

# 「公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2023)」の概要報告

なか だ おさむ  
中田 修

(一財)建築保全センター 保全技術研究所 第一研究部長

## 1 はじめに

本調査は、自治体における施設マネジメントの現況と課題について一般財団法人建築保全センター(以下「当財団」)が、アンケート形式により行っている調査です。平成20年度(2008年度)から毎年実施し、今年度で16回目となります。

調査の主な目的として、自治体における施設マネジメントに関する全国的な取組状況を都市規模別に整理し広く共有することで、自らの施設マネジメント業務を進める際のベンチマーク情報となることを目指しており、ご協力いただいた自治体にフィードバックを行っています。

## 2 調査内容と方法

### 1) 調査項目

本調査は、「推進体制及び専門職員の状況」等の四つの大きな項目を、今年度のトピックスとなる「総合管理計画の見直しへの対応状況」を含む五つの問(問1～5)に分けて行いました(表1)。

- |                         |
|-------------------------|
| ①推進体制及び専門職員の状況          |
| 問1：マネジメントに関わる部署の連携状況    |
| 問2：「建築・設備に関する専門職員」の充足状況 |
| ②計画類の見直し、策定状況           |
| 問3：「公共施設等総合管理計画」の見直し状況  |
| ③民間活力の導入状況、必要な支援        |
| 問4：「民間活力」の導入状況          |
| ④施設データベースの導入状況          |
| 問5：「施設保全データベース」の導入状況    |

表1 アンケート調査の項目

### 2) 調査の方法

本調査の依頼文と調査票をメールにて全国の対象自治体に一斉配信し、その調査票に回答と担当者名を返信いただき、当財団で集計する方法をとっています。

### 3) 調査のスケジュール

7月6日に調査票を配信、9月8日を回答締切として実施しました。

## 4) 対象自治体と回答の状況

本調査の対象は、都道府県、政令指定都市、東京都特別区、中核市・特例市、中都市(人口10万人以上)及び小都市(人口10万人未満)で、合計862自治体です(町村は含んでいません)。最終的に、450自治体(52%)から回答をいただきました(表2)。

|        | 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% |

表2 対象自治体と配信・回答数

## 3 調査結果

### 1) マネジメントに関わる部署の連携状況(問1)

総務省文書「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」(令和5年10月10日改訂)において「公共施設等の情報を管理・集約するとともに、個別施設計画の策定の進捗を管理し、総合管理計画の進捗状況の評価等を集約する部署を定める(中略)など、全庁的な体制を構築し取り組むことが望ましい」とされています。

これを踏まえ、マネジメントに関わる部署の連携状況に関する調査を行いました。

#### ①公共建築マネジメントを進める中で、庁内の連携状況

庁内の連携状況について「全体」で見ると「連携が円滑に行われている」との回答が6割弱で、昨年度より2%下がりました(図1)。

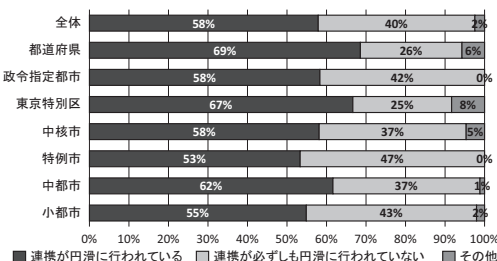


図1 庁内の連携状況

## ②庁内の連携が「必ずしも円滑に行われていない」理由

①において、庁内の連携が「必ずしも円滑に行われていない」理由について自由記述による回答を求めたところ、「施設所管部局との連携がうまくいかない」が最も多く昨年度の2倍ありました(表3)。

| 「庁内の連携が円滑でない」を選択した場合の事象の具体的内容と理由               | 回答数 |
|------------------------------------------------|-----|
| 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。     | 47  |
| 組織上の問題 体制、主体が決まっていない、明確でない                     | 30  |
| 計画と予算が連動していない、予算権限がない                          | 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。 | 15  |
| 部局間の連携がうまくいかない、温度差がある。関係部局が多数                  | 20  |
| 技術、マネジメントスキルなどの専門職員の不足                         | 9   |
| 公共建築マネジメントの方針、長寿命化計画の未整備                       | 6   |
| 人員不足                                           | 5   |
| 削減目標はあるが、実施のための調整が進まない                         | 3   |
| その他                                            | 8   |

表3 「必ずしも円滑でない」具体的内容と理由

## 2) 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況及び必要な技術支援(問2)

### ①建築・設備に関する専門職員の充足状況

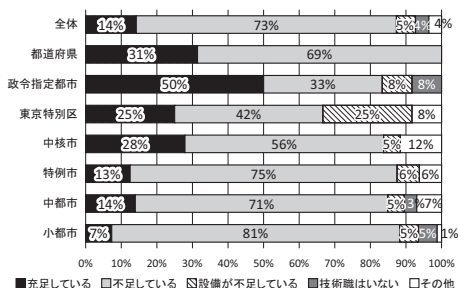


図2 建築・設備に関する専門職員の充足状況

「建築・設備に関する専門職員」の充足状況を調査したところ、「全体」で73%、「小都市」では81%の自治体から不足との回答がありました(図2)。今年度は、「設備が不足している」という選択肢を設けましたが、東京特別区以外は少数となりました。

### ②公共建築マネジメントを進める上での必要な技術支援の内容

建築・設備に関する専門職員が限られる中、公共建築のマネジメントを進める上での必要な技術的支援について調査しました。昨年度は3番目で

あった「劣化診断」が最も高く全体では61%となりました(図3)。

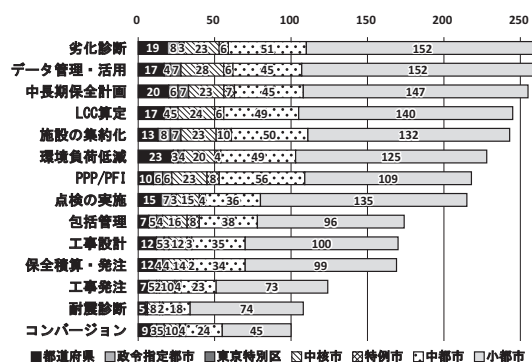


図3 公共建築マネジメントを進める上で必要な技術支援の内容

### 3) 「総合管理計画」の見直し状況(問3)

#### ①総合管理計画の見直し時期

総務省より「令和3年度末までに総合管理計画の見直しを行うこと」、「維持管理・更新等に係る経費の精緻化を図ること」との公文書が発出されていることから、同見直しの状況について調査したところ、全体では、96%の自治体が令和5年度中に見直しが完了することがわかりました(図4)。

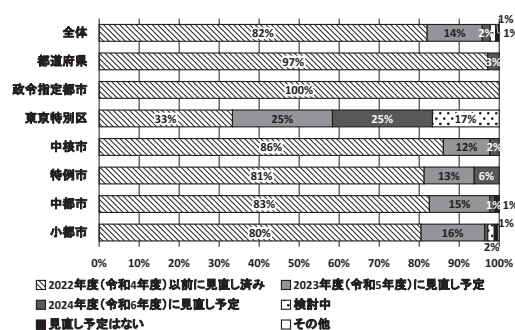


図4 公共施設等総合管理計画の見直し状況

#### ②総合管理計画における再配置計画にあたって課題と考えていること

総合管理計画で想定される公共施設の再配置計画にあたって、課題と考えていることについて調査したところ、「予算・費用」(63%)に続いて「再配置計画への住民理解」が全体で55%となりました(図5)。

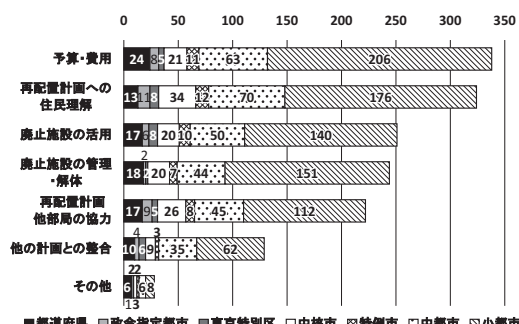


図5 再配置計画にあたって課題と考えていること

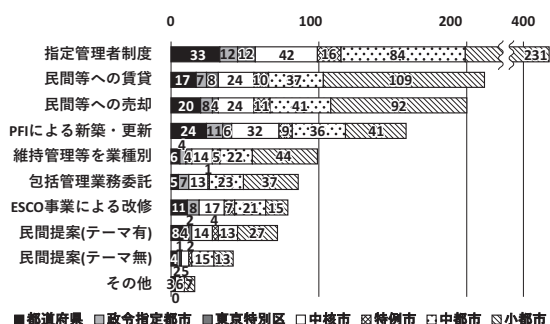


図7 民間活力の導入状況

### ③総合管理計画における公共施設の維持・更新等に係る経費の見直し内容

総合管理計画の見直しにあたり、公共施設の維持・更新等に係る経費の見直し内容について、調査したところ、「更新周期」が回答数の63%、「再配置計画」が55%、「修繕周期」が22%となりました。「その他」の回答は、「見直していない」「データの更新」などがありました(図6)。

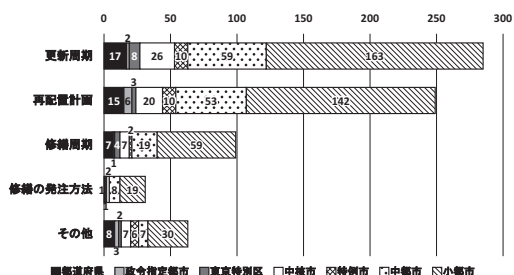


図6 公共施設の維持・更新等に係る経費の見直し内容

### 4) 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況(問4)

#### ①実施している又は実施したことのある民間活力について

民間活力の導入状況について、想定される民間活力の実施の有無を調査しました(図7)。最も多かったのが指定管理者制度で、全体の96%に実施経験がありました。次に「民間への賃貸」は全体で47%、「民間への売却」は全体で44%と続きました。「維持管理業務を業種別にまとめて発注」は、全体で22%でした。

民間活力の導入に関し、感想、意見、支援要望について、「民間活力全般」、「PPP/PFIについて」、「手続き・体制について」、「既存施設・不動産」についての意見に分類したところ、表4のとおりでした。

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (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                                                                           |
| 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                                            |
| 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                                           |
| (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                                                          |
| 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                                                             |
| 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                                           |
| (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                                                                         |
| 自治体への支援は手厚くなってきたが、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                                            |
| 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                                                      |
| (既存施設・不動産について)                                                                                      |
| 既存公共施設の転用等の際に、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、具体的な事例 |
| 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                                                                    |
| 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                                   |

表4 民間活力導入に関する支援要望・意見

#### ②包括管理の導入状況

民間活力のうち、関心が高いと思われる包括管理の導入状況について昨年に引き続き調査しました。その結果、包括管理を導入している自治体は、全体で17%、政令指定都市がやや高く58%と昨年度の36%から増えました、中都市が24%、東京都特別区及び特例市は0%でした。また、「包括管理は導入していないが、PPP/PFI優先検討規定

等に包括管理についての記載がある」との回答は全体で19%ありました(図8)。

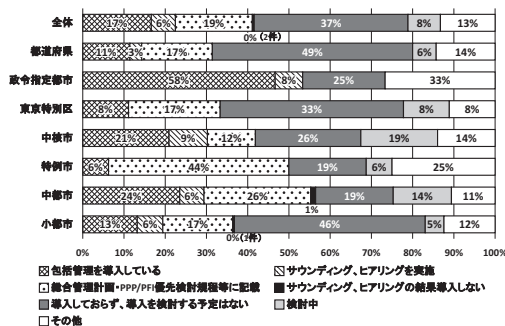


図8 包括管理の導入状況

また、包括管理の実施に関する支援要望を調査したところ、「先進事例の共有」「VFMなどの内部説明」などが多くありました(表5)。

| 包括管理に関する支援要望                    | 回答数 |
|---------------------------------|-----|
| 先進事例の共有(規模、業務金額、マネジメント経費、修繕の実施) | 15  |
| VFMなど内部説明、メリット説明のための支援          | 12  |
| 仕様書作成支援、概算ツールなどの発注者支援           | 4   |
| 成果指標作成に関する支援                    | 1   |

表5 包括管理の実施に関する支援要望

## 5) 施設保全データベースの導入状況(問5)

### ①施設保全データベースシステムの導入状況

昨年度に引き続き、施設保全データベースの導入状況を調査しました。「導入している」が全体で35%であり、昨年度の42%より低くなりました。また、昨年度の調査でデータベースを導入しない理由が多かった「エクセルで管理・集約している」という回答肢を設けましたが、全体では21%となりました(図9)。

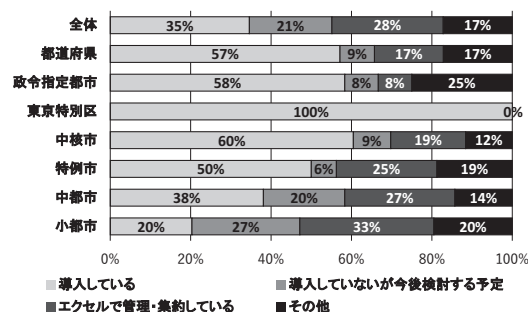


図9 施設保全データベースの導入状況

## 4 おわりに

### 1) 施設マネジメントの相談窓口について

当財団では、建築・設備の専門職員が不足している場合等の支援として、保全とFMに関して相談窓口を開設しています。相談内容等がある場合、電話もしくは以下のURLにある問い合わせ入力フォーム等を活用してご連絡下さい。

[https://www.bmmc.or.jp/contact\\_ssl/](https://www.bmmc.or.jp/contact_ssl/)

そして、施設保全データベースについては、当財団より「保全マネジメントシステム」を地方公共団体向けに提供しており、来年度から機能の向上等を図った新システムを提供する予定です。本号に紹介記事を掲載しているほか、以下のページを参照して下さい。

<https://www.bmmc.or.jp/system1/index.html>

また、公共施設マネジメント支援業務の受託も行っていきますのでこちらも是非ご活用下さい。

### 2) 調査の過去データについて

今年度の結果が、各自治体の総合管理計画の見直しを始めとする公共建築の施設マネジメントに関する全国的な動向の把握に役立てば幸いです。

この調査の概要は、令和5年11月に行われた当財団主催の保全技術研究会でも発表し、以下のURLの「自治体の建築ストック調査」に、その発表資料を掲載しているほか、過去15回分の概要に関する内容も掲載しています。

<https://www.bmmc.or.jp/system3/>

本稿では、図版が小さいため見にくい内容や省略した数値等も、上記発表資料に記載がありますので、詳細内容の確認が必要な場合は上記URLより内容をご覧下さい。

このほか、具体的な自由記述の内容等を加えた詳細版について年度末までに、ご協力いただいた自治体へ閲覧いただけるよう準備を進める予定です。

### 謝辞

ご多忙の中、本アンケートにご協力いただいた各自治体の皆様に、厚く御礼を申し上げます。今後もアンケートにより共有したい情報についてご意見いただけましたら幸いです。