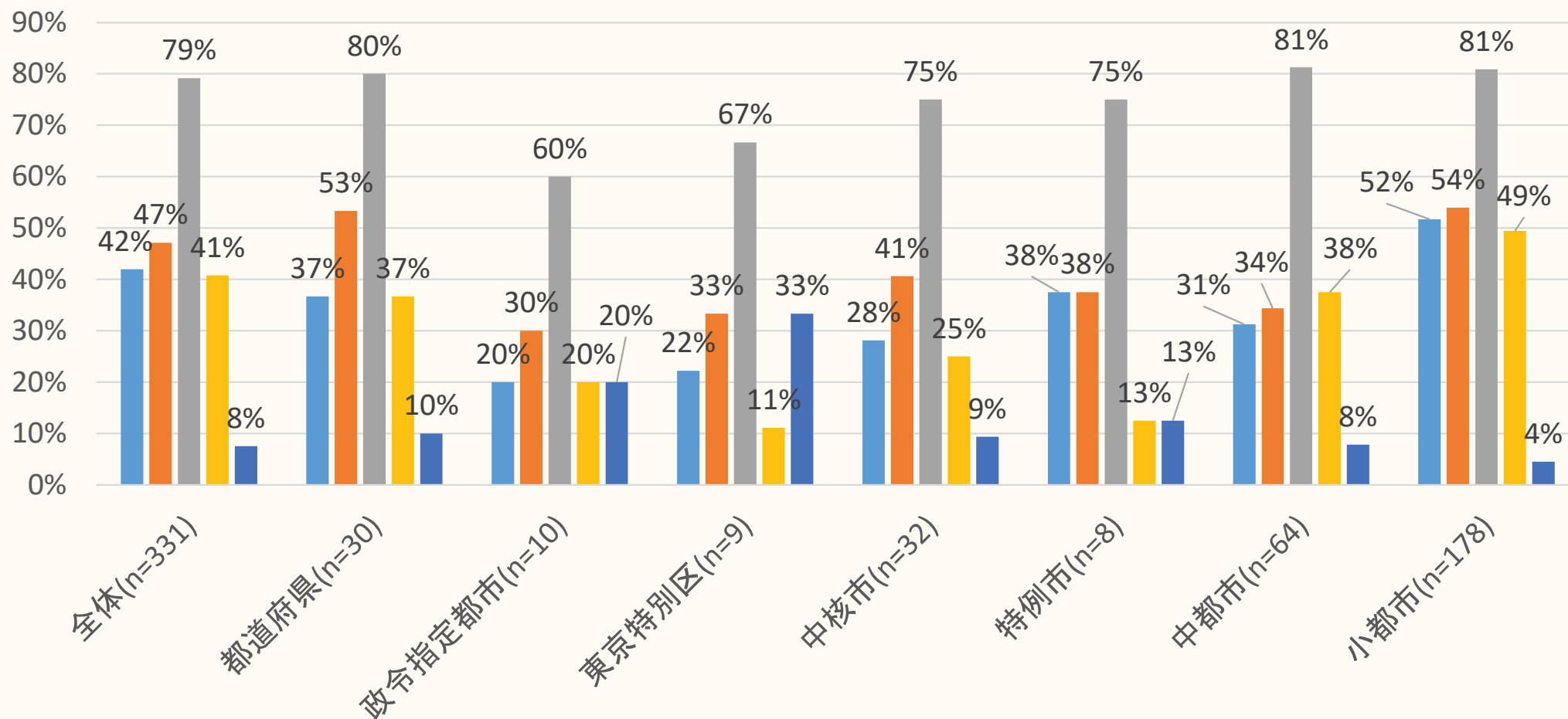
⑥問 6 施設点検に関する方針の策定状況 (問6-2 施設点検に関する方針の記載場所)



⑥問 6 施設点検に関する方針の策定状況 (問6-3 施設点検に関する方針の具体的内容)



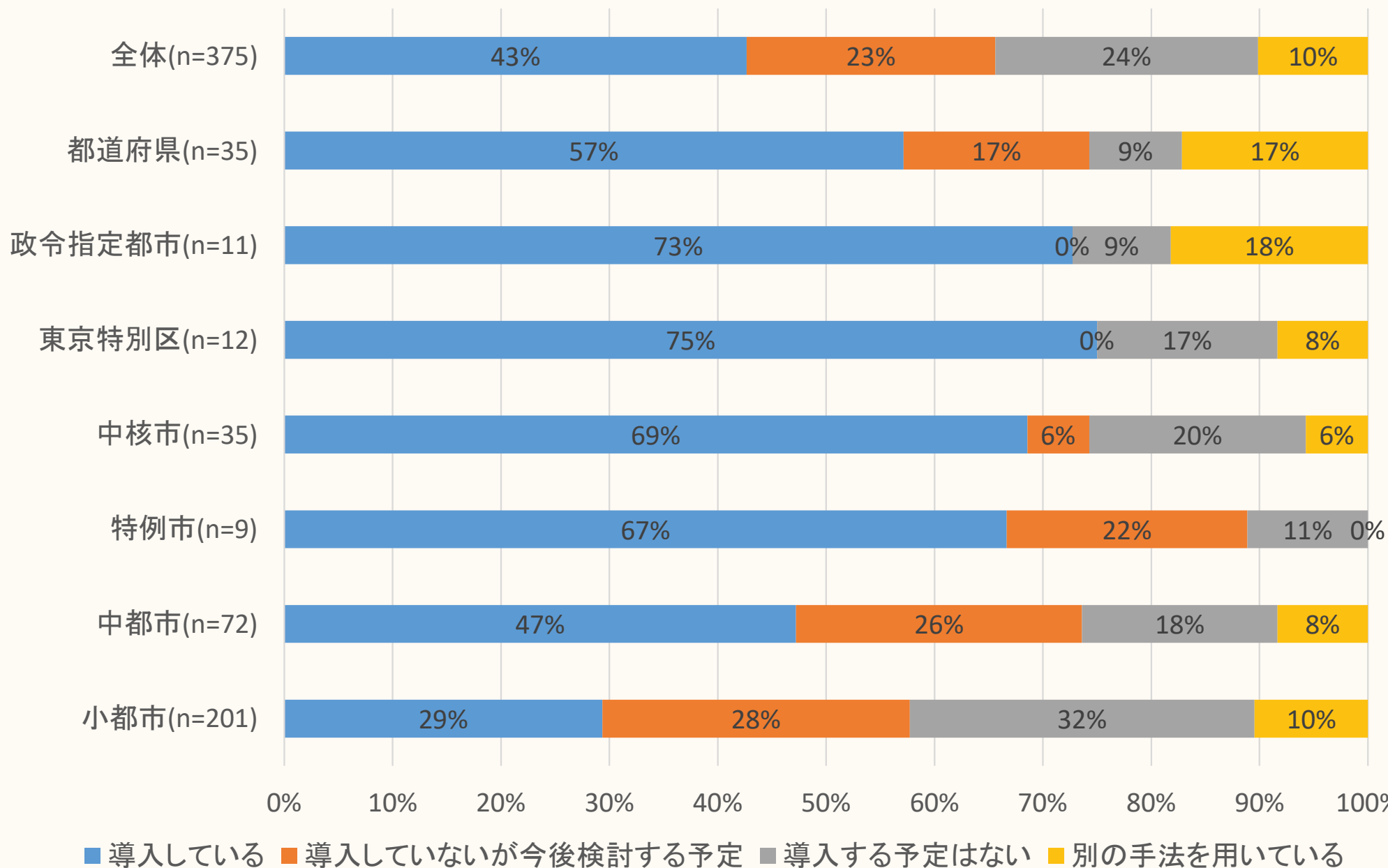
⑥問 6 施設点検に関する方針の策定状況 (問6-4 施設点検に関する課題(複数回答))



- 点検マニュアル、点検チェックリスト等の整備が不十分
- 点検者の不足
- 点検者の知識・ノウハウ不足
- 外部委託費用の不足
- その他

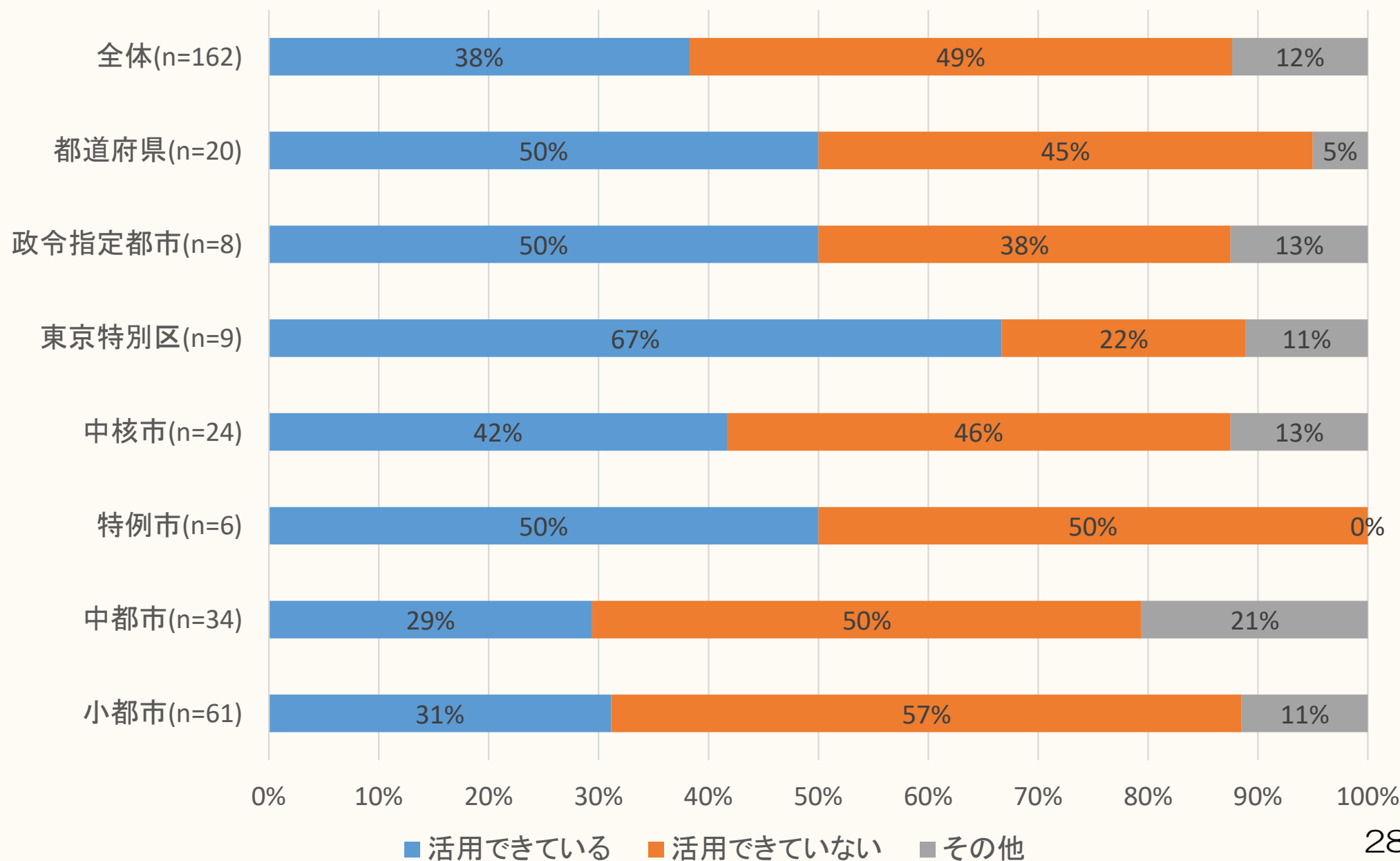
⑦問 7 施設保全データベースの導入・活用状況

(問7-1 施設保全に関わる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の導入・活用状況

(問7-2-1 施設保全に関わるデータベースシステムの機能の活用状況)



⑦問 7 施設保全データベースの導入・活用状況

(問7-2-2 「活用できている」具体的な活用事例)

(保全・改修計画の作成) n=26

- 中長期修繕（保全）計画（「現存率及びフルコストの推移」）により向こう **30年間の施設保全スケジュール**を管理している。（小都市）
- 施設管理者と保全担当課で連携をとり、日常的な保全相談、**施設状況調査(毎年)及び現地調査（概ね3年に一度）**により、直近の工事履歴、光熱費データや施設の状況等の情報を一元化し、保全計画作成に活用している。（政令指定都市）

(総合管理計画、個別施設計画に反映) n=13

- 中長期修繕（保全）計画作成機能を用いて個別施設計画を活用し個別施設計画を作成した。（都道府県）
- 光熱水費データを省エネ法の届出に活用、中長期修繕計画を個別施設計画として活用（都道府県）
- 施設の集約化・複合化、利活用の検討、ESCO等省エネ改修方針の検討**（中核市）

(施設カルテに活用) n=7

- 工事や修繕など建物の維持管理にかかる経費と人件費や光熱水費などの**運営にかかる経費を一元化し、施設カルテとして反映**することで、施設に係るコストを可視化することができる。（小都市）

(その他) n=11

- 包括管理業務と連携**した施設不具合情報の修繕優先順位策定（中都市）

⑦問7 施設保全データベースの導入・活用状況

(問7-2-3 施設保全データベース機能が「活用できていない」理由)

(入力が十分に行われない) n=29

- システム上は、工事履歴や図面データ、空き部屋情報等の登録ができるようになっているが、**施設所管課が多岐にわたっており、十分なデータを集約できておらず**、公共施設マネジメントに活用できる情報の登録に至っていない。(中核市)
- 工事履歴や光熱水費のデータ入力を各施設管理者にて実施しており、データの入力内容に**ばらつきがある**。(都道府県)

(導入したばかりである。) n=13

(業務に反映できていない) n=8

- 保全計画に繋げられる各種データの活用**ノウハウが無い**ため。(中都市)
- 各施設所管課が入力したデータに対する、**取りまとめ担当部署による整合性確認作業に時間を要し**、活用まで至っていない。(中都市)

(使い方が難しい・労力が必要) n=7

- 一部の施設について導入していたが、基礎データの収集や**入力を行うことができる専門人員が確保できず**、中途半端な状態での運用となっていた。(小都市)

(活用方法が明確でない) n=6

- 活用方法が**明確になっていない**ことから、適切に運用・更新が行われていないため。(小都市)

(その他) n=15

- システムでのシミュレーション結果は理論値であり**実態とのずれが生じるため、あくまで参考としての扱い**にとどまっており、十分活用できているとは言えない。(中核市)

⑦問 7 施設保全データベースの導入・活用状況

(問7-3 施設保全に関わるデータベースシステムを導入しない場合、データの管理、中長期保全計画作成方法、データベースを導入しない理由)

(部署ごとに管理している) n=22

- 光熱水費データの管理や保全に係る計画の作成については、施設を所管する各部署において、**それぞれ適切に実施している**。(特別区)
- 工事履歴は主に台帳管理システムで管理しており、光熱水費データは各財産所管課で管理している。**中長期修繕(保全)計画は一部外部委託**を行い当課で作成。(都道府県)

(エクセル等で管理している) n=16

- 工事履歴と光熱水費データが管理できるシステムは導入しているが、中長期修繕(保全)計画策定はシステムでの対応は出来ず、**計画を策定する場合は委託により策定**している。(中核市)
- 各公共施設に対応した**施設カルテをエクセル形式で作成**し、毎年度更新することで対応している。(小都市)

(導入費用・費用対効果) n=14

- 情報の管理・集約を行う各部課係ごとに、台帳による管理等などで対応している。**資金不足及びシステムの導入・整備に係る人員の不足**等の理由から導入していない。(小都市)

(検討して導入しないこととした) n=3

- 試行的に2年間運用したところ、**入力内容の専門性、入力作業時間、費用**などの問題から、システム運用契約を解除した。(中核市)

(その他) n=7

- 工事履歴や光熱水費データ等の情報の有効的な活用方法が具体的に見出せないことから、情報の管理・集約を行っていない。(小都市)

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



▶ 研修案内



▶ 講演会・講習会案内

▶ BIMMS
(保全マネジメントシステム)

▶ 保全技術審査



▶ 調査研究



▶ 耐震性能評定委員会

▶ 保全相談



▶ 保全の知識



▶ お問い合わせ



ニュース&トピックス

- ▶ 〇講習会・研修会・講演会等実施一覧(予定)の日程を更新しました!
「建築改修工事監理指針(令和4年版)講習会は、令和5年1月13日〜3月2日、全国9カ所で開催します。
お申込み等詳細については、11月上旬に公表する予定です。 **NEW**

2022年10月5日 掲載
お知らせ

「公共建築物の耐震補強仕様書 令和4年版」「公共建築物改修工事標準仕様書 令和4年

2022年5月24日 掲載
お知らせ

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

(PDF)に掲載

申込みは講習会のご案内

ご清聴ありがとうございました

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

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

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
- ▶ 耐震性能評定委員会
- ▶ 建築仕上り改修施工管理技術者

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
- ▶ 保全相談
- ▶ 出前講座