

# 国家機関の建築物等の保全の現況 ・建築保全業務共通仕様書等 について



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

令和6年8月2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5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

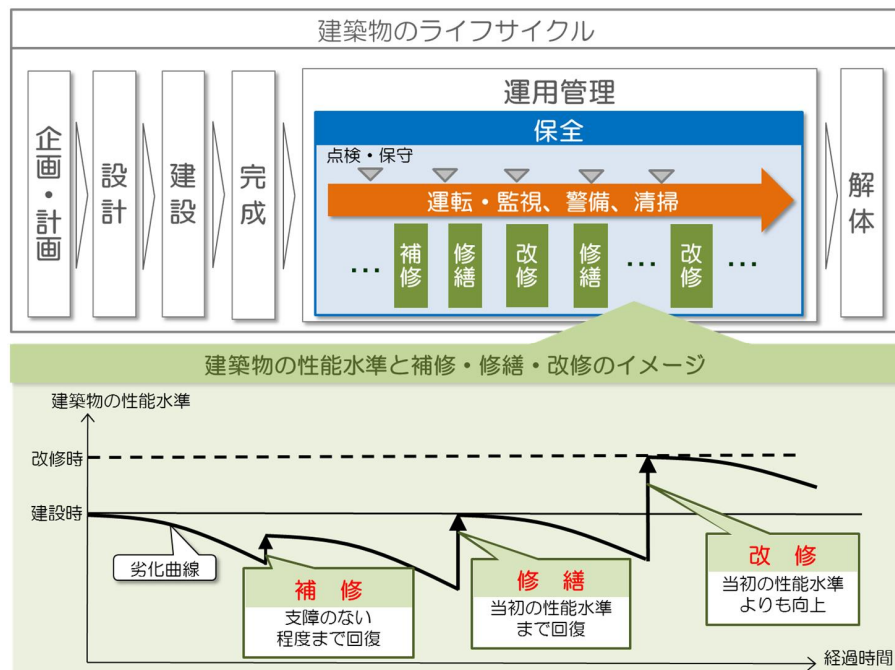
#### 第6章 法令及び基準類の概要

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6年3月版)公表  
[https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk3\\_000005.html](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

## 第1章 保全とその必要性 ～劣化や不具合の事例～

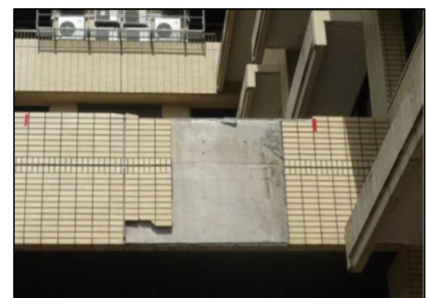
建物を長期にわたり使用することで、これらの劣化、不具合が発生！！



## 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

## 保全の実施に関する法令等

維持保全等(8・10条)

**建築基準法**

国等は点検(12条)

保全・勧告等(11・13条)

**官公法**

点検(12条)

【告示】

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

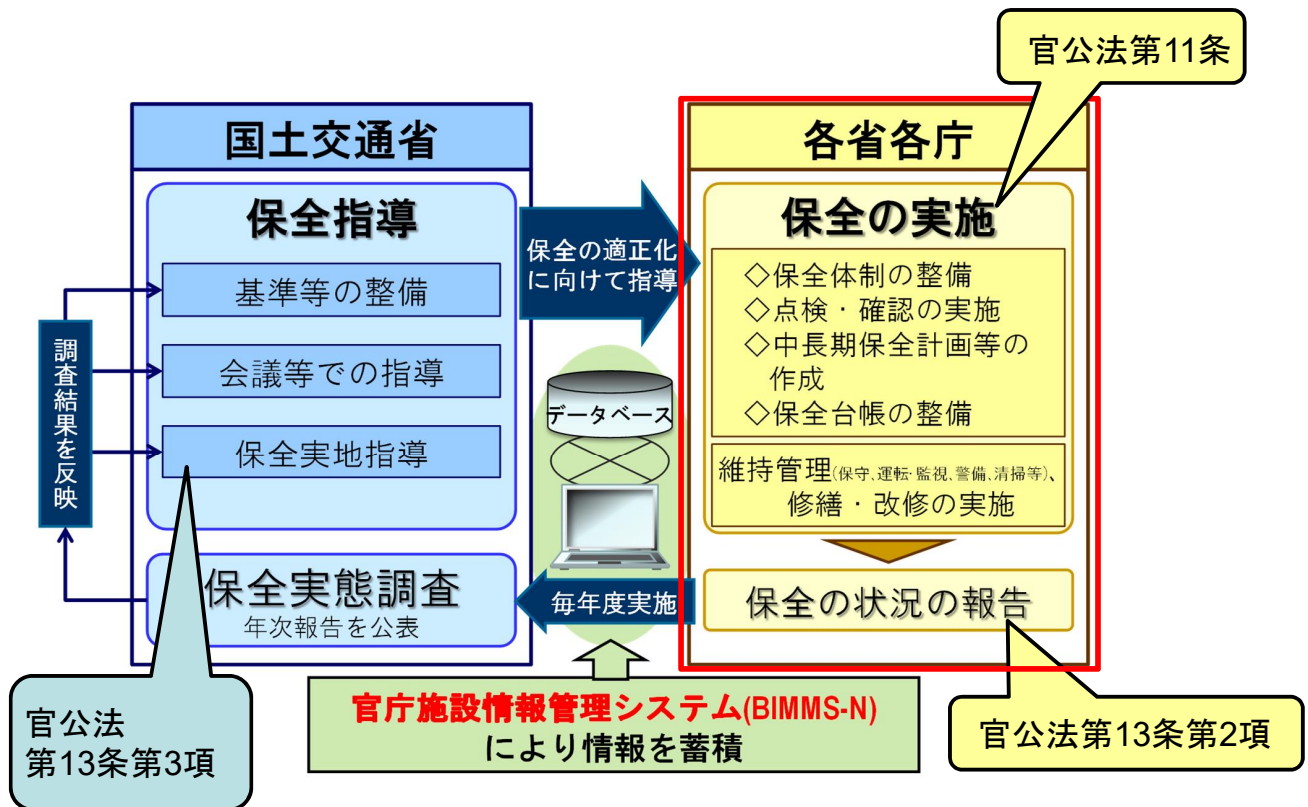
【告示】

国家機関の建築物の敷地及び構造の  
定期点検における点検の項目、方法及  
び結果の判定基準を定める件 等

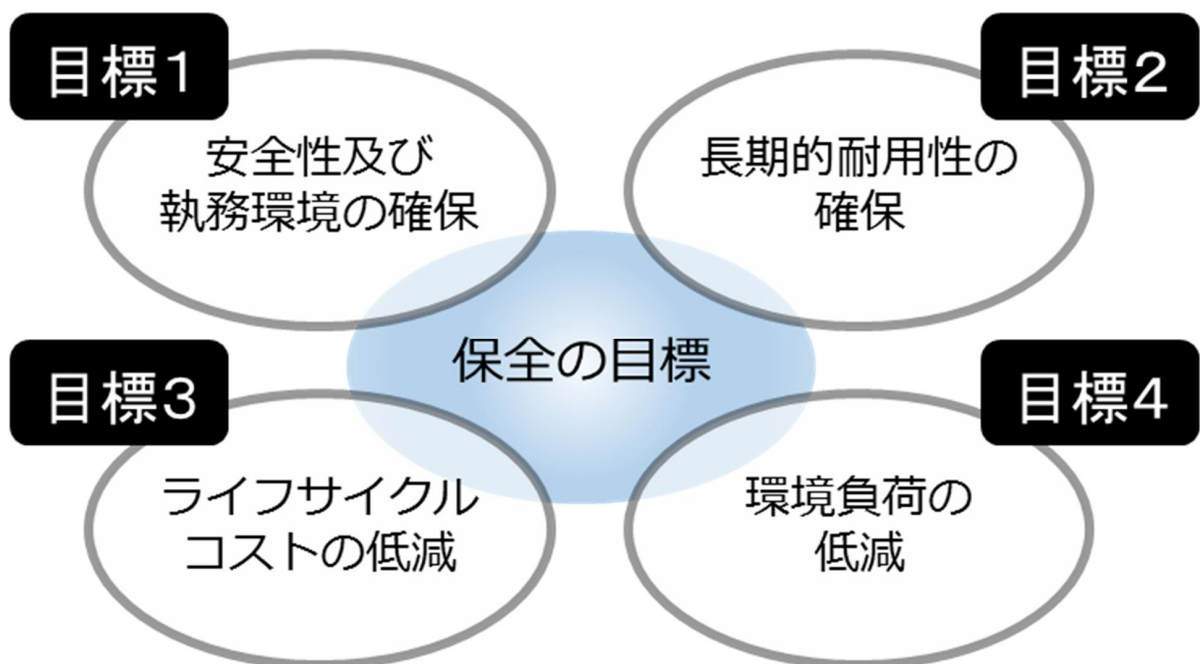
## 官公法第11条 国家機関の建築物等の保全

**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。**

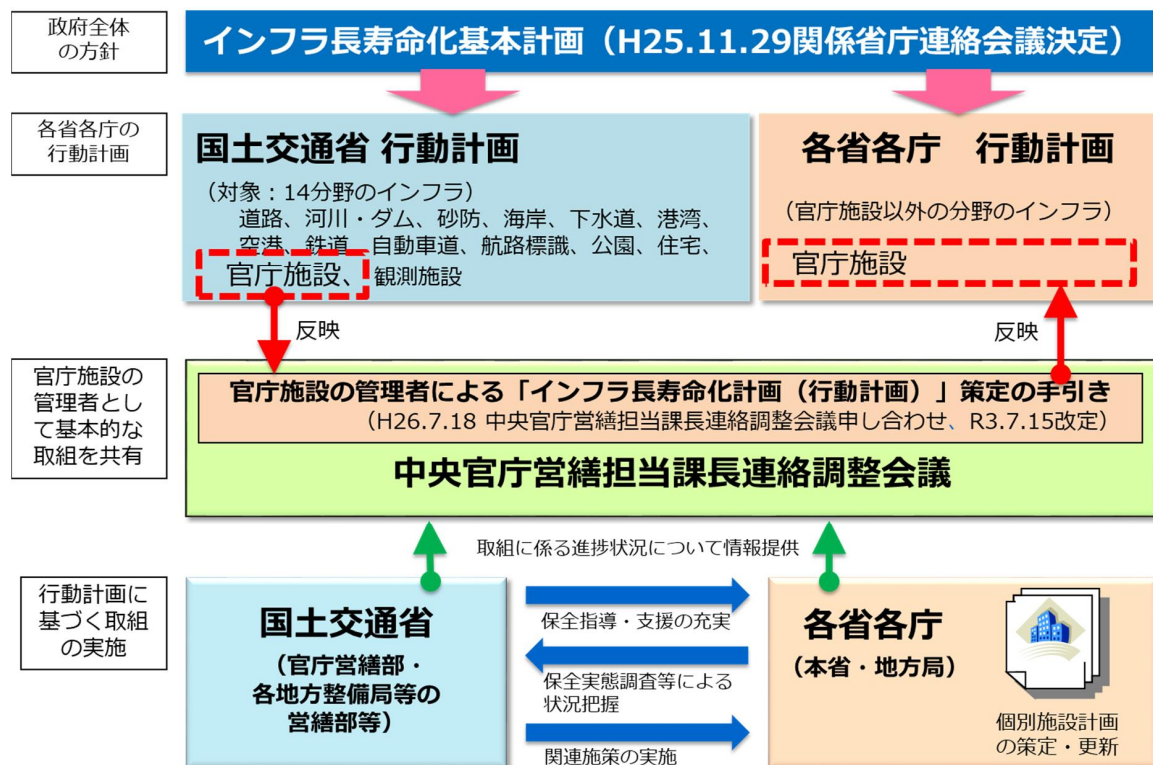




## 第1章 保全とその必要性 ～建築物の保全の目標～



## 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

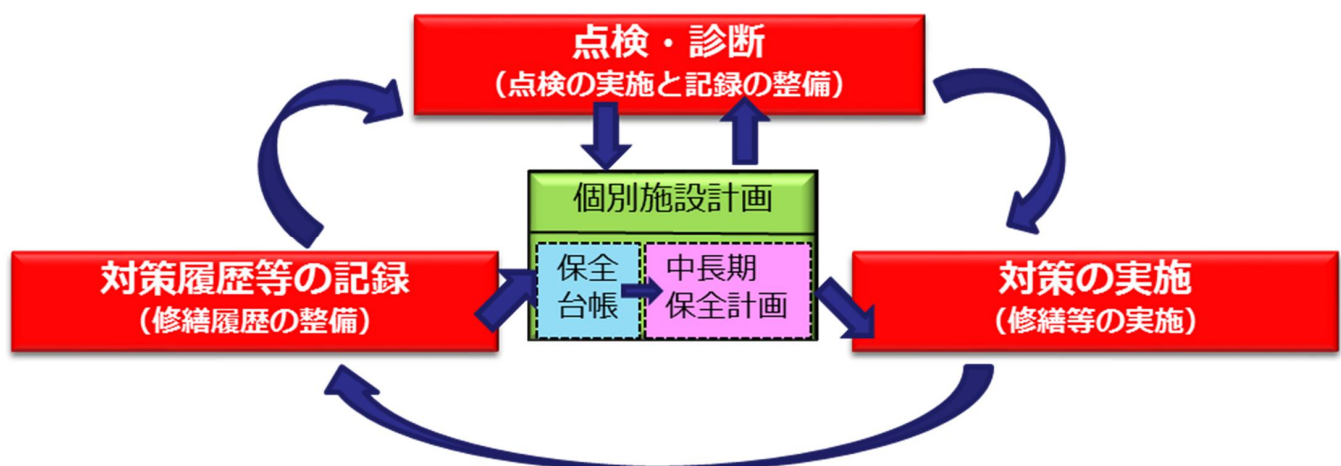


国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第4節 (P7)

9

## (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

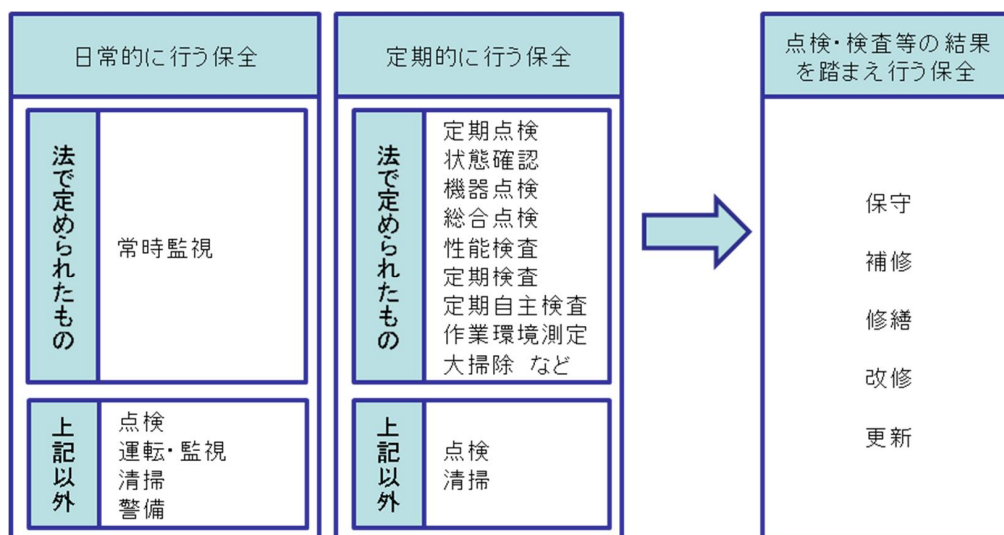


※**個別施設計画**とは、個別施設毎の長寿命化を図るためのメンテナンスサイクルを実施する計画(**保全台帳**と**中長期保全計画**)

国家機関の建築物等の保全の現況 第3章第2節 (P18)

10

- (1) 保全の方法は①「予防保全(時間計画保全、状態監視保全)」と②「事後保全」に分けられる。
- (2) 予防保全は、人身被害、重大な機能不全、健康被害が発生するおそれがあるもの等を優先するなど、検討が必要。



保全業務のイメージ

国家機関の建築物等の保全の現況 第2章第1節 (P8)

11

### (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



国家機関の建築物等の保全の現況 第2章第2節 (P9、10)

12



### (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

13

用語	定義	出典	具体例
保守	点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を行うこと。	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃</li> <li>・取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整</li> <li>・ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め</li> <li>・消耗部品（潤滑油、ランプ、パッキン等）の交換又は補充</li> <li>・接触部分、回転部分等への注油</li> <li>・軽微な損傷がある部分の補修</li> <li>・塗装（タッチペイント）</li> </ul>
補修	建築物の機能・性能を実用上支障のない状態（許容できる性能レベル）まで回復させること。	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁コンクリートの部分的なひび割れ・亀裂の補修</li> <li>・ポンプのベアリング不具合による交換</li> <li>・空調機の制御基板の交換</li> </ul>
修繕	建築物の機能・性能を当初の性能水準まで回復させること。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁タイルの全面的な張替</li> <li>・設備配管等の部分的な撤去・改設</li> </ul>
改修	劣化した建築物の機能・性能を当初の性能水準以上に改善すること。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・バリアフリー対応のための共用部分の改修</li> <li>・劣化した設備機器を高効率な設備機器・システムへ更新</li> </ul>
更新	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。 ※修繕として行うことも、改修として行うこともある。	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備配管等の撤去・改設</li> <li>・劣化した設備機器を高効率な設備機器・システムへ更新</li> </ul>

出典の凡例：

A： 建築保全業務共通仕様書（令和5年版）

B： 施設管理者のための保全業務ガイドブック

「官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会」報告書よりi

C： Bをもとに表現を一部修正

## 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)

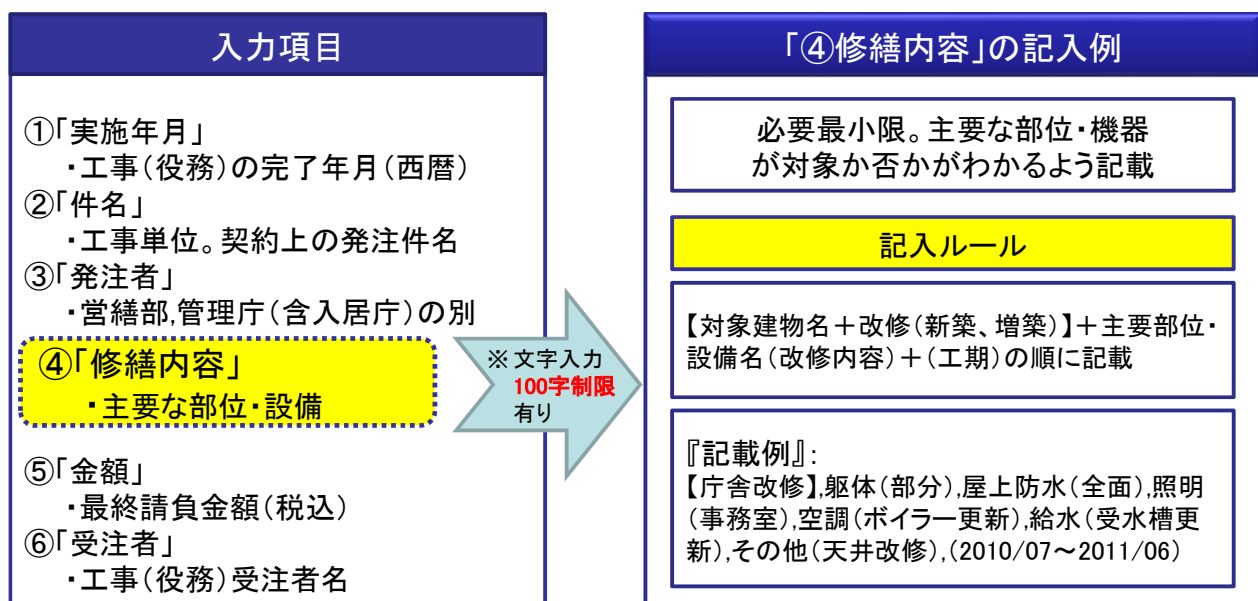


## 第6節 保全状況の把握、評価及び改善

15

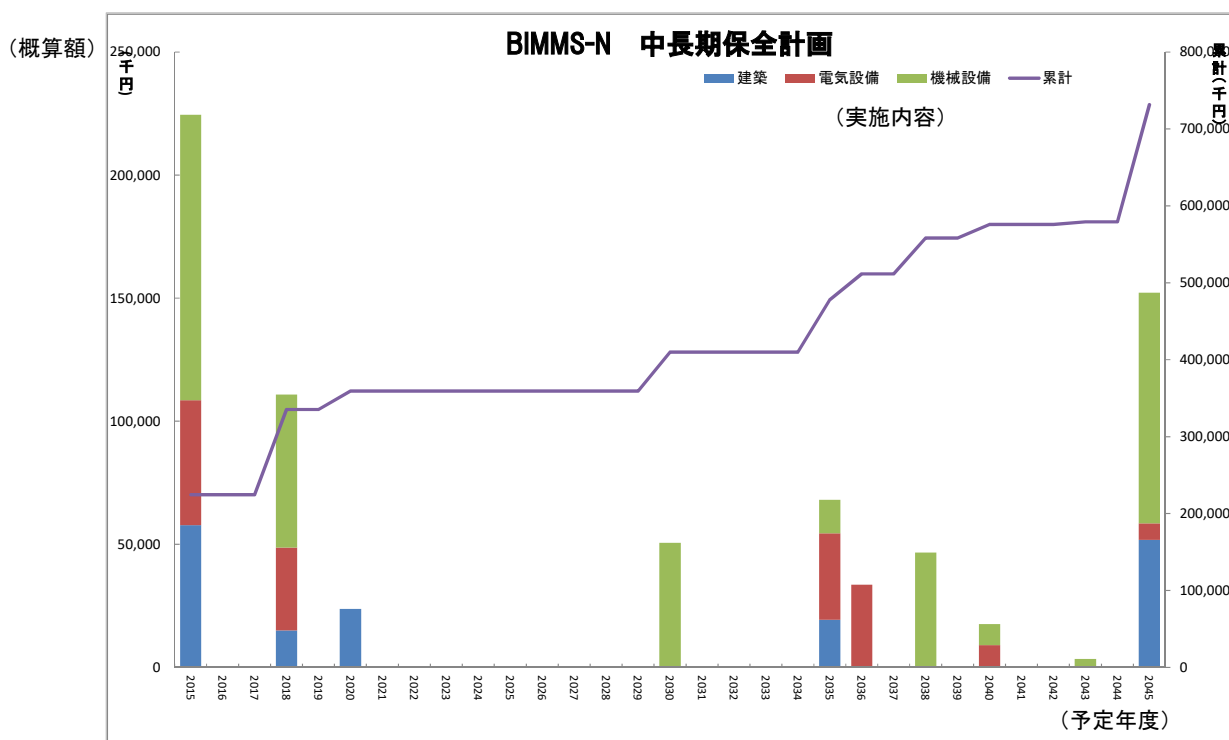
# 第3章 保全の進め方 ～修繕等の過去の記録の整備～

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



国家機関の建築物等の保全の現況 第3章第3節 (P16、17)

17

## 第4章 保全実態調査の結果と評価

### 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:全数、「敷地及び構造」等:99%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]	5,202 (5,220)	2,175 (2,149)	5,154 (5,179)	6,099 (6,132)	5,421 (5,450)
うち点検等実施数[B]	5,179 (5,183)	2,175 (2,149)	5,124 (5,150)	6,058 (6,074)	5,405 (5,417)
実施率% [B/A]	99.6% (99.3%)	100.0% (100.0%)	99.4% (99.4%)	99.3% (99.1%)	99.7% (99.4%)
未実施数	23 (37)	0 (0)	30 (29)	41 (58)	16 (33)

※上段:令和5年度集計結果、下段:令和4年度集計結果

(注) 対象となる点検等は次のとおり

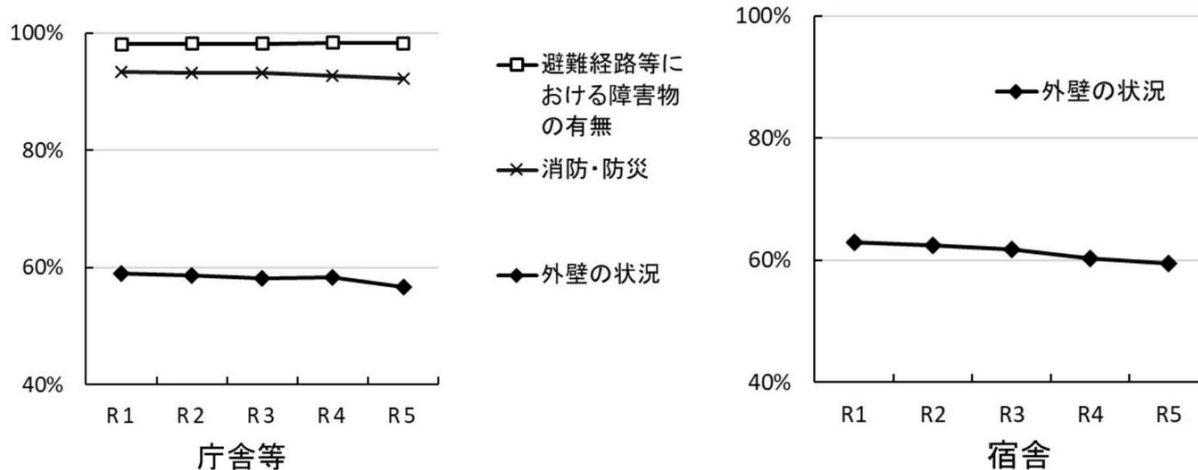
- ・「敷地及び構造」、「昇降機」及び「建築設備」は、建築基準法第12条及び官公法第12条に定める点検をいう。対象施設数は、両法の対象施設数の合計
- ・「支障がない状態」は、「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」(平成17年5月27日、国土交通省告示第551号)に定める支障がない状態の確認をいう。
- ・「消防用設備等」は、消防法17条の3の3に定める点検をいう。

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P26)

18

## 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。



国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P29)

19

## 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]	1,538 (1,530)	1,996 (2,021)	1,520 (1,509)	1,436 (1,451)	5,701 (5,760)	3,381 (3,361)	5,448 (5,478)
うち点検等実施数[B]	1,537 (1,522)	1,968 (1,998)	1,513 (1,501)	1,411 (1,418)	5,625 (5,654)	3,276 (3,207)	5,389 (5,404)
実施率%	99.9%	98.6%	99.5%	98.3%	98.7%	96.9%	98.9%
[B/A]	(99.5%)	(98.9%)	(99.5%)	(97.7%)	(98.2%)	(95.4%)	(98.6%)
未実施数	1 (8)	28 (23)	7 (8)	25 (33)	76 (106)	105 (154)	59 (74)

※上段: 令和5年度集計結果、下段: 令和4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。

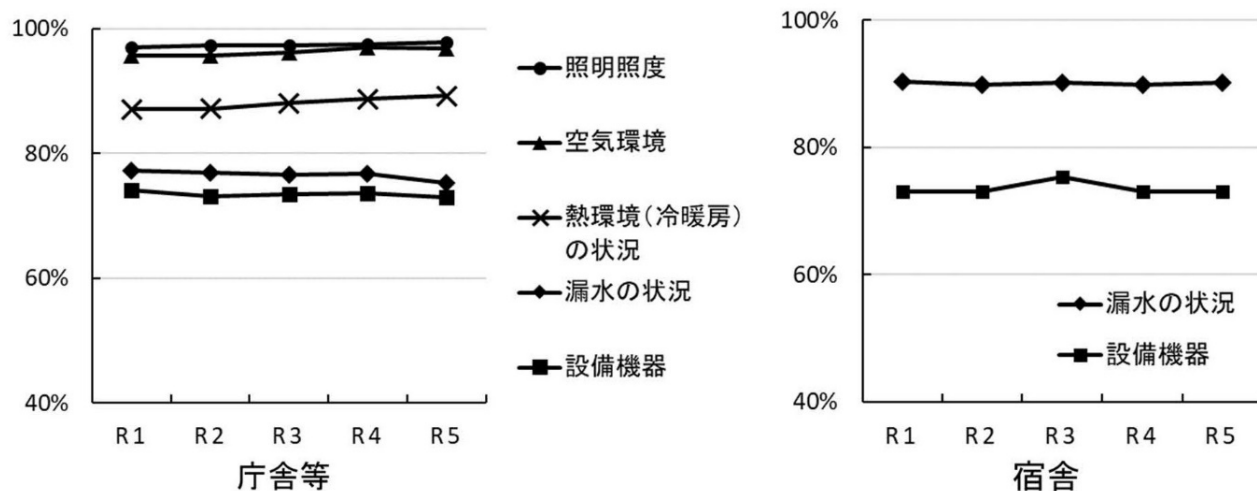
国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第3節 (P32)

20

## 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)

21

## 第4章 保全実態調査の結果と評価 ～総評点～

- ・庁舎等(6,117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		6,117	6,071	45	1	0
該当施設数(割合)		100%	99.2%	0.7%	0.1%	0.0%
評価項目別 平均点	①保全の体制・計画	99.2	99.5	51.6	80.0	—
	②点検等の実施状況	99.2	99.4	83.0	0.0	—
	③施設の状況	91.3	91.4	81.9	76.9	—
総評点の平均(①～③の平均)		96.6	96.8	72.1	52.3	—

国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第4節 (P49)

22

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、メンテナンスサイクルを確立するため、整備済みの施設を含め引き続き、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。

施設の状況は、特に外壁の状況、家具の転倒防止対策、漏水の状況、設備機器の状況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 (P51)

23

## 第5章 適正な保全に向けて～保全における留意事項～

### ア. コンクリートの剥離・剥落

#### 状況

経年劣化により、軒裏コンクリートの一部が剥離し、落下が見られました。



軒裏コンクリートの剥落

#### 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。

国家機関の建築物等の保全の現況 第5章第1節 (P52)

24



### イ. 家具の転倒防止対策の不備

#### 状況

執務室内において、ロッカーや物品棚等の家具の転倒防止対策がされていない事例が見られました。



固定されていない家具等

#### 障害

地震により家具が転倒したり収納物が落下することで、周囲の人、物への被害、さらに避難に支障をきたす恐れがあります。

#### 是正

固定金具を用いて、床や壁に固定する、家具同士を連結させるなどして、家具の転倒防止対策をとる必要があります。

### ウ. 避難・防火上の不適切な運用

#### 状況

防火扉の開閉範囲や避難経路に物品が置かれていました。また、バルコニーに設置された避難用タラップが閉鎖されており、利用できない状態となっていました。



防火扉

避難経路に置かれた物品



塞がれている避難用タラップ

#### 障害

出火時に防火扉が閉鎖できない、円滑な避難の妨げとなる恐れがあります。また、タラップにおいても避難時に利用ができないため、被害が大きくなる恐れがあります。

#### 是正

定期的に防火扉周りや避難経路の確認を行い、物品の移動を行うことが必要です。また、タラップでは塞がれている状態を早急に解消する必要があります。

## エ. 屋上の未点検・劣化

### 状況

ルーフドレン周りの雑草繁茂や土砂堆積により、排水不良となっている点検不備が見られました。



雑草繁茂の状況



土砂堆積の状況

### 障害

排水不良により雨水が滞留し、雨漏りの発生に至るおそれがあります。

### 是正

定期的な点検により、ルーフドレンの清掃や植物の除去を行い、スムーズな排水を確保する必要があります。

## オ. 器具・配管の劣化

### 状況

腐食した空調機ケーシングが剥がれ落ち、機器内部部材が脱落する恐れがあるため、コンクリートブロックで応急処置をしている事例が見られました。



腐食した屋外機下に設置したコンクリートブロック

### 障害

必要な時期に空調機が使用できない恐れがあり、また、機器故障による事故につながる可能性があります。

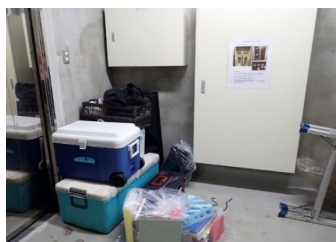
### 是正

定期的な点検を行い、劣化が著しい機器は全面改修となる前に、順次更新するなどの措置を行う必要があります。

### カ. 設備室等点検スペースでの不適切な物品保管

#### 状況

電気室内に用途以外の物品が保管されており、適切な点検スペースが確保されていませんでした。



電気室内に置かれた物品

#### 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、火気を取り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。

### キ. 不適切な省エネ対策の実施

#### 状況

照明器具本体は古いまま、ランプのみ直管型LEDに交換されていました。




ランプのみ直管型LEDに交換されている照明器具

#### 障害

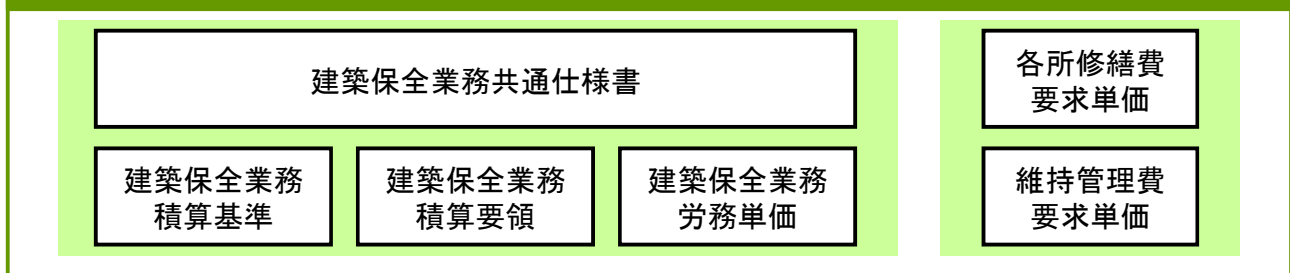
蛍光灯安定器とランプとの相性が不適切な場合、そのまま使用し続けると発熱し、火災を引き起こす恐れがあります。

#### 是正

既設蛍光灯器具とLEDランプの適合可否については専門業者等に確認し、**不適合な場合は**蛍光灯器具本体ごと交換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](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



## 第6章 法令及び基準類の概要 ～建築保全業務共通仕様書～ 国土交通省

- 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。
- 最新版は令和5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。

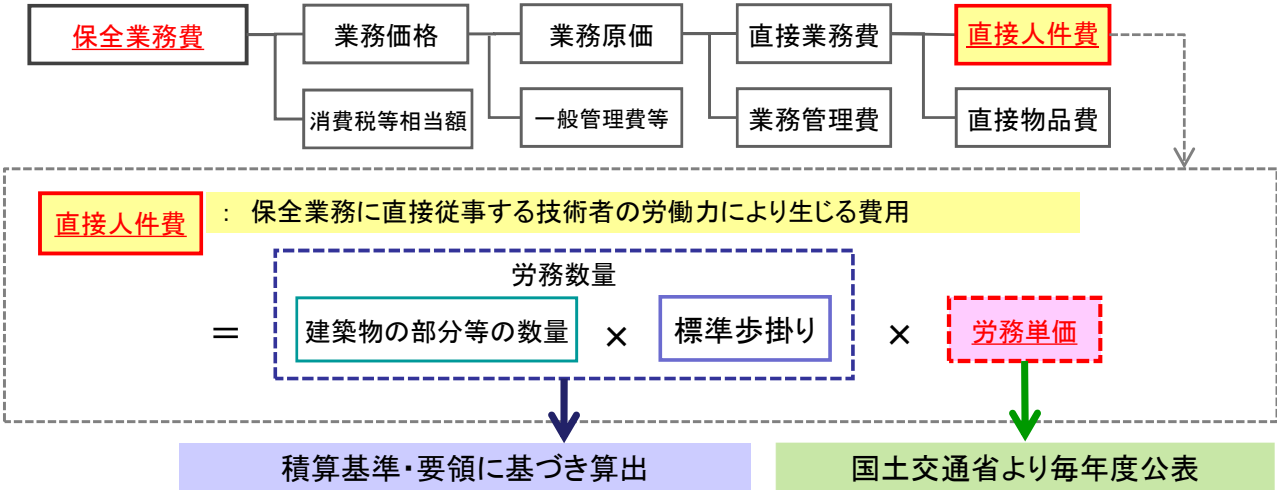
#### 第6編 警備

- 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
- 最新版は令和5年版

～保全業務費の構成～



第6章 法令及び基準類の概要～建築保全業務労務単価～

○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、2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6年2月16日  
官庁営繕部計画課

令和6年4月から適用する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6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
------	------	------

## ○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。

## ○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。

## 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。

