

「建築ストック時代の公共建築の現況と課題に関する調査(2012)」の概要報告

—公共建築の現状とその管理について—

かわの きよし
川野 清司

一般財団法人 建築保全センター 保全技術研究所 第一研究部 主任研究員

1 はじめに

厳しい財政状況や温暖化ガス排出抑制等のため、公共建築の長寿命化が求められています。施設情報、保全情報などに基づく的確で効率的な施設マネジメントを行うことが重要となります。

当センターでは、公共建築のストックの現状とその運用・利用に関する諸課題を把握し、そのニーズに合致した技術開発や関係方面に対する普及啓発の必要性を認識し4年前より本調査を実施し、毎年、地方公共団体へ簡易なベンチマークのデータとしてフィードバック等を行っています。

2 調査の概要

1) 目的と内容

公共建築ストックの現状把握を目的に、表1に示す内容に関するアンケート調査(8月3日~9月28日)を実施しました。昨年の調査との相違点は、エネルギー使用量等について、2年に渡り庁舎、学校等の調査を行い、大体の傾向がつかめましたので、今回は省略とした点です。調査結果の概要について報告いたします。

- (1) 公共建築の管理担当組織等について
- (2) 長期計画について
- (3) 予算について
- (4) 施設管理について

表1 調査内容

2) 回答状況

47都道府県、19政令指定都市、東京23区(東京特別区)、767市(政令指定都市以外)の合計857の地方公共団体へ調査票等を電子メールにて送付し、合計316の回答を受け、全体の回答率は約36.9%でし

た。エネルギー関係の調査は省略しましたが、昨年の調査に比べると少し低い回答率でした(図1)。

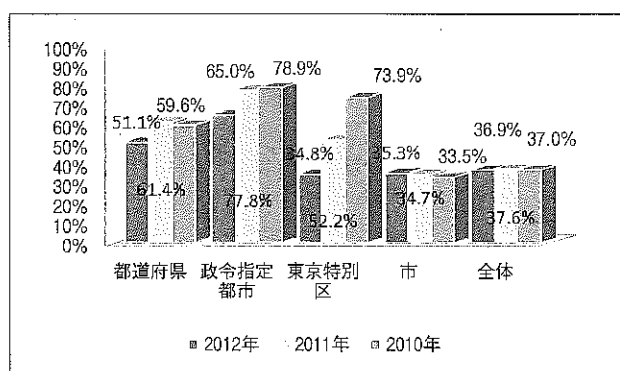


図1 アンケート調査の回答率

3 調査の結果

1) 公共建築の管理担当組織等について

財産管理、施設管理、施設の劣化状況の把握等を担当する部署については、図2のとおりです。

財産管理を目的とする台帳については、団体全体で69%が総括的に管理され、9割以上が管財担当部署での総括的な管理となります。

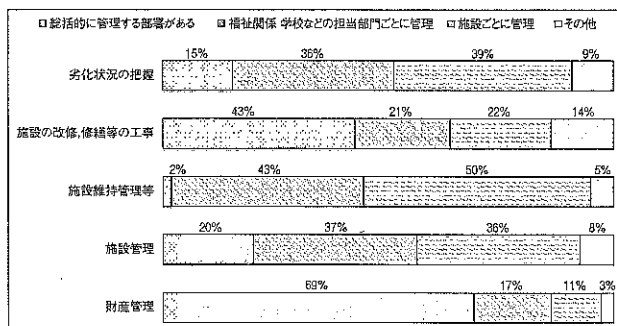


図2 財産管理、施設管理等の担当部署

施設管理を目的とする台帳(面積・構造データ、図面など)については、「担当部門ごと」と「施設ごと」の割合が多く、「総括的に管理する部署があ

る」は20%で、「財産管理台帳の総括管理する部署がある」の69%とは明らかに違った結果になっています。「施設ごとに管理」の割合が高いことは建物情報の分散が考えられ、他の施設のデータとの比較が難しい状況であると思います。

施設の維持管理、清掃等の業務の具体的な内容(仕様書作成・積算等)については、「施設ごと」が50%、「担当部門ごと」が43%になっています。維持管理、清掃等は施設ごとに業務条件が異なり比較は難しいかもしれませんが、業務品質を考えると、部門ごと等で一括して管理することにより、品質が一定になると思います。

施設の改修、修繕工事(補修・小修繕は除く)の技術的な内容(仕様書作成・積算等)について43%の地方公共団体で「総括的に管理する部署がある」となり、内訳は9割以上で営繕担当組織が一括で管理しています。しかし、「担当部門ごと」、「施設ごと」も各々20%以上ありますが、各々の施設で管理していることになりしますので、改修水準等がどのように決められているのか、興味のあるところです。

施設の劣化状況の把握について、「総括的に管理する部署がある」16%、「担当部署ごと」36%、「施設ごと」が39%ですが、全体の比率は「施設管理台帳の総括する部署がある」とほぼ同じで、同様のことが言えます。

各担当組織・担当部局における建築関係の技術者(電気設備・機械設備担当を含む)が存在する割合は、図3のとおりです。予算管理を担当する割合が多い財政・会計担当組織ですが、あまりいないという状況です。政令指定都市の場合、財政・会計担当組織以外では在籍している割合が半分以上で様々な部署でいろいろな役割をしていることが分かります。技術的な内容や施設の劣化状況の把握を主に担当している営繕担当組織や学校、住宅

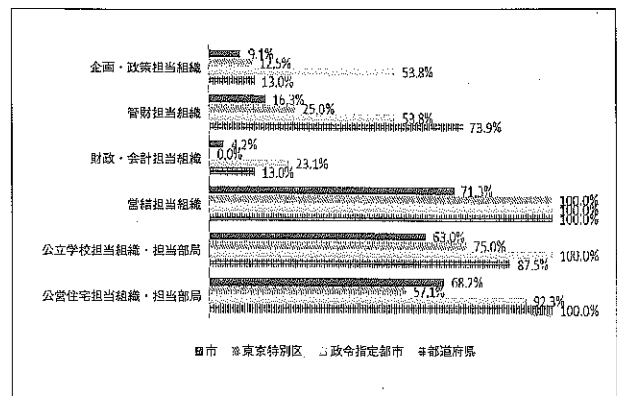


図3 建築関係の技術者がいる割合

等の担当組織・担当部局においては、技術者の配置が重視されていることが分かります。

2) 長期修繕計画等について

施設の長期修繕計画・建替え計画など、今後の施設の施設戦略について中心となる部署の有無は、「ある」が39%、「ない」が37%でほとんど同じ割合になりますが、その他の内容は「それぞれの部局ごと」という内容で、これを「中心となる部署はない」と考えた場合、「ない」は合わせて61%になります。これより、長期計画、建替計画については、6割の団体が「個々に」または「プロジェクトごと」に計画していると考えられます。

将来予想される施設の改修、建替え等に備えた対応状況は、図4のとおりです。「特に対策をとっていない」は、154団体に対して、何らかの対策をとっている団体の合計数が128で、積極的な対策はとられていないのが現状だと分かります。

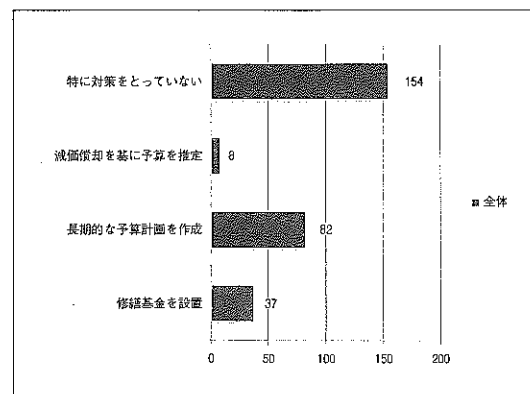


図4 将来予想される改修、建替え等への対応状況

3) 予算について

建築関連予算について、前年度との比較の割合は、図5のとおりです。減少の割合は前年度より小さく、増加の割合は大きくなっています。また、横ばいの割合は前年度とほとんど同じです。全体的には増加傾向ということになります。

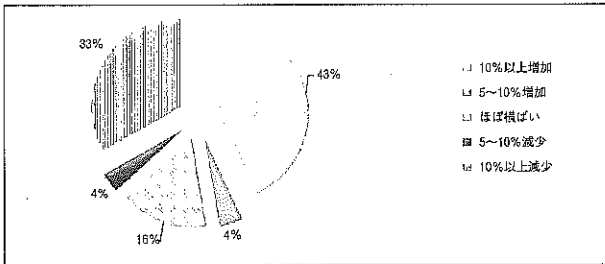


図5 建築関連予算に占める改修・修繕費の割合

改修、修繕に関する予算を行政財産面積総計で除した額は、図6のとおりです。

データは行政財産面積総計に対する平均値で、全ての建物が修繕を行っているものではなく、修繕内容、規模も不明です。行政財産面積が大きくなると、 m^2 当たりの修繕費は低い傾向にあり、72%の団体が2,000円までに多く分布しています。

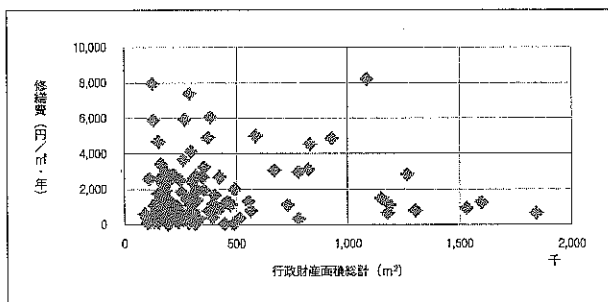


図6 市の修繕費(円/ m^2 ・年)

維持管理費予算を行政財産面積総計で除した額は、図7のとおりです。データ条件は図6と同様

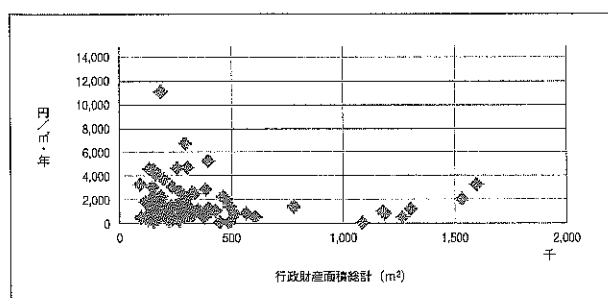


図7 市の維持管理費(円/ m^2 ・年)

です。さらに、大規模庁舎のみの運転監視業務、警備業務等が含まれています。70%の団体が2,000円までに多く分布しています。

4) 施設管理について

施設の面積、構造、完成年次に関するデータは、図8のとおりです。「ほぼ全施設について整理済み」、「8割以上の施設について整理済み」、「整理作業中」を合わせると85%になり、整理の状況は良好といえると思います。

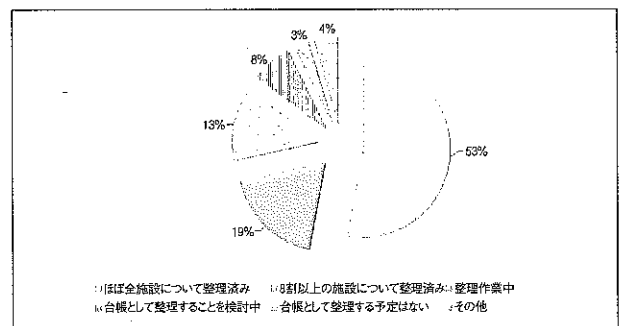


図8 面積、構造等に関するデータの整理状況

施設の工事費、改修履歴に関するデータの整理状況は、図9のとおりです。

「ほぼ全施設について整理済み」と「8割以上整理済」、「整理作業中」を合わせると42%になり、図8の延べ面積、構造等の整理状況の半分程になります。また、「台帳として整理する予定がない」という割合は図8の3%に比べ、21%と大きな割合になっています。これらより、データ整理状況は延べ面積と工事履歴が連動したまとめ方になっていない状況だと考えられます。

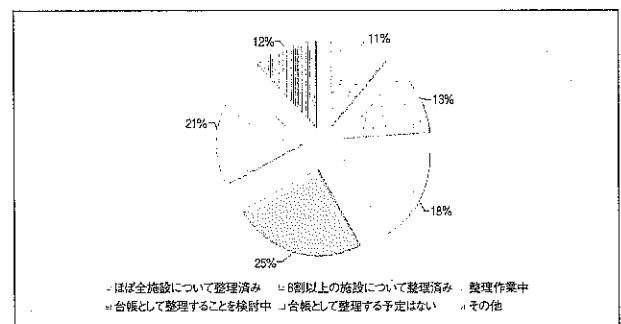


図9 工事費、改修履歴に関するデータの整理状況

施設ごとの光熱水費、維持管理費、入居職員数、利用者数、劣化状況の把握、耐震性能、アスベストの使用状況の把握状況は、図10のとおりです。

各々30%以上の団体が一括把握しています。

「担当部局・担当組織ごと一括把握」のパーセントが高いのは「光熱水費」、「維持管理費」、「入居職員人数」という順番で、「施設ごとに把握している」のパーセントが高いのは、「利用者数」、「維持管理費」、「光熱水費」という順番でした。

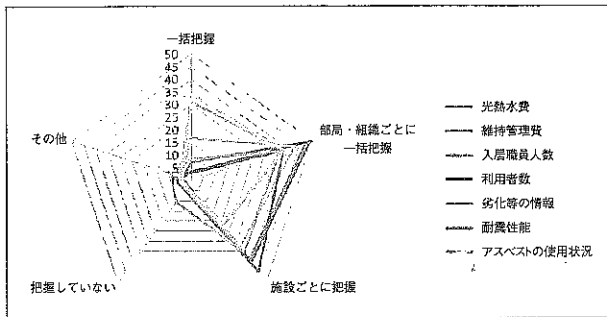


図10 光熱水費等のデータの整理状況

以上より、「維持管理費」と「光熱水費」については、50%弱の団体が部局・組織ごと一括把握、40%以上の団体が施設ごとに把握していることが分かります。

また、「劣化等の情報」については、「部局・組織ごと一括把握」または「施設ごとに把握」という団体が各々35%以上になっています。

5) 施設白書の作成について

施設白書あるいは施設マネジメント白書の作成状況については、「作成済み」、「作成中」、「今後作成予定」を合わせると28%になり、また、「作成する予定がない」が50%という結果になっています。「不明」という回答が22%ありましたが、アンケートを伺った部署では把握が出来なかったか、作成意義に達していないといった理由が想定できます。「作成済」は作成期間を、「作成中」は完成予定年を聞いていますが、どちらも作成期間は1年が最も多い回答になっています。白書の作

成は、施設データの整理、光熱水費、利用状況等の把握の作業が出来ていないと難しいので、これまでのアンケート結果にそのまま出ていると考えます。

事業継続計画(BCP)の作成状況を図11に示します。「作成済み」は都道府県の回答がすべてになり、「作成中である」は政令指定都市が70%を占め、「今後作成する予定である」は市が約75%を占めています。県とか市とかの大きな団体別で進捗状況に傾向が現れています。

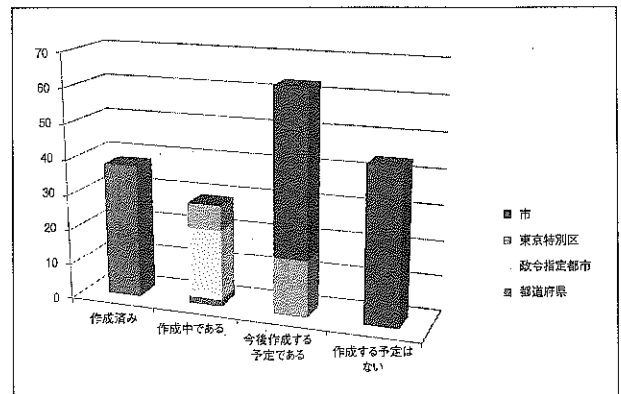


図11 事業継続計画(BCP)の作成状況

人口一人あたりの行政財産の面積を図12に示します。人口が少ない市ほど、一人あたりの床面積は広いという傾向が見られます。この図は、各自治体において、同じような人口規模の都市との比較などにより、余剰がありそうか否か検討する際の目安等に利用できるものと考えています。

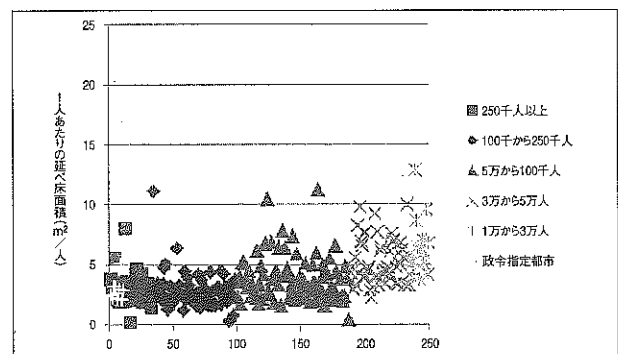


図12 人口一人あたりの行政財産の面積

「建築ストック時代の公共建築の現況と課題に関する調査」における経年比較

みやた のぶお
宮田 農夫雄

一般財団法人 建築保全センター 保全技術研究所 第二研究部主任研究員

1 はじめに

本報告は、自治体における施設管理状況に関する調査を2008年から開始し、前記の2012年報告までで5年目を迎えたことで、その間の経済・社会情勢の変動や時間の経過によって、地方自治体における施設管理の状況がどのように変化したかについて比較したものです。

2 調査方法について

まずデータ対比の有効性について説明します。

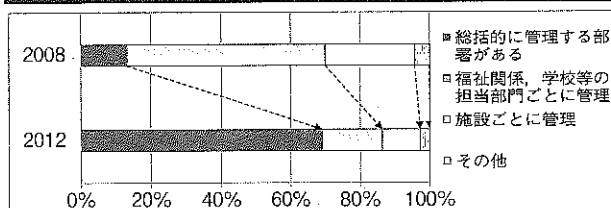
2012年報告の「2 調査の概要」の2)回答状況に記すとおり、この調査は当該年度に現存するすべての都道府県、政令指定都市、東京特別区、市を対象に各自治体の担当者に質問書を送付し、回答はプルダウンメニューにて該当するものを選択し当センターのホームページに報告する形態をとっています。このことは内容にばらつきのない回答が得られ、回答内容による近似内容への調整の必要がなく、データが普遍的に扱え対比が可能です。

また、質問内容は本号に掲げる2012年報告の1)目的と内容に記すとおり、施設管理を行うための組織体制、管理計画、予算計画、情報管理の状況を体系的にかつ定点的(5年間を通して同じ内容)に尋ねているため、回答として経年比較をすることで、自治体の施設管理の状況がどのような方向に進みつつあるかを判断できるものと考えられます。

3 比較結果について

比較結果は対比図表にて右に提示します。

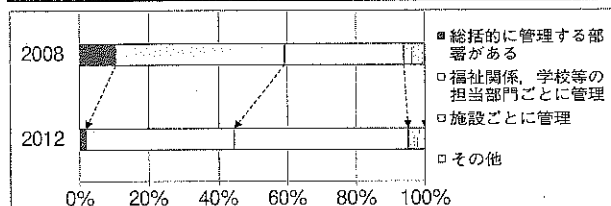
Q：施設の財産管理台帳の取りまとめ部署は、



R：「総合的に管理する」が13から69ポイントへ5倍以上増えた。

図1 財産管理部署の推移

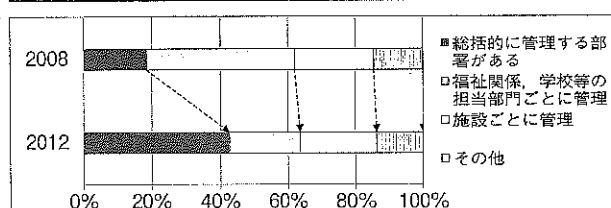
Q：施設の維持管理、清掃業務等の担当部署は、



R：「部局ごと、施設ごと」が依然と大半を占める。

図2 維持管理等部署の推移

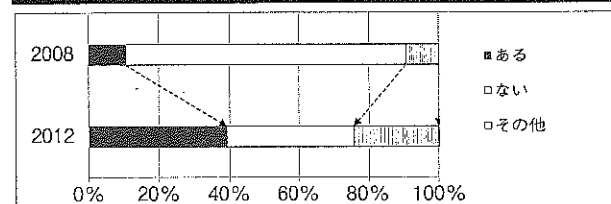
Q：施設の改修、修繕等の工事の技術的な内容の担当部署は、



R：「総合的に管理する」が18から43ポイントへ2倍以上増えた。

図3 改修等担当部署の推移

Q：施設の長期修繕計画・建替え計画など施設戦略の中心部署は、



R：「中心部署がない」が80から39ポイントに半減した。

図4 長期計画担当部署の有無

なお、詳細な数値を確認したい場合は、当センターのホームページ www.bmmc.or.jp の「自治体の建築ストック調査」にて閲覧できます。

(注：閲覧はご協力いただいた自治体に限られる。)

比較結果を一覧して、質問趣旨に関連して特筆すべき点について各図の下部 R 欄に記しました。

自治体の施設管理状況がこの5年間でどのように変化したかについて、改善の有無の観点でまとめると次のとおりになります。

1) 大きく改善された項目

- ・財産管理台帳、改修・修繕業務の総括的な管理組織の存在が大幅に増加した(図1, 図3)。
- ・長期修繕計画・建替え等の施設戦略の中心的な組織の存在が大幅に増えた(図4)。
- ・劣化状況を「把握していない」が減少(図5)。
- ・長期修繕計画を「作成していない」が減少(図6)。
- ・施設データの整理の電子化が進んだ(図8)。

＜上記の管理計画は未整備率が激減している。＞

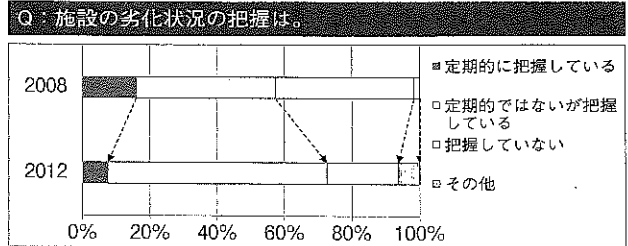
2) あまり大きく改善されていない項目

- ・維持管理、清掃等の管理は部局毎や施設毎が依然として多い(図2)。
- ・改修、建替え等のための予算的な対策がとれていないが依然と過半を占める(図7)。
- ・施設台帳等情報は未公開がほとんど(図9)。

＜自組織だけでは対応不可の分野に多い。＞

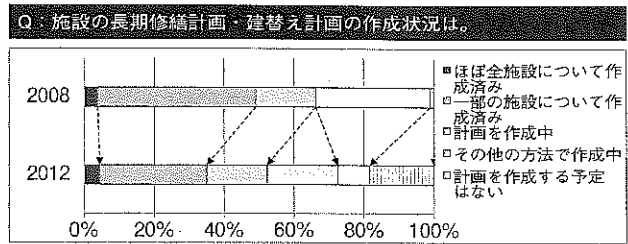
4 まとめ

体制的には施設管理を総括的に推進する方向に大きく進んでいると言えますが、実施するための予算確保や、実施の正当性を対外的に示すための情報公開が未だに進んでいないことが、比較データから確認できます。PDCA サイクルにおける後半のプロセスがこれからの課題と言えます。



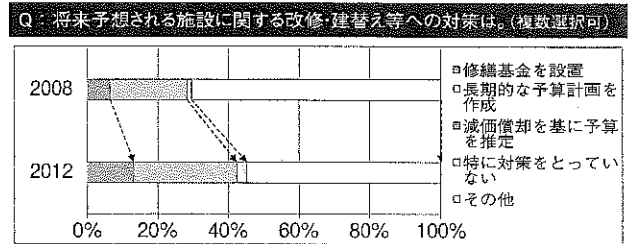
R: 「把握していない」が42から21ポイントへ半減した。

図5 劣化状況の把握の推移



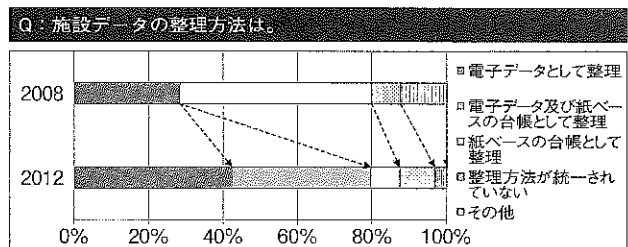
R: 「作成していない」が33から9ポイントに大幅に減った。

図6 長期修繕計画の作成



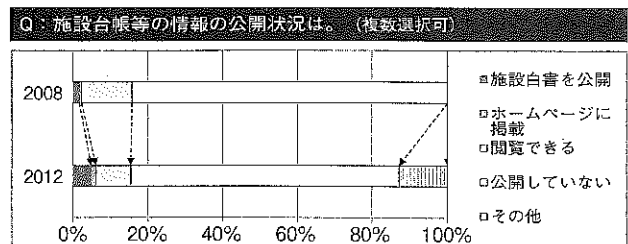
R: 「特に対策をとっていない」が77から55ポイントだが依然と多い。

図7 改修等の予算計画



R: 「紙ベースの整理」が51から8ポイントに大幅に減った。

図8 データの整理方法



R: 「公開していない」が84から72ポイントだが依然と多い。

図9 情報公開の状況