

保全ニュース 九州

第52号 (2018年2月)

【今号の主なTOPICS】

- P1 建築物等の保全状況の改善を
(保全状況の改善のポイント)
- P8 適正な保全の実施について
整備局職員がアドバイス

29年度保全実態調査
結果通知を確認し

建築物等の保全状況の改善を



■ 保全状況の改善のポイント

平成30年1月19日付けで平成29年度保全実態調査の結果を九州管内の施設保全担当課長あてに通知しました。

この通知は、保全状況に問題のある項目がある施設において、その問題を改善し、改善した内容を平成30年度保全実態調査（BIMMS-N）に正確に入力をお願いするものです。

今回、保全状況をどのように改善したらよいかを説明します。

保全状況の指標となる保全の総評点とは？

保全の総評点UPで保全状況の改善を

毎年度実施している保全実態調査（BIMMS-Nによる調査）の結果により個々の施設の保全状況の指標として3つの評価項目に対する評点を作成しています。

- ①保全の体制、計画及び記録等
- ②点検等の実施状況
- ③施設の状況

それぞれ100点満点で、①、②、③の平均が総評点です。
この総評点をUPさせることが保全状況の改善になります。

評点の算出方法は右の表をご参照ください。

九州地方整備局営繕部では、個々の施設の総評点が100点、少なくとも総評点が良好（80点以上）となるよう保全指導を実施しています。

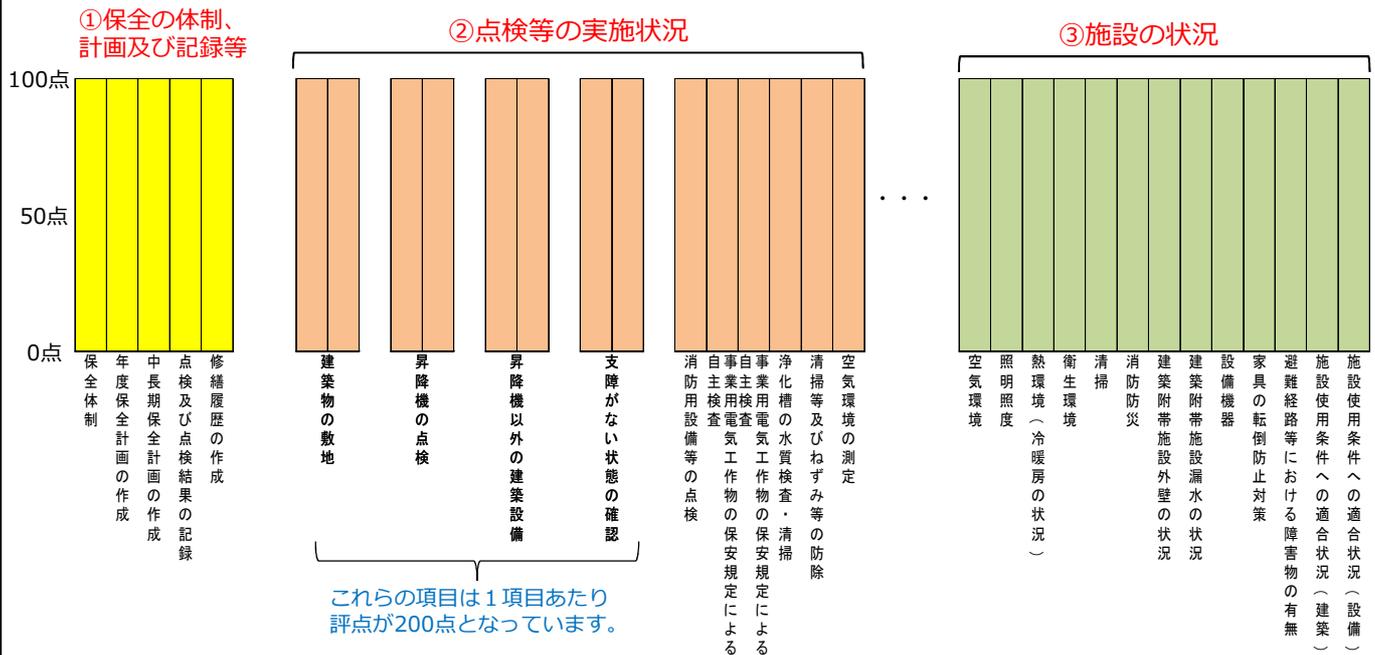
表1 評点の算出方法

評価項目	評価細目		評点の算出方法
①保全の体制、計画及び記録等 各細目の評点の平均点を①の評点とする。	保全体制	施設保全責任者の有無	責任者を定めている：100点 定めていない：0点
	保全計画	年度保全計画書の作成 中長期保全計画書の作成	作成している：100点 一部作成している：50点 作成していない：0点
		保全台帳	点検及び確認結果の記録 修繕履歴の作成
②点検等の実施状況 各細目の評点の合計を評点の満点（評点の対象としない細目の評点を除く）で除したものに100を乗じて得た数値を②の評点とする。	建築物の敷地及び構造の点検 昇降機の点検 建築物の昇降機以外の建築設備の点検	対象部位があり 点検をしている：200点 対象部位があり 点検をしていない：0点 対象部位がない ：評点の対象としない	
		支障がない状態の確認	確認を実施している：200点 確認をしていない：0点
③施設の状況 各細目の評点の平均点を③の評点とする。	消防用設備等の点検 危険物を取り扱う一般取扱所等の点検 事業用電気工作物の保安規定による自主検査 機械換気設備の点検 ボイラーの性能検査、定期検査 浄化槽の水質検査、保守点検、清掃 簡易専用水道の水槽の清掃 排水設備の清掃 清掃等及びねずみ等の防除 空気環境の測定 冷却塔・加湿装置等の清掃等 給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査 ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定	対象部位があり 点検をしている：100点 対象部位があり 点検をしていない：0点 対象部位がない ：評点の対象としない	
	消防・防災、建築・附帯施設（外壁、漏水）、 設備機器、家具の転倒防止対策、 避難経路等における障害物の有無、 施設使用条件適合の可否（建築、設備）、 空気環境、照明照度、熱環境、衛生環境、清掃	問題ない：100点 一部問題がある：50点 問題がある：0点	
総評点	①～③の評点の平均点		

GOOD

保全の総評点が100点の状態とは？

(保全の総評点が100点の場合のモデル)



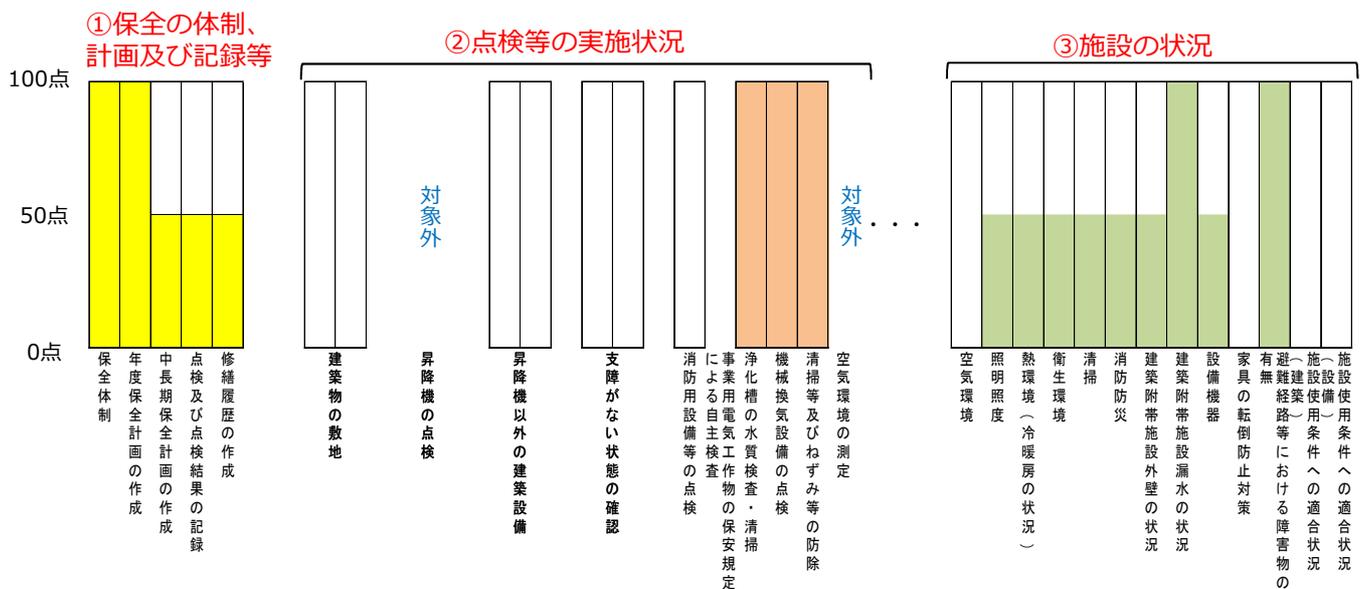
【総評点の解説】 ①→100点、②→100点、③→100点、
総評点は①、②、③の平均なので、**総評点100点**となります。

着色した長方形は、対象があり実施している項目を示しています。

NO GOOD

保全の総評点を改善の必要がある施設とは？

(保全の総評点が低い施設（延べ面積200㎡以上）のモデル)



【総評点の解説】 ①→70点、②→30点、③→42.3点、
総評点は①、②、③の平均なので、**総評点47.4点**となります。

着色されていない長方形は対象があるが未実施の項目、半分着色されている長方形は、対象があるが一部しか実施されていない項目を示しています。着色された長方形の面積を増やすと総評点がUPします。

個別施設の保全の総評点と各項目の評点を知るには？

BIMMS-Nで各項目の評点の把握・改善を

官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）の「保全実態調査結果診断・分析」機能で個別施設の保全の総評点と総評点を構成する各項目の評点を知ることができます。

①「保全実態調査結果診断・分析」をクリックする

②調査年度で「2017」を選択する

③施設名称を入力する

④「実行」をクリックする

■ 保全実態調査・官庁建物実態調査 >> 調査票入力・閲覧 >> 調査票一覧

・条件設定

調査年度: 2017

施設名称: _____

管理官署(省庁名): _____

調査依頼担当官署事務所等: _____

実地指導担当官署事務所等: _____

状態: 未報告 確認・報告済 確定済

検索 エクスポート

実行

■ 調査票一覧

調査年度	施設識別コード	施設名称	管理官署(省庁名)	調査依頼担当官署事務所等	実地指導担当官署事務所等	状態
------	---------	------	-----------	--------------	--------------	----

施設保全状況診断書がダウンロードできます。

施設保全状況診断書

施設名称	都道府県	建物棟数
機関コード	市町村	職員数合計
施設識別コード	敷内建築物の区分(管理・運用)	エネルギー使用の特長(施設)

■ 基本情報

項目	2015	2016	2017
施設保全責任者の有無	100	100	100
年度保全計画書の作成	100	100	100
中長期保全計画	100	100	100
点検及び修理記録	100	100	100
修繕履歴の作成	100	100	100
評点	100.0	100.0	100.0

■ 施設の状況

項目	2015	2016	2017
建築物の敷地及び構造の点検	200	200	200
昇降機の点検	200	200	200
建築物の昇降機以外の建築設備の点検	200	200	200
支障がない状態の確認	200	200	200
消防用設備等の点検	100	100	100
危険物を取り扱う一般取扱所等の点検	100	100	100
専業用電気工作物の保安規定による自主点検	100	100	100
機械換気設備の点検	100	100	100
ボイラーの性能検査、定期検査	100	100	100
浄化槽の点検、清掃	100	100	100
簡易等用 水道の水質の清掃	100	100	100
排水設備の清掃	100	100	100
清掃等及びねずみ等の防除	100	100	100
空気環境の測定	0	100	100
冷却塔・加湿装置等の清掃等	100	100	100
給水設備の飲料水・雑用水の遊離残留塩素等の検査	100	100	100
ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定	100	100	100
評点	92.9	100.0	100.0

総評点 → 92.5 94.9 93.6

■ エネルギー使用状況

電力消費量 (kWh)

■ コスト管理

維持管理費 (円/年・㎡)

光熱水費 (円/年・㎡)

修繕費 (円/年・㎡)

各項目の評点と総評点が3年度分表示されています。

■ 評点グラフ

項目	2015	2016	2017
保全計画・記録	100	100	100
定期点検	100	100	100
施設状況	92.9	100.0	100.0
総評点	92.5	94.9	93.6

保全状況の改善のポイント

総評点を構成する評価項目のうち、評点が0点又は50点が比較的多くみられる次の1から5の項目について改善のポイントを説明します。

平成30年度の保全実態調査では、各項目が100点となるよう取組みをお願いします。

また、BIMMS-Nへの誤入力（実施しているにもかかわらず未実施と入力していた）があれば30年度の保全実態調査で正確な値を入力してください。

- 1 点検及び確認の実施
- 2 保全台帳の作成（点検及び確認結果の記録と修繕履歴の作成）
- 3 清掃等及びねずみ等の防除の実施
- 4 家具の転倒防止対策の実施
- 5 施設使用条件への適合（建築、建築設備）を「問題ない」へ

1 点検及び確認の実施

- ①官公庁施設の建設等に関する法律（以下、「官公法」）、建築基準法に基づく点検、
- ②官公法、建築基準法以外の法律に基づく点検、
- ③支障がない状態の確認について説明します。

①官公法、建築基準法に基づく点検

対象施設が次のとおり定められています。

【事務所その他これに類する用途の建築物】

階数が2以上または延べ面積が200㎡を超える国の建築物の場合は官公法により点検の対象、階数が5以上かつ延べ面積が1000㎡を超える建築物の場合は建築基準法により点検の対象

【特殊建築物】（共同住宅、学校、自動車車庫、倉庫、体育館等）

用途に供する床面積の合計が100㎡を超える場合は建築基準法により点検の対象

点検周期が点検対象別に定められています。

建築物の敷地及び構造：3年、昇降機：1年、昇降機以外の建築設備：1年、防火設備：1年

これらの点検の実施には専門の資格が必要です（国等の2年以上の実務経験者の点検は資格者証が必要）。詳細は次の②のパンフレットをご確認ください。

②官公法、建築基準法以外の法律に基づく点検

官公法及び建築基準法以外の法律で定める点検の詳細については、国土交通省のホームページに掲載のパンフレット「国家機関の建築物等の点検」で確認してください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001135278.pdf>

③支障がない状態の確認

「支障がない状態の確認」は保全基準により建築物が安全性、耐久性、機能性等に支障がない状態に保全されていることを確認するもので規模の大小に関係なく全ての国家機関の建築物等が対象です。

確認の周期は確認対象別に、建築物の敷地及び構造：概ね1年、建築設備（昇降機を含む）：概ね6ヶ月～1年で、確認の実施にあたり、特に専門の資格は必要ありません。

保全台帳の作成（点検及び確認結果の記録と修繕履歴の作成）

保全台帳の様式は、国土交通省のホームページからダウンロードできます。

http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000002.html

しかし、これは参考様式ですので独自で作成されても構いません。

庁舎の概要

点検の記録

中長期保全計画

修繕履歴

修繕がない場合は「修繕なし」と入力することで「作成済」という扱いとします。

年度保全計画

保全の計画、点検結果、修繕履歴等を記録した保全台帳の作成・保管が必要です。

は、BIMMS-Nにより作成可能ですので、ご活用されることをお勧めします。今回は、「点検の記録」と「修繕履歴」の入力方法を説明します。

「点検の記録」をBIMMS-Nで入力するには？

「点検の記録」をBIMMS-Nで管理すると便利です

①「点検記録情報管理」をクリックする

②施設名称を入力する

③「検索」をクリックし施設一覧を表示させる

■施設維持管理 >> 施設選択 (施設維持管理)

・条件設定

施設名称:

所在地:

管理官署 (省庁名):

実地指導担当官署事務所等:

施設識別コード	施設名称	所在地	管理官署 (省庁名)	実地指導担当官署事務所等	点検記録情報管理	修繕履歴情報管理	中長期保全計画作成
	〇〇事務所			891九州地方整備局高層部直轄	<input type="button" value="点検記録"/>	<input type="button" value="修繕履歴"/>	<input type="button" value="保全計画"/>

④施設一覧画面から「点検記録」をクリックする

■施設維持管理 >> 施設選択 (施設維持管理) >> 点検記録情報管理

・施設名称: 〇〇事務所

・点検記録情報

No	点検・確認項目	関係法令	履歴
1	建築物の敷地及び構造の点検	建築法第12条 官公法第12条	<input type="button" value="履歴"/>
2	昇降機の点検	建築法第12条 人事院10-4第32条	<input type="button" value="履歴"/>
3	建築物の昇降機以外の建築設備の点検	建築法第12条 官公法第12条	<input type="button" value="履歴"/>
4	支障がない状態の確認		

⑤点検記録情報画面で入力を行う項目の「履歴」をクリックする

⑥「点検記録を追加」をクリックする

⑦点検記録内訳情報管理画面で「必要な内容を入力し」「変更を保存」をクリックする

入力した内容は点検記録情報画面でエクセルにダウンロードできます。

「修繕履歴」をBIMMS-Nで入力するには？

「修繕記録」もBIMMS-Nで管理すると簡単です

①施設一覧画面(ここまでは「点検の記録」の③までの作業と同じ)で「修繕履歴」をクリックする

②修繕履歴一覧画面で「点検記録を追加」をクリックする

③修繕履歴情報画面で必要な内容を入力し「変更を保存」をクリックする

入力した内容は修繕履歴一覧画面でエクセルにダウンロードできます。

3

清掃等及びねずみ等の防除の実施

「人事院規則」により清掃等及びねずみ等の防除を実施することが定められています。

【人事院規則10-4 第15条、事務所衛生基準規則第15条等】
(清掃等の実施)

第十五条 事業者は、次の各号に掲げる措置を講じなければならない。

- 一 日常行う清掃のほか、大掃除を、六月以内ごとに一回、定期的に、統一的に行うこと。
- 二 ねずみ、昆虫等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにねずみ、昆虫等による被害の状況について、六月以内ごとに一回、定期的に、統一的に調査を実施し、当該調査の結果に基づき、ねずみ、昆虫等の発生を防止するため必要な措置を講ずること

人事院規則により全ての事務所が対象です。

清掃 → 日常に行うほか6ヶ月に1回の大掃除を実施してください。

ねずみ、ゴキブリ、ハエ、蚊等のいわゆる衛生害虫の調査

→ 6ヶ月に1回の調査(調査結果により防除)を実施してください。

4

家具の転倒防止対策の実施

熊本地震では、いくつかの庁舎で固定していない家具が倒壊しています。家具の倒壊により負傷者が出るような事態を避ける必要がありますので、床、壁、天井に家具をしっかり固定し地震に備えてください。



熊本地震における什器の倒壊事例 1



熊本地震における什器の倒壊事例 2

(参考) オフィス家具の転倒の防止等に関するホームページの例

■東京消防庁家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック（H27.3発行）

<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/tfd/hp-bousaika/kaguten/handbook/08.pdf>

■東京消防庁オフィス家具、家電製品の対策指針

<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/hp-bousaika/kaguten/oktsisin1.pdf>

～<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/hp-bousaika/kaguten/oktsisin4.pdf>

5

施設使用条件への適合（建築、建築設備）を「問題ない」へ

施設使用条件への適合（建築）では、次の設問となっています。

「各部屋に設置している物品の荷重が床の強度に対して問題ないことを確認できているかどうかについて、該当する項目を選択してください。」

施設使用条件への適合（建築設備）では、次の設問となっています。

「頻繁に配線用遮断機（ブレーカー）が動作するなど、電気の使用量が規定以上となっている部屋があるかどうかについて、該当する項目を選択してください。」

以下に該当する場合は問題ありません。

- 床荷重の条件（当初あるいは改修時点）を把握し、その条件に応じた用途で室を利用し、条件を上回る重量の機器、什器等の設置を行っていない
- 床のたわみが生じていない場合

以下に該当する場合は問題ありません。

- 設備の性能や運転条件（当初あるいは改修時点）を把握し、その条件等に応じた機器等の運転やメンテナンスを行っている。
- ブレーカーが落ちたことがない。

「わからない」場合も、「確認はしていないが問題がない状態である」場合も、問題がないかを確認のうえ「問題ない」状態としてください。

■適正な保全の実施等について整備局職員がアドバイス

九州森林管理局管内施設保全連絡会議を開催しました



▲挨拶する九州森林管理局
山本経理課長



▲議事1 適正な保全の根拠等を説明

平成29年12月20日(水)熊本市にある九州森林管理局において、九州森林管理局管内施設保全連絡会議が開催されました。

会議には、九州森林管理局及び九州管内の森林管理署等の保全を担当する職員25名、九州地方整備局営繕部、熊本・鹿児島営繕事務所から6名の合計31名が出席しました。

この会議は、毎年度国土交通省が各省庁に依頼している保全実態調査のとりまとめを森林管理局で実施していたものを次年度から各森林管理署で実施することに向け同調査のシステム **(BIMMS-N)** **への入力方法と木造の森林事務所等の適正な保全について説明会を開催してほしいとの要請を九州森林管理局から受けて開催されたものです。**

会議に参加された方からは、「適正な保全の必要性が理解できた。」「森林関係事務所に特化したデータによる説明で、身近でわかりやすかった。」などの声が出され有意義な会議となりました。



▲議事2
実際にBIMMS-Nで実演



▲議事3・4 保全の改善方法を説明

【議事】

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1 官庁施設の適正な保全について | →なぜ適正な保全が必要かについての根拠等を説明 |
| 2 保全実態調査とBIMMS-Nへの入力について | →保全実態調査の概要とBIMMS-Nの入力方法を説明 |
| 3 森林事務所等の保全状況の改善について | →九州森林管理局の保全状況の分析結果と改善方法を説明 |
| 4 支障がない状態の確認について | →小規模木造建築物の支障がない状態の確認方法等を説明 |

九州地方整備局営繕部では国家機関の建築物等の適正な保全の実施等について、今回の九州森林管理局のように要請がございましたら、国等の機関を対象に出前口座を実施しますので、事務局までお気軽にご相談ください。

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