

パネルディスカッション 戦略的な公共建築マネジメント

保全技術研究会では、研究報告として、今年度が6年目となる「建築ストックの時代の公共建築の現況と課題に関する調査結果」を始め「自治体におけるFMセルフチェック」『新BIMMS戦略』「ベン

チマーク研究会」について報告。また、パネルディスカッションでは、公共資産の最適化・有効活用を図る「戦略的な公共建築マネジメントの取り組み」について、具体例を交えて議論した。

市民と考え施設最適化



コーディネーター 寺本 英治氏 早稲田大学教授・建築保全センター公共建築マネジメント研究センター長 小松 幸夫氏 東洋大学専任講師・藤村龍至建築設計事務所代表 藤村 龍至氏 神奈川大学特任教授 南 学氏 首都大学東京特任教授・保全センター理事 山本 康友氏

比較可能な形に整理

寺本 公共建築の老朽化や少子高齢化が進む中、地方自治体は、FMによる効率的な施設運営や、施設の長寿命化対策などに取り組んでいます。しかし、限られた人や予算をいかに投入するかの、日常的な安全・安心確保と、長期的な行政ニーズへの対応のバランスを、どのように取るか。市民の理解をどのように得ながら進めるか。そういったことが課題になっていくと思います。まずはこうした課題についてお話を伺ってみたい。

山本 公共建築には、7つの危機が迫っていると考えます。安全への危機、一斉老朽化の危機、合併市町村の重層施設の危機、財政の危機、総人口の減少の危機、人口構成の危機、環境の危機の7つです。こうした状況の中、地方自治体には住民サービスのあり方が問われています。つまり公共がどこまで負担し、どこから民間や住民に任せるのか、施設総量やコストをいかに集約するのかが考えなくてはなりません。南 公務員には、年間予算を要求して執行していただく「経営」から、限られた資源を最大限に生かす「経営」へ、発想の転換が求められます。それには、担当部署の縦割りを超えて取り組みが重要です。ま

ずは施設のコストを1つにまとめ、首長を長とする対策本部と専門組織を立ち上げ推進体制を整えます。公務員としては、地域全体を渡って利害関係を調整しながらコーディネートする役割も求められます。藤村 施設の統廃合に伴う具体的な施設整備については、住民や職員が考えてもらうことも、公共施設全体のマネジメントの入口になると思います。埼玉県鶴ヶ島市では市長の協力により、学生たちがあくまで設計課題として、ある小学校と公民館の複合化を検討しました。模型で複数案を示しながら住民と5回のワークショップを開き、1案に絞りました。ここでの盛り上がりやシンポジウムも実施しました。

小松 公共施設マネジメントの基本は、目標を立て、実行、チェック、修正すること。これを繰り返すPDCサイクルですが、最初に目標を立てるには、現状を把握し集約する必要があります。比較可能な形に整理することが必要です。PDCAの実行段階では、人材、予算、権限を集める必要があるほか、総量を減らすに当たって縦割りの組織が弊害になりますので、それを超えるリーダーシップが必要になります。

寺本 私も実際に興味深く拝見しました。会場からも質問をいただきました。池澤さんは、佐倉市の職員時代に「プレッシャーを経験された」といいます。南 市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。

山本 首長に対しては、長期保全計画の必要経費を職員が見える化することが重要だと思っています。財政見通しの中で実際に維持管理できる施設量を理解してもらうことで、総量をどうすべきかという問題を意識してもらっています。南 やる気のある職員がいればこそ、物事が進むのだと思います。首長にやる気がない、維持管理の財源がないと嘆く前に、コンビニを併設した神奈川県秦野市の市庁舎、指定管理者の収益事業を活用した静岡県掛川市の掛川城、Jリーグ球団を指定管理者にした神奈川県平塚市のスポーツ公園のように、職員が財源を生み出す方法を精一杯考えるのです。



建築ストックの時代の公共建築の現況と課題に関する調査の報告

予算配分の適正さチェックを

全国899の地方自治体に公共施設マネジメントの現況をアンケート(回収率41%)した結果、7割の自治体が「財産管理台帳」を「一元的に管理している」として、一方で「施設管理台帳」の管理や「修繕・清掃業務」の発注は「部局ごと」に行われていました。今後は、施設の基本情報が分散しないように努力、各業務の発注水準や維持管理の予算配分についても適正かどうかをチェックする必要があると述べました。また、4割の自治体が「中期修繕計画」を作成済みですが、一方、将来の「修繕・建替え費用の対策」をとっている自治体は3割、「FM推進基本方針」、「施設再配置計画」、「施設白書」を作成済みの自治体は2割、3割にとどまりました。今後、個々の施設管理の視点だけでなく、施設総量管理を見据えるためには、「データを一元的に把握し」ておかなければなりません。



建築保全センター主任研究員 矢島 俊明氏

自治体におけるFMセルフチェック-入口戦略/出口戦略-

データ管理、意思決定を一元化

公共建築FMへの取り組みは、入口戦略と出口戦略に分けられます。入口戦略として、まずデータの管理を一元的に行うようにし、次に意思決定、さらに予算管理を一元的に行えるようにしていきます。出口戦略としては、まず「行政改革大綱」などの基本方針を策定し、次に「再配置計画」や「中期保全計画」などの実施計画を策定、さらに個別の計画に移っていきます。各戦略のどの段階にあるかを確認することで、自分たちの立ち位置をセルフチェックできます。また、施設の総量管理と個別の施設管理が、バランスよく行われているかどうかをチェックします。施設の総量管理は、施設の廃止などネガティブなイメージがあまりありません。例えば学校を減らすも高齢者向け施設や子育て支援施設は増えるなど、凹凸があることを住民に説明し、方がよいでしょう。



建築保全センター第三研究部次長 池澤 龍三氏

新BIMMS戦略

施設全体の中長期経費を算定

公共施設を管理するためには、現在の状況や過去の工事履歴、今後の修繕・更新費用といった施設情報を把握することが不可欠です。特に、施設の総量を管理していくためには、施設全体の中長期にわたる維持管理・修繕・更新の必要経費を把握することが重要です。そこで、建築保全センターは、BIMMS(保全情報システム)を改善し、建物の基本情報と延べ面積を入力するだけで、簡易版の中長期保全計画を作成できるようにしました。また、詳細版の中期保全計画を作成する場合も、必要な部材・機器データの入力により簡単にできるようになります。このほか、国土地理院地図情報と連携した施設管理が可能な予定です。新たなBIMMSは、2014年4月1日の利用開始を予定しています。公共建築FMへの活用を期待しています。



建築保全センター参事 鬼沢 浩志氏

ベンチマーク研究会

他自治体と比べ最良方法導入

地方自治体の皆さんは、施設の総量や維持管理・運営コストを最適化したと考えていると思いますが、最適かどうかを把握し自らの立ち位置を知るには、ベンチマークが有効です。他自治体と比べる必要があります。さらに、自分たちと似たような自治体の中に抜き出ているところがあれば、その自治体の最良の方法を自分たちに取り入れて改善することもできます。建築保全センターのベンチマーク研究会では、現在3つのグループに分かれて、エネルギー消費量、清掃委託費、施設総量のベンチマークや、財政的な観点からのベンチマークを研究しています。また、自治体によって施設の分類方法やデータの収集方法が異なるので、統一したデータ収集方法を提案していきたいと思っています。



建築保全センター客員研究員 田中 晃氏

多くの人を巻き込む

寺本 ありがとございます。こうした課題を前に、なかなか前に進めない地方自治体もあると思いますが、どのようにアプローチすればよいでしょうか。具体的な成功事例を紹介ください。小松 千葉の佐倉市では、元銀行マンの市長がFMの決意を示し、トップダウンのしくみづくりに取り組んだことで、取り組みが軌道に乗りました。専門組織に情報を集め、ここからかわらないと仕事が進まないようなしくみです。その結果、保育園と公園の土地を交換するなど、縦割りで自治体の最良の方法を自分たちに取り入れて改善することもできます。建築保全センターのベンチマーク研究会では、現在3つのグループに分かれて、エネルギー消費量、清掃委託費、施設総量のベンチマークや、財政的な観点からのベンチマークを研究しています。また、自治体によって施設の分類方法やデータの収集方法が異なるので、統一したデータ収集方法を提案していきたいと思っています。

保全経費を「見える化」

寺本 私も実際に興味深く拝見しました。会場からも質問をいただきました。池澤さんは、佐倉市の職員時代に「プレッシャーを経験された」といいます。南 市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。

山本 首長に対しては、長期保全計画の必要経費を職員が見える化することが重要だと思っています。財政見通しの中で実際に維持管理できる施設量を理解してもらうことで、総量をどうすべきかという問題を意識してもらっています。南 やる気のある職員がいればこそ、物事が進むのだと思います。首長にやる気がない、維持管理の財源がないと嘆く前に、コンビニを併設した神奈川県秦野市の市庁舎、指定管理者の収益事業を活用した静岡県掛川市の掛川城、Jリーグ球団を指定管理者にした神奈川県平塚市のスポーツ公園のように、職員が財源を生み出す方法を精一杯考えるのです。

小松 公共施設マネジメントの基本は、目標を立て、実行、チェック、修正すること。これを繰り返すPDCサイクルですが、最初に目標を立てるには、現状を把握し集約する必要があります。比較可能な形に整理することが必要です。PDCAの実行段階では、人材、予算、権限を集める必要があるほか、総量を減らすに当たって縦割りの組織が弊害になりますので、それを超えるリーダーシップが必要になります。

寺本 私も実際に興味深く拝見しました。会場からも質問をいただきました。池澤さんは、佐倉市の職員時代に「プレッシャーを経験された」といいます。南 市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。

山本 首長に対しては、長期保全計画の必要経費を職員が見える化することが重要だと思っています。財政見通しの中で実際に維持管理できる施設量を理解してもらうことで、総量をどうすべきかという問題を意識してもらっています。南 やる気のある職員がいればこそ、物事が進むのだと思います。首長にやる気がない、維持管理の財源がないと嘆く前に、コンビニを併設した神奈川県秦野市の市庁舎、指定管理者の収益事業を活用した静岡県掛川市の掛川城、Jリーグ球団を指定管理者にした神奈川県平塚市のスポーツ公園のように、職員が財源を生み出す方法を精一杯考えるのです。

小松 公共施設マネジメントの基本は、目標を立て、実行、チェック、修正すること。これを繰り返すPDCサイクルですが、最初に目標を立てるには、現状を把握し集約する必要があります。比較可能な形に整理することが必要です。PDCAの実行段階では、人材、予算、権限を集める必要があるほか、総量を減らすに当たって縦割りの組織が弊害になりますので、それを超えるリーダーシップが必要になります。

寺本 私も実際に興味深く拝見しました。会場からも質問をいただきました。池澤さんは、佐倉市の職員時代に「プレッシャーを経験された」といいます。南 市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。池澤さんには、市長が良かっただけではなく、市長にFMの重要性を訴える職員がいたからこそできたと思います。