

国家機関の建築物等の保全の現況

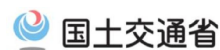


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

中部地方整備局 営繕部
静岡営繕事務所

1

「国家機関の建築物等の保全の現況」とは



各省各庁の **施設保全責任者等** に有用な情報を
取りまとめたもの

令和6年度 保全実態調査の結果を集計・分析
(データは令和5年度の保全状況)

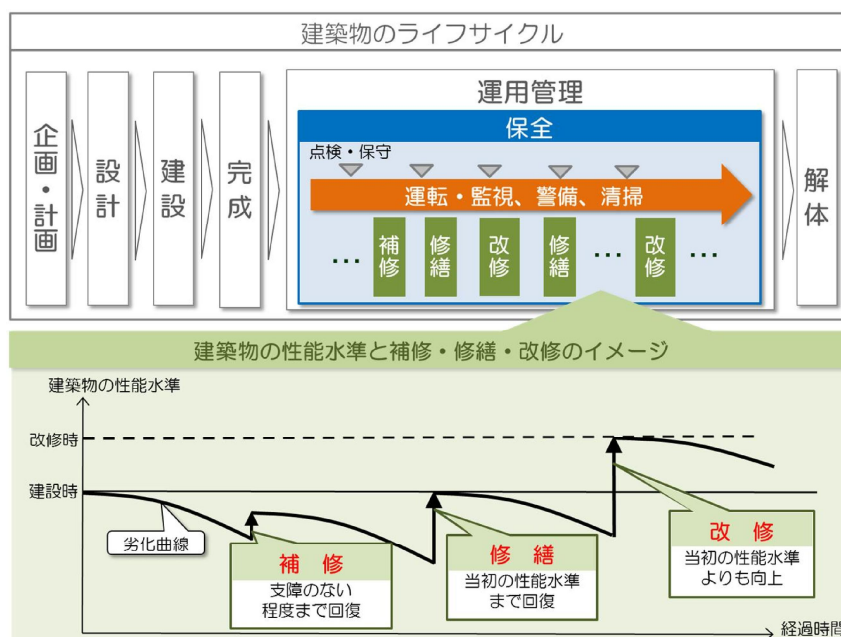
不具合事項の事例を紹介

第1章

保全とその必要性

建築物のライフサイクルと保全

「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。



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)

5

適正な保全の必要性

(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)

6

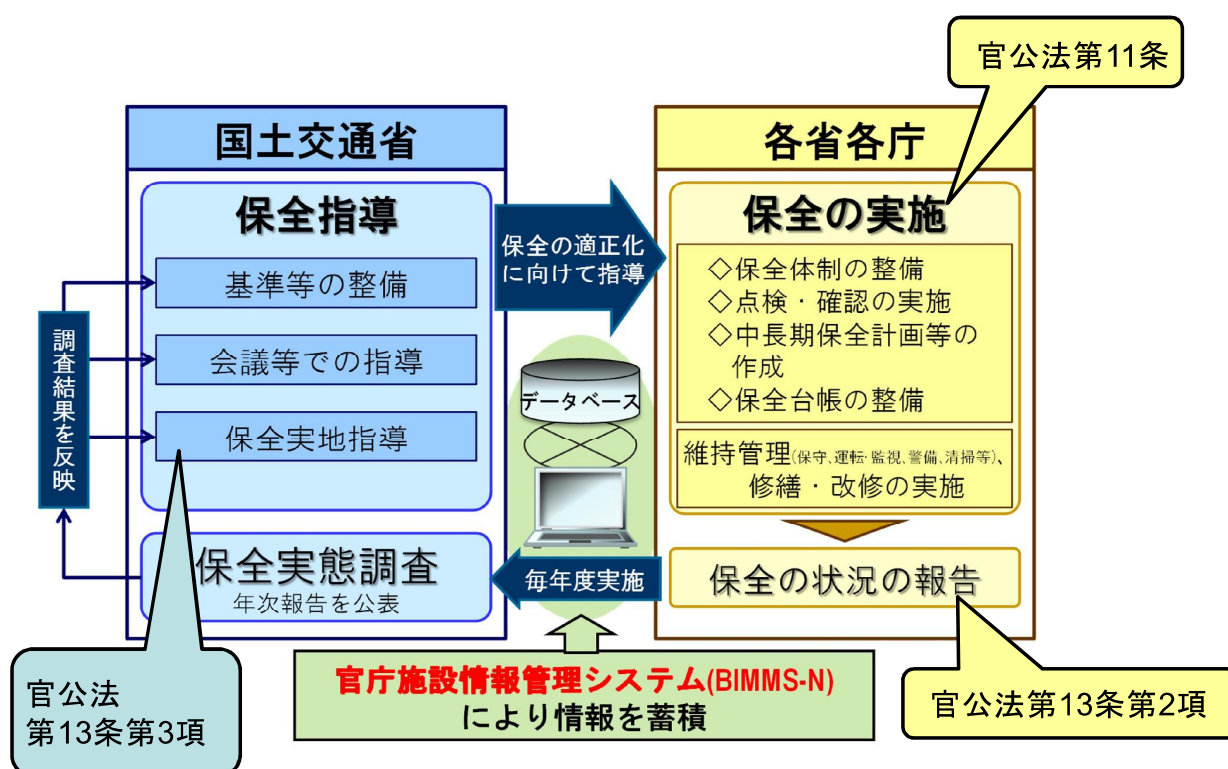
保全の実施に関する法令等	点検の実施に関する法令等
維持保全等(8・10条)	建築基準法 国等は点検(12条)
保全・勧告等(11・13条)	官公法 点検(12条)
【告示】 国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準	【告示】 国家機関の建築物の敷地及び構造の定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準を定める件 等

官公法第11条 国家機関の建築物等の保全

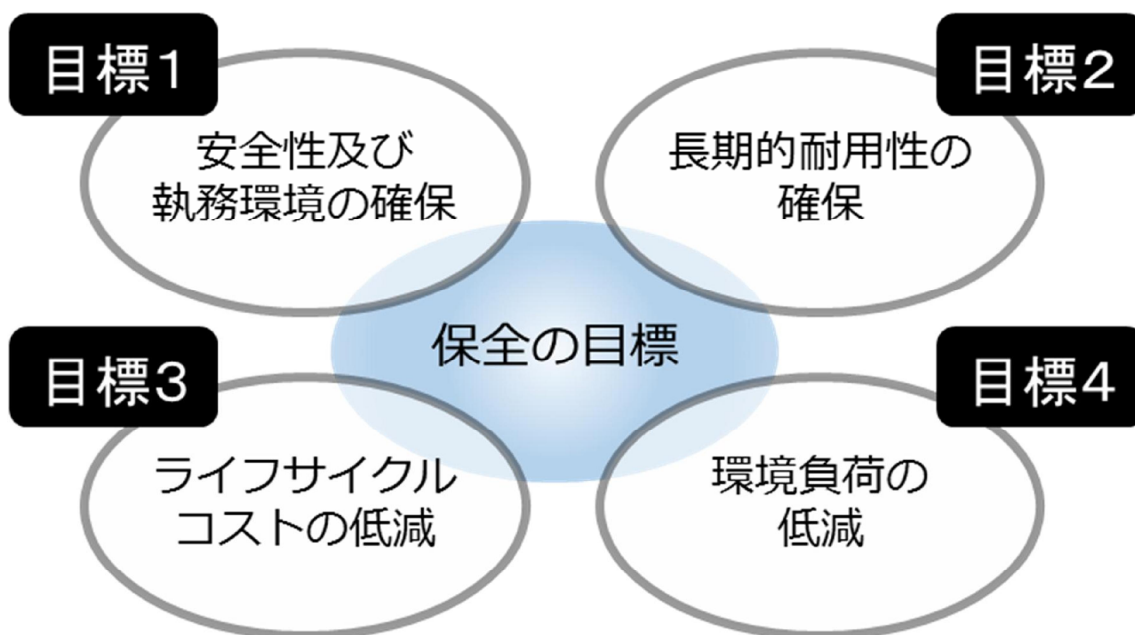
各省各庁の長は、その所管に属する建築物及びその附帯施設を、適正に保全しなければならない。

国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第4節 (P4) 7

国家機関の建築物の保全の役割分担と実施サイクル



国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第4節 (P5) 8

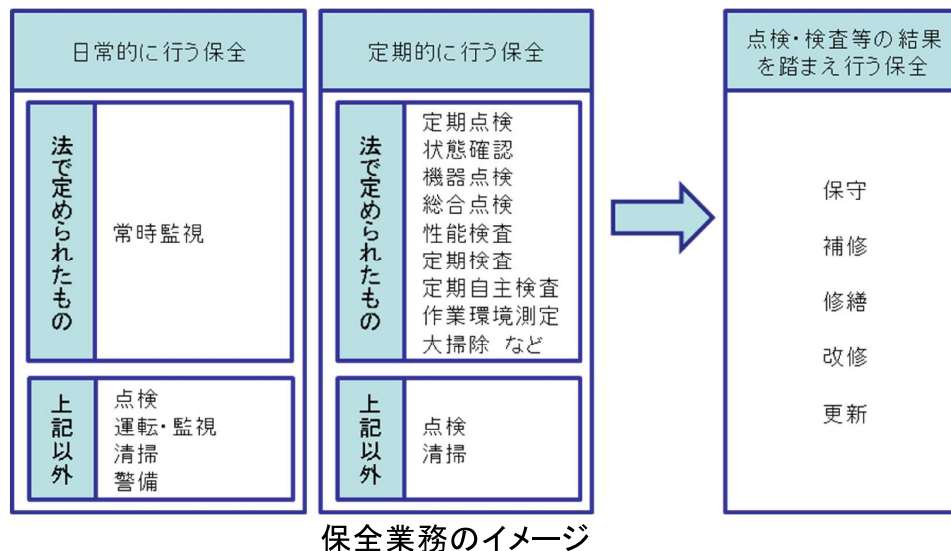


国家機関の建築物等の保全の現況 第1章第4節 (P5、6) 9

第2章

保全の具体的な内容

- (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。



国家機関の建築物等の保全の現況 第2章第1節 (P8) 11

日常的に行う保全

(1) 日常点検



屋上目地部の雑草



ルーフドレンの清掃不良



屋外階段手すり部の異常



外壁タイル落下

(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

保守、修繕等

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"> 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整 ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め 消耗部品（潤滑油、ランプ、パッキン等）の交換又は補充 接触部分、回転部分等への注油 軽微な損傷がある部分の補修 塗装（タッチペイント）
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"> 外壁コンクリートの部分的なひび割れ・亀裂の補修 ポンプのベアリング不具合による交換 空調機の制御基板の交換
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"> 外壁タイルの全面的な張替 設備配管等の部分的な撤去・改設
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"> 耐震改修 バリアフリー対応のための共用部分の改修 劣化した設備機器を高効率な設備機器・システムへ更新
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"> 設備配管等の撤去・改設 劣化した設備機器を高効率な設備機器・システムへ更新

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

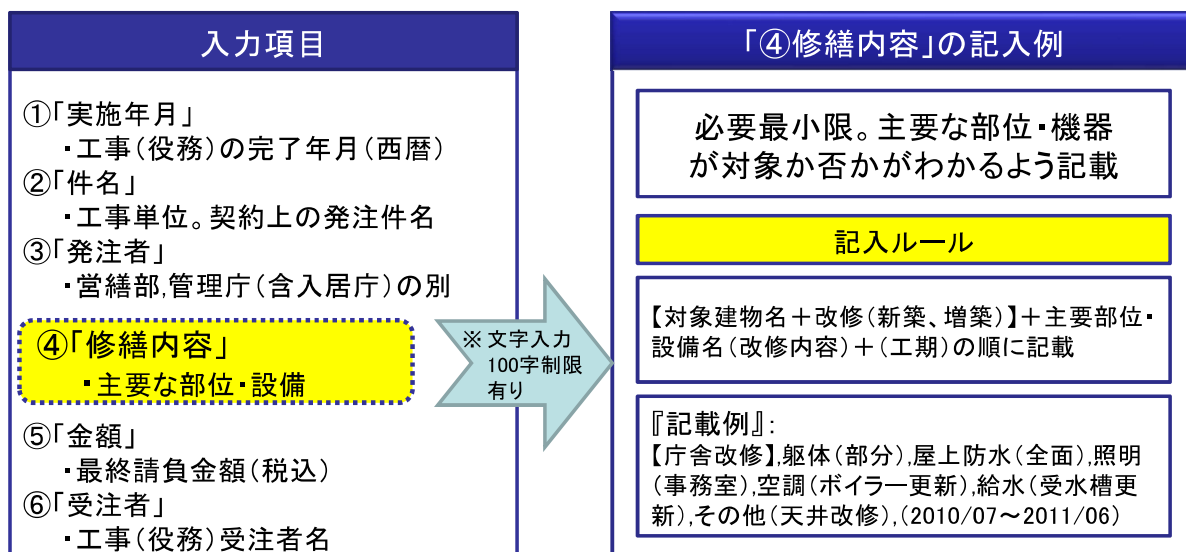
C： Bをもとに表現を一部修正

第3章

保全の進め方

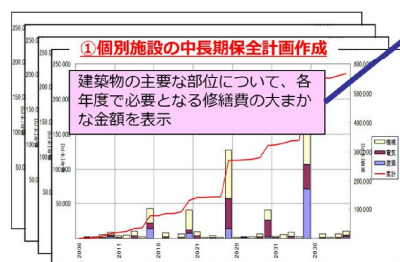
修繕等の過去の記録(保全台帳等)の整備

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。



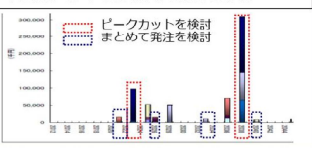
中長期保全計画の作成イメージ

作成例



②複数施設の中長期修繕需要予測

複数施設の中長期保全計画を集計して、
中長期における修繕費の需要を予測



③効率的な修繕等の実施

分割して単年度予算の支出を平準化

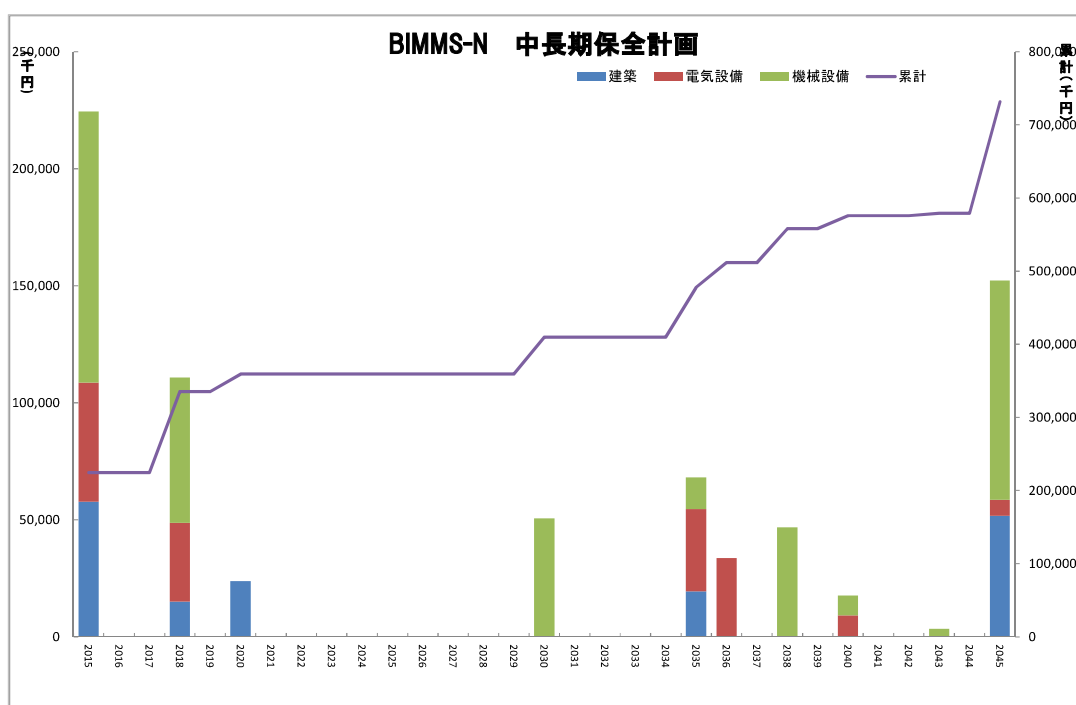
関連部位をまとめて発注して経費削減

① 100算出率		固定部位をまとめて先立って経費所属																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
総計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0</																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

国家機関の建築物等の保全の現況 第3章第3節 (P16、17) 17

中長期保全計画の概要

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) 18

第4章

保全実態調査の結果と評価

令和6年度調査



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

19

保全実態調査の概要



○調査の目的

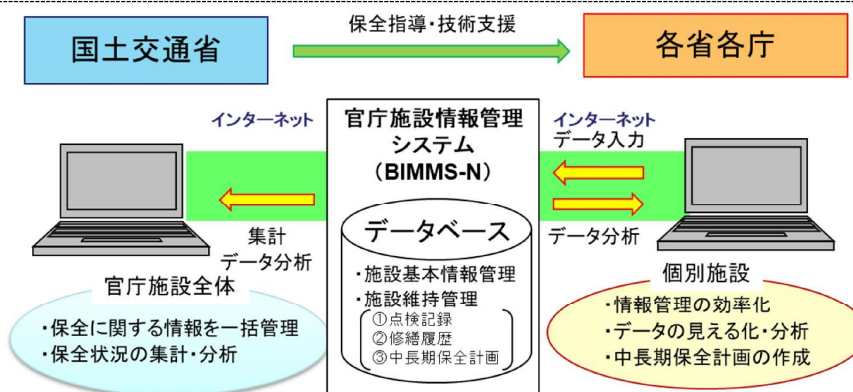
保全実態調査は、国家機関の建築物及びその附帯施設の適正な保全に資するため、官公法第13条第2項に基づき、官庁施設の保全の実態を把握し、適正な保全を実施することを目的とした調査

○調査対象範囲

すべての官庁施設（令和5年度における1年間の取組実績及び令和6年3月末時点での状況）

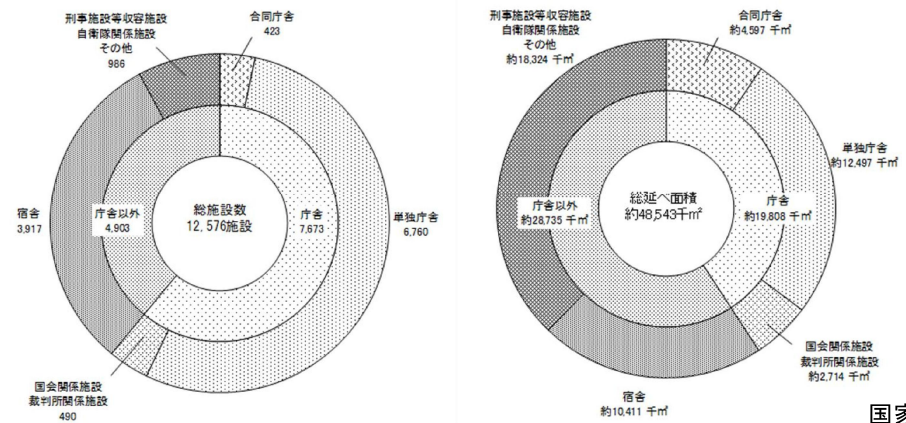
○調査実施期間

令和6年5月～令和6年8月（毎年度1回）



種別	施設数	延べ面積 (千㎡)
庁舎等	8,659 施設	約 38,132
庁舎※	7,673 施設	約 19,808
刑事施設等収容施設、 自衛隊関係施設その他	986 施設	約 18,324
宿 舎	3,917 施設	約 10,411
合 計	12,576 施設	約 48,543

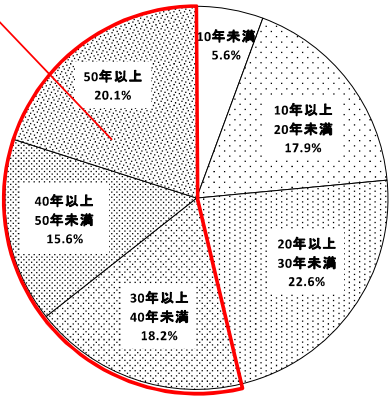
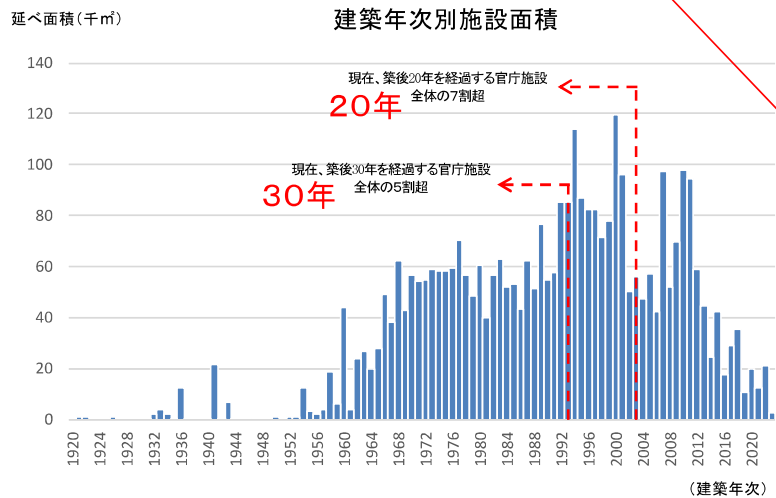
※官公庁施設の建設等に
関する法律(官公法)第2条
第2項に定めるもの



国家機関の建築物等の保全の
現況 第4章第2節 (P24) 21

建築年次別の官庁施設の延べ面積

今後、施設の劣化が急激に進行すると考えられる建築物の割合が増える傾向にある。(築後30年以上のものは全体の約54%)



経年別延べ面積の割合

庁舎等 昇降機:全数、「敷地及び構造」等:99%台

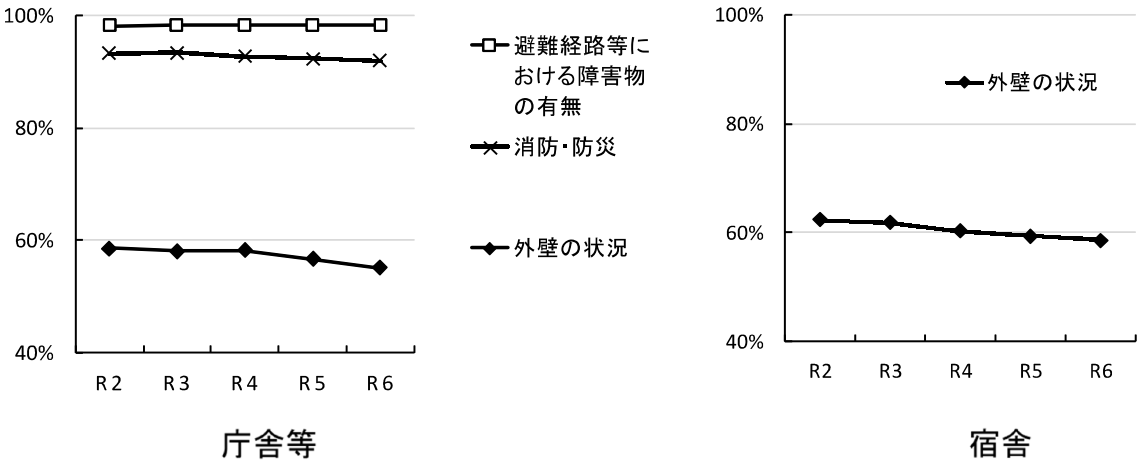
庁舎等	敷地及び構造	昇降機	建築設備	支障がない状態	消防用設備等
点検等対象施設数[A]	5,157 (5,202)	2,180 (2,175)	5,125 (5,154)	6,011 (6,099)	5,395 (5,421)
うち点検等実施数[B]	5,138 (5,179)	2,180 (2,175)	5,102 (5,124)	5,999 (6,058)	5,379 (5,405)
実施率%	99.6%	100.0%	99.6%	99.8%	99.7%
[B/A]	(99.6%)	(100.0%)	(99.4%)	(99.3%)	(99.7%)
未実施数	19 (23)	0 (0)	23 (30)	12 (41)	16 (16)

※上段:令和6年度集計結果、下段:令和5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) 23

【庁舎等について】
「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、著しい支障や老朽化等の兆候が見られており、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) 24

実施率は、全体として改善傾向にあるが、**空気環境の測定が比較的低い状況**

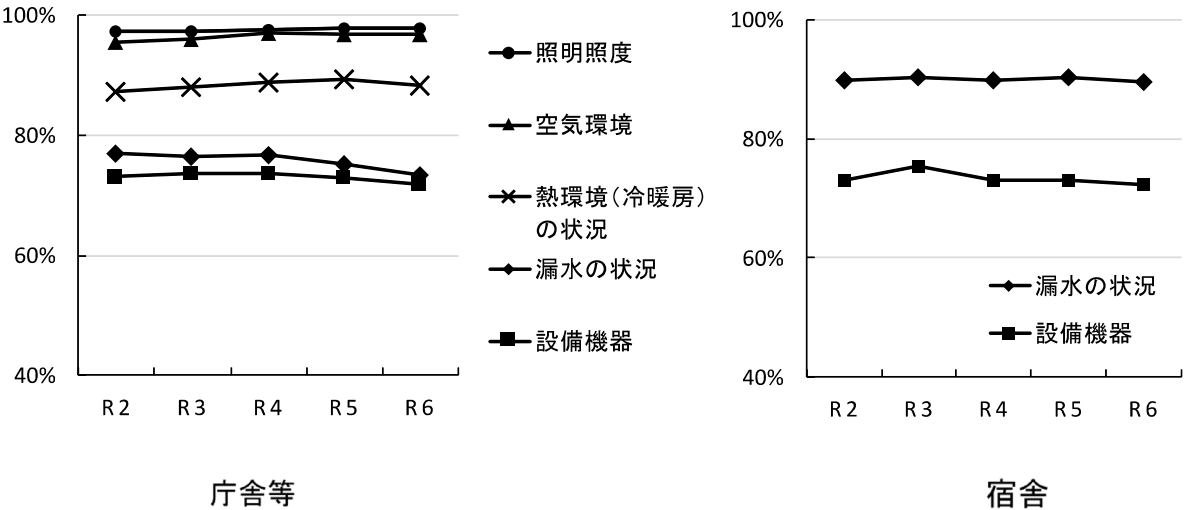
庁舎等	水槽	冷却塔	飲料水等	排水	ねずみ等	空気環境	機械換気設備
点検等対象施設数[A]	1,553 (1,538)	2,009 (1,996)	1,527 (1,520)	1,447 (1,436)	5,650 (5,701)	3,470 (3,381)	5,422 (5,448)
うち点検等実施数[B]	1,550 (1,537)	1,992 (1,968)	1,523 (1,513)	1,430 (1,411)	5,588 (5,625)	3,387 (3,276)	5,391 (5,389)
実施率%	99.8%	99.2%	99.7%	98.8%	98.9%	97.6%	99.4%
[B/A]	(99.9%)	(98.6%)	(99.5%)	(98.3%)	(98.7%)	(96.9%)	(98.9%)
未実施数	3 (1)	17 (28)	4 (7)	17 (25)	62 (76)	83 (105)	31 (59)

※上段:令和6年度集計結果、下段:令和5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。

執務環境に関する施設状況(良好な施設)の推移

【庁舎等について】
「空気環境」、「照明照度」 ⇒ 9割超
「漏水」、「設備機器」 ⇒ 約3割の施設において、著しい支障や老朽化等の兆候が見られており、補修や修繕等を実施する必要有り。



各施設の個別施設計画については、各府省で策定するインフラ長寿命化計画(行動計画)で設定した目標年度内に策定・更新できるよう取組を更に進めることが必要。

- ・計画の作成は、ほぼ全ての施設において完了。
- ・計画の更新は、全体で98%台の高水準。

表 中長期保全計画の作成状況

	全体	庁舎等	宿舍
保全実調対象施設数 [A]	9,145 (9,280)	6,015 (6,117)	3,130 (3,163)
作成完了施設数 [B]	9,139 (9,268)	6,010 (6,106)	3,129 (3,162)
作成率% [B/A]	99.9% (99.9%)	99.9% (99.8%)	99.9% (99.9%)
未作成施設数	6 (12)	5 (11)	1 (1)

表 中長期保全計画の更新状況

	全体	庁舎等	宿舍
前年度作成完了施設数 [A]	9,092 (9,218)	5,983 (6,073)	3,109 (3,145)
更新完了施設数 [B]	8,938 (9,057)	5,899 (5,953)	3,039 (3,104)
更新率% [B/A]	98.3% (98.3%)	98.6% (98.0%)	97.7% (98.7%)
未更新施設数	154 (161)	84 (120)	70 (41)

※上段: 令和6年度集計結果、下段: 令和5年度集計結果

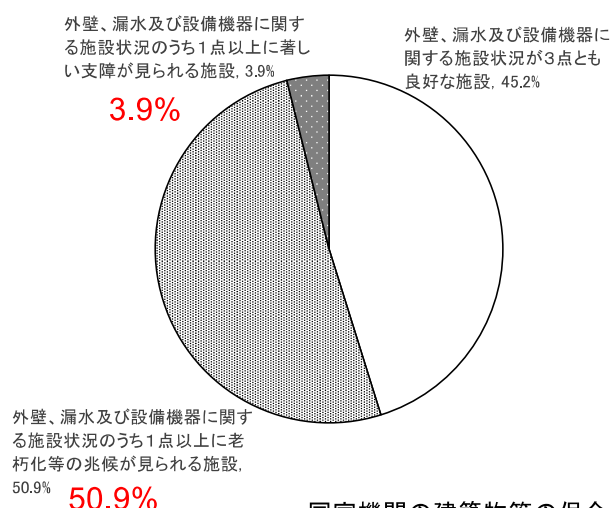
総評点

- ・庁舎等(6,015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。

		全体	庁舎等			
			「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		6,015	5,983	30	2	0
該当施設数(割合)		100%	99.4%	0.5%	0.1%	0.0%
評価項目別 平均点	①保全の体制・計画	99.4	99.6	72.7	20.0	—
	②点検等の実施状況	99.4	99.6	70.0	0.0	—
	③施設の状況	91.2	91.3	79.0	100.0	—
総評点の平均(①～③の平均)		96.7	96.8	73.9	40.0	—

表 外壁、漏水及び設備機器に関する施設状況（庁舎等）

区分	件数	割合
外壁、漏水及び設備機器に関する施設状況が3点とも良好な施設	2,717 (2,883)	45.2% (47.1%)
外壁、漏水及び設備機器に関する施設状況のうち1点以上に老朽化等の兆候が見られる施設	3,063 (3,017)	50.9% (49.3%)
外壁、漏水及び設備機器に関する施設状況のうち1点以上に著しい支障が見られる施設	235 (217)	3.9% (3.5%)



国家機関の建築物等の保全の現況 第4章第5節 (P52) 29

既に著しい支障が見られる施設については、修繕等のための予算要求を行うなど、改善に向けた具体的な対策が必要となりますが、現時点で老朽化等の兆候が見られる施設についても、いずれは著しい支障が見られるようになる可能性が高いので、計画的な対策が必要となります。

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。

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いえますが、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。

第5章

適正な保全に向けて

保全における留意事項

ア. 屋上の未点検

状況

ルーフドレン廻りの雑草繁茂や土砂堆積による排水不良など、屋上の点検や支障がない状態の確認の不備が見られました。



ルーフドレン周りの雑草の状況

障害

雑草の根による防水層の破損や雨水排水不良により、執務室への漏水の可能性があります。

是正

定期的な点検等により、ルーフドレンの不具合を発見した時には、排水部分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。

イ. 屋外設備機器周りの除草

状況

植栽の手入れがされておらず、屋外の設備機器に雑草やツタが絡んでおりました。



屋外設備機器周りの雑草の状況

障害

故障や運転障害の恐れがあり機器の修繕・更新が必要となります。
上記の影響で、空調設備が使用できなくなります。

是正

設備機器に雑草やツタが絡んでいる場合には除去し、定期的に確認が必要です。
屋外設備機器の設置位置を検討する際には、周囲に障害となるものがないか確認が必要です。

ウ. 避難・防火上の不適切な運用

状況

避難経路である廊下に、背の高いロッカーが置かれていました。また、ロッカーは転倒防止措置がされておらず、地震等発生時には転倒する恐れがあります。



避難経路に置かれた什器

障害

避難経路にロッカー等の障害物を置くことで、避難上必要な通路幅の確保ができず、円滑な避難の妨げとなります。また、ロッカーが転倒した場合には、通行者に被害を与える恐れがあります。

是正

定期的に避難経路の確認を行い、避難の障害となる什器や物品の移動、転倒の恐れのある什器の固定が必要です。

エ. 施設利用者への配慮

状況

玄関のインターホン前に什器、備品が設置されていて、インターホン使用時の障害となっていました。



インターホンの前に置かれた什器

障害

手が届きづらく、必要とする方が利用できない恐れがあります。また、点字タイルの上部への什器等の設置は、通行者の妨げになります。

是正

定期的な確認を行い、インターホン設置場所の周囲、点字タイルの上部に設置されているものは移動してください。

オ. 不要となった設備の処理

状況

不要となった煙突が特段の処理が行われないまま、開放状態となっていました。



使用されていない屋上の煙突

障害

雨水の浸入や劣化による煙突の破片等が飛散する恐れがあります。

是正

改修の際には、不要となった既存の配管等の処理も行う必要があります(煙突内にダイオキシンやアスベスト等の有害物質の有無を確認し、有害物質含有が判明した場合には至急対応が必要です。)

カ. 還気用ガラリ閉塞による空調能力の低下

状況

事務室内の還気用ガラリがダンボール箱により閉塞され、還気用ガラリの機能が不十分な状態でした。



ダンボール箱により閉塞された還気用ガラリ

障害

建物内の空気の循環が滞留してしまい、空調設備の能力低下や、エアバランスの乱れによる機械室扉の開閉不良が発生していました。

是正

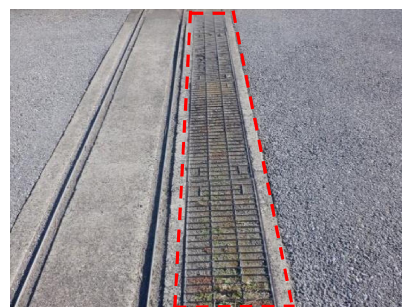
還気用ガラリ等、空調設備の換気口を塞ぐ物品は移動する必要があります。

国家機関の建築物等の保全の現況 第5章第1節 (P57) 37

キ. 排水溝の清掃

状況

土や小石などが長年排水溝の中に蓄積し、排水処理ができない状態になっていました。



土砂が堆積した排水溝

障害

台風や大雨時に排水処理がされずに周辺が通行できない状態になります。

是正

敷地内にあるその他の排水設備も含め、定期的な清掃が必要です。

国家機関の建築物等の保全の現況 第5章第1節 (P57) 38

1. 官庁施設保全連絡会議の開催

毎年度実施している保全実態調査の評価結果、関係法令等の改正内容、その他保全に関する情報の説明を全国各地で行っています。

令和6年度は業務効率化の観点から、対面式会議のほか、WEB 会議や書面開催等の非対面式での開催を行いました。

- ・ 延べ開催回数 38回
- ・ 延べ出席機関数 1,060機関



会議の様子

2. 公共建築相談窓口

公共建築の保全のほか、設計・工事の発注、各段階のマネジメント業務、老朽化対策、官庁営繕に関する技術基準の運用等、公共建築に関する技術的な相談を幅広く受け付けるための窓口を全国で統一的に設置しています。