

「公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2025)」の概要報告

うえ き きょう じ
植木 暁司

(一財)建築保全センター 審議役／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18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、「総合管理計画の策定と推進」等の四つの主要項目及び、今年度のトピックスとして「総合管理計画と地域防災計画の連携等の状況」を加えた五つの問(問1～5)を設定しました(表1)。

問1 公共建築マネジメントに係る取組の推進体制	
①	: 総合管理計画に掲げている課題のうち、現時点で重点的に取り組んでいる課題
②	: 取りまとめ部局の所掌業務
問2 公共建築の縮減目標の設定等	
③	: 「保有に必要な費用」と「保有的ために支出可能な予算」に対する認識
④	: 「保有している公共建築の総床面積」と「行政ニーズに対応に必要な総床面積」に対する認識
問3 包括管理業務委託の導入状況	
⑤	: 「民間活力」の導入状況
問4 データベースの利用実態	
⑥	: 「データベース」の導入目的
⑦	: 「データベース」で管理している情報
問5 総合管理計画と地域防災計画の連携等の状況	
⑧	: 連携の程度
⑨	: 対策本部となる庁舎の機能
⑩	: 指定避難所等の統廃合について

表1 アンケート調査の項目

2) 調査方法

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、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としています。また、今年度は試行として Microsoft Forms も併用しました。

3) 調査のスケジュール

7月17日に調査票を配信し、9月26日を回答締切として実施しました。

4) 対象自治体と回答状況

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(町村は含みません)。最終的に、418自治体(48%)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	32	16	16	47	93	214	418
回答割合	68%	80%	70%	55%	60%	40%	48%
前年度回答率	64%	70%	65%	66%	61%	46%	53%

表2 対象自治体と配信・回答数

5) 質問形式

回答方式は多肢選択式を基本とし、単一選択方式(SA)又は複数選択方式(MA)を用いました。適切な選択肢の提示が難しい項目には、自由記述方式(FA)を併用しました。

3 調査結果

1) 公共建築マネジメントに係る取組の推進体制

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。

今年度は昨年度のアンケートでいただいた「取りまとめに相応しい部局を知りたい」との要望を踏まえ、取りまとめ部局の所掌業務と合わせて、重点的に取り組んでいる課題について調査しました。

- 重点的に取り組んでいる総合管理計画に掲げる課題(MA)
- 取りまとめ部局の所掌業務(MA)

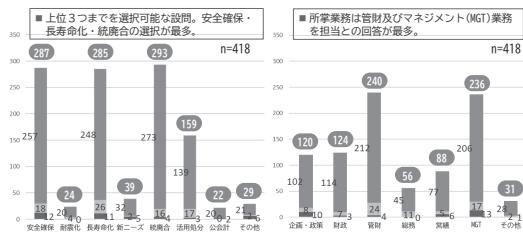


図1 重点課題及び担当部局の所掌業務(設問&回答)

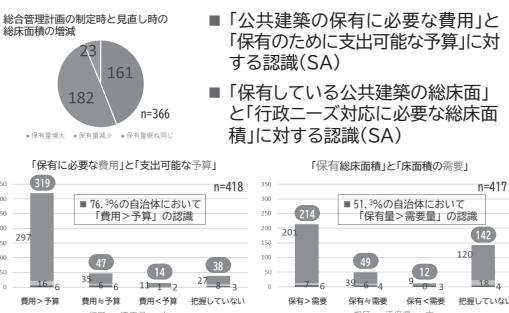
重点的に取り組んでいる課題は、「統廃合」「安全確保」「長寿命化」の上位三つが頭抜けており、取りまとめ部局の所掌業務については、「管財」と「マネジメント」の上位二つが頭抜けっていました(図1)。

なお、課題ごとに取りまとめ部局を集計しても同じ傾向が見られ、取りまとめ部局の選定と重点的に取り組んでいる課題との間に一目で分かる相関はない結果となっています。

2) 公共建築の縮減目標の設定等

総合管理計画は、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に実施することによる財政負担の軽減・平準化等の実現を目指しています。今年度は昨年度のアンケートでいただいた「適正な削減目標を知りたい」との要望を踏まえ、予算と保有量に関する状況と適正化の実施状況について調査しました。

総合管理計画において、施設保有量の目標値を掲げている366団体を対象に見直し前後の保有量



を集計しました。総床面積が「増大した」の回答が約44%、「減少した」は約50%でした。

施設に要する費用と予算の関係は「費用>予算」の回答が約76%、施設の保有量と需要量の関係は「保有>需要」が約51%でした(図2)。

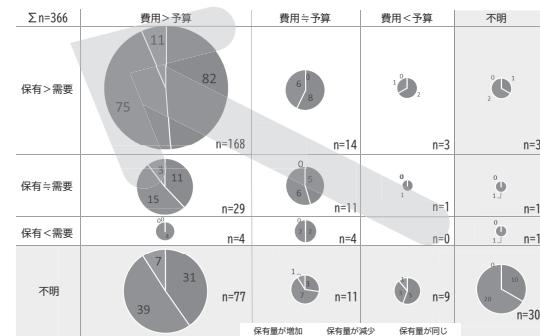


図3 床面積の増減、費用・予算と保有・需要(回答)

「費用と予算」の関係又は「保有量と需要量」の関係が、施設の保有量の適正化の取組に影響を与えていたかを確認するため、「保有量と需要量」を縦軸、「費用と予算」を横軸とした表に、回答数を面積に置換した円グラフをプロットし、予算と保有量が保有量の増減に与える影響の間に、一目で分かる相関はない結果となっています(図3)。

3) 包括管理業務委託の導入状況

こちらの設問も、昨年度のアンケートでいただいた「包括管理業務の導入状況を知りたい」との要望を踏まえ、対象からインフラ関連施設を除き、「公共建築物」に絞って委託方法や委託内容について調査しました。

■ 包括管理業務委託の導入状況(MA)

- 半数以上の施設を対象に導入
- 半数未満の施設を対象に導入
- 導入していない

■ 導入以前に採用していた管理体制(SA)

- 職員
- 外部委託先(有償委託・無償委託)

■ 業務仕様の提示方法(SA)

- 性能発注
- 仕様発注

■ 包括管理業務委託の対象業務(SA)

- 点検
- 点検+維持管理・保全
- 点検+維持管理・保全+小規模修繕

委託効果が高いと感じた施設

- 行舎
- 小・中学校
- 市民センター
- クリーンセンター
- 給食センター
- 職員公舎
- 教育系施設
- 行政住宅
- 幼稚園
- 保育園
- 放課後児童クラブ
- 地域交流センター
- 研修施設
- 子育て支援施設
- 福祉系施設
- スポーツ施設
- 消防署
- 公民館
- 図書館
- 験練場

表3 包括管理業務委託の状況(設問)

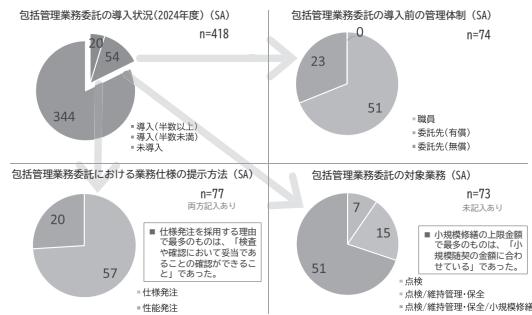


図4 包括管理業務委託の状況(回答)

包括管理業務委託を「導入済み」と回答した地方公共団体は18%(74団体)であり、以降の回答は74団体のものです。導入以前の管理体制については「職員が実施」の回答が約70%、発注方式については「仕様発注」が約74%、「性能発注」が約26%でした。発注対象とした業務範囲については、「点検」「点検+維持管理・保全」「点検+維持管理・保全」「点検+維持管理・保全+小規模修繕」からの選択としたところ、「点検+維持管理・保全+小規模修繕」の回答が最多の約70%でした(図4)。

なお、自由記述方式により「委託の効果が高い施設」「小規模修繕の上限額」を確認したところ、「施設」については、表3右側に示す施設について偏りのない回答がありました。「上限額」については、最多は「(小規模)随意契約の基準額」で、その他、「主管課が実施可能な修繕額」、「過去の実績」、「定めていない」等の回答がありました。

4) 施設データベースの利用実態

この設問も、昨年度のアンケートでいただいた「施設データベースの導入状況を知りたい」との要望を踏まえ、内部開発を除く「施設データベース」について、導入状況や目的等を調査しました。施設データベースを「導入している」と回答した地方公共団体は約47%(195団体)であり、以降の回答は195団体のものです。

施設データベースの「導入目的」については、組織全体で利用するデータの「保存先」が最多で、データベースの「固有機能」は最下位となる集計

- 施設データベースを導入した目的(MA)
 - 組織内で共有する施設情報の保存先の確保や明確化
 - 組織内での施設情報の共有化や相互の連絡手段
 - 修繕費の算出・保全計画の作成などの施設データベースの固有機能の利用
- 施設データベースで実際に管理している情報(MA)
 - 築年・規模・構造等の基礎情報の記録
 - 点検・診断の記録・履歴
 - 中長期の修繕計画や保全計画
 - 修繕・改修の記録・履歴
 - 予算要求等の記録・履歴
 - 業務の記録・履歴
 - 工事の記録・履歴
 - エネルギー使用量の記録・履歴

表4 施設データベースの導入目的と管理情報(設問)

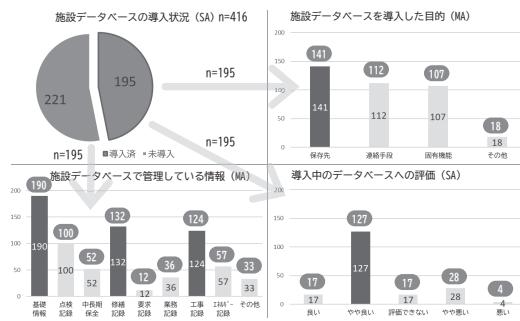


図5 施設データベースの導入目的と管理情報(回答)

結果でした。なお、自由記述方式の「その他」において「財務情報」「利用状況」「稼働率」「収支」等の回答がありました。

「管理している情報」については、「基礎情報」を除くと、上位は「修繕」「工事」「点検」など建屋に関する記録であり、「エネルギー」などの運用面の記録、「中長期保全」などの将来推計の記録は下位となる集計結果でした。

5) 総合管理計画と地域防災計画の連携等の状況

こちらの調査は、地域防災計画に位置づけられた施設の整備などの総合管理計画や個別施設計画等における位置づけについて、公共施設マネジメントの適切な推進の観点から実施しました。

地域防災計画の総合管理計画への反映については「反映している」の回答が約15%(図6左上)でしたが、令和7年8月29日に発表された消防庁の調査では、「防災拠点となる公共施設等の96.8%において耐震性が確保」とされています(参考)。

- 総合管理計画等と地域防災計画の連携状況について、該当する項目(SA)
 - 地域防災計画における整備事項を記載
 - 地域防災計画を関連資料として記載
 - 地域防災計画との関連が記載されない。
- 災害対策本部となる庁舎は、想定される災害への対応に必要な機能を備えているか(SA)
 - 全て備えている。
 - 不足している機能があるが、整備中
 - 不足している機能がある。
- 発災後に庁舎の機能に支障が生じていないことを確認する手順等を記した「要領等」を定めているか(SA)
 - 定めている
 - 定めていない
- 指定避難所等に指定されている「公共建築」を統廃合の検討から除外する条件を定めているか(SA)
 - 定めている
 - 同じ地域に、代替できる公共建築が存在する場合
 - 同じ地域に、代替できる公共建築もしくは民間建築が存在する場合
 - 隣接する地域に、代替できる公共建築が存在する場合
 - 隣接する地域に、代替できる公共建築もしくは民間建築が存在する場合
 - 定めていない
 - (指定避難所の役割を代替できる施設の有無に関わらず、指定避難所等であっても統廃合の対象とする。)

表5 地域防災計画と総合管理計画の連携状況(設問)

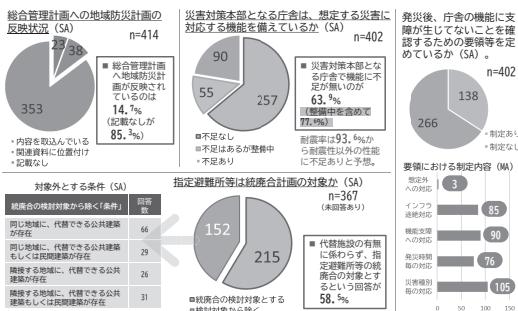


図6 地域防災計画と総合管理計画の連携状況(回答)

施設名	SST7年以降 計画の種類												
	全種類		SST7年以降建築の種類		SST7年以降建築の種類		耐震診断・改修の必要の有無		耐震化構造の有無		未改修の件数		
	A	B	X	Y	Z	C	D	E	F	G	H	I	J
1 社会福祉施設	18,042	12,073	5,969	5,587	3,151	1,755	681	382	16,979	93.4%	94.1%	94.1%	
2 文教施設	103,418	48,392	55,026	54,966	18,045	36,684	237	60	103,121	99.7%	99.7%	99.7%	
3 庁舎	9,158	5,737	3,419	3,322	1,296	1,540	486	97	8,573	97.3%	93.3%	93.3%	
4 市民会館・公民館等	16,502	11,621	4,881	4,397	1,893	1,489	1,015	484	15,001	90.8%	90.8%	90.8%	
5 体育館	4,985	3,363	1,622	1,498	547	661	290	124	4,571	92.4%	91.7%	91.7%	
6 病院施設	2,770	2,314	456	425	220	176	79	31	2,660	93.7%	96.0%	96.0%	
7 警察本部・警報署等	5,854	4,363	1,495	1,056	286	516	254	439	5,165	70.7%	88.8%	88.8%	
8 消防本部・消防署等	5,497	4,136	1,361	974	677	475	142	67	5,288	95.1%	96.0%	96.0%	
9 その他(※)	11,973	8,667	3,308	2,965	1,484	917	544	341	11,068	89.7%	92.4%	92.4%	
合計	178,201	100,664	77,535	75,510	27,599	44,163	3,748	2,025	172,428	97.1%	96.8%	96.8%	

(参考)防災拠点となる公共施設等の耐震化推進状況調査

出所：消防庁

一方、本調査で「指定避難所等を統廃合計画の対象としているか」という設問で、統廃合計画の対象から指定避難所等を除外する条件の確認については、「代替施設等の有無に関わらず、統廃合

計画の対象とする」の回答が約59%と最多となる集計結果となっています(図6 下段)。

総合管理計画等に位置づけがなくとも整備が進んでいる「耐震化」のような取組と、地域防災計画に位置づけがあっても「統廃合の検討対象にする」ような配慮不足と思われる取組が混在している集計結果となっています。

災害対策本部となる庁舎を対象に、発災時の取組等について調査しました。「想定する災害に対応するための機能」については「不足なし・不足はあるが整備中」の回答が約78%で、先の消防庁調査における耐震率を踏まえると、地震以外への備えも進めているという集計結果となっています。

実際に災害が発生した際に、庁舎に支障がないことを確認するための要領の有無については「無し」の回答が約66%。庁舎が機能しないという「想定外」の事態を「想定していない」割合が高い集計結果となっています。

防災に係る質問は、どのような前提に基づくかによって回答の振れ幅が大きくなりやすいと思われます。今回の結果も、実態との「ズレ」はあると思われますが、公共施設マネジメントを適正に進める上で必要となる視点を提供できたと考えています。

4 おわりに

この調査の概要は、令和7年11月に行われた当財団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17回分の概要に関する内容も掲載しています。

<https://bmmc.or.jp/jichitai1/>

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。

今後のアンケートにおきましても、他の地方公共団体の取組等など、把握したい・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。