

全国ビルメンテナンス協会
保全業務マネジメントセミナー

官庁施設の建築保全行政の動向

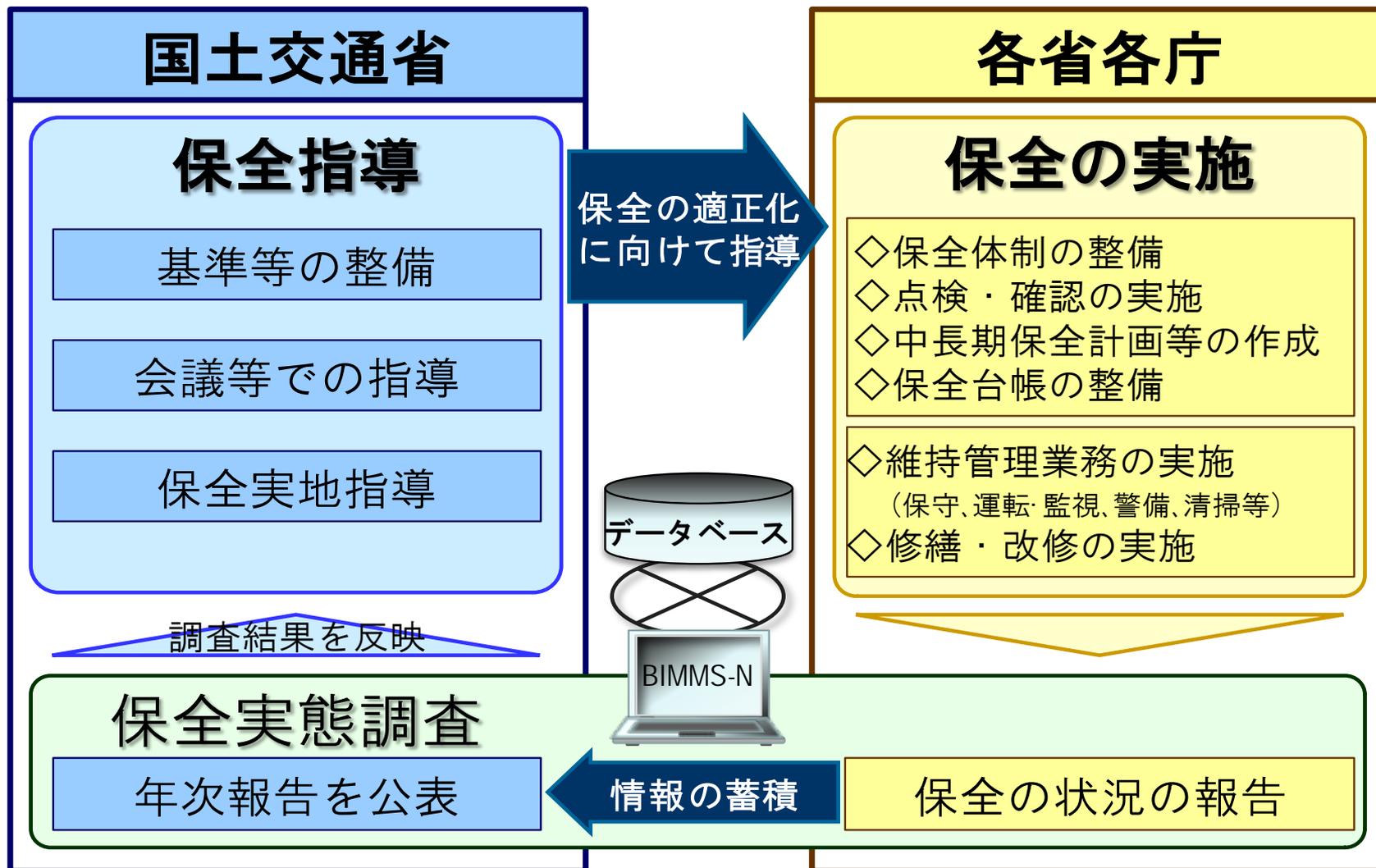
平成26年11月

国土交通省四国地方整備局営繕部

1. 国家機関の建築物等の保全
2. 国家機関の建築物等の保全の現況
3. 建築保全業務の適正な発注のための基準
4. 国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)

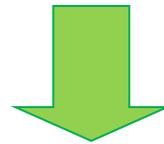
1. 国家機関の建築物等の保全

～建築基準法・官公法による点検と
官公法による支障のない状態の確認～



*BIMMS-N：官庁施設情報管理システム

- 国家機関の建築物等は**老朽化が進行**
- 経済・財政状況から**ストックの有効活用が求められる**



- 建築物等を適正に保全する必要がある
- 建築物等を適正に保全するには点検や修繕等、保全業務を確実に行うことが重要である

【官公庁施設の建設等に関する法律 第11条】

各省各庁の長は、所管する建築物等を適正に保全しなければならない。

国家機関の建築物等については、国民の財産であり、その公共的性格から高度の安全性及び既存のストックの有効活用を図ることが要請されている



- **点検の義務付け（官公法第12条）**
建築基準法の点検対象より小規模な建築物に対して適用
- **保全の基準を定める（官公法第13条第1項）**
告示基準により、維持すべき状態を規定
- **保全の適正のため実地指導（官公法第13条第3項）**

保全指導の概要

文書による通知

- ・要求単価
- ・不具合、故障等の情報提供

など

各地区官庁施設保全連絡会議

毎年実施している保全実態調査の評価結果(保全の現況)、関係法令の改正内容、その他保全に関する情報の説明を行っています。

のべ開催回数 60回

のべ出席人数 2,184人(全1,659機関)

* 平成25年度実績



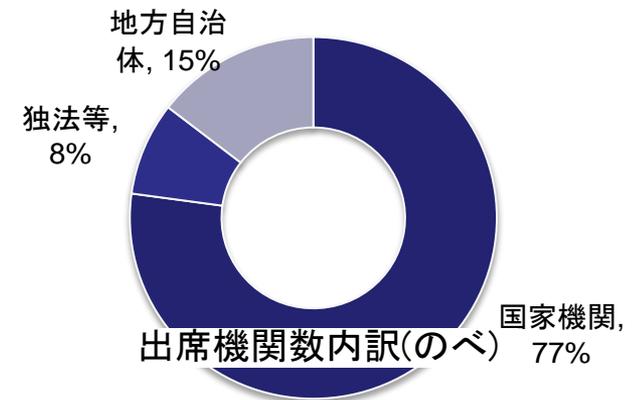
各地方整備局等による連絡会議

各施設への保全指導

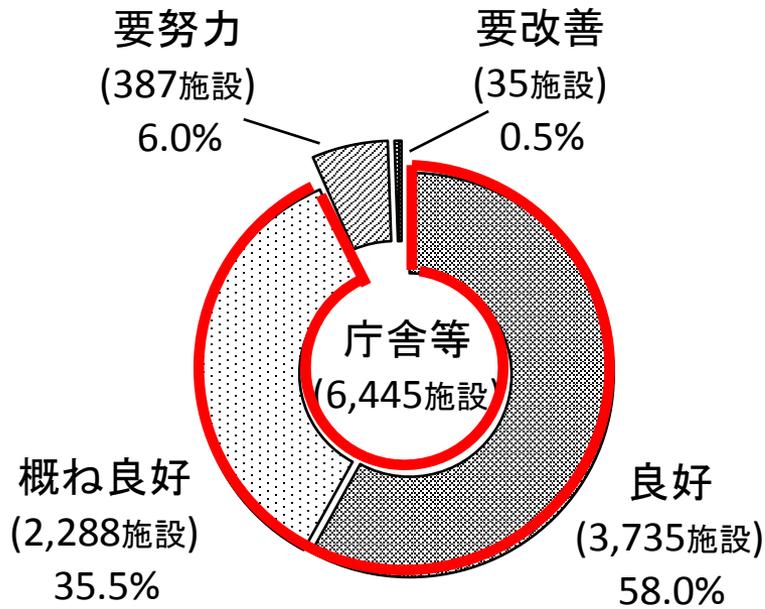
保全指導件数 1,098件

うち、直接施設に赴いて実施した指導件数 558件

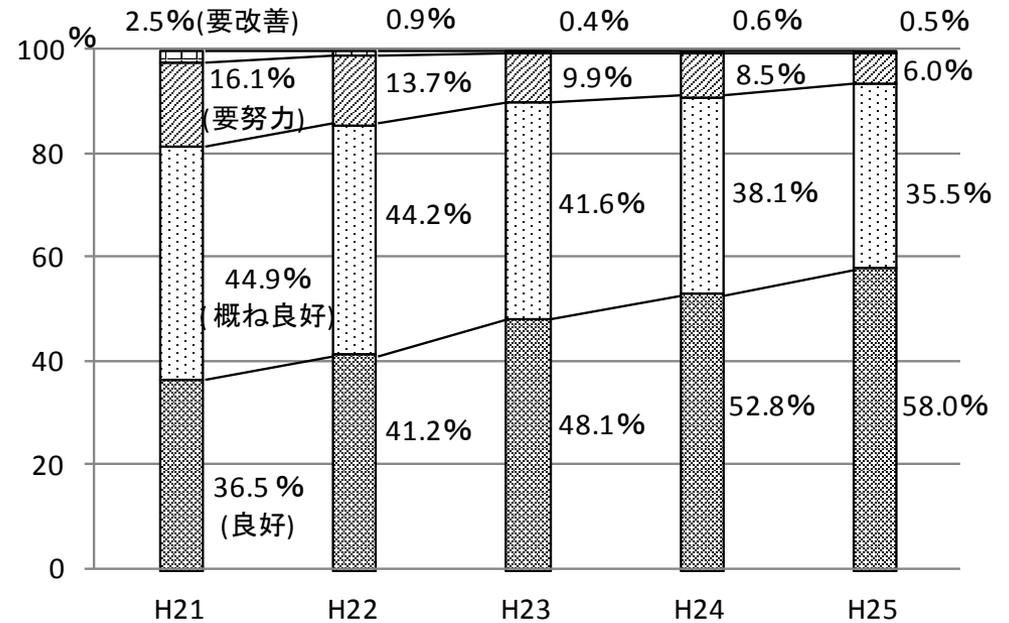
* 平成25年度実績



2. 国家機関の建築物等の 保全の現況



■ 図2-3-3 保全状況別施設の割合



■ 図2-3-4 保全状況別施設の割合の推移

- 国の施設における保全状況の評価指標（100点満点）
- 保全実態調査で各施設毎に評点を算出（点数の低い施設を対象に実地指導を実施）
- インフラ長寿命化の数値目標としても活用

● 評価項目

①保全の体制、計画及び記録等

②点検等の実施状況

③施設の状況

(①、②、③の平均点で算出)

● 総評点の判定

良 好	80～100点
概ね良好	60～80点
要努力	40～60点
要改善	0～40点

塞がれた排水口

不具合事項

屋上の排水口が堆積物と雑草に覆われ、排水不良の状態となっていた。



指導・助言内容

屋上の防水は、水たまりとなって水位が上昇することを想定していないため、水位が上昇し続けると防水の範囲を超え、室内に漏水する可能性があることを説明した。排水口周りの定期的な清掃を実施するよう指導した。

また、特に梅雨や台風シーズン前には点検・清掃を実施するよう助言した。

処置の効果等

排水口周りの清掃により、排水性能が回復した。

柱の腐食が進行している自転車置場

不具合事項

自転車置場の柱が錆びにより腐食しているまま放置されていた。



指導・助言内容

突風や積雪により倒壊する可能性があり、人身又は物損事故が発生しかねない状態であることを説明。

腐食部分を補修するよう指導。

処置の効果等

腐食部分の補修により、不測の事故等を回避

受水タンクは『6面点検』

不具合事項

受水タンクの横にロッカーが設置されており、6面点検ができない状況となっていた。(法定点検事項)



指導・助言内容

受水タンクの周囲の状況確認のためのスペースを確保する必要があること、また地震時にロッカー等の転倒等による受水タンクの破損が懸念されることを説明。

ロッカー等を移動するよう指導。

処置の効果等

ロッカー等を移動することにより、6面点検が可能となった。

3. 建築保全業務の 適正な発注のための基準

1. 保全の実施に関する法令等

維持保全等(8・10条)

建築基準法

報告・検査等(12条)

保全・勧告等(11・13条)

官公法

点検(12条)

告示: 保全に関する基準
通達: 保全に関する基準の実施に係る要領 など

政令: 対象施設
省令: 点検周期
告示: 点検対象部位・方法等

2. 点検の実施に関する法令等

3. 建築保全業務の発注に関する基準類

各所修繕費
要求単価維持管理費
要求単価

建築保全業務共通仕様書

建築保全業務
積算基準建築保全業務
積算要領建築保全業務
労務単価

4. 官庁施設の適切な利用のための基準

建築物等の利用に関する説明書
作成の手引き地球温暖化対策に寄与するための
官庁施設利用の手引き

建築保全業務共通仕様書の概要

- 施設保全責任者等が施設の保全業務を適正に外部委託する際の契約図書
- 保全に関する各業務の **一般的な業務の項目** と **標準的に実施される作業内容、実施周期等** を規定
- 最新版は **平成25年版**

～仕様書の構成～

第1編 総則

- 目的、用語の定義、業務現場管理等、第2編以降の実施における共通的な事項を規定。

第2編 定期点検等及び保守

- 建築物等の各部分について、専門的知識を有する者が行う定期又は臨時の点検、保守について規定。
 - ✓ 点検周期(周期Ⅰ:標準的な周期、周期Ⅱ:不具合の発生を許容できる場合に頻度を軽減した周期)
 - ✓ 官公法12条点検との整合

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

- 中央監視制御装置がある建築物等において、常駐して実施する運転・監視、日常点検保守に関する規定。

第4編 清掃

- 汚れの除去や予防により仕上げ材を保護し、清潔で快適な環境を保つための作業について規定。
 - ✓ 日常清掃、日常巡回清掃、定期清掃

第5編 執務環境測定等

- 適正な執務環境を確保するための作業について規定。
 - ✓ 空気環境測定、照度測定、吹付けアスベスト等の点検、ねずみ・昆虫等の調査及び防除

第6編 警備

- 施設内の盗難等を警戒、防止する業務について規定。
 - ✓ 施設警備、機械警備

(巻末) 点検及び確認整理表

- 建築物等の各部位における点検・確認内容と、以下の点検・確認との対応関係を一覧表にして巻末に追加。
 - ✓ 官公法13条確認
 - ✓ 建基法12条点検
 - ✓ 官公法12条点検

- **建築保全業務積算基準** (最新: [H20.3.31 国営保40,41号](#))
「建築保全業務共通仕様書」に基づく保全業務を委託する際に必要な費用を算出するための基準。
- **建築保全業務積算要領** (最新: [H25.5.20 国営保35,36号](#))
積算基準による費用算定に必要な考え方や標準歩掛りを規定。

～保全業務費の構成～



(※) **直接人件費** : 保全業務に直接従事する技術者の労働力により生じる費用

$$= \text{建築物の部分等の数量} \times \text{標準歩掛り} \times \text{労務単価}$$

The first two terms are enclosed in a blue dashed box labeled "労務数量" (Labor Quantity). The "標準歩掛り" (Standard Step) term is enclosed in a blue solid box. The "労務単価" (Labor Unit Price) term is enclosed in a green dashed box.

積算基準・要領に基づき算出

国土交通省より毎年度公表

4. 国土交通省

インフラ長寿命化計画 (行動計画)

-主に官庁施設に関する部分-

基本計画

H25.11.29インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議にて決定

**インフラ長寿命化基本計画
(国)**

行動計画

2016年度までに策定

**インフラ長寿命化計画
(国の全分野)**

※省庁毎に策定

H26.5.21 国土交通省決定

**インフラ長寿命化計画
(自治体レベルの全分野)**

※自治体毎に策定

**公共施設等
総合管理計画**

個別施設計画

2020年度までに策定

道路

河川

公共建築物

道路

河川

公共建築物

(個別施設毎の長寿命化計画)

対象分野

- ① 道路
- ② 河川・ダム
- ③ 砂防
- ④ 海岸
- ⑤ 下水道
- ⑥ 港湾
- ⑦ 空港
- ⑧ 鉄道
- ⑨ 自動車道
- ⑩ 航路標識
- ⑪ 公園
- ⑫ 住宅
- ⑬ 官庁施設
- ⑭ 観測施設

対象分野毎に
必要施策の
方向性
(行動計画)
をまとめる

必要施策の方向性

- 1. 点検・診断／修繕・更新
- 2. 基準類の整備
- 3. 情報基盤の整備と活用
- 4. 個別施設計画の策定・推進
- 5. 新技術の開発・導入
- 6. 予算管理
- 7. 体制の構築
- 8. 法令等の整備

【施設の保全】

- 定期点検及び基準に基づく保全の確実な実施
- 研修・講習の充実
- 官庁施設情報管理システムへの施設情報登録
- 個別施設計画(中長期保全計画・保全台帳等)の策定
- 点検・診断に関する新技術の導入・普及
- 地方公共団体への技術的支援の実施
(相談窓口の設置、研修・講習の充実、全国営繕主管課長会議の活用等)

【施設の整備】

- 中長期における官庁施設の整備計画の策定
- 長寿命化事業の実施(躯体保護、防災設備及び建物ライフラインの劣化防止等)

➤ 個別施設計画とは、個別施設毎の**メンテナンスサイクルの実施計画**

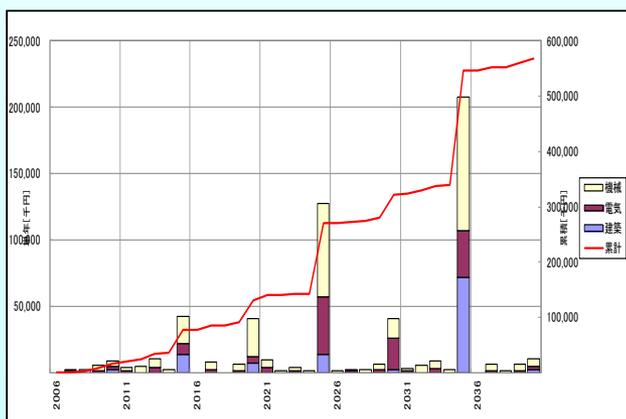
- ・ 対策の優先順位の考え方
- ・ 個別施設の状態等
- ・ 対策内容と時期
- ・ 対策費用 等



官庁施設における個別施設計画

中長期保全計画

- 施設の運用段階における保全の実施内容、予定年度、概算額に係る計画



保全台帳

- 点検履歴 (点検記録)
- 修繕履歴

点検記録		

(必要に応じ、更新の機会を捉えて追加)

- 機能転換・用途変更、複合化・集約化等の内容

【参考】地方公共団体共通で利用可能な保全マネジメントシステム（BIMMS）

- 平成17年度から都道府県、政令指定都市及び国交省の営繕主管課でシステムを運用
- インフラ長寿命化計画や公共施設等総合管理計画における建物管理を支援
- 市町村においても利用可能（H26年3月現在、36団体が利用）

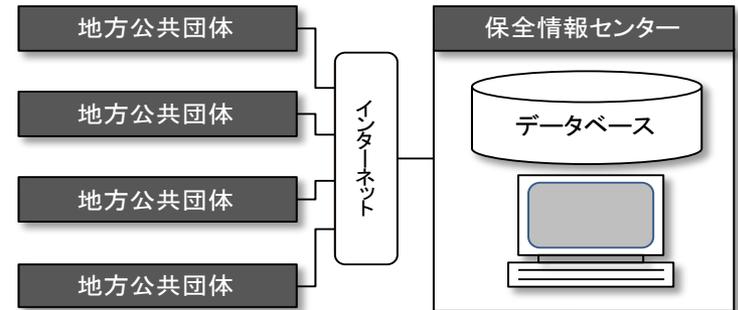
平成14年5月	全国営繕主管課長会議において、付託事項「公共建築における計画的な保全の推進」について、「各地方公共団体のデータベース開発費の負担の軽減、地方公共団体間の情報交換の観点から、ITを活用した保全情報に関する共通のデータベースが必要」と報告
平成14年10月	「地方公共団体共通で利用可能な保全情報システム」について、付託事項として検討開始
平成16年度	「保全情報システム（BIMMS）」の開発
平成17年4月	BIMMSの本格運用を開始
平成25年度	BIMMSの機能を充実させ、システムを再構築
平成26年4月	「保全マネジメントシステム（BIMMS）」の運用を開始

BIMMSの運用状況

●利用自治体数	H26.3時点
都道府県・政令指定都市 ※	41
上記以外の地方公共団体	36
合計	77

※営繕積算システム等開発利用協議会員

●登録データ数	H26.3時点
建物登録棟数	24,957
機器台帳登録棟数	8,205
エネルギー使用量登録棟数	2,984



BIMMSの機能

- 施設台帳管理
- 工事履歴管理
- 施設現況・保全情報管理
- 保全計画作成支援
- 施設管理費の管理
- エネルギー使用量管理 等

○社会資本の老朽化対策

社会資本の老朽化対策 国土交通省

検索

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/point/sosei_point_mn_000003.html

○老朽化対策等に係る地方公共団体等からの支援相談窓口の設置について

老朽化対策 支援相談窓口

検索

https://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo08_hh_000223.html

○官庁営繕に関する相談窓口

官庁営繕 相談窓口

検索

http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun_soudan_madoguti.htm

○建築物の保全(官庁営繕部)

建築物の保全 官庁営繕

検索

http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html

ご清聴ありがとうございました