



建築物点検シリーズの掲載予告！



現在、国家機関の建築物の点検は、建築基準法や官公法等により、下表のとおり義務付けられております。

しかし、建築物の点検は専門的な知識を要するため、施設管理者の皆様はいろいろと苦慮されている事が多いと思われます。

そのような悩みに対し、保全ニュースとうほくでは「建築物点検シリーズ」と題し、次回から建築物の点検方法等について、定期的に掲載を行ってまいりますので、どうぞご利用下さい。

点検が必要な建築物の範囲

用途	
【特殊建築物】 劇場、病院、共同住宅、学校、 体育館、展示場、倉庫、自動車 車庫等の用途の建築物	【事務所その他これに 類する用途の建築物】 ※特殊建築物に該当するものは除く。
規模 ↑ 上記用途に供する部分の床面積 の合計が100㎡を超えるもの ↓ <建基法で義務付け>	上記用途で階数が5以上かつ延 べ面積が1000㎡を超えるもの
	上記用途で階数が2以上又は 200平方メートルを超えるもの <官公法で義務付け>

点検が
必要だけど
どう点検して
いいのかわからない
のよね・・・



注) 昇降機については、建築基準法12条4項により、建築物の用途・規模にかかわらず点検対象となる。

建築物点検シリーズは、部位毎に作成した「点検シート」と呼ばれるシートを毎回2枚程度掲載し、よくある劣化現象等の対応策や応急措置等について解説します。

なお、その点検シートのレイアウト構成について、下表にまとめましたので次回から掲載される点検シートをご覧になる際の参考にして下さい。

また、文章ばかりでは読みにくいいため、写真やイラストを多く取り入れ、少しでも多くの施設管理者の皆様へ、気軽にお読み頂けるよう努めてまいりますので、どうぞご期待下さい。

点検シートのレイアウト構成

点検方法を表しています。 【 】は主たる確認方法。 [] は安全上及び業務上著しい支障がない範囲で行う確認方法。	点検する部位を表しています。	点検の周期を表しています。	劣化現象等
点検する部位の劣化現象等を写真により表しています。	部位：煙 突 方法：【目視】【触手】	法定点検周期 3年	劣化現象や異常等の事例を表しています。 ・煙突及び付属物（ドラフ、天板等）に著しいき裂、欠損、錆汁、及び浮き、はらみ、はく離、はく落がないか
			劣化現象に対する対応策・応急措置等を表しています。 ・鉄筋コンクリート造の措置に準じる。 ・スチール製の場合は耐熱性の塗装仕様に注意する。

文章だけの資料ではわかりにくかったけど... これなら私でも安心ね



保全計画書を作成しましょう！

毎年ご協力いただいている東北の「保全実態調査」において、保全計画書作成についての報告では「一部作成」を含めても約40%と、あまり作成されていないとの回答が多くなっています。

「保全計画書」というと、何か大掛かりな作成作業をイメージしてしまうのではないかと思います。

今回はその「保全計画書」について簡単に出来そうな作業をまとめてみました。毎年情報を更新しながら、可能な範囲で情報量を増やしていくことが良いかと思えます。まずは、何かを始めてみましょう。

■「保全計画書」って何？

保全計画書とは、定期点検実施計画、作業計画、予算計画等の短期及び長期の保全業務が把握できる計画書をいいます。まず既存の施設であれば、昨年度の一年間でどのような維持管理・点検業務等を行ったか、それらを発注した時期、費用はどの程度必要だったかを整理してみましょう。それが整理できれば、来年度の計画書のたたき台にもなります。毎年必要なものかを確認しましょう。

それらを記入する様式の参考が表-1の年度保全計画です。この様式のデータを入力したい場合は、国家機関の施設を対象とした保全実態調査の報告機能でも活用している保全業務支援システム(BIMMS-N)の「保全技術情報等提供」機能からダウンロードが可能となっております。

この計画書を作成することで法令遵守はもとより、事前に予算確認をしたり、関連業務を同時に実施することで執務への影響軽減が図られ、施設利用者への事前周知等も容易となります。

表-1

年度保全計画（参考記入例）

年 度：2006年度
施設名称：●●●●庁舎

大項目	中項目	作業名称	計画数	月										
				4	5	6	7	8	9	10	11	12		
維持管理 ・点検	建築物の敷地及び構造	法定点検(官公法)(次回2007年度)	0											
	建築設備	法定点検(官公法)	1										1	
	消防設備	法定点検(消防法)	2				1							1
	冷凍機	シーズンイン点検	1			1								
	冷凍機	シーズンオフ点検	1								1			
清掃	窓清掃		1										1	
	床清掃		4	1			1				1			1
修繕・更新	建築/外壁	外壁改修工事	1										1	
	機械設備/給湯設備	給湯ボイラー修理	1					1						

今年無かったが、来年必要なものは？
毎年必要なものか？



■どんな点検があるの？

点検内容は施設の規模・設備の有無によって変わってきます。その施設にとって必要な点検が全て行われているかを確認しましょう。

点検項目・内容の確認方法として「法定点検整理票」(表-2)があります。このツールの入手も上記、保全業務支援システムからダウンロードすることが出来ますが、東北地方整備局のホームページからも可能となっております。

アクセス方法は、国土交通省東北地方整備局ホームページ(URL <http://www.thr.mlit.go.jp/>)より「東北地方整備局の仕事:官庁営繕」の欄にある「保全ニュース」をクリックして下さい。なお、検索エンジン(「yahoo!」「Google」「goo」等)で、検索項目に「保全ニュース」と入力し検索しても上位にヒットします。

表-2

法定点検施設規模整理表(国家機関の事務所その他これに類する建築物)
(一床面積の合計が100m²を超える特殊建築物についても建築基準法第12条②及び④で点検が義務づけられる。)

施設規模	大項目区分	中項目区分	小項目区分	点検内容	点検頻度	点検者(資格)	関係法令	
1,000m ² 超	建築に関する こと	敷地及び地盤面	構造耐力上主要な部分	定期点検	3年以内ごとに1回(検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、起算して6年以内)	一級建築士若しくは二級建築士、特殊建築物調査資格者(国等は2年以上の実務経験者可)	建築基準法第12条②、施行令第16条、施行規則第4条の2の1、第5条の2	
			非構造部材					屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁等
			屋外にとりつけるもの					高架水槽、冷却塔等
			防火上主要な部分					防火区画を構成する部分等
			敷地及び地盤面					構造耐力上主要な部分
200m ² 超 1,000m ² 以下	建築に関する こと	敷地及び地盤面	構造耐力上主要な部分	定期点検	3年以内ごとに1回(検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、起算して6年以内)	一級建築士若しくは二級建築士、特殊建築物調査資格者(国等は2年以上の実務経験者可)	官公法12条①、点検対象政令、官公法施行規則第1条、建築基準法施行規則第4条の2の1	
			非構造部材					屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁等
			屋外にとりつけるもの					高架水槽、冷却塔等
			防火上主要な部分					防火区画を構成する部分等
			敷地及び地盤面					構造耐力上主要な部分
階数が2以上の 場合(施設規模は 問わない)	建築に関する こと	敷地及び地盤面	構造耐力上主要な部分	定期点検	3年以内ごとに1回(検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、起算して6年以内)	一級建築士若しくは二級建築士、特殊建築物調査資格者(国等は2年以上の実務経験者可)	官公法12条①、点検対象政令、官公法施行規則第1条、建築基準法施行規則第4条の2の1	
			非構造部材					屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁等
			屋外にとりつけるもの					高架水槽、冷却塔等
			防火上主要な部分					防火区画を構成する部分等
			敷地及び地盤面					構造耐力上主要な部分

