

# 保全ニュース 九州

第46号 (2014年10月)

## 【TOPICS】

- P1 風水害に備え、建物の“外回り”の確認をお願いします！！
- P2 九州各地で官庁施設保全連絡会議を開催しました
- P3 建物の不具合をなくしましょう！！  
(その19 空調調和設備編)
- P4 庁舎内で“模様替え”を行う場合、  
ご注意ください！！

## ■風水害に備え、建物の“外回り”の確認をお願いします!!

今年の夏は、全国各地で「記録的短時間大雨情報」が発表され、大雨等による自然災害も多く発生し、国の庁舎でも複数の被災報告がありました。

この報告を踏まえ、今回は、建物の“外回り”(敷地、工作物など)での被害の防止や軽減に向けて、全国の過去に生じた被災例とともに、施設管理者が確認すべき主なポイントを紹介します。

### 【建物の外回りで、施設管理者が確認すべき主なポイント】

- ①敷地内の側溝、雨水枡などが、排水不良となっていないか？
- ②工作物(フェンス、外灯、屋外掲示板など)の根本が腐食(サビ)していないか？  
また、固定部分が腐食(サビ)、損傷等していないか？
- ③擁壁に亀裂その他の損傷、変形、腐食がないか？  
また、敷地境界付近の地盤が緩んでいないか？



①敷地内の側溝、雨水枡の排水不良  
【大雨時の敷地内外が冠水するおそれ】



②フェンスの根本の腐食  
【台風時の強風で破損、転倒のおそれ】



②外灯の根本の腐食  
【台風時の強風で転倒、外灯転倒による  
危害のおそれ】



②駐輪場の屋根  
【台風時の強風で、敷地外への飛散の  
おそれ】

屋根材の固定金具の  
腐食により飛散



④擁壁：亀裂、損傷  
【敷地外へ崩壊のおそれ】

【注意】“外回り”に関するこれらの確認は、関係法令に基づき、各省各庁の施設管理者が年1回実施するよう求められています※。風水害に備え、確実に実施いただくようお願いいたします。

※「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」第6を参照。

<http://www.mlit.go.jp/common/000112166.pdf>

## ■九州各地で官庁施設保全連絡会議を開催しました

今年も7・8月に、九州各地(6地区)で「官庁施設保全連絡会議」を開催し無事終了しました。国、地方公共団体、独立行政法人の保全担当者273名の方にご出席いただき、有難うございました。

この会議では、保全担当者の方に、建物の維持管理の実務に役立つと思われる情報を提供し、理解を深めていただくことを目指しています。今年の一部の地区で、外部講師が「設備機器の保守・点検のポイント」の解説も行いました。



建物の法定点検について  
～DVD視聴による解説～



設備機器の保守、点検のポイント  
～外部講師による解説～



施設管理者の確認のポイント  
～建物現地巡回による解説～

アンケートのご回答、有難うございました。  
～会議出席者からいただいた主な感想、意見、要望を紹介します～

### 【会議全般について】

- 日頃から施設のチェックが重要だと感じた。
- 保全を専門でしているわけではないので、知らないことが多い。このような会議で情報や知識を得るのは良い機会なので、可能であればもう少し色々聞きたい。
- 本県でも、この会議の内容を参考にして、施設管理に関する研修の実施を検討したい。

### 【会議内容について】

- 基礎知識に関する説明は写真が多く、実例が豊富。専門的な内容でもイメージしやすく、大変参考になった。
- 「施設管理者の引き継ぎ」は、分かりやすくまとめられていて、活用しやすい。準備したいと思う。
- 「施設管理者の確認のポイント」は、現地を見ながらの説明で分かりやすかった。
- 「設備機器の保守・点検のポイント」に関連し、外注する際の発注仕様書のフォーマット等を情報提供して欲しい。

### 【会議運営について】

- 「初心者向け」と「経験者向け」を分けて会議した方が良いのでは？
- 会議時間が短い。時間を延ばし、詳細について説明が欲しい。
- 現地巡回での説明の際、声が聞き取りにくい時があった。

いただいたアンケート結果をもとに、今後における会議の内容や運営の改善を図るなど、保全担当者の皆様方のお役に立てるよう努めてまいります。

# ■建物の不具合をなくしましょう!! (その19 空気調和設備編)

庁舎には、その用途や規模、周辺環境等に応じて、様々な設備機器が設けられています。空気調和設備もその一つですが、経年劣化等により故障すると執務環境が悪化し、利用者の健康面に支障をきたすため、日頃の保守・点検、適切は管理が重要です。

今回は、空気調和設備の代表例である「中央式空調」と「個別空調」のそれぞれについて、保守・点検や管理上重要と思われる主な確認のポイントを紹介します。

**1. 中央式空調** …… 熱源機、空気調和機、ポンプ、ダクト、配管などから構成され、建物全体を一括で空調するシステムです。



・熱源機（冷温水発生機）  
空調に必要な冷水・温水を造り空気調和機へ供給する機器



・空気調和機  
熱源機から供給される冷水、温水等を用いて、空気の温度や湿度を調節して部屋へ供給する機器



②冷温水ポンプを固定する金具：機器からの排水不良により発錆。専門業者に相談し、排水状況も含めた改善が必要です。



④冷温水配管：保温材が巻かれ、発見しづらい部位。劣化が著しい場合、専門業者に見てもらいましょう。

## 主な確認のポイント

- ①システムを構成する機器や部位の外観に、安全性・耐久性を損なうような亀裂その他の損傷、変形、腐食がないか？
- ②システムを構成する機器や部位を固定する接合部（金具、ボルト等）に一目で分かる腐食、損傷、緩みがないか？
- ③機器の運転中、異常な騒音、振動、発熱がないか？
- ④冷温水の配管に、腐食、漏水がないか？

**2. 個別空調** …… パッケージ型空気調和機、室外機、冷媒管などで構成され、部屋単位などのエリア毎で個別に空調運転ができるシステムです。



パッケージ型空気調和機

エアフィルターの定期清掃に心掛けましょう!!

家庭用のエアコンと同様、エアフィルターの定期清掃を行わないと、空調効率を低下させるほか、部屋の空気が汚れるおそれがあります。



①冷媒管の外装：一目で分かる損傷



②室外機を固定する接合部（金具ボルト）：一目で分かる腐食

## 主な確認のポイント

- 「1. 中央式空調」の①～③によるほか、パッケージ型空気調和機では、空調効率の低下（エネルギーの浪費）を防ぐため、以下について留意願います。
- エアフィルターに汚れがないか？
  - フィンに汚れ、損傷がないか？（※フィン：エアフィルターを外した時に見えるコイル状の部位）

空気調和設備に関するこれらの確認は、関係法令に基づき、各省各庁の施設管理者が年2回実施するよう求められていますが（※）、冷暖房の運転を終えた中間期に行いましょう。

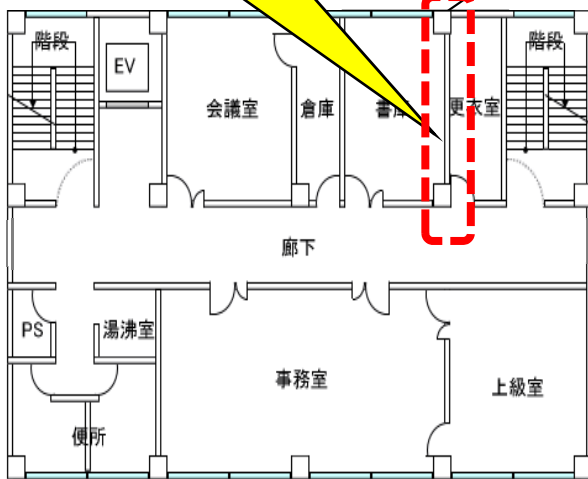
※「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」第6を参照。 <http://www.mlit.go.jp/common/000112166.pdf>

## ■庁舎内で“模様替え”を行う場合、ご注意ください!!

庁舎内の用途を一部見直し、間仕切壁を変更するための“模様替え”を行う場合、関係法令（建築基準法、消防法など）により、**構造上の検討や設備機器の追加設置が必要**な場合があります。

鉄筋コンクリート壁撤去!!

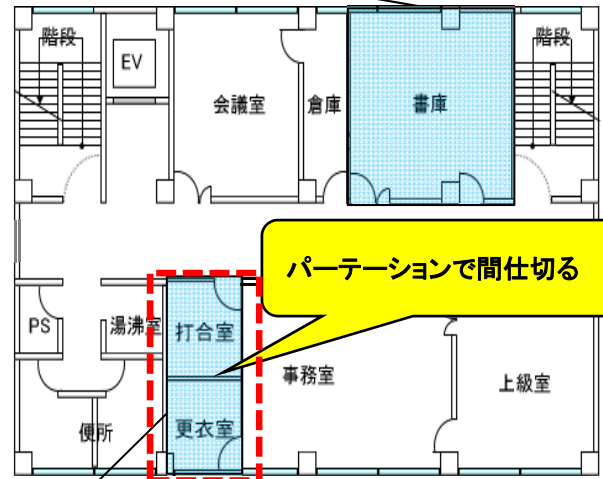
【CASE 1】



既存平面図



【CASE 2】



改修計画平面図

### 【CASE 1】

鉄筋コンクリート壁を撤去して、更衣室も書庫として利用したい。



#### 計画時の留意点

- ①鉄筋コンクリート壁の撤去に当たり、建物の構造上必要な壁（耐力壁）であるかの確認が必要です。
- ②床の耐荷重について  
床の耐荷重は、その部屋の用途により異なります。既存更衣室の床が実際、重量物を置く書庫として使うための耐荷重を満たしているか、確認や検討が必要です。

### 【CASE 2】

事務室をスチールパーティションで間仕切り、打合室と更衣室を設けたい。



#### 計画時の留意点

- 間仕切りに伴い、新たに、火災報知器や非常用照明の設置が必要な場合がある（参考）ので、確認や検討が必要です。

参考）火災報知器の設置条件は消防法施行令第21条（自動火災報知設備に関する基準）で、非常用照明の設置条件は建築基準法施行令第126条の4（非常用の照明装置の設置）でそれぞれ規定。

検討に当たりご不明な点などありましたら、最寄りの保全指導・監督室又は各営繕事務所までお問合せください。

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 熊本市西区春日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