

北海道開発局における 官庁施設の保全指導の効果について —保全実態調査の結果を踏まえた保全指導効果の検証—

北海道開発局 営繕部 営繕調整課 ○黒滝 則雄
吉田 欣也

北海道開発局営繕部では、官公庁施設の建設等に関する法律に基づき、各省各庁が所管する建築物及びその付帯施設の保全の適性を図るため、保全実態調査により保全の状況を把握し、各種会議や保全実地指導を通じ、保全体制の整備や保全計画の作成、保全業務の実施にむけた支援を行っている。本稿では、ここ数年に実施した取り組みによる効果を検証するものである。

キーワード：保全、官庁施設、維持管理、保全指導

1 はじめに

国家機関の建築物をはじめ、社会資本の老朽化は急速に進行しており、厳しい財政状況下において、安全・安心を確保し、中長期的に掛かるトータルコストの縮減を進めるため、計画的に維持管理・更新を行うことが重要な課題となっている。国土交通省では、官公庁施設の建設等に関する法律（以下、「官公法」）に基づき、国家機関の建築物等の保全の適正化を推進しており、北海道開発局営繕部では、北海道内の地方ブロック機関等に対する支援を実施している。

本稿では、平成27年度から平成30年度に実施した保全実態調査の結果並びに、ここ数年に実施した保全指導の取組の効果について検証する。

2 保全とその必要性

(1) 適正な保全とは

建物が完成してから取り壊されるまでの間、経年などにより劣化が生じ、性能が低下する。建築物の性能を維持するため、日常点検、定期点検及び修繕を行ない、建設時の性能を満たすほか、求められる性能に応えるよう改修することを「保全」という。国家機関の建築物は良質なストックとして、長期間にわたり有効に活用することが求められているが、北海道内の建築物は築後30年を超えるものが面積ベースで約4割を超えており、保全の重要性がさらに増している。

国家機関の建築物等の保全の実施については、国土交通省で基準を定めており、体制及び計画の整備、支障が無い状態の確認のほか、日常保守の実施、点検等の結果及び修繕の履歴を記録するよう定めている。

(2) 官庁施設の長寿命化対策

国や地方公共団体等が管理するあらゆるインフラを対象とした「インフラ長寿命化基本計画」が平成25年に、関係省庁連絡会議において決定され、中長期的な保全計画と、点検等の結果及び修繕の履歴を活用し、効率的に保全を実施する「メンテナンスサイクル」を行うよう定義した「策定の手引き」が平成26年に共有された。「策定の手引き」には、宿舎を除く庁舎等施設において、良好な保全状況の指標となる「良好な施設の割合」を平成29年度で80%以上とすることも定めている。

これを受け、各省各庁は「策定の手引き」の内容を踏まえた「行動計画」を定め取組んでいる。

(3) 保全実態調査

「保全実態調査」は、「官公法」に基づき、国家機関の建築物等の保全の実態と問題点を把握し、適正な保全を実施するため、すべての国家機関の建築物等に対して実施している調査である。官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）（以下、「BIMMS-N」）を活用し、1施設ごとに保全状況の報告を求め、点数化し「総評点」を算出するなどの分析を行っている。

なお、「策定の手引き」の達成目標として掲げている「良好な施設の割合」は、当調査の「総評点」が80点以上の割合をいう。

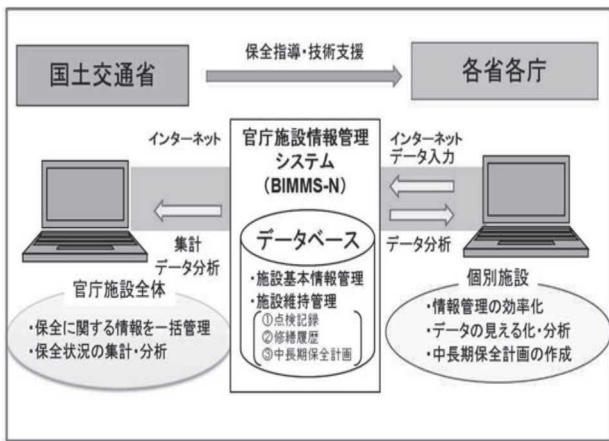


図-1 「BIMMS-N」の概略

3 保全指導の取組状況

北海道開発局営繕部では、保全担当者が円滑に適正な保全業務を進められるよう、様々な支援を行っており、ここ数年の主な取組を紹介する。

(1) 会議等での情報提供

a) 北海道地区官庁施設保全連絡会議

北海道内4箇所（札幌、函館、旭川、釧路）において、国家機関の施設保全責任者を対象に、毎年開催している。保全実態調査の結果を含む保全の現況、国家機関の建築物の点検制度のほか、下記に記載する日常の保全に係る情報提供を行なっている。

公共建築の適正な保全推進の観点から、独立行政法人、地方公共団体の施設管理者へも会議の参加を呼びかけている。

- ・建築物等の保全指導事例
- ・インフラ長寿命化計画（官庁施設）の概要
- ・「BIMMS-N」の活用方法
- ・地球温暖化対策に関する政府実行計画
- ・発災時の機能確保と被災情報伝達

参加人数 平成30年度 延べ150人

表-1 参加機関数（平成30年度延べ）

機 関	機 関 数	構 成 比
国家機関	59	53%
独立行政法人	12	11%
地方自治体	41	36%
計	112	100%



写真-1 北海道地区官庁施設保全連絡会議の実施状況

b) 官庁施設情報管理システム等説明会

保全実態調査実施にあたり、札幌市の開発局研修センターにおいて、「BIMMS-N」に初めて携わる方などを対象に、毎年開催している。保全実態調査の各項目の説明、日常の保全業務で活用できる支援機能について、「BIMMS-N」にアクセスし入力する演習を行っている。

参加人数 平成30年度 延べ56人



写真-2 官庁施設情報管理システム等説明会の実施状況

c) 官庁施設の点検等に関する実地説明会

官庁施設情報管理システム等説明会と同日開催で、点検資格を必要としない「支障がない状態の確認」のほか、建築物の点検について、会場の建物を用い、確認のポイント、支障となる判定基準などの説明を行っている。

参加人数 平成30年度 延べ59名



機械室内の説明 外壁、外部建具の説明
写真-3 官庁施設の点検等に関する実地説明会の実地演習

d) 勉強会・出前講座の実施

保全体制の見直し等、更なる改善を進める必要のある官署に対し、施設保全責任者の他、実務を行う現地担当者などを対象に、保全に関する勉強会を提案し、実施した。議題については、保全業務の取組み方や、PC入力の模擬演習を含めた「BIMMS-N」の操作説明など、相手のニーズに特化した内容としている。

また、北海道開発局で取組んでいる出前講座として、保全に関する講座を申込みされる事例もあり、要望に沿う内容で実施している。

勉強会	平成26年度	6回開催
	平成27年度	1回開催
	平成28年度	1回開催
	平成29年度	1回開催
	平成30年度	1回開催
出前講座	平成26年度	2回開催
	平成27年度	1回開催
	平成29年度	1回開催
	平成30年度	1回開催



写真4 PC入力を含めた勉強会の実施状況

(2) 保全実地指導

北海道開発局営繕部の職員が各施設へ赴き、施設維持管理の状況や保全の体制について、ヒアリングや目視等で確認し、不備があれば指導及び助言を行っている。

主な事例として、「物品等の不適切な設置」、「屋上排水口の詰まり」、「屋上の植物の繁茂」、「建物内外装の劣化」、「家具等の転倒防止対策」等があった。

保全実地指導施設数	
平成26年度	29施設
平成27年度	37施設
平成28年度	18施設
平成29年度	8施設
平成30年度	2施設



写真5 指導事例 屋上の清掃不良

(3) 保全実態調査の結果通知

保全実態調査の項目のうち、「良好な施設の割合」に関係する調査結果を、今後の施設管理業務等に役立てていただくため、地方ブロック機関に通知している。

なお、状況に不備がある項目については、改善を行うための取組み報告を求め、必要に応じ助言や資料提供を行っている。

(4) その他の取組

a) 施設管理者のためのサポートページの開設

保全は、適用となる法律が広範囲で専門用語も多いことから、北海道開発局営繕部のホームページに保全の手引きとして、「保全に関するサポートページ」を設け、保全に関するQ&Aや法律、基準、保全台帳・日常点検の参考様式などを掲載している。

b) 官庁施設コールセンターの設置

国家機関の建築物の保全に関する相談窓口として「官庁施設コールセンター」を設け、電話やメールで施設の維持管理上の様々な相談に応じている。

4 会議等のアンケートの結果

(1) 北海道地区官庁施設保全連絡会議

参加者の約4割の方が、保全業務の未経験者であり、また、本会議へ初めて参加された方が6割を占めていた。

アンケート結果では「内容が多く、理解するのに時間が必要」、「テーマを絞った内容や、より多くの事例の紹介をして欲しい」等の改善意見があったが、8割の参加者からは、「保全業務の参考となった」、「保全の必要性を再確認した」など実用的であるとの感想であった。

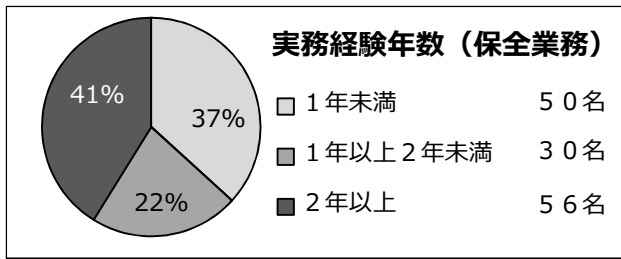


図-2 北海道地区官庁施設保全連絡会議参加者の経験年数

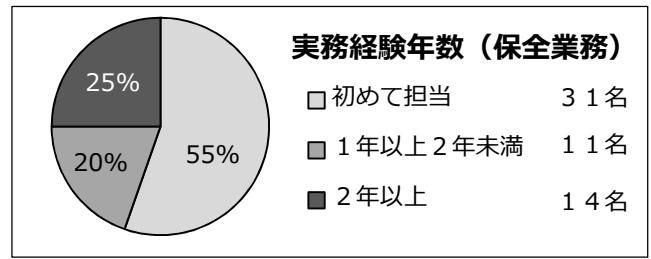


図-6 官庁施設の点検等に関する実地説明会参加者の経験年数

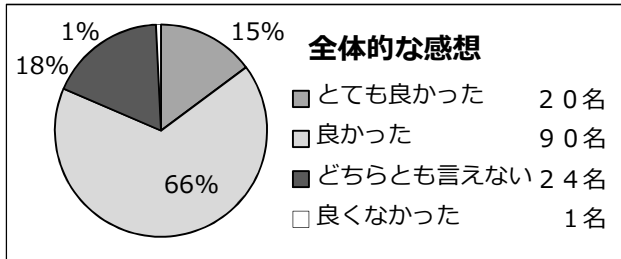


図-3 北海道地区官庁施設保全連絡会議の感想

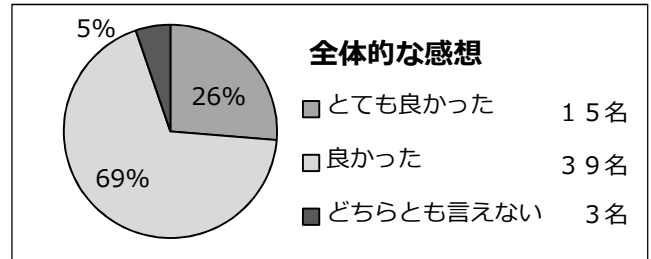


図-7 官庁施設の点検等に関する実地説明会の感想

(2) 官庁施設情報管理システム等説明会

初めて保全業務を担当することになった方の参加が約7割。「システムへの抵抗感が軽減された」、「具体的な操作方法が学べ、予行演習になった」等、約8割の方から実用であるとの感想を多数受けたが、「システムの活用方法が難しい」等の改善意見もあった。

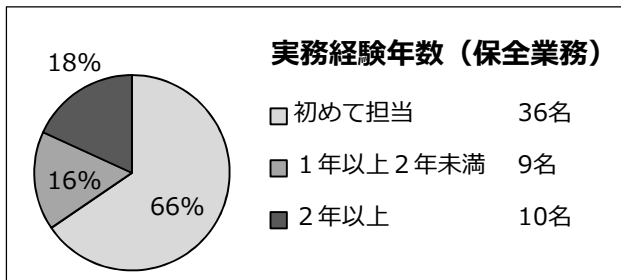


図-4 官庁施設情報管理システム等説明会参加者の経験年数

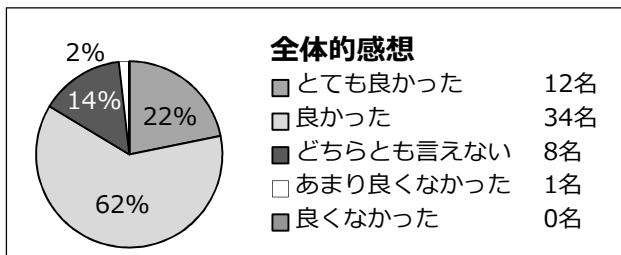


図-5 官庁施設情報管理システム等説明会の感想

(3) 官庁施設の点検等に関する実地説明会

「現地を見て良かった」、「支障有無の確認の程度が理解できた」など実用であるとの意見を多数受けたが、「修繕、改修が必要な具体、改善例を取り上げてほしい」等の内容の充実を要望する意見もあった。

5 保全指導による改善効果の検証

(1) 安全性の確保に関する点検の検証

建築基準法、「官公法」に基づく点検・確認の実施状況を表-2に示す。全ての項目で94%を超え、平成27年度より比較し最大約4.0ポイント上昇している。

表-2 安全性の確保に関する点検等の実施状況（庁舎等）

庁舎等	敷地及び構造	昇降機	建築設備	支障がよい状態
	実施率%	96.4%	100.0%	94.5%
	92.4%	99.3%	92.6%	95.0%

(上段：H30年度集計結果、下段：H27年度集計結果)

改善した要因については、次のものがあげられる。

- ・点検の目的の説明及び事故事例の紹介を行った。
- ・点検等の実演により、確認のポイント、判断基準の説明を行った。
- ・実態調査、保全実地指導において、未実施施設に対し個別で改善を求めた。

(2) 「メンテナンスサイクル」に係る項目の検証

「メンテナンスサイクル」に係る中長期保全計画、点検記録及び修繕履歴の作成状況を表-3に示す。平成30年度の中長期保全計画の作成率は99.9%であり、平成27年度より16.6ポイント上昇、点検記録は98.2%で、9.4ポイント上昇、修繕履歴は99.9%で、15.7ポイントと大幅に上昇している。

表-3 中長期保全計画等の作成状況（庁舎等）

庁舎等	中長期	点検記録	修繕履歴
実施率%	99.9%	98.2%	99.9%
	83.3%	88.8%	84.2%

（上段：H30年度集計結果、下段：H27年度集計結果）

改善した要因については、次のものがあげられる。

- ・PCを使用した演習で、「BIMMS-N」の作成支援機能の体験をしてもらった。
- ・会議等による、「メンテナンスサイクル」を含めた活用方法の紹介を行った。
- ・実態調査、保全実地指導において、未作成の施設に対し個別で指導、助言を行った。

(3) 総評点の検証

「良好な施設の割合」に関連する、庁舎等の「総評点」と、各評価項目ごとの評点を表-4に示している。平成30年度の保全の状況が「良好」とされた施設の割合が93.6%であり、平成27年度より15.5ポイント上昇している。

各評価項目の傾向を考察すると、①点検等の実施状況については「良好」な割合が多く、適切に管理されている状況が見受けられる。②保全の体制・計画は「良好」な割合が低く、「概ね良好」、「要努力」となる施設が見られる。記録に関する項目は、「実施」「未実施」のほか、「一部実施」の回答項目がある。調査結果を分析すると、約70%が「実施」、約30%が「一部実施」となっており、点数が低い傾向がみられる。なお、「未実施」の回答は1%以下であることから、著しく悪い状況ではない。③施設の状況については、「良好」な割合が多く、不具合が発生しても、速やかに処置等を施し、使用されていることがうかがえるが、漏水などの修繕が必要な不具合は、原因の究明、予算措置などの問題により、対応出来ない状況も見受けられる。

表-4 総評点と評価項目ごとの施設数及び平均点

	全体	庁舎等				
		「良好」とされた施設	「概ね良好」とされた施設	「要努力」とされた施設	「要改善」とされた施設	
該当施設数	873	817	37	19	0	
該当施設の割合	100%	93.6% 78.1%	4.2%	2.2%	0.0%	
評価項目別 平均点/割合	①点検等の 実施状況	98.5点 95.1点	96.3%	2.8%	0.9%	0.0%
	②保全の 体制・計画	84.2点 74.4点	51.2%	27.3%	21.5%	0.0%
	③施設の 状況	91.2点 87.6点	89.2%	10.2%	0.6%	0.0%
総評点の平均点 (①～③の平均)	90.7点 85.7点	-	-	-	-	

（1段又は上段：H30年度集計結果、下段：H27年度集計結果）

(4) 「良好な施設の割合」の検証

平成27年から30年にかけての「良好な施設の割合」の推移を図-8に示す。例年実施している保全指導の取組みの結果、割合は年々増加しており、H29年度には、90%を超え、H30年度では、93.6%に達している。

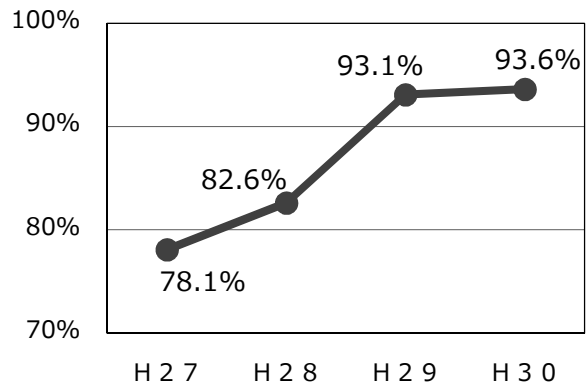


図-8 保全の状況が良好な施設の割合（庁舎等）

6 おわりに

保全業務を担当する職員は、人事異動により数年で変わり、会議のアンケート結果からも分かるように、経験の浅い方が毎年多数見受けられる。前任者より業務の引継ぎを行っていると思うが、建築物の保全は、建物ごとに仕様、用途も異なり、各部位ごとに専門的な知識が必要なため、業務経験の浅い方に対する支援が継続して必要である。

また、建築物の劣化、事故、故障など、保全を必要とする状況は経年により増加するため、各省各庁が掲げる「行動計画」が達成できるよう、確認、支援することが必要である。

北海道開発局営繕部における各省各庁の施設保全責任者等に対する支援の取組により、改善、維持していることが確認されたが、更なる改善実現の一助になるよう引き続き各種取組等を推進する。