



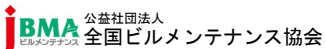
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



ビルメンテナンス業務発注の基本



講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会 全国ビルメンテナンス協会

目次

- ▶ **建築保全業務の役割**
- ▶ **建築保全業務の内容**
- ▶ **建築保全業務の対象**
- ▶ **建築保全業務の発注**

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

目次

- ▶ **建築保全業務の役割**
- ▶ 建築保全業務とは何か
- ▶ 建築保全業務の対象
- ▶ 建築保全業務の発注



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



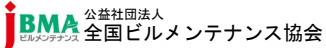
建築保全業務の役割

共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare



「保全」とは

建築物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。

(出典) 国土交通省HP : https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html

「保全」とは

対象期間：

完成してから取り壊されるまで

業務内容：

①社会・経済的に必要とされる性能・機能を**確保**する
⇒新設工事など

②性能や機能を良好な状態に保つ
⇒いわゆる『建築保全業務』



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会 全国ビルメンテナンス協会



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会

目次

- ▶ 建築保全業務の役割
- ▶ **建築保全業務の内容**
- ▶ 建築保全業務の対象
- ▶ 建築保全業務の発注

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の内容



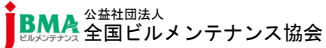
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



『建築保全業務共通仕様書』

施設管理者が、施設の保全業務を委託契約する際に、委託する業務内容を明確にし、保全業務を適正かつ効率的に実施出来るように整備している基準。

⇒ 『建築保全業務の一覧』

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



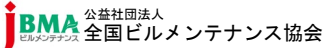
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



建築保全業務の内容

『建築保全業務共通仕様書』



- ① 定期点検等及び保守
- ② 運転・監視及び日常点検・保守
- ③ 清掃
- ④ 執務環境測定等
- ⑤ 警備

5つの業務で構成されている

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会

建築保全業務の内容

『建築保全業務共通仕様書』



① 定期点検等及び保守

② 運転・監視及び日常点検・保守

③ 清掃

④ 執務環境測定等

⑤ 警備

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の内容



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

「定期点検」当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門知識を有する者が定期的に行う点検。



法定点検などすべての建物に必要な保全業務



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会

『建築保全業務共通仕様書』

- ① 定期点検等及び保守
- ② 運転・監視及び日常点検・保守
- ③ 清掃
- ④ 執務環境測定等
- ⑤ 警備

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の内容



共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省
Ministry of Health Labour and Welfare



公益社団法人
全国ビルメンテナンス協会



② 運転・監視及び日常点検・保守

「運転・監視」とは、施設運営条件に基づき、建築設備を稼動させ、その状況を監視し、制御すること。

「日常点検」とは、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検。



防災センターなどに中央監視制御装置が設置された比較的大規模な建物で必要な保全業務



建築保全業務の内容

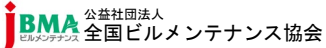
『建築保全業務共通仕様書』

共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare



公益社団法人
全国ビルメンテナンス協会



- ① 定期点検等及び保守
- ② 運転・監視及び日常点検・保守
- ③ 清掃
- ④ 執務環境測定等
- ⑤ 警備

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の内容



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 全国ビルメンテナンス協会



③ 清掃

汚れを除去すること及び汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、良好な環境を保つための業務

④ 執務環境測定等

建築物等の執務環境に関する測定、空気環境測定並びに建築物における衛生的環境の確保に関する法律…（中略）…に基づく調査及び防除に関する業務



すべての建物で必要な保全業務

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

目次

- ▶ 建築保全業務の役割
- ▶ 建築保全業務の内容
- ▶ **建築保全業務の対象**
- ▶ 建築保全業務の発注



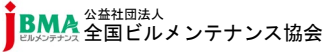
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



建築保全業務の対象



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



建築保全業務の対象

共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

電灯・動力設備

受変電設備

自家発電設備

太陽光発電設備

風力発電設備

通信・情報設備

外灯

など

建築保全業務の対象



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

温熱源機器（ボイラー）

冷熱源設備

空気調和等関連機器

給排水衛生機器

ダクト及び配管

水質管理

浄化槽

雨水利用システム など

建築保全業務の対象



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

中央監視盤装置 自動制御装置



講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



建築保全業務の対象

共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

消防用設備等
防災設備

(非常用照明・排煙設備など)



講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の対象



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会



① 定期点検等及び保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

エレベーター
エスカレーター



講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー



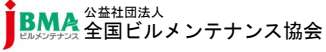
建築保全業務の対象

共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare



② 運転・監視及び日常点検・保守

- 1) 建築
- 2) 電気設備
- 3) 機械設備
- 4) 監視制御設備
- 5) 防災設備
- 6) 搬送設備
- 7) 工作物・外構等

運転・監視

各種記録

緊急時の対応 など

日常点検・保守

異常音の有無

設定値の確認

扉の開閉良否

ボルトのゆるみ

計器の表示値の確認

漏れの確認 など

建築保全業務の対象

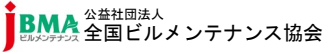


共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare



③清掃

- 1)建物内部
- 2)建物外部

日常清掃
定期清掃

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の対象

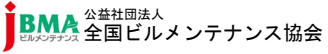


共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare



④ 執務環境測定等

- 1) 空気環境測定
- 2) 照度測定
- 3) 吹付アスベスト等の点検
- 4) ねずみ等の調査及び防除



共催

ひと、暮らし、みらいのために



jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会

目次

- ▶ 建築保全業務の役割
- ▶ 建築保全業務の内容
- ▶ 建築保全業務の対象
- ▶ 建築保全業務の発注

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の構成（規模別のイメージ）



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会

大規模
建物

運転・監視
及び日常点検・保守
(1日/回)
【保全員・常駐】

中規模
建物

運転・監視
及び日常点検・保守
(1月～6月/回)
【保全員・巡回】

小規模
建物

運転・監視
及び日常点検・保守
(無し)

定期点検等
及び保守

清掃

執務環境測定等

建築保全業務共通仕様書の活用



共催

ひと、暮らし、みらいのために



公益社団法人
全国ビルメンテナンス協会



一般的な保全業務の作業項目、標準的に実施される作業内容、作業周期等を規定している。

保全業務の内容に応じ、その全部又は一部を契約図書に適用（転記）できる。

建築保全業務共通仕様書・積算基準を活用するための講習会



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

公益社団法人
jBMA ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会

清掃管理業務



【講習会】

『清掃管理業務における

仕様書の作成方法と積算方法』

- ① 8月2日【オンライン・ダイジェスト版】
- ② 9月7日【対面・詳細版】・東京CIVI日本橋研修室
- ③ 9月8日【対面・詳細版】・大阪CIVI北梅田研修室

【レクチャーの内容】

清掃箇所の設定・清掃面積の計測・労務工数の算出・
図面の添付など

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務共通仕様書・積算基準を活用するための講習会



共催

ひと、暮らし、みらいのために



Ministry of Health Labour and Welfare

jBMA 公益社団法人
ビルメンテナンス協会
全国ビルメンテナンス協会

設備管理業務

【講習会】

『設備管理業務における

各種計画書および仕様書の作成方法と積算方法』

① 8月23日【オンライン・ダイジェスト版】

② 9月7日【対面・詳細版】・東京CIVI日本橋研修室

③ 9月8日【対面・詳細版】・大阪CIVI北梅田研修室



【レクチャーの内容】

管理対象設備表の作成・巡回点検業務計画の作成
定期点検業務計画の作成・環境管理業務計画の作成
対象設備の設定および数量計数・労務工数の算出

講師 | 杉田 洋 (広島工業大学 建築デザイン学科 教授)

2023年度
保全業務マネジメントセミナー

建築保全業務の発注

「保全」とは

建築物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。

「適正に応札される予算策定」

および「積算できる発注仕様書の作成」



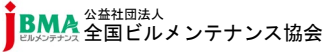
共催

ひと、暮らし、みらいのために



厚生労働省

Ministry of Health Labour and Welfare



公益社団法人
全国ビルメンテナンス協会