

冬期間の建物保全の注意点

～雪害防止に向けた対応～

例年を大きく上回る暑さだった夏がウソのように、昼間でも寒さを感じる季節となりました。冬になると”雪”が降り積もり、施設への障害が予想されます。支障がない状態を維持するためにも、適切な備え・対応が大切です。

冬期間のみ使用する設備点検

次の融雪設備がある場合は、シーズンイン点検と動作確認を行ってください。

- ・建物出入口までの動線確保を目的に敷地内の歩道や車椅子使用者用駐車場に整備する融雪設備
- ・屋根からの落雪防止・雪庇（せっぴ）防止等を目的とした融雪設備
- ・ルーフトレンの凍結防止を目的とした融雪設備

融雪設備が適切に作動しないと雪が積もります。事前に点検を行いましょう。



【駐車場の積雪】

樹木の積雪・落雪の対策

枝上に雪が溜まることで、枝が折れたりひどい時には倒木のおそれがあります。さらには落雪により来庁者や車両に被害が及ぶ事も考えられます。例年の積雪・落雪状況を確認し、樹木周囲に注意表示を設けたり、必要に応じて枝打ちや冬囲い等の対策を行って下さい。

積雪後の対応

積雪により、落雪障害、通行障害、施設設備への障害といった、他の季節には生じない障害が発生します。降雪、積雪状況を判断し、支障がない状態を維持しましょう。

・頭上からの落雪（屋根、庇、樹木等）、雪庇

⇒落ちない、出来ないように取り除く事が重要です。

発生しやすい箇所を把握し、落雪箇所に人や物が寄らないように「コーン・ロープ・注意表示等」を事前に用意しましょう。

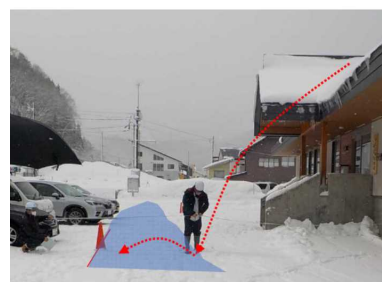
・避難経路上の積雪

⇒通行不能にならないよう、除雪により避難に支障がない状態にしましょう。

・設備機器周辺の積雪

⇒給排気口が塞がると、機器の正常な動作が保証できません。適宜除雪しましょう。

落雪のおそれあり！
注意表示等が必要です。



【落雪の危険性】

これから冬本番となり、雪が降り積もる日が予想されます。施設保全担当者として今後とも適切な施設管理をお願いします。

法定点検についての解説

～法定点検の概要説明～

法定点検とは

建築保全業務共通仕様書において、簡易な方法により巡回しながら日常的に行う点検を「日常点検」と定義しているのに対し、特別な専門的知識を有する者等が定期的に行う点検を「定期点検」と定義しています。

「定期点検」の中で、施設の管理者の判断で項目・実施時期等を定め自主的に行うものが「自主点検」、それらを法令に基づいて行うものが「法定点検」となります。

「法定点検」の内容は、各種法令等により、目的、対象施設、実施周期、項目、方法、判定基準等が定められており、点検以外にも確認、検査などが規定されています。

また、実務にあたっては適用する法令が最新のものであることに注意が必要です。

加えて、法定点検等を実施する者の資格等も法令で規定している場合がありますので、施設の管理部署に有資格者がいない場合は、外部に委託して実施する必要があります。

点検対象部位と適用される関係法令について

法定点検に関する点検対象部位および関係法令の種類は下の表の通りとなります。

点検対象部位	関係法令
① 建築物の敷地及び構造の点検	官公法・建築基準法
② 昇降機の点検	建築基準法・人事院規則
③ 建築物の昇降機以外の建築設備の点検	官公法・建築基準法
④ 支障がない状態の確認	官公法
⑤ 消防用設備等の点検	消防法
⑥ 危険物を取り扱う一般取扱所等の点検	
⑦ 事業用電気工作物の保安規定による自主点検	電気事業法
⑧ 機械換気設備の点検	人事院規則
⑨ ボイラーの性能検査、定期検査	
⑩ 浄化槽の水質検査、保守点検、清掃	浄化槽法
⑪ 簡易専用水道の水槽の清掃	水道法
⑫ 排水設備の清掃	建築物衛生法
⑬ 清掃等及びねずみ等の防除	建築物衛生法・人事院規則
⑭ 空気環境の測定	
⑮ 冷却塔等、加湿装置の清掃等	
⑯ 給水設備の飲料水、雑用水の遊離残留塩素等の検査	建築物衛生法
⑰ ばい煙発生施設のばい煙量又はばい煙濃度の測定	大気汚染防止法

官公法・建築基準法に関する点検について

表の着色部分（①～④）は、官公法や建築基準法が根拠となる点検です。

このうち、「①建築物の敷地及び構造の点検」と「③建築物の昇降機以外の建築設備の点検」は建物規模や用途によって、点検実施の要否や適用する法律が変わります。

上記①と③の点検は官公法12条または建築基準法12条に基づく点検なので、「12条点検」と呼ばれます。

なお、「②昇降機の点検」は建物用途や建物規模にかかわらず全ての昇降機が対象となり、「④支障がない状態の確認」は仮設建築物を除く全ての国家機関の建築物等が対象となります。

12条点検の適用範囲について

12条点検と呼ばれる各点検の対象となる建物用途や建物規模は下記のようになります。

12条点検（①建築物の敷地及び構造の点検、③建築物の昇降機以外の建築設備の点検）の適用範囲

建物用途

- ・事務所その他これに類する用途の建築物

※「事務所」とは、建築基準法で建築用途上「事務所」に分類されている建築物を示し、居室の利用の形態が、専ら執務の用に供される事務所のことです。また、「これに類する用途」とは、このような事務所に類似する用途を示すものです。建築物の名称とは関係なく実態上当該用途に供している建築物が該当します。

- ・特殊建築物

※劇場、病院、共同住宅、学校、倉庫、体育館、展示場、自動車車庫等
(建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物)

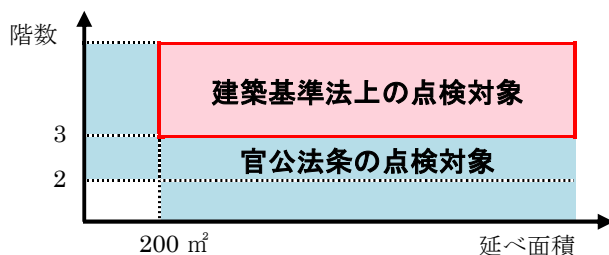
建物規模

事務所その他これに類する用途の建築物

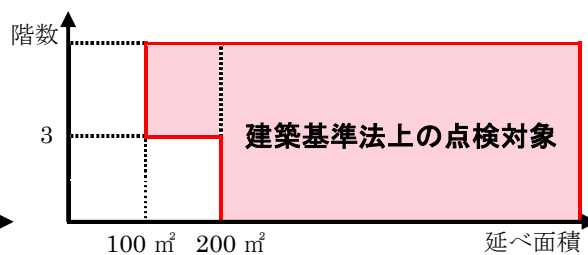
- ・建築基準法上の点検対象
階数が3以上かつ延べ面積が200㎡を超える
- ・官公法上の点検対象
階数が2以上又は延べ面積が200㎡を超える国の建築物

特殊建築物

- ・建築基準法上の点検対象
用途に供する床面積の合計が200㎡を超える
又は
階数が3以上で用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下



事務所その他これに類する用途の建築物の点検対象範囲



特殊建築物の点検対象範囲

点検部位、点検資格者、点検周期等について

官公法や建築基準法が根拠となる点検に関して点検部位、点検資格者、点検周期等は下の表の通りとなります。

点検部位等		点検資格者	点検周期	備考
建築物の敷地及び構造の点検	敷地及び地盤、建築物の外部、屋上及び屋根、建築物の内部、避難施設等、その他	一級建築士、二級建築士、特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者	3年以内毎	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、6年以内に行う。
昇降機の点検	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機	一級建築士、二級建築士、昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内に行う。
建築物の昇降機以外の建築設備の点検	換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水	一級建築士、二級建築士、建築設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内に行う。
上記のうち防火設備	防火扉・防火シャッター等設備駆動装置と連動している防火設備	一級建築士、二級建築士、防火設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎	検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内に行う。

支障がない状態の確認について

支障がない状態の確認の概要

官公法に基づく保全の基準によって、建築物等を適切に保全することが定められておりますが、「支障がない状態の確認」とは、建築物等の各部が適切な保全により支障のない状態であることを確認する行為を指します。

なお、上記は先に説明させていただいた官公法や建築基準法に基づく「法定点検」とは別の行為になりますが、有資格者が実施した法定点検の結果等を利用して施設が支障のない状態に保全されていることを施設保全責任者が確認を行う場合も「支障がない状態の確認」に該当します。

対象施設

すべての国家機関の建築物とその附帯施設（仮設建築物を除く）

実施者

施設保全責任者（確認の実施に必要な資格はありません）

確認周期

建築物（敷地・構造）概ね1年、建築設備 概ね6ヶ月～1年

保全のパンフレットについて

今回ご説明させていただいた法定点検等に関しては、次の URL に各種パンフレットが掲載されておりますので、ご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html

支障がない状態の確認に関する補足について

下の表は、支障がない状態の確認用チェックリストの一部です。

施設名称		確認者氏名			
実施日					
☐	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"/>		組積造（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、パラペット、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"/>	共通	⑧ ⑨ ⑩			I-10

本チェックリストは、先に紹介させていただいた URL のパンフレット上に記載されている他、同ページからチェックリストのエクセルデータをダウンロードできますので、「支障がない状態の確認」を行う際はご活用ください。

また、赤文字で記載されている項目は建築基準法又は官公法に基づく法定点検の対象部位でもありますので、先に説明させていただいたとおり有資格者が実施した法定点検の結果を施設保全責任者が確認することにより「支障がない状態の確認」を行ったものとしてチェックすることが可能です。

なお、黒文字で記載されている項目は法定点検に関わらず「支障がない状態の確認」が必要な部位になりますので、ご注意ください。

「支障がない状態の確認」の詳細な確認項目、確認方法、判定基準、確認周期等については、下記 URL の「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」に記載がありますので、ご参照ください。（特に確認項目によっては確認周期が3ヶ月～6ヶ月のものがあり、注意が必要です）

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

年度保全計画について ～保全基礎シリーズ②～

保全基礎シリーズ②では、年度保全計画について触れていきます。建物を管理するには毎年必要な経費が発生します。定常的に必要な経費として「点検費」や「清掃費」などが代表的ですが、そのほかに点検等によって明らかになった不具合に対する「修繕費」といった費用等が必要となっていくます。適切な建物の維持管理をするには計画的な保全計画の作成が重要です。

年度保全計画の概要

当該年度に実施予定の点検、確認、保守、清掃、修繕等について実施内容、実施時期、概算額等を記載した計画を「年度保全計画」といいます。

計画作成について

年度保全計画は毎年同じ項目とは限りません。中長期的な保全計画から今年度に行うべき法定点検や修繕計画を確認し、費用や期間を把握することが重要です。

- ・官庁営繕では年度保全計画の作成支援のために、年度保全計画の様式を定めております。初めて作成する方は、本様式を活用し作成の検討をお願いいたします

URL: https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000002.html

国土交通省 HP 保全台帳及び保全計画書の様式の取扱いについて より

- ・年度保全計画の作成手順例を HP に掲載していますのでご参考ください。

URL: <https://www.thr.mlit.go.jp/Bumon/B00093/K00490/eizen/hozen/hiroba/image/plan-n.pdf>

東北地方整備局 HP 年度保全計画の作成例より

作成上の注意点

法定点検の実施時期は、建物の規模を及び点検項目により”点検周期が異なります”ので注意願います。なお、早見表が次の URL に掲載されておりますのでご参考ください。

URL: <https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001593204.pdf#page=46>

国土交通省 HP 国家機関の建築物等の保全の現況(関係資料)より

■保全に関する相談窓口

東北地方整備局 営繕部 保全指導・監督室 担当者：室長補佐

TEL 022-225-2171(内線 5513) E-mail: thr-82kantoku@ki.mlit.go.jp

東北地方整備局 盛岡営繕事務所 担当者：保全指導・監督官室長

TEL 019-651-2015 E-mail: thr-moriei@ki.mlit.go.jp