

# 保全ニュースとうほく

## 施設保全における「保全計画」「中長期保全計画」について（その1）

東北地方整備局営繕部では、各省各庁の施設保全責任者による「保全計画」の作成がより一層推進されるように取り組んでいます。これまでも各種の説明会や地区保全連絡会議で説明して参りましたが、「保全計画」の“中長期保全計画”について整理してみたいと思います。

### ◆官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）

第11条 各省各庁の長は、その所管に属する建築物及びその附帯施設を、適正に保全しなければならない。

### ◆国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準（一部抜粋）

第一 各省各庁の長は、・・・、その所管に属する建築物及び附帯施設を計画的かつ効率的に保全しなければならない。

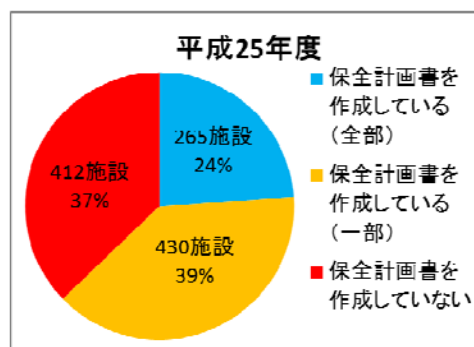
### ◆国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領

第3 2. ① 各省各庁の長は、その所管に属する建築物等の中長期保全計画及び年度保全計画（以下「保全計画」という。）を作成する。

さて、各省各庁（施設保全責任者）は保全に関してどのように取り組む必要があるのでしょうか。各条文は左記のとおりですが官公法では「適正に保全しなければならない」、保全の基準では「計画的にかつ効率的に保全しなければならない」、要領では「保全計画」を作成すると、その作成について定めています。

では、平成25年度の保全実態調査の結果から東北管内の保全の現況を見てみましょう。総評価が「良好」（総評点が80点以上）と「概ね良好」（同60点以上）を合わせた施設は93.1%でした。しかし「保全計画書の作成状況」については全体の約4割の施設が未作成であり、より一層の改善が必要という状況です。

このように「保全計画」については作成する旨の定めがありながらその作成の割合は低く改善が必要となっていることから、施設保全責任者が作成する“中長期保全計画”について紹介していきます。



### ● “中長期保全計画”とは

保全に関する基準で計画的に保全しなければならないと定めていますが、その期間は施設が建設されてから取り壊しを行うまでになります。この期間、すなわち施設を運用する全期間において、中長期的な視野に立った予防保全（※1）の実施、建築物等の長寿命化の促進及び効率的な予算執行のために、中長期的な保全予算の推計に利用する計画の作成が必要となります。修繕周期・更新周期などの情報に基づいて、部材や機器ごとに年度別の更新及び修繕費用を算出し、それらを集計することで、個々の建物に対応した“中長期保全計画”を作成することが求められます。

#### 予防保全※1

予防とあるとおり、実際に不具合や故障等を生じってしまう前の段階に、施設の部分・部品等を修繕もしくは交換して所定の状態に維持する保全のこと。（不具合等が生じてから対応する場合は事後保全という。）

## ● “中長期保全計画”の必要性

予算というものは年度ごとに大幅に増減するものではありません。一方で保全に要する費用は部材や機器の経年及び更新時期の違いなどにより、年によって費用の変動が大きくなります。従ってこの増減する保全の費用をなるべく平準化していく必要があります。また所管施設のストックが老朽化していくと、どうしても必要となる保全費用が増大してしまいます。

このような理由により、施設を保全するうえで必要となる多額の修繕・更新費用の発生時期を事前に把握して、例えば同じ施設で関連する工事を同時に実施することでライフサイクルコストを低減するためや、複数施設で同じ年に発生する工事を複数年に分けて費用の平準化を図るためなど、“中長期保全計画”を立案して計画的な保全に資することが必要となります。



## ● “中長期保全計画”の作成

では“中長期保全計画”がなかなか作成されない理由とは何でしょうか。さまざまな理由が考えられますが、必要性は理解されるものの計画作成のためには専門的知識や多大な手間が必要と思われているのではないかと考えられます。

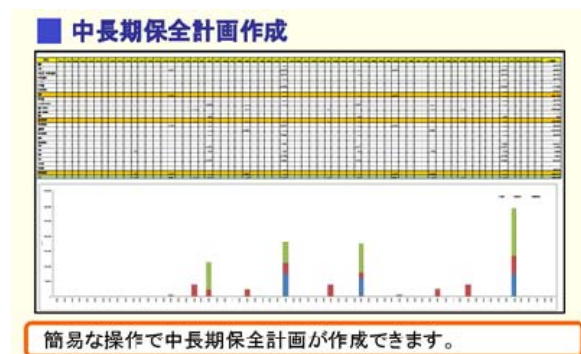
このため、官庁施設情報管理システム（以下、「BIMMS-N」とする）の施設維持管理機能にある「中長期保全計画作成」について紹介し、本機能の活用により“中長期保全計画”の作成を推進していただければと思います。



## ● 中長期保全計画作成機能の特徴

BIMMS-Nでは、従来の機能を改善して平成26年度から搭載したもので、その特徴は次のとおりです。

保全実態調査でBIMMS-Nへ登録している基本情報のみでも、システム上であらかじめ設定されているモデル建物の入力データを利用して、作成ボタンを押すだけで中長期保全計画の作成が簡易に出来るようになっていました。



さらに、基本情報のみで作成された計画から、実際の建物の仕様等、より多くの情報を詳細に入力することで、施設の実態に即した計画まで作成することが出来ます。

また、作成した“中長期保全計画”はBIMMS-Nに保存が出来るため、必要に応じた計画の見直しにも活用できるようになっています。

## ●中長期保全計画作成機能の初期設定の仕様・数値の考え方

BIMMS-Nには、仕様や更新周期、数量等があらかじめ設定されています。

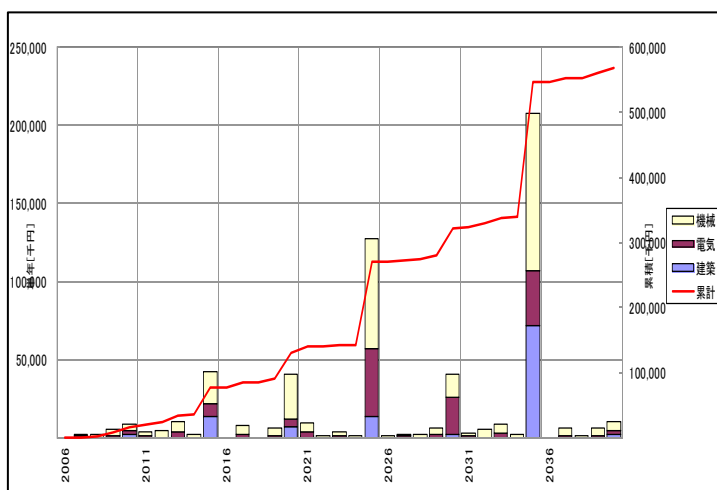
仕様は「建築物等のライフサイクルコスト（平成17年度版）」に掲載されている3,000㎡程度の事務庁舎の標準仕様となっています。

更新周期・単価についても、建築物等のライフサイクルコストに掲載されているものを使用しています。



## ●中長期保全計画作成機能の使用にあたっての注意点

上記のとおり標準的な事務庁舎を基に数量を算出するようになっていることや、コストも標準的な仕様のため、BIMMS-Nを使用した中長期保全計画は実際の建物とは乖離した結果になる場合があることを理解しておく必要があります。より正確な中長期計画の作成のためには、計画を作成する対象施設の仕様に合わせ設定を変更し、実際の建物の状況に近づけていく必要があります。



今回は、「保全計画」の“中長期保全計画”についての整理として、BIMMS-Nの施設維持管理機能による中長期保全計画作成機能の概要までを紹介しました。

次回は、BIMMS-Nを利用して中長期保全計画をどのように作成するか、具体的な手順について紹介します。

### 【官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）に関する問い合わせ先】

東北地方整備局 営繕部 調整課 (担当：保全企画係)  
TEL 022-225-2171 FAX 022-225-2237

### 【保全業務に関する問い合わせ先】

東北地方整備局 営繕部 保全指導・監督室 (担当：保全指導係)  
TEL 022-225-2171 FAX 022-268-7833

東北地方整備局 盛岡営繕事務所 (担当：保全指導・監督官及び調査・保全係)  
TEL 019-651-2015 FAX 019-605-8115

### 施設保全責任者、施設保全担当者の方々へ

平成26年度の保全実態調査等へご協力をいただきありがとうございました。  
今後も官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）の利用に関する情報提供をしていきます。