

国家機関の建築物等の保全の現況



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

令和4年8月5日
中部地方整備局 営繕部

1

「国家機関の建築物等の保全の現況」とは



目次

第1章 保全とその必要性

保全業務の概要・必要性を掲載

第2章 保全の具体的な内容

保全業務にはどのようなものがあるかを掲載

第3章 保全の進め方

施設管理者がどのように保全業務を行うかを掲載

第4章 令和3年度 保全実態調査の結果と評価

保全実態調査の分析結果を掲載

第5章 適正な保全に向けて

よくある保全指導の事例等を掲載

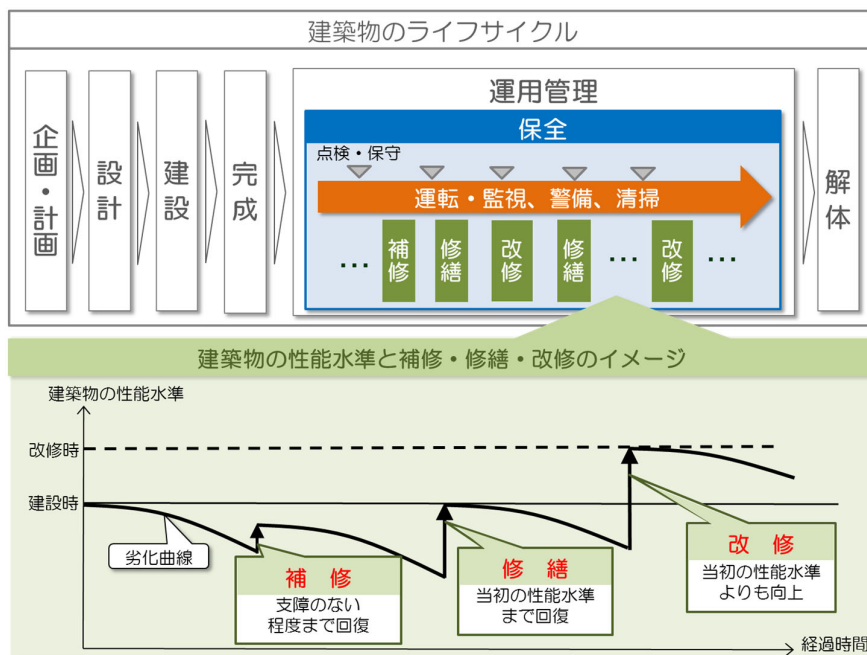
第6章 法令及び基準類の概要

保全に関する法令・基準類の概要を掲載

国土交通省HPにて、
国家機関の建築物等の保全の現況(令和4年3月版)公表
https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000005.html

「保全」とは

建築物の当初の性能の維持・確保のほか、現行法令や社会・経済的な要請として必要とされる性能を維持・確保できるよう建築物を良好な状態に保つこと。



国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第1節 (P1)

3

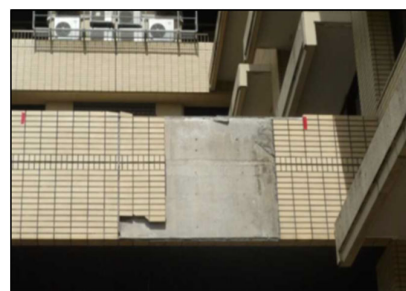
建物を長期にわたり使用することで、これらの劣化、不具合が発生！！



外壁の浮き



鉄筋の腐食



外壁タイルの落下



防水押さえコンクリートの損傷



屋外制御盤の錆



ユニット形空調機の腐食

国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第2節 (P2)

4

(適正な保全が行われていないことで生じる影響の例)

○外壁などの落下による
人身被害や車両等への損害の発生

手摺り支柱部モルタルの浮き



○防災設備(消防用設備等)の機能不全
による**火災時の人身被害の発生**

非常用照明の不点灯



○業務継続に必要な設備機器(自家
発電設備等)の機能不全による
災害応急対策活動への支障

自家発電設備の故障



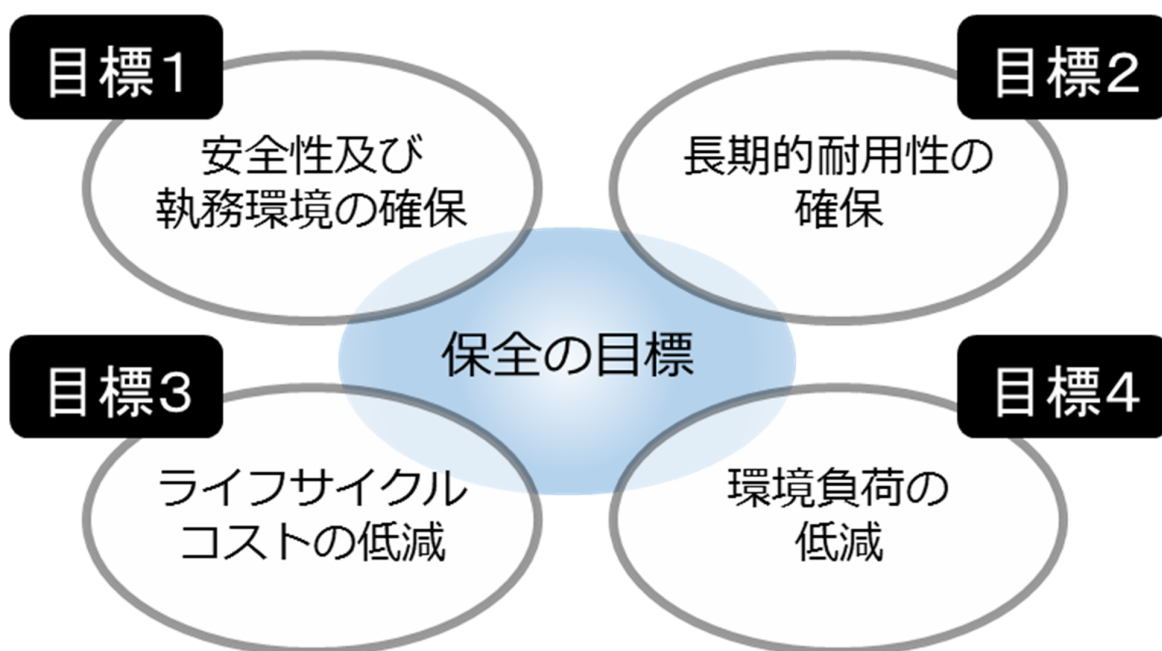
○建築物の環境・衛生を良好な状態
に維持していないことによる
健康被害の発生

水槽の残留塩素濃度の低下



国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第3節 (P3)

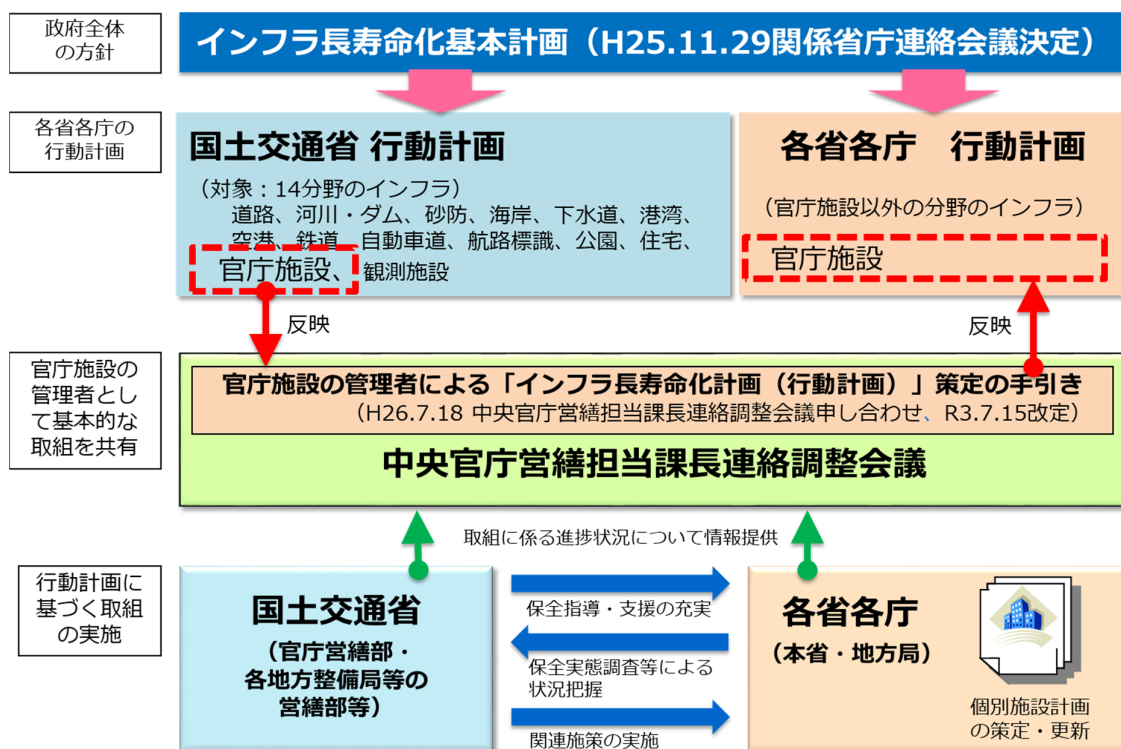
5



国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第4節 (P5、6)

6

官庁施設分野におけるインフラ長寿命化計画の推進体制

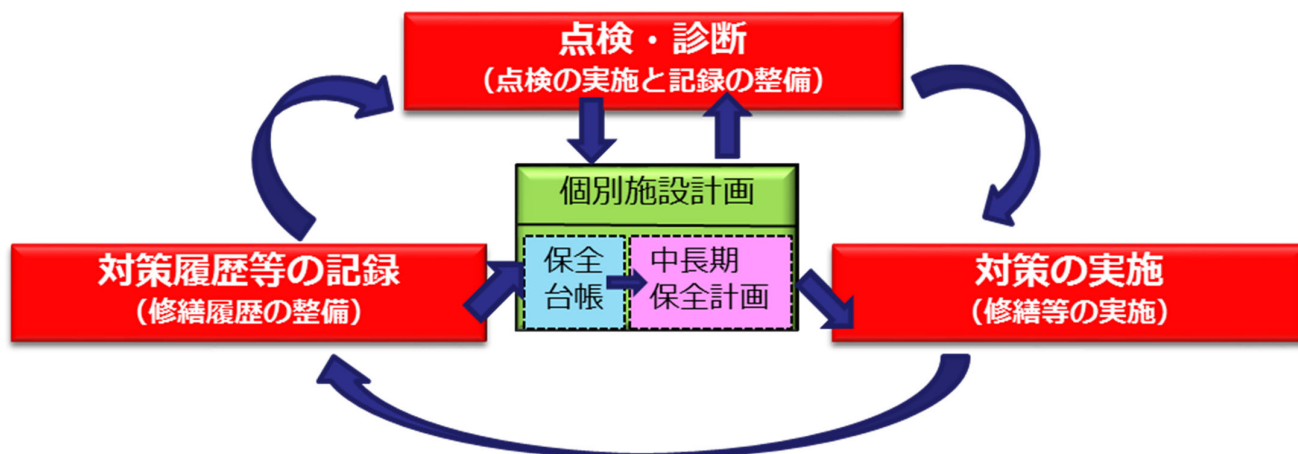


国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第4節 （P7）

7

（参考）メンテナンスサイクルのイメージ図

計画的かつ効率的な修繕等の実施によって、官庁施設の長寿命化を図り、トータルコストの縮減・平準化を実現

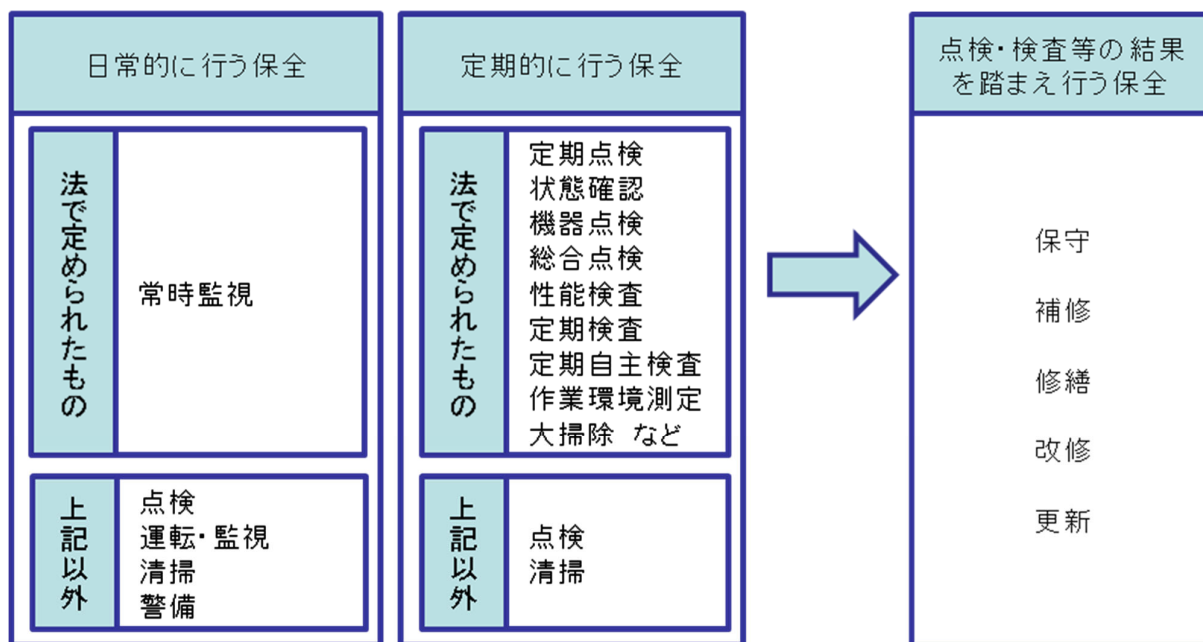


※個別施設計画とは、個別施設毎の長寿命化を図るためのメンテナンスサイクルを実施する計画（保安台帳と中長期保安計画）

国家機関の建築物等の保全の現況 第3章第2節 （P18）

8

保全の方法 ①「予防保全(時間計画保全、状態監視保全)」 ②「事後保全」



(1) 日常点検



屋上防水 目地部の雑草



外壁タイル落下



屋外階段手すり部の異常

(2) 運転・監視



(3) 清掃・警備



(1) 定期点検（損傷、腐食その他の劣化状況に関する点検）

建築基準法、官公法

(2) 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に基づく確認（支障がない状態の確認）

官公法

(3) その他の法令で定める定期点検等

消防法、電気事業法、高圧ガス保安法、ガス事業法、
浄化槽法、水道法、大気汚染防止法、建築物衛生法、
国家公務員法人事院規則等

(4) 法令に基づかない自主点検

（自主点検の例）

冷房、暖房等の実施期間の前後及び
期間中に実施するシーズンイン点検、シーズンオフ点検、
シーズンオン点検

第3章 保全の進め方

第1節 保全の実施体制の整備

（施設保全責任者、保全担当者等）



第2節 保全対象となる建築物の把握

（保全台帳等の整備等）



第3節 保全計画の立案

（中長期保全計画、年度保全計画）



第4節 保全関係経費の確保

（庁舎維持管理費要求単価、各所修繕費要求単価）



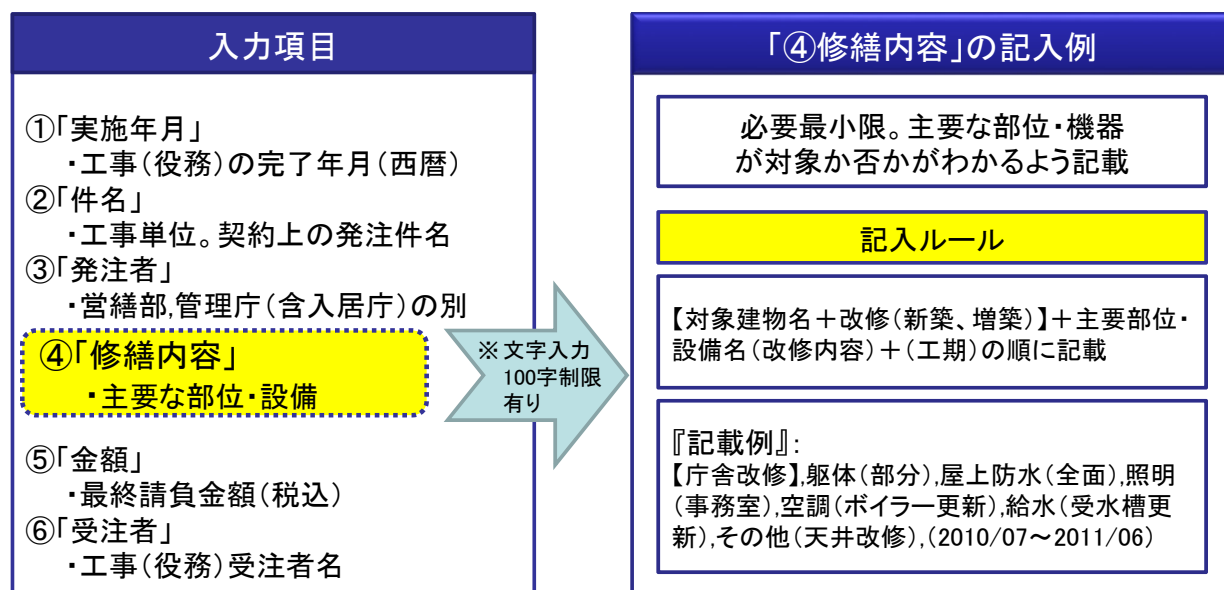
第5節 保全業務の実施

（建築保全業務労務単価等の保全関連基準）

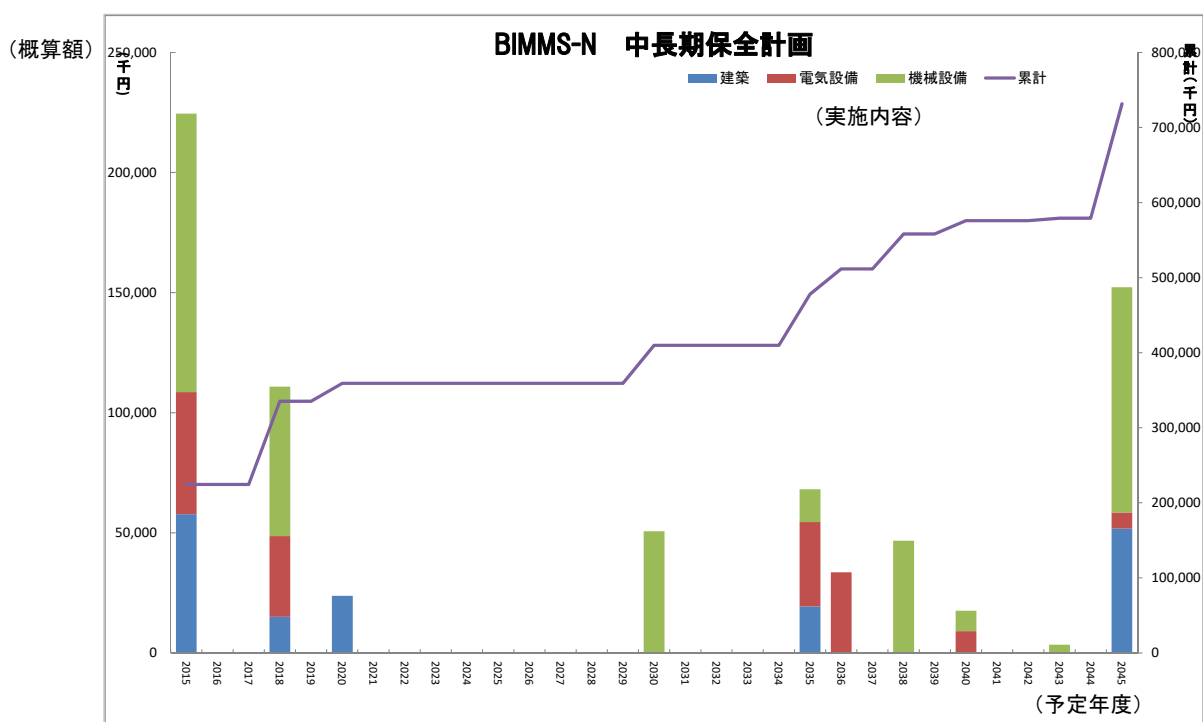


第6節 保全状況の把握、評価及び改善

修繕の内容や金額を記録した修繕履歴を反映することで実態に合った中長期保全計画を作成することができ、**効率的な保全(修繕)の実施**に寄与。



施設の運用段階における保全(修繕)の実施内容、予定年度、概算額に係る計画



安全性の確保に関する点検等の実施状況評価項目(庁舎等)

庁舎等 昇降機:ほぼ全数、「敷地及び構造」等:9割台

庁舎等	敷地及び構造	昇降機	建築設備	支障がない状態	消防用設備等
点検等対象施設数[A]	5,279 (5,303)	2,152 (2,140)	5,230 (5,251)	6,305 (6,383)	5,510 (5,526)
うち点検等実施数[B]	5,225 (5,219)	2,150 (2,138)	5,196 (5,160)	6,255 (6,290)	5,473 (5,480)
実施率% [B/A]	99.0% (98.4%)	99.9% (99.9%)	99.3% (98.3%)	99.2% (98.5%)	99.3% (99.2%)
未実施数	54 (84)	2 (2)	34 (91)	50 (93)	37 (46)

※上段:令和3年度集計結果、下段:令和2年度集計結果

(注) 対象となる点検等は次のとおり

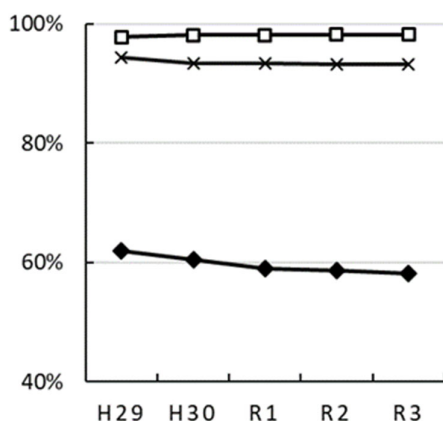
- ・「敷地及び構造」、「昇降機」及び「建築設備」は、建築基準法第12条及び官公法第12条に定める点検をいう。対象施設数は、両法の対象施設数の合計
- ・「支障がない状態」は、「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」(平成17年5月27日、国土交通省告示第551号)に定める支障がない状態の確認をいう。
- ・「消防用設備等」は、消防法17条の3の3に定める点検をいう。

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P26)

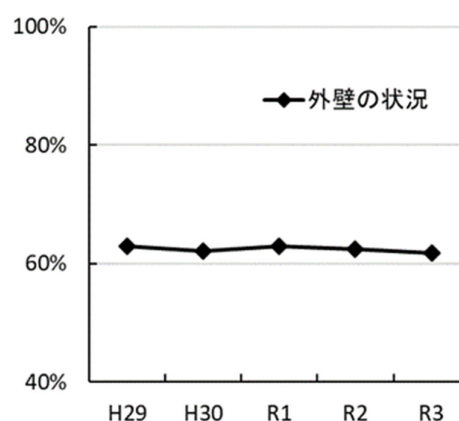
15

安全性の確保に関する施設状況(良好な施設)の推移

「避難経路等における障害物の有無」、「消防・防災」 ⇒ 良好な施設が9割超
「外壁」 ⇒ 約4割の施設において、補修や修繕等を実施する必要有り。



庁舎等



宿舎

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P29)

16

執務環境の確保に関する点検等の実施状況(庁舎等)

実施率は、全体として改善傾向にあるが、**空気環境の測定が低い状況**

庁舎等	水槽	冷却塔	飲料水等	排水	ねずみ等	空気環境	機械換気設備
点検等対象施設数[A]	1,522 (1,535)	2,044 (2,070)	1,520 (1,501)	1,469 (1,489)	5,840 (5,895)	3,400 (3,407)	5,550 (5,584)
うち点検等実施数[B]	1,518 (1,521)	2,009 (2,034)	1,509 (1,491)	1,422 (1,452)	5,660 (5,678)	3,194 (3,161)	5,447 (5,458)
実施率% [B/A]	99.7% (99.1%)	98.3% (98.3%)	99.3% (99.3%)	96.8% (97.5%)	96.9% (96.3%)	93.9% (92.8%)	98.1% (97.7%)
未実施数	4 (14)	35 (36)	11 (10)	47 (37)	180 (217)	206 (246)	103 (126)

※上段:令和3年度集計結果、下段:令和2年度集計結果

(注) 対象となる点検等は次のとおり

- ・「水槽」は、水道法で定める簡易専用水道の貯水槽(受水槽等)の清掃
- ・「冷却塔」は、建築物衛生法及び人事院規則で定める冷却塔等の清掃等
- ・「飲料水」は、建築物衛生法で定める給水設備の飲料水等の遊離残留塩素等の検査
- ・「排水」は、建築物衛生法で定める排水設備の清掃
- ・「ねずみ等」は、建築物衛生法で定める清掃等及びねずみ等の防除
- ・「空気環境」は、建築物衛生法で定める空気環境の測定
- ・「機械換気設備」は、人事院規則10-4、事務所衛生基準規則9条に基づく点検をいう。

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P32)

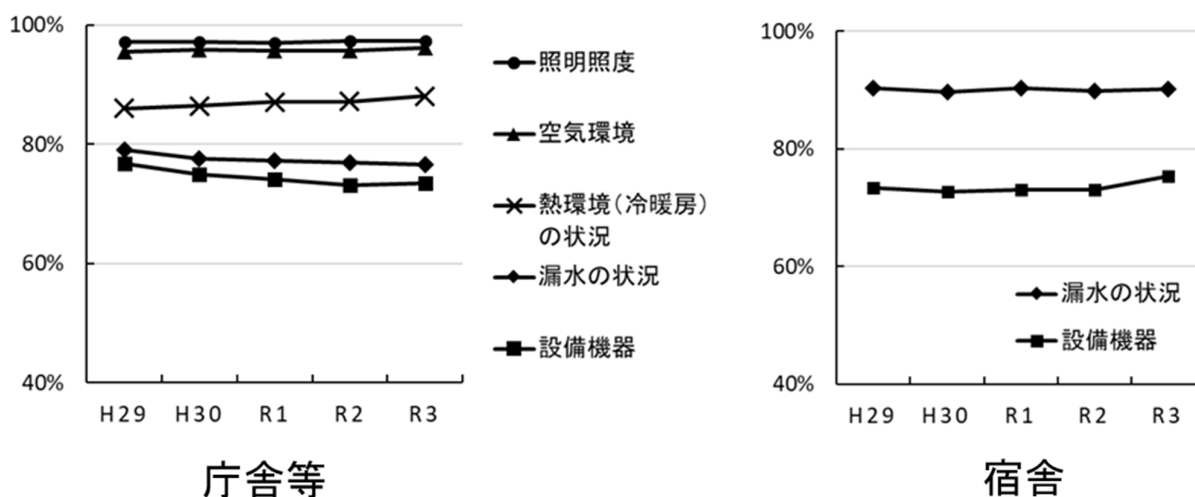
17

第4章 保全実態調査の結果と評価

執務環境に関する施設状況(良好な施設)の推移

「空気環境」、「照明照度」 ⇒ 9割超

「漏水」⇒ 約2割の施設において、補修や修繕等を実施する必要有り。



国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P35)

18

- ・庁舎等（6, 341施設）の総評点。
- ・「良好」「概ね良好」「要努力」「要改善」の各区分における①～③の評価項目の点数を比較すると、「**保全の体制・計画**」及び「**点検等の実施状況**」の結果が、**総評点に大きく影響**。

		庁舎等				
		全体	「良好」 な施設 総評点が 80点以上	「概ね良好」 な施設 総評点が 60点以上 80点未満	「要努力」 の施設 総評点が 40点以上 60点未満	「要改善」 の施設 総評点が 40点未満
該当施設数		6,341	6,105	206	21	9
該当施設数(割合)		100%	96.3%	3.2%	0.3%	0.1%
評価項目別 平均点	①保全の体制・計画	92.9	94.3	60.6	32.4	24.4
	②点検等の実施状況	98.5	99.1	91.0	48.0	0.9
	③施設の状況	90.5	91.0	76.4	77.5	50.4
総評点の平均(①～③の平均)		94.0	94.8	76.0	52.6	25.3

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第4節 (P48)

19

第4章 保全実態調査の結果と評価 ～保全の課題～

保全体制、保全計画、記録等の整備は、その必要性が浸透していると言えますが、まだ未整備の施設があります。メンテナンスサイクルを確立するため、引き続き、着実に取り組む必要があります。

建築基準法及び官公法に基づく**定期点検は、法令で実施が定められており、対象となるすべての施設について確実に実施する**必要があります。

また、**点検結果は、建築物の劣化状況に応じて適切な措置を講じ、施設の長寿命化を図るという観点から、記録を保存し、次の対策に活用する**必要があります。

施設の状態は、特に外壁の状態、家具の転倒防止対策、漏水の状態、設備機器の状態について改善が必要な施設が多数見受けられます。安全性の確保に関する対策を優先して、引き続き施設状況の改善に努める必要があります。

なお、本調査における施設状況に関する結果は、施設全体に関する概略評価です。本調査で良好な施設であると回答があった施設においても、**施設の管理者による日常点検と有資格者による定期点検を適切に実施し、引き続き安全性の確保に努める**必要があります。

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第5節 (P50)

20

ア. 屋上の未点検・劣化

状況

屋上のルーフドレンに植物が繁茂している状況や、防水目地の劣化による破損等の屋上の点検の不備が見られました。



ルーフドレンに植物



防水目地の劣化

障害

軽微な障害を放置することにより防水層の損傷部分等から水が浸入し、雨漏りの発生に至るおそれがあります。

是正

定期的な屋上の点検により、ルーフドレンの清掃や植物の除去を行い、防水層の劣化を防ぐことが必要です。防水層の劣化を確認した場合は、専門業者等と相談し防水層の改修を計画的に行う必要があります。

イ. 外壁の劣化

状況

経年劣化により外壁の一部が剥離し、外壁仕上げ材(タイル・コンクリート等)の一部の落下が見られました。



外壁の剥落



玄関底の剥離

障害

落下物により建物利用者等に対して、人身事故や物損事故が生じるおそれがあります。

是正

劣化が進行しないうちに計画的に補修を実施するほか、状況により剥離・落下するおそれがある範囲について、立入禁止措置を講じるなど、安全対策上の応急措置を行う必要があります。

ウ. 器具・配管の劣化

状況

ベランダに設置されている避難はしごの蓋の錆びや、電気引き込み配管(ポリエチレン被覆鋼管)の腐食による雨水の侵入が見られました。



避難はしごの蓋の錆び



電気配管の腐食

障害

避難はしご使用時の蓋の開閉不良や、電気に対する水の事故等、安全上重大な支障が生じます。

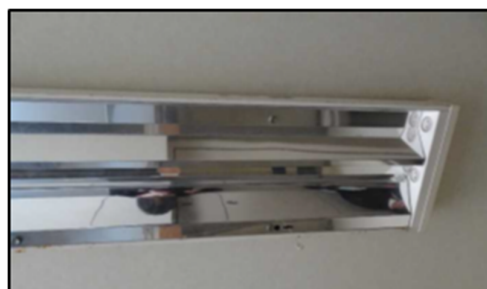
是正

定期的に点検を行い、錆びや腐食を確認した場合は、再塗装や配管の更新等を行う必要があります。

エ. 非常用照明設備の不備

状況

節電対策のため、照明器具の蛍光管を外していたが、非常用照明器具の蛍光管まで外していた状況であった。



蛍光管が外された非常用照明器具

障害

非常時に非常用照明が点灯せず、避難時の安全確保が出来ないため、とても危険な状態になります。

是正

非常用照明器具には点検用スイッチ(引き紐等)があります。引き紐を引くことで、非常時に点灯する側の蛍光管を確認することができます。

オ. 避難・防火上の不適切な運用

状況

コロナ対策として換気のため、常時閉鎖の防火扉がストッパー等で開放状態となっていました。また避難経路に物品の設置が見られました。



常時開放された防火扉



避難経路に置かれた物品

障害

常時閉鎖の防火扉は、出火時の延焼を防ぐために常に閉じておく必要があります。また、避難経路に物品等を置くと、避難時の障害となります。

是正

定期的に避難経路の確認を行い、防火扉の状態確認や物品の設置を行わないよう周知を行うことが必要です。

カ. 設備室の不適切な使用

状況

設備室(機械室・電気室等)内に物品(可燃物等)を保管していました。



機械室に置かれた物品




オイルタンク廻りに置かれた物品

障害

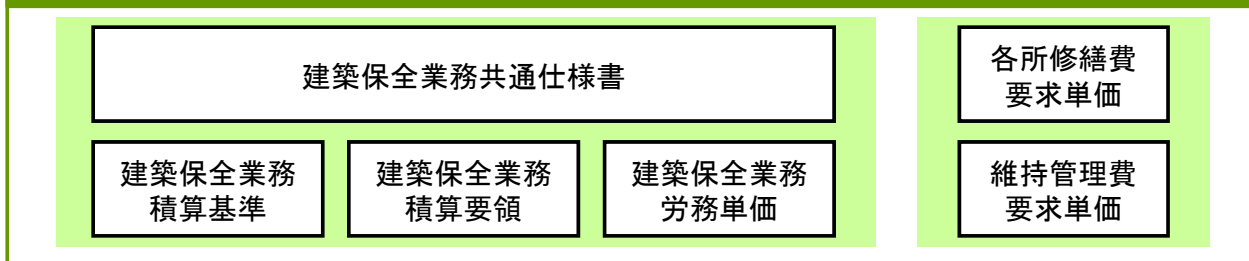
設備機器の周囲には点検スペースを確保しておくことが必要であり、物品を置いてしまうと点検業務の障害となります。また、火気を取扱う設備室内に火災の原因となる可燃物を置くことは禁止されています。

是正

点検スペースの確保と共に火災予防のため、設備室内には物品の保管をせず、適切な保管場所へ移動する必要があります。

- 国土交通省では、官庁施設の保全水準の確保に資することを目的として、建築保全業務共通仕様書等を作成しています。
- 「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」（厚生労働省）において、発注関係事務の適切な実施の一環として、現場条件等を踏まえた適切な仕様書等を作成し、適正利潤の確保のための適正な予定価格を設定することが求められており、その参考として建築保全業務共通仕様書等が示されています。
- 建築保全業務共通仕様書等の掲載URL
 https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html

3. 建築保全業務の発注に関する基準類



建築保全業務共通仕様書

- 建築保全業務で実施される「定期点検及び保守」等の各業務について、一般的な保全業務の作業項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を示したもの。一般的な保全業務の内容等を定めたものであり、個々の建築物の状況に応じて、適宜追加等を行う必要があります。
- 最新版は平成30年版

第1編 総則

- 目的、用語の定義、業務現場管理等、第2編以降の実施における共通的な事項を規定。

第2編 定期点検等及び保守

- 建築物等の各部分について、専門的知識を有する者が行う定期又は臨時の点検、保守について規定。

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

- 中央監視制御装置がある建築物等において、常駐して実施する運転・監視、日常点検保守に関する規定。

第4編 清掃

- 汚れの除去や予防により仕上げ材を保護し、清潔で快適な環境を保つための作業について規定。

第5編 執務環境測定等

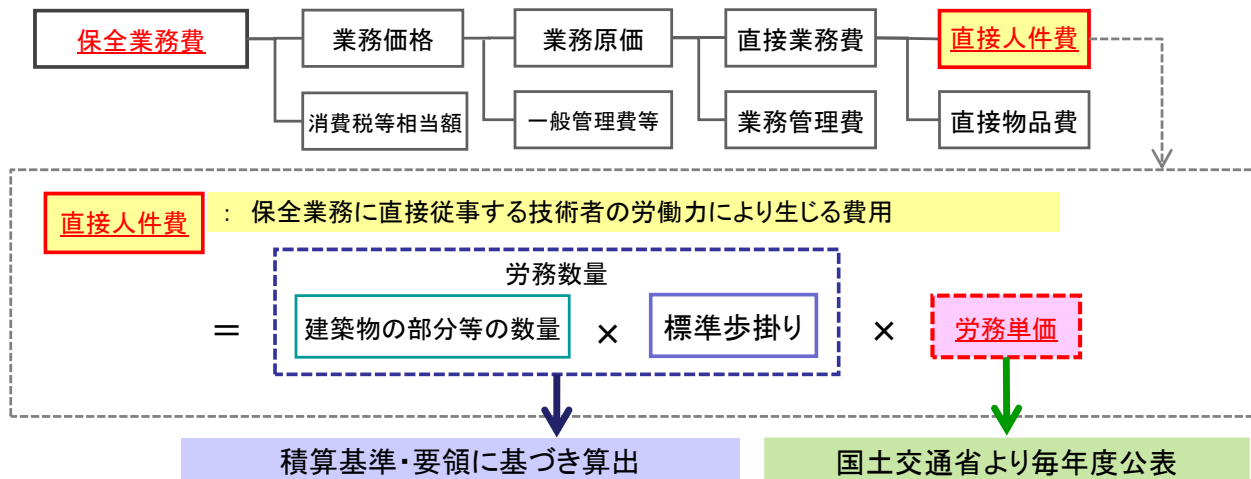
- 適正な執務環境を確保するための作業について規定。

第6編 警備

- 施設内の盗難等を警戒、防止する業務について規定。

- 建築保全業務積算基準:「建築保全業務共通仕様書」に基づく保全業務を委託する際に必要な費用を算出するための基準
- 建築保全業務積算要領:積算基準による費用算定に必要な考え方や標準歩掛りを規定
- 最新版は平成30年版

～保全業務費の構成～



建築保全業務労務単価

- 建築保全業務共通仕様書や積算基準等を適用して保全業務を発注する際に、業務委託費の算定に用いる労務単価
- 単価は、12月に国交省ホームページにて公表
- 全国10地区の単価を算出(宿直単価は全国一律)
- 積算基準に規定されている技術者区分毎に算出(12区分)
- 労働者に支払われる賃金にかかるものであり、諸経費は含まれていません。

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和3年12月10日
官庁広報部計画課

令和4年度建築保全業務労務単価について

毎年度実施している建築保全業務労務費の調査に基づき、令和4年度建築保全業務労務単価を作成したのでお知らせします。

建築保全業務労務単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成したものです。
(詳細については別添の資料をご覧ください。)

技術者区分

点検・保守及び運転・監視業務(6区分)

保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ
保全技師補	保全技術員	保全技術員補

清掃業務(3区分)

清掃員A	清掃員B	清掃員C
------	------	------

施設警備業務(3区分)

警備員A	警備員B	警備員C
------	------	------

□各所修繕費 要求単価

官庁施設の各所修繕(部分的補修のための経常的な修繕)に必要な営繕工事費の概算要求額の算出に用いる工事費単価で毎年度作成しています。

□庁舎維持管理費 要求単価

官庁施設の維持管理に必要な定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守、清掃等に要する費用の標準的な単価(施設警備や水道光熱費、修繕費等は含まない)で毎年度作成しています。

(参考) 合同庁舎・一般事務庁舎の維持管理費の平均

(円(税込)/㎡・年)

	敷地内建物の合計延べ面積	
	3,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
定期点検等及び保守費、執務環境測定費、施設警備費、運転・監視及び日常点検・保守費、清掃費、植栽管理費	3,080	4,504
対象施設数	614	190

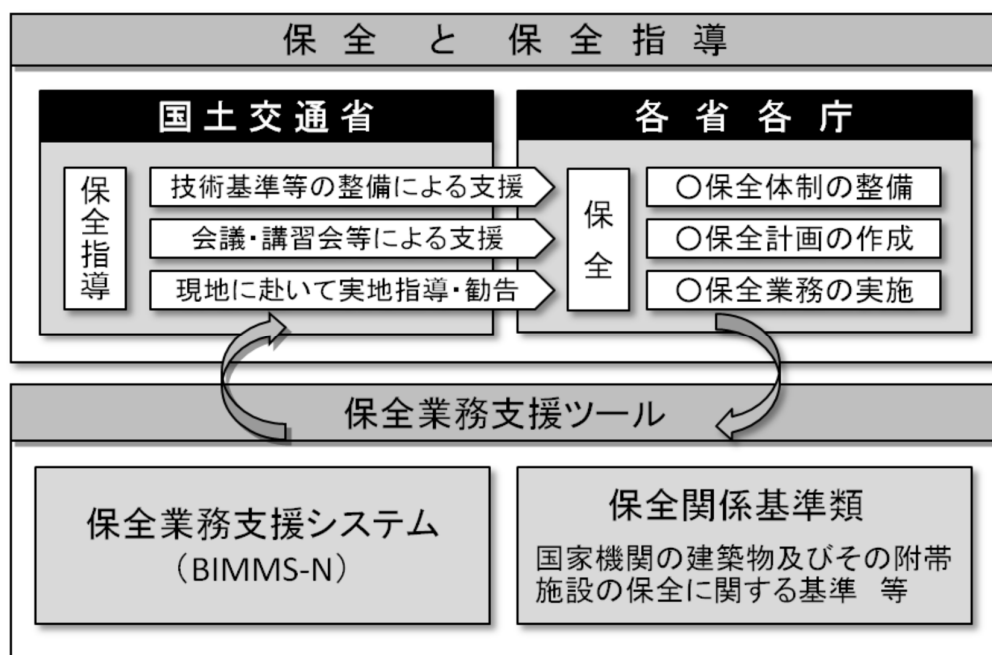
(注) ・敷地内建物の合計延べ面積が3,000㎡以上の庁舎を対象として分析している。
・維持管理費の年間合計を、敷地内建物の合計延べ面積(附属屋等を含む)で除した値の平均値。

国家機関の建築物等の保全の現況 第6章第4節 (P64)

31

おわりに・・・

各省各庁の施設保全責任者等は、法令や保全の基準類・BIMMS-Nを活用し保全業務を実施するとともに、国土交通省では、基準類の整備、会議・講習会、実地指導を通じて保全の適正化を推進します。



32