

保全ニュース 九州

第34号 (2011年10月)

目次

- 保全連絡会議を九州各地で開催しました
- 保全計画と保全台帳の整備をお願いします
- 冬の省エネ対策について
- 各府省の節電対策に係る取り組みに対する技術的な協力窓口について
- 建物の不具合をなくしましょう (その10)
- 営繕事務所だより (鹿児島営繕事務所)

平成23年度

建物を管理されている保全担当者の方を対象に

保全連絡会議を九州各地で開催しました

会議開催日

| | | |
|----------|-------|-----------|
| ◆福岡・佐賀地区 | 7月 8日 | 69官署84名参加 |
| ◆長崎 地区 | 7月22日 | 33官署37名参加 |
| ◆熊本 地区 | 7月21日 | 34官署40名参加 |
| ◆大分 地区 | 7月14日 | 22官署28名参加 |
| ◆鹿児島 地区 | 7月15日 | 31官署39名参加 |
| ◆宮崎 地区 | 7月29日 | 20官署22名参加 |

主な議題

- ◇ 建築物等の保全の現況 (九州版)
- ◇ 建築基礎知識・設備基礎知識
- ◇ 保全事例集 (建築・電気・設備編)
- ◇ 施設の法定点検の重要性
- ◇ 施設機能の把握と引継について
- ◇ 節電対策について
- ◇ 災害時における備えについて

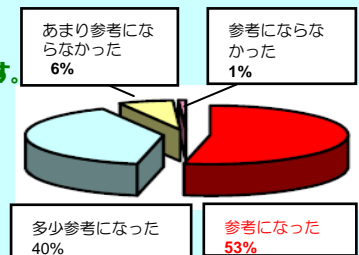
保全連絡会議とは・・・

施設保全責任者及び保全担当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。

アンケート結果

参加頂いた皆様に、会議に対するアンケートのご協力を頂きました。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。

- ◇ 会議全体で「参考になった」との回答が53%でした。
- ◇ 関心度が高かった議題は「法定点検の重要性」、「建築・設備基礎知識」や「保全事例集」でした。
- ◇ 「議事の内容が多い。会議の進行が早い」等の意見も頂きました。議事の内容も簡潔にわかりやすく説明することを心がけると共に、各種説明資料の量及び記載内容についても検討していきたいと思えます。
- ◇ 「現地確認は参考になった」という意見をたくさんいただきました。



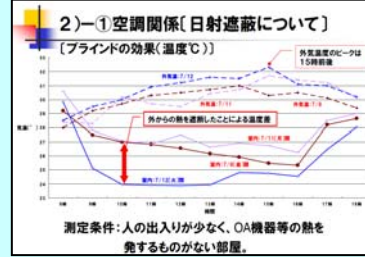
議事の評価



参加型の会議 (現地確認)

(熊本地区)

会議開催場所である熊本地方合同庁舎を実際に廻り、主要な点検部位と設備機器の点検手法を紹介しました。



具体的事例の紹介

(鹿児島・宮崎地区) 節電対策の議題の中で鹿児島営繕事務所です実際に取り組んだ節電対策と効果について、実測データと共に紹介しました。

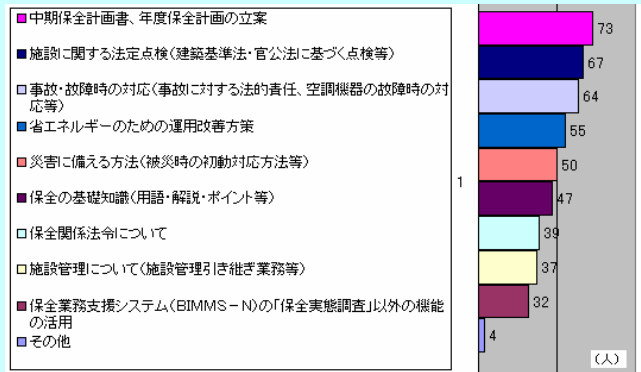
今後の保全連絡会議では

◇ 今後の議題で要望の高かったのは下記のとおりでした。

- ① 中期保全計画書・年度保全計画
 - 立案の手法と効果的な利用
- ② 施設に関する法定点検
 - 具体的な点検方法、点検委託する際のポイント
- ③ 事故・故障時の対応
 - 事故に対する法的責任、職員でできる一次対処法

◆ 今後とも保全連絡会議では、「要望の高かった上記の議題」及び「保全に関するタイムリーな話題」を取り上げ、「分かりやすい説明と資料づくり」を心がけたいと思えます。

今後議題として取り上げてほしい事項



保全計画と保全台帳の整備をお願いします

今年度から九州地方整備局では「官公庁施設の建設等に関する法律」第13条3項に基づく保全実地指導の際に、「保全計画」及び「保全台帳」の確認を行っています。平成23年度保全実態調査の結果からは、まだ「保全計画」が未作成の施設も見られますので、作成して保全業務を計画的に実施してください。

1 保全計画は

施設の保全状況、工事履歴を勘案して保全計画を立案し、保全業務を計画的に実施することで長期的耐用性の確保、ライフサイクルコストの低減に寄与することが目的です。「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について」（平成22年3月31日 国営管第482号 国営保第30号）に基づき、施設保全責任者は保全計画を作成し、保全に関する業務を適正に実施してください。保全計画には、「中長期保全計画」と「年度保全計画」の2種類があります。

中長期保全計画

中長期的な保全の実施内容、予定年度、概算額を建物の部分ごとに作成し、5年ごと・大規模修繕の後等に見直します。

中長期保全計画（参考記入例）

| | |
|------|--------|
| 施設名称 | ●●●●庁舎 |
| 計画年度 | 2008年度 |
| 計画期間 | 50年 |

| 内容 | 単価(円) | 数量 | 金額(円) | 周期(年) | 次回予定年度 | 2006 | | | | | 2011 | 2012 | 2013 | |
|-----------------------|---------|---------|------------|-------|--------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| | | | | | | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | | | | |
| ベアコンユニット | | | | | | | | | | | | | | |
| 更新 | 100,000 | 50.00 | 8,000,000 | 20 | 2022 | | | | | | | | | |
| 修繕(給水交換、ニール洗浄) | 60,000 | 50.00 | 3,000,000 | 10 | 2012 | | | | | | | 3,000 | | |
| 修繕(フィルター交換) | 20,000 | 50.00 | 1,000,000 | 5 | 2007 | | | | | | | 1,000 | | |
| ベアコンユニット防水押入コンクリート更新 | 9,800 | 1600.00 | 15,680,000 | 30 | 2032 | | | | | | | | | |
| 屋根アスファルト防水 修繕 破損修繕 | 428 | 1600.00 | 672,480 | 10 | 2012 | | | | | | | 672 | | |
| 屋根アスファルト防水 修繕 剥離修繕 | 234 | 1600.00 | 374,400 | 10 | 2012 | | | | | | | 372 | | |
| 屋根アスファルト防水押入 修繕 処分 | | | | | 2011 | | | | | | | | 208 | |
| 照明器具 蛍光灯 稼働・下面開け 更新 | | | | | 5 | | | | | | | | 1,780 | |
| 照明器具 蛍光灯 定常修繕 (ランプ交換) | | | | | | | | | | | | | | 7,190 |
| 照明器具 蛍光灯 部分修繕 | 3,500 | 2000.00 | 7,100,000 | 10 | 2012 | | | | | | | | | 7,190 |

施設に必要な保全内容

修繕・更新年度に必要な金額を計上

年度保全計画

当該年度の点検・保守・清掃等の実施内容実施時期概算等を記載します。

年度保全計画（参考記入例）

年度: 2008年度
施設名称: ●●●●庁舎

| 大項目 | 中項目 | 作業名称 | 計画数 | 月 | | | |
|---------|------------|---------------------|-----|---|---|---|---|
| | | | | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 維持管理・点検 | 建築物の敷地及び構造 | 法定点検(官公法)(次回2010年度) | 0 | | | | |
| | 建築設備 | 法定点検(官公法) | 1 | | | | |
| | 消防設備 | 法定点検(消防法) | 2 | | | | 1 |
| | 冷凍機 | シーズン点検 | | | | 1 | |
| | 冷凍機 | シーズンオフ点検 | 1 | | | | |
| | | | | | | | |

作業内容等

実施時期

2 保全台帳は

建築物等の概要、官公庁施設の建設等に関する法律及び建築基準法等の点検を行った場合の点検結果、修繕履歴等の必要な事項を記載又は記録して施設状況を把握し、適切な保全を実施することを目的に作成するものです。

建築物の概要(1)

施設基本情報及び建物の基本情報を記載します。

建築物等の概要(1) (参考記入例)

保全台帳 様式1 (その1)

| 施設基本情報 | | | |
|-----------|---------------------|-----------|---|
| 施設名称 | ●●●●庁舎 | 所在地 | ●●●●市 ●●●●区 ●●●●町 ●●●●番 ●●●● |
| 管理官署 | ●●●●省 ●●●●局 | 敷地内建物延べ面積 | (固財) ●●●● m ² (建基) ●●●● m ² |
| 敷地内建物延べ面積 | ●●●● m ² | 建物種数 | 2 棟 |
| 備考 | 敷地内の建物の合計面積を記入 | | |
| 建物基本情報 | | | |
| 【主要建物】 | ●●●●庁舎 | 種番号 | 1 |
| 建物名称(種名) | 鉄筋コンクリート造 | 建物階数 | 地上 2 地下 塔屋 1 |
| 建物延べ面積 | ●●●● m ² | 竣工年月 | 平成15年 3月 |
| 備考 | | | |
| 【その他の建物】 | 倉庫 | 種番号 | |
| 建物名称(種名) | 鉄骨造 | 建物階数 | |
| 建物延べ面積 | 40 m ² | 竣工年月 | |
| 備考 | | | |
| 建物名称(種名) | | 建物階数 | 地上 地下 |
| 建物構造 | | | |

敷地内建物の基本情報を記載します。

建築物の概要(2)

建物ごとの仕様を記載します。

建築物等の概要(2) (参考記入例)

保全台帳 様式1 (その2)

| 建物基本情報 | | | |
|----------|---------------------|------|---------------|
| 建物名称(種名) | ●●●●庁舎 | 種番号 | 1 |
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造 | 建物階数 | 地上 2 地下 塔屋 |
| 建物延べ面積 | ●●●● m ² | 竣工年月 | 平成15年 3月 |
| 備考 | | | |
| 建物仕様 | | | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 | 受電方式 | 低圧(100V/200V) |
| 外壁仕上 | タイル貼 | 消火設備 | 屋内消火栓設備 |
| 変形式 | 車室型 | 排煙設備 | 自然排煙 |
| 屋根仕上 | 塗膜防水 | 自然排煙 | |
| 床仕上 | ビニル床タイル | | |
| 壁仕上 | 塗装 | 昇降機 | 専用エレベーター(1基) |
| 天井仕上 | 石膏ボード | | |
| 加熱方式 | 中央方式(ガス) | | |
| 冷却方式 | 中央方式(ガス) | | |
| 空調方式 | ファンコイル・タリ併用方式 | | |
| 給水方式 | 高層タンク方式 | | |
| 給湯方式 | 貯湯式給湯器 | | |
| 排水方式 | 自然排水 | | |

敷地内建物の仕様を記載します。(建築、電気・機械設備の仕様)

点検及び確認記録(総括表)

「建築基準法」・「官公法」・「保全の基準」に基づいた点検を実施後、支障の有無、支障の内容等を記載します。

点検及び確認記録(総括表) (参考記入例)

保全台帳 様式2 (その1)

| 点検・確認基礎情報 | | | | 建物基本情報 | | | |
|------------------|---------------|-------------------------|--------|----------|---------------------|--------|------------|
| 点検・確認対象 | ○ 敷地 | ○ 建築物 | | 建物名称(種名) | ●●●●庁舎 | 種番号 | 1 |
| 法定点検対象分類 | ○ 建築物の敷地及び構造 | | | 建物構造 | 鉄筋コンクリート造 | 建物階数 | 地上 2 地下 塔屋 |
| 点検者分類 | ○ 当該施設職員 | ○ 当該施設以外の職員 | ○ 外部委託 | 建物延べ面積 | ●●●● m ² | 竣工年月 | 平成15年 7月 |
| 点検者(組織名) | | | | 備考 | ●●●● | | |
| 点検者の資格区分 | ○ 一級建築士 | ○ 二級建築士 | | 確認年月 | 地上 ●●●● 階 | 地下 | 塔屋 |
| 確認者(組織名) | ○ 特殊建築物等調査資格者 | ○ H17国土交通省告示第572号による資格者 | | 備考 | ●●●● | | |
| 点検・確認対象部位(項目) | | | | 点検・確認結果 | | | |
| 部位(項目) | 分類(必) | 有無 | 今回対象 | 支障の有無 | 支障の場所・内容等 | 点検実施年月 | 確認実施年月 |
| 建築物の敷地及び地盤面 | 地盤の不陸・傾斜等 | ○ | ○ | ○ | | 今年度 | 前回 |
| | 敷地内の排水 | ○ | ○ | ○ | 敷地西側角・陥没 | H20.12 | H22.6 |
| 構造耐力上主要な部分(建築基準) | 基礎 | ○ | ○ | ○ | | H20.12 | H21.6 |
| | 柱・梁 | ○ | ○ | ○ | | H20.12 | H21.6 |
| その他 | 床 | ○ | ○ | ○ | | H20.12 | H21.6 |
| | 壁 | ○ | ○ | ○ | | H20.12 | H21.6 |
| その他 | 天井 | ○ | ○ | ○ | | H20.12 | H21.6 |
| | 窓 | ○ | ○ | ○ | | H20.12 | H21.6 |
| 備考 | | | | | | | |

点検及び確認の実施時期の記載します。

様式は、(その1) (その2)の2種類あります。

修繕履歴

修繕履歴を記載します。工事名称、実施日、費用、工事(修繕)内容を記載します。

保全台帳 様式3に記載します。

様式は、九州地方整備局のホームページ
 管轄部 建築物の保全 保全関連様式より 保全台帳様式
<http://www.qsr.mlit.go.jp/n-tatemono/hozen/siryou.html>
 からダウンロードできますのでご利用ください。



ストップ・ザ・地球温暖化
— 冬になる前の準備 —

冬の省エネ対策について



～ 省エネのポイント ～

- ◆冬はウォームビズで
- ◆暖房運転時間を見直す
- ◆暖房時に窓・扉を閉める
- ◆暖房温度の設定は19℃以下に
- ◆未使用時の部屋は暖房しない
- ◆日没後はブラインドを降ろす

東日本大震災を契機に国全体が節電、省エネに取り組んでいます。これから季節は冬に向かい益々厳しい省エネルギー対策が求められることになるかと思えます。今回は**定期点検**、**フィルタ清掃**等による省エネについて紹介します。

適正な保守を行えば性能が維持できます。又エネルギー消費量も抑制できます。

冷凍機、ボイラー等の定期点検

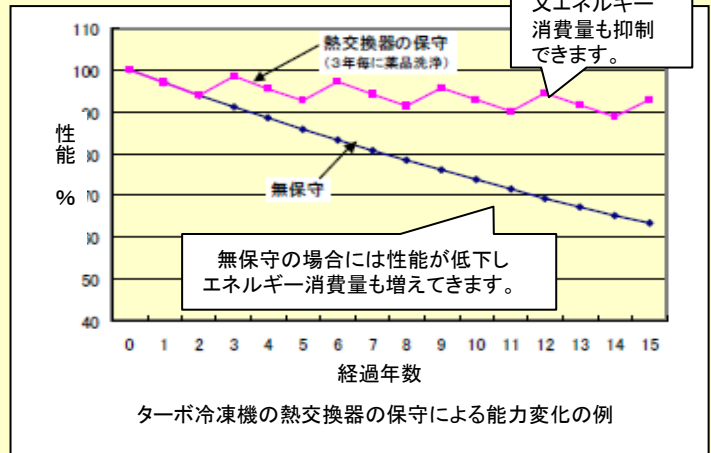
熱源設備で消費されるエネルギーは庁舎全体でも大きな比率を占めています。

その能力・効率低下を防止し、**無駄なエネルギー消費**とならないように定期点検を実施し予防保全を心がけましょう。



ボイラーの定期点検

冷凍機の定期点検



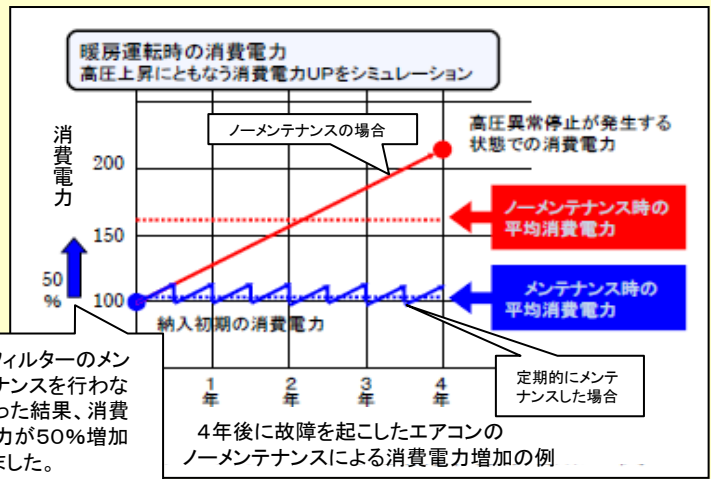
フィルターの清掃と交換

空調機やエアコンには、室内空気環境を清浄に保つため及び、熱交換コイルにほこりが付着することを防ぐためフィルターが使用されています。

フィルターに粉塵が蓄積されると**空気の抵抗が増加し消費電力も増加**しますので定期的な清掃、交換を実施しましょう。



各種フィルタ



※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

各府省の節電対策に係る取り組みに対する技術的な協力窓口について

今年の夏は、皆様も例年以上に節電に取り組まれたと思います。これから冬を迎えますが引き続き節電の取り組み及び地球温暖化対策に寄与する取り組みを行いましょ。

夏の節電対策を参考に引き続き取り組みを

節電の取り組みは、「保全ニュース 33号」で「身近にできる省エネ・節電のポイント」を紹介していますので参考にご覧ください。なお、紹介しました中の「空調時の設定温度」は冬は19℃を目安に、「暖房便座の通電の停止」は、暖房便座として使用される場合は設定を「ON」に切り替え、便座及び温水の温度を適温に設定していただくなどの対応が必要となりますのでご注意ください。

九州地方整備局では、各府省の官庁施設の管理者等に対する技術協力・支援に係る連絡窓口を本局及び営繕事務所に設けていますので、お気軽にご連絡ください。

営繕部 保全指導・監督室 担当者 室長補佐 熊本営繕事務所 担当者 技術課長
鹿児島営繕事務所 担当者 技術課長 ※連絡先は最終ページに記載しています。



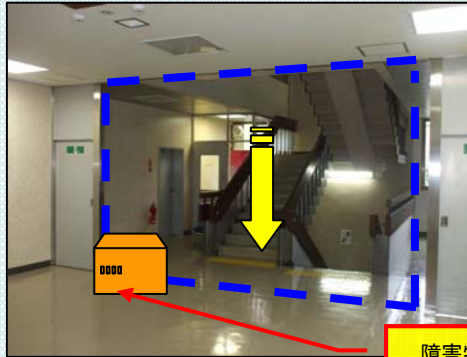
建物の不具合をなくしましょう!

(その10)



安全な避難通路の確保は大丈夫?

あなたの施設にも、防火戸、防火シャッターが設置されていませんか。



防火シャッター (常開)



防火戸 (常開)

障害物により閉まらない!



防火戸 (常閉)



くさび等を差し込み開放することは厳禁。

障害物を置かない

防火戸・防火シャッターは、火災の延焼及び煙の侵入を防ぎ、安全な避難通路を確保するために設置されている防火設備です。

上記の常時開放されている防火戸・防火シャッターは、火災時に煙感知器や熱感知器と連動して閉鎖し防火区画を形成します。そのため軌道内に障害となる物を置かないようにしましょう。

また、右上の常時閉鎖の防火戸は、日常から閉鎖状態を保つ必要があります。くさび等を差し込み開放されていると、防火戸が機能せず火災を拡大させるので固定しないようにしましょう。

～営繕事務所だより(21)～ 鹿児島営繕事務所

鹿児島営繕事務所では、入居している鹿児島合同庁舎の業務継続計画（BCP）のための資料「業務継続に係る発災後の庁舎の点検に関する技術資料（以下、技術資料）」を、鹿児島湾（錦江湾）を震源とする直下型地震発生後に、鹿児島合同庁舎の管理官署で運用していただくことを目的に作成しました。作成後に管理官署の庁舎管理職員及び庁舎管理委託業者に対して、営繕事務所職員（建築、電気設備、機械設備の各担当者）が現地にて、技術資料に基づいた点検の仕方について説明を行いました。

「技術資料」とは

発災後に庁舎を管理している庁舎管理職員の方が点検する際の資料であり、専門的な知識を有しない方を対象とし、庁舎が安全なのか迅速に点検できるものとしています。



外壁タイル落下の危険性あり

《外部・外壁タイルの落下説明状況》

作成の支援について

技術資料の作成について、保全指導・監督室及び各営繕事務所では作成支援を行っていますのでご相談下さい。

発災後の庁舎の点検に関する技術資料 【資料2】

| 点検部位 | ①敷地 | 判定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------|------|------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|--|--------------------------|--------------|---|--------------------------|--|--|
| 点検チェック | <p>点検結果に×が一つでもあった場合は、判定を×とし敷地内を立入禁止とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>点検項目</th> <th>点検結果</th> <th>×であった場合の対応</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 地盤の沈下が見られないか。 点検方法：目視による点検</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>敷地内を立入禁止とする。</td> </tr> <tr> <td>② 地盤にひびが見られないか。 点検方法：目視による点検</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>敷地内を立入禁止とする。</td> </tr> <tr> <td>③ 敷地内が冠水していないか。 点検方法：目視による点検</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>敷地内を立入禁止とする。</td> </tr> <tr> <td>④ 水運管の破損、ガス漏れの危険がないか。 点検方法：目視及びガス巻による点検</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>敷地内を立入禁止とする。</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 点検項目 | 点検結果 | ×であった場合の対応 | ① 地盤の沈下が見られないか。 点検方法：目視による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | ② 地盤にひびが見られないか。 点検方法：目視による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | ③ 敷地内が冠水していないか。 点検方法：目視による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | ④ 水運管の破損、ガス漏れの危険がないか。 点検方法：目視及びガス巻による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | ⑤ | <input type="checkbox"/> | | |
| 点検項目 | 点検結果 | ×であった場合の対応 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ① 地盤の沈下が見られないか。 点検方法：目視による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ② 地盤にひびが見られないか。 点検方法：目視による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ③ 敷地内が冠水していないか。 点検方法：目視による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ④ 水運管の破損、ガス漏れの危険がないか。 点検方法：目視及びガス巻による点検 | <input type="checkbox"/> | 敷地内を立入禁止とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑤ | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

技術資料の一部

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 096-355-6122
〒860-0047 熊本市春日2-10-1
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