

より良い維持管理で安全快適な建物を

# 保全 2004 autumn ニュース 51

## 今号の記事

- 官庁施設保全連絡会議の概要
- 被災建物の応急危険度判定
- 固定電話通信料金の値下げ
- この壁は無くしていい壁？
- 製品不良等の情報

## 官庁施設保全連絡会議開催



9月8日の宮城地区を皮切りに、東北各県にて官庁施設保全連絡会議が開催されました。施設管理の重要性や、保全に関する各種情報、管理上の注意点などについてお話しさせていただきました。

今年度は『建築基準法』や『官公庁施設の建設等に関する法律』などが改正され、保全実態調査の対象も全国家機関に拡大されました。それに伴い、保全連絡会議も以前から出席を頂いていた官署に加え、社会保険庁や防衛庁などの皆さんにも出席いただき大盛況となりました。

詳しい内容は次ページに記載しています。

9月 8日	宮城地区	仙台第3合同庁舎
9月10日	福島地区	福島テルサ
9月17日	青森地区	ラ・プラス青森
9月28日	岩手地区	岩手県教育会館
10月 5日	山形地区	山形県生涯学習センター
10月 7日	秋田地区	秋田県青少年交流センター

# 官庁施設保全連絡会議の概要

今年度の保全連絡会議は環境や地震、法改正など社会的に重要な問題などを議題の中心として設定しました。また、今回が初めての参加となる官署も多かったため、保全の重要性や国土交通省(営繕部)と官庁施設保全の関係などについても改めて説明しました。

以下に会議の内容を抜粋してご紹介します。

## 建基法と官公法の改正が議題に

今年6月に「既存建築物の安全性の確保、密集市街地の防災機能の確保」を目的として、建築基準法や官公庁施設の建設等に関する法律などが改正されました。

会議においては定期点検のほか、既存不適格建築物の増改築時における建築基準適用の合理化(次頁参照)などについて説明しています。

なお改正点の中でも特に施設管理に関わりの深い定期点検義務化については、前号の保全ニュースに掲載していますので参照してください。



### 省エネや防災をテーマに

『地球環境と省エネ効果』の議題では建築物が環境に与える影響と省エネルギーの重要性について取り上げました。

『地震直後点検と保全台帳』では地震直後における対応と、保全台帳を整備しておくことの重要性について説明しました。

また併せて『保全業務支援』で各省庁への国土交通省の支援についても説明しています。

『保全の現況』と『要求単価』は毎年恒例の議題です。大きく変わった点はありませんが、国の施設を管理していく上で知っておいていただきたい内容であるため、今回も議題としました。

## 午前は保全実態調査の記入要領の説明会

昨年度まで午前中は初心者のための保全講習会を開催して、建物を実際に巡りながら管理上の注意点を説明しておりました。

今年度は保全実態調査の対象が全省庁の全施設に変更となり、また調査票の内容にも変更がありました。そのため調査に先だって保全実態調査の入力に関する説明会を開催し、全省庁の施設保全責任者の皆様へ説明をさせていただきました。



### 会議終了後は保全相談を実施

保全連絡会議が終了した後、希望する方を対象に保全相談コーナーを設けて、建物の不具合に対する対処法や、予算要求の方法などについての相談にお答えいたしました。

なお、施設の保全等についてのご相談は電話でも受け付けておりますので、保全指導 監督室、青森・秋田営繕事務所までお気軽にご連絡下さい。お待ちしております。

## 連絡会議への御意見 - アンケートより抜粋 -

質問 .取り上げて欲しいテーマは何ですか？

意見	修繕工事の積算	災害対策
	保全や修繕の具体例	設備に関する説明を詳しく
	点検要領やチェックポイントを示して	現地講習会を復活して
	エネルギー使用量の削減事例	保全マニュアルの作り方

今年度の議題は昨年度までとは少し異なりました。建物部位別の劣化事例など、昨年まで取り上げていたテーマを期待していた方には物足りなかったかもしれませんが、来年度の議題についてはアンケートの結果をふまえながら検討したいと考えています。

初心者のための保全講習会』についても開催するかは検討中ですが、保全ニュースでの情報提供も含め施設管理担当者の皆さんへの支援を充実させていきます。

積算や修繕手法の具体例については、建物の状態などによって多岐に亘るため、個別にご相談に乗らせていただきます。

質問 .会議について、御意見や気付いたことをお願いします。

意見	声が小さい、早口、一本調子	保全知識のレベル別に開催しては？
	専門用語が使われ解りづらい	参加人数が多すぎる(宮城会場)
	資料 画面が見にくい、作りが雑	今後の参考になった
	各議題の時間が短く急ぎすぎ	保全の大切さがよく分かった
	説明は具体例を挙げて	回数をもっと増やして

話し方や時間配分などご指摘を頂戴した点については、来年度の保全連絡会議に向け改善を図りたいと思います。

会議の開催形態や議題については、どのようなものが最適かを検討して、来年度の会議に反映させたいと考えています。

質問 .日常の施設管理で困っていることは何ですか。

意見	予算の不足	修繕費用の積算
	人手が足りない	庁舎の老朽化で不具合が多い
	建物に関する知識が少ない	空調の調整

### 既存不適格建築物に関する規制の合理化とは

これまで既存不適格建築物を増改築する場合、本来改修したい部位だけでなく、基準に適合していない既存部分を全て適合させる必要がありました。

しかし、全てを一度に適合させようとする場合、多額の工事費をまとめて用意する事が必要となり、建物の適法化推進の大きな妨げとなっていました。

今回の改正により、計画認定を受けることで段階的に基準への適合を進めることが可能となりました。

既存不適格建築物 :建築時の建築基準法上の基準には適合していても、その後定められた基準には適合しなくなった建築物。

# 被災建物の応急危険度判定

## 新潟県中越地震で応急危険度判定業務を支援

東北地方整備局は10月23日に発生した新潟県中越地震の被災地へ対する支援として、被害状況調査等のため多数の職員を派遣しています。また、防災ヘリコプターや特殊車両の提供もおこなっています。

営繕部からも8名が被災地に派遣されました。この8名が行ったのは応急危険度判定と呼ばれる建物調査で、10月27日から11月3日までの期間、長岡市を担当地域として延べ261棟の調査を行いました。



## 国の施設の使用可否

国の庁舎などの場合は、地震直後もその内部で業務を行う必要に迫られます。建物の中に職員や来訪者を入れても安全なのかどうか、施設管理担当者は頭を悩ませることになるのではないのでしょうか。

東北地方整備局では震度4以上の地震が発生した場合、その地域にある官庁施設の被害状況を施設管理者の協力を得て、いち早く情報収集するとともに、被害が予想される地域にある官庁施設の応急危険度判定を実施します。

では応急危険度判定とはどのようなものなのか、その概要を解説します。



塀の傾きを測定

## 応急危険度判定とは

大地震の発生により被害を受けた建物の中には倒壊、外壁やガラスの落下、付属設備の転倒など様々な危険を抱えたものがあります。そのような危険を認識せずに建物の内部や周囲に居続けた場合、人命に関わる二次的災害が発生する恐れがあります。

そのような事態を防止するため応急危険度判定士の制度が発足しました。建物の被害状況を調査して建物使用の可否を判定し、余震等における二次被害を未然に防ぐことを目的としています。

## 応急危険度判定士

応急危険度判定士(以下、判定士)として各県に登録されているのは、建築士などの資格を有し判定方法についての講習を受講した人たちです。官公庁職員だけでなく民間の技術者も判定士として登録され、ボランティアとして協力しています。

平成14年3月末現在、全国の登録者数は97,450名です。

表 応急危険度判定の実績

地震名	時期	延べ判定人数	判定棟数
兵庫県南部地震	H7.1.17	6,500	46,610
H8宮城県北部地震	H8.8.11	34	169
鳥取県西部地震	H12.10.6	332	4,080
H13芸予地震	H13.3.24	638	1,763
宮城県北部地震	H15.7.26	743	7,245

## 調査の行い方

判定士は現地の市町村に設置された災害対策本部から派遣され、二人一組で担当地域の建物を調査します。調査方法は外観調査が主ですが、外観による判断が難しい場合などは必要に応じ、所有者の同意を得た上で内部に立ち入っての調査を行います。

建物内部に立ち入っての調査に当たっては、所有者並びに判定士の安全確保が最優先となります。落下物等による危険が予想される場合は、所有者が希望しても内部調査を行わない場合があります。ご了承下さい。



調査の様子(訓練)

## 判定と対処

判定の結果は判定ステッカーとして周辺からの視認性が良い場所に貼り付けて表示します。判定ステッカーは危険度の区分ごとに色分けされた3種類があり、結果に応じてそのうち1種類が貼り付けられます。

判定の基準は次の2点とし、いずれか危険度の高い方を建物の危険度として総合判定を行います。

- 建築物の構造、隣接建築物及び地盤に関する危険度(基礎の被害、建物の傾斜、損傷等)
- 落下 転倒危険物に関する危険度(瓦、窓ガラス、外装材、看板等)

### 判定ステッカー



調査済(緑): 被害が少なく使用可能

要注意(黄): 立ち入る際には注意が必要

危険(赤): 被害が大きく立ち入りは危険



判定ステッカーの貼り付け(訓練)

新潟県中越地震の被災地に派遣された職員の報告によると、調査に廻っている最中にも周辺住民から自分の家を早く調べてほしいと要望されたそうです。多くの被災者が建物の安全に不安を抱えながら、やむを得ずその中で寝泊まりをしたり或いは避難をしたりしていることが伝わってきます。応急危険度判定はそういった被災者の不安解消にも大きな役割を持っています。

なお、応急危険度判定は被災建物の使用や建物に近づくことに関する安全性を判断するためのものです。罹災証明のための損害調査等とは目的や調査内容が異なるので注意が必要です。応急危険度判定の結果が損害調査等の結果と同じであると誤解されたため起きたトラブルの事例が報告されています。

データ等参考 全国被災建築物応急危険度判定協議会

## この壁は無くしてもいい壁？ ～壁撤去の可否判断～

‘壁を取り払って部屋を広く使いたい’そんな御相談をよく頂きます。しかし、壁の種類には耐力壁と雑壁があり、耐力壁は地震時に建物を支える役目を持つため安易に撤去は出来ません。ここで一般的な鉄筋コンクリート造建物の間取りを例に、耐力壁かどうかの簡易的な見分け方をご紹介します。

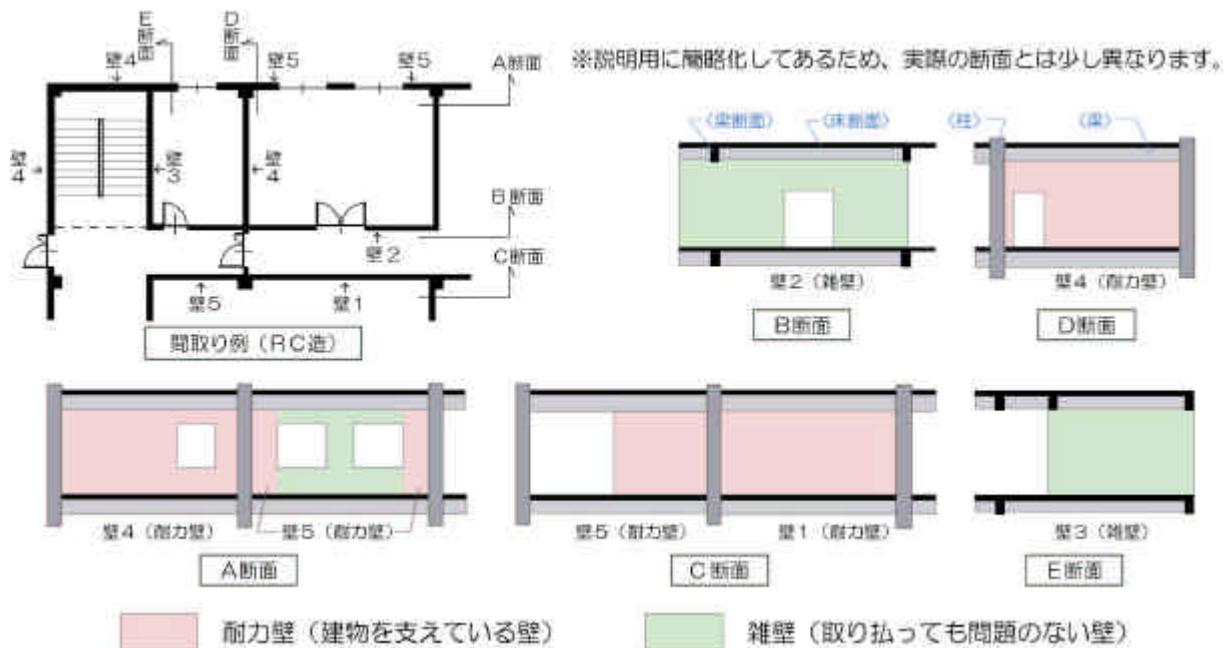
### 1. 壁の位置による見分け方

- 柱と大梁に囲まれた壁は地震の揺れに強く、耐力壁として設計されている可能性があります。  
【下図 壁1、壁4】 (大梁：柱と柱の間に渡された梁)
- 逆に、柱・大梁に接していない壁は雑壁です。 【下図 壁2、壁3】
- ただし、柱に接しなくても階段室の壁など、常に上階の重量を支えている雑壁は構造的な検討が必要です。 【下図 壁3】

### 2. 壁の長さ、開口寸法による見分け方

柱と大梁に囲まれた壁で、次に該当する場合は耐力壁である可能性が高くなります。

- 柱と柱の間全てが壁の場合。(窓や扉がない場合) 【下図 壁1】
  - 壁の一部に窓や扉があっても、その面積が壁面積に比べてかなり小さい場合。 【下図 壁4】
  - 片側が柱に接する壁で、水平方向の長さがおおむね1メートル以上の壁。 【下図 壁5】
- A断面の壁5の中央部は窓による開口面積の割合が高く、耐力壁としては有効ではありません。



なお、コンクリートブロックや軽量鉄骨の壁は取り払っても構造耐力的に影響はありません。ただし、壁全体がコンクリートブロックで造られた建物は除きます。

壁撤去の可否を判断するには上記に加え、建物全体の耐力の余裕度、壁配置のバランス、撤去する壁の大きさ、経年劣化の度合いなどを総合的に考慮します。使用調整などで壁の撤去をお考えの際は東北地方整備局営繕部までご相談下さい。

## 固定電話通信料金の値下げ

各管理部門の方々は通信費用の高騰に頭を痛めていることと思います。去る10月1日、NTT 東日本が料金改定を発表し、固定電話市場の料金体系を将来の光 IP 時代の基本料、通話料金体系を展望した料金体系に改定しました。

今までは通話料のみの値下げでしたが、今回は加入電話（単独電話）の基本料改定と通話料の値下げ等となっております。ここでは主要3社の料金比較を示していますが詳しくは各社に確認してください。



### 固定電話サービスの料金比較

		A 社		B 社	C 社
		事務所用		事務所用	企業向
		プッシュ回線	ダイヤル回線		
加入電話 基本料	3級	2,500円 【税込 2,625円】	2,500円 【税込 2,625円】	2,450円 【税込 2,572.5円】	2,500円 【税込 2,625円】
	2級	2,400円 【税込 2,520円】	2,350円 【税込 2,467.5円】	2,300円 【税込 2,415円】	
	1級		2,300円 【税込 2,415円】	2,150円 【税込 2,257.5円】	
INS ネット64 基本料		3,530円 (3,430円) 【税込 3,706.5円 (3,601.5円)】		3,480円 【税込 3,654円】	
通話料	市内	プラン1 3分8.5円【税込8.925円】		3分7.7円 【税込 8.295円】	3分8円 【税込 8.4円】
	市外	プラン2 定額料100円 【税込105円】/月 +3分7.5円 【税込 7.875円】			
	固定発 携帯着	自社系着 : 3分52.5円 【税込55.125円】 C社系着 : 3分57円 【税込 59.85円】 その他着 : 3分63円【税込66.15円】		3分54円 【税込 56.7円】	3分54円 【税込 56.7円】

#### 注意事項

- 1, 加入件数により1級局が5万加入未満、2級局が5万以上40万加入未満、3級局が40万加入以上で区分している。
- 2, 上表の新料金は、調査時点での各社発表の料金体系等を基に（改定予定を含む）記入しています。上記新料金の適用は、A社が平成17年1月から、B社は平成16年12月1日、C社は平成16年4月（改正済み）です。
- 3, その他各社共に各種の割引等があります。
- 4, 料金以外にも品質や回線混雑度頻度など、通信会社選択には各種の検討要素が存在します。ここでは、あくまでも参考として料金表等を掲載いたしました。

営繕部でもインターネット技術を活用した IP 電話が標準仕様書に採用され、導入に向け交換装置、電話機などを採用した場合の問題点などを検討し、新技術活用、コスト縮減に努めております。

家庭やオフィスでも情報化が進み、出先から携帯電話にて冷暖房機器の操作・お風呂のお湯張り・カーテンの開閉等することが、実用化されているのが現状です。通信情報産業の発展は、日々加速度を増しているように思います。



## 製品不良等の情報

最近新聞等でメーカーが自社製品について不具合等の情報を公表し、無償修理や回収を呼びかけているのをよく見かけます。しかし実際は該当する製品の所有者がこの情報に気が付かない事も多いと思われます。そこで現在営繕部あてに情報提供された件についてお知らせいたします。詳細については、各社のホームページをご覧ください。

- ダイキン工業株式会社 業務用空調機 (屋外機)
- ダイキン工業株式会社 ルームエアコン (室外機)
- ダイキン工業株式会社 天井埋込カセットエアコン (屋内機)
- ダイキンホームページ : <http://www.daikin.co.jp> 「大切なお知らせ」

- 東芝キャリア株式会社 ルームエアコン (室内機)
- 東芝キャリアホームページ : <http://www.toshiba-carrier.co.jp> 「重要なお知らせ」

- ウエットマスター株式会社 超音波加湿器 (空調機・ダクト組込み用)
- ウエットマスターホームページ : <http://www.wetmaster.co.jp/> 「お知らせ」

- 株式会社戸上電機製作所 高圧気中開閉器 (高圧引込)
- 株式会社戸上電機製作所 SOG 制御装置 (高圧引込)
- 戸上電機製作所ホームページ : <http://www.togami-elec.co.jp/> 「Information」

一般的なクレーム案件の取り扱いをしている公的機関としては、国民生活センターがございます。国民生活センターの回収無償修理のページ <http://www.kokusen.go.jp/recall/>

## あどがき

近所のホームセンターで地震対策用の家具固定グッズや懐中電灯等が、入り口付近に陳列されていました。災害は、忘れた頃にやってくる」といいますが、今年の台風のように忘れるまもなくやってきましたりもします。また、備えあれば憂いなし。」ともいいます。忘れるまもなくやってくる災害への「備え」は万全ですか？



## 事務局

東北地方整備局 営繕部  
保全指導・監督室 保全指導係  
〒980-8602 仙台市青葉区二日町9-15  
TEL022-225-2171 (内線5536)

ホームページ <http://www.thr.mlit.go.jp>  
e-mailアドレス [kantoku@thr.mlit.go.jp](mailto:kantoku@thr.mlit.go.jp)

宮城県、福島県担当 東北地方整備局 営繕部 保全指導・監督室  
〒980-8602 仙台市青葉区二日町9-15  
TEL 022-225-2171 (内線5536)  
青森県、岩手県担当 東北地方整備局 青森営繕事務所  
〒030-0801 青森市新町2-4-25  
TEL 017-773-2407, 2408  
秋田県、山形県担当 東北地方整備局 秋田営繕事務所  
〒010-0951 秋田市山王7-1-4  
TEL 018-862-5771

バックナンバーはこちら [東北地整ホームページ](#) [公共建築](#) [保全ニュース](#)