公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2026)概要

（一財）建築保全センター

2026年調査の概要

- 目的：公共建築物の適正な管理に資する情報提供
- 対象：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）、小都市（人口10万人未満）、町及び村の合計925自治体
- 調査期間：令和8年7月30日～9月17日
- 調査方法：メール送付
- 有効回答数：420自治体（回答率：45.4%）

【内訳】
都・東京都特別区　：13（1+12）
道府県　：25
政令指定都市・中核市・特例市・中都市・小都市：351
町・村　：31

第1部 回答の集計

認識・方針・目標は、人口と施設面積の実際の動き（R02→R05）と結びついているか

Q1. 建築・設備に関する専門技術職員は充足していますか。

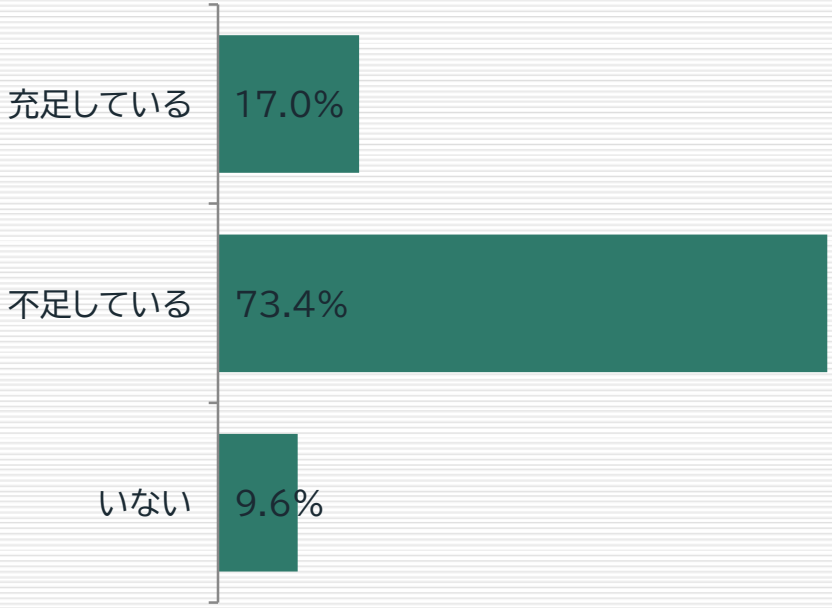
BMMC

- 専門技術職員は83.0%が「不足」または「いない」

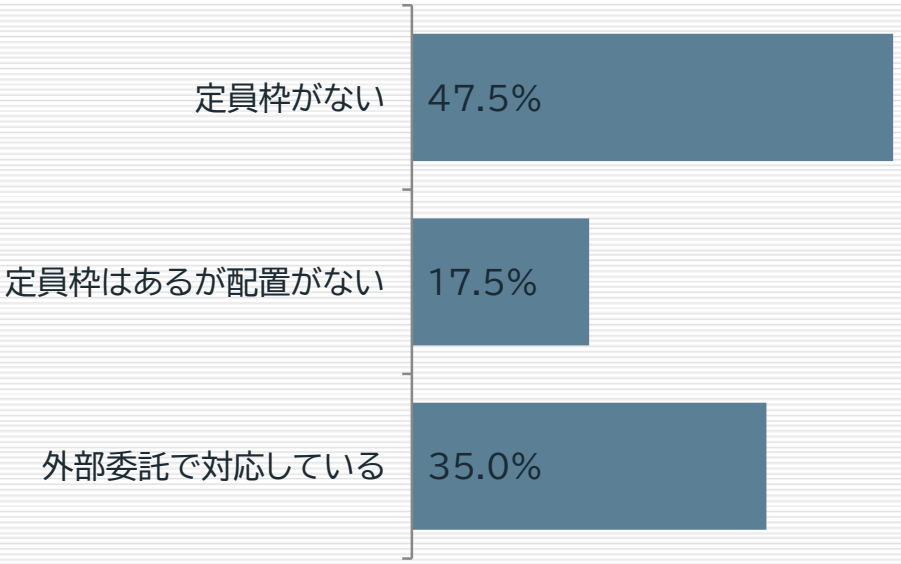
【更問】Q3. 専門技術職員がいない理由を教えてください

- 47.5%が 「定員枠がない」

Q1 専門技術職員の状況(n=418)



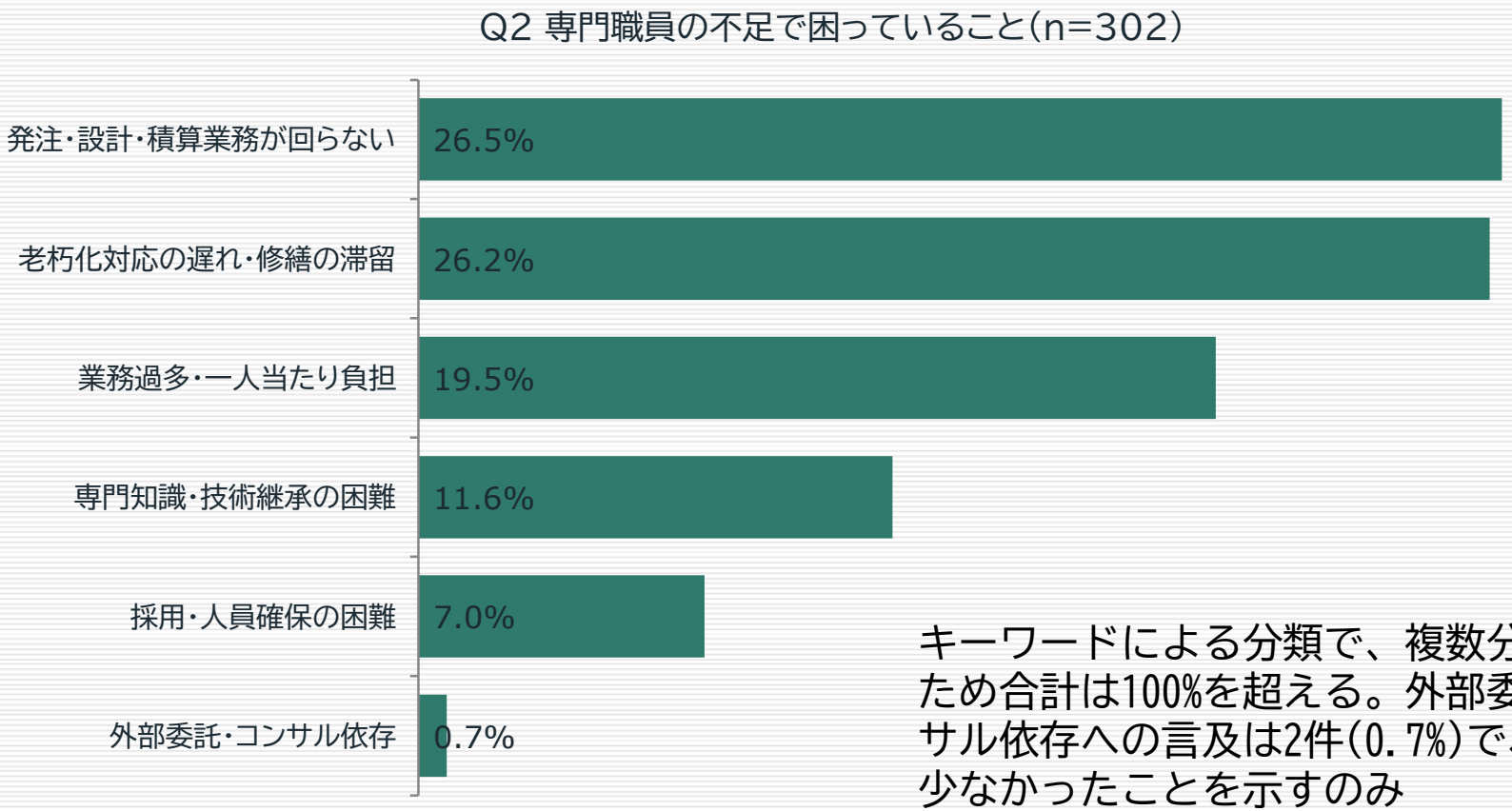
Q3 「いない」の理由(Q1で「いない」と答えた40件)



Q2. 専門技術職員の不足により困っていることがあれば具体的にご記入ください(自由記述)。

BMMC

- 困りごとは「発注・設計・積算」と「老朽化対応の遅れ」が各約26%



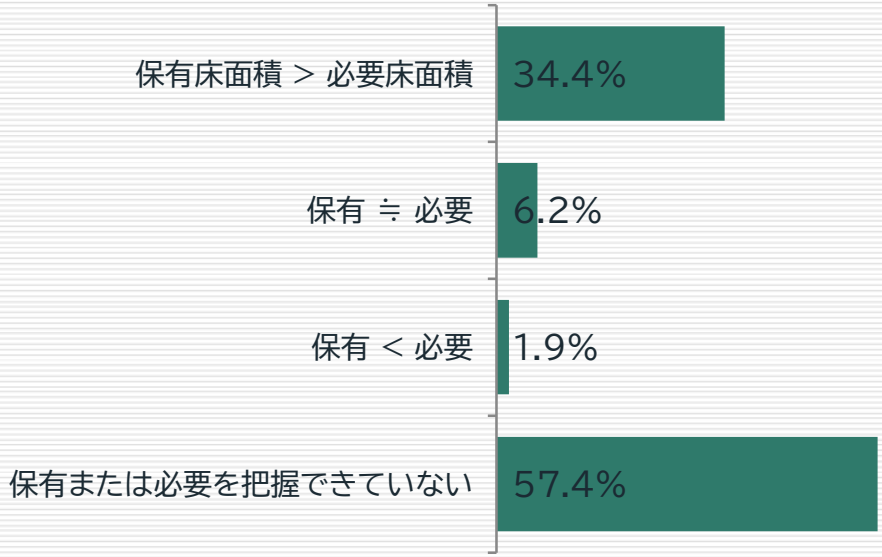
キーワードによる分類で、複数分類を許すため合計は100%を超える。外部委託・コンサル依存への言及は2件(0.7%)で、記述が少なかったことを示すのみ

「保有総床面積」と「必要な総床面積」に対する現状認識
Q4．保有と需要の関係　Q5．保有コストと予算の関係

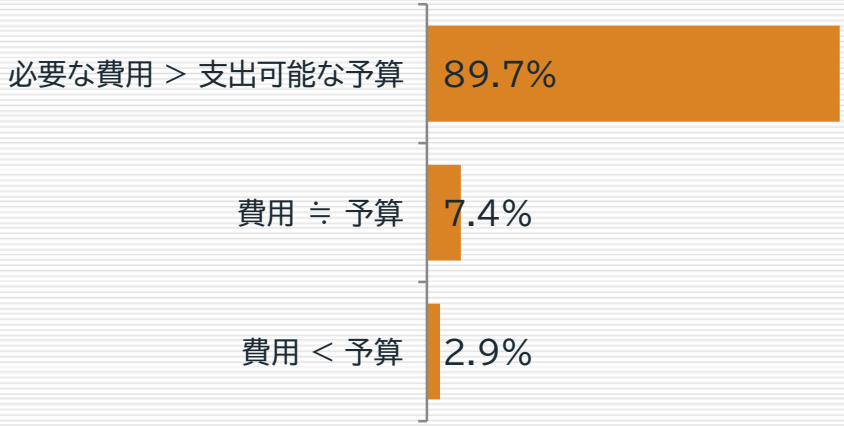
BMMC

- Q4「保有総床面積または必要総床面積を把握できていない」（57.4%）。
- Q6「費用が予算を上回る（89.7%）」。なお「把握できていない」は回答は0件

Q4 保有総床面積と必要総床面積の認識
（n=418）



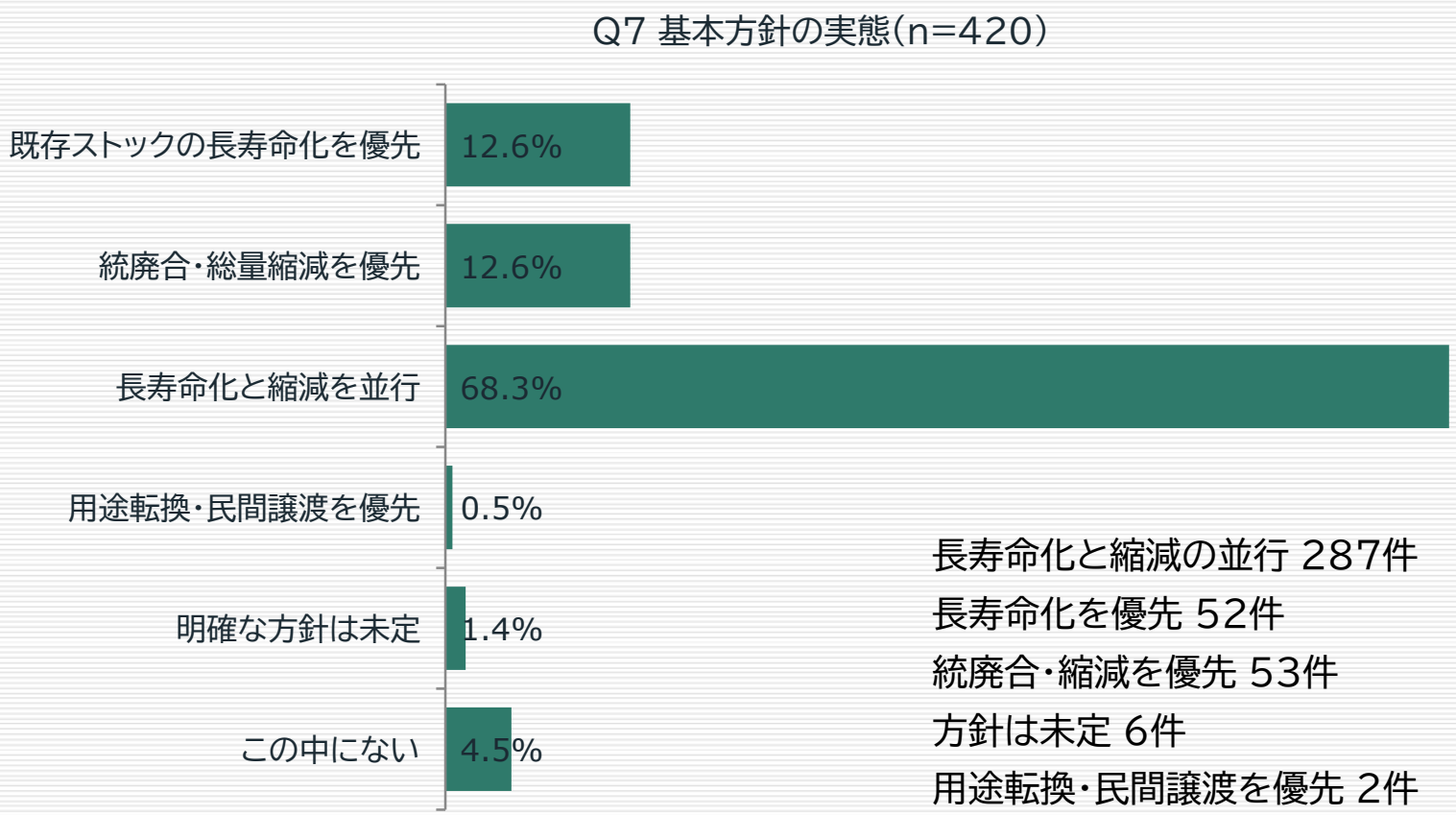
Q6 保有に必要な費用と支出可能な予算
（n=417）



Q7. 公共施設マネジメントにおける「基本方針」の実態

BMMC

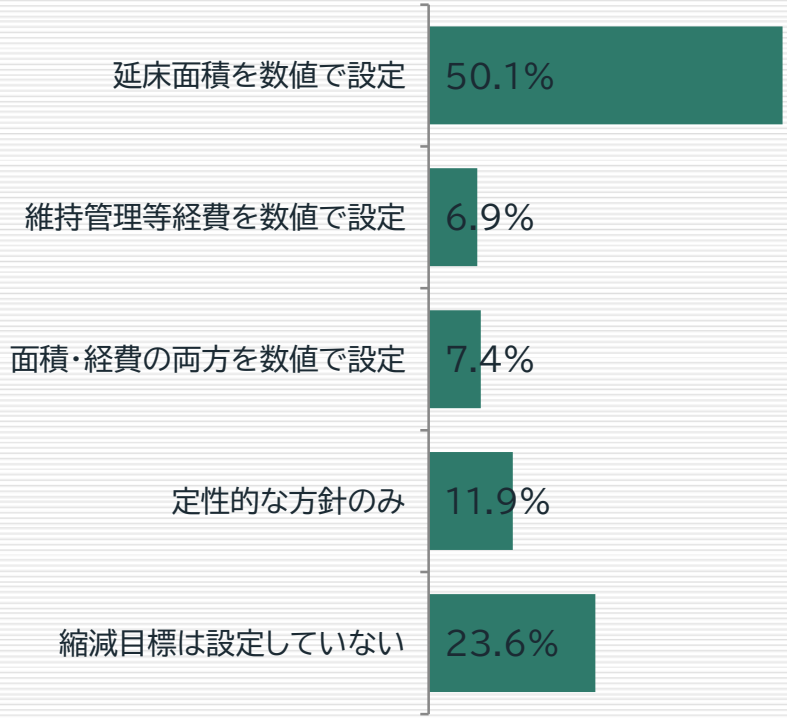
- 「長寿命化と縮減を並行」が最多（68.3%）



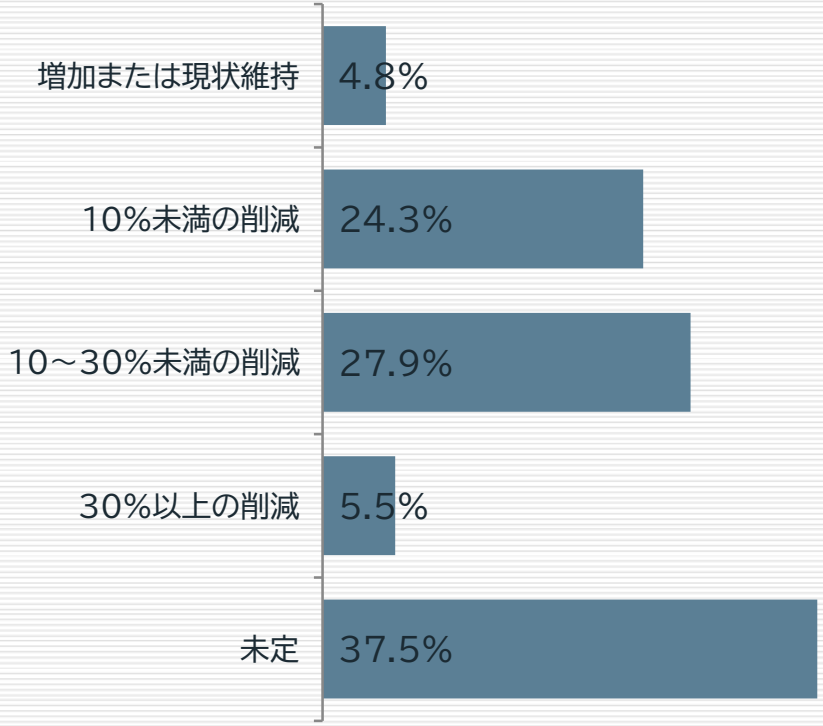
Q8. 「施設の縮減目標」の設定状況
Q9. 「今後10年間における施設総量（延床面積）の目標」 BMMC

- 面積の数値目標を持つのは57.5%（50.1＋7.4）
- 10年後の面積目標は「未定」が37.5%

Q8 縮減目標の設定状況（n=419）

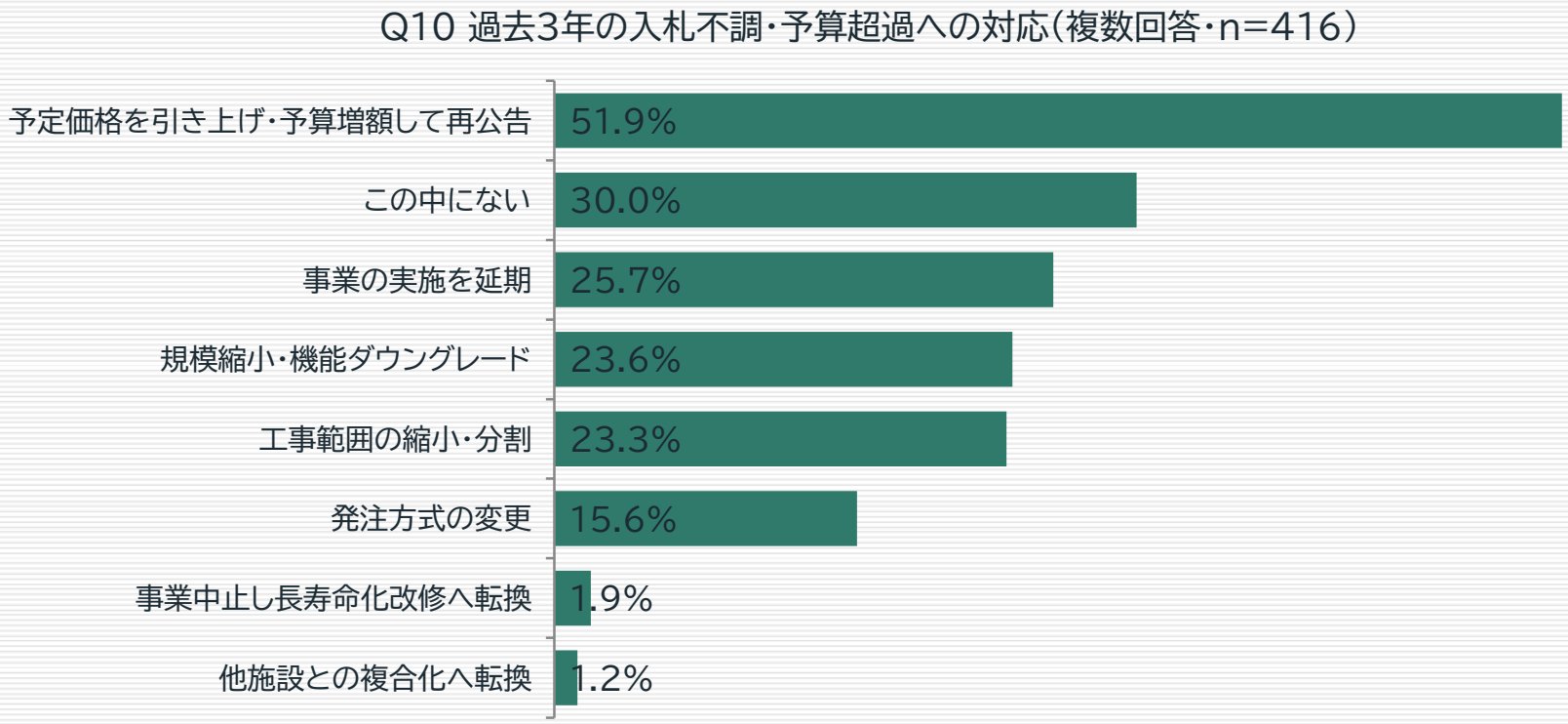


Q9 10年後の延床面積の目標（n=419）



Q10. 入札不調等への対応

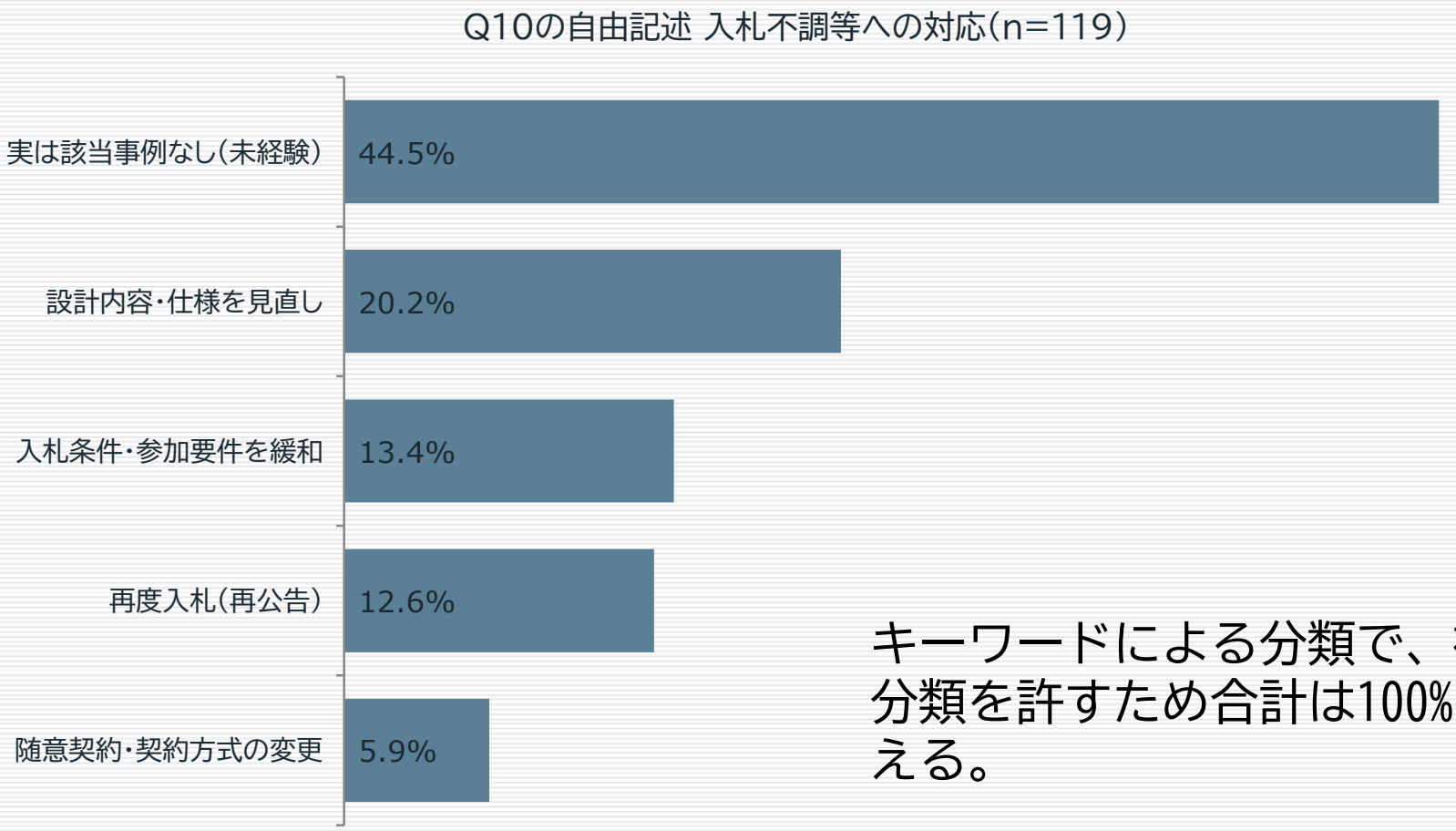
- 複数回答のため、割合の合計は100%を超える。
- 「この中にない」125件(30.0%)は自由記述での回答を含む。



Q10. 入札不調等への対応（自由記述の分析）

BMMC

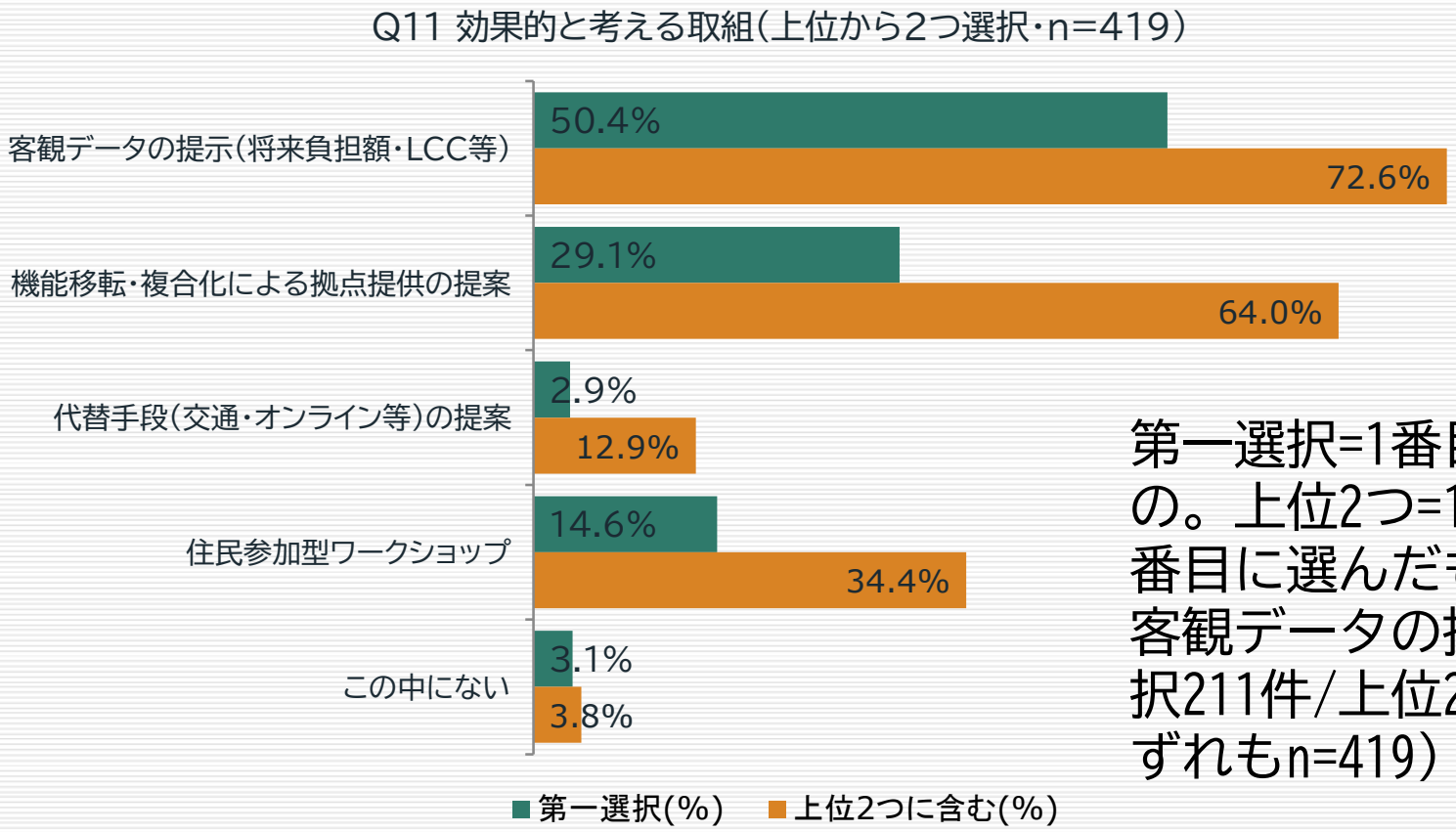
- 「該当事例なし」が44.5%で最多



キーワードによる分類で、複数分類を許すため合計は100%を超える。

Q11. 住民理解に効果的と考える取組

- 住民理解の取組は「客観データの提示」が第一選択50.4%、第二選択と合わせると72.6%

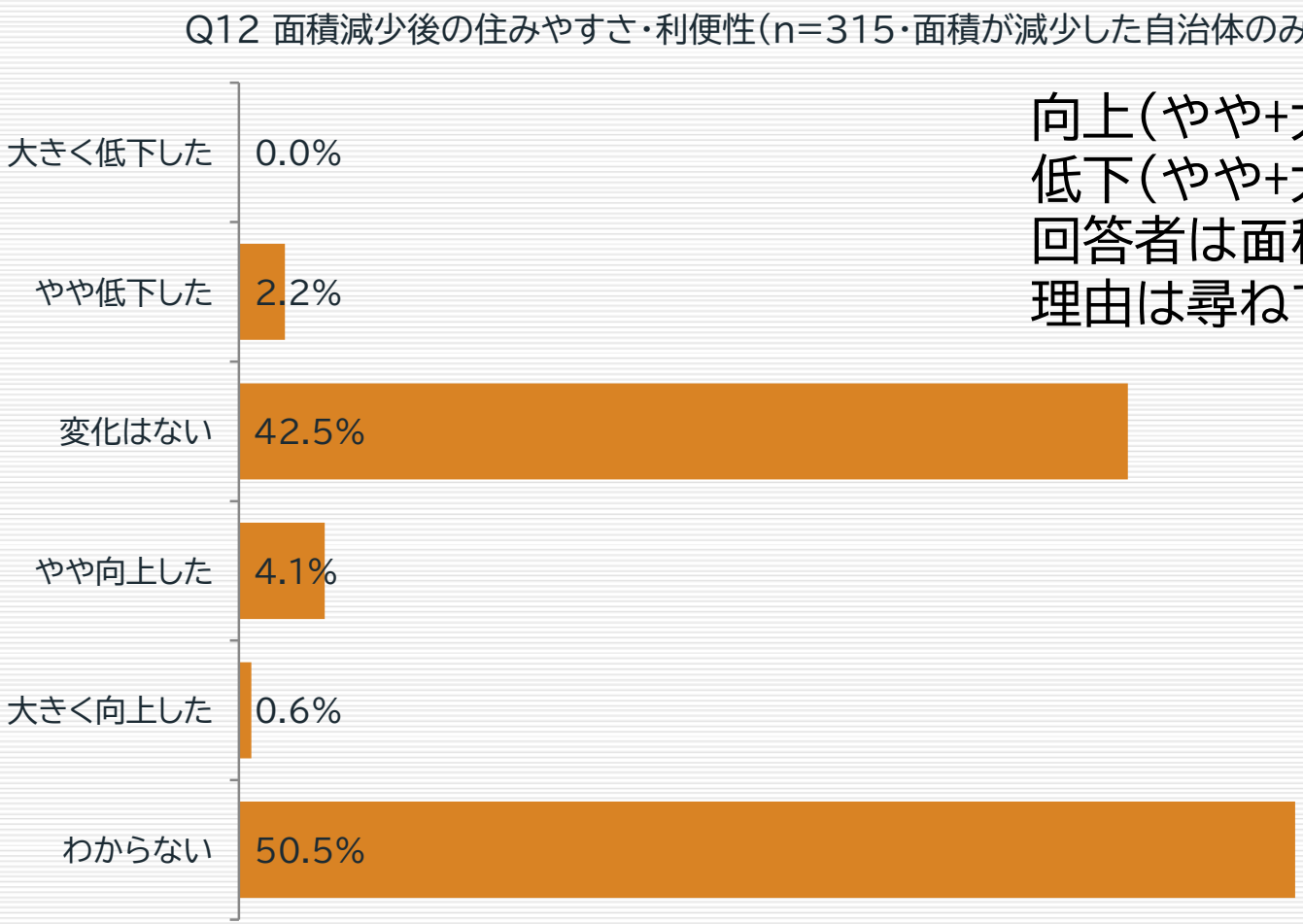


第一選択=1番目に選んだもの。上位2つ=1番目または2番目に選んだもの。
客観データの提示：第一選択211件/上位2つ304件(いずれもn=419)

Q12.　公共施設削減後の住みやすさや利便性の変化

BMMC

■「わからない」50.5%、「変化はない」42.5%

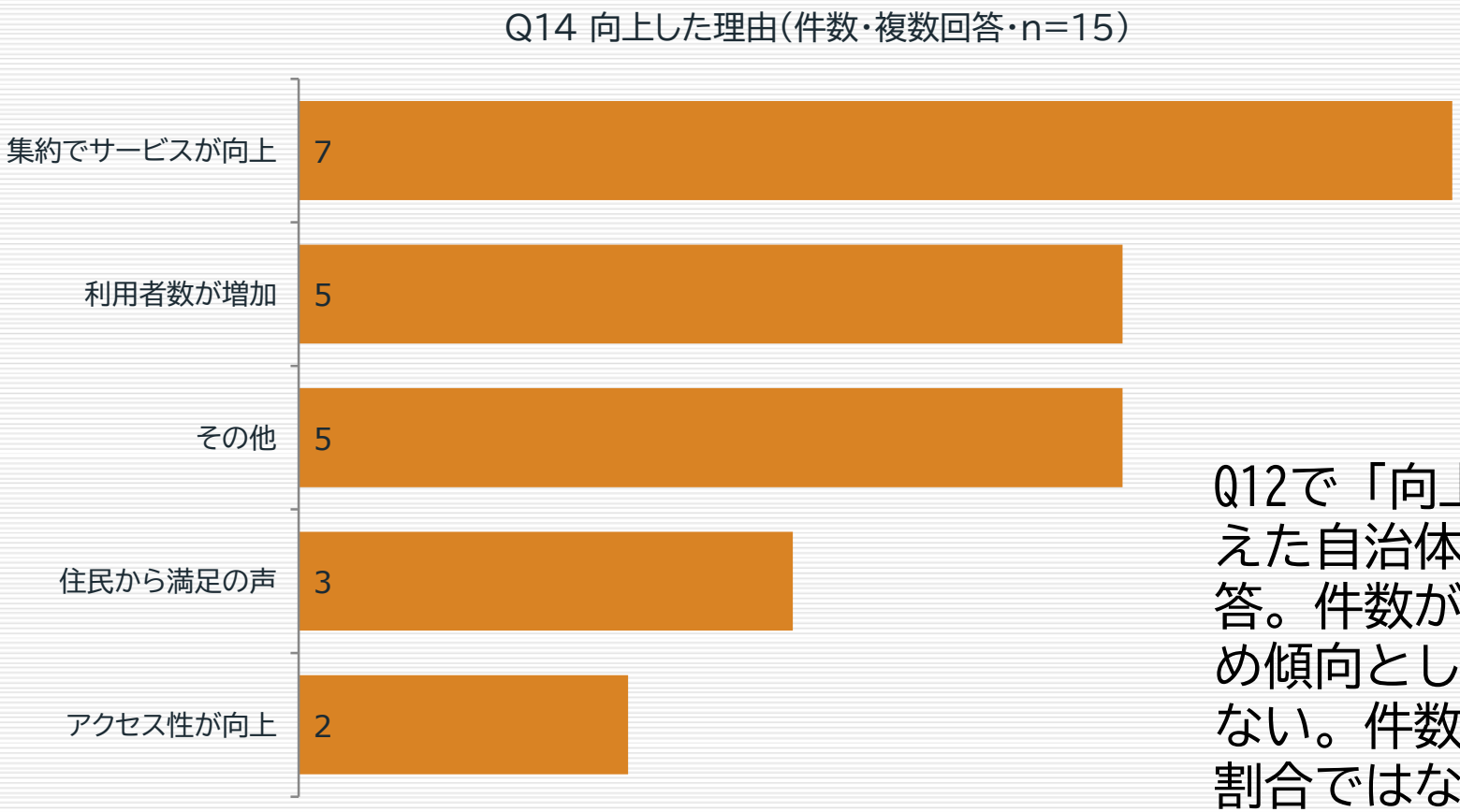


向上（やや+大きく）15件（4.8%）
低下（やや+大きく）7件（2.2%）
回答者は面積が減少した自治体。
理由は尋ねていない

Q15.　向上(大きく向上＋やや向上)した理由

BMMC

- 向上したと判断した理由は「集約でサービスが向上」が7件

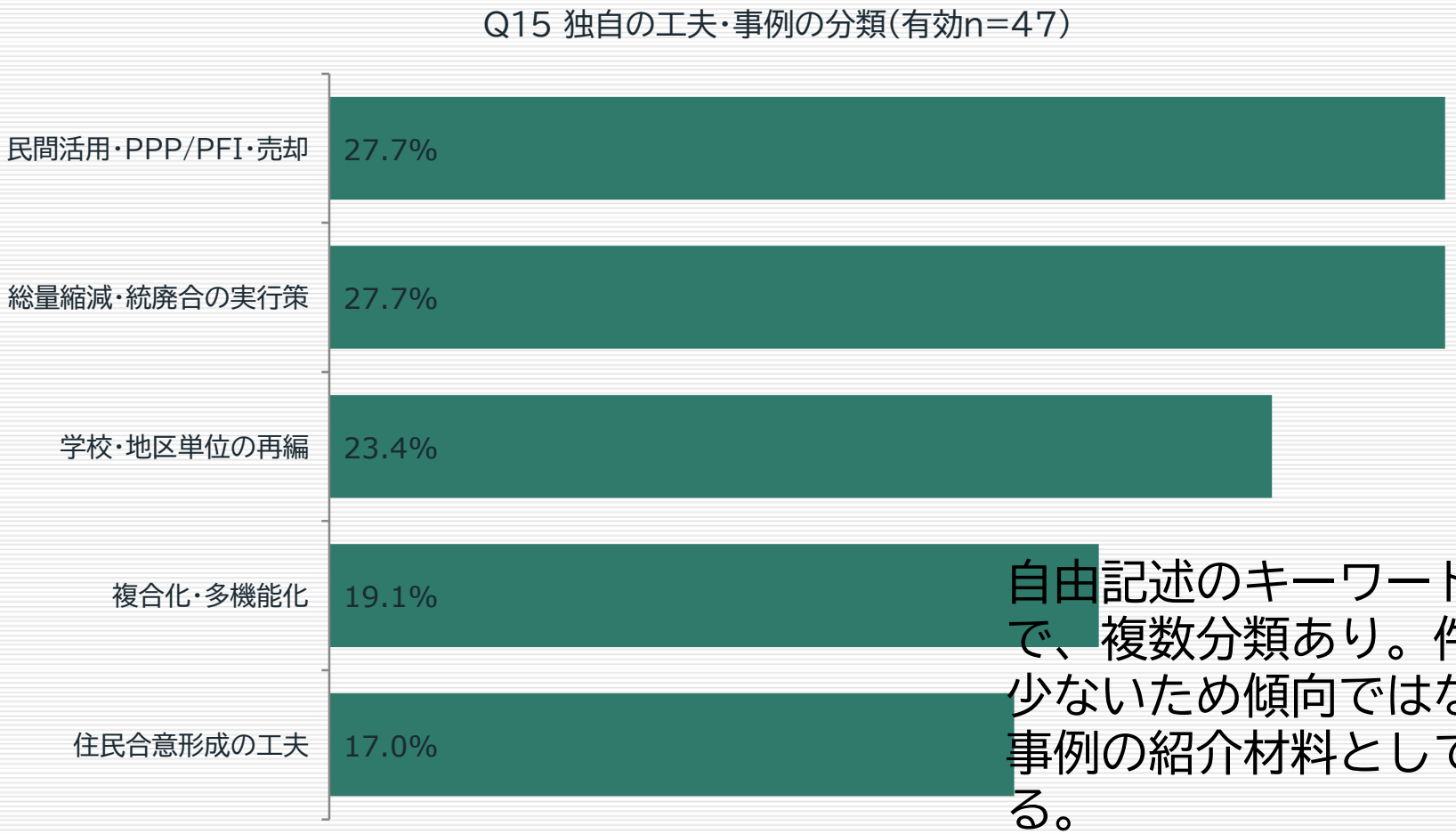


Q12で「向上」と答えた自治体の複数回答。件数が少ないため傾向としては読まない。件数で表示(割合ではない)。

Q15.　自由記述の分類

BMMC

■ 独自の工夫・事例は民間活用・総量縮減が各13件



自由記述のキーワード分類で、複数分類あり。件数が少ないため傾向ではなく、事例の紹介材料として用いる。

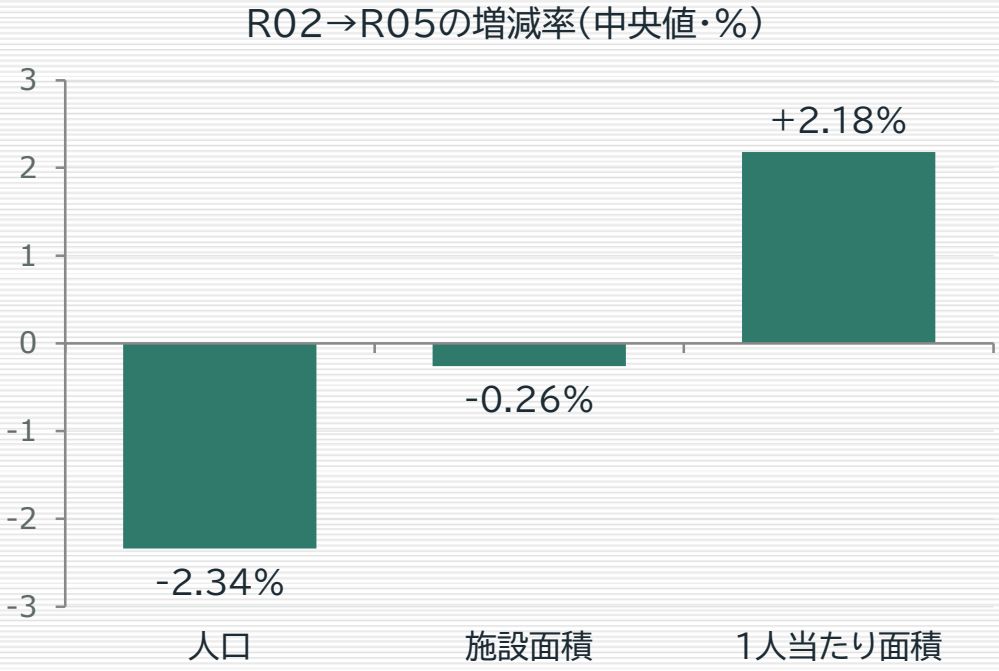
第2部 分析:回答と総務省データの突合

認識・方針・目標は、人口と施設面積の実際の動き（R02→R05）と結びついているか

【推論】人口減少に、施設面積縮減が追いついてない。

BMMC

- 根拠:人口の中央値▲2.34%に対し面積は▲0.26%。1人当たり面積は増加が76.6%、人口減が面積減を上回る自治体が77.8%。老朽化指標(減価償却率)も上昇した自治体が多い(304/333)。



76.6% 1人当たり面積が増えた(304/397)

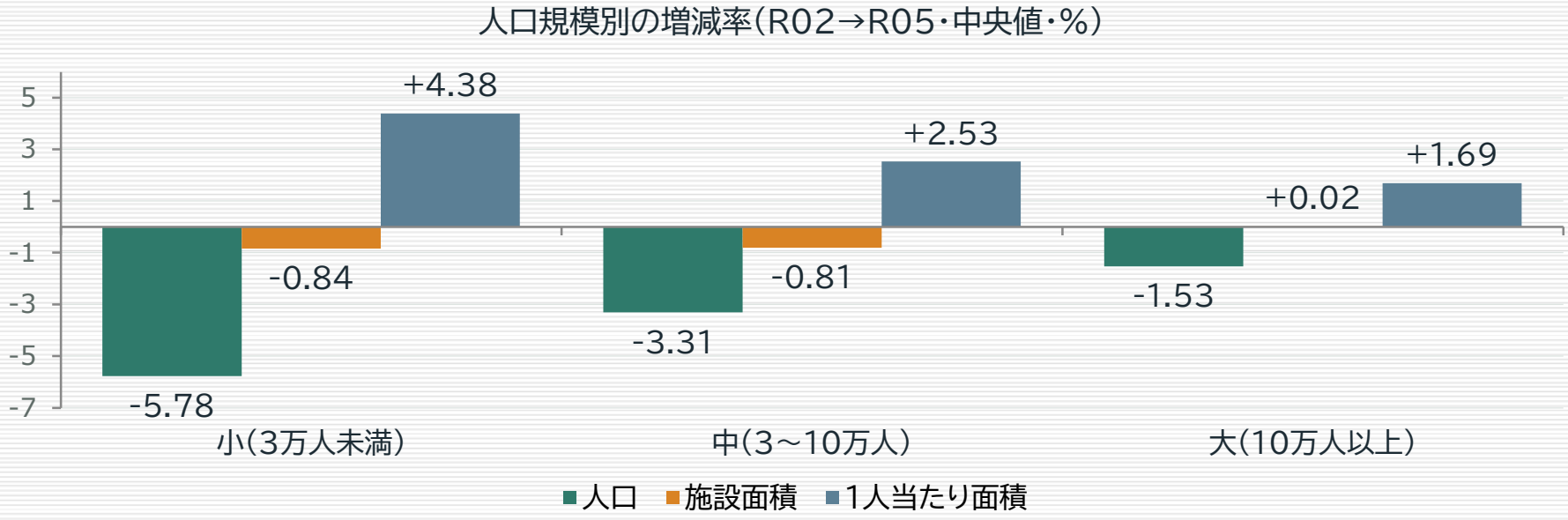
77.8% 人口の減少が施設の減少を上回る(308/396)

+3.0pt 減価償却率の変化(中央値・n=333)

【推論】規模により、課題のタイプが違う可能性がある。

BMMC

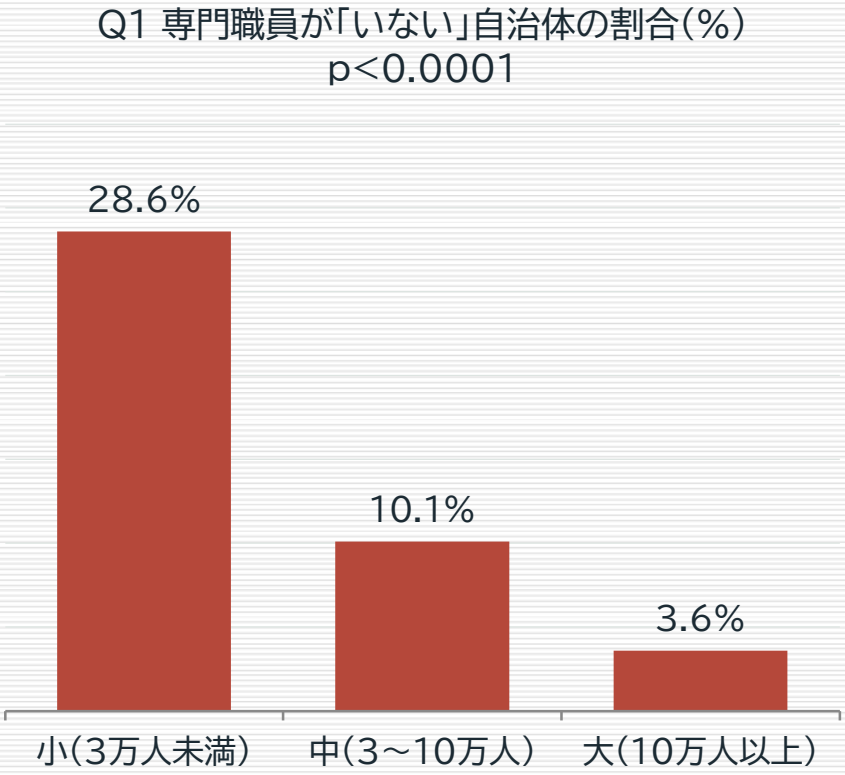
- 根拠:人口減少と1人当たり面積の増加は小規模ほど大きい。10年後の面積目標が未定の割合は大規模で最も高い(45.4%)。

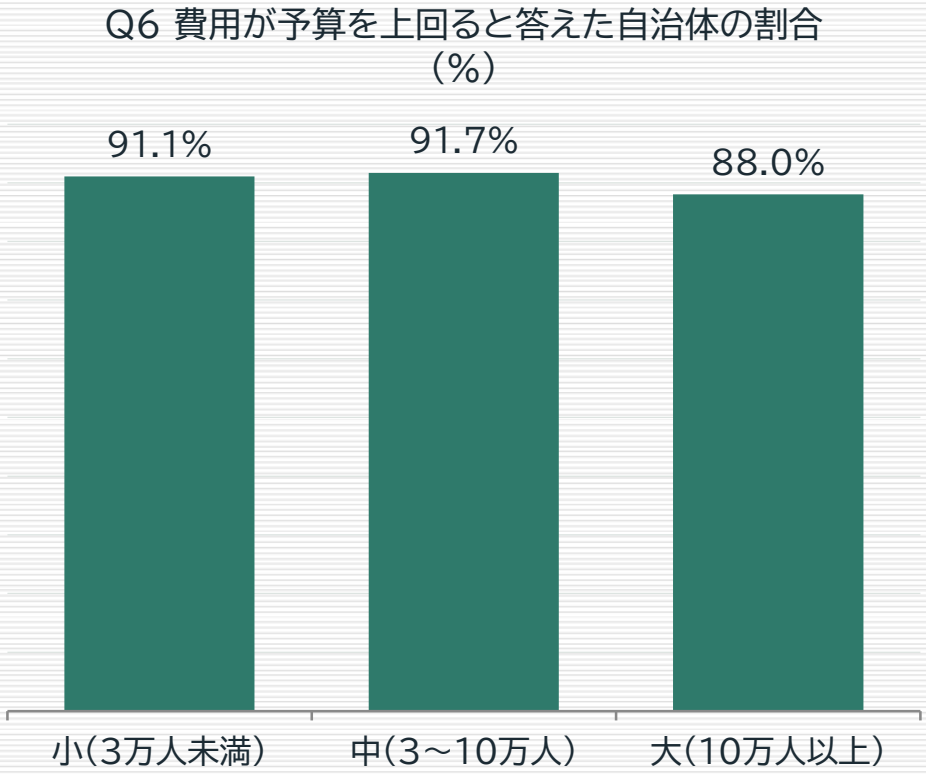


規模区分(R02人口):小=3万人未満、中=3～10万人、大=10万人以上

Q9「未定」の割合(p=0.0064) : 小32.1% / 中29.8% / 大45.4%

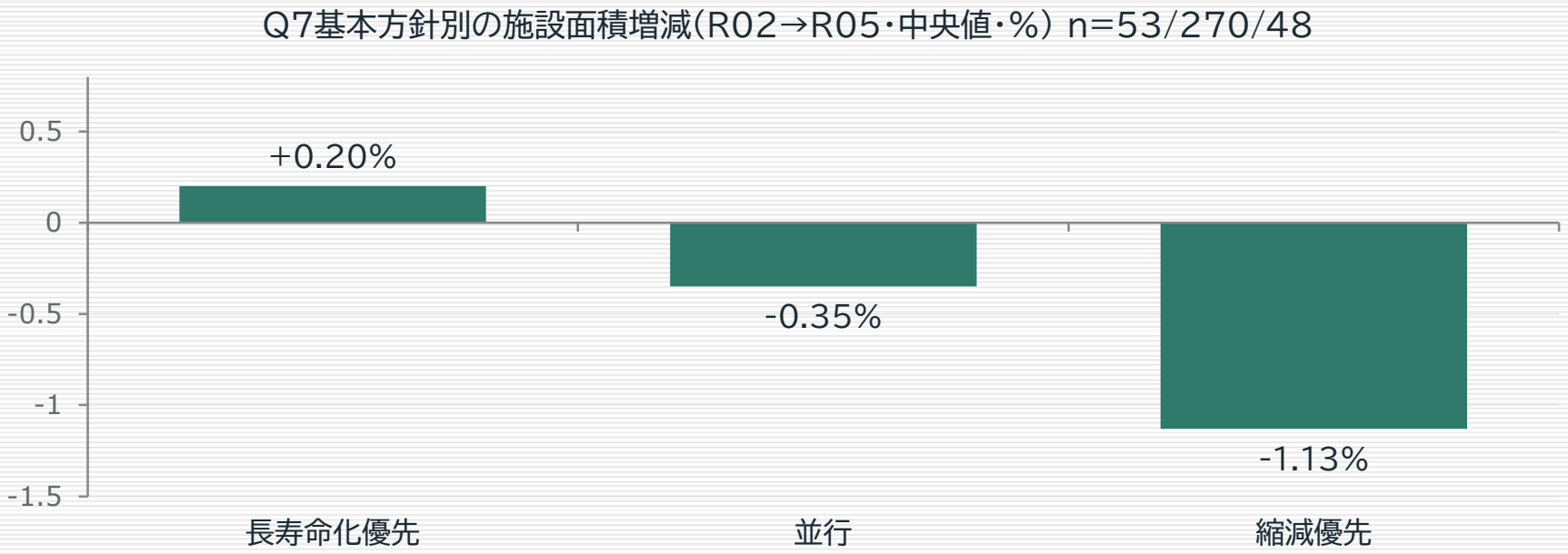
- 専門職員が「いない」自治体は小規模ほど多い
- 費用面の認識は規模を問わず同水準





【推論】基本方針と、施設面積の傾向は一致。

- **根拠:**中央値は縮減優先▲1.13、並行▲0.35、長寿命化優先+0.20と段階的。ただし人口動態の影響を完全には除けず、「有力だが条件付き」。

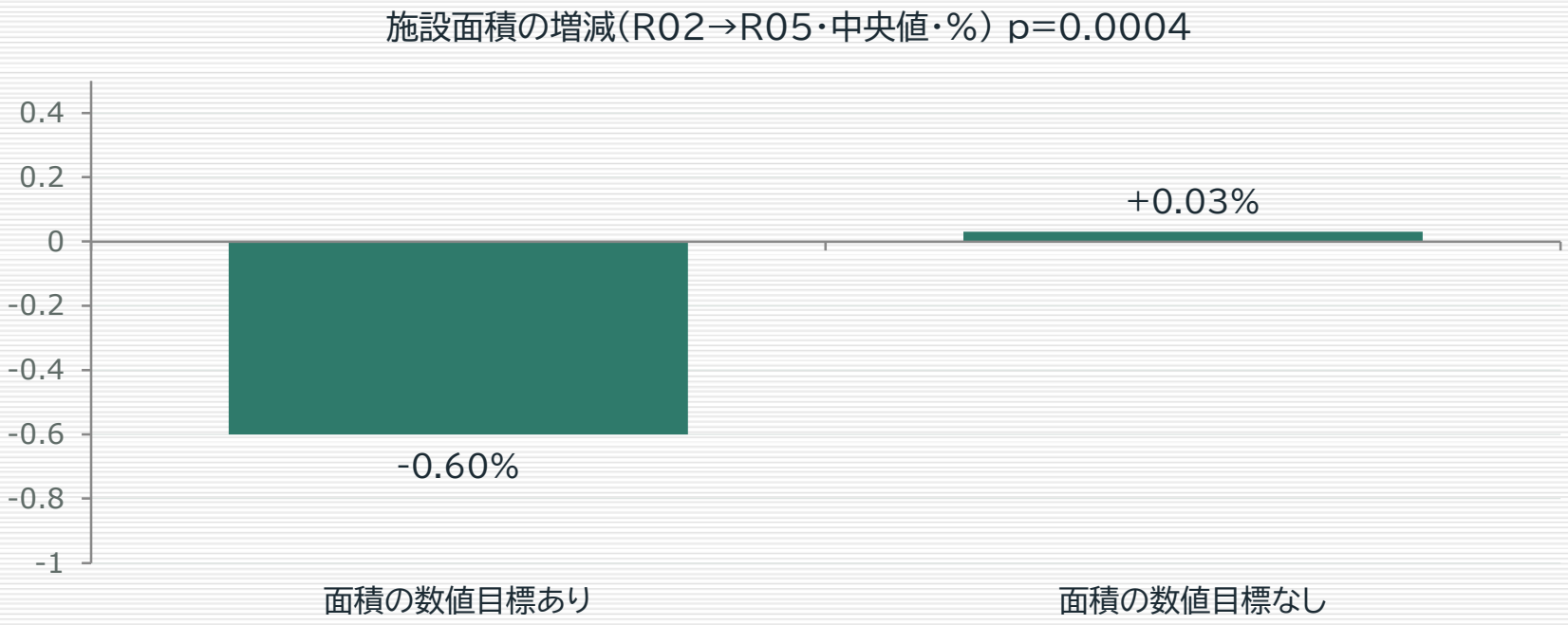


【事実】Kruskal-Wallis検定 p=0.0002。回帰(人口動態を統制)で p=0.041。「用途転換」「未定」「その他」は件数が少ないため除く。

【推論】面積の数値目標がある自治体は削減率が大きい

BMMC

- 【推論】面積の数値目標を設定している自治体と施設面積の減少には統計的な関連がある。但し、目標設定が減少をもたらしたかは確認できない。
- 層別では非有意で、判定は「有力だが条件付き」。



今後の展望

【事実】

- 人口減少に面積の削減が追いついていない
- 面積の数値目標がある自治体は面積▲0.60%、ない自治体は+0.03%（因果までは確認できない）
- 縮減後の住みやすさの変化は50.5%が「わからない」

【今後の展望】

- ①目標の設定後、その数字を個別施設の判断や予算配分に結びつけるには、実際には何が必要だったか
- ②住民の理解に、実際に効果があった取組は何か
- ③縮減後のサービスの「維持や向上」を何で確認するか

ご清聴ありがとうございました