

第4章 適正な保全業務の効率的な実施

第1節 法令等

国家機関の建築物等は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定期点検を行うことが重要であり、それぞれ法令により定められている。ここではこれらに関係する法令について紹介する。

1. 国家機関の建築物等の適正保全に関する法律

建築物の所有者、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建築基準法第8条第1項に定められている。

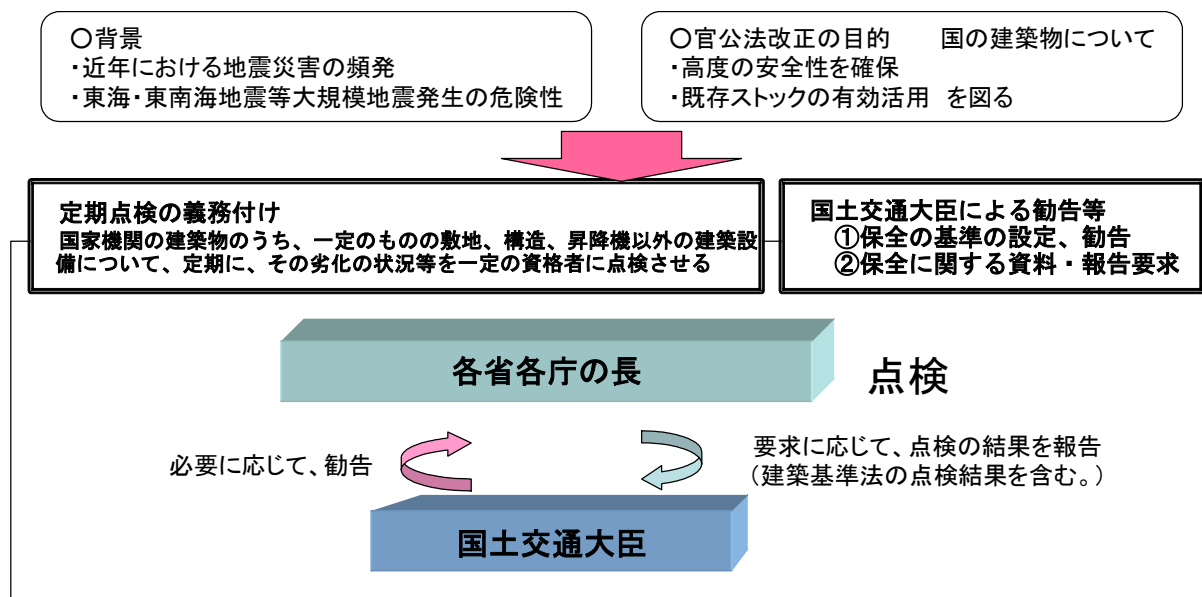
また、国の建築物においては、各省各庁の長は、その所管に属する建築物及びその附帯施設を適正に保全しなければならないことが官公法第11条に定められている。

2. 建築基準法及び官公法の一部改正による国家機関の建築物等の定期点検の義務化

地震・火災等に強いストック再生・密集市街地の改善促進により、「安全で安心できるまちづくり」を実現することを目的として、「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の建築基準法等の一部を改正する法律」が第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、平成17年6月1日に施行された。主な改正は、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関する規制の合理化、防災街区整備事業の推進のための支援措置の拡充などである。

建築基準法においては、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定められていたが、国、都道府県及び建築主事を置く市町村（以下「国等」という。）については、同制度の適用が除外されていた。平成16年度の建築基準法の改正により、国等の建築物についても一定の用途及び規模要件を満たす建築物の劣化の状況等を定期的に点検することが義務付けられた。

また、この建築基準法の改正にあわせて官公法も一部改正され、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建築物（建築基準法で点検対象に規定されるものを除く。）についても定期の点検が義務付けられた。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が不可欠であるとともに、劣化の進行を適確に把握して予防的な措置を講じることにより長期耐用性を確保して、既存ストックの有効活用を図ることが要求されるためである。



■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等の定期点検の概要

国の建築物等の定期点検に関する法令の概要として、以下①に定期点検に関する建築基準法及び官公法、②に点検の対象となる建築物の用途及び規模、③に点検の周期、④に点検資格者について紹介する。

①国等の建築物等の定期点検義務

国等の建築物のうち一定の用途及び規模要件のもの（「建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物」と「政令で定めるもの」）の敷地及び構造について、定期的に、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。（建築基準法第12条第2項、官公法第12条第1項）

また、上記の一定の国等の建築物における昇降機以外の建築設備について、定期的に、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。（建築基準法第12条第4項、官公法第12条第2項）

さらに、国等の建築物の昇降機について、定期的に、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。（建築基準法第12条第4項）

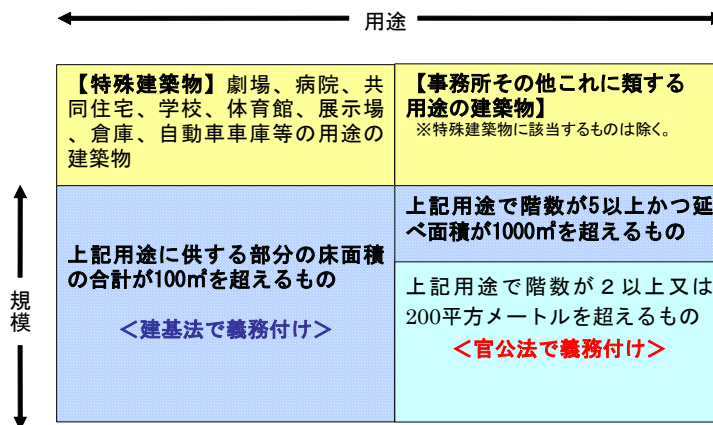
②定期の点検の対象となる建築物の用途及び規模

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ている国等の建築物の用途及び規模要件は、2種類ある。一つは、同法第6条第1項第1号に掲げる建築物として、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㎡を超えるものである。

もう一つは、政令（建築基準法施行令）で定めるものとして、階数が5以上かつ延べ面積が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。

さらに、国の建築物においては、官公法（第12条第1項及び第2項）により、建築基準法で点検対象となる建築物に加えて点検を要する建築物が定められている。官公法により点検が義務付けられている建築物は、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））で定めるものとして、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」である。

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、建築物の用途及び規模に関わらず、全てのものに対して定期の点検が義務付けられている。



注) 昇降機については、建築基準法12条4項により、建築物の用途・規模にかかわらず点検対象となる。

■ 図 4-1-2 国に点検を義務付ける建築物の範囲

③点検の周期

国等の建築物における敷地及び構造、昇降機及び昇降機以外の建築設備についての点検の周期は、建築基準法施行規則及び官公法施行規則に定められている。

点検対象	敷地及び構造	昇降機及び昇降機以外の建築設備
関係法令	建築基準法施行規則第5条第2項 官公法施行規則第1条	建築基準法施行規則第6条第2項 官公法施行規則第2条
点検周期	3年以内ごと	1年以内ごと
その他	建築基準法の規定による検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、当該検査済証の交付を受けた日から起算して6年以内に行うものとする。	建築基準法の規定による検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、当該検査済証の交付を受けた日から起算して2年以内に行うものとする。

■ 図 4-1-3 法令による点検の周期

④点検資格者（点検の実施者）

国の建築物等の定期点検を行う資格者は、建築基準法及び官公法に基づき、以下のとおり定められている。

(ア)建築物の敷地及び構造の点検資格者

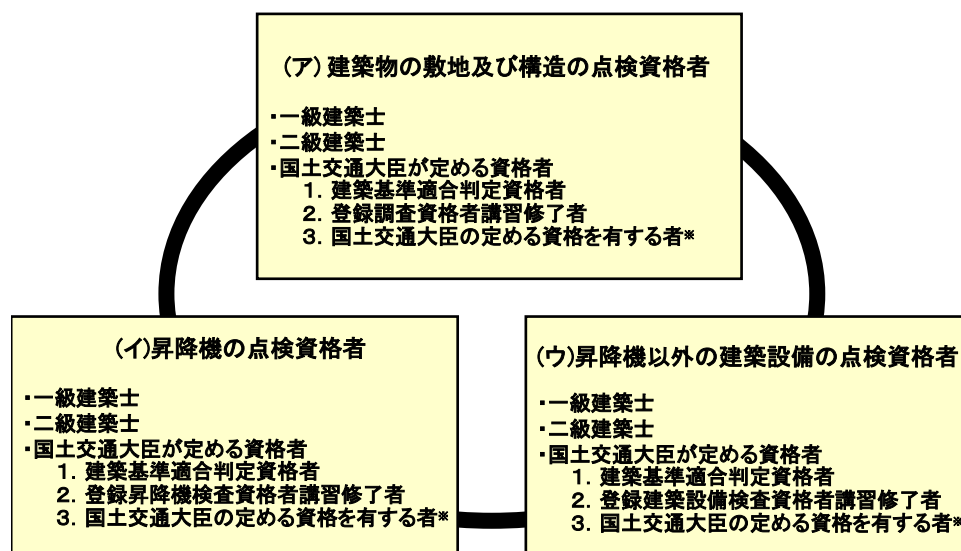
一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第1項に規定する国土交通大臣が定める有資格者（特殊建築物等調査資格者）として、建築基準法施行規則第4条の20第1項により、建築基準適合判定資格者、登録調査資格者講習の修了者及び「国土交通大臣の定める資格を有する者」が定められている。

(イ)昇降機の点検資格者

一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第3項に規定する国土交通大臣が定める有資格者（昇降機検査資格者）として、建築基準法施行規則第4条の20第2項により、建築基準適合判定資格者、登録昇降機検査資格者講習の修了者及び「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。

(ウ)昇降機以外の建築設備の点検資格者

一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第3項に規定する国土交通大臣が定める有資格者（建築設備検査資格者）として、建築基準法施行規則第4条の20第3項により、建築基準適合判定資格者、登録建築設備検査資格者講習の修了者及び「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。



注) 「国土交通大臣の定める資格を有する者」とは、平成17年国土交通省告示第572号に定められた「維持保全に関して二年以上の実務の経験を有する者」である。

■ 図 4-1-4 法令による点検資格者

4. 国家機関の建築物等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る。

5. 国家機関の建築物等の適正な保全の推進に係る通達

国土交通省は、建築基準法及び官公法の一部改正による国の建築物等の定期点検の義務化と保全の基準の告示に伴い、これらが各省各庁において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。

① 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、点検の方法及び点検結果の記録について定めている。

② 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国の建築物等の適正な保全の徹底を図ることを目的として、「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」を定めた。（これに伴い、昭和57年発出の「国家機関の建築物等の保全に関する技術的基準」に関する通達は廃止された。）

同要領においては、要領の趣旨、適用範囲（仮設建築物を除くすべての国の建築物等を対象）、保全の体制及び計画（施設保全責任者の配置、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、の8項目について定めている。

③ 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」を作成している。

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位・

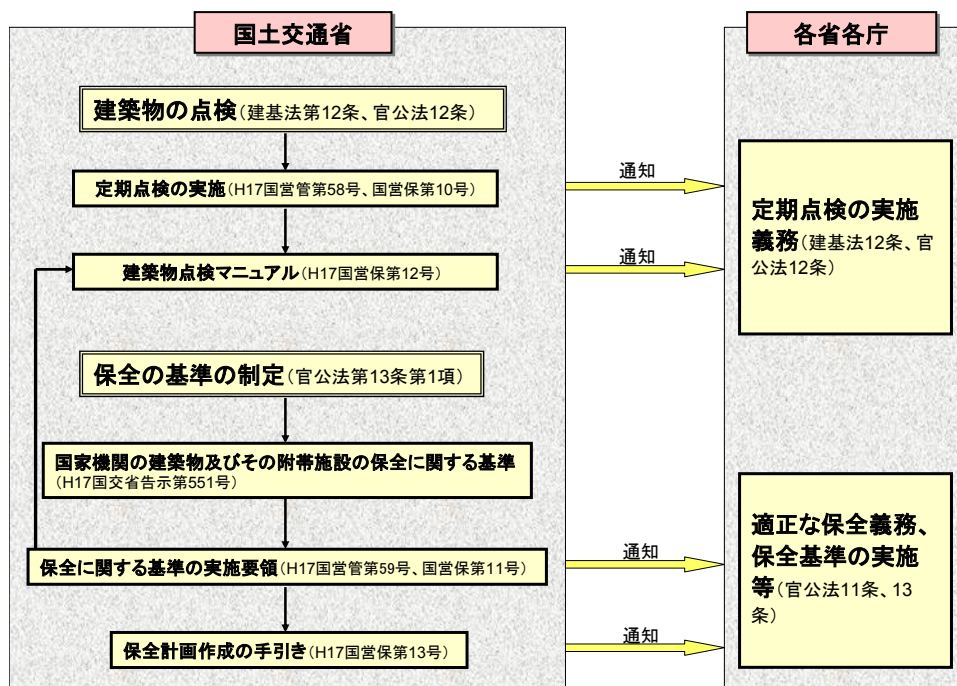
第4章 適正な保全業務の効率的な実施

設備等毎に、具体的な点検方法や、点検時の留意事項などがまとめられている。

④ 「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」を定めている。

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 4-1-5 建基法及び官公法と保全の通達との関係

第2節 施設管理者への支援

1. 基準等の整備

①建築物点検マニュアル

P28 参照

②建築保全業務共通仕様書・同積算基準

施設管理者等が施設の保全業務を適正に外部委託する際の発注図書として、平成2年に「建築保全業務共通仕様書」を制定した。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上記共通仕様書、同積算基準を基に業務委託する際の委託費用算出のために必要な労務単価を、毎年度、各省各庁宛て参考送付を行っている。

③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際に、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、作業内容等が生じた場合、特記による仕様・項目を必要に応じて適宜、追加削除できる標準的な作成要領を示したひな型として、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参考送付を行っている。

④建築物点検業務委託仕様書(案)

建築基準法及び官公法で義務化された定期点検並びに保全の基準に定められた支障がない状態を確認するために行う点検を『建築物点検マニュアル』を用いて委託する際に必要とされる標準的な仕様を定めたひな型として、建築物点検業務委託仕様書(案)を作成した。

平成17年度に各省各庁宛て参考送付を行っている。

⑤ 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、保全業務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参考送付を行っている。

⑥ 施設保全マニュアル

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もので、国土交通省では平成16年度より、原則として全ての新営工事において作成することとした。施設保全マニュアルは、個々の施設に応じた整備の主旨、施設概要、施設の使用法、保全に関する留意事項、点検・保守周期等を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ことを目的としている。

⑦ 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、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ある。

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。

「施設管理の手引き」では、施設管理者の役割として、当該施設の機能を適切かつ十分に発揮させるために、適正な維持管理を行うことやそのための実施体制を確立し、施設全体として取り組む重要性を示しており、運用改善の手法を「施設の適切な維持管理と記録の保存・活用」、「実施体制の確立」及び「施設利用者に対する普及啓発」に分類して、具体的方法を示している。

また「施設利用の手引き」では、入居者あるいは利用者の協力を得ることを目的として、身近な省エネルギー手法とその効果等の要点を1項目1シートに取りまとめてあり、ポスターとしても活用できる。

平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

⑧ 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、国土交通省が国家機関の建築物等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。

保全業務支援システム (BIMMS-N) の概要

(1) 保全業務支援システムとは

保全業務支援システムは各府省の所有する施設の保全に関する情報を、インターネットを通じて蓄積・分析するためのシステムである。また、従前から行っている保全実態調査について、Excel帳票で提出していたものを、システムを利用してインターネット上で報告できるため、各府省での取りまとめ等の煩雑な作業が軽減されることが期待される。

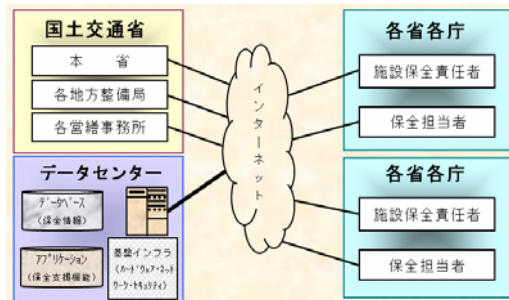


図1 概念図

(2) システムの概要

① 利用環境

(ア) インターネットに接続できる環境があれば、初期のインフラ投資が不要。

(イ) パソコン端末には以下のソフトがインストールされている必要がある。

- ・ 閲覧ブラウザソフト：Internet Explorer 5.5以上、
またはNetscape Communicator 7.0以上
- ・ 表計算ソフト：Microsoft Excel 2000以上
- ・ 文書閲覧ソフト：Acrobat Reader 5.0以上

② 機能概要

機能の概要は以下の通り。

(ア) 保全実態調査情報管理機能

保全実態調査の情報を年度ごとに管理し、調査結果から保全状況診断やベンチマーク分析を行うことができる。

(イ) 基本情報管理機能

施設の土地・建物の基本的な情報を管理する。

(ウ) 施設管理機能



図2 保全実態調査画面

点検スケジュール、依頼・クレーム情報やエネルギー使用量・費用データを管理する。また、建築部位や設備機器等の詳細な構成情報を機器台帳として整備することにより、中長期保全計画の作成を支援する。

(エ) 複数施設総合評価・分析機能

登録された複数施設の情報を抽出・分析することにより、管理コストの算出や標準更新年数、修繕周期の傾向を把握することができる。

(オ) 保全技術情報等提供機能

標準的な保全台帳、法定点検の報告様式、建築物点検マニュアル等、保全に役立つ情報を閲覧・ダウンロードできる。

(3) システム利用による効果

① 計画的な保全業務の実施

計画的かつ効率的な保全を行うためには、まず、現状の施設の状態を十分に把握する必要がある。本システムを利用して、各部位・部材情報、劣化状況を整理することによって、文献に基づいて設定されている標準的な計画更新年数及び修繕年数を用いた中長期の修繕計画を作成することが可能となる。このような機能を利用して長期的視野に立った計画を立案し、投資効果が高く、効率の良い修繕・改修工事を実施することができる。

② 維持管理費やエネルギー使用量の適正化

保全実態調査で入力した光熱水使用量を用いて、管轄施設全体でのベンチマーク分析が可能となる。ベンチマークはエネルギー使用量の平均的なラインであり、図3に示す評価軸でプロットした場合、右下の領域にプロットされた施設は無駄なエネルギーを消費している可能性が高いと考えられる。そのような施設を重点的に改善することにより、適正化が図られる。

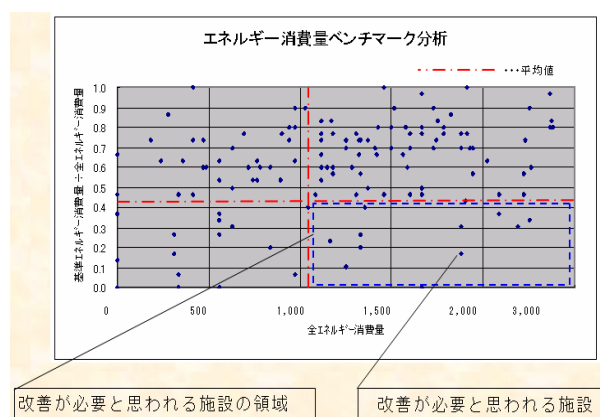


図3 ベンチマーク分析

③ ライフサイクルコストの低減

ライフサイクルコストとは、企画設計費、建設費、運用管理費及び解体再利用費にわたる建築物の生涯に必要なすべてのコストのことをいう。特に運用管理費に含まれる保全費、修繕費、光熱水費、一般管理費等は、一般に考えられている以上にコストが大きく、建設費の3～4倍以上に達する例もある。

本システムを利用して保全を効率的、計画的に実施することで、建物の耐久性を維持し劣化を最小限に止めることができ、その結果としてライフサイクルコストの低減を図ることができる。