

## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

### 第1節 国家機関の建築物等の保全に関する国の責務

#### 1. 国家機関の建築物等の適正な保全に関する国土交通省所管法令等

～法令により定められた国家機関の建築物等の適正保全と定期の点検について～

##### (1) 国家機関の建築物等の適正保全

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

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

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

「安全で安心できるまちづくり」の実現を主な目的として、官公法を含む建築基準法等を改正し、建築物に係る報告・検査制度の充実及び強化、既存不適格建築物について順次改修を可能とする建築規制の合理化、防災街区整備事業の推進のための支援措置の拡充など措置を講じることが定めた「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が、第159回国会において平成16年5月25日に成立し、同年6月2日に公布されるとともに、平成17年6月1日に施行された。

建築基準法においては、従来から一定の建築物について所要の調査及び検査を行い特定行政庁に報告する定期報告制度が定められていたが、国、都道府県、建築主事を置く市町村（以下「国等」という。）については、同制度の適用が除外されていた。今般の建築基準法の改正により、国等の建築物についても、一定の用途及び規模要件を満たす建築物（建築基準法で点検対象に規定されるものを除く。）の劣化の状況等を定期に点検することが義務付けられた。

また、この建築基準法の改正にあわせて、官公法も一部改正され、建築基準法で点検が義務付けられる建築物に加え、政令で定める一定の規模要件を満たす建築物についても定期の点検が義務付けられた。国の建築物については、その

## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

公共的性格から、より高度な安全性の確保が不可欠であるとともに、劣化の進行を適確に把握して予防的な措置を講じることにより長期耐用性を確保して、既存ストックの有効活用を図ることが要求されるためである。

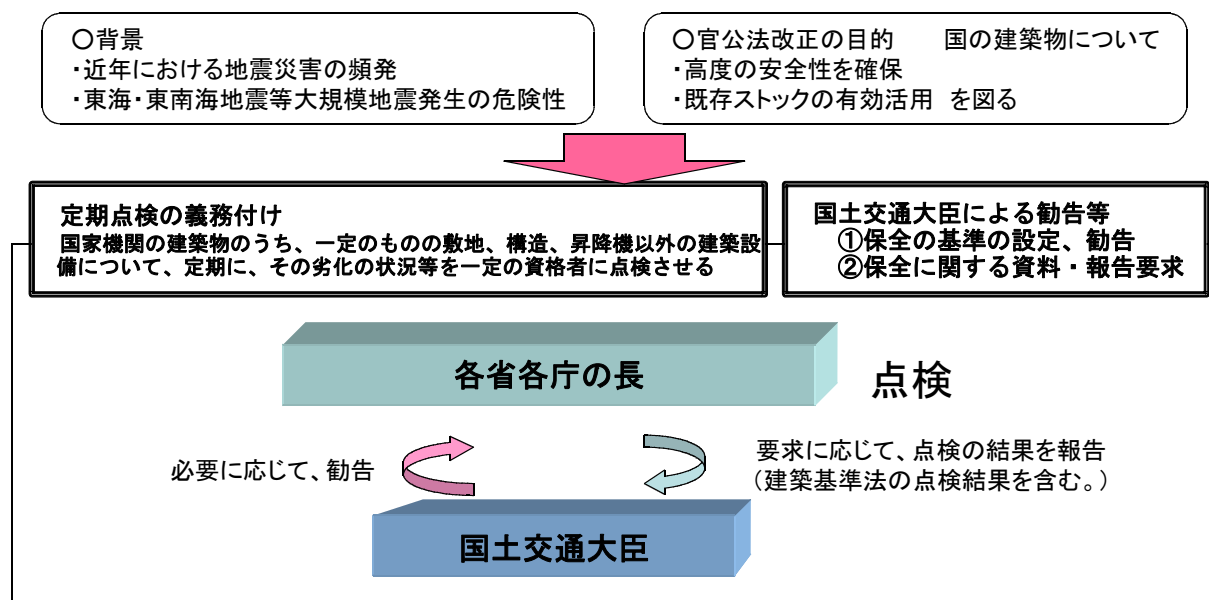


図4-1-1 建築基準法等の一部を改正する法律における官公法の改正概要

### (3) 建築基準法及び官公法により定められた国の建築物の定期点検の概要

#### ①国等の建築物の定期点検義務

国等の建築物のうち一定の用途及び規模要件のもの（「建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物」と「政令で定めるもの」）の敷地及び構造については、定期的に、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。（建築基準法第12条第2項、官公法第12条第1項）

また、上記の一定の国等の建築物における昇降機以外の建築設備については、定期的に、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。（建築基準法第12条第4項、官公法第12条第2項）

さらに、国等の建築物の昇降機については、定期的に、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない。（建築基準法第12条第4項）

## ② 定期の点検の対象となる国等の建築物

建築基準法（第12条第2項及び第4項）により点検が義務付けられている国等の建築物の用途及び規模要件は、2種類ある。一つは、同法第6条第1項第1号に掲げる建築物として、劇場、病院、学校、共同住宅等の「特殊建築物」のうち、その用途に供する面積が100㎡を超えるものである。

もう一つは、政令（建築基準法施行令）で定めるものとして、階数が5以上かつ延べ面積が1,000㎡を超える「事務所その他これに類する用途に供する建築物」である。

さらに、国の建築物においては、官公法（第12条第1項及び第2項）により、建築基準法で点検対象となる建築物に加えて点検を要する建築物が定められている。官公法により点検が義務付けられている建築物は、政令（「官公庁施設の建設等に関する法律第12条第1項の規定によりその敷地及び構造に係る劣化の状況の点検を要する建築物を定める政令」（政令第193号））で定めるものとして、階数が2以上又は延べ面積が200㎡を超える「事務所その他これに類する用途に供する建築物」である。

なお、国等の建築物の昇降機については、建築基準法（第12条第4項）により、建築物の用途及び規模要件にかかわらず、すべてのものに対して定期の点検が義務付けられている。

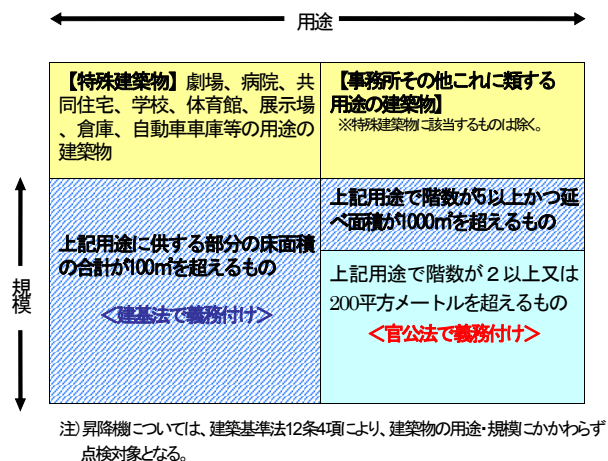


図4-1-2 国に点検を義務付ける建築物の範囲

## ③ 点検の周期

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

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

## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

### ④点検の実施者（資格者）

建築基準法及び官公法に基づき、定期の点検を行わせる者（点検資格者）は、以下のとおり定められている。

建築物の敷地及び構造について定期の点検を行わせる者は、一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第1項に規定する国土交通大臣が定める有資格者（特殊建築物等調査資格者）として、建築基準法施行規則第4条の20第1項により、建築基準適合判定資格者、登録調査資格者講習の修了者、及び「国土交通大臣の定める資格を有する者」が定められている。

昇降機について定期の点検を行わせる者は、一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第1項に規定する国土交通大臣が定める有資格者（昇降機検査資格者）として、建築基準法施行規則第4条の20第2項により、建築基準適合判定資格者、登録昇降機検査資格講習の修了者、及び「国土交通大臣の定める資格を有する者」が定められている。

昇降機以外の建築設備について定期の点検を行わせる者は、一級建築士、二級建築士、又は建築基準法第12条第1項に規定する国土交通大臣が定める有資格者（建築設備検査資格者）として、建築基準法施行規則第4条の20第3項により、建築基準適合判定資格者、登録建築設備検査資格講習の修了者、及び「国土交通大臣の定める資格を有する者」が定められている。

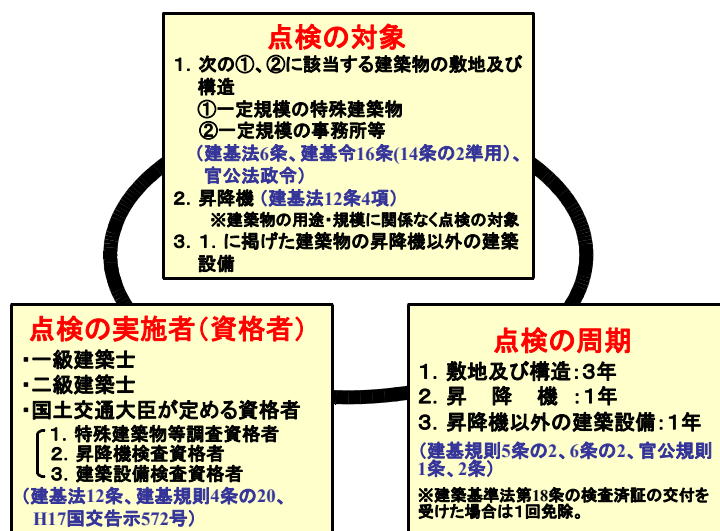


図4-1-3 点検の対象、資格者、周期

### (4) 国家機関の建築物等の保全に関する基準

国土交通大臣は、官公法第13条第1項の規定により、「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」（平成17年国土交通省告示第551号。以下「保全の基準」という。）を定め、平成17年5月27日に告示した。

保全の基準では、各省各庁が、建築物等の営繕等をした際の性能に応じ、通常の使用状態における劣化、摩耗等の状況を勘案して、計画的かつ効率的に保全しなければならないことを定めるとともに、建築物の各部等に応じ維持すべき状態を規定し、支障があると認めたときは、保守等の必要な措置を適切な時期にとらなければならないと定めている。

#### (5) 国家機関の建築物等の適正な保全の推進に係る通達

国土交通省は、建築基準法及び官公法の一部改正による国の建築物等の定期点検の義務化と、保全の基準の告示に伴い、これらが各省各庁において円滑かつ適切に実施されるよう、具体的な要領等を定めて通知している。

##### ① 国家機関の建築物の定期の点検の実施について

(国営管第58号、国営保第10号、平成17年6月1日)

建築基準法及び官公法の改正による定期の点検にあたり、点検対象部位、点検の方法及び点検結果の記録について定めている。

##### ② 国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領について

(国営管第59号、国営保第11号、平成17年6月1日)

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

同要領においては、要領の趣旨、適用範囲(仮設建築物を除くすべての国の建築物等を対象)、保全の体制及び計画(施設保全責任者の設置、保全計画の作成及び保全業務の実施、保全業務内容の記録)、建築物等の使用の条件の遵守等、特殊建築物等における支障がない状態の付加、支障がない状態の確認(別に定める「建築物等の点検のための実施の要領」による点検)、大きな外力が作用した場合における点検等、適正な措置、の8項目について定めている。

##### ③ 建築物点検マニュアルの作成について(国営保第12号 平成17年6月1日)

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

同マニュアルにおいては、点検すべき場所、点検を行う建築物の各部位・設備等毎に、具体的な点検方法や、点検時の留意事項などがまとめられてい

## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

る。

### ④「国家機関の建築物等における保全計画作成の手引き」の送付について

(国営保第13号 平成17年6月1日)

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

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

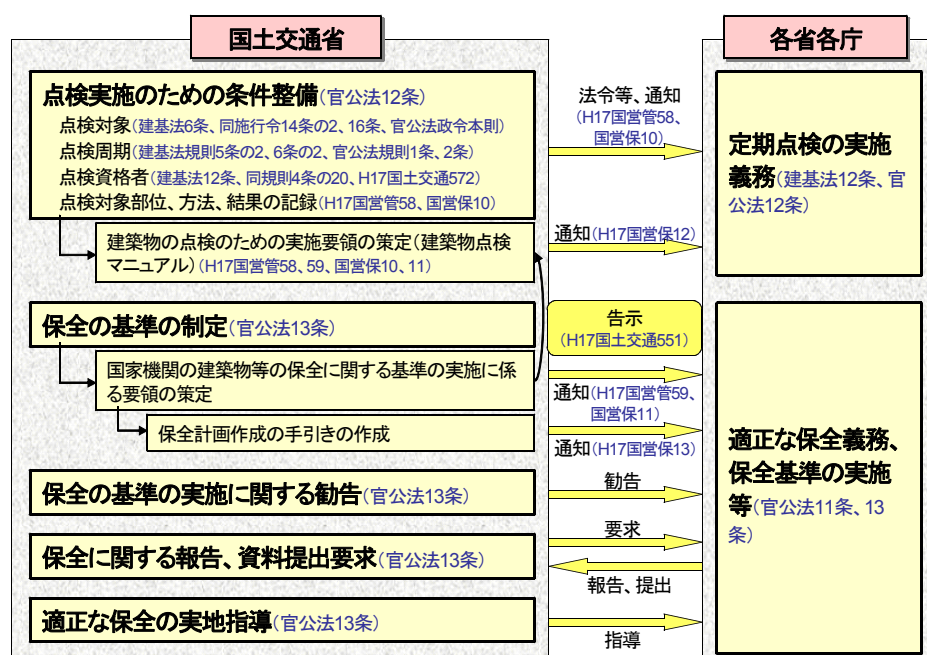


図4-1-4 改正官公法による保全の体系

## 2. 国家機関の建築物等の保全における国土交通省の役割

### (1) 国家機関の建築物等における保全の基準の実施について

官公法においては、国土交通大臣が、国家機関の建築物等における保全の基準の実施に関して勧告することや、保全に関する必要な報告又は資料の提出を求めることができることが定められている。（官公法第13条第1項及び第2項）

このため、国土交通省は、保全に関する必要な調査の定期的な実施等により、国家機関の建築物等において保全の基準が遵守され、適正な保全が実施されているかどうかについて、持続的かつ的確に把握していく水準の向上必要がある。国土交通省は、すべての国家機関の建築物等の保全情報を継続的に蓄積し、有効な情報を共有することにより、国全体又は各省各庁で多種多様な分析をする

ことができ、各省各庁の所管施設の適正な保全にフィードバックできると考えている。

##### (2) 国土交通省による実地指導について

官公法においては、国土交通大臣は、国家機関の建築物等の保全の適正化を図るために、国土交通省職員に保全に関する実地指導をさせることができることが定められている。（官公法第13条第3項）

国土交通省による保全の支援・指導の方法としては、中央官庁や各地方ブロックにおける保全に関する連絡会議・講習会等の場で、保全に関する重要な事項・情報を周知・徹底する方法、書類によるやり取りによる助言、保全業務支援システムの活用による支援などが挙げられるが、施設管理者等から技術職員派遣を求める要請があった場合、保全実態調査の分析結果等により保全の状況を現地レベルで確認する必要がある場合などは、国土交通省の技術職員が現地に赴いて、改善指導や支援・助言を実地に行う方法も行われている。特に、近年強く求められている維持管理経費の節減と環境対策のため、エネルギーの効率的な使用がなされていない可能性がある施設等について、使用条件、運用状況を踏まえた具体的な運用改善のための保全指導・支援を実地に行うこととしている。

##### (3) 国家機関の建築物等の統括的な適正管理について

既に他の章でも記述されているとおり、国民共通の財産である官庁施設ストックは膨大なものであり、年々厳しくなる国の財政事情、近年一層強く求められる災害対策・環境対策等を考えると、これら官庁施設ストックにおける計画的かつ効率的な保全の実施が不可欠なものとなっている。

所管する建築物等を適正に保全していくことは、各省各庁の長の責務であり、その実施は各施設の施設管理担当者によるものではあるが、施設ごとの対応には技術面あるいは効率面で自ずと限界があり、国全体が必要な情報を常に共有し組織的に問題の解決に当たっていく必要がある。

国土交通省は、今まで蓄積した営繕に関する技術と経験、さらに全国的な営繕ネットワークを生かして、官庁施設ストックの適正管理と有効活用に関する全国の舵取り役として、重要な役割を担っており、今後も必要な施策を推進していく予定である。

## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

### 第2節 施設管理者への支援

#### 1. 基準等の整備

##### ①建築物点検マニュアル

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

平成17年度に、各省各庁あて送付を行っている。

##### ②建築保全業務共通仕様書・同積算基準

施設管理者等が施設の保全業務を適正に外部委託する際の発注図書として、平成2年に「建築保全業務共通仕様書」を制定した。また、平成3年に同仕様書に基づく費用を算出するための建築保全業務積算要領を策定し、平成6年度からは、基準として「建築保全業務積算基準」を制定し、各省各庁の保全担当課長あて通知している。

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

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

##### ③保全業務支援システム(BIMMS-N)

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

④施設保全マニュアル

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

国土交通省では、施設保全マニュアル作成要領を定め、平成16年度より、原則としてすべての新規工事において本マニュアルを作成することを明確にした。

⑤地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き

平成17年4月に閣議決定された「京都議定書目標達成計画」において、温室効果ガスの排出削減対策の一つとして「既存官庁施設の適正な運用管理の徹底」が盛り込まれたことを受け、施設管理者やその施設の入居者が取り組むことができる省エネルギー手法等を取りまとめたもので、本書は、施設管理者が対象の「施設管理の手引き」と入居者が対象の「施設利用の手引き」から構成されている。

平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

⑥建築保全業務監督検査様式(案)

保全業務の委託内容が的確に実施されているかどうかを、業務委託受託者が行う自主検査を基に、発注者である施設管理者がその業務を評価するためのツールとして、発注者が確認・検査するための建築保全業務監督検査様式(案)と保全業務受託者が自ら確認するための建築保全業務履行確認様式(案)を作成した。平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

⑦建築保全業務特記仕様書(案)

共通仕様書を用いて保全業務を委託する場合、施設の固有の条件により標準として規定されていない作業項目、作業内容等が生じるため、特記により仕様を規定する必要がある。しかしながら、これまで標準的な作成要領を示したものがなく、施設管理者が業務を発注する際、その都度、特記仕様書を作成している場合もあることから、建築保全業務特記仕様書(案)を作成した。平成16年度に各省各庁宛て送付を行っている。

## ⑧建築物点検業務委託仕様書（案）

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

平成17年に各省各庁宛て送付を行っている。

## 保全業務支援システム（BIMMS-N）の概要

### （１）保全業務支援システムとは

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

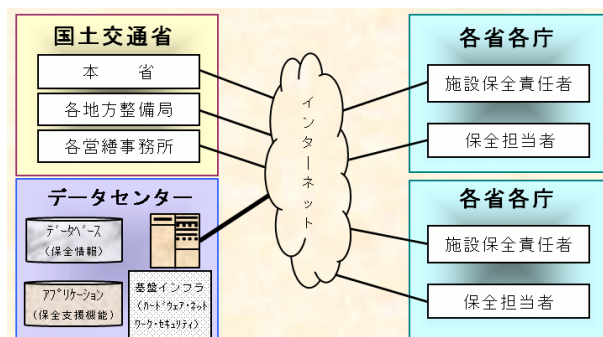


図1 概念図

### （２）システムの概要

#### ①利用環境

（ア）インターネットに接続できる環境があれば、初期のインフラ投資が不要。

（イ）パソコン端末には以下のソフトがインストールされている必要がある。

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

#### ②機能概要

機能の概要は以下の通り。

##### （ア）保全実態調査情報管理機能

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

##### （イ）基本情報管理機能

施設の土地・建物の基本的な情報を管理する。

##### （ウ）施設管理機能

点検スケジュール、依頼・クレーム情報やエネルギー使用量・費

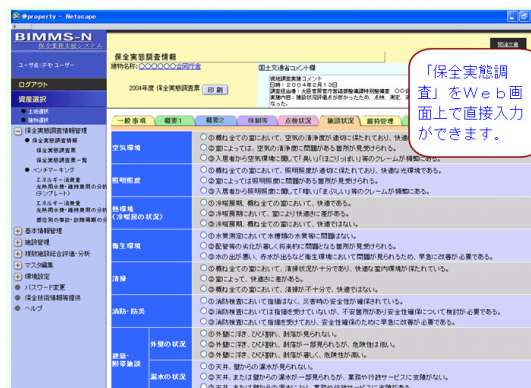


図2 保全実態調査画面

用データを管理する。また、建築部位や設備機器等の詳細な構成情報を機器台帳として整備することにより、中長期保全計画の作成を支援する。

(エ) 複数施設総合評価・分析機能

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

(オ) 保全技術情報等提供機能

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

(3) システム利用による効果

① 計画的な保全業務の実施

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

② 維持管理費やエネルギー使用量の適正化

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

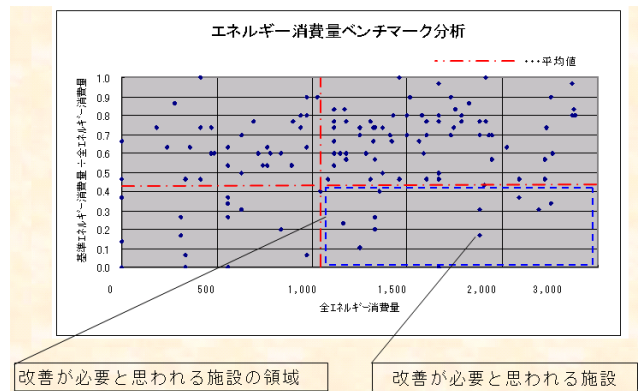


図3 ベンチマーク分析

③ ライフサイクルコストの低減

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

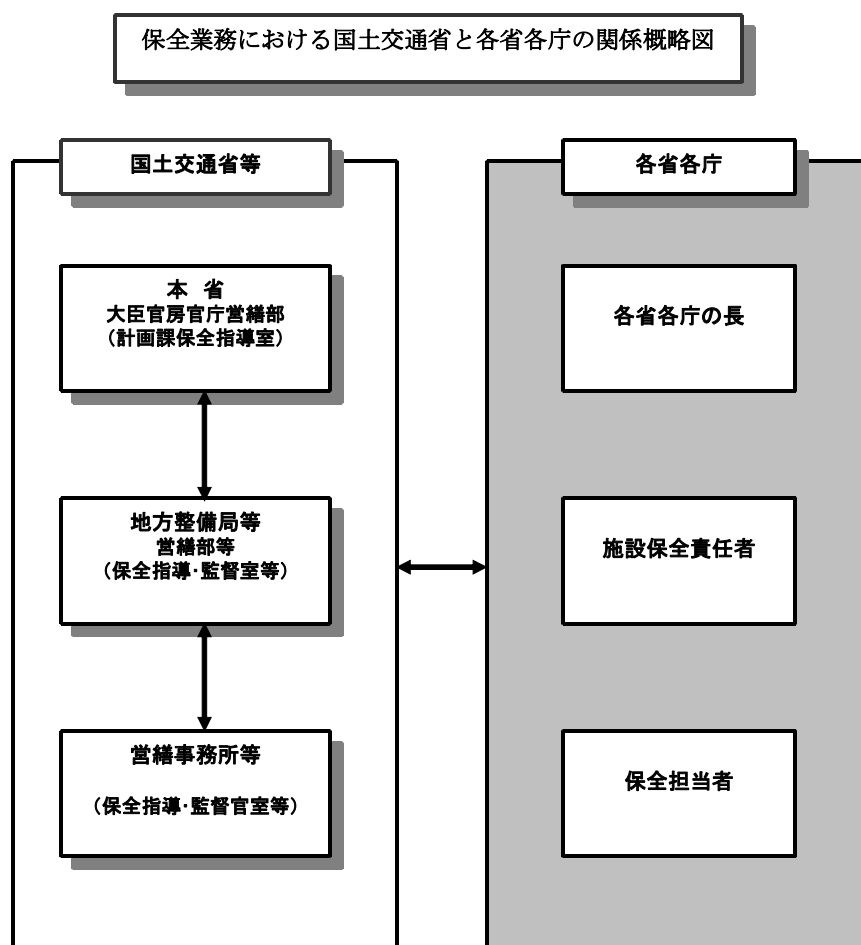
本システムを利用して保全を効率的、計画的に実施することで、建物の耐久性を維持し劣化を最小限に止めることができ、その結果としてライフサイクルコストの低減を図ることができる。

## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

### 2. 保全指導・会議等

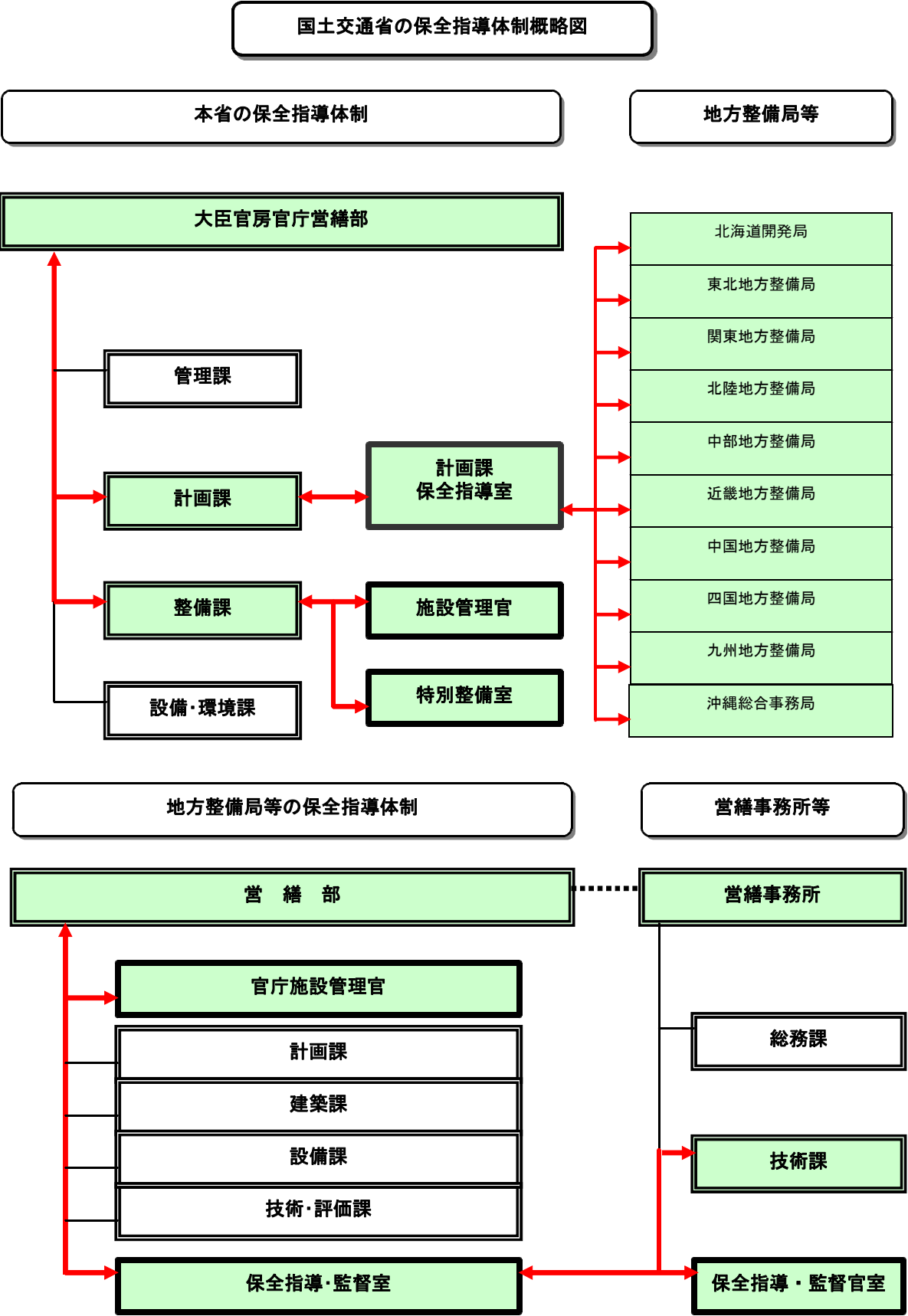
#### (1) 保全指導体制について

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



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

図4-2-1 保全実施体制の概略図



## 第4章 国家機関の建築物等の保全実施体制

### (2) 保全指導・支援の概要について

#### ①中央・各地区官庁施設保全連絡会議の開催

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

平成17年度に開催した地区連は、全国で延べ開催数58を数え、延べ2,150を超える機関から、延べ2,900人を超える参加をいただいた。

平成17年度各地区連の主な議題は、次のとおりである。

- 1) 建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律の一部改正・関係政省令・告示・通達等の施行及び運用について（「建築物点検マニュアル」の紹介を含む。）
- 2) 保全業務支援システムの活用について
- 3) 平成17年度の保全実態調査（依頼）について
- 4) 「国家機関の建築物等の保全の現況」について
- 5) 平成18年度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
- 6) 官庁施設の適正な運用管理の徹底について

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

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

#### ②保全研修について

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

このため、国土交通省では、各省各庁、都道府県、政令指定都市、その他

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

この研修では、建築物の現況の評価を含めた保全指導業務、保全の実務に必要な総合的な知識及び高度な専門知識を習得することを目的としており、建築物の保全適正化に寄与できるように、内容の充実を図っている。

#### ③実地指導について

平成17年度に調査を実施・報告された保全実態調査の結果を分析し、必要に応じて、以下の項目に留意して保全の実地指導・助言及び支援を実施している。

また、技術的な助言の要請等に対し、可能な限り支援することとしている。

- 1) 保全の体制等（保全責任者の選定、維持管理費、各所修繕費、連絡体制、保全資料の保管・活用）
- 2) 記録の整備（保全計画書、保全台帳、保全記録簿、運転作業日誌、測定記録、光熱水使用量）
- 3) 点検（消防防災設備、電気設備、機械設備、建築、エレベーター設備）
- 4) 測定（飲料水質、排水水質、残留塩素、空気環境（温湿度・粉塵濃度）、照明照度）
- 5) 衛生（排水槽清掃、貯水槽清掃、浄化槽清掃、害虫駆除）
- 6) 清掃（日常清掃、定期床清掃、定期窓清掃、屋根清掃、照明器具清掃、空調換気口清掃、フィルター清掃）
- 7) その他（避難経路、PCBの保管、アスベスト対策、バリアフリー、省エネ対策、喫煙対策）
- 8) 地域特性により特に留意すべき事項

## 官庁施設保全連絡会議でのアンケート結果

### (1) 施設管理者の現状について

国土交通省では、全国各地で開催された「官庁施設保全連絡会議」の機会に、国家機関の建築物等の施設管理者の現状及び国土交通省に支援を期待するニーズを把握するため、アンケート（任意）を実施した。

これによると、事務職の比率が86%とかなり大きく、ノウハウ不足に不安を感じながら、多岐にわたる施設管理業務を、他業務と兼務しつつ実施している現状が浮き彫りとなっている（図1、図2参照）。

さらに、実質的な施設管理（単なる事務的なものを除く。）の延べ経験年数について回答を求めたが、概ね3分の2が「2年未満」と回答しており、前任者から事務を引き継いでも、慣れた頃には異動してしまう事例が多いことが確認できる（図3参照）。

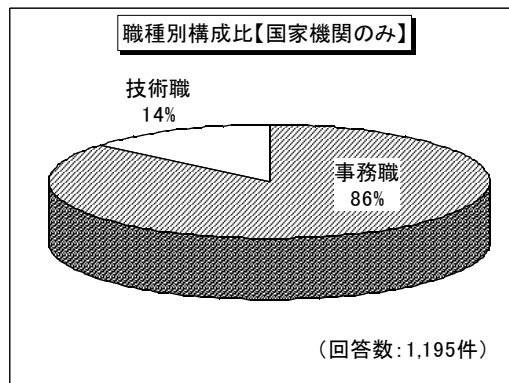


図1 職種別構成比

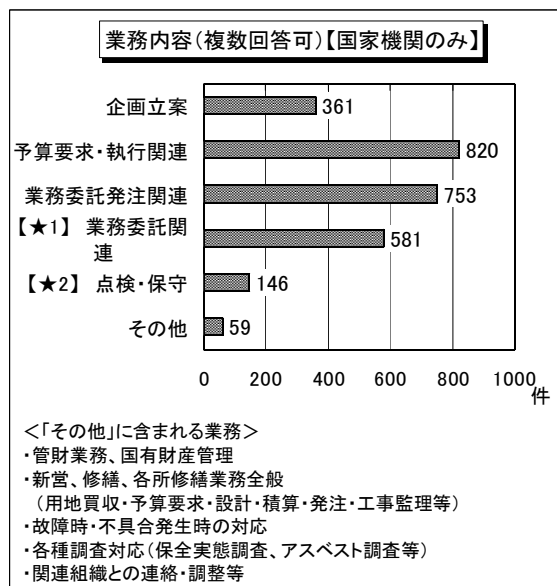


図2 業務内容

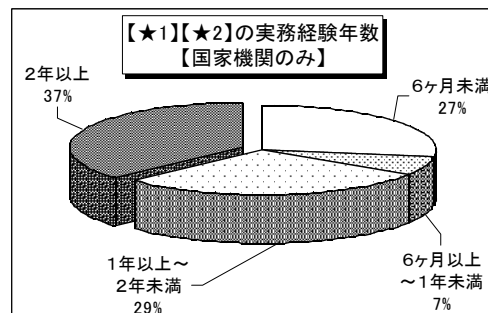


図3 実務経験年数

なお、これにより、アンケート回答者に限って言えば、建築基準法又は官公法改正に伴う法定点検実施者に相当する実務経験者が少ないことが分かる（図3参照）。

施設管理者のニーズに関しては、多岐にわたる保全関連情報を必要としていることが分かる。また、支援方法についても、官庁施設保全連絡会議等での情報提供・意見交換、地方整備局等による講習・研修、出前講座、メールマガジン等を通じた情報提供のほか、個別対応を希望するとの回答が多く見られた（図4参照）。

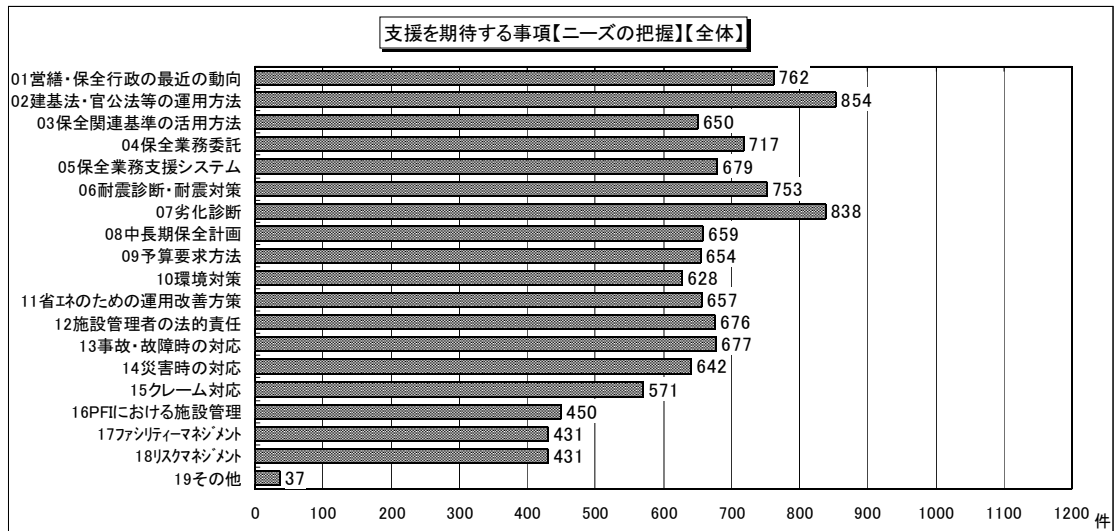


図4 国土交通省に支援を期待する事項

さらに、国土交通省で作成・整備してきた保全に関する各種支援ツールの認知度及び使用状況については認知度が低く、また、使用されていない状況が確認できる（図5参照）。

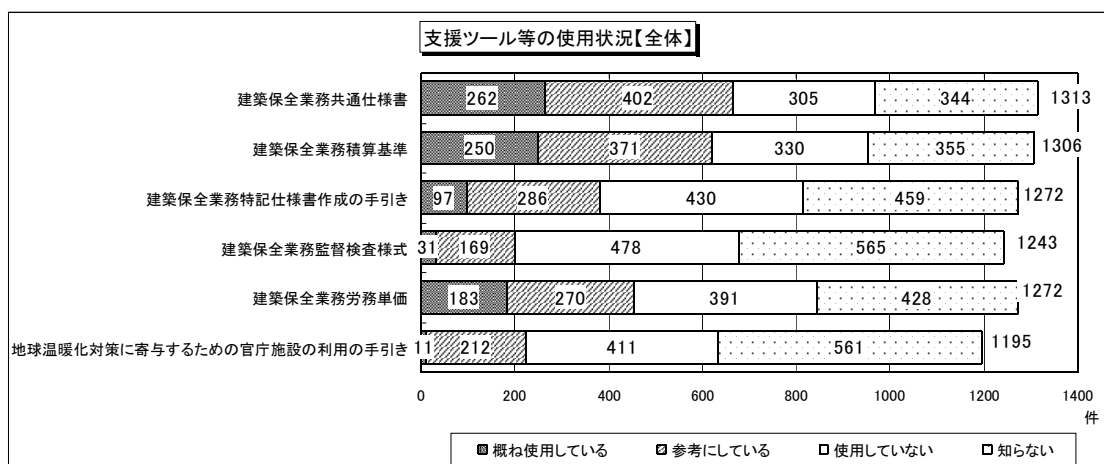


図5 保全支援ツールの認知度・使用状況

### 3. 今後の展望

#### (1) 国家機関の建築物等の保全のあり方について

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

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

- ① 事故、故障、施設の機能低下等を未然に防ぐため、必要な措置を適切な時期に講じることができるよう、各種の法定点検や必要な定期点検を確実に継続的に実施し、施設の劣化状況や問題点等を十分に把握する。
- ② ライフサイクルコストの低減を念頭においた中長期保全計画を立案するとともに、①により把握した施設の劣化進行状況に応じて、定期的に保全計画の見直しを行い、効率的な保全と修繕を計画的に実施する。
- ③ 維持管理経費節減と省エネルギーを目的とした光熱水等の使用の適正化のため、また、地球温暖化対策としての二酸化炭素排出量の抑制のため、適正な運用管理を行う。

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

(2) 今後の施策の方向性について

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

- ① 施設管理者が各種の法定点検や必要な定期点検を確実に継続的に実施できるよう、関係基準類の整備、関連情報の提供、実地指導等により支援していく。特に建築基準法及び官公法の改正による定期点検については、施行後間もないことから、十分な周知と点検ツールの普及を図る。
- ② 施設管理者が適正な保全計画に基づいて効率的な修繕と保全を実施できるよう、劣化状況の調査に関する技術的な助言、実地による保全計画作成の指導等を実施する。
- ③ 施設管理者が光熱水等使用量や環境対策に関して適正な運用管理を図れるよう、保全実態調査のデータ分析・評価結果と個々の施設の利用状況や勤務環境等を踏まえ、また、「地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き」の活用を徹底しながら、実地指導等によりの確な助言を行う。特に、喫緊の課題である温室効果ガス削減のために各省各庁の実行計画の実施に関し、技術的支援を適切に行う。
- ④ 保全業務支援システムの積極的な活用により、①～③を含め施設管理者の行う保全業務に対して関連情報や関連ツールの提供をはじめとする多様な支援を行う。また、同システムにより国家機関の建築物全体での様々な分析が可能となるため、その分析・評価結果を活用した的確な保全指導を行う。

なお、より適正な保全を実現するためには、これまで以上に施設整備施策との連携が必要であり、保全と営繕がより一体化した施策により行政サービスの場を効率的に提供していくことを目指す。また、保全適正化とともに、より効率的な既存ストックの有効活用に取り組んでいく。