

国家機関の建築物の 定期点検について



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

中部地方整備局営繕部
静岡営繕事務所

官庁施設の保全とは



「保全」とは

建築物が完成してから取り壊されるまでの間、
性能や機能を良好な状態に保つほか、
社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、
保持し続けることをいいます。

「保全」は 施設保全責任者の役割です。

施設保全責任者は、事故等を防ぐためにも適正な
保全を行う責任があります。

「体制を整え」「計画を作り」「実施結果を記録する」
が必要です。



1. 法定点検と確認

法定点検は有資格者
確認は資格不要

2. 12条点検

建築物点検は3年以内
上記以外は1年以内

3. 官庁施設の保全に関する基準

保全業務発注
施設の適切な利用

1. 法定点検と確認

2. 12条点検

3. 官庁施設の保全に関する基準

1.1 点検と確認

- 所管施設を適正に保全するためには、「**法定点検**」と「**支障がない状態の確認**」が必要となります。

○ 定期的に**法定点検**（≡定期検診、人間ドック）が必要

- A. 「建築基準法（建基法）に基づく点検」
- B. 「官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）」に基づく点検
- C. 建基法、官公法以外の「関係法令」に基づく点検（消防法など）

→ **点検資格者が実施** → **外部委託が一般的**

○ 日常的に**支障がない状態の確認**（≡日々の健康管理）が必要

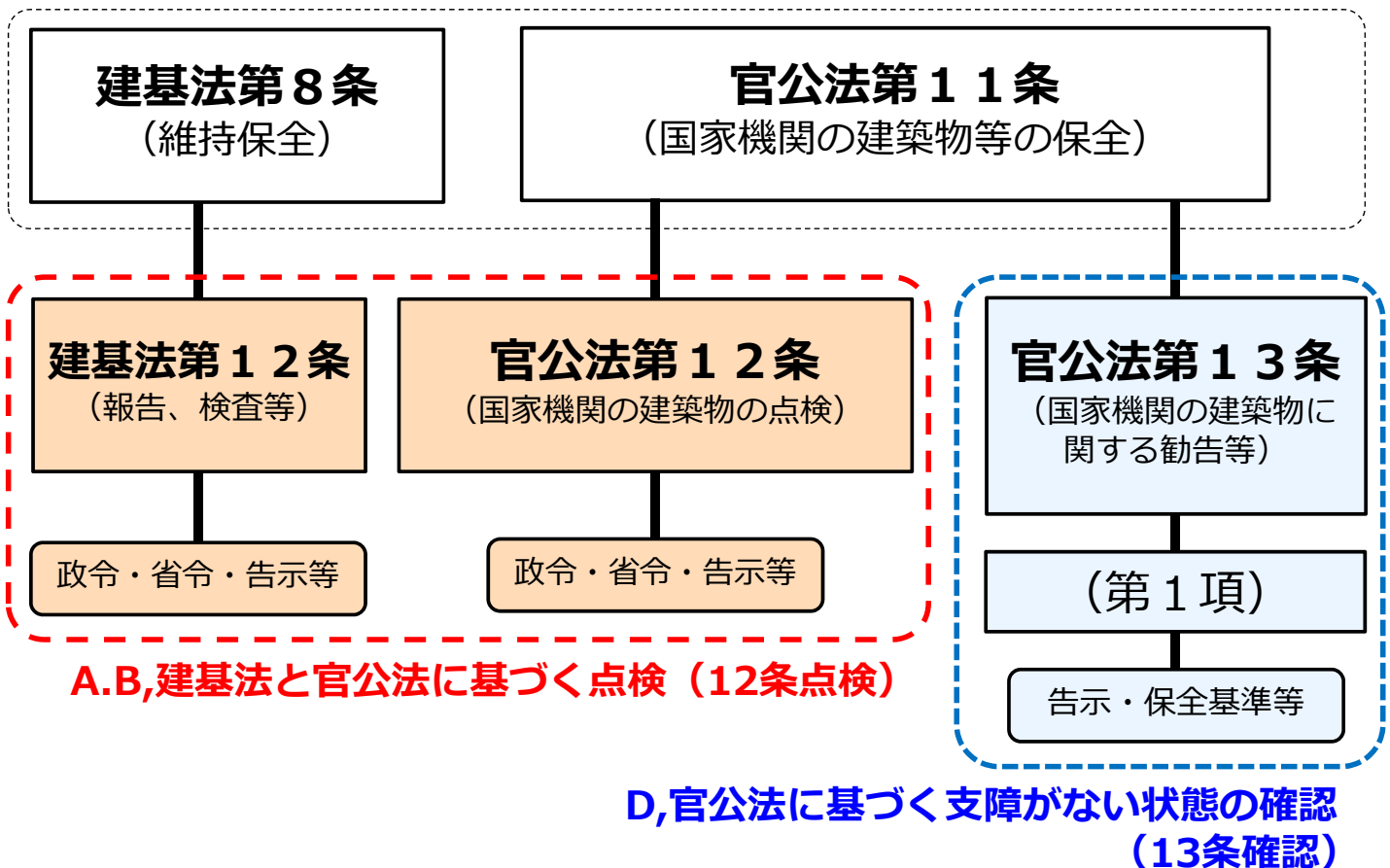
- D. 「官庁施設の建設等に関する法律（官公法）」に基づく
支障がない状態の確認

→ **点検資格不要** → **施設保全責任者等が実施可能**

4

1.2 建基法と官公法

適正保全の義務



5

点 検**建築基準法 第12条 (第2・4項関係)**

一定規模の建築物の所有者は、定期に一級建築士等の資格を有する者に、建築物や昇降機・建築設備等について、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

官公法 第12条関係

各省各庁の長は、所管する建築物の敷地・構造や建築設備（昇降機以外）について、一級建築士等の資格者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

→ 詳細は、パンフレット「国家機関の建築物等の点検」、
「国家機関の建築物等の保全の現況」の「関-43」頁以降を参照

6

1.4 D,官公法に基づく支障がない状態の確認 (13条確認)

確 認**官公法 第13条第1項**

国土交通大臣は、国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造並びに保全について基準を定め、その実施に関し関係国家機関に対して、勧告することができる。

平成17年国土交通省告示第 551 号

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

第一 各省各庁の長は建設した際の性能に応じ、劣化、摩耗等の状況を勘案して所管の建築物を計画的かつ効率的に保全

第二、第三 建築物の敷地及び各部等に応じ、支障がない状態に保全する
(別表第一及び別表第二)

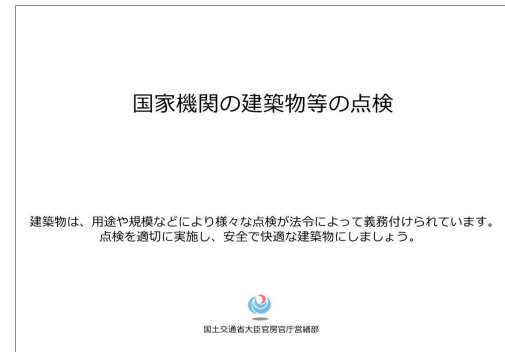
第四 支障を認めた場合は調査を行い、損耗部材等の取り替え等の保守その他必要な措置を適切な時期にとらなければならない

→ 詳細は「国家機関の建築物等の保全の現況」の「関-23」頁以降を参照

7

1.5 C,建基法、官公法以外の主な「関係法令」

- ・ 国家公務員法人事院規則（規模に関わらず全ての建物）
- ・ 建築物衛生法（延べ面積が3,000㎡以上の事業所、研修所等）
- ・ 消防法
- ・ 電気事業法
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ ガス事業法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ ダイオキシン類対策特別措置法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 浄化槽法
- ・ 水道法 等



→ 詳細は、パンフレット「国家機関の建築物等の点検」、
「国家機関の建築物等の保全の現況」の「関－45」頁以降を参照

◆ 目次

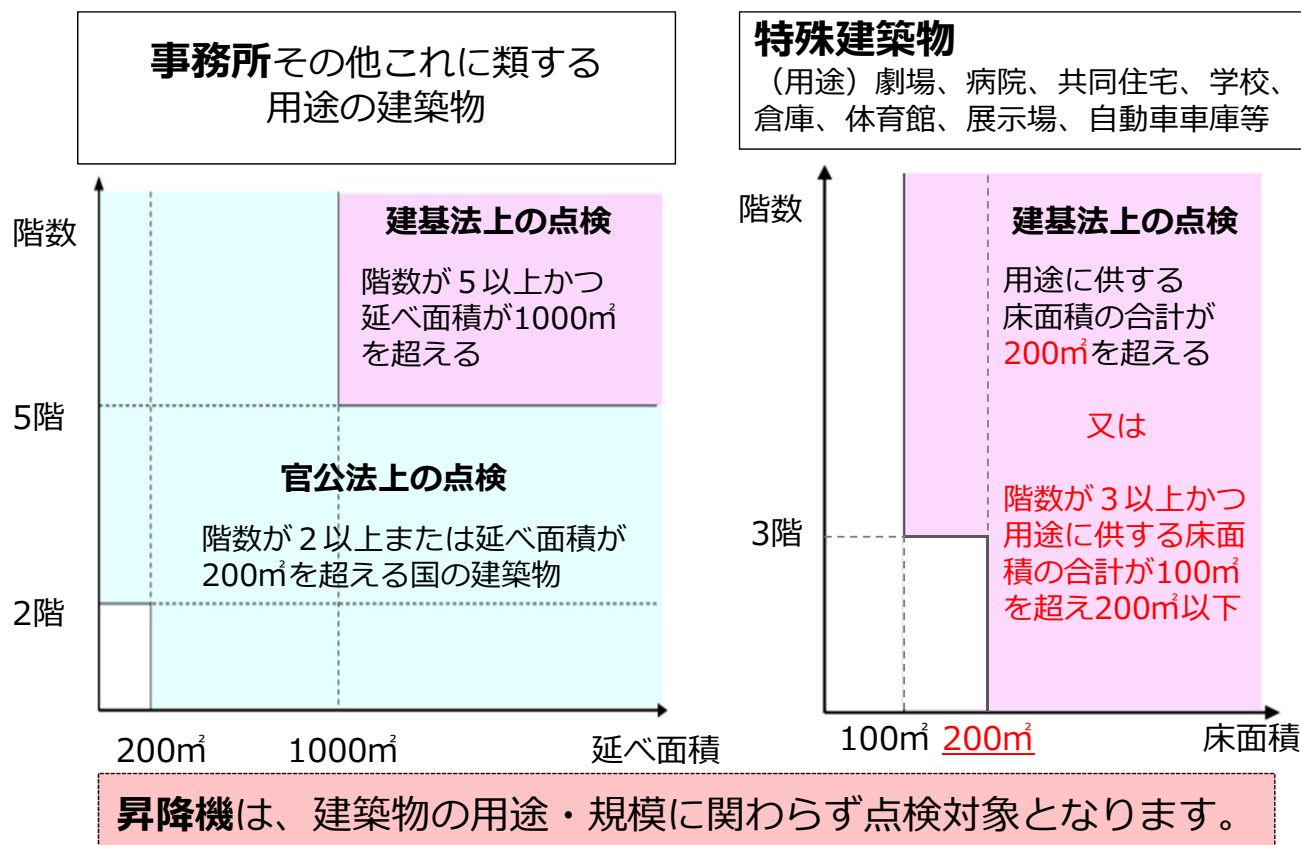
1. 法定点検と確認

2. 12条点検

3. 官庁施設の保全に関する基準

2.1 12条点検（点検対象施設）

改正 2019.6



10

2.2 12条点検（点検項目、点検周期）

点検部位	点検周期	建基法の点検
		官公法の点検
建築物（敷地・構造） ※地盤、基礎、外壁、屋上、屋根、内壁、床、天井、階段など	3年以内ごと ※新築の施設は、初回の点検について、検査済証の交付から、6年以内に実施すればよい	【建】H20 国交省告示第282号 【官】H20 国交省告示第1350号
昇降機 ※エレベータなど	1年以内ごと ※新築の施設は、初回の点検について、検査済証の交付から、2年以内に実施すればよい	【建】H20 国交省告示第283号 【官】（建基法による）同上
防火設備 ※防火扉、防火シャッターなど	1年以内ごと ※昇降機に同じ	【建】H28 国交省告示第723号 【官】H20 国交省告示第1351号別表第5
建築設備（昇降機を除く） ※換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給水設備、排水設備	1年以内ごと ※昇降機に同じ	【建】H20 国交省告示第285号 【官】H20 国交省告示第1351号別表第1～4

11

2.3 12条点検（点検資格者）

点検部位	点 検 資 格 者	
建築物の敷地・構造	一級建築士 二級建築士	特定建築物調査員資格者証の交付を受けた者
昇降機等		昇降機等検査員資格者証の交付を受けた者
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た者
防火設備		防火設備検査員資格者証の交付を受けた者

国等により定められていた「2年以上の実務経験者」については、申請により資格者証の交付が必要。
 所属する組織が所有する建築物等の点検のみが可能。
安全上、防火上、衛生上特に重要な建築物とその防火設備、昇降機（住戸内昇降以外）は不可。
 交付対象は各団体職員。退職や団体外への異動は無効（団体内異動は有効）。1団体1交付とし、各職員へ個別の交付はなし。
手続きは、国は各省庁の中央官庁がとりまとめ、関東地整建政部あて申請。
 地公体は団体毎に各地整建政部に申請となる。

12

◆ 目次

1. 法定点検と確認

2. 12条点検

3. 官庁施設の保全に関する基準

3.1 官庁施設の保全に関する基準

- 国土交通省では、保全に関する法令のほか、各種基準類を作成し、公表しています。

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html

建築保全業務の発注に関する基準類

各所修繕費
要求単価

維持管理費
要求単価

建築保全業務共通仕様書

建築保全業務
積算基準

建築保全業務
積算要領

建築保全業務
労務単価

官庁施設の適切な利用のための基準類

建築物等の利用に関する
説明書作成の手引き

地球温暖化対策に
寄与するための
官庁施設利用の手引き

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

15

3.2 定期点検の外部委託に係る参考資料 ①予算要求

職員が点検を行う場合は…

建築物調査員等の資格を取得

外部委託により点検を行う場合は…

予算要求

業務発注

予算要求 (1)

12条点検費用を他の庁舎維持管理費と一括して計上する場合

庁舎維持管理費要求単価を活用

(令和4年5月 国土交通省大臣官房官庁営繕部)

※入手先【国土交通省HP】

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000017.html

標準的な仕様を有する庁舎（延べ面積750㎡～30,000㎡）において、「**建築保全業務共通仕様書（平成30年版）**」に定める業務（定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検、清掃並びに施設警備）を外注するものとして、「**建築保全業務積算基準（平成30年版）**」により算定したもの。

【留意事項】

- ◆ 要求単価から当該費用のみを抽出することはできない。
- ◆ 資格を有する者が実施することによる追加費用は、別途見積り収集等の対応が必要。
- ◆ 昇降機の点検費用は、別途見積り収集等の対応が必要。

16

予算要求 (2)

12条点検費用を個別計上する場合

➤ 見積りの収集

- 点検業務の仕様書をもとに見積りを収集。

➤ 前年度実績の活用

- 従前から定期点検に要する外部委託費を計上している場合は、前年度実績を考慮して適正に算出。

【上記の方法によらない場合】

➤ 刊行物・HP等の情報を活用

- 刊行物^(※)に掲載されている特殊建築物定期調査又は建築設備定期検査の価格をもとに算出。

- ✓ 刊行物によれば、延べ面積 3,000㎡の事務所建築物における費用（税抜）は、おおむねの目安として、

特殊建築物定期調査で	80,000～100,000円
建築設備定期検査で	70,000～90,000円 となっている。

- (※) 「ビルメンテナンスの積算&見積（(株)日本ビル新聞社）」の場合。
各企業が公表している料金をまとめたものとして、上記金額を掲載。ただし、以下の料金は別途としている。
- ・特定行政庁が指定する機関への申請手数料
 - ・書類の作成費用（25,000円～）
 - ・中央管理方式の空調設備、機械排煙設備がある場合の追加費用
- また、建築設備定期検査は、給排水設備及び非常照明、火気使用室・無窓居室の換気設備測定を想定している。

業務発注 (1)

「建築保全業務共通仕様書」に基づく保全業務として、一括発注する場合

建築保全業務共通仕様書（平成30年版）を使用し、

建築保全業務積算基準（平成30年版）及び同積算要領（平成30年版）に基づいて積算

※入手先【国土交通省HP】

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000017.html

定期点検、保守、運転監視、清掃、執務環境測定、警備

【留意事項】

- ◆ 点検について、法改正に併せた見直しが必要。「現行の法令に従い点検を行う」など明示する
- ◆ 点検について、必要な資格を有する者（一級建築士等）を特記する必要がある。
- ◆ 資格を有する者が実施することによる追加費用は、別途見積り収集等の対応が必要。
- ◆ 昇降機の点検費用は、別途見積り収集等の対応が必要。

業務発注 (2)

点検業務のみを個別に発注する場合

➤ 既に定期点検の外部委託を実施している場合

既存の点検業務仕様書を活用し、見積もりや過去の業務実績などにより積算。

➤ これから定期点検の外部委託を実施する場合

業務内容、点検対象施設（図面による明示）、点検実施者に求める資格を決め、見積もりにより積算。