

Tochigi
Architect
Office
Association
Bulletin

2021
1
No.112



一般社団法人栃木県建築士事務所協会会報



2021/1 No.112 目次

年頭ご挨拶	会長 佐々木宏幸	3
令和3(2021)年 新年知事あいさつ	栃木県知事 福田 富一	4
とちぎ建築プロジェクト2020・マロニエBIM設計コンペティション		5-10
イエローカード	有限会社 日事連サービス アドバイザー 中川 孝昭	11-12
法律シリーズ No.61 民法改正 法定利率及び保証に関する見直しについて	弁護士法人新江進法律事務所 弁護士 新江 学	13-14
コラム 女性にもてるためのワイン講座 (14)	広報・渉外委員会 副委員長 新井 孝	15-16
コラム 個別施設計画で大切な事	広報・渉外委員会 副委員長 大高 宣光	17-18
コラム 『業界の部活・自転車部』 筑波山ライド その2、部員目線	自転車部 鮎澤 浩	19-20
コラム 横山大観の寄稿文が祖父の雑誌に載っていた!	広報・渉外委員会 委員長 中村 清隆	21-23
釣り部通信 No.004 2020年釣り納めと、2021年釣り初め	釣り部 部長 桂 貴樹	24
新賛助会員の紹介		25
協会日誌 2020.8～2020.12		25-26
協会活動通信		27
お知らせ		27
お世話になりました ― 感謝に代えて ― (一社) 栃木県建築士事務所協会 事務局 小林 守子		28
編集後記		28

表紙紹介

日光市本庁舎 〔マロニエ建築優良賞〕



日光市は平成18年の2市2町1村の合併により全国3位の広大な面積を有し、合併最後の仕上げとしての本庁舎建て替えです。

日光街道と日光例幣使街道に挟まれた庁舎前道路を新日光交流街道として位置づけ、街道に面して外部に大きな庇の街道テラス、内部に街道プラザを設けました。庁舎の屋根は、「日光の社寺」の力強さをイメージした懸垂曲線の大屋根としています。

執務室ゾーンと市民利用スペースはレイアウトが明快で、日光杉をふんだんに使用した計画としています。

使用する規格外の木材を大量に確保するため、市有林の伐採・加工・施工まで流通ルールをつくりました。庁舎初となるSGEC認証(森林認証制度)を取得し、さらに令和2年度木材利用優良施設コンクールにおいて「林野庁長官賞」をいただきました。

佐藤総合計画・翔建築設計特定設計業務共同企業体
中村 清隆

コラム

個別施設計画で大切な事

広報・渉外委員会 副委員長 大高 宣光

建築と土木とでは異なるアプローチ

2018年度末までに全国の自治体が総合管理計画を作成して総務省に報告し、次はこの総合管理計画で明らかになった施設運営管理費の増大に対処するため、個々の施設について具体的な管理運営手法を作成する目的として個別施設計画の作成を求めています。

この施設運営管理の対象となる固定資産には、道路や橋梁等の土木施設と、建築施設が含まれていますが、土木と建築とでは施設運営管理のアプローチはそもそも全く異なります。人口の減少が進む地域であっても、土木施設では住民が残っている地域へ通じる橋も上下水道も廃止はできませんし、下水道設備を上水道に切り替えるなどの用途変更もできません。更に建築設備の場合は異なる用途との統廃合も可能ですが、土木施設の場合この様な事はできません。したがって街づくりの将来像に合わせて継続的な維持費の計上を行い、その中で時期を見て廃止の検討をする事となります。つまり土木施設において今後必要となる維持管理費の算出計画を作成する作業とは、如何に現状の資産を延命させるかがその目的となります。

一方建築の場合は、同じ様に削減の検討を行う必要が出てきた地域における公民館や小学校があったとしましょう。廃止や統廃合などの検討を行う必要がある場合にまず初めに行うことは、対象となる地域の全ての公共建築について、各建物の劣化度を正確に診断する事から始めます。

同じ築年数で同じ構造規模の建物でも、良い設計、良い施工、良い監理が行われた建物とそうではない建物とでは、今後の維持管理に掛かる費用が倍半分の差では済まないくらい違いが出てきていますので、そもそもそのまま残して使い続ける価値がある建物なのか、そうではない建物なのかを純粹に建築保全技術の立場から見極め、維持管理費がかからない良い建物であれば、用途変更や用途の複合化も含めた総合的な検討を行い、そうではないと判断された建物でも、その地域にとって今後も継続的に必要な用途であれば、規模を見直し、用途についても複合化を検討して、新たに建て替えることも検討要素の一つとなりますので、これらの総合的な検討の上で、各建物の維持管理費の算出を行う必要があります。

全国で起きている不思議な委託

この様に土木と建築とでは施設管理計画のアプローチは全く異なりますが、現在全国の自治体が個別施設計画の策定を委託している委託先は、何故か土木コンサル会社がその多数を占めています。日本の建築教育の現場に於いて、ファシリティマネジメントについての講座がある学校は未だ数える程しかありませんので、建築コンサル会社として個別施設計画を受託するには、これまでの新增築模様替えとは全く異なる施設経営の立場から見た保全技術のスキルが必要となりますが、土木コンサル事務所には、なおさらそのスキルがあろうはずありません。

その結果、これらの委託により作成されている個別施設計画の中身は、各建物の延命計画が記載されてはいるものの、建築保全センターやBELCAなどのデータを使用した経年別のライフサイクルコストを展開しただけの資料となっており、本来行うべき個別の建物毎の劣化度判定から始まる先に記載したアプローチが抜け落ちたまま、まず街づくりの将来計画を定めて、それに伴う必要な建築施設の配置計画から始めることは、土木施設の場合のアプローチと同様の検討手順となっています。

つまりこの手法では、修繕費がかさんでいる厄介な建物も健全な建物も、現状の劣化度合いに関係なく、地域の将来像とその必要性から逆算して廃止や統廃合の時期や規模を決め、そこからさらに逆算して現状の建物について必要な維持管理費を算出する手法ですので、橋や道路の廃止計画と同様のアプローチとなっています。これでは地域の将来像についての住民同意を得てからでなければ何も決められません。

総合管理計画と個別施設計画

これらの個別施設計画の委託先の多くは、元をたどると総合管理計画の委託先であった所ですので、その総合管理計画を見ると、その多くに書かれている事は全国皆共通で、既に30年から40年が経過した公共施設の多くは、耐用年数の半分の時期に当初建設費の半額程の大規模改修が必要となる事と、今後長寿命化させて使い続けるためには、年n㎡当たり1万円近くの費用が毎年必要となる事が記載されています。

建築の保全計画やファシリティマネジメントを経験し



た者なら、この「維持管理費が年㎡当たり 1 万円」と言う数字がいかにかに現実離れした的はずれな数字であるかを理解していますが、多くの土木コンサル会社は日本中でこの的外れな数値を掲載した総合管理計画を作成し納品しました。

国交省が全国の出先機関に対して通知している、事務庁舎の保全費用として毎年計上すべき予算の平均値は、年㎡約千円ですので、今後毎年 10 倍ものお金をかけて何を修繕する必要があるというのでしょうか。

過去のファシリティマネジメント大賞を受賞した自治体や民間の保全管理事例でも、年㎡当たり 1 万円と言うような額は聞いたこともありません。

もう一つ個別施設計画のアプローチとして各土木コンサル会社共通の手法が、建物用途ごとにグルーピングし、そのグルーピングごとに各建物の劣化度や人口の変動に伴うその用途の必要性度合いを検討しながら、何時まで使い続けるのか廃止するのかの検討を行う手法です。

これは正にコンバージョンができない土木施設の場合の手法ですが、先に説明したように建物の場合は用途変更ができますので、このグルーピングをし、用途ごとにその建物の必要性や優先度を定める手法では、用途を超えたコンバージョンの可能性を見落としてしまいます。

売却された議会棟を購入した企業が、この建物をコールセンターとして模様替えした事例などが実際にありますので、コンバージョンの検討は非常に重要です。

しかし、元々の出発点が今後年㎡ 1 万円の維持費がかかり続ける所から出発していますので、このグルーピング手法により、元から想定されていた廃止計画などを何棟か織り込むだけでも、この先数年で 20% から 30% の削減を達成できるとの内容となり、建物の保全技術に対する値ごろ感を持たない人にとっては、正しい手法を示した報告書との勘違いを発生させています。

今必要な事とは

本来必要な個別施設計画とは、総合管理計画で明らかになった現実を直視し、「将来的に立ち行かなくなる公共施設の維持管理について、住民サービスに必要な管理規模とその管理に必要な経費確保の手法を検討する事」が目的であり、ここに必要な持続可能な管理手法とは、外部委託によって得られる報告書ではなく、毎年毎年必要となる年度予算の立案から工事実施、そして運営管理まで、自治体が自分たちでできる継続的な施設経営手法への根本的な改革を求められていると考えるべきです。継続的な管理手法を外部に委託してしまっ

た翌年、翌々年の予算計画はいったい誰が作るのでしょうか。本来の目的を理解した管理体制を立ち上げなくては、今後の公共施設の経営は成り立ちません。

自らの組織内にファシリティマネジメントの専任組織を既に持っている先進的な自治体では、今回の総務省の求めによる個別施設計画を外部に委託して作成している所は一箇所もありませんので、委託によって得られる個別施設計画の報告書では公共施設の継続的な経営は出来ない事を物語っています。

そもそも既に土木コンサル会社に対して委託を行ってしまっている自治体の場合でも、今後見込まれる各建物についての修繕費の調査・算出は求めているであろうから、今回作成する資料が一過性の物ではなく、委託した自治体が次年度からは自らが継続して使い続けるための保全計画の基礎資料となっている事が最低限必要です。

このためには、見積もった修繕費についてその緊急度別に ABC のランクを付け、予算枠に余裕のある場合はランク B まで含めて次年度計画を立案し、予算枠にゆとりが無い場合は A の中でも更に緊急なものに絞り込む等の判断可能な資料となっている必要がありますので、この手法として使える資料となっている事は必ず指導し実施すべきです。

ここまでの資料ができていれば自治体内に建築保全計画の専門家が居なくても、後は専門的知識のある建築コンサル会社が引き継ぐことができますので、今からでも立て直しは十分可能です。

この手法を実際に行っている自治体の例としては、今年度の J F M A 賞奨励賞を受賞した、人口 3 千人で建築技術職も居ない秋田県藤里町の手法があります。

この規模でも実施できる手法であれば他の自治体で出来ないはずはありません。

貴重な自治体の資産である数多くの施設の経営に当たり今求められている事は、持続可能な良い管理手法の検討と同時に、そもそも良い建物を作るための発注者能力の向上ですので、この立場に立って何から始めるべきかを見直す必要があります。

今回、各自治体で個別施設計画を担当している部門の多くは、財務、管財、総務、総合計画などの組織であり、そこに建築技術職もファシリティマネジメントの有資格者も殆ど居ないというのが全国の実態ですので、私達建築設計事務所の立場からは、自治体に対する発注者能力の向上支援策として、ファシリティマネジメント支援業務を積極的に展開すべきではないでしょうか。