

令和5年 保全技術研究会

公共建築マネジメント (2023) 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

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16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
7月（7月6日）	アンケート依頼・発信
9月（9月8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 施設マネジメントにおける民間活力の導入
- ⑤問 5 「施設保全データベース」の導入・活用状況

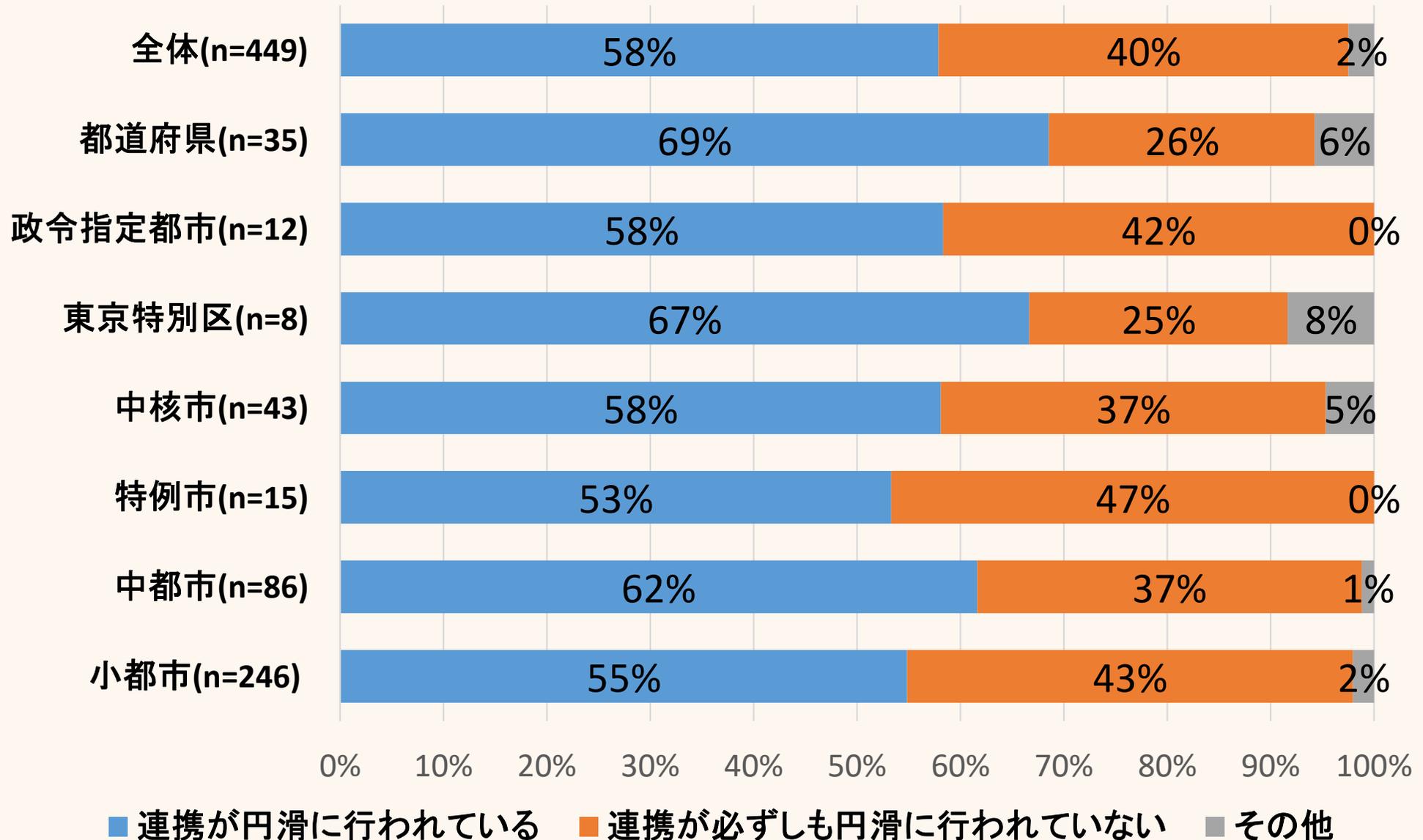
回答状況

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	154	533	862
回答数	35	12	12	59	86	246	450
回答割合	74%	60%	52%	69%	56%	46%	52%
前年度回答率	77%	55%	52%	52%	47%	38%	44%

※：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

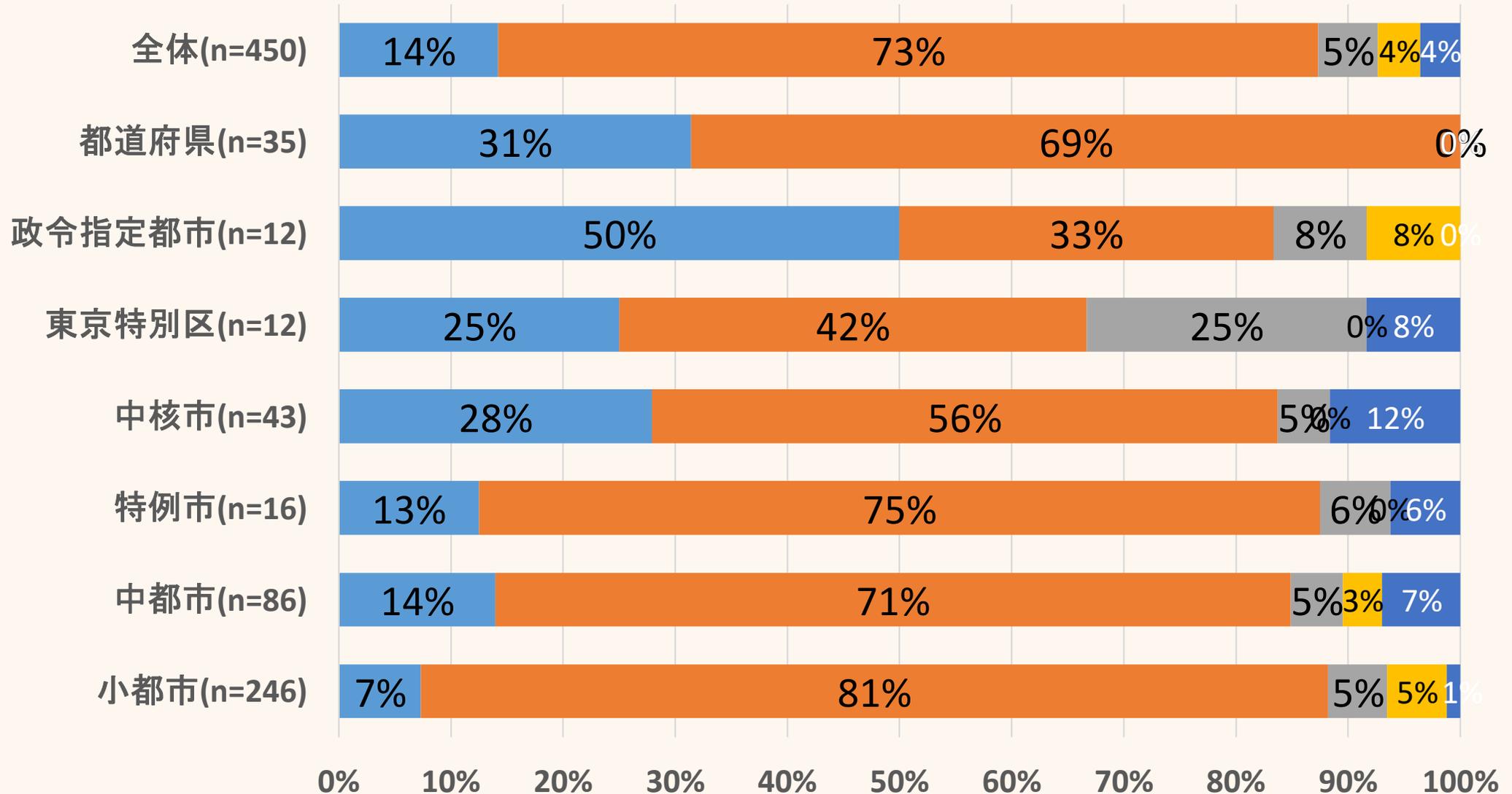
(問1-1 公共建築のマネジメントに係る庁内の連携状況)



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=160)

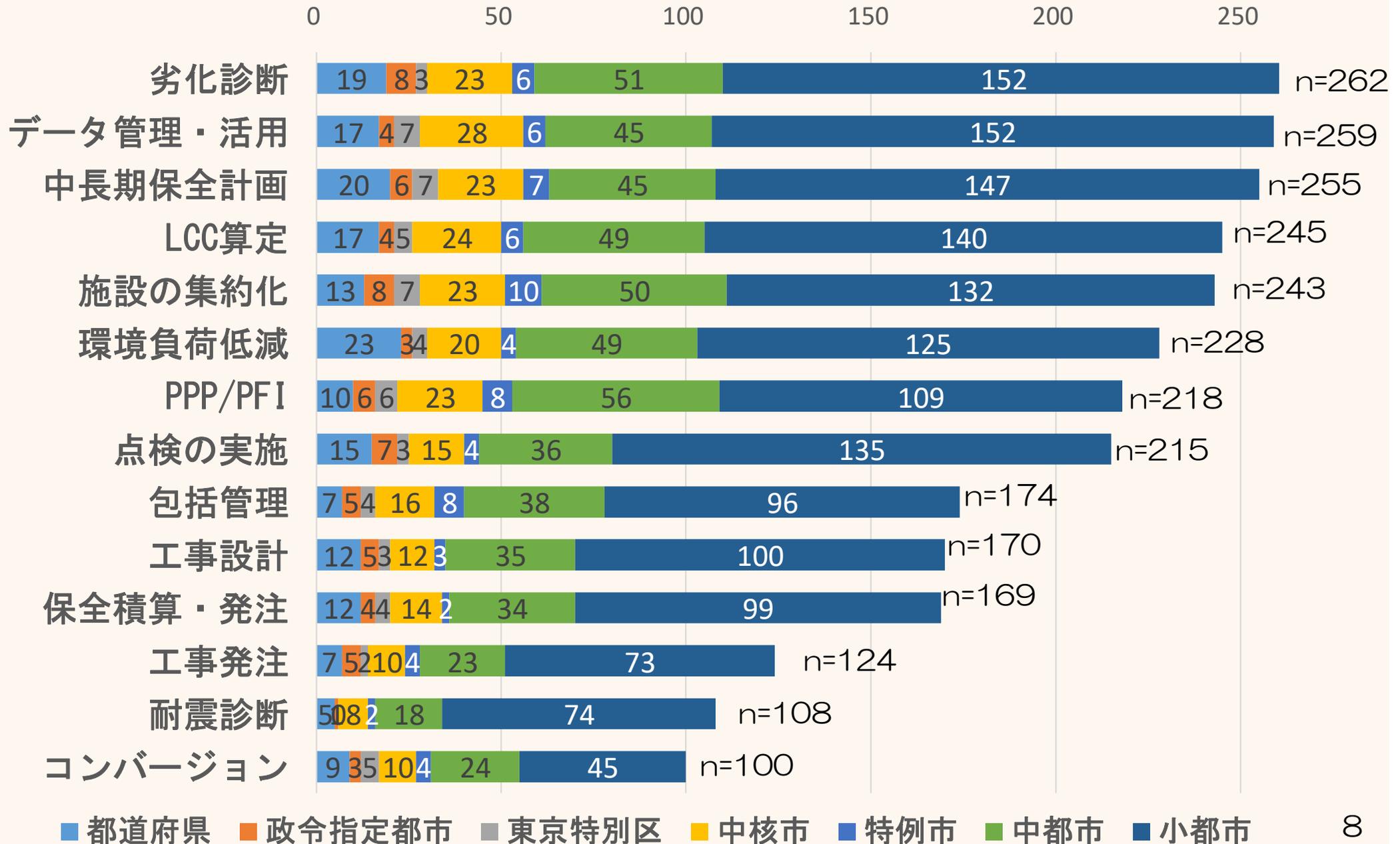
- マネジメント部局と施設所管部局の連携がうまくいかない **施設所管課との意識の差がある** 関係部局が多数ある(n=67)
- 組織上の問題 体制、**主体が決まっていない、明確でない** (n=30)
- **予算権限がない**、計画と予算が連動していない財政部局と連携できていない (n=17)
- 施設所管課と、マネジメントについての情報、施設データ、維持管理、修繕費用が共有されていない (n=15)
- **マネジメントの知識を持った専門職がない**ため、建築技術分野との円滑な連携ができていない等(n=9)
- 連携して実行すべき**公共建築マネジメントの方針等の未整備** (n=6)
- 人員不足 (n=5)
- 削減目標はあるが、実施のための調整が進まない(n=3)
- その他 (n=8)

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)



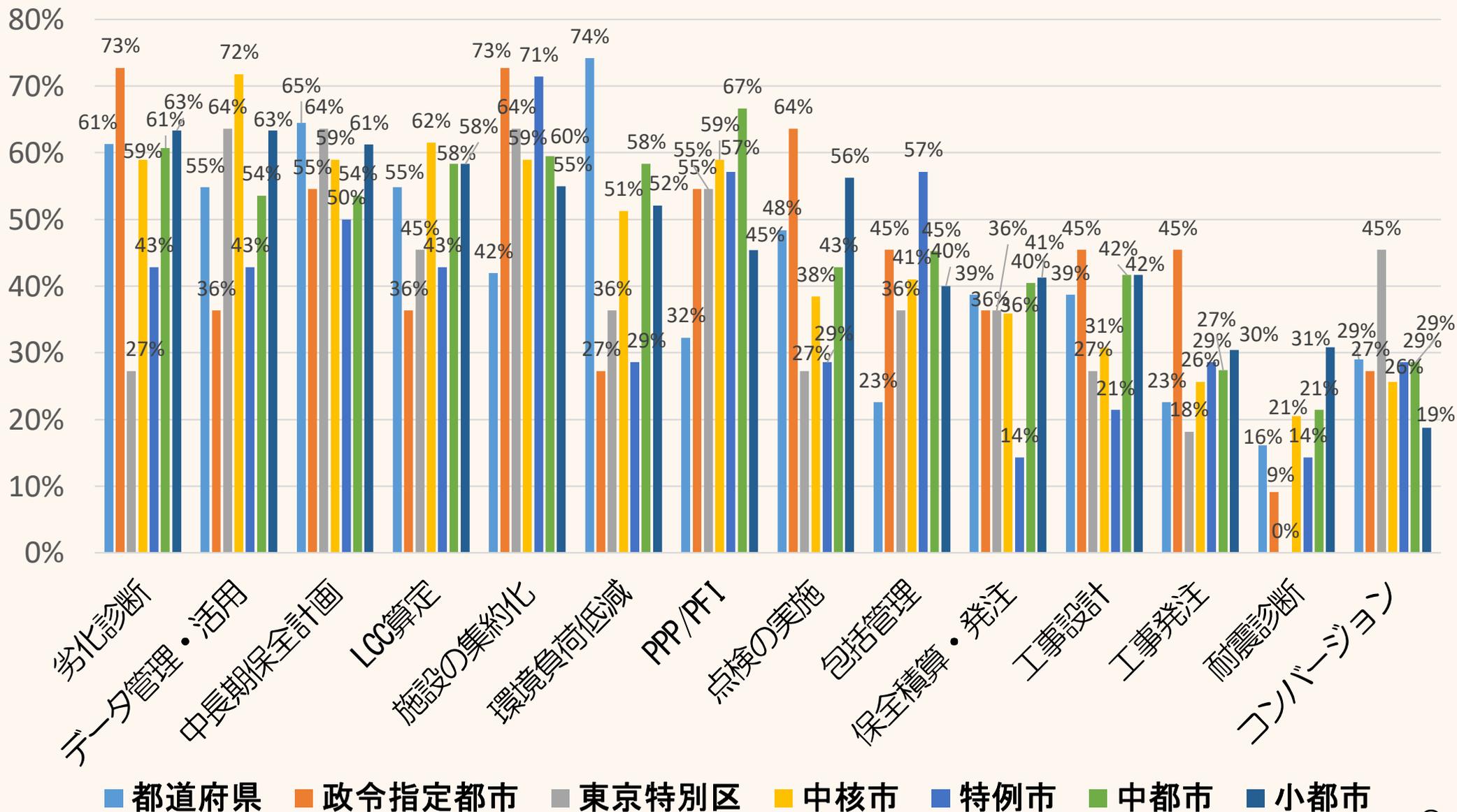
■ 充足している ■ 不足している ■ 設備が不足している ■ 技術職はいない ■ その他

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)



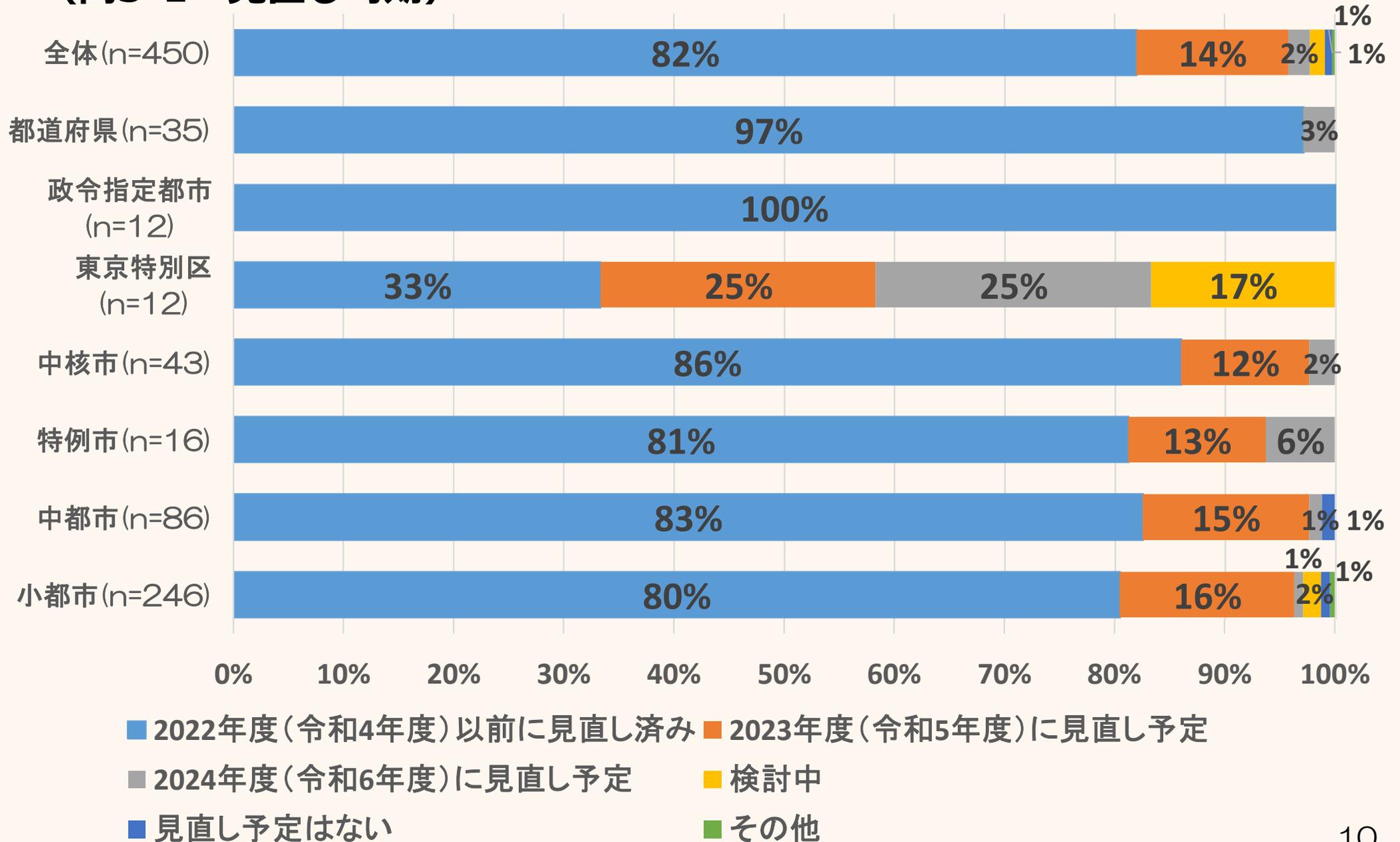
②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況、および必要な技術支援 (問2-2 公共建築のマネジメントを進める上で必要な技術支援の内容)

自治体規模別、回答数に対する割合



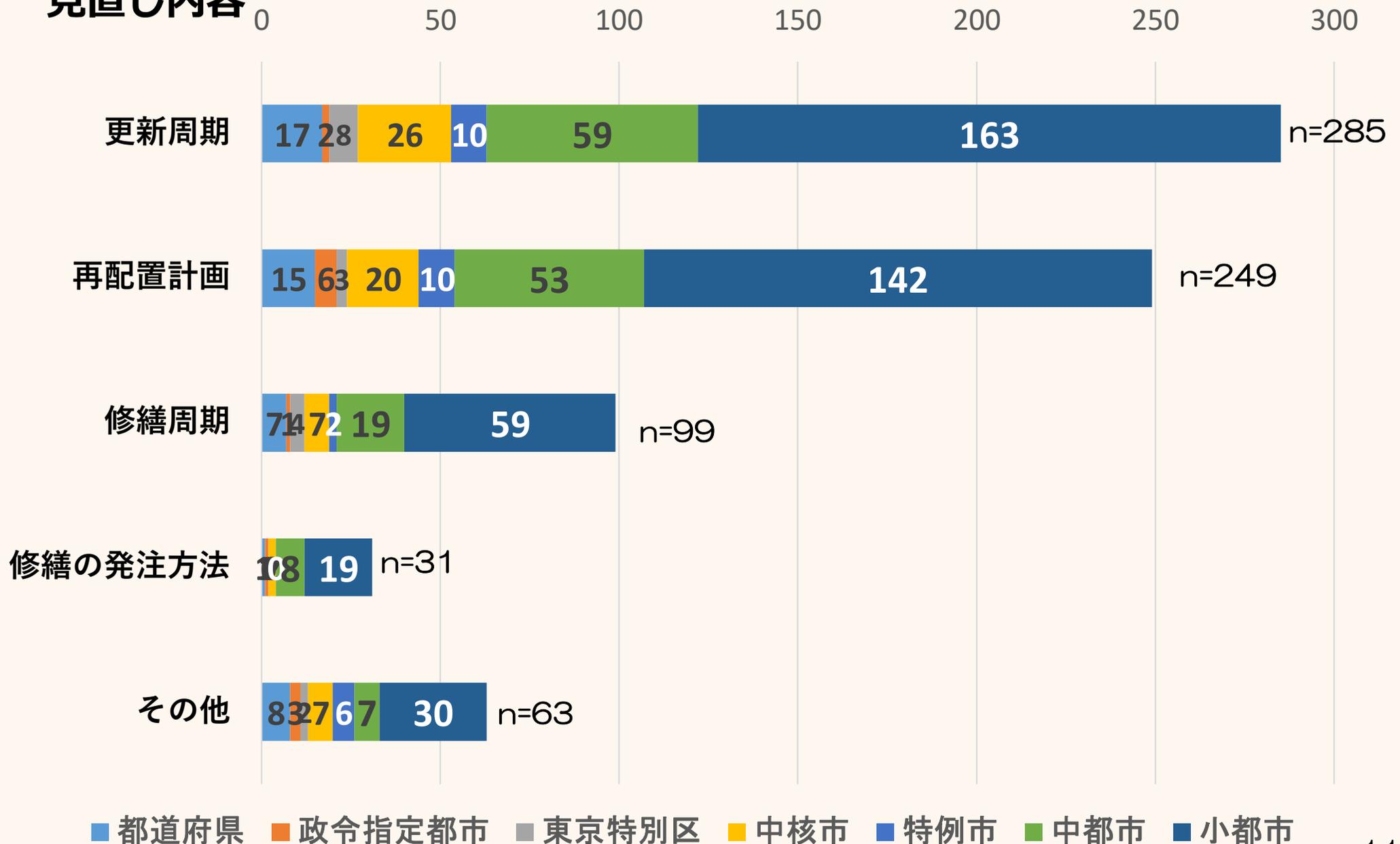
③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

(問3-1 見直し時期)



③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

問3-3 総合管理計画における公共施設の維持管理・更新に係る経費の見直し内容



③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

(問3-3 総合管理計画における公共施設の維持管理・更新に係る経費の見直し内容

「その他」の回答)

(見直していない、検討中) n=19

- 計画自体を見直すのではなく、計画の運用方法、施設の管理方法を精査し、見直し取り組みを進めている(小都市)

(最新の保有建物データに更新) n=12

- 総合管理計画策定後に調査等を実施した施設の経費見込み額を反映。(都道府県)
- 災害復興における新たな公共施設の建設による見直し(小都市)

(単価や経費の見直し) n=10

- 個別施設計画において算出されたデータや各種文献を参考に将来コストを見直した(中核市)
- 現在要している維持管理経費の追加(特例市)

(修繕周期、更新周期の見直し) n=7

(改訂の指針の項目を追加) n=3

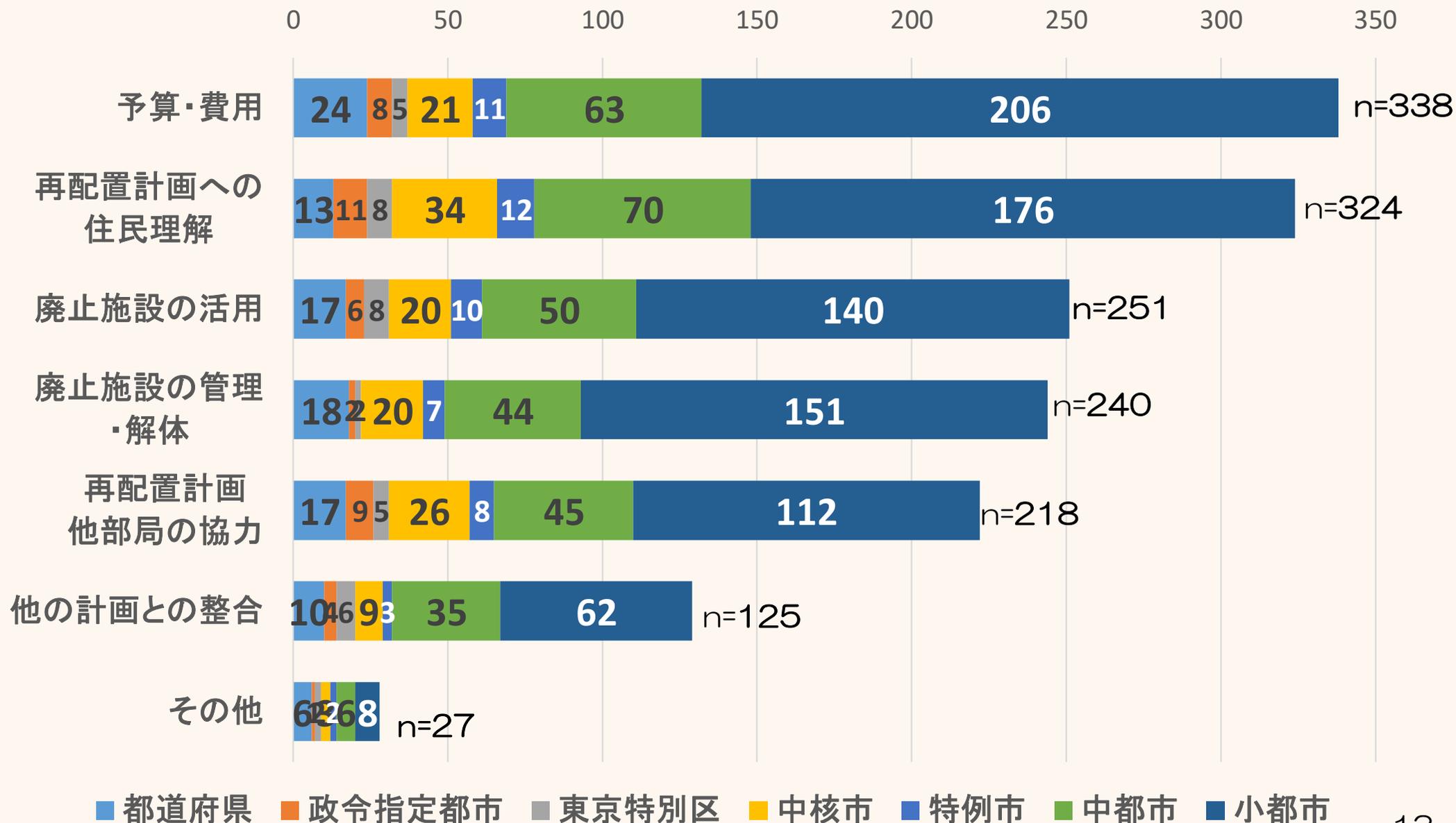
- 「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の改訂に伴い、策定済の本市の計画書に記載のない項目を追加(小都市)

(脱炭素の方針を追加) n=3

- 脱炭素化(LED照明の導入)にかかる費用を追加(中核市)

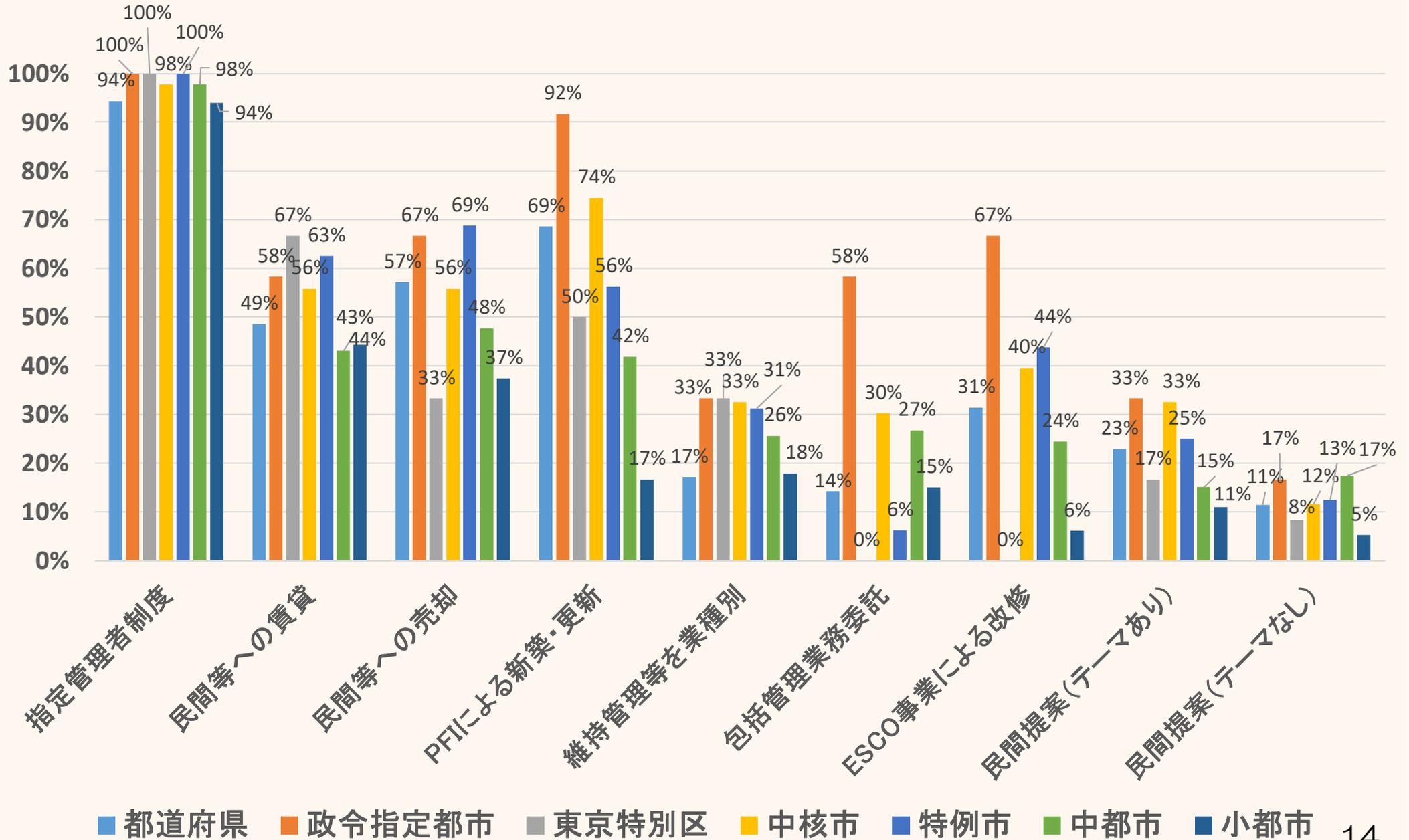
③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

問3-2 総合管理計画における施設の再配置計画にあたっての課題と考えていること



④問4-1 「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」

問4-1-1 実施しているまたは実施したことのある民間活力について



④問4-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」

(問4-1-1 実施しているまたは実施したことのある民間活力について「その他」の回答)

(DBO方式による公共施設の整備、維持管理運営) n=4

- 設計・建設・運営を一括で民間事業者が発注する方式

(事業用定期借地権方式による公共施設等の整備) n=2

(民間施設の借り上げ) n=2

- 公共施設、職員宿舎

(LABV方式による市有地利活用)

- 自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業者が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備しマネジメントする

(トライアルサウンディング)

- 公共施設の暫定利用により得られた市場性などを、本格利用に反映させる

(公共施設の民間等への譲渡)

(Park PFI)

④問4-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」 (問4-1-2 民間活力の導入に関し、感想、意見、支援要望)その1

(民間活力全般)

- 類似規模の団体における導入事例、導入手法を知りたい(中都市、小都市)
- 個々の自治体単位で民間の導入を推進するために民間企業を選定することは、選定理由を含め、ハードルが高いと感じている(小都市)
- 市内部の意思決定の会議や議会に対して、民間活力の優位性が十分に伝わらないため、客観的な提言やアドバイスを頂ける支援(小都市)

(PPP/PFIについて)

- PPP/PFIを取り入れた事業における成功事例が見つからず、手法の活用に難儀している(中都市)
- 設計及び工事の内容が要求水準書の内容に合致しているかどうかの判断に苦慮している(都道府県)
- 内閣府の制度であるPFI専門家派遣を数度利用したが、財政負担が自治体に発生せず、検討にあたってのハードルが下がった(小都市)

④問4-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」 (問4-1-2 民間活力の導入に関し、感想、意見、支援要望)その2

(手続き、体制について)

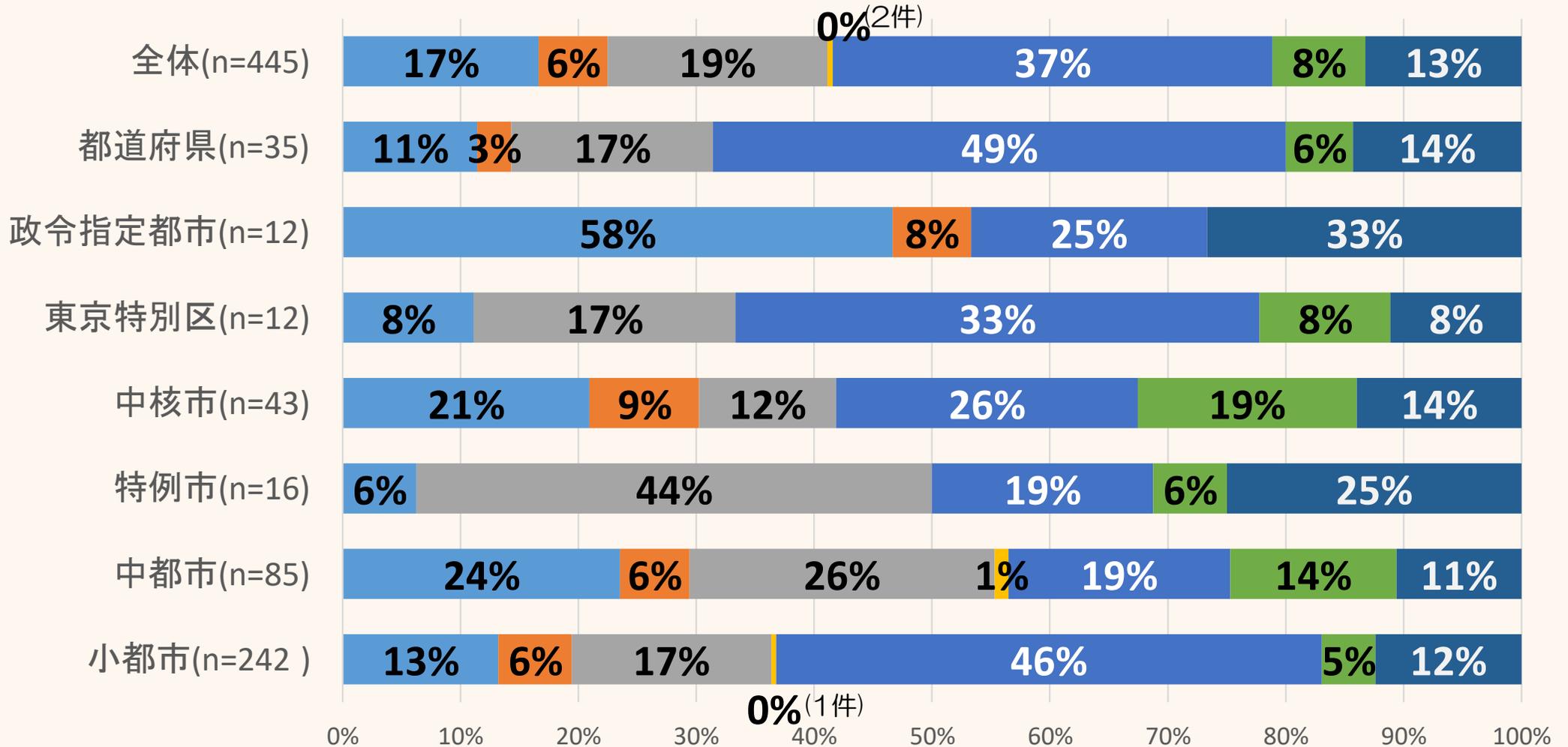
- 手続きについて意見を聞く部外委員の職種、人数が知りたい(小都市)
- 自治体への支援は手厚くなってきているが、民間事業者の提案を促すような(サポートするような)施策が、もっとあればと思う(中核市)
- 人口規模、財政、地域経済の規模から見ると人材が不足しており、民間活力の導入の限界を感じている(小都市)

(既存施設・不動産について)

- 既存公共施設の転用等に際し、建築関連の法令適合に向けた改修方法の例示。例えば、廃校などを民間企業の事業所として転用する際に法令に適合させるために必要となる改修項目やその概算金額について、具体的な実例(中都市)
- 地方自治体で進めるべき、遊休資産の処分の指針やマニュアル、事例集(小都市)
- 山間地など市場価値が見込めない公有財産(学校跡地等)の活用について、売却もしくは賃貸借を進めていく際の金額算定の難しさを感じている(政令指定都市)

④問4-2 「施設マネジメントにおける包括管理の導入状況」

問4-2-1 包括管理の導入状況について



- 包括管理を導入している
- サウンディング、ヒアリングを実施
- 公共施設総合管理計画・PPP/PFI優先検討規程等に記載
- サウンディング、ヒアリングの結果導入しない
- 導入しておらず、今後も導入を検討する予定はない
- 検討中
- その他

④問4-2「施設マネジメントにおける包括管理の導入状況」

問4-2-1 包括管理の導入状況について（その他の状況）

(今後検討予定・検討すべき)n=31

小都市17 中都市5 特例市3 中核市1 特別区1 都道府県4

(手続き中・予算要求した)n=8

小都市5 中都市1 中核市2

(未定)n=7

小都市3 中都市1 中核市1 政令指定都市1 特別区1 都道府県1

(その他)

- ・本庁舎のみ導入（中核市 小都市）
- ・検討したことはあったが導入を見送った（特別区2 中核市）
- ・現在は導入していない（都道府県1 中都市2 小都市1）

問4-2-2 包括管理の導入に関し、支援要望・意見

(先進事例を参考にしたい) (n=15)

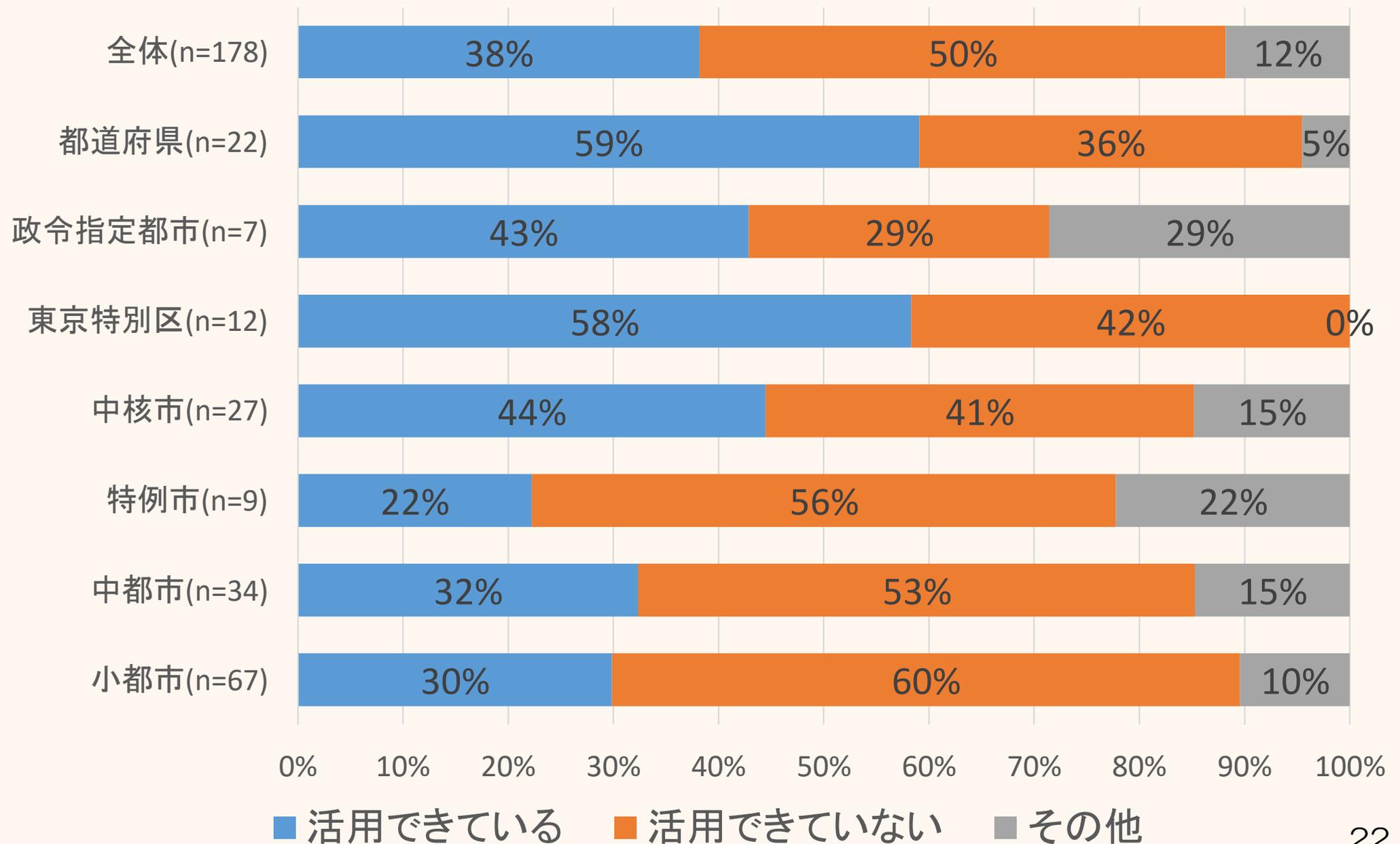
- 包括管理業務として**成立するための1年あたりの業務金額、マネジメント費用**が知りたい(中都市)
- 包括管理を導入した**成功事例及びの導入手順** (事務) について知りたい(小都市)

(内部説明、メリット説明のための支援) (n=12)

- 包括管理の導入効果について、**将来の修繕費用の削除額等**、定量的に評価する手法(中都市)
- VFMについての評価方法など。VFMがないと判断された事例や**VFMがない事例でも包括管理を実施した案件**があるかなど(小都市)
- 包括管理の導入状況やメリット、デメリット、導入後の実際の効果(どれだけ経費削減できたか、**業務にかかる職員の削減時間**、等)などの各自治体の情報を知りたい(小都市)

⑤ 問5施設保全データベースの導入・活用状況

(問5-2-1 施設保全に関するデータベースシステムの機能の活用状況)



⑤問5施設保全データベースの導入・活用状況（保留） （問5-2-2 「活用できている」具体的な活用事例）その1

（総合管理計画、個別施設計画に反映）n=16

- 各施設管理者が県有施設情報（施設・建物基本情報、運営情報、保全情報等）を入力することにより、各種の施設情報を連携・一元管理するとともに、施設評価や保有建築物の適正な維持管理等の取組に活用している(都道府県)
- LCC作成機能を実装しているため、総合計画の実施計画や財政計画の作成に活用(特例市)

（施設カルテや台帳として活用）n=16

- 各施設の基本情報や財務、サービス提供情報等を取りまとめ、「公共施設カルテ」として市HPにて公開している（中都市）
- 施設コストの把握や修繕費、修繕箇所、点検結果や不具合箇所等の登録などに利用しており、毎年のデータを蓄積させ、再編施設の検討や改修時などにそれらのデータを活かしている(小都市)

⑤問5施設保全データベースの導入・活用状況（保留） （問5-2-2 「活用できている」具体的な活用事例）その2

（保全計画・改修計画の作成） n=15

- 施設の劣化状況や改善内容をシステムに入力し、各施設担当が情報を共有することで、コストが最小となる補修工法や、補修時期の設定に活用(中都市)
- 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（政令指定都市）

（修繕優先度に活用） n=11

- 市内公共施設の不具合を、点数付けを行うことによる予算査定の優先順位決定に活用（中都市）

（コスト分析に活用） n=5

- 高コストの施設を把握することで、公共施設マネジメントにあたってどの施設に重点的にアプローチすべきかの検討材料となっている(小都市)

⑤問5 施設保全データベースの導入・活用状況

(問5-2-3 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

- コストや改修履歴等の履歴が支出伝票と連携できず、手作業による未入力や入力間違いなどが発生し、正確なデータが反映されていないと考えるため (小都市)

(業務に反映できていない) n=20

- 必要なデータの精査、活用方法の整理、データの更新方法の確立等について検討が不十分であったため、今後検討 (中都市)

(活用方法が確立していない) n=12

- データベースを施設管理や再配置等へ活用する体制づくりから始める必要がある (小都市)

(使い方が難しい・労力が必要) n=7

- システムの複雑さゆえに、日常業務の中では備わっている機能を活かしきれず、現状では工事履歴や定期報告の点検結果の反映を行っている程度である (中都市)

(導入したばかりである。) n=6

(その他) n=8

- データベースシステムを活用するより、エクセル、アクセス等の精通したソフトで記録・計算するほうが効率よく作業が進められるため。こうした他のツール類との連携が出来るとより使いやすくなる (特別区)

⑤問5施設保全データベースの導入・活用状況

(問5-3 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=37

- エクセルにて簡易的な様式を作成し、施設の維持管理に係る経費等、各施設管理者のもとで運用管理を始めたところである(小都市)

(個別帳票で集計) n=10

- エクセル等で工事履歴、光熱水費データ等個別の項目ごとに管理しており、集約はしていない(都道府県)

(一部データベース化) n=9

- 本市独自にシステムを構築して、修繕履歴などの情報を登録している。また、光熱水費等のデータはExcelで管理・集約している(政令指定都市)

(導入費用・費用対効果) n=4

- 導入におけるコストと有用性のバランス、他部署への導入運用に係る負担感など、各方面からの検討が必要であるため現状では導入にいたっていない(小都市)

(検討して導入しないこととした) n=3

- 過去に導入していたが、各施設のデータ収集に時間をかなり割くことになり事務が煩雑だったためデータベース等の作成を現在は休止している(小都市)

(導入予定) n=3

(その他) n=6

- 現時点で集約する必要性がない(中都市)

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

▶ 「新しい保全マネジメントシステム(BIMMS)説明会」の受講申込を開始いたしました。
受講案内とお申込はこちらから。

NEW

2023年10月17日 掲載

お知らせ

▶ 「公共建築月間 保全技術研究会・記念講演会」の参加申込を開始いたしました。
受講案内とお申込はこちらから。

NEW

2023年10月2日 掲載

イベント

▶ 「保全技術講習会 建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)並びに積算基準及び同解説(令和5年版)講習」の受講申込を開始いたしました。
受講案内とお申込はこちらから。

2023年10月2日 掲載

お知らせ

BMMCのご紹介

- ▶ BIMMC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
- ▶ 建築仕上げ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

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

ご清聴ありがとうございました