

# 平成30年版建築保全業務共通仕様書等の改定について

国土交通省 大臣官房 官庁営繕部 計画課 保全指導室

## 1 国家機関の建築物等

国家機関の建築物等には、合同庁舎、一般事務庁舎（単独事務庁舎、裁判所関係施設）をはじめとして、宿舍、試験研究施設、文化施設、厚生施設、教育施設等、さまざまな施設があり、平成29年度保全実態調査における総施設数は12,642施設、総延べ面積は約4,788万㎡にのぼる（図-1）。

これらの膨大な既存ストックについては、今後さまざまな課題が想起される中、適正な保全の実施は、多くの課題解決に有効かつ重要な対策であると考えている。

## 2 国家機関の建築物等の保全

国家機関の建築物等の施設管理担当者等には、「官公庁施設の建設等に関する法律」（以下、「官公法」という）の定めにより、適正な保全の実施が義務付けられており、同法の目的である「①災

害を防除し、②公衆の利便と、③公務の能率増進とを図る」を考慮すれば、適正な保全とは単に安全性等に関する法定点検等を実施するにとどまるものではない。

定期点検により施設の安全性の確保を図り、異常の早期発見により予防的措置を講じるなどの安全に対する対応はもとより、照明・空調・情報通信設備等を良好に維持し、執務環境の向上を図り、職員の能率向上に資するなど、質の高い保全を適切な経費で効率的に行うことが求められている。

## 3 保全に関する支援

国家機関の建築物等の保全業務に携わる施設管理担当者等は、大きな責任と技術的知見を必要とする役割を担っている。一方で、アンケートによれば、実際に保全業務を担当するのは、ほぼ8割が事務系職員で、建築保全業務の在職年数は平均で2年程度という結果であり、建築保全業務に必要なスキルに対して、必ずしも十分な知識・経験のある職員の配置がなされていない実態がうかがえる。

こうしたことから、国土交通省官庁営繕部では、国家機関の建築物等の建築保全業務について、基準類の整備及び保全実地指導等による指導や支援を行っており、この一環として、施設管理担当者等が施設の保全業務の委託契約を締結する際に、各種業

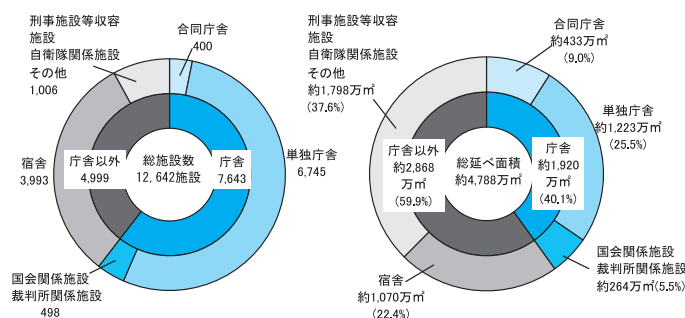


図-1 国家機関の建築物等の施設数・延べ面積

務の内容を明確にして、適切な水準で効率的に業務契約ができるよう、建築保全業務共通仕様書等を制定している。

今回の建築保全業務共通仕様書等の改定では、前回の改定から5年が経過する中で、関係法令改正、技術革新など、建築保全業務を取り巻く社会環境の変化を踏まえるとともに、施設管理担当者等による使い勝手の向上を図ること等を目的として、学識経験者、関係する各業界団体の代表を委員とする検討委員会を設置し、改定・追加等が必要な項目の整理を行った。

#### 4 建築保全業務共通仕様書等に定めるもの

建築保全業務共通仕様書は、各種建築保全業務の一般的な作業項目と標準的に実施される作業内容及び実施周期等を定めている。また、対象施設としては、一般的な事務庁舎を想定している。

建築保全業務積算基準は、建築保全業務共通仕様書を適用して発注する保全業務に係る費用の積算を行うためのものである。

建築保全業務積算要領は、建築保全業務の積算をするための標準的な考え方を示したものである。

#### 5 建築保全業務共通仕様書の改定の概要

共通仕様書の第2編から第6編までの各編は、第1編とあわせて適用し、それぞれの業務が単独でも契約できるよう構成している。以下に、主要な改定事項等について概要を示す。

##### ① 法令改正への対応

点検告示(建築基準法、官公法)の改正に伴い、特定天井、耐火クロススクリーン、特殊な構造の排煙設備、加圧防排煙設備等の作業項目の追加等を行った。また、太陽光発電装置の点検周期及び作業項目の見直しや雨水利用設備の作業項目の見直し等を行った。

##### ② 建築保全業務を取り巻く社会環境を踏まえた改定

災害発生時の対応に関する規定として、建築保全業務について施設管理担当者等とあらかじめ取

り決めておくべき事項を追加した。

##### ③ 関係技術基準等との整合のための改定

現行の公共建築工事標準仕様書で規定されている機材(LED照明器具、水道用直結加圧ポンプユニット、ヒートポンプ給湯機、木製床等)の作業項目の追加及び名称変更等を行った。

##### ④ 表現の適正化等

その他、一般的な用語でないものの修正、用語の定義を追加することで、施設管理担当者等の分かりやすさ、使いやすさの改善を図った。

#### 6 建築保全業務積算基準の改定の概要

① 一般管理費等に含まれていた現場従業員(業務責任者・業務担当者)の法定福利費を業務管理費へ移行し、科目構成を適正化した。

② 一般的な企業会計の勘定項目に即して科目構成を細分化・整理した。

#### 7 建築保全業務積算要領の改定の概要

##### ① 諸経費率の見直し

諸経費の科目構成の見直しに伴う、業務管理費率及び一般管理費等率の見直しを行った。

##### ② 技術者区分及び点検技術者の見直し

技能検定制度におけるビルクリーニング技能士資格の細分化(ビルクリーニング技能士1級~3級)に伴い、清掃員の技術者区分(A・B)を改定した。また、業務の実態を踏まえ、防災設備の点検技術者を保全技師補に一本化した。

##### ③ 歩掛りの見直し

建築物の点検部位、機材の追加・削除に伴う歩掛りの追加、削除を行った。

#### 8 おわりに

厳しい財政状況の中、施設の長寿命化等によるLCCの低減や、エネルギー消費量の削減は、重要な課題となっている。加えて、施設の老朽化に対する安全の確保も重要な命題である。

今回改定した建築保全業務共通仕様書等が、こうした課題解決の一助となることを期待している。