

建築物等の利用に関する説明書 作成の手引き（防災編）

（平成 28 年 12 月改定）

平成 20 年 10 月 2 日国営保第 20 号
最終改定 平成 28 年 12 月 22 日国営保第 36 号

この手引きは、国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部が官庁施設の利用に関する説明書を作成するための資料として作成したものです。

利用にあたっては、国土交通省ホームページのリンク・著作権・免責事項に関する利用ルール (<http://www.mlit.go.jp/link.html>) をご確認ください。

国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室

技術基準トップページはこちら（関連する基準の確認など）

http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000017.html

建築物等の利用に関する説明書作成の手引き

（防災編）

（平成 28 年 12 月改定）

I. 目的

国家機関の建築物及びその附帯施設（以下「建築物等」という。）では、その建設等に際し、建築物等の保全担当者※₁及び施設入居者※₂に、建築物等を利用する際の基本的な使用方法、注意点など必要な事項を示す「建築物等の利用に関する説明書」（以下「説明書」という。）を作成し、建築物等の適正な使用及び保全に資することとしている。

本手引きは、災害発生時等の非常時の使用方法等を、説明書（防災編）として作成する際の構成、留意事項、非常時の使用方法を示し、施設の保全担当者及び施設入居者に分かりやすい説明書（防災編）の作成に資することを目的とする。

※₁ 本手引きにおける保全担当者とは、説明書作成対象施設の保全業務を担当する職員をいう。

※₂ 本手引きにおける施設入居者とは、説明書作成対象施設を使用する職員をいう。

II. 構成

説明書（防災編）の構成は次による。

1. 概要
2. 想定される災害等
3. 非常時の使用方法
4. ライフライン等設備の緊急点検実施方法と応急復旧の方法

III. 作成にあたっての留意事項等

説明書（防災編）の作成にあたっては、次の事項に留意する。

1. 説明書（防災編）の作成にあたっては、技術的な知見が十分でない者にも分かりやすい表現を用いること。
2. 想定される災害等の作成にあたっては、当該建築物等が影響を受けると想定される災害の種類ごとに作成し、建築物等の位置、地方公共団体等がハザードマップ等で公表している地震規模や河川氾濫等による浸水想定区域など、災害の種類に応じた情報を記載すること。
3. 非常時の使用方法の作成にあたっては、危険の回避や被害の軽減を図るため、当該建築物等の使用方法、留意事項等は、図や写真を用いて保全担当者及び施設入居者に分かりやすく記載すること。

IV. 記載内容

説明書（防災編）には、次の事項を記載するものとする。

1. 概要

説明書（防災編）の策定目的、当該建築物等の概要、問い合わせ先を記載する。

2. 想定される災害等

1) 建物の位置の評価

防災マップは災害の種別ごとに作成する。災害による影響はその地域で適用される指標等を

用いる。ウェブサイトを引用する際はURLに変更がないことを確認する。

- (1) 非常時の使用方法を想定することが必要な災害の把握
- (2) 地震防災マップ等における敷地の震度分布想定
- (3) 津波（高潮）・洪水ハザードマップ等における敷地の浸水深想定
- (4) 火山ハザードマップ等における敷地の被害想定

3. 非常時の使用方法

1) 非常時の対応【発災時】

業務継続計画の策定等に必要となる避難誘導、停電、火災等に対する当該建築物等の機能及び地震、台風・大雨、津波・高潮、火山災害、雪害等の災害に対する当該建築物等の機能について図面、写真等を用いて分かりやすく記載する。

災害時の活動等を考慮した施設の特性により、当該建築物等の性能や設置されている設備機器は異なることから、当該建築物等の立地や災害時の役割を踏まえて、防災設備等の使い方、メンテナンス方法、職員への周知事項を図面、写真等を用いて分かりやすく記載する。

(1) 非常時の留意事項

災害には、発生時期が想定できるもの、困難なものと被害が想定できるもの、困難なものがあることをふまえ、災害対策を事前の準備（計画の周知、機器等の機能把握や習熟等）、直前の対策、発災時の対応、事後の対応の時系列で整理する。本手引きでは以下の 8 つの非常時の事例への対応を下表のように整理しており、これを参考に次の（2）～（8）の留意事項をわかりやすく記載する。

	発災時の機能 & 事前の準備	直前の対策	発災時の対応	事後の対応
避難誘導にかかる留意事項	・避難誘導計画の周知	－	－	－
停電時にかかる留意事項	・機能周知 ・防災訓練等	－	－	－
火災時にかかる留意事項	・機能周知 ・日常点検	－	－	－
地震時にかかる留意事項	・耐震固定	－	－	－
台風・大雨時にかかる留意事項	・日常点検	台風接近前 降雨前	－	台風後 降雨後
津波・高潮時にかかる留意事項	・避難計画の周知 ・日常点検	－	冠水時	水がひいた後
火山災害時にかかる留意事項	・降灰対策	－	－	降灰後
雪害時にかかる留意事項	・除雪計画	降雪前	降雪時	降雪後

発災時の機能及び事前の準備：対策の周知、機器類の日常点検及び機能の習熟

直前の対応：災害の発生時期が予想できる場合の対応。予想困難な災害の場合は無記入

発災時の対応：発災時の対応。被害が想定しがたい場合は無記入。

事後の対応：発災後の対応。被害が想定しがたい場合は無記入。

(2) 避難誘導にかかる留意事項

① 事前準備（避難計画の周知）

- ・非常時の避難ルート、避難階段、エレベーターの使用に関する周知等
- ・消防、救助活動に使用する機能等

(3) 停電時にかかる留意事項

① 停電時の機能(受変電設備等)

- ・全館停電した場合に自家発電装置等によりバックアップが行われる手順等
- ・部分停電した場合の考えられる事象及び対応
- ・その他状況把握、確認

② 停電時の機能（エレベーター）

エレベーターの停電時の利用方法等について用途別、号機別に下記を参考に記載する。

- ・ストレッチャー対応エレベーターの利用
- ・一般エレベーターに乗っているときの対応 等

③ 事前の準備（備蓄の確認、作動の確認）

- ・燃料タンクの油量及び補充等
- ・非常用照明の点灯確認及び点検 等

(4) 火災発生時にかかる留意事項

① 火災発生時の機能（防災設備）

- ・防火区画及び防煙区画は、説明書 2. 「3) 使用条件」の「(2)」を参照すること
- ・火災報知設備、非常放送設備等の作動方法、作動順序、火災以外の動作等
- ・エレベーターの火災時管制運転による動作内容及び復旧方法
- ・防火戸、空気調和設備、換気設備等の作動又は停止の状況及び鎮火後の復旧方法
- ・排煙設備の種類、設置場所、排煙の方法等
- ・消火設備の種類、設置場所等及び参考として施設入居者等が使用する消火器、屋内消火栓、不活性ガス消火設備等の使用方法

② 事前の準備（防災設備の点検・整備）

非常時の安全性を確保するため、建築基準法や消防法の規定により設置している設備を示し、定期的点検及び適正な作動を確認することの重要性について記載する。

(5) 地震時にかかる留意事項

① 地震時の機能

当該建築物等で地震時の機能及び復旧作業などの留意事項を下記を参考に記載する。

- ・放送設備による指示の方法
- ・エレベーター使用時に地震が起きた場合の動作及び復旧方法
- ・受水槽に関する緊急遮断弁閉止及び復旧方法

② 事前の準備（家具等の転倒防止）

- ・家具等の転倒防止 等

(6) 台風、大雨時にかかる留意事項

- ① 事前の準備（転倒・脱落の恐れがある部位・部材に対する日常点検）
 - ・日常点検において安全を確認する内容 等
- ② 直前の対策（台風、大雨の予報を受けた対応）
 - ・予報を受けて対応すべき内容
- ③ 事後の対応（台風通過後・大雨後の対応。必要に応じて実施）
 - ・台風、大雨後の点検、清掃等の実施 等

(7) 津波・高潮時にかかる留意事項

- ① 事前の準備（津波避難計画等の周知）
 - ・避難の要否の把握
 - ・津波避難ビル等の指定の把握 等
- ② 発災時（冠水時）の対応
 - ・水防設備の位置及び操作方法 等
- ③ 事後の対応（水が引いた後の対応）
 - ・エレベーターピット冠水後、浸水後の動作内容及び復旧方法
 - ・電気設備冠水後の対応及び指示
 - ・給排水設備の建物冠水後の対応 等

(8) 火山災害にかかる留意事項

- ① 事前の準備（降灰への備え）
 - ・降灰情報の確認、降灰侵入対策、OA機器等保護 等
- ② 事後の対応（降灰後の対応）
 - ・降灰後の電気室等の換気の対応及び清掃方法
 - ・屋上に堆積した灰の除去
 - ・エアフィルターの清掃
 - ・作業する場合の留意事項 等

(9) 雪害時にかかる留意事項

- ① 事前の準備（除雪計画の策定と資材の準備）
 - ・事前に用意しておくべき資材 等
- ② 直前の対策（大雪の予報を受けた対応）
 - ・除雪作業にあたっての体制、周知 等
- ③ 発災時（大雪の発生時）の対応
 - ・除雪作業の部位及び作業上の留意事項 等
- ④ 事後の対応（降雪後から除雪までの対応）
 - ・降雪後の確認 等

4. ライフライン等設備の緊急点検実施方法及び応急復旧の方法

1) ライフライン等設備図

非常時に当該建築物等のライフラインの状況や機能を把握するための概略図を記載する。

(1) ライフライン設備概略図

- ① 電気、給水引込み、排水接続図
- ② 給水設備システム図
- ③ 排水設備システム図
- ④ 空調設備システム図

2) 緊急点検の実施方法及び応急復旧の方法

非常時の緊急点検や応急復旧の方法及び再稼働にあたっての留意事項等を図面、写真等を用いて分かりやすく記載する。

発災直後に確保すべき条件や当該建築物等の現状を把握するために発災時のチェックシートを活用等について記載する。

非常時に対応する部材や設備機器について、点検・使用・復旧の手順を具体的に記載する。施設の保全担当者を実施してもらう内容と、専門家に委託すべき内容の区別がつくように記載する。

(1) 緊急点検の項目及び方法等

表－1を参考に、当該建築物等において該当する「設備種目」欄の設備種目について「緊急点検の実施方法及び応急復旧の方法について記載する項目」欄に示す事項を図や写真などを用いて分かりやすく記載する。

表－1. 緊急点検の実施方法及び応急復旧の方法について記載する項目（例）

設備種目	緊急点検の実施方法及び応急復旧の方法について記載する項目
電力設備	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用発電について ・防災拠点室への電力供給について ・保安用電灯、コンセント等への電力供給について
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務継続に必要な通信機器の動作について
給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の機能を維持するために必要な給水状況について ・停電時の対応について ・断水時の対応について
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務継続に必要な排水状況について ・公共下水道途絶時の対応について ・降灰後の排水の対応について
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務継続に必要なガス設備について
空気調和設備	<ul style="list-style-type: none"> ・非常時の空調対象室について ・停電時の対応について ・降灰後の排水の対応について
エレベーター設備	<ul style="list-style-type: none"> ・管制運転の導入状況及び動作について ・エレベーターピット、シャフトの浸水時の対応について

(2) 設備機器の再稼働にあたっての留意事項

表－2を参考に、当該建築物等において該当する「設備種目」欄の設備種目について「設備機器の再稼働にあたっての留意事項を記載する項目」欄に示す事項を図や写真などを用いて分かりやすく記載する。

表－2. 設備機器の再稼働にあたっての留意事項を記載する項目（例）

設備種目	設備機器の再稼働にあたっての留意事項を記載する項目
電力設備	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用発電について ・防災拠点室への電力供給について ・保安用電灯、コンセント等への電力供給について ・浸水した電力設備について ・発電機の燃料について ・通電発火の防止について
通信・情報設備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務継続に必要な通信機器の動作について ・浸水した通信・情報設備について ・通電発火の防止について
給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の機能を維持するために必要な給水状況（水量の確保）について ・停電時の対応について ・断水時の対応について ・水質の確保について
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務継続に必要な排水状況について ・トイレの利用について ・公共下水道途絶時の対応について ・降灰後の排水の対応について
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・業務継続に必要なガス設備について
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・非常時の空調対象室について ・停電時の対応について ・降灰後の排水の対応について ・保健衛生上必要な換気について
エレベーター設備	<ul style="list-style-type: none"> ・管制運転の導入状況及び動作について ・エレベーターピット、シャフトの浸水時の対応について
消火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・警戒範囲、消火方式及び復帰方法について
排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> ・警戒範囲、排煙方式及び復帰方法について

3) 業務継続計画のために考慮すべき事項

業務継続計画のための非常時に確保すべき条件や施設の現状把握をするために施設機能チェックシートの活用などについて記載する。

- (1) 非常時に確保すべき発電装置用燃料備蓄量、水量等
自家発電設備用燃料備蓄量及び非常用飲料水量等に関する条件
- (2) 業務継続計画策定のための資料

（1）を基に、当該建築物等において表－3「項目」欄に記載の設備が該当する場合は、表－3「資料」、「主たる使用目的」、「記載事項・留意事項」の各欄に示す事項について記載する。

表－3. 技術資料

項目	No	資料	主たる使用目的	記載内容・留意事項
自家発電設備	1	自家発電設備概要	<ul style="list-style-type: none"> ・連続運転時間の説明 ・発電機負荷についての説明 	発電機出力、台数、燃料種別、製造業者、施工業者、始動方式、燃料タンク容量等 負荷条件により、連続運転時間が変わること <ul style="list-style-type: none"> ・燃料消費率表 ・GC 負荷表 ・容量計算書
	2	配置図	自家発関連機器、燃料槽、給油口、外部電源車（必要に応じて）及び給油車進入経路、手動操作が必要となる盤、中央監視装置等の位置を説明	
	3	幹線系統図 (AC,GC)	自家発により送電される幹線（名称、経路等）及び負荷（盤名称等）を説明	
	4	運転フロー図	自家発電設備起動・停止の動作条件の説明	複数台設置の場合の注意事項について（起動しなかった場合等）
受変電設備	5	配置図	受変電設備機器、直流電源装置、手動操作が必要となる盤、引き込み等の位置を説明	
	6	単線結線図	自家発電設備起動・停止時の動作フロー（遮断器等）を説明	
			仮設電源による電源供給、供給範囲を説明	非常時と計画停電は異なること
		外部電源車による電源供給、供給範囲を説明	非常時と計画停電は異なること	
電灯設備	7	平面図	自家発により給電される照明、コンセント及び分電盤の配置	太陽光発電設備において自立運転する場合、自立運転用コンセントの配置を含めること
	8	分電盤結線図	GC 負荷の確認	分電盤機能（照明制御等）について
	9	負荷制限表（フロア毎、居室毎）	負荷制限を行える系統（選択できる負荷群及び群容量）の説明	（負荷の制限を行う場合） 操作を行う機器・手順・切り替え時間
設備 静止形電源	10	平面図	UPS 関連機器及び UPS より送電される盤の位置を説明	
	11	UPS 負荷表	UPS により送電される盤名称及び端末機器についての説明。	瞬時停電が許されない負荷の確認 ・UPS 負荷表
通信・情報設備	12	機器動作表	外部連絡用機器の整備状況及び動作の説明	各電話機の使用可否（停電対応電話機等の場合は配置）
			庁舎内連絡用機器の整備状況及び動作の説明	放送設備の使用可否 インターホンの使用可否
			ネットワーク使用可否（メール、インターネット）	ネットワーク機器への電源供給を説明

			情報取得用機器の整備状況（引き込み、アンテナ設置位置を含む）及び動作の説明	テレビ、ラジオの使用可否
			防犯・防災機器の整備状況及び動作の説明	入退室管理、電気錠、監視カメラ、自動ドア、火災報知設備機器の動作について
給水設備	13	系統図、平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・非常時に使用可能な系統、使用制限等について説明 ・タンク及び弁類（緊急遮断弁、主要な仕切弁）の位置について説明 ・断水時の取水方法及び位置について説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急遮断弁閉鎖時には、水栓からの取水ができなくなる ・緊急遮断弁の復帰は、漏水の有無の確認が必要なこと
	14	受水タンク、高置タンク等の計算書	タンク容量、飲用可能期間等の考え方について説明	災害応急対策活動を行う職員数及び一人当たり一日使用量と想定使用用途の説明
排水設備	15	系統図、平面図	非常時の切替弁がある場合は、操作方法及び位置について説明	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道の復旧が確認されるまでは公共下水道に放流しないこと ・排水設備が使用できない場合は、給水の使用停止措置が必要であること
	16	排水槽の計算書	排水槽容量の考え方について説明	
ガス設備	17	系統図、平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス供給範囲について説明 ・緊急遮断弁等の位置について説明 ・ガス漏れ警報器の位置について説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急遮断弁の復帰には、ガス事業者による漏洩の有無の確認が必要なこと ・火気を使用する場合は、換気設備が動くことを確認すること
設備空調	18	系統図、平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・非常時の空調対象室、運転方法等について説明 ・空調機器の位置について説明 ・一般の換気方式について説明 	燃焼機器の場合は、換気設備が動くことを確認すること
エレベーター設備	19	機器表、平面図	各号機の種類及びエレベーター監視盤等の位置について説明	<ul style="list-style-type: none"> ・管制運転以前に停止する可能性があること ・管制運転が行われた後の対処方法
消火設備	20	系統図、平面図	ガス系消火設備等がある場合は対象室について説明	ガス系消火設備等の放出後の対処方法（換気設備等）
設備排煙	21	系統図、平面図	警戒範囲等について説明	

4) 非常時に備えた訓練

非常時に備えた訓練の必要性及び以下の項目について図や写真を用いて記載する。

(1) 停電時に使用できる設備機器の周知

- ① 非常用照明、非常用コンセントの位置をプロット図を利用して周知

- ② パッケージエアコン、電気給湯器、エレベーター、その他設備機器の使用方法を周知
- (2) 防災訓練における設備機器類の使用法の習熟
- ① 訓練の周知方法、訓練内容、課題の抽出方法、対応方法について
 - ② 防潮堤など、非常時に使用を想定している機器の訓練における操作の習熟について