

第3章 保全指導・支援

第1節 現地における保全指導・支援

官公法において、国土交通大臣は、国家機関の建築物等の保全の適正化を図るために、現地について、保全に関する指導を国土交通省職員にさせることができることが定められている。

ここでは、個別の国家機関の建築物等に赴き、現地において保全指導・支援を実施した事例を紹介する。

①外壁タイルの剥離

【不具合事項】

- 外壁タイルの一部が剥離し、落下の恐れのある部分が認められた。

【指導・助言内容】

- タイル剥離部分の補修（き裂へのモルタル注入、タイルの張替えなど）を行うよう指導した。
- 外壁の劣化状況を適宜把握するため、法定点検（建築基準法・官公法）を適切に実施するように指導した。

【対策の効果等】

- 外壁タイル落下を防ぎ、直下の歩行者等への人的・物的被害の発生防止が図られる。
- 補修を行うまで、危険範囲に人や車が近寄らないように立入禁止の措置を講ずることも重要である。



＜外壁タイルが剥離＞

②外装タイルの破損

【不具合事項】

- 外装タイルの一部に亀裂が入っている箇所があった。

【指導・助言内容】

- タイル亀裂箇所が拡大することを防止するため、樹脂注入等による補修を行うよう助言した。

【対策の効果等】

- タイル亀裂箇所の拡大防止が図られる。



③タラップの腐食

【不具合事項】

- 建物屋上に設置されているタラップに錆が発生して、腐食が進行しており、破損する恐れがあった。

【指導・助言内容】

- 腐食しているタラップの錆びの除去・さび止め塗装の実施、あるいは腐食部材の更新などの改善を講じるよう指導した。
- 腐食による劣化が発生しないよう、タラップの法定点検（建築基準法・官公法）を適切に実施するように指導した。

【対策の効果等】

- 改善措置の実施により、タラップの安全性の確保が図られ、また劣化の進行防止が図られる。



＜タラップに錆が発生し、著しく腐食＞

④オイルサービスタンクの重油漏洩

【不具合事項】

- 地下階自家発電機室に設置されているオイルサービスタンクから重油が漏洩し、隣接機械室床下の地下ピットを利用した受水槽に油の浮遊が認められた。

【指導・助言内容】

- 地下ピット式受水槽は2ブロックで構成され、油が侵入した片側は洗浄を行ったうえで消火用水の利用に限定し、飲料水と隔離するように助言した。
- 地下ピット式受水槽の継続的な使用は適切でないため、機械室内に地上式受水槽を設置することについて検討するように指導した。
- サービスタンクも老朽化しており、更新の検討を指導した。当面はタンク容量を見ながら手動で給油を行うように助言した。

【対策の効果等】

- 応急的な措置により、油の漏洩範囲の拡大を防ぐとともに、受水槽としての機能を確保した。
- 今後は、漏洩原因の把握し、漏洩が起こらないように努める必要がある。



＜ピット内部を洗浄し、消火用水のみに使用限定＞



＜給水管を分岐し、仮設配管にて飲料水ブロックへ給水＞

⑤電気ハンドホール内への漏水

【不具合事項】

- 屋外の電気ハンドホール内に湧水が溜まっており、停電事故の可能性があった。

【指導・助言内容】

- 応急的な措置として、ポンプ等の排水設備を設置し、溜まった湧水を排水することを指導した。

【対策の効果等】

- ハンドホール内への湧水の進入を一時的に防ぎ、停電事故の防止が図られた。
- 今後は、湧水進入の原因を把握し、湧水の進入防止措置を講ずることが必要である。



〈ハンドホール内に湧水〉

⑥屋外設置機器の支持

【不具合事項】

- 外壁に設置されているパッケージ形空調機の屋外機に除雪時の雪があたり、大きく傾き、落下の恐れがあった。

【指導・助言内容】

- 隣接民家への影響を考慮し、屋外機の支持を補修するよう助言した。

【対策の効果等】

- 屋外機の落下対策を講ずることで、隣接民家や直下の歩行者に対する物的・人的被害の発生を防止することができる。



〈屋外機が傾いている〉

⑦冷却塔からの異音

【不具合事項】

- 屋上に設置されている冷却塔から異音が発生しており、機器に故障が発生している可能性があった。

【指導・助言内容】

- 故障による機器の破損の防止、また所定の機能・性能の確保のため、専門業者による原因の確認を行うよう助言した。

【対策の効果等】

- 原因の把握により、故障の回避が図られる。
- 低下していた冷却塔の機能確保が図られる。

⑧ エアークフィルターの清掃

【不具合事項】

- エアコン、換気設備のエアークフィルターにほこりが多量に付着しており、機器効率の低下が懸念された。

【指導・助言内容】

- エアークフィルターの清掃を定期的に行うよう指導した。

【対策の効果等】

- エアークフィルターの清掃により、機器効率の低下が防止され、機器運転時における省エネルギー・省CO₂化が図られる。
- ほこりの除去により、室内の空気環境の改善が図られる。



〈エアコンの吸込口にほこりが付着〉

⑨ 駐車場の排水不良

【不具合事項】

- 駐車場舗装面に雨水が溜まり、車利用者の乗降に支障を生じていた。

【指導・助言内容】

- 舗装面の雨水を排水するため、水下側に側溝を新設するなどの改善策を提示し、措置を講ずるように助言した。

【対策の効果等】

- 駐車場舗装面の雨水滞留を解消し、車利用者等に対するサービス向上が図られる。



〈駐車場舗装面に不陸〉

⑩ 排煙窓の開閉不良

【不具合事項】

- 食堂の排煙窓に開閉不良があった。

【指導・助言内容】

- 排煙設備としての重要性を説明し、開閉不良を改善するように助言にした。

【対策の効果等】

- 非常時における排煙設備の機能確保が図られる。

⑪非常用照明の電池切れ

【不具合事項】

- 階段踊り場に設置されている非常用照明が、電池切れのため、プルスイッチを引いても点灯しなかった。

【指導・助言内容】

- 非常用照明の機能確保のため、電池交換を行うように指導した。
- 非常用照明の法定点検（建築基準法・官公法）を適切に実施するように指導した。

【対策の効果等】

- 非常時における非常用照明の機能確保が図られる。



〈非常用照明が点灯しない〉

⑫可燃物による火災防止

【不具合事項】

- 機械室に設置されている熱源機器の周囲に、書類の入った段ボール箱や灯油缶等の可燃物が置かれており、引火による火災の危険性があった。

【指導・助言内容】

- 火災の危険性の回避及び非常時の防災機能を図るため、機械室に可燃物を置かないよう指導した。

【対策の効果等】

- 可燃物等への引火による火災発生の危険性の防止が図られる。



〈機械室に可燃物が放置〉

第2節 会議等

1. 中央・各地区官庁施設保全連絡会議の開催

国土交通省では、全ての国家機関の施設管理者を対象に、保全に関する情報提供と意見交換を行う場として、中央及び全国各地において、毎年度「官庁施設保全連絡会議（以下「地区連」という。）」を開催している。

平成18年度に開催した地区連は、全国で延べ開催数60を数え、延べ2,000を超える機関から、延べ2,700人を超える参加をいただいた。

平成18年度各地区連の主な議題は、次のとおりである。

- ・ 国家機関の建築物における定期点検の実施
- ・ 「地球温暖化対策における政府の実行計画」に関する技術協力
- ・ 保全業務支援システム（BIMMS-N）の活用
- ・ 「国家機関の建築物等の保全の現況」
- ・ 平成18年度各所修繕費要求単価・庁舎維持管理費要求単価
- ・ アスベスト対策
- ・ 最近の事故等（エレベーター、シャッターなど）
- ・ 災害時における対応

2. 研修

国土交通省では、「建築保全・評価研修」を国土交通大学校において実施している。この研修は、建築物の現況の評価を含めた保全指導業務の企画に必要な総合的な専門知識を習得することを目的としている。

■平成18年度実施概要

研修期間	平成18年7月3日～7月14日
対象職員	各省各庁、都道府県、政令指定都市、特別区、市又は独立行政法人等で、官公庁施設の保全の企画に関する業務を担当する地方局課長補佐級の職員。
カリキュラムの例	定期点検 ライフサイクルコスト リスクマネジメント 顧客満足度 劣化診断 施設管理者の法的責任 デューデリジェンス など

エレベーターの適正な保全

エレベーターは建築物の縦方向の移動手段として、数多くの人々が日常的に利用する、今や建築物にとって必要不可欠な設備である。しかしながら、平成18年6月に発生した死亡事故を契機に、多数のエレベーターで不具合等が発生していることが明らかになるなど、エレベーターの安全性が大きくクローズアップされる事態となった。

複雑な制御により自動運転を行うエレベーターは、高度な技術に裏打ちされた工業製品であり、快適で利便性の高い移動手段である。一方で、その利便性を確保するために様々な安全装置を具備しており、エレベーターの安全確保にあたっては、点検保守等の保全を適正に実施することが不可欠である。

国土交通省では、エレベーターの安全確保の観点から、国家機関の建築物等に設置されたエレベーターの設置状況等に関する調査を平成18年6月に実施し、不具合等の発生状況を公表した。

調査結果を踏まえ、施設の管理者は、不具合等の発生状況及び原因の確認を行い、速やかな是正を図ることが必要である。不具合等の原因としては、エレベーター自体に起因するもの、点検保守の方法に起因するもの等が想定される。不具合等の是正、点検保守の実施などを通じて、エレベーターの適正な保全に努めることが必要である。また、エレベーターの利用者に対し、適切な利用方法を周知することも重要である。

国土交通省では、エレベーターの適正な保全の実施にあたり必要な技術的な支援等を行っているので、適宜相談されたい。

■エレベーターの設置状況及び不具合等の発生状況

(H18.7.6 公表資料より作成)

エレベーター設置台数	4,705 基
不具合等の件数	697 件
エレベーター1基あたりの不具合等の件数	0.15 件/基

* 不具合等の例

閉じ込め、ドアのはずれ、ドアの開閉異常、ドア開の状態でかごが動く、床の段差、停止ボタンを押した階に止まらない、極端な騒音・異常音がある など

■エレベーターの適正な保全のための留意事項

- ✓ 点検の実施状況を確認し、故障等の不具合情報を的確に把握する。
- ✓ 不具合等が認められた場合は、速やかに原因を把握し、是正に努める。
- ✓ 点検保守、修繕履歴等を適切に管理し、情報共有に努める。
- ✓ 利用者にエレベーターの適切な利用方法を周知する。