

開発建設部所管の事務庁舎における 保全の実態について

帯広開発建設部 施設整備課

○上野 秀和
山本 章博
宍戸 宏光

近年の社会情勢の中、建築物は既存の有効活用と長寿命化が求められ、適切な保全の必要性が高まっている。特に、国の建築物は「定期点検」等について関係法令に定められており、適切に運用しなければならない。本研究では、国家機関の建築物等を対象に行われている保全実態調査のうち、開発建設部が所管する事務庁舎の保全の現況について集計・分析を行うと共に、アンケートにより保全の実態を把握し、今後のより適切な保全の実施に向けて検討を行うものである。

キーワード：維持・管理、保全、官公法、アンケート

1. はじめに

国家機関の建築物は、築後30年を超える施設が今後増大し、施設の急激な老朽化が見込まれている。その公共的性格から、より高度な安全性の確保及び国有財産における既存ストックの有効活用を図ることが求められている。これらに応えるため、「建築基準法」（以下「建基法」という。）で定期の点検対象となる建築物以外にも公共性の高い小規模な国家機関の建築物については、「官公庁施設の建設等に関する法律」（以下「官公法」という。）で定期の点検が義務づけられている。

国家機関の建築物は、安全性の確保を図ると共に、異常の早期発見により予防的な措置を講じ、長期的耐用性の確保を図ることが重要である。

保全業務支援システム（以下「BIMMS-N」という。）によると、開発建設部（以下「開建」という。）所管の事務庁舎においては、総延面積は約95,000㎡、施

設数98となっており、築後30年を超過している施設が、延べ面積で約42%、施設数で約47%を占めている。また、築後21年から30年の施設が、延べ面積で約15%、施設数で約15%を占めているため、数年後には、築後30年を超える施設が半数以上に達すると見込まれている。築後30年前後には、大規模な修繕や大型設備機器の更新などが増えるため、これらの施設において修繕と更新を計画的に実施していく必要がある。（図1-1、1-2）

本研究では「BIMMS-N」に蓄積されている保全実態調査のデータの集計・分析を行うと共に、開建所管の事務庁舎の維持管理担当者^{注1)}及び国有財産管理担当者^{注2)}を対象にアンケートを実施し、保全の実態について把握することにより、より適正な保全の実施に向けて検討を行うことを目的とする。

注1) 事務所、事業所、ダム管理所及び支所における庁舎の維持管理の実務担当者を言う。

注2) 事務所、事業所、ダム管理所及び支所、職員宿舍等の国有財産管理の実務担当者を言う。

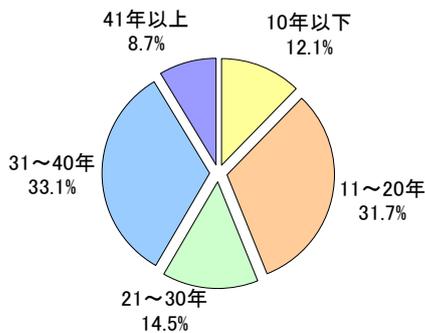


図-1-1 経年別面積

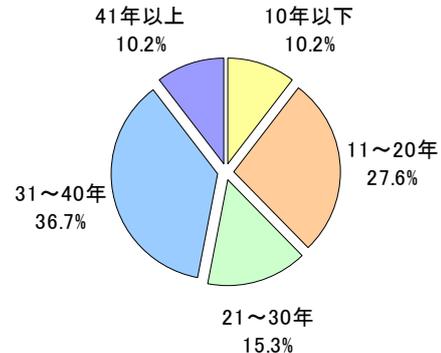


図-1-2 経年別施設数

2. 保全に関する法令

国家機関の建築物については、一定の用途及び規模要件により「建基法」や「官公法」による定期の点検が定められている。なお、国等の建築物の昇降機については、「建基法」第12条第4項により、建築物の用途及び規模にかかわらず、すべてのものに対して定期の点検が義務付けられている。（表-1）さらに「官公法」第13条第1項の規定に基づき定められている「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全の基準」（以下「保全の基準」という。）では、支障のない状態に保全するための「確認」がすべての国家機関の建築物及びその附帯施設について義務付けられている。アンケート対象とした98施設ほぼすべてに「官公法」第12条の「点検」及び同法第13条の「確認」が適用され、適正な保全を実施していかねばならない建物となっている。

表-1 点検義務がある国家機関の建築物の範囲

※特殊建築物に該当するものは除く

【特殊建築物】 劇場、病院、共同住宅、学校、体育館、展示場、倉庫、自動車庫等の用途の建築物	【事務所その他これに類する用途の建築物】※
上記用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの	上記用途で階数が5以上かつ延べ床面積が1,000㎡を超えるもの 〈建基法で義務付け〉
	上記用途で階数が2以上 〈建基法で義務付け〉 又は延べ床面積が200㎡を超えるもの 〈官公法で義務付け〉
〈建基法で義務付け〉	〈官公法で義務付け〉

注) 昇降機については、「建基法」第12条4項により、建築物の用途・規模にかかわらず点検対象となる。

表-2 保全実態調査項目

概要		敷地内建物概要	敷地内建物延べ面積、建物棟数、未使用建物延べ面積・棟数
		建築概要	建物構造、階数、建物延べ面積、建築年月
		設備概要*	電気設備、機械設備、厨房の有無、雨水利用システム又は排水再利用システムの有無
		入居官署・入居人員*	入居官署名、職員数
体制等	保全状況	保全実施体制	施設保全責任者、保全担当の有無、管理要員数*
		保全計画	保全計画書の作成状況、保全計画書に基づいた実施状況
		記録整備	点検記録簿、運転作業日誌、測定記録及び光熱水使用量*の記録・整備状況
点検	定期点検1	建築構造、建築仕上げ、防火区画、昇降機、排煙設備、換気設備、非常用照明、給排水設備、消防用設備等、危険物を扱う一般取扱所等*、事業用電気工作物*、機械換気設備*、ボイラー*、高圧ガスを用いる冷凍機*、ガス湯沸器ガス風呂釜並びにこれらの排気塔等*、浄化槽	
	定期点検2	簡易専用水道の水槽、排水設備の清掃*、特定建築物の清掃及びネズミ等の防除*、照度*、一酸化炭素の含有率等*、廃棄物焼却炉のダイオキシン濃度*、空気調和設備の浮遊粉塵量*、冷却塔等の水質*、飲料水・雑用水の遊離残留塩素等*、ばい煙発生施設のばい煙量又は濃度*、特定施設等の排水水*	
状況	施設状況1	消防・防災*、外壁、漏水、設備機器、建築及び設備の施設使用条件適合の可否*、アスベスト*、PCB*、耐震対策*、バリアフリー対策*、バリアフリー対策における円滑な利用*、避難路等における障害物の有無*	
	施設状況2	空気環境*、照明照度*、熱環境*、衛生環境*、清掃*	
維持管理*	エネルギー消費量	電気、油、ガス等の年間・月別使用量故障履歴、修繕履歴、修繕計画、維持管理費	

*が付いている項目は、宿舎では調査していない

3. 保全実態調査及び調査結果

(1) 保全実態調査について

保全実態調査とは「官公法」に基づき、国家機関の建築物等の保全の実態を把握し、適正な保全に反映させることを目的として、昭和62年から国土交通省大臣官房官庁営繕部で実施しているものであり、すべての国家機関を対象（平成16年以降）とし、原則として毎年度1回実施している。調査の項目及び内容は表-2の通りとなっている。

(2) 保全実態調査結果について

平成21年度保全実態調査における、今回アンケート対象とした事務庁舎（98施設）の総評点の平均は73.9点（図-2）となり、評価は「概ね良好」という結果になっている。しかし、項目別に見ると、保全状況（保全実施体制、保全計画、記録整備）等で低い評価となっている項目もあることから、適正な保全の実施に向けた体制作りが必要であると考えられる。

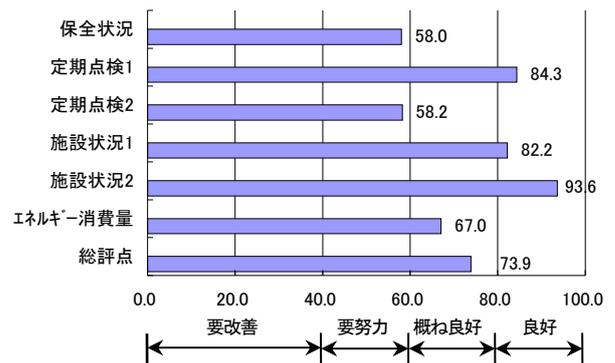


図-2 保全実態調査評点

4. アンケートについて

アンケートは、平成21年度保全実態調査実施施設で、「BIMMS-N」に登録されている本部庁舎を除いた一般事務庁舎のうち、平成22年10月末現在で現存する事務庁舎の維持管理担当者及び、国有財産管理担当者を対象に実施した。

なお、点検等については、各「開建」の経理課等で集約し実施している場合も想定されるため、重複することを承知で一部同様の質問をしている。(表-4)

アンケート配布数は、維持管理担当者が98施設、国有財産管理担当者が10「開建」に依頼し、アンケート回収率は維持管理担当者90%、国有財産管理担当者100%であった。

5. アンケート結果について

(1) 点検について

維持管理担当者の回答では「関係法令等で対象となっており実施している」が33% (28施設) 有るが、それに対し「点検の対象となるのかわからない」が43% (37施設) を占め、維持管理担当者へ関係法令等が浸透していないのが現状である。点検を実施していない施設については、法令を周知すると共に、点検の実施に向けて取り組んでいく必要がある。また、点検を実施していない施設のうち、その理由は「上部機関からの指示がないので実施していない」が8施設 (43%) となっており、点検の実施における役割分担が定まっていないことも要因の一つであると考えられる。

一方、国有財産管理担当者の回答では、関係法令等で対象となる庁舎については、全て把握しているが「関係

法令等で対象となっている庁舎全て実施している」が30%に止まっており、70%の「開建」で点検が不十分な状況であるため、点検の実施に向けた組織的な取り組みが急務であると考えられる。(図-3)

表-4 アンケート[抜粋]

開発建設部事務庁舎の保全に関するアンケート(抜粋)	
(1). 点検について	
1) 現在管理されている庁舎の「点検」について、該当する番号を選択して下さい。 ① 関係法令等で点検の対象となっており、実施している ② 関係法令等で点検の対象となっているが、実施していない ③ 関係法令等の点検の対象となっていない ④ 対象となるのかわからない	
1)の質問で②と回答された方にお伺いします。 1)-3 実施していない理由は何ですか。 ① 点検の方法がわからない ② 上部機関からの指示がないので、実施していない ③ 実施しようと思っていたが、忘れてしまった ④ その他()	
(2). 「保全の基準」について	
1) 現在管理されている庁舎の「保全の基準」で定められる「確認」について、該当する番号を選択して下さい。 ① 「保全の基準」を理解し、実施している ② 「保全の基準」を理解しているが、実施していない ③ 「保全の基準」がよくわからない	
(3). 保全台帳及び保全計画書の作成について(保全状況)	
1) 保全台帳は作成していますか。 ① 作成している ② 一部作成している ③ 作成していない ④ 「保全台帳」がわからない	
1)の質問で②と回答された方にお伺いします。 1)-1 作成している内容を選択して下さい。(複数回答可) ① 様式1「建物等の概要」 ② 様式2「点検及び確認記録」 ③ 様式3「修繕履歴」 ④ その他()	
2) 保全計画書は作成していますか。 ① 作成している ② 一部作成している ③ 作成していない ④ 「保全計画書」がわからない	
2)の質問で②と回答された方にお伺いします。 2)-1 作成している内容を選択して下さい。(複数回答可) ① 様式1「中長期保全計画」 ② 様式2「年度保全計画」 2)-2 計画書の作成や記録の整備が一部に止まっている要因があれば記述して下さい。()	
(4). その他	
1) 保全業務支援システム(BIMMS-N)を使用して保全業務を実施していますか。 ① 使用している ② 使用していない ③ 保全業務支援システムを知らない	
2) 建築物の保全について、周知していただくにはどのような方法が「適当だ」と思いますか。 ① 説明会を開催する ② マニュアル等を充実させる ③ 上部機関からの指導・指示 ④ その他	
3) 保全業務を行うに当たっての問題点は何と見えますか。(複数回答可) ① 業務を担当する人員不足 ② 担当者の知識不足 ③ 関係法令、記入様式の複雑さ ④ 相談者(指導者)がいない	
4) 現在、管理している施設の保全業務について、前任者より引き継ぎを受けていますか。 ① 書面での引き継ぎを受けている ② 口頭での引き継ぎを受けているが書面がない ③ 引き継ぎを受けていない ④ その他	
5) 施設管理の担当者(回答者)の「施設管理担当の通算従事年数」について ① 1年未満 ② 1年~2年 ③ 2年以上	
6) 保全業務について、ご意見等がございましたら記入してください	
<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div> <p>なお、保全に関する情報は下記サイトに掲載されております。 http://www.hkd.mlit.go.jp/zievoka/z_eizen/hozen/hozen.html</p>	

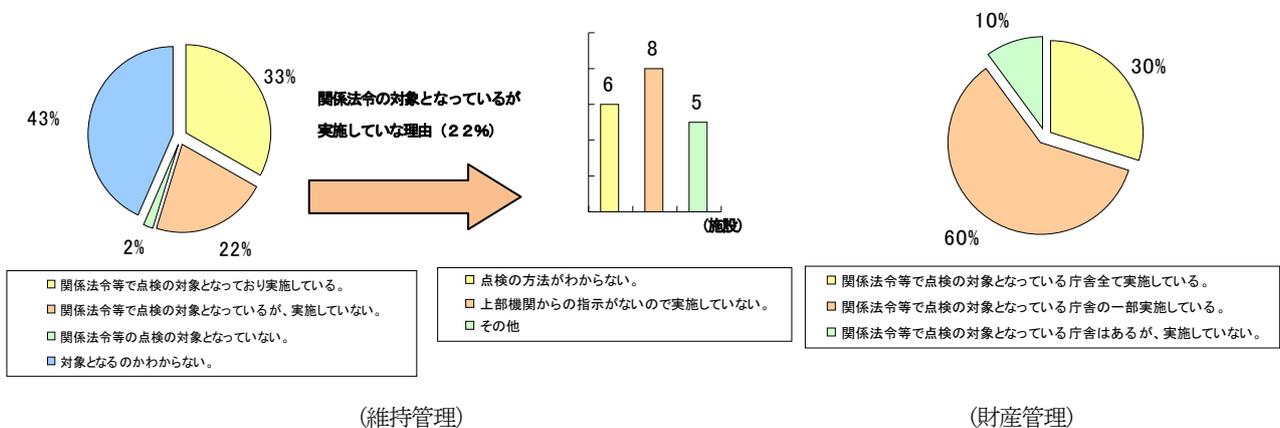


図-3 点検について

(2) 保全の基準について

維持管理担当者の回答では、「保全の基準」がよくわからないが75%を占め、「保全の基準」についてほとんど浸透していないのが現状である。一方、国有財産管理担当者の回答では、すべての担当者が「保全の基準」を理解しているが、実施しているのは70%に止まっており、実施が不十分である。(図-4)

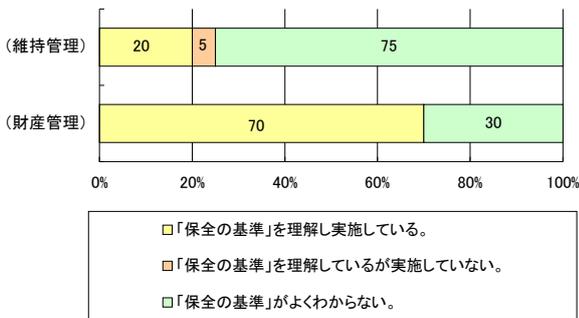


図-4 保全基準の理解及び実施

るために必要となってくることから、早急に作成に向けた取り組みを進めていなければならない。

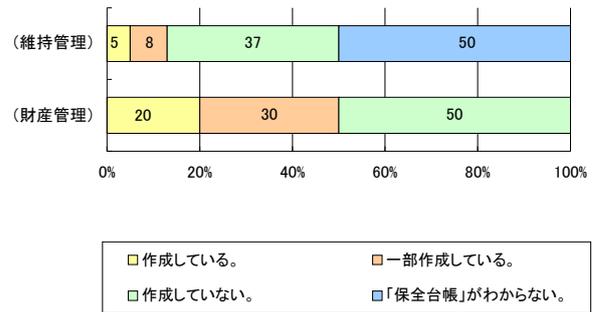


図-5 保全台帳の作成

(3) 保全台帳及び保全計画書の作成について

保全台帳は、保全業務内容の記録を行うためのものであり、「建築物等の概要」「点検及び確認記録」「修繕履歴」からなる。保全計画書は建築物等の保全を計画的かつ効率的に実施し、長期耐用性の確保及びライフサイクルコストの低減等に積極的に寄与することを目的に「中期保全計画書」「年度保全計画書」を作成するものである。

(3) - 1) 保全台帳の作成について

維持管理担当者の回答では、87%で保全台帳を整備しておらず、さらには「保全台帳がわからない」が50%を占めている。

一方、国有財産管理担当者でも「作成していない」との回答が50%を占めており、保全台帳の記録整備の状況が全体的に不十分と言わざるを得ない。(図-5) 今後、保全台帳の整備に向けた取り組みを行っていく必要がある。

(3) - 2) 保全計画書の作成について

維持管理担当者の回答では、「保全計画書がわからない」及び「作成していない」が84%を占め、国有財産管理担当者の回答でも60%が作成していない。(図-6) この結果から、保全計画書の作成の担当が定まっておらず、作成が進んでいない状況であると考えられる。保全計画書は、建築物等の保全を計画的かつ効率的に実施す

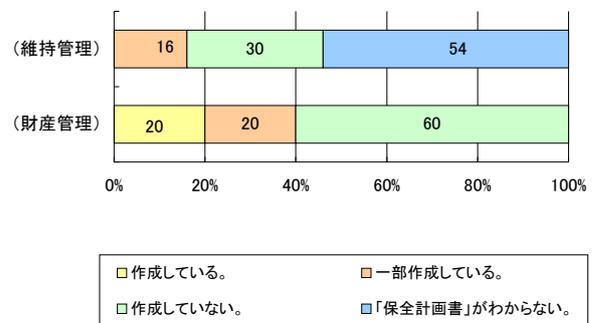


図-6 保全計画書の作成

(4) その他について

(4) - 1) BIMMS-Nの使用状況

「BIMMS-N」の使用状況について質問したところ、国有財産管理担当者には、使用されているものの、維持管理担当者には、認知されておらず使用されていないのが現状である。今後は、事務所等でも「BIMMS-N」を活用出来れば、システムとしてもより有効に機能していくと思われる。

(4) - 2) 保全業務の周知方法

建築物の保全業務の周知方法については、アンケート回答者の要望として、「説明会等を開催する」「マニュアル等を充実させる」「上部機関からの指導・指示」の選択方式で質問した。維持管理担当者の回答では「上部機関からの指導・指示」が42%と最も多い回答になっている。一方、国有財産管理担当者の回答では、「マニュアル等を充実させる」が、36%と最も多く(図-7)、指示系統の確立及びマニュアル等の作成が必要であると考えられる。

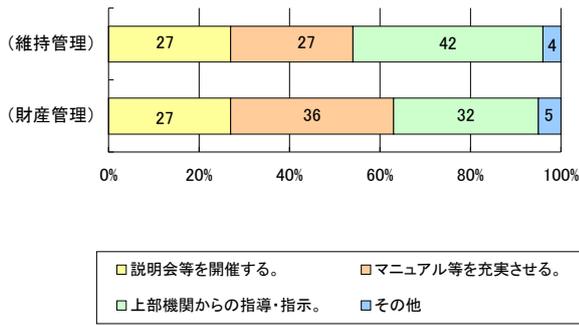
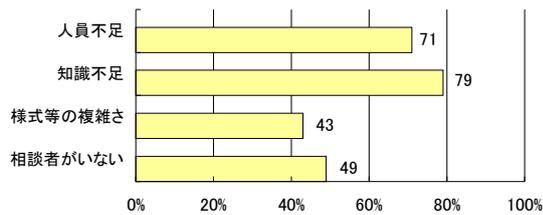


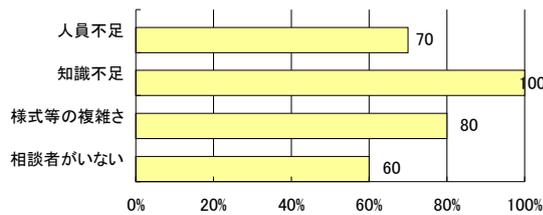
図-7 保全業務の周知方法

(4) - 3) 保全業務を行う上での問題点

「保全業務を行う上での問題点」についての回答では「担当者の知識不足」が維持管理担当者、国有財産管理担当者とも最も多く、また「業務を担当する人員不足」「相談者（指導者）がいない」等の問題意識があることがわかった。（図-8）



(維持管理)



(財産管理)

図-8 保全業務を行う上での問題点

また、以下のような意見も上げられた。

(その他の意見)

- ・保全業務の担当課を把握できていない。
- ・現場（事務所等）の、事務（総務）担当者1、2名程度の現状で、専門知識を要する保全業務の実施は困難である。
- ・保全業務実施にあたり資格が必要になるものがある。

(4) - 4) 保全業務に関する引き継ぎ

「保全業務に関する引き継ぎ」については、維持管理担当者の約9割、国有財産管理担当者の半数で引き継ぎが行われていないとの回答から、保全業務の実施体制が確立されていないことがわかる。（図-9）

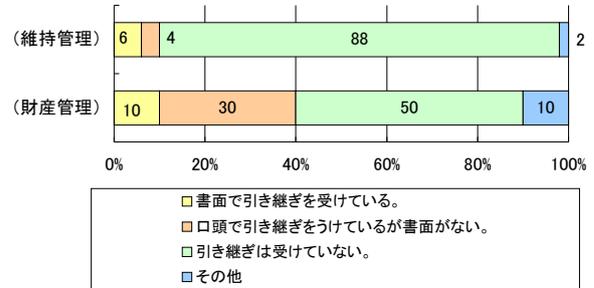


図-9 保全業務の引き継ぎ

(4) - 5) 保全業務の従事年数

「業務経験（施設管理従事年数）」については、維持管理担当者及び国有財産管理担当者共、半数以上のアンケート回答者が、2年未満である。（図-10）こうした現状からも、施設管理に関する引き継ぎが重要であり、保全の実施体制を確立し、保全台帳を整備することにより適切な保全を継続していく必要がある。

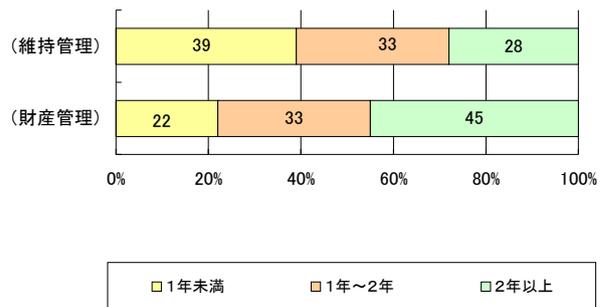


図-10 保全業務の従事年数

(4) - 6) 保全業務に関する意見等

維持管理担当者及び国有財産管理担当者に「保全業務に関する意見等」についての多数の回答が得られた。

これらの意見を踏まえ、今後の保全業務の実施に向けて、検討する必要がある。

「維持管理担当者」

- ・現場（事務所等）の担当者では「保全」がよくわからない。
- ・専門的な知識を持った者に「保全」の指導をいただきたい。
- ・一般的な庁舎の維持管理に関しては従来から庶務担当者が担当になっているが「保全」となると途端に何のことかわからなくなった。
- ・保全業務を、誰にでも実施可能となるように最低限の役割分担と組織的な取り組みが必要であると感じた。
- ・現場（事務所等）の人員が少なすぎる。
- ・「保全」について全く認知していなかったため、要約した資料を提供していただきたい。
- ・どこまでが保全業務に関して現場（事務所等）対応なのかかわからない。

「国有財産管理担当者」

- ・「点検」、「確認」の委託業務の発注手続きについて支援をいただきたい。
- ・保全台帳、保全計画書作成の支援をいただきたい。
- ・専門的な知識を持った者に「保全」の指導をいただきたい。

6. 保全業務の実施における問題点

保全実態調査では、総評点の平均が73.9点（図－2）という評価になっており、概ね良好な保全状況であるとされたが、アンケート結果から、様々な課題が見つかり、現状における保全業務の体制に問題があることも明らかになった。そこで、現状における問題点を整理した。

- (1) 保全業務の実施体制が確立されていない。
- (2) 保全業務に関する情報が十分周知されていない。
- (3) 専門的な知識を持った者による支援体制が整備されておらず、知識を習得する場がない。

7. 今後の課題について

今回の調査を通じて、課題を抽出することが出来たが、これらの改善に向けて、取り組む必要がある。

まず、第一には保全体制が確立されていないことである。これについては、平成22年9月22日に北海道開発局長から施設保全責任者及び保全担当者を定める件について「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」の文書が発出されたところであり、今後は各「開建」においても施設保全責任者の下、事務所長等の保全担当者、国有財産担当者、営繕職員が保全業務について連携を図り、効率的かつ継続的な保全業務の実施体

制を整備していかなければならない。

第二には保全担当者に保全に係わる法律や保全を行うことの必要性について十分周知されていないことである。実際に保全業務の実務を担当する職員を対象にした研修、会議及び講習会等で周知を行うと共に、営繕職員による技術支援を行っていくことが有効であると考えられる。

8. おわりに

国家機関の建築物等は、国民の共有財産であり、長期にわたり良質なストックとして国民の社会経済生活の基盤となるように有効に活用されなければならない。

今後「官公法」による保全業務のみならず、財務省による保全監査（国有財産の維持管理）が行われる予定となっており、国有財産の有効活用の観点からも保全の重要性が増してきている。また、防災拠点施設やBCP（業務継続計画）の観点からも災害に強い施設が求められており、日頃からの適正な維持管理が必須となってくる。

今回、維持管理担当者及び国有財産管理担当者から、多数の貴重な意見を集めることが出来た。今後の保全業務の推進にあたり、このアンケートで明らかになった問題点を参考に保全業務に役立てられれば幸いである。

謝辞： 今回の調査に当たり、御協力頂いた各位にお礼申し上げます。

参考文献

- 1) 国土交通省官庁営繕部：国家機関の建築物等の保全の現況について（平成22年2月）。
- 2) 国土交通省官庁営繕部計画課保全指導室：官庁施設の保全の現況評価（平成17年国土交通省国土技術研究会）。
- 3) 保全業務支援システム（BIMMS-M）：
<http://www.bimms.jp/bimms-n/>。