

保全実態調査の概要

●調査の目的と基本的な考え方

保全実態調査は、国家機関の建築物等の保全の実態を踏まえ、問題点を把握し、適正な保全に反映させることを目的とし、昭和 62 年度より毎年度行っています。調査項目は表 1 のとおりです。

表1 保全実態調査の項目

概要	敷地内建物概要	敷地内建物延べ面積、建物棟数、未使用建物延べ面積・棟数
	建築概要	建物構造、階数、建物延べ面積、建築年月
	設備概要*	電気設備、機械設備、厨房の有無、雨水利用システム又は排水再利用システムの有無
	入居官署・入居人員*	入居官署名、職員数
体制等	保全実施体制	施設保全責任者、保全担当者の有無、管理要員数*
	保全計画	保全計画書の作成状況、保全計画書に基づいた実施状況
	記録整備	点検記録簿、運転作業日誌、測定記録及び光熱水使用量*の記録・整備状況
点検	建築構造、建築仕上げ、防火区画、昇降機、排煙設備、換気設備、非常用照明、給排水設備、消防用設備等、危険物を扱う一般取扱所等*、事業用電気工作物*、機械換気設備*、ボイラー*、高圧ガスを用いる冷凍機*、ガス湯沸器ガス風呂釜並びにこれらの排気塔等*、浄化槽、簡易専用水道の水槽、排水設備の清掃*、特定建築物の清掃及びネズミ等の防除*、照度*、一酸化炭素の含有率等*、廃棄物焼却炉のダイオキシン濃度*、空気調和設備の浮遊粉塵量*、冷却塔等の水質*、飲料水・雑用水の遊離残留塩素等*、ばい煙発生施設のばい煙量又は濃度*、特定施設等の排水*	
状況	空気環境*、照明照度*、熱環境*、衛生環境*、清掃*、消防・防災*、外壁、漏水、設備機器、建築及び設備の施設使用条件適合の可否*、アスベスト*、PCB*、耐震対策*、バリアフリー対策*、バリアフリー対策における円滑な利用*、避難路等における障害物の有無*	
維持管理*	電気、油、ガス等の年間・月別使用量 故障履歴、修繕履歴、修繕計画、維持管理費	

宿舎については、※が付いている項目を調査していない。

●調査実施施設

原則すべての国家機関の建築物等を調査対象としており、平成 17 年度の調査実施数は 13,866 施設となっています。用途ごとの施設数と割合は図 1 のとおりで、合同庁舎が約 4 %、一般事務庁舎が約 3 割、宿舎が約 5 割、その他の用途が約 1 割を占めます。その他の用途には、文化施設、教育研修施設、試験研究施設、厚生施設等が含まれています。図 2 は施設の主要建築物を築年別に分類したものであり、約 4 割の施設の主要建築物が築後 30 年を経過していることがわかります。



図1 保全実態調査用途ごとの施設数と割合

図2 築年別施設数及び割合

保全実態調査結果（平成17年度）と分析

●保全計画書作成と記録整備

保全計画書を作成している施設は約1割しかありません。

また、宿舎を除く施設について、光熱水使用量の記録を整備している施設は約半分、点検記録や運転作業日誌は約2割の施設でしか整備されていません。

施設の保全に関わる職員が人事異動でほぼ2年ごとに変わる状況を考えると、きちんと保全計画書が作成され、各種の記録がなされる必要があります。

●点検の状況

点検については、『昇降機の点検』など法律で義務付けられているものは比較的良好に行われてます。

一方、『建築構造の点検』など平成16年の建築基準法等の改正によって国家機関の建築物等にも点検が義務付けられた項目は、現時点では実施率が低いですが、今後実施されていくと考えられます。

●施設の状況

宿舎を除く国家機関の建築物等について、『消防・防災』など安全性に関わる部分や、『清掃』など日常的な保全業務は比較的良好に行われています。

一方、大規模修繕に関わる『漏水の状況』等は、周囲への危険や業務への支障は少ないものの比較的良好な状況がよくありません。また、『漏水の状況』を主要建物の規模によって分類して分析すると、規模が大きくなるにつれて状況が悪くなっています。大規模な建物では改修の費用も高額となり、なかなか予算化されないためと考えられます。施設を良好な状態で利用するために、中長期の保全計画をたてて改修費用を予測し、計画的に実行していく必要があります。

●エネルギー・水の消費

宿舎を除く国家機関の建築物等について、年間一次エネルギー消費量または年間水消費量と施設の延べ面積はほぼ比例関係であり、単位面積当たりの消費量の平均値は表2のとおりです。平均よりも消費量が多い施設は改善していく必要があります。

表2 1㎡あたりの年間消費量の平均値

一次エネルギー消費量	996 MJ/㎡
水消費量	0.53 m ³ /㎡

※1㎡あたりの消費量について反復切断法により異常値を除いた上で算出した。

●保全費用

合同庁舎等における1㎡当たりの年間の保全費用（修繕費を除く）は、表3のとおりです。

表3 年間の保全費用

大項目	小項目	保全実態調査の項目	1㎡当たりの年間 保全費用（円/㎡）
維持管理費	運転保守費用	定期点検等及び保守費、 運転・監視及び日常点検・保守費	1,001
	衛生清掃費	清掃費、執務環境測定費	540
	その他	施設警備費、植栽管理費、 その他（塵芥処理、害虫駆除など）	622
光熱水費		電気、油、ガス、上水道、下水道、 その他のエネルギー	2,126
合計保全費用			4,289

※集計の説明

(1)1㎡あたりの維持管理費の合計及び光熱水費の合計について、それぞれ反復切断法による分析を行い、共に異常値でない合同庁舎等497施設の平均値を求めた。

(2)合同庁舎等497施設の平均延べ床面積は7,067㎡