

# 保全技術研究所年報

第33号

令和3年度

一般財団法人 建築保全センター  
保全技術研究所

BUILDING MAINTENANCE AND MANAGEMENT CENTER  
MAINTENANCE AND MANAGEMENT RESEARCH INSTITUTE

保全技術研究所は、建築保全センターの研究機関として設立され、保全に関する調査研究、技術情報の収集・広報を行うことにより、建築保全センターの設立目的にある「建築物等の適正な保全の方法を確立し、その成果を広く普及し、国民生活環境の向上並びに国家経済の発展に寄与する。」ことが求められています。

このため、当研究所では、建築物の保全に関する総合的な調査研究及び保全に関する情報収集等の広範な活動を行っています。このうち、当研究所内の保全情報センターにおいては、保全に関する情報の収集・蓄積及び提供のため、保全マネジメントシステム

(BIMMS)の運用及び普及を行っています。

令和3年度の主な調査研究の一覧とその概要は次の通りです。なお、○印を付したものは、研究成果をホームページに掲載しています。

## 研究一覧

### 【自主研究（単独）】

- （１）公共建築のマネジメントの状況に関する調査 2021
- （２）国の機関の建築物の点検・確認ガイドラインに関する調査研究
- （３）建築改修工事監理指針に関する調査研究
- （４）建築保全業務共通仕様書等の調査研究
- （５）建築物のライフサイクルコストの調査研究
- （６）ベンチマーキングに関する調査研究

## 【研究概要】

### (1) 公共建築のマネジメントの状況に関する調査 2021

担 当：彌吉、池澤、前田、山下、山本（義）
成果品：公共建築のマネジメントの状況に関する調査（2021）報告書 令和3年度保全技術研究会で報告 機関誌 Re213号「公共建築のマネジメントの状況に関する調査（2021）」の 概要報告（2022（令和4.1） （一財）建築保全センターHP「自治体の建築ストック調査」に概要版を含め報告書を掲載
(1) 目的及び概要 地方公共団体の公共建築のマネジメントに関する取り組み状況の把握を目的とする。 電子メールにて、862 団体（47 都道府県、20 政令指定都市、東京 23 区、772 市）を対象に調査票を配付し、413 の団体から回答（回答率 48%）を得た。
(2) 研究体制 設問の見直し、送付案内の作成、研究発表、Re 原稿作成、報告書作成は彌吉、回答受信内容の整理は彌吉・山下が担当して実施した。
(3) 研究期間 5 月～6 月 アンケート調査票の作成 6/25～9/10 アンケート実施 9 月～3 月 回答の分析、報告書とりまとめ 11/17 保全技術研究会で発表 3 月 報告書HP掲載（協力地方公共団体に閲覧用パスワード配信）
(4) キーワード 公共施設等総合管理計画、個別施設計画、公共建築マネジメント

### (2) 国の機関の建築物の点検・確認ガイドラインに関する調査研究

担 当：林
成果品：国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（令和3年版）
(1) 目的及び概要 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（平成29年版）について、発行後の法令等改正を反映して、改訂を行ったもので、平成29年版発行後の建築基準法・官公法における法律、施行令、告示等の改正を反映するとともに、官公法に基づく「確認」の解説、及び用語の解説について、構成、内容と写真の見直しを行い、わかりやすく編集した。
(2) 研究体制 担当者：林
(3) 研究期間 令和3年4月1日～令和3年11月1日
(4) キーワード 12条点検、官公法に基づく「確認」

(3) 建築改修工事監理指針に関する調査研究

担 当：新宅、林、高橋

成果品：建築改修工事監理指針改訂原稿（案）

(1) 目的及び概要

令和元年版建築改修工事監理指針を改訂し、令和4年版を発刊する。

(2) 研究体制

改訂委員会、委員会委員を主査とする10分科会、4WG、事務局（新宅、林、高橋）

委員長	田中 享二	東京工業大学 名誉教授
委員	長谷川直司	国土交通省 国土技術政策総合研究所 シニアフェロー
委員	片渕 利幸	(株)片渕設計事務所 顧問
委員	福島 隆	鹿島建設(株)建築管理本部 建築技術部 技術コンサルグループ 担当部長
委員	輿石 直幸	早稲田大学 教授
委員	本橋 健司	芝浦工業大学 名誉教授
委員	清家 剛	東京大学大学院 新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻 教授
委員	長谷川 完	(株)竹中工務店 技術研究所 未来・先端研究部門 先端材料グループ 主任研究員
委員	近藤 照夫	ものづくり大学 名誉教授
委員	菅野 俊介	広島大学 名誉教授
委員	古賀 純子	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
委員	高橋 輝昌	千葉大学 准教授

(3) 研究期間

令和3年4月1日～令和4年3月31日

(全体期間：令和3年4月1日から令和5年3月31日)

(4) キーワード

改修工事、監理指針、標準仕様書

(4) 建築保全業務共通仕様書等の調査研究

担 当：水落、鈴木、相場、丸田、山下
成果品：なし
(1) 目的及び概要 一般管理費等の調査方法等に関して一定の成果を得るため、前年度に引き続き、建築保全業務共通仕様書等解説に関する研究会（座長 広島工業大学 杉田教授）を設置し、調査書式、調査データの整理方法について検討を進めた。
(2) 研究体制 委員：杉田 洋 広島工業大学環境学部環境デザイン学科教授 清宮 仁 (株)昌平不動産総合研究所 藤田 憲二 (一社) 全国警備業協会（日光警備保障（株）） 菊池 健次 (公社) 全国ビルメンテナンス協会（菊池産業（株）） 岡田 知己 (公社) 全国ビルメンテナンス協会（北洋ビル管理（株）） 遠藤 淳一 (一財) 建築コスト管理システム研究所 鈴木 千輝 (一財) 建築保全センター オブザーバー： 関内 健治（（公社）全国ビルメンテナンス協会） 赤塚 俊介（（一社）全国警備業協会） 事務局：相場、水落、丸田、山下（建築保全センター）
(3) 研究期間 令和3年4月23日～令和4年3月31日
(4) キーワード 一般管理費

(5) 建築物のライフサイクルコストの調査研究

担 当：住田、水落、鬼沢、丹羽、寺内、下野、影山、彌吉、山下

成果品：なし

(1) 目的及び概要

モデル建物の追加、データベースの更新及びLCC計算プログラムの機能追加等を行うとともに書籍の内容の見直しを行い、「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト」を令和5年度に改訂することを目標とする。

令和3年度の実施事項は以下の通り。

- ・「建築物のライフサイクルコスト」の改訂方針の決定
- ・モデル建物の追加・変更（参考となる建物の資料収集、分析及び摘要対象範囲の検討を含む）
- ・民間企業におけるライフサイクルマネジメントの事例の把握
- ・部材データベースの見直し（部材の追加、修繕項目・更新周期の見直し、単価の更新等）
- ・部材データ見直しによる修繕等コストへの影響の把握
- ・図書の全体構成の検討（中長期修繕計画の解説の追加を決定）
- ・LCC計算プログラムの修正方針の決定

(2) 研究体制

「建築物のライフサイクルコスト」改訂検討委員会

委員長 小松 幸夫 早稲田大学 名誉教授

委員 高草木 明 高草木技術士事務所（元東洋大学 教授）

杉田 洋 広島工業大学 教授

国本 勇 （一社）日本建設業連合会

國見 徹也 （一社）日本電設工業協会

靱田 大輔 （一社）日本空調衛生工事業協会

藤田 伊織 （一社）公共建築協会

遠藤 淳一 （一財）建築コスト管理システム研究所

住田 浩典 / 鬼沢 浩志 以上、（一財）建築保全センター

事務局 丹羽、水落、山下（建築保全センター）

「建築物のライフサイクルコスト」改訂検討作業部会 委員名簿

主 査 杉田 洋 前出

委 員 高草木 明 前出

国本 勇 前出

國見 徹也 前出

坂田 智彦 （一社）一般社団法人日本空調衛生工事業協会

住田 浩典 / 鬼沢 浩志 / 水落 雅之 / 寺内 浩 /  
下野 成敏 / 彌吉 元毅 以上、(一財)建築保全センター  
事務局 丹羽、山下(建築保全センター)

その他、内部担当者による検討会を週1回のペースで開催した。

(3)研究期間

全体計画：令和2年度～令和5年度(予定)

令和3年度：第44回検討会(令和3年4月6日)～第86回検討会(令和4年3月29日)

(4)キーワード

ライフサイクルコスト、データベース、長期修繕計画

(6)ベンチマーキングに関する調査研究

担 当：山下、田中

成果品：なし

(1)目的及び概要

公共建築の量、光熱水費等の運営費のベンチマークを自治体の担当者とともに研究し、効果的なベンチマークを実施できる環境をつくるための研究会である。令和3年度は、本庁舎を対象に清掃業務の仕様書の比較検討を行った。

(2)研究体制

代表：小松幸夫早稲田大学 名誉教授

会員：26団体(青森県、秋田県、栃木県、静岡県、島根県、奈良県、長崎県、足立区、  
名古屋市、さいたま市、宇都宮市、横須賀市、前橋市、倉敷市、八尾市、  
佐倉市、野田市、志木市、流山市、佐久市、武蔵野市、鎌倉市、焼津市、  
長崎市、吹田市、貝塚市；令和3年3月時点)

(3)研究期間

平成24年4月～継続

(4)キーワード

ベンチマーク、本庁舎、清掃業務、仕様書比較