

# 国家機関の建築物等の保全の現況

平成 31 年 3 月

国土交通省 大臣官房官庁営繕部

## はじめに

国土交通省大臣官房官庁営繕部では、国家機関の建築物等の保全の適正化を推進する観点から、「国家機関の建築物等の保全の現況」（以下「保全の現況」という。）を取りまとめています。

保全の現況は、各省各庁による保全の実施状況を保全実態調査の結果を基に分析・評価し、包括的にその改善意見を提示する年次報告として公表しているものです。あわせて、施設保全責任者等が実施する保全業務を支援するため、保全関連法令の概要、改正情報、保全を取り巻く課題及び建築物に関する不具合事例とその対策等の情報を掲載しています。

保全の現況において、保全状況の評点の算出に用いている「保全の体制、計画、記録」、「点検の実施」、「施設の状況」は、適正なメンテナンスサイクルの実現に欠かせない取組です。評点が低いということは、施設のメンテナンスサイクルが適切に回っていないことを示しています。官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）により施設の評点を確認していただき、保全の取組を見直すきっかけとしていただければ幸いです。

なお、保全実態調査の結果は、保全の支援・指導の基礎資料として、国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）における所管者としての対応や、各省各庁におけるインフラ長寿命化のフォローアップにも活用しています。保全実態調査の入力項目は多岐にわたりますが、施設保全責任者の皆様には、その意義と効果をご理解いただき、引き続きご協力のほどよろしくお願い申し上げます。



## 目 次

<p><b>第1章 保全とその必要性</b></p> <p>第1節 建築物のライフサイクルと保全 …… 1</p> <p>第2節 劣化や不具合の事例 …… 2</p> <p>第3節 適正な保全の必要性 …… 3</p> <p>第4節 国家機関の建築物の保全 …… 4</p> <p><b>第2章 保全の具体的な内容</b></p> <p>第1節 保全の分類と業務の概要 …… 8</p> <p>第2節 日常的に行う保全 …… 9</p> <p>第3節 定期的に行う保全 …… 10</p> <p>第4節 保守、修繕等 …… 12</p> <p><b>第3章 保全の進め方</b></p> <p>第1節 保全の実施体制の整備 …… 13</p> <p>第2節 保全対象となる建築物の把握 …… 14</p> <p>第3節 保全計画の立案 …… 17</p> <p>第4節 保全関係経費の確保 …… 19</p> <p>第5節 保全業務の実施 …… 20</p> <p>第6節 保全状況の把握、評価及び改善 …… 21</p> <p><b>第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価</b></p> <p>第1節 調査の概要 …… 22</p> <p>第2節 調査施設数 …… 24</p> <p>第3節 保全の目標ごとの調査結果 …… 26</p> <p><b>【目標1 安全性及び執務環境の確保】に関する調査結果</b></p> <p>1. 安全性の確保に関する結果 …… 26</p> <p style="padding-left: 20px;">(1)安全性に関する点検等の実施状況</p> <p style="padding-left: 20px;">(2)安全性に関する施設状況</p> <p style="padding-left: 20px;">(3)施設使用条件の適合可否に関する状況</p> <p>2. 執務環境の確保に関する結果 …… 32</p> <p style="padding-left: 20px;">(1)執務環境に関する点検等の実施状況</p> <p style="padding-left: 20px;">(2)執務環境に関する施設状況</p> <p><b>【目標2 長期的耐用性の確保】に関する調査結果</b></p> <p>1. 保全の実施体制の整備状況  <span style="padding-left: 100px;">に関する結果 …… 36</span></p> <p style="padding-left: 20px;">(1)施設保全責任者及び  <span style="padding-left: 40px;">保全担当者の設置状況</span></p> <p>2. 保全計画の作成状況に関する結果 …… 37</p> <p style="padding-left: 20px;">(1)中長期保全計画の作成状況</p> <p style="padding-left: 20px;">(2)年度保全計画の作成状況</p>	<p>3. 記録(点検記録及び修繕履歴)の  <span style="padding-left: 40px;">整備状況に関する結果 …… 39</span></p> <p style="padding-left: 20px;">(1)点検記録の作成状況</p> <p style="padding-left: 20px;">(2)修繕履歴の作成状況</p> <p><b>【目標3 ライフサイクルコストの低減】に関する調査結果</b></p> <p>1. 維持管理費等に関する結果 …… 41</p> <p>2. 修繕費に関する結果 …… 42</p> <p><b>【目標4 環境負荷の低減】に関する調査結果</b></p> <p>1. エネルギー消費量に関する結果 …… 43</p> <p>2. 環境汚染の防止に関する結果 …… 45</p> <p>第4節 総合評価 …… 46</p> <p style="padding-left: 20px;">1. 各評価項目の結果 …… 47</p> <p style="padding-left: 20px;">2. 総評点 …… 48</p> <p>第5節 保全の課題 …… 50</p> <p><b>第5章 適正な保全に向けて</b></p> <p>第1節 保全における留意事項  <span style="padding-left: 40px;">(保全実地指導の結果から) …… 51</span></p> <p>第2節 保全業務への支援方策 …… 55</p> <p style="padding-left: 20px;">1. 官庁施設保全連絡会議の開催 …… 55</p> <p style="padding-left: 20px;">2. 公共建築相談窓口 …… 55</p> <p><b>第6章 法令及び基準類の概要</b></p> <p>第1節 法令等の概要 …… 57</p> <p>第2節 建築基準法及び官公法  <span style="padding-left: 40px;">に基づく点検の概要 …… 57</span></p> <p>第3節 保全基準の概要 …… 62</p> <p>第4節 保全に係る技術基準等の概要 …… 63</p> <p>第5節 建築物等の保全に関する  <span style="padding-left: 40px;">主な法令の概要 …… 65</span></p> <p>第6節 最近の施設保全関連法令等の  <span style="padding-left: 40px;">改正概要について …… 70</span></p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><b>関係法令等 関 1～52</b></p>
---	--

**第1章 保全とその必要性**

**第1節 建築物のライフサイクルと保全**

建築物のライフサイクル（生涯）は、企画・計画、設計、建設、完成、運用管理、解体の各段階で構成されますが、完成から解体に至るまでの間は、経年などにより劣化が生じ、建築物の性能が低下します。

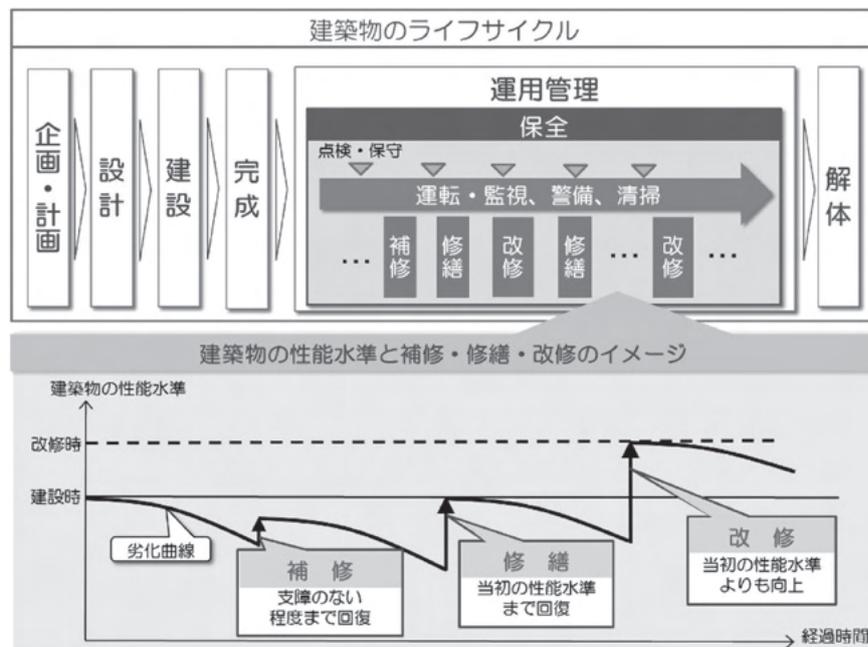


図 1-1 建築物のライフサイクルと保全

建築物の性能を維持するため、施設の管理者は、あたかも私たち人間の健康管理と同様に、常日頃の体調管理（日常点検）を欠かさず、定期的に健康診断、人間ドック等（定期点検等）を実施し、必要に応じて治療（修繕等）を行う必要があります。

日常点検



定期点検等



修繕等



また、建築物は建設時の性能水準を満たすだけでなく、年々高度化する社会・経済的な要請にも応えることが求められます。

以上をまとめると、「保全」とは、「建築物の当初の性能の維持・確保のほ

か、現行法令や社会・経済的な要請として必要とされる性能を維持・確保できるように建築物を良好な状態に保つこと。」と定義することができます。

## 第2節 劣化や不具合の事例

経年による劣化は、水、日射、熱、化学物質、外力等の外部からの影響を長期にわたって継続的に受けることで発生します。これらは、腐食（さび等）、変形、変質、破損等の形で現れます。

また、設備機器の可動部分などは、長期にわたり繰り返し使用することにより、各部に損耗、変形、緩み等が発生し、所定の機能を発揮できなくなる不具合が発生します。劣化の例を以下に示します。

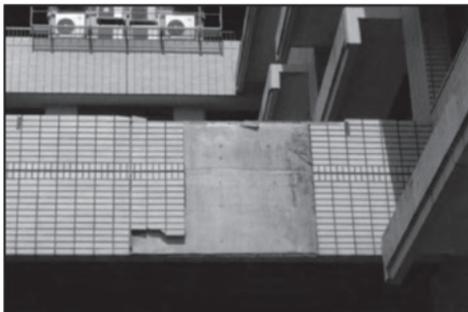
外装材の浮き



鉄筋の腐食



外壁タイルの落下



防水押さえコンクリートの損傷



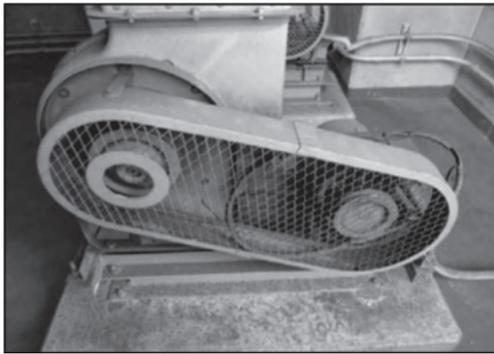
屋外制御盤のさび



ユニット形空調機の腐食



ファンベルトの切断



排水トラップの劣化



### 第3節 適正な保全の必要性

経年による劣化や不具合を放置したり、誤った運用や管理を行ったりすると、重大な事故につながる可能性があります。

「国家賠償法」第2条第1項では、「公の営造物の設置又は管理に瑕疵があったために他人に損害を生じたときは、国又は公共団体は、これを賠償する責に任ずる」と定めており、この「公の営造物」には官庁施設も含まれるとされています。建築物において他人に損害を生じさせる可能性があるものとしては、外壁などの落下、非常用照明の不点灯、非常用発電設備の非稼働、防火シャッターの誤作動、通路の段差による転倒、飲料水の汚染、排水管の劣化に伴う漏水などがあり、実際に建物の所有者や占有者が責任を問われた事例があります。

このようなことを発生させないためにも、施設の管理者は保全業務に係る責任の重さを意識し、適正な保全に努める必要があります。

#### <適正な保全が行われていないことで生じる影響の例>

○外壁などの落下による  
人身被害や車両等への損害の発生

手摺り支柱部モルタルの浮き



○防災設備(消防用設備等)の機能不全  
による火災時の人身被害の発生

非常用照明の不点灯



○業務継続に必要な設備機器(自家  
発電設備等)の機能不全による  
災害応急対策活動への支障

自家発電設備の故障



○建築物の環境・衛生を良好な状態  
に維持していないことによる  
健康被害の発生

水槽の残留塩素濃度の低下



## 第4節 国家機関の建築物の保全

### (1) 法令による規定

公共の財産である国家機関の建築物<sup>1</sup>は、高度な安全性を確保することが求められます。また、国有財産の既存ストックの有効活用を図ることが重要です。

こうしたことから、「建築基準法」及び「官公庁施設の建設等に関する法律（通称「官公法」）」において、国家機関の建築物の保全と点検が位置づけられています。

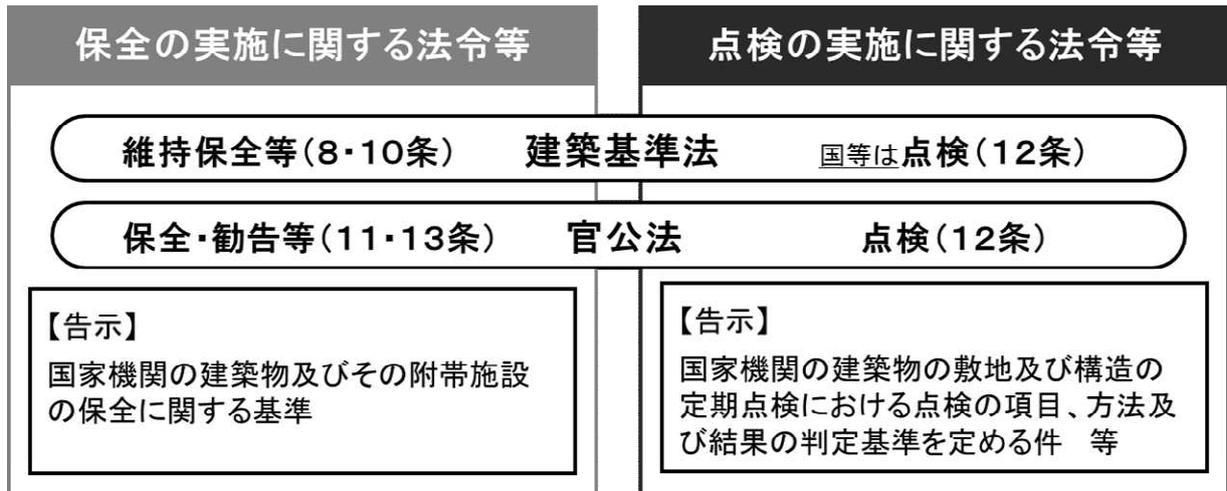


図1-2 保全と点検に関する関連法令（建築基準法・官公法）

建築物の保全には、このほかにも「消防法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「電気事業法」、「水道法」、「人事院規則」など様々な法令の規定がありますので、建築物の規模や用途に応じ、適用を受ける法令を確認し、それらを遵守しなければなりません。

### (2) 保全の実施サイクルと役割分担

国家機関の建築物の保全の実施サイクルは、各省各庁と国土交通省で役割を分担しています。

各省各庁の長は、その所管に属する国家機関の建築物<sup>2</sup> について、適正に保

<sup>1</sup> 官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）では、第11条及び第13条の保全の対象として、建築基準法第2条に定める「建築物」のほか、「附属施設（建築物に附属する通路その他の施設）」も対象としている。したがって、本来は「国家機関の建築物等」と表記すべきであるが、本冊子では読みやすさを重視し、附属施設について特に記載すべき場合以外はすべて「国家機関の建築物」と表記している。また、インフラ長寿命化計画や保全に関する技術基準などでは「官庁施設」と表記している。なお、建築基準法第12条及び官公法第12条の定期点検の対象は、建築物であり「附属施設」を含まない。

<sup>2</sup> 国以外の団体等から借り受けている建築物も含まれる。

## 第1章 保全とその必要性

全することが義務づけられています<sup>3</sup>。

国土交通大臣は、保全に係る基準を定め、保全に関して必要な報告（保全実態調査等）により保全状況を把握し、必要に応じて、国土交通省の職員に実地について指導させることができるとされています<sup>4</sup>。

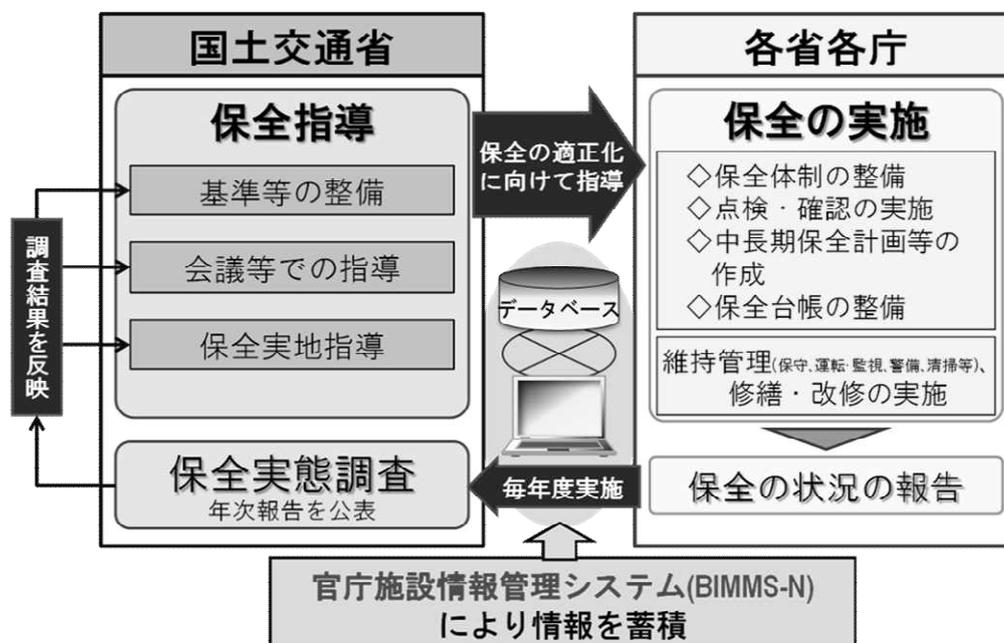


図1-3 国家機関の建築物の保全の役割分担と実施サイクル

### （3）国家機関の建築物の保全の目標

国家機関の建築物は、災害を防除し、公衆の利便と公務の能率増進を図るものとして建設されています。

同時に、長期にわたり活用できる耐用性を有していること、適切な経費で効率的な維持管理ができること、省エネルギー化や温室効果ガスの排出削減が図られていることなどの社会的・経済的なニーズにも対応することが求められています。国家機関の建築物を良質なストックとして長期間にわたり有効に活用するための保全関連施策の方向性は次のとおりです<sup>5</sup>。

#### 目標1 安全性及び執務環境の確保

- ・建築物の使用の方法を遵守し、日常的な保全を行い、定期点検等により支障のない状態であることを確認します。支障が見つかれば、必要な補修等

<sup>3</sup> 官公法 第11条

<sup>4</sup> 官公法 第13条

<sup>5</sup> 「官庁施設のストックの有効活用のための保全の指導のあり方に関する答申」（平成14年3月25日、社会資本整備審議会）の「2官庁施設ストックの有効活用のために実施すべき施策(1)実施すべき施策の方向性」をもとに、各省各庁の保全及び国土交通省の保全指導がともに目指すべき方向性として解説を加えたもの。

を実施することにより、日常や災害時における安全性を確保します。

- ・建築物の使用の条件を遵守することにより、建築物の機能を良好かつ長期的に維持します。
- ・執務の能率増進を図るため、室内環境等の点検・検査を行い、必要な清掃等を実施することにより、適切な執務環境を確保します。

### 目標2 長期的耐用性の確保

- ・保全の体制を整え、保全計画を作成して劣化部分の補修等を計画的に実施し、その記録を整備することにより、建築物の耐久性を確保します。

### 目標3 ライフサイクルコストの低減

- ・建築物への日常的な保全や定期的な補修により長寿命化を図ることとともに、予防的な保全も含めた計画的な修繕等の実施や、維持管理コスト等の低減を図ることにより、ライフサイクルコストを低減します。

### 目標4 環境負荷の低減

- ・建築物のエネルギー消費量等を把握し、設備機器等の適正な運用管理を徹底するなどして、運用段階でのエネルギー使用量の縮減を図り、環境負荷を低減します。

## (4) 官庁施設の長寿命化対策（インフラ長寿命化計画）

少子高齢化による人口減少時代を迎え、財政状況がますます厳しくなると予想されるなか、我が国の社会資本は、今後、老朽化施設の割合が急速に増加することが見込まれています。

このような状況の中、国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るための方向性を示すものとして、狭義の社会資本に限らず、国や地方公共団体等が管理するあらゆるインフラを対象とした「インフラ長寿命化基本計画」が、平成25年11月、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おいて決定されました。

国土交通省では、基本計画に基づき、平成26年5月、「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定しました。

国土交通省の行動計画では、道路、河川・ダムなどと同様に、官庁施設も対象としています<sup>6</sup>。

また、各省各庁の行動計画において、官庁施設分野における基本的な取組の方向性を共有して、取組を進めることとしています。

<sup>6</sup> インフラ長寿命化計画における官庁施設分野の対象範囲は、官公法第13条に基づく保全の基準の実施及び勧告の対象となる「国家機関の建築物及びその附帯施設」としている。また、国土交通省の行動計画では、法を所管する所管者の取組の一部に各省各庁への保全指導も含んでいる。

官庁施設分野におけるインフラ長寿命化計画の推進体制

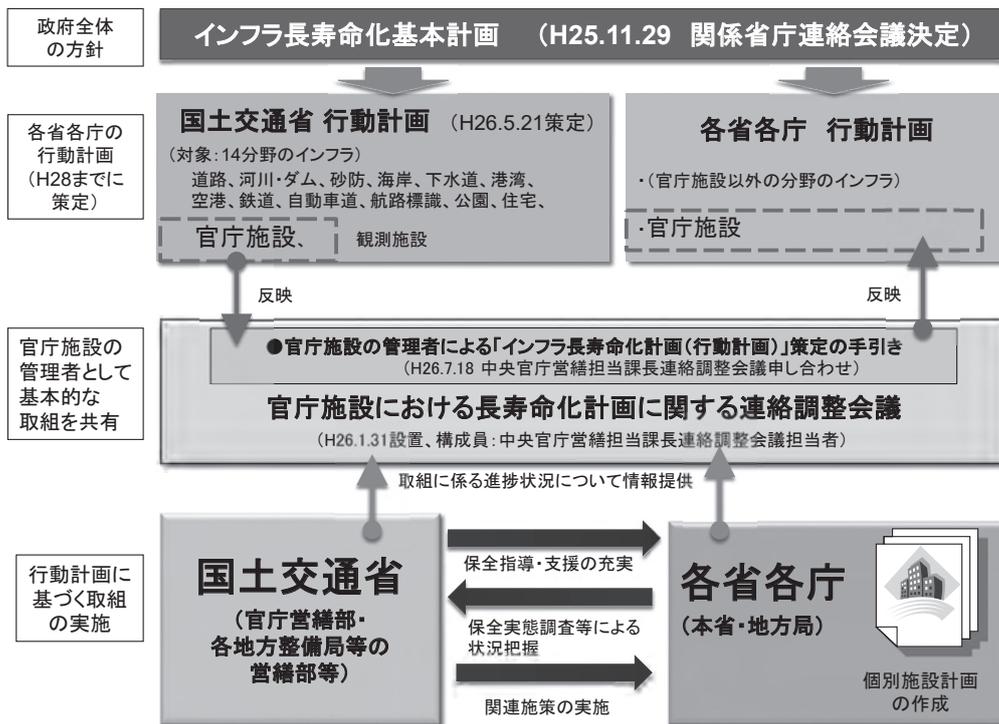


図 1-4 官庁施設分野におけるインフラ長寿命化計画の推進

## 第2章 保全の具体的な内容

### 第1節 保全の分類と業務の概要

保全の方法は、大きくは「予防保全（時間計画保全、状態監視保全）」と「事後保全」に分けられます。このうち予防保全は、建築物の部分等に不具合・故障が生じる前に修繕等を行い、性能・機能を所定の状態に維持することを言います<sup>1</sup>。これに対して、劣化や不具合が生じてから措置を行うことを「事後保全」と言います。

安全・安心の観点では予防保全が理想的と言えますが、経済性の観点ではすべての部位について予防保全を行うことは合理的と言えないことから、人身被害、重大な機能不全、健康被害が発生するおそれがあるもの等を選択し、優先的に予防保全を実施するのが現実的な取組と言えます。

これらに該当するものが法令で規定されているとも言えますが、法令は必要最低限の項目・内容に限られているので、法令では規定されていないものについても適宜取捨選択して予防保全を行う必要があります。また、保全は設備機器・システムの常時監視など日常的に行うもの、構造・敷地・建築設備の定期点検など定期的に行うもの、保守・修繕など点検等の結果を踏まえ行うものなどがあります。

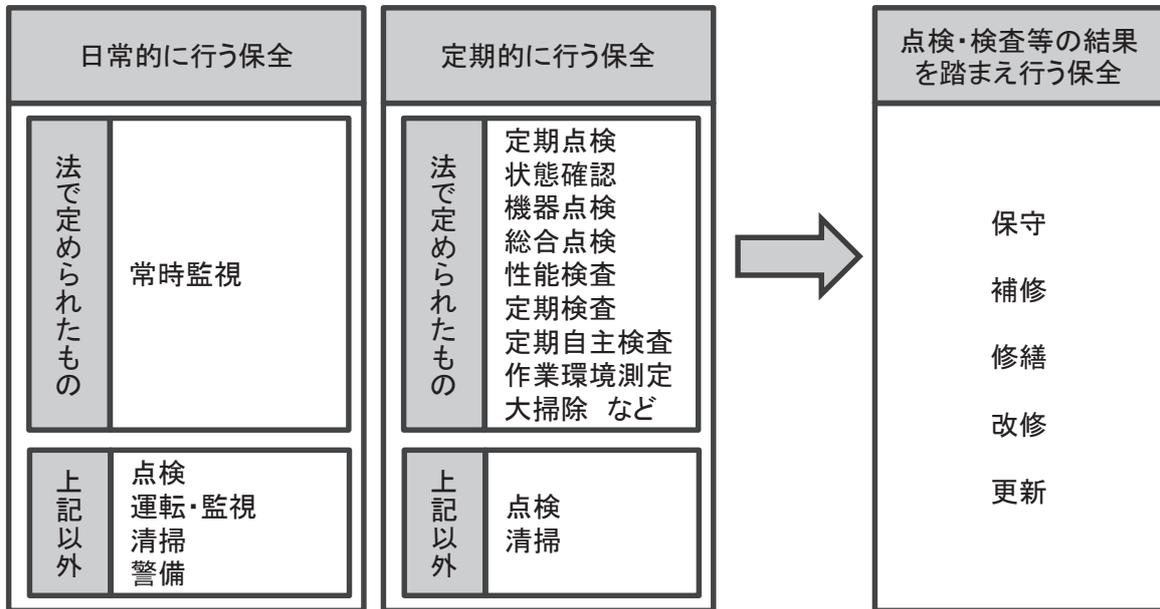


図 2-1 保全業務のイメージ

<sup>1</sup> 「官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会報告書」（平成 12 年 12 月、建設大臣官房官庁営繕部）。予防保全は、ある一定の時間ごとに実施する「時間計画保全」と状態を監視して行う「状態監視保全」に区分される。なお、予防保全という用語は、設備管理等の分野では一般的であり、用語の定義は、日本工業規格(JIS)等で定められている。

### 第2節 日常的に行う保全

#### (1) 日常点検

日常点検の目的は、建築物や建築設備の日常のわずかな変化をとらえて、適切に処置することにより、さらに大きな異常や故障あるいは事故の発生を未然に防ぐことです。建築保全業務共通仕様書<sup>2</sup>（以下この章において「保全共仕」という。）において、日常点検とは、「目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検」と定義しています。

点検内容は、設備機器等、専門技術者でなくてはできない内容もありますが、施設の管理者が実施できるものもあります。

#### <施設の管理者が日常点検で確認できる劣化・不具合の例>

- (屋上) 防水層の破損の有無等の状況確認、目地部の確認、ルーフトレンの確認
- (屋外階段) 手すり部分の腐食の有無等の確認
- (外壁) タイルの膨らみやはがれ等の確認



屋上目地部の雑草



ルーフトレンの清掃不良



屋外階段手すり部の異常



外壁タイルの異常

専門技術者でない施設の管理者がすべての日常点検を行うことは困難ですが、常日頃から施設を間近で観察できる利点を生かし、施設の管理者が積極的に日常点検に関わることは、適正な保全を行う上で非常に重要です。

なお、「点検」は、日常用語ですが、保全共仕において、「点検」とは、「建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うこと」と定義しています。

点検を実施する上での観点は、過熱、損傷、脱落、腐食、詰まり、漏洩、異音、振動、臭気、汚損等の有無です。

保全共仕に規定する日常点検の点検周期は、1日に数回実施するものから、1日、1週、1か月、3か月単位で実施するものまで様々です。

<sup>2</sup> 施設管理担当者等が施設の保全業務の委託契約を締結する際に、委託する業務の内容を明確にし、もって建築物等の保全水準の確保に資することを目的として定めたもの。

### (2) 運転・監視

設備機器は、季節、利用頻度、利用者数等の変化に対応して、効率的・効果的に機器を稼働させることが必要です。

保全共仕において、運転・監視とは、「施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御すること」と定義しています。

具体的には、設備機器の起動・停止の操作、運転状況の計測・記録、温湿度管理のための制御・設定値変更、エネルギー使用の適正化、季節運転切替え等です。

業務は通常、専門の技術者が実施しています。



### (3) 清掃・警備

建築物内の環境を快適に保つためには、排出される「ごみ」「ほこり」「汚れ」や、その他不衛生なものを取り除くことが必要です。

保全共仕において、清掃とは、「汚れを除去すること及び汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、良好な環境を保つための作業」と定義しています。

同様に、警備とは、「施設内における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務」と定義しています。

清掃・警備ともに、業務は通常、専門業者が実施しています。



## 第3節 定期的に行う保全

保全共仕において、簡易な方法により巡回しながら行う点検を日常点検と定義しているのに対し、特別な専門的知識を有する者等が一定の期間ごとに行う点検を定期点検と定義しています。定期点検には法令に基づく法定点検と施設の管理者の判断で項目・実施時期等を定め自主的に行う点検があります。なお、消防法など一部の法令では、自主点検の実施を義務づけている場合もありますので注意が必要です。法令では、点検以外にも確認、検査などが規定されていますので、ここでは便宜的に法定点検等と呼びます。

法定点検等の内容は、各種法令等により、目的、対象施設、実施周期、項目、方法、判定基準等が定められています。各種法令の概要は、第6章及び関係法令等に掲載していますが、実務にあたっては最新の法令を確認する必要があります。

また、法定点検等を実施する者の資格等も法令で規定している場合がありますので、施設の管理部署に有資格者がいない場合は、外部に委託して実施する必要があります。

## 第2章 保全の具体的な内容

施設の管理者の判断で自主的に行う点検は、保全業務の委託仕様書等で実施時期、点検項目等を定めて実施することとなります。

### (1) 建築基準法及び官公法に基づく点検

建築基準法と官公法では、法律及び政令<sup>3</sup>で定める施設を対象に、一級建築士等の有資格者が、建築物の各部位（敷地及び構造、昇降機、昇降機を除く建築設備等）の損傷、腐食その他の劣化の状況を定期的に点検することが定められています。

### (2) 官公法に基づく「支障がない状態の確認」

官公法に基づく保全の基準<sup>4</sup>では、建築物の敷地及び建築物の各部等に応じ、支障がない状態に保全されていることと定められており、保全の基準に基づく通知<sup>5</sup>では、支障がない状態を確認することと定められています。

「支障がない状態の確認」は、全ての国家機関の建築物等が対象です。

実施者は、施設保全責任者が行うこととしており、資格は必要ありません。

支障の有無を施設保全責任者が自分で確認するのも、点検結果等で確認するのも「支障がない状態の確認」に該当します。

確認周期は、建築物の敷地及び構造について概ね1年、建築設備について概ね6ヶ月から1年です。

また、大きな外力が作用した後の確認についても定められています。

施設保全責任者の詳細については、第3章を参照して下さい。

### (3) その他の法令で定める定期点検等

消防法、電気事業法、高圧ガス保安法、ガス事業法、浄化槽法、水道法、大気汚染防止法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、国家公務員法人事院規則等の各種法令で点検や執務環境の測定等の実施が定められています。

### (4) 施設の管理者の判断で自主的に行う点検

主に設備機器については、発生する障害が、直ちに安全・安心に影響を与えないとしても、行政事務の執行等に不便を生じさせる場合があることから、施設の管理者の判断により、自主的な点検を実施する必要があります。その他、必要に応じて、各種の点検を実施することがあります。

---

<sup>3</sup> 建築基準法第12条第2項、同法施行令第16条及び「官公庁施設の建設等に関する法律第12条第1項の規定によりその敷地及び構造に係る劣化の状況の点検を要する建築物を定める政令」（平成17年5月27日、政令第193号）

<sup>4</sup> 国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準（平成17年5月27日、国土交通省告示第551号）

<sup>5</sup> 「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」（平成17年6月1日、国営官第59号、国営保第11号 最終改正 平成22年3月31日）

(自主的な点検の例)

冷房、暖房等の実施期間の前後及び期間中に実施するシーズンイン点検、シーズンオフ点検、シーズンオン点検

第4節 保守、修繕等

日常点検及び定期点検の結果、保守や修繕等の措置を行うこととなります。保守や修繕等は、対象部位の範囲、実施周期、実施後の性能水準等により、様々な内容があります。

なお、以下に示す具体例は、実際の工事等において複数区分の内容をまとめて実施する場合などがあり、必ずしも固定的なものではありません。

表 2-1 保守・修繕等の用語の整理

用語	定義	出典	具体例
保守	点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を行うこと。	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃</li> <li>・取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整</li> <li>・ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め</li> <li>・消耗部品（潤滑油、ランプ、パッキン等）の交換又は補充</li> <li>・接触部分、回転部分等への注油</li> <li>・軽微な損傷がある部分の補修</li> <li>・塗装（タッチペイント）</li> </ul>
補修	建築物の機能・性能を実用上支障のない状態（許容できる性能レベル）まで回復させること。	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁コンクリートの部分的なひび割れ・亀裂の補修</li> <li>・ポンプのベアリング不具合による交換</li> <li>・空調機の制御基板の交換</li> </ul>
修繕	建築物の機能・性能を当初の性能水準まで回復させること。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁タイルの全面的な張替</li> <li>・設備配管等の部分的な撤去・改設</li> </ul>
改修	劣化した建築物の機能・性能を当初の性能水準以上に改善すること。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・バリアフリー対応のための共用部分の改修</li> <li>・劣化した設備機器を高効率な設備機器・システムへ更新</li> </ul>
更新	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。 ※修繕として行うことも、改修として行うこともある。	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備配管等の撤去・改設</li> <li>・劣化した設備機器を高効率な設備機器・システムへ更新</li> </ul>

出典の凡例：

- A： 建築保全業務共通仕様書（平成30年版）
- B： 官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会報告書  
（平成12年12月、建設大臣官房官庁営繕部）
- C： Bをもとに表現を一部修正

# 第3章 保全の進め方

## 第1節 保全の実施体制の整備

適正な保全を進めるためには、保全の実施体制を整備する必要があります。

国家機関の建築物等については、官公法に基づく通知により、施設保全責任者を定めることとしています<sup>1</sup>。

また、その他の法令に基づき、技術者等の選任が必要です。

### (1) 施設保全責任者

原則として、内部部局の課長、附属機関及び地方支分部局の部長若しくは事務所等の長又は人事院規則第10-4で定める安全管理者から指名することとしています。

施設保全責任者が行う業務は、次のとおりです。

- ① 保全計画に従い、建築物等の保全に関する業務を適正に実施すること。
- ② 保全台帳を備え、建築物等の概要、点検結果、確認結果、修繕履歴等必要な事項を記載し、または記録すること。

インフラ長寿命化基本計画に位置付けられた取組に、「体制の構築」があります。官庁施設においては、施設保全責任者を設置し保全実施体制を確立すること、管理者等の相互連携の強化（研修・講習を充実させる取組を継続）を図ることとしています。

### (2) 保全担当者

施設保全責任者は、複数の所管施設を担当する場合があります。また、規模の大きな施設の場合は、施設保全責任者がすべての保全業務を実施することは困難です。このような場合は、所属の職員のうちから施設保全責任者を補佐する保全担当者を置くことができます。

保全担当者の業務は、施設保全責任者が実施する保全業務全般となります。

### (3) その他の法令に基づく技術者等

施設の設備や規模により電気事業法に基づく電気主任技術者や建築物衛生法に基づく建築物環境衛生管理技術者を選任する必要があります。

---

<sup>1</sup> 「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」（平成17年6月1日、国営管第59号、国営保第11号、最終改正 平成22年3月31日）

## 第2節 保全対象となる建築物の把握

保全を進めるためには、まず保全対象となる建築物について、次に示す資料を収集・整理し、状況を把握する必要があります。

特に、建築設備については、どのような機器を保有しているか（製造業者、型番等）、当該機器の補修等がいつ行われたかなどを把握し、管理項目を整理することが重要です。

### （1）使用及び保全に関する資料

#### ア．使用に関する資料

当該建築物等の設計内容に基づく使用条件等に関する資料をいいます。

使用条件を守らずに建築物を使用すると、所定の性能を発揮できないだけでなく、安全性を損なう場合がありますので、注意が必要です。

〔 例：避難経路に配置した備品による災害時の避難行動への支障  
設計上の床荷重を超える重量物の設置による床の変形（たわみ）の発生 〕

使用に関する資料は、通常、建築物の設計・工事段階で作成され、施設の管理者に引き渡されます。

#### <使用に関する資料の例>

##### （1）使用に関する資料

- ア．設計主旨（設計条件、設計意図、設計方針等）
- イ．施設概要（敷地・建物概要、環境対策の概要、設備概要）
- ウ．使用条件（各室条件、防災計画に関する条件、その他周知の必要な条件）
- エ．使用方法（設置状況、使用に際しての注意事項）
- オ．将来の改修・修繕における留意事項

※出典：「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き」（平成28年11月版）（国土交通省HP）

[http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun\\_kentikubuturiyou\\_tebiki.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun_kentikubuturiyou_tebiki.html)

建築物等の利用

検索

#### イ．保全に関する資料

保全対象となる資材・機材、それらの保全方法等に関する資料をいいます。保全に関する資料は、通常、建築物の設計・工事段階で作成され、施設の管理者に引き渡されます。

保全対象となる資材・機材は、実際の状況を現地で確認することが重要です。

#### <保全に関する資料の例>

##### (2) 保全に関する資料

- ア. 保全の概要（保全の必要性、保全の体制、保全業務の概要）
- イ. 保全の方法（点検、清掃、保守、主な故障と応急措置の方法等）
- ウ. 点検対象・周期一覧表
- エ. 測定等対象・周期一覧表
- オ. 取扱資格者一覧表（維持管理に必要な取扱資格者）
- カ. 届出書類一覧表（官公署に提出した書類、届出先、届出者等）
- キ. 設計及び工事担当者一覧表
- ク. 資材・機材一覧表（名称、製造者名、製造年月、型番等）
- ケ. 官公署連絡先一覧表

※出典：「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き」（平成28年11月版）（国土交通省HP）

##### (2) 点検、修繕等の過去の記録（保全台帳等）の整備

点検、修繕等の過去の記録は、次回の点検等の確実な実施、異常の早期発見、中長期的な修繕計画の立案等に用います。

各省各庁の施設保全責任者は、建築物等の概要、点検結果、確認結果、修繕履歴等必要な事項が記載又は記録された「保全台帳」を備えなければなりません<sup>2</sup>。

※国土交通省HP 「保全台帳及び保全計画書の様式の手引きについて」

[http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk3\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000002.html)

国土交通省 保全台帳

検索

##### ア. 点検等の結果の記録

建築基準法及び官公法に基づく定期点検の結果のほか、各種法令に基づく点検結果や官公法第13条に基づく保全の基準に定める支障がない状態の確認結果について、最終点検年月とその結果（問題の内容）、次回の点検年月などを記録します。

##### イ. 修繕履歴

実施した修繕の内容と実施時期を記載します。

建築物の修繕は、実施範囲が多岐にわたり、修繕方法等も多種多様です。したがって、将来の修繕計画立案に活用するためには、記載された修正履歴を類型化して後から容易に検索できるよう、あらかじめ記載ルールを定めておくことが望ましいです。

なお、官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）<sup>3</sup>では、修繕履歴の入力項

<sup>2</sup> 「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」（平成17年6月1日 国営管第59号 国営保第11号 最終改正 平成22年3月31日）

<sup>3</sup> インターネットを通して施設保全責任者等が入力した、施設の保全等に関する情報の分

### 第3章 保全の進め方

目についての記入ルールを定めています。

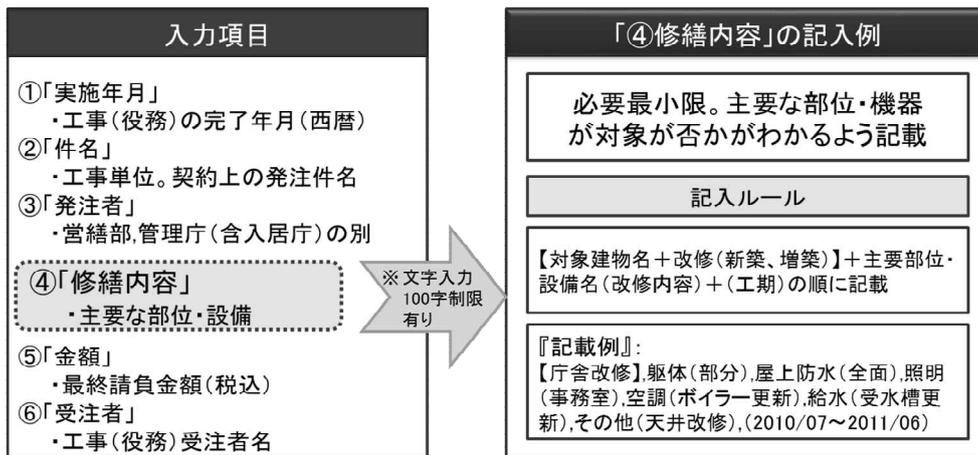


図 3-1 BIMMS-N における修繕履歴の記入ルール (概要)

#### ウ. その他の記録 (光熱水使用量等)

光熱水使用量等は、環境負荷の低減の観点だけでなく、設備機器等が適正に運用されているかを確認する上でも重要な記録です。

官庁施設情報管理システム (BIMMS-N) では、電気、油、ガス、上下水の月別使用量と年間料金を記録することとしています。

#### (参考) 保全台帳とインフラ長寿命化計画との関連

インフラ長寿命化基本計画では、整備した記録や情報を将来に活かす「メンテナンスサイクル」<sup>4</sup>を構築することとなっています。また、メンテナンスサイクルの実施計画として「個別施設計画」を作成することとなっています。

官庁施設における個別施設計画は、上記の「保全台帳」と「中長期保全計画」(第3節(1)参照)で構成しています。(必要に応じて、機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等を記載。)

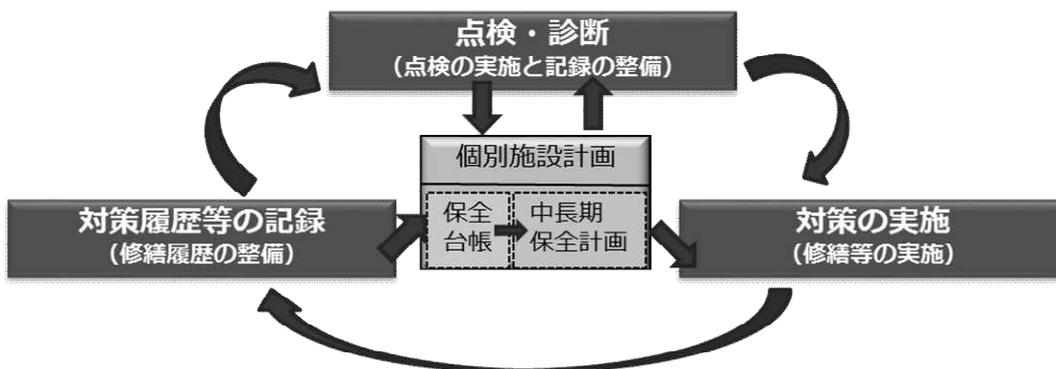


図 3-2 メンテナンスサイクルのイメージ図

析を行い、各種保全を支援するシステム。

<sup>4</sup> 点検・診断の結果に基づき、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効率的・効果的に実施するとともに、これらの取組を通じて得られた施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等に活用すること。

### 第3章 保全の進め方

#### 第3節 保全計画の立案

多岐にわたる保全の内容を漏れがないよう確実に、かつ効果的に実施するためには、保全計画の立案が不可欠です。

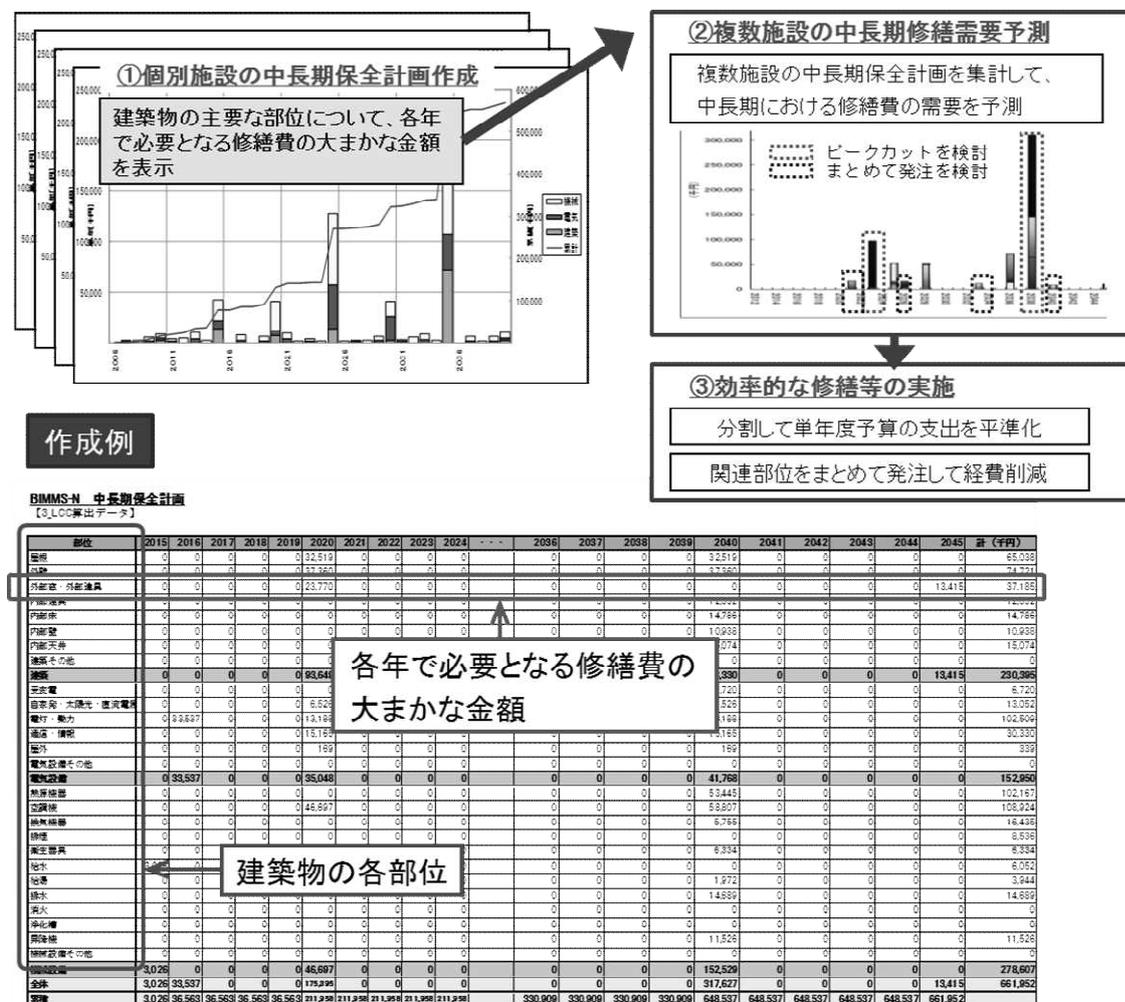
保全計画には、以下の2つがあり、ともに標準的な様式を定めています<sup>5</sup>。

##### (1) 中長期保全計画

建築物等の状況に応じ、中長期の保全の実施内容、予定年度、概算額を示したものです。

中長期保全計画は、中長期の修繕需要を予測するものであり、将来の修繕を効率的・効果的に行うための基礎資料となります。

したがって、各年度における修繕等の実施にあたっては、別途、現地調査を行って詳細な内容を検討する必要があります。



なお、中長期保全計画は、5年以内ごとに見直しを行うほか、大規模な修繕が行われた後やその他必要があるときは見直しを行うこととしています。

(2) 年度保全計画

当年度の点検、確認、保守、清掃、修繕等について、実施内容、実施時期、概算額等を記載した計画です。

毎年度終了後、速やかに実施状況を評価し、改善すべき内容を次年度の計画に反映させることとしています。

年度保全計画（記載例） 年 度：H26年度  
施設名称：○○○○○○

大項目	中項目	作業名称	千定金額 (千円)	月												備考		
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
維持管理 ・点検	法定点検及び保守	建築物の敷地及び構造の点検	1,000				●											
		昇降機の点検	600	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	昇降機保守点検業務
		建築物の昇降機以外の建築設備の点検	800										●					
		消防用設備等の点検	600			●								●				消防設備保守点検業務
		支障がない状態の確認	250															
		空調設備の切り替え点検(暖房→冷房)	1,200		●													庁舎総合管理保守業務
		空調設備の切り替え点検(冷房→暖房)									●							
		空調設備のシーズンイン点検(冷房)			●													
		空調設備のシーズンオフ点検(冷房)										●						
		空調設備のシーズンイン点検(暖房)										●						
			空調設備のシーズンオフ点検(暖房)		●													
	清掃	建物内部の清掃(床清掃、照明器具、換気扇等)	850		●								●				庁舎総合管理保守業務	
		建物外部の清掃(外部建具等)			●								●					
	植栽管理	植栽・緑地の点検(枝枯れ、病虫害等)	320		●												庁舎総合管理保守業務	
修繕・更新	建築	庁舎外壁漏水箇所補修	9,500				●	●										
		外部サッシ取替	3,500					●										
	電気設備	照明器具の更新	1,600								●							
	機械設備	ボイラー修理	650								●							

図 3-4 年度保全計画の記載例

(参考) 中長期保全計画とインフラ長寿命化計画との関連

インフラ長寿命化基本計画において、施設の管理者は、個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）を2020年頃までに策定し、これに基づき戦略的な維持管理・更新等を推進することとされています。

官庁施設分野における個別施設計画の策定率は96%（平成30年10月時点）となっており、目標達成に向けて、計画の策定をより一層推進していく必要があります。

官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）を活用することにより、短時間で個別施設計画を作成できることから、国土交通省では、計画作成に必要な操作手順をまとめたマニュアルを作成しています。

このマニュアルを活用することにより、

- ・短時間で中長期保全計画の作成が可能（資料や専門知識も不要）
- ・作成した中長期保全計画の精度を段階的に向上させることが可能
- ・戦略的な維持管理・更新を検討する際にも活用することが可能

### 第3章 保全の進め方

となっています。

※「官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）を活用した個別施設計画策定・運用マニュアル」（国土交通省 HP）

[http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk3\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000022.html)

官庁施設 個別施設計画 マニュアル

検索

## 第4節 保全関係経費の確保

保全を適正に実施するためには、庁舎維持管理費や各所修繕費などの保全関係経費を適切に確保する必要があります。

保全関係経費の算出には、次の単価を用いることができます。

### （1）庁舎維持管理費要求単価

官庁施設の維持管理に必要な定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃に要する費用の標準的な単価（施設警備や水道光熱費、修繕費等は含まない）で毎年度作成しています。

本単価は、標準的な官庁施設において、建築保全業務共通仕様書に定める業務を外注するものとして、その費用を建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により算定したものです。

※平成31年度の要求単価は、国土交通省 HP に掲載しています。

<http://www.mlit.go.jp/common/001248289.pdf>

平成31年度維持管理費要求単価

検索

### （2）各所修繕費要求単価

官庁施設の各所修繕（部分的補修のための経常的な修繕）に必要な営繕工事費の概算要求額の算出に用いる工事費単価で毎年度作成しています。

※「各所修繕」は、部分的補修のための経常的な修繕であり、各省各庁の予算要求において用いる名称です。対象となるのは、比較的短期間（おおむね10年未満）に実施する必要がある部分的な補修です。

各所修繕の具体例

（建築工事） 金属製建具の部品交換・塗装塗替、屋根防水の破損修繕 等

（電気設備工事） 照明器具の部品交換、通信機器の蓄電池取替、自家発電設備の定常修繕（点火プラグ等）、直流電源装置の蓄電池交換 等

（機械設備工事） 衛生器具のパッキン取替え、空調機・ポンプ類の部品交換 等

※平成31年度の要求単価は、国土交通省 HP に掲載しています。

<http://www.mlit.go.jp/common/001248286.pdf>

平成31年度各所修繕費要求単価

検索

## 第5節 保全業務の実施

保全業務の実施内容は、建築物の構造、設備システムなどの特性に基づき、個々の業務ごとに定めるものですが、官庁施設における保全業務の質的水準の確保及び業務委託に係る契約図書作成の合理化を図るため、国土交通省では建築保全業務共通仕様書などの基準類を作成しています。

なお、共通仕様書や積算基準は、一般的な保全業務項目等が対象ですので、管理する建築物の状況等に応じて、適宜、追加等を行う必要があります。

※仕様書、基準類は、国土交通省 HP に掲載しています。(3. 保全関連基準)

[http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk2\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000017.html)

官庁営繕 技術基準

検索

### (1) 建築保全業務共通仕様書

施設管理担当者等が施設の保全業務の委託契約を締結する際に、委託する業務の内容を明確にし、もって建築物等の保全水準の確保に資することを目的として定めたものです。

一般的な保全業務の作業項目・実施周期等を示しています。

～仕様書の構成～

- 第1編 総則
- 第2編 定期点検等及び保守
- 第3編 運転・監視及び日常点検・保守
- 第4編 清掃
- 第5編 執務環境測定等
- 第6編 警備

### (2) 建築保全業務積算基準

建築保全業務共通仕様書に基づき建築保全業務に係る費用の積算を行うものに適用し、当該業務の費用の積算について、その合理的な方法を定めることにより、保全業務費の適正化を図り、もって保全業務の品質の確保に資することを目的として定めたものです。

### (3) 建築保全業務積算要領

建築保全業務積算基準に基づき、建築保全業務の積算をするための標準的な考え方、具体的な資料等を示したものです。

### (4) 建築保全業務労務単価

各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成したものです。

## 第3章 保全の進め方

### 第6節 保全状況の把握、評価及び改善

#### (1) 保全実態調査

保全実態調査は、国家機関の建築物等の適正な保全に資するため、官公法に基づき、その保全の実態を把握することを目的として実施しています。

保全実態調査の内容については、第4章を参照して下さい。

#### (2) 保全状況の評価

保全実態調査の結果は、国家機関の建築物全体の保全状況を示していますが、個々の建築物の保全状況と比較することで、保全の取組が不足している点や、今後更に重点的に改善すべき点を抽出することができます。

#### (3) 保全状況の改善

(2) の評価により抽出した課題の具体的な改善方法については、地方整備局等が実施する次の取組を活用して情報を収集することができます。

- ・各地区官庁施設保全連絡会議
- ・保全ニュース

また、公共建築相談窓口を活用して個別に相談することも可能です。

#### (参考) 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。

開催回数 49回（全国計）

出席人数（延べ） 2,085人（全1,527機関）

\*平成30年度実績

平成30年度各地区官庁施設保全連絡会議出席機関数（延べ）



機関	機関数	構成比
国	1,150	75%
独立行政法人等	131	9%
地方公共団体	246	16%
計	1,527	100%

開催状況の詳細については、第5章を参照して下さい。

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

### 第1節 調査の概要

#### (1) 調査目的

保全実態調査は、国家機関の建築物及びその附属施設（以下この章において「官庁施設」という。）の適正な保全に資するため、官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）第13条第2項に基づき、官庁施設の保全の実態を把握し、その結果を営繕工事及び保全指導に関する事務に使用することを目的に行う調査です。

#### (2) 調査対象

すべての官庁施設

#### (3) 調査事項

平成29年度の保全状況（1年間の取組実績及び平成30年3月末時点での状況）に関し、表4-1に示す項目について調査しています。

#### (4) 調査実施期間

平成30年5月から7月まで

#### (5) 調査方法

各官庁施設の施設保全責任者等が、官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）を用いて調査票に回答する方法により実施しています。

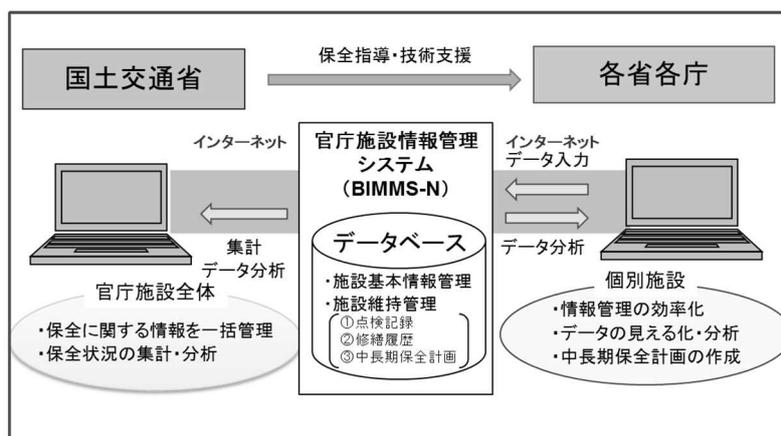


図4-1 官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）の概略

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

表 4-1 保全実態調査の調査項目

調査項目	調査細目		特記	
1. 施設の概要等	敷地内建築物概要	敷地内建築物延べ面積、建築物棟数、所有区分	宿舎	基礎情報
		うち、未使用建築物延べ面積、建築物棟数	宿舎	
	設備概要	自家発電設備の有無、空気調和設備の方式		
	施設の職員数合計			基礎情報
2. 保全の体制、計画及び記録等	建築物概要	棟番号、建築物名称、構造、階数（地上、地下）、建築年月、延べ面積	宿舎	基礎情報
	保全体制	施設保全責任者、保全担当者の有無及び役職名	宿舎	
	保全計画	年度保全計画書の作成状況、中長期保全計画書の作成状況	宿舎	
3. 点検等の実施状況	保全台帳	点検及び確認結果の記録、修繕履歴の作成	宿舎	
	建築物の敷地及び構造の点検		宿舎	
	昇降機の点検		宿舎	
	建築物の昇降機以外の建築設備の点検		宿舎	
	支障がない状態の確認		宿舎	
	消防用設備等の点検		宿舎	
	危険物を取り扱う一般取扱所等の点検			
	事業用電気工作物の保安規定による自主検査			
	機械換気設備の点検			
	ボイラーの性能検査、定期検査			
	浄化槽の水質検査、保守点検、清掃		宿舎	
	簡易専用水道の水槽の清掃		宿舎	
	排水設備の清掃			
	清掃等及びねずみ等の防除			
	空気環境の測定			
	冷却塔・加湿装置等の清掃等			
	給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査			
ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定				
4. 施設の状況	消防・防災、建築・付帯施設（外壁、漏水）、設備機器、PCBの使用状況、耐震対策の状況		宿舎	
	津波防災診断の実施状況、家具の転倒防止対策、避難経路等における障害物の有無、施設使用条件適合の可否（建築、設備）、事故件数、故障件数、修繕実施額、修繕予定額			
	空気環境、照明照度、熱環境、衛生環境、清掃			
5. 維持管理	保全関連経費	定期点検及び保守費、運転・監視及び日常点検・保守費、清掃費、執務環境測定費、施設警備費、植栽管理費、その他		
	光熱水費	電気、油、ガス、上水、下水、地域熱供給（種別、年間・月別使用量、年間金額等）		

(注)

- ・宿舎においては、特記欄に「宿舎」と記載のある調査細目を適用する。
- ・「小規模施設、無人施設、公借施設、民借施設、貸し付け施設」においては、特記欄に「基礎情報」と記載のある調査細目のみを適用とすることができる。
- ・小規模施設とは、施設内建築物延べ面積（国有財産法による面積）が 10 m<sup>2</sup>以下の施設、無人施設とは、職員が点検等及び保守の目的以外に滞在しない施設をいう。

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

### 第2節 調査施設数

平成30年度保全実態調査における調査施設数は、12,941施設、総延べ面積は、約4,775万㎡でした。

そのうち、小規模施設、無人施設、借用及び貸付施設を除き、調査項目2から5について各官庁施設の施設保全責任者等から回答があった10,154施設、総延べ面積約3,177万㎡の保全状況を第3節で示します。

表4-2 平成30年度保全実態調査の調査施設数

種別	施設数	延べ面積
庁舎等	8,845施設	37,369,727㎡
庁舎 <sup>1</sup>	7,847施設	19,569,721㎡
刑事施設等収容施設、 自衛隊関係施設その他	998施設	17,800,006㎡
宿舎	4,096施設	10,384,015㎡
合計	12,941施設	47,753,742㎡

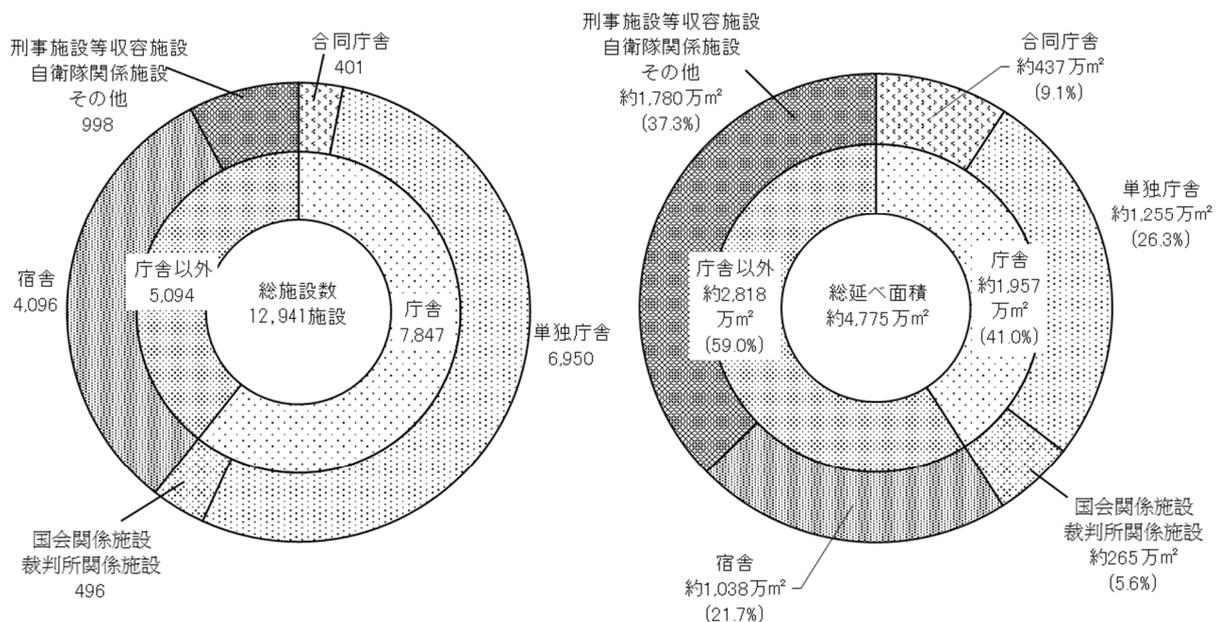


図4-2 国家機関の建築物等の施設数・延べ面積

<sup>1</sup> 官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）第2条第2項に定めるものをいう。

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

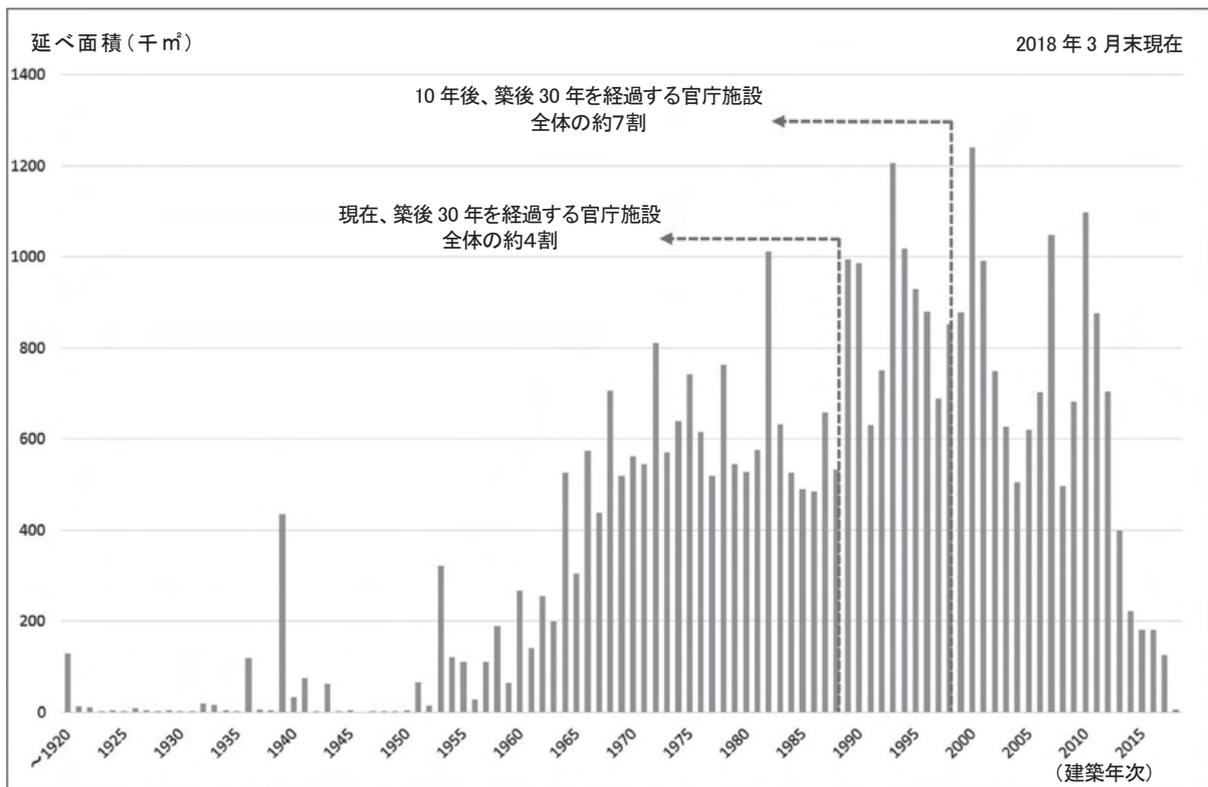


図 4-3 建築年次別の官庁施設の延べ面積

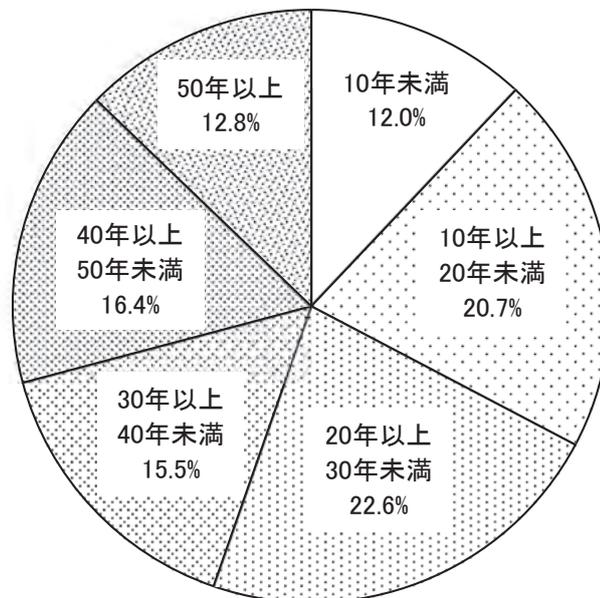


図 4-4 国家機関の建築物等の経年別延べ面積割合

### 第3節 保全の目標ごとの調査結果

#### 【目標1 安全性及び執務環境の確保】に関する調査結果

- ・安全性に関する調査結果は、各種法令に基づく点検等の実施状況、防災設備、外壁等に関する施設の状況、施設の使用条件の適合可否の結果です。
- ・執務環境に関する調査結果は、衛生面での調査結果です。

#### 1. 安全性の確保に関する結果

##### (1) 安全性に関する点検等の実施状況

各種法令に基づく点検等の実施状況を集計したものです。

##### ① 集計結果

(上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表4-3 安全性の確保に関する点検等の実施状況（庁舎等）

庁舎等	敷地及び構造	昇降機	建築設備	支障がない状態	消防用設備等
点検等対象施設数[A]	5,506 (5,478)	2,111 (2,060)	5,424 (5,428)	6,601 (6,569)	5,749 (5,720)
うち点検等実施数[B]	5,277 (5,057)	2,107 (2,048)	5,189 (5,081)	6,439 (6,199)	5,670 (5,583)
実施率% [B/A]	95.8% (92.3%)	99.8% (99.4%)	95.7% (93.6%)	97.5% (94.4%)	98.6% (97.6%)
未実施数	229 (421)	4 (12)	235 (347)	162 (370)	79 (137)

庁舎等	事業用電気工作物	ボイラー	危険物取扱所
点検等対象施設数[A]	4,143 (4,145)	1,039 (1,071)	1,600 (1,602)
うち点検等実施数[B]	4,117 (4,116)	1,023 (1,042)	1,584 (1,575)
実施率% [B/A]	99.4% (99.3%)	98.5% (97.3%)	99.0% (98.3%)
未実施数	26 (29)	16 (29)	16 (27)

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

表 4-4 安全性の確保に関する点検等の実施状況（宿舎）

宿舎	敷地及び構造	昇降機	建築設備	支障がない状態	消防用設備等
点検等対象施設数[A]	2,888 (2,798)	229 (239)	2,810 (2,715)	3,276 (3,156)	2,787 (2,677)
うち点検等実施数[B]	2,754 (2,564)	229 (239)	2,687 (2,496)	3,194 (3,025)	2,701 (2,557)
実施率% [B/A]	95.4% (91.6%)	100.0% (100.0%)	95.6% (91.9%)	97.5% (95.8%)	96.9% (95.5%)
未実施数	134 (234)	0 (0)	123 (219)	82 (131)	86 (120)

（注）対象となる点検等は次のとおり。

- ・「敷地及び構造」、「昇降機」及び「建築設備」は、建築基準法第12条又は官公法第12条に定める点検をいう。対象施設数は、両法の対象施設数の合計である。
- ・「支障がない状態」は、「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」（平成17年5月27日、国土交通省告示第551号）に定める支障がない状態の確認をいう。
- ・「消防用設備等」は、消防法第17条の3の3に基づく点検をいう。
- ・「事業用電気工作物」は、電気事業法第42条の保安規程に基づく事業用電気工作物の点検をいう。
- ・「ボイラー」は、人事院規則10-4第32条に基づくボイラーの性能検査、定期検査をいう。
- ・「危険物取扱所」は、消防法第14条の3の2に基づく点検をいう。

### ② 集計結果の評価

「昇降機」の点検はほぼ全数の施設で実施されていますが、「敷地及び構造」、「建築設備」、「支障がない状態の確認」、「消防用設備等」の実施率は95%～99%であり100%になっていません。

法令に基づく点検等の実施は、使用者の安全確保のために必ず実施すべきものです。点検等を実施していない施設は、速やかに点検等を行うとともに、未実施となった原因を把握して改善する必要があります。

「敷地及び構造」の点検は、三年以内ごとに実施することとなっていますので、直近の実施年度を正確に把握する必要があります。

「建築設備」、「支障がない状態」の点検等に関しては、一年以内ごとに実施することとなっていますので、毎年度作成する年度保全計画で実施時期を定め、確実に実施する必要があります。

(2) 安全性に関する施設状況

施設状況は、「消防・防災」、「避難経路等の円滑な通行」、「外壁」及び「家具の転倒防止対策」に関する回答を集計したものです。

なお、施設状況に関する結果は、施設全体に関する概略評価ですので、「上記以外の施設」において必ずしも危険であるとは限りません。また、「良好な施設」とされた場合であっても、消防・防災や外壁など部位によっては不具合等が発生している場合があるため、こまめに確認するなど注意が必要です。

① 集計結果 (上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表 4-5 消防・防災に関する施設状況 (庁舎等)

区分	件数	割合
良好な施設 (消防検査において指摘はなく、かつ火災時の安全性について良好な施設)	6,274 (6,318)	93.4% (94.4%)
上記以外の施設	443 (375)	6.6% (5.6%)

表 4-6 避難経路等の円滑な通行に関する施設状況 (庁舎等)

区分	件数	割合
良好な施設 (避難経路等に障害物はなく、非常時の通行に支障がない施設)	6,591 (6,549)	98.1% (97.8%)
上記以外の施設	126 (144)	1.9% (2.2%)

表 4-7 外壁に関する施設状況 (庁舎等)

区分	件数	割合
良好な施設 (外壁に浮き、ひび割れ、剥落が見られない施設)	4,062 (4,143)	60.5% (61.9%)
上記以外の施設	2,655 (2,550)	39.5% (38.1%)

表 4-8 外壁に関する施設状況 (宿舎)

区分	件数	割合
良好な施設 (外壁に浮き、ひび割れ、剥落が見られない施設)	2,136 (2,084)	62.1% (63.0%)
上記以外の施設	1,301 (1,224)	37.9% (37.0%)

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

表 4-9 家具の転倒防止対策に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（家具の転倒防止について対策済みである施設）	4,374 (4,171)	65.1% (62.3%)
上記以外の施設	2,343 (2,522)	34.9% (37.7%)

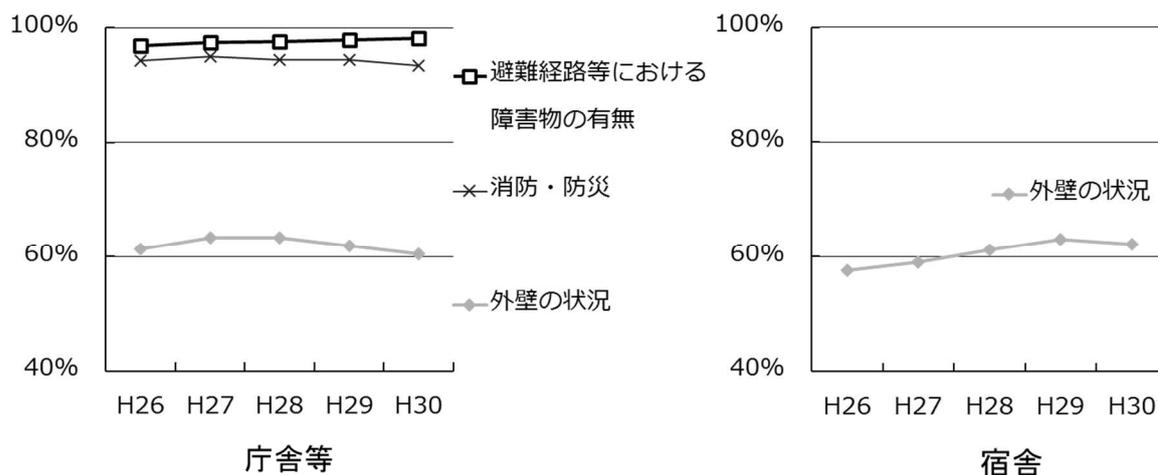


図 4-5 安全性の確保に関する施設状況（良好な施設の割合）の推移

### ②集計結果の評価

消防・防災や障害物に関しては、良好な施設が9割を超えており、官庁施設全体としてはおおむね問題がないと言えますが、良好でないと判定された個々の施設においては、速やかに是正措置を講じる必要があります。

外壁に関しては、良好な施設の割合が6割台にとどまっています。良好でないと判定された約4割の施設においては、必要に応じて専門技術者による詳細な調査を行った上で、補修や修繕を実施するなどして安全性を確保する必要があります。

外壁の補修や修繕は、実施までに時間を要する場合があるため、外壁の浮き、ひび割れ、はく落が著しい場合は、周囲の状況を踏まえ、落下が想定される範囲に人が入らないようにするなどの安全措置を速やかに講じる必要があります。

家具の転倒防止対策に関しては、対策済みの施設の割合が向上していますが、良好でないと判定された約3割の施設においては、家具の転倒はけがの原因となるほか、避難通路をふさぐ等、災害発生時に様々な危険をもたらしますので、速やかに対策を講じる必要があります。

(3) 施設使用条件の適合可否に関する状況

施設使用条件の確認状況と問題の有無について集計したものです。

① 集計結果 (上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表4-10 施設使用状況の適合可否(庁舎等)(建築)

区分	件数	割合
1. 問題がないことを確認している。	3,631 (3,386)	54.1% (50.6%)
2. 確認はしていないが問題がない状態である。	2,689 (2,822)	40.0% (42.2%)
3. 問題がある。	34 (39)	0.5% (0.6%)
4. わからない。	363 (446)	5.4% (6.7%)
合計	6,717 (6,693)	

(注) 各区分の判断の目安は次のとおり。

1. 問題がないことを確認している。
  - ・床荷重の条件(当初あるいは改修時点)を把握し、その条件に応じた用途で室を利用し、条件を上回る重量の機器、什器等の設置を行っていない。
  - ・床のたわみが生じていない場合(書庫等の重量のある部屋の位置を新築当時から変更していない場合も含む)。
2. 確認はしていないが、問題ない状態である。
  - ・床荷重の条件(当初あるいは改修時点)を把握していないが、質量の大きい機器、什器等の設置を行っていない。
  - ・床荷重の条件(当初あるいは改修時点)を把握していないが、現時点では、特に問題が生じていない。
  - ・書庫等の部屋の位置を新築時から変更したが、床にたわみが生じていない。
  - ・なお、設計者に位置の是非を確認した場合は「1」を選択。
3. 問題がある。
  - ・荷重により床が変形している。床に障害となるたわみが発生している等。
4. わからない。
  - ・床荷重の条件(当初あるいは改修時点)を把握しておらず、問題があるかどうか判断できない。

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

表 4-11 施設使用状況の適合可否（庁舎等）（設備）

区分	件数	割合
1. 問題がないことを確認している。	3,975 (3,757)	59.2% (56.1%)
2. 確認はしていないが問題がない状態である。	2,391 (2,525)	35.6% (37.7%)
3. 問題がある。	33 (40)	0.5% (0.6%)
4. わからない。	318 (371)	4.7% (5.5%)
合計	6,717 (6,693)	

（注）各区分の判断の目安は次のとおり。

1. 問題がないことを確認している。
  - ・設備の性能や運転条件（当初あるいは改修時点）を把握し、その条件等に応じた機器等の運転やメンテナンスを行っている。
  - ・ブレーカーが落ちたことがない（新築時より、大きな電気容量の機器を増設していない場合は、こちらを選択）。
2. 確認はしていないが、問題ない状態である。
  - ・設備の性能や運転条件（当初あるいは改修時点）を把握していないが、これまでと同様の運転やメンテナンスを行い、特に問題が生じていない場合等。
  - ・新築時より大きな電気容量の機器を増設しているが、ブレーカーが落ちていない場合。
  - ・なお、増設の際に電気容量の確認を行った場合は「1」を選択。
3. 問題がある。
  - ・頻繁に設備機器が故障する。
  - ・ブレーカーが落ちる現象が発生する場合等。
4. わからない。
  - ・設備の性能や運転条件を把握しておらず、メンテナンスも行っていないため問題点を判断できない。

### ② 集計結果の評価

建築、設備とも、問題の有無という点では、問題がない施設は約95%となっており、問題がある施設は、1%以下となっています。

しかしながら、確認の有無という点では、未確認まで含めると約4割の施設保全責任者等は、施設使用条件を確認していないことが分かります。第3章第1節で記載したとおり、施設使用条件を守らずに建築物を使用すると、所定の性能を発揮できないだけでなく、安全性を損なう場合があるので、注意が必要です。

施設使用の条件は、「建築物等の利用に関する説明書」など建築物の設計・工事段階で作成され、施設の管理者に引き渡されます。しかし、資料が残っていない場合や、増設や改修の結果を反映した最新のものとなっていない場合もありますので、設計上の床荷重を上回る可能性のある書架、什器又は電気容量を上回る可能性のある大型機器類を増設または移設する場合は、専門技術者による確認が必要です。

## 2. 執務環境の確保に関する結果

### (1) 執務環境に関する点検等の実施状況

各種法令に基づく点検等の実施状況を集計したものです。

#### ① 集計結果 (上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表 4-12 執務環境の確保に関する点検等の実施状況 (庁舎等)

庁舎等	水槽	冷却塔	飲料水等	排水	ねずみ等	空気環境	機械換気設備
点検等対象施設数[A]	1,570 (1,579)	2,174 (2,180)	1,580 (1,564)	1,532 (1,589)	6,001 (5,948)	3,566 (3,646)	5,663 (5,457)
うち点検等実施数[B]	1,562 (1,564)	2,108 (2,093)	1,561 (1,530)	1,448 (1,480)	5,674 (5,380)	3,173 (3,133)	5,427 (5,133)
実施率% [B/A]	99.5% (99.1%)	97.0% (96.0%)	98.8% (97.8%)	94.5% (93.1%)	94.6% (90.5%)	89.0% (85.9%)	95.8% (94.1%)
未実施数	8 (15)	66 (87)	19 (34)	84 (109)	327 (568)	393 (513)	236 (324)

表 4-13 執務環境の確保に関する点検等の実施状況 (宿舍)

宿舍	水槽
点検等対象施設数[A]	1,334 (1,354)
うち点検等実施数[B]	1,325 (1,340)
実施率% [B/A]	99.3% (99.0%)
未実施数	9 (14)

(注) 上表の点検等の項目は、それぞれ以下の内容をいう。

- ・「水槽」は、水道法で定める簡易専用水道の貯水槽 (受水槽等) の清掃
- ・「冷却塔」は、建築物衛生法及び人事院規則で定める冷却塔等の清掃等
- ・「飲料水」は、建築物衛生法で定める給水設備の飲料水等の遊離残留塩素等の検査
- ・「排水」は、建築物衛生法で定める排水設備の清掃
- ・「ねずみ等」は、建築物衛生法及び人事院規則で定める清掃等及びねずみ等の防除

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

- ・「空気環境」は、建築物衛生法及び人事院規則で定める空気環境の測定
- ・「機械換気設備」は、人事院規則 10-4、事務所衛生基準規則 9 条に基づく点検

### ② 集計結果の評価

実施率は全体として改善傾向にありますが、空気環境の測定は約 90% の実施にとどまっています。

執務環境に関わる点検等は、建築物における衛生的な環境の確保に関わるものであり、その把握は施設保全責任者の重要な役割です。

未実施施設においては確実に点検・検査を実施する必要があります。

## (2) 執務環境に関する施設状況

施設状況は、「空気環境」、「照明照度」、「熱環境」、「衛生環境」、「清掃」、「漏水状況」及び「設備機器」について、以下の区分に基づく回答を集計したものです。

なお、施設状況に関する結果は、施設全体に関する概略評価ですので、「上記以外の施設」において、必ずしも問題があるとは限りません。また、「良好な施設」とされた場合であっても、漏水や衛生環境など部位によっては不具合等が発生している場合があるため、こまめに確認するなど注意が必要です。

### ① 集計結果 (上段：平成 30 年度集計結果、下段：平成 29 年度集計結果)

表 4-14 空気環境（清浄度）に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（概ねすべての室において、空気の清浄度（埃、臭い等）が良好な施設）	6,437 (6,389)	95.8% (95.5%)
上記以外の施設	280 (304)	4.2% (4.5%)

表 4-15 照明照度に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（概ねすべての室において、照明照度が良好な施設）	6,524 (6,501)	97.1% (97.1%)
上記以外の施設	193 (192)	2.9% (2.9%)

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

表 4-16 熱環境（冷暖房）に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（冷暖房期に概ねすべての室において、冷暖房の状況が良好な施設）	5,801 (5,755)	86.4% (86.0%)
上記以外の施設	916 (938)	13.6% (14.0%)

表 4-17 衛生環境（水質）に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（水質測定において、水槽類の水質が良好な施設）	6,407 (6,371)	95.4% (95.2%)
上記以外の施設	310 (322)	4.6% (4.8%)

表 4-18 清掃に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（概ねすべての室において、清掃状況が良好な施設）	6,514 (6,501)	97.0% (97.1%)
上記以外の施設	203 (192)	3.0% (2.9%)

表 4-19 漏水に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（天井、壁からの漏水が見られない施設）	5,215 (5,294)	77.6% (79.1%)
上記以外の施設	1,502 (1,399)	22.4% (20.9%)

表 4-20 設備機器に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
良好な施設（施設全体として、設備機器の状態が良好な施設）	5,032 (5,136)	74.9% (76.7%)
上記以外の施設	1,685 (1,557)	25.1% (23.3%)

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

表 4-21 漏水に関する施設状況（宿舎）

区分	件数	割合
良好な施設（天井、壁からの漏水が見られない施設）	3,083 (2,986)	89.7% (90.3%)
上記以外の施設	354 (322)	10.3% (9.7%)

表 4-22 設備機器に関する施設状況（宿舎）

区分	件数	割合
良好な施設（施設全体として、設備機器の状態が良好な施設）	2,497 (2,428)	72.7% (73.4%)
上記以外の施設	940 (880)	27.3% (26.6%)

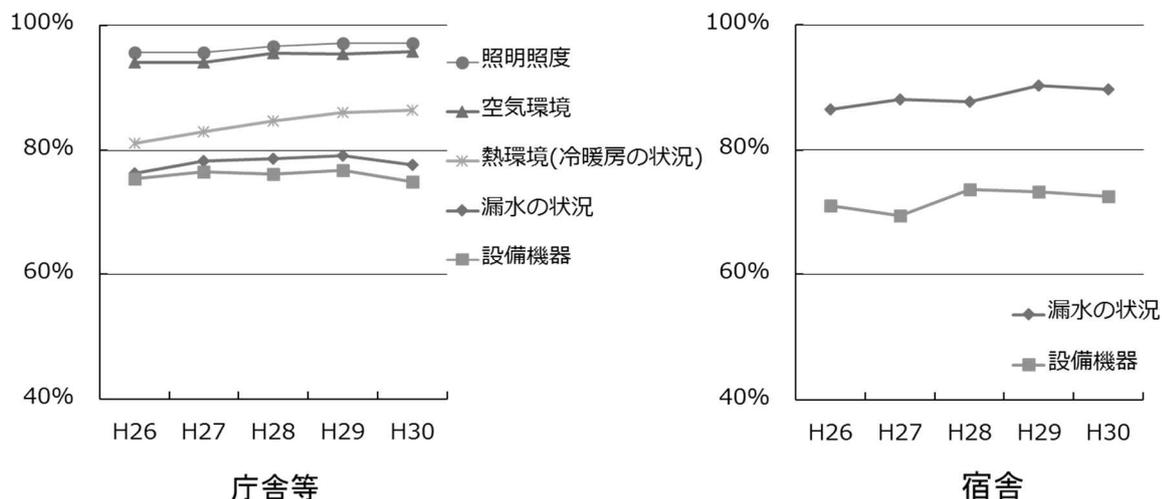


図 4-6 執務環境に関わる施設状況（良好な施設）の推移

### ②集計結果の評価

空気環境、照明照度、衛生環境、清掃に関しては、良好な施設が95%を超えています。庁舎の「漏水」、「設備機器」、宿舎の「設備機器」については、70%台となっています。良好でない施設については、速やかに是正措置を講じる必要があります。

漏水及び設備機器に関しては、良好でないと判定された施設においては、必要に応じて専門技術者による詳細な調査を行った上で、補修や修繕を実施するなどして執務環境を確保する必要があります。

**【目標2 長期的耐用性の確保】に関する調査結果**

- ・建築物を長期にわたって使い続けるには、「メンテナンスサイクル」(第3章第2節参照)を構築する必要があります。
- ・そうした観点から、長期的耐用性の確保に関する調査結果は、保全の実施体制の整備状況、保全計画の作成状況、記録の整備状況などのメンテナンスサイクルに係る結果を記載しています。
- ・なお、インフラ長寿命化基本計画(第1章参照)では、個別施設計画(メンテナンスサイクルの実施計画)を策定することとしています。  
(官庁施設の個別施設計画は、中長期保全計画と保全台帳(点検記録と修繕履歴)等が該当します。)

**1. 保全の実施体制の整備状況に関する結果**

**(1) 施設保全責任者及び保全担当者の設置状況**

①集計結果

(上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表4-23 施設保全責任者の設置状況

	全体	庁舎等	宿舍
設置対象 施設数[A]	10,154 (10,001)	6,717 (6,693)	3,437 (3,308)
設置済み 施設数[B]	10,136 (9,956)	6,707 (6,674)	3,429 (3,282)
設置率% [B/A]	99.8% (99.6%)	99.9% (99.7%)	99.8% (99.2%)
未設置数	18 (45)	10 (19)	8 (26)

表4-24 保全担当者の設置状況

	全体	庁舎等	宿舍
設置対象 施設数[A]	10,154 (10,001)	6,717 (6,693)	3,437 (3,308)
設置済み 施設数[B]	9,952 (9,759)	6,572 (6,521)	3,380 (3,238)
設置率% [B/A]	98.0% (97.6%)	97.8% (97.4%)	98.3% (97.9%)
未設置数	202 (242)	145 (172)	57 (70)

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

### ②集計結果の評価

施設保全責任者は、保全計画に従い、建築物等の保全に関する業務等を実施する責任者です。

施設保全責任者の設置状況に関しては、設置済みの施設が99%を超えており、官庁施設全体としてはおおむね設置が完了していると言えますが、まだわずかの施設では、設置されていません。

保全の実施は、まず体制を整備することから始まりますので、未設置施設においては、速やかに施設保全責任者を設置し、体制を整備する必要があります。

なお、保全担当者の設置は任意ですが、施設保全責任者が複数の所管施設を担当する場合や大規模施設の保全を担当する場合などでは、施設保全責任者を補佐する者として、保全担当者を設置することができます。施設の様態等に応じて保全実施体制を適切に整備する必要があります。

## 2. 保全計画の作成状況に関する結果

### (1) 中長期保全計画の作成状況

#### ①集計結果

(上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表4-25 中長期保全計画の作成状況

	全体	庁舎等	宿舎
作成対象施設数[A]	10,154 (10,001)	6,717 (6,693)	3,437 (3,308)
作成完了施設数[B]	9,920 (9,674)	6,569 (6,503)	3,351 (3,171)
作成率% [B/A]	97.7% (96.7%)	97.8% (97.2%)	97.5% (95.9%)
未作成施設数	234 (327)	148 (190)	86 (137)

(注) インフラ長寿命化計画(行動計画)の個別施設計画の「策定対象施設数」は、各府省において定めるため、上記の作成対象施設数と一致しない。

#### ②集計結果の評価

中長期保全計画(第3章「保全の進め方」第3節「保全計画の立案」(1))は、インフラ長寿命化計画における個別施設計画の一部として位置付けられているため、同計画の取組状況を反映して、95%を超える作成率となっています。

各施設の個別施設計画については、各府省で策定するインフラ長寿命化計画(行動計画)で設定した目標年度内に策定できるよう取組を更に進め

ることが必要です。

(参考)

中長期保全計画は、建築物の各部位について、修繕費が必要となる時期と大まかな金額を計画するものであり、今後の修繕費の需要を予測し、支出の平準化や関連する部位の更新を一時期に集約させるなど、効率的な修繕等の実施に活用することが可能です。

中長期保全計画を作成するためには、建築物の各部位の更新周期や更新費用等の建築に関する専門知識が必要ですが、官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)を活用することにより、短時間で計画を作成することができ、また、作成後に計画の精度を段階的に向上させることができます。

国土交通省では、「官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)を活用した個別施設計画策定・運用マニュアル」を作成していますので、中長期保全計画の作成に当たって参考にしてください。(第3章「保全の進め方」参照)

(2) 年度保全計画の作成状況

① 集計結果

(上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表 4-26 年度保全計画の作成状況

	全体	庁舎等	宿舍
作成対象 施設数[A]	10,154 (10,001)	6,717 (6,693)	3,437 (3,308)
作成完了 施設数[B]	9,724 (9,478)	6,515 (6,430)	3,209 (3,048)
作成率% [B/A]	95.8% (94.8%)	97.0% (96.1%)	93.4% (92.1%)
未作成 施設数	430 (523)	202 (263)	228 (260)

② 集計結果の評価

年度保全計画(第3章 保全の進め方 第3節 保全計画の立案(2))の作成完了施設は、中長期保全計画と同様にインフラ長寿命化計画の取組状況を反映して、90%を超える作成率となっています。保全を実施する上では、各年度に必要となる保全の実施計画を立てることが重要であるため、引き続き、計画の作成に取り組んでいく必要があります。

特に、各種法令に定められた点検等を漏れなく確実に実施するためには、年度保全計画を用いて、年度当初に当該年度に実施する点検等を部位別に確認しておくことが有効です。

### 3. 記録（点検記録及び修繕履歴）の整備状況に関する結果

#### （1）点検記録の作成状況

##### ①集計結果

（上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果）

表 4-27 点検記録の作成状況

	全体	庁舎等	宿舍
作成対象 施設数[A]	10,154 (10,001)	6,717 (6,693)	3,437 (3,308)
作成完了 施設数[B]	9,961 (9,577)	6,577 (6,400)	3,384 (3,177)
作成率% [B/A]	98.1% (95.8%)	97.9% (95.6%)	98.5% (96.0%)
未作成 施設数	193 (424)	140 (293)	53 (131)

（注）インフラ長寿命化計画（行動計画）の個別施設計画の「策定対象施設数」は、各府省において定めるため、上記の作成対象施設数と一致しない。

##### ②集計結果の評価

点検記録に関しては、作成完了施設が95%を超えていますが、保全を進める上では、点検等を実施し記録するだけでなく、その記録を次の点検等に活かすことが重要です。引き続き、点検等の実施とあわせて記録の作成に取り組んでいく必要があります。

##### （参考）

点検記録についても、前述の「官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）を活用した個別施設計画策定・運用マニュアル」を活用して作成可能です。

(2) 修繕履歴の作成状況

①集計結果

(上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

表 4-28 修繕履歴の作成状況

	全体	庁舎等	宿舍
作成対象 施設数[A]	10,154 (10,001)	6,717 (6,693)	3,437 (3,308)
作成完了 施設数[B]	9,988 (9,670)	6,594 (6,434)	3,394 (3,236)
作成率% [B/A]	98.4% (96.7%)	98.2% (96.1%)	98.7% (97.8%)
未作成 施設数	166 (331)	123 (259)	43 (72)

(注) インフラ長寿命化計画(行動計画)の個別施設計画の「策定対象施設数」は、各府省において定めるため、上記の作成対象施設数と一致しない。

②集計結果の評価

修繕履歴(第3章「保全の進め方」第1節「保全対象となる建築物の把握」(2)を参照)に関しては、作成完了施設が95%を超えています。保全を進める上では、修繕履歴を次の対策(修繕等)に活かすことが重要です。引き続き、修繕履歴の作成に取り組んでいく必要があります。

(参考)

修繕履歴についても、前述の「官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)を活用した個別施設計画策定・運用マニュアル」を活用して作成可能です。

**【目標3 ライフサイクルコストの低減】に関する調査結果**

- ・建築物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計をライフサイクルコスト（LCC）といいます。ここでは、施設のLCCを対象に、運用管理段階における費用を構成する維持管理費等及び修繕費に関する調査結果より、敷地内建物の合計延べ面積（附属屋等を含む）で除した値を記載しています。
- ・なお、実際に管理する施設の実績と比較する際は、維持管理費等及び修繕費が業務内容、設備機器等の仕様、気象条件、損傷・劣化の程度、エネルギー価格等、様々な要因で変動することに注意する必要があります。

**1. 維持管理費等に関する結果**

①集計結果

表 4-29 合同庁舎・一般事務庁舎の維持管理費の平均値

(円(税込) / m<sup>2</sup>・年)

	敷地内建物の合計延べ面積	
	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上
定期点検等及び保守費、運転・監視及び日常点検・保守費、清掃費、執務環境測定費、施設警備費、植栽管理費	2,871	3,904

対象施設数	631	201
-------	-----	-----

(注)

- ・敷地内建物の合計延べ面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎を対象として分析している。
- ・維持管理費の年間合計を、敷地内建物の合計延べ面積（附属屋等を含む）で除した値の平均値。

表 4-30 合同庁舎・一般事務庁舎の光熱水費（電気・油・ガス）

(円(税込) / m<sup>2</sup>・年)

	3,000 m <sup>2</sup> 未満	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上
上位25%	2,242	2,010	2,074
平均値	1,917	1,828	1,986
中央値	1,558	1,520	1,562
下位25%	1,106	1,232	1,289
対象施設数	3,699	677	219

表 4-31 合同庁舎・一般事務庁舎の光熱水費（上下水道）

（円（税込）／㎡・年）

	3,000㎡未満	3,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
上位25%	220	263	386
平均値	207	235	337
中央値	132	179	239
下位25%	80	105	154
対象施設数	3,596	673	219

（注）

- ・ 光熱水費の年間合計を、敷地内建物の合計延べ面積（附属屋等を含む）で除した値を分析している。
- ・ 上位25%、中央値、下位25%は、データの大きいものから並べた場合に、それぞれ上位25%に位置する数値、中央に位置する数値、下位25%に位置する数値を示す（以下の表においても同じ。）。
- ・ 油及びガスについて、種別が異なるエネルギーを複数使用している場合は、最も使用量の大きい契約を対象として分析している。

## 2. 修繕費に関する結果

### ①集計結果

表 4-32 合同庁舎・一般事務庁舎の修繕費

（円（税込）／㎡・年）

	築10年未満	築10年以上 築20年未満	築20年以上 築30年未満	築30年以上 築40年未満	築40年以上 築50年未満	築50年以上
平均値	457	1,300	1,858	2,927	2,699	2,946
上位25%	311	1,096	1,548	1,290	1,369	1,351
中央値	149	450	611	493	533	539
下位25%	60	222	226	205	231	208
対象施設数	186	506	636	698	980	464

（注）

- ・ 平成29年度に実施した修繕工事及び改修工事の契約金額（国土交通省地方整備局等の官庁営繕部局が発注した工事を含む。）を敷地内建物の合計延べ面積（附属屋等を含む）で除した値を分析している。
- ・ 合同庁舎において管理官署以外の入居官署の個別契約を把握している場合は、その金額を加算している。
- ・ 業務委託による定期的な小部品の取替え等は除いている。

**【目標4 環境負荷の低減】に関する調査結果**

- ・エネルギー消費量が適正か確認することで、光熱量等を削減し、環境負荷を低減することができます。また、光熱量等の年間・月間推移や過年度との比較により、設備機器等が適正に運用されているか確認できます。
- ・ここでは、エネルギー消費量並びに環境汚染の防止に関する調査結果を記載しています。

**1. エネルギー消費量に関する結果**

①集計結果

庁舎における、単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量の推移は、次のとおりです。

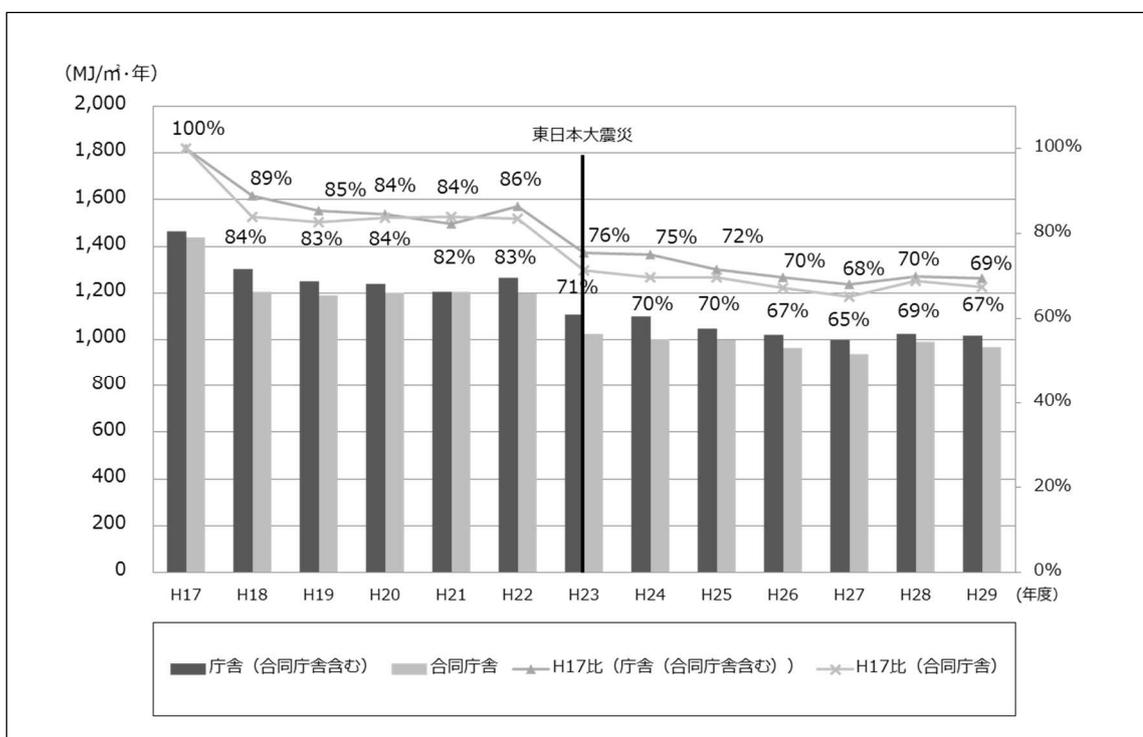


図 4-7 庁舎の単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量の推移

(注)

- ・官庁施設情報管理システム (BIMMS-N) に平成 29 年度分の光熱量が入力された庁舎を対象として集計している。
- ・「庁舎」とは、① 宿舍 ② 病院 ③ 刑事施設等収容施設 ④ 防衛省の特殊施設 ⑤ 文化財・史跡 ⑥ 皇室用財産 以外の国家機関の建築物を示している。
- ・「単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量」とは、電気 (kWh)・油 (ℓ)・ガス (m³) 等の消費量にそれぞれの換算係数をかけて、燃料種別の発熱量をエネルギー (MJ: メガジュール) で表した年間一次エネルギー消費量を施設の延べ面積 (m²) で除したもの。

② 集計結果の評価

庁舎におけるエネルギー消費量は、東日本大震災にともなう大規模な節電のため、平成23年度に前年度比約10%程度減少しました。以後も引き続き、エネルギー消費量が削減されていることから、運用段階における省エネ意識が浸透してきたと考えられます。

このような状況のなか、平成28年5月13日に閣議決定された「政府実行計画」では、2013年度を基準として、温室効果ガスの総排出量を2030年度までに40%削減するという目標が掲げられました。今後は、同目標に則して環境負荷低減に寄与する取組みが必要です。

③ その他の指標（規模別エネルギー消費量の目安）

適切な省エネルギー対策を実施するためには、施設のエネルギー消費量を把握し、その施設の運用が適切かどうかを判断することが重要です。

そのために、所管している施設のエネルギー消費量と同規模施設のエネルギー消費量を単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量の目安（表4-33参照）で比較し、その値が目安からはずれている場合は、当該施設の運用実態に対してエネルギー消費量が妥当か確認することをお勧めします。

表4-33 庁舎の規模別の単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量の目安  
(MJ/m<sup>2</sup>・年)

敷地内建物の合計延べ面積 (附属屋等を含む)	単位面積あたりの年間 一次エネルギー消費量
1,000 m <sup>2</sup> 以上～2,000 m <sup>2</sup> 未満	484 ～ 901
2,000 m <sup>2</sup> 以上～3,000 m <sup>2</sup> 未満	528 ～ 902
3,000 m <sup>2</sup> 以上～10,000 m <sup>2</sup> 未満	576 ～ 987
10,000 m <sup>2</sup> 以上	616 ～ 1,183

(注)

- ・ 官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)に平成29年度分の光熱量が入力された庁舎を対象として集計している。
- ・ 敷地内建物の合計延べ面積が1,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎を対象として分析している。
- ・ 「庁舎」とは、① 宿舍 ② 病院 ③ 刑事施設等収容施設 ④ 防衛省の特殊施設 ⑤ 文化財・史跡 ⑥ 皇室用財産 以外の国家機関の建築物を示している。
- ・ 庁舎の規模別に、単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量を大きいものから順に並べた場合の上位25%から下位25%までの値を目安の範囲としている。

## 2. 環境汚染の防止に関する結果

### ①集計結果 (上段：平成30年度集計結果、下段：平成29年度集計結果)

環境汚染の防止に関する結果として、浄化槽法及び大気汚染防止法に基づく点検等の実施状況を示します。

表 4-34 環境汚染の防止に関する点検等の実施状況

庁舎等	浄化槽	ばい煙	宿舎	浄化槽
点検等対象 施設数[A]	1,597 (1,587)	877 (867)	点検等対象 施設数[A]	588 (587)
うち点検等 実施数[B]	1,586 (1,572)	865 (848)	うち点検等 実施数[B]	582 (574)
実施率% [B/A]	99.3% (99.1%)	98.6% (97.8%)	実施率% [B/A]	99.0% (97.8%)
未実施数	11 (15)	12 (19)	未実施数	6 (13)

(注) 上表の点検等の項目は、それぞれ以下の内容をいう。

- ・「浄化槽」は、浄化槽法で定める浄化槽の点検
- ・「ばい煙」は、大気汚染防止法で定めるばい煙の測定

### ②集計結果の評価

施設に設置されている設備機器等に応じて法令に基づく定期点検の実施が義務づけられています。浄化槽、ばい煙ともにほぼ全数の点検実施率となっていますが、点検を実施していない施設は、速やかに点検を行う必要があります。

第4節 総合評価

保全状況の指標として、①保全の体制、計画及び記録等、②点検等の実施状況、③施設の状況の3つの評価項目に対する評点を作成しています。評点は、各評価項目の評価細目に該当する内容を保全実態調査の結果で確認し、それぞれ100点（ただし、建築基準法や官公法の点検の実施状況については200点）を満点として項目毎の評点を算出し、その評点の平均点を総評点としています。

表 4-35 保全実態調査の評価項目

評価項目	評価細目		評点の算出方法
①保全の体制、計画及び記録等  各細目の評点の平均点を①の評点とする。	保全体制	施設保全責任者の有無	責任者を定めている：100点 定めていない：0点
	保全計画	年度保全計画書の作成 中長期保全計画書の作成	作成している：100点 一部作成している：50点 作成していない：0点
		保全台帳	
②点検等の実施状況  各細目の評点の合計を評点の満点（評点の対象としない細目の評点を除く）で除したものに100を乗じて得た数値を②の評点とする。	建築物の敷地及び構造の点検 昇降機の点検 建築物の昇降機以外の建築設備の点検		対象部位があり 点検をしている：200点 対象部位があり 点検をしていない：0点 対象部位がない ：評点の対象としない
	支障がない状態の確認		確認を実施している：200点 確認をしていない：0点
③施設の状況  各細目の評点の平均点を③の評点とする。	消防用設備等の点検 危険物を取り扱う一般取扱所等の点検 事業用電気工作物の保安規定による自主検査 機械換気設備の点検 ボイラーの性能検査、定期検査 浄化槽の水質検査、保守点検、清掃 簡易専用水道の水槽の清掃 排水設備の清掃 清掃等及びねずみ等の防除 空気環境の測定 冷却塔・加湿装置等の清掃等 給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査 ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定		対象部位があり 点検をしている：100点 対象部位があり 点検をしていない：0点 対象部位がない ：評点の対象としない
	消防・防災、建築・附帯施設（外壁、漏水）、設備機器、家具の転倒防止対策、避難経路等における障害物の有無、施設使用条件適合の可否（建築、設備）、空気環境、照明照度、熱環境、衛生環境、清掃		問題ない：100点 一部問題がある：50点 問題がある：0点
総評点	①～③の評点の平均点		

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

### 1. 各評価項目の結果

評価項目別、評価細目別の平均点は、次のとおりです。

表 4-36 評価項目別、評価細目別の平均点

① 保全の体制、計画及び記録等	配点	庁舎等	宿舍
施設保全責任者の有無	100	100	100
年度保全計画書の作成	100	86	84
中長期保全計画書の作成	100	85	85
点検及び確認結果の記録	100	86	85
修繕履歴の作成	100	88	88
①の評点	100.0	89.0	88.5
② 点検等の実施状況	配点	庁舎等	宿舍
建築物の敷地及び構造の点検	200	192	191
昇降機の点検	200	200	200
建築物の昇降機以外の建築設備の点検	200	191	191
支障がない状態の確認	200	195	195
消防用設備等の点検	100	99	97
危険物を取り扱う一般取扱所等の点検	100	99	—
事業用電気工作物の保安規定による自主点検	100	99	—
機械換気設備の点検	100	96	—
ボイラーの性能検査、定期検査	100	98	—
浄化槽の水質検査、保守点検、清掃	100	99	99
簡易専用水道の水槽の清掃	100	99	99
排水設備の清掃	100	94	—
清掃等及びねずみ等の防除	100	95	—
空気環境の測定	100	89	—
冷却塔・加湿装置等の清掃等	100	97	—
給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査	100	99	—
ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定	100	98	—
②の評点	100.0	96.2	96.6
③ 施設状況	配点	庁舎等	宿舍
空気環境	100	98	—
照明環境	100	99	—
熱環境(冷暖房の状況)	100	93	—
衛生環境	100	97	—
清掃	100	98	—
消防・防災	100	96	98
建築・附帯施設 外壁の状況	100	80	81
建築・附帯施設 漏水の状況	100	88	95
設備機器	100	87	86
家具の転倒防止対策	100	77	—
避難経路等における障害物の有無	100	99	—
施設使用条件適合の可否(建築)	100	74	—
施設使用条件適合の可否(設備)	100	77	—
③の評点	100.0	89.4	89.9
総評点	100.0	91.5	91.7

## 2. 総評点

庁舎等（6,717施設）の総評点等は、次のとおりです。

表 4-37 総評点と評価項目・判定区分ごとの平均点

		庁舎等				
		全体	「良好」な施設 総評点が80点以上	「概ね良好」な施設 総評点が60点以上80点未満	「要努力」の施設 総評点が40点以上60点未満	「要改善」の施設 総評点が40点未満
該当施設数	6,717	6,190	469	46	12	
該当施設数(割合)	100%	92.1%	7.0%	0.7%	0.2%	
評価項目別平均点	①保全の体制・計画	89.0	91.3	63.7	56.7	40.0
	②点検等の実施状況	96.2	98.1	79.5	25.9	8.9
	③施設の状況	89.4	90.3	79.9	74.4	34.0
総評点の平均(①～③の平均)		91.5	93.2	74.4	52.3	27.6

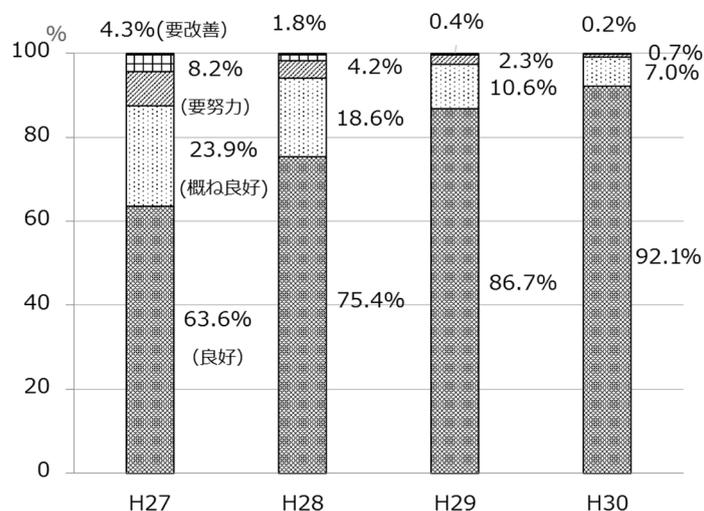


図 4-8 総評点の判定ごとの施設数割合

総評点は、保全の取組状況を表す指標の一つに過ぎませんが、メンテナンスサイクルの確立に求められる、保全の課題が明らかになります。

「良好」「概ね良好」「要努力」「要改善」の各区分における①～③の評価項目の点数を比較すると、「保全の体制・計画」及び「点検等の実施状況」の結果が、総評点に大きく影響することが分かります。

## 第4章 平成30年度保全実態調査の結果と評価

「良好」とされた施設では、「施設の状況」だけでなく、「保全の体制・計画」及び「点検等の実施状況」についても点数が高いことから、点検・診断とその記録を次の対策に生かすメンテナンスサイクルが確立されていると言えます。

「概ね良好」とされた施設では、「保全の体制・計画」の点数が相対的に低くなっていますが、施設保全責任者の設置はほぼ完了しているため、今後は、保全計画と保全台帳の整備に重点を置く必要があります。

「要努力」「要改善」とされた施設では、「保全の体制・計画」及び「点検等の実施状況」の点数が低いことから、メンテナンスサイクルの確立が急務です。

特に、今年度新たに「要改善」となった施設では、「点検等の実施状況」の点数が著しく低いため、最優先で点検等を実施する必要があります。

### (参考) 良好な施設の割合とインフラ長寿命化計画との関連

官庁施設の管理者による「インフラ長寿命化計画(行動計画)」策定の手引において、良好な施設の割合を平成29年度までに80%以上としています。

官庁施設分野における良好な施設の割合は93%(平成30年10月時点)となっており、行動計画の目標を達成していますが、メンテナンスサイクルを確立するため、より一層推進していく必要があります。

## 第5節 保全の課題

保全実態調査の分析結果から、国家機関の建築物等の保全において、より一層の改善を図るべき事項としては、以下のものが挙げられます。

### (1) 保全体制、保全計画、記録等の整備

保全体制、保全計画、記録等の整備は、その必要性が浸透しているといえますが、まだ未整備の施設があり、メンテナンスサイクルを確立するため、引き続き着実に取り組む必要があります。

### (2) 定期点検の確実な実施

建築基準法及び官公法に基づく定期点検は、法令で実施が定められており、対象となるすべての施設について確実に実施する必要があります。

また、点検結果は、建築物の劣化状況に応じて適切な措置を講じ、施設の長寿命化を図るという観点から、記録を保存し、次の対策に活用する必要があります。

### (3) 施設状況の改善

施設の状況は、全体として改善傾向にありますが、外壁の状況、家具の転倒防止対策、漏水の状況など、特定の項目において改善が必要なものが見られますので、安全性の確保に関する対策を優先して、引き続き施設状況の改善に努める必要があります。

なお、本調査における施設状況に関する結果は、施設全体に関する概略評価です。本調査で良好な施設であると回答があった施設においても、施設の管理者による日常点検と有資格者による定期点検を適切に実施し、引き続き安全性の確保に努める必要があります。

## 第5章 適正な保全に向けて

### 第1節 保全における留意事項（保全実地指導の結果から）

官公法において、国土交通大臣は、国家機関の建築物等の保全の適正化を図るため、保全に関する実地指導を国土交通省職員にさせることができると定められており、現地においても保全状況等の把握、支障がある場合の指摘、改善に係る助言や指導とその確認等を行っています。

支障の状態には、水溜りや雨漏り、ガラスの破損など一見して明らかなものだけでなく、通路への荷物放置の常態化や防災用機器の機能不良など認識しにくく、かつ緊急時に被害の拡大につながるものもあります。

ここでは、平成30年度に現地で実施した保全実地指導・支援の事例を紹介しますので、所管施設において同様な支障がないか確認し、適正な保全のために参考にしてください。

#### （1）指摘の多かった事例

##### ア. 物品等の不適切な設置

###### 状況

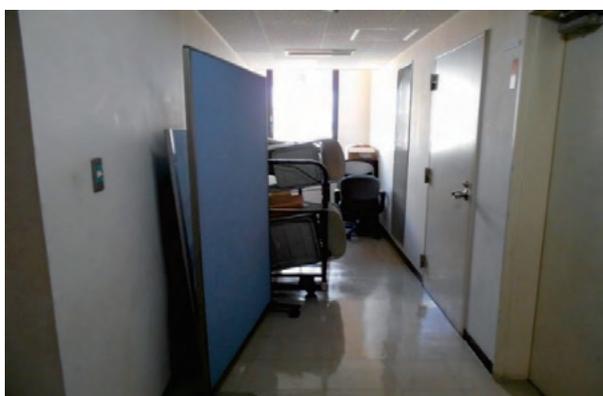
非常時の避難経路となる場所や、火災時の消火活動を妨げる場所に物品が置かれるなどしていました。

###### 障害

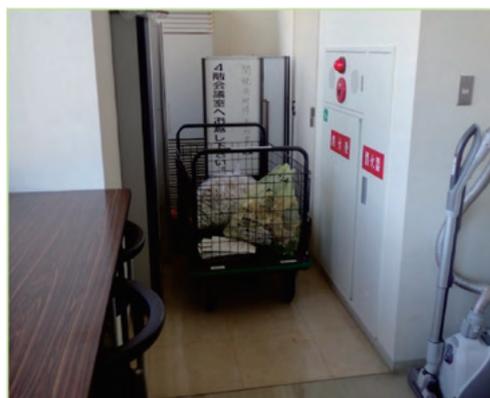
避難経路が阻害されている状態や、消火活動を阻害する状態にしておくと、円滑な避難や消火活動に支障が生じます。

###### 是正

避難経路の有効幅や消火栓の機能を確保するために、物品を移動するなどの措置を行う必要があります。



避難経路に置かれた物品



消火栓前に置かれた物品

### イ. 屋上排水口（ルーフドレン）の詰まり

#### 状況

屋上の排水口に堆積した泥やゴミなどによって、雨水の排水機能が阻害され水溜まりが出来ていました。

#### 障害

屋上に雨水が滞留し、劣化して弱った部分の防水層から水が浸入し、雨漏りの発生に至るおそれがあります。

#### 是正

排水口周りの泥やゴミを取り除くと共に、排水口の取付け状態・腐食・破損等劣化の有無の確認をする必要があります。排水口は、排水不良がない状態に保全しなければなりません。



雨水の溜まった屋上



排水口に溜まった泥やゴミ

### ウ. 屋上の植物の繁茂

#### 状況

屋上に堆積した泥や防水押えコンクリートの目地に植物が生え、成長が進んでいました。

#### 障害

屋上の排水性を阻害すると共に、防水層へ根が侵入することにより防水層が損傷し、雨漏りの原因にもなります。

#### 是正

屋上を清掃すると共に植物を除去する必要があります。なお、防水押えコンクリートの目地に生えた植物は、根が防水層へ達している場合があり、安易に引抜くと防水層を損傷する恐れがあるため、露出部分は刈取り、根は除草剤で処理するなどの対応を行わなければなりません。



屋上の目地に生えた植物

### (2) 安全確保上重要な事例

#### ア. 建物外装（タイル等）の劣化

##### 状況

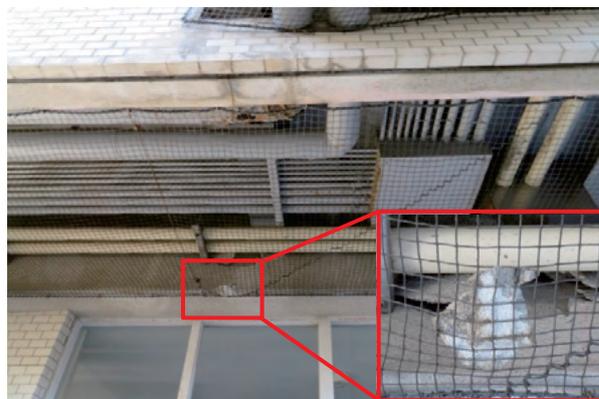
外壁の仕上げタイルなどに、浮きやひび割れなどの劣化と共にタイルのはく落がありました。

##### 障害

室内への雨漏りが発生するおそれがあるほか、タイル等のはく落により人身事故が生じるおそれがあります。

##### 是正

劣化が進行しないうちに補修を計画・実施するほか、状況によりはく離・落下するおそれがある範囲について、立入禁止措置を講じるなど、安全対策上の応急措置を行う必要があります。



外壁コンクリート・モルタルの剥離

#### イ. 設備室に物品を保管

##### 状況

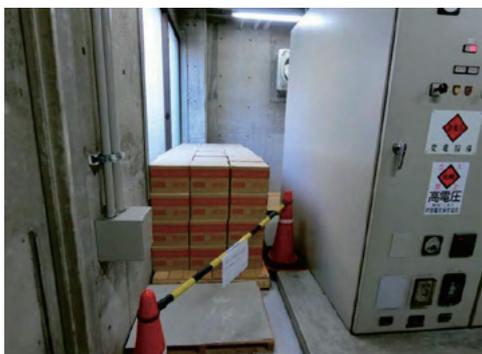
設備室（機械室・電気室）内に物品（可燃物など）を保管し、設備機器の保守・点検の障害となっていました。

##### 障害

設備機器の周囲には点検スペースを確保しておくことが必要であり、物品を置いてしまうと点検業務の障害となります。また、火気を取扱う設備室内に火災の原因となる可燃物を置くことは禁止されています。

##### 是正

点検スペースの確保と共に火災予防のため、設備室内には物品の保管をせず、適切な保管場所へ移動させるなどの措置を行う必要があります。



電気室内に置かれた可燃物



機械室に置かれた物品

### ウ. 建築物の塀のひび割れや傾き

#### 状況

敷地の周囲に設置されているブロック塀においてひび割れや傾きが見られました。

#### 障害

地震による倒壊の可能性があります、必要な機能の停止と共に人身・物損事故の危険があります。

#### 是正

平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震による塀の倒壊被害を受け、国土交通省住宅局では、建築物の既設の塀の安全点検のためのチェックポイントを作成するとともに、特定行政庁に対し、所有者等に向けて、以下2点を注意喚起するよう要請しています。

- ①このチェックポイントを用いて安全点検を行うこと
- ②安全点検の結果、危険性が確認された場合には、付近通行者への速やかな注意表示及び補修・撤去等が必要となること

※国土交通省HP「建築物の既設の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検等について」 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/blockshei>



ブロック塀のひび割れ・傾き

### エ. 屋外にある金属製部材の腐食

#### 状況

屋外に設置されている外灯支柱・屋外電力盤等の金属製部材において著しい腐食が見られました。

#### 障害

さびによる腐食のため倒壊の可能性があります、必要な機能の停止と共に人身・物損事故の危険があります。

#### 是正

定期的に見視・触診により確認を行い、損耗が軽微であれば補修を行い、著しい腐食を確認した場合は更新を行う必要があります。また、倒壊の危険がある場合は、速やかに立入禁止等の処置を行わなければなりません。



外灯支柱の腐食



屋外電力盤の発錆

### 第2節 保全業務への支援方策

国土交通省では、各省各庁の保全担当者に対する情報提供や相談窓口の設置など、保全業務の適正化に向けた支援を総合的に推進しています。

#### 1. 官庁施設保全連絡会議の開催

国土交通省では、すべての国家機関の施設保全責任者等を対象に、保全に関する情報提供と意見交換を行う場として、各地方整備局等が全国各地で毎年度「各地区官庁施設保全連絡会議」を開催しています。(表 5-1)。

各地整により議題は異なりますが、以下の様な議題と情報提供を行いました。

##### 議題

- ・「国家機関の建築物の定期点検制度」について
- ・平成 29 年度保全実態調査及び官庁施設情報管理システム (BIMMS-N) の活用について
- ・「国家機関の建築物等の保全の現況」について
- ・支障がない状態の確認について
- ・保全担当者のための応急処置ハンドブックについて
- ・政府実行計画に関する説明等 等

##### 情報提供

- ・建築保全業務共通仕様書等及び建築保全業務労務単価について
- ・平成 31 年度各所修繕費要求単価及び庁舎維持管理費要求単価について
- ・「国家機関の建築物等における吹付けアスベスト等の使用実態に関する調査結果」について 等

また、会場によっては会議施設内を巡回し施設管理の点検についての実地講習やビデオによる庁舎の点検方法の上映を行いました。

平成 31 年度の各地区官庁施設保全連絡会議については、最寄りの地方整備局等にお問い合わせください。

#### 2. 公共建築相談窓口

国土交通省では、公共建築における設計・工事の発注、各段階のマネジメント業務、老朽化対策、官庁営繕に関する技術基準の運用等、公共建築に関する技術的な相談を幅広く受け付けるための窓口を全国で統一的に設置しています。保全を含む公共建築における技術的な相談について幅広くお答えします。

※公共建築相談窓口 (国土交通省 HP)

[http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk2\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000016.html)

官庁営繕 公共建築相談窓口

検索

第5章 適正な保全に向けて

表 5-1 平成 30 年度 各地区官庁施設保全連絡会議 開催状況一覧

主催者	会議(地区)名等	開催地	開催日	上段:延べ出席機関数(主催者を除く)				計
				国家機関	独法等機関	地方自治体		
<b>■国土交通省(本省)</b>								
大臣官房 官庁営繕部 整備課 特別整備室	中央官庁施設保全担当者連絡会議	千代田区	平成30年 7月20日	17 機関 30 人	0 機関 0 人	0 機関 0 人	17 機関 30 人	
<b>■北海道開発局</b>								
営繕部 営繕調整課	北海道地区官庁施設保全連絡会議(道央地区)	札幌市	平成30年 6月21日					□
	北海道地区官庁施設保全連絡会議(道東地区)	釧路市	平成30年 7月 4日	59 機関 80 人	12 機関 15 人	41 機関 55 人	112 機関 150 人	
	北海道地区官庁施設保全連絡会議(道南地区)	函館市	平成30年 7月11日					
	北海道地区官庁施設保全連絡会議(道北地区)	旭川市	平成30年 7月18日					
<b>■東北地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	東北地区官庁施設保全連絡会議(仙台会場)	仙台市	平成30年 7月10日					
	東北地区官庁施設保全連絡会議(福島会場)	福島市	平成30年 7月19日					
	東北地区官庁施設保全連絡会議(山形会場)	山形市	平成30年 7月24日	108 機関 150 人	11 機関 12 人	50 機関 79 人	169 機関 241 人	
盛岡営繕事務所	東北地区官庁施設保全連絡会議(盛岡会場)	盛岡市	平成30年 7月13日					
	東北地区官庁施設保全連絡会議(秋田会場)	秋田市	平成30年 7月26日					
	東北地区官庁施設保全連絡会議(青森会場)	青森市	平成30年 7月31日					
<b>■関東地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	関東地区官庁施設保全連絡会議(保全指導・監督室主催)	さいたま市	平成30年 6月27日					
	関東地区(つくば)官庁施設保全連絡会議(保全指導・監督室主催)	つくば市	平成30年 7月11日					
東京第一営繕事務所	関東地区官庁施設保全連絡会議(東京第一営繕事務所管内)	千代田区	平成30年 7月26日					
東京第二営繕事務所	関東地区官庁施設保全連絡会議(東京第二営繕事務所管内)	江東区	平成30年 7月23日					
甲武営繕事務所	関東地区官庁施設保全連絡会議(甲武営繕事務所管内)	小平市	平成30年 9月13日	212 機関 266 人	35 機関 53 人	17 機関 29 人	264 機関 348 人	
宇都宮営繕事務所	関東地区(栃木)官庁施設保全連絡会議	宇都宮市	平成30年 8月 1日					
横浜営繕事務所	関東地区(茨城)官庁施設保全連絡会議	水戸市	平成30年 8月 2日					
	関東地区(神奈川)官庁施設保全連絡会議	横浜市	平成30年 7月12日					
長野営繕事務所	関東地区(長野)官庁施設保全連絡会議	長野市	平成30年 7月26日					
	関東地区(群馬)官庁施設保全連絡会議	前橋市	平成30年 7月31日					
<b>■北陸地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	北陸地区官庁施設保全連絡会議(新潟会場)	新潟市	平成30年 7月 9日	49 機関 81 人	6 機関 6 人	26 機関 36 人	81 機関 123 人	
金沢営繕事務所	北陸地区官庁施設保全連絡会議(富山会場)	富山市	平成30年 7月26日					
	北陸地区官庁施設保全連絡会議(石川会場)	金沢市	平成30年 7月23日					
<b>■中部地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	中部地区(愛知・岐阜)官庁施設保全連絡会議	名古屋市	平成30年 8月 1日	83 機関 128 人	8 機関 10 人	36 機関 53 人	127 機関 191 人	
	中部地区(三重)官庁施設保全連絡会議	津市	平成30年 8月 8日					
静岡営繕事務所	中部地区(静岡)官庁施設保全連絡会議	静岡市	平成30年 8月 9日					
<b>■近畿地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	第36回近畿地区官庁施設保全連絡会議(大阪会場)(保全指導・監督室管内)	大阪市	平成30年 7月27日					
	平成30年度保全業務勉強会『官庁施設の建築設備』(保全指導・監督室管内)	大阪市	平成30年 9月20日	203 機関 258 人	23 機関 24 人	23 機関 25 人	249 機関 307 人	
京都営繕事務所	第36回近畿地区官庁施設保全連絡会議(京都会場)(京都営繕事務所管内)	京都市	平成30年 7月25日					
	平成30年度『保全業務勉強会(建築・電気・機械)』(京都営繕事務所管内)	京都市	平成30年 6月 8日					
	平成30年度『保全業務勉強会(建築・電気・機械)』(京都営繕事務所管内)	京都市	平成30年 6月15日					
<b>■中国地方整備局</b>								
営繕部 調整課	中国ブロック官庁施設保全連絡会議	広島市	平成30年 6月18日					
営繕部 保全指導・監督室	中国地区(広島)官庁施設保全連絡会議	広島市	平成30年 7月14日					
	中国地区(山口)官庁施設保全連絡会議	山口市	平成30年 7月17日	141 機関 178 人	19 機関 21 人	28 機関 45 人	188 機関 244 人	
	中国地区(島根)官庁施設保全連絡会議	松江市	平成30年 7月23日					
岡山営繕事務所	中国地区(岡山)官庁施設保全連絡会議	岡山市	平成30年 7月23日					
	中国地区(鳥取)官庁施設保全連絡会議	鳥取市	平成30年 7月30日					
<b>■四国地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	四国地区官庁施設保全連絡会議(香川会場)	高松市	平成30年 7月25日					
	四国地区官庁施設保全連絡会議(愛媛会場)	松山市	平成30年 7月11日	60 機関 71 人	3 機関 3 人	7 機関 11 人	70 機関 85 人	
	四国地区官庁施設保全連絡会議(徳島会場)	徳島市	平成30年 7月 9日					
	四国地区官庁施設保全連絡会議(高知会場)	高知市	平成30年 7月20日					
<b>■九州地方整備局</b>								
営繕部 保全指導・監督室	九州地区(福岡・佐賀)官庁施設保全連絡会議	福岡市	平成30年 6月21日					
	九州地区(長崎)官庁施設保全連絡会議	長崎市	平成30年 7月 5日					
熊本営繕事務所	九州地区(熊本)官庁施設保全連絡会議	熊本市	平成30年 7月18日	192 機関 265 人	10 機関 11 人	15 機関 33 人	217 機関 309 人	
	九州地区(大分)官庁施設保全連絡会議	大分市	平成30年 7月11日					
鹿児島営繕事務所	九州地区(鹿児島)官庁施設保全連絡会議	鹿児島市	平成30年 7月17日					
	九州地区(宮崎)官庁施設保全連絡会議	宮崎市	平成30年 7月24日					
<b>■沖縄総合事務局</b>								
開発建設部 営繕監督保全室	沖縄地区官庁施設保全連絡会議	那覇市	平成30年 7月13日	26 機関 44 人	4 機関 7 人	3 機関 6 人	33 機関 57 人	
<b>■合計</b>								
各地区官庁施設保全連絡会議□				1,150 機関	131 機関	246 機関	1,527 機関	
延べ開催数: 49				1,551 人	162 人	372 人	2,085 人	

## 第6章 法令及び基準類の概要

### 第1節 法令等の概要

建築物の性能を良好な状態に保持するためには、日常的に行う保守、運転・監視、清掃と、定期的に行う点検等が必要になります。法令に基づく点検は、法の趣旨に応じて分類することができ、代表的な法令等の概要は図6-1のようになります。

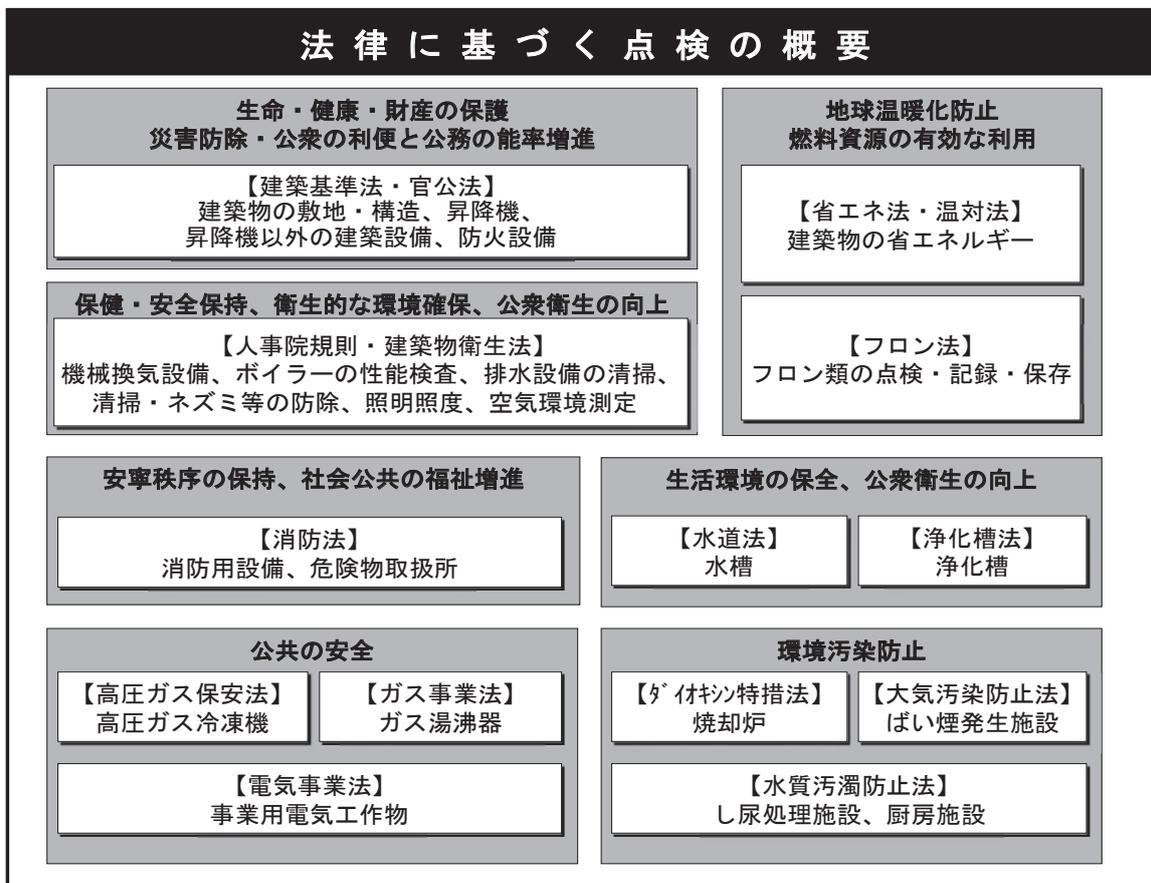


図6-1 法律に基づく点検の概要（代表的なもの）

### 第2節 建築基準法及び官公法に基づく点検の概要

国家機関の建築物の点検については、建築基準法や官公法において、建築物の敷地・構造、昇降機、昇降機以外の建築設備及び防火設備について、定期に一級建築士等の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化状況を点検させることを定めています。

なお、国家機関の建築物の定期の点検の実施・記録については、「国家機関の建築物の定期の点検の実施について」(平成20年11月17日、国営管第350号、

国営保第24号)により、建築基準法及び官公法に基づく損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を遺漏なく実施すること及び保全台帳に点検の記録を行うことを各省各庁に通知しています。

点検に関する建築基準法と官公法の主な法令・告示の一覧は、表6-1のとおりです。

表6-1 点検に関する主な建築基準法と官公法の法令・告示の一覧

(H31.2.1現在の内容ですので、運用に当たっては、最新の法令等の確認が必要です。)

法令等の区分	建築基準法	官公法	主な記載内容
法律	第12条	第12条	点検対象、報告、調査・検査、資格者等
	第12条の2	—	建築物調査員資格者証等
	第12条の3	—	建築設備等検査員資格者証等
政令 (施行令)	第16条	第1条	点検(報告)対象となる建築物の用途・大きさ
省令 (施行規則)	第5条の2	第1条	敷地及び構造の点検(報告)周期
	第6条の2	第2条	建築設備等の点検(報告)周期
告示	H20国交告 第282号	H20国交告 第1350号	敷地及び構造の点検項目、方法、判断基準
	H20国交告 第283号	—	昇降機関係(エレベーター等)
	H20国交告 第285号	H20国交告 第1351号 (別表1~4)	昇降機以外の建築設備の点検項目、方法、判断基準
	H28国交告 第723号	H20国交告 第1351号 (別表5)	防火設備の点検項目、方法、判断基準

### (1) 点検の対象となる建築物の用途及び規模

国家機関の建築物の点検の対象となる施設は、建築基準法では、第12条第2項及び第4項に基づき、「事務所その他これに類する用途に供する建築物」のうち、階数が5以上かつ延べ面積が1,000㎡を超えるものと、「特殊建築物(劇場、病院、学校、共同住宅等)」のうち、その用途に供する床面積が100㎡を超えるものになります。

また、官公法では、第12条第1項及び第2項に基づき、「事務所その他これに類する用途に供する建築物」のうち、階数が2以上である建築物又は延べ面積が200㎡を超える建築物(建築基準法第12条の対象となる建築物を除く)が対象となります。

なお、昇降機については、建築基準法第12条第4項により、建築物の用途及び規模にかかわらず、原則すべての昇降機に対して点検が義務付けられています。

## 第6章 法令及び基準類の概要

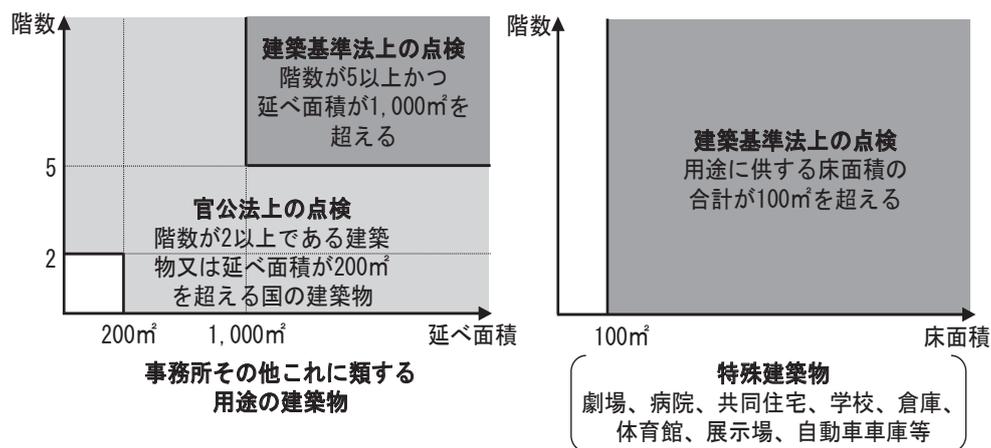


図 6-2 点検の対象となる施設

※ 「事務所」とは、建築基準法で建築用途上「事務所」に分類されている建築物を示し、居室の利用の形態が、専ら執務の用に供される事務所のことです。また、「これに類する用途」とは、このような事務所に類似する用途を示すものです。建築物の名称とは関係なく実態上当該用途に供している建築物が該当します。

### (2) 点検の周期

国家機関の建築物における点検の周期は、建築基準法施行規則第5条の2及び第6条の2、官公法施行規則第1条及び第2条に基づき、建築物の敷地及び構造は3年以内ごと、昇降機及び昇降機以外の建築設備及び防火設備は1年以内ごとと定められています。

また、検査済証の交付を受けた後や、国土交通省が定める点検項目については、それぞれ周期が異なります。(表6-2)。

表 6-2 法令による点検の周期

(H31. 2. 1 現在の内容ですので、運用にあたっては最新の法令等の確認が必要です。)

点検部位	点検周期	備 考
建築物の敷地・構造	3年以内ごと	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、6年以内に行う。
昇降機	1年以内ごと	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内に行う。 ※2
昇降機以外の建築設備	1年以内ごと ※1	
防火設備	1年以内ごと	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内に行う。 ※2 ※3

※1 国土交通大臣が定める項目については、3年以内ごと（建築基準法施行規則第6条の2 第1項）

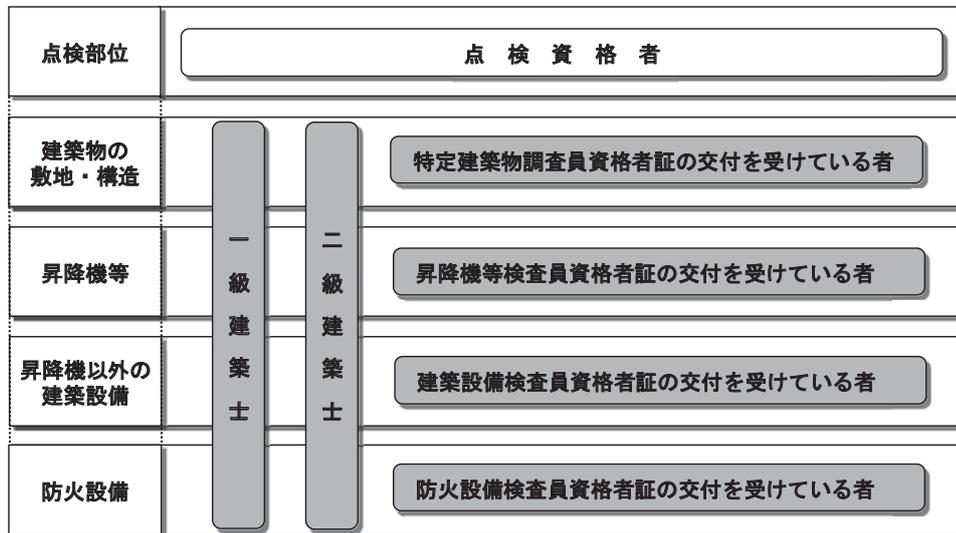
※2 国土交通大臣が定める項目については、6年以内ごと（建築基準法施行規則第6条の2 第2項）

※3 経過措置に関する規定が定められています。

（建築基準法施行規則 附則（平成28年2月29日国土交通省令第10号））

(3) 点検資格者（点検の実施者）

国家機関の建築物の定期点検を行う資格者は、平成26年6月4日建築基準法の一部が改正され（平成28年6月1日施行）、建築基準法第12条及び官公法第12条において、一級建築士及び二級建築士のほか、建築物の点検においては建築物調査員（特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者）及び建築設備等検査員（建築設備検査員資格者証の交付を受けている者、防火設備検査員資格者証の交付を受けている者、昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者）と定められています。（図6-3）。



(H31. 2. 1 現在の内容ですので運用にあたっては最新の法令等の確認が必要です。)

図 6-3 建築基準法・官公法による点検資格者

(4) 点検の項目、方法等

国の建築物における敷地・構造、昇降機、昇降機以外の建築設備及び防火設備の点検の項目・方法等は、平成20年国土交通省告示第282号・第283

## 第6章 法令及び基準類の概要

号、第 285 号及び平成 28 年国土交通省告示第 723 号(建築基準法関係)と、平成 20 年国土交通省告示第 1350 号及び第 1351 号(官公法関係)で定められており点検の項目・方法等は表 6-3 のように区分されています。

点検にあたっては、それぞれの項目に対し、建築物では主に目視や打診等、建築設備では主に目視や作動確認・機器測定等を行うことで、損傷、腐食その他の劣化の状況を確認します。

表 6-3 建築基準法・官公法に基づく点検の主な部位と項目  
(H31.2.1 現在の内容ですので、運用にあたっては最新の法令等の確認が必要です。)

点検部位		点 検 項 目
建築物の敷地・構造	敷地及び地盤	地盤、敷地、塀、擁壁
	建築物の外部	基礎、土台(木造に限る。)、外壁(躯体等、外装仕上げ材等、窓サッシ等、外壁に緊結された広告板・空調室外機等)
	屋上及び屋根	屋上面、屋上回り(屋上面を除く)、屋根、機器及び工作物(冷却塔設備、広告塔等)
	建築物の内部	防火区画(防火区画の外周部)、壁の室内に面する部分(躯体等、防火区画を構成する壁)、床(躯体等、防火区画を構成する床)、天井、防火設備(防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る)、照明器具・懸垂物等、居室の換気、石綿等を添加した建築材料
	避難施設等	廊下、出入口、避難上有効なバルコニー、階段(階段、屋外に設けられた避難階段、特別避難階段)、排煙設備等、非常用の照明装置
	その他	特殊な構造等(膜構造建築物の膜体・取付部材等、免震構造建築物の免震層及び免震装置)、避雷設備、煙突
昇降機		エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機
昇降機以外の建築設備	換気設備	(居室等の)機械換気設備、(調理室等の)自然換気及び機械換気設備、(居室等の)防火ダンパー等
	排煙設備	排煙機、その他(機械排煙設備の排煙口・排煙風道、防火ダンパー、特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口・給気風道・給気送風機)、特別避難階段の付室及び非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口、加圧防排煙設備、可動防煙壁、自家用発電装置、直結エンジン
	非常用の照明装置	電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池、自家用発電装置
	給水設備及び排水設備	飲料用の配管及び排水配管、飲料用の給水タンク及び貯水タンク並びに給水ポンプ、排水槽、給湯設備、排水再利用配管設備、その他(衛生器具、排水管)、通気管
防火設備		防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備

### 第3節 保全基準の概要

国家機関の建築物は、官公法第11条により、各省各庁の長が適正に保全することが定められています。

国土交通省では、国家機関の建築物が適正に保全されるよう、官公法第13条に基づき、保全に関する基準（告示）を定めるとともに、その告示に係る要領や運用、保全台帳や保全計画の様式等を定めています。

ここでは、「保全」に係る基準や要領について紹介します。

#### 1. 国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準

（平成17年5月27日告示第551号）

官公法第13条第1項の規定に基づき制定した保全の基準に関する告示（国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準（以下「保全の基準」という。））です。

保全の基準では、各省各庁が、建築物等の営繕等をした際の性能に応じ、通常の使用における劣化、摩耗等の状況を勘案して、計画的かつ効率的に建築物等を保全しなければならないことを定めるとともに、建築物の各部等に応じ維持すべき状態を規定し、支障があると認めたときは、保守等の必要な措置を適切な時期にとらなければならないと定めています。

#### 2. 国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準

（平成6年12月15日告示第2379号、最終改正平成25年3月29日告示第309号）

官公法第13条第1項の規定に基づき制定した国家機関の建築物等の位置・規模・構造を規定する基準に関する告示（国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準（以下「位置・規模・構造の基準」という。））です。

この規定において、官庁施設の構造は、用途に応じて地域性・機能性・経済性・環境保全の観点から総合的に勘案して決定する旨規定しています。

また、構造に応じて官庁施設の使用の条件・方法が定められています（第4関係）。

「保全の基準」では、「位置・規模・構造の基準」第4の規定により定められた建築物等の使用の条件・方法に基づき、建築物等の適正な保全に努めなければならない旨、規定しています。

#### 3. 国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領

（平成17年6月1日国営管第59号、最終改正平成22年3月31日国営管第482号）

「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」を実施するにあたり、各省各庁の長や施設保全責任者が、保全の体制の整備・保全計画の作成・保全業務内容の記録、建築物等の使用の条件の遵守、支障がない状態の確認等を行うよう定めています。（以下「保全基準実施要領」とい

## 第6章 法令及び基準類の概要

う。)

### 4. 国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領の運用

(平成21年7月28日国営保第13号、最終改正平成22年3月31日)

既存建築物を賃借等（建築物の一部を対象とする場合を含む。）した場合には、保全基準実施要領の運用について定めています。

### 5. 国家機関の建築物等における保全計画作成の手引き

(平成17年6月1日国営保第13号、最終改正平成22年3月31日)

保全基準実施要領に規定する保全計画の作成に際し、保全計画の種類（長期保全計画や年度保全計画）や作成・見直しに関して定めた資料です。

### 6. 保全台帳及び保全計画の様式の取扱いについて

(平成20年11月17日国営保第26号、最終改正平成26年3月26日)

保全基準実施要領を受け、要領第3に規定する保全台帳と保全計画の様式を示した資料です。

## 第4節 保全に係る技術基準等の概要

国家機関の建築物等について、各省各庁の施設保全責任者が保全を適正かつ効率的に実施できるよう国土交通省が整備している保全に係る技術基準等を紹介いたします。

建築保全業務を外部委託する際に活用する建築保全業務共通仕様書や建築保全業務積算基準、建築物等の適切な利用や地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用に関する手引き等があります。

これらは、改定時期が様々ですので、使用に当たっては最新のものを確認してください。



図6-4 保全に係る技術基準等の概要

1. **建築保全業務共通仕様書** (最終改定 平成 30 年 9 月 12 日、国営保第 22 号)  
施設管理担当者等が施設の保全業務の委託契約を締結する際に、委託する業務の内容を明確にし、もって建築物等の保全水準の確保に資することを目的として定めたものです。  
国家機関の建築物等の定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃、執務環境測定等、警備の各業務について、一般的な保全業務の作業項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を示しています。
2. **建築保全業務積算基準** (最終改定 平成 30 年 9 月 12 日、国営保第 23 号)  
建築保全業務共通仕様書に基づき建築保全業務に係る費用の積算を行うものに適用し、当該業務の費用の積算について、その合理的な方法を定めることにより、保全業務費の適正化を図り、もって保全業務の品質の確保に資することを目的として定めたものです。
3. **建築保全業務積算要領** (最終改定 平成 30 年 9 月 12 日、国営保第 26 号)  
建築保全業務積算基準に基づき建築保全業務の積算をするための標準的な考え方、具体的な資料等を示したものです。
4. **建築保全業務労務単価** (平成 30 年 12 月 19 日、国営保第 33 号)  
各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成したものです。
5. **庁舎維持管理費要求単価** (平成 30 年 5 月 24 日、国営保第 12 号)  
官庁施設の維持管理に必要な定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃等に要する費用の標準的な単価（施設警備や水道光熱費、修繕費等は含まない）で毎年度作成しています。
6. **各所修繕費要求単価** (平成 30 年 8 月 3 日、国営保第 19 号)  
官庁施設の各所修繕（部分的補修のための経常的な修繕）に必要な営繕工事費の概算要求要額の算出に用いる工事費単価で毎年度作成しています。
7. **建築物等の利用に関する説明書作成の手引き**  
(最終改定 平成 28 年 12 月 22 日、国営保第 36 号)  
国家機関の建築物等を利用する際の基本的な使用方法、注意点など必要な事項をまとめた「建築物等の利用に関する説明書」を作成する際の具体的な方法、留意事項等を定めたもので、建築物等が適正に使用・保全されることを目的としています。  
また、「建築物等の利用に関する説明書」は「公共建築工事標準仕様書」に完成時の提出図書として規定されております。

### 8. 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

(平成17年3月29日、国営保第48号)

平成17年4月に閣議決定された「京都議定書目標達成計画」において、「既存官庁施設の適正な運用管理の徹底」が規定されたことを受け、官庁施設の施設利用者等（官庁施設の管理者や入居者）が、日常実施できる身近な省エネルギーの手法や施設利用者等が自らの実施状況を確認するためのチェックシート等を取りまとめたものです。

### 9. 官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項

(平成24年1月26日、国営保第38号)

大規模な地震等の災害が発生した場合、帰宅困難者の発生が予想されるため、官庁施設において一時的に帰宅困難者を受け入れる場合も想定されます。このため、官庁施設で帰宅困難者を受け入れる場合の施設管理者の速やかな対応を可能とするために、事前に対応マニュアル作成の検討をしておくことが望ましい。この帰宅困難者対応マニュアルを作成する際に参考となる留意事項を取りまとめたものです。

## 第5節 建築物等の保全に関する主な法令の概要

建築基準法や官公法以外の建築物等の保全に関する法令の概要を紹介します。

### 1. 国家公務員法 人事院規則 10-4

職員の保健及び安全保持についての基準並びにその基準の実施に関し必要な事項は、別に定めるもののほか、この規則の定めるところによります。

本法に基づく定期点検においては、ボイラーや昇降機等を対象に、各省各庁の長は、十分な知識や技能を有すると認められる職員や登録性能検査機関等に機器の構造や機能について1年に1回、性能検査等を行う旨規定しています。

また、機械換気設備を対象に2月以内ごとに1回、異常の有無について点検を行う旨規定しています。

なお、排水設備の清掃や照明設備の点検等についても規定しています。

### 2. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）

この法律は、多数の者が使用、利用する建築物の維持管理に関し環境衛生上必要な事項等を定めることにより、その建築物における衛生的な環境の確保を図り、もって公衆衛生の向上及び増進に資することを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、延べ面積3,000㎡以上の建物（事業所や研修所等）における事務室等執務室を対象に、特定建築物所有者（主

に施設の管理者)は建築物環境衛生管理技術者の監督の下、浮遊粉じん量、一酸化炭素、温度等を2月以内に1回、測定を行う旨規定しています。

また、冷却塔や加湿装置等を対象に、1月以内に1回、装置の汚れの状況を点検し、必要に応じて清掃、換水を行う旨規定しています。

なお、建物の大掃除やねずみ等の調査等についても規定しています。

### 3. 消防法

この法律は、火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もって安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、延べ面積1,000 m<sup>2</sup>以上の防火対象物(事業場等)に設置されている、火災報知設備、スプリンクラー設備等消防用設備を対象に、防火対象物の関係者(主に施設の管理者)は消防設備士等に6か月ごとに機器点検等を行う旨規定しています。

また、危険物(ガソリン、石油等)の貯蔵所(地下タンク貯蔵所や一般取扱所)を対象に、所有者や管理者等(主に施設の管理者)は、危険物の漏れの有無等技術上の基準に適合しているか、1年に1回以上点検を行う旨規定しています。

### 4. 電気事業法

この法律は、電気事業の運営を適正かつ合理的ならしめることによって、電気の利用者の利益を保護し、及び電気事業の健全な発達を図るとともに、電気工作物の工事、維持及び運用を規制することによって、公共の安全を確保し、及び環境の保全を図ることを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、高圧受変電設備や自家発電設備等、事業用電気工作物を対象に、事業用電気工作物を設置する者(主に施設の管理者)は、保安規程を定め、電気主任技術者等が保安規程に基づき点検を行う旨規定しています。

### 5. ガス事業法

この法律は、ガス事業の運営を調整することによって、ガスの利用者の利益を保護し、及びガス事業の健全な発達を図るとともに、ガス工作物の工事、維持及び運用並びにガス用品の製造及び販売を規制することによって、公共の安全を確保し、あわせて公害の防止を図ることを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、ガス湯沸器や排気筒等のガス機器を対象に、ガス小売り事業者が4年に1回以上、技術基準に適合しているかどうか、調査を行う旨規定しています。

## 第6章 法令及び基準類の概要

### 6. 高圧ガス保安法

この法律は、高圧ガスによる災害を防止するため、高圧ガスの製造、貯蔵、販売、移動その他の取扱及び消費並びに容器の製造及び取扱を規制するとともに、民間事業者及び高圧ガス保安協会による高圧ガスの保安に関する自主的な活動を促進し、もって公共の安全を確保することを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、1日の冷凍能力が20トン以上のフロン等冷媒ガスを使用する冷凍機等を対象に、第1種製造者（主に施設の管理者）は指定保安検査機関等に3年以内に1回以上、各部の損傷、変形及び異常の発生状況を確認するため保安検査等を行う旨規定しています。

### 7. 水道法

この法律は、水道の布設及び管理を適正かつ合理的ならしめるとともに、（中略）清浄にして豊富低廉な水の供給を図り、もって公衆衛生の向上と生活環境の改善とに寄与することを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、受水タンク、高置タンク等の貯水槽を対象に、簡易専用水道の設置者（主に施設の管理者）が1年以内ごとに1回、貯水槽の清掃等を行う旨規定しています。

### 8. 浄化槽法

この法律は、浄化槽の設置、保守点検、清掃及び製造について規制するとともに、（中略）浄化槽設備士及び浄化槽管理士の資格を定めること等により、公共用水域等の水質の保全等の観点から浄化槽によるし尿及び雑排水の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与することを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、し尿浄化槽を対象に、浄化槽管理者（浄化槽の所有者や占有者その他の者で管理について権限を持つ者）が適正な水量や水質等、浄化槽の正常な機能を維持するための技術上の基準に適合しているか、定期（例：処理対象人員が20人以下の全ばっ気方式浄化槽は3月に1回以上）に保守点検を行う旨規定しています。

### 9. ダイオキシン類対策特別措置法

この法律は、ダイオキシン類が人の生命及び健康に重大な影響を与えるおそれがある物質であることにかんがみ、ダイオキシン類による環境の汚染の防止及びその除去等をするため、ダイオキシン類に関する施策の基本とすべき基準を定めるとともに、必要な規制、汚染土壌に係る措置等を定めることにより、国民の健康の保護を図ることを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、廃棄物焼却炉等を対象に、事業者（主に施設の管理者）は、焼却炉等からの排出ガスに含まれるダイオキシン類の量を毎年1回以上、測定する旨規定しています。

## 10. 大気汚染防止法

この法律は、工場及び事業場における事業活動並びに建築物等の解体等に伴うばい煙、揮発性有機化合物及び粉じんの排出等を規制し、有害大気汚染物質対策の実施を推進すること等により、大気の汚染に関し、国民の健康を保護するとともに生活環境を保全し、並びに大気の汚染に関して人の健康に係る被害が生じた場合における事業者の損害賠償の責任について定めることにより、被害者の保護を図ることを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、ばい煙を発生するボイラーや廃棄物焼却炉等を対象に、ばい煙排出者（主に施設の管理者）は、排出されるばい煙の量や濃度等を2月以内に1回、測定を行う旨規定しています。

## 11. 水質汚濁防止法

この法律は、工場及び事業場から公共用水域に排出される水の排出及び地下に浸透する水の浸透を規制するとともに、生活排水対策の実施を推進すること等によって、公共用水域及び地下水の水質の汚濁の防止を図り、もって国民の健康を保護するとともに生活環境を保全し、並びに工場及び事業場から排出される汚水及び廃液に関して人の健康に係る被害が生じた場合における事業者の損害賠償の責任について定めることにより、被害者の保護を図ることを目的としています。

本法に基づく定期点検においては、床面積が420㎡以上ある厨房施設や処理対象人員500人以上のし尿処理施設等の排水を対象に、排水を排出する者（主に施設の管理者）は、カドミウム化合物の有無や水素イオン濃度等、排水の汚染状況の測定等を行う旨規定しています。

## 12. エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）

省エネ法は、石油危機を契機として昭和54年に制定された法律であり、「内外におけるエネルギーをめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保」と「工場等（工場又は事務所その他の事業場）、輸送、建築物及び機械器具等についてのエネルギーの使用の合理化に関する所要の措置、電気の需要の平準化に関する所要の措置その他エネルギーの使用の合理化等を総合的に進めるために必要な措置を講ずる」ことなどを目的としています。

本法律に基づき、適用となる事業者等は、エネルギー管理統括者等を定め、中長期的な目標・計画を設定するとともに、この目標・計画達成に向け、行政機関に定期報告を行わなければなりません。この際、事業者等は中長期的な計画の中で、年平均1%以上のエネルギー消費原単位又は電気需要平準化評価原単位を低減することが目標とされています。

電気・ガス・油等の使用量（電気：kwh等、ガス：m<sup>3</sup>、油：kℓ）に換算係数を乗じて、各々の熱量（GJ）を計算し、合計使用熱量（GJ）に原油換

## 第6章 法令及び基準類の概要

算係数 (k $\ell$ /GJ) を乗じてエネルギー使用量 (原油換算値) を算定することとしています。

### 13. 地球温暖化対策の推進に関する法律 (温対法)

温対法は、地球温暖化対策に関し、気候変動に関する国際連合枠組条約京都議定書 (COP3) 等を踏まえ、平成10年に制定された法律であり、国、地方公共団体、事業者及び国民の責務を明らかにし、地球温暖化対策に関する基本方針を定めること等により、地球温暖化対策の推進を図り、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するとともに人類の福祉に貢献することを目的としています。

本法律では、二酸化炭素・メタン等の温室効果ガスの種類や、その削減に向けた計画策定等を定めています。また、特定排出者 (相当程度多い温室効果ガスを排出する者) に対して温室効果ガスの排出量を算定し国に報告することを義務づけるとともに、国はデータを集計・公表することとしています。この際の算定方法等も定めています。

本法律施行規則では、電気・供給熱源に対しては、使用量に排出係数を乗じることで、また、油・ガス等の燃料に対しては、使用量に単位発熱量、排出係数等乗じることで、排出CO<sub>2</sub>を算出することとしています。

### 14. フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律 (フロン法)

この法律は、オゾン層を破壊し又は地球温暖化に深刻な影響をもたらすフロン類の排出を抑制するため、フロン類の使用の合理化及び特定製品に使用されるフロン類の管理の適正化のための措置等を講じ、現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するとともに人類の福祉に貢献することを目的としています。

本法律に基づき、フロン類を使用した機器の管理者は、すべての第一種特定製品 (業務用の冷凍空調機器) において「簡易点検」を、また、一定規模以上の業務用機器については上乘せ規定として、専門家による「定期点検」を行うことが義務づけられました。また、漏洩時の措置や、点検・整備の記録作成・保存も求められています。

## 第6節 最近の施設保全関連法令等の改正概要について

保全・点検に関する主な法令において、平成25年4月1日から平成31年2月1日までの間に施行された改正の概要については以下のとおりです。

※関係法令等は、H31.2.1現在の内容ですので、運用に当たっては、最新の情報をご確認ください。

### (1) 建築基準法 関係法令の改正

#### 【平成25年4月1日施行】

昇降機に関する告示（第283号）及び建築設備（昇降機を除く）に関する告示（第285号）の一部が改正されました。

#### 【平成26年6月4日改正】

定期調査・検査報告制度の強化を図るため法律の一部が改正され、点検資格者は一級建築士及び二級建築士の他、建築物の点検においては建築物調査員、建築設備等の点検においては建築設備等検査員となりました。（平成28年6月1日施行）

#### 【平成26年11月7日改正】

施行令が改正され、特定天井の脱落防止に関する技術基準が定められたことに伴い、建築物に関する告示（第282号）の一部が改正されました。点検対象となる天井の範囲が「概ね500㎡以上の空間の天井」から「特定天井」に変更されました。（平成28年6月1日施行）

#### 【平成28年4月25日改正】

建築物に関する告示（第282号）、昇降機に関する告示（第283号）、建築設備（昇降機を除く）に関する告示（第285号）の一部が改正されました。（平成28年6月1日施行）

#### 【平成28年5月2日改正】

防火設備に関する告示（第723号）が新たに制定されました。（平成28年6月1日施行）

#### 【平成28年11月1日改正】

昇降機に関する告示（第283号）、建築設備（昇降機を除く）に関する告示（第285号）の一部が改正され、建築設備（昇降機を除く）においては加圧防排煙設備が追加されました。（平成29年4月1日施行）

## 第6章 法令及び基準類の概要

### 【平成30年9月12日改正】

法律の一部が改正され、その一部の施行に伴い、建築物に関する告示（第282号）、建築設備（昇降機を除く）に関する告示（第285号）の一部が改正されました。（平成30年9月25日一部施行）

### 【平成30年10月29日改正】

建築設備（昇降機を除く）に関する告示（第285号）の一部が改正され、他法令の検査結果の活用、検査項目の合理化がされました。（平成31年1月29日施行）

## （2）建築物における衛生的環境の確保に関する法律 関係法令の改正

### 【平成26年4月1日施行】

特定建築物の飲料水水質検査項目に、「亜硝酸態窒素」が追加されました。（定期検査の頻度は6月以内ごとに1回）

## （3）エネルギーの使用の合理化等に関する法律 関係法令の改正

### 【平成26年4月1日施行】

これまでのトップランナー制度\*は、エアコンなどエネルギーを消費する機器を対象としていましたが、今回の法改正により自らエネルギーを消費しない建築材料等（断熱材等）が、新たにトップランナー制度の対象に追加されました。

\*トップランナー制度とは、エネルギー消費機器の製造・輸入事業者に対し、3～10年程度先に設定される目標年度において、高い省エネ基準（トップランナー基準）を満たすことを求め、目標年度になると報告を求めてその達成状況を国が確認する制度です。

## （4）大気汚染防止法の一部改正

### 【平成26年6月1日施行】

石綿の飛散を伴う解体等工事の実施の届出義務者が、工事施工者から発注者に変更となり、発注者においても一定の責任を担うことが位置付けられました。また、解体等工事の受注者には、石綿使用の有無の事前調査の実施と発注者への調査結果等の説明が義務づけられました。

## （5）フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律の改正

### 【平成27年4月1日施行】

フロン類を使用した機器の管理者は、全ての第一種特定製品（業務用の冷凍空調機器）において「簡易点検」を、また、一定規模以上の業務用機器については上乘せ規定として、専門家による「定期点検」を行うことが義務づけられました。また、漏洩時の措置や、点検・整備の記録作成・保存も求められています。

(6) 消防法の告示の公布（平成26年消防庁告示第14号）

【平成26年4月14日公布】

「消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件の一部を改正する件」が公布され、別記様式第1及び第3の点検者欄及び備考欄を改正し、点検報告書における点検者に関する報告内容の拡充等が行われました。