

Tochigi  
Architect  
Office  
Association  
Bulletin

2018  
8  
No.107



## 2018/8 No.107 目次

平成30年度定時総会(決算総会)開催される	3
組織	5
日事連会長の紹介	6
新任副会長・新任専務理事・新任常務理事・新任監事の抱負	7
新任理事・新任委員長の抱負	8
法律シリーズ No.56 近年の建築紛争の動向と「建物の基本的安全性を損なう瑕疵」について	
弁護士法人新江進法律事務所 弁護士 新江 学	9-10
税務シリーズ No.25 平成30年度税制改正	
久保井会計事務所 久保井一臣	11-12
2018年(第27回)AP展 活動報告	13-14
コラム 女性にもてるためのワイン講座(9)	
広報・渉外委員会 副委員長 新井 孝	15-18
コラム 総合管理計画から個別施設計画へ	
広報・渉外委員会 副委員長 大高 宣光	19-20
コラム 西郷隆盛と報徳仕法のつながり	
広報・渉外委員会 委員長 中村 清隆	21-22
コラム 『業界の部活・釣り部』第3回釣行 青物釣れたか	
総務委員会 委員長 菅又 守	23-24
過失割合	
有限会社 日事連サービス アドバイザー 中川 孝昭	25-26
新賛助会員の紹介	27
協会日誌 2018.4～2018.7	28-29
協会活動通信	30
お知らせ	31
編集後記	36

## 表紙紹介

### 日光市文化創造館



本計画地は、二宮尊徳 終焉の地であり、解体された報徳今市振興会館には尊徳の業績と思想を理解するための貴重な遺産が数多く残されていました。本施設は、周辺地域の活性化を図った「歴史・自然・文化資源を活かしたまちづくり」に貢献できる施設をコンセプトとして整備がすすめられました。

施設導入部分には既存の樹木を極力残し、過去の景観を維持し、「報徳今市振興会館」の参道の面影を残す計画としています。

内部計画として「二宮尊徳記念館」と「歴史民俗資料館」の展示エリアと、「市民活動支援センター」の共用エリアをゾーニングし、それぞれ単独で運用・管理できるとともに、来館者と管理者の動線の重複を避け、利便性が高い平面計画としています。

A I S・翔特定業務委託共同企業体 原山 尚徳

## コラム

### 総合管理計画から個別施設計画へ

広報・渉外委員会 副委員長 大高 宣光

#### 個別施設計画とは

全国の自治体が作成した総合管理計画により、自らの自治体の施設がこのままでは維持できなくなる可能性が高い事は理解できたものの、その後の街づくりに直接関係する事となる夫々の建物について、今後どの様にマネジメントしていくのかを決める事が個別施設計画です。

総合管理計画の策定にあたっては、多くの自治体が外部への委託で資料を作成したところが多かったのですが、この作業を外部への委託で済ませた自治体では、今度は個別施設計画の策定のためとして、耐用年数を超えて長期間建物を使い続ける為に今後必要となる保全計画の作成を、これもまた外部委託としている自治体が出てきました。

今後人口が減り、自治体の予算も減る事が想定されている中で、単に今ある建物の長寿命化計画を作成するだけで、個別施設計画が出来上がると思っている自治体が多いことに驚きを隠せません。

30年後、50年後のために、今後のあるべき街の姿についてはこれまでも検討がなされてきているはずですので、このマスタープランと現状の建物の診断結果を突き合わせて、マスタープランの作り直しから始める事になるはずですが、これには街作り計画全体の見直しを伴う作業になりますので、今ある建物について単に長寿命化計画を作成するだけの資料とは全くの別物です。

#### 建物診断で分かった事

この7月に、東北のある町の建物診断を行う機会があり、地方自治体で起きている現状の問題点に触れる事ができましたので今回書き留める事にしました。上記の個別施設計画に当たっての対応にも既に現れていますが、多くの自治体に於いて発注者能力の向上が大きな課題と

なっています。しかしこれには更に大きな問題があり、自らの発注者能力が不足している事で、今何が起きているのかに気がついていない自治体が多いと言う実態です。

今回の調査の中では、防火区画も堅穴区画も防煙区画も無い建物に対して、躯体の耐震補強工事のみが済んでいる建物がありました。この建物は今回の調査による指摘が無ければ、町は安全にこのまま使い続けられる建物だと当然思っていました。他にも排煙窓の改修設置を行った後に、それを塞ぐ風除け室が作られていた事例など、そもそもこれらの改修工事を設計した設計事務所や受託した施工会社から、これらの問題提起が無かった事に驚くばかりですが、そもそも12条点検が適切に行われていれば把握できていたはずの問題点です。

その様な中でも、全ての施設で消防設備の点検は全て行われていました。これは消防組織が機能している証ですが、保健所の機能には大きな問題があるようです。多くの食品を扱う施設で毎日行うように指導されるべきグリストラップのゴミかごの清掃や、週に一度以上の清掃を指導されるべき浮き油の除去も全く行われておらず、年に一度の清掃を指導されるべき厨房排気設備のダクト清掃も新築以来全く行われていない建物が大半で、民間の施設管理についての指導はしていても、身内の施設については点検・指導も行われていない実態が浮かび上がりました。

高槻市で起きたブロック塀の倒壊死亡事故も同様ですが、今回の調査で上がった指摘事項の多くは、そもそも12条点検を行ってれば把握できていたはずのものばかりでしたが、建築の技術者が居ない町では12条点検

の必要性を理解している方も少ないのが実態ですので、多くの人命を預かる公共施設の安全管理に当たっては施設管理に関わる発注者能力の向上は緊急の課題です。

更に調査を進める中で、積雪寒冷地にも関わらず、これに対応したディテールとなっていない事例や、これに適した材料が使われていない事例が多く見られた事は、やはり発注者能力の向上を求める事はもちろんですが、積雪寒冷地のディテールには経験値に基づく過去の実績が一番頼りになる技術であることから、設計者に対してこの技術レベルを評価する事は一般の自治体では不可能でしょう。求められなければ応えない設計者・施工者側の姿勢が続けば、現在の入札による制度のままでは解決が難しい問題です。

## マスタープランの作成と情報共有

今後の街づくりのマスタープラン作成が、個別施設計画の策定に当たり最も重要な手順である事は、基本設計があって実施設計があるのと同様ですので、マスタープラン作成の重要性は理解して頂けるとと思います。

これまでの縦割り行政の中で進められてきた施設整備計画を、このマスタープラン作りに反映させるためには、縦割りの枠を超えて建物診断の結果を各部署と共有する事が必須と成ります。これによりこれまでの建物の用途を超えての統廃合の検討が可能になりますが、なかなか他の部門の建物との統廃合にまで口出しできないのが実態でしょう。

今回建物調査を行った町では、管理すべき建物があるかないかに関わらず、将来を担う町の職員の代表として、全ての課の係長が一堂に集められ、点検結果を共有して検討をすすめるプロジェクトチームが組まれました。これは日本の自治体にあっては画期的な事だと思います。

## 継続できる体制作り

個別の施設の運営には※ PPP や PFI などの手法が採用されていますが、発注者能力の向上についても同様に、自治体の立場で発注仕様の作成支援や管理指導の支援を行う業務を民間に委託する事は、今すぐにでも出来る手法だと思えます。

地元がこの委託に適した実績のある会社が無くても、建築技術者が配置できない小さな自治体規模であれば、そもそもこれらの業務は常時継続的にあるわけではありませぬので、委託先の会社が地元である必要も無く、年間の作業日数と交通費を見込むだけです。小額な委託費で大きな効果を得る事が可能です。

但し委託にあたっては、単に設計監理の実績を問うのではなく、この実績に合わせてファシリティマネジメントの実績にも精通した会社を選び、最低でも3年から5年の委託期間として、同じ目線で継続して街作りの課題に対応できる体制作りが必要でしょう。

### ※日本 PFI・PPP 協会ホームページより

「PPP」とは公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）と呼ぶ。PFI は、PPP の代表的な手法の一つ。PPP の中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

「PFI」（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方です。