

パネルディスカッション

必要な公共サービスに主眼



寺本氏

小松氏

山本氏

戸梶氏

彌吉氏

池澤氏

戦略的な公共建築マネジメントの取り組み

計画の見直しと動向

パネルディスカッションは「戦略的な公共建築マネジメントの取り組み」と題して、今年度は計画の見直しと動向をテーマに議論した。事例発表では、戸梶大田区都市整備部立体化推進課長が同区の公共施設マネジメントの取り組みを報告した。続いて、パネリストに池澤龍三建築保全センター第三研究部長、小松幸夫早稲田大学名誉教授、山本康友東京都立大学客員教授、彌吉元毅建築保全センター第一研究部長が加わり、意見を交わした。コーディネーターは寺本英治建築保全センター理事・保全技術研究所長が務めた。

Table with 2 columns: パネリスト (Panelists) and their roles. Includes names like 池澤 龍三氏, 小松 幸夫氏, 山本 康友氏, etc.

寺本 各自治体では今年度末までに総合管理計画の見直しが進んでおります。21年1月に発表された留意事項には、従来からの人口減少や少子高齢化、財政面での課題に加えて、昨今の新型コロナウイルス感染症対策を始め多発する自然災害、デジタル化への進捗による行政サービスの進化についても考慮するよう記載されています。講演では、全国の都市の状況や墨田区の詳細な現場の状況について報告がありました。彌吉さんから感想などお話しただけです。

3段階に分け 設備に優先順位

彌吉 当センターでアンケートを実施した中で、対策の効果額を算定するのが難しいと回答した自治体が多く見られました。墨田区の投資上限額の考え方は非常に有効だと感じました。一方で、修繕を必要とする老朽化した建物ほど予算を掛けられない状況になると思います。改修に当たっては優先順位の付け方の目安があればご教示いただきたいです。戸梶 保全指針では、壊れると建物が機能しなくなるような設備について、3段階に分けて優先順位を決定しています。どのくらいどの建物を支障なく維持できるかという点に主眼を置いています。

寺本 総量削減については、区民一人当たりの公共施設面積は2平方メートルを切っている状況ですが、そのあたりの苦労や課題に思うところはありますか。戸梶 施設総量の圧縮について、白書や総合管理計画の作成時に建物耐用年数を試算しています。現在保有している施設を建て替える含めて維持しようとしたら現状の予算ではどうも間に合いません。そのため、公共サービスに必

要なものはないかということに主眼をおいていきます。適正な縮小を進めなければ本当に残すべき施設に予算を投入できないと考えられています。長期修繕計画も当初は財源確保や管理費から業務量の増加への懸念により理解を得にくかったのですが、いまは各部門からの協力を得ています。区議会からも委託を区内外業者が落札できないのではないかと、分散するべきではないかという意見も出ましたが効果的な実施のために理解をいただいております。

効果的な事後 保全とセットに

池澤 墨田区の取り組みですばらしいと感じたのは、建物の目標使用年数を60年と設定したことで、漠然と長寿命化するのではなく、目標年数を定めているのが自治体にとって参考になるのではないのでしょうか。総務省の通達何を見直すように促しているかという点、財政的なミューションとの整合性をとりながらということだと思います。多くの自治体が動いているのが、建物の機能的耐用年数を加味する必要があるのに、構造的耐用年数を延ばすことしていることです。予算が限られている中、このように工種を選択しているのでしょうか。戸梶 無い袖は振れない中で、本来あるべき箇所を修繕しないのは将来への積み残しではないかといえますが、効果的な事後保全とセットにして長期修繕計画では対応できない部分をデフラフローでできればいいと思います。さらに、施設総量を圧縮したことで浮いた予算を公共施設に使用するスキームにしていかなければいけないと思います。

空間に時間軸 プラスで判断

山本 公共施設において役割とコストの関係について議論されていないことが多いと思います。残すべき施設は建て替えも含めて投資の集中をしていく必要があると思いますが、残さざるものはある一定の役割を終えたら統廃合しきれないかなければいけません。また、DX(デジタルトランスフォーメーション)が進むと例えば図書館がいらないものではないかという議論も見受

複合化による メリット検討

小松 墨田区はデータベースの整理の仕方もきちんとしていて分析も可能な状況になってきているので、各自治体も墨田区のような完成度を目指してほしいと思います。今後は人口減少や財政ひっ迫という制約の中で、どのように質を落とさず公共サービスを提供していくかという議論をしなければいけません。公共施設はあくまで公共サービスを提供するための手段ですから、場合によっては公共施設が不要になる可能性もあります。現状、所管ごとに縦割りで個別施設計画を策定していますが、そこに横断を刺すという総合的に考えていかなければならないと思います。これからは施設の複合化という話も増えてくると思います。管理を一体化すると、複合化によるプラスのメリットを生み出すような運営の仕方も念頭に置いて検討していかなければいけないと思います。

説明はしっかり 方向性を示す

戸梶 実際、老朽化してきて施設を閉鎖するとなった際に住民説明会を開催してもほぼ参加者がいないという状況が見受けられます。全部を行政側が決定できるわけではないのですが、方向性だけは示していかなければならないのかなと思います。説明だけはしっかりしていかなければならないと心掛けています。池澤 全国の自治体をまわっていて、これまでも公共施設をつくる住民が喜んでくれるような感覚は失われていると思います。これまでの行政では、公共施設を設置すれば終わりを生み出せるので行政目的を達成したという感覚だったのですが、今では保育園、幼稚園の建設にも待たがかる流れになってきており、社会ニーズも大きく変化している状況において、行政としての方向性を示していくべきだと思います。昨今のコロナ禍において閉鎖時間の短縮を実施してきたという経験も踏まえて、動態調査に基づいて公共施設の運用面を見直すことでランニングコストを下げ維持管理に当てていくといった仕組みをつくらなければいけないかと思っています。

寺本 きのうの議論では、施設をつくるのではなく公共サービスをどのように提供していくかという視点からファミリーマネジメントが政策実現のプラス側に転換できるような動きが重要であるという話が印象的でした。昨今のコロナ禍やIT化、働き方改革において、今後の公共施設に必要な要素をもっと話し合っていく必要があるかと思っています。本日は議論の第一歩として次回以降につなげていければと思います。ありがとうございました。

事例発表 墨田区における公共施設マネジメントの取り組み

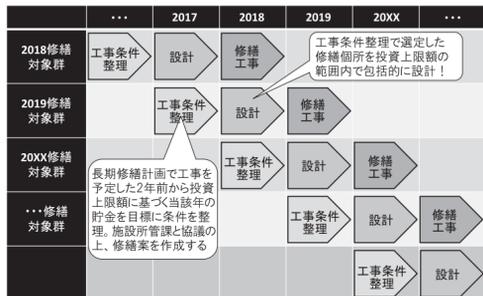
施設総量の適正化と建物を長寿命化

今後40年間の瀬説にかかる経費の比較

長期修繕計画の実行イメージ

墨田区都市整備部立体化推進担当 立体化推進課長 戸梶 大氏
2020年度末の公共施設保有総量は52.4万平方メートルで、約4割が小中学校を中心とする学校教育施設です。また、施設の約6割が築30年以上であり、管理運営の効率化を図るため、学校等の区が直接運営する必要がある施設を除いた約240施設の約4割で指定管理者制度を導入しています。貸出施設の平均稼働率は約4割で、集会施設に限れば約2割となります。施設維持費は年間約180億円で、その約8割を運営費が占め、うち5割が人件費です。
公共施設の老朽化が一斉に進むなかで、施設の修繕費用が将来的に重い財政負担となるのが想定されています。そこで、墨田区では統廃合というプロセスを経て施設保有総量の圧縮と建物の長寿命化を図ることが必要と考えました。解決をするべき課題をいざ、将来の財政負担を平準化することが、私たちの進めるマネジメントの根幹といえます。
公共施設マネジメントの取り組みとして、07年に墨田区公共施設計画的保全システムを導入し、施設情報のデータベース化を進め、情報の一元化と庁内共有を図りました。その後、公共施設のあり方やマネジメントの推進方法を検討する上での基礎資料として、13年に墨田区公共施設白書を作成しています。白書で把握した施設状況を基にポートフォリオ分析を実施し、廃止・統合すべき施設について抽出しました。そして、白書の内容を効果的に推進していくため第1次公共施設マネジメント実行計画を策定しました。15年には施設の長寿命化に向けての保全指

Table comparing costs for 40-year and 60-year building lifespans. Columns include building use years, cost name, 40-year total, and 1-year average. Total costs are 4,544 billion yen for 40 years and 3,993 billion yen for 60 years.



FMを政策実現の架け橋に

部位の優先順位および更新周期を設定しました。この基準に基づいてライフサイクルコストを算出すると、莫大な金額となり計画的な予防保全実施の実現性に欠けるため、建物の築年数に応じた「投資上限額」を設定しました。過去の修繕予定は原則実施せず、目標使用年数に対する残年数から残存率を算出し、計画修繕費に乗じることで投資上限額を算出し、墨田区における長期修繕計画を策定しました。
長期修繕計画は、工事予定の2年前から工事条件を整理し、施設を所管する担当部署と協議の上、修繕案を作成していきます。条件整理で選定した修繕箇所は、投資上限額の範囲内で包括的に設計、工事を実施していきます。修繕計画の効果は建築基準法12号に基づく3年に一度の簡易劣化診断に合わせて

確認しています。また、毎年実施する施設調査においては、保全システムを活用し施設ごとの経費を把握しています。これらを踏まえて5年に一度の実行計画見直しに活用しています。
保全システムは8万を超える部位データを保有しており、公共施設の基本的な属性情報がデータベース化されています。今後は、公会計における固定資産台帳との連携も想定しています。施設の維持管理は長期にわたるのでそれに適した人材育成や財政部門に営繕部門を統合した「資産管理部」の創設などマネジメント体制の強化も必要です。ファミリーマネジメントは行財政改革のツールとしての位置づけだけではなく、よりよい政策の実現に向けた架け橋の役割を目指すべきだと考えます。