

保全レター 四国

四国地方整備局営繕部 保全指導・監督室

もくじ

1. BIMMS-N(官庁施設情報管理システム)操作説明対応について
四国地区官庁施設保全連絡会議について
2. 「保全」、「支障がない状態の確認」、「法定点検」について
3. 保全担当者のための応急処置ハンドブックについて
4. 保全Q&A

1. BIMMS-N(官庁施設情報管理システム)操作説明対応について

前年度は各施設の保全担当者向けに「BIMMS-N(官庁施設情報管理システム)操作説明会」及び「四国地区官庁施設保全連絡会議」を四国4県の県庁所在地で開催しましたが、今年度は新型コロナウイルスの感染症拡大防止のため、複数官署が一堂に会する説明会等を取りやめ、それに代わる方法とします。

OBIMMS-N(官庁施設情報管理システム)操作説明対応

- ・BIMMS-Nの操作に関する相談対応は、電話、メールとします。
- ・希望官署のみ、官署ごとに次の説明を四国地方整備局で実地説明します。

日 程 等	6月に1官署ごと説明(日程調整します) 1~2時間程度 場所:四国地方整備局 営繕部 保全指導・監督室
説 明 内 容	BIMMS-Nの操作 初めて保全業務に携わられる保全担当者向け、保全業務を行うために必要な知識について

“初めて保全業務に携わられる方”及び“BIMMS-Nの操作に不安な方”への説明です。
参加希望者は、「保全レター四国」事務局までご連絡ください。

OBIMMS-N(官庁施設情報管理システム)とは、

“官公庁施設の建設等に関する法律”の第十三条の保全の適性を図るため、各省各庁にご協力いただき、国家機関の建築物等の保全実態を毎年度、保全実態調査(基礎情報調査、保全情報調査)として実施しています。その調査方法として各施設の保全担当者においてインターネットにアクセスし、調査票に入力していただくシステムです。

保全実態を調べるためのシステムですが、このシステムを利用して、各施設の中長期保全計画、点検記録情報、修繕履歴情報、保全実態調査結果診断・分析ツールによる施設保全状況診断書(保全評点の内訳、電力使用量等の年間推移、維持管理費等の年次比較)を管理し出力等を行うことが可能です。

また、点検リマインダー機能により法定点検等の実施状況、実施時期等が確認できます。修繕履歴情報管理は独自の方式で実施されている官署もございますが、BIMMS-Nを利用すると点検記録情報管理等の一括管理ができます。

なお、保全実態調査の調査票内容については、保全実態調査報告をBIMMS-Nシステム上の報告後は修正等ができませんが、中長期保全計画、点検記録情報、修繕履歴については、報告後でも入力可能です。

○四国地区官庁施設保全連絡会議について

前年度は、7～8月に、各省各庁の施設保全責任者等の皆様に有用な情報をとりまとめて紹介するために、「四国地区官庁施設保全連絡会議」を四国4県において開催しました。

「四国地区官庁施設保全連絡会議」の開催、時期及び方法について複数官署が一堂に会さない説明会等を検討しています。

今後、開催、時期及び方法が決まりましたら連絡いたします。

2. 「保全」、「支障がない状態の確認」、「法定点検」について

○「保全」とは？

ネットで調べると「安全を保つ」や「保護して安全であるようにすること」など

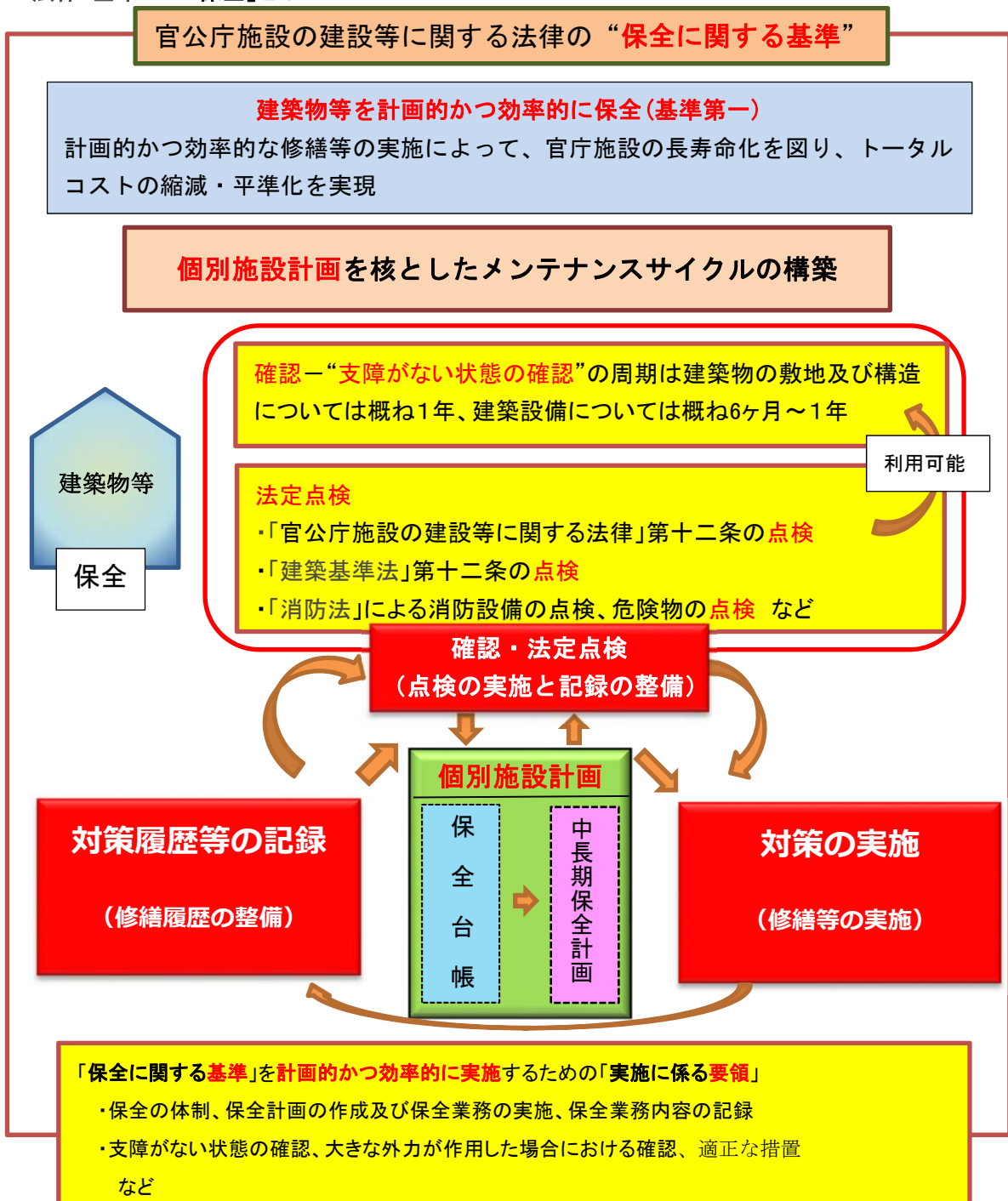
・「事後保全」と「予防保全」とは

「事後保全」…設備機器が故障、外壁から漏水したなど、その原因を究明して対処する業務

「予防保全」…設備機器を継続的かつ安定して稼働させるために、点検、修理、部品交換など
対処する業務

以上が一般的な「保全」ではあるが……もう少し明確に

○法律・基準での「保全」とは？



○保全に関する基準

- ・「官公庁施設の建設等に関する法律(官公法と省略)」
第十一条に“…所管に属する建築物…を、適正に保全しなければならない。”
第十三条第一項に”国土交通大臣は、…**保全について基準を定め**…”
 - ・この基準が官公法上の「**保全**」となる。
 - ・平成17年国土交通省告示第551号
官公法第十三条第一項の規定に基づき、…保全に関する基準を次のように定める。
国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準(抜粋)
- 第一 …建築物の営繕又は附帯施設の建設をした際の性能に応じ、通常の使用における劣化、摩耗等の状況を勘案して、**建築物等を計画的かつ効率的に保全**しなければならない。…
- 第二 国家機関の建築物等は、別表第一(い)欄に掲げる建築物の敷地及び建築物の各部等に応じ、それぞれ同表(ろ)欄に掲げる**支障がない状態に保全**されているものとする。
- 第三 国家機関の建築物等は、第二に定めるもののほか、別表第二(い)欄に掲げる当該建築物等の特性、用途及び機能が、同表(ろ)欄に掲げる建築物の敷地及び建築物の各部等に応じ、それぞれ同表(は)欄に掲げる**支障がない状態に保全**されているものとする。
- 第四 …建築物等を適正に保全するため、建築物の敷地及び建築物の各部等に、別表第一(ろ)欄及び別表第二(は)欄に掲げる**支障があると認めるときは、必要に応じ調査をし、当該損耗部材及び損耗部品の取替え、塗装、注油等の保守その他の必要な措置を適切な時期にとらなければならない。**
- 「**保全**」とは、“**計画的かつ効率的に保全**”、“基準に掲げる**支障がない状態に保全**”、“**支障があると認めるときは調査をし、保守その他の必要な措置をとる**”、それらの一連の業務をいう。
- 第二の各部の記載例
- 外装材の表(ろ)欄に掲げる**支障がない状態**
- 仕上げ材料、附属物その他の落下のおそれがあるき裂その他の損傷、変形、浮き若しくは腐食又は接合部における緩み

リンク先：国土交通省ホームページ（保全に関する基準）

<http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/050721futai.pdf>

○「支障がない状態の確認」とは？

通達「**国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領**(平成22年3月31日最終改正)」により「**国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準**」の**計画的かつ効率的な実施**のために、必要な事項を定める。

要領(抜粋)

第6 **支障がない状態の確認**

各省各庁の長は、保全の基準第二及び第三に規定する支障がない状態(第5において付加したものを含む。)を確認するものとする。支障がない状態の確認の項目、方法、結果の判定基準は別表(い)欄に掲げる項目に応じ、同表(ろ)欄に掲げる方法により実施し、その結果が同表(は)欄に掲げる基準に該当しているかどうかを確認することとし、その周期は別表(に)欄に掲げる周期を目安とする。

ただし、委託業務等により確認を行う場合は、その結果の記録を確認するものとする。また前回の確認以降に同等の方法で実施した他の法令で定められている点検の記録がある場合は、当該記録をもって確認に換えることができる。

「支障がない状態の確認」——「**国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準**」の**計画的かつ効率的な実施**に関して、通達「**国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領**」の第6に**支障がない状態の確認**について記載されています。

確認項目、確認方法、判定基準、確認周期等について、実施要領の別表として実施要領に追加されています。

なお、“他の法令で定められている点検の記録を確認に換えることができる。”とあるので法令点検等を有効に活用してください。

記載例

・外装材

確認を要する状況—外装仕上げ材等の外観及び固定

確認方法—手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば全面打診等により調査。

判定基準—タイル、石に落下のおそれがあるき裂その他の損傷、変形、浮き若しくは白華があること。

確認周期—1年

※雨水の侵入については別の項目に記載があります。

注：確認の周期は建築物の敷地及び構造については概ね1年、建築設備については概ね6ヶ月～1年です。

リンク先：国土交通省ホームページ（支障がない状態の確認）

パンフレット <https://www.mlit.go.jp/common/001282277.pdf>

官庁の保全 http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_00046.html

支障がない状態の確認用チェックリスト(パンフレットより)

支障がない状態の確認用チェックリスト		確認者氏名			
施設名称	実施日				
CK	部位の名称	支障	備考	写真等	
<input type="checkbox"/>	構造部材	基礎	① ②		I-2
<input type="checkbox"/>		木造(土台、柱、梁、筋交、金物等)	②		I-3
<input type="checkbox"/>		組構造(れんが、石等)	① ②		I-4
<input type="checkbox"/>		補強CB造(コンクリートブロック等)	① ②		I-5
<input type="checkbox"/>		鉄骨造(柱、梁、筋交、アンカーボルト等)	① ②		I-6
<input type="checkbox"/>		鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造(柱、梁、壁等)	① ②		I-7
<input type="checkbox"/>		雨水の浸入を防ぐ部材	屋上面、外部仕上、シーリング等	③	
<input type="checkbox"/>	ルーフトレイン、とい		③		I-19
<input type="checkbox"/>	落下の恐れがある部材	屋根仕上、内外装、内外壁、パナハット、笠木等	④		I-8
<input type="checkbox"/>		高架水槽、冷却塔、手摺、煙突等	④		I-9
<input type="checkbox"/>		防護柵、手摺、広告板等	④		I-23
<input type="checkbox"/>	扉及び窓等	共通	③ ④ ⑤ ⑥ ⑦		I-21
<input type="checkbox"/>		防火扉、シャッター、ダンパー等	④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧		I-18
<input type="checkbox"/>		自動扉、連動式の防火扉等	④ ⑥ ⑦ ⑧		I-22
<input type="checkbox"/>	床及び階段	共通	⑧ ⑨ ⑩		I-10
<input type="checkbox"/>		居室の床	⑨ ⑩		I-11
<input type="checkbox"/>		床仕上げ(カーペット、タイル他)	⑨ ⑩		I-12
<input type="checkbox"/>		二重床(OAフロアを含む)	⑨ ⑩		I-13
<input type="checkbox"/>		階段の滑り止め	⑦		I-14
<input type="checkbox"/>		誘導ブロック	⑪		I-15
<input type="checkbox"/>		床点検口	⑥		I-16
<input type="checkbox"/>		防護柵、手摺等	⑦		I-23
<input type="checkbox"/>	壁及び天井	防火区画となる壁、天井	⑤ ⑧		I-17
<input type="checkbox"/>		居室の壁・天井、特定天井	④ ⑤		I-20
<input type="checkbox"/>	建築設備	共通	⑦ ⑫		I-25
<input type="checkbox"/>		設備機器	② ④ ⑦		I-26
<input type="checkbox"/>		配線、配管、ダクト	② ④ ⑦		I-27
<input type="checkbox"/>		昇降機(エレベーター、エスカレーター等)	② ④ ⑦ ⑫		I-28
<input type="checkbox"/>		排煙設備	② ④ ⑦ ⑫		I-29
<input type="checkbox"/>		換気設備	② ④ ⑦ ⑫		I-30
<input type="checkbox"/>		非常用照明	② ④ ⑦ ⑫		I-31
<input type="checkbox"/>		給排水設備	② ④ ⑦ ⑫		I-32
<input type="checkbox"/>	附帯施設	屋内及び屋外の案内表示	⑪		I-24
<input type="checkbox"/>		煙突、高架水槽、擁壁等の工作物	④ ⑪		I-33
<input type="checkbox"/>	敷地	敷地及び地盤面	⑦ ⑨		I-1
<input type="checkbox"/>		駐車場及び敷地内通路	⑦ ⑨		I-34

【劣化に伴う支障】 赤字で示す部位における赤字で示す支障は、建築基準法第12条又は官公法第12条に基づく法定点検の結果で判断できます。

- ①[構造耐力] 錆や腐食、剥落や削孔による部材断面の欠損や減少など構造耐力を損なうおそれがある状況。
- ②[耐久性] 木部の腐朽、鉄部の腐食、コンクリート部の錆汁や白華、配管から漏れ、配線被覆の変色など耐久性を損なうおそれがある状況。
- ③[雨漏り] 雨漏りなどにより、建築物や物品等に損壊や汚損が生じるおそれがある状況。天井、壁、床等への雨漏りの痕跡も該当。
- ④[落下・転倒] 接着部の剥がれや傷み、固定部の緩みや腐食などにより、仕上げや設備機器、懸垂物等に落下のおそれがある状況。部材の腐食や傾斜などにより、工作物の転倒等につながるおそれがある状況。擁壁の排水孔の詰まりも該当。
- ⑤[音漏れ] 壁のき裂や扉や窓の開閉部の隙間などにより、外部や内部に音がもれ聞こえるような状況。
- ⑥[開閉等] 劣化や摩耗などにより、窓や扉の開閉、施錠、解錠が円滑でない状況。床点検口等の開閉不良も該当。
- ⑦[安全性] 自動扉の作動不良、階段等の手摺のぐらつき、階段等の滑り止めの外れなどにより、安全に使用できないおそれがある状況。建築設備の使用時における安全性が確保されないおそれがある状況も該当。
- ⑧[区画等] 防火扉、シャッターの作動不良、床や壁の隙間やヒビ、配管と貫通孔の間の隙間など、防火性能を損なうおそれがある状況。
- ⑨[通行等] 段差やヒビ、傾きなどにより、歩行や荷物の運搬など通行に支障がある状況。敷地の排水不良も該当。
- ⑩[使用性] 床の著しいきしみや振動など、執務に支障がある状況。
- ⑪[案内等] 破損、変退色などにより、案内表示が読み取れないおそれがある状況。点字ブロック等の外れや損傷も該当。
- ⑫[機能等] 劣化や摩耗などにより、所期の性能が発揮されないおそれがある状況。主に設備機器が該当。

○「法定点検」

法令等に基づく**法定点検**については、法令遵守の観点で必須です。

- ・「官公庁施設の建設等に関する法律」第十二条の点検
- ・「建築基準法」第十二条の点検
- ・「消防法」による消防設備の点検、危険物の点検
- ・「電気事業法」による自家用電気工作物の点検
- ・その他「水道法」等

多々法令があり、該当しているものについては、点検等を忘れずに資格者による点検等を実施してください。

- ・「官公庁施設の建設等に関する法律」第十二条の点検

第十二条 各省各庁の長は、その所管に属する建築物(建築基準法第十二条第二項本文に規定するものを除く。次項において同じ。)で政令で定めるものの敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同条第一項に規定する建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の**点検**をさせなければならない。

- 2 各省各庁の長は、その所管に属する建築物で前項の政令で定めるものの昇降機以外の建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築基準法第十二条第三項に規定する建築設備等検査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の**点検**をさせなければならない。

法定点検は以下を参考にしてください、点検部位、点検周期及び根拠法令などがわかります。

国家機関の建築物等の点検 <http://www.mlit.go.jp/common/001282274.pdf>

3. 保全担当者のための応急処置ハンドブックについて

1) 目的

保全担当者が、事故・災害の発生直後に二次被害の発生防止に迅速に対応するとともに、業務継続を可能とするため、官庁施設がもっている機能を発揮できるよう、事故・災害に起因する事象(例:停電や断水など)ごとの一般的な応急処置の方法について、建物利用に関する説明書の作成例として情報提供するものです。

事象によっては、保全担当者では対応ができない、危険をともなう作業がありますので、事象ごとの「禁止事項」を確認のうえ、注意して応急処置を行ってください。

対応できないことや対応に際して不明な点がある場合は、専門業者や四国地方整備局 営繕部 保全指導・監督室にお問合せください。

2) 使用時期

事故・災害の発生直後に、官庁施設利用者の安全確保、業務の継続をしなければいけない状況を想定しています。応急処置が完了した後は、業務継続計画等に沿った対応に移行してください。

3) 記載内容

事故・災害の発生直後に、保全担当者が自ら行うことができることを想定した応急処置の方法(例:施設内の設備を利用して飲料水を確保するなど)の手順を解説しています。

なお、確認作業等は、安全を考慮して必ず2人以上で行ってください。

4) 注意事項

① 記載されている内容と施設の現況が整合していない場合があります。

様々な官庁施設でご利用いただけるように、3,000 m²程度の標準的・平均的な設備・仕様の庁舎を対象に解説しています。施設の現況に合わせてカスタマイズできるようになっていますので、解説編(2ページ)もお読みのうえ、ご利用ください。

② 連絡先などが〇〇又は××としか記載されていないものがあります。

ハンドブックを備える時に、各官庁施設の電力、水道供給業者やメンテナンス業者等の連絡先を記載してください。

※ 四国地方整備局HPの平成30年度四国地区官庁施設保全連絡会議の開催状況、議事等についての資料、4. 冊子、パンフレット等として、「保全担当者のための応急処置ハンドブック(エクセル版)」を掲載しています。積極的なご活用をよろしく願います。

(保全担当者のための応急処置ハンドブックは、リンク先表示画面下部にあります)

リンク先：四国地方整備局ホームページ（保全担当者のための応急処置ハンドブック）

http://www.skr.mlit.go.jp/eizen/file/facility/oukyushochi_handbook.xlsx

