

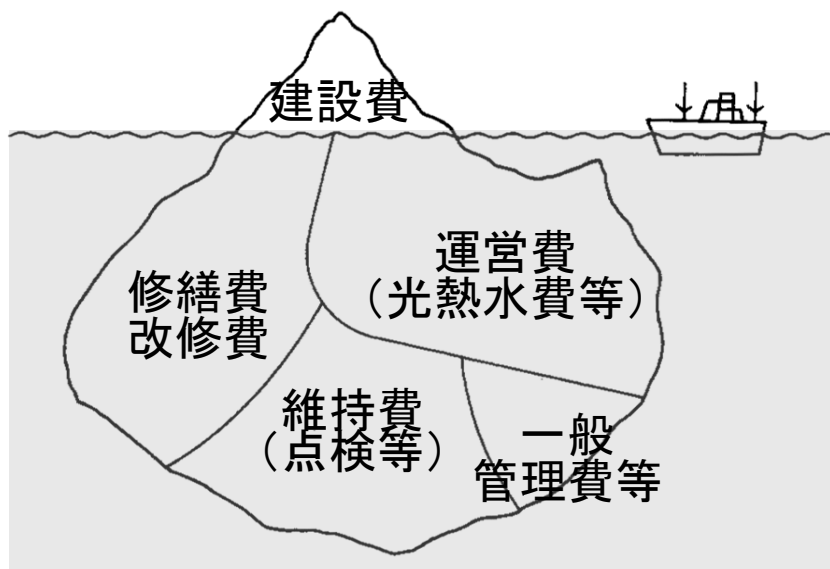
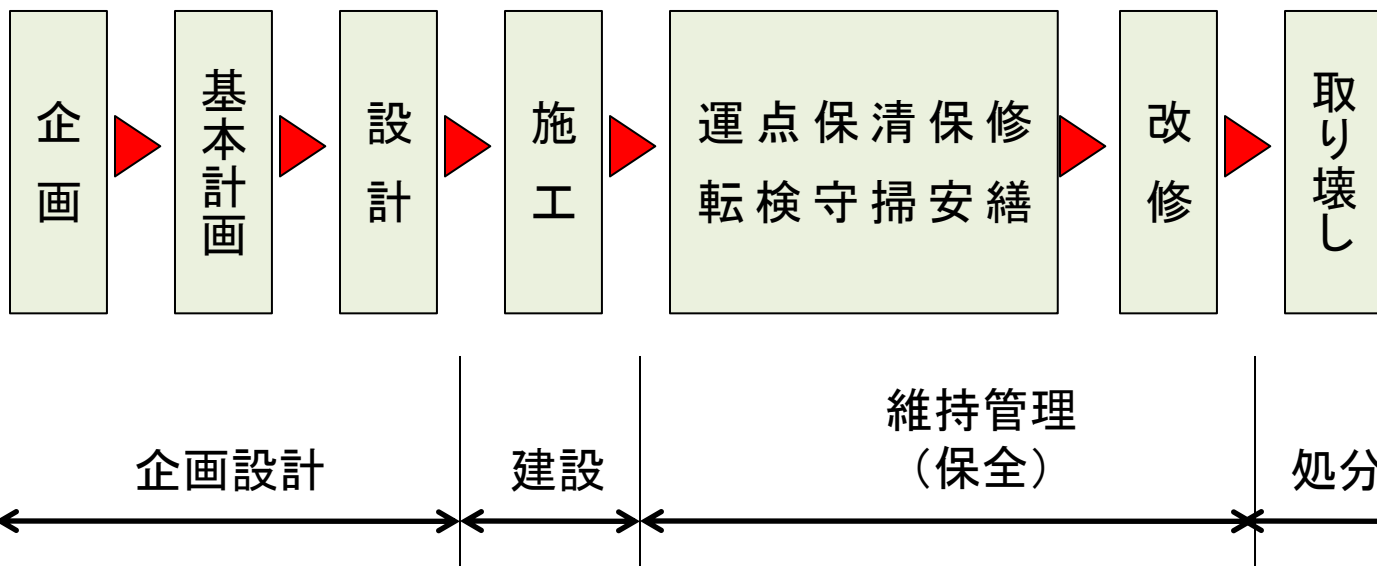
# 施設の維持管理業務について



平成24年度施設管理担当者研修会  
～施設管理の初歩～  
平成24年6月1日(金)

総務部財産管理課ファシリティマネジメント・財産グループ  
主幹 工藤 重次

# 建物の一生と維持管理(保全)



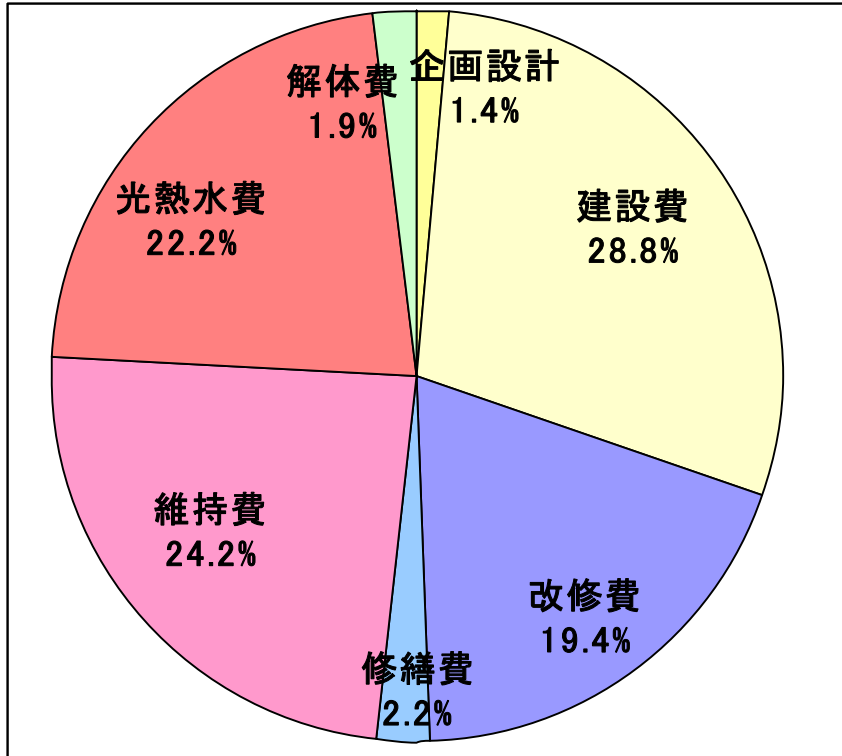
## ライフサイクルコスト(LCC)

施設の設計費・建設費などの初期投資(インシヤルコスト)と、運営費・維持費・修繕費などの保全(施設管理)費(ランニングコスト)及び取り壊しまでの「建物の生涯に必要な総費用」

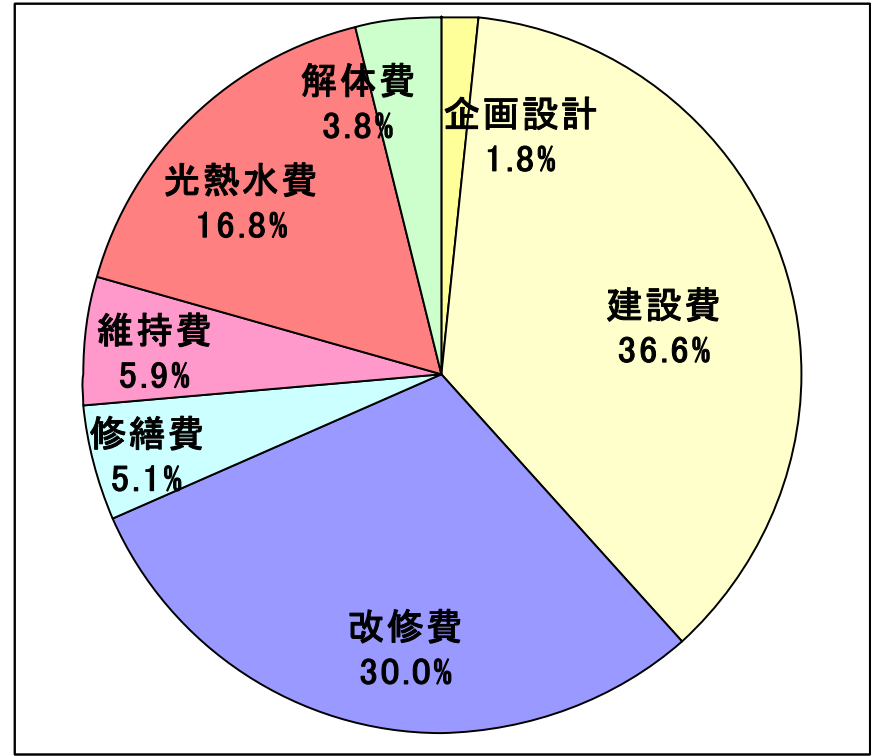
# 「施設の機能や性能を良好な状態に保つ」こと

- ①【点検】 各部の機能劣化や損耗の状態を調査すること
- ②【保守】 設備機器などが正常に機能するように行う消耗品等の取替、調整等のこと
- ③【運転】 設備機器を稼働させ計器などにより監視制御すること
- ④【修繕】 建物や機器の一定の機能が損なわれたとき、当初の機能を回復させること
- ⑤【保安】 地震、台風や火災、盗難などから施設、人及び財産を保護すること
- ⑥【清掃】 建物の清潔さを保つほか、各部の劣化原因を除去すること
- ⑦【環境衛生】 室内空気環境測定、害虫防除など居住環境を維持管理すること

# LCCに占める保全費の割合



倉舎のLCC(60年使用)  
約7割が保全費



校舎のLCC(60年使用)  
約6割が保全費

# 青森県県有施設保全マニュアル

平成 20 年 3 月

総務部財産管理課

県土整備部建築住宅課

## 青森県県有施設保全マニュアル

### 目 次

第 1 章 保全（維持管理）とは？	
（1）保全（維持管理）とは？	1-1
（2）建物の一生と保全	1-2
（3）保全の目的と効果	1-3
（4）保全の考え方と分類	1-3
（5）保全業務に必要な書類と体制	1-4
コラム 保全業務の年間スケジュール	1-7
第 2 章 施設の構成と見方・点検	
（1）日ごろ何に気を付けたらいいか	2-1
（2）法定点検と自主点検	2-26
第 3 章 維持管理業務委託の概要	
（1）維持管理業務の進め方	3-1
（2）維持管理業務委託の発注の仕方から支払まで	3-1
（3）維持管理のコスト管理（BIMMS）の活用	3-2
コラム インハウスエスコの勧め	3-4
第 4 章 施設の修繕	
（1）故障や不具合を発見したら	4-1
（2）修繕の流れ	4-2
（3）修繕の発注の仕方から支払まで	4-2
コラム 簡単！自分でできる修繕TIPS（豆知識）	4-4
第 5 章 資料編	
（1）法定点検一覧表	
（2）契約時の金額ベース早見表（施設管理業務委託編、修繕編）	
（3）部材・機器の耐用年数一覧	
（4）図面の見方	
（5）用語解説（索引）	
（別冊） 建築物等の法定点検に関する法令集	

## 第1章 保全(維持管理)とは？

保全の目的と効果／考え方と分類／必要な書類と体制

## 第2章 施設の構成と見方・点検

日ごろ気を付けるところ／法定点検と自主点検

## 第3章 維持管理業務委託の概要

業務の進め方／委託発注の仕方から支払まで／BIMMSの活用

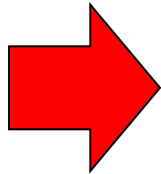
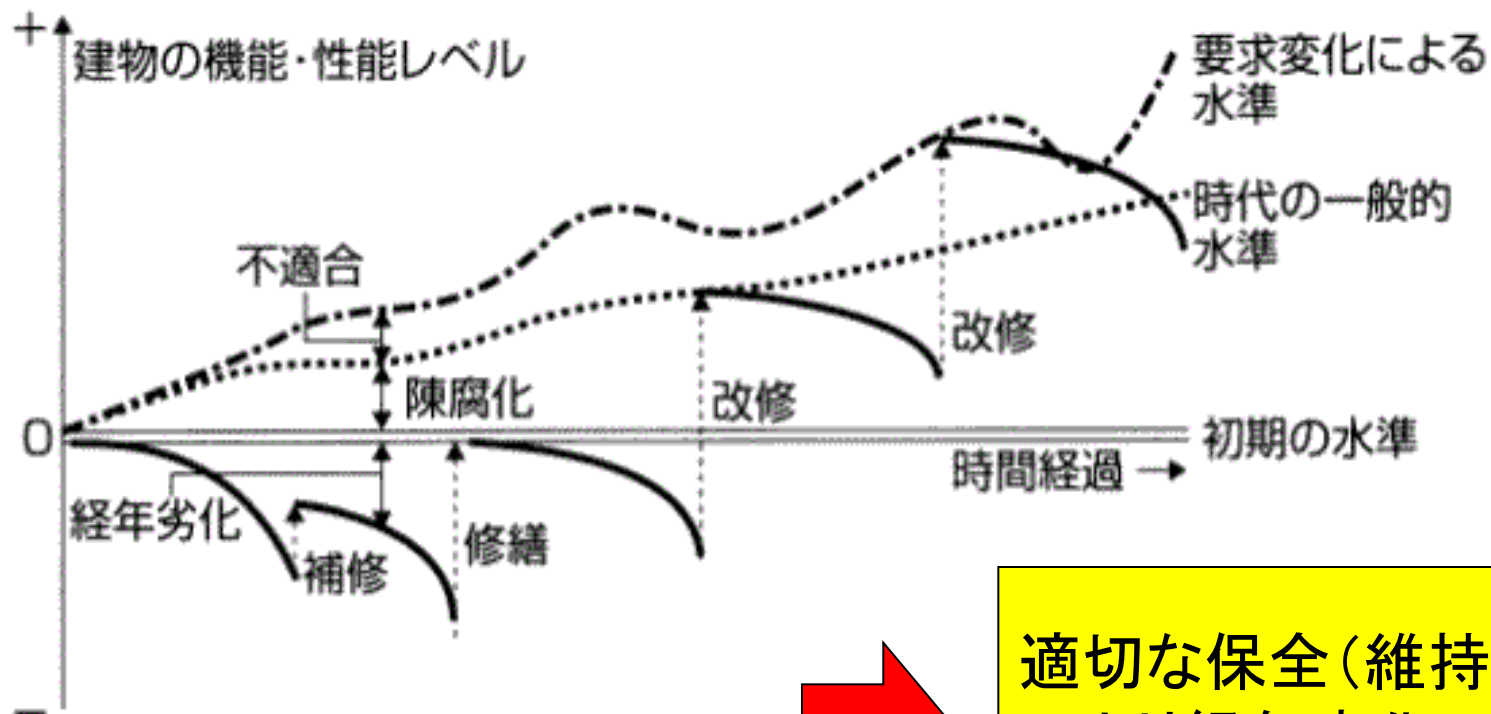
## 第4章 施設の修繕

故障や不具合を発見したら／修繕の流れ／修繕発注の仕方から支払まで

## 資料編

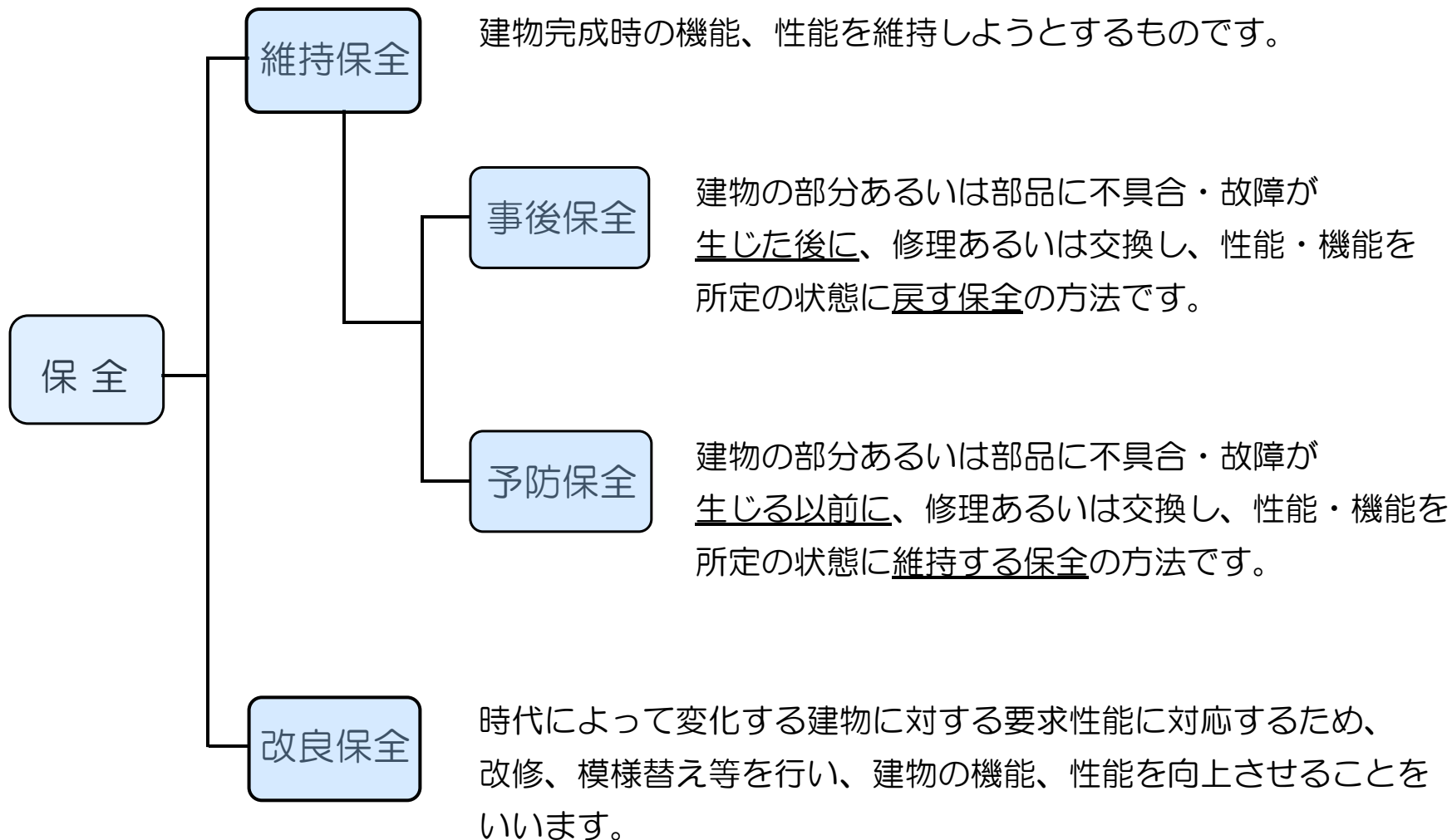
- (1) 法定点検一覧表 別冊 建築物等の法定点検に関する法令集
- (2) 契約時の金額ベース早見表(施設管理業務委託編、修繕編)
- (3) 部材・機器の耐用年数一覧
- (4) 図面の見方
- (5) 用語解説(索引)

目 的	効 果
建物及び設備の危険性を排除すること	安全性の確保と利用者の健康の確保
できる限り少ないコストで運営すること	経済性の確保とL C Cの低減
施設の持つ機能を十分に発揮すること	利用者の利便性向上と職員の業務効率向上
省エネルギーを推進すること	地球環境負荷の低減



適切な保全(維持管理)により経年劣化の程度、速度がやわらげられる





①【竣工図】

建築工事、電気設備工事、機械設備工事などの竣工図面

②【設計内訳書等】

各工事費を算出するための内訳書及び構造計算書

③【各種申請書】

建築確認図書、自家用電気工作物保安規定、消防用設備等  
設置届など

④【その他】

各種取扱説明書及び各種保証書

### 第2章 施設の構成と見方・点検

#### (1) 日ごろ何に気を付けたらいいか

施設は敷地及び建物そしてこれを機能させるための設備から成立っています。

ここでは、施設管理者の皆さんが、より適正に管理していくために、施設に対して日ごろ何に気を付けたらいいのかを紹介します。

ここで役立つものは、専門知識ではありません、皆さんの五感です。目で見、音を聞いて、匂いをかいで、時には触れて、常識的に変ではないかを感じ取るだけです。光熱水の使用量も必ずチェックする必要があります。使用量の増から、間接的に配管漏れ等のトラブルが発見されることがあります。そのためにも過去のデータから、平年値を把握しておく必要があります。



気を付けるべきポイントを「点検のポイント」と、適正に維持していくためのポイントを「保守のアドバイス」とまとめています。「点検のポイント」を網羅した、「日常点検チェックシート」は、別途保全情報システム(BIMMS)等に掲載します。

### 《 建 築 》

#### 1. 建物(敷地)の保守点検

敷地内をゆっくり一回りして支障、危険がないかを確認しましょう。

##### ■点検のポイント

- 敷地内の舗装などに大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷はないか。
- 側溝などに排水不良や損傷はないか。
- 塀(ブロック、コンクリート)や擁壁に亀裂、変形、傾きはないか。
- 門やフェンスに腐食や変形はないか。

##### ■保守のアドバイス

###### ○ 側溝、排水枡の清掃

側溝や雨水の枡のゴミや土砂を取り除きましょう。また、傾きや損傷がないかも確認しましょう。枡は土砂が溜まる構造となっていますので、年に1回は枡の蓋を開けてみましょう。(蓋はたまたまに開けないと隙間に砂等が詰まり、開きにくくなります。)

側溝の蓋やグレーチングは、外れていると人がつまずいたりして危険です。また、除雪車が引っ掛けて、変形することもあります。外れているのを発見したら即、納めておきましょう。



グレーチング蓋の側溝及び樹



建物の外回り

#### 2. 建物(外部)の保守点検

##### 2-1 屋上・屋根

屋上や屋根は、直射日光、風雨、温度変化といった外部環境から内部環境を守るという重要な役割を担っています。コンクリート等の構造体自体には防水性がないので、屋根面に防水仕上げ等を施しています。これらのちょっとした損傷が漏水を引き起こすので、定期的な点検が必要です。

##### ■点検のポイント

- 屋上に水のたまる場所はないか。屋上表面材の膨れ、めくれはないか。
- 屋上に土やゴミがたまっていないか。雑草が生えていないか。
- 屋根葺き材(金属板や瓦等)に変形、乱れ、割れ、腐食などがないか。
- 屋上縁の立ち上がり(パラペット)や笠木にひびわれ、浮き、腐食はないか。
- 屋上の手すりなどの金物が腐食したり、がたついていないか。

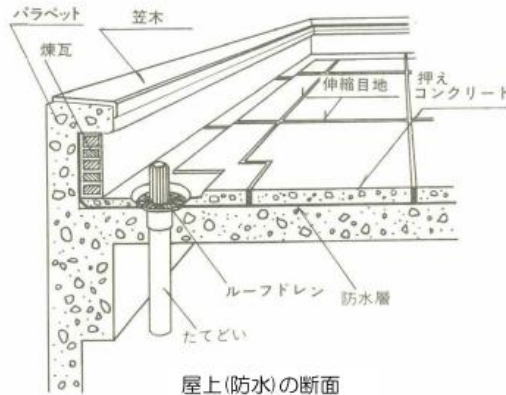
### 《 電気設備 》

- 雨樋（縦樋、軒樋）が詰まったり、がたついたり、破損していないか。
- 煙突の傾斜、付属のタラップ・天板等の腐食・損傷等はないか。
- 看板・鉄塔等の取付物で、基礎の亀裂・損傷及び本体の腐食・変形等はないか。
- 腐食・損傷等で落下の恐れのあるものはないか。

#### ■ 保守のアドバイス

##### ○ 屋上の清掃

屋上のルーフトレン（排水口）のまわりには埃などが溜まります。定期的に点検して、必要ならば清掃しましょう。雑草が生えていると、根が隙間に進入し漏水の原因になりますので、除去しましょう。

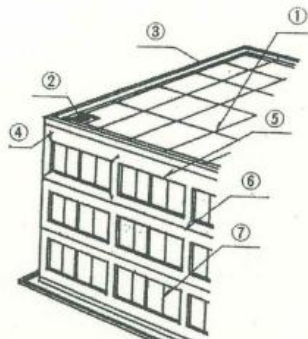


屋上(防水)の断面

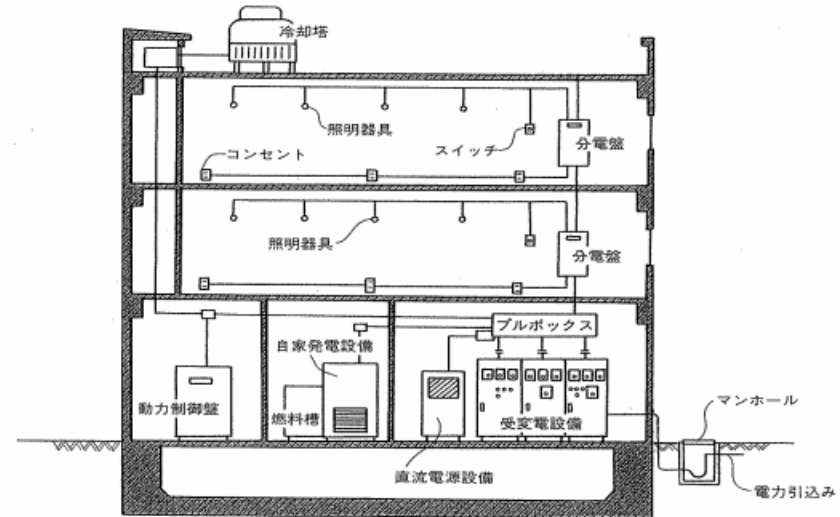


ルーフトレンの詰り(雑草が繁茂状態)ここまでくると最悪です。

#### 雨漏りの原因



- ① 屋根防水層の劣化、損傷
- ② ルーフドレンの目詰まり
- ③ パラペットのひび割れ
- ④ 外壁のひび割れ
- ⑤ 窓枠と外壁の接合部からの漏水
- ⑥ コンクリート打ち継ぎ目地のシーリングの劣化
- ⑦ 強風によるサッシからの吹き込み



電気設備イメージ図

#### 1. 受変電設備の保守点検

建物の規模が小さい場合は、電力会社から低圧（100V、200V）で電気の供給を受けますが、規模が大きくなると、電気の使用量も増えるため、高圧（6, 600V）で供給を受け、一般に使用する低圧の電気に変換して使用します。

そのための施設が受変電設備で、屋外設置や屋内の電気室に設置されます。

##### ■ 点検のポイント

- 受変電設備（電気室）の扉やフェンスは施錠されているか。
- 受変電設備に錆が発生していないか。
- 受変電設備に、異音・異臭はないか。

##### ■ 保守のアドバイス

##### ○ 受変電設備の定期点検

受変電設備については専門業者による定期点検が必要です。全館停電を伴う点検となりますので事前に調整が必要です。



受変電設備

キュービクルと呼ばれています。

### 2. 自家発電設備の保守点検

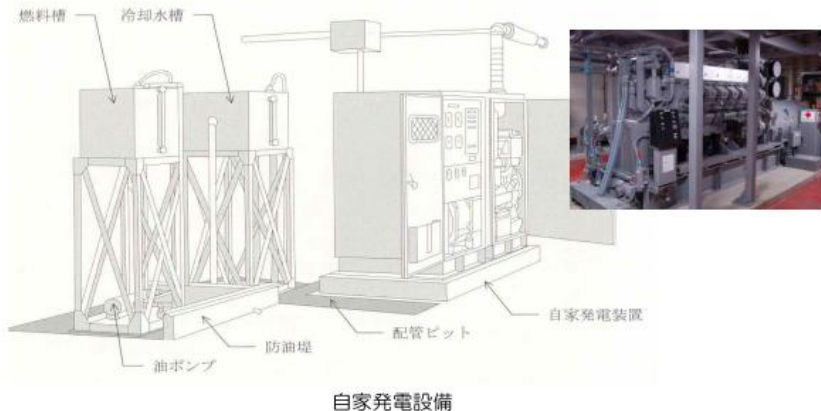
自家発電設備は停電のとき、必要最小限の電力を供給するための設備です。照明（非常用）や消火設備などが、停電時でも作動できるようにするための設備です。

#### ■点検のポイント

- 自家発電設備に錆が発生していないか。
- 燃料は、十分あるか。
- 冷却水は、十分あるか。（水冷の場合）

#### ■保守のアドバイス

- 自家発電設備の定期点検  
自家発電設備や蓄電池設備は専門業者による定期点検が必要です。



自家発電設備

### 3. 分電盤設備の保守点検

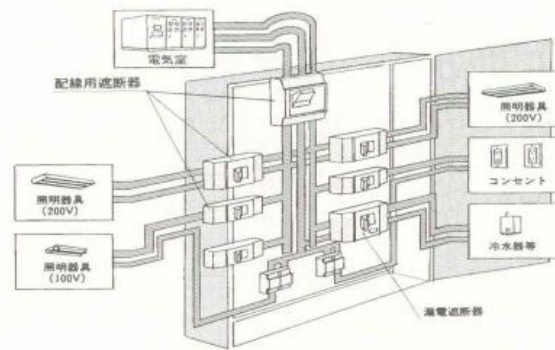
分電盤は、電気を建物内の照明やコンセント等に分配します。電気の使い方が危険なときに分電盤内のブレーカーにより電気を遮断する働きもあります。

#### ■点検のポイント

- 分電盤に損傷、腐食がないか。異音、異臭が発生していないか。
- 分電盤の前に物を置いていないか。

#### ■保守のアドバイス

- 分電盤の位置  
分電盤は一般的に各階に設置されています。停電後などの迅速な復旧のためにも日頃より分電盤の位置を確認しておきましょう。



電灯分電盤のしくみ



### 4. 照明設備の保守点検

照明器具には、通常の照明器具と火災などの災害時に停電が起きたとき避難路を照らして安全に避難ができるようにするための非常用照明があります。（非常用照明については《 防災設備 》で説明します。）

#### ■点検のポイント

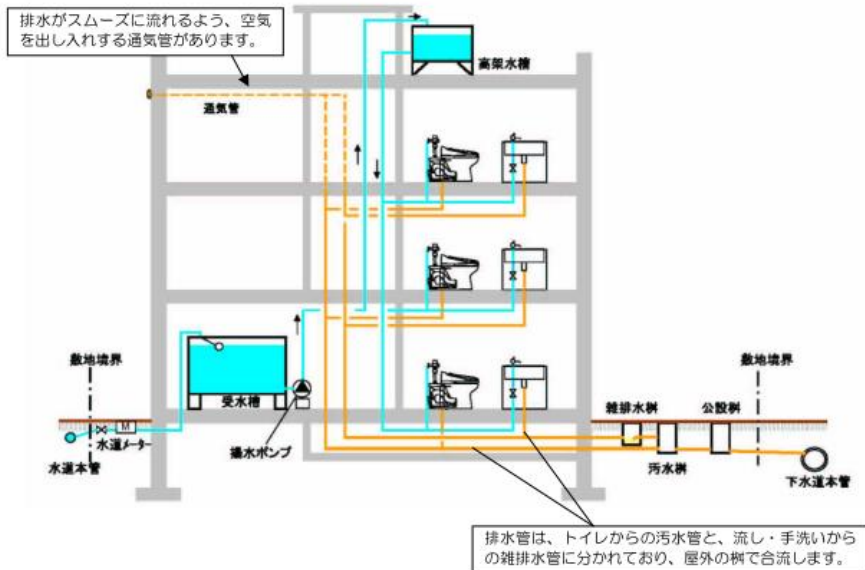
- 照明器具のスイッチの入切り及び点灯は正常か。
- 照明器具や支持金物に損傷、変形がないか。

#### ■保守のアドバイス

- 照明器具の清掃  
照明器具が汚れると明るさが落ちます。ランプや反射板を定期的に清掃しましょう。

### 《 機械設備 》

標準的な給排水設備フロー図



### 1. 給水設備の保守点検

#### ■点検のポイント

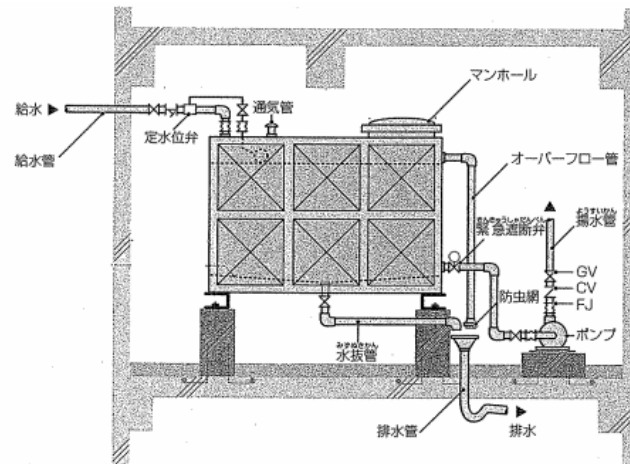
- 受水槽、高置水槽及び架台、基礎に損傷、変形、腐食、沈下、固定の緩みがないか。
- 受水槽、高置水槽の点検口は、施錠されているか。
- オーバーフロー管から水が流出していないか。
- オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか。
- ポンプからの異常振動、異音等はないか。
- 給水配管から水漏れはないか。保温材は濡れていないか。
- 給水栓より赤水がでていないか。

#### ■保守のアドバイス

- 水槽の清掃、水質の検査  
受水槽、高置水槽は年1回以上清掃や水質検査を行きましょう。(容量10m3以上の場合清掃及び点検が義務付けられています。)
- 水道の使用量  
水道メーターの位置を確認し、定期的に使用量を確認しましょう。いつもより多い

傾向が続く場合は漏水の可能性あります。

- 給水元バルブの位置を記した簡単な図面を作成しておく、いざという時便利です。



受水槽の構造

### 2. 排水設備の保守点検

#### ■点検のポイント

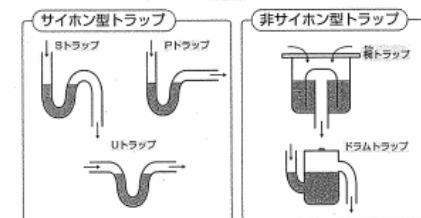
- トイレ、手洗い、流しからの排水状況は良好か。
- 排水配管から水漏れはないか。保温材は濡れていないか。
- 排水口より異臭がしないか。

#### ■保守のアドバイス

- 排水トラップの封水、清掃  
トイレ、手洗い、流しには、排水管からの臭気を防ぐために、水でブロックするために、封水トラップという器具がついています。  
排水トラップ内の水が蒸発すると、臭気や害虫等が上がってきます。  
特にあまり使われない、手洗い、流しは危険です。週に1回は水を流しましょう。  
また、流し等のわんトラップは特にごみが詰まりやすいので、適宜掃除をしましょう。



#### いろいろなトラップ



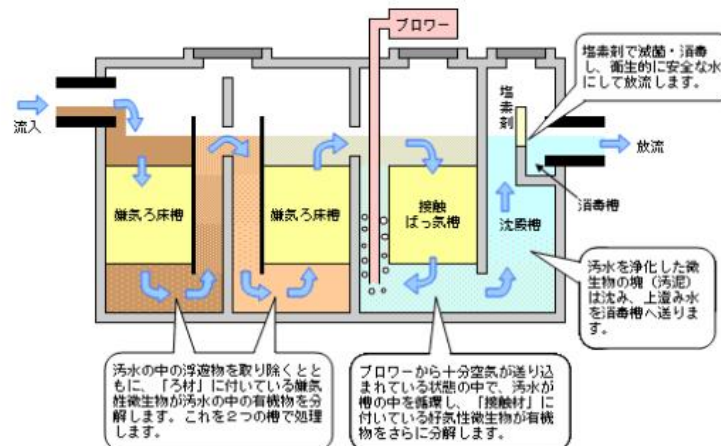
### ○ 浄化槽の保守

公共下水道が無い場合には、浄化槽が設置されています。建物からの污水及び雑排水を浄化して側溝等へ放流しているため、管理状態が悪い時は河川の水質汚濁につながります。

浄化槽は、微生物等により汚物を分解し沈殿させ、上澄み水を消毒して排水する仕組みとなっています。

浄化槽を正しく機能させるためには、ブローア（空気ポンプ）を常に運転しておくほか、排水中に浄化槽の微生物等を殺すような塩酸などの薬品を流さないことや、浄化槽内にたまる汚泥を定期的に排出することが必要です。また、消毒薬も適宜補充が必要です。定期点検、清掃、水質検査が法令で義務づけられています

以上から、ほとんどの場合、専門業者と管理業務委託契約を結んでいます。



代表的な浄化槽の構造（ばっき式）

### 3. ガス設備の保守点検

#### ■点検のポイント

- ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭がしていないか。
- ガス管にひび割れなどの劣化はないか。
- ガス器具やその支持金物に変形、腐食がないか。

#### ■保守のアドバイス

##### ○ ガス使用時の注意

ガス器具を使うときは必ず換気扇を回しましょう。新鮮な空気を取り入れることができるよう吸気口がふさがっていないか確認しましょう。

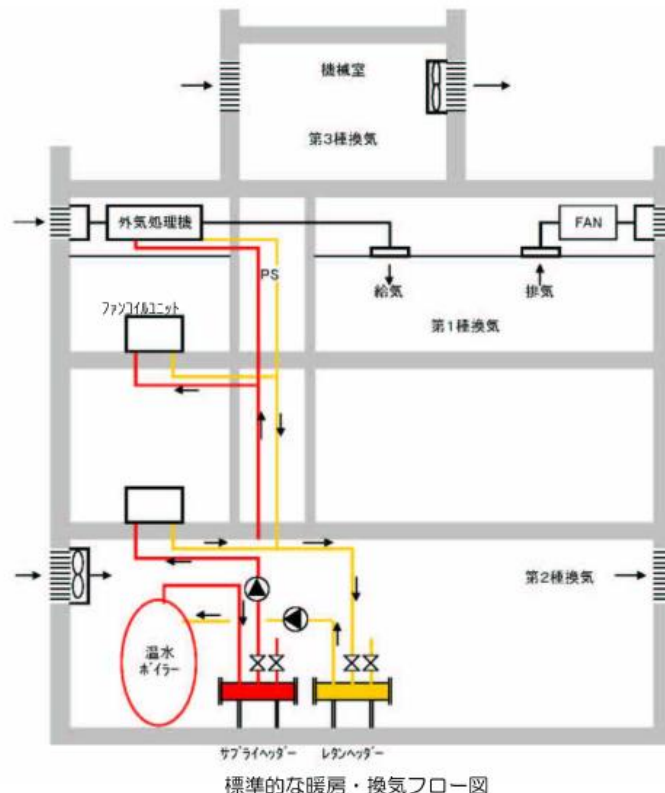
##### ○ ガス漏れ警報機の有効期限

ガス漏れ警報機には有効期限があります。期限がきたものは取り替えましょう。

##### ○ ガス漏れについて

ガス漏れ警報機が鳴り、ガス漏れに気づいたときは、ガスの元栓をしめ、換気扇のスイッチを入れなくて、窓等をあけ換気し、ガス会社等に連絡しましょう。

### 4. 暖房・空調・換気設備の保守点検



標準的な暖房・換気フロー図

ほとんどの施設では、冬期間、建物を暖めるためのボイラー等を熱源とする暖房設備と、室内の空気環境を整えるための換気設備が施されています。

小規模な施設では、単純な暖房と換気設備のみですが、大きな施設では、冷暖房の熱源機器、空調機、送排風機、ダクト、ポンプ、自動制御設備等の機器が組み合わされています。施設の規模や用途により様々なシステムがあります。

### 《 防災設備 》

防災設備は、いつ火災が発生しても確実にその機能を発揮することができるように、点検を実施しなければなりません。専門業者による点検を受け、不具合がある場合は至急に修繕が必要です。特に消防設備は、法定点検及び消防署への点検結果報告が義務付けられているため、毎年委託による点検を実施していると思われるが、消防設備から外れる非常用照明・防火戸・防火シャッター・防火ダンパー等は、点検対象から外れ、点検されていない場合があります。契約の内容を確認し、点検漏れの無いよう注意してください。

#### 1. 防火戸、避難経路の保守点検

〔防火区画〕

建物で火災が発生した場合、火災を最小限に留めて延焼と煙の拡散を防ぐために、建物を一定面積ごとに区画しています。この区画を防火区画と言います。

防火区画は、壁や床の他に通路や部屋の出入口などに設置される防火戸、防火シャッター、空調・換気設備のダクトに設けるダンパーで形成されています。

##### ■点検のポイント

- 廊下、防火戸、避難ハシゴ、救助袋の前を物品でふさいでないか。
- 防火戸、防火シャッターなどの建具の動作に支障がないか。腐食、損傷はないか。

##### ■保守のアドバイス

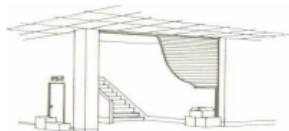
###### ○ 避難路の確保

防火戸は火災時に閉鎖し、延焼や煙を防ぐ働きをします。扉の下にかませものをし、閉じないようにしているのをよく見かけますが、危険です。防火戸の役目を果たしません。また、避難の妨げとなるので、廊下、階段、踊り場、バルコニー等の物品は撤去しましょう。避難口の屋外にも障害物がないか点検しましょう。

##### 【 悪い例 】

###### ① 障害物がある場合

防火戸の閉鎖や、避難に支障が生じます。



避難口、シャッターの障害物

###### ② くさび等による強制開放

常時閉鎖式防火戸（平常時も閉じていて、開けて手をはなすと自動的に閉じる扉）をくさび等で強制的に開放したりすると、火災時に防火区画が形成されず、火災の拡大の原因となります。



#### 2. 自動火災報知設備の保守点検

建物内の火災を、熱や煙により自動的に発見し、ベルやサイレンなどにより知らせる設備です。

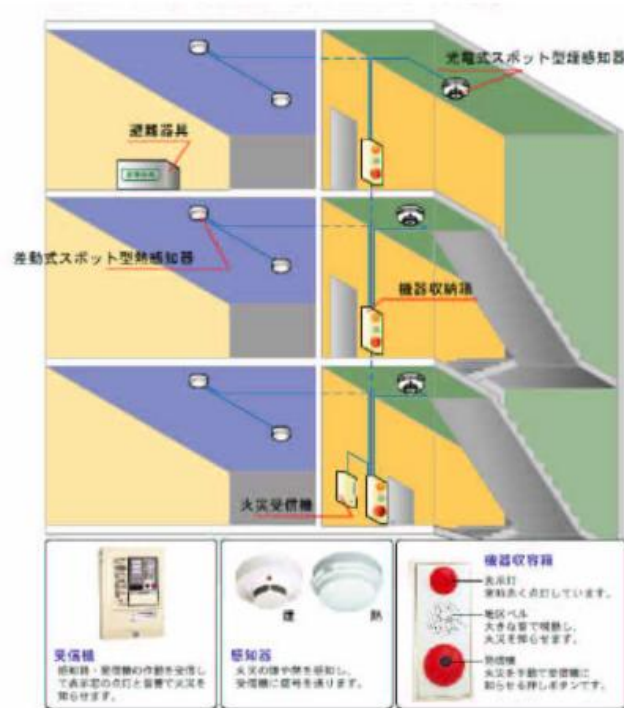
##### ■点検のポイント

- 受信機、発信機等にほこりが付着していないか。
- 感知器に著しい汚れや損傷等がないか。

##### ■保守のアドバイス

###### ○ 自動火災報知設備の点検

受信機の電源が入っているか、警報スイッチ類が正常な位置にあるか、電球の球切れがないか点検しましょう。業者の点検の際に、立会って、点検のポイントを把握していきましょう。



火災報知設備設置例



### 3. 非常照明、誘導灯設備の保守点検

一定の規模、用途の建物には停電時に点灯する非常用照明器具が設置されています。非常用照明は建築基準法で規定され、居室と通路の明るさを確保することを目的とし、誘導灯は消防法で規定され、出口、避難経路の案内を目的としています。最初にも述べていますが、誘導灯は消防設備であるため専門業者による法定点検の対象となっていて毎年点検が実施されていますが、これから外れる非常用照明は全く点検されていないことが多いので、特に注意してください。

#### ■点検のポイント

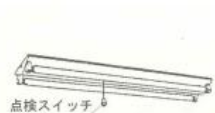
- 非常用照明器具は点灯するか。
- ロッカーなどにより非常用照明器具等が隠れていないか。

#### ■保守のアドバイス

##### ○ 非常用照明の点検

非常用照明には内部に電池を内蔵する方式（内蔵電池方式）と、別に設置した蓄電池から電気を受ける方式（電池別置き方式）とがあります。内蔵電池方式の器具には点検スイッチ（ヒモ）がついていますので、ヒモを引いて点灯するか確認してください。（ヒモを引いた時、電源が電池に切り替わりますので、点灯したら正常です。）また、モニターランプの表示で確認できる機種もあります。（正常：緑点灯、異常：赤点灯）

- ・点灯しない場合は、内蔵バッテリーの異常や玉切れが原因と考えてください。



非常用照明

誘導灯

### 4. 消火設備の保守点検

屋内消火栓設備や消火器は、火災が発生したとき消防隊が到着するまでの間、消火活動を行うために設置されています。

#### ■点検のポイント

- 消火器は適正な位置に置かれ、表示板はついているか。
- 消火器、消火栓の前などに物を置いていないか。
- 屋内消火栓箱に変形や腐食がないか。また、開閉することができるか。

#### ■保守のポイント

- 消火器の有効期限  
消火器の消火剤には有効期限がありますので過ぎていないか確認しましょう。  
また、容器やホースに変形、腐食がないか、安全ピンがついているかなども点検しましょう。



〔屋内消火栓設備〕



屋内消火栓箱（露出型）

屋内消火栓設備は、建物規模が比較的大きい施設に設置されており、消火用水槽、消火ポンプ、消火栓箱、配管などで構成されています。

屋内消火栓箱には放水活動を行うためのホースとノズルが格納されています。消防訓練の際に、取扱いを体験してみましょう。



赤くないものもあります。

# ① 日常的な維持管理～「青森県県有施設保全マニュアル」

マニュアルのありかHP編

青森県 Aomori Prefectural Government

検索 画面表示の変更など 更新情報

このサイトについて

ホーム > 組織でさがす > 総務部 > 財産管理課

よくある質問

政策情報

基本計画未来への挑戦  
各種計画  
地方分権  
行財政改革  
行政評価  
政策提案  
審議会・委員会

情報公開

情報公開  
個人情報保護

条例規程・行政手続等

予算・決算・出納

予算  
決算  
出納

新着情報

ホーム > 組織でさがす > 総務部 > 財産管理課

NEW 平成24年5月31日「世界禁煙デー」に伴う県庁舎内喫煙所の閉鎖について[5月2日]

NEW 競争入札参加資格(役務の提供に関するもの)[5月11日]

県有財産売却等情報[5月1日]

関連ページ

- 県有財産利活用の総合窓口
- 県有財産売却等情報
- 青森県のファシリティマネジメント**
- 競争入札参加資格(役務の提供に関するもの)
- 青森県ESCO事業
- 青森県のインハウスエスコ事業
- 「青森県PFI活用指針」について
- 自動販売機設置事業者の公募

財産管理課

新着情報

関連ページ

・青森県のファシリティマネジメント

財産管理課のページ

・青森県のファシリティマネジメントをクリック

ファシリティマネジメント推進事業のページ

・青森県県有施設保全マニュアル

青森県 Aomori Prefectural Government

検索 画面表示の変更など 更新情報

このサイトについて

ホーム > 県政情報 > 県有財産 > 青森県のファシリティマネジメント

よくある質問

政策情報

基本計画未来への挑戦  
各種計画  
地方分権  
行財政改革  
行政評価  
政策提案  
審議会・委員会

情報公開

情報公開  
個人情報保護

条例規程・行政手続等

予算・決算・出納

予算  
決算  
出納

青森県のファシリティマネジメント

更新日:2012年4月13日 財産管理課

財産管理課 | FMトップ | FMとは | 県有施設の現況 | これまでの経緯 | FM導入推進事業 | FM推進事業 | 講演・研修会、発表等 | PFI | リンク集

青森県では、ファシリティマネジメント(FM)の導入に向けて、平成16年4月からFM導入推進に取り組んできました。平成19年4月から財産管理課が設置され、更なるFM推進に取り組んでいます。

・平成24年2月1日開催の「平成23年度ファシリティマネジメント講演会」資料を掲載しました

・平成23年6月24日開催の「H23施設管理担当者

・平成23年6月2日開催の「公共建築の緊急節電

・青森県におけるFMの取組(平成22年4月) [2,698KB]

青森県のファシリティマネジメントのページ

FM推進事業をクリック

青森県 Aomori Prefectural Government

検索 画面表示の変更など 更新情報

このサイトについて

ホーム > 県政情報 > 県有財産 > ファシリティマネジメント推進事業

よくある質問

政策情報

基本計画未来への挑戦  
各種計画  
地方分権  
行財政改革  
行政評価  
政策提案  
審議会・委員会

情報公開

情報公開  
個人情報保護

条例規程・行政手続等

予算・決算・出納

予算  
決算  
出納

ファシリティマネジメント推進事業

更新日:2010年5月18日 財産管理課

財産管理課 | FMトップ | FMとは | 県有施設の現況 | これまでの経緯 | FM導入推進事業 | FM推進事業 | 講演・研修会、発表等 | PFI | リンク集

ファシリティマネジメント推進事業の概要

・県有施設の総合的・戦略的な経営管理を行うファシリティマネジメントについて、本格実施に向けた推進を促すため平成18年度から実施。

ファシリティマネジメント推進事業の目的

ファシリティマネジメント(FM)は、行政サービスの向上に努めながらも、できる限り少ない経費で、最適な施設の経営管理を行う手法です。  
FM導入推進事業の成果を踏まえ、県有施設の総量縮小及び維持管理費の削減に向けた取組を推進します。

◆長寿命化の推進

- 青森県県有施設長寿命化指針(平成20年8月) [1,951KB]
- 青森県県有施設保全マニュアル(平成20年3月) [4,196KB]

下にスクロール ↓

# ① 日常的な維持管理～「青森県県有施設保全マニュアル」

マニュアルのありかポータル編

※ ぶら下がっているフォルダは、所属によって異なります

▶▶▶ 文書管理

文書一覧

選択範囲 ユーザー任意

他フォルダへ移動 削除

フォルダ整理

作成

県有施設保全マニュアル(文書数:5)

	タイトル▲	所有者	更新日時
目	<a href="#">別冊法令集(全部)</a>	財産管理課 所属ユーザ	08/03/19 13:09
目	<a href="#">別冊法令集(分野別)</a>	財産管理課 所属ユーザ	08/03/19 13:13
目	<a href="#">保全マニュアル本編(章別)</a>	財産管理課 所属ユーザ	08/03/19 13:07
目	<a href="#">保全マニュアル本編(全部)</a>	財産管理課 所属ユーザ	08/03/19 13:04
目	<a href="#">様式集(日常点検チェックシート等)</a>	財産管理課 所属ユーザ	08/03/21 08:54

文書管理

↓

全庁文書

↓

県有施設保全マニュアル

**BIMMS**  
保全管理システム

ユーザー名: FM担当2

**ログアウト**

**資産選択**

- 土地選択・登録
- 建物選択・登録
- + 基本情報管理
- + 施設管理
- **複数施設総合評価・分析**
- 基本情報
  - 土地基本情報
  - 建物基本情報
  - 建物仕様情報
  - 工事履歴
  - 建物診断履歴
  - **電子書庫**
  - 建物登記
  - 運用管理
    - 劣化先実施ランニング
  - 施設管理
    - エネルギー管理
    - 維持管理運営費／分析
    - 依頼・クレーム管理／分析
    - 不具合管理／分析
    - 機器・部材・備品リストアップ
    - 年間スケジュール
    - 月間スケジュール
    - 月間コスト集計
- + マスタ編集
- + 環境設定
  - パスワード変更
  - 保全技術情報等提供
  - 掲示板
  - ヘルプ
- トップ表示

### 電子書庫総合検索

表示対象  土地 資産グループ **すべての土地**  建物 資産グループ **すべての建物**

ドキュメント区分  所轄

文書名  ファイル名

土地／建物コード  作成日付  登録日付

土地／建物名称  サイズ  KB →  KB

所在地 都道府県  市区町村

18件中 1-18件目 ヘッダーのうち下線線をクリックするとソート指定と昇順、降順が選択できます

名称	ドキュメント区分	文書名	ファイル名	バージョン	サ
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	保全情報システム(BIMMS)操作マニュアル) 21年度版	BIMMS操作マニュアル090526.pdf	Ver.080526
0000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」(様式集)	長期保全計画書作成マニュアル(様式集).xls	
0000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」	青森県県有施設「長期保全計画書作成マニュアル」.pdf	
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	保全情報システム(BIMMS)操作マニュアル	BIMMS操作マニュアル080401(081111改正).xls	Ver.080401(081111改正)
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(様式集)	保全マニュアル様式集.xls	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第5章(5))	10第5章(5)用語解説・索引.pdf	080319
0000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第5章(4))	09第5章(4)図面の見方.pdf	080319
0000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第5章(3))	08第5章(3)耐用年数一覧.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第5章(2))	07第5章(2)委託・修繕関連金額ベース早見表.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第5章(1))	06第5章(1)法定点検一覧.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第4章)	05第4章施設の修繕.pdf	080319
0000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第3章)	04第3章維持管理概要.pdf	080319
0000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第2章)	03第2章施設の構成・点検.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(第1章)	02第1章保全とは.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(目次)	01はじめに・目次.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(表紙)	00保全マニュアル表紙.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	その他	青森県県有施設保全マニュアル(全部)	080319保全マニュアル.pdf	080319
000000	★Aomori Building 共通書庫用	庁内基準類	清掃業務委託標準化運用マニュアル(19年度版)	清掃業務委託標準化運用マニュアル(19年度版).pdf	
合計 18件					

# 専門用語がわからない場合

# 青森県のファシリティマネジメントのページ

**財産管理課のページ**

青森県 財産管理課

新着情報

- NEW 平成24年5月31日「世界茶楼デー」に伴う県庁内喫煙所の閉鎖に関するお知らせ
- NEW 競争入札参加資格(役務の提供に関するもの) [5月11日]
- 県有財産売却等情報 [5月1日]

関連ページ

- 県有財産利活用の総合窓口
- 県有財産売却等情報
- 青森県のファシリティマネジメント**
- 競争入札参加資格(役務の提供に関するもの)
- 青森県ESCO事業
- 青森県インハブエスコ事業

**青森県のファシリティマネジメントをクリック**

青森県 青森県のファシリティマネジメント

青森県では、ファシリティマネジメント (FM) の導入に向けて、平成16年4月からFM導入推進平成19年4月から財産管理課が設置され、更なる推進に取り組んでいます。

**リンク集をクリック**

- 平成24年2月1日開催の「平成23年度ファシリティマネジメント講演会」資料を掲載しました。
- 平成23年6月24日開催の「H23施設管理担当者研修会」資料を掲載しました。
- 平成23年6月2日開催の「公共建築の緊急節電(電力需要抑制)対策説明会」の概要及び資料を掲載しました。
- 青森県におけるFMの取組(平成22年4月) [2,688KB]
- 青森県のファシリティマネジメントの導入・推進(平成22年)

青森県 FMリンク集ページ

**FMリンク集**

FM関係団体

- 社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会 (JFMA)
- 社団法人 建築・設備維持保全推進協会 (BELCA)
- 社団法人 公共建築協会
- 財団法人 建築保全センター

国・自治体関係

- 東北地方整備局営繕部
- 福島県総務部施設管理課
- 東京都財務局建築課
- 千葉県佐倉市総務部管財課

**東北地方整備局営繕部をクリック**

# 建築用語集をクリック

# GOOL~建築用語集のページ

営繕部

**保全ニュースをクリック**

高層部の入札公告(2013/5/20)を更新しました。 [NEW!]

高層部の入札(2013年(県札))を掲載しました [2013/5/19] [NEW!]

「設備点検委託(2013年度)」の1日札表示情報を掲載しました。

高層部外装工事完了しました。

高層部の修繕計画が再編されました。 [2013/4/1]

庁舎の耐震診断が完了しました。 [2013/3/19]

庁舎の耐震診断が完了しました。 [2013/3/19]

庁舎の耐震診断が完了しました。 [2013/3/19]

高層部における地球温暖化対策の富実効果ガム現出の開始について

経理方針計画(4-4)修正・確認の議決結果( PDF:4314KB)

経理方針計画(4-4)修正・確認の議決結果( PDF:4314KB)

経理方針計画(4-4)修正・確認の議決結果( PDF:4314KB)

営繕部

**保全ニュースをクリック**

国土交通省 東北地方整備局 営繕部 保全指導・監理室

035191

2006年2月1日から2013年12月31日まで

035191

よりよい保全の技術アドバイザー

地球温暖化防止に向けた庁舎管理のA&A等による事業紹介を掲載します

官庁施設の法定点検結果表について

建築用語集

保全ニュースとリンク

記事内容

作成年月

PDFダウンロード

営繕部

**建築用語集**

下のひらがなをクリックしてください。

あかさたなひらふりやわ

「メンテナンスや補修工事をする業者の人は当たり前のように口にしますが、そんな何のこともよく分からない、建物の保全に関する専門用語はありませんか?」

このコーナーでは、そんな不満を少しでも解消できたら、専門用語の解説をしています。

解説している用語の中には、機軸内容以外の意味がある場合もありますが、施設管理をするうえで関連がありそうな内容を主として、本ページでは除外しております。ご了承ください。

検索トップに戻る

# 事後対応策FAQ

施設管理をしていくうえで比較的多く発生する事象について、その対応方法を解説しています。

The screenshot shows the BIMMS (Building Information Management System) interface. On the left is a navigation menu with '保安技術情報等提供' (Security Technical Information Provision) highlighted. The main area shows a search bar and a list of documents. The 'FAQ' document is selected, and a red arrow points to the '事後対応策FAQ.xls' file. Another red arrow points to the 'FAQ' tab in the document list. A third red arrow points to the right-click context menu options for the file.

**① 保安技術情報等提供をクリック**

**② FAQをクリック**

**③ 右クリックでDL可能**

1次対応	2次対応	補足説明	図表・写真
屋根からの漏水に発展する可能性があるため、専門業者（専門技術者）に調査を依頼します	調査結果を受け、修繕工事に対する見積書の提出を依頼し、工事実施の判断を行います	屋根の著しい損傷、剥離などは、漏水の原因になることがあります	モルタルの剥落例 