

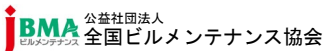


共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare



# 建築保全業務の基本



講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会

# 目次

- ▶ **建築保全業務の役割**
- ▶ **建築保全業務の内容**
- ▶ **建築保全業務の対象**
- ▶ **建築保全業務の発注**

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会 全国ビルメンテナンス協会

# 目次

- ▶ **建築保全業務の役割**
- ▶ 建築保全業務とは何か
- ▶ 建築保全業務の対象
- ▶ 建築保全業務の発注

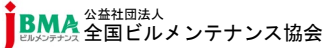
講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー



共催

ひと、暮らし、みらいのために



# 建築保全業務の役割

## 「保全」とは

建築物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機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・機能を確保し、保持し続けること。

(出典) 国土交通省HP : [https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_tk6\\_000046.html](https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html)

# 「保全」とは

対象期間：

完成してから取り壊されるまで

業務内容：

① **社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保する**  
⇒新設工事など

② **性能や機能を良好な状態に保つ**  
**⇒いわゆる『建築保全業務』**

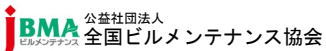


共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare





共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会

# 目次

- ▶ 建築保全業務の役割
- ▶ **建築保全業務の内容**
- ▶ 建築保全業務の対象
- ▶ 建築保全業務の発注

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー



# 建築保全業務の内容

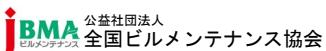
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



公益社団法人  
全国ビルメンテナンス協会



## 『建築保全業務共通仕様書』

施設管理者が、施設の保全業務を委託契約する際に、委託する業務内容を明確にし、保全業務を適正かつ効率的に実施出来るように整備している基準。

⇒ 『建築保全業務の一覧』

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会



## 『建築保全業務共通仕様書』

- ① 定期点検等及び保守
- ② 運転・監視及び日常点検・保守
- ③ 清掃
- ④ 執務環境測定等
- ⑤ 警備

5つの業務で構成されている

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー





# 建築保全業務の内容

## 『建築保全業務共通仕様書』

共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会



### ① 定期点検等及び保守

### ② 運転・監視及び日常点検・保守

### ③ 清掃

### ④ 執務環境測定等

### ⑤ 警備

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー

# 建築保全業務の内容



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会



## ① 定期点検等及び保守

「定期点検」当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門知識を有する者が定期的に行う点検。



すべての建物で必要な保全業務



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会

## 『建築保全業務共通仕様書』

- ① 定期点検等及び保守
- ② 運転・監視及び日常点検・保守
- ③ 清掃
- ④ 執務環境測定等
- ⑤ 警備

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー

# 建築保全業務の内容



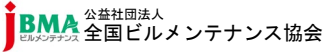
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



公益社団法人  
全国ビルメンテナンス協会



## ② 運転・監視及び日常点検・保守

「運転・監視」とは、施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御すること。

「日常点検」とは、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検。



防災センターなどが設置された

比較的大規模な建物で必要な保全業務

# 建築保全業務の内容



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会



## 『建築保全業務共通仕様書』

- ① 定期点検等及び保守
- ② 運転・監視及び日常点検・保守
- ③ 清掃
- ④ 執務環境測定等
- ⑤ 警備

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー

# 建築保全業務の内容



共催

ひと、暮らし、みらいのために



公益社団法人  
jBMA ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会



## ③ 清掃

汚れを除去すること  
及び汚れを予防する  
ことにより仕上げ材  
を保護し、良好な環  
境を保つための作業

## ④ 執務環境測定等

建築物等の執務環境に関する測  
定、空気環境測定並びに建築物  
における衛生的環境の確保に関  
する法律…（中略）…に基づく  
調査及び防除に関する業務



**すべての建物で必要な保全業務**

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー

# 目次

- ▶ 建築保全業務の役割
- ▶ 建築保全業務の内容
- ▶ **建築保全業務の対象**
- ▶ 建築保全業務の発注



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー

# 建築保全業務の対象



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会



## ① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

## ② 運転・監視及び日常点検・保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等



# 建築保全業務の対象



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会  
全国ビルメンテナンス協会



## ③ 清掃

- 1) 建物内部
- 2) 建物外部

## ④ 執務環境測定等

- 1) 空気環境測定
- 2) 照度測定
- 3) 吹付アスベスト等の点検
- 4) ねずみ等の調査及び防除



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人  
ビルメンテナンス協会 全国ビルメンテナンス協会

# 目次

- ▶ 建築保全業務の役割
- ▶ 建築保全業務の内容
- ▶ 建築保全業務の対象
- ▶ 建築保全業務の発注

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー

# 建築保全業務の構成（規模別のイメージ）



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会

大規模  
建物

運転・監視  
及び日常点検・保守  
(1日/回)  
【保全員・常駐】

中規模  
建物

運転・監視  
及び日常点検・保守  
(1月~6月/回)  
【保全員・巡回】

小規模  
建物

運転・監視  
及び日常点検・保守  
(無し)

定期点検等  
及び保守

清掃

執務環境測定等

# 建築保全業務共通仕様書の活用



共催

ひと、暮らし、みらいのために



公益社団法人  
全国ビルメンテナンス協会



一般的な保全業務の作業項目、標準的に実施される作業内容、作業周期等を規定している。

保全業務の内容に応じ、その全部又は一部を契約図書に適用できる。

# 建築保全業務共通仕様書・積算基準を活用するための準備



共催

ひと、暮らし、みらいのために



公益社団法人  
jBMA 全国ビルメンテナンス協会



## 清掃業務

清掃箇所の設定・清掃面積の計測・労務工数の算出・  
図面の添付など

## 設備管理業務

管理対象設備表の作成  
巡回点検業務計画の作成  
定期点検業務計画の作成  
環境管理業務計画の作成  
対象設備の設定および数量計数・労務工数の算出

「適正に応札される予算策定」および「積算できる発注仕様書の作成」

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2022年度  
保全業務マネジメントセミナー