

2022年

第1回 保全業務マネジメントセミナー

官庁施設の建築保全行政の動向



官庁営繕部の業務

○ 官庁営繕部では、「官公庁施設の建設等に関する法律（**官公法**）」に基づき

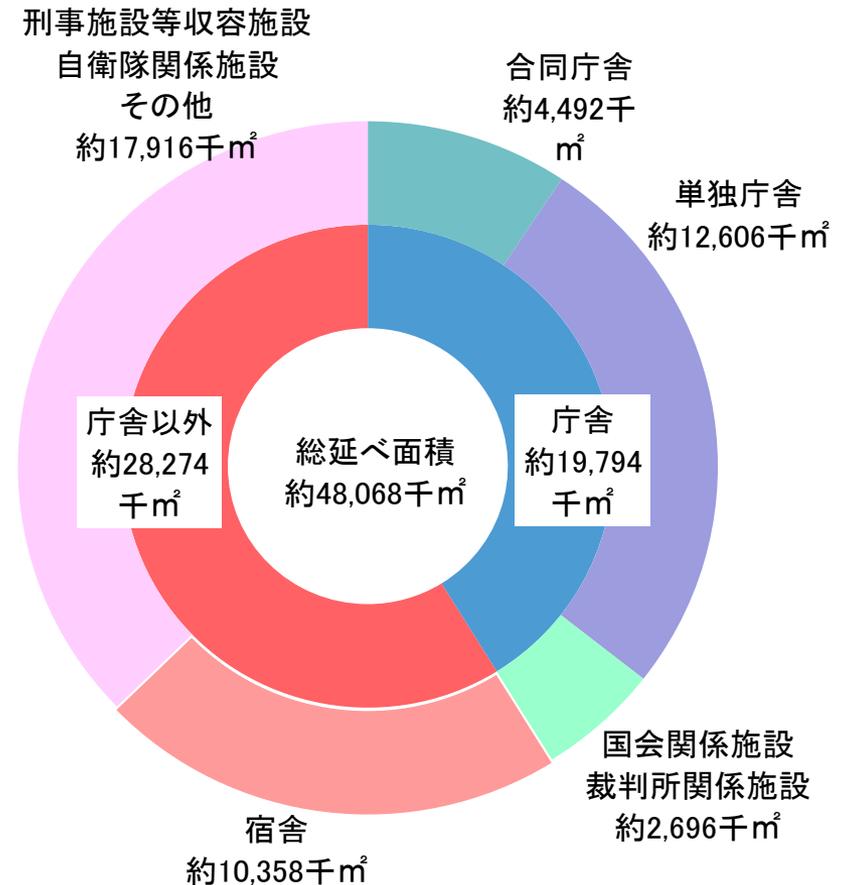
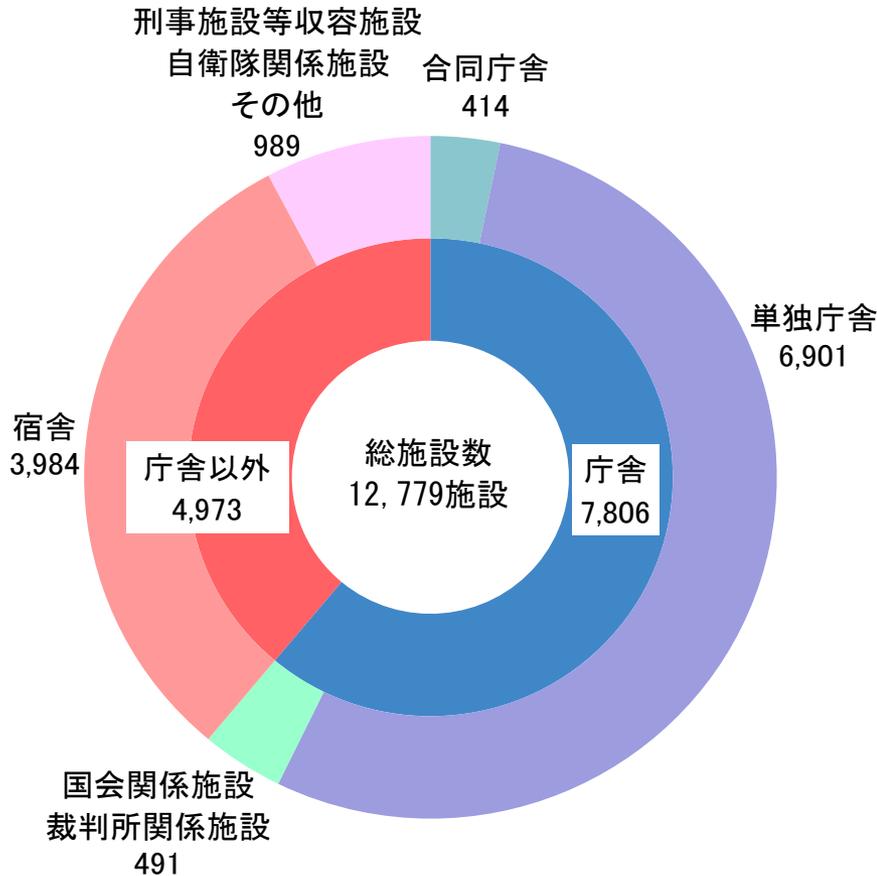
- ① 施設整備（特殊な施設等を除く官庁施設対象）
- ② **各省各庁への指導・監督、基準の設定**（全官庁施設対象）

を実施。



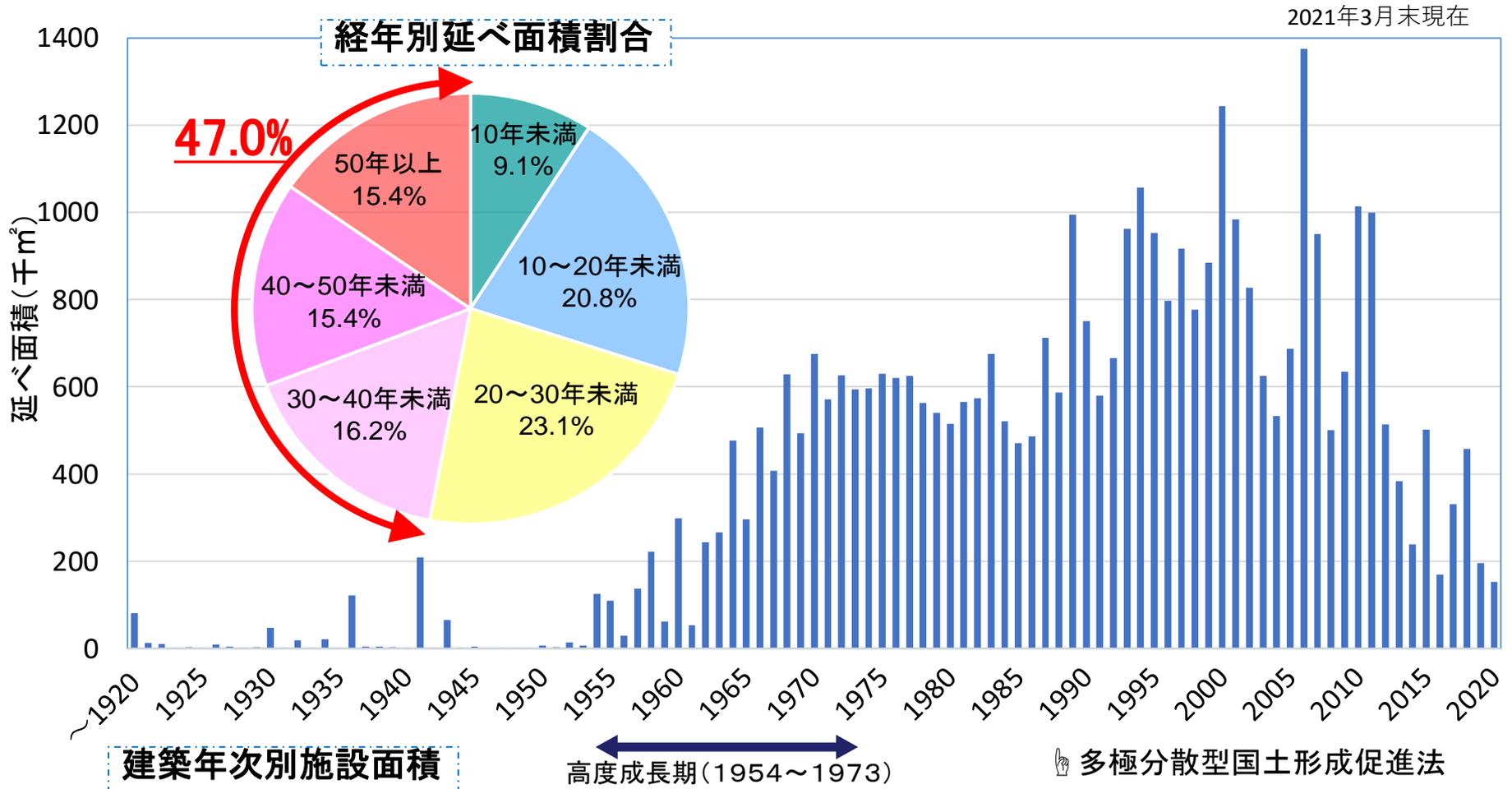
官庁施設のストック(施設数と面積)

施設数は、**約13,000施設**、延べ面積は、**約4,800万㎡**(2021年3月末現在)



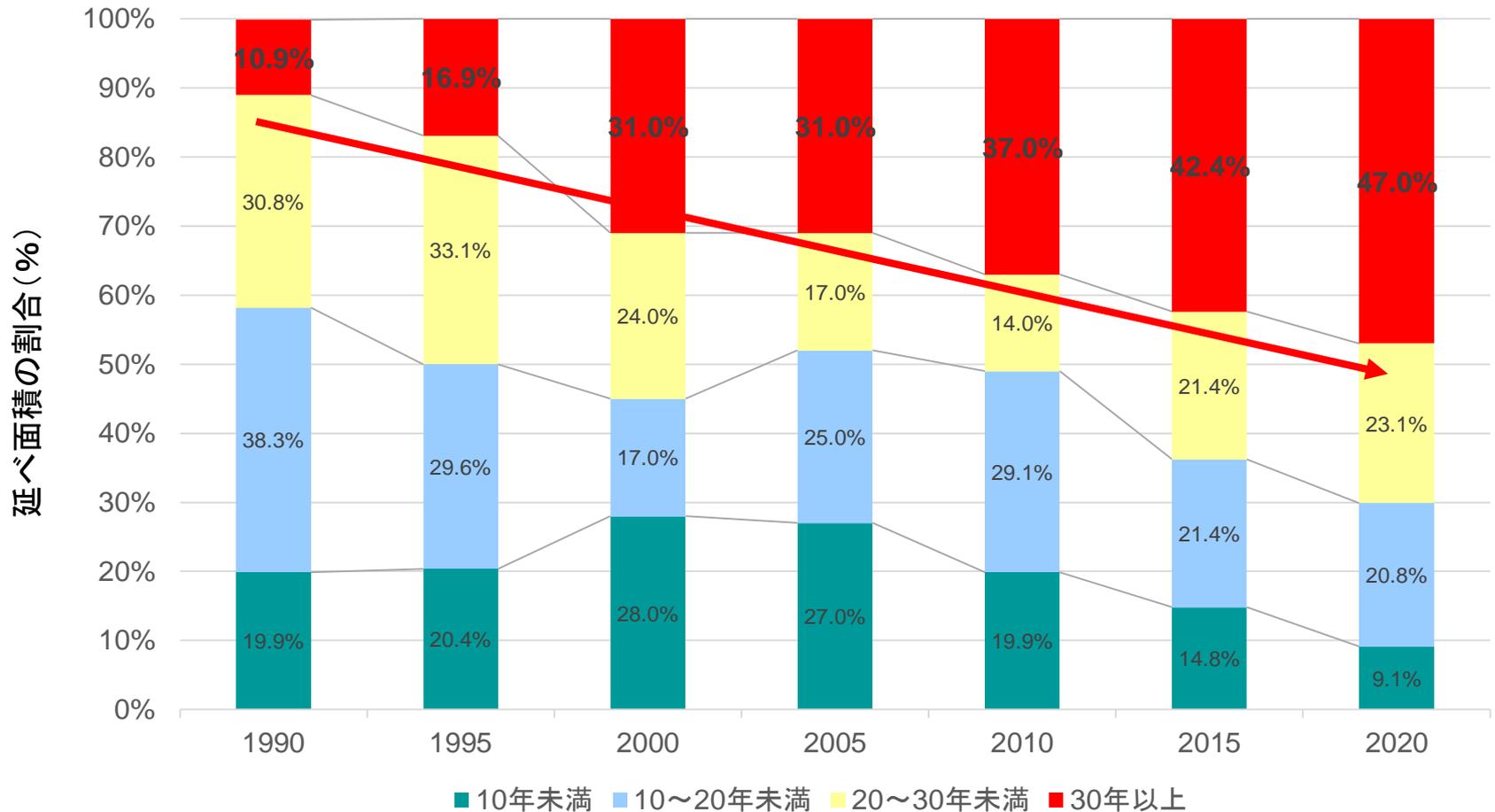
建築年次別の官庁施設ストック

- **建設後30年以上の施設は、延べ面積割合で47%**
- 多極分散型国土形成促進法(1988年)に基づき行政機関の移転を行ったことなどから、築20年以内の施設も多い。



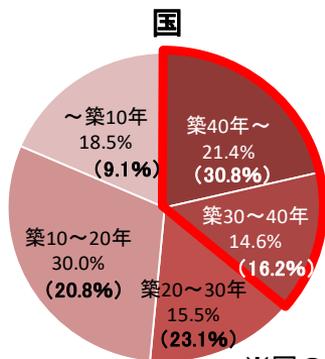
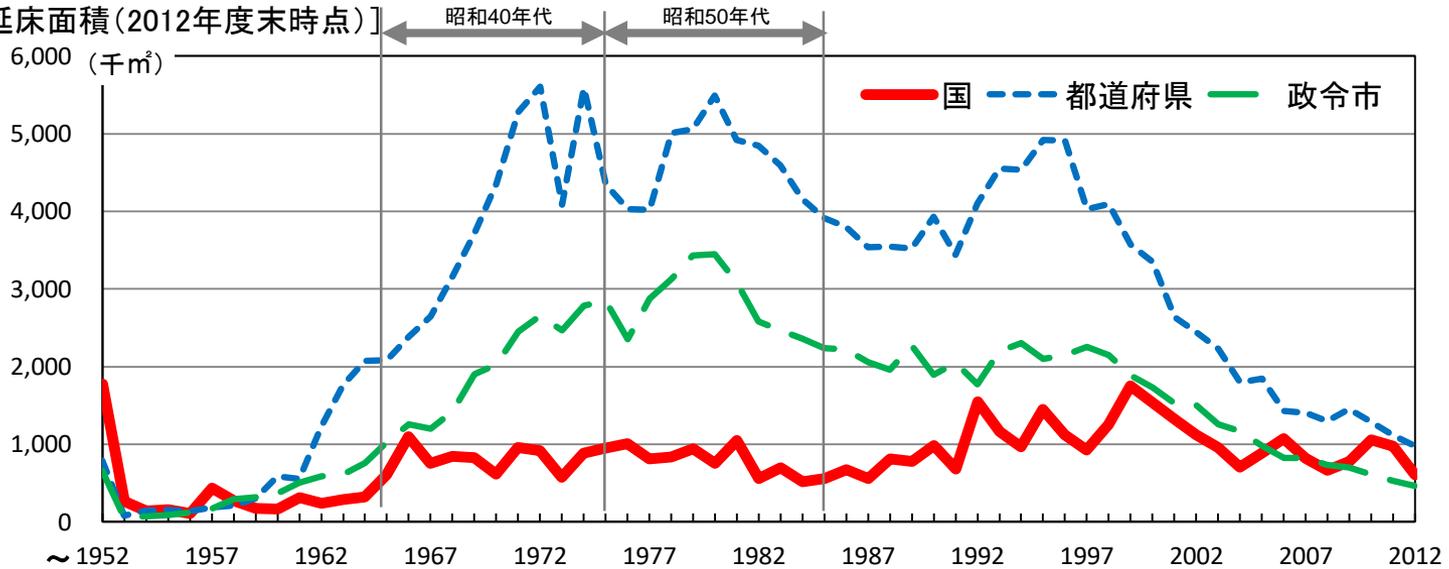
官庁施設ストックの老朽化

○ 建設後30年以上の施設の割合は年々増加しており、官庁施設ストックの老朽化が着実に進行。

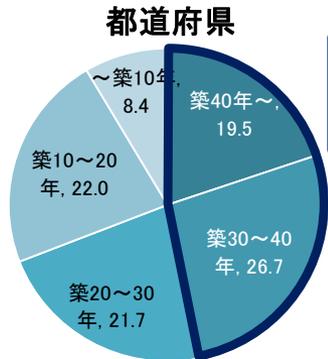


- 地方公共団体には、昭和40～50年代に建設された学校、公営住宅が多く存在する。
- 国は、多極分散型国土形成促進法に基づき行政機関等の移転を行ったことなどから、築20年以内の施設の割合が比較的高い。

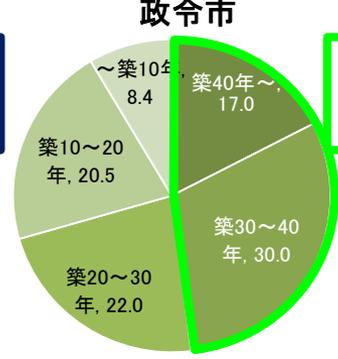
[建設年度別延床面積(2012年度末時点)]



**築30年以上
36.0%
(47.0%)**



**築30年以上
46.2%**



**築30年以上
47.0%**

※国の()は、2021.3現在の割合

官庁施設の保全の重要性

今後、

- 主として地方部では人口・施設需要が縮小、地域的にも偏在
- 高齢者、外国人など様々な属性の利用者の割合が変化
- デジタル化など行政サービスの提供に関わる方法の変化



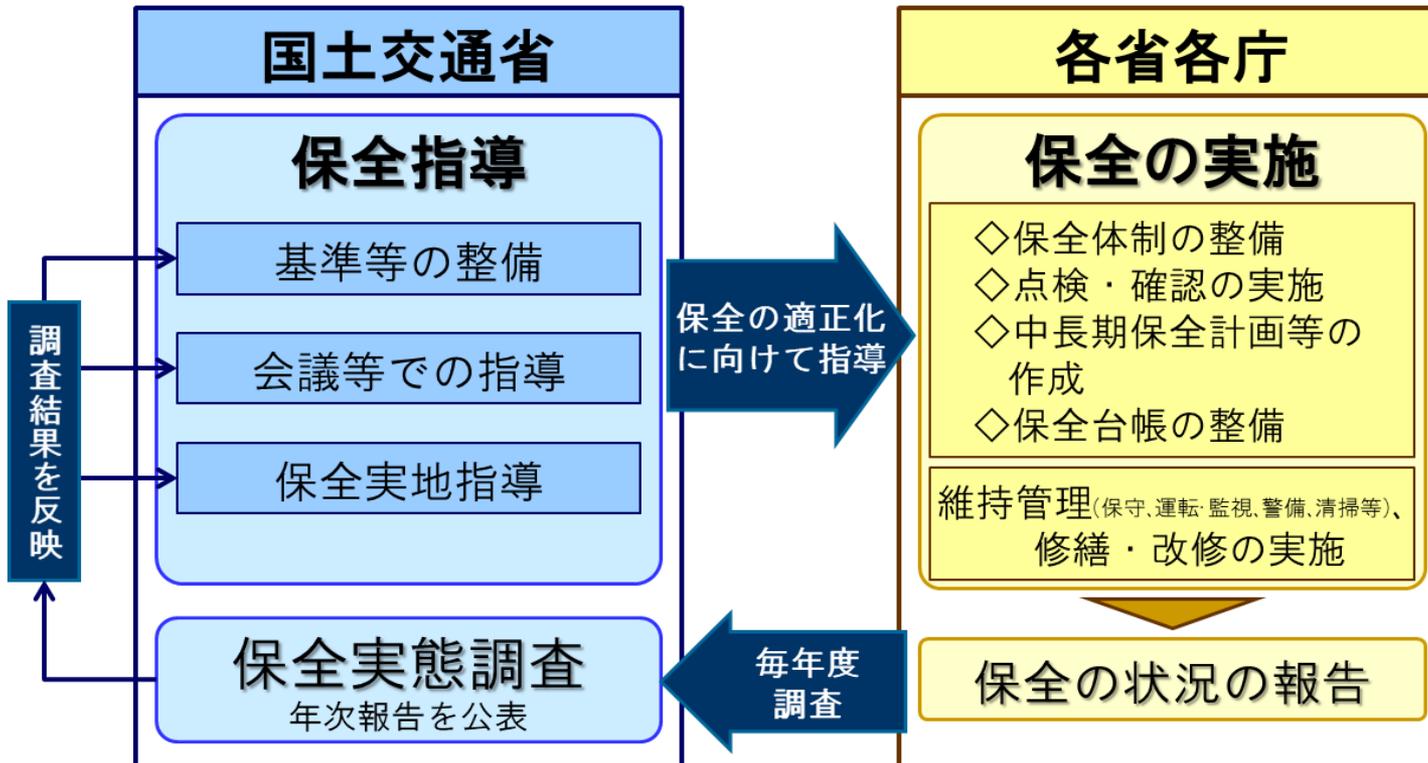
- 官庁施設は老朽化が進行
- 経済・財政状況から「**既存ストックの徹底利活用**」がより一層求められる



- 官庁施設を**適正に保全**することが必要
- **点検や修繕等の保全業務を確実に行う**ことが重要

官庁施設の保全の実施と目標

○ 保全の役割分担と実施サイクル



○ 官庁施設の保全の目標

目標1: 安全性及び執務環境の確保

目標3: ライフサイクルコストの低減

目標2: 長期的耐用性の確保

目標4: 環境負荷の低減

効率的な保全の実施のための技術基準

1. 保全の実施に関する法令等

2. 点検の実施に関する法令等

効率的な保全の実施のための
技術基準等

3. 建築保全業務の発注に関する基準類

建築保全業務共通仕様書

建築保全業務
積算基準

建築保全業務
積算要領

建築保全業務
労務単価

各所修繕費
要求単価

維持管理費
要求単価

4. 官庁施設の適切な利用のための基準類

建築物等の利用に関する
説明書作成の手引き

地球温暖化対策に
寄与するための
官庁施設利用の手引き

官庁施設における
帰宅困難者対応マニュアル
作成の留意事項

建築保全業務共通仕様書の概要

建築保全業務の発注に関する基準類

- 施設保全責任者等が施設の保全業務を適正に外部委託する際の契約図書
- 保全に関する各業務の一般的な業務の項目、標準的に実施される作業内容、実施周期等を規定

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

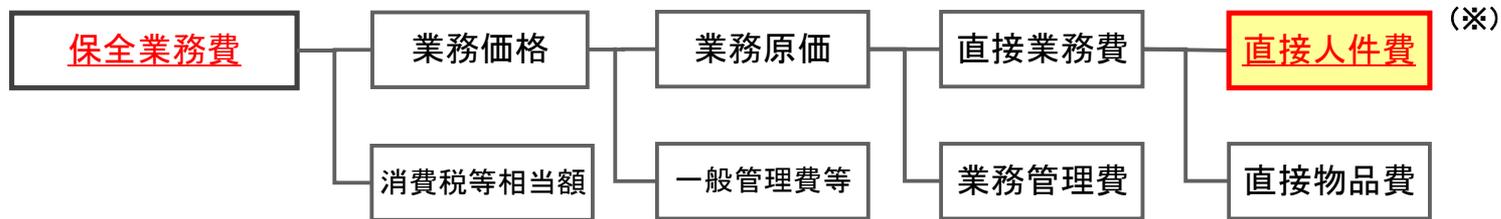
- 施設内の盗難等を警戒、防止する業務について規定。

建築保全業務積算基準・同要領の概要

建築保全業務の発注に関する基準類

- 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

～保全業務費の構成～



(※)

直接人件費

： 保全業務に直接従事する技術者の労働力により生じる費用

$$= \boxed{\text{建物部位別の所要数量}} \times \boxed{\text{標準歩掛り}} \times \boxed{\text{労務単価}}$$

積算基準・要領に基づき算出

国土交通省より毎年度公表

建築保全業務労務単価

建築保全業務の発注に関する基準類

- 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、12月上旬に国交省ホームページにて公表（最新は令和4年度単価）
- 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ない。

○ 建築保全業務労務単価について

(1) 建築保全業務労務単価の構成

建築保全業務労務単価は、次の①～③で構成。

- ① 日割基礎単価
- ② 割増基礎単価率
- ③ 宿直単価

(2) 日割基礎単価

日割基礎単価は、正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日（8時間）当たりの単価。

(3) 割増基礎単価率

割増基礎単価率は、日割基礎単価に乗じて割増基礎単価を算出するための率。割増基礎単価は、時間外単価や夜勤単価を算出するための基礎となる1時間当たりの単価。

(4) 宿直単価

宿直単価は、現場に宿直する場合の1回当たり定額単価。

(5) 留意事項

本単価は、外注契約における技術者単価や雇用契約における技術者への支払賃金を拘束するものではない。

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

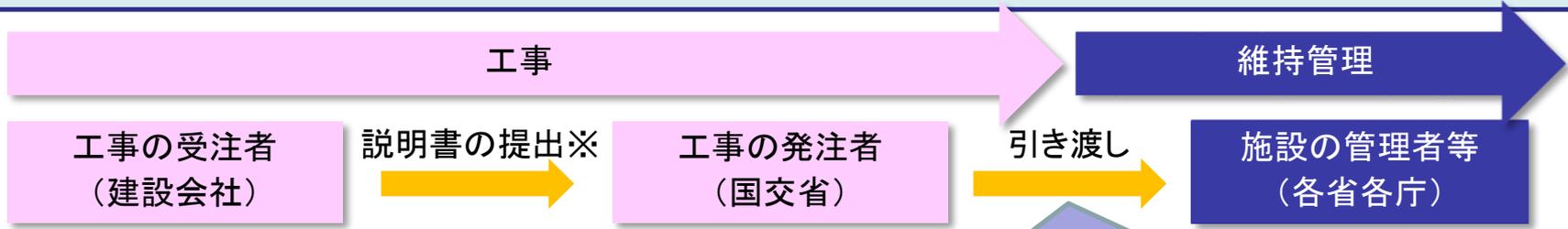
清掃業務(3区分)

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
------	------	------

- 官庁施設の適正な使用・保全のための基礎資料（設計主旨、使用・保全方法等を記載）
- 工事の受注者が発注者に提出し、施設の管理者等へ引き渡し
- 施設の管理者等が維持保全を実施していく上での基礎資料



※公共建築工事標準仕様書により提出を義務づけ
(工事請負契約の成果物に含まれる。)

建築物等の利用に関する説明書

【本編】

1. 概要
2. 使用の手引き
 - ・設計主旨
 - ・施設概要
 - ・使用条件
 - ・使用方法 等
3. 保全の手引き
 - ・保全の概要
 - ・保全の方法
 - ・点検対象・周期一覧表 等
4. 保全計画
 - ・保全計画の概要
 - ・中長期保全計画
 - ・年度保全計画
5. 保全台帳
 - ・保全台帳の概要
 - ・建築物等の概要
 - ・点検及び確認記録
 - ・修繕履歴
 - ・その他の項目の記録

【防災編】

1. 概要
2. 想定される災害等
3. 非常時の使用方法
4. ライフライン等設備の緊急点検実施方法と応急復旧の方法
 - ・ライフライン等設備図
 - ・緊急点検の実施方法及び応急復旧の方法
 - ・業務継続計画のために考慮すべき事項
 - ・非常時に備えた訓練

公共建築相談窓口

国土交通省では、**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(本省・整備局等)に設置。

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、幅広く対応。

※公共建築相談窓口(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000016.html

保全に関するパンフレット



https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html
内の各種パンフレット

国土交通大学校 建築保全企画研修の 研修員を募集中！

～建築物の保全の考え方や
長寿命化に向けた幅広い
知識を総合的に修得！～

期間：令和4年7月25日(月)

～8月4日(木)9日間

(オンライン：7/25～7/29)

集合：8/1～8/4)

場所：オンライン期間は、官署等で
受講。集合期間は、国土交通
大学校小平本校(東京都小平
市喜平2-2-1)

詳細は、国土交通大学校ホーム
ページ(<https://www.col.mlit.go.jp/>)
から「研修紹介」の「令和4年度募集
状況一覧(本校)」をご覧ください。
募集期間は、6月9日(木)まで