

令和6年 保全技術研究会

公共建築マネジメント (2024) 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**17**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5日）	アンケート依頼・発信
9月（9月6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

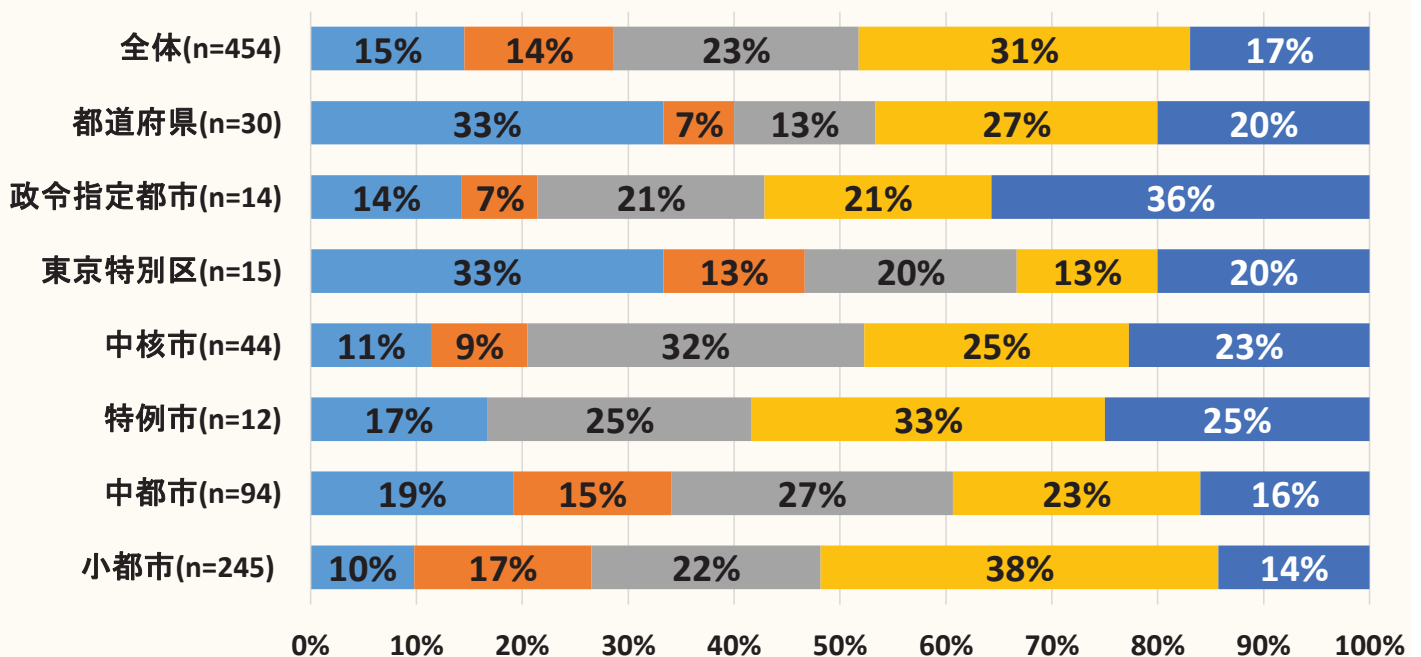
- ①問1 公共建築マネジメントに関わる部署の連携状況
- ②問2 建築・設備の専門職員の充足状況、必要な技術支援
- ③問3 「公共施設等総合管理計画」の見直し状況
- ④問4 個別施設計画の策定状況
- ⑤問5 施設マネジメントにおける民間活力の導入
- ⑥問6 「施設保全データベース」の導入・活用状況

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	30	14	15	56	94	246	455
回答割合	64%	70%	65%	66%	61%	46%	53%
前年度回答率	74%	60%	52%	69%	56%	46%	52%

※：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 (マネジメントに関わる部署の施設予算要求への関わり方)



- マネジメント部局が実質的に優先順位をつけている。
- 各所管課の予算要求を指導している。
- 財政部局に意見を表明している。
- 施設予算には関わっていない。
- その他。

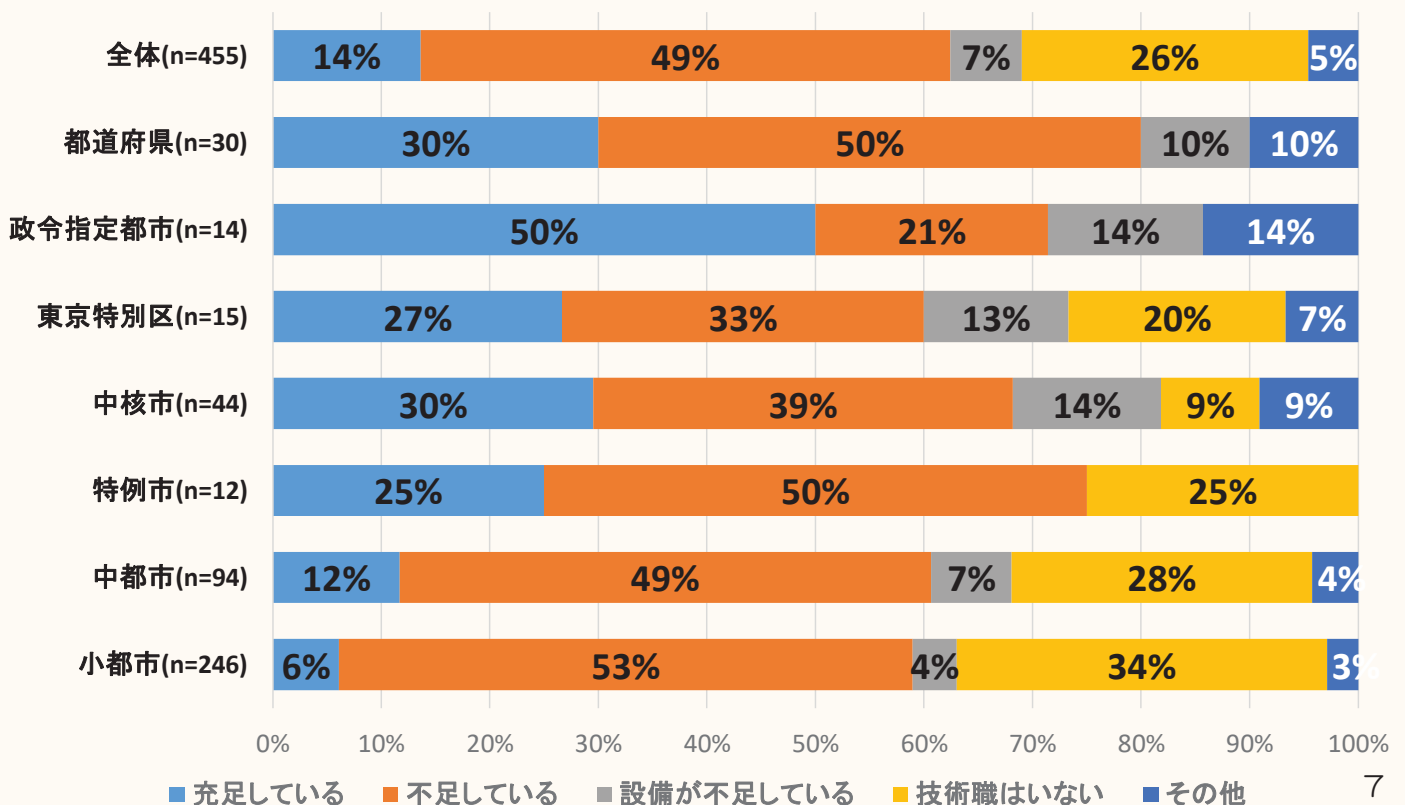
①問1 「マネジメントに関わる部署の施設予算要求への関わり方」「その他」の回答

- 連携・調整している。(n=20)
- 改修、保全について関与している。(n=19)
- 施策に関するもの、施設整備について関与(n=7)
- 個別計画を策定している。(n=5)
- 相談を受けている(n=4)
- 予算は計画通り要求されている。(n=4)
- 担当分だけ関与している。(n=3)

6

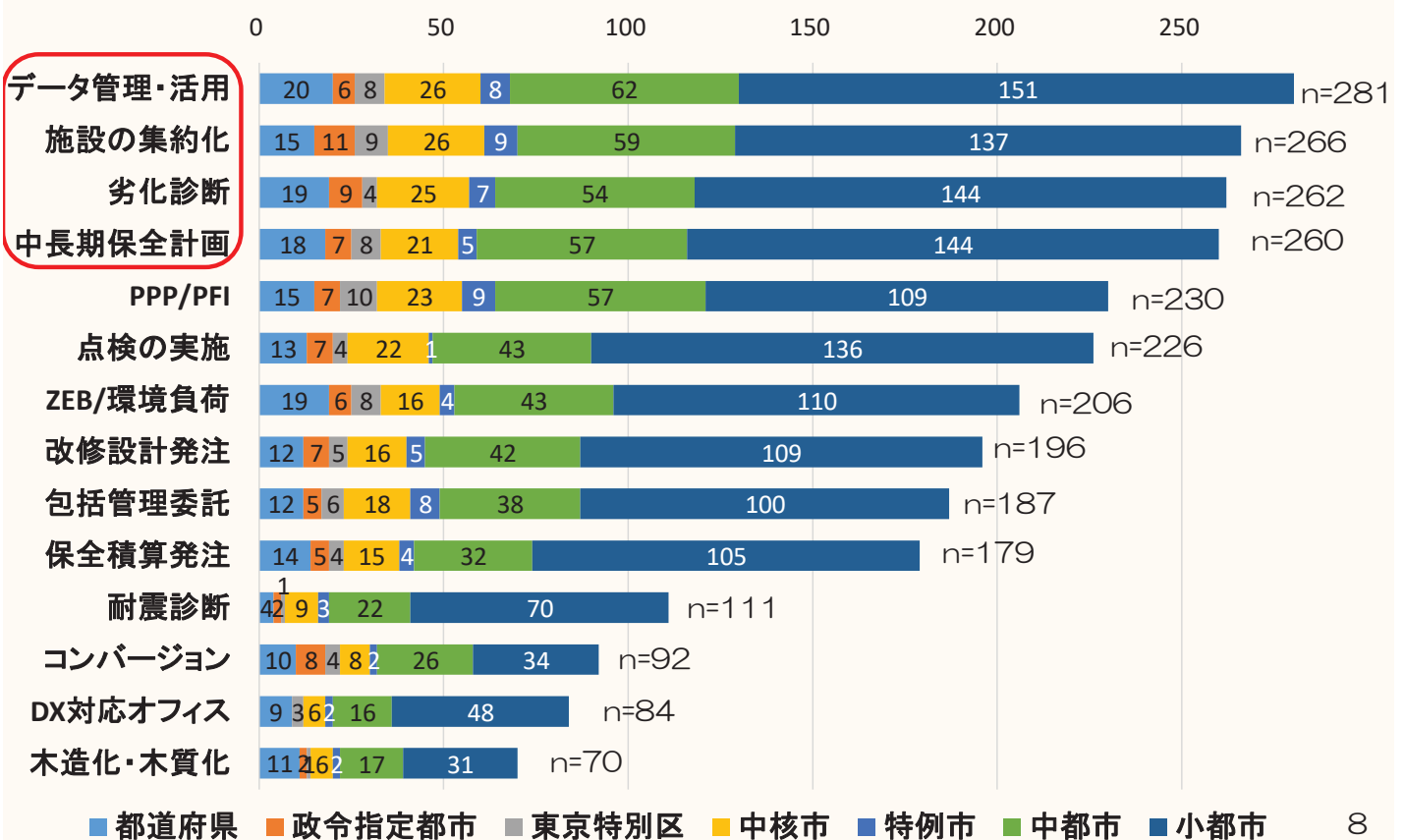
②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況

(問2-1 マネジメントに関わる部署における建築・設備専門職員の充足度)



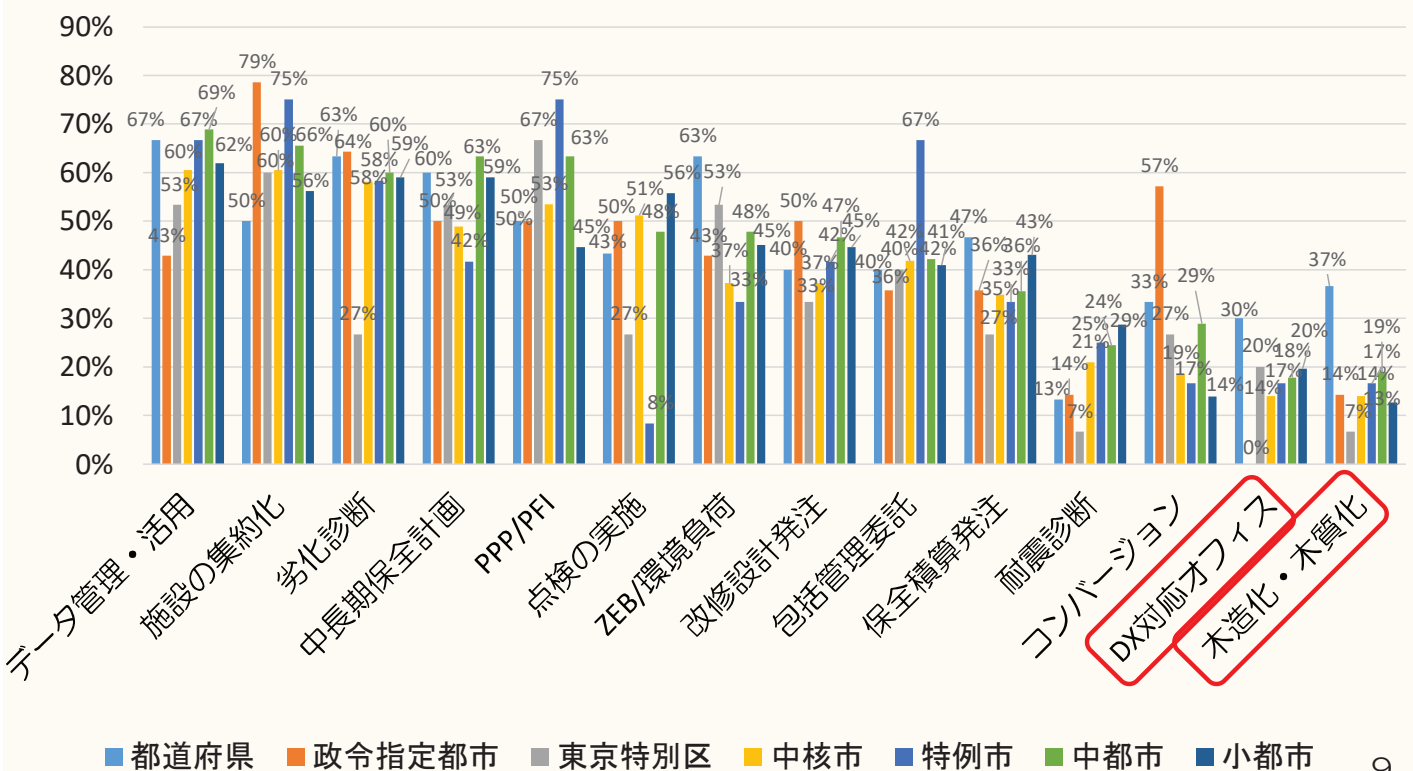
7

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)

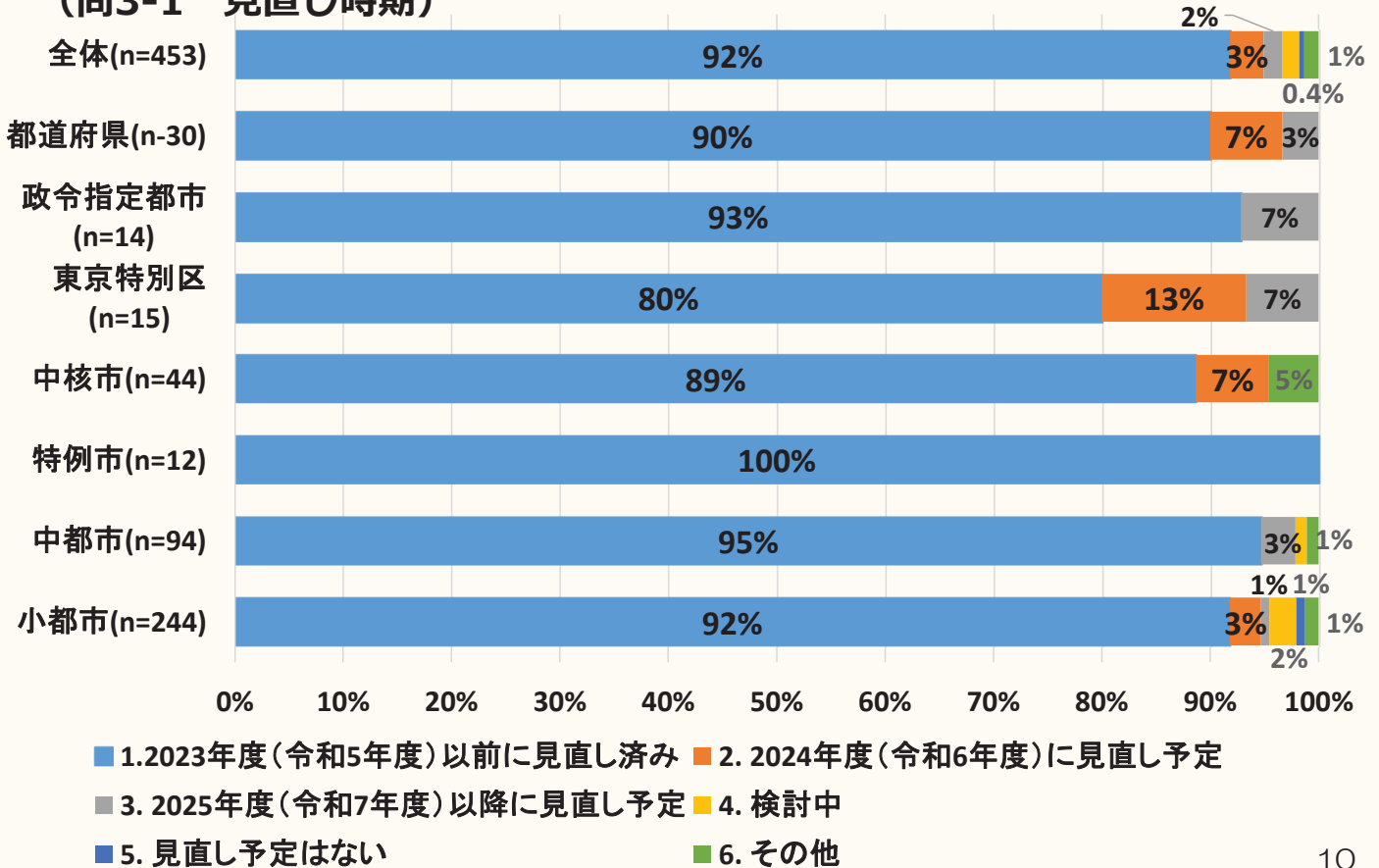


②問2 「建築・設備に関する専門職員」の充足状況、および必要な技術支援
(問2-2 公共建築のマネジメントを進める上で必要な技術支援の内容)

自治体規模別、回答数に対する割合

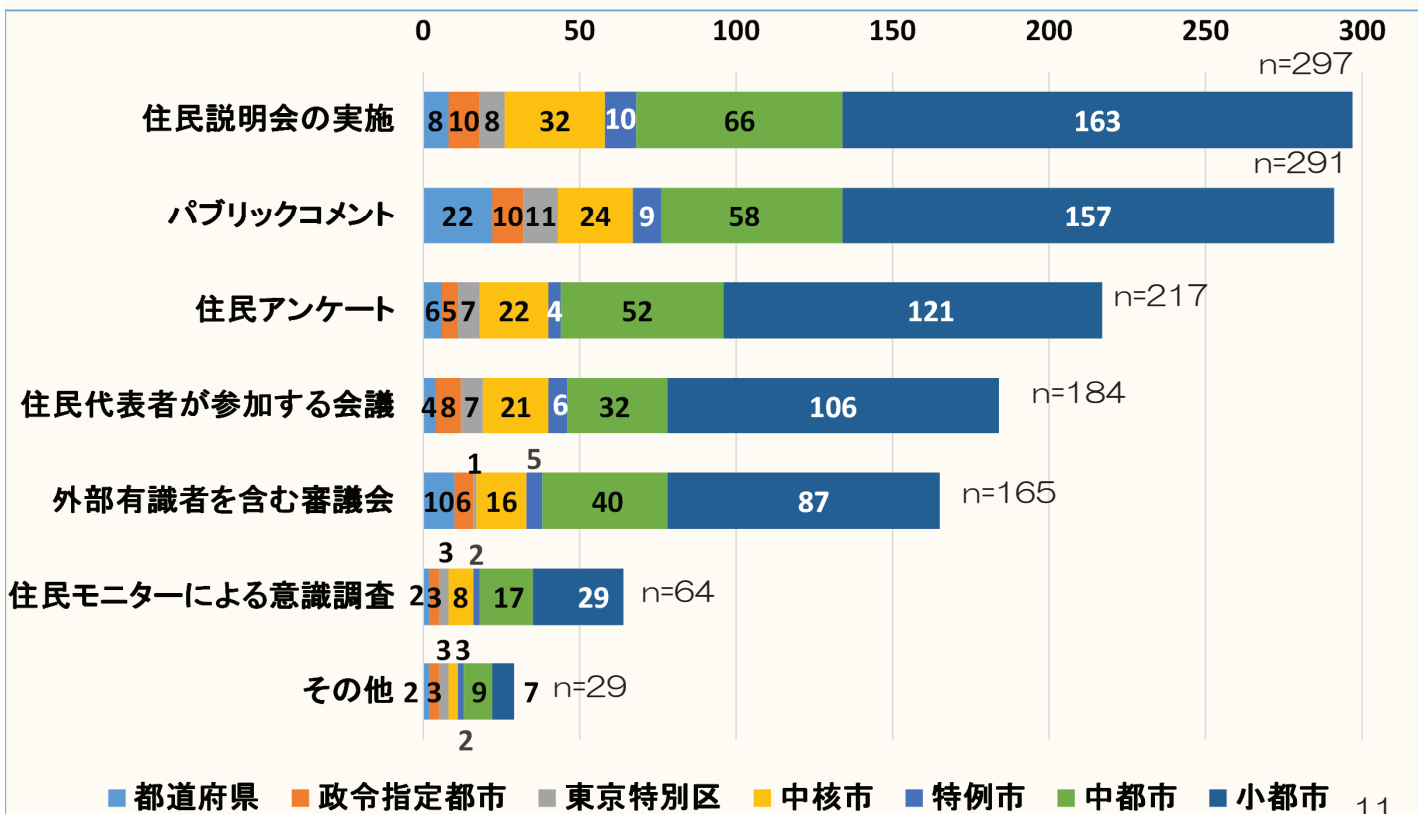


③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 (問3-1 見直し時期)

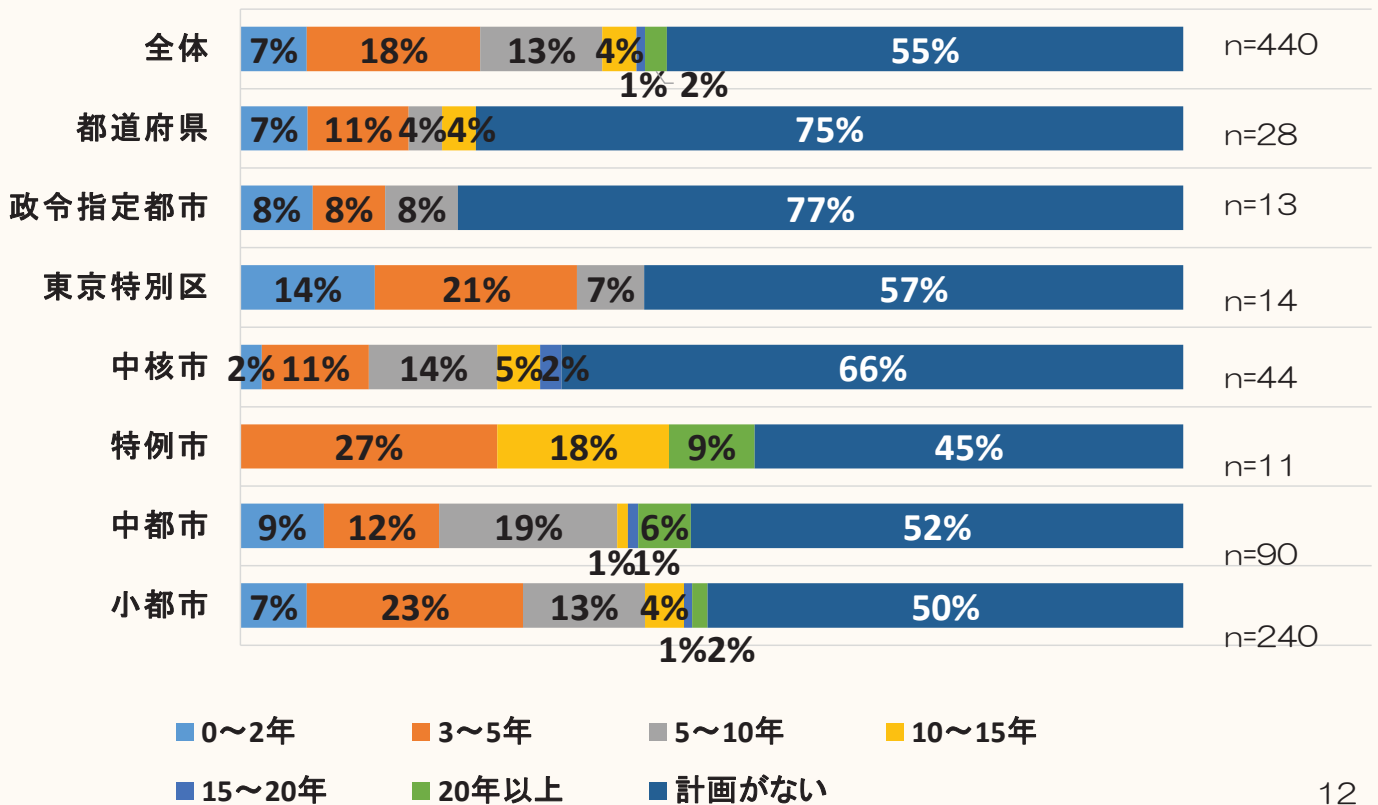


③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況

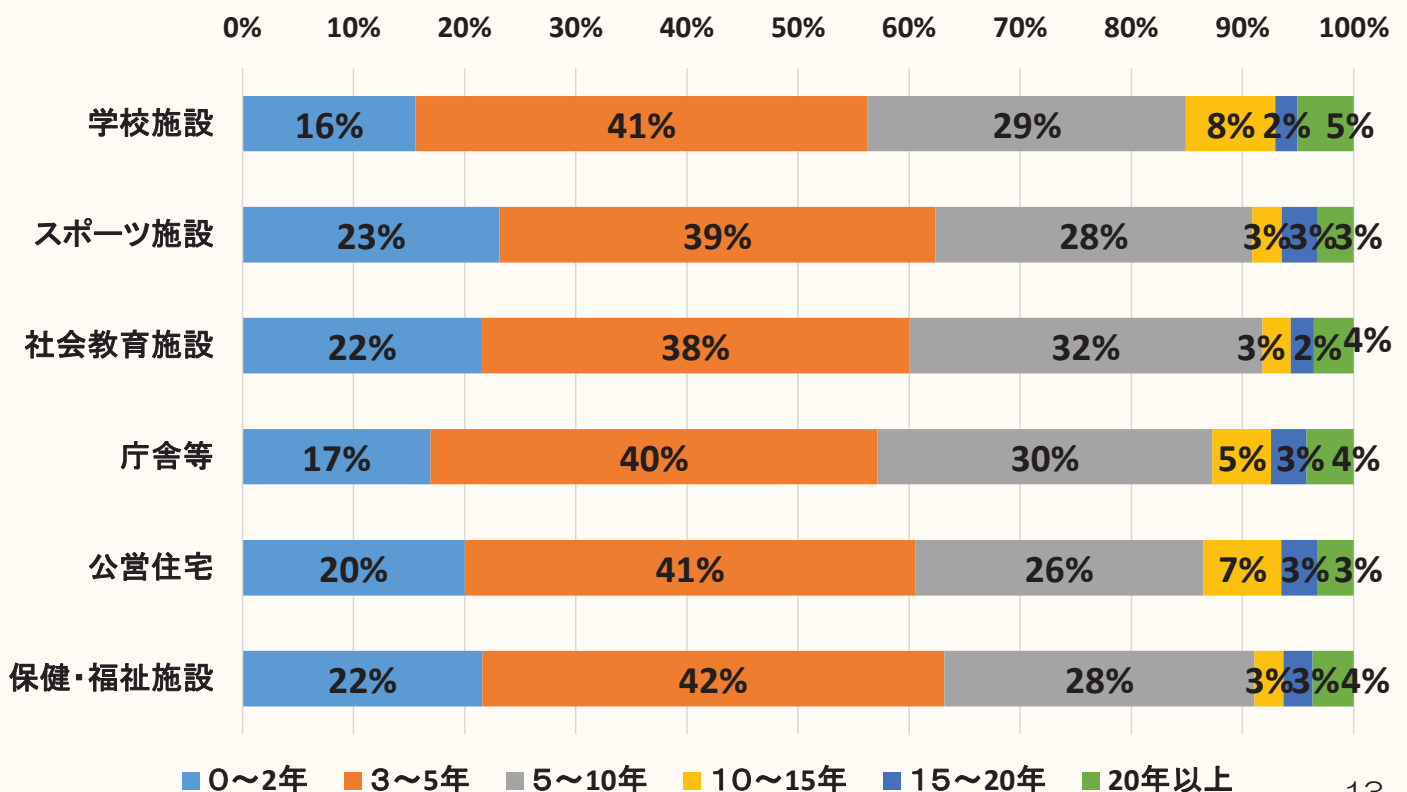
問3-2 総合管理計画における施設の再配置計画への住民理解の手段として有効と思われるもの



③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 問3-3 再配置計画への住民理解に要する年数の見通し（学校施設）

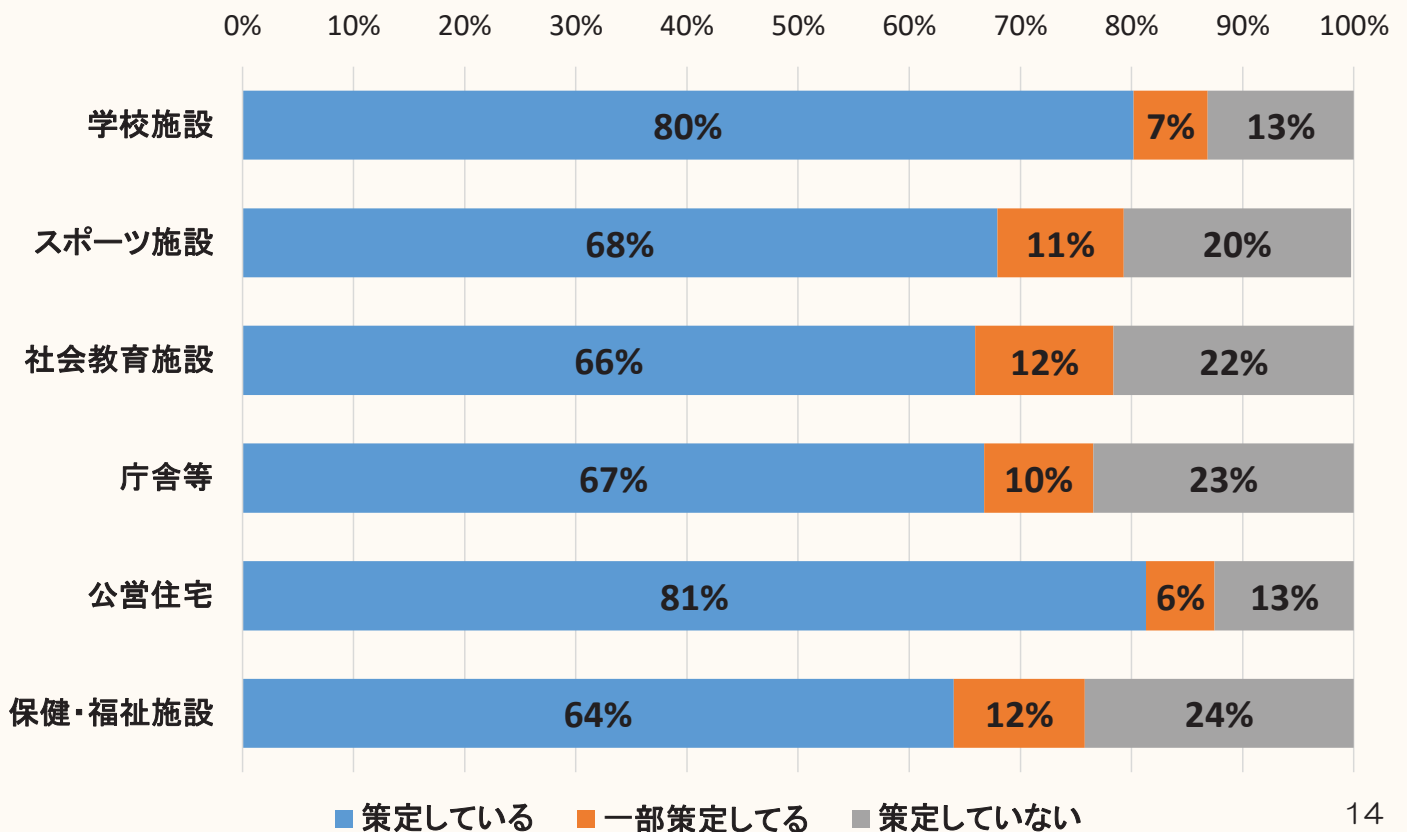


③問3 「公共施設等総合管理計画の見直し」状況 問3-3 再配置計画への住民理解に要する年数の見通し (施設別 (全体：計画あり))



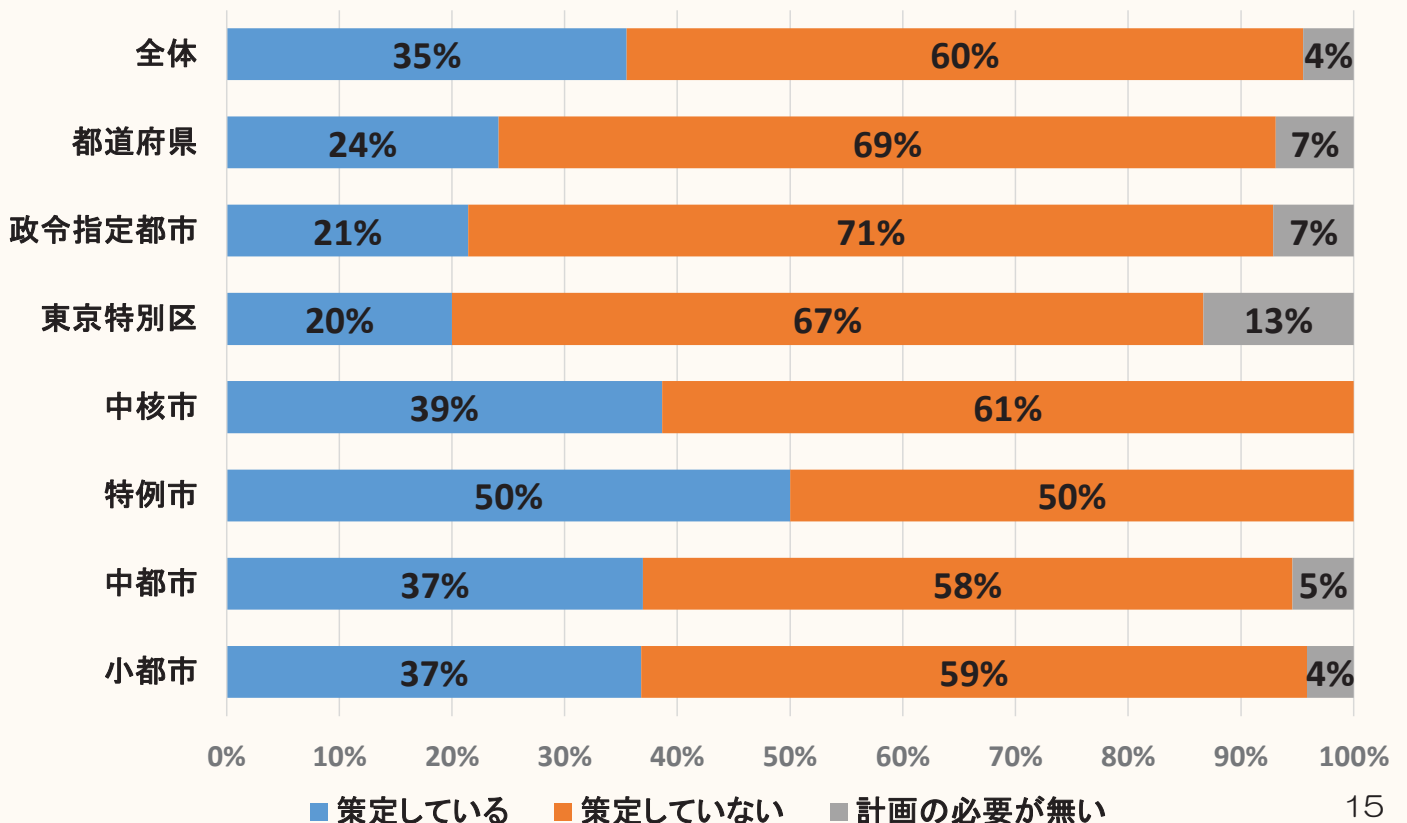
④問4 個別施設計画の策定状況

(問4① 個別施設計画における施設毎の中長期保全計画の策定状況(全体))



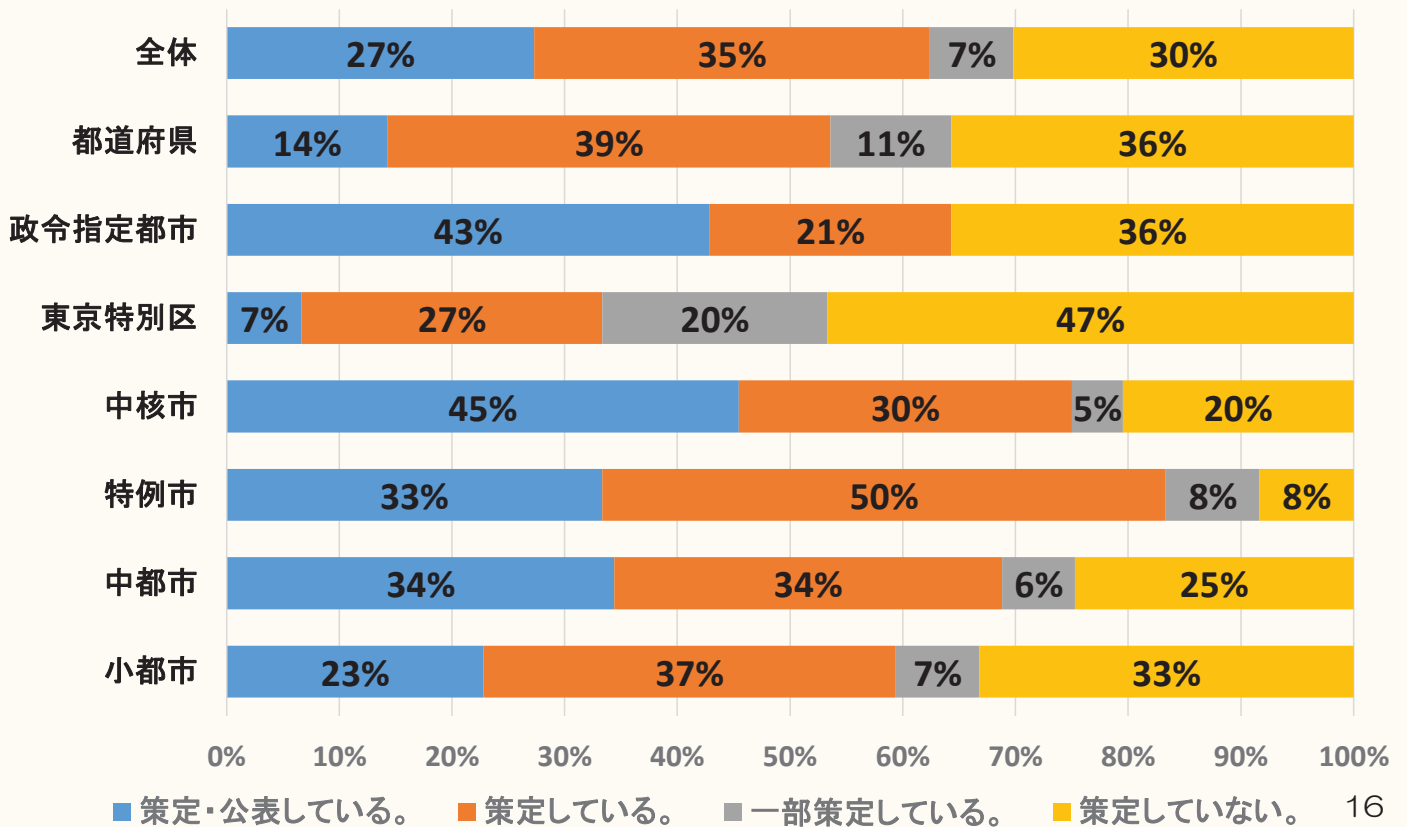
④問4 個別施設計画の策定状況

(問4② 個別施設計画における再配置計画の策定状況(学校施設))



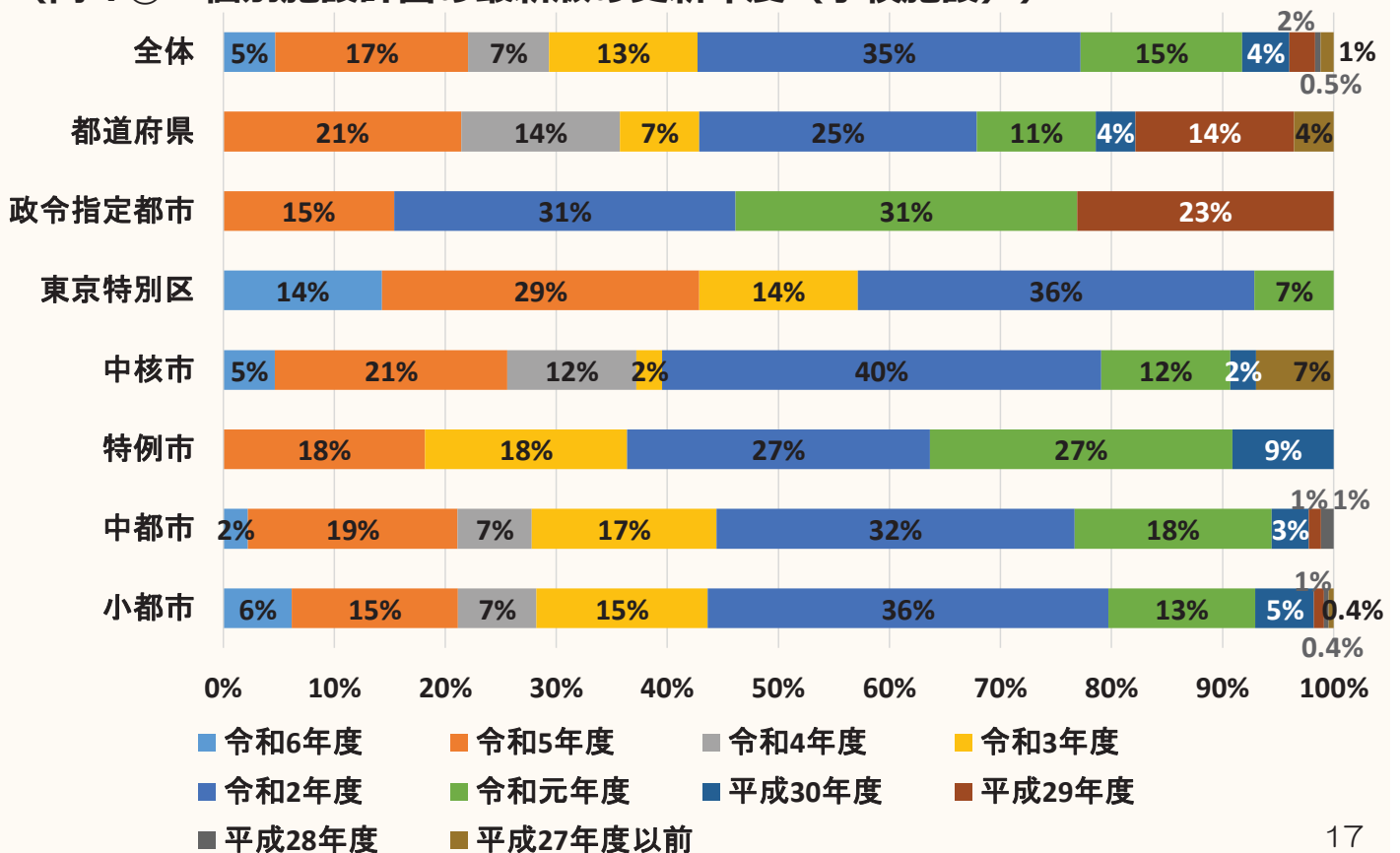
④問4 個別施設計画の策定状況

(問4③ 個別施設計画における施設カルテの策定状況 (学校施設))



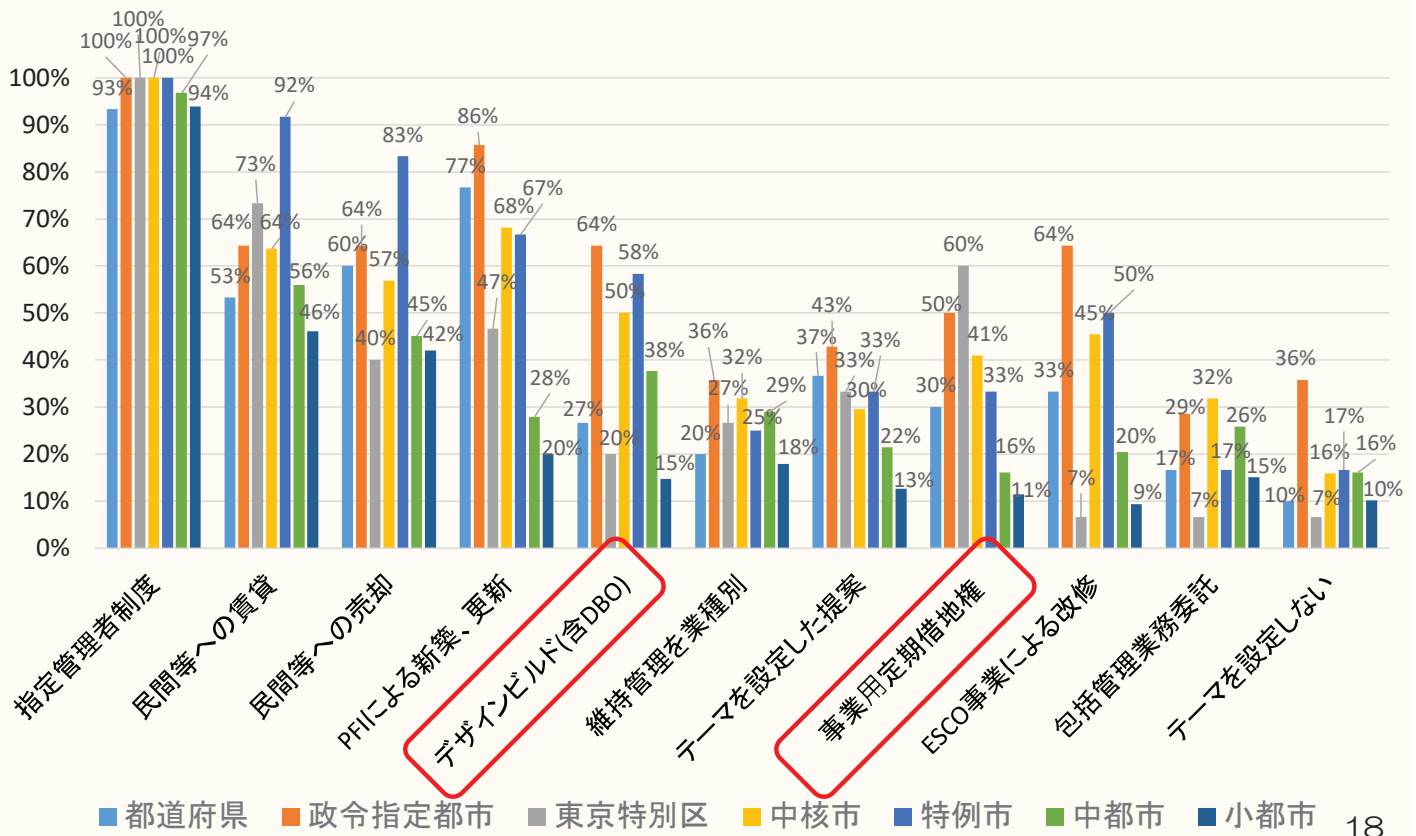
④問4 個別施設計画の策定状況

(問4④ 個別施設計画の最新版の更新年度 (学校施設))



⑤問5-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」

問5-1-1 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



18

⑤問5-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」

(問5-1-1 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)

(トライアルサウンディング) n=2

- ・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。

(民間施設の借り上げ) n=2

- ・公共施設、職員宿舎

(Park PFI) n=2

(公共施設の民間等への譲渡) n=2

- ・公共施設の民営化に伴い、建築物を無償譲与し、土地を事業用定期借地権設定した。

(LABV方式による私有地利活用)

- ・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。

(施設命名権(ネーミングライツ)の売却)

19

⑤問5-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」 (問5-1-2 民間活力の導入に関し、感想、意見、支援要望)その1

(意見・感想) n=8

- コスト縮減や行政サービス向上の実現という行政側の期待が大きすぎるせいか、民間事業者の参画意欲が高まるような案件の形成に苦慮している。(小都市)
- 地元企業に担い手が不足しており、業務委託の延長上での活用が主なものとなっている。(小都市)

(官民連携について) n=8

- 民間企業が一緒に仕事がしたいと思うような信頼される自治体となれるよう努力していきたい。(小都市)
- 検討に当たって、専門家派遣等の支援があると良い。(中都市)
- 一定数の民間事業者においては、行政と行うことによる企業イメージのアップと事業実施にあたっての行政からの補助金等を期待し、包括連携協定などの手段を利用して接触してきているように思う。(小都市)

20

⑤問5-1「施設マネジメントにおける民間活力の導入状況」 (問5-1-2 民間活力の導入に関し、感想、意見、支援要望)その2

(既存施設・不動産について) n=7

- 提案を求めている建物の多くが市街化調整区域に立地しているため、活用できる用途が限定されてしまう。(中核市)
- 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(中都市)
- 公共施設のままでは売却及び賃貸はできないため、公共施設としての用途を廃止(条例を廃止)し、普通財産にしてから民間による利活用を推進している。(小都市)

(PFI) n=5

- PFI (BTO一部RO) 導入後の感想として、運用面において契約書に規定していない詳細な部分の調整や民間提案の事業の調整に苦慮するところがある。(中都市)

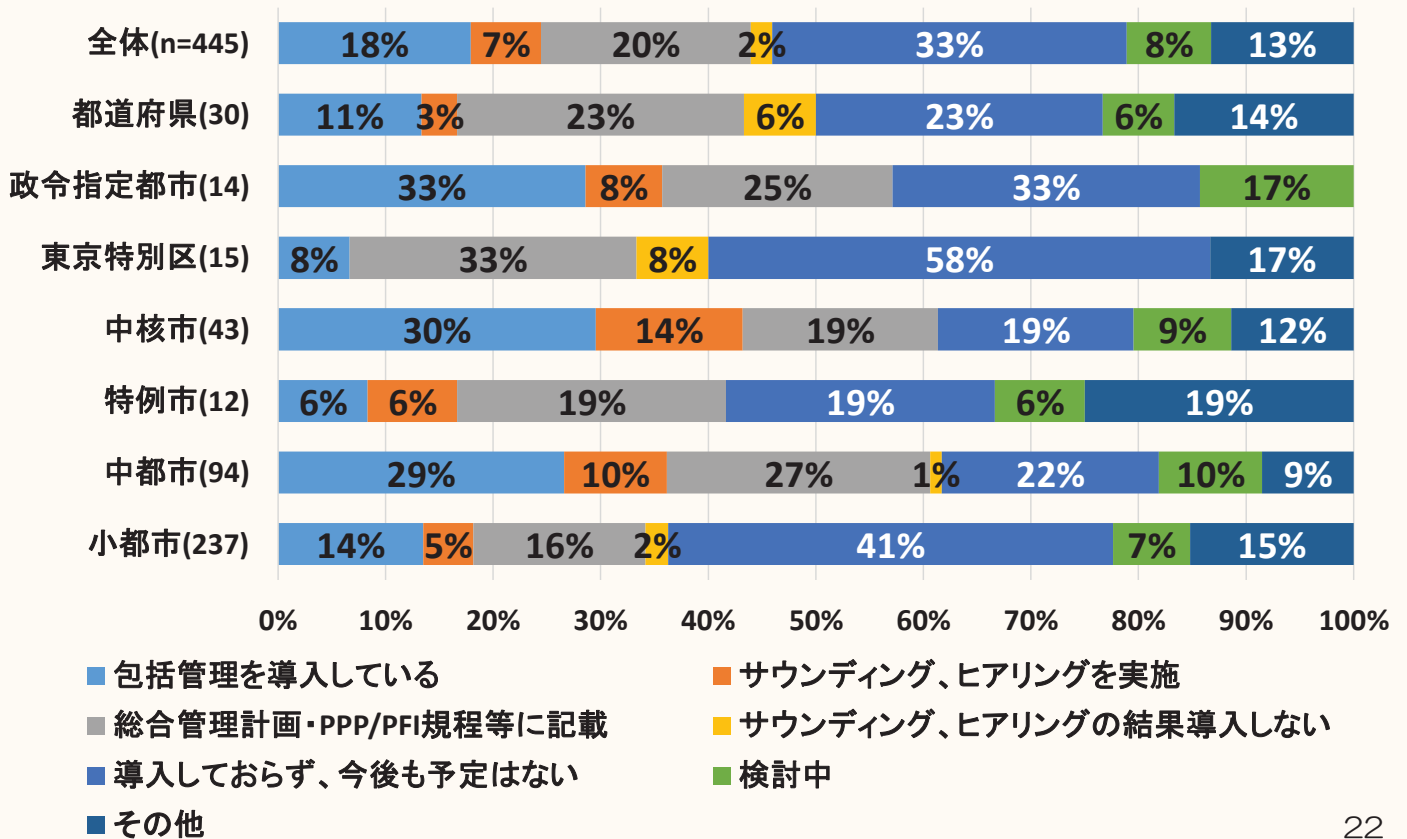
(指定管理者) n=3

- 指定管理者制度の自主事業の拡大など運用の充実を検討している(東京特別区)

21

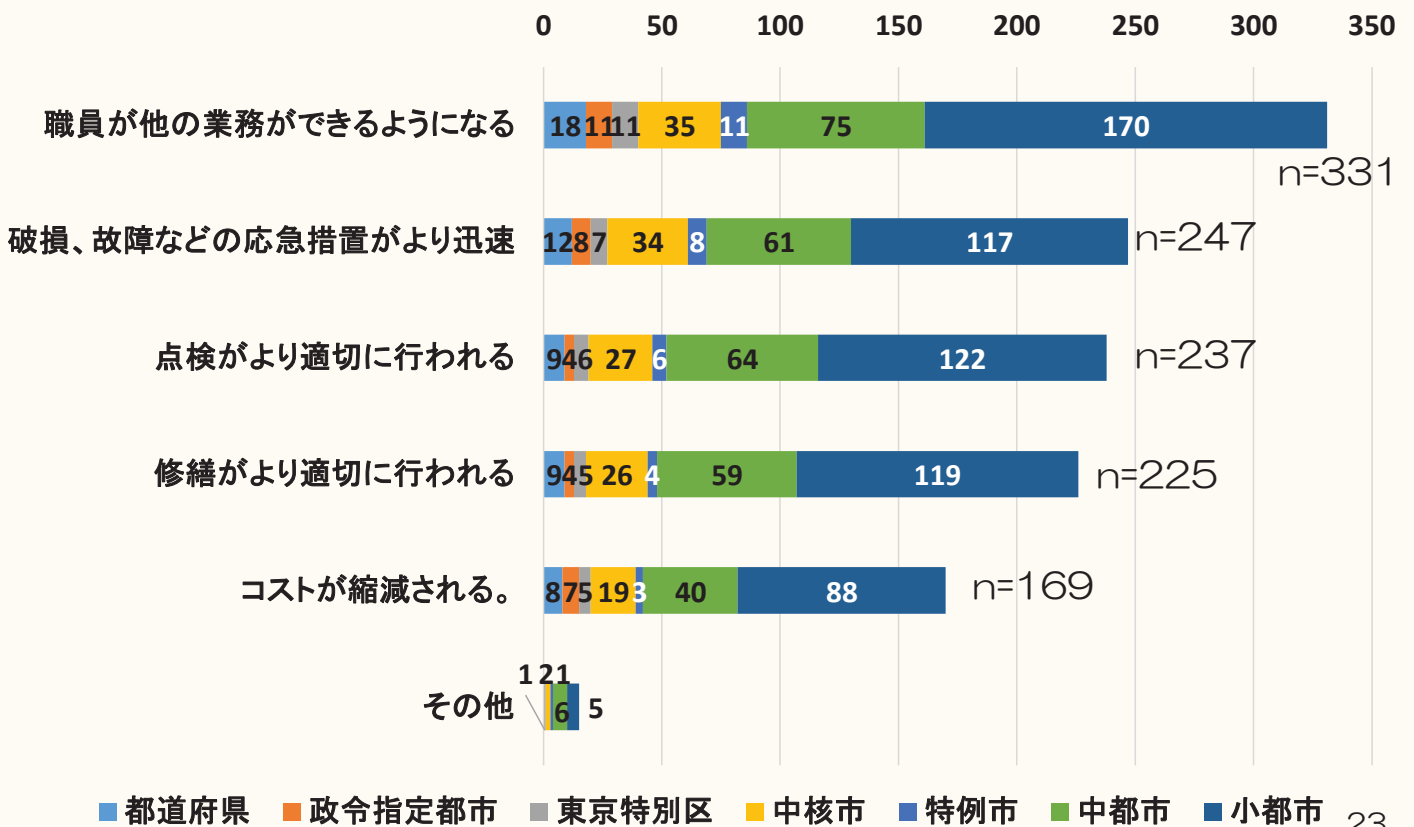
⑤問5-2「施設マネジメントにおける包括管理の導入状況」

問5-2-1 包括管理の導入状況について



⑤問5-2「施設マネジメントにおける包括管理の導入状況」

問5-2-2 包括管理のメリットまたは効果として期待されるもの



問5-2-3 包括管理に関し、デメリットとして考えていること

(コスト増となる可能性(マネジメントコスト等))(n=47)

- マネジメントフィの上乗せにより事業費が増加したように見える(職員人件費分の削減効果算出が難しい)。(中都市)

(施設管理者の意識の低下)(n=40)

- 対象施設の所管課の市職員の施設管理に関する当事者意識の低下やノウハウが継承しづらいこと。(特例市)

(入札参加機会の減少)(n=27) (技術力の継承に支障)(n=18)

(業務手続きの負担)(n=12)

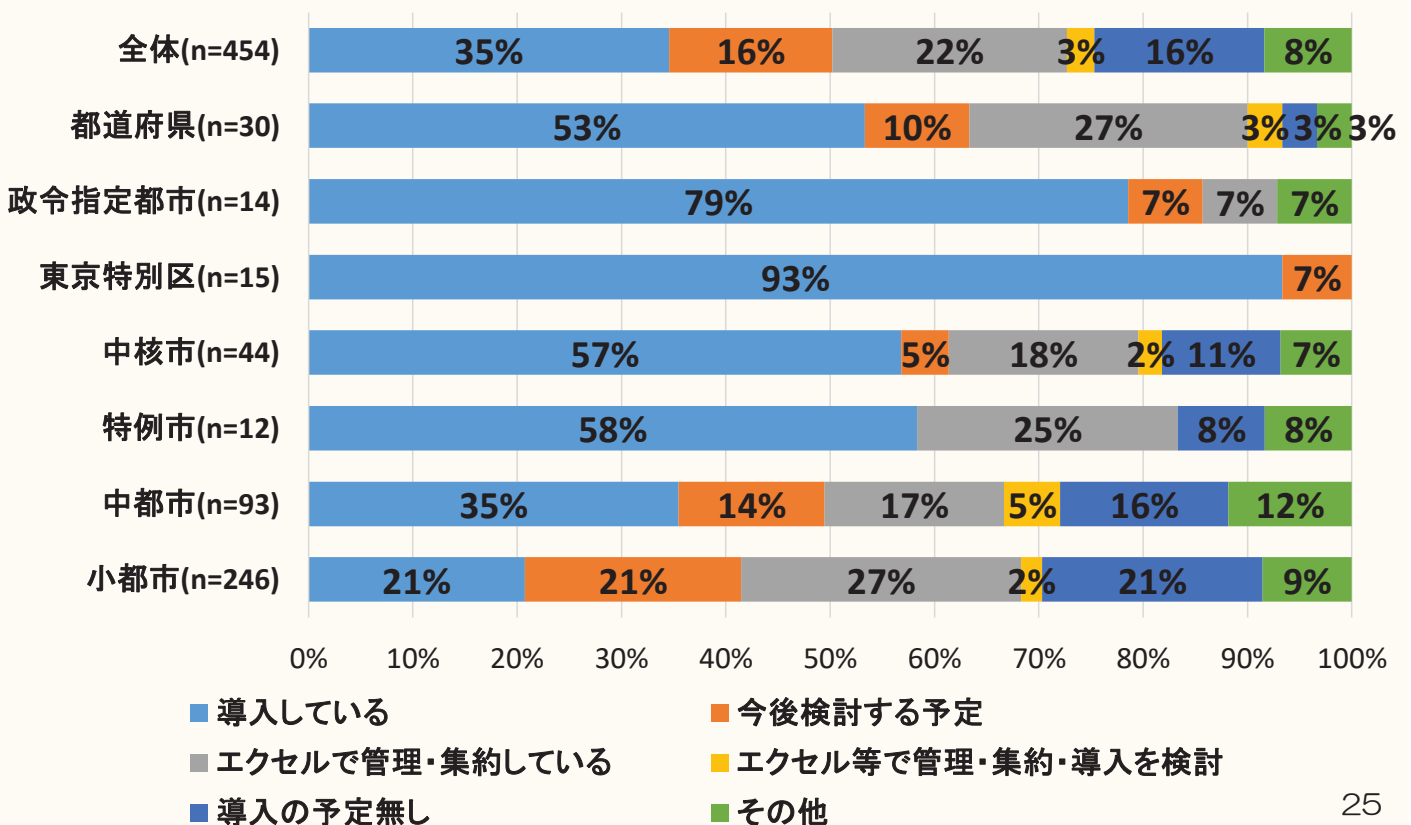
(修繕予算配分の自由度低下)(n=7)

- 各施設の老朽度に応じた適切な維持管理ができるかどうか疑問有(小都市)

(対応業者が少ない)(n=5) など

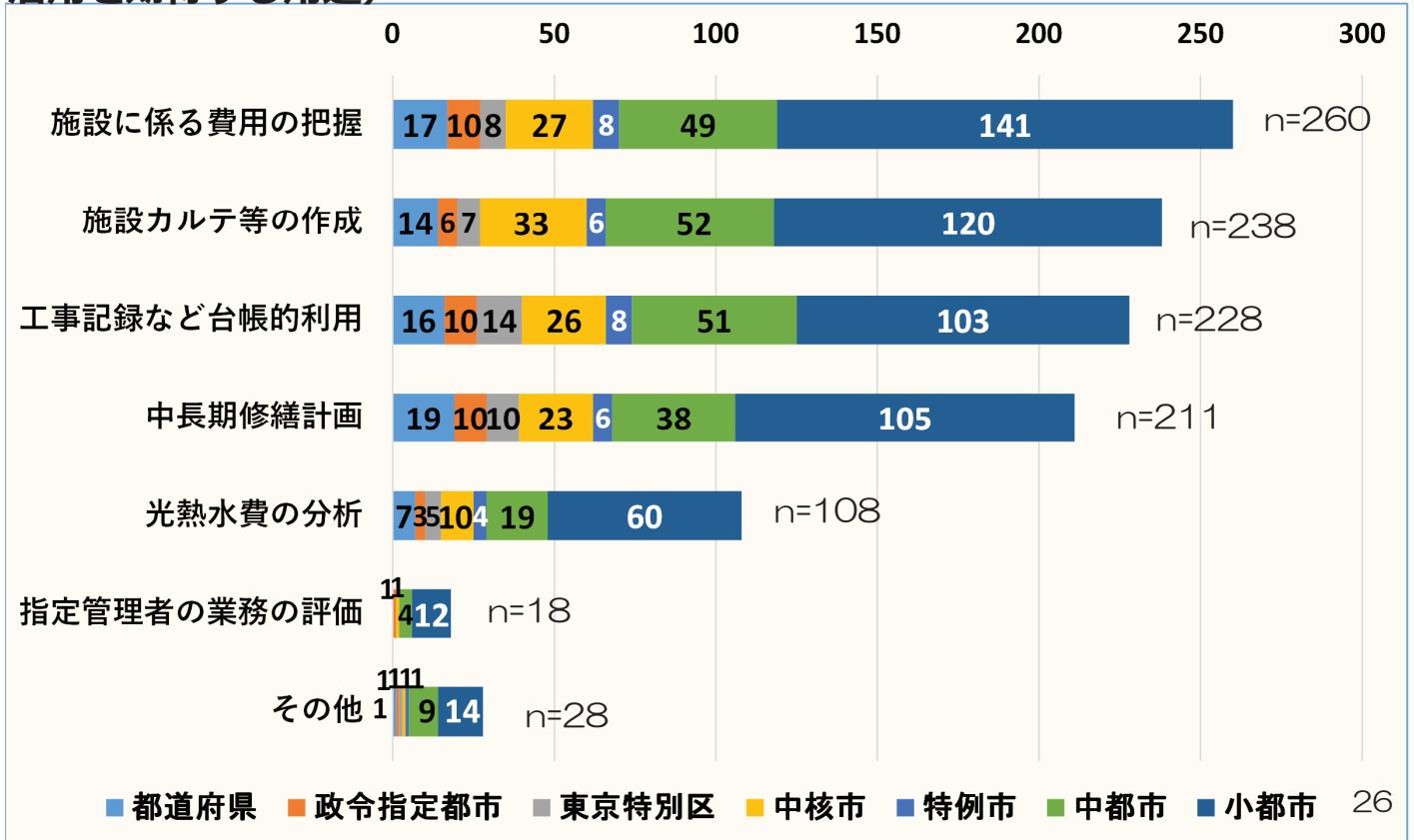
⑥問6 施設保全データベースの導入・活用状況

(問6-1 施設保全に関わるデータベースシステムの導入状況)



⑥問6施設保全データベースの導入・活用状況

(問6-2 施設保全に関わるデータベースシステムの機能の活用状況または活用を期待する用途)



一般財団法人 建築保全センターは、建築物の維持管理、改修、施設マネジメントなどの保全に関する調査研究・計画立案・技術開発等の業務を通して公共建築物の適正な保全を支援します。

- 発行図書
- 講演会・研修、講演会等
- 機関誌「Re」等
- 保全マネジメントシステム BIMMS
- 技術開発等
- 自治体等FM連絡会議
- 公共建築のFMと保全ネットワーク**
- 調査研究
- 建築仕上げ改修 施工管理技術者

お知らせ

2024年10月01日
NEW 発行図書
建築保全センター公式アプリのご案内 ～電子図書のiPhone対応 (iPadは既に対応済) を行いました～

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

ご清聴ありがとうございました