

建築保全業務共通仕様書、同積算基準、同積算要領が改定されました

国土交通省では、各省各庁が建築保全業務を委託する際、適切な業務仕様書及び予定価格を作成することができるよう、建築保全業務の発注に関する技術基準を制定しています。

今回、平成30年版として改定されましたので、お知らせします。

1. 改定の背景

国土交通省では、建築保全業務の発注に関する技術基準を5年ごとに改定しています。

このたび、最新の法令、技術動向や建築保全業務の品質確保に対する社会的要請を踏まえた改定を行い、各省各庁に送付するとともに、地方公共団体にもご活用いただけるよう、都道府県及び政令指定都市の関係部署に情報提供しました。

2. 今回改定した技術基準

- (1) 建築保全業務共通仕様書（平成30年版）
一般的な保全業務項目と標準的な作業内容、実施周期を定めたもの
- (2) 建築保全業務積算基準（平成30年版）
建築保全業務の委託費の積算を行うもの
- (3) 建築保全業務積算要領（平成30年版）
建築保全業務の積算をするうえでの標準的な考え方等を示したもの

3. 改定の概要

- (1) 建築保全業務共通仕様書
 - ・法令改正や最近の建築技術動向を踏まえた点検項目等の改定
(雨水利用設備の点検項目を見直した他、LED照明器具・木製床等の新たな資機材を建築保全業務の対象に追加)
 - ・災害発生時の対応を明確化
(確実な業務継続のため、災害発生時の対応に必要な事項、優先順位等の受発注者間で契約時にあらかじめ取り決めておくべきことを新たに規定)
- (2) 建築保全業務積算基準・積算要領
 - ・現場従業員の法定福利費を一般管理費等から業務原価（業務管理費）に移行し、業務価格の費目構成を適正化

※詳細は、国土交通省官庁営繕部のホームページにてご確認ください。

■国土交通省官庁営繕部ホームページ

官庁営繕の技術基準（6-2. 保全業務関連）

http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000017.html

■保全に関する相談窓口

東北地方整備局 営繕部 保全指導・監督室 担当者：室長補佐
TEL 022-225-2171（内線 5513） FAX 022-268-7833

東北地方整備局 盛岡営繕事務所 担当者：保全指導・監督官室長
TEL 019-651-2015 FAX 019-605-8115

国家機関の建築物等の定期点検制度について

～平成30年度 保全実態調査における法定点検等の実施状況～

各省各庁の施設保全をご担当されているみなさまには、平成30年度の保全実態調査にご協力いただき誠にありがとうございました。

保全実態調査は、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ことを目的とした調査で、官公庁施設の建設等に関する法律（略称：官公法）に基づきすべての国家機関の建築物等を対象に実施しています。

今年度の東北地方整備局管内の保全実態調査の結果のうち、法定点検等の実施状況等は次のとおりです。

■平成30年度 保全実態調査結果における法定点検等の実施率

法定点検等		実施率	
		平成30年度 調査結果	平成29年度 調査(参考)
建築基準法 及び官公法 に基づく点検	①建築物の敷地及び構造	89 %	85 %
	②昇降機	100 %	99 %
	③建築物の昇降機以外の建築設備	92 %	89 %
	④支障がない状態の確認	94 %	91 %
その他の法令 に基づく点検	⑤消防用設備等の点検	98 %	96 %
	⑥危険物を取り扱う一般取扱所等	100 %	98 %
	⑦事業用電気工作物の保安規定による自主検査	100 %	99 %
	⑧機械換気設備	97 %	92 %
	⑨ボイラーの性能検査・定期検査	98 %	97 %
	⑩浄化槽の水質検査・定期検査	99 %	99 %
	⑪簡易専用水道の清掃	99 %	98 %
	⑫排水設備の清掃	91 %	95 %
	⑬清掃等及びねずみ等の防除	96 %	87 %
	⑭空気環境の測定	91 %	84 %
	⑮冷却塔等、加湿装置の清掃等	97 %	96 %
	⑯給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査	100 %	98 %
	⑰ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定	99 %	99 %

※ : 実施率が低い法定点検等を示す。(ワースト5)

調査結果によると、法定点検等の実施率は年々向上していますが、100%に達していない項目が多くあります。

今回は、他の項目に比べ実施率が低い法定点検等（ワースト5）について、関係法令や実施方法等を紹介しますので、対象となる法定点検等がある場合には適切に実施いただきますようお願いいたします。

1. 建築基準法及び官公法に基づく点検

一定の用途・規模の建築物等においては、建築基準法及び官公法に基づき、建築物の敷地及び構造、昇降機、昇降機以外の建築設備及び防火設備について、定期的に一級建築士等の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化状況を点検させなければならないと定められています。

(1) 関係法令等

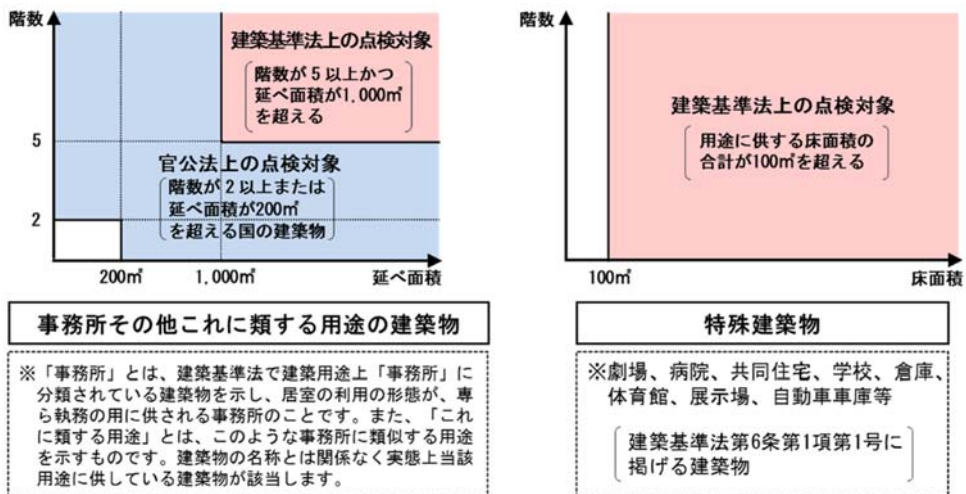
建築基準法	第12条第2項	国等の特定建築物の敷地及び構造の点検
国、都道府県又は建築主事を置く市町村の特定建築物の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者は、当該特定建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。		
官公法	第12条第1項	国家機関の建築物の点検
各省各庁の長は、その所管に属する建築物で政令で定めるものの敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、一級建築士若しくは二級建築士又は同条第一項に規定する建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。		

- 建築設備等の点検については、建築基準法第12条第4項、官公法第12条第2項で規定されています。
- 点検項目、点検方法、判定基準等については、以下の告示で規定されています。
 建築基準法・・・平20国交告第282号、平20国交告第283号、平20国交告第285号、平28国交告第723号
 官公法・・・平20国交告第1350号、平20国交告第1351号で規定

(2) 点検の対象となる建築物の用途及び規模

① 建築物の敷地及び構造、昇降機以外の建築設備、防火設備

以下の用途及び規模に該当する建築物の場合、点検が義務付けられています。



② 昇降機

建築基準法第12条第4項により、建築物の用途及び規模にかかわらず、原則すべての昇降機に対して点検が義務付けられています。

(3) 点検部位・点検資格者・点検周期等

点検部位等		点検資格者	点検周期
建築物の敷地及び構造	敷地及び地盤、建築物の外部、屋上及び屋根、建築物の内部、避難施設等、その他	一級建築士、二級建築士、特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者	3年以内毎
昇降機	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機	一級建築士、二級建築士、昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎
昇降機以外の建築設備	換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備	一級建築士、二級建築士、建築設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎
防火設備	防火扉・防火シャッター等駆動装置と連動している防火設備	一級建築士、二級建築士、防火設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎

【補足】

防火設備の点検について

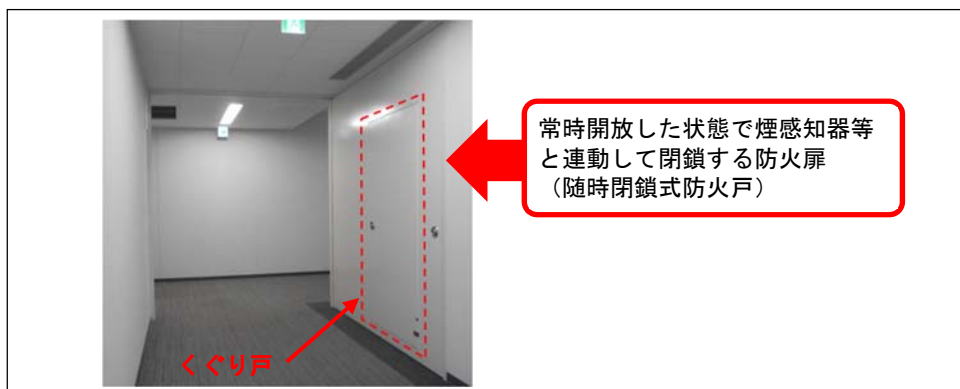
平成28年6月1日に建築基準法の一部を改正する法律が施行されました。

主な改正点としては、防火扉等の防火設備に関する点検のうち、火災感知やシステム制御など、火災時に自動で作動する防火設備については、「建築物の敷地及び構造」の点検から独立させ、新たに「防火設備」として点検部位が定められたものです。

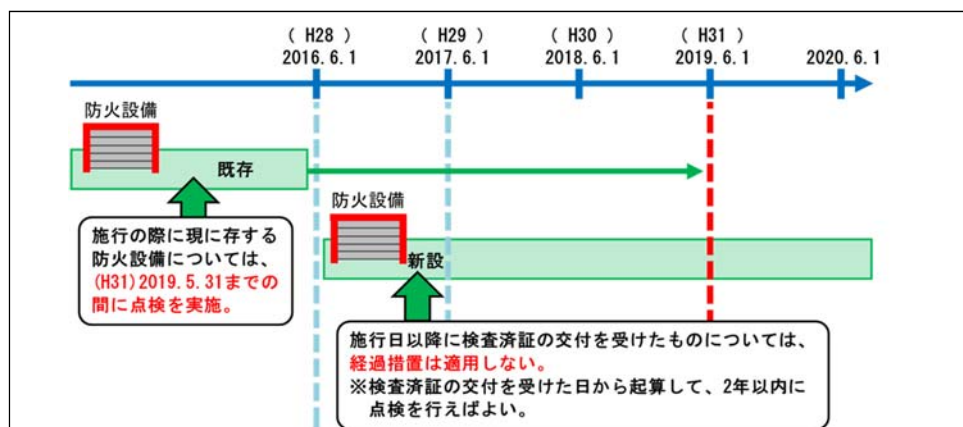
(例えば、常時開放した状態で煙感知器等と連動して閉鎖する防火扉は、「防火設備」の点検部位に該当します。なお、常時閉鎖した状態にある防火扉は、従来どおり「建築物の敷地及び構造」の点検部位のうち「四 建築物の内部 防火設備」の点検項目に該当します。)

このため、施行の際に既にあった防火設備については点検時期の経過措置があり、2019年5月31日までの間に点検する必要があります。

経過措置後においても、適切に点検が実施できるよう、外部委託により点検業務を実施している場合には、予算要求を忘れずをお願いします。



「防火設備」の点検部位に該当する防火扉の例



「防火設備」の点検時期の経過措置

防火設備の点検は、延焼を防止する防火区画の形成及び火災発生時の安全な避難経路の確保を行う設備が正常に機能するかの点検です。一方で、消防法に基づく消防用設備の点検(消火器具、火災報知設備、誘導灯、屋内消火栓設備等)は、警報により火災発生を知らせ、消防用設備等が正常に作動するかの点検であり、点検範囲、点検内容、点検資格者が異なります。

火災による被害を防ぎ、建築物を安全に使用するために、建築基準法及び官公法に基づく「防火設備」の点検、消防法に基づく「消防用設備」の点検をお願いします。

※詳細は、営繕とうほく140号(2016年10月発行)の「防災アシスト情報」防火設備の点検を参照してください。

3. 排水設備の清掃

(1) 関係法令・対象施設等

①建築物衛生法^{※1}に基づく清掃

(建築物衛生法第4条、施行令第2条2号、施行規則第4条の3)

- ・建築物衛生法の特定建築物^{※2}に該当する場合は実施が必要です。

※1：建築物衛生法（「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の略称）

※2：興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校（研修所を含む。）、旅館に使用される建築物で、延べ面積が3,000㎡以上。

(2) 対象部位

排水槽、排水ポンプ、排水管等

(3) 実施内容

排水設備の清掃

(4) 実施周期等

6ヶ月以内ごとに1回



(5) 点検資格者

点検資格の規定はありませんので、職員自らで実施することが可能です。ただし、建築物環境衛生管理技術者の監督のもと実施する必要があります。

(6) 留意事項

- ①「人事院規則 10-4 第 15 条、事務所衛生基準規則第 14 条等」により、国家公務員が勤務する建築物では、施設の用途・規模に関わらず、全ての国家機関の建築物等において、排水設備の補修及び清掃を行わなければなりません。これは、性能維持を求めているものであり、定期的な点検等は定められておりません。
- ②建築基準法及び官公法に基づく点検のうち、「昇降機以外の建築設備」の点検部位に「排水設備」がありますが、こちらは配管の腐食及び漏水の状況等を点検するものであり、本ページで紹介しております「排水設備の清掃」とは内容が異なりますのでご注意ください。

【参考】官公法に基づく点検内容（「昇降機外の建築設備」のうち排水設備関連）

＜国交省告示第 1351 号 別表第四 給水設備及び排水設備（抜粋）＞

		(い) 点検項目	(ろ) 点検事項	(は) 点検方法	(に) 判定基準
一 飲料用の配管設備 及び排水設備	(一)	飲料用配管及び排水 管（隠蔽部分及び 埋設部分を除く。）	配管の腐食及び 漏水の状況	目視により確認 する。	配管に腐食又は 漏水があること。
三 排水設備	(七) その他	衛生器具	衛生器具の取付 けの状況	目視により確認 する。	取付けが堅固で ないこと又は損 傷があること。
		排水管	排水の状況	目視により確認 する。	排水が流れてい ないこと。

