

# 「公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2024)」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17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」を含む六つの問(問1～6)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  |
| 問4：「個別施設計画」の策定状況        |
| ③ 民間活力の導入状況、必要な支援       |
| 問5：「民間活力」の導入状況          |
| ④ 施設データベースの導入状況         |
| 問6：「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

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。

### 2) 調査のスケジュール

7月5日に調査票を配信、9月6日を回答締切として実施しました。

## 3) 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、455自治体(53%)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
配信数	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%

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)においては、「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。

今年度は昨年度までの回答から、マネジメント部局の施設予算要求段階への関与について調査しました。

### ①施設予算要求段階でのマネジメント部署の関与

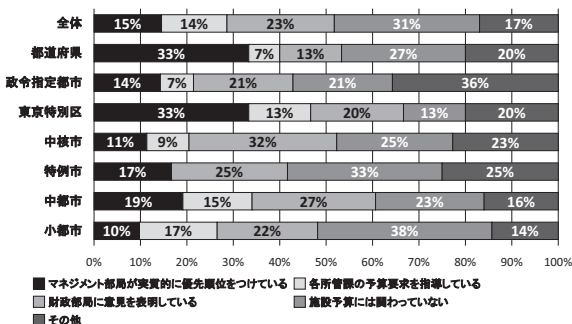


図1 庁内の連携状況

予算要求段階でのマネジメント部署の関与について「全体」で見ると「施設予算には関わっていない」との回答が約3割で、「財政部局に意見を表明している」、「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」と続きました。「その他」の回答では、「連携・調整している」「改修・保全について関与」などがありました(図1)。

## 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

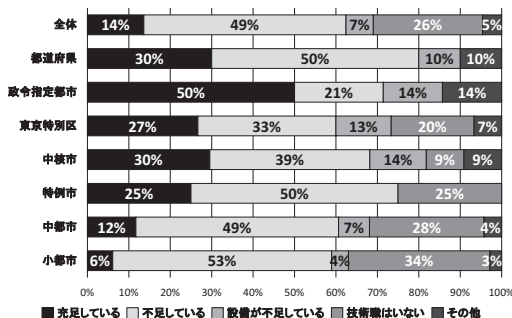


図2 建築・設備に関する専門職員の充足状況

「マネジメント部署における建築・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49%、「小都市」では53%の自治体から不足との回答がありました。マネジメント部署に「技術職はいない」は、全体で26%、小都市で34%となりました(図2)。

### ②公共建築マネジメントを進める上での必要な技術的支援の内容

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。回答の多い順に、昨年度は5番目であった「施設の集約化」が2番目となり関心が高くなっています(図3)。

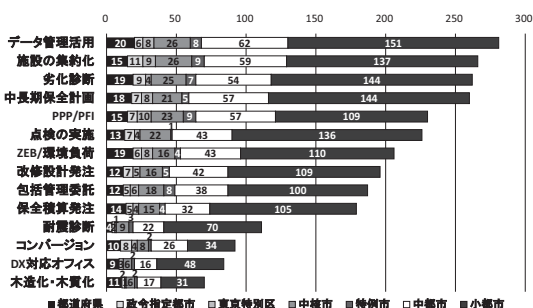


図3 公共建築マネジメントを進める上での必要な技術支援の内容

### 3) 「総合管理計画」の見直し状況(問3)

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、92%の自治体が令和5年度中に見直しが完了したことが分かりました(図4)。

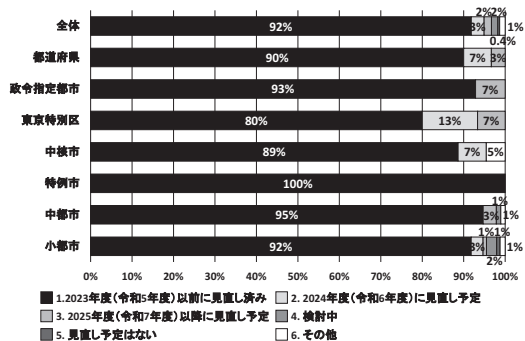


図4 公共施設等総合管理計画の見直し状況

### ①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

総合管理計画で想定される公共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について調査したところ、「予算・費用」(65%)に続いて「パブリックコメント」が全体で64%となりました(図5)。

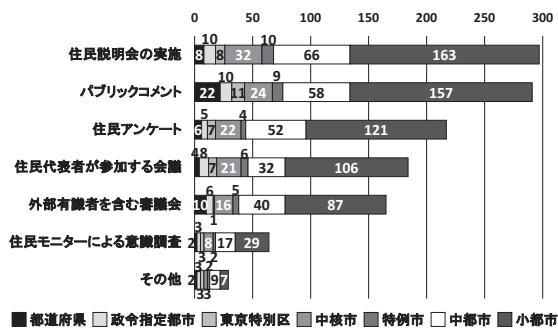


図5 再配置計画にあたり課題と考えていること

### ②施設の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)

総合管理計画における施設の再配置計画への住民理解に要する年数の見通し(計画案策定から実施計画策定までを想定)について、施設別に調査しまし

た。学校施設については全体で、3～5年(18%) 5～10年(13%) 0～2年(7%)の順になりました。また、「計画がない」は55%でした(図6)。

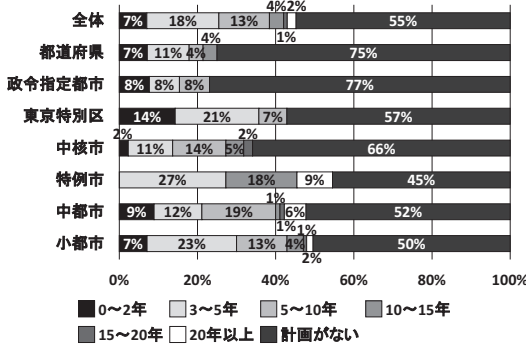


図6 再配置計画にかかる年数の見通し(学校施設)

4) 個別施設計画の策定状況(問4)

①個別施設計画における施設ごとの中長期保全計画の策定状況

個別施設計画における中長期保全計画の策定状況を調査しました。「全体」について、施設別に集計したところ、「公営住宅」「学校施設」の策定率が高くなっています(図7)。

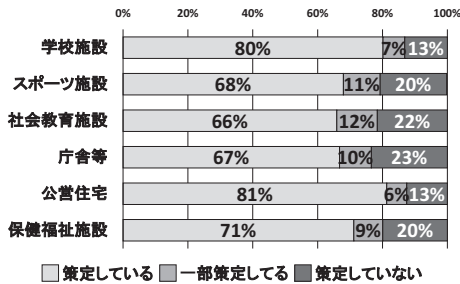


図7 個別施設計画における中長期保全計画の策定状況(全体・施設別)

②個別施設計画における再配置計画の策定状況

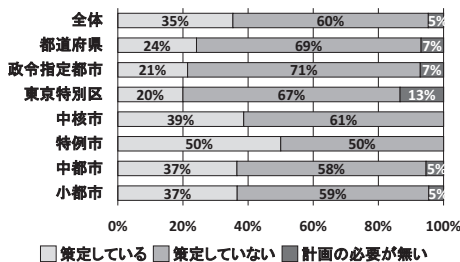


図8 個別施設計画における再配置計画の策定状況(学校施設)

個別施設計画における再配置計画の策定状況を調査したところ、学校施設については、「策定している」が全体で35%となりました(図8)。

③施設カルテの策定状況

施設カルテ(個別の施設にかかる費用等を施設ごとにまとめたものと想定)の策定状況について調査しました。学校施設において、全体では7割が施設カルテを策定しており、「策定・公表している」とした自治体は27%となりました(図9)。

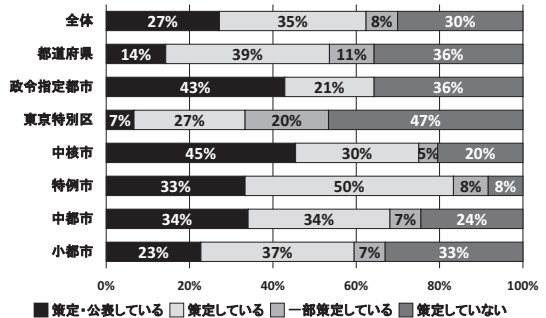


図9 施設カルテの策定状況(学校施設)

5) 施設マネジメントにおける民間活力の導入状況(問5)

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

民間活力の導入状況について、民間活力の導入状況を調査しました(図10)。今回デザインビルド(含DBO)、事業用定期借地権についても調査しました。事業用定期借地権については、東京特別区、政令指定都市などで、高い実施率が見られました。

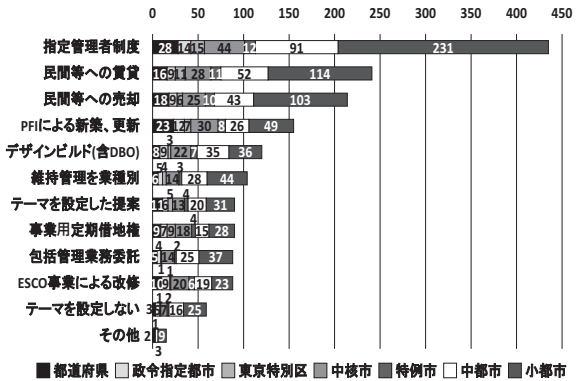


図10 民間活力の導入状況

民間活力の導入に関し、感想、意見、支援要望について、「官民連携」、「既存施設・不動産」「PFI」、「指定管理者」についての意見に分類したところ、表3のとおりになりました。

(官民連携について)
民間企業が一緒に仕事をしたと思うような信頼される自治体となるよう努力していきたい。
検討にあたって、専門家派遣等の支援があると良い。
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。
コスト削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。
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。
(既存施設・不動産について)
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
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
公共施設のままで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。
(PFIについて)
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
(指定管理者)
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

表3 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18%と昨年度より1%増加しました。また、「サウンディング、ヒアリングの結果導入しない」が昨年度の2件から9件(2%)に増加しました(図11)。

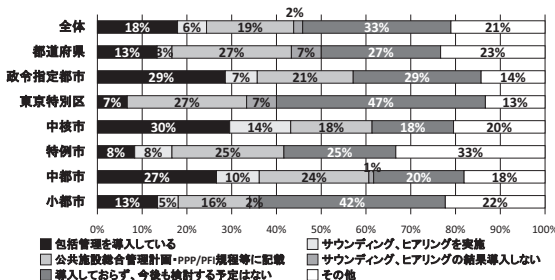


図11 包括管理の導入状況

③ 包括管理で期待するメリット

包括管理についてメリットがあると考えられること、または導入効果として期待されることについて調査しました。「発注件数が減ることにより、

職員が他の業務ができるようになる」が、331件(75%)と最も多くなりました(図12)。

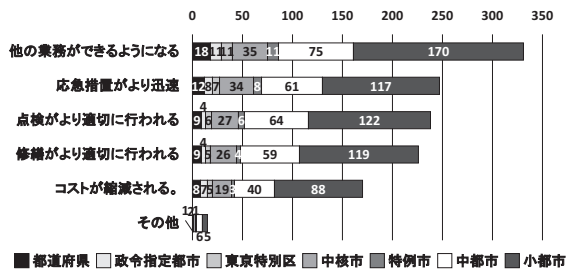


図12 包括管理についてメリットがあると考えていること、導入効果として期待されること

④ 包括管理で想定されるデメリット

包括管理について、デメリットとして考えていることについて自由記述で調査したところ、表4のような点が挙げられました。

(コスト増となる可能性(マネジメントコスト等)) : 47件
マネジメントフィー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)
(施設管理者の意識の低下) : 40件
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
(入札参加機会の減少) : 27件
地域の中小企業から反発が予想される
(技術力の継承に支障) : 18件
軽微な修繕等が発生した場合への対応に係る職員の実務経験が減少する
(業務手続きの負担) : 12件
(修繕予算配分の自由度低下) : 7件
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(対応業者が少ない) : 5件

表4 包括管理についてデメリットと考えられること

4 おわりに

この調査の概要は、令和6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他、過去16回分の概要に関する内容も掲載しています。

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

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。