

# 官庁建物実態調査における 現地調査の新たな取組の考察 —施設管理者との協業—

北海道開発局 営繕部 営繕調整課 ○上野 秀和  
山本 好一  
篠島 靖

官庁建物実態調査の現地調査は、営繕職員が実施している。しかし、遠隔地や小規模施設においては、現地調査に係る時間と労力のバランスがとれないことから、調査実施要領が改定になった。本稿では、営繕職員による現地調査に代わり実施した「施設管理者からの提出資料による調査」において、その有効性や課題について報告する。

キーワード：官庁建物実態調査、現地調査、調査実施要領改定

## 1. はじめに

国土交通省大臣官房官庁営繕部は「官公庁施設の建設等に関する法律」（昭和26年法律第181号）（以下、「官公法」という。）に基づき、官庁施設の整備に関する業務を行っている。北海道開発局営繕部（以下、「営繕部」という。）は、北海道全域を管轄区域として、官公法に基づき、国民の共有財産である官庁施設（国家機関の事務を処理するための施設、教育文化・社会福祉施設等）を建設し、官庁施設が常に適正な機能を維持できるよう保全指導を行い、官庁施設の質の確保のための事務を行っている。

官庁建物実態調査（以下、「建物実調」という。）は、営繕工事の企画及び立案並びに官公法に基づき、各省各庁の長から送付される営繕計画書に関する意見を述べるための基礎資料を作成するために実施するものとされており、営繕部では、官庁建物実態調査実施要領（以下、「実施要領」という。）に基づき、北海道全域の施設について実施している。

本稿では、令和4年度に改定された実施要領に基づき営繕部で令和5年度に実施した「施設管理者からの提出資料による調査」（以下、「本調査」という。）の取組の有効性や課題について報告する。

## 2. 建物実調

### (1) 調査方法

建物実調は、①書面調査、②現地調査、③追加調査で構成され、各調査の調査内容は、表-1に示す。

表-1

①書面調査	施設管理者が官庁施設情報管理システムに入力した施設情報を、営繕部の営繕職員が確認する。
②現地調査	営繕職員が調査対象施設を目視確認、計測等により、当該施設の現況を把握する。その際、案内図等（案内図、配置図、主要な建築物の各階平面図等の完成図）を施設管理者より入手する。 施設の現況を示す写真を撮影する。
③追加調査	特別会計に所属する建築物及びその附帯施設等の施設について、1. 書面調査及び2. 現地調査の中から必要な事項について実施する。

### (2) 調査対象施設

令和5年4月1日時点の営繕部で所掌する調査対象施設数を表-2に示す。

現地調査は、対象施設を5ブロックに分け1年に一ブロック、概ね5年で周回するよう実施している。

なお、現地調査の体制は、2名から3名体制で実施し、現地への移動手段は公共交通機関のほか、官用車も活用している。

表-2

単位：施設

		調査方法	
		書面調査	現地調査
所掌する調査対象施設全数	対象施設	322	145
	うち小規模施設※1	167	17
	うち遠隔地所在施設※2	231	87
令和5年度調査対象施設	対象施設	322	27
	うち小規模施設※1	167	4
	うち遠隔地所在施設※2	231	14

※1 小規模施設：延べ面積500㎡程度の施設

※2 遠隔地所在施設：国家公務員等の旅費に関する法律に基づく100km以上の移動を有する施設

建物実調の移動距離は、調査年度により異なるが、本年度は陸路で延べ4,000kmを超え、昨年度は7,000kmに及ぶ。

### 3. 調査実施要領の改定

#### (1) 改定の背景

実施要領の改定は、感染症の流行において複数の職員が現地に行くことで生じる現地対応や移動に伴うリスクの回避に加え、広域に施設が点在していることから生じる業務負担の軽減を目的として見直しされた。

特に、遠隔地の小規模な施設の場合、営繕部からの移動時間は長い一方で、調査に要する時間は短く、業務の効率の面で良いとは言えない状況であった。

このため、新たに現地調査の方法に「小規模かつ現況把握に支障がない施設」に関する本調査の方法を加える改定が行われた。

#### (2) 本調査対象施設の概要

令和5年度建物実調の内、現地調査の対象27施設から実施要領に基づく「小規模かつ現況把握に支障がない施設」を基本とし、また、遠隔地所在施設から施設管理者と事前調整を行った結果、本調査の対象施設4施設を選定した。

なお、小規模施設とは規模が「延べ面積500㎡程度」、現況把握に支障がない施設とは「合同庁舎新営に関する営繕計画書の作成が想定される施設以外」等とした。選定した4施設の概要を表-3に示す。

#### (3) 営繕職員と施設管理者の現地調査における役割

従来の調査方法と本調査について、実施要領に基づく役割分担の比較を表-4に示す。

従来の調査方法から新たに施設管理者に依頼する作業は、「現地調査」、「写真撮影」及び「チェックリスト作成」の3項目である。

表-3

	延床面積	構造・階数	札幌市からの距離	築後年数
A庁舎	473.30㎡	RC-1	110km	41年
B庁舎	463.45㎡	RC-2	25km	31年
C庁舎	710.63㎡	RC-2	115km	23年
D庁舎	820.38㎡	RC-2	318km	44年

表-4

	従来の現地調査方法		今回の現地調査方法	
	営繕職員	施設管理者	営繕職員	施設管理者
事前調整（調査対象施設）	●	—	●	—
調査依頼文書発出	●	—	●	—
施設現況ヒアリングシート記入・提出	—	●	—	—
現地調査	●	—	—	●
施設現況ヒアリングシートに基づくヒアリング	●	●	—	—
現況把握に必要な資料の提出（平面図等）	—	●	—	●
写真撮影	●	—	—	●
チェックリスト作成・提出	—	—	—	●
チェックリストに基づくヒアリング	—	—	●	●
現地調査シート作成（建築物現存率算出）	●	—	●	—
調査結果システム入力（BIMS-X）	●	—	●	—

### 4. 調査実施

#### (1) 施設管理者への事前説明

本調査の実施に先立ち、施設管理者に対し「対象施設」、「提出資料」、「調査方法」、「提出期限」について事前説明を実施した。

施設管理者からは、写真撮影に要する労力や現地庁職員の業務上の負担について懸念が示されたが、承諾を得ることが出来、合意のもと調査を実施した。

#### (2) 施設管理者の作業内容

新たに追加作業となった「写真撮影」は、撮影例、撮影箇所、枚数等の撮影方法について解説した写真撮影要領を作成し、不安解消、理解に努めた。

「チェックリスト作成」は、建物の現況を把握するために設定した設問に対し「はい、いいえ、不明」の選択肢を設けて、回答する形式としており、施設管理者の負担を軽減する書式とした。

また、写真撮影要領に記載した事項について、画像で判断出来ない項目を補足するために、確認事項、回答、補足事項を記入する様式とした。

なお、従来の調査では、現地調査に先立ち、施設管理者に施設現況ヒアリングシートを送付し現地でヒアリングを実施しているが、本調査では、施設現況ヒアリングシートに代わり、チェックリストにおいて施設状況の確認を行っているため、施設現況ヒアリングシートの記入及び提出は、省略している。



#### e) 写真撮影要領、チェックリスト作成の理解

- ・写真撮影の際の留意点がより多く記載されていると解りやすい。
- ・写真撮影の際に、技術的観点に基づいて写真撮影を行うことが難しく、写真の撮影枚数が多くなった。
- ・写真撮影要領の写真掲載順序とチェックリストのチェック項目の順番が合致していると、効率良くウォークスルー調査が出来た。
- ・チェックリストの項目の技術的観点に基づく「敷地内の地盤沈下の有無(写真-1)」「外壁や建具廻りのシーリング硬化(写真-2)」「照明やエアコン等機器の異音や焦げた匂いの有無(写真-3)」に関する項目に関し、地盤沈下の確認方法、シーリングの硬化状況の程度、機器から発する異音と正常音との判別について解らなかつた。

#### f) その他意見

- ・施設管理者が現地に赴いて本調査を行う場合、旅費の事前調整が必要である。
- ・現地庁までの移動手段が官用車の自走運転となるため負担になった。

## 7. 考察

### (1) 実態調査による現存率の結果について

官庁建物実態調査の現存率算出について、従来の調査に比べ本調査の方が高めの値が出る傾向が見られたが、大きな差がなく、影響はない結果となった。

### (2) ヒアリングから見られる傾向

現地庁で対応する体制が整っている官署では、本調査による負担は組織として軽減されているとの意見がある一方、現地庁が対応できずに施設管理者が現地に赴き調査を行う必要がある官署は、旅費や移動、作業時間など負担があったとの意見もあり、組織体制が本調査に大きな影響を与えることがわかった。

また、写真撮影要領の写真の並べ方や、撮影時における留意点の記載についても配慮が必要であることがわかった。

しかし、「躯体等のひび割れの状況」や「設備機器の異常音の判断」など、経験や技術的観点による判断の難しさがああり、施設管理者へのフォローの必要性も再認識した。

調査対象施設の選定については、施設管理者の業務スケジュールの調整のしやすさから、早めの周知を求める意見があり、この部分については日程調整により改善できる項目であった。



写真-1



写真-2



写真-3

## 8. まとめ

本稿においては、「施設管理者からの提出資料による調査」の今後の活用に向けて、従来の調査との比較と本調査の実務的な観点で施設管理者へのヒアリングを行った結果から、課題を把握することができた。

本調査では、現存率の算出については影響が少ない結果となったが、施設管理者の負担については、組織の体制が大きく関わり、施設管理者との協議の重要性、また、実施にあたり写真撮影実施要領などの説明資料の改善など今後に向けて課題があることがわかった。

今回の検証では、実施した対象施設が限られており、本調査の有効性や課題については限定されたものとなった。

今後も本調査を継続していくことで、改善に繋げたい。

## 9. おわりに

建物実調は、各省各庁で作成する営繕計画書に関して意見を述べるための基礎資料として活用する重要な調査であることから、今後も営繕部と施設管理者の協業は必要である。

建物実調に係る現地調査は、施設現況を把握するための中心となる調査であり、適切に本調査手法を取り入れながら、事務の効率化、適正化等についても取り組んでいく。

謝辞：本稿の作成にあたり、本調査にご協力をいただいた各省各庁の皆様、関係者の皆様に、心から感謝いたします。