

かんとう保全ニュース

<TOPICS>

1. 新年度に向けた保全業務の整理について
2. 受水槽の点検・確認について
3. 階段手すりの老朽化について



令和四年冬号
2022年2月
国土交通省
関東地方整備局
営繕部

1. 新年度に向けた保全関係書類の整理について

4月は人事異動のために担当者が変わる場合も多いかと思われます。次の担当者へ保全業務を円滑に引き継ぐためには、日頃の保全の記録類の整理とともに、適切な管理・保管が不可欠です。担当者が変わらない場合でも新年度の保全業務を適切に実施するために、今年度の業務のとりまとめ、整理をしておきましょう。



整理しておくべき資料

次の①～⑧について作成・整理し、必要に応じて内容の更新等を行ったうえ、場所を決めて適切に保管しておきましょう。

- ①**施設管理年間スケジュール（BIMMS-Nで年度別の保全計画が作成可能です）**
建築物や設備機器の点検及び確認、保守、清掃、修繕等について、実施内容、実施時期、概算額等の年間計画を作成
- ②**施設保全中長期計画（BIMMS-Nで今後100年の中長期保全計画が作成可能です）**
建築物の主要な部位別の修繕、更新等の目安となる実施時期と大まかな金額を計画した今後30年間程度の計画を作成し、適宜更新
- ③**完成図、保証書等**
建築物の完成図、機器の保証書及び説明書等をリスト化して整理
- ④**申請・届出書類**
計画通知・消防設備・給排水・浄化槽など官公庁等への届出書類等をリスト化して整理
- ⑤**関係連絡先**
保守管理、工事関係、メーカー、電気、水道、ガス、各通信等の各契約先をリスト化して整理（電気室・機械室等の関係諸室にも掲示）
- ⑥**事故・修繕・更新等の履歴（BIMMS-Nで作成可能です）**
事故や故障、修繕や更新等の状況を「発生日」・「故障等の内容」・「対応内容」・「金額」等を履歴として整理
- ⑦**工具・鍵等**
メンテナンスで使用する工具や鍵は「使用する機器」・「保管場所」等を一覧表に整理したうえで保管
- ⑧**特殊設備・機材の使用方法**
『緊急遮断弁』や『緊急用排水槽』等の特殊な設備がある施設では、緊急時への対応に備え、その使用方法やメンテナンス項目を解説図等を用いて分かりやすい形で整理



整備局・営繕事務所から依頼する保全業務のスケジュール

4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	● 保全実態調査5月下～8月中(BIMMS-Nの入力)						● 保全実態調査結果通知			● BIMMS-N登録追加・削除・変更	
BIMMS-N操作説明会 5月上～6月上			● 地区保全連絡会議 7月上～8月上			● 点検講習会 10月下～11月下		● 11月中			● 2月

2. 受水槽の点検・確認について



受水槽の法定点検

受水槽は、水道局から供給される水を一時的に貯水しておく水槽(タンク)です。受水槽の管理は施設責任者※1が行う必要があります。適正な管理を怠ると、水質の劣化・汚染による健康被害や、タンクからの漏水による水損被害が生じる場合があります。

そのような事態を防ぐために、水道法、市町村条例等において、有資格者による点検等が定められています。

【水道法等による点検】

対象設備	点検周期	点検内容	点検資格者
簡易専用水道※2 受水槽の有効容量の合計が 10 ³ m ³ を超えるもの	1年以内ごと に1回	・水槽の掃除 ・受水槽に係る 施設や水質の検査	厚生労働大臣の登 録を受けた簡易水 道検査機関
小規模貯水槽水道等※2 受水槽の有効容量の合計が 10 ³ m ³ 以下のもの	市町村条例等 による	市町村条例等 による	市町村条例等 による

※1 施設責任者は水道法等の法令上の施設の管理者、管理責任者。

※2 水道法等による点検のほか、建築基準法第12条、官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）第12条より、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検が必要になります。

受水槽の確認（支障がない状態の確認）

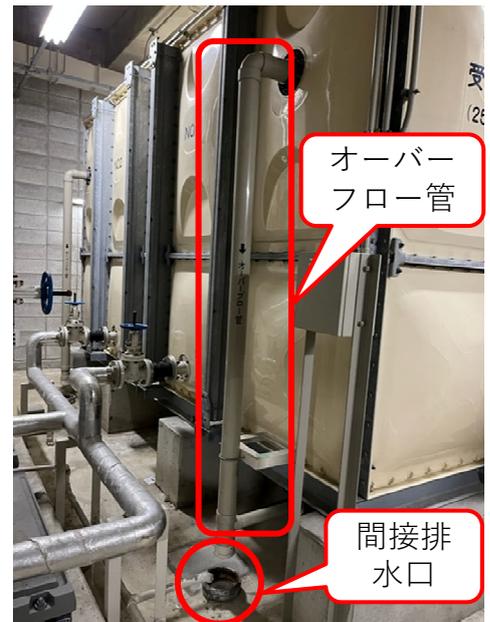
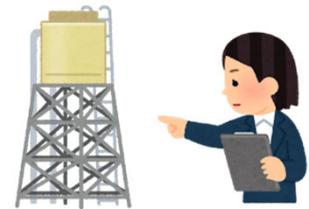
法定点検の他に、施設保全責任者※3は国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準に基づき、所管する建築物等を支障がない状態に保全する必要があります。

受水槽については、1年以内ごとに1回（ポンプ類については6ヶ月に1回）、以下の①～⑥の項目について支障がない状態であるか確認しましょう。

【確認項目】

- ①受水槽本体にひび割れや漏水がないか。
- ②点検用マンホールに施錠がされているか、パッキンが痛んでいないか。
- ③水槽内に沈積物、浮遊物等の異物がないか。
- ④オーバーフロー管及び間接排水口の防虫網に損傷・腐食等が見られないか。
- ⑤水槽の周囲に汚染の原因となるものがないか。
- ⑥水槽周囲は保守点検できる作業空間が確保できているか。
(水槽側面・底面：60cm以上、水槽上部：100cm以上)

※3施設保全責任者は官公法上の施設の保全を行う責任者。



清潔で安全な水を供給するために、点検・確認の確実な実施をお願いします。

3. 階段手すりの老朽化について

施設の全体的な老朽化に伴い、日頃より様々な不具合や故障に対応いただいていることも多いと思います。その中で、今回は人命にも関わりかねない階段手すりの老朽化についての事例を紹介します。



屋外階段手すり部の異常（腐食、コンクリートのひび割れ）



手すり下部が錆びている



手すり下部コンクリートがひび割れている

上記の写真は、2001年に建築した施設の外階段の手すりです。こちらの階段は職員退庁口としても使用しており、暗い中での使用もあります。

【問題点】

- ・金属部分の錆びが酷い状態です。寄り掛かったときに折れて、崩落してしまう危険性があります。
- ・手すりの支柱コンクリート部破損や金属部分の腐食により支柱部分が弱くなっているため、手すりにぐらつきが発生する可能性があります。

いずれの問題も利用者の落下や転倒の原因になりかねません。

また手すりが落下した場合、施設利用者や通行人・通行車両に対する人身事故や物損事故が生じるおそれがあり、早急に対処が必要です。

屋外階段は、屋内階段に比べ雨風にさらされ過酷な環境で使用されているため、日常の状況確認も特に重要になります。

こんな不具合も危険です！

つまずき・転倒・落下の原因になりますので、早急に補修が必要です。



階段滑り止めのゴムが浮いている



階段端部のモルタルが割れている



お知らせ

○令和4年度建築保全業務労務単価について

例年、国土交通省では建築保全にかかる保全業務費の積算に用いるための建築保全業務労務単価を作成しています。令和4年度の保全業務費の積算に適用する令和4年度建築保全業務労務単価を下記リンクに公表しておりますのでご確認ください。

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

○令和4年度BIMMS-N登録の追加・削除・資産変更のお願い

令和4年度のBIMMS-Nでの保全実態調査に向けて、新規施設の追加や廃止施設の削除、移管による資産変更施設などの情報登録の依頼を、2月上旬頃から各営繕事務所等よりお願いすることとなります。ご協力お願い致します。

その際の注意点として、以下の事項を営繕事務所等にご報告お願い致します。

- ①保全実態調査は前年度の実績をご報告頂くこととなっています。**事象発生がいつかを明確にお伝えください。**場合によっては次年度の対応をお願いすることとなります。
- ②施設の使用状況（小規模・無人施設など）によっては、基礎情報調査とする場合がありますので施設の使用状況について正確にお伝えください。
- ③既存庁舎と新築庁舎を平行して利用される場合は、その状況をお伝えください。また、**既存庁舎の情報を一旦削除してしまうと次年度のBIMMS-Nでは過去の報告データ含め全ての内容が削除されてしまいます。**参考とするデータについてはあらかじめ削除前（前年度中に）にダウンロードを行い控えを用意してください。



編集事務局
国土交通省 関東地方整備局営繕部 保全指導・監督室 保全担当
〒330-9724 さいたま市中央区新都心2-1 Tel 048-600-1357

関東地方整備局HP
保全業務に関するサイト



ご要望等がありましたら、管轄の営繕事務所に、お尋ねください。

関東地方整備局

営繕部保全指導・監督室	https://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/	(電話) 048-600-1357	(Fax) 048-600-1397
東京第一営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/tokyo1ez/	(電話) 03-3363-2694	(Fax) 03-3367-8796
東京第二営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/tokyo2ez/	(電話) 03-3531-6550	(Fax) 03-3531-6695
甲武営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/koubueez/	(電話) 042-529-0011	(Fax) 042-529-0014
宇都宮営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/utsunomiyaez/	(電話) 028-634-4271	(Fax) 028-632-6229
横浜営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/yokohamaez/	(電話) 045-681-8104	(Fax) 045-651-8974
長野営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/naganoez/	(電話) 026-235-3481	(Fax) 026-235-8713

※国家機関の建築物等で保全に関する重大な事故・故障がありましたら下記までご報告願います。

営繕部調整課

(電話) 048-600-1355 (Fax) 048-600-1396

ご登録いただいている保全担当者様に変更がございましたら、各営繕事務所の保全担当までお知らせください。