保全技術研究所年報

第３７号

令和７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 RESERCH 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。」ことを進めています。

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７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、〇印を付したものは、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）国の機関の建築物の点検・確認ガイドラインの調査研究

〇（5）公共建築のマネジメントの状況に関する調査２０２５の実施

（6）ＦM事例の収集・活用に関する調査研究

（1）建築改修工事監理指針に関する調査研究

担　　当：新宅、林(理) 、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）
⑴目的及び概要 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。 ⑵研究体制 改訂委員会、10 分科会、4WG、事務局（新宅、林(理) 、前田、荒木） ⑶研究期間 令和6 年4 月1 日～令和8 年3 月31 日 ⑷主な研究成果 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、令和7 年12 月に発刊、令和8 年１～3 月に講習会を実施した。 ⑸キーワード 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
⑴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。 ⑵研究体制 水落、高久、寺内、下野(成)、山下 ⑶研究期間 令和7 年4 月1 日～令和8 年3 月31 日 ⑷主な研究成果 自主事業として、次回の建築保全業務共通仕様書の改定に向けて、共通仕様書等の改定に向けた検討を行った。 ⑸キーワード 保全業務

（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)、秋月、水落、鬼沢、植木、清水、澤永、髙久、寺内、下野(成)、山下
成果品：なし
⑴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、「令和5 年版　建築物のライフサイクルコスト」を令和9 年版に改訂することを目標とする。 令和７年度の実施事項は以下の通り。

・全体構成の検討、木造庁舎のデータ収集と分析、モデル建物数量表の作成等、更新周期の検討、部材 DB の作成、部材DB 以外のDB の作成、R9 版LCC プログラムの開発

⑵ 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、杉田　洋　広島工業大学教授、法身　裕治　（一社）日本建設業連合会、國見　徹也　（一社）日本電設工業会、坂田　智彦　（一社）日本空調衛生工事業協会、羽山　眞一　（一社）公共建築協会　専務理事、遠藤　淳一　（一財）建築コスト管理システム研究所　審議役、下野　博史　（一財）建築保全センター　専務理事、高久　信彦　（一財）建築保全センター　参事

「建築物のライフサイクルコスト」改訂検討作業部会

主　査　杉田　洋　広島工業大学教授

委　員　高草木　明　高草木技術士事務所、法身　裕治　（一社）日本建設業連合会、國見　徹也　（一社）日本電設工業会、坂田　智彦　（一社）日本空調衛生工事業協会、下野　博史　（一財）建築保全センター　専務理事、植木　暁司　（一財）建築保全センター　審議役、高久　信彦　（一財）建築保全センター　参事、下野　成敏　（一財）建築保全センター　保全第二部長、寺内　浩　（一財）建築保全センター　技術開発部長

その他、内部担当者による検討会を１週間に１回のペースで開催した。

⑶ 研究期間

全体計画：令和６年度～令和９年度

令和７年度：第１回改定検討委員会・第１回作業部会（合同開催）（令和7年7月24日）

第2回作業部会（令和7年10月6日）、第3回作業部会（令和8年2月25日）

第18回検討会（令和7年4月9日）～第58回検討会（令和8年3月25日）

⑷ 主な研究成果

・R9 年版図書の全体構成を検討した。

・新たなモデルである木造モデル及び構造材の部材数量表を作成した。

・更新周期の変動を精査した。

・部材データベース及び部材データベース以外のデータベースを作成した。

⑸ 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）国の機関の建築物の点検・確認ガイドラインの調査研究

担　　当：林(理)、下野(成)、植木
成果品：国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン　令和7年版
⑴ 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5年版」について、令和7年7月施行の大幅な告示等の改正

に対応した改訂を行った。

⑵研究体制

林(理)と下野(成)により原稿作成、出版に当たっての校正を行い、植木による確認を行った。

⑶研究期間

令和7年4月～9月

⑷主な研究成果

・「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン　令和7年版」を発行し、web講習会を実施した。

⑸キーワード

点検、保全基準、建築基準法、官公庁施設の建設等に関する法律

（5）公共建築のマネジメントの状況に関する調査２０２５の実施

担　　当：植木、山下

成果品：公共建築のマネジメントの状況に関する調査（2025）報告書

令和7年度保全技術研究会で報告

機関誌Re217号「公共建築のマネジメントの状況に関する調査（2025)」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8.4）

⑴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、418自治体（回答率48%）から回答を得た。

⑵研究体制

設問の見直し、送付案内の作成は植木、研究発表、Re 原稿作成、報告書作成、回答受信内容の整理は植木・山下が担当して実施した。

⑶研究期間

5月～7月　アンケート調査票の作成　　7/17～9/26　アンケート実施

10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

本事業年度末時点で、報告書をホームページに掲載準備中。

⑷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。

⑸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）ＦＭ事例の収集・活用に関する調査研究

担　　当：山本、植木、山下

成果品：公共施設総合管理計画の見直しと具体的な施策状況の把握

⑴目的及び概要

公共施設等総合管理計画については、総務省から策定見直しが求められている。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、公共施設の再編や統廃合に加えて、包括外部管理委託、ECI 方式、包括改修委託などの公民連携の一層の推進を掲げているが、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、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。

⑵研究体制

公共施設総合管理計画見直しと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

⑶研究期間

平成 31年 4 月～

⑷主な成果

公共施設総合管理計画の見直しと具体的な施策状況の把握

⑸キーワード

公共施設等総合管理計画　再編・統廃合、公民連携、包括外部管理委託、ECI 方式、　包括改修委託