

保全技術研究所年報

第35号

令和5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5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) 建築物の簡易な劣化判定手法の調査研究
- (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) 建築保全業務共通仕様書等の調査研究
- (4) 建築物のライフサイクルコストの調査研究
- (5) 公共建築のマネジメントの状況に関する調査 2023 の実施
- (6) ベンチマーキングに関する調査研究
- (7) FM 事例の収集・活用に関する調査研究

【研究概要】

(1) 建築物の簡易な劣化判定手法の調査研究

担 当：林、山本、池澤
成果品：施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック令和5年版
(1) 目的及び概要 施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック平成31年版を改訂し、令和5年版を 発刊する。
(2) 研究体制 担当者及び国土交通省官庁営繕部保全指導室との打合せ、建築保全センター内関係者による査読 により、調査研究を行った。
(3) 研究期間 令和5年4月1日～令和5年11月30日
(4) 主な研究成果 令和5年8月に改訂原稿を入稿し、令和5年11月に施設管理者のための建築物の簡易な劣化判 定ハンドブック令和5年版を発刊した。令和5年11月に講習会を実施した。
(5) キーワード 劣化判定、施設管理者

(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5年版
(1) 目的及び概要 国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン令和3年版を改訂し、令和5年版を発刊する。
(2) 研究体制 国土交通省官庁営繕部保全指導室との打合せ、建築保全センター内関係者による査読により、調 査研究を行った。
(3) 研究期間 令和5年4月1日～令和5年11月30日
(4) 主な研究成果 令和5年7月に改訂原稿を入稿し、令和5年10月に国の機関の建築物の点検・確認ガイドラ イン令和5年版を発刊した。令和5年11月に講習会を実施した。
(5) キーワード 点検、保全基準

(3) 建築保全業務共通仕様書等の調査研究

担 当：住田、水落、相場、高久、寺内、下野(成)、山下
成果品：「建築保全業務共通仕様書及び同解説 令和5年版」「建築保全業務積算基準及び同解説 令 和5年版」
(1) 目的及び概要 本業務は、建築保全業務共通仕様書、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領（以下

「共通仕様書等」という。)の改定検討内容を踏まえ、共通仕様書等の解説をとりまとめることを目的とする。

(2) 研究体制

委員長 小松 幸夫 早稲田大学 名誉教授
副委員長 渡邊 信公 職業能力開発総合大学校 名誉教授
副委員長 杉田 洋 広島工業大学 教授
委員 岡田 知己 (公社)全国ビルメンテナンス協会
今野 正樹 (一社)日本エレベーター協会
清宮 仁 (株)昌平不動産総合研究所
辻 伸介 野村不動産(株)
富永 和憲 (公社)全国ビルメンテナンス協会
花井 透 (公財)横浜市建築保全公社
濱口 正人 (株)ハリマビステム
藤田 憲二 日光警備保障(株)
古橋 秀夫 (公社)全国ビルメンテナンス協会
住田 浩典 (一財)建築保全センター

「設備ワーキング」

G L 渡邊 信公 前出
副 GL 清宮 仁 前出
委員 大城 盛保 (株)関電工
小野 賢司 (一財)関東電気保安協会
唐木田義雄 (公社)全国ビルメンテナンス協会
富永 和憲 前出
宮田農夫雄 日本ファシリオ(株)

「清掃ワーキング」

G L 杉田 洋 前出
副 GL 辻 伸介 前出
委員 花井 透 前出
濱口 正人 前出
正田 浩三 (公社)全国ビルメンテナンス協会
倉重 一男 (公社)全国ビルメンテナンス協会

オブザーバー：石毛 嘉浩、柏崎 高志 (国土交通省)

事務局：相場、水落、高久、寺内、下野(成)、山下 (建築保全センター)

(3) 研究期間

令和5年4月1日～令和6年3月31日

(4) 主な研究成果

自主事業として、建築保全業務共通仕様書の改定（令和5年3月末）に伴い、建築保全業務共通仕様書及び建築保全業務積算基準・積算要領の解説基礎資料を作成し、令和5年10月に建築保全センター発行の「建築保全業務共通仕様書及び同解説 令和5年版」「建築保全業務積算基準及び同解説 令和5年版」に掲載した。

(5) キーワード

保全業務、積算基準、共通仕様書

(4) 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、清水、高久、鬼沢、下野(成)、寺内、樋口、影山、丹羽、中田、山下

成果品：「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」

(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5年度の実施事項は以下の通り。

- ・委員会・作業部会の運営、改訂内容の検討
- ・LCC計算プログラムの更新
- ・更新されたLCCデータに基づくモデル建物のLCC計算
- ・改訂図書の執筆
- ・講習会資料の作成
- ・講習会の実施

(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 ／

坂田 智彦 （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

アドバイザー 色川 寿喜 （国土交通省）

事務局 丹羽、水落、清水、高久、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 前出
住田 浩典 / 鬼沢 浩志 / 水落 雅之 / 下野 成敏 / 寺内 浩 /
中田 修 以上、(一財)建築保全センター

オブザーバー 鈴木 善之 / 石毛 嘉浩 / 柏崎 高志 (国土交通省)

事務局 丹羽、清水、高久、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

令和5年度：第136回検討会(令和4年4月11日)～第154回検討会(令和5年12月4日)

(4)主な研究成果

- ・LCC計算プログラムを更新した。計算フローは基本的に平成31年版と同様とし、ユーザが作成したユーザ部材データは標準部材データとは別に保管し継続利用できるようにすること、複数のPCで利用が可能とすること、部材データベースのコードで「区分」レベルでユーザが利用できる番号を割り当てること等の改良を行った。
- ・更新されたLCCデータに基づき、全てのモデル建物についてLCC計算を行った。
- ・改訂図書の執筆を行った。特に、第4編(応用編)を新設し、中長期修繕計画の概要(作成方法を含む。)、異なる部材への更新への対応について記述した。
- ・講習会では、LCC計算プログラムの操作マニュアルの説明を加えた。

(5)キーワード

ライフサイクルコスト、データベース、中長期修繕計画

(5) 公共建築のマネジメントの状況に関する調査 2023 の実施

担 当：中田、池澤、前田、山下

令和5年度保全技術研究会で報告

機関誌 Re221号「公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2023)」の概要報告(2023(令和6).1)

建築保全センターホームページ「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(令和6.4)

(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、450の団体から回答(回答率52%)を得た。

(2)研究体制

設問の見直し、送付案内の作成は中田、研究発表、Re原稿作成、報告書作成、回答受信内容の整理は中田・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 7/6～9/8 アンケート実施
9月～3月 回答の分析、報告書とりまとめ 11/15 保全技術研究会で発表
4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) 主な研究成果

公共施設等総合管理計画の策定見直し状況等について把握した。

(5) 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

(6) ベンチマーキングに関する調査研究

担 当：山下、田中(晃)

成果品（口頭発表含む。）： 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。今年度は、保全に関する包括委託業務の実態調査を行った。

(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 5 年 3 月時点）

(3) 研究期間

平成 24 年 4 月～継続

(4) 主な研究成果

・自治体における保全に関する包括委託業務の実態調査を行った。受注者である民間業者へのヒアリングも行い、保全に関する包括委託のメリットやデメリットや課題を整理した。

(5) キーワード

ベンチマーク、包括委託業務、実態調査

(7) FM 事例の収集・活用に関する調査研究

担 当：山本、中田、山下、（池澤）

成果品：公共施設総合管理計画の見直しを踏まえた具体的な施策状況の把握

(1) 目的及び概要

公共施設等総合管理計画については、多くの地方公共団体で見直しを行っているが、見直しを具体化する実施計画の策定が、なかなか進んでいない状況である。各地方公共団体は、公共施設等総合管理計画の

見直しに際して、財政的な課題を踏まえて、包括管理委託や成果連動型 PPP などの公民連携の推進を掲げているが、そのことも進展していない実態がある。

このように、公共施設総合管理計画の見直しができているにもかかわらず、具体的な実施計画が進まない理由等を把握するため、進んでいる地方公共団体とともに、見直しが未着手や未だ実施計画に着手できていない団体に対して、ヒアリング等を実施することで、具体的な実施計画の策定推進を図る。

(2)研究体制

公共施設総合管理計画見直しに基づいての具体的な実施計画などの文献調査及びヒアリング等を実施

(3)研究期間

平成 31 年 4 月～

(4)主な成果

成果品: 公共施設総合管理計画の見直しを踏まえた具体的な施策状況の把握

(5)キーワード

公共施設等総合管理計画の見直し、実施計画、公民連携、包括管理委託