

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、実地について、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、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屋上ルーフドレンの詰まり

不具合事項

- 屋上のルーフドレンの周囲に土やゴミが堆積し、排水障害を起こしている箇所があった。

指導・助言内容

- ルーフドレン周囲の土やゴミを清掃により除去し、排水機能を回復させる。
- ルーフドレンの閉塞状況を確認するため、屋上面の法定点検（建築基準法・官公法）を適切に実施する。

処置の効果等

- 降雨水が屋上面に滞留することを防止し、防水層の劣化進行の抑制、屋上設置機器の水損の防止、害虫等の発生防止が図られる。



＜ルーフドレンの詰まり＞



＜屋上面の水の滞留＞

②既存設備等との干渉

不具合事項

- 屋外階段を増設したが、設置位置に既存の雨水枥があり、ふたの開閉に影響を与えているほか、接地極などの地中埋設物に損傷を与えている恐れがあった。

指導・助言内容

- 既存設備の地中埋設物に支障が生じていないか確認する。
- 屋外階段や機器等を設置する際には、設置に伴う他部位への利用上の影響、法令上の制約を確認する。なお、不明な場合は専門技術者に確認する。



＜屋外階段と雨水枥の干渉＞

処置の効果等

- 既存設備等の損傷を回避できる。
- 不要な補修・修繕の実施を防止できる。

③地下ピット内の漏水

不具合事項

- 地下ピット内で配管の貫通部から湧水が流入し、直上階で湿気による床材の剥離などの支障が生じていた。

指導・助言内容

- 止水のため、ピット躯体と配管周囲の充填材を交換する。
- 定期的に地下ピットの状況の確認を行う。

処置の効果等

- 地下ピットへの湧水の流入が止まった。
- 湧水滞留による床材等の仕上げ材の損傷防止、害虫発生の防止が図られる。



〈地下ピット内の漏水〉

④配電盤扉の開閉不良

不具合事項

- キュービクル式配電盤の扉が変形して開閉できなくなっていた。
- 小動物等の侵入による漏電事故や点検作業等が無理に扉を開閉しようとするとき、充電部への接触により感電事故を起こす可能性があった。

指導・助言内容

- 応急的な措置として、専門技術者以外の開閉を行わないようにする。
- 錆等が原因の変形が進んだ場合は微調整を行い、扉の開閉機能を確保する。

処置の効果等

- 感電事故を防止し、作業上の安全が確保される。
- 漏電による機器の損傷を防ぎ、停電による二次被害の防止が図られる。



〈配電盤扉の開閉不良〉

⑤ ファンコイルからの漏水

不具合事項

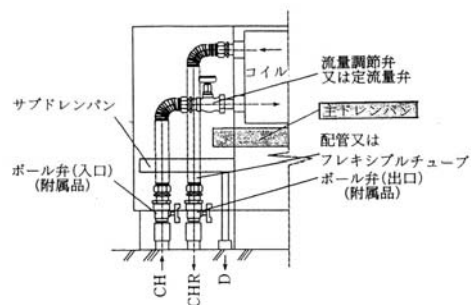
- 執務室に設置されているファンコイルのドレンパンが発錆により排水不良となり、下階に漏水を発生させた。

指導・助言内容

- 発錆が軽微なものはドレンパンの錆の除去・防錆処理を行い、深刻なものはドレンパンを交換する。
- 錆の状況がひどくならないようにするため、ドレンパンの状況を定期的に確認する。

処置の効果等

- 定期的確認によりドレンパンからの漏水を防ぎ、ファンコイルの機能の確保が図られる。
- ドレンパンの交換等を不要とし、補修・修繕コストの低減が図られる。



〈ファンコイルの構造〉



〈ドレンパンの錆の発生〉

⑥ 冷却塔の清掃・管理

不具合事項

- 屋上に設置された冷却塔の清掃・管理が適切に行われておらず、レジオネラ症の発生を引き起こす恐れがあった。

指導・助言内容

- 空調設備稼働期間の開始時・終了時に、冷却塔の点検及び清掃を適切に行う。
- 冷却塔稼働期間中は、冷却水の強制ブローや薬液注入を行い、水質管理を適切に行う。
- また、冷却水の水質検査を行い、レジオネラ菌等の有無を適宜確認する。

処置の効果等

- 冷却塔の適切な管理により、空調設備の機能低下を防止する。
- レジオネラ菌の発生・飛散を防止し、執務者等の健康被害を防止する。



〈冷却塔の清掃・管理〉

⑦非常用照明の蛍光灯の間引き

不具合事項

- 省エネルギー（省CO₂）対策として蛍光灯の間引きをしたが、非常用照明を兼用している照明器具の蛍光灯の間引きをしていた。

指導・助言内容

- 非常用照明を兼用する照明器具での蛍光灯の間引きは行わない。

処置の効果等

- 停電時等に点灯する非常用照明として必要な機能を確保する。
- 蛍光灯の間引きは、照明の有する機能を確認し、省エネルギー（省CO₂）以外の機能を損なわないように注意する。



〈蛍光灯の間引き〉

⑧防火戸・防火シャッター可動域に支障物

不具合事項

- 防火戸や防火シャッターの可動域に物が置かれており、動作時に完全に閉まりきらず防火区画の形成に支障を来たしていた。

指導・助言内容

- 支障物を移動し、防火戸・防火シャッターの動作に支障がないことを確認する。
- あわせて、防火戸・防火シャッターの設置状況及び動作確認を定期に実施する。

処置の効果等

- 火災時に防火戸・防火シャッターが適切に動作することで防火区画が形成され、執務者の安全確保が図られる。



〈防火シャッター下部の支障物〉



〈防火戸横の支障物〉

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19年度に開催した地区連は、全国で延べ開催数約60を数え、延べ約2,000の機関から、延べ約2,600人の参加をいただいた。

また、「地球温暖化対策政府実行計画」に関する取り組むべき事項及び技術的援助・支援等の説明会や保全業務支援システム（BIMMS-N）操作説明会等を、別途開催している地区もある。

平成19年度各地区連の主な議題は、次のとおりである。

- ・「国家機関の建築物等の保全の現況」
- ・国家機関の建築物における定期点検等の実施
- ・「地球温暖化対策における政府実行計画」に関する技術協力
- ・保全業務支援システム（BIMMS-N）の活用
- ・平成19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・不具合等（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19年度実施概要

研修期間	平成19年6月25日～7月6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・エスカレ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。

また、平成 19 年 4 月にはエレベーターの主索（ロープ）を構成する、ストランドの破断による事故を契機に、ストランドが破断に至っていなくても不具合が発生している実態があることが明らかになり、定期検査等の実施状況について疑念をいだかれているところである。

国土交通省では、施設の管理者に対し適切な保全のための留意事項として、関連法規に基づく適切な点検の実施、記録の管理及び不具合発生時において、同様の不具合が発生しないよう原因究明と速やかな処置が重要であることを呼びかけてきた。

また、平成 19 年 8 月には、エスカレーターにおける負傷事故も発生しており、日常的な点検により危険となる状況がないかについて確認することや、エレベーター等の利用者に対し、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、エレベーター等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・エスカレ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。
- ✓ 保護板等の損傷による事故の防止のため、始動時等の日常点検を適切に実施する。
- ✓ 点検保守、修繕履歴等を適切に管理し、情報共有に努める。
- ✓ 利用者に適切な利用方法を周知する。