

# 国家機関の建築物等の保全の現況

令和4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、保全実態調査の結果を基に各省各庁による保全の実施状況を分析・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。さらに、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、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）の保全実態調査結果診断・分析機能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・指導の基礎資料とするほか、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取組や、各省各庁におけるインフラ長寿命化計画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

### 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 | 1 |
| 第2節 劣化や不具合の事例      | 2 |
| 第3節 適正な保全の必要性      | 3 |
| 第4節 国家機関の建築物の保全    | 4 |

### 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 | 8  |
| 第2節 日常的に行う保全    | 9  |
| 第3節 定期的に行う保全    | 10 |
| 第4節 保守、修繕等      | 12 |

### 第3章 保全の進め方

|                    |    |
|--------------------|----|
| 第1節 保全の実施体制の整備     | 13 |
| 第2節 保全対象となる建築物の把握  | 14 |
| 第3節 保全計画の立案        | 16 |
| 第4節 保全関係経費の確保      | 19 |
| 第5節 保全業務の実施        | 20 |
| 第6節 保全状況の把握、評価及び改善 | 21 |

### 第4章 令和3年度保全実態調査の結果と評価

|                  |    |
|------------------|----|
| 第1節 調査の概要        | 22 |
| 第2節 調査施設数        | 24 |
| 第3節 保全の目標ごとの調査結果 | 26 |

#### 【目標1 安全性及び執務環境の確保】に関する調査結果

|                      |    |
|----------------------|----|
| 1. 安全性の確保に関する結果      | 26 |
| (1)安全性に関する点検等の実施状況   |    |
| (2)安全性に関する施設状況       |    |
| (3)施設使用条件の適合可否に関する状況 |    |
| 2. 執務環境の確保に関する結果     | 32 |
| (1)執務環境に関する点検等の実施状況  |    |
| (2)執務環境に関する施設状況      |    |

#### 【目標2 長期的耐用性の確保】に関する調査結果

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. 保全の実施体制の整備状況    |    |
| に関する結果             | 36 |
| (1)施設保全責任者及び       |    |
| 保全担当者の設置状況         |    |
| 2. 保全計画の作成状況に関する結果 | 37 |
| (1)中長期保全計画の作成状況    |    |
| (2)年度保全計画の作成状況     |    |

|                    |    |
|--------------------|----|
| 3. 記録(点検記録及び修繕履歴)の |    |
| 整備状況に関する結果         | 39 |
| (1)点検記録の作成状況       |    |
| (2)修繕履歴の作成状況       |    |

#### 【目標3 ライフサイクルコストの低減】に関する調査結果

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. 維持管理費等に関する結果 | 41 |
| 2. 修繕費に関する結果    | 42 |

#### 【目標4 環境負荷の低減】に関する調査結果

|                   |    |
|-------------------|----|
| 1. エネルギー消費量に関する結果 | 43 |
| 2. 環境汚染の防止に関する結果  | 45 |
| 第4節 総合評価          | 46 |
| 1. 各評価項目の結果       | 47 |
| 2. 総評点            | 48 |
| 第5節 保全の課題         | 50 |

### 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)    | 51 |
| 第2節 保全業務への支援方策   | 55 |
| 1. 官庁施設保全連絡会議の開催 | 55 |
| 2. 公共建築相談窓口      | 55 |

### 第6章 法令及び基準類の概要

|                   |    |
|-------------------|----|
| 第1節 法令等の概要        | 57 |
| 第2節 建築基準法及び官公法    |    |
| に基づく点検の概要         | 57 |
| 第3節 保全基準の概要       | 61 |
| 第4節 保全に係る技術基準等の概要 | 63 |
| 第5節 建築物等の保全に関する   |    |
| 主な法令の概要           | 65 |
| 第6節 最近の保全関連法令等の   |    |
| 改正概要              | 70 |

### 関係資料

関 1～57

# 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。

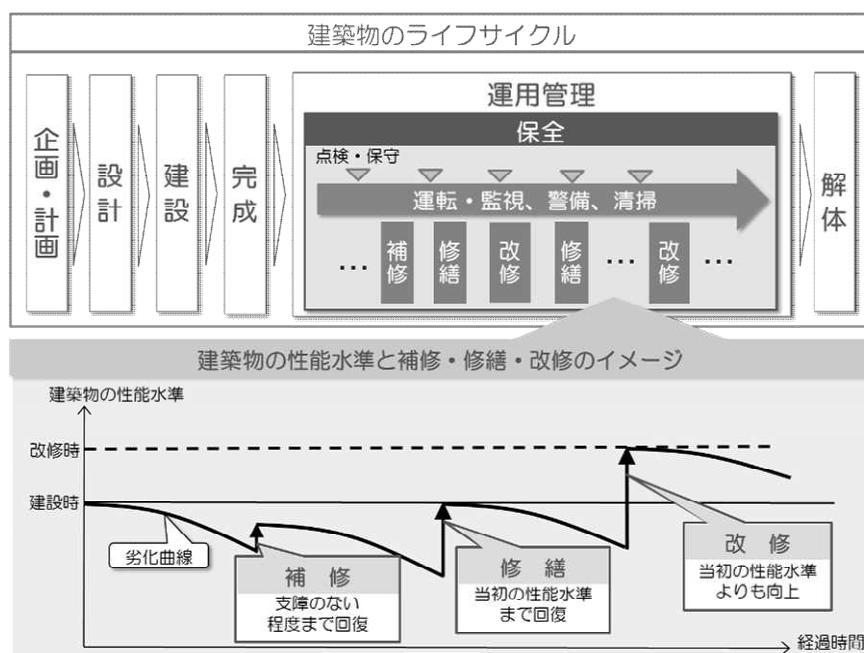


図 1-1 建築物のライフサイクルと保全

建築物の性能を維持するため、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）を行うことが重要です。



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的・経済的な要請にも改修等により応えることが求められます。

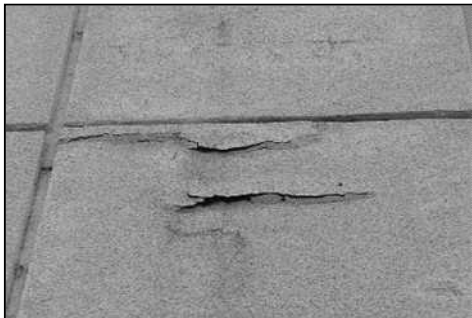
以上をまとめると、「保全」とは、「建築物の当初の性能の維持・確保のほか、現行法令や社会的・経済的な要請として必要とされる性能を維持・確保で

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



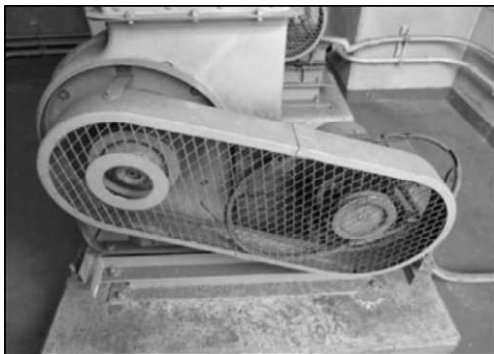
防水押さえコンクリートの損傷



屋外制御盤のさび



ユニット形空調機の腐食



ファンベルトの破断



排水トラップの腐食

### 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。

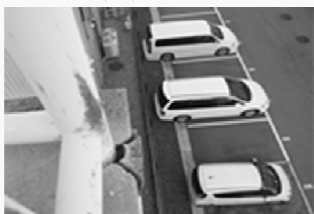
「国家賠償法」第2条第1項では、「公の営造物の設置又は管理に瑕疵があったために他人に損害を生じたときは、国又は公共団体は、これを賠償する責に任ずる」と定めており、この「公の営造物」には官庁施設も含まれるとされています。建築物において他人に損害を生じさせる可能性がある不具合としては、外壁部材などの落下、非常用照明の不点灯、非常用発電設備の非稼働、防火シャッターの誤作動、通路の段差による転倒、飲料水の汚染、排水管の劣化に伴う漏水などがあり、これらの不具合を原因とする損害に対し、建物の所有者や占有者が責任を問われた事例があります。

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>

##### ○外壁部材などの落下による 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による水質汚染



## 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。

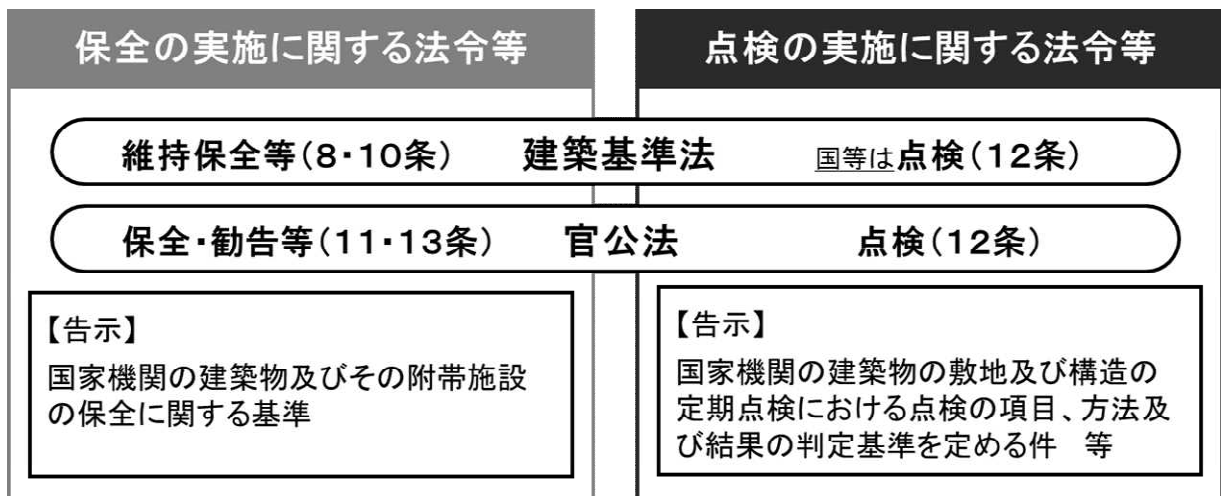


図 1-2 保全と点検の実施に関する関連法令（建築基準法・官公法）

建築物の保全と点検には、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) 保全の役割分担と実施サイクル

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

<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、「附帯施設（建築物に附帯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、附帯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」と表記する。また、インフラ長寿命化計画（行動計画）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「附帯施設」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

保全することが義務づけられています<sup>3</sup>。

一方、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）を受けること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>。

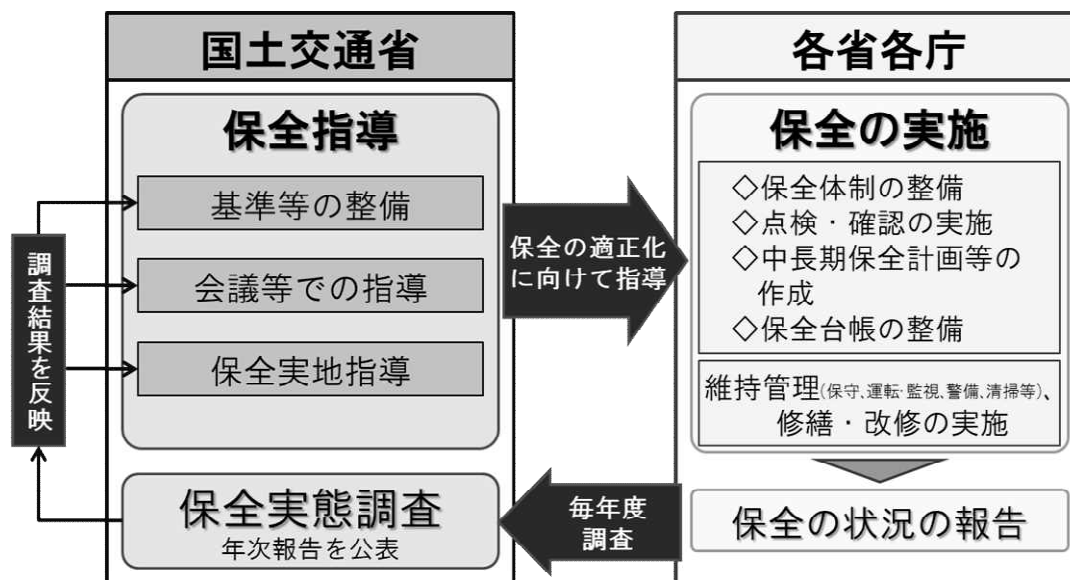


図 1-3 国家機関の建築物の保全の役割分担と実施サイクル

### （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、省エネルギー化等により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・経済的な要請にも応え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

<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ている。

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、建築物の長期的耐用性を確保します。

### **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、設備機器等の適切な運用管理を徹底して、運用段階でのエネルギー使用量の縮減を図るなど、環境負荷を低減します。

## **(4) 官庁施設の長寿命化対策**

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。

このような状況のなか、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。

この基本計画に基づき策定する官庁施設分野におけるインフラ長寿命化計画（行動計画）及び個別施設の長寿命化計画（個別施設計画）に関して、中央官庁営繕担当課長連絡調整会議において「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）」策定の手引き」を申し合わせたほか、取組に係る進捗状況について情報提供するなど、各省各庁間の連絡調整を行うことにより、官庁施設の長寿命化を推進してきました。

なお、令和2年度までの取組を踏まえ、令和3年度以降の第二期として、新たな行動計画が各関係省庁において策定され、「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）」策定の手引き」も改定されました。（令和3年7月）

## 第1章 保全とその必要性

### 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

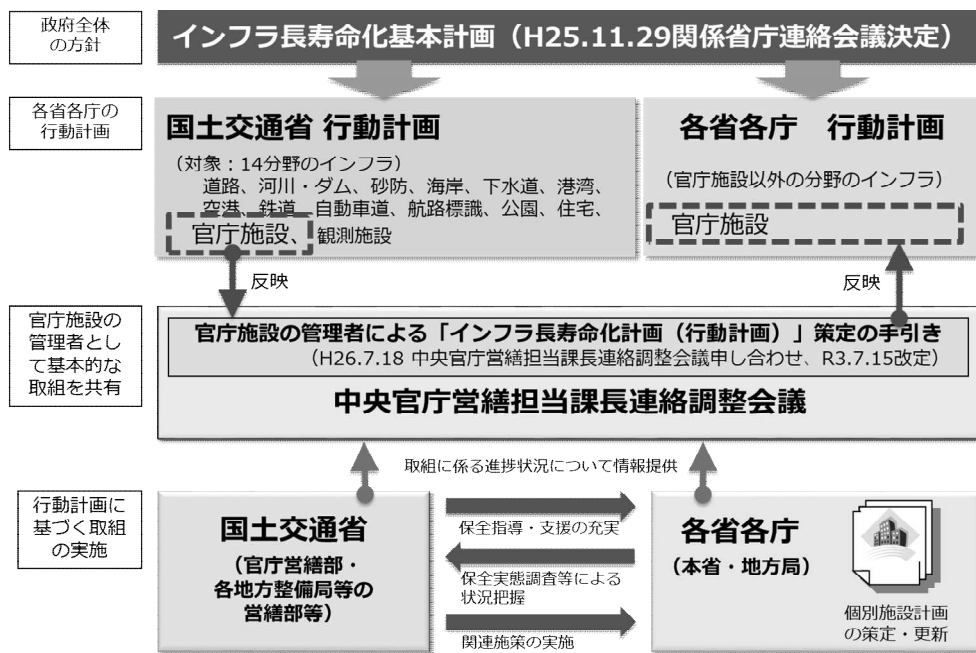


図 1-4 官庁施設分野におけるインフラ長寿命化計画の推進体制



## 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いいます<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」といいます。

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。

法令で規定されているものは優先的に予防保全を実施する対象ですが、法令は必要最低限の項目・内容に限られているため、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て行うものなどがあります。

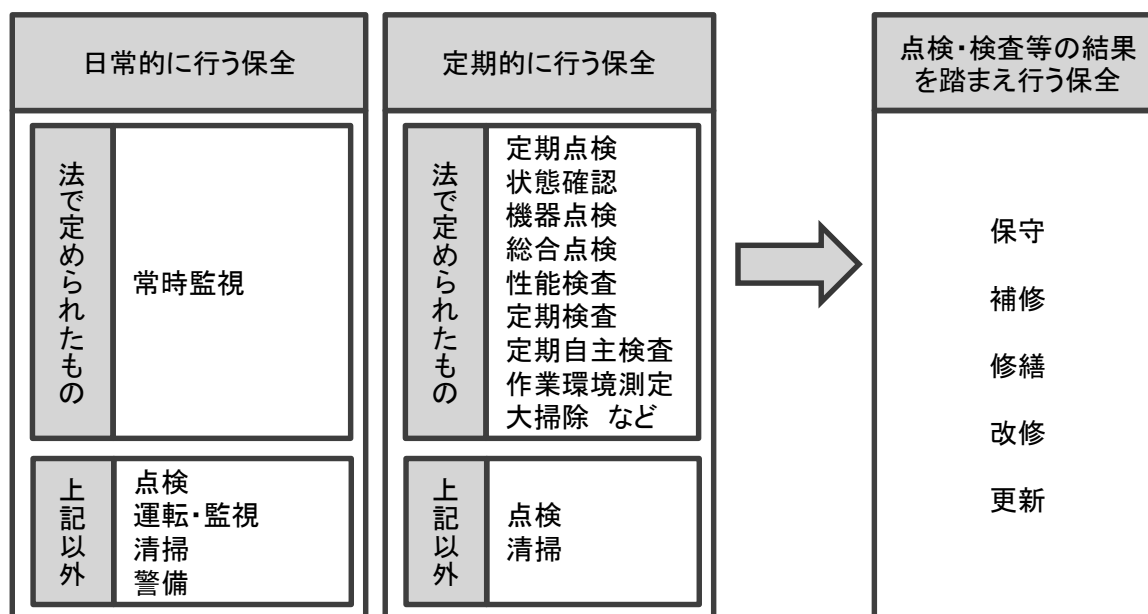


図 2-1 保全業務のイメージ

<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、日本産業規格（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。

設備機器等、専門の技術者でなければ実施できない点検内容もありますが、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、目地部の破損の有無等の状況確認、ルーフトレンの詰まり等の確認
- (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の有無等の確認



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

専門の技術者では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、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定期的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自主点検があります。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章及び関係資料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

### (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、すべ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ら確認する方法のほか、有資格者が実施した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か月から1年です。また、地震等の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、自主的に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。

自主的に行う点検を委託する場合は、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。

---

<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）

## (自主的に行う点検の例)

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に基づき、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、表 2-1 に示す具体例は、実際の工事等において複数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。<br>※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、又は記録すること。

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における衛生的環境の確保に関する法律（以下、「建築物衛生法」という。）に基づく建築物環境衛生管理技術者等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、更新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）

[https://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun\\_kentikubuturiyou\\_tebiki.html](https://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、保全に関する資料を基に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の様式の手引きについて」

[https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk3\\_000002.html](https://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、記載された修繕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。

<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）



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。

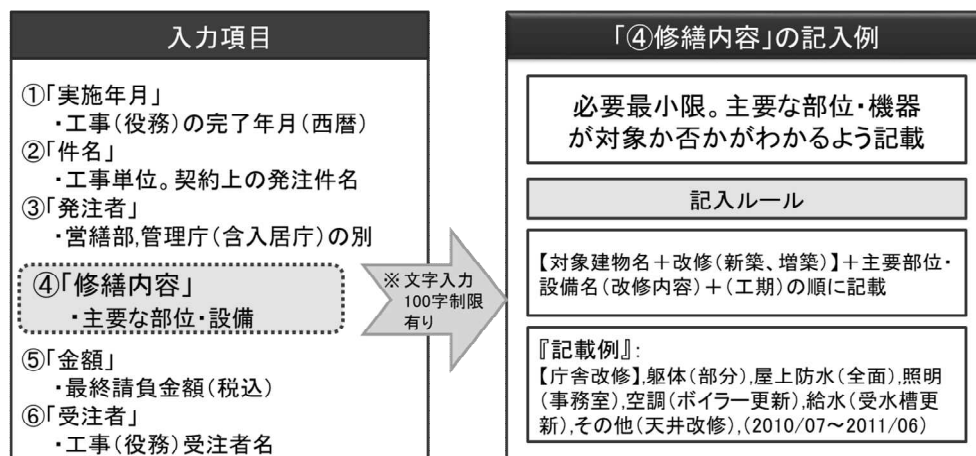


図 3-1 BIMMS-N における修繕履歴の記入ルール（概要）

## 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等を記録することとしています。

## 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>4</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。

<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析を行い、各種保全業務を支援するシステム。

<sup>4</sup> 「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）。

### 第3章 保全の進め方

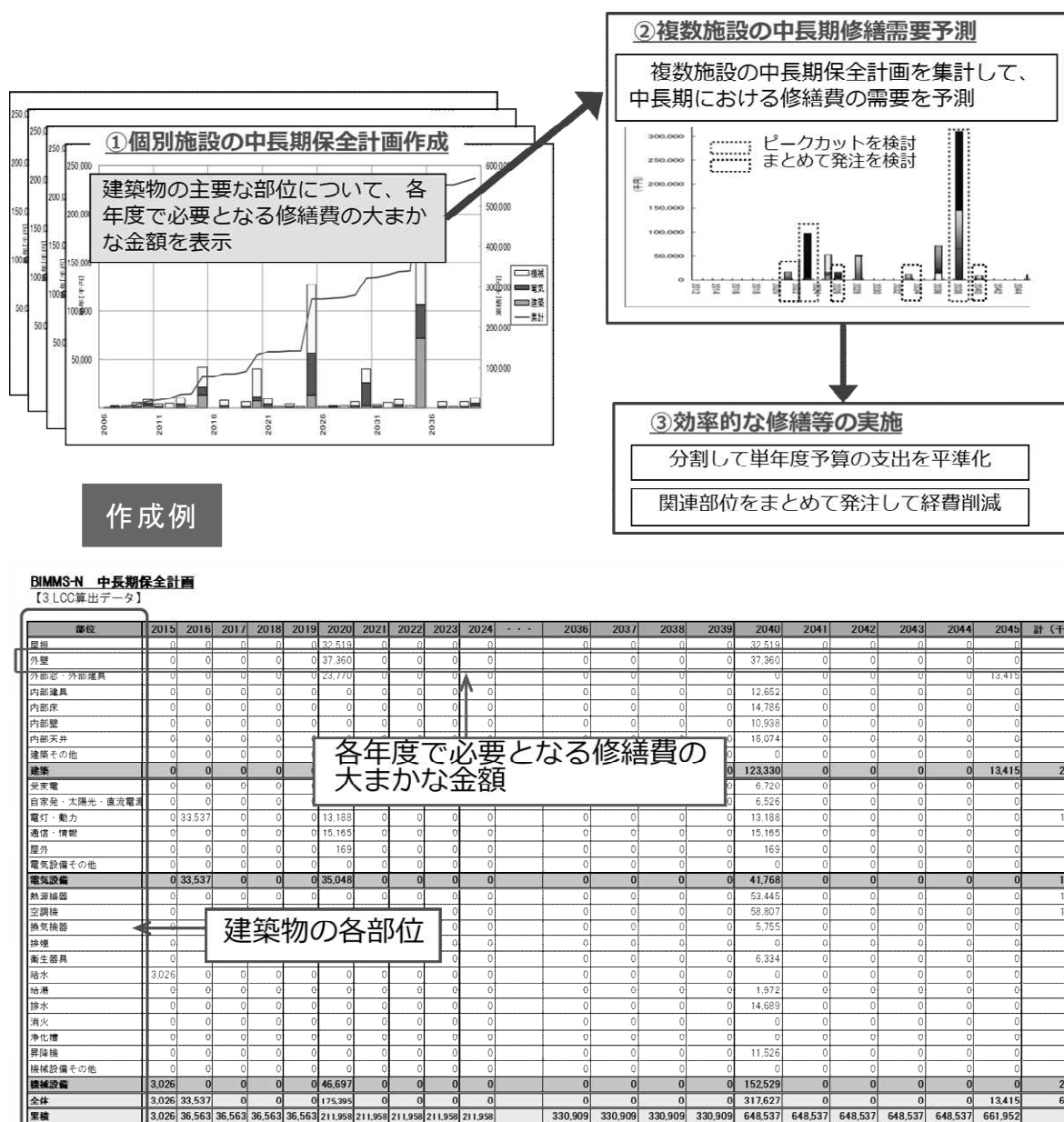


図 3-2 中長期保全計画の作成イメージ

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

当年度実施予定の点検、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：〇〇〇〇〇〇

| 大項目     | 中項目      | 作業名称                   | 予定金額<br>(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)      |              |   |   |   |   |   |   | ●  |    |    |   |   |   |            |
|         | 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                   | 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 3-3 年度保全計画の記載例

### （参考）保全台帳及び中長期保全計画とインフラ長寿命化基本計画との関連

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>5</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」を作成することとされています。官庁施設における個別施設計画は、「保全台帳」（第2節（2））と「中長期保全計画」（第3節（1））で構成しています。

インフラ長寿命化計画（行動計画）の第一期においては、施設の管理者は、個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を2020年（令和2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おり、令和2年度実績として、官庁施設分野における個別施設計画の策定率はほぼ100%でした。

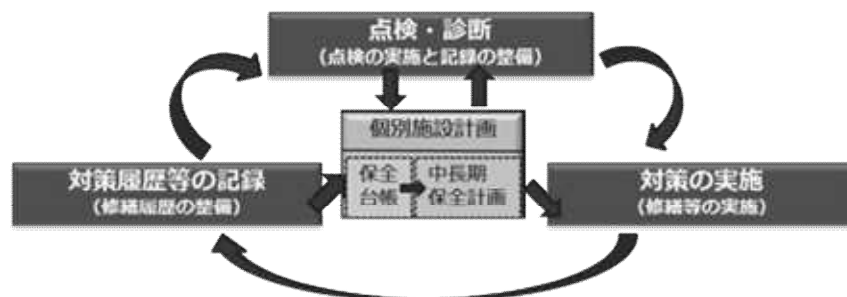


図 3-4 メンテナンスサイクルのイメージ

<sup>5</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

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（専門知識不要）
- ・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

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）

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

※「官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き（案）」（国土交通省 HP）

<https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001371118.pdf>

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。

※令和4年度の要求単価は、国土交通省 HP に掲載しています。

<https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001405748.pdf>

令和4年度庁舎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、空調機・ポンプ類の部品交換 等

※令和4年度の要求単価は、国土交通省 HP に掲載しています。

<https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001420352.pdf>

令和4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)

[https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk2\\_000017.html](https://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

## 第3章 保全の進め方

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としてとりまとめています。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（ホームページ、メールマガジン、広報誌等による情報提供）

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（保全の状況）、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。

詳細については、第5章を参照して下さい。

## 第4章 令和3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帯施設（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

令和2年度の保全状況（1年間の保全の取組実績及び令和3年3月末時点での施設の状況）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

令和3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。

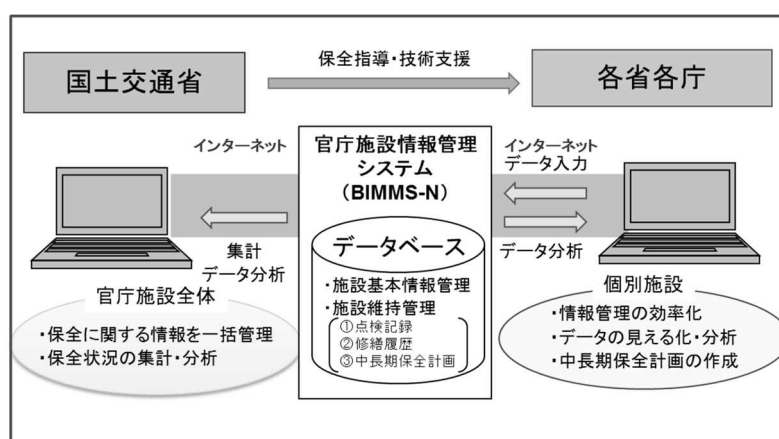


図4-1 官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）の概略

## 第4章 令和3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 |
|                  | 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 |
| 2. 保全の体制、計画及び記録等 | 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  |      |
|                  | 保全台帳                                                                           | 点検及び確認結果の記録、修繕履歴の作成                                   | 宿舎  |      |
| 3. 点検等の実施状況      | 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                                                                  |                                                       |     |      |
| 4. 施設の状況         | 消防・防災、建築・附帯施設（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 ㎡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2節 調査施設数

令和3年度保全実態調査における調査施設数は、12,779施設、総延べ面積は、約48,067千㎡でした。

そのうち、小規模施設、無人施設、借用及び貸し付け施設を除き、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9,701施設、総延べ面積約32,480千㎡の保全状況を第3節で示します。

表 4-2 令和3年度保全実態調査の調査施設数

| 種別                       | 施設数    | 延べ面積<br>(千㎡) |
|--------------------------|--------|--------------|
| 庁舎等                      | 8,795  | 37,710       |
| 庁舎 <sup>1</sup>          | 7,806  | 19,794       |
| 刑事施設等収容施設、<br>自衛隊関係施設その他 | 989    | 17,916       |
| 宿 舎                      | 3,984  | 10,358       |
| 合 計                      | 12,779 | 48,067       |

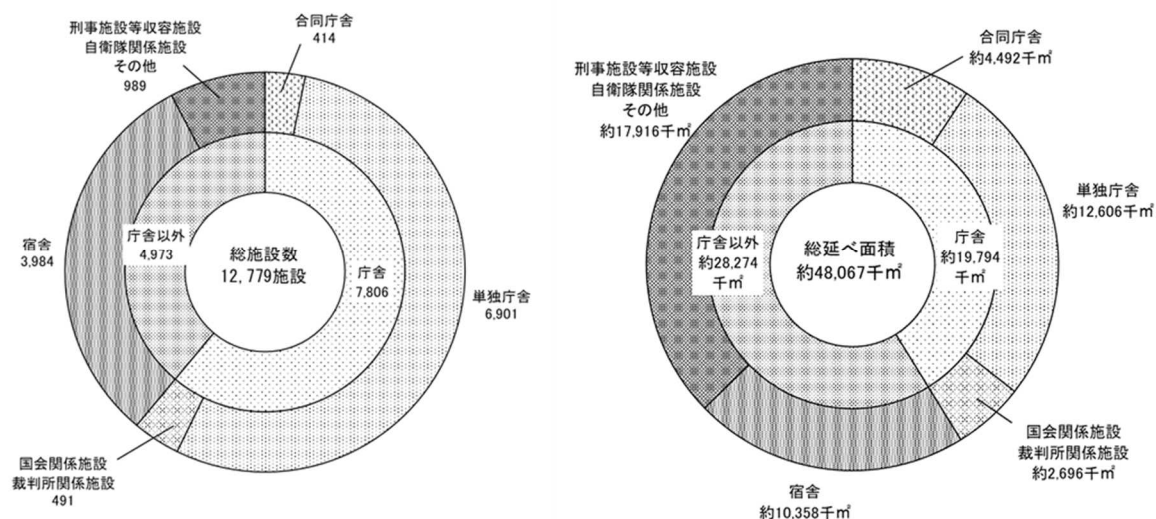


図 4-2 国家機関の建築物等の施設数・延べ面積

<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 令和3年度保全実態調査の結果と評価

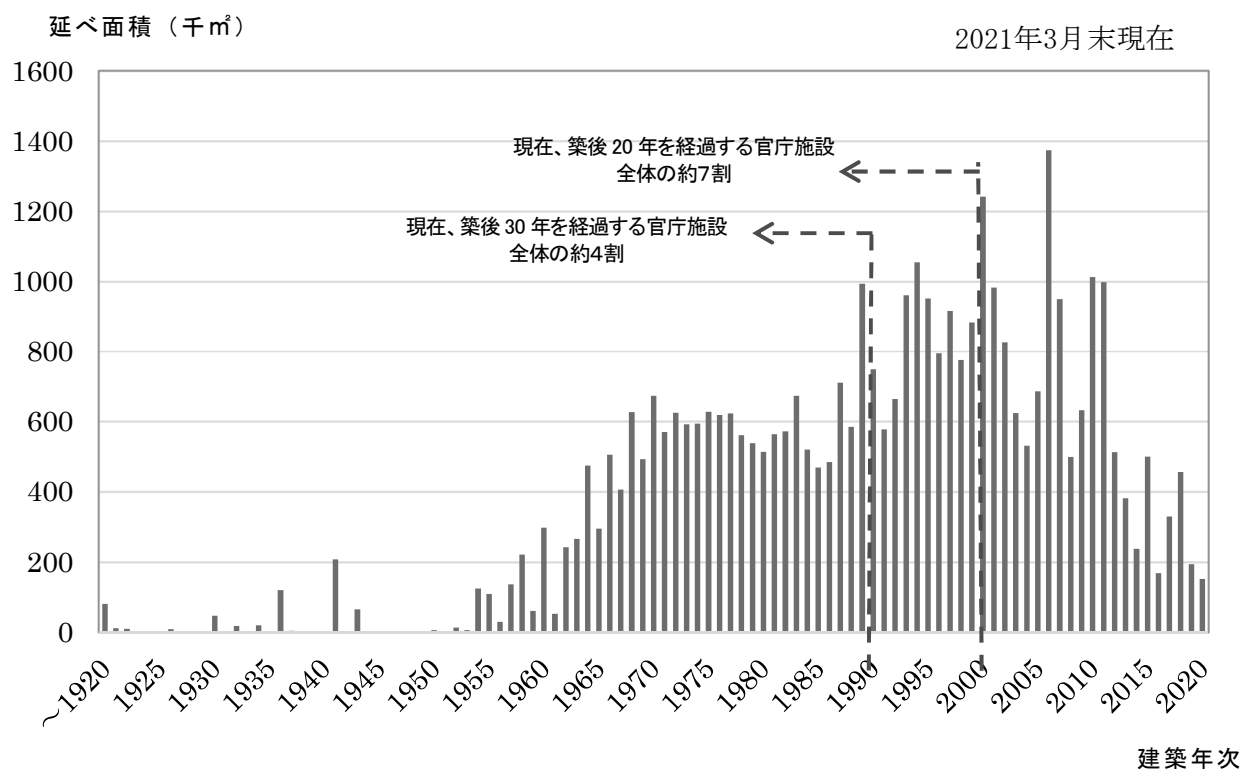


図 4-3 建築年次別の官庁施設の延べ面積

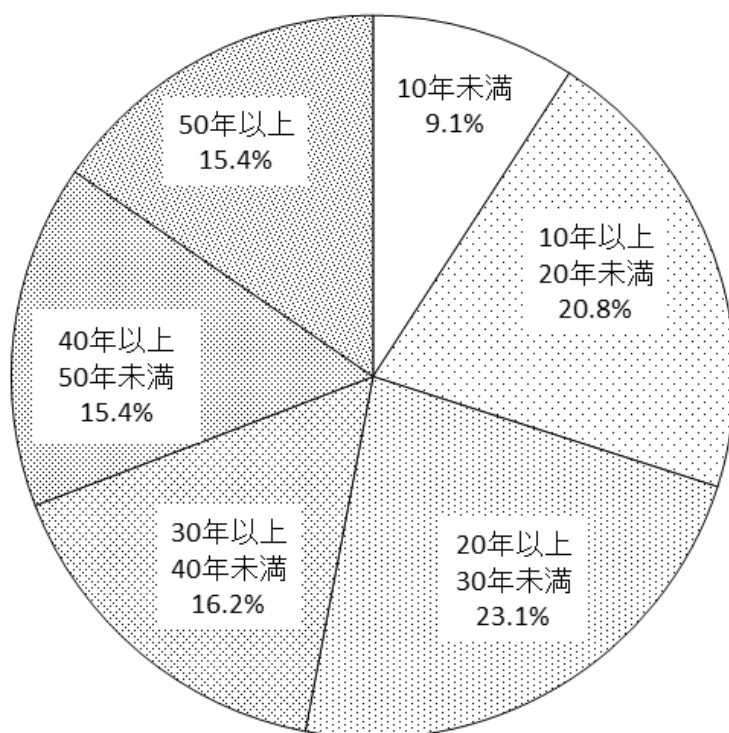


図 4-4 国家機関の建築物等の経年別延べ面積割合

## 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：令和3年度集計結果、下段：令和2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]   | 5,279<br>(5,303) | 2,152<br>(2,140) | 5,230<br>(5,251) | 6,305<br>(6,383) | 5,510<br>(5,526) |
| うち点検等実施数[B]   | 5,225<br>(5,219) | 2,150<br>(2,138) | 5,196<br>(5,160) | 6,255<br>(6,290) | 5,473<br>(5,480) |
| 実施率%<br>[B/A] | 99.0%<br>(98.4%) | 99.9%<br>(99.9%) | 99.3%<br>(98.3%) | 99.2%<br>(98.5%) | 99.3%<br>(99.2%) |
| 未実施数          | 54<br>(84)       | 2<br>(2)         | 34<br>(91)       | 50<br>(93)       | 37<br>(46)       |

| 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]   | 4,012<br>(4,005) | 968<br>(973)     | 1,540<br>(1,538) |
| うち点検等実施数[B]   | 4,006<br>(3,995) | 958<br>(965)     | 1,535<br>(1,531) |
| 実施率%<br>[B/A] | 99.9%<br>(99.8%) | 99.0%<br>(99.2%) | 99.7%<br>(99.5%) |
| 未実施数          | 6<br>(10)        | 10<br>(8)        | 5<br>(7)         |

## 第4章 令和3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]   | 2,772<br>(2,798) | 223<br>(214)       | 2,739<br>(2,757) | 3,324<br>(3,380) | 2,775<br>(2,767) |
| うち点検等実施数[B]   | 2,757<br>(2,770) | 223<br>(214)       | 2,720<br>(2,727) | 3,297<br>(3,286) | 2,731<br>(2,705) |
| 実施率%<br>[B/A] | 99.5%<br>(99.0%) | 100.0%<br>(100.0%) | 99.3%<br>(98.9%) | 99.2%<br>(97.2%) | 98.4%<br>(97.8%) |
| 未実施数          | 15<br>(28)       | 0<br>(0)           | 19<br>(30)       | 27<br>(94)       | 44<br>(62)       |

（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

各点検の実施率は約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：令和3年度集計結果、下段：令和2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） | 5,916<br>(5,961) | 93.3%<br>(93.2%) |
| 上記以外の施設                                 | 425<br>(433)     | 6.7%<br>(6.8%)   |

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） | 6,229<br>(6,280) | 98.2%<br>(98.2%) |
| 上記以外の施設                            | 112<br>(114)     | 1.8%<br>(1.8%)   |

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） | 3,686<br>(3,750) | 58.1%<br>(58.6%) |
| 上記以外の施設                      | 2,655<br>(2,644) | 41.9%<br>(41.4%) |

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） | 2,076<br>(2,113) | 61.8%<br>(62.4%) |
| 上記以外の施設                      | 1,284<br>(1,271) | 38.2%<br>(37.6%) |

## 第4章 令和3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） | 4,642<br>(4,523) | 73.2%<br>(70.7%) |
| 上記以外の施設                     | 1,699<br>(1,871) | 26.8%<br>(29.3%) |

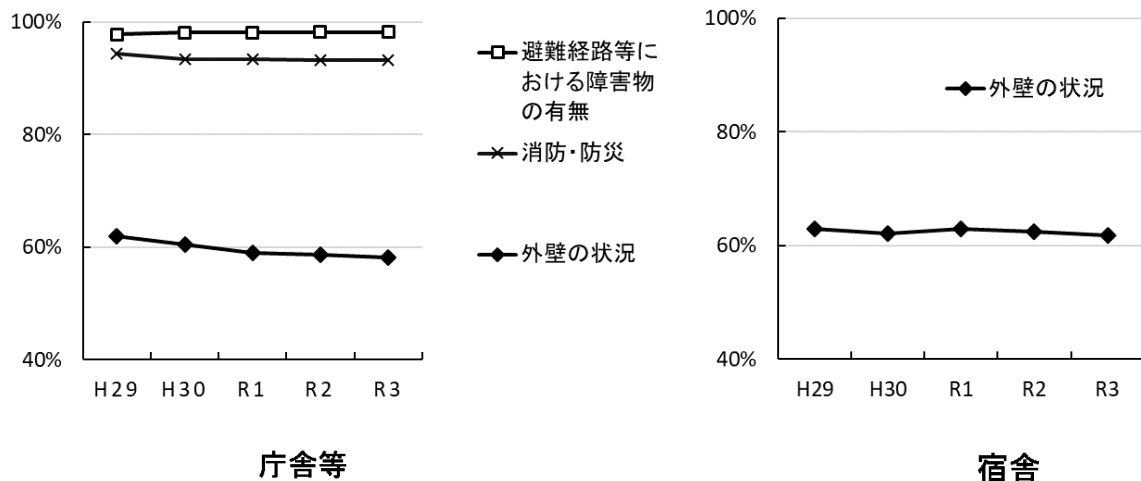


図 4-5 安全性の確保に関する施設状況（良好な施設の割合）の推移

### ② 集計結果の評価

消防・防災や避難経路等における障害物の有無に関しては、良好な施設が9割を超えており、官庁施設全体としては概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ずる必要があります。

外壁に関しては、良好な施設の割合が6割程度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、必要に応じて専門の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ずる必要があります。

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、家具の転倒が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、速やかに対策を講ずる必要があります。

## (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：令和3年度集計結果、下段：令和2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。      | 3,769<br>(3,786) | 59.4%<br>(59.2%) |
| 2. 確認はしていないが問題がない状態である。 | 2,319<br>(2,449) | 36.6%<br>(38.3%) |
| 3. 問題がある。               | 21<br>(26)       | 0.3%<br>(0.4%)   |
| 4. わからない。               | 232<br>(133)     | 3.7%<br>(2.1%)   |
| 合計                      | 6,341<br>(6,394) |                  |

(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 令和3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。      | 4,092<br>(4,026) | 64.5%<br>(63.0%) |
| 2. 確認はしていないが問題がない状態である。 | 2,052<br>(2,178) | 32.4%<br>(34.1%) |
| 3. 問題がある。               | 18<br>(24)       | 0.3%<br>(0.4%)   |
| 4. わからない。               | 179<br>(166)     | 2.8%<br>(2.6%)   |
| 合計                      | 6,341<br>(6,394) |                  |

（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96%となっており、問題があるかどうか判断できない施設を除き、問題がある施設は、1%未満となっています。

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わかります。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ため、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又は移設する場合は、専門の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：令和3年度集計結果、下段：令和2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]   | 1,522<br>(1,535) | 2,044<br>(2,070) | 1,520<br>(1,501) | 1,469<br>(1,489) | 5,840<br>(5,895) | 3,400<br>(3,407) | 5,550<br>(5,584) |
| うち点検等実施数[B]   | 1,518<br>(1,521) | 2,009<br>(2,034) | 1,509<br>(1,491) | 1,422<br>(1,452) | 5,660<br>(5,678) | 3,194<br>(3,161) | 5,447<br>(5,458) |
| 実施率%<br>[B/A] | 99.7%<br>(99.1%) | 98.3%<br>(98.3%) | 99.3%<br>(99.3%) | 96.8%<br>(97.5%) | 96.9%<br>(96.3%) | 93.9%<br>(92.8%) | 98.1%<br>(97.7%) |
| 未実施数          | 4<br>(14)        | 35<br>(36)       | 11<br>(10)       | 47<br>(37)       | 180<br>(217)     | 206<br>(246)     | 103<br>(126)     |

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]   | 1,285<br>(1,300) |
| うち点検等実施数[B]   | 1,276<br>(1,290) |
| 実施率%<br>[B/A] | 99.3%<br>(99.2%) |
| 未実施数          | 9<br>(10)        |

(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

## 第4章 令和3年度保全実態調査の結果と評価

- ・「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
- ・「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第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94%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：令和3年度集計結果、下段：令和2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） | 6,096<br>(6,111) | 96.1%<br>(95.6%) |
| 上記以外の施設                                | 245<br>(283)     | 3.9%<br>(4.4%)   |

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） | 6,170<br>(6,223) | 97.3%<br>(97.3%) |
| 上記以外の施設                       | 171<br>(171)     | 2.7%<br>(2.7%)   |

## 第4章 令和3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） | 5,586<br>(5,578) | 88.1%<br>(87.2%) |
| 上記以外の施設                              | 755<br>(816)     | 11.9%<br>(12.8%) |

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） | 6,103<br>(6,140) | 96.2%<br>(96.0%) |
| 上記以外の施設                      | 238<br>(254)     | 3.8%<br>(4.0%)   |

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） | 6,189<br>(6,208) | 97.6%<br>(97.1%) |
| 上記以外の施設                       | 152<br>(186)     | 2.4%<br>(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） | 4,852<br>(4,917) | 76.5%<br>(76.9%) |
| 上記以外の施設                  | 1,489<br>(1,477) | 23.5%<br>(23.1%) |

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） | 4,662<br>(4,678) | 73.5%<br>(73.2%) |
| 上記以外の施設                      | 1,679<br>(1,716) | 26.5%<br>(26.8%) |

## 第4章 令和3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） | 3,031<br>(3,038) | 90.2%<br>(89.8%) |
| 上記以外の施設                  | 329<br>(346)     | 9.8%<br>(10.2%)  |

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） | 2,530<br>(2,475) | 75.3%<br>(73.1%) |
| 上記以外の施設                      | 830<br>(909)     | 24.7%<br>(26.9%) |

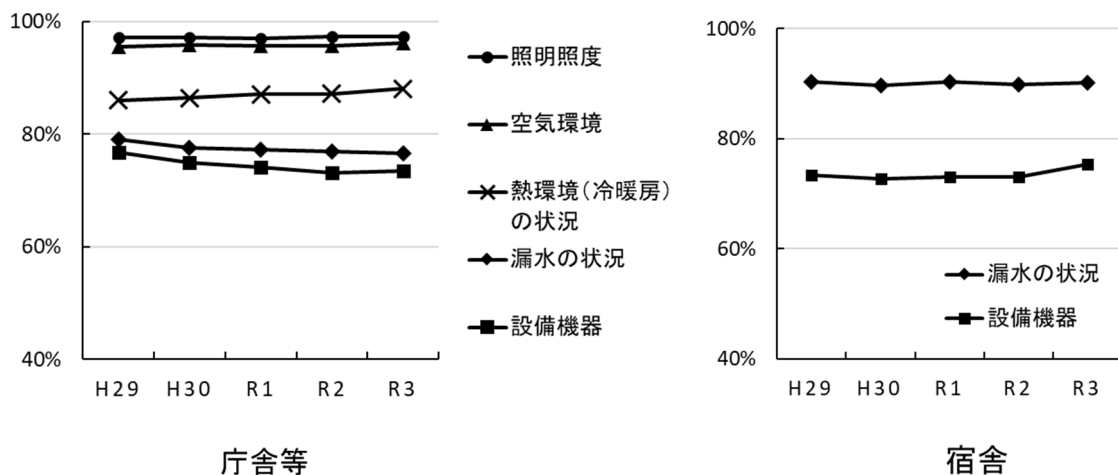


図 4-6 執務環境に関わる施設状況（良好な施設）の推移

### 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ずる必要があります。

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、必要に応じて専門の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：令和3年度集計結果、下段：令和2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<br>施設数[A] | 9,701<br>(9,778) | 6,341<br>(6,394)  | 3,360<br>(3,384) |
| 設置済み<br>施設数[B] | 9,699<br>(9,775) | 6,340<br>(6,394)  | 3,359<br>(3,381) |
| 設置率%<br>[B/A]  | 99.9%<br>(99.9%) | 99.9%<br>(100.0%) | 99.9%<br>(99.9%) |
| 未設置数           | 2<br>(3)         | 1<br>(0)          | 1<br>(3)         |

表 4-24 保全担当者の設置状況

|                | 全体               | 庁舎等              | 宿舍               |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 設置対象<br>施設数[A] | 9,701<br>(9,778) | 6,341<br>(6,394) | 3,360<br>(3,384) |
| 設置済み<br>施設数[B] | 9,575<br>(9,637) | 6,253<br>(6,297) | 3,322<br>(3,340) |
| 設置率%<br>[B/A]  | 98.7%<br>(98.6%) | 98.6%<br>(98.5%) | 98.9%<br>(98.7%) |
| 未設置数           | 126<br>(141)     | 88<br>(97)       | 38<br>(44)       |

## 第4章 令和3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概ね設置が完了していると言えますが、まだ一部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。施設の状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：令和3年度集計結果、下段：令和2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<br>施設数[A] | 9,701<br>(9,778) | 6,341<br>(6,394) | 3,360<br>(3,384) |
| 作成完了<br>施設数[B] | 9,601<br>(9,698) | 6,282<br>(6,337) | 3,319<br>(3,361) |
| 作成率%<br>[B/A]  | 99.0%<br>(99.2%) | 99.1%<br>(99.1%) | 98.8%<br>(99.3%) |
| 未作成<br>施設数     | 100<br>(80)      | 59<br>(57)       | 41<br>(23)       |

(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)参照)は、インフラ長寿命化計画(行動計画)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、ほとんどの施設で作成が完了しています。

令和3年度より、インフラ長寿命化計画(行動計画)が第二期に入り、インフラメンテナンスサイクルの構築に寄与することが一層求められて

います。そのため、令和4年度保全実態調査からは、中長期保全計画についても、第一期の“作成”状況から、“作成・更新”状況に評価が変わる予定です。

各施設の個別施設計画については、各府省のインフラ長寿命化計画（行動計画）（第二期）で設定した目標年度内に策定・更新ができるよう取組を更に進める必要があります。

### （２）年度保全計画の作成状況

#### ①集計結果

（上段：令和3年度集計結果、下段：令和2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              | 宿舎               |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 作成対象<br>施設数[A] | 9,701<br>(9,778) | 6,341<br>(6,394) | 3,360<br>(3,384) |
| 作成完了<br>施設数[B] | 9,381<br>(9,474) | 6,201<br>(6,265) | 3,180<br>(3,209) |
| 作成率%<br>[B/A]  | 96.7%<br>(96.9%) | 97.8%<br>(98.0%) | 94.6%<br>(94.8%) |
| 未作成<br>施設数     | 320<br>(304)     | 140<br>(129)     | 180<br>(175)     |

#### 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）参照）の作成完了施設は、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。

なお年度保全計画は、前年度計画を見直すだけでなく、中長期保全計画を基に作成することが肝要です。

### 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：令和3年度集計結果、下段：令和2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<br>施設数[A] | 9,701<br>(9,778) | 6,341<br>(6,394) | 3,360<br>(3,384) |
| 作成完了<br>施設数[B] | 9,597<br>(9,701) | 6,276<br>(6,334) | 3,321<br>(3,367) |
| 作成率%<br>[B/A]  | 98.9%<br>(99.2%) | 99.0%<br>(99.1%) | 98.8%<br>(99.5%) |
| 未作成<br>施設数     | 104<br>(77)      | 65<br>(60)       | 39<br>(17)       |

（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、インフラ長寿命化計画（行動計画）の取組状況を反映して、ほとんどの施設で作成が完了しています。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。なお、インフラ長寿命化計画（行動計画）第二期においては、点検記録についても、「作成・更新」の目標に向け、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。



## (2) 修繕履歴の作成状況

## ①集計結果

(上段：令和3年度集計結果、下段：令和2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<br>施設数[A] | 9,701<br>(9,778) | 6,341<br>(6,394) | 3,360<br>(3,384) |
| 作成完了<br>施設数[B] | 9,634<br>(9,695) | 6,283<br>(6,329) | 3,351<br>(3,366) |
| 作成率%<br>[B/A]  | 99.3%<br>(99.2%) | 99.1%<br>(99.0%) | 99.7%<br>(99.5%) |
| 未作成<br>施設数     | 67<br>(83)       | 58<br>(65)       | 9<br>(18)        |

(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)参照)に関しては、インフラ長寿命化計画(行動計画)の取組状況を反映して、ほとんどの施設で作成が完了しています。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。なお、インフラ長寿命化計画(行動計画)第二期においては、修繕履歴についても、「作成・更新」の目標に向け、引き続き、取り組んでいく必要があります。

### 【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）／㎡・年）

|                                                    | 3,000 ㎡以上<br>10,000 ㎡未満 | 10,000 ㎡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 | 3,080                   | 4,504      |
| 対象施設数                                              | 614                     | 190        |

（注）

- ・敷地内建物の合計延べ面積が 3,000 ㎡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）／㎡・年）

|       | 3,000 ㎡未満 | 3,000 ㎡以上<br>10,000 ㎡未満 | 10,000 ㎡以上 |
|-------|-----------|-------------------------|------------|
| 上位25% | 2,019     | 1,767                   | 1,796      |
| 平均値   | 1,662     | 1,537                   | 1,621      |
| 中央値   | 1,374     | 1,376                   | 1,331      |
| 下位25% | 898       | 1,110                   | 1,153      |
| 対象施設数 | 3,943     | 657                     | 207        |

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<br>10,000㎡未満 | 10,000㎡以上 |
|-------|----------|-----------------------|-----------|
| 上位25% | 222      | 256                   | 332       |
| 平均値   | 184      | 218                   | 318       |
| 中央値   | 132      | 166                   | 226       |
| 下位25% | 78       | 104                   | 160       |
| 対象施設数 | 3,833    | 653                   | 206       |

（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<br>築20年未満 | 築20年以上<br>築30年未満 | 築30年以上<br>築40年未満 | 築40年以上<br>築50年未満 | 築50年以上 |
|-------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 上位25% | 608    | 1,334            | 2,114            | 2,439            | 2,443            | 1,558  |
| 平均値   | 818    | 2,266            | 2,448            | 4,007            | 4,624            | 3,206  |
| 中央値   | 211    | 548              | 813              | 859              | 917              | 632    |
| 下位25% | 76     | 218              | 352              | 321              | 325              | 299    |
| 対象施設数 | 126    | 428              | 668              | 638              | 976              | 708    |

（注）

- ・ 令和2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

- ・設備機器等の適切な運用管理が行われているかを確認するためには、エネルギー消費量の過年度との比較や、所管している施設の同規模施設と比較することが考えられます。そのような観点から、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及び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を記載しています。
- ・また、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。

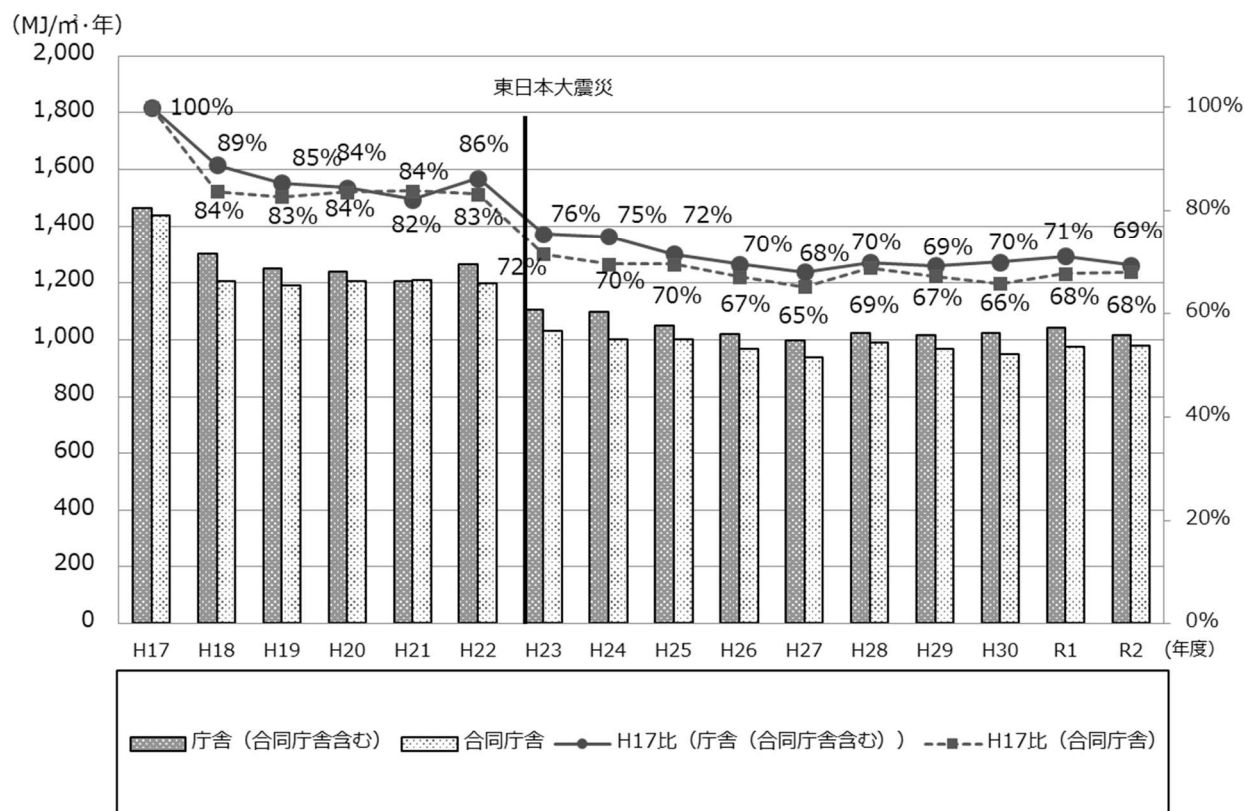


図4-7 庁舎の単位面積あたりの年間一次エネルギー消費量の推移

（注）

- ・集計対象としている「庁舎」は、国家機関の建築物のうち、次の①～⑥以外としている。

①宿舎 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

- ・「合同庁舎」とは、二以上の各省各庁の長が使用する庁舎をいう。

- ・「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)で除したものの。
- ・「一次エネルギー消費量」は、官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)に入力された光熱量を元に算出しており、年度比較は平成17年度を基準としている。

また、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は以下のとおりです。

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

| 敷地内建物の合計延べ面積<br>(附属屋等を含む) | 単位面積あたりの年間<br>一次エネルギー消費量<br>(MJ/m²・年) |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 1,000 m²以上～2,000 m²未満     | 478 ～ 910                             |
| 2,000 m²以上～3,000 m²未満     | 540 ～ 930                             |
| 3,000 m²以上～10,000 m²未満    | 568 ～ 941                             |
| 10,000 m²以上               | 631 ～ 1,115                           |

(注)

- ・集計対象としている「庁舎」は、国家機関の建築物のうち、次の①～⑥以外としている。  
①宿舎 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
- ・官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)に令和元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の下位25%から上位25%までの値を目安の範囲としている。

## ② 集計結果の評価

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、単位面積あたりの年間一次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ルギーの取組が定着してきたと考えられます。

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は、所管施設の規模のエネルギー消費量の目安を参考に、施設の運用実態を考慮して、エネルギー消費量の妥当性や運用改善の余地の有無について確認することが考えられます。

## 第4章 令和3年度保全実態調査の結果と評価

### (参考)

令和3年10月22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、政府の事務及び事業に伴い直接的及び間接的に排出される温室効果ガスの総排出量を2030年度までに50%削減するという目標が掲げられています。

## 2. 環境汚染の防止に関する結果

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。

### ①集計結果 (上段：令和2年度集計結果、下段：令和元年度集計結果)

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              | 宿舍              | 浄化槽              |
|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 点検等対象<br>施設数[A] | 1,518<br>(1,535) | 829<br>(851)     | 点検等対象<br>施設数[A] | 568<br>(586)     |
| うち点検等<br>実施数[B] | 1,506<br>(1,527) | 821<br>(841)     | うち点検等<br>実施数[B] | 561<br>(578)     |
| 実施率%<br>[B/A]   | 99.2%<br>(99.5%) | 99.0%<br>(98.8%) | 実施率%<br>[B/A]   | 98.8%<br>(98.6%) |
| 未実施数            | 12<br>(8)        | 8<br>(10)        | 未実施数            | 7<br>(8)         |

(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）を満点として項目ごとの評点を算出し、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<br><br>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<br>定めていない：0点                                                |
|                                                                                | 保全計画                                                                                                                                                                                                                                  | 年度保全計画書の作成<br>中長期保全計画書の作成 | 作成している：100点<br>一部作成している：50点<br>作成していない：0点                                  |
|                                                                                | 保全台帳                                                                                                                                                                                                                                  | 点検及び確認結果の記録<br>修繕履歴の作成    | 作成していない：0点                                                                 |
| ②点検等の実施状況<br><br>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<br>昇降機の点検<br>建築物の昇降機以外の建築設備の点検                                                                                                                                                                                          |                           | 対象部位があり<br>点検をしている：200点<br>対象部位があり<br>点検をしていない：0点<br>対象部位がない<br>：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<br>確認をしていない：0点                                              |
|                                                                                | 消防用設備等の点検<br>危険物を取り扱う一般取扱所等の点検<br>事業用電気工作物の保安規程による自主検査<br>機械換気設備の点検<br>ボイラーの性能検査、定期検査<br>浄化槽の水質検査、保守点検、清掃<br>簡易専用水道の水槽の清掃<br>排水設備の清掃<br>清掃等及びねずみ等の防除<br>空気環境の測定<br>冷却塔・加湿装置等の清掃等<br>給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査<br>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<br>点検をしている：100点<br>対象部位があり<br>点検をしていない：0点<br>対象部位がない<br>：評点の対象としない |
| ③施設の状況<br><br>各細目の評点の平均点を③の評点とする。                                              | 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<br>一部問題がある：50点<br>問題がある：0点                                       |
| 総 評 点                                                                          | ①～③の評点の平均点                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                            |

## 第4章 令和3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  | 宿舎   |
|-------------------------|-------|------|------|
| 施設保全責任者の有無              | 100   | 100  | 100  |
| 年度保全計画書の作成              | 100   | 91   | 89   |
| 中長期保全計画書の作成             | 100   | 90   | 89   |
| 点検及び確認結果の記録             | 100   | 91   | 90   |
| 修繕履歴の作成                 | 100   | 93   | 92   |
| ①の評点                    | 100.0 | 92.9 | 91.8 |
| ② 点検等の実施状況              | 配点    | 庁舎等  | 宿舎   |
| 建築物の敷地及び構造の点検           | 200   | 198  | 199  |
| 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   | 199  | 199  |
| 支障がない状態の確認              | 200   | 198  | 198  |
| 消防用設備等の点検               | 100   | 99   | 98   |
| 危険物を取り扱う一般取扱所等の点検       | 100   | 100  | —    |
| 事業用電気工作物の保安規定による自主点検    | 100   | 100  | —    |
| 機械換気設備の点検               | 100   | 98   | —    |
| ボイラーの性能検査、定期検査          | 100   | 99   | —    |
| 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   | 100  | 99   |
| 排水設備の清掃                 | 100   | 97   | —    |
| 清掃等及びねずみ等の防除            | 100   | 97   | —    |
| 空気環境の測定                 | 100   | 94   | —    |
| 冷却塔・加湿装置等の清掃等           | 100   | 98   | —    |
| 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   | 99   | —    |
| ②の評点                    | 100.0 | 98.5 | 99.1 |
| ③ 施設状況                  | 配点    | 庁舎等  | 宿舎   |
| 空気環境                    | 100   | 98   | —    |
| 照明環境                    | 100   | 99   | —    |
| 熱環境(冷暖房の状況)             | 100   | 94   | —    |
| 衛生環境                    | 100   | 98   | —    |
| 清掃                      | 100   | 99   | —    |
| 消防・防災                   | 100   | 96   | 98   |
| 建築・附帯施設 外壁の状況           | 100   | 78   | 81   |
| 建築・附帯施設 漏水の状況           | 100   | 88   | 95   |
| 設備機器                    | 100   | 86   | 88   |
| 家具の転倒防止対策               | 100   | 84   | —    |
| 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   | 78   | —    |
| 施設使用条件適合の可否(設備)         | 100   | 81   | —    |
| ③の評点                    | 100.0 | 90.5 | 90.3 |
| 総評点                     | 100.0 | 94.0 | 93.7 |



## 2. 総評点

庁舎等（6,341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

|                |           | 全体    | 庁舎等                          |                                         |                                        |                               |
|----------------|-----------|-------|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
|                |           |       | 「良好」<br>な施設<br>総評点が<br>80点以上 | 「概ね良好」<br>な施設<br>総評点が<br>60点以上<br>80点未満 | 「要努力」<br>の施設<br>総評点が<br>40点以上<br>60点未満 | 「要改善」<br>の施設<br>総評点が<br>40点未満 |
| 該当施設数          |           | 6,341 | 6,105                        | 206                                     | 21                                     | 9                             |
| 該当施設数(割合)      |           | 100%  | 96.3%                        | 3.2%                                    | 0.3%                                   | 0.1%                          |
| 評価項目別<br>平均点   | ①保全の体制・計画 | 92.9  | 94.3                         | 60.6                                    | 32.4                                   | 24.4                          |
|                | ②点検等の実施状況 | 98.5  | 99.1                         | 91.0                                    | 48.0                                   | 0.9                           |
|                | ③施設の状況    | 90.5  | 91.0                         | 76.4                                    | 77.5                                   | 50.4                          |
| 総評点の平均(①～③の平均) |           | 94.0  | 94.8                         | 76.0                                    | 52.6                                   | 25.3                          |

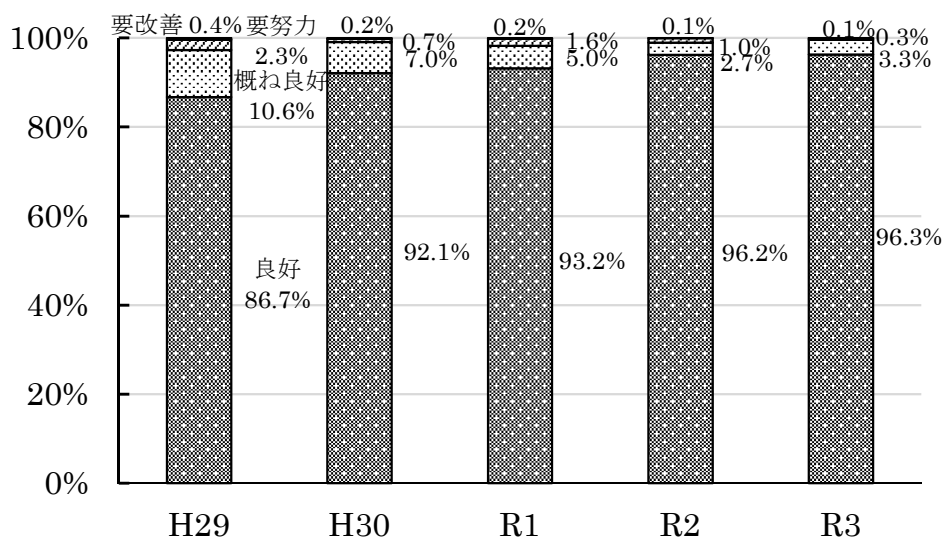


図 4-8 総評点の判定ごとの施設数割合

総評点は、保全の取組状況を表す指標の一つとして活用できます。また、メンテナンスサイクルの確立に支障とな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

## 第4章 令和3年度保全実態調査の結果と評価

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わかります。

「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活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「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（行動計画）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96%（令和3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、今後取り組むべき事項としては、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言えますが、まだ整備されていない施設もあります。メンテナンスサイクルを確立するため、整備済みの施設も含め、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、特に外壁の状況、家具の転倒防止対策、漏水の状況、設備機器の状態について改善が必要な施設が多数見受けられます。安全性の確保に関する対策を優先するなどして、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した施設においても、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等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います。これにより、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、水たまりや雨漏り、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、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。

#### 指摘の事例

##### ア. 屋上の未点検・劣化

###### 状況

屋上のルーフドレンに植物が繁茂している状況や、防水目地部の劣化による破損等の屋上の点検不備が見られました。

###### 障害

軽微な障害を放置することにより防水層の損傷部分等から水が浸入し、雨漏りの発生に至るおそれがあります。

###### 是正

定期的な屋上の点検により、ルーフドレンの清掃や植物の除去を行い、防水層の劣化を防ぐことが必要です。防水層の劣化を確認した場合は専門業者等と相談し防水層の改修を計画的に行う必要があります。



ルーフドレンに植物



防水目地の劣化

## イ. 外壁の劣化

### 状況

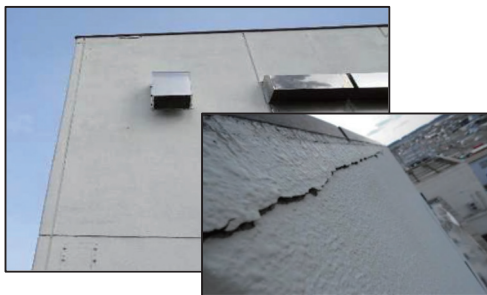
経年劣化により外壁の一部が剥離し、外壁仕上材（タイル・コンクリート等）の一部の落下が見られました。

### 障害

落下物により建物利用者等に対して、人身事故や物損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計画的に補修を実施するほか、状況により剥離・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。



外壁の剥落



玄関底の剥離

## ウ. 器具・配管の劣化

### 状況

ベランダに設置されている避難はしごの蓋の錆びや、電気引き込み配管（ポリエチレン被覆鋼管）の腐食による雨水の浸入が見られました。

### 障害

避難はしご使用時の蓋の開閉不良や、電気に対する水の事故等、安全上重大な支障が生じます。

### 是正

定期的に点検を行い錆びや腐食を確認した場合は、再塗装や配管の更新等を行う必要があります。



避難はしごの蓋の錆び



電気配管の腐食

## 第5章 適正な保全に向けて

### エ. 非常用照明設備の不備

#### 状況

節電対策のため、照明器具の蛍光管を外していたが、非常用照明器具の蛍光管まで外していた状況であった。

#### 障害

非常時に非常用照明が点灯せず、避難時の安全確保が出来ないないため、とても危険な状態になります。

#### 是正

非常用照明器具には点検用スイッチ（引き紐等）があります。引き紐を引くことで、非常時に点灯する側の蛍光管を確認する事ができます。



蛍光管が外された非常用照明器具

### オ. 避難・防火上の不適切な運用

#### 状況

コロナ対策として換気のため、常時閉鎖の防火扉がストッパー等で開放状態となっていました。また避難経路に備品の設置が見られました。

#### 障害

常時閉鎖の防火扉は、出火時の延焼を防ぐため常に閉じておく必要があります。また、避難経路に物品等を置くと、避難時の障害となります。

#### 是正

定期的に避難経路の確認を行い、防火扉の状態確認や物品の設置を行わないよう周知を行う必要があります。



常時解放された防火扉



避難通路に置かれた物品



カ. 設備室の不適切な運用

状況

設備室（機械室・電気室等）内に物品（可燃物等）を保管していました。

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する必要があります。



機械室に置かれた物品



オイルタンク廻りに置かれた物品

キ. 家具の固定不備

状況

執務室内や倉庫内において、ロッカーや物品棚等の家具の転倒防止対策がされていない事例が見られました。

障害

地震により家具が転倒したり収納物が落下することで、周囲の人、物への被害、避難経路の障害等の恐れがあります。

是正

固定金具を用いて、床や壁に固定・家具同士を連結させることにより、家具の転倒防止処置をとる必要があります。



固定されていない棚



固定されていない書架

### 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区で毎年度「各地区官庁施設保全連絡会議」を開催しています。(表 5-1)。

令和3年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策のため、例年の対面式会議のほか、WEB 会議や書面開催等の非対面式での開催を行いました。

各地方整備局等により議題は若干異なりますが、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」について
- ・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
- ・政府実行計画 (地球温暖化対策) に関する説明等

##### 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
- ・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
- ・ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン等

令和4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、公共建築に関する技術的な相談を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。

公共建築の保全のほか、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、幅広くお答えします。

※公共建築相談窓口 (国土交通省 HP)

[https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk2\\_000016.html](https://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 令和3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          | 延べ出席機関数(主催者を除く) |        |        |          |
|-------------------------|------------------------------------------|----------|--------------|-----------------|--------|--------|----------|
|                         |                                          |          |              | 国家機関            | 独法等機関  | 地方自治体  | 計        |
| ■国土交通省(本省)              |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 大臣官房 官庁営繕部<br>整備課 特別整備室 | 中央官庁施設保全担当者連絡会議                          | 【書面開催】   | 令和 3年 7月30日  | 19 機関           | - 機関   | - 機関   | 19 機関    |
| ■北海道開発局                 |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 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)                    | 【書面開催】   | 令和 3年 8月20日  | 72 機関           | 28 機関  | 182 機関 | 282 機関   |
|                         | 北海道地区官庁施設保全連絡会議(道南地区)                    | 【書面開催】   | 令和 3年 8月20日  |                 |        |        |          |
|                         | 北海道地区官庁施設保全連絡会議(道北地区)                    | 【書面開催】   | 令和 3年 8月20日  |                 |        |        |          |
|                         | 北海道地区官庁施設保全連絡会議(道東地区)                    | 【書面開催】   | 令和 3年 8月20日  |                 |        |        |          |
| ■東北地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 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)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 8月17日  | 111 機関          | 26 機関  | 83 機関  | 220 機関   |
|                         | 東北地区官庁施設保全連絡会議(福島会場)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 8月17日  |                 |        |        |          |
|                         | 東北地区官庁施設保全連絡会議(山形会場)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 8月17日  |                 |        |        |          |
| 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)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 9月 9日  |                 |        |        |          |
|                         | 東北地区官庁施設保全連絡会議(秋田会場)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 9月 9日  |                 |        |        |          |
|                         | 東北地区官庁施設保全連絡会議(青森会場)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 9月 9日  |                 |        |        |          |
| ■関東地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 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)(3回開催)         | WEB会議    | 令和 3年10・11月  | 175 機関          | 10 機関  | 14 機関  | 199 機関   |
| 東京第一営繕事務所               | (点検講習会)地区連同時開催(対面会議・WEB会議)(8回開催)         | 新宿区      | 令和 3年11・12月  |                 |        |        |          |
| 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      | 令和 3年11月 5日  |                 |        |        |          |
| 甲武営繕事務所                 | 関東地区官庁施設保全連絡会議(対面・WEB併用)(2回開催)           | 立川市      | 令和 3年10月     |                 |        |        |          |
| 宇都宮営繕事務所                | 関東地区(栃木)(茨城)官庁施設保全連絡会議(対面会議・WEB会議)(4回開催) | 宇都宮市     | 令和 3年11月     |                 |        |        |          |
| 横浜営繕事務所                 | 関東地区(神奈川)官庁施設保全連絡会議                      | 【書面開催】   | 令和 3年11月 1日  |                 |        |        |          |
| 長野営繕事務所                 | 関東地区(長野)(群馬)官庁施設保全連絡会議(2回開催)             | 【書面開催】   | 令和 3年11月19日  |                 |        |        |          |
| ■北陸地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 営繕部 保全指導・監督室            | 北陸地区官庁施設保全連絡会議(新潟地区)                     | 【WEB会議】  | 令和 3年 7月30日  | 55 機関           | 7 機関   | 43 機関  | 105 機関   |
| 金沢営繕事務所                 | 北陸地区官庁施設保全連絡会議(富山地区)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 8月16日  |                 |        |        |          |
|                         | 北陸地区官庁施設保全連絡会議(石川地区)                     | 【書面開催】   | 令和 3年 8月16日  |                 |        |        |          |
| ■中部地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 営繕部 保全指導・監督室            | 中部地区(愛知・岐阜・三重)官庁施設保全連絡会議 WEB会議併用         | 名古屋市     | 令和 3年 8月 3日  | 92 機関           | 13 機関  | 25 機関  | 130 機関   |
| 静岡営繕事務所                 | 中部地区(静岡)官庁施設保全連絡会議                       | 【書面開催】   | 令和 3年 8月11日  |                 |        |        |          |
| ■近畿地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 営繕部 保全指導・監督室            | 近畿地区官庁施設保全連絡会議(保全指導・監督室管内)(WEB会議併用)      | 大阪市      | 令和 3年 7月30日  | 104 機関          | 12 機関  | 20 機関  | 136 機関   |
| 京都営繕事務所                 | 近畿地区官庁施設保全連絡会議(京都営繕事務所管内)(WEB会議併用)       | 京都市      | 令和 3年 7月30日  |                 |        |        |          |
| ■中国地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 営繕部 保全指導・監督室<br>営繕部 調整課 | 中国地区(広島)官庁施設保全連絡会議                       | 【書面開催】   | 令和 3年12月20日  | 99 機関           | 2 機関   | - 機関   | 101 機関   |
|                         | 中国地区(山口)官庁施設保全連絡会議                       | 【書面開催】   | 令和 3年12月20日  |                 |        |        |          |
|                         | 中国地区(鳥根)官庁施設保全連絡会議                       | 【書面開催】   | 令和 3年12月20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      | 令和 3年10月12日  |                 |        |        |          |
|                         | 中国地区(鳥取)官庁施設保全連絡会議(※個別の意見交換会を開催)         | 鳥取市      | 令和 3年12月7,8日 |                 |        |        |          |
| ■四国地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 営繕部 保全指導・監督室            | 四国地区官庁施設保全連絡会議                           | 【書面開催】   | 令和 3年 7月28日  | 109 機関          | 6 機関   | 8 機関   | 123 機関   |
| ■九州地方整備局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 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(2回開催)              | 【書面・WEB】 | 令和 3年 7月     | 280 機関          | 26 機関  | 18 機関  | 324 機関   |
|                         | 九州地区(長崎)官庁施設保全連絡会議(2回開催)                 | 【書面・WEB】 | 令和 3年 7月     |                 |        |        |          |
| 熊本営繕事務所                 | 九州地区(熊本)官庁施設保全連絡会議(2回開催)                 | 【書面・WEB】 | 令和 3年 7月     |                 |        |        |          |
|                         | 九州地区(大分)官庁施設保全連絡会議(2回開催)                 | 【書面・WEB】 | 令和 3年 7月     |                 |        |        |          |
| 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(2回開催)                | 【書面・WEB】 | 令和 3年 7月     |                 |        |        |          |
|                         | 九州地区(宮崎)官庁施設保全連絡会議(2回開催)                 | 【書面・WEB】 | 令和 3年 7月     |                 |        |        |          |
| ■沖縄総合事務局                |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 開発建設部<br>営繕監督保全室        | 沖縄地区官庁施設保全連絡会議                           | 【書面開催】   | 令和 3年 9月 7日  | 36 機関           | - 機関   | - 機関   | 36 機関    |
| ■合計                     |                                          |          |              |                 |        |        |          |
| 各地区官庁施設保全連絡会議           |                                          |          |              | 1,152 機関        | 130 機関 | 393 機関 | 1,675 機関 |
| 延べ開催数 : 58              |                                          |          |              |                 |        |        |          |

## 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、清掃のほか、定期的に行う点検等が必要になります。法令等に基づく点検は、その趣旨に応じて分類することができ、代表的な法令等に基づく点検の概要は図6-1のようになります。

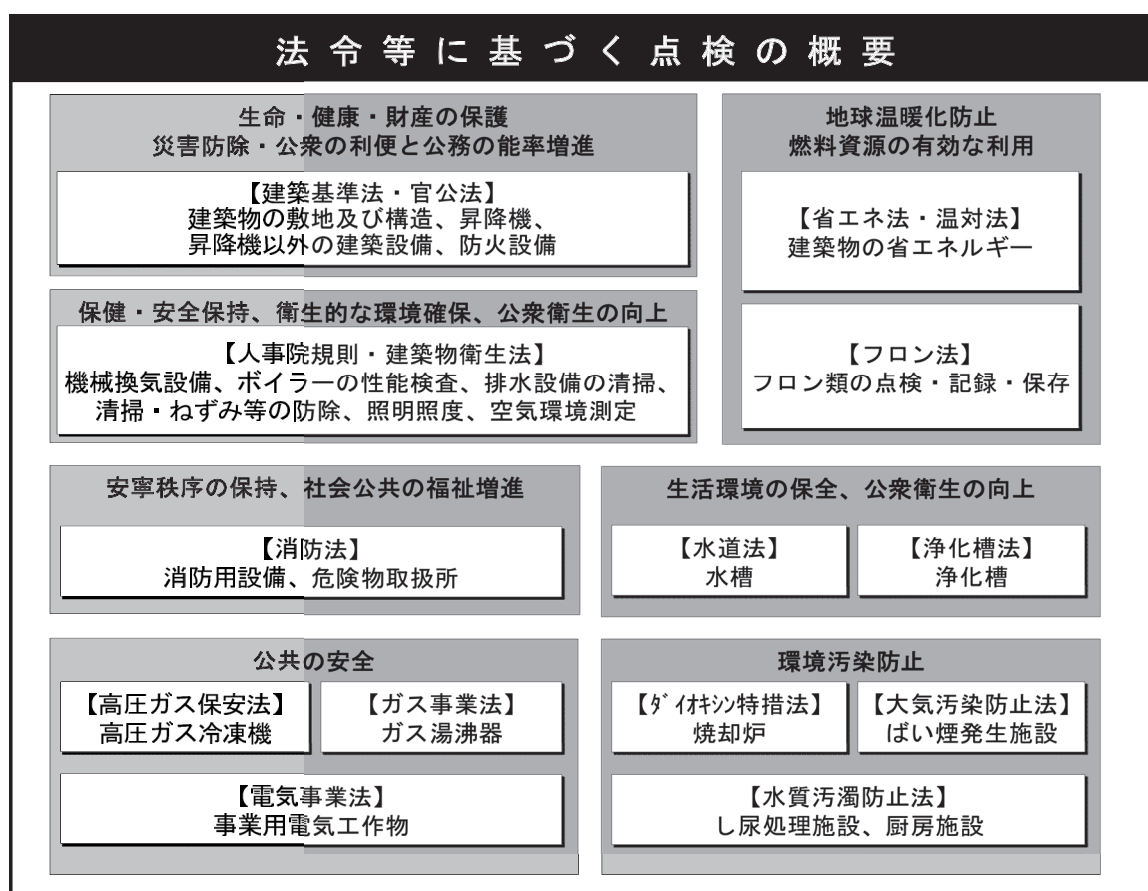


図6-1 法令等に基づく点検の概要（代表的なもの）

### 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、建築物の敷地及び構造、昇降機、昇降機以外の建築設備並びに防火設備について、定期に一級建築士等の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の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 点検に関する建築基準法と官公法の主な法令・告示の一覧

(R4.2.1現在の内容となっているため、運用にあたっては、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<br>(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<br>(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<br>第282号 | H20国交告<br>第1350号            | 敷地及び構造の点検項目、方法、判定基準     |
|              | H20国交告<br>第283号 | —                           | 昇降機関係(エレベーター等)          |
|              | H20国交告<br>第285号 | H20国交告<br>第1351号<br>(別表1～4) | 昇降機以外の建築設備の点検項目、方法、判定基準 |
|              | H28国交告<br>第723号 | H20国交告<br>第1351号<br>(別表5)   | 防火設備の点検項目、方法、判定基準       |

### (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の合計が200㎡を超えるもの又は階数が3以上でその用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下のものになります。

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づけられています。

## 第6章 法令及び基準類の概要

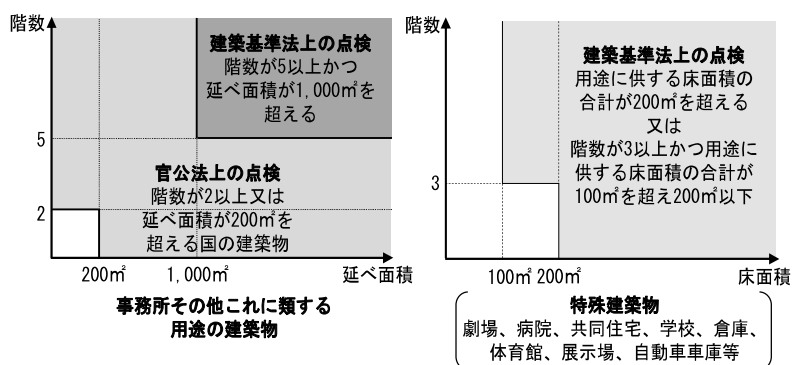


図 6-2 点検の対象となる施設

※ 「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、昇降機以外の建築設備並びに防火設備は1年以内ごとと定められています。

なお、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

(R 4. 2. 1 現在の内容となっているため、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                                                  |
|------------|-----------|------------------------------------------------------|
| 建築物の敷地及び構造 | 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、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。   |
| 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、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。※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、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。※2 |

※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（建築基準法施行規則第6条の2 第2項）

## (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、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）

| 点検部位       | 点 検 資 格 者 |       |                        |
|------------|-----------|-------|------------------------|
| 建築物の敷地及び構造 |           |       | 特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者 |
| 昇降機等       | 一級建築士     | 二級建築士 | 昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者  |
| 昇降機以外の建築設備 |           |       | 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       |           |       | 防火設備検査員資格者証の交付を受けている者  |

（R4.2.1現在の内容となっているため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及び構造、昇降機、昇降機以外の建築設備並びに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）並びに、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、点検の項目等を整理すると表6-3のようになります。

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。

## 第6章 法令及び基準類の概要

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

(R4.2.1 現在の内容となっているため、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                                                                                                                               |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物の敷地及び構造 | 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、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に関する基準（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。

この告示において、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)

保全の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について

(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。）した場合における保全基準実施要領の運用について定めています。

## 第6章 法令及び基準類の概要

### 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(中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します。(図6-4)

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、建築物等の利用に関する説明書作成の手引き等があります。

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

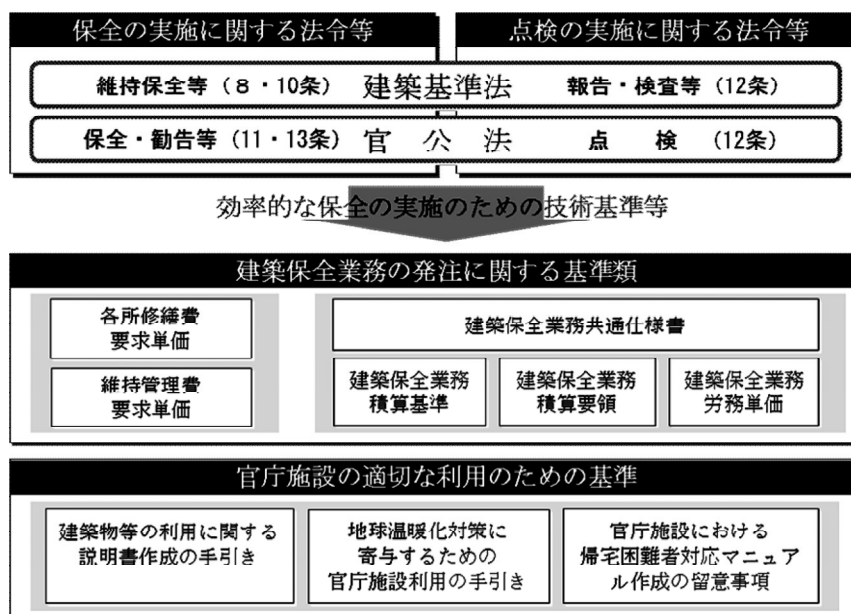


図6-4 保全に係る技術基準等の概要



### 1. 建築保全業務共通仕様書<sup>1</sup> (最終改定 令和2年6月15日、国営保第6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<sup>1</sup> (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 令和2年6月15日、国営保第8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 (令和3年12月10日)

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 (令和3年5月19日、国営保第19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 (令和3年8月25日、国営保第25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額の算出に用いる工事費単価で毎年度作成しています。

---

<sup>1</sup> 厚生労働省から各省庁に通知されている「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」において、発注関係事務の適切な実施の一環として、現場条件等を踏まえた適切な仕様書等を作成し、適正利潤の確保のための適正な予定価格を設定することが求められており、その参考として建築保全業務共通仕様書及び建築保全業務積算基準が示されている。

## 第6章 法令及び基準類の概要

### 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います。

### 8. 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、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と言えます。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、事務所などの用途に供される部分の延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の建物（事務所や研修所等）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。

## 第6章 法令及び基準類の概要

### 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、ガスの使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。

### 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鑑み、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 m<sup>2</sup>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）

この法律は、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

## 第6章 法令及び基準類の概要

の合理化等を総合的に進めるために必要な措置等を講ずる」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）に原油換算係数（kl/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）

この法律は、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。

### 15. 公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）

この法律は、公共工事の品質確保が、豊かな国民生活の実現及びその安全の確保、環境の保全等に寄与するものであるとともに、現在及び将来の世代にわたる国民の利益であることに鑑み、公共工事の品質確保に関する国等の責務等を定めることにより、現在及び将来の公共工事の品質確保の促進を図り、もって国民の福祉の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

本法律では、発注者の責務として「公共工事の目的物の維持管理を行う場合は、その品質が将来にわたり確保されるよう、維持管理の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、当該目的物について、適切に点検、診断、維持、修繕等を実施するよう努めなければならない。」と規定されています。

また、本法律に基づき策定された「発注関係事務の運用に関する指針」（令和2年1月30日 公共工事の品質確保の促進に関する関係省庁連絡会議）では、ビルメンテナンス業務の発注関係事務の適切な実施にあたっては、「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」（厚生労働省）を活用するよう注記されています。

## 第6節 最近の保全関連法令等の改正概要

保全・点検に関する主な法令において、平成29年4月1日から令和4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、R4.2.1現在の内容となっているため、運用にあたっては、最新の法令等の確認が必要です。）

### （1）建築基準法 関係法令の改正

#### 【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日施行）

#### 【平成30年10月29日改正】

建築設備（昇降機を除く）の点検に関する告示（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）

#### 【令和元年6月21日改正】

法律の一部が改正され、その一部の施行に伴い、建築物の点検に関する告示（第282号）、昇降機の点検に関する告示（第283号）、建築設備（昇

## 第6章 法令及び基準類の概要

降機を除く)の点検に関する告示(第285号)、防火設備の点検に関する告示(第723号)の一部が改正されました。(令和元年6月25日施行)

### 【令和元年12月11日改正】

施行令の一部が改正され、防火区画に関する規制の合理化や排煙設備に係る規制の合理化等がされました。(令和2年4月1日施行)

### 【令和3年2月26日改正】

建築物の点検に関する告示(第282号)の一部が改正され警報設備の点検が追加されました。(令和4年4月1日施行)

## (2) 大気汚染防止法の改正

### 【令和2年6月5日改正】

解体等工事(建築物等(建築物その他の工作物をいう。以下同じ。)の解体、改造又は補修作業を伴う建設工事をいう。以下同じ。)に伴う石綿の飛散防止を徹底するため、法律の一部が改正されました。(令和3年4月1日施行)

災害時に備え、国や都道府県等は、情報の提供や知識の普及等により、建築物等の所有者等による建築物等への石綿含有建材の使用の有無の把握を後押しすること等に努めることが規定されました。

## (3) 公共工事の品質確保の促進に関する法律の改正

### 【令和元年6月14日施行】

公共工事の目的物の維持管理を行う場合の発注者の責務に関する規定が追加されました。