

**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
(案)**

平成 14 年 3 月 25 日

社会資本整備審議会

目 次

(官庁施設整備の変遷)	1
(社会的背景)	
(今後の方向性)	
1 官庁施設ストックの有効活用に関する現状と課題	2
(1) 官庁施設ストックの現状と課題	
(2) 保全の現状と課題	
(3) 保全の指導の現状と課題	
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	3
(1) 実施すべき施策の方向性	
(2) 「保全に関する技術的基準」の体系的整理	
(3) 保全に対する支援の充実	
(4) 保全と施設整備との連携強化	
(5) 官庁施設ストックの転用方策等に関する連携強化	
(6) 地方公共団体等への普及	

（官庁施設整備の変遷）

国家機関の建築物及びその附帯施設（以下「官庁施設」という。）については、官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）（以下「官公法」という。）に基づき、「その災害を防除し、公衆の利便と公務の能率増進とを図ることを目的」（第 1 条）とし、「親しみやすく、便利で、且つ、安全なもの」（第 4 条）となるよう、整備が進められてきた。

戦後から高度経済成長期にかけては、増大する行政需要等に応えるため、量的な充足に重点を置いて大量の官庁施設が整備されてきた。その後、昭和 56 年の建築審議会の答申（「今後の官庁施設の整備のための方策について」）に基づき、官庁施設の質的向上が図られることとなった。さらに、平成 5 年の答申（「21 世紀を展望した官庁施設の整備水準の在り方について」）に基づき、質的な充実に重点を置く整備方針へと転換が図られ、「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 年建設省告示第 2379 号）」の制定等が行われたところである。

（社会的背景）

近年、社会経済情勢の急激な変化を受け、「今後の経済財政運営及び経済社会の構造改革に関する基本方針（平成 13 年 6 月 26 日閣議決定）」において「既存ストックの有効活用」を図ることとされた。

また「公共工事コスト縮減対策に関する新行動指針（平成 12 年 9 月 1 日関係閣僚会議決定）」においては、施設の耐久性の向上及び省資源・省エネルギー化を図ることにより、ライフサイクルコストの低減を図ることとされた。さらに建築物は運用段階で多くのエネルギーを消費し、地球温暖化の原因となる二酸化炭素を多く排出することから、運用段階でのエネルギー使用の縮減等による環境負荷低減も求められている。

以上のように、官庁施設は、良質なストックとして、長期間にわたり国民の社会経済活動に有効に活用されるようにすることが強く求められている。

（今後の方向性）

官庁施設ストックを良好な状態に保ち、長期間にわたり効率的に活用していくためには、良質なストックとなる官庁施設を整備すること、つまり耐久性の確保や省資源・省エネルギー化に一層努めることはもとより、そのストックの保全を適切に実施することが肝要である。

官庁施設の保全に係る者は、官庁施設が国民の共有財産であることを一層深く認識し、それぞれの役割に応じた適切な業務の実施によって、保全の適

正化・効率化を図らなければならない。そして、社会的資産となる良質なストックを次世代に継承するという責務を果たしていくべきである。

本答申は、以上の背景に基づき、保全の指導のあり方について明らかにするものである。

1 官庁施設ストックの有効活用に関する現状と課題

(1) 官庁施設ストックの現状と課題

官庁施設は、平成12年3月末現在で約9,200万 m^2 と膨大な量に達する。しかもその多くは高度経済成長期及び筑波研究学園都市建設の際に整備されたものであり、それらはそれぞれ築後30年、20年程度を経過している。特に施設の劣化が急激に進行するといわれる築後30年以上の官庁施設は、現在、全体の四分の一程度であるが、10年後には四割に達することが見込まれる。

(2) 保全の現状と課題

官庁施設の運用段階の業務のうち施設機能の維持・確保等を目的とする業務は、保全業務と修繕・改修等の業務に大きく分類される。そのうち保全業務は施設管理部局が担当し、修繕・改修等の業務は営繕部局が担当するのが一般的である。

そのうち施設管理部局では、専門的知識や経験の少ない事務職員が他の業務の傍らに保全業務を担当するとともに在籍期間も2年程度のケースが多い。また社会情勢等の変化に対応した保全の目的・意義等が十分に理解されていない等のために、保全業務の内容としては、多くの場合、必要最低限の日常的な維持管理に留まっており、施設機能の維持・回復あるいは向上のために必要となる計画的な業務は十分に実施されていない。効率的な業務実施やコスト縮減、修繕・改修等の業務との連携等についても改善の余地がある。

(3) 保全の指導の現状と課題

官公法の目的である、官庁施設の「災害を防除し、公衆の利便と公務の能率増進とを図る」ためには、運用段階においても官庁施設に求められる機能を一貫して維持・確保する必要があり、そのため、各省各庁の施設管理部局が行う保全に関しては、国土交通省が法律に基づき実地指導等の責務を担っているところである。

しかしながら、これまでの保全の指導においては、保全に関する業務実施へ

の技術的支援に重点が置かれており、保全状況等の評価や改善方策の提示等、ストックの有効活用のために必要となるフィードバックは必ずしも十分に実施されてきていない。

なお、新営、修繕・改修等（以下「施設整備」という。）を担当する営繕部局においては、長期間にわたり良好なストックとして活用できるような基本的性能を有する官庁施設の整備を推進するとともに、変化する社会情勢・行政ニーズ、技術革新等に応じた施設機能の向上に努めることも、より一層重要である。また、官公法を所管する国土交通省においては、その様な観点から施設整備に対する支援を充実することが重要である。

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

官庁施設ストックの有効活用のためには、施設機能を十分に発揮することにより執務環境及び安全性の確保を確実なものにすることはもとより、運用段階における多くの関連業務を適切に実施することにより、ストックの長期的耐用性の確保、ライフサイクルコストの低減、環境負荷低減等を実現し、施設パフォーマンスをより高める必要がある。

そのためには、国土交通省による指導及び保全と施設整備との連携強化等に関する施策を総合的に講じるべきである。具体的には、保全に関する技術的基準の体系的整理、保全に対する支援の充実、保全と施設整備との連携強化、ストックの転用方策等に関する連携強化等に取り組む必要がある。

(2) 「保全に関する技術的基準」の体系的整理

1) 「保全に関する技術的基準」の必要性

保全の目的・意義、保全の業務内容等、保全の適正化・効率化のために必須である基本的事項を明確にする必要があり、そのために「保全に関する技術的基準」（以下「技術的基準」という。）を体系的に再整理することが求められる。なお、技術的基準については、周知・徹底をより確実なものとするために政令化すべきである。

2) 「保全に関する技術的基準」の基本的事項

技術的基準には、少なくとも以下の内容を盛り込む必要がある。

<保全の目的・意義について>

- ・ 施設管理部局は、国民の共有財産である官庁施設の適切な機能が発揮されるように、施設機能を十分に維持・発揮するとともに、経年劣化した

施設機能の適切な回復や変化する社会情勢・行政ニーズ、技術革新等に
応じた施設機能の向上に資することを旨として、施設及び保全の現況を
的確に把握するとともに、官庁施設の保全を適正かつ効率的に行わな
ければならないこと。

- ・ 保全の実施にあたっては、業務の効率化やライフサイクルコストの低減、
エネルギーの効率的使用等の環境負荷低減に努めなければならないこと。

<各省各庁の施設管理部局が実施すべき保全の業務について>

- ・ 日常的な運転監視、点検・補修等を適切に行い、施設機能を十分に維持・
発揮すること。
- ・ 定期的な施設及び保全の現況把握、長期保全計画（修繕計画を含む。以
下同じ。）の作成・修正等を行うこと。
- ・ 保全に関する実施計画や履歴等記録（保全カルテ）の整備、自己評価の
実施等のいわゆる保全マネジメントサイクルを確立し、業務の改善に努
めること。

<国土交通省の協力等について>

- ・ 保全の適正化・効率化の推進のために、施設管理部局は国土交通省に対
して、詳細な評価等の実施を依頼することが出来ること。
- ・ 詳細な評価等を適切に行うために、国土交通省は施設管理部局の自己評
価の結果等を把握する必要があること。

3) 保全の実施のための具体的水準等の設定及び運用の考え方

適正な保全の実施のためには、具体的水準等（例えば点検の対象部位、内容、
周期等。以下「水準等」という。）を定める必要がある。その際には社会情勢・
行政ニーズの変化や技術革新等への対応が迅速に行えるよう、水準等は柔軟に
設定することが望ましい。

また、水準等は、施設に関する安全性の確保、機能の維持、使用価値等の確
保という観点から定めるとともに、合理的な場合には築後年数等によって変更
することが適当である。なお、施設の用途や機能及び地域性等に応じて、施設
管理部局等が水準等を定めることが適当な場合もあるが、その場合においては
それらの水準等の内容について、官庁施設の保全に関する技術的基準を定め、
その実地指導の責務を担う国土交通省が一元的に把握・管理することが必要で
ある。

なお、保全の適正化・効率化のためには、施設及び保全の現況把握並びに評
価が重要である。特に、当初に設定された施設機能が適切に維持・発揮されて
いることを運用段階で継続的に確認・検証することの重要性は極めて高く、そ
の点に留意した業務の実施に努める必要がある。

(3) 保全に対する支援の充実

1) 基本的事項

保全の適正化・効率化の推進のためには、官庁施設全般にわたる保全状況等の総合的な評価・分析等の強化によって、国土交通省による保全に関する総合的な指導・支援の充実を図ることが求められる。それらは、保全の適正化・効率化のための改善方策等の提示等、施設管理部局が行う保全マネジメントサイクルの補完的役割を果たす意味でも重要な業務として位置付けられる。

また、個別施設の保全業務を実施する保全実施担当者に対する支援の充実を図るために、保全実施担当者の求めに応じて技術的な助言等を機動的に行うことも重要であり、そのための体制等の強化も求められる。加えて、保全実施担当者が簡単にしかも正確に業務が実施できるようなツールの提供も不可欠であり、それらの支援手法等の開発・充実が必要である。その場合、保全に関する専門的知識や経験が少ないという保全実施担当者の属性を十分に踏まえ、支援手法等の活用目的を明確にするとともに利用しやすいものとなるように留意しなければならない。

2) 必要な支援手法等

保全業務が効率的に行われたい一因として、保全情報が十分に活用されていないことがあげられる。効率的な業務の実施のためには、保全情報が容易に記録・分析・活用できることが不可欠であり、早急に、ITを活用した保全情報データベースシステム等を構築する必要がある。とりわけエネルギー管理のためには保全情報等の分析・評価も不可欠であるため、それらのツールの開発も視野に入れたシステム構築が肝要である。

また、計画的に保全を実施するためには、その基本となる長期保全計画が不可欠である。しかし、長期保全計画の作成・修正には多くの作業を要するため、早急に、施設管理部局が容易に長期保全計画を作成・修正できるような長期保全計画立案支援システムの開発を行う必要がある。

さらに、保全の評価を適切に行うためには、当初に設定された施設機能が適切に維持・発揮されていることを運用段階で継続的に確認・検証することが重要であり、必要な場合には改善策を提示することも含めて、そのための適切な手法を開発する必要がある。

保全業務の実施にあたっては、保全実施担当者は多くの具体的課題に直面することになるが、専門的知識や経験の不足のために適切な対応が困難になる場合が多い。保全実施担当者に対する保全支援ツールの提供に加えて、保全実施担当者を対象とした研修等の充実・強化を図り、保全実施担当者に対する知的基盤の整備を総合的に推進する必要がある。

(4) 保全と施設整備との連携強化

良好なストックを維持・確保していくためには、特に、保全と施設整備が車の両輪として十分な連携を図るとともにそれらの業務の連続性を確保する必要がある。そのために、施設整備においては、次のような業務を強化する必要がある。

- イ) 運用段階で得られる保全に関する情報や評価、知見等を十分に収集するとともに、それらをその後の施設整備に的確にフィードバックするための方策を充実すること。
 - ロ) 新営段階においては、フィードバック情報を確実に反映し、保全しやすさに一層配慮した施設の整備を推進すること。また、それらの基本的性能を維持するために必要な保全の重点実施項目等の設定を適切に行うとともに、それらを含めて施設管理部局に伝達すべき条件や情報の充実を図ること。
 - ハ) 運用段階においては、施設及び保全の現状把握や保全の実施時に得られた情報等を踏まえてストックの劣化状況等を総合的に評価する等、施設整備と保全との密接な連携に努め、適正な保全に資するより合理的・計画的な修繕・改修等を推進すること。
- 二) 保全に取り組む施設管理部局の意欲を高めるための方策の検討も重要であり、保全の実施に対する評価やその過程で蓄積された情報等が、対象となる施設の修繕計画の判定等に反映されるようなインセンティブ方策等を推進すること。

(5) 官庁施設ストックの転用方策等に関する連携強化

社会的価値・寿命を有する施設の有効利用は勿論であるが、物理的耐用性はあるものの、社会的寿命のために取り壊される施設においても、例えば用途変更等によって有効活用が可能なものもある。今後は、施設の有効利用を推進するために、転用方策等に関する技術的な情報・提案の提供等を通じ、関係部局との連携の強化を図ることが望ましい。

(6) 地方公共団体等への普及

地方公共団体、独立行政法人等の所管する建築物においても、ストックを取り巻く課題は同様な状況にある。本施策について、広く地方公共団体等への普及を図ることにより、公共建築物全体のストックの有効活用にも寄与することが望まれる。