

施設保全責任者のための 官庁施設の保全



for Good Condition of Buildings

安全で快適にお使いいただくために

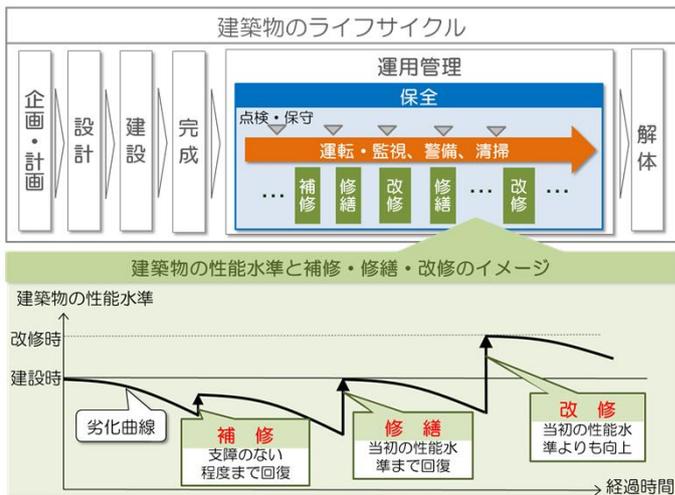


国土交通省大臣官房官庁営繕部

Ministry of Land , Infrastructure , Transport and Tourism
Government Buildings Department

「官庁施設の保全」とは

官庁施設が完成してから解体されるまでの間、その性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水準を確保し、保持し続けるための取組です。



さまざまな保全の取組



「保全」は施設保全責任者の役割です

各省各庁の長は、その所属の職員のうちから施設保全責任者を定めるものとされています。保全の不備は、例示のような不具合を招き、施設利用者や周辺の方々に被害が及ぶおそれがあります。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。

<p>◆仕上げ材や付属物の落下</p> <p>経年劣化等により建物の外壁からタイル・コンクリート等が落下する事故が発生しています。落下による二次被害のおそれもあります。</p> <p>外壁タイルの一部が階下へ落下 鉄筋の腐食によるコンクリートの脱落</p> <p>⇒ 建築物の保全が必要です。</p>	<p>◆防災設備の動作不良</p> <p>避難誘導灯の不点灯は非常時の被害の拡大につながります。消火器の点検の不備は動作不良や破裂事故等の発生につながります。</p> <p>点灯しない電池切れの避難誘導灯 有効期限切れの消火器</p> <p>⇒ 防災設備の保全が必要です。</p>	<p>◆衛生環境の悪化</p> <p>冷却塔の薬液不足はレジオネラ菌の発生、空調機点検不足は加湿不足・外気取り入れ不足等につながり、空気環境を悪化させる原因となります。</p> <p>壊れかけた冷却塔 点検されていない冷却塔</p> <p>⇒ 設備機器の保全が必要です。</p>
--	--	---

「適正な保全」を継続するには

「体制を整え」、「計画を作成・更新し」、「実施結果を記録する」ことが必要です。

<p>保全の体制</p>	<p>適正な保全を継続するには、保全の体制を整えることが必要です。施設の保全についての責任者は施設保全責任者です。</p>
<p>保全計画</p>	<p>部局等の長が作成し、施設保全責任者が実施します。</p> <p>年度保全計画：年間業務の把握と計画的な業務実施のために作成します。年間の保全業務の実施時期や予定金額等を記載します。</p> <p>中長期保全計画：建築物の部位や設備それぞれの耐用年数を参考に、計画的に保全を実施するため作成し定期的に見直しを行います。今後、数十年間の期間に生じる修繕等の時期や概算額等を部位毎に算出し、積み上げる方法が一般的です。保全予算の推計や平準化等にも活用できます。</p>
<p>保全の記録</p>	<p>施設保全責任者が記録します。</p> <p>点検や修繕の実施毎に、保全台帳に点検結果や修繕履歴を記録しましょう。これらの記録は建築物の状態を推測し、修繕等を効率的に行うためには欠かせない情報です。</p>

安全性の確認には法定点検が不可欠です

建築基準法第12条点検・官公法第12条点検

官公法：官公庁施設の建設等に関する法律

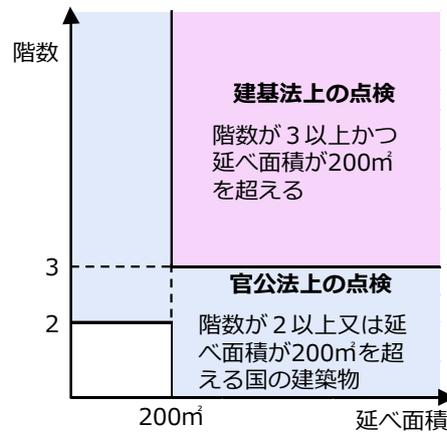
一定の用途・規模の建築物においては、建築基準法（建基法）第12条又は官公法第12条に基づき、施設管理者（又は施設保全責任者）は点検資格者に点検を行なわせる必要があります。

12条点検の対象施設

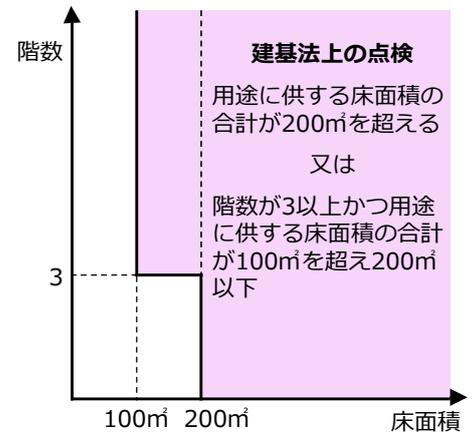
「12条点検」は、劣化・損傷により国家機関の建築物の安全性等に支障がないか定期的に点検する行為です。

「12条点検」の対象となる国家機関の建築物は右図のとおりです。事務所については、官公法に基づき、建基法より小規模な建築物も点検対象になりますので注意してください。

事務所その他これらに類する用途とは、居室の利用形態が専ら執務の用に供される事務所に類似する用途を示すものです。



事務所その他これらに類する用途の建築物



特殊建築物

〔劇場、病院、共同住宅、学校、倉庫、体育館、展示場、自動車庫等〕

12条点検の周期と資格者

「12条点検」は決められた周期で点検資格者による点検が必要です。

平成28年6月に施行された改正建築基準法を受けて資格者制度が変更されました（右表参照）。

建築物の保全にあたっては、12条点検の他にも、人事院規則、建築物衛生法、消防法などの各種法令に基づく点検が必要です。

詳細は、パンフレット「国家機関の建築物の点検」で確認してください。

点検対象	点検部位	点検資格者	点検周期
建築物の敷地及び構造	敷地及び地盤、建築物の外部、屋上及び屋根、建築物の内部、避難施設等、その他	一級建築士若しくは二級建築士、特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者	3年以内毎（※）
昇降機	エレベーター エスカレーター 小荷物専用昇降機 等	一級建築士若しくは二級建築士、昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎
昇降機以外の建築設備	換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水及び排水設備 等	一級建築士若しくは二級建築士、建築設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎
防火設備	防火扉、防火シャッター等の駆動装置、感知器と連動させた動作確認 等	一級建築士若しくは二級建築士、防火設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎

（※）外壁にタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等が使用されている場合は、10年を超えかつ3年以内に全面打診点検等を行う必要がある。

保全の基準に基づく「支障がない状態の確認」

保全の基準：国土交通省告示第551号

全ての国家機関の建築物等においては、保全の基準に基づき、「支障がない状態の確認」を施設保全責任者が行う必要があります。

「支障がない状態の確認」は、建築物が安全性、耐久性、機能性等に支障がない状態に保全されていることを確認するものです。全ての国家機関の建築物等が対象です。

実施にあたり、資格は必要ありません。自ら確認することも、他の法定点検※や保全業務等の報告書等を利用して「支障がない状態の確認」をすることもできます。

「支障がない状態の確認」の対象部位や支障の内容、周期等は、保全の基準（H17国土交通省告示551号）及び関連通達で定められています。

※ 他の法定点検については、パンフレット「国家機関の建築物の点検」が参考になります。

確認対象	確認を行う者	確認周期
建築物の敷地及び建築物の各部等	施設保全責任者（確認の実施者に求められる資格はありません）	概ね1年（敷地及び構造）
		概ね6ヶ月～1年（建築設備）

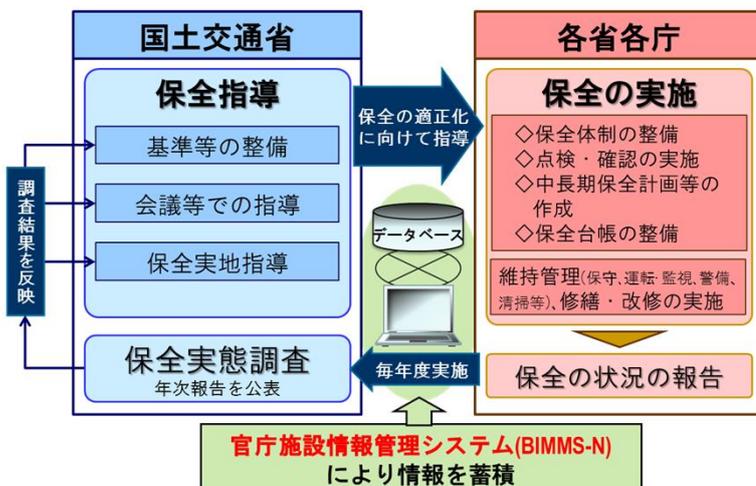
確認の結果、支障があると認められた場合には、補修等の必要な措置をとらなければなりません。その際、必要に応じて予算要求や業務発注等を行ってください。

詳細は、パンフレット「支障がない状態の確認」で確認してください。

国土交通省は、適正な保全の実施を支援しています

国土交通省では、施設保全責任者からの保全状況の報告を活用し、保全業務に用いる基準の整備や会議等による保全情報の提供、保全状況を踏まえた現地での実地指導等により、適正な保全の実施を支援しています。

国の建築物における保全実施体制



保全実態調査について

- ◆ 国土交通省では、全ての国家機関の建築物等を対象に「保全実態調査」を毎年度実施し、各施設の保全の状況を報告いただいています。
- ◆ 保全実態調査の結果は、官庁施設情報管理システム (BIMMS-N)に蓄積し、次のように活用しています。
 - ① 調査結果を「国家機関の建築物等の保全の現況」として取りまとめ、公表しています。
 - ② 保全の適正化に向けての指導を行っています。

支援ツールを提供しています

国土交通省では保全業務が適正に行えるよう、様々な支援ツールを提供しています。これらの支援ツールは、国土交通省のホームページ又は官庁施設情報管理システム (BIMMS-N) から入手することができます。

官庁施設の保全に関する法令・基準類 https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html



保全計画の作成	保全計画・保全台帳	中長期保全計画、年度保全計画、法定点検及び確認結果の記録、修繕履歴に関して、作成方法と様式を紹介しています。
予算要求	各所修繕費要求単価 庁舎維持管理費要求単価	予算要求時の要求単価として使用されている単価です。 予算要求時に参考とするための単価です。
点検	H20国土交通省告示 282, 283, 285, 1350, 1351号 H28国土交通省告示723号	「点検」に関して、点検項目、点検方法及び判断基準を定めています。
確認	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 H17国土交通省告示551号	「確認」に関して、確認項目、確認方法、判断基準及び要領が示されています。
運用管理	地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き 掲載HP https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000008.html	施設の運用における省エネルギー手法を紹介しています。 
業務の発注	建築保全業務共通仕様書 建築保全業務積算基準・要領 建築保全業務労務単価	保全業務を外部委託する際の契約図書の一部として使用することができます。 保全業務を外部委託する際の積算に使用することができます。
保全の現況	国家機関の建築物等の保全の現況 掲載HP https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000005.html	保全実態調査の結果を分析・評価したもので、保全に関する情報を提供するものです。 

保全関連情報を提供しています

保全連絡会議にご参加ください

保全に関する最新の情報をお届けするため、毎年度全国の各地区で官庁施設保全連絡会議を行っています。施設の保全に関する法令の解説や、事故・故障事例など、タイムリーな話題を取り上げています。

例年、全国で約60回開催し、約1,700機関が参加されています。

(内訳：国家機関約1,200機関、独法等機関約100機関、地方自治体約400機関)



各地方整備局等による連絡会議

各地方整備局等では様々な支援をしています

各地方整備局等では、それぞれのホームページに保全に関するお役立ち情報を掲載するとともに、国土交通省のホームページにおいて、テーマ（防災・環境等や建物部位）に応じたバックナンバーを検索できるリンク集を提供しています。

保全ニュース及びバックナンバー

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000010.html



また、実際の庁舎を使った保全の基準による「支障がない状態に保全するための日常的な確認」についての講習会や、中長期保全計画の作成講習会など、様々な支援を行っています。支援メニューについては各地方整備局等によっても異なるため、まずはお近くの担当窓口にお問い合わせください。



点検確認講習会（関東地方整備局）

適正保全のための実地指導をしています

国土交通省では、保全の状況を踏まえ、現地で施設状況の把握と保全指導を行っています。

避難通路となる廊下等に固定されていない家具等を設置すると、災害時に転倒し、負傷者や避難障害が発生するおそれがあります。



避難に支障がない場所へ家具を移動し、転倒防止対策を実施する必要があります。

排水口に堆積した泥やゴミによって屋上に雨水が滞留し、劣化した防水層から水が浸入して、雨漏りの発生に至るおそれがあります。



排水口周りの泥やゴミを取り除くと共に、排水不良が無い状態に保全をする必要があります。

外壁の仕上げタイルなどに、浮きやひび割れなどの劣化と共にタイルのはく落により、人身事故が生じるおそれがあります。



補修の計画・実施をするほか、立入禁止措置など安全対策を行う必要があります。

火災予防条例により、設備室内に可燃物を置くことは禁止されています。また、機器の周囲に物品を置くと、点検業務の障害となります。



設備室内には物品の保管をせず、適切な保管場所へ移動させる必要があります。

非常照明器具など電池を内蔵した防災設備において、電池が寿命を迎えたまま放置すると、停電時に安全上、重大な支障が生じます。



定期的な電池のチェックと交換を行う必要があります。

屋外の室外機・外灯ポール等の金属製部材が腐食しており、倒壊による人身・物損事故の危険があります。



定期的に確認を行い、補修・更新を行う必要があります。また、倒壊の危険がある場合は、立入禁止の処置が必要です。

官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）（抄）

第11条 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12条 各省各庁の長は、その所管に属する建築物（建築基準法第十二条第二項本文に規定するものを除く。次項において同じ。）で政令で定めるものの敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同条一項に規定する建築物調査員に、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。

2 各省各庁の長は、その所管に属する建築物で前項の政令で定めるものの昇降機以外の建築設備について、国土交通省で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築基準法第十二条三項に規定する建築設備等検査員に、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。

第13条 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。

2 国土交通大臣は、関係国家機関に対して、国家機関の建築物の営繕及びその附帯施設の建設並びにこれらの保全に関して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。

3 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。

施設保全責任者等の皆さまに最新の情報をお伝えします。



■ 保全業務に関する問い合わせ先一覧

<input type="checkbox"/> 国土交通省大臣官房官庁営繕部 計画課保全指導室	〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2 中央合同庁舎第2号館	TEL 03-5253-8111（代）
<input type="checkbox"/> 国土交通省大臣官房官庁営繕部 整備課特別整備室		
<input type="checkbox"/> 北海道開発局営繕部 営繕調整課	〒060-8511 北海道札幌市北区北8条西2丁目 札幌第1合同庁舎	TEL 011-709-2311（代）
<input type="checkbox"/> 東北地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒980-8602 宮城県仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟	TEL 022-225-2171（代）
<input type="checkbox"/> 関東地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心2-1 さいたま新都心合同庁舎2号館	TEL 048-601-3151（代）
<input type="checkbox"/> 北陸地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒950-8801 新潟県新潟市中央区美咲町1-1-1 新潟美咲合同庁舎1号館	TEL 025-280-8880（代）
<input type="checkbox"/> 中部地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒460-8514 愛知県名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋地方合同庁舎第2号館	TEL 052-953-8196（直通）
<input type="checkbox"/> 近畿地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒540-8586 大阪府大阪市中央区大手前3-1-41 大手前合同庁舎	TEL 06-6942-1141（代）
<input type="checkbox"/> 中国地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒730-8530 広島県広島市中区上八丁堀6-30 広島合同庁舎第2号館	TEL 082-221-9231（代）
<input type="checkbox"/> 四国地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒760-8554 香川県高松市サンポート3-33 高松サンポート合同庁舎北館	TEL 087-851-8061（代）
<input type="checkbox"/> 九州地方整備局営繕部 保全指導・監督室	〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東2-10-7 福岡第2合同庁舎	TEL 092-476-3539（直通）
<input type="checkbox"/> 内閣府沖縄総合事務局開発建設部 営繕監督保全室	〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち2-1-1 那覇第2地方合同庁舎2号館	TEL 098-866-0031（代）