

保全ニュース 九州

第35号 (2012年1月)

目次

- 保全状況が更に改善されました
- 保全計画を作成してみましょう
- 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
- 保全に関する実地講習会を行いました。
- 建物の不具合をなくしましょう (その1)
- 営繕事務所だより (保全指導・監督室)

平成23年度保全実態調査のデータ集計完了



保全状況が更に改善されました



各府省の官庁施設の管理者等のご協力により平成23年度保全実態調査が完了し、調査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1,620施設でした。宿舎を除く917施設について保全状況を示す「評点」を算出していますが、保全状況の良好な施設の割合は91.4%まで増加しました。(図-1参照)

1 保全評点の低い項目(図-2参照)

(1) ①保全状況

評点の低い要因は、「記録」(保全台帳等)の未整備及び「保全計画」の未作成です。

「記録」の整備は、修繕履歴等の必要な事項を記載し又は記録して、経年の修繕記録等の変化から建物の劣化状況等を把握します。

「保全計画」は、多額の修繕・改修費用の発生時期を事前に把握し、修繕費用の平準化や関連する工事を同時実施することでライフサイクルコストを低減することも可能です。

このため「記録」の整備及び「保全計画」を作成して業務に活用してください。

(2) ③定期点検2

評点の低い要因は、衛生環境等に係る法定点検等の未実施です。

「特定建築物の清掃及びびびミ等の防除」、「照度」、「一酸化炭素の含有率等」等の法定点検の実施率が低い結果でした。

業務に支障をきたしたり人体に悪影響を及ぼしたりしないように、適切に執務環境を確保するためにも、点検の実施をお願いします。

2 各ブロック機関ごとの評点

一部のブロック機関を除いた評点の結果は、図-3のとおりです。一部機関で評点が低くなっています。(平成23年度九州全体の平均総評点は79.2点)

保全業務支援システム(BIMMS-N)から所管施設の評点を確認し、評点の低い施設は保全状況の改善に取り組んでください。

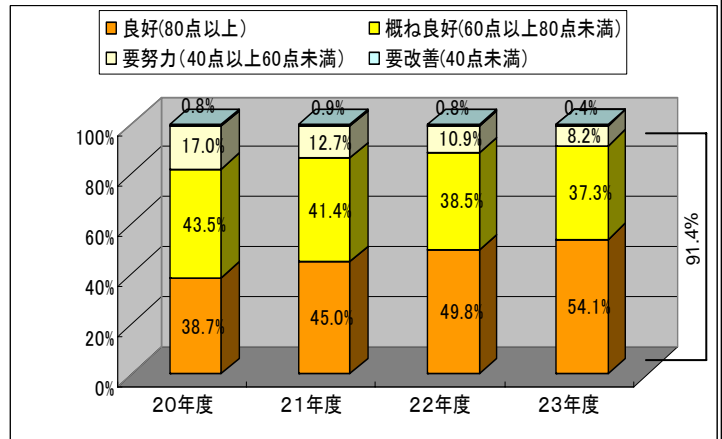


図-1 保全状況の推移

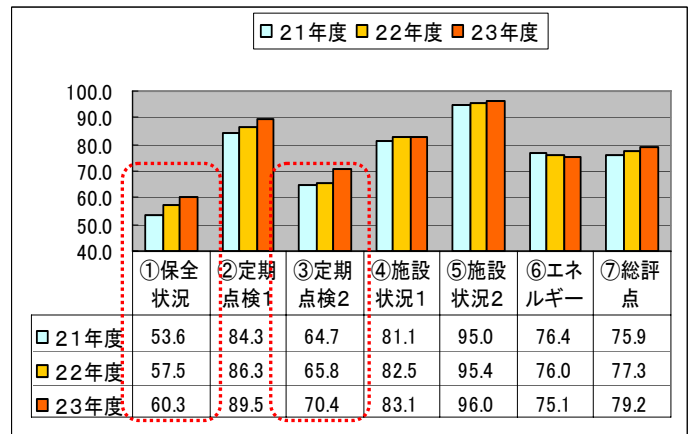


図-2 保全項目ごとの平均評点

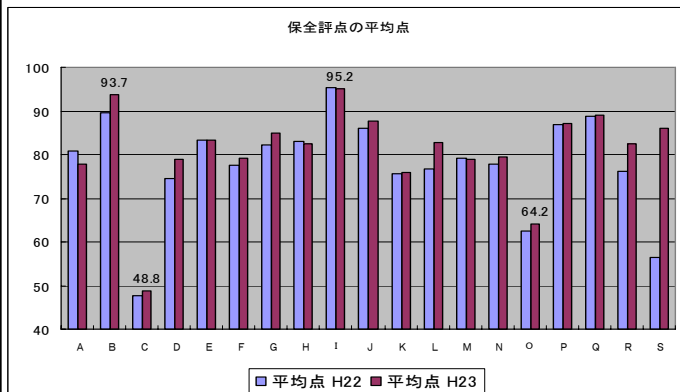


図-3 機関ごとの平均評点

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/common/000145579.pdf>)

保全業務支援システム(BIMMS-N)の機能で 保全計画を作成してみましょう!



平成23年度の保全実態調査の結果をみると「保全計画」の未作成の施設が多くありましたので、施設管理者でも比較的簡単に作成できる保全業務支援システム(BIMMS-N)の「簡易中長期保全計画機能」について紹介します。
 「簡易中長期保全計画機能」は、登録された基本情報からシミュレーションし、指定されたボタンを押すだけで65年間の計画がExcel形式で出力できます。保全計画書を作成していない官署は是非ご活用ください。

下記が主な作成の流れです。

1 操作説明書のダウンロード

保全業務支援システムの「環境設定」(ヘルプ)から操作説明書をダウンロードできますので、操作説明書を参考に作成作業を行ってください。

①ヘルプをクリックして、上記操作説明書をダウンロードします。

②「ヘルプ」をクリックして、上記操作説明書をダウンロードします。

③「簡易中長期保全計画機能編」をクリック

④「ヘルプ」をクリックして、上記操作説明書をダウンロードします。

2 建物基本情報の「概要」・「仕様」の確認

「建物選択・登録」から対象施設を選択して下さい。
 選択した施設のタブ「概要」には、竣工年月日、延面積、主用途が、タブ「仕様」には、基本情報が記入されているか確認してください。

未記入の場合は、①ダウンロード資料「管理者向け(施設管理者)操作説明書 1基本情報管理機能編 4.2 建物の登録方法」を参照して入力作業を行ってください。

①「建物・選択」をクリック

②「概要」をクリック

③「概要」には、「竣工年月日」、「延床面積」、「主用途」が入力されているか確認してください。

竣工年月日

延床面積

主用途

3 保全計画の出力

「基本情報管理」「簡易中長期保全計画」から「保全計画」を作成します。

①「基本情報管理」(簡易中長期保全計画)をクリック

②「シミュレーション開始」をクリック

④「仕様」をクリック

⑤「基本情報」が未記入であれば限り入力してください。

上記に記載の内容は、作業の一部ですのでご注意ください。

保全計画作成入力シート

エクセルデータでの「保全計画作成入力シート」が出力されます。

建物コード	130000031		
施設名称	〇〇〇〇		
郵便番号	100-0031	都道府県 福岡県	市区町村 〇〇〇市
竣工年月	1991年	3月	1日
階数	地上 4	地下 0	塔屋 0
最高軒高	16 m	基準階高	4 m
建築面積(建基)	800 m ²	建築面積(国財)	800 m ²
延べ面積(建基)	3,000 m ²	延べ面積(国財)	3000 m ²
用途	1.庁舎		

基本情報		更新有無	更新年
デフォルト値	ユーザ設定値(※)		
1.鉄筋コンクリート造			
2.リシン吹付			
3.単窓(ボツ窓)			
4.アスファルト防水(コンクリート押さえ)			
2.ビニルタイル・シート等			
2.塗装			

改修工事等で仕様変更があった場合にプルダウンで変更できます。

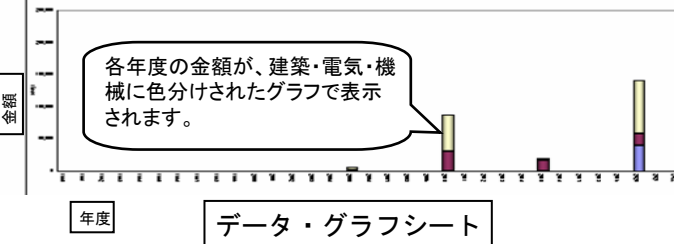
「更新の有無」、「更新年」を設定することにより更新タイミングが更新されます。

次頁へ

前頁よりの続き		チェックシート					
部位	該当の有無	部材名称	単価(円)	数量	金額(円)	周期	次回更新年
屋根	4	○ 屋根 アパルト防水押込コック	9,770	750	7,327,500	30	2020
		○ 屋根 金属	5,558			30	
		○ ()	3,279			30	
		○ ()				20	
		○ ()				20	
		○ 屋根 かむろ類	6,617			30	
		○ 屋根 その他()					
小計							
外壁	2	○ 外壁 外壁シート(タフアルファ1系)	1,828	974	1,780,472	15	2005
	4	○ 外壁 モザイクタイル張(タタタ張)	9,719	939	9,126,606	40	2030
		○ 外壁 厚付け仕上げ塗材E種	5,490			20	
		○ 外壁 複層仕上げ塗材(シカト)地下複層塗材CE	6,340			15	
		○ 外壁 花崗岩張(1等品本磨乾式工法40)	0			65	
		○ 外壁 ボード張(押出成形モルタル板アパルト50t)	13,920			30	
		○ 外壁 カーボナルPC製二丁掛タイル(t=120)	0			65	
		○ 外壁 その他()					

対象項目に○が表示され金額等が算出されます。

年度	1996	1999	2000	2002
屋根	7,328			
外壁	1,780			
外窓窓・外廊建具	1,165			
内廊建具	6,920			



チェックシート

データ・グラフシート

2で入力されたデータを基に、チェックシートに表示される部位の名称、該当の有無、部材名称、単価、数量及び周期等は、保全業務支援システムに登録されている単価データ等から自動的に計算され「保全計画」を作成します。
 〈簡易中長期保全計画機能〉を利用して「保全計画」を作成した場合は、保全実態調査票の中の項目「保全計画」の「保全計画書作成」の選択肢（2、保全計画書の一部について作成している）に該当します。
 説明は一部分なので、詳しくはダウンロードした資料を見て作業してください。
 ご質問は、調整課、保全指導・監督室及び営繕事務所にお問い合わせください。

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

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・支援に係る協力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。

保全に関する実地講習会を行いました。

平成23年12月15日、福岡高等検察庁の依頼を受けて、管内地方検察庁の国有財産事務担当者を対象に『建物の修繕に関わる予算』及び『建築物の法定点検』についての実地講習会を行いました。

1. 講義

その後..

「予算要求資料作成時の注意点」「建築基準法・官公法12条法定点検のポイント」等を講義

会議室：講義の様子

定期点検(12条点検)のポイント4
 外壁仕上げ等3
 外壁仕上げ等3
 点検項目に目録及びその点検範囲の訂正が必要
 点検工費及び外壁改修費10年度に全年度計
 講義資料：法改正のポイント

2. 現地確認

実際に点検箇所を見て回る

福岡高等検察庁が入居する福岡第2法務総合庁舎の中を、**屋上→階段室→廊下→執務室→機械室・電気室→外構**の順に見て回り、主要な点検の箇所とポイントについて、説明を行いました。

屋上：設備機器の外観・固定の確認

電気室：制御盤の表示灯の確認

機械室：空調機のフィルター清掃の確認

外構：タイルの剥離・浮き等の確認

- ◆ 建築基準法・官公法により事務所等の「建築物の敷地及び構造、建築設備」の定期点検が義務化されていますが、施設管理者である現場の保全担当者の方には、その実施方法などについてお困りのことがあるかと思えます。
- ◆ 保全指導・監督室、営繕事務所では、皆様が管理する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。





建物の不具合をなくしましょう!

(その11)



サビは“腐食”です。“進行”します!

屋外の門扉やフェンス、掲示板などの鉄部が錆びていませんか?



手すり (落下の危険)



トラップ (落下の危険)



電気配管 (漏電の危険)



掲示板 (転倒の危険)

サビを見逃さない

屋外には、鉄で作られたものが多くあります。これらは、雨や日光の直射を受け、表面の塗装やめっきが経年劣化して、サビが発生します。鉄は一度錆び始めると休むことなく進行していきます。

日々の確認と早期対処

日々の確認を行い、サビが鉄部深くに進行していない早い段階で、サビを落とし、塗装の改修を行うことが重要です。

ステンレスも錆びることがあります

ステンレスは、錆びにくい材料ですが、周辺環境により錆びることがありますのでご注意ください。



錆により、配管に穴が開きケーブルが露出

電力引込柱 (感電の危険)

～営繕事務所だより(22)～ 保全指導・監督室



官庁建物”エコ調査”を行いました。



運用エネルギーに関する状況調査(官庁建物エコ調査)

営繕部、営繕事務所では、官庁施設におけるエネルギー使用量の削減を目的に、庁舎の運用エネルギーに関する状況調査(官庁建物エコ調査)を行っています。保全指導・監督室では、今年度2つの施設で行いました。

1. 調査対象施設

保全実態調査の報告データより、省エネルギーの観点から特に運用改善の可能性があると考えられる施設を選定しました。

2. 調査内容

室内環境、利用状況、設備機器の運転状況等、エネルギー使用量に影響する事項をヒアリング及び現場で確認しました。

3. 調査してわかった事

- ①空調機、熱源機の省エネに関する操作手順を理解されていない部分がありました。
- ②職員で出来る省エネの取り組みは積極的にされていますが、専門的な技術を要するものは対処できていませんでした。

4. 運用改善提案

調査の結果は取りまとめの上、分かりやすい図解などを用いて、運用改善の提案をいたします。提案を参考にいただき、さらなるエネルギー削減に努めていただければと思います。



使用する測定機器



照度の測定



空気環境の測定



中央制御盤、圧力計の数値の確認

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