

成長する公共FM

—自治体ストック調査等から見る—

2014.2.14

JFMAフォーラム2014
一般財団法人建築保全センター
専務理事 寺本英治



**「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2013」
及び同調査2008/2012との比較**



公共建築ストックの諸問題と調査目的

様々な要因

①人口の減少、少子高齢化、②急速な市町村合併、③厳しい財政状況、④施設ニーズの多様化、⑤施設用途とニーズのミスマッチ、⑥老朽化による大規模修繕等の必要性等

施設管理の現況を示す要素

組織全体で取り組む体制作りと管理範囲の明確化、そのための一元的なデータ管理と重要情報の共有化による各種計画の作成

I. 組織体制（取りまとめ担当部署）について「一元管理」

II. データの把握と取りまとめ方法について「基礎データの把握」

(例)

管理担当組織

財産管理・施設管理台帳管理、発注部署等

行革・企画政策系

管財・財政・会計系

営繕系

各種データ

建築・人員・随時更新・年次データ等

計画関連データ

財務関連データ

工事関連データ

III. 予算計画について「最大限の費用対効果」

施設関連の予算についても、財政事情の現況を知ることが重要で、さらに将来を見据えた対策も必要（修繕・建替えの費用の対策等）

IV. 各種計画書の作成について「実行への道しるべ、見通し」

(基本方針レベル) ファシリティマネジメント推進基本方針等
(実施計画レベル) 再配置計画、施設白書、中長期修繕計画等

地方公共団体が所有する多種多様な建築ストックの現状把握をすることにより、今後の公共建築のあり方について議論する環境整備を進めることが必要不可欠

調査方法・内容

方法：アンケート調査（電子メール）

時期：平成25年8月9日～9月13日

対象：47都道府県、20政令指定都市、東京23区、全国769市（政令指定都市以外）、合計859地方公共団体

	都道府県	政令指定都市	東京特別区	市	合計
発送数	47	20	23	769	859
受領数	33	13	13	297	356
回収率	70%	65%	57%	39%	41%

調査内容

- I. 公共建築の管理担当組織等について
- II. 各種データの把握ととりまとめ方法について
- III. 今後の予算計画について
- IV. 各種計画書等の作成状況について

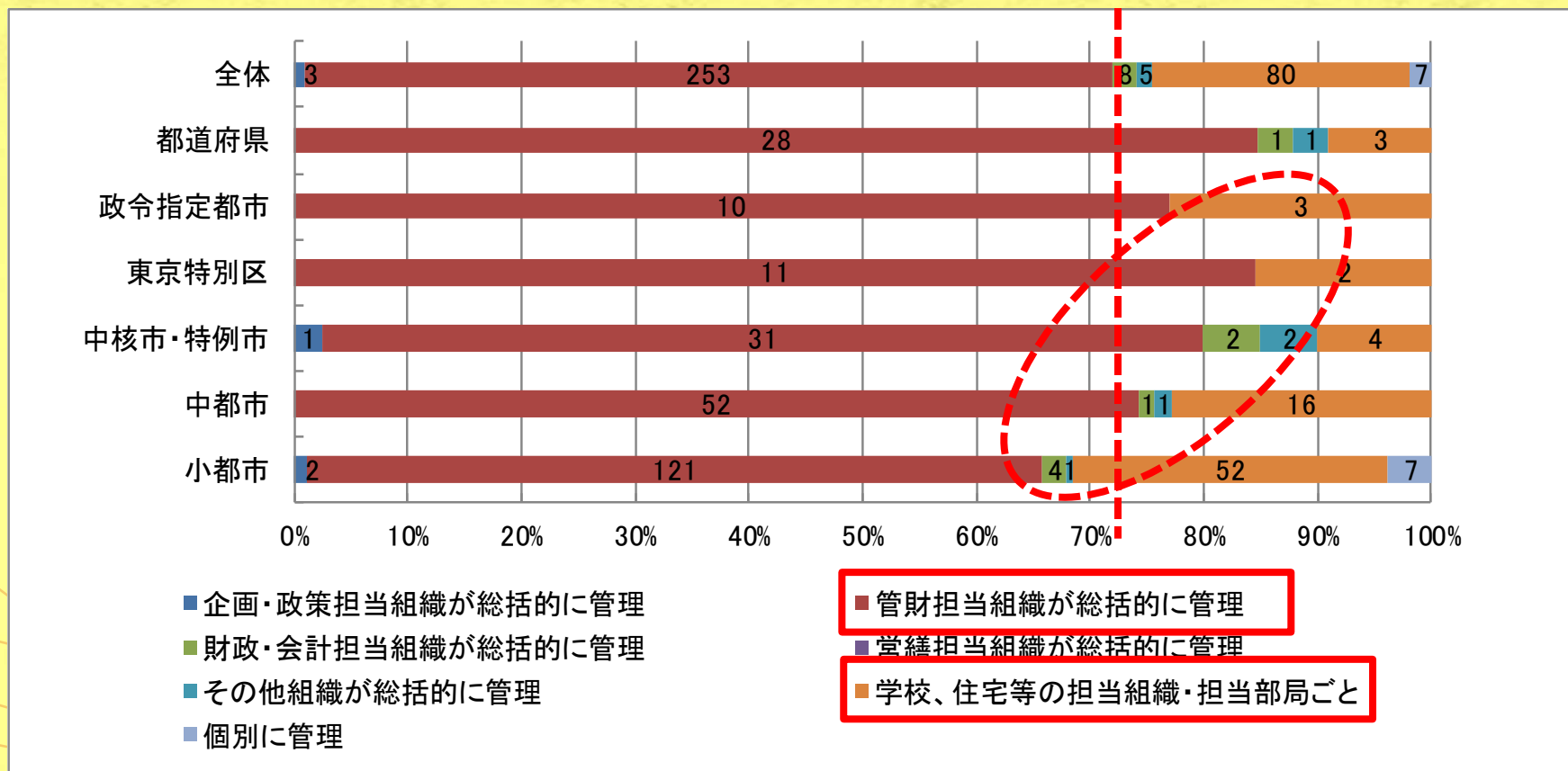
地方公共団体区分ごとに分析、さらに「市」を、中核市・特例市（40）、中都市（70）、小都市（187）に区分して分析

■ 政令指定都市・・・人口50万以上の市のうちから政令で指定
■ 中核市・特例市・・・人口30または20万以上の市の申出に基づき政令で指定
■ 中都市・・・人口10万人以上の市
■ 小都市・・・人口10万人以下の市

I. 公共建築の管理担当組織等について

1. 財産管理のための台帳をまとめて管理している部署

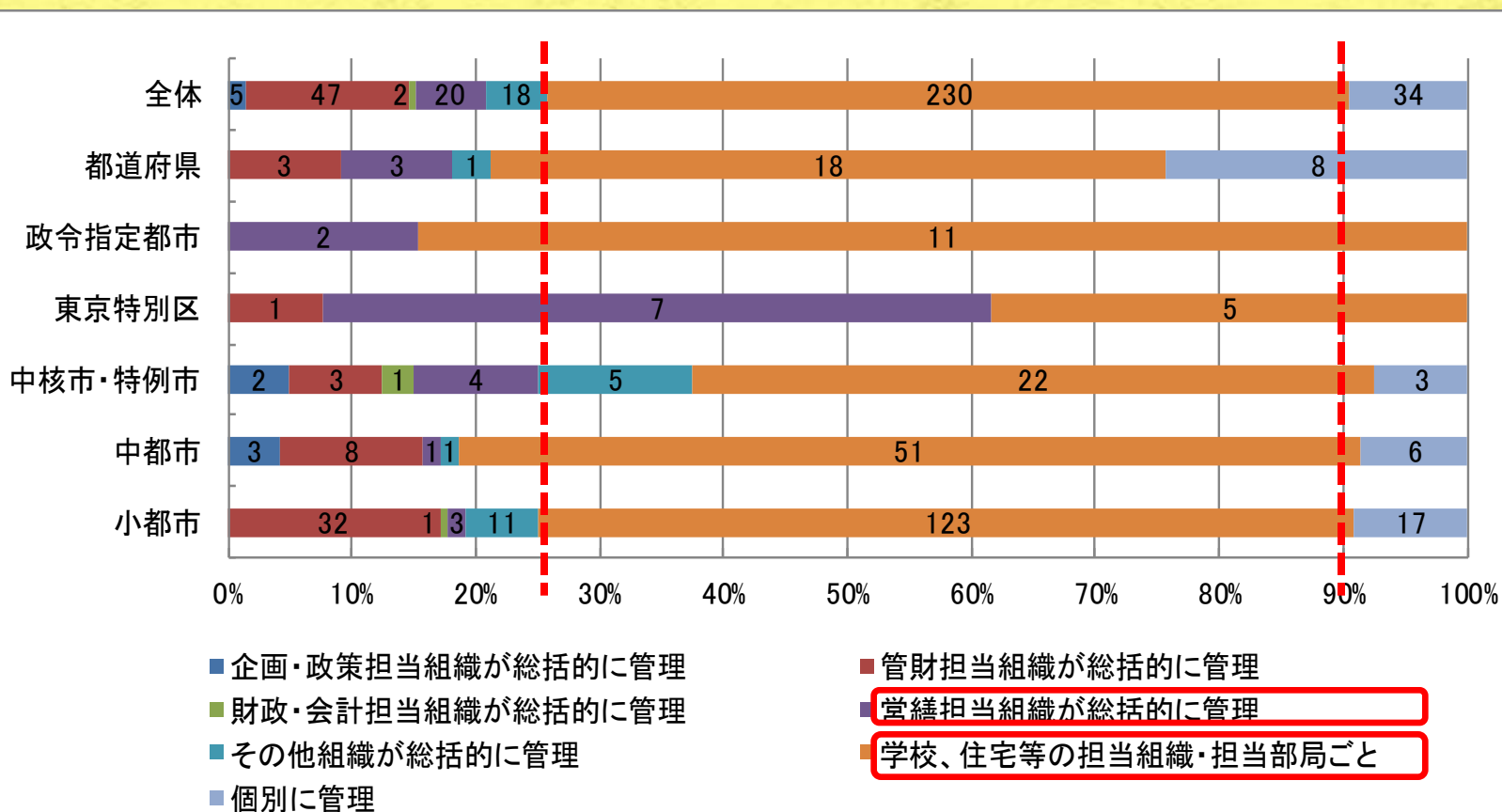
- 全体では管財担当組織の割合が7割、各担当組織・担当部局ごとの割合が2割
- 中・小都市ほど担当組織・部局ごとの割合が高い
- 概ね管財組織での総括的管理



I. 公共建築の管理担当組織等について

2. 施設管理のための台帳をまとめて管理している部署

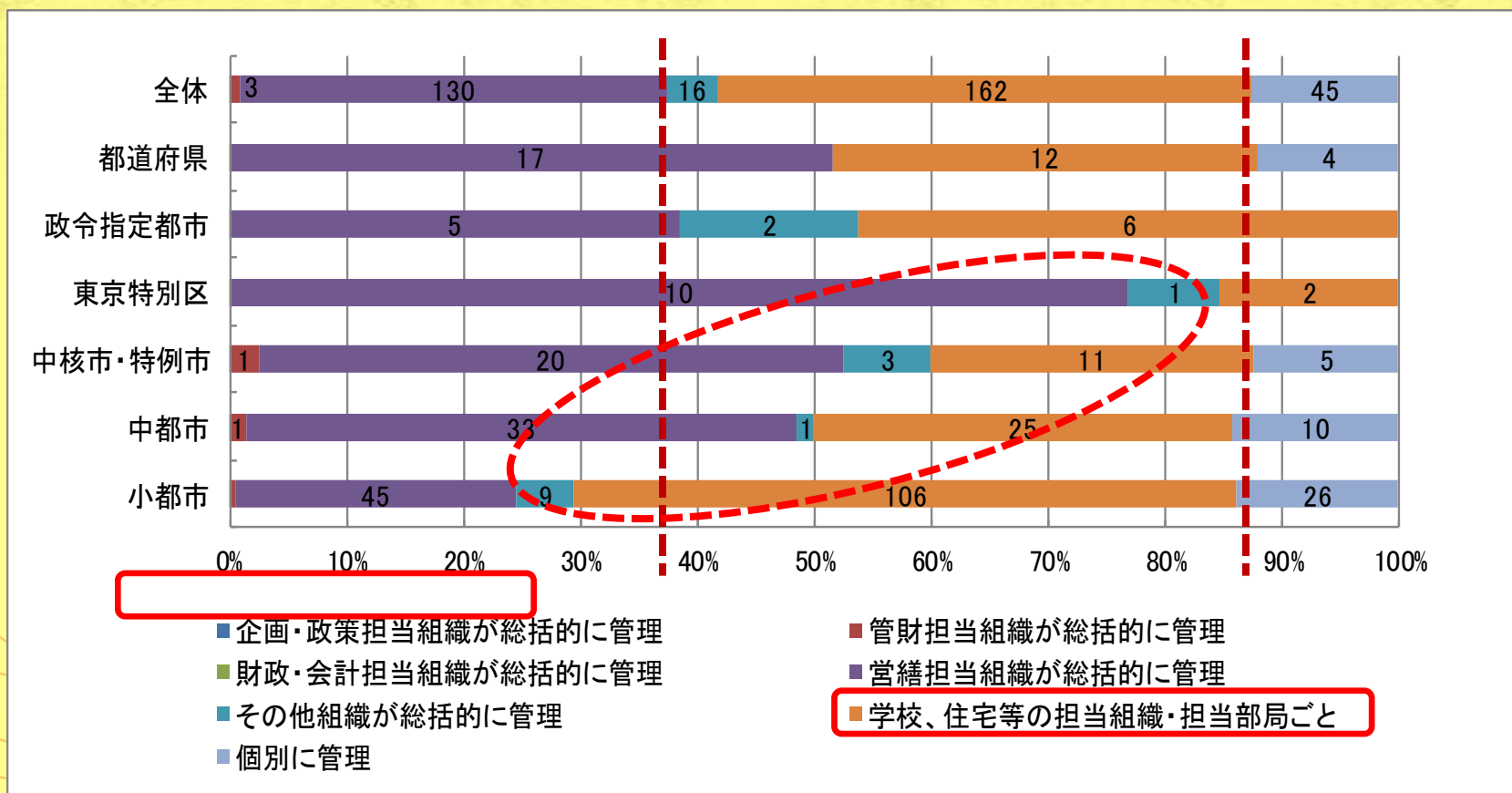
- 全体では担当組織・部局ごとの割合が6割、個別に管理の割合が1割
- 特別区、政令指定都市では営繕担当組織の割合が高い
- 施設の基本情報が分散しないような情報把握が必要



I. 公共建築の管理担当組織等について

3. 改修・修繕工事の発注のための仕様書作成等をまとめて行っている部署

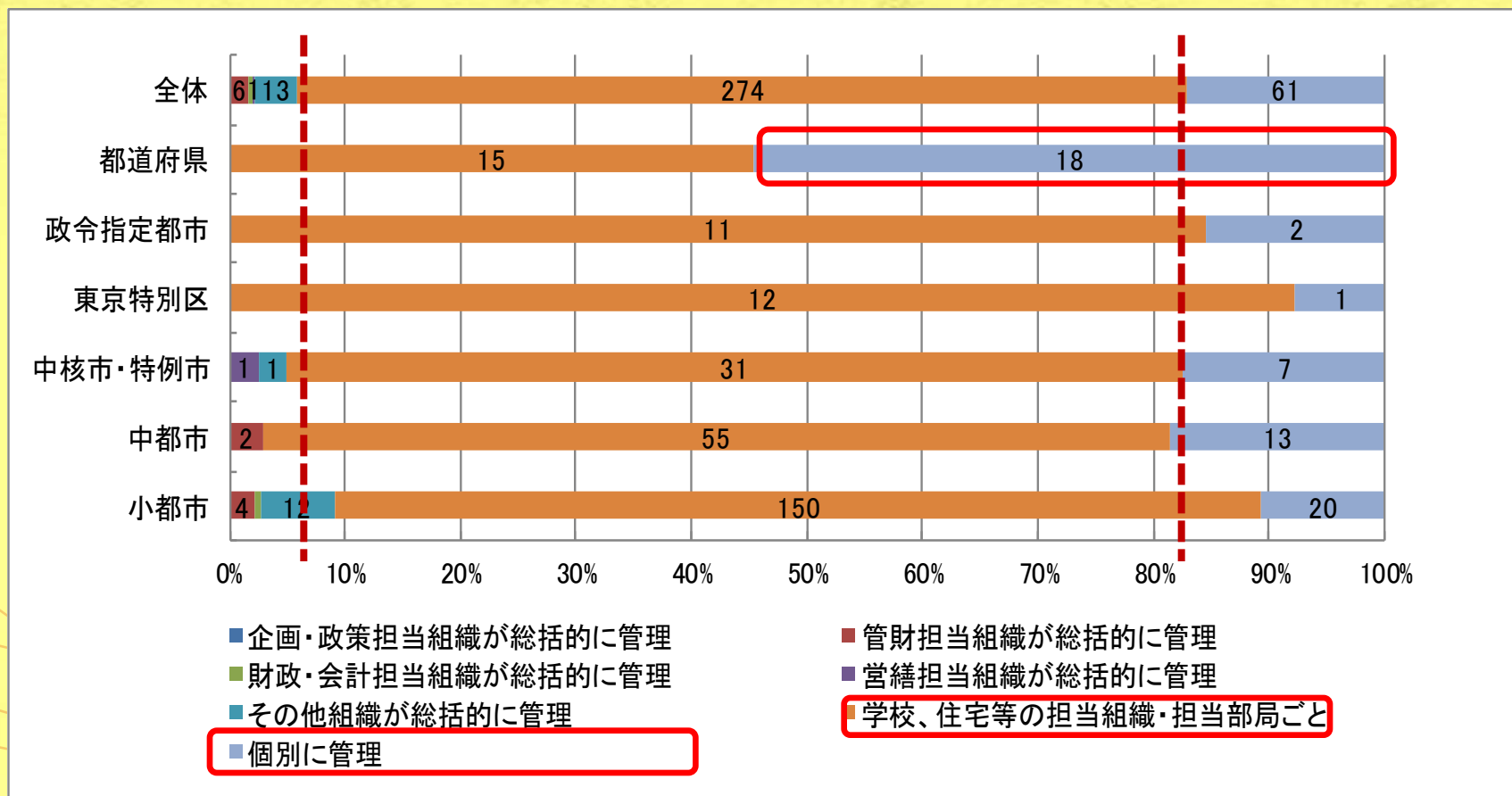
- 全体では営繕担当組織の割合が4割、担当組織・部局ごとの割合が4割
- 中・小都市ほど担当組織・部局ごとの割合が高い
- 発注の仕様や整備水準が適正かを検証することが必要



I. 公共建築の管理担当組織等について

4. 維持管理・清掃業務等の発注をまとめて行っている部署

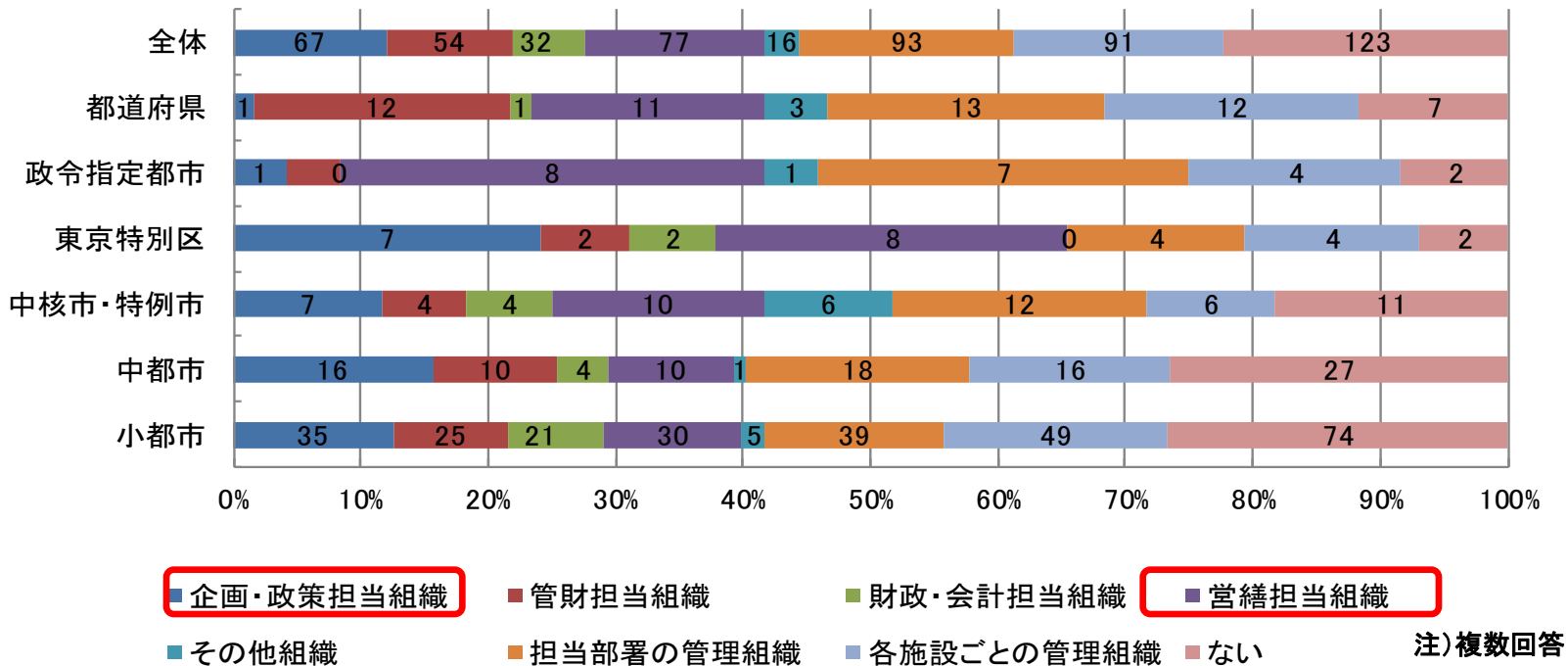
- 全体では個別に管理の割合が2割で担当組織・担当部局ごとがほとんど
- 都道府県は半数以上が個別に管理
- **維持管理・清掃の業務内容や水準を検証することが必要**



I .公共建築の管理担当組織等について

5. 中長期修繕（保全）計画・建替え計画を担当している部署

- 全体では様々な組織が担当している
- 都道府県、政令指定都市、特別区は営繕組織の割合が高い
- 特別区、中核市・特例市、中・小都市は企画・政策担当組織の割合が高い
- 施設台帳、発注担当組織などが統括管理されていないためか、計画作成のために各組織が担当



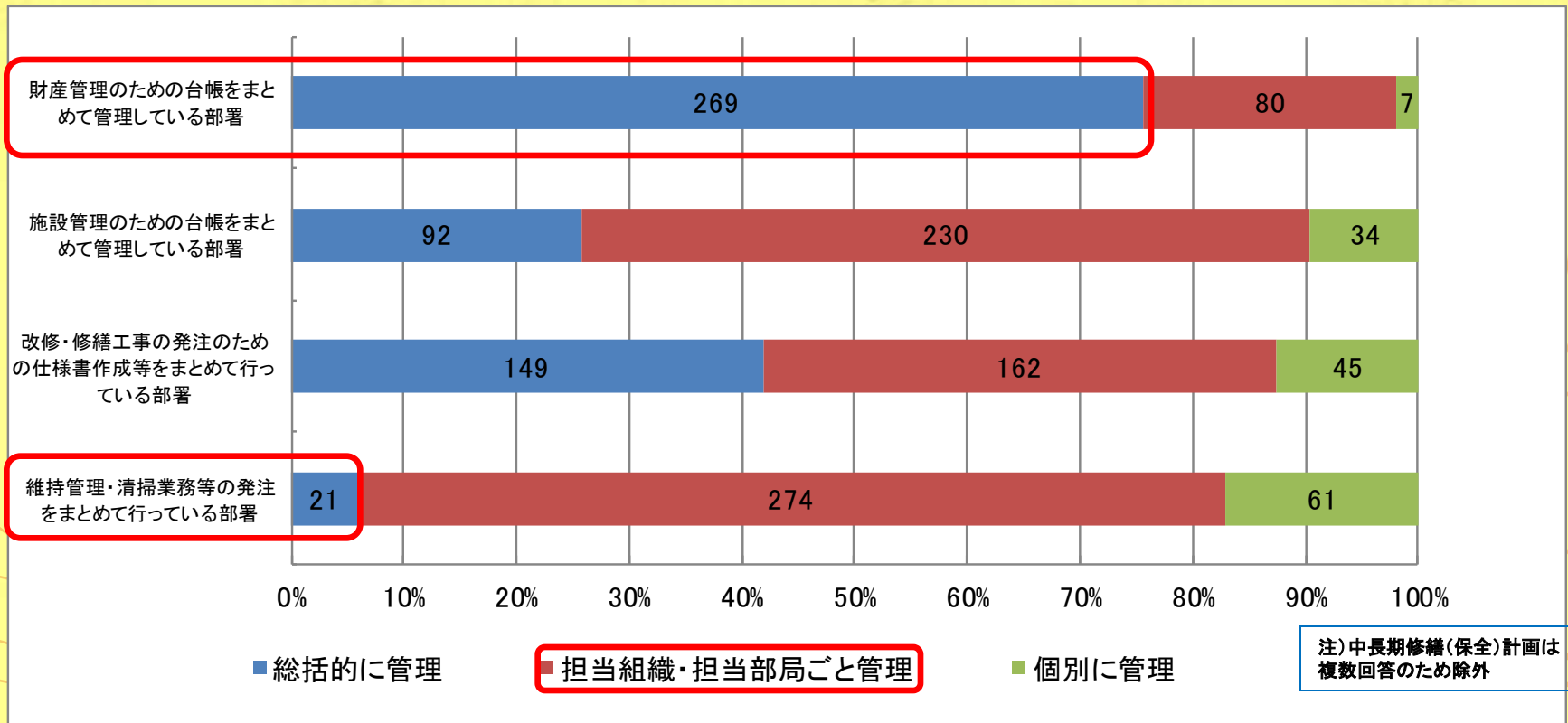
I. 公共建築の管理担当組織等について

各種取りまとめ担当組織等 【項目別全体】

■ 財産管理台帳は総括的管理、その他は担当組織・部局ごとでの管理

■ 特に総括的管理は維持管理・清掃業務ではわずか5%

→ 施設管理台帳や発注関係は担当組織・部局ごとであり、整備・維持管理等の仕様や水準、予算配分等の適正化をチェックする仕組みが必要



I. 公共建築の管理担当組織等について

各種取りまとめ担当組織等 【合併別】

■改修・修繕工事の発注のための仕様書作成部署では、新設合併の影響

「市、政令指定都市」のみ、合併形態別に
 ①新設合併（94）、
 ②編入合併（56）、
 ③非合併（160）
 に区分

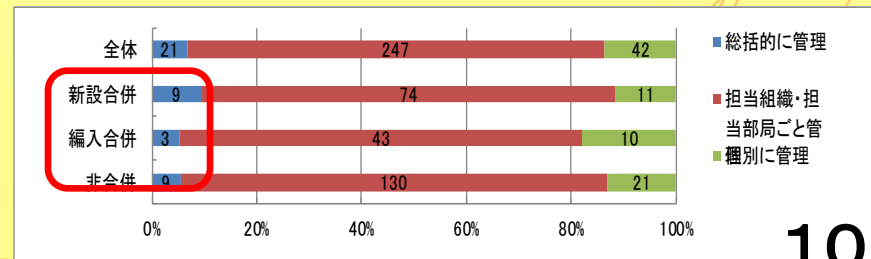
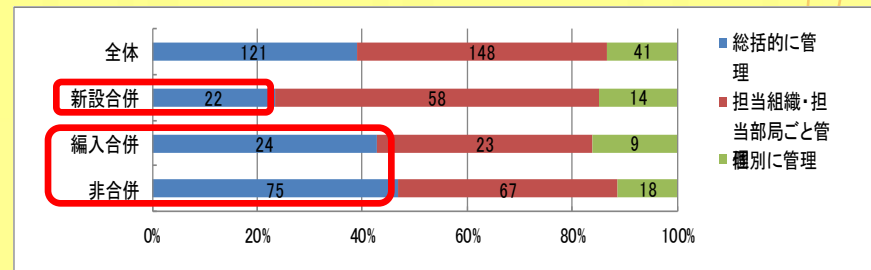
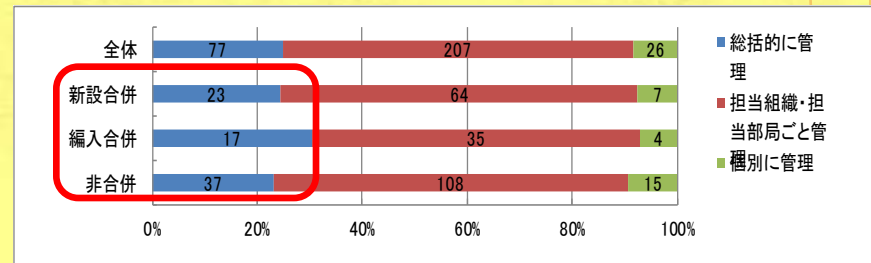
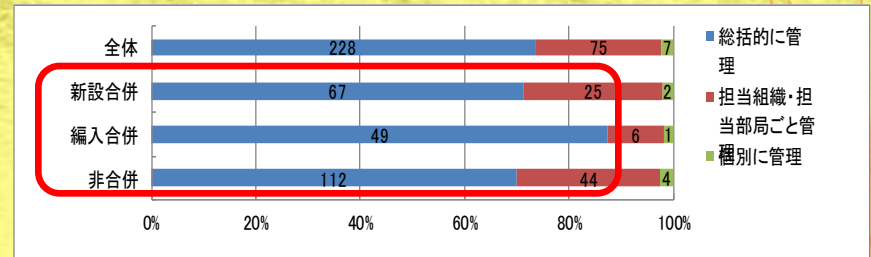
■新設合併・・・合併の当事者となる当該自治体をすべて廃止して新たな自治体を設置する方式
 ■編入合併・・・合併しようとする複数の市町村のうち、1個を存続法人として、それ以外の市町村を廃止して存続法人に組み入れる方式
 注）合併の有無及び形態は、いわゆる平成の大合併以降を示し、新設と編入がある場合は、新設に組み入れて分析

財産管理のための台帳をまとめて管理している部署

施設管理のための台帳をまとめて管理している部署

改修・修繕工事の発注のための仕様書作成等をまとめて行っている部署

維持管理・清掃業務等の発注をまとめて行っている部署

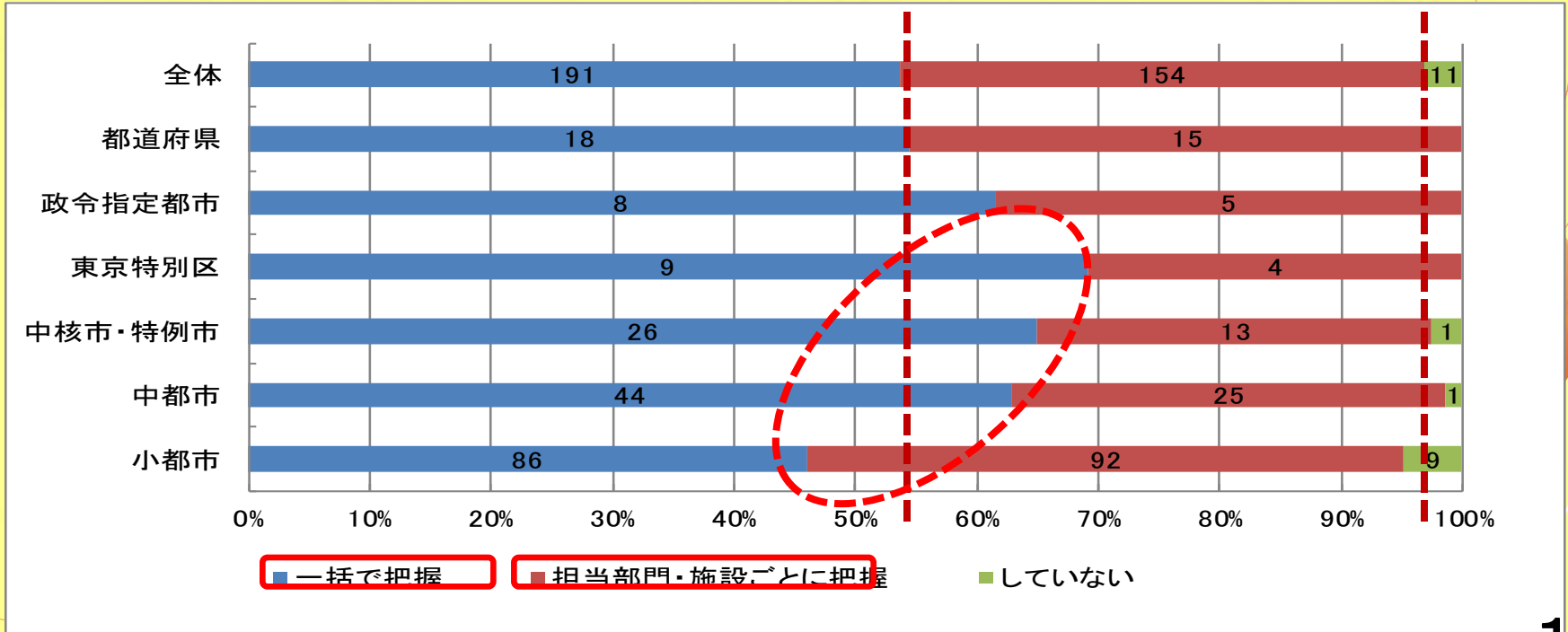


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

1. 延べ面積・構造種別・完成年

建築基礎データ

- 全体では一括で把握と担当部門・施設ごとの割合が半々
- 小都市ほど担当部門・施設ごとの割合が高い
- 新築・増築時や大規模修繕時におけるデータのためか、概ね一括で把握

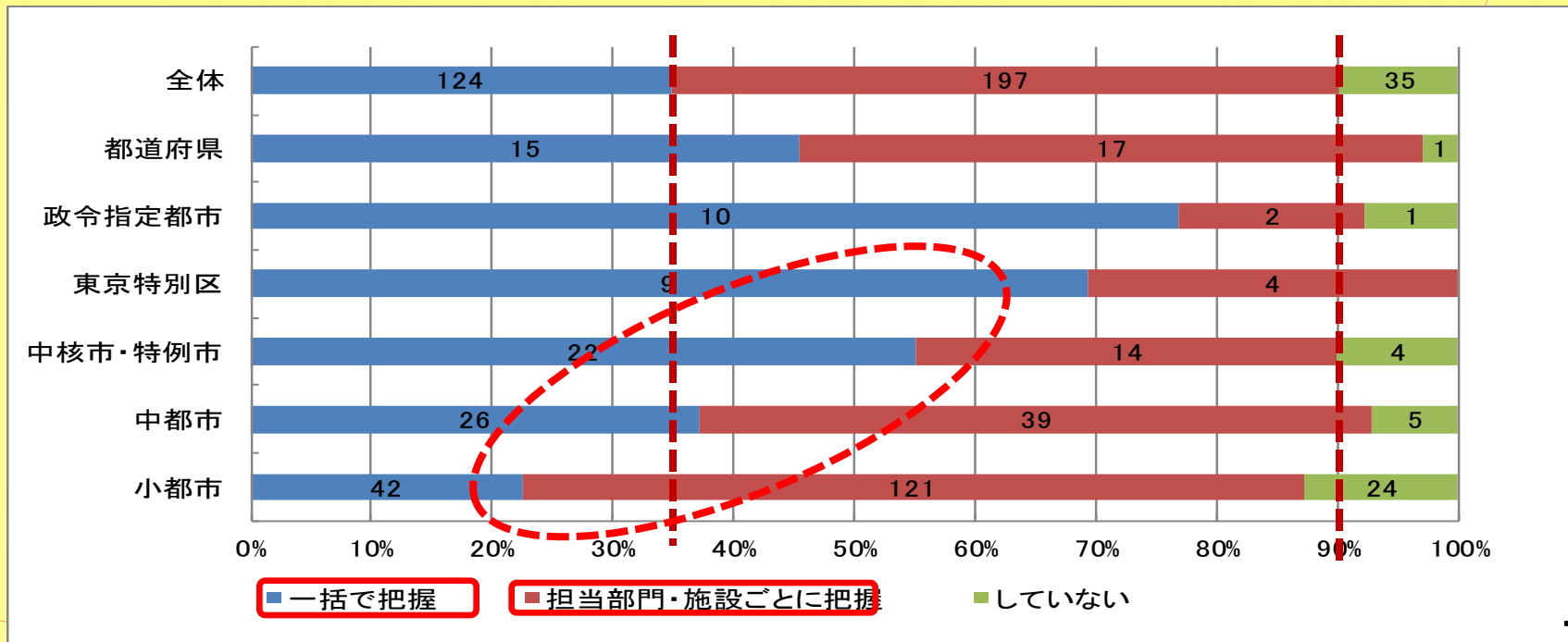


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

2. 耐震性能

建築基礎データ

- 全体では一括で把握の割合が3割、政令指定都市、特別区、中核市・特例市では5割を超える
- 中・小都市では担当部門・施設ごとの割合が高い
- 施設の資産価値や安全性の全体評価、改修計画の作成が比較的困難

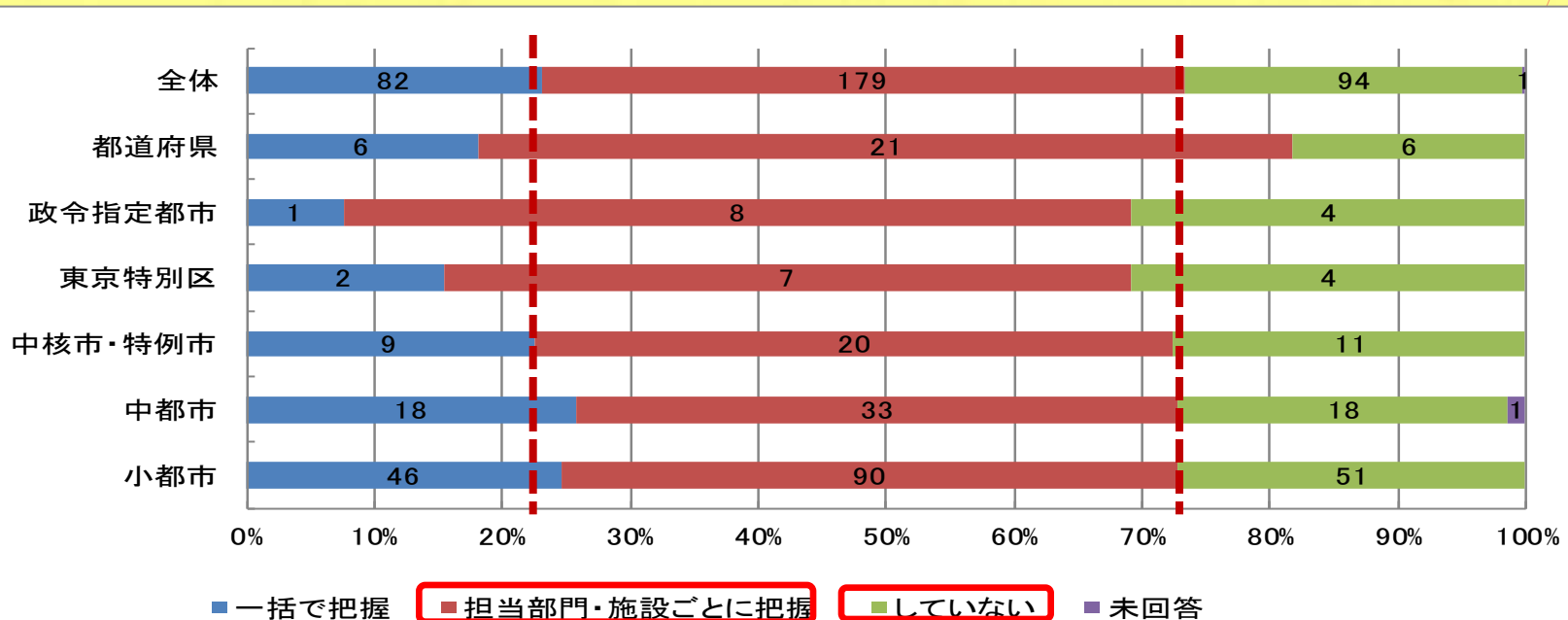


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

3. 入居職員数

人員基礎データ

- 全体では一括で把握の割合は2割で、担当部門・施設ごとが5割、していないが3割
- 都道府県、政令指定都市、特別区より、中核市・特例市、中・小都市の方が一括で把握の割合がやや高い
- 施設規模の適正化や全体評価が比較的困難

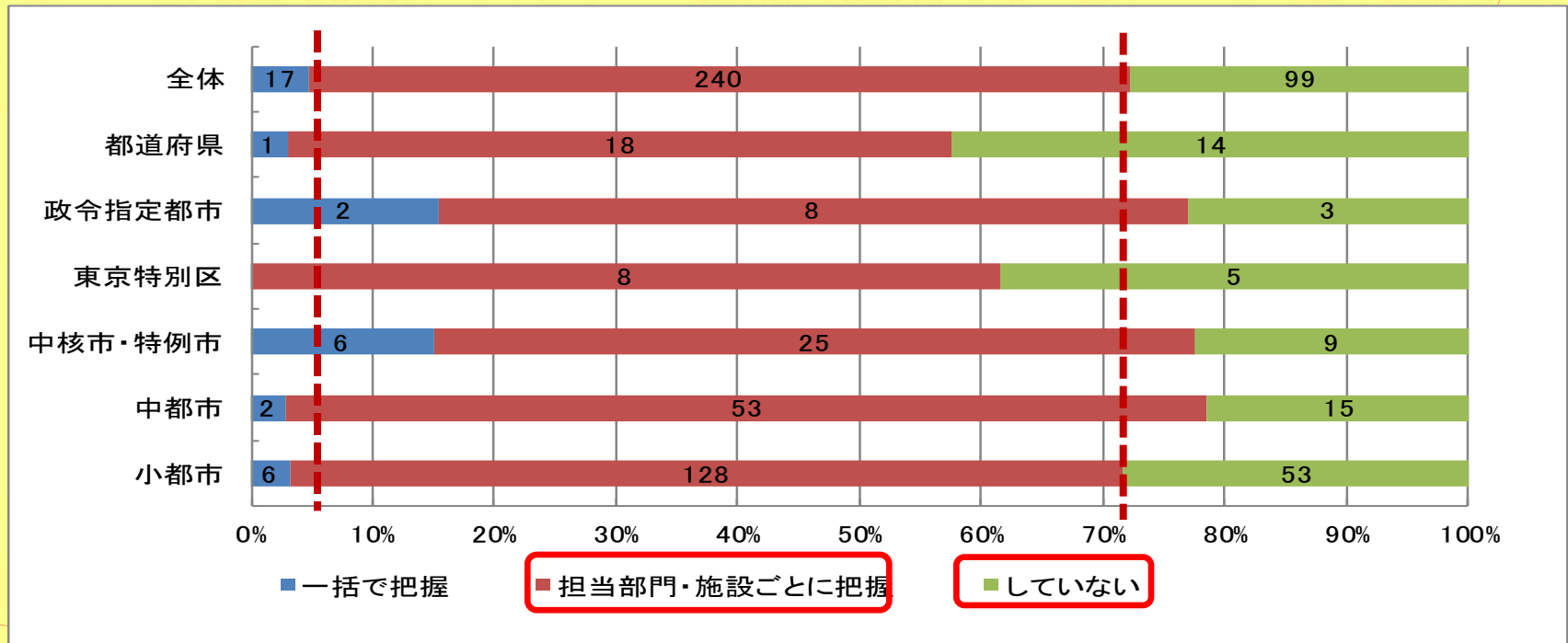


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

4. 利用者数

人員基礎データ

- 全体では一括で把握の割合が5%、担当部門・施設ごとが6割強、していないが3割
- 一括で把握の割合が他の項目と比べて著しく低い
- 施設の利用度や全体評価がさらに困難

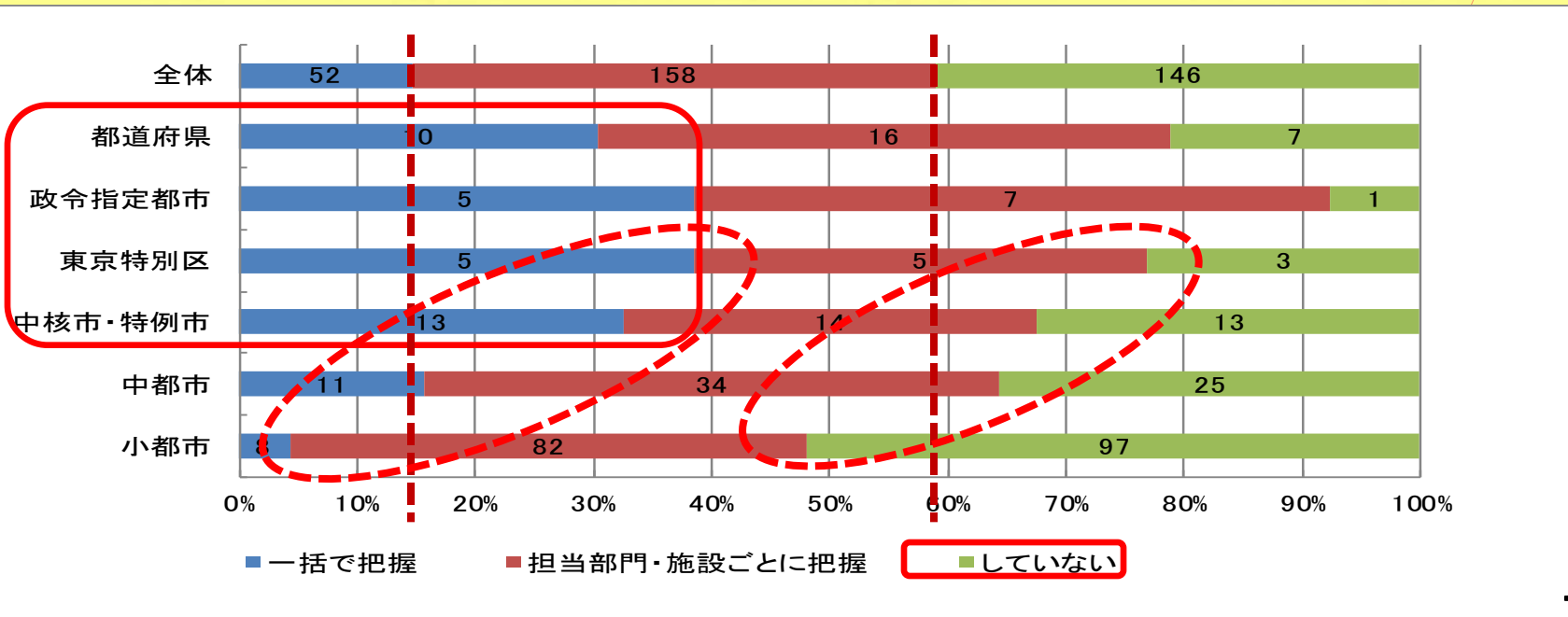


Ⅱ .各種データの把握ととりまとめ方法について

5. 施設の劣化状況

随時更新データ

- 全体では一括で把握の割合が2割弱、担当部門・施設ごとが4割強、していないが4割
 - 都道府県、政令指定都市、特別区、中核市・特例市では一括で把握が3割
 - 中・小都市ほど一括で把握の割合が低く、していない割合が高くなる
- 変化する施設の劣化状況と改修計画との連携が不十分

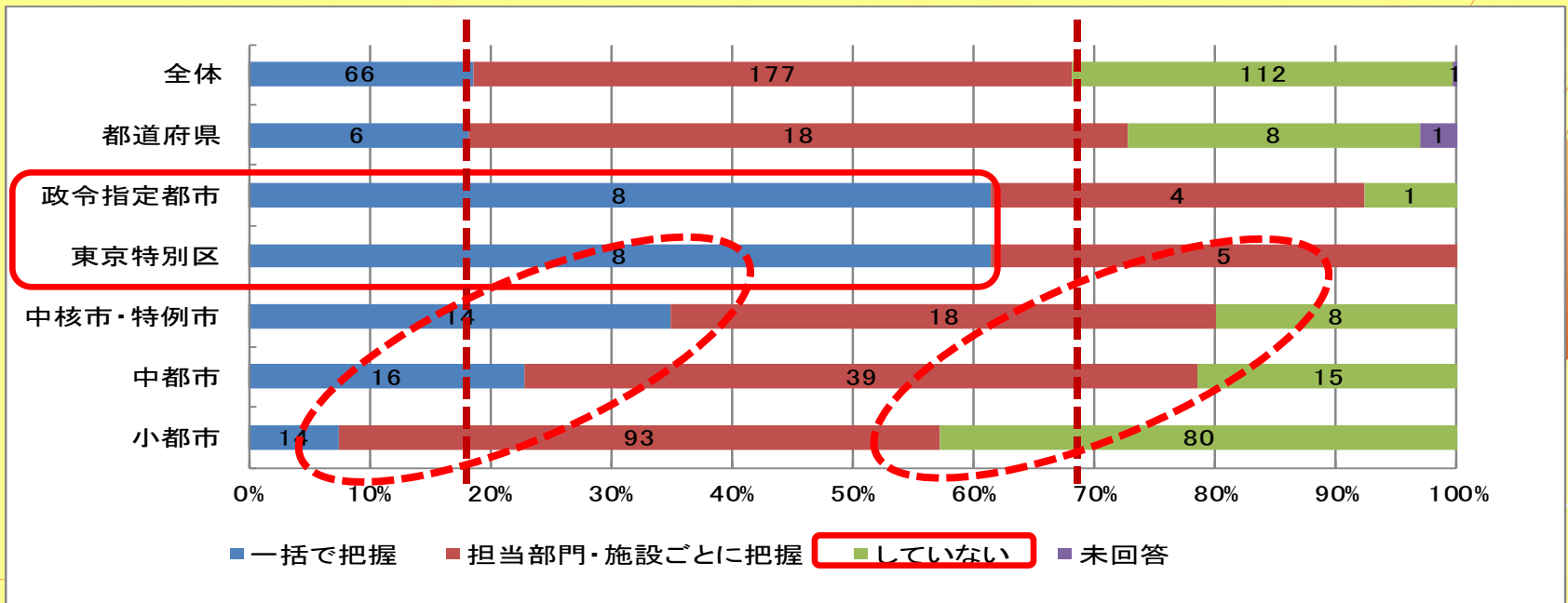


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

6. 工事費・改修履歴

随時更新データ

- 全体では一括で把握の割合が2割、担当部門・施設ごとが5割、していないが3割
- 政令指定都市、特別区では一括で把握が6割
- 中・小都市は一括で把握の割合が低く、していない割合が高くなる
→ 費用対効果などのフォローアップが比較的困難

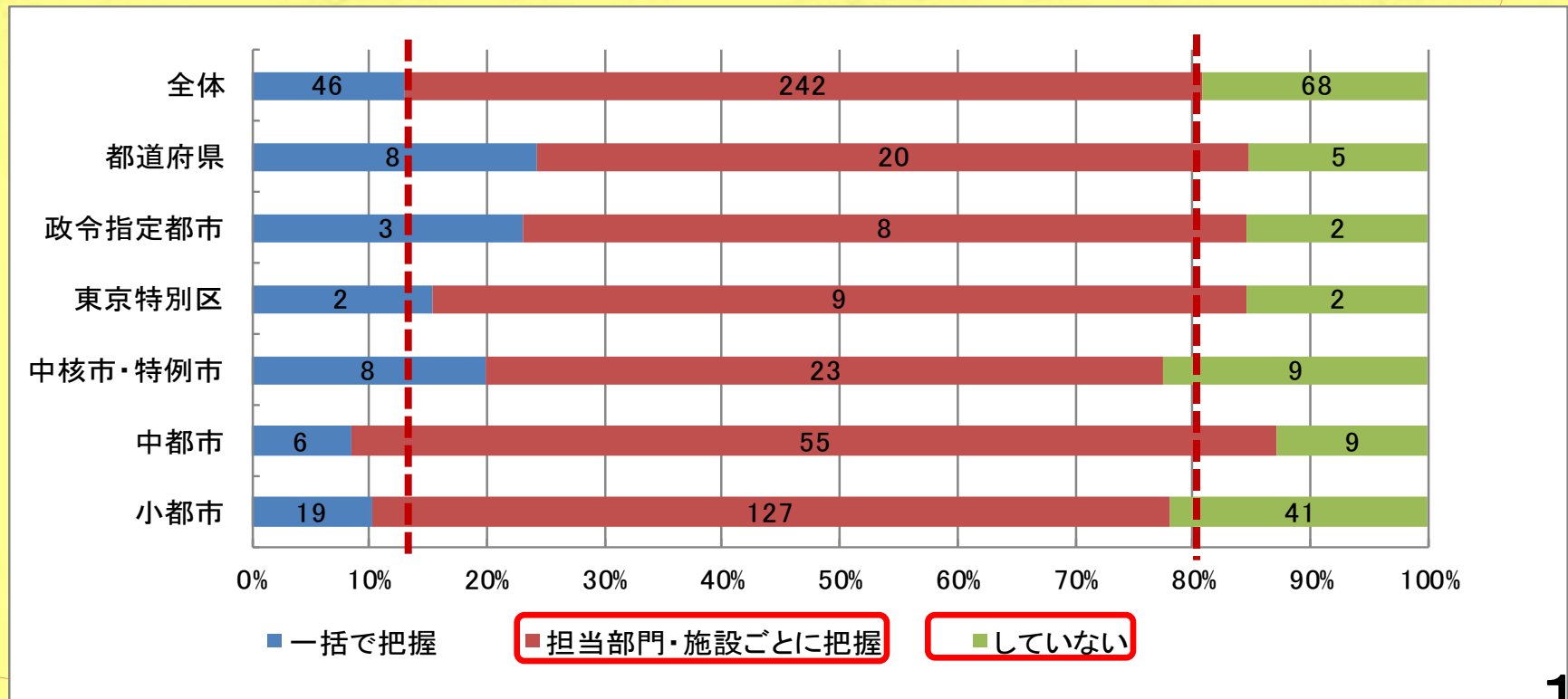


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

7. 光熱水費

年次データ

- 全体では一括で把握の割合は1割強、していないは2割
- 担当部局・施設ごとが7割とほとんどを占める
- 光熱水費の削減、省エネ改修方策への活用の検討も必要

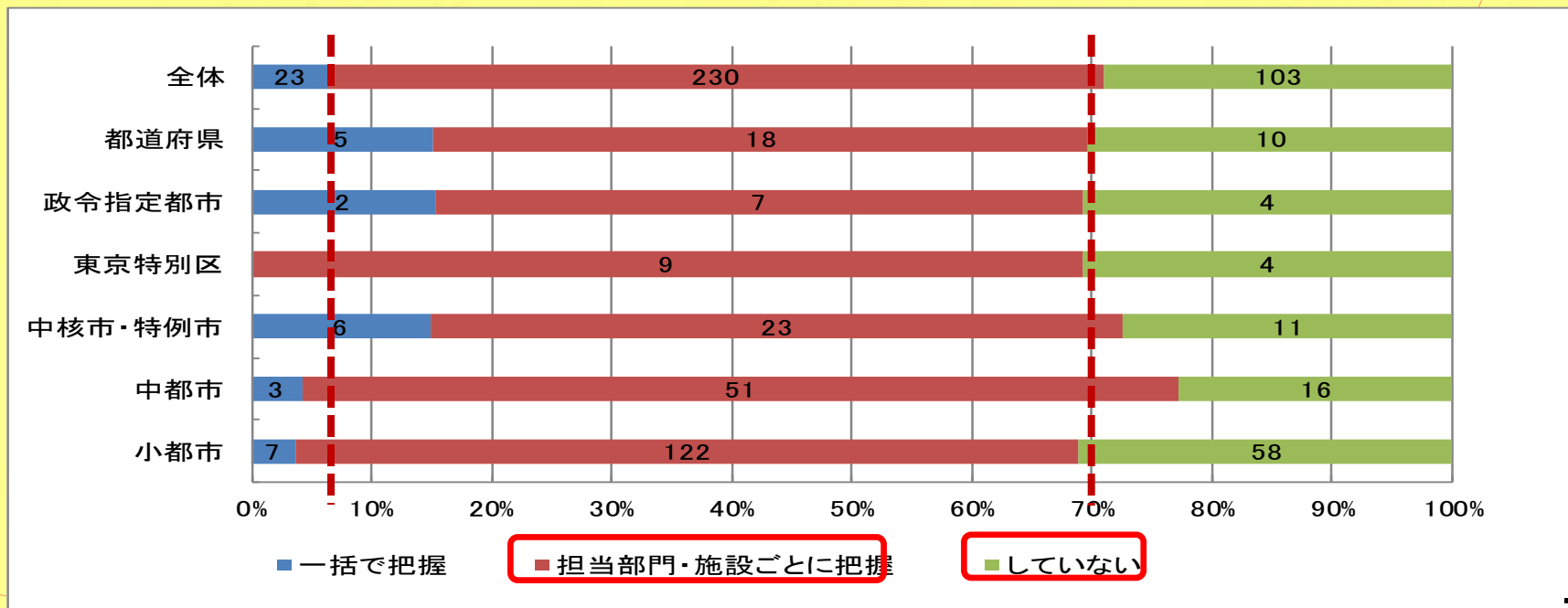


Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

8. 維持管理費

年次データ

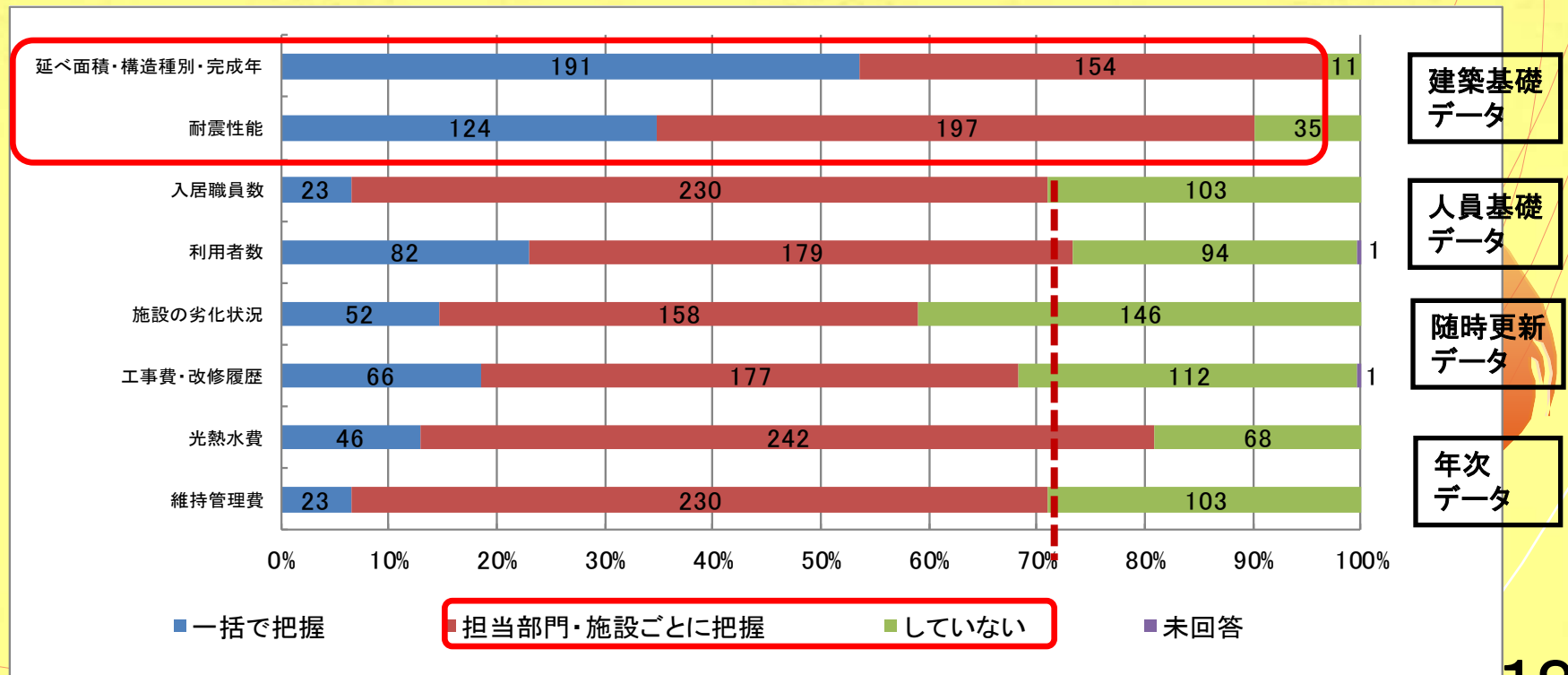
- 全体では一括で把握は1割弱、担当部門・施設ごとは6割強、していないは3割
- 中・小都市は一括で把握の割合が低く特別区は一括把握はなし
- 維持管理費の削減、資産価値の向上、長寿命化方策への活用の検討も必要



Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

各種データの把握 【項目別全体】

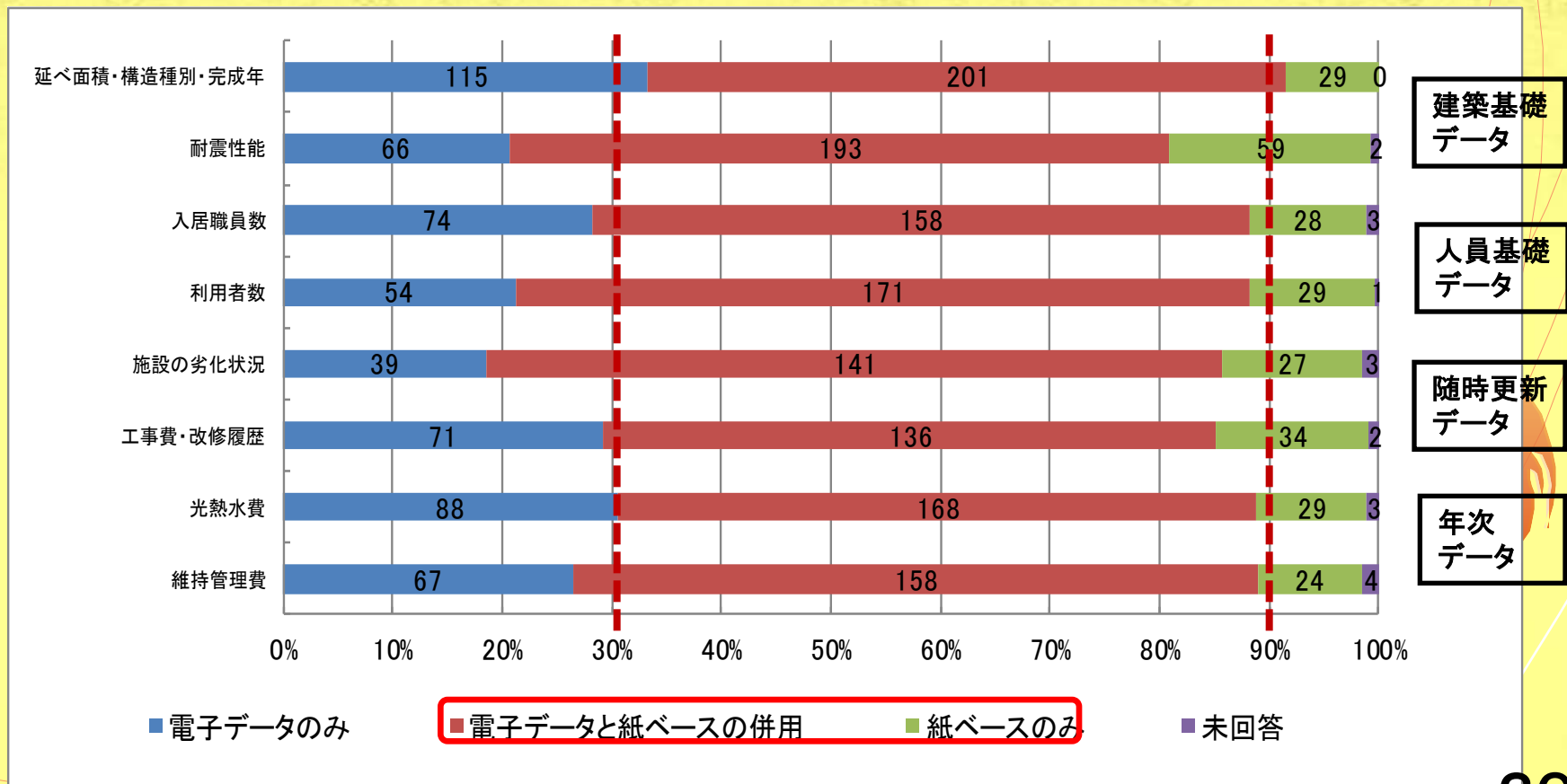
- 建築基礎データは一括で把握の割合が高い
- 人員基礎、随時更新、年次データは担当部門・施設ごとの把握の割合が高く、していないも3割程度と高い
- 建築基礎データのように更新が少ないデータ以外は、担当部門・施設ごとの把握の割合が高く、縦割りのデータ把握が実状



Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

データの種類 【項目別全体】

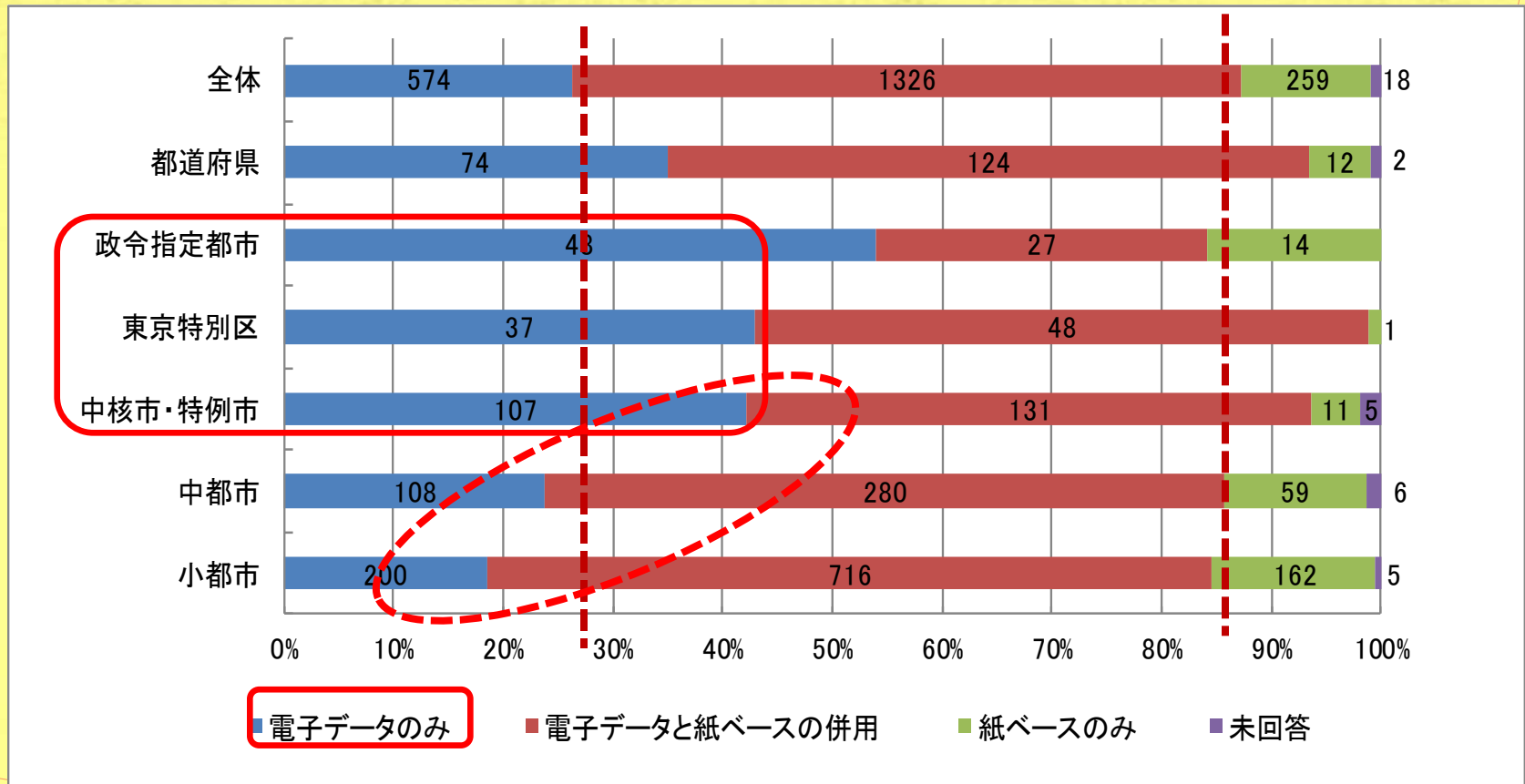
■全体では電子データが3割、電子データと紙ベースの併用が6割、紙ベースが1割で、データの電子化傾向はデータ種類の違いは少ない
→ データ分析活用のためにも定型フォーマットによる完全電子化への移行



Ⅱ 各種データの把握ととりまとめ方法について

データの種類 【地方自治体区分別全体】

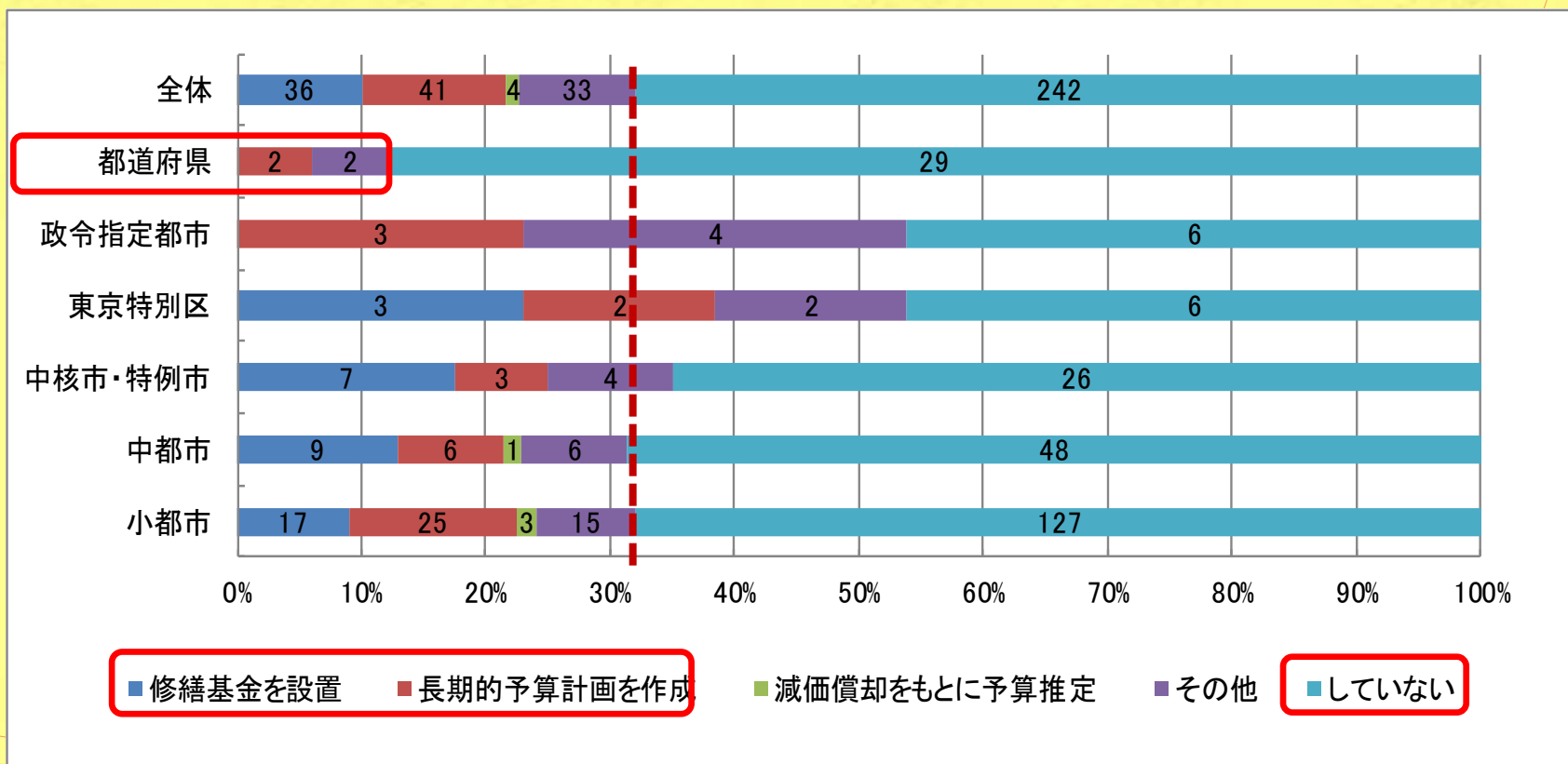
- 都道府県、政令指定都市、特別区、中核市・特例市は4割程度が電子化
- 特別区は紙ベースのみのとりまとめはほぼない
- 中・小都市ほど電子化が進んでいない



Ⅲ．今後の予算計画について

将来必要となる施設の修繕・建替えの費用の対策

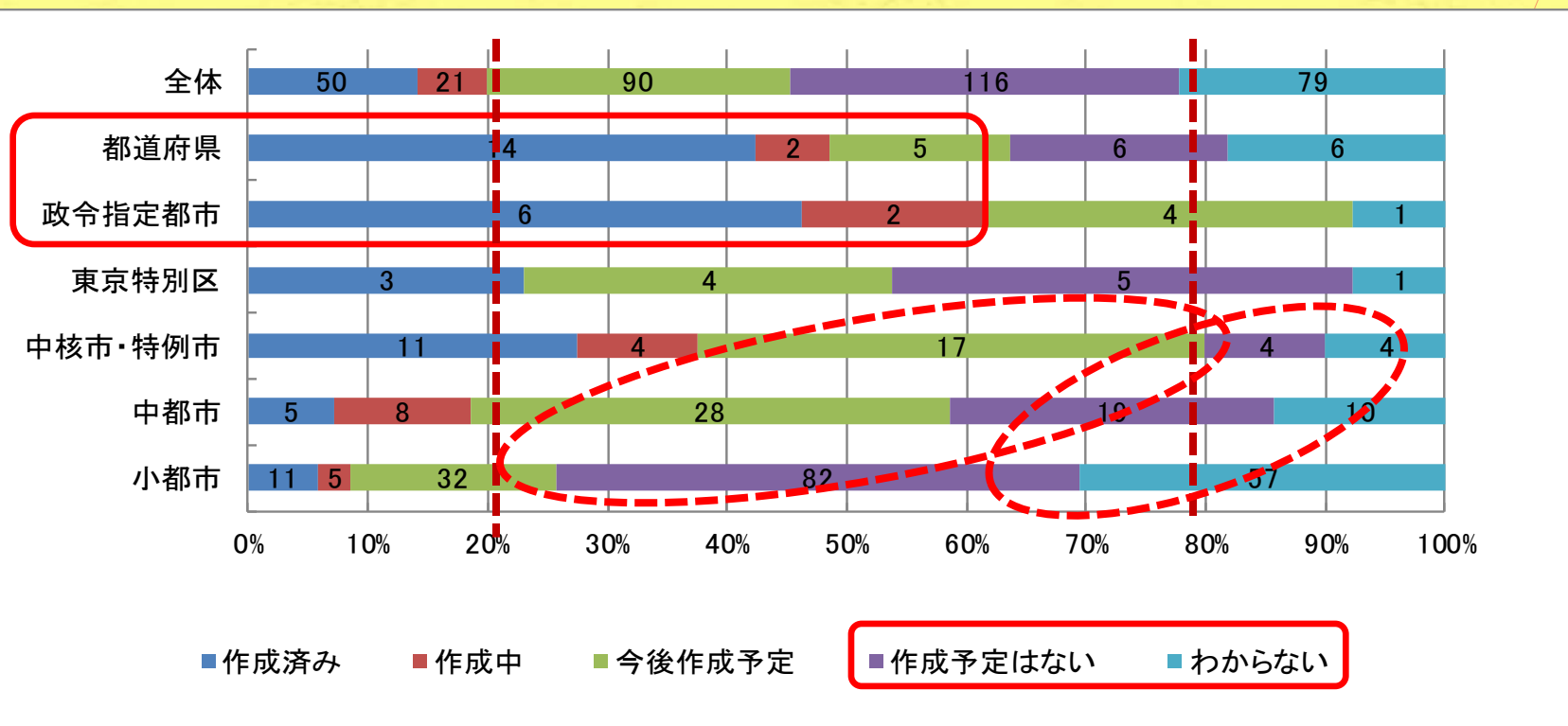
- 全体では7割程度は将来の修繕・建て替え費用の対策はされていない
- 修繕基金の設置、長期的予算計画作成の対策等の事例が多い
- 減価償却をもとにした予算推計を行っている事例は少ない
- 都道府県の対策実施の割合は低い



IV.各種計画書等の作成状況について

1. FM推進基本方針または施設再配置計画の作成状況

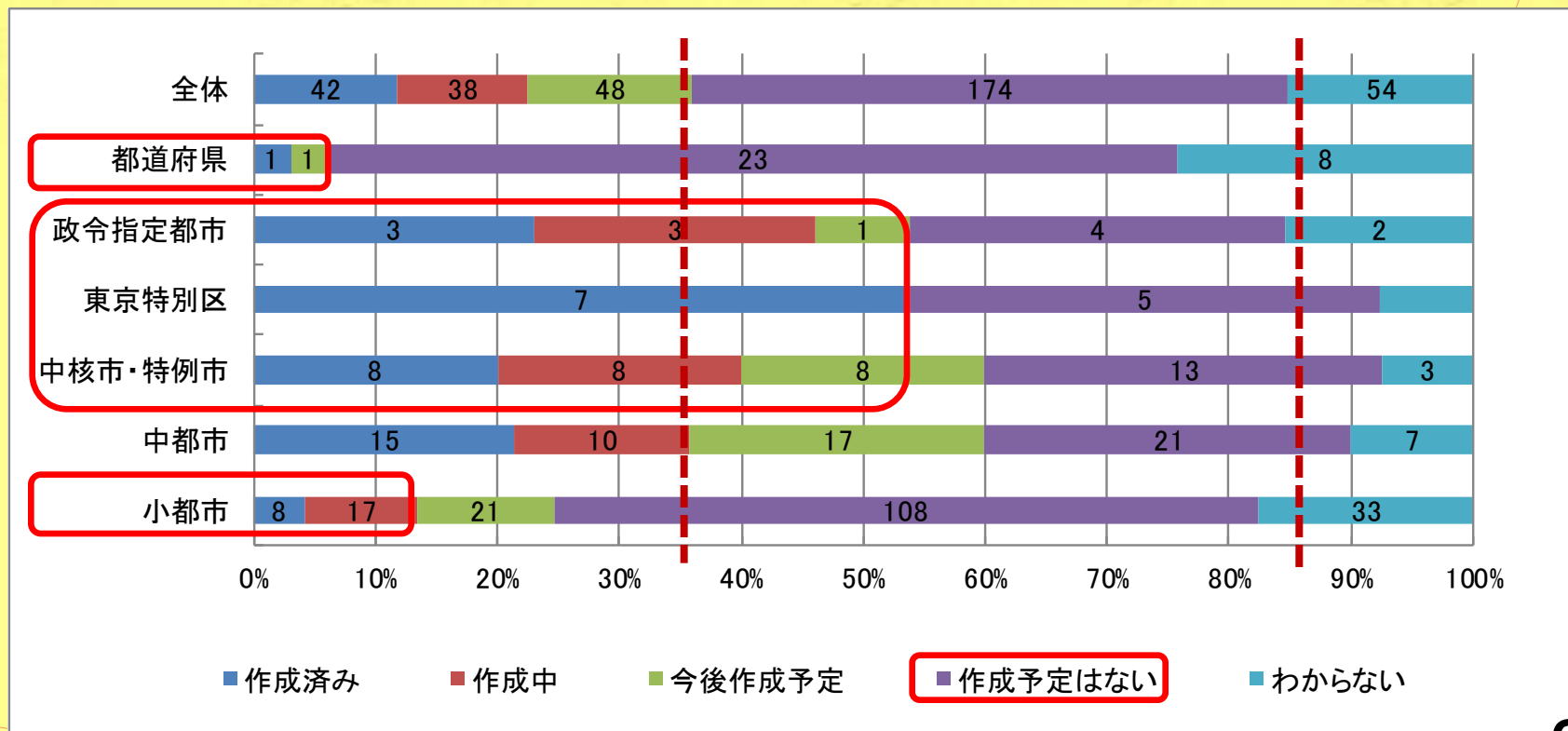
- 全体では作成中も含めると2割、わからない（作成方針を決めかねている）が2割
- 都道府県、政令指定都市は作成中も含めると5～6割程度と高い
- 今後作成予定を含めても中・小都市ほど作成の割合は低く、作成予定はない、わからない（作成方針を決めかねている）割合も高くなる



IV.各種計画書等の作成状況について

2. 施設白書の作成状況

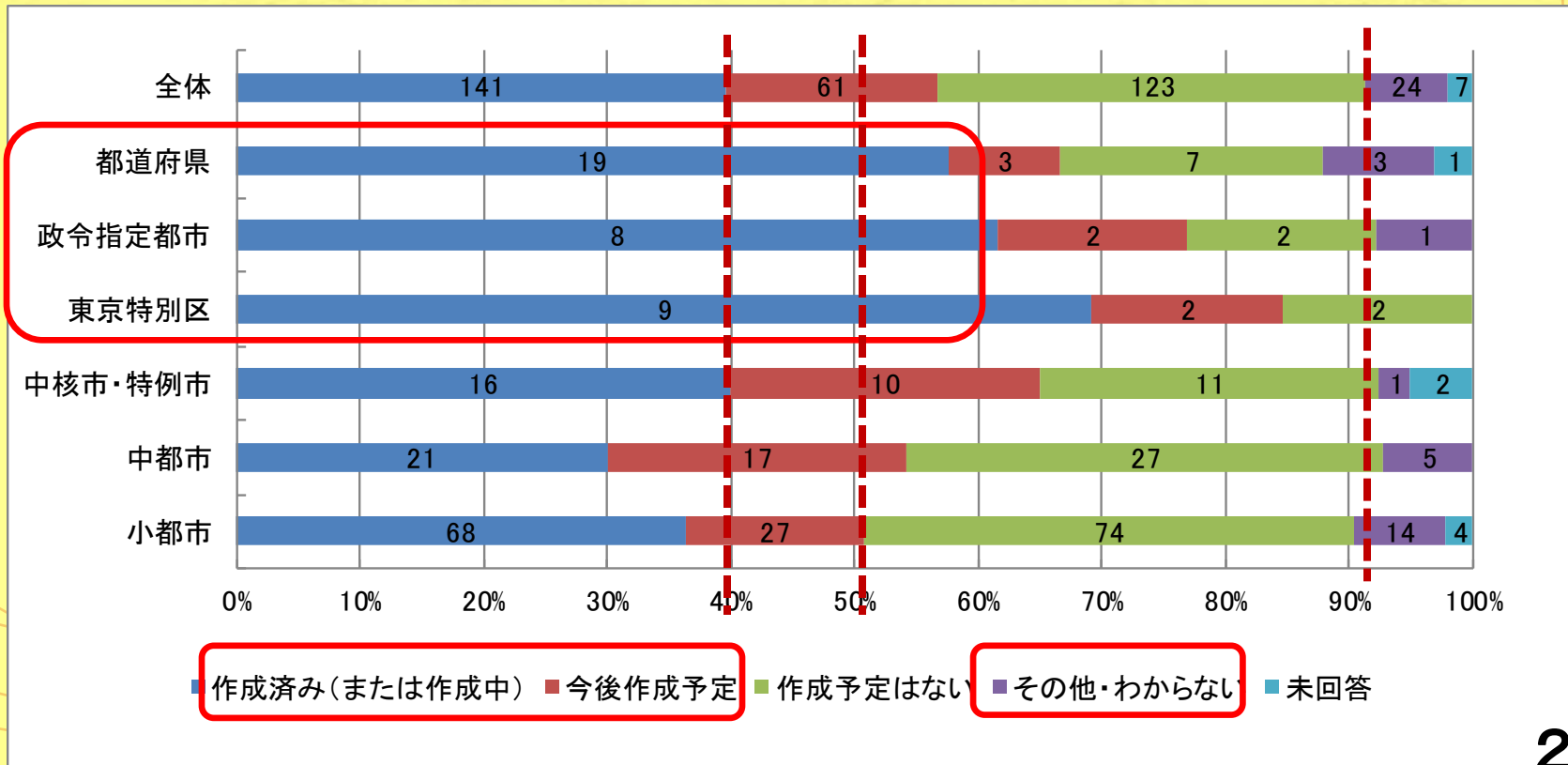
- 全体では作成予定がないが5割、わからない（作成方針を決めかねている）が1割強
- 政令指定都市、特別区、中核市・特例市では4～5割が作成済みまたは作成中
- 今後作成予定を含めても都道府県、小都市の作成の割合は低い



IV.各種計画書等の作成状況について

3. 中長期修繕（保全）計画の作成状況

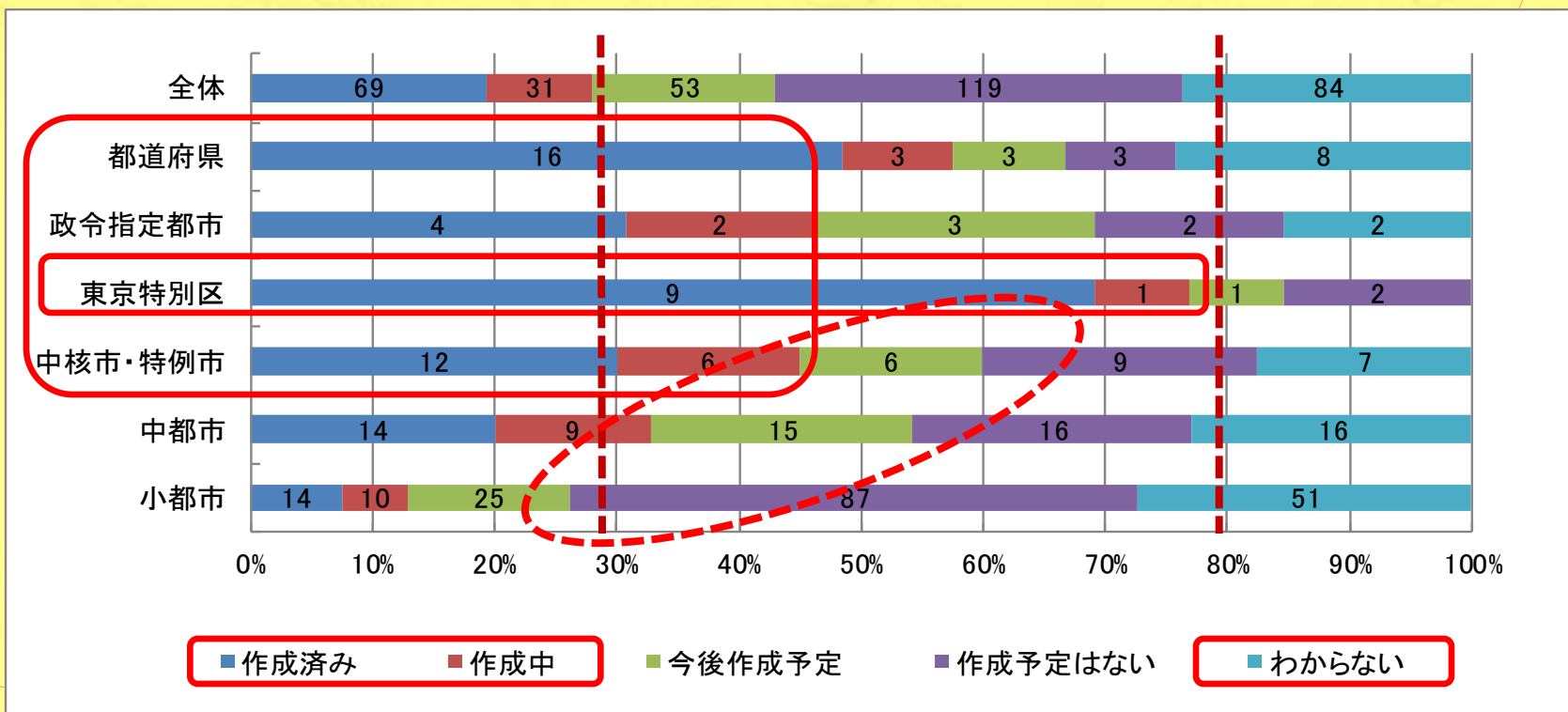
- 全体では作成中も含めると4割
- 都道府県、政令指定都市、特別区は6割程度
- わからない（方針を決めかねている）はほとんどなく方針は決定済み
- 今後作成予定も含めるとすべてが5割を超える



IV.各種計画書等の作成状況について

4. 事業継続計画（BCP）の作成状況

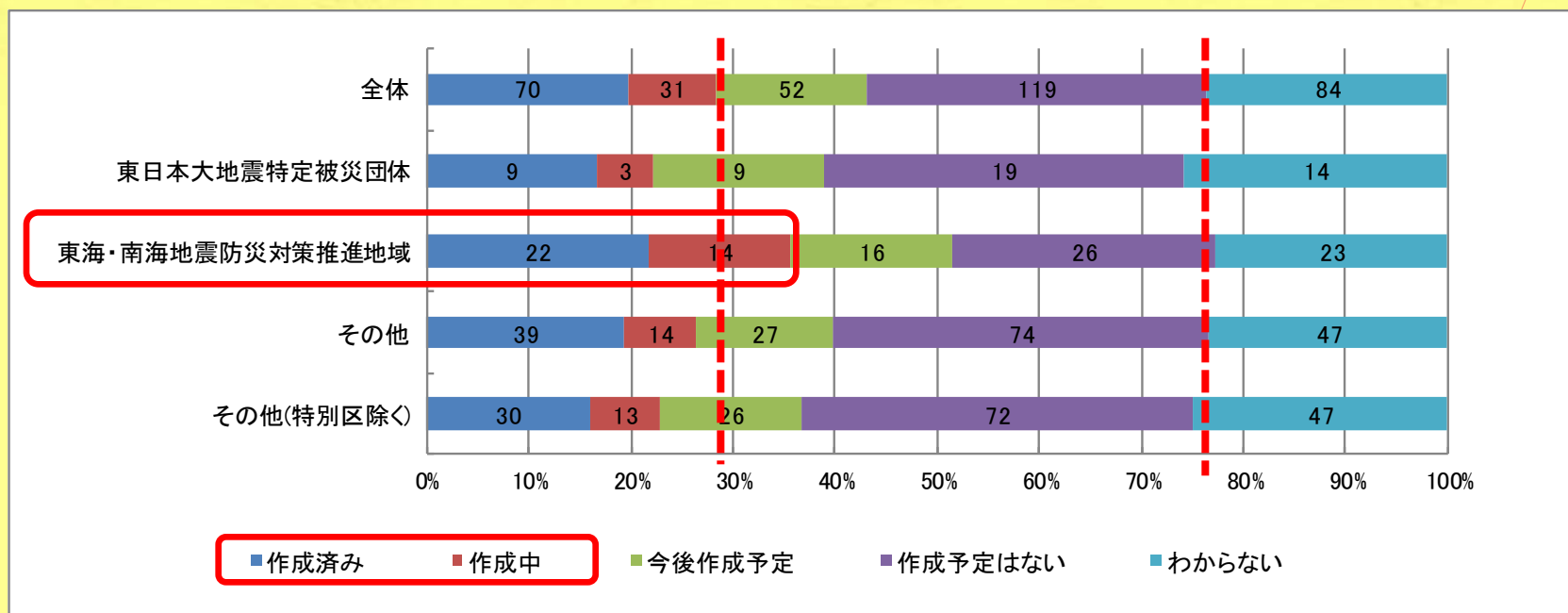
- 全体では作成中も含めると3割、わからない（方針を決めかねている）が2割
- 作成中を含めると都道府県、政令指定都市、中核市・特例市は4割、特別区は8割
- 中・小都市ほど作成の割合は低く、作成予定はない割合も高くなる



IV.各種計画書等の作成状況について

4. 事業継続計画（BCP）の作成状況 【地域・団体別】

- 全体では作成中も含めても3割程度、わからない（作成方針を決めかねている）は2割
- 東海・南海地震防災対策推進地域の作成状況がやや高い
- 東日本大地震特定被災団体は特別区を除くその他の地域と変わらない
- 今後作成予定を加えても作成割合は4割程度にとどまる

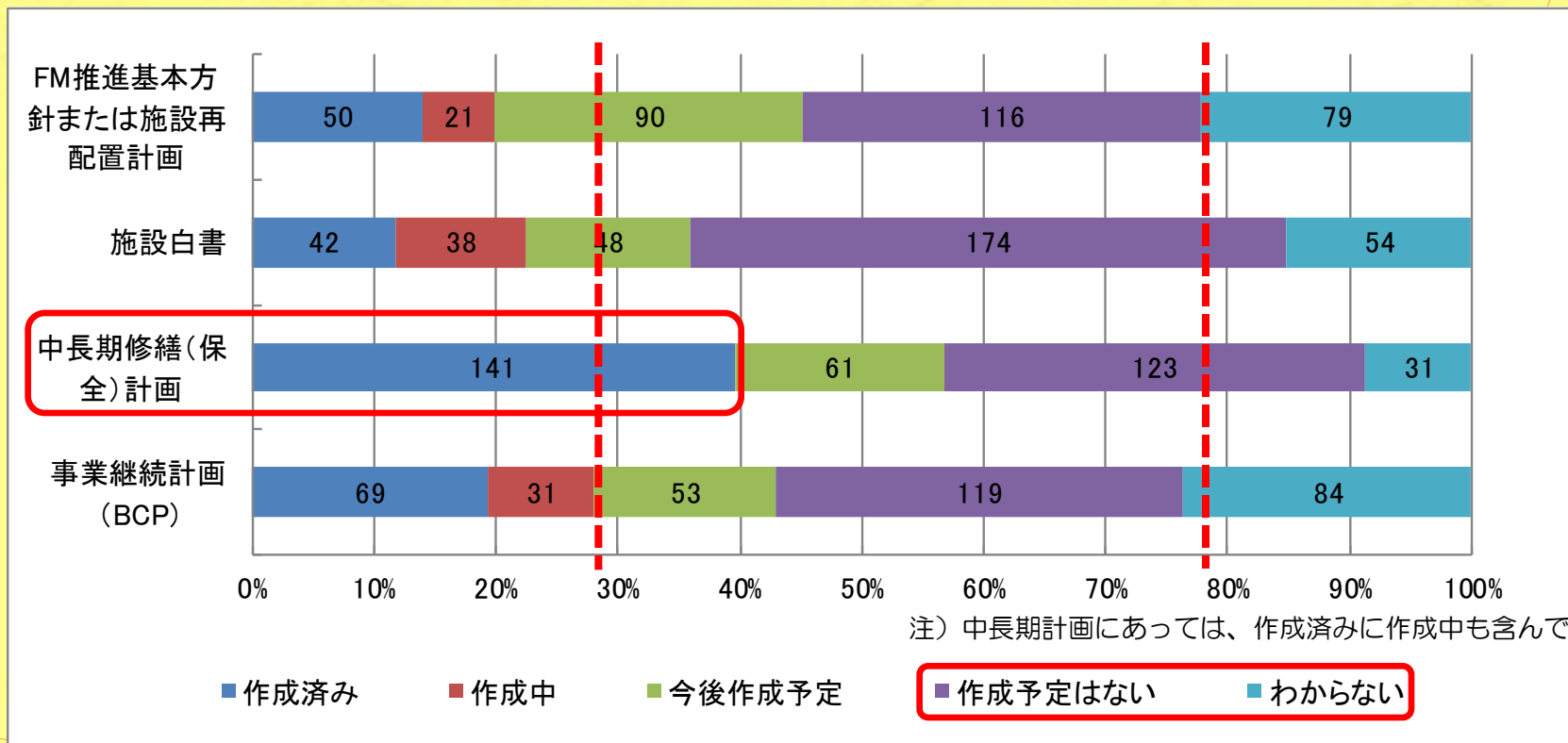


注) 災害対策地域別に分析①東日本大地震特定被災団体（54）、②東海・南海地震防災対策推進地域（101）、③その他（201）に区分

IV.各種計画書等の作成状況について

各種計画書等の作成状況 【項目別全体】

- 中長期修繕（保全）計画の作成は4割と高い
- その他は作成中も含め2～3割
- 中長期修繕（保全）計画以外は作成予定がないが3割で、作成方針を決めかねている割合が2割程度



IV.各種計画書等の作成状況について

各種計画書の作成状況 【合併別】

- 作成中を含めても編入合併と非合併では編入合併のほうが作成の割合がやや高い
- 新設合併では影響がでている

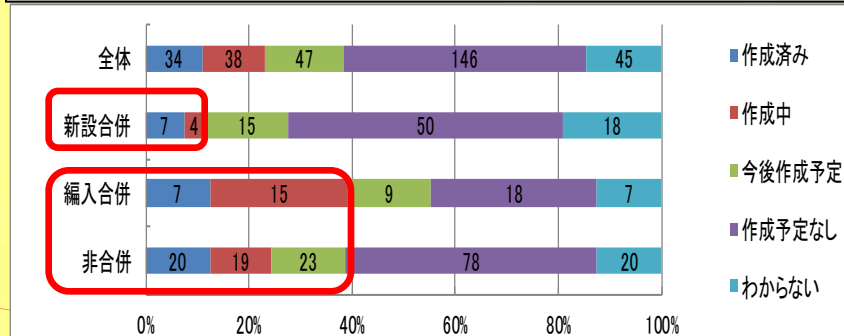
FM推進基本方針または施設再配置計画の作成



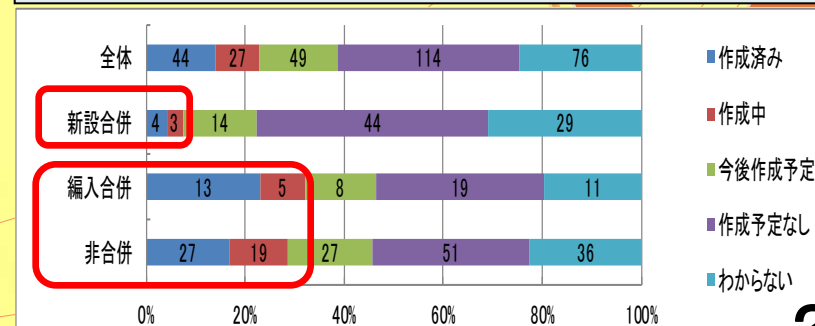
長期修繕（保全）計画の作成



施設白書の作成



事業継続計画（BCP）の作成





公共建築の整備方針

施設の総量管理面

施設の個別管理面

行財政改革大綱

ファシリティマネジメント推進基本方針

- 市有資産保有最適化基本方針
- 財産利活用基本方針

・施設の劣化状況	
・工事費・改修履歴	
・光熱水費	
・維持管理費	
・延べ床面積構造種別・完成年	
・利用者数	
・耐震性能	

施設老朽化対策基本方針

(例) 耐震性能が不足しているものを優先的に改修 (予期せぬ出費削減)

官民連携導入基本方針

再配置計画

- 統廃合計画
- 複合化、集中化計画
- 用途変更計画
- 不動産賃貸借
- 売却

(手法)

(例) 利用書数が少なく、耐震性能が不足しているものを用途変更

- 施設評価(アセスメント)
- 施設ポートフォリオ
- ライフサイクルコスト計算
- 施設白書

資産有効活用計画

- 維持管理計画(点検・保守、清掃、修繕)
 - インハウスエスコ事業計画
 - 点検・保守

改築・改修

- 耐震改修促進計画
- 中長期保全計画
 - 計画保全計画
 - 大規模改修計画
 - 長寿命化計画

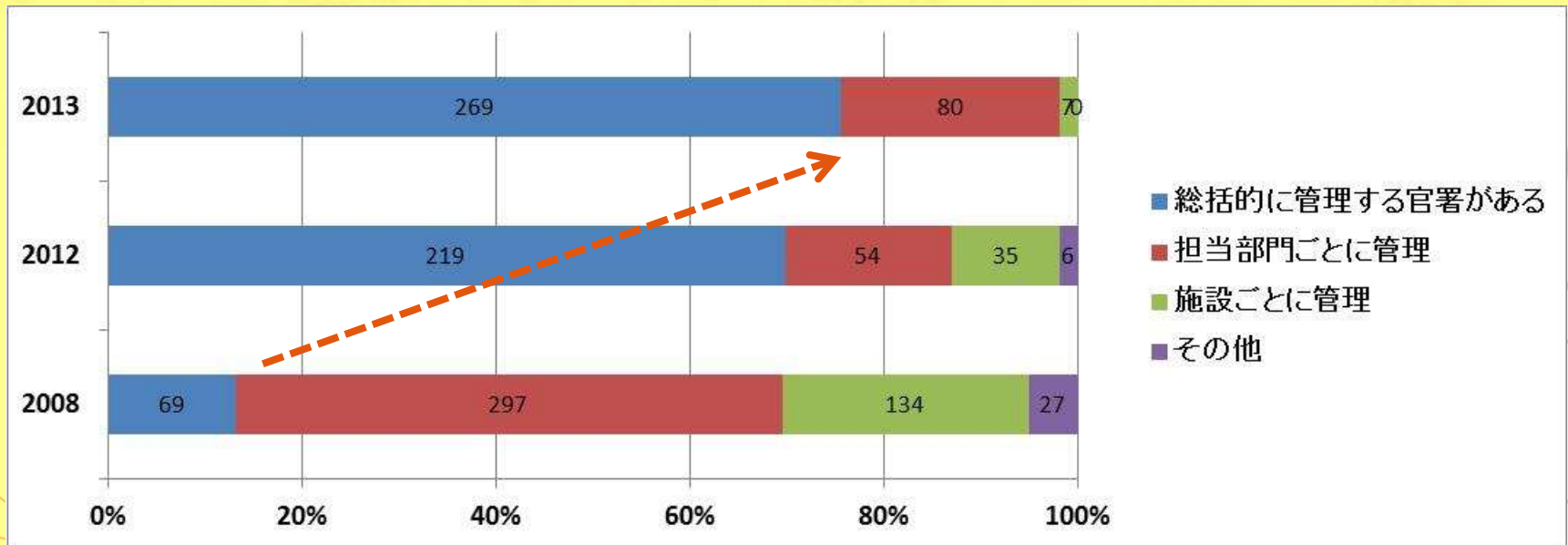
運営管理(PFI、ESCO等)

○各情報は基本方針や実施計画に密接に関与。総合的視点で分析・活用することが重要

2013/2012/2008比較

Q. 施設の財産管理を目的とした台帳の 取りまとめをする部署は

「財産管理台帳を統括して作成する部署がある」が13%から76%に大幅に増加

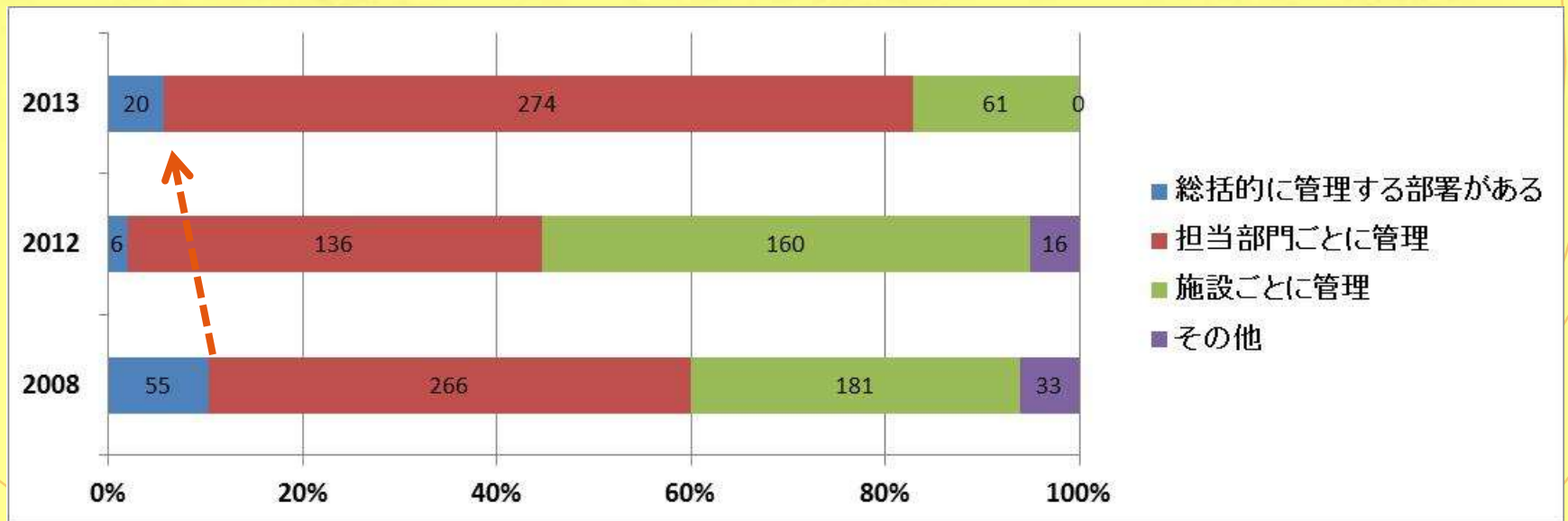


注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

Q. 施設の維持管理、清掃などの業務を担当する部署は

「維持管理、清掃等を総括して管理する部署がある」が10%から6%に

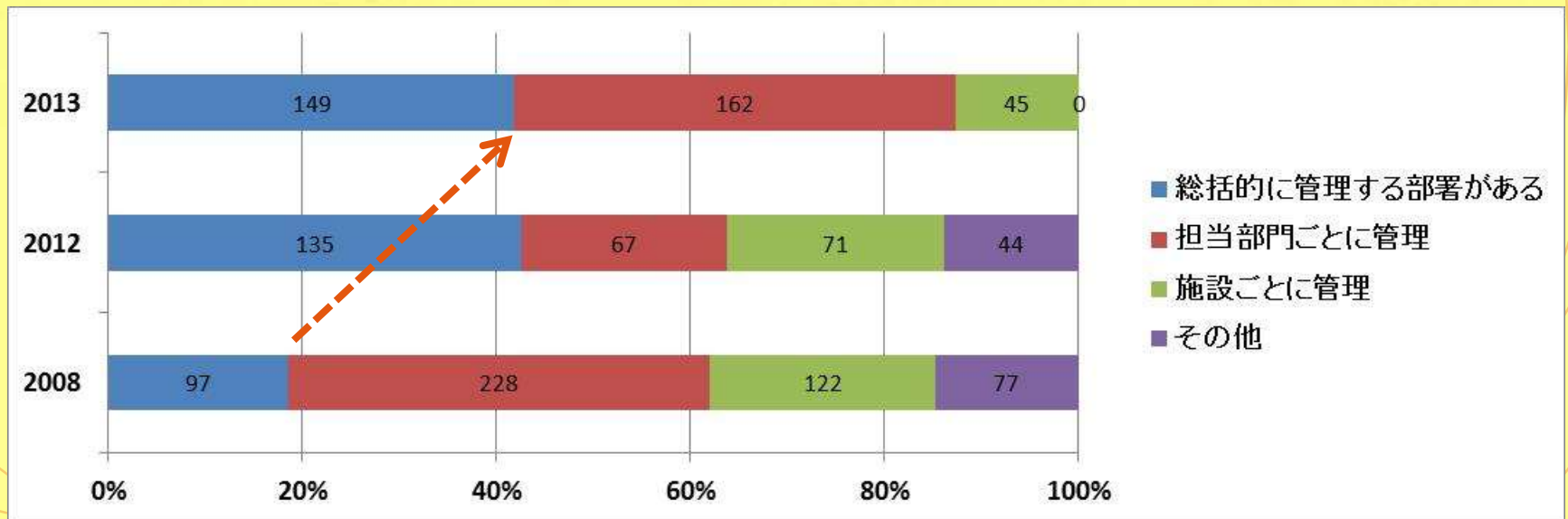


注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

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

「改修等の工事の技術的な管理を総括する部署がある」が18%から42%に増大

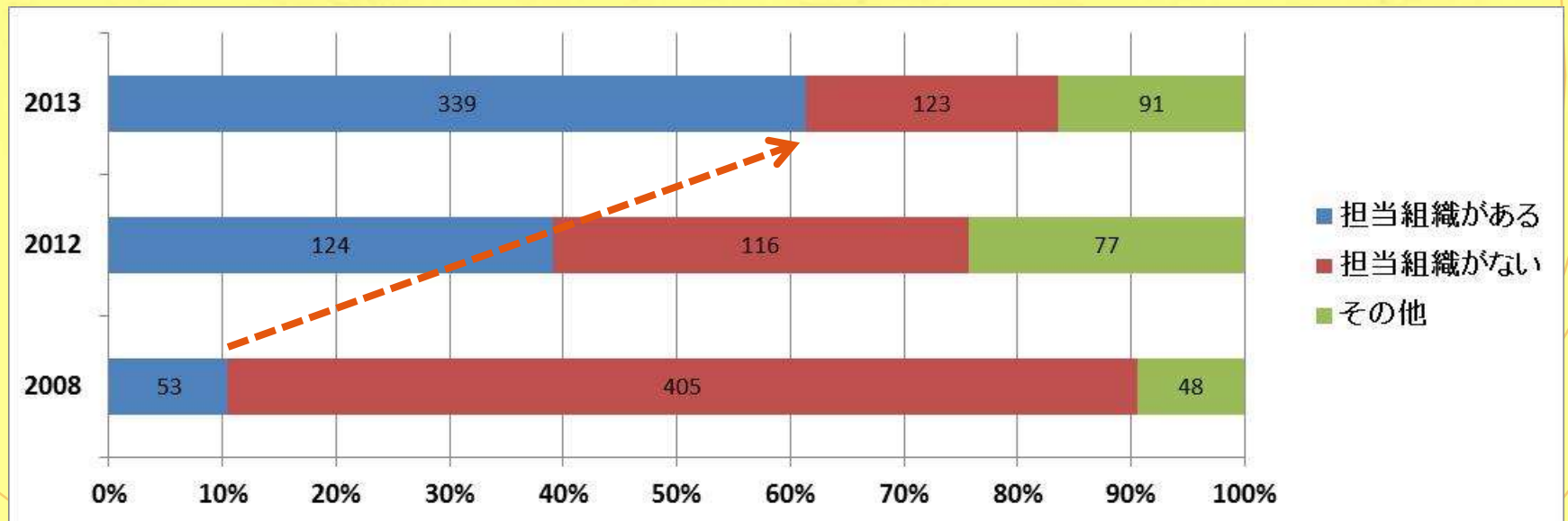


注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

Q. 施設の長期修繕計画、建替え計画などの 施設戦略の中心部署は

「施設戦略の中心部署がある」が10%から61%に大幅に増加



注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

Q. 施設の劣化状況の把握は

「施設の劣化状況を把握している」が57%から59%に



注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

Q. 施設の長期修繕計画、建替え計画(2013は含まず)の作成状況は

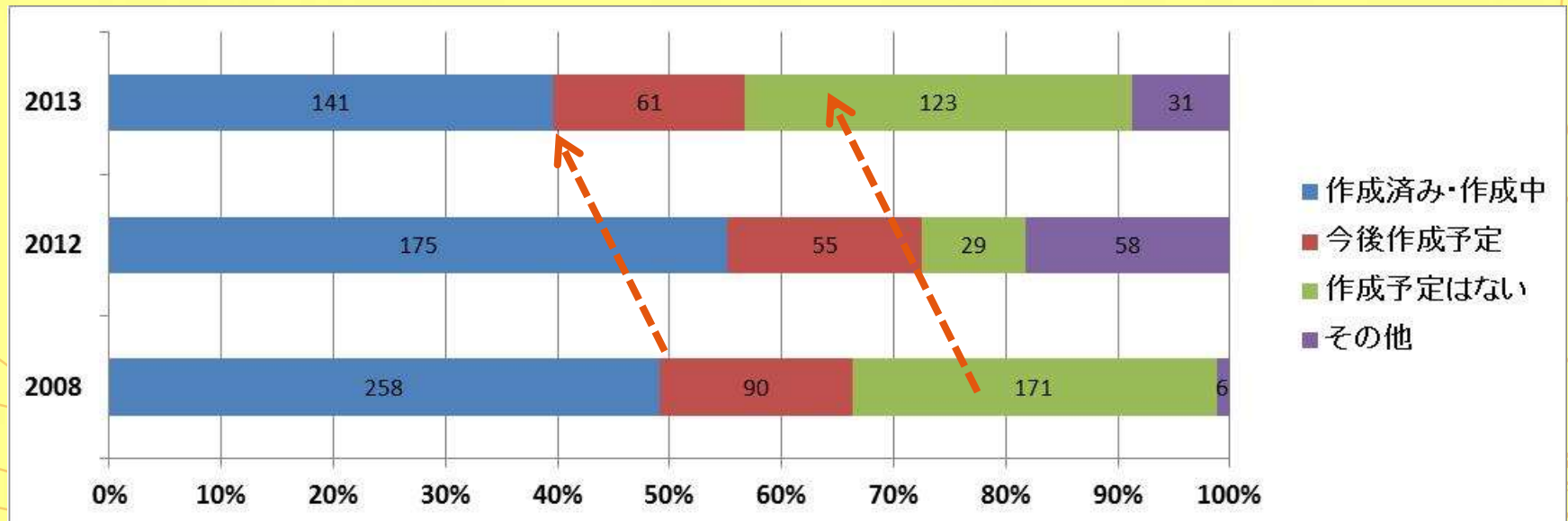
「作成済み、作成中」が

49%(長期修繕計画+建替え計画)から 40%(長期修繕計画)に減少

「作成予定はない」が

33%%(長期修繕計画+建替え計画)から 35%(長期修繕計画)に

「作成済み、作成中+今後作成予定」は57%で劣化状況の把握59%にほぼ同じ



注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

Q. 将来予想される施設に対する 改修、建替え等のための対策は

「特に対策なし」が70%から68%に、依然として大半を占める
「修繕基金設置」の自治体は増えていない

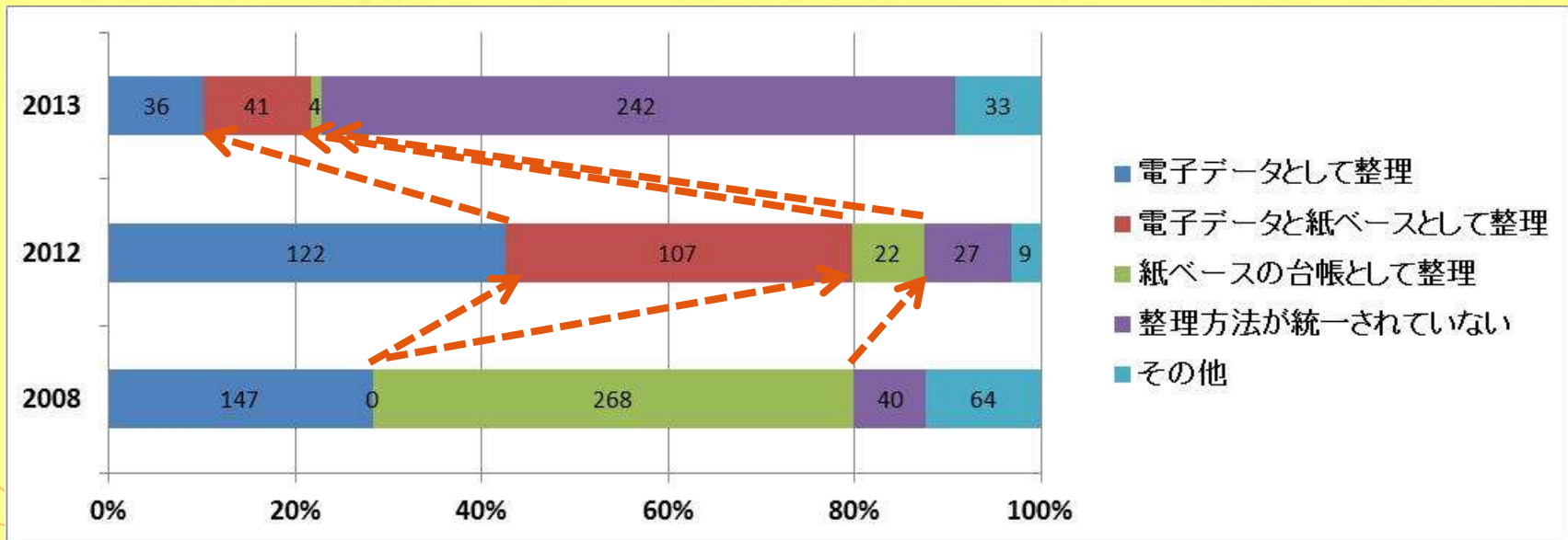


注：グラフ内の数値は実数を示す

2013/2012/2008比較

Q. 施設データの整理方法は

「電子データとして整理」が28%⇒43%⇒10%(2013、電子データだけで整理)
「紙ベースの台帳として整理」が51%から1%に急減
電子データと紙ベースの混用で、整理方法が統一されていないのが実態



注：グラフ内の数値は実数を示す

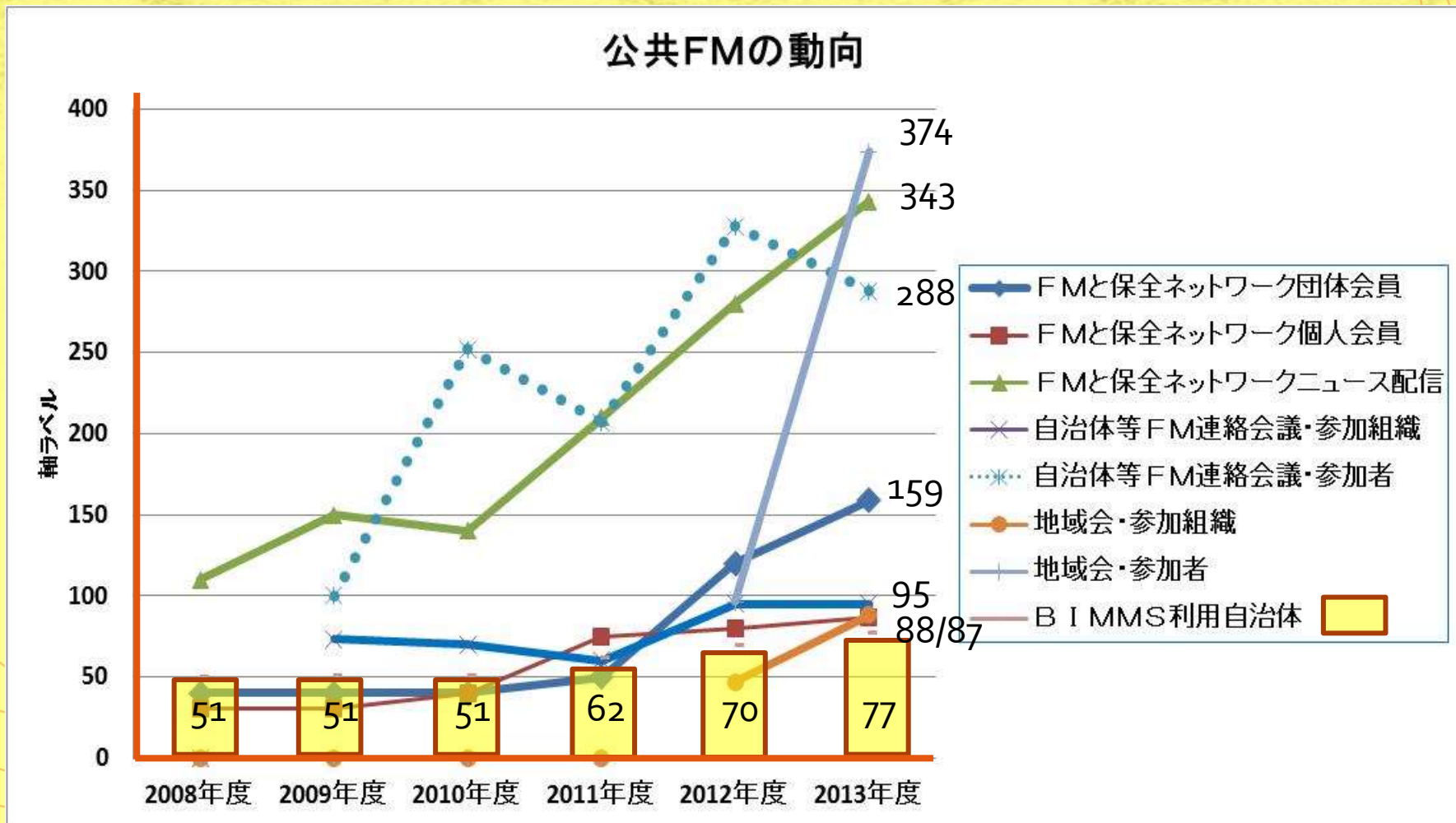
建築保全センターにおける建築ストックの 有効活用等に関する諸活動



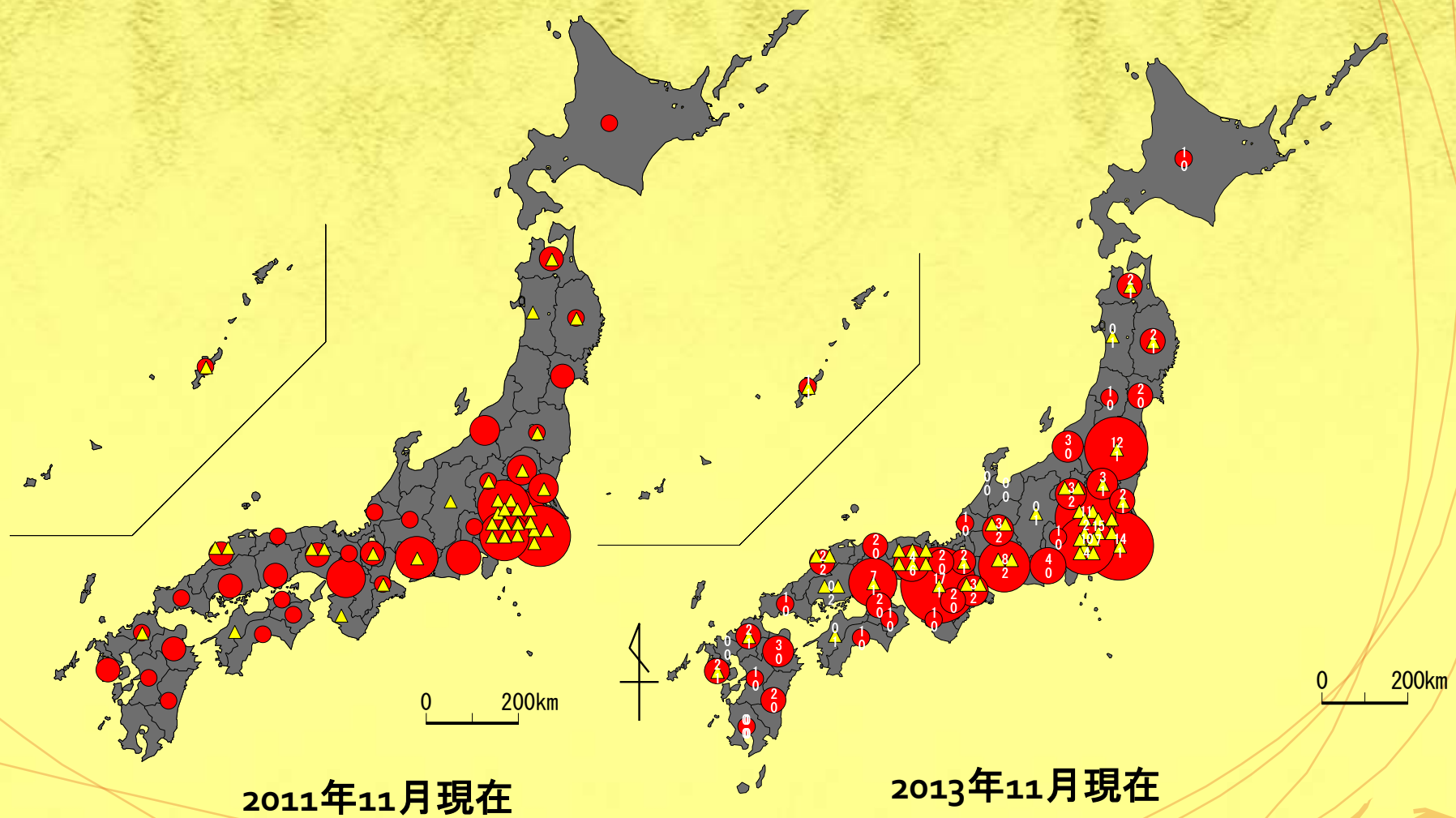
- 2006年11月 公共建築月間記念講演会で「FM」をテーマ
- 2008年 1月 公共建築のFMと保全ネットワーク創設
- 8月 建築ストックの時代の公共建築の現況
と課題に関する調査を開始(以降毎年)
- 2009年 2月 自治体等FM連絡会議の創設と支援
- 2011年10月 連続講座「施設白書を考える」
- 2012年 4月 公共建築ベンチマーク研究会の創設
- 6月 公共建築マネジメント研究センター設置
- 10月 岡山県地域会、千葉県地域会スタート
- 2013年 7月 大阪府地域会、福島県地域会スタート
- 2014年 1月 女子会スタート



自治体等FM連絡会議、FMと保全ネットワーク等 に見られる公共FMの動向



地域別の自治体等ネットワーク参加会員状況



2011年11月現在

2013年11月現在

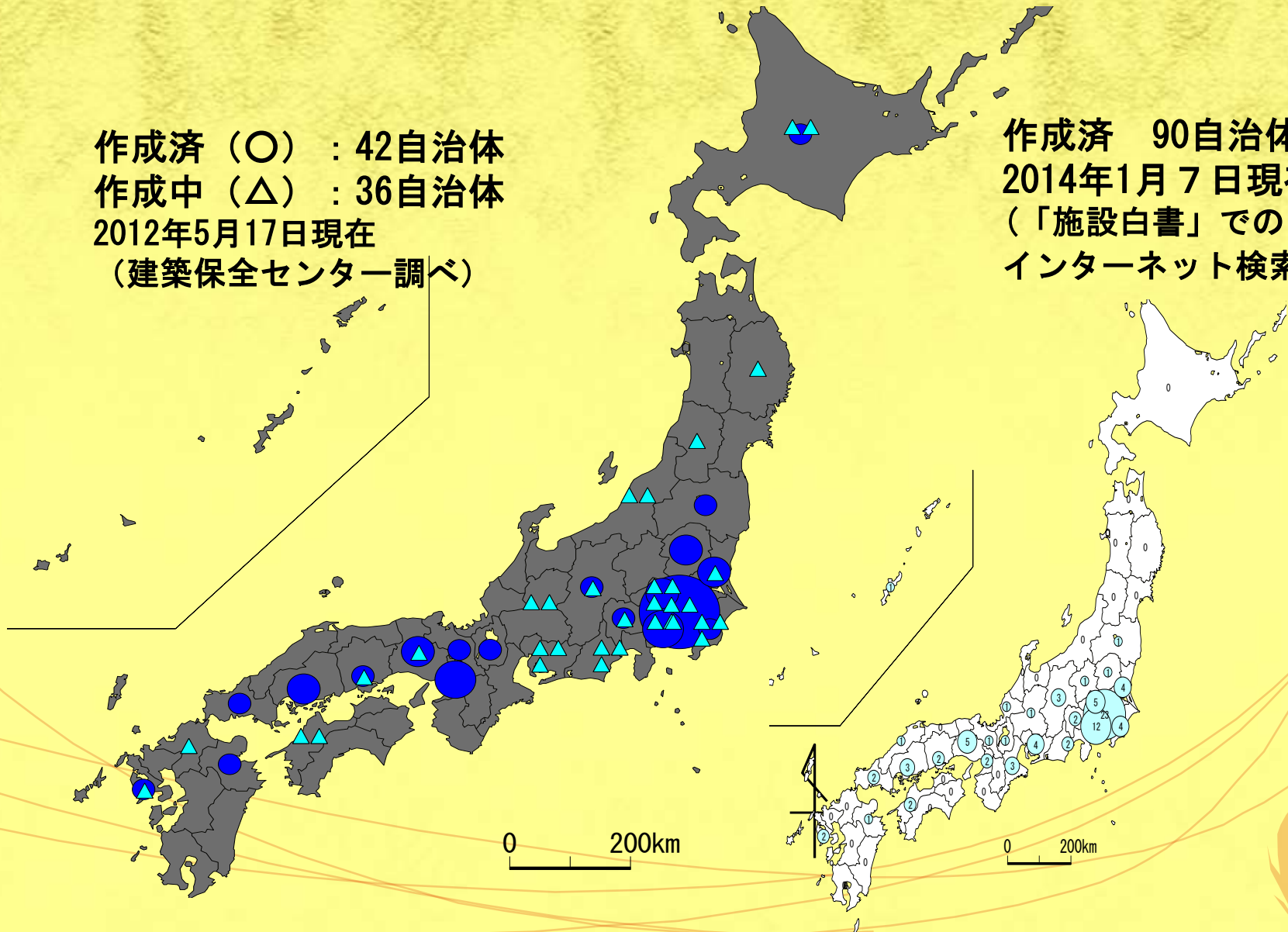
注：● 団体会員 円の大きさで参加会員数を示す
 ▲ 個人会員 △の数で参加会員数を示す



地域別の“施設白書”作成状況

作成済 (○) : 42自治体
作成中 (△) : 36自治体
2012年5月17日現在
(建築保全センター調べ)

作成済 90自治体
2014年1月7日現在
(「施設白書」での
インターネット検索)



自治体等FM連絡会議主要テーマに見る動向



ご清聴ありがとうございました

