

# 保全技術研究所年報

第32号

令和2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2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 2020
- （２）建築保全業務共通仕様書等の調査研究
- （３）建築物のライフサイクルコストの調査研究
- （４）ベンチマーキングに関する調査研究
- （５）FM事例の収集・活用に関する調査研究

## 【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 2020

担 当：第一研究部 十河、山本（義）、山下、山本（康）
成果品：公共建築のマネジメントの状況に関する調査（2020）報告書 令和2年度保全技術研究会で報告 機関誌 Re209号「公共建築のマネジメントの状況に関する調査（2020）」の 概要報告[2021(令和2).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、434 の団体から回答（回答率 50%）を得た。
(2) 研究体制 設問見直しは主に十河が検討、調査は山本（義）・山下、報告書は十河、研究発表は山本（義）が主に担当して 実施した。
(3) 研究期間 5 月～6 月 アンケート調査票の作成 6/29～9/25 アンケート実施 9 月～3 月 回答の分析、報告書とりまとめ 11/19 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

※調査結果（概要）[https://bmmc.or.jp/system3/gaiyou\\_kentikustock2020.pdf](https://bmmc.or.jp/system3/gaiyou_kentikustock2020.pdf)

## (2) 建築保全業務共通仕様書等の調査研究

担 当：相場、水落、丸田、山下

成果品：なし

### (1) 目的及び概要

保全業務の実施方法、委託方法、費用の算定方法などを検討するため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）を開催し、一般管理費等の実態調査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

2020(令和2)年4月1日～2021(令和3)年3月31日

### (4) 主な研究成果

一般管理費等の試行調査の結果、企業ごとの決算書の仕訳に沿って記載を求め、建築保全業務積算基準の科目分類に整理し直しする方向で検討することとなった。

### (5) キーワード

保全、積算、一般管理費

### (3) 建築物のライフサイクルコストの調査研究

担当：鈴木、住田、水落、丹羽、鬼沢、丸田、山本（義）、山下、十河、影山

成果品：なし

#### (1) 目的及び概要

「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト」を令和5年度に改訂し、令和5年版として出版することを目標として、その準備作業を行う。

令和2年度は、改訂検討委員会を開催し検討していくための資料作成が主な内容である。具体的には、講習会・相談窓口寄せられた質問・回答を取りまとめ、改訂すべき項目として以下の検討を行った。

- ① 講習会参加者の属性分析を行い、改訂方針を固める。
- ② 更新周期等を見直してデータベースを改訂する。
- ③ モデル建物の追加・変更を行う。
- ④ 中長期修繕計画の作成方法・事例を盛り込むことの可能性を検討する。
- ⑤ LCC計算プログラムの修正の必要性を検討する。
- ⑥ 解体処分コストの見直しを行う。

#### (2) 研究体制

年度内の改訂検討委員会の開催を目標として、担当者による検討会を週1回のペースで開催した。

委員会の開催は新型コロナウイルス感染症の影響により、翌年度開催となった。

#### (3) 研究期間

全体計画：2020(令和2)年度～2023(令和5)年度（予定）

2020(令和2)年度：

第1回検討会[2020(令和2)年4月7日]～第43回検討会[2021(令和3)年3月30日]

#### (4) 主な研究成果

- ・本書の対象とする読者層は、講習会参加者の属性分析から、主として地方公共団体の公共施設関連組織、コンサルタント、民間施設所有者、ビルメンテナンス関係者であり、上記(1)記載の改訂方針とした。
- ・部材データの更新周期、修繕内容について検討し、必要な修正の方向性を定めた。
- ・モデル建物について、中規模庁舎と小規模鉄骨造を追加し、小規模庁舎を変更することとした。
- ・解体工事の資料11事例を分析し、データを修正した。
- ・LCC計算プログラムに付加すべき機能を整理し、クラウドサービス利用の可能性について検討した。

#### (5) 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

(4) 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： ・ 公共建築の貸室に関する研究（その1） 貸室の利用状況について 日本建築学会関東大会梗概 2020(令和2)年9月発表
(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。
(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（2021（令和3）年3月時点）
(3) 研究期間 2012(平成24)年4月～継続
(4) 主な研究成果 ・ 本庁舎貸館機能を持つ室の利用実態の把握のため、佐倉市より貸館の利用時間データを得て調査を行った。 ・ 調査により、多様な利用実態に合わせた展開効果的な管理運営に資する基礎的な情報を集めた。 今後の課題として、低い利用率、多様な利用実態、過大な室の規模、地区の利用需要に応じた施設計画の必要性、負担の公平性の観点よりまとめた。
(5) キーワード ベンチマーク、施設総量、貸館施設、利用実態

(5) FM事例の収集・活用に関する調査研究

担当：山本、十河、山本、池澤

成果品：個別施設計画策定済の地方公共団体における公共施設（建築）の総量削減目標 30%以上の状況データ

(1) 目的及び概要

公共施設等総合管理計画を策定後、令和2年までに、各公共施設等について、個別施設計画を策定することが求められている。建築ストック調査を踏まえて、既に、用途別（学校教育系施設、行政系施設、公営住宅）の個別施設計画の策定が済んでいる団体の内、公共施設（建築）の総量削減目標 30%以上の先進地方公共団体に対しての文献調査、ヒアリング等を実施し、個別施設計画を策定予定の地方公共団体に資するものとする。

(2) 研究体制

個別施設計画策定に対する文献調査・ヒアリング等を実施

(3) 研究期間

2019(平成31)年4月～

(4) 主な成果

個別施設計画策定済の地方公共団体にける総量削減目標 30%以上のデータと小都市の状況データ

(5) キーワード

個別施設計画 総量削減目標 実施計画 小都市