

かんとう保全ニュース

令和三年冬号
2021年1月
国土交通省
関東地方整備局
管 轄 部

<TOPICS>

1. 給水管の老朽化について
2. 令和3年度保全業務労務単価について
3. 新年度に向けた保全業務の整理について

1. 給水管の老朽化について

高度経済成長期に整備された水道管の老朽化が問題になっており、水道管の破裂や断水などの事故が、平成29年度では全国で2万件以上発生しております。

道路等に埋設された水道管だけでなく、敷地内や建物内の給水管においても同様に老朽化が進んでいます。給水管の更新周期は、お

よそ30年となっていますので、1990年（平成2年）以前に建てられた庁舎の給水管については、更新時期です。

今回は老朽化した給水管について、事例を交えながら解説します。



老朽化した給水管



給水管
腐食状況



内側に錆こぶが
発生している



塩化ビニルライニング鋼管

内側に錆こぶが
発生していない

左上の写真は、1973年に建てられた建物の給水管です。中央の写真は、拡大したもので、内部に黄銅色の錆が発生しているのがわかります。これは「錆こぶ」と呼ばれるものです。錆こぶは、赤水（蛇口から錆が混ざった水）や、管路を閉塞し配管破裂の原因となります。

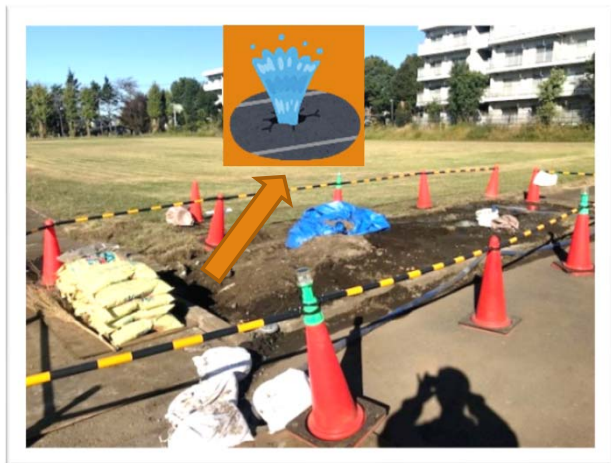
右上の写真は、別の管の切断面の写真です。中央の写真と比較すると、錆こぶが発生していません。これは、「塩化ビニルライニング鋼管」を使用しているためです。管路の内側を塩化ビニルでライニング（コーティング）

されているため、錆が発生しにくくなります。

また、古い建物は給水管に塩化ビニルライニング鋼管を使用していても、配管の継ぎ手部分は使用していない場合があります。この場合、配管の継ぎ手部分に錆コブが発生し、赤水や漏水の原因となりますので注意が必要です。



埋設配管からの漏水



左の写真は、1990年頃に施工された埋設給水管からの漏水を修繕した状況の写真です。水道の使用量が、前月よりも4倍近くあったため、漏水の疑いがありました。当初は建物内部での漏水の可能性を調べていましたが、原因が特定できませんでした。しかし、地面から水が噴き出しているのを発見したため、埋設給水管から漏水していることが判明しました。埋設給水管は目視できないため、漏水箇所の特定が非常に困難であり、発見が遅れます。老朽化による給水管の破損は、突然起こりますので、30年以上経過している施設は、更新の検討が必要です。

2. 令和3年度保全業務労務単価について

令和3年度の建築保全業務労務単価が、国土交通省のホームページに掲載されました。来年度の保全業務費の算定に用いる単価としてご活用ください。

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html

3. 新年度に向けた保全業務の整理について

4月は人事異動のために担当者がかかることが多い時期です。次の担当者へ保全業務を円滑に引継ぐためには、**日頃の資料整理が不可欠です。**



引継ぎによくあるトラブル

- ・引継ぎ不足による継続事項の不履行
- ・図面、申請書類などの重要書類の紛失
- ・故障・修繕履歴など記録の紛失

事故・不具合・災害等の緊急対応が困難になり、庁舎の機能が維持できない！！

BIMMS-Nの引継ぎ（ID、パスワード）も忘れずに！

そうならないために、引継ぎに必要な情報は整理しておきましょう。

①年度保全計画

施設管理で定期的実施する点検や清掃等の年間スケジュールです。毎年作成し、確実に実施するようにしましょう。



年度保全計画

年度：H30年度
施設名称：●●●●●●

保全計画 様式2

大項目	中項目	作業名称	予定金額 (千円)	月												備考			
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3				
維持管理・点検	法定点検及び保守	建築物の敷地及び構造の点検	1,000															義務維持点検業務	
		昇降機の点検	600	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		建築物の高層部以外の建築設備の点検	900																
		消防用設備等の点検	600			●													
		空気がない状態の確認	250																
		空気調和設備の切り替え点検（暖房→冷房）				●													
	空気調和設備の切り替え点検（冷房→暖房）				●														
	空気調和設備のシーズンオフ点検（冷房）	1,200									●								
	空気調和設備のシーズンオフ点検（暖房）										●								
	空気調和設備のシーズンオフ点検（暖房）										●								
清掃	建物内部の清掃（床清掃、照明器具、換気扇等）		850			●												庁舎総合管理保守業務	
		建物外部の清掃（外部建具等）				●													
	植栽管理	植栽・緑地の点検（枯死、病気等）	320			●													
修繕・更新	建築	庁舎外壁雨水管所補修	9,500						●	●									
		外部サッシ取替	3,500							●	●								
	機械設備	照明器具の更新	1,600																
		ボイラー修理	650																

