保全技術研究会・パネルディスカッション

新しい視点からの公共建築ストックマネジメント

―施設有効活用と資産改革を探る―

寺本 英治氏

丹羽 範夫氏

友澤 史紀氏

駒井 裕民氏

植木 暁司氏

池澤 龍三氏

〈パネリスト〉
- 佐倉市総務部管財課ＦＭ推進班長　**池澤 龍三氏**
- 建築保全センター第１研究部長　**植木 暁司氏**
- 青森県総務部財産管理課 ＦＭ・財産グループ主幹　**駒井 裕民氏**
- 日本大学総合科学研究所教授　**友澤 史紀氏**
- 建築保全センター保全情報センター長　**丹羽 範夫氏**

〈コーディネーター〉
- 建築保全センター専務理事　**寺本 英治氏**

BIMMS実績は43自治体1万棟

次世代の負担をできるだけ低減

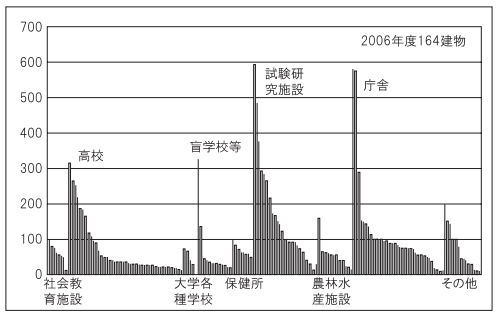
寺本　まず、公共建築ストックに対する意識改革という面で、実際にファシリティマネジメント（FM）に携わっている佐倉市の池澤さんと青森県の駒井さんにお話を伺いたいと思います。

池澤　佐倉市では、２００７年４月の市長選で銀行出身の蕨和雄市長が当選したことがコスト感覚の変化につながりました。佐倉市では、公共建築の台帳データはあるのですが、それが電子データとして一元化されていないために活用しきれていません。また、ストックの数も多いのですが、次世代に何を引き継いでいくか、そして次世代の負担をできるだけ低減するということが大切だと考えています。

ＢＩＭＭＳを利用していますが、入力情報については施設のプロフィール、工事履歴、不具合状況、光熱水費の４つの項目に絞りました。今後の課題としては財務会計システムとの連動ができるようになればと思います。

駒井　青森県のＦＭは、三村申吾知事が03年に就任早々、庁内ベンチャーに制度を創設し、ＦＭ導入の職員からの提案を採択したことが大きな転換点でした。

青森県は、約４２００棟延べ２２３万平方㍍もの施設を保有していますが、あと数年でその過半が築後30年を経過します。そのため、「コスト削減」「適正運用」「資産管理」「新たな施設経営手法」をＦＭ推進の４本柱とし、ＢＩＭＭＳによるデータベース化と業務支援、基盤としてのＦＭ組織により、県の行財政運営を支えるものと考えています。



また、07年３月に県有施設利活用方針を制定し、その後６月に県有不動産利活用推進会議を設けて、会議の検討結果は予算編成に反映され、シーリング外として取り扱うことになっています。具体的には、廃止施設の利用調整、施設のたな卸しのためのアセスメント、不用施設の売却促進などを行っています。

丹羽　ＢＩＭＭＳは、ことし３月末の時点で、43自治体、１万棟に使っていただいています。システムには量料金について月別、年別の管理が可能です。登録されたデータを毎年１回統計分析しており、建物用途別、自治体別にベンチマーキングしています。

例えば、単位床面積当たりの電気量は、建物により大きな相違があります。これは冷暖房方式（電気またはガスなど）、建物の断熱性などによる違いが考えられます。水道量では漏水の有無によって大きな違いが生じます。

国・県・市超えた手法考えるべき

寺本　光熱水費は、削減効果が分かりやすい項目ですね。しかし、きちんとした比較を行うためにはデータの統一フォーマットが肝要です。また、自治体の垣根を越えて相互に比較しても良いと思います。

駒井　青森県では、ＢＩＭＭＳにより施設管理者自身が、近隣や同一用途の施設と比較でき、また、ベンチマークを財産管理課から提供しています。しかし、光熱水量などの適正な水準が分からないので、同じような特徴を持つほかの自治体との比較が必要だと思います。

寺本　比較しやすいテーマを設定して、ベースを揃えて比較していくことを考えていくことが重要ですね。さて公共建築には、提供すべきサービスがあります。Ｂ／Ｃ（費用対効果）でのベネフィットを大きくするか、コストのところを節減するかという議論もあります。

友澤　公共サービスは、ベネフィットをどのように選択、決定し、いかに効率的に建設・管理するかに尽きると思います。公共建築では管理主体が分散しているケースが多く、連携がないなと感じることもあります。これからは、公営住宅を学校や幼稚園に転用するなど、国、県、市という経営主体を超えた手法も考えていくべきではないでしょうか。

寺本　ストックのスリム化というテーマもあります。そこで必要になるのが施設の評価や格付けです。この面での取り組みを説明して下さい。

植木　現在、評価・格付けへの取り組みを進めていますが、格付け結果が一人歩きすることは、課題が大きいと考えています。例えば耐震診断で、評価値が０・６の施設と０・59では施設の性能にほとんど差はありませんが、しきい値を０・６に定めると一方は安全、一方は危険と判断されます。格付けは分かりやすい反面、しきい値の定め方が難しいことを実感しています。

寺本　資産のスリム化への取り組みとして、佐倉市と青森県ではどのような取り組みをなさっているのでしょうか。

池澤　市では義務教育施設が県と比べて多いのですが、少子化で生徒が減っています。この場合のスリム化では、３階建てを２階建てに減築したり、集約して棟ごと削減する場合、さらに複数の学校が連携して施設を減らすということも考えられます。

市レベルでは、サービス向上とコスト削減を両方同時にやらなければ、バランスが崩れていってしまいます。佐倉市としては20年、30年後の義務教育施設のあり方を主眼にして考えています。市民協働という言葉の意味を見据えて頑張っていきたいと思います。

駒井　青森県では、県有施設全体の30年先までを見通した保有資産量、資産活用方向、財政負担等を踏まえた資産戦略を策定する予定です。具体的な計画として、施設アセスメントの結果や庁内の利用調整、ＬＣＣのシミュレーションを踏まえ、５年ごとの中期実施計画として立案し、その計画に沿って施設ごとの長寿命化や集約を進めていくつもりです。

寺本　最後に、資産戦略で長期的な視点と短期的な視点のバランスについて、お話しいただけますか。

友澤　公共の財産ですから、使わないからといってすぐに売却するのではなく、新たなサービスをどうするかを考えるべきです。一方で、まったく転用が効かず躯体性能や耐震性が低いものを保有している必要もありません。それぞれの建物の現有性能や長期的な視点に立って、両者を見極めていくことが大切だと思います。

自治体ＦＭ連絡会議準備会の発足

フェース・ツー・フェースで先進的な取り組み事例紹介

11月19日に開かれた保全技術研究会において、神奈川県からの提案によって、研究会終了後、神奈川県、青森県、東京都、佐倉市など15自治体20人が参加して、自治体ＦＭ連絡会議準備会が発足した。

この連絡会議の目的は、「危機的な財政状況を背景に、近年ＦＭに積極的に取り組む自治体が増加し、一定の成果がみられており、今後さらに増加することが予想されること、自治体ごとの事情は異なるが、先進的な取り組み事例は、他の自治体にとって大いに参考になるものであること、さらにＦＭの実務を進めるためには、自治体ＦＭに携わる関係者が一同に集い、フェース・ツー・フェースで実務上の課題やさまざまな情報を交換する場の形成が必要である」としている。

この会議の運営の事務局は神奈川県が担当し、（財）建築保全センターが支援する。幹事は、青森県、東京都、

神奈川県、佐倉市ほかとし、年に２、３回の会議を開催すること、「公共建築のＦＭと保全ネットワーク」との連携が準備会議で承認され、各自治体のＦＭへの取り組み課題などの意見交換が活発になされた。

研究報告

１．自治体調査結果（2009）結果概要の報告

公共建築ストックの現状把握

建築保全センターは2009年９月、全国47都道府県、18政令市、東京23区、全国765市の合計853地方公共団体を対象に、公共建築ストックの現状把握を目的としたアンケート調査を行った。回答率は60％となっている。

主要な調査結果は、①公共建築の財産管理は、学校や住宅など用途別管理が、総括的管理より多い②施設台帳は、電子データの活用が３割強で紙ベースでの管理を下回っており、33自治体では施設台帳で管理していない③改修履歴、アスベストの使用状況、耐震性能、光熱水費、維持管理費などについての把握は、東京特別区では進んでいるが、他の自治体では進んでおらず、コンプライアンスの観点からもその促進が必要であること④光熱水費について削減方策を掲げている自治体は多いものの、実際の使用量などがあまり把握されていない⑤都道府県、市の保有する公共施設の県民、市民一人当たり面積は、おのおの1.31平方㍍、3.85平方㍍であったことなどである。

２．公共建築における「建物保全の評価・格付け」の検討状況

防災、環境などの指標作成

公共建築は、長寿命化や完成から長期間経過した施設の増加などで老朽建築、既存不適格建築が増えている。

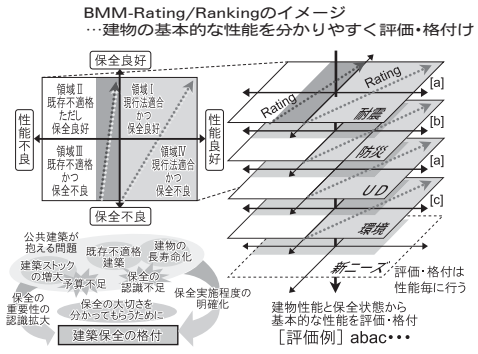
また、建築ストックの増大のため、財政の厳しい自治体では適切な保全の実施が困難になっている。

建築保全センターでは、保全の重要性を分かりやすく、広く理解してもらうために、建築保全の評価・格付けの開発に昨年度から取り組んでいる。

施設評価・格付けツールである「BM M-Rating/Ranking」は、保全の良否（縦軸）と建物性能の良否（横軸）で定義される。

現在は耐震性能の評価の取り組みを進めており今後、防災、ユニバーサルデザイン、環境などの指標を作成していく予定である。

この指標にもとづいて、長寿命化を図る施設、法定耐用年数とする施設、保全が不十分な施設等に分類され、有効活用などに利用される。



（財）建築保全センターは、建築物の維持管理や改修など保全に関する調査研究・企画立案・技術開発等を通じて公共建築の適正な保全と新しい視点からのストックマネジメントを支援します。

保全の情報センターとして
公共建築物の有効活用をサポートします。

財団法人 建築保全センター
BMMC BuildingMaintenance&ManagementCenter

〒104-0033　東京都中央区新川1-24-8　TEL.(03)3553-0070 FAX.(03)3553-6767
E-mail:info@bmmc.or.jp　URL:http://www.bmmc.or.jp