

目次

- 保全連絡会議を九州各地で開催
- 省エネのポイント
- 建物の不具合をなくしましょう(その7)
- 宮繕事務所だより(熊本宮繕事務所)

平成22年度

官庁施設の施設管理者の方を対象に

保全連絡会議を九州各地で開催!

平成22年度九州地区官庁施設保全連絡会議を開催しました。各機関を統括しているブロック官署の施設管理者(施設保全責任者)を対象にした会議を6月に開催、また各機関で実際に建物を管理されている施設管理者(保全担当者)を対象にした連絡会議を各地区で開催しました。



会議風景

官庁施設保全連絡会議開催日

◆九州ブロック	6月10日(木)	57名参加
◆福岡・佐賀	7月9日(金)	88名参加
◆熊本	7月12日(月)	39名参加
◆鹿児島	7月13日(火)	33名参加
◆大分	7月21日(水)	28名参加
◆長崎	8月27日(金)	32名参加
◆宮崎	10月4日(月)	26名参加

保全連絡会議の目的とは

保全とは・・・

建築物等の性能や機能を良好な状態に保つことです。そのためには、適正に運転・監視、点検、保守、清掃、保安、修繕を行う必要があります。これらは、施設管理者が行わなければなりません。

保全連絡会議は・・・

施設管理者の方が適正な保全業務を効率的に実施して頂くために、保全に関する有効な情報の提供と意見交換を行う場として、毎年会議を開催しています。



会議の内容

- ◇国家機関の建築物等の保全の現況
 - ・各省各庁の施設管理者に有効な情報をとりまとめたもの
- ◇「国家機関の建築物の保全に関する基準の実施に係る要領」の一部改正
 - ・法定「点検」と保全基準の「確認」の違い
 - ・「保全に関する基準」に基づく確認方法
 - ・改正による「保全マニュアル」の廃止
- ◇地球温暖化対策
 - ・事務所における環境負荷低減に向けた取組例
 - ・環境省の省エネの取組例
- ◇施設管理者の引き継ぎ業務
 - ・不十分な引き継ぎにより、起こる不具合
 - ・引き継ぎのチェックポイント

◇保全の事例集

- ・建物の不具合事例を交えた保全の確認方法

◇災害時における備え

- ・災害の備えと災害発生時の連絡体制

◇保全業務支援システム(BIMMS-N)

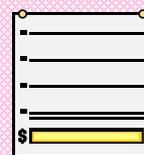
- ・施設の保全状況の記録
- ・中長期保全計画の作成

◇PCB機器の処分

- ・保管状況の把握
- ・機器の処分費用
- ・処分に係わる手続き

◇建築・設備基礎知識

- ・建物の構成と保全用語の解説



※各地区によって会議の内容は異なります。

会議に対する主なご意見

参加頂いた皆様には会議に対するアンケートにご協力頂きありがとうございました。
ご意見・ご要望は来年度の会議に反映していきたいと考えております。

◆ 議題の内容について

- ・ 写真や図を用いた具体事例での説明が理解しやすく、保全業務に役立つ内容だった。
「施設管理者の引き継ぎ業務」、「保全の事例集」、「建築・設備基礎知識」
- ・ 議題が多すぎ、内容に対して時間が不足しているものがあった。

◆ 今後会議で取り上げて欲しい議題

- ・ 法定点検業務の外部委託に関する発注業務
- ・ 設備機器の保守点検の手法、故障対応についての具体事例
- ・ 保全実地研修（建物の劣化部位や設備機器を実際に見て学習）
- ・ 建物の改修事例（リニューアル、耐震改修、省エネ改修の事例）
- ・ 保全業務支援システムの活用方法（保全計画書の作成、点検記録など）

保全に関する質問

参加者から多く頂いた保全に関する質問をご紹介します。

Q1: 法令で義務付けられている建築物の点検がたくさんありすぎて
どの点検が必要なのかわからない。



A 1 建築物は、用途や規模などにより様々な点検が法令によって義務付けられています。
施設管理者が法令を確認し建物に必要な点検を把握しやすい資料を3点紹介します。

● 「国家機関の建築物等の点検」パンフレット

- ・ 点検項目、点検対象、点検資格者、点検頻度を一覧表にまとめたものです。
平成20年度より保全連絡会議で配布しております。
また、http://www.qsr.mlit.go.jp/n-tatemono/hozen/pdf/006_tenken.pdfよりダウンロードできます。

● 「法定点検整理表」(検索機能付きエクセルファイル)

- ・ 延べ床面積や設備などの基本情報を入力すると、点検内容を検索できます。
- ・ データは保全業務支援システム（BIMMS-N）内の「保全技術情報等提供→マニュアル」からダウンロードできます。

● 「法令等により定められた点検等の整理表」

- ・ 「国家機関の建築物等の保全の現況」（会議時に配布）の参考資料中の、法定点検施設規模整理表で確認することができます。

Q2: 建物法定点検を外部委託する場合の、仕様書の作成、
予定価格の算出の仕方が分からない。

みなさんどのように点検業務をされているのでしょうか？



A 2 営繕部では、業務発注に必要な特記仕様書を整備しております。

● 資料等

- ・ 建築物点検業務委託仕様書（案） / 建築保全業務委託特記仕様書（案）
- ・ データは保全業務支援システム（BIMMS-N）内の「保全技術情報等提供→参考資料」からダウンロードできます。

予定価格の作成について、営繕部では各点検業務の施設規模毎の標準単価は定めていませんので、見積もり徴収などで対応してください。

点検業務については、外部委託によるほか、国土交通省告示に基づき内部職員で対応されている施設もあります。

省エネのポイント



効果の検証



保全業務支援システムでは、あなたの施設のエネルギー使用量・使用状況の確認や他の施設との比較ができます。

◆保全業務支援システム(BIMMS-N)を使って検証

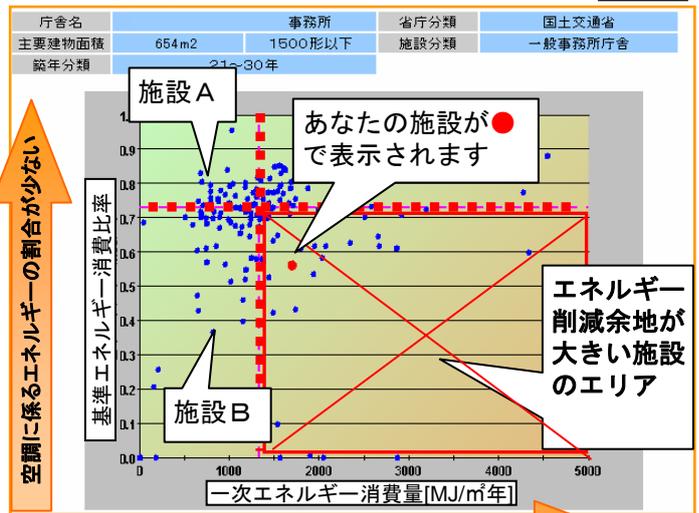
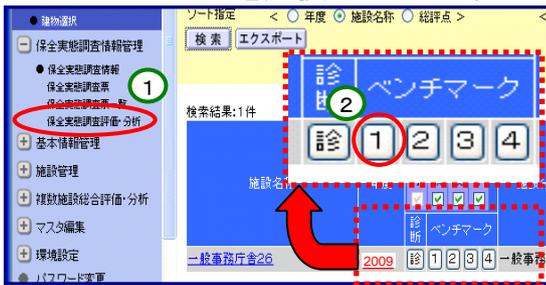
BIMMS-Nを使って、施設の省エネ度をチェックしてみます。まず、BIMMS-Nにログインしてください。

①「保全実態調査評価・分析」機能を選択して、「2009」年度で検索してください。

「2010」のデータは、分析終了後に閲覧できますのでしばらくお待ちください。

図-1

②ベンチマークの1を選択して下さい。



③あなたの施設はどのエリア？

グラフ中の赤破線が平均を示します。縦の平均ラインより右側であれば、エネルギー多消費傾向にありますので、原因を探ってみましょう。

多消費傾向にある施設は省エネに努力しましょう。

原因を探るお手伝いをしています。詳しくは調整課までお問い合わせ下さい。

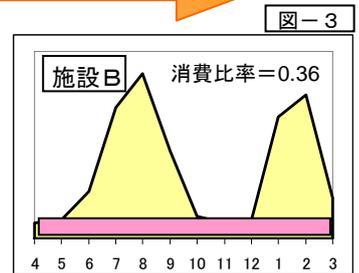
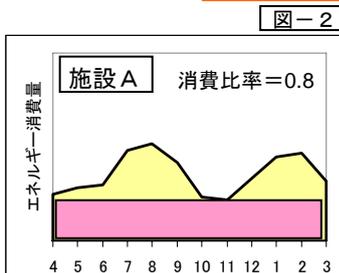
エネルギー多消費

<グラフY(縦)軸の解説>

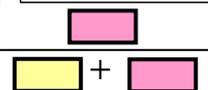
質問が多かった

例えば、年間同量程度のエネルギーを消費する施設Aと施設B。Y軸の基準エネルギー消費比率の違いで、エネルギーの使い方がわかります。(グラフはイメージです)

- 施設Aは年間の変動が小さい。
→恒常的にエネルギー消費している。
- 施設Bは年間の変動が大きい。
→一般的には、空調に多くエネルギー消費していると考えられる。



基準エネルギー消費比率 =



1年間に庁舎が使うエネルギー消費量の月の最低値は、施設の特性により概ね決まっていますので、「図-1」右下 に表示された施設ほどエネルギーの削減余地が大きい施設となります。

施設AとBの分母は同じです。□は、1年の中で最もエネルギー使用量が小さい月×12倍



冬の対策



秋冬はウォームビス!

今年の夏は猛暑でしたね。まもなく暖房シーズンになりますが、省エネのためには厳冬にならない方がいいですが・・・夏に引き続き、チェックすべき項目を抽出してみました。

◆冷暖房切替の点検

暖房への切替や温度設定を
しましたか?
室内設定温度は19℃が目安

◆フィルター等の点検

機器効率がアツし、空気環境も良く
なります。

◆サーモ位置のチェック

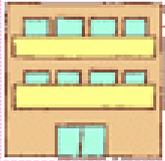
サーモ(温度調節器)の周りにコピー機や
ファックスはありますか?

働きやすく暖かく格好よい服装で(WARM BIZ)

※上記の内容は「地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き」から引用しました。

詳細は、以下をご覧ください。

(http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/ondanka_tebiki.pdf) PDFファイル 1,943KB



建物の不具合をなくしましょう!

(その7)



あなたの施設の外部建具は健全ですか…
一見きれいに見えてもよ〜く見ると…

早めの保全対応が肝心です

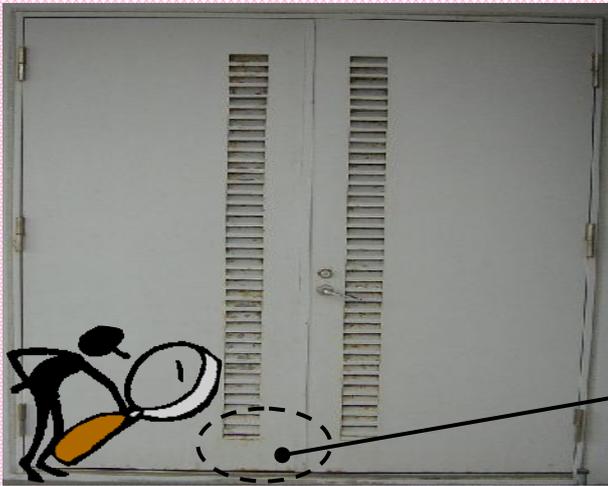
スチール製建具の腐食

鋼材はさびや腐食が生じやすい材料です

スチール製建具は、塗装で仕上げてあります。これは外観をきれいに
見せるだけではなく、建具を保護し腐食や老朽化を防ぐ目的もあります。
しかし、塗装は経年により劣化します。

劣化現象を見逃さないで…

塗装の劣化の進行は、表面の光沢がなくなり、手で触れると
粉が手につく『チョーキング』があらわれ、『塗膜にひび割れ、
ふくれやはく離』を生じたり、『さび』が付いたりします。



ほかにもスチールは使われています…

スチール製品は、外部階段の手すりやタラップにも多
く使用されています。手すりの劣化は安全に関わる問題
であり早めの補修が必要です。



点さびが発生

「チョーキング」発生

早めに補修することは一石二鳥!

この段階で全面塗装塗り替え補修をすれば、鉄面の劣化を防ぐこ
とができ改修も安価で出来ます。

定期的な塗装補修で経済的に長く使用することができます。

さらに劣化が進行してしまうと…

劣化が進み、さびで鋼材に穴が開いてしまうと、建具ご
との取り替えとなり補修費が高額となります。

～営繕事務所だより(17)～ 熊本営繕事務所

《地域の国家機関の皆様を支援する九州地方整備局の営繕事務所
(熊本、鹿児島)及び本局からの情報を紹介しています。

今回は「熊本営繕事務所」から【コンセント】に関する情報
提供です。》

隠れた所で小さな火花が…

コピー、FAX及び冷蔵庫等、電源プラグをコンセントへ
差し込んだままで、長期間使用されるものは少ないと思
います。

そんな機器に起こり得る「トラッキング現象」を紹介します。

この現象は、プラグ周りに溜まったほこりが湿気を帯び、
火花放電が繰り返される事で、プラグの両極の絶縁状態が悪
くなり発熱し発火するというものです。

- [危険部位] ・机の下に隠れたコンセント
- ・冷蔵庫、テレビ等の機器の裏 等

現象を防ぐ対策は。

- ・定期的にプラグを抜いて、プラグ周りのほこりを
乾いた布で拭き取って下さい。
- ・使用しない時は、プラグを抜いて下さい。



ほこりが溜まらない様
な商品もあります。

参考 プラグカバー



※日頃、目につかない場所ですので、年に1回の大掃除の時等に、
併せて掃除されてみてはいかがでしょうか。

事務局
九州地方整備局営繕部 調整課 保全企画係
〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7
TEL 092-476-3537
FAX 092-476-3486
Eメールアドレス tatemono-hozen@qsr.mlit.go.jp

保全指導・監督室 保全指導係 TEL 092-476-3539
〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7
熊本営繕事務所 技術課 TEL 096-366-2200
〒862-0971 熊本市大江3-1-53
鹿児島営繕事務所 技術課 TEL 099-222-5188
〒892-0816 鹿児島市山下町13-21