

第4章 官庁施設の保全に関する施策等

第1節 官庁施設の保全に関する国の責務

1. 官庁施設の適正な保全に関する国土交通省所管法令等

～法令により定められた官庁施設の適正保全と定期の点検について～

(1)官庁施設の適正保全

建築基準法第8条第1項において、建築物所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないことが定められている。

また、国の建築物においては、官公法第11条（国家機関の建築物等の保全）において、各省各庁の長は、その所管に属する建築物及びその附帯施設を適正に保全しなければならないことが定められている。

(2)建築基準法及び官公法の一部改正による官庁施設の定期点検の義務化

わが国の国民の生活や経済を支えている建築物は、戦災復興、高度経済成長期以降の新規建設中心の時代から、適切に維持修繕、改修をしながら長く活用していく「ストック再生」の時代を迎えている。しかしながら、平成7年の阪神・淡路大震災において、多数の尊い命が奪われたほか、近年多発する大規模な地震において多数の被害が発生するなど、現在に至っても地震や火災に対する安全性が十分確保されているとはいえない状況にある。今後の大規模地震に備えた「安全で安心できるまちづくり」の実現は、世界有数の地震国日本において緊急に取り組むべき課題であり、制度面の充実強化等が必要となっている。

このようなことから、官公法を含む建築基準法等を改正し、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るため、建築物に係る報告・検査制度の充実及び強化、既存不適格建築物について順次改修を可能とする建築規制の合理化、防災街区整備事業の推進のための支援措置の拡充等の措置を講じることとされ、第159回国会において、平成16年5月25日に成立し、同年6月2日に公布されるとともに、このたび、平成17年6月1日に施行された。

建築基準法第12条では、従来から、一定の建築物について、所要の調査及び検査を行い、特定行政庁に報告する定期報告制度があったが、国、都道府県、建築主事を置く市町村（以下「国等」）については、適用が除外されていた。今般の改正建築基準法では、国等の建築物について、既存ストックの安全性を確保する観点から、一定の用途及び規模を満たす建築物の劣化の状況等について定期に点検することを義務付けることが定められた。

このような建築基準法の改正に伴い、官公法についても一部改正された。国の建築物については、その公共的性格から、より高度な安全性の確保及び国有財産の既存ストックの有効活用を図ることが求められており、建築基準法で点検対象となるものに限らず、定期に点検を行い、万全の安全を期すものとともに、異常の早期発見によって予防的な措置を講じることにより、長期耐用性の確保を図ることが必要である。このため改正官公法第12条第1項及び第2項では、建築基準法で点検が義務付けられる建築物に加え、政令で定める一定の規模要件を満たすものについて定期の点検を義務付けた。

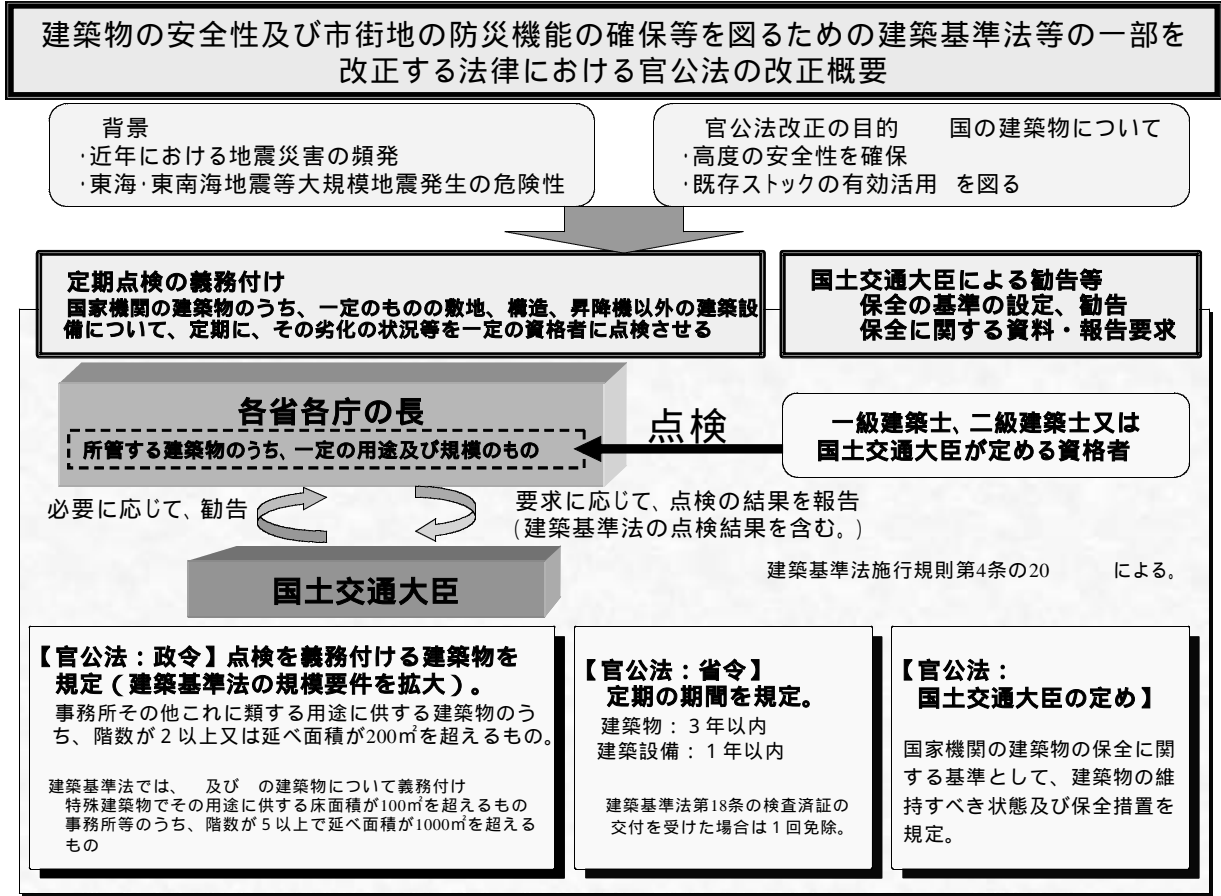


図4-1-1 建築基準法等の一部を改正する法律における官公法の改正概要

(3) 建築基準法及び官公法により定められた国の建築物の定期点検の概要

国の建築物の定期の点検（建築基準法及び官公法）

国等の建築物（「劇場、病院、学校、共同住宅等の特殊建築物のうち、その用途に供する面積が100㎡を超えるもの」と「政令で定めるもの」）の敷地及び構造については、3年以内ごとに、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。

また、一定の国等の建築物の昇降機以外の建築設備については、1年以内ごとに、敷地および構造と同様に一定の建築物について、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。国等の建築物の昇降機については、建築基準法第12条第4項により、1年以内ごとに、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。

点検を要する国の建築物の規模要件（建築基準法施行令及び官公法政令）

建築基準法第12条第2項及び第4項により点検が義務付けられる国等の建築物の規模要件は、特殊建築物のうち、その用途に供する面積が100㎡を超えるもののほか、階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える「事務所その他これに類する用途に供する建築物」である。加えて、国の建築物においては、官公法第12条第1項における政令（「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」(政令第193号)により、階数が2以上又は延べ面積が200㎡を超える「事務所その他これに類する用途に供する建築物」も対象とされている。

なお、国等の建築物の昇降機については、建築基準法第12条第4項により、建築物の規模にかかわらず、すべてのものに対して定期の点検が義務づけられている。

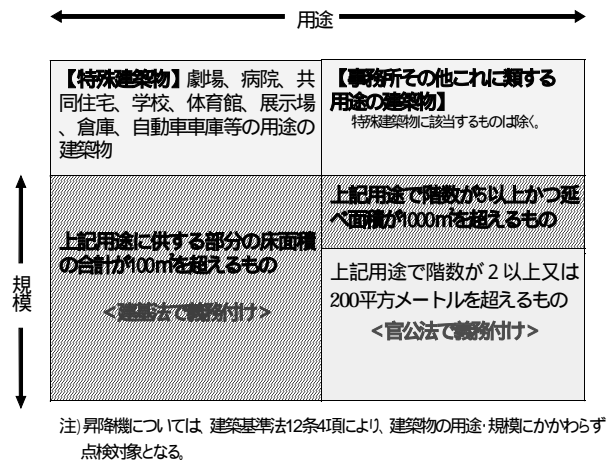


図4-1-2国に点検を義務付ける建築物の範囲

点検の期間（建築基準法施行規則及び官公法施行規則）

国の建築物における敷地及び構造についての定期の点検は、建築基準法施行規則第5条の2及び官公法施行規則第1条により、3年以内ごとに行うものと定められている。

また、昇降機及び昇降機以外の建築設備についての定期の点検は、建築基準法施行規則第6条の2及び官公法施行規則第2条により、1年以内ごとに行うものと定められている。

点検資格者（建築基準法、同法施行規則及び告示、官公法）

建築基準法第12条第2項においては、建築物の敷地及び構造について定期の点検を行わせる者（点検資格者）として、一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第1項に規定する国土交通大臣が定める資格者として、建築基準法第4条の20第1項により、建築基準適合判定資格者、特殊建築物調査資格講習修了者、及び国土交通大臣の定める資格を有する者が定められている。

昇降機について定期の点検を行わせる者（点検資格者）として、

一級建築士、二級建築士、又は建築基準適合判定資格者、昇降機検査資格講習修了者、及び国土交通大臣の定める資格を有する者が定められている。

昇降機以外の建築設備について定期の点検を行わせる者（点検資格者）として、一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者、建築設備検査資格講習修了者、及び国土交通大臣の定める資格を有する者が定められている。

(4)官庁施設の保全に関する基準

国土交通大臣は、官公法第13条第1項の規定により、「国家機関の建築物及びその

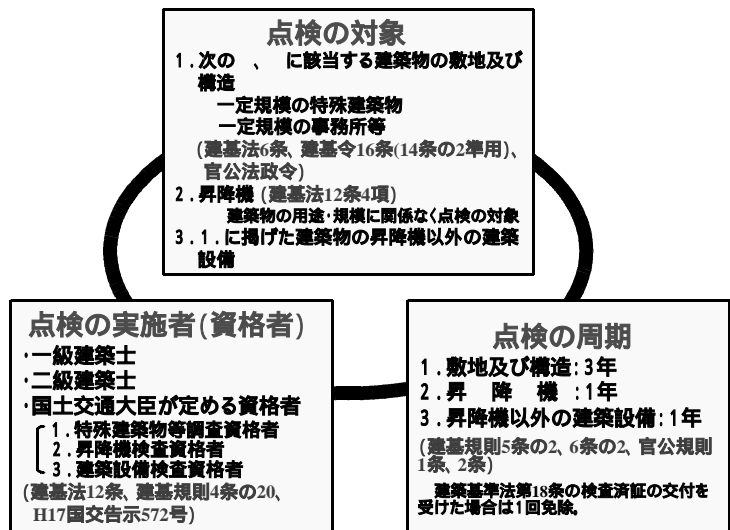


図 4-1-3 点検の対象、資格者、周期

附帯施設の保全に関する基準」(平成17年国土交通省告示第551号。以下「保全の基準」という。)を定め、平成17年5月27日に告示した。

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、通常の使用状態における劣化、摩耗等の状況を勘案して、計画的かつ効率的に保全しなければならないことを規定するとともに、建築物の各部等毎に維持すべき状態を規定し、支障があると認めるときは、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る。

(5)官庁施設の適正な保全の推進に係る通達等

国土交通省は、建築基準法及び官公法の一部改正による官庁施設の定期点検の義務化と、保全の基準の告示に伴い、各省各庁において当該法定点検と保全の基準が円滑かつ適切に実施されるよう、具体的な要領等を定めて通知している。

国家機関の建築物の定期の点検の実施について

(国営管第58号、国営保第10号、平成17年6月1日)

建築基準法及び官公法の改正による定期の点検にあたり、点検対象部位、点検方法及び点検結果の記録を保全台帳に記入することについて通知している。

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について

(国営管第59号、国営保第11号、平成17年6月1日)

保全の基準に基づき官庁施設の適正な保全の徹底を図ることを目的として、昭和57年に出された保全の技術的基準に関する通達を廃止し、「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」を定め、新たに通知した。同要領においては、要領の趣旨、適用範囲(仮設建築物を除く官庁施設すべてを対象)、保全の体制及び計画(施設保全責任者の設置、保全計画の作成及び保全業務の実施、保全業務内容の記録)、建築物等の使用の条件の遵守等、特殊建築物等における支障がない状態の付加、支障がない状態の確認(別に定める「建築物等の点検のための実施の要領」による点検)、大きな外力が作用した場合における点検等、適正な措置などを定めている。

建築物点検マニュアルの作成について(国営保第12号 平成17年6月1日)

建築基準法及び官公法に規定する定期点検と保全の基準の実施にあたり、「建築物等の点検のための実施の要領」が制定されるまでの参考として、「建築物点検マニュアル」を通知している。

同マニュアルにおいては、点検すべき場所、点検を行う建築物の各部等毎に、具体的な点検方法、点検時の留意事項等がまとめられている。

「国家機関の建築物等における保全計画作成の手引き」の送付について

(国営保第13号 平成17年6月1日)

官庁施設の施設管理者等が保全計画を作成するうえでの指標として「国家機関の建築物等における保全計画作成の手引き」を通知している。

同手引きにおいては、保全計画の目的、種類（中長期保全計画及び年度保全計画）、各保全計画の内容及び見直しについて定めている。



図4-1-4 改正官公法による保全の体系

2. 官庁施設の保全における国土交通省の役割

(1) 官公法の改正による保全の基準の実施に関する勧告等について

今般義務づけられた定期点検を適切に実施し、所管に属する建築物を保全の基準に基づき適正に保全していくことは、各省各庁の長に課せられた責務である。

国土交通大臣は、官庁施設が保全の基準を満たしているかどうかを把握し、その基準の実施について、必要に応じ、関係国家機関に勧告することにより、官庁施設全体の安全性の水準の向上を図る必要がある。

また、定期点検の結果に関して、必要に応じて状況を把握するため、官公法第13条第2項に基づく保全に関する必要な報告又は資料の提出を求めている。

官庁施設における保全の情報を継続的に蓄積することにより、多様な分析をすることができ、有効な情報を共有することにより、各省各庁の所管する官庁施設の適正な保全にフィードバックできると考えている。

(2) 国土交通省による実地指導について

官公法第13条第3項により、国土交通大臣は、官庁施設の保全の適正化のために、その職員に、保全に関する実地指導をさせることができると規定されている。

保全の指導の方法としては、中央官庁や地方ブロックにおける保全に関する連絡会議で、法改正その他保全に関する重要な事項を周知・徹底する方法、書類によるやり取りによる助言、保全業務支援システムの活用支援等のほか、施設管理者等から要請があった場合や保全実態調査の分析結果等により、保全の状況を現地レベルで確認し必要な改善指導や可能な支援・助言を実地に行う方法、あるいはエネルギー消費量の多消費施設について実地に使用条件、運用状況を踏まえて具体的な運用改善のための保全指導・支援を行うこととしている。

第2節 国土交通省が推進する官庁施設の保全の適正化施策

1. 官庁施設の保全の適正化に向けた基準等の整備

①建築物点検マニュアル

「建築基準法」第12条第2項、第4項及び「官公庁施設の建設等に関する法律」第12条第1項、第2項に基づき行う点検並びに同第13条第1項において定める「保全の基準」に基づき、各省各庁の長が、適正な保全を推進するため、点検場所、点検を行う建築物の各部等毎に、点検の方法、留意事項等をまとめたものである。

平成17年度に、各省各庁あて送付を行っている。

②建築保全業務共通仕様書・同積算基準

「昭和57年保全基準」を通知した際、同時に別添として「建築物保全業務要領」を送付している。これは「昭和57年保全基準」に基づき保全業務を行なう場合の仕様書のプロトタイプであるが、この後、保全業務が外部委託される傾向が強まったことから、平成2年に「建築保全業務共通仕様書」を制定し、また、平成3年に同仕様書に基づく費用を算出するための建築保全業務積算要領を策定し、平成6年度からは、基準として「建築保全業務積算基準」を制定し、各省各庁の保全担当課長あて通知している。

これらの内容については、平成6年版では、新たに清掃業務を加えた1回目の改定を行い、平成11年版では、耐震を考慮した保全の考え方を取り入れる等の改定、平成15年版では、専門製造業者等が行う定期点検業務と、ビルメンテナンス業者等が行う日常点検業務の区分の明確化、施設警備業務の追加等を行い、最新の法令、基準等への整合を図りながら改定を行うとともに、その普及活動を図っている。

また、国家機関等の施設管理者が建築物の保全業務を委託する際に用いる上記建築保全業務積算基準の運用にあたり、保全業務の積算に必要な労務単価を、毎年、各省各庁へ通知している。

③保全業務支援システム(BIMMS-N)

保全業務を効率的に行えるよう支援するための情報システムとして、国土交通省が官庁施設の基本的な保全情報を収集、一元管理するとともに、施設管理者が各施設の詳細情報を登録して保存・活用することにより、ストックの有効活用に資することを目的としてシステムを構築し、平成17年度から運用を開始している。

④施設保全マニュアル

施設管理者が行う保全業務の概要、保全の手引き、保全計画、保全台帳から構成されるマニュアルで、施設整備の主旨、保全の意義、必要な保全事項、記録整備及び保全計画手法等を施設管理者に適切に伝達することにより、施設管理者の保全業務を支援する目的で施設ごとに作成されるものである。

国土交通省では、施設保全マニュアル作成要領を定め、平成16年度より、原則と

してすべての新規工事において本マニュアルを作成することを明確にした。

⑤地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き

平成17年3月29日に地球温暖化対策推進本部にて取りまとめられた「京都議定書目標達成計画(案)」において、温室効果ガスの排出削減対策の一つとして「既存官庁施設の適正な運用管理の徹底」が盛り込まれたことを受け、施設管理者やその施設の入居者が取り組むことができる省エネルギー手法等を取りまとめたもので、本書は、施設管理者が対象の「施設管理の手引き」と入居者が対象の「施設利用の手引き」から構成されている。

平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

⑥建築保全業務監督検査様式(案)

保全業務の委託内容が的確に実施されているかどうかを、業務委託受託者が行う自主検査を基に、発注者である施設管理者がその業務を評価するためのツールとして、発注者が確認・検査するための建築保全業務監督検査様式(案)と保全業務受託者が自ら確認するための建築保全業務履行確認様式(案)を作成した。

平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

⑦建築保全業務特記仕様書(案)

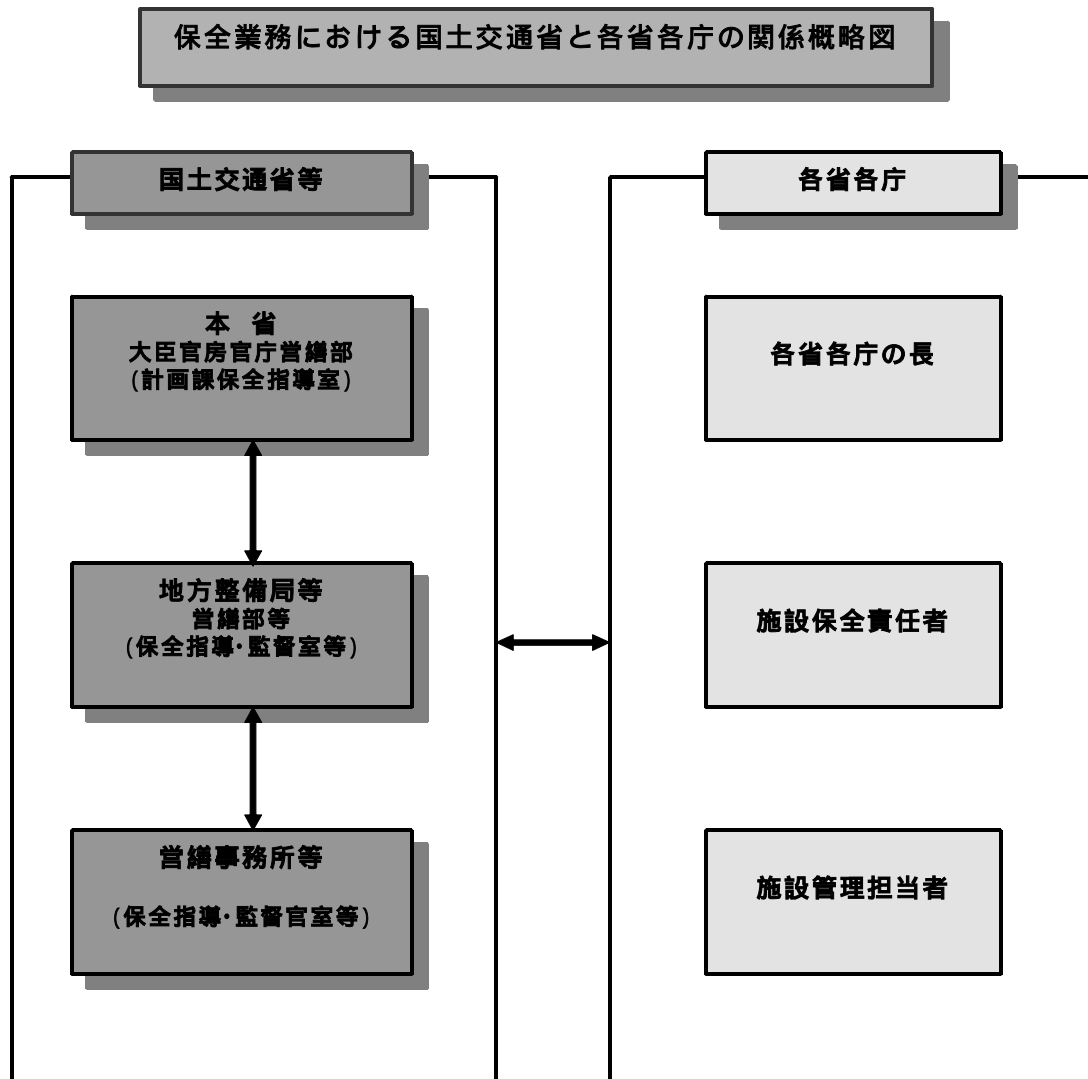
共通仕様書を用いて保全業務を委託する場合、施設の固有の条件により標準として規定されていない作業項目、作業内容等が生じるため、特記により仕様を規定する必要がある。しかしながら、これまで標準的な作成要領を示したものがなく、施設管理者が業務を発注する際、その都度、特記仕様書を作成している場合もあることから、建築保全業務特記仕様書(案)を作成した。

平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

2. 施設管理者に対する保全指導・支援施策

(1) 保全指導体制について

国土交通省では、官庁施設の保全の適正化を図るため、各省各庁に対して、施設保全責任者等を定めて適切な保全業務体制を構築するよう指導するとともに、各省各庁が適正な保全業務をより効率的かつ経済的に実施できるよう、保全の指導・支援体制を整えている。保全業務の実施にあたっては、保全に対する緊密な協力体制を構築していくことが重要である。



矢印は、情報のやり取りのイメージを示したものである。
本図は一例を示したものであり、実際の体制は各省各庁、地方整備局等により異なる。

図4-2-1 保全実施体制の概略図

国土交通省の保全指導体制概略図

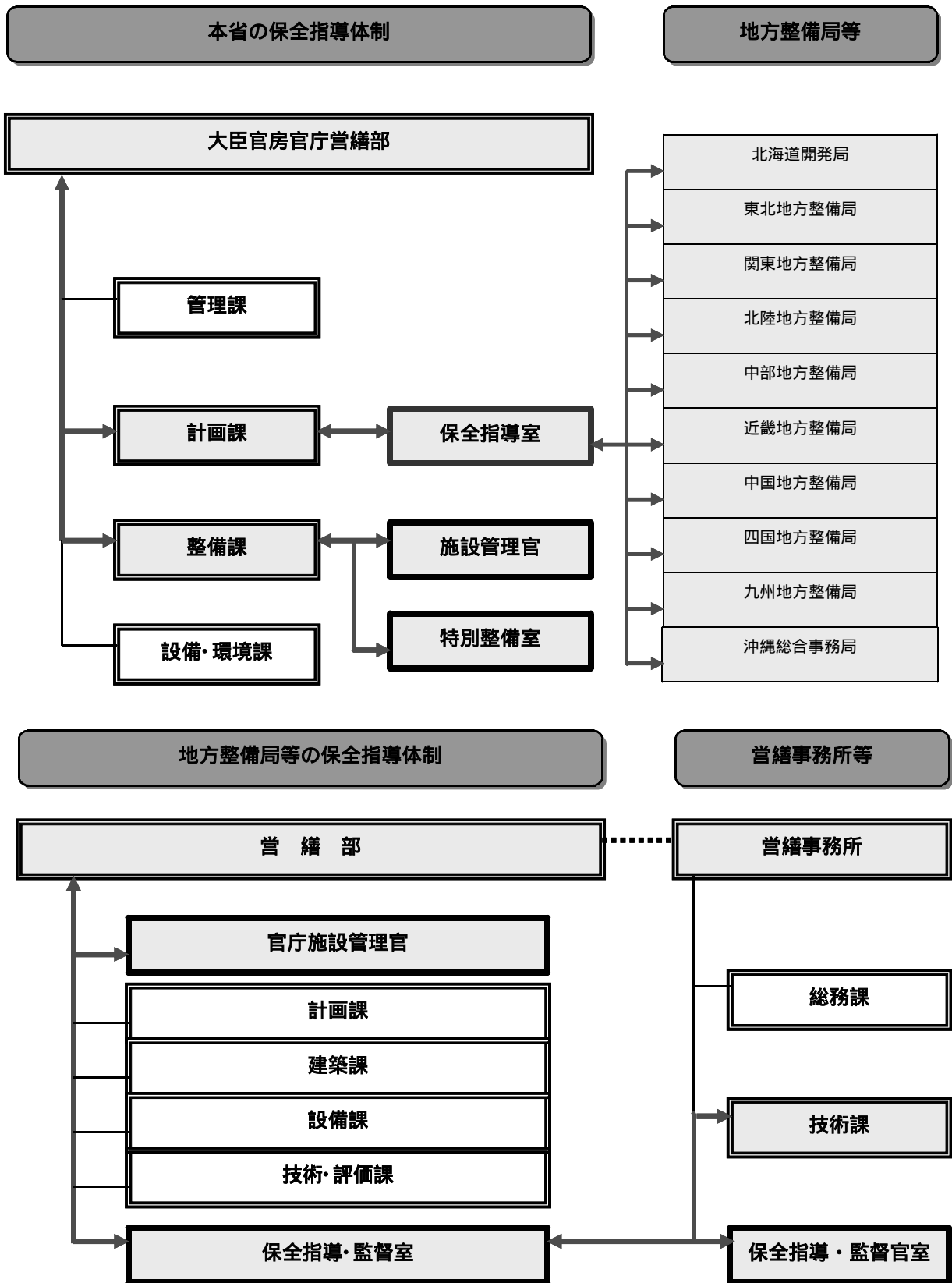


図4-2-2 保全指導体制概略図

(2) 保全指導・支援の概要について

1) 中央・各地区官庁施設保全連絡会議の開催

全ての国家機関の施設管理者を対象として、保全レベルを総合的に向上させるため、保全に関する情報提供と意見交換を行う場として、中央及び全国各地において、毎年度「官庁施設保全連絡会議（以下「地区連」という。）」を開催している。

平成16年度に開催した地区連は、全国で延べ開催数52を数え、延べ1,910機関から、延べ2,600人を超える参加をいただいた。

平成16年度各地区連の主な議題は、次のとおりである。

建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律の一部改正等について

平成16年度の保全実態調査について

「国家機関の建築物等の保全の現況」について

- ・官庁施設の保全の必要性・課題
- ・官庁施設の保全の現況（平成15年度保全実態調査結果 等）
- ・保全指導の施策（保全体制、官公法の一部改正概要 等）
- ・これからの保全実態調査（経緯と展望、今後の調査 等）

・法令等の改正について

・建築物に生じる事故・故障等について

シックハウス、自動回転ドア、エレベーター、エスカレーター 等

・適正な保全が実施されていない場合の問題点

・保全費用の効果的利用 等

平成17年度各所修繕費要求単価について

平成17年度庁舎維持管理費要求単価について

このほか、各地区連では、次のような独自の議題・テーマにより情報提供・意見交換等を行っている。

- ・各地方整備局等管内の官庁施設の保全の現況について
- ・施設保全に関する情報提供、施設の維持管理に関する最近の話題の提供
- ・「建築物保全のポイント」等について
- ・災害時の連絡体制について
- ・保全相談コーナーの設置、初心者のための保全講習会の開催等
- ・意見交換会、アンケートの実施、施設見学等

2) 保全研修について

保全業務の実施に当たっては、保全実施担当者の多くは具体的な課題に直面することになるが、専門的知識や経験の不足のために対応に苦慮する場合も少なくない。保全実施担当者に対しては、各種の保全業務の支援ツールを提供するのみならず、保全実施担当者を対象とした研修の充実・強化を図り、知的基盤の整備を総合的に推進する必要がある。

このため、国土交通省では、各省各庁、都道府県、政令指定都市、その他の地方自

治体等の職員で、建築保全業務に携わる者を対象に、国土交通大学校において、平成15年度より、建築保全・評価研修を実施している。

この研修では、建築物の保全の現況の評価を含めた保全指導業務に必要な総合的な知識及び高度な専門知識を習得することを目的としており、建築物の保全業務の適正化に必要な総合的専門知識の習得を図っている。

3) 実地指導について

平成16年度に調査を実施・報告された保全実態調査の結果を分析し、必要に応じて、以下の項目に留意して保全の実地指導・助言及び支援を実施している。

また、技術的な助言の要請等に対し、可能な限り支援することとしている。

保全の体制等（保全責任者の選定、維持管理費、各所修繕費、連絡体制、保全資料の保管・活用）

記録の整備（保全計画書、保全台帳、保全記録簿、運転作業日誌、測定記録、光熱水使用量）

点検（消防防災設備、電気設備、機械設備、建築、エレベーター設備）

測定（飲料水質、排水水質、残留塩素、空気環境（温湿度・粉塵濃度）、照明照度）

衛生（排水槽清掃、貯水槽清掃、浄化槽清掃、害虫駆除）

清掃（日常清掃、定期床清掃、定期窓清掃、屋根清掃、照明器具清掃、空調換気口清掃、フィルター清掃）

その他（避難経路、PCBの保管、アスベスト対策、バリアフリー、省エネ対策、喫煙対策）

地域特性により特に留意すべき事項

3. 官庁施設の保全の適正化に向けての今後の展望

(1) 官庁施設の保全の在り方について

官庁施設は、国民の共有財産であり、長期間にわたり良質なストックとして国民の社会経済生活の基盤となるよう有効に活用されなければならない。

したがって、官庁施設においては、災害時も含めた高度の安全性を確保することはもとより、施設の利用者に対する執務環境や利便性等を含めた施設機能が常に十分発揮されるよう維持しながら、長期耐用性の確保とライフサイクルコストの低減により財政負担の軽減を図るとともに、環境負荷の低減に先導的に寄与することが今後より一層求められる。そのため、官庁施設の保全においては、特に以下の点の徹底が求められる。

事故、故障、施設の機能低下、劣化の進行などを未然に防ぐため、必要な措置を適切な時期に講じることができるよう、各種の法定点検や必要な定期点検を確実に継続的に実施し、施設の劣化状況や問題点等を常に十分に把握する。

ライフサイクルコストの低減を念頭においた中長期保全計画を立案するとともに、により把握した施設の劣化進行状況に応じて、定期的な保全計画の見直しを行い、効率的な保全と修繕を計画的に実施する。

維持管理経費節減と省エネルギーを目的とした光熱水等の使用の適正化のため、また、地球温暖化対策としての二酸化炭素排出量の抑制のため、適正な運用管理を行う。

これらを的確に実施するための基本として、すべての施設管理者が保全業務や管理する施設の状況を十分理解するとともに、保全台帳等の活用により情報を継続的に記録し共有していくことが重要である。また、これらの実践から蓄積された情報を分析・評価して、その結果を各省各庁で共有・活用することにより、官庁施設全体での効率的な保全を実施することが求められる。

(2) 官庁施設の保全の適正化に向けての今後の施策の方向性について

各省各庁が(1)で示すような保全に一層取り組み、官庁施設における保全の適正化を図るため、国土交通省は以下の施策を推進していく予定である。

施設管理者が各種の法定点検や必要な定期点検を確実に継続的に実施できるよう、関係基準類の整備、関連情報の提供、実地指導などにより支援していく。特に建築基準法及び官公法の改正による定期点検については、施行後間もないことから、十分な周知と点検ツールの整備を図る。

施設管理者が適正な保全計画に基づいて効率的な修繕と保全を実施できるよう、劣化状況の調査に関する技術的な助言、実地による保全計画作成の指導などを実施する。

施設管理者が光熱水等使用量や環境対策に関して適正な運用管理を図れるよう、保全実態調査のデータ分析・評価結果と個々の施設の利用状況や勤務環境等を踏まえ、また、「地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き」の活用を徹底しながら、実地指導等によりの確な助言を行う。

保全業務支援システムの積極的な活用により、～を含め施設管理者の行う保全業務に対して関連情報や関連ツールの提供をはじめとする多様な支援を行う。また、同システムにより官庁施設全体での様々な分析が可能となるため、その分析・評価結果を活用した的確な保全指導を行う。

なお、より適正な保全を実現するためには、これまで以上に施設整備施策との連携が必要であり、保全と営繕がより一体化した施策により行政サービスの場を効率的に提供していくことを目指す。