

# 保全ニュース 九州

第31号 (2011年1月)

## 目次

- 保全状況が良くなりました
- 保全に関する講義を行いました
- 公共建築物における木材の利用に関する基本方針
- 営繕事務所だより (鹿児島島営繕事務所)
- 熊本営繕事務所 移転のお知らせ

## 保全実態調査のデータ集計完了

# 保全状況が良くなりました



平成22年5月から7月にかけて実施した平成22年度保全実態調査のデータの集計が終わりました。九州地方整備局管内の調査実施施設数は1,647施設でした。宿舎を除く916施設について保全状況を示す「評点」を算出していますが、昨年度と比較して保全状況が良好な(評点が高い)施設の割合が増加しました。この評点や保全診断書は、保全業務支援システム(BIMMS-N)の「保全実態調査評価・分析」機能でご覧いただけます。みなさまの施設の保全状況を一度ご確認ください。

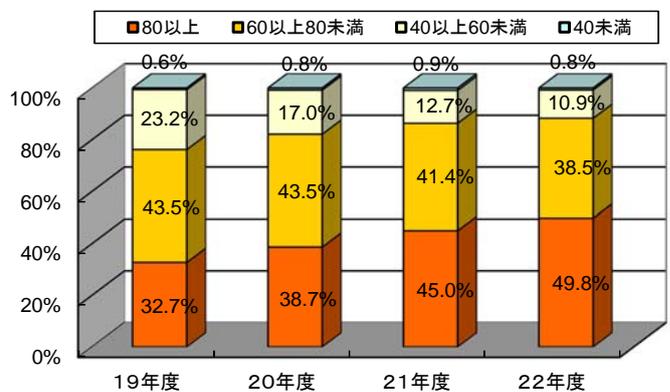
## 1. 保全実態調査の結果

保全実施体制から光熱水使用量まで多岐にわたる保全実態調査の内容を、「表-1」の6項目に分類し、100点満点で評点化しています。

また、これら6項目の平均点を総評点とし、施設の保全状況の指標としています。

今年度の調査結果では、総評点が60点以上の施設の割合が昨年度比1.9%増の88.3%となっており、全体として保全の状況が良くなっていることが確認されました。(図-1参照)

(図-1)年度ごとの総評点の割合



## 2. 保全状況の改善のためのポイント

総評点算出の元となる項目ごとの評点の年度平均評点推移を示したものが「図-2」です。

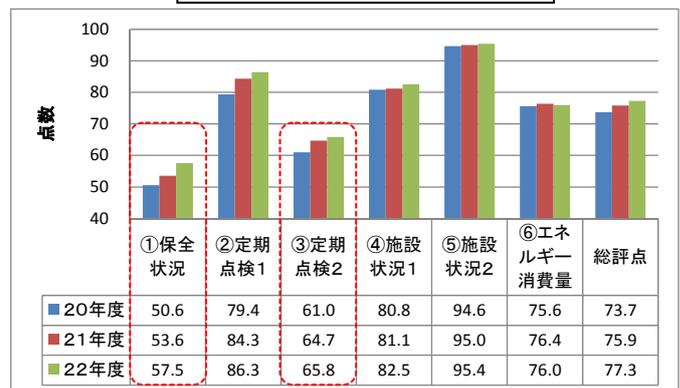
6項目のうち、「①保全状況」と「③定期点検2(衛生・環境)」の点数が低くなっているため、この2項目について対策を講じることが効果的と考えられます。

### (1)「①保全状況」の改善のポイント

「①保全状況」の調査内容別の実施率の推移を整理したものが「図-3」です。

施設保全責任者を定めるなど「保全実施体制」が整備されている割合は年々増加し90%を超えましたが、「保全計画」を作成している施設が約60%、保全の「記録整備」が73%と低い状態です。

(図-2)項目ごとの平均評点



(図-3)「①保全状況」の実施率の推移

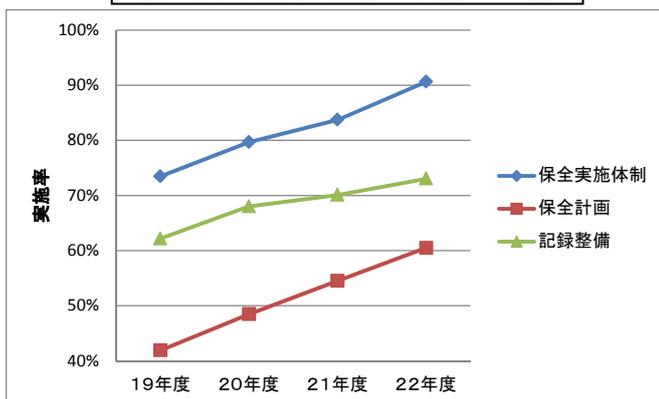


表-1 評点算出の対象となる調査項目の概要

項目	主な調査内容
①保全状況	保全実施体制、保全計画、記録整備
②定期点検1(建築・設備機器)	建築構造、昇降機、消防用設備の点検等の実施状況
③定期点検2(衛生・環境)	水槽の清掃、空調機の浮遊粉じん量の測定等の実施状況
④施設状況1(建築・設備機器)	消防・防災、外壁、漏水、設備機器等に関する施設の状況
⑤施設状況2(衛生・環境)	空気環境、照度、衛生環境等に関する施設の状況
⑥エネルギー消費量	エネルギー消費量が少ないかどうか、空調設備の調整によりエネルギー使用量の削減の余地があるかなど

詳しい評点算出方法は、「国家機関の建築物等の保全の現況」の第2章第3節をご覧ください。

([http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03\\_hh\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03_hh_000002.html))

## ◇保全台帳を作成しましょう

点検結果や修繕履歴など保全業務の結果を記録しておくことは、保全業務の計画的な実施に役立つだけでなく、今後の修繕の時期や予算の把握にも役立ちますので、保全台帳を作成して下さい。  
BIMMS-Nの「保全技術情報等提供」から、保全台帳様式をダウンロードすることができます。

## ◇保全計画書(短期と中長期)を作成しましょう

建物を良好な状態で長期間使用するためには、将来どれぐらいの時期にどれぐらいの費用が必要かを予測し、計画的に保全していくことが必要です。  
このため、保全業務の年間計画を定めた短期保全計画に加え、中長期保全計画の作成をお願いします。  
BIMMS-Nには、建物の仕様・設備方式等を入力するだけで作成できる「簡易中長期保全計画作成機能」もありますのでご利用ください。

## (2)「③定期点検2(衛生・環境)」の改善のポイント

「③定期点検2(衛生・環境)」は、水槽の清掃や一酸化炭素の含有率の測定などの法定点検の実施状況に関する調査項目です。職場内の環境に影響する点検もありますので、改めて法令の確認と点検の実施をお願いします。

点検項目には、施設の規模の大小に係わらず実施が必要な項目が多くありますので、特に小規模の施設では注意して点検項目をチェックしてください。

お問い合わせ等は、営繕部調整課、保全指導・監督室又は各営繕事務所までご連絡ください。

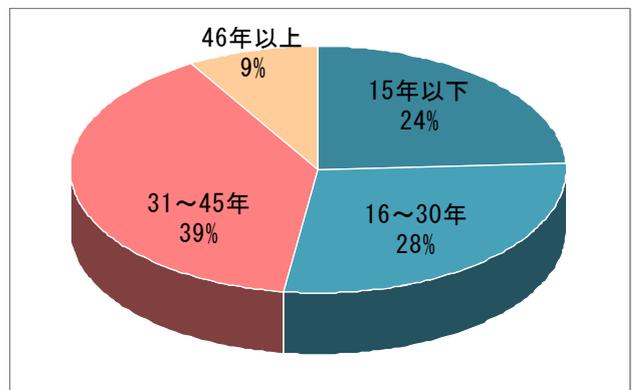
## 築後30年超の建物が約半数

九州管内の916施設のうち、築後30年を超えた施設の割合は48%に達しています。  
建設後30年前後には、大規模な修繕や大型設備機器の更新などが増えるため、修繕と更新を計画的に実施していくことが必要です。

築後30年を超えた440施設の延床面積は、約53.6万㎡に及びます。例えば全て建て替えた場合は、建築及び設備等を含め30万円/㎡と想定した場合は、約1,600億円とかなりの金額が必要となります。

## 適正な保全を行い建物を長く使いましょう

築後年数別の施設数



## あなたの施設を自己診断

保全業務支援システムにログインのうえ、「保全実態調査情報管理」の「保全実態調査評価・分析」機能で、「2010」年度で施設を検索すると、平成22年度の保全実態調査結果の評価・分析ができます。是非、保全状況診断書、ベンチマーク分析シートで自らの施設の自己評価を行い、保全状況の改善にお役立てください。

保全業務支援システムより  
ログインして確認を

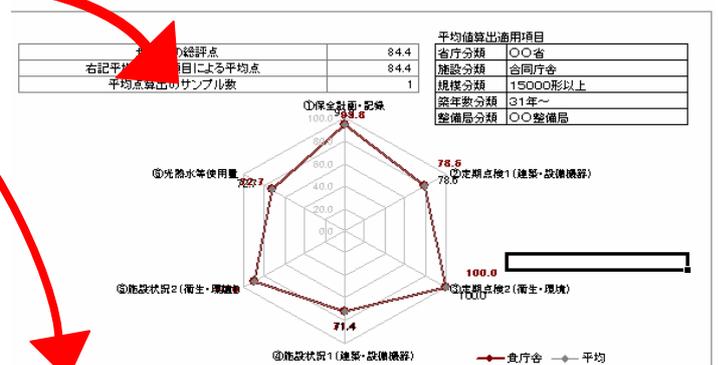
## あなたの施設の保全状況診断書が 出力されます

平成〇〇年度  
施設保全状況診断書

九州地方整備局営繕部保全指導・監督室

庁舎名	〇〇庁舎	省庁分類	〇〇
対象面積	〇〇㎡ 15000㎡以上	施設分類	合同庁舎
築年分類	31年～		

## ボタンを押すと



ベンチマークシートについては、「保全ニュース30号」で紹介しています。九州地方整備局ホームページ内、「保全ニュースのバックナンバー」<http://www.qsr.mlit.go.jp/n-tatemono/hozen/backnumber.html> よりご覧ください。ご質問やお問い合わせは、九州地方整備局調整課、保全指導・監督室、熊本、鹿児島島の各営繕事務所までお気軽にご連絡ください。

# 「保全に関する講義を行いました」

平成22年12月4日、国立夜須高原青少年自然の家で開かれた「平成22年九州地区青少年教育施設協議会職員研修会」において、事例研究テーマの1つである「施設設備の補修・改善及びメンテナンス」について講義を行い、その後、参加者との意見交換を行いました。

## 講義のポイント



### ①点検の必要性を知る

**建築物の点検の必要性**

■施設管理者には点検を実施する責任があります。建築物を安全に使用するためには、現状を知りそれに適した対応をする必要があります。もし、点検をせずに事故が発生した場合は、施設管理者は責任に関与することになります。

施設の維持管理に関しては、様々な法令によって、対象となる建築物や点検内容が決められています。

建築物の点検に関する法令等

- 建築基準法
- 消防法
- 建築物衛生法
- 電気事業法
- 防災対策促進法
- 防災事業法
- 大気汚染防止法
- 水質汚濁防止法
- ダイオキシン類対策特別措置法
- 構造法
- 浄水法
- 水質法

点検の対象・資格者・周期

点検の対象

- 次の1.に該当する建築物の敷地及び構内
  - 一定規模の特殊建築物
  - 一定規模の特殊建築物の敷地及び構内
  - 一定規模の特殊建築物の敷地及び構内
- 建築物の構造・設備・設備に該当する建築物の敷地及び構内
- 1.に当てはまる建築物の敷地及び構内の建築物

点検の実施者(資格者)

- 一般職工
- 建築士
- 国土交通省が定める資格者
- 国土交通省が定める資格者
- 国土交通省が定める資格者
- 国土交通省が定める資格者

点検の周期・項目等

- 敷地及び構造 3年 (100棟未満の場合)
- 昇降機 1年 (100棟未満の場合)
- 昇降機以外の 1年 (100棟未満の場合)

「建築物には点検に関する様々な法令があること」、「法令によって対象となる建築物や点検内容が決められていること」、「点検をせずに事故が発生した場合の危険性」を知ってもらいました。

### ②点検の手法を学ぶ

**外壁調査(ひび割れ状況の確認)**

仕上げ材料に劣化、剥離、その他の損傷がないか目視により確認。

外壁クラックと外壁仕上げ材の劣化

屋外手すり、丸欄等の外観及び固定

手すりの破損の恐れ

丸欄の破損

屋外付属金物の損傷

建物の各部位の具体的な不具合の事例写真により、点検のポイント、手法及び安全確保の応急処置等を講義しました。

### ③意見交換 大切な事を考える

それぞれの施設での不具合を発表、解決方法について意見交換。

不具合の事例では、湿気、地盤沈下、落雷による被害などについて意見が出ました。

- 最も多く出た湿気被害の対策として、「外部の湿気が高い場合は自然換気だけでなく空調機、扇風機での除湿」を助言、また、適切な換気手法として、「浴室、トイレの換気は、窓を閉めた状態で換気扇を廻す」などの助言を行いました。
- その他、修繕費用の確保が厳しいなどの意見に対して、「長期保全計画作成し計画的な予算要求が重要」等の助言を行いました。



講義・意見交換

### ④全体発表 管理につなげる

最後に「建物の管理にとって重要なこと」として、グループリーダーが全体研修会で発表。

**建物の管理において重要なこと**

- 日常メンテ、法定点検により予防保全し、建物を安全に維持管理する。
- 不具合は人身事故にもつながるため必要な費用は予算要求し確保する。
- 建物カルテを作成し、職員が変わっても適正な管理を継続する。

**その他意見として今後の施設整備において重要なこと**

- 点検や修繕などメンテしやすい建物として整備。
- 地域特性に合った長持ちする仕様・省エネ対策を検討。



全体発表

### 参加者からの感想

- 各施設の様々な悩みや対策が聞けて自分の施設に必要な事が分かってよかった。
- 今まで知らなかった専門的な様々なことが聞けて視野が広がりました。
- 自分の施設の足りない部分を確認することができました。
- 具体的な事例が大変参考になった、今後自分の施設管理に活かしていきたい。

保全指導・監督室、営繕事務所では、皆様の建物を安全に長く利用して頂き、また、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、保全に係るアドバイスをしております。ご要望がありましたら、お気軽にご相談下さい。



# 公共建築物における木材の利用に関する基本方針について

「公共建築物における木材の利用に関する法律」に基づき、「公共建築物における木材の利用に関する基本方針（農林水産省、国土交通省告示第3号）」が平成22年10月1日に策定されました。

## 基本方針の概要 6つのポイント

### 1・木材の利用の促進の意義及び基本方針

- 林業の再生や森林の適正な整備、地球温暖化の防止等に貢献すること
- 公共建築物については可能な限り木造化、内装等の木質化を図る考え方に転換

### 3・国が整備する公共建築物における木材の利用の目標

- 低層の公共建築物について、原則としてすべて木造化を計る
- 高層・低層にかかわらず内装等の木質化、備品や消耗品として利用促進、暖冷房器具等への木質バイオマス燃料の導入に努める等

### 5・木材の適切な供給の確保に関する基本的事項

- 公共建築物の整備に適した木材の円滑な供給の確保
- 合法木材の供給・利用の促進

### 2・木材の利用の促進のための施策に関する基本事項

- 耐火建築物とすること等が求められない低層の公共建築物について、積極的に木造化を促進
- 木造化を促進する対象としない施設の例（災害応急対策活動に必要な施設等）
- 木造化が困難な場合でも内装等の木質化、備品や消耗品としての木材の利用、木質バイオマス燃料の導入に努める等

### 4・木材の利用の促進のための計画に関する基本事項

- 各省各庁の木材利用の方針・目標の設定、推進体制等

### 6・その他重要事項

- 都道府県方針または市長村方針を作成する場合の留意事項
- 維持管理費を含むコスト面で考慮すべき事項
- 関係省庁等連絡会議の設置

基本方針の策定を契機に、地方公共団体等においても、取組みの促進が期待されます。

官庁営繕においても、技術的な検討が円滑かつ効率的に行われるよう、計画・設計に関する基準を作成する予定です。

本法律に関する情報は、官庁営繕部ホームページ [http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_fr4\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_fr4_000002.html) に掲載しています。

## ～営繕事務所だより(18)～ 鹿児島営繕事務所

《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。》

鹿児島は昨年市内でも積雪があり、又桜島の降灰も多く変化の多い土地です。最近、台風が来ていないので「備えを怠らないように」と所内で話をしているところです。

今回は省エネ対策についてお話しします。

建物を新築する際にしばしば庇を設けますが、夏場の窓への日射を遮るためです。（冬は太陽高度が低いので日射が入り込みます。また雨よけの役目もあります。）

空調負荷となる熱の出入りの多くは窓からなので、省エネに当たっても、ここを重点的に改善することが非常に効果的と言えます。

庇を新設することは難しいため、サッシを断熱性に優れた二重サッシとしたり、ガラスを日射を押しさえ内部の熱を逃がしにくい Low-Eガラスとするなど、地域性に合わせて検討してみたいかがでしょうか？

また、ブラインド等はきちんと運用（開閉）をしてください。夏期の朝日による温度上昇を抑えるため、また冬季は夜間の放熱を防ぐため退庁時はカーテン・ブラインドを閉めることも省エネにつながります。



桜島（鹿児島）



サッシを2重に改修



ブラインドはきちんと運用を

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

2月28日(月)～

## 熊本営繕事務所 移転のお知らせ

JR熊本駅前に新築された「熊本地方合同庁舎」へ移転のため平成23年2月28日(月)から住所及び電話番号等が変わりますのでお知らせ致します。

新住所 〒860-0047 熊本市春日2丁目10番1号  
新電話番号 (096) 355-6122  
新FAX番号 (096) 355-6123