

**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**

参考資料

目 次

社会資本整備審議会諮問事項	1
社会資本整備審議会委員等名簿	3
官庁施設ストックの有効活用を図る社会的背景等	4
官庁施設ストックの推移及び経年別シェアの推移（推計）	5
官庁施設の保全	6
官庁施設ストックの有効活用のために実施すべき施策の方向	8
官庁施設ストックの有効活用のための保全と施設整備との関係（イメージ）	10
適正な保全とその効果	11

写



国住指第 921号
国営管第 154号
平成13年10月11日

社会資本整備審議会
会長 樋口 廣太郎 殿

国土交通大臣
林 寛



諮 問

下記の事項について、御意見を承りたい。

記

高齢化対策、環境対策、都市再生等、21世紀における新たな課題に対応するための建築行政のあり方について

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ついて

以 上

諮 問

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ついて

諮問理由

社会経済情勢の急激な変化を受け、建築生産はスクラップアンドビルドからストック活用へと大きく変化している。効率的な財政投資を一層推進するために、国民の共有財産である官庁施設についても、ストックの有効利用の徹底がより強く求められている。

官庁施設のストックについては、築後年数の長い施設の割合が年々高くなっている。特に、施設の劣化が急激に進行する築後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見込みであり、今後急速に進行する施設の老朽化に対する適切な対応を行うことが喫緊の課題となっている。

そのためには、施設の性能を運用段階を通して適切に維持するための保全業務の一層の適正化を図ることが不可欠である。保全業務については、これまで庁舎管理や清掃等の日常的な維持管理が中心であったが、今後はマネジメント・サイクル（計画・実施・評価・見直し）を導入した継続的な保全への転換が必要である。加えて効率的かつ計画的な保全業務を確実に実施し、また維持管理費を含むライフサイクルコストの縮減を図ることが必要である。

このような課題を踏まえ、保全の適正化を図るための保全の指導の在り方、保全に関する技術的基準の再評価、保全業務の支援方策等について検討する必要がある。

なお、地方公共団体においてもストックの老朽化については同様な状況にあるため、そのような公共施設に対する波及効果も期待される。

以上が諮問を行う理由である。

社会資本整備審議会 建築分科会 官公庁施設部会名簿

部会長	岡田恒男	芝浦工業大学教授
部会長代理	村上周三	慶應義塾大学教授
臨時委員	大森文彦	東洋大学教授・弁護士
臨時委員	巽和夫	京都大学名誉教授
臨時委員	野村 歡	日本大学教授
臨時委員	古阪秀三	京都大学大学院助教授
臨時委員	森 稔	森ビル(株)代表取締役社長
専門委員	伊藤 弘	(独)建築研究所材料研究グループ長
専門委員	坂本雄三	東京大学大学院教授
専門委員	野城智也	東京大学生産技術研究所教授
専門委員	人見 亨	(株)竹中工務店生産本部長
専門委員	藤井康正	東京大学大学院助教授
専門委員	松縄 堅	(株)日建設計常務執行役員

官庁施設ストックの有効活用を図る社会的背景等

1 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（抜粋）

（平成 13 年 6 月 26 日閣議決定）

第 2 章 新世紀型の社会資本整備 - 効果と効率の追求 -

5 . 効率性 / 透明性の追求

(6) 既存ストックの有効活用

・ 既存ストックの有効活用を図るため、他の用途への転用、IT 等を活用したストックの適正な管理等を推進する必要がある。

2 公共工事コスト縮減対策に関する新行動指針（抜粋）

（平成 12 年 9 月 1 日関係閣僚会議決定）

第 1 基本的考え方

また、今後に向けては、工事コストの低減だけでなく、工事の時間的コストの低減、施設の品質の向上によるライフサイクルコストの低減等についても取り組む重要な課題となっていることから、これらも含めた総合的なコスト縮減を図っていく必要がある。

第 2 具体的措置

1 . 具体的施策の実施に当たっての基本的な視点

(1) 総合的なコスト縮減の必要性

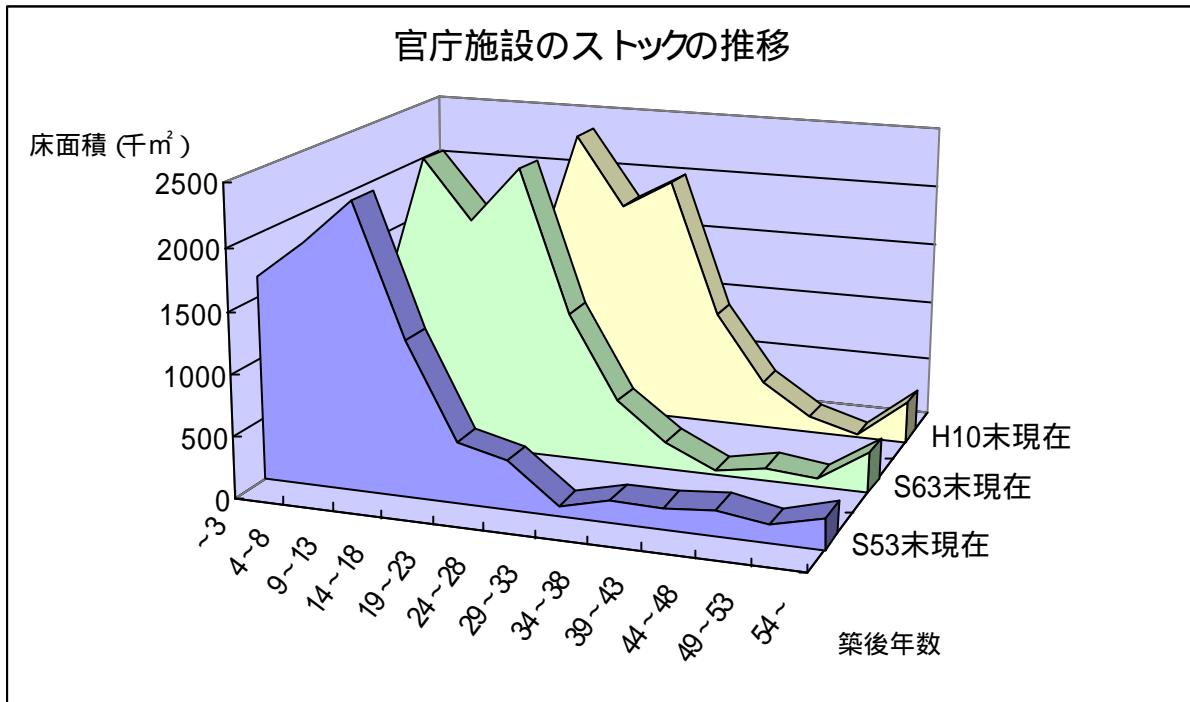
ライフサイクルコストの低減（施設の品質の向上）

施設の長寿命化、省資源・省エネルギー化や環境調和型への転換を進めるなど、施設の品質の向上を図ることにより、ライフサイクルを通じてのコスト低減や環境に関するコスト低減を図る。

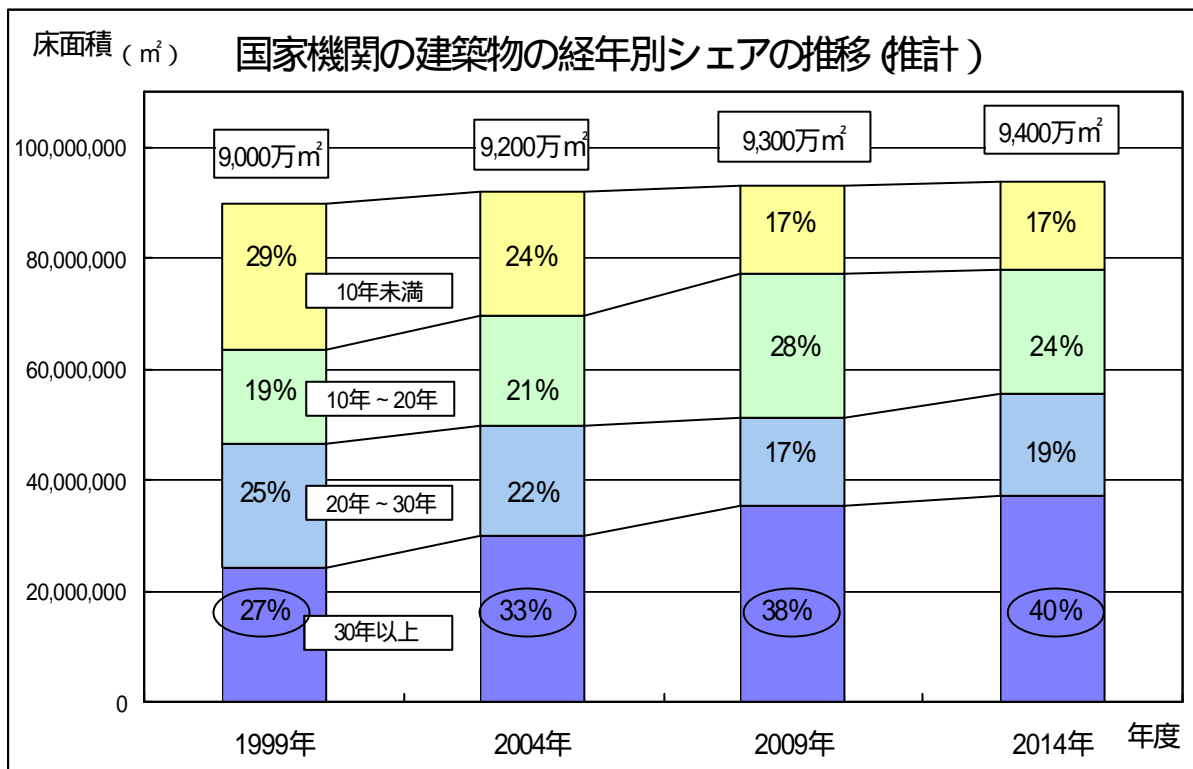
(3) ライフサイクルコストの低減（施設の品質の向上）

- a . 施設の耐久性の向上（長寿命化）
- b . 設の省資源・省エネルギー化（運用、維持管理費の低減）
- c . 環境と調和した施設への転換

官庁施設ストックの推移及び経年別シェアの推移（推計）



- ・ 高度経済成長期、筑波研究学園都市建設のストックの山が高寿命化。



- ・ 築後30年を越える施設（現在1/4程度）は、今後全体の4割へ達する見込み。
（施設管理形態等が今後も同一であることとし、1999年のデータを基に推計。）

官庁施設の保全

1. 法令による規定

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。）の整備、保全等については、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。）に基づいて実施しているところであり、その概要は以下の通りである。

(1) 営繕

官庁施設の新築、改修等のいわゆる施設整備については、官公法では「営繕」という用語が用いられており、「建築、修繕、又は模様替え」を言う（第2条）。

営繕は、原則として「国土交通大臣が行うもの」と規定されており、例外的に特殊な建築物等については各省各庁の長が実施することとなっている（第9条の2）。各省各庁には、それぞれ施設整備担当部局があり、営繕の実務を行っている。

(2) 保全

施設が完成した後の運用段階の業務である、いわゆる維持管理については、官公法では「保全」という用語が用いられており、各省各庁の長が「その所管に属する建築物及びその附帯施設を、政令で定める技術的基準に従い、適正に保全しなければならない。」と規定され（第9条の3）、一般的には各省各庁の財産管理部局において保全業務を統括し、各官署における施設管理担当者が保全の実務を行っている。

なお、「保全」という用語の定義は官公法には置かれていないが、昭和57年の技術的基準（建設省営管発第224号。官庁営繕部長から各省各庁官房長等あて通知。）においては、各省各庁の長が保全計画の作成を行うこと及び施設保全責任者を定めること、並びに保全業務の内容として建築物・建築設備等の点検等の業務を規定している。

(3) 保全の指導

「国土交通大臣は、国家機関の建築物及びその附帯施設の保全の適正を図るため、必要があると認めるときは、部下の職員をして、実地について指導させることができる。」と規定されている（第12条第3項）。

国土交通大臣は、国家機関の建築物等の位置、規模及び構造について基準を定め（第12条第1項）、自ら営繕を行い、官庁施設全般に関してその質的水準を確保する責務を担っている。

保全は各省各庁の長が保全に関する技術的基準に従い行うこととされているが、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」（第1条）ためには、新築時から運用段階を通じ、官庁施設に求められる機能を一貫して確保・維持する必要があり、その観点から国土交通大臣が各省各庁に対して保全の指導を行う旨の規定がなされていると考えられる。

2. 保全の現況

国土交通省は、昭和 62 年度から保全実態調査を実施し、それにより保全の実態について評価を実施している。

調査結果の総合的な評価としては、相対的に規模が大きくなるほど保全の実施状況は良好となる傾向にある（図 1）が、特に施設数としては多数を占める小・中規模庁舎において努力を要する状況にある。

項目別では、日常的な維持管理及び修繕はある程度実施されているものの、定期的な点検、保全計画、及び記録等の整備が十分ではなく、長期的・計画的な観点からの保全が適切には実施されていない状況（図 2）にある。

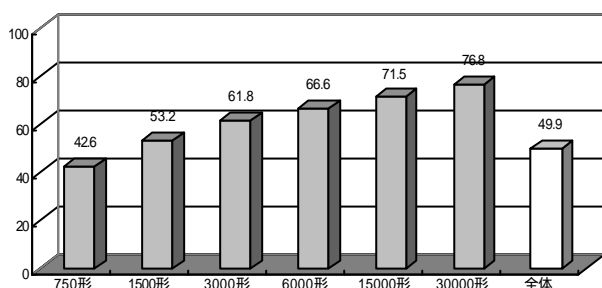


図 1 保全実態調査結果 総評点

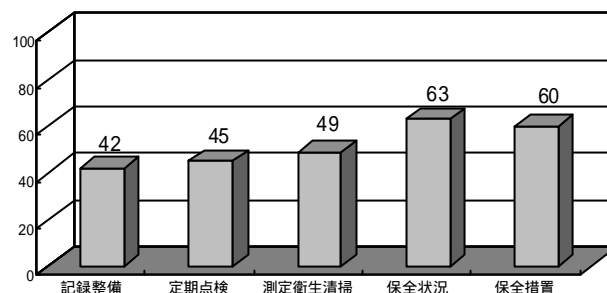


図 2 保全実態調査 項目別評点

3. 施設管理部局の現況

保全業務の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し、在籍期間 2 年程度のケースが多い状況（図 3 ~ 4）にある。

最も困っていることは保全知識が少ないことであり、そのため、急な故障時の対応方法、保全関係予算の適切な使い方、機器の更新の目安等についてわからない状況にある。

これらは保全に関する一般的知識や専門的経験の不足が要因であるため、保全指導に当たっては、保全業務の知識と経験がほとんど無い事務職員が対象であることを考慮することが必要である。

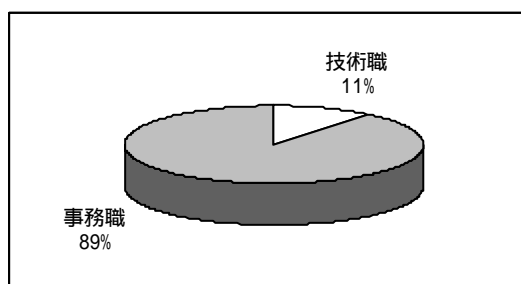


図 3 職種

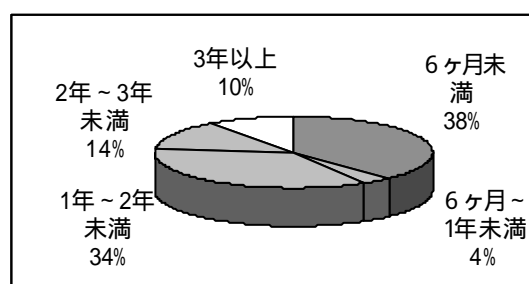


図 4 保全業務の経験年数

* 平成 11 年度アンケート調査結果による。

官庁施設ストックの有効活用のために実施すべき施策の方向

1 「保全に関する技術的基準」の体系的整理

- 保全の目的・意義、業務内容等の基本事項を規定（政令化）。
- 保全マネジメントサイクルの確立

2 保全に対する支援の充実

- 保全に対する総合的な指導・支援、個別施設への支援のため、必要な体制強化とツールの提供の充実。
- (1) ITを活用した「保全情報データベースシステム」等の構築
 - 個別施設の「保全台帳（施設情報、保全計画、保全実施状況等）」に関する情報・データの電子データベース化。
 - 情報・データの評価・分析ツールの開発も視野に入れ、総合的評価等にも活用。
- (2) 「長期保全計画立案支援システム」等の開発
 - 施設管理部局が容易に長期保全計画を作成・修正できる「長期保全計画立案支援システム」等、必要な手法の開発。
- (3) 運用段階での初期性能の確認・検証手法の開発
 - 適正な保全の評価のため、初期性能の継続的な確認・検証方法の開発。
- (4) 保全に関する研修等の充実・強化による知的基盤の整備
 - 保全実施担当者の専門的知識や経験の不足を改善するために、保全に関する研修等の充実・強化による知的基盤の整備。

3 保全と施設整備との連携強化

- (1) 「保全に関する評価」等を施設整備に的確にフィードバックする方策の充実
- (2) 新嘗段階で、施設管理部局に伝達すべき保全の条件や情報の提供・充実
- (3) 運用段階で、施設劣化状況等を総合的に評価し、適切な修繕等を推進
- (4) 「適切な保全」に対するインセンティブ方策の推進
 - 保全に関する評価等が、修繕計画等の判定に的確に反映される方策の推進。

4 ストックの転用方策等に関する連携強化

- (1) 社会的価値のある施設の有効利用方策の提案
- (2) 物理的耐用性を活かした転用方策等の提案

5 地方公共団体等への普及・支援

- 地方公共団体及び独立行政法人等の施設管理担当部局及び営繕部局への普及を図る。

(参考) 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 (ポイント)

社会的背景

社会経済情勢の急激な変化による政策課題
既存ストックの有効活用の推進。
ライフサイクルコストの低減。
環境負荷の低減。

今後の方向性

- ・ 良質なストックとなる施設の整備
- ・ ストックの保全の適切な実施
- ・ 社会資産となる良質なストックを次世代に継承する責務を果たすべき

1. ストック活用の現状と課題

(官庁施設) : ストック量の増大、老朽ストックの割合の高まり

築後 30 年以上の官庁施設は、現状で全体の四分の一。10 年後には四割に達する見込み

(保全) : 計画的、効率的な保全が不十分

日常的な維持管理にとどまり、コスト縮減や、修繕・改修等との連携も不十分

(保全指導) : 評価・改善方策の提示等のフィードバックが不十分

保全の実施に係る技術的支援にとどまり、保全状況等の評価や改善方策の提示が不十分

(施設整備) : 良好なストックとなる新営と機能向上のための改修も重要

2. 実施すべき施策

運用段階の「保全」、「施設整備」の適切な実施が必要

国土交通省による保全に関する指導。保全と施設整備との連携強化等の施策を総合的に実施すべき

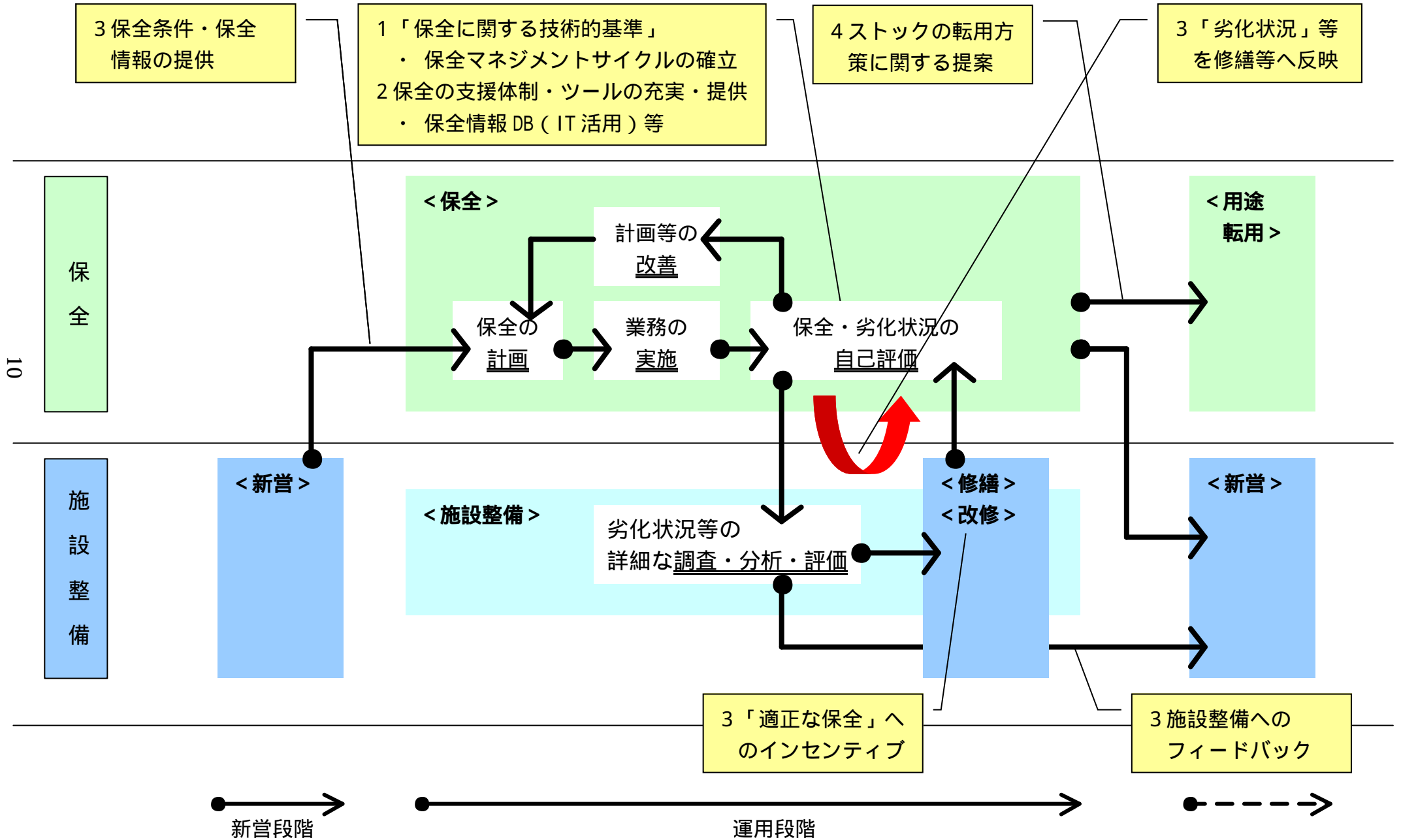
実施すべき施策の方向性

1. 「保全に関する技術的基準」の体系的整理
2. 保全に対する支援の充実
3. 「保全」と「施設整備」との連携強化
4. ストックの転用方策に関する連携強化
5. 地方公共団体等への普及・支援

良質なストックの新営と機能向上のための修繕等は引き続き、適切に実施すべき

ストックの長期的耐用性確保、ライフサイクルコストの低減、環境負荷低減の実現
運用段階の施設パフォーマンスがより高まる

官庁施設ストックの有効活用のための保全と施設整備との関係（イメージ）



適正な保全とその効果

< 適正な保全の実施 >

「保全に関する技術的基準」により
保全の目的・意義、業務内容の明確化
「保全情報DB」等、支援ツールの充実
「保全」と「施設整備」との連携強化

< その効果 >

施設パフォーマンスの向上
ストックの耐用性を延伸する等により、ライフサイクルコストを総合的に約 10%縮減することが可能。(マクロモデルによる試算)

施設の所要性能の
十分な発揮

執務環境及び安全性の向上



行政機能の十分な発揮
行政サービスの向上

長期的・計画的
な保全

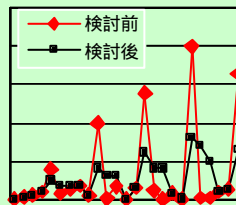
長期的な耐用性の確保



施設整備への負担軽減

効率的な保全

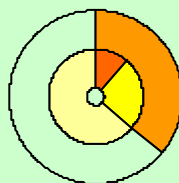
ライフサイクルコストの低減



維持管理費の低減
事務負担の軽減

エネルギー使用
の縮減・適正化

環境負荷低減への貢献



運用段階でのCO₂
発生抑制