

保全技術研究会・パネルディスカッション

新しい視点からの公共建築ストックマネジメント

—施設有効活用と資産改革を探る—



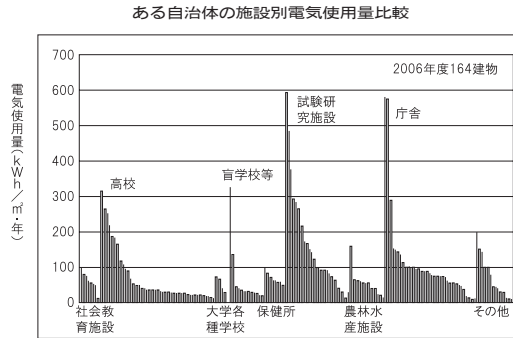
〈パネリスト〉

- 佐倉市総務部管財課 F M推進班長
建築保全センター第1 研究部長
青森県総務部財産管理課 F M・財産グループ主幹
日本大学総合科学研究所教授
建築保全センター保全情報センター長
〈コーディネーター〉
建築保全センター専務理事

池澤 龍三氏
植木 暁司氏
駒井 裕民氏
友澤 史紀氏
丹羽 範夫氏
寺本 英治氏

次世代の負担を
できるだけ低減

BIMMS実績は43自治体1万棟



また、07年3月に県
有施設活用方針を制
定し、その後6月に県
有不動産活用推進会
議を設けて、会議の検
討結果に基づき編成に
反映され、シリング外
として取り扱うこと
となっております。具
体的には、廃止施設
の調整、施設のたな
のみのアセスメン
ト、不用品の売却促
進などを行っていま
す。
寺本 資産のストック化への取
組みとして、佐倉市と青森県では
どのような取り組みをなさってい
るのでしょうか。
池澤 市では義務教育施設が県
と比べて多いですが、少子化で
生徒が減っています。この場合の
スリム化では、3階建てを2階建
てに減築したり、集約して棟ごと
に減築する場合、さらに複数の学
校を連携して施設を減らすという
ことも考えられます。
市レベルでは、サードフロア上
コスト削減を両方向同時にやらな
ければ、バランスが崩れていってし
まいます。佐倉市としては20年
30年後の義務教育施設の方を
主眼にして考えています。市民協
働という言葉の意味を再捉え、頑
張っていきたく思います。
駒井 青森県では、県有施設全
体の30年先までを見通した保有資
産量、資産活用方向、財政負担等
を踏まえた資産戦略を策定する予
定です。具体的な計画として、利
益アセスメントの結果や庁内の利
用調整、LCCのシミュレシ
ョンを踏まえ、5年ごとの中期実施
計画として立案し、その計画に沿
って施設ごとの長寿命化や集約を
進めていくつもりです。
寺本 最後に、資産戦略で長期
的な視点と短期的な視点のバラ
ンスについて、お話しいただけます
か。
友澤 公共の財産ですから、使
わないうららという考えは却却す
るべきです。具体的な計画として
どうするかを考えると、新たなサー
ビスをどうするかを考えると、一
方で、まったく転用が効かず躯体
性能や耐震性が低いものを保有し
ている必要もありません。それぞ
れの建物の現行性能や長期的な視
点に立って、両者を見極めていく
ことが大切だと思います。

寺本 まず、公共建築ストック
に対する意識改革という面でも、実
際にファシリテーターマネジメント
(FM)に携わっている佐倉市の
池澤さんと青森県の駒井さんにお
話を伺いたいと思います。
池澤 佐倉市では、2007年
4月の市長選で銀行出身の蔵和雄
市長が当選したことがコスト感
の変化につながりました。佐倉市
では、公共建築の台帳データはあ
るのですが、それが電子データと
して一元化されていないために活
用できていません。また、ストック
の数も多いのですが、次世代に
何を引き継いでいくか、そして
次世代の負担をできるだけ低減す
るといことが大切だと考えてい
ます。
BIMMSを利用しています
が、入力情報については施設のプ
ロファイル、工事履歴、不具合状
況、光熱水費の4つの項目に絞ら
れました。今後の課題としては財務
会計システムとの連携ができるよ
うになればと思います。
駒井 青森県のFMは、三村申
吾知事が03年に就任早々、庁内ベ
ンチャーに制度を創設し、FM導

国・県・市を超えた
手法考えるべき

寺本 光熱水費は、削減効果が
分かります。削減効果は、削減
のしやすさで比較するのではなく、
データに基づいて比較する必要があります。
また、自治体の垣根を越え
て相互に比較しても良いと思いま
す。
駒井 青森県では、BIMMS
により施設管理者自身が、近隣や
同一用途の施設と比較でき、また、
ベンチマークを財産管理課から提
供しています。しかし、光熱水費
などの適正な水準が分からないの
で、同じような特徴を持つほかの
自治体との比較が必要だと思いま
す。
寺本 比較しやすいテーマを設
定して、ベースを揃えて比較して
いくことが重要

フェース・ツー・フェースで
先進的な取り組み事例紹介
11月19日に開かれた保全技術研究会において、神奈川
県からの提案によって、研究会終了後、神奈川県、青森
県、東京都、佐倉市など15自治体20人が参加して、自治
体FM連絡会議準備会が発足した。
この連絡会議の目的は、「危機的な財政状況を背景に、
近年FMに積極的に取り組む自治体が増加し、一定の成
果がみられており、今後さらに増加することが予想され
ること、自治体ごとの事情は異なるが、先進的な取組
み事例は、他の自治体にとって大いに参考になるもので
あること、さらにFMの実務を進めるためには、自治体
FMに携わる関係者が一同に集い、フェース・ツー・フ
ェースで実務上の課題やさまざまな情報を交換する場の
形成が必要である」としている。
この会議の運営の事務局は神奈川県が担当し、(財)
建築保全センターが支援する。幹事は、青森県、東京都、

神奈川県、佐倉市ほかとし、年に2、3回の会議を開催
すること、「公共建築のFMと保全ネットワーク」との
連携が準備会議で承認され、各自治体のFMへの取組
み課題などの意見交換が活発になされた。

1. 自治体調査結果(2009)結果概要の報告
公共建築ストックの現状把握
建築保全センターは2009年9月、全
国47都道府県、18政令市、東京23区、
全国765市の合計853地方公共団体を対
象に、公共建築ストックの現状把握を
目的としたアンケート調査を行った。
回答率は60%となっている。
主要な調査結果は、①公共建築の財
産管理は、学校や住宅など用途別管理
が、総合的管理より多い②施設台帳は、
電子データの活用が3割強で紙ベース
での管理を下回っており、33自治体で

2. 公共建築における「建物保全の評価・格付け」の検討状況
防災、環境などの指標作成
公共建築は、長寿命化や完成から長
期間経過した施設の増加などで老朽建
築、既存不適格建築が増えている。
また、建築ストックの増大のため、
財政の厳しい自治体では適切な保全の
実施が困難になっている。
建築保全センターでは、保全の重要
性を分かりやすく、広く理解してもら
うために、建築保全の評価・格付けの
開発に昨年度から取り組んでいる。
施設評価・格付けツールである「BM

BMM-Rating/Rankingのイメージ
...建物の基本的な性能を分かりやすく評価・格付け
図表: 性能不良(縦軸) vs 性能良好(横軸)
領域II: 既存不適格かつ安全良好
領域I: 既存不適格かつ安全不良
領域III: 既存不適格かつ安全良好
領域IV: 既存不適格かつ安全不良
評価・格付けは性能毎に行う
【評価例】 abac...

たてもの
なが〜く
たいせつに
(財)建築保全センターは、建築物の維持管理や改修など保
全に関する調査研究・企画立案・技術開発等を通じて公共建
築の適正な保全と新しい視点からのストックマネジメントを
支援します。
保全の情報センターとして
公共建築物の有効活用をサポートします。
財団法人 建築保全センター
BMMC Building Maintenance & Management Center
〒104-0033 東京都中央区新川1-24-8 TEL.(03)3553-0070 FAX.(03)3553-6767
E-mail: info@bmmc.or.jp URL: http://www.bmmc.or.jp