

# 保全技術研究所年報

第36号

令和6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）建築改修工事監理指針に関する調査研究
- （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）公共建築のマネジメントの状況に関する調査2024の実施
- （５）FM事例の収集・活用に関する調査研究

## 【研究概要】

### (1) 建築改修工事監理指針に関する調査研究

|                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 担 当：新宅、林、荒木、前田(都)                                                                                                                 |
| 成果品：建築改修工事監理指針令和7年版(上下巻)                                                                                                          |
| (1) 目的及び概要<br>令和4年版建築改修工事監理指針を改訂し、令和7年版を発刊する。                                                                                     |
| (2) 研究体制<br>改訂委員会、10分科会、4WG、事務局(新宅、林、荒木、前田(都))                                                                                    |
| (3) 研究期間<br>令和6年4月1日～令和7年3月31日                                                                                                    |
| (4) 主な研究成果<br>令和6年9月第1回改訂委員会を開催し、令和7年4月までに各分科会、WGにて、改訂原稿案を作成した。令和7年度は、4/7第2回耐震改修分科会、5/1第2回改訂委員会を開催し、令和7年12月に発刊、令和8年1～3月に講習会を実施予定。 |
| (5) キーワード<br>改修工事、監理指針、標準仕様書                                                                                                      |

### (2) 建築保全業務共通仕様書等の調査研究

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 担 当：水落、高久、寺内、下野(成)、山下                                                                                      |
| 成果品：なし                                                                                                     |
| (1) 目的及び概要<br>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) 研究期間<br>令和6年4月1日～令和7年3月31日                                                                             |
| (3) 主な研究成果<br>自主事業として、建築保全業務共通仕様書の改定(令和10年3月末予定)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の課題を整理した。           |
| (4) キーワード<br>保全業務、保全業務積算、定期点検・保守                                                                           |

### (3) 建築物のライフサイクルコストの調査研究

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 担 当：下野(博)、水落、鬼沢、植木、清水、小坂、高久、寺内、下野(成)、山下、(中田)                                                           |
| 成果品：なし                                                                                                 |
| (1) 目的及び概要<br>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、「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」を令和9年度に改訂 |

することを目標とする。

令和6年度の実施事項は以下の通り。

- ・改定方針の検討
- ・木造庁舎の単価分析
- ・部材データベースの精査

(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、「建築物のライフサイクルコスト」改訂検討作業部会を令和7年度に設置予定。

その他、内部担当者による検討会を2週間に1回のペースで開催した。

(3) 研究期間

全体計画：令和6年度～令和9年度（予定）

令和6年度：第1回検討会（令和6年7月10日）～第17回検討会（令和7年3月26日）

(4) 主な研究成果

- ・令和5年版講習会で得た意見を分析し、次期改定に向けた作業・検討項目を整理し、改定ポイントを整理した。
- ・新たなモデルとなる木造モデルを選定し、木造庁舎の単価の分析を行った。
- ・部材データベースの元資料に関し、デフレーターの扱いを検討した。

(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) 公共建築のマネジメントの状況に関する調査2024の実施

担 当：植木(中田)、山下、前田(都)

成果品：公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2024) 報告書

令和6年度保全技術研究会で報告

機関誌 Re225 号「公共建築のマネジメントの状況に関する調査(2024)」の概要報告(2025(令和7).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7.1)

(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、455 の団体から回答（回答率 53%）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、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

7/5～9/6 アンケート実施

9月～12月 回答の分析、報告書とりまとめ

11/20 保全技術研究会で発表

12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、個別施設設計画、公共建築マネジメント

(5) FM事例の収集・活用に関する調査研究

担 当：山本、植木(中田)、山下

成果品：公共施設総合管理計画の見直し及び個別施設実施計画策定、包括管理外部委託についての実施状況の把握

(1) 目的及び概要

公共施設等総合管理計画については、令和3年までに策定見直しをすることが求められている。そのため、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、個別施設実施計画策定を進めている。また、包括管理外部委託などの公民連携についても行おうとしているが、なかなか進んでいない状況である。

公共施設総合管理計画の見直しができていても、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や包括管理外部委託を行っている団体や進めようとしている団体に対して、ヒアリング等を実施。

(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及び包括管理外部委託などのための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

公共施設総合管理計画の見直し及び個別施設実施計画策定、包括管理外部委託についての実施状況の把握

(5) キーワード

公共施設等総合管理計画見直し 個別施設実施計画 公民連携 包括管理外部委託