

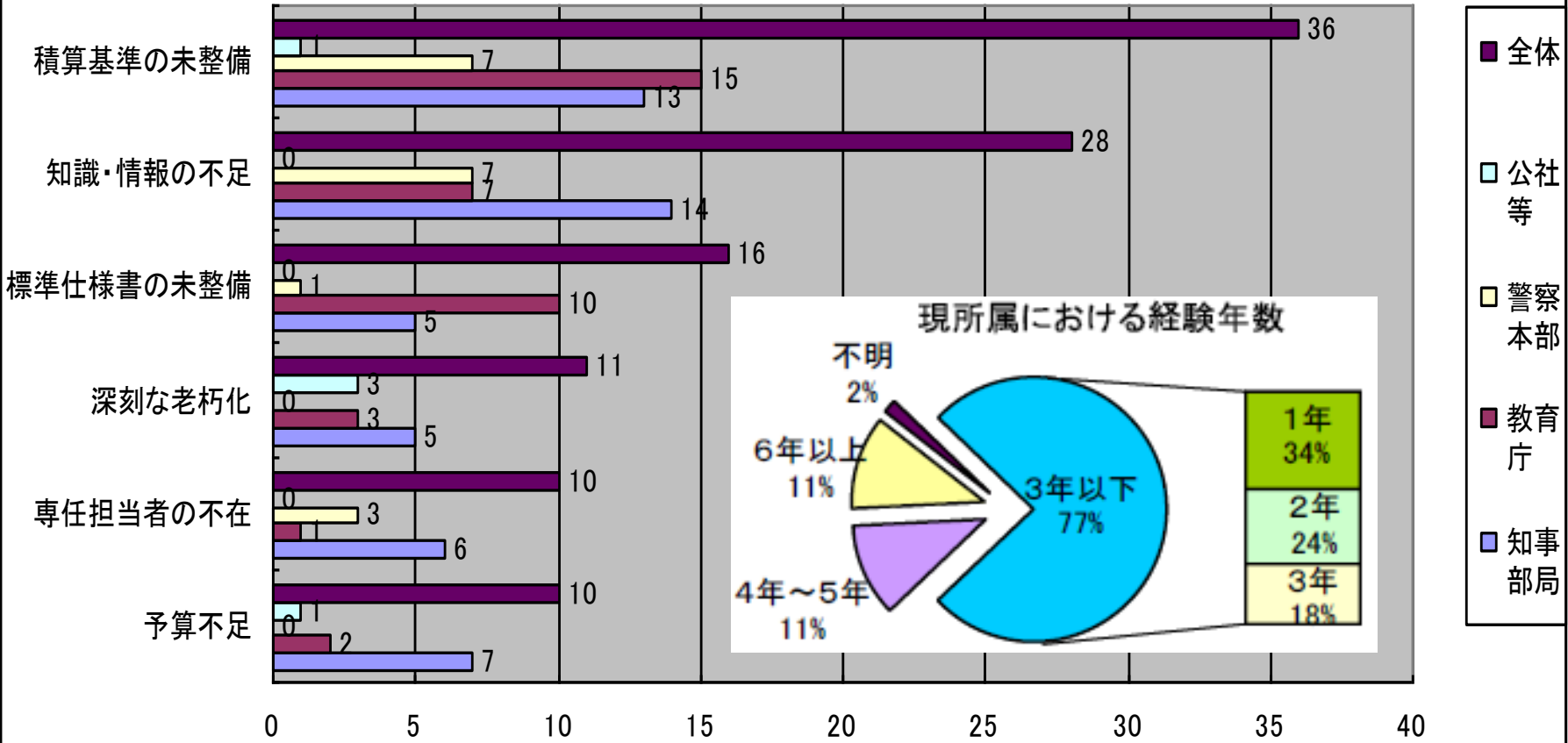
# 保全の概要について

平成21年度施設管理担当者研修会

総務部財産管理課

# 施設管理担当者の悩み

施設維持管理業務についての主な意見(複数回答)



# 施設管理研修会の実施

## 17年度 【実務者研修】参加者：93名（自治研修所）

テーマ：すぐに役立つ施設管理のポイント～建物・設備の見方とは？  
（行政経営推進室FM担当及び総務学事課インハウスエスコG）

## 18年度 【初任者研修】参加者：97名（自治研修所）

テーマ：すぐに役立つ施設管理のポイント～建物・設備の見方とは？  
（行政経営推進室FM担当及び建築住宅課営繕指導G）

## 【経験者研修】参加者：95名（社会教育センター）

テーマ：一歩進んだ施設管理に向けて～長く使うためには？  
（FM担当、営繕指導G及び総務学事課インハウスエスコG）

## 19年度 【実務者研修】参加者：98名（県庁舎）

テーマ：すぐに役立つ施設管理のポイント～施設管理の守りと攻め  
（財産管理課及び元総務学事課インハウスエスコG職員）

## 20年度 【実務者研修】参加者：94名（自治研修所）

テーマ：施設管理の手引き「保全マニュアル」の読み方・使い方～ポイント解説  
（財産管理課及び建築住宅課営繕指導G）

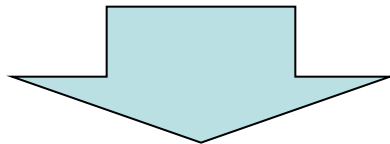
# 保全マニュアルの整備

## ○施設管理担当者の声

- 保全業務の基礎知識、広い知識が必要とされる
- 日常実務の手引きとなる参考書、事例集が欲しい

## ○県有施設利活用方針(19年3月)の位置づけ

- 施設の長寿命化の推進のため「適正な維持保全」を図る
- 施設の日常的な維持管理について、より適正で効率的な業務改善に取り組む



青森県県有施設保全マニュアル(20年3月策定)

# マニュアルの構成

## 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

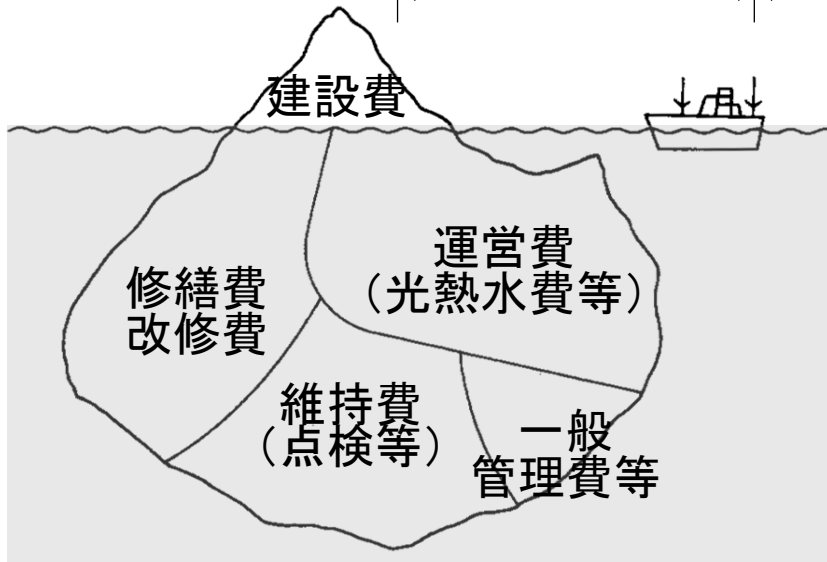
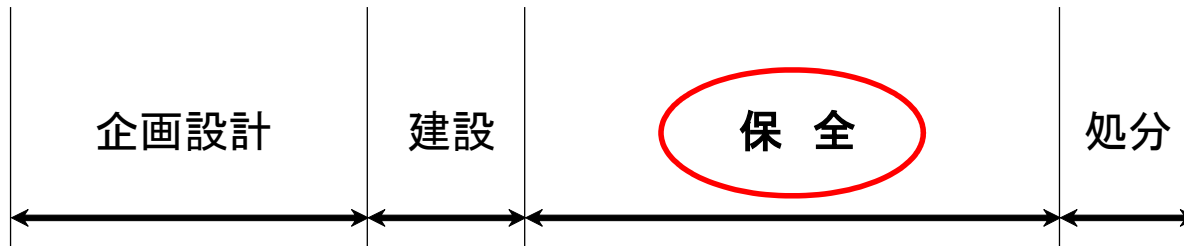
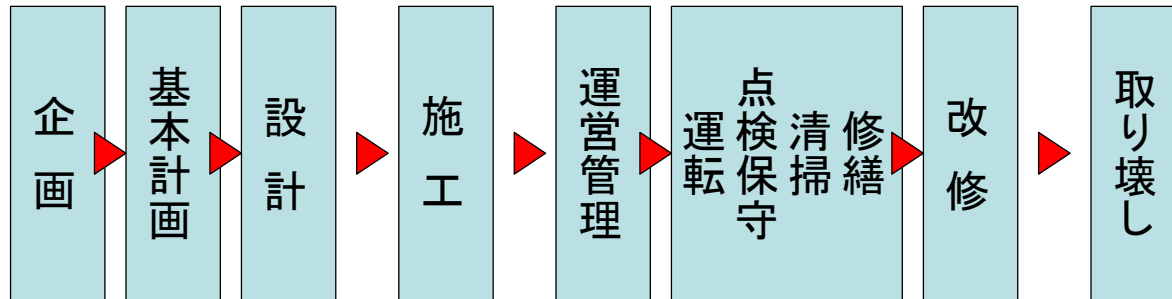
- (1) 法定点検一覧表 別冊 建築物等の法定点検に関する法令集
- (2) 契約時の金額ベース早見表(施設管理業務委託編、修繕編)
- (3) 部材・機器の耐用年数一覧
- (4) 図面の見方
- (5) 用語解説(索引)

# (1) 保全(維持管理)とは？

「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

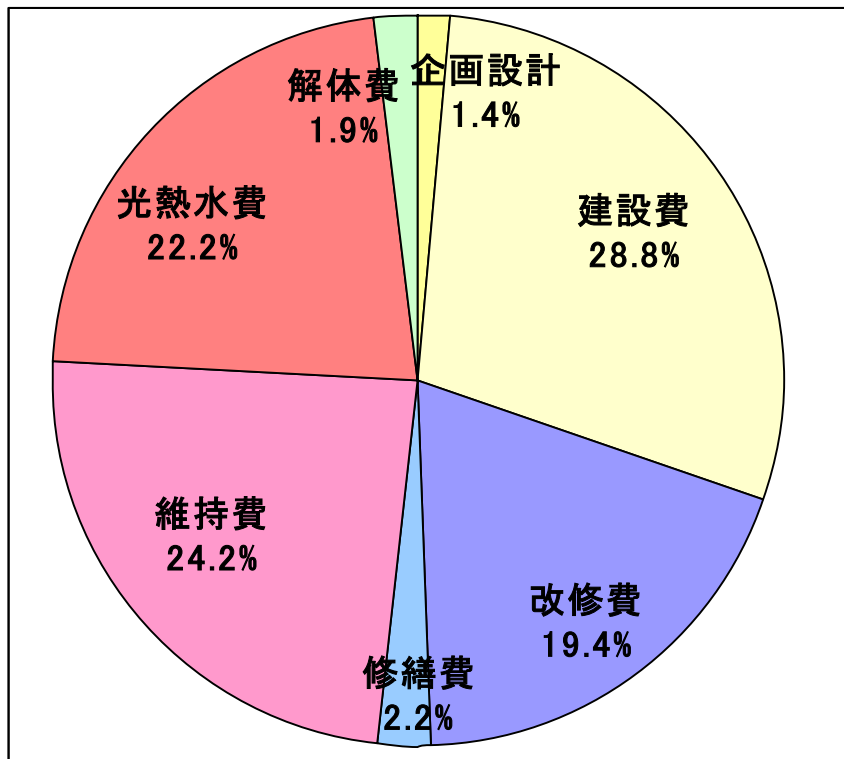
## (2) 建物の一生と保全



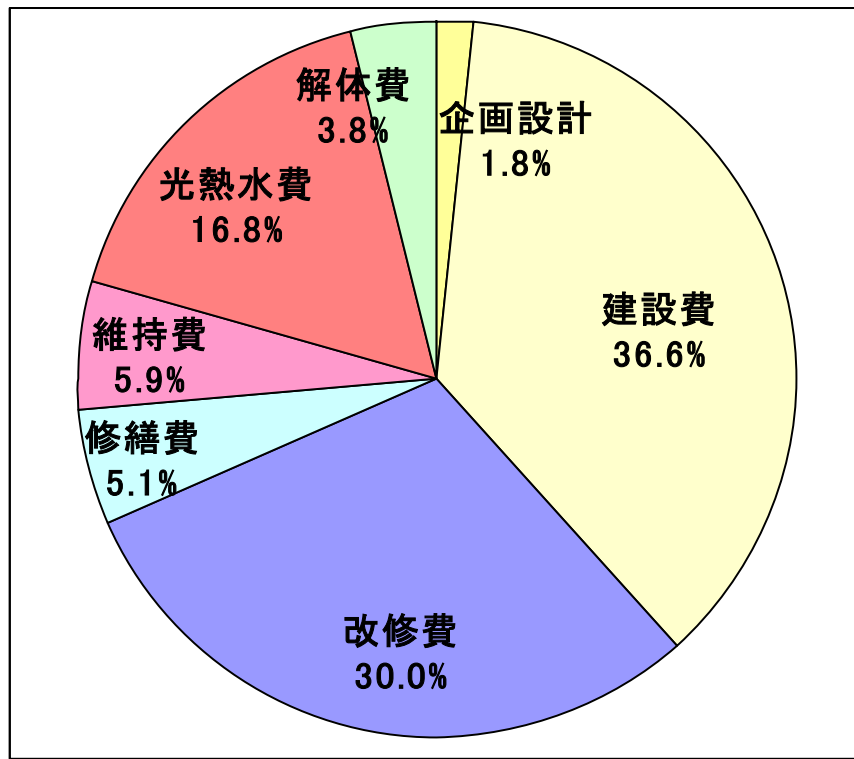
### ライフサイクルコスト(LCC)

施設的设计費・建設費などの初期投資（イニシャルコスト）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」

# 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



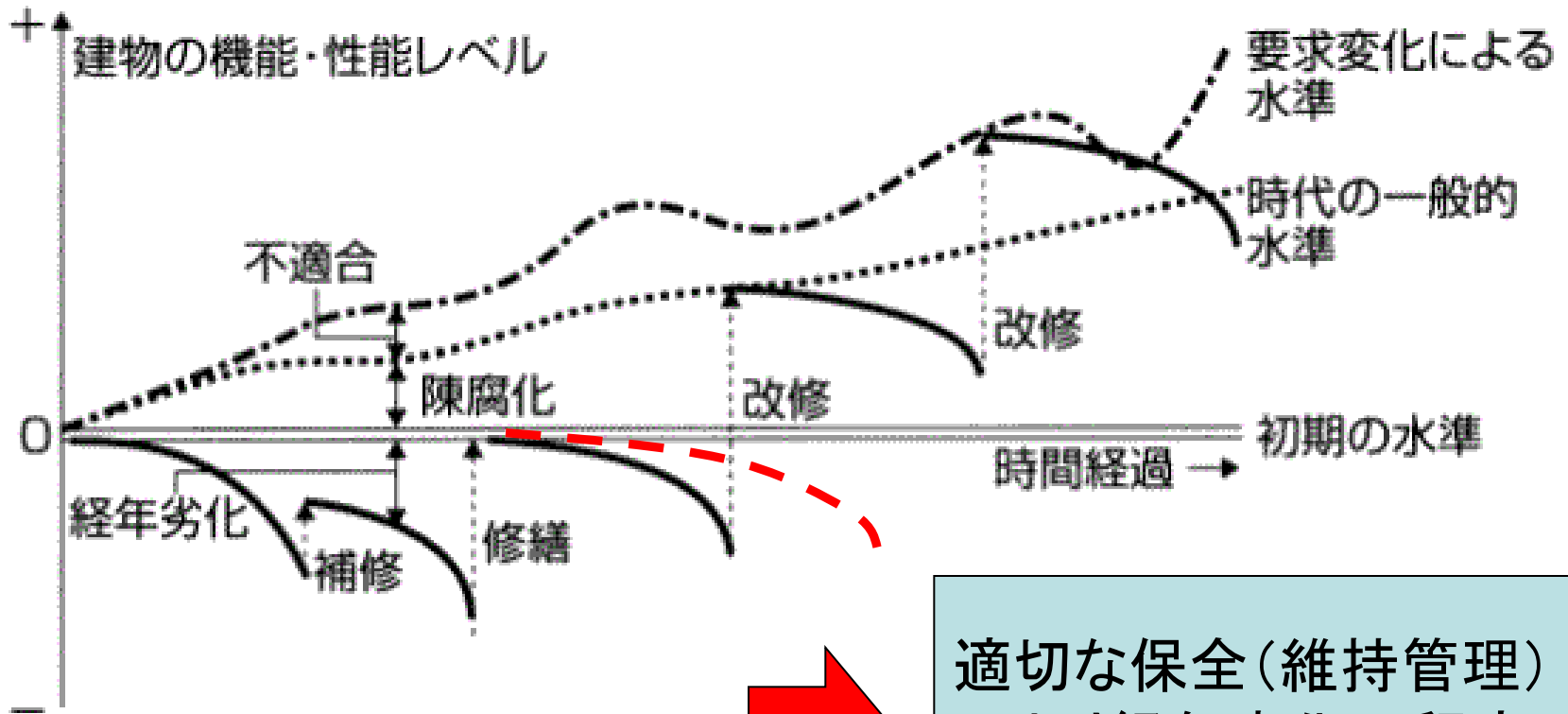
校舎のLCC(60年使用)  
約6割が保全費



# (3) 保全の目的と効果

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LCC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

# (4) 保全の考え方と分類

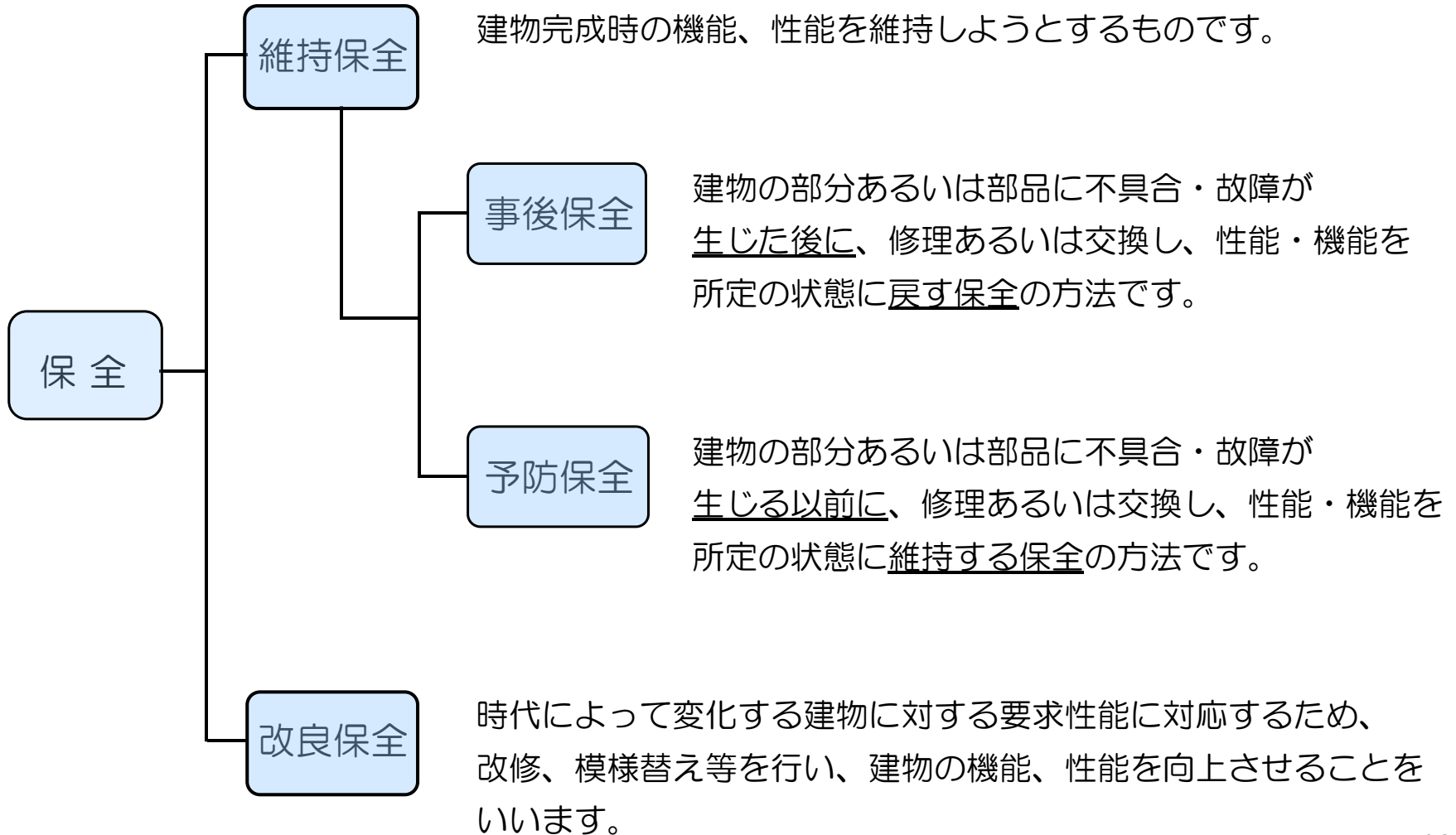


適切な保全(維持管理)により経年劣化の程度、速度がやわらげられる

# 修繕等の周期

	20年目	40年目
一般庁舎 (60年使用)	屋上防水 空調熱源 ポンプ類	建築全般(躯体以外) 電気設備(機材のみ) 機械設備全般
一般校舎 (60年使用)	屋上防水・外壁塗装 内装(仕上のみ) 暖房設備・ポンプ類	建築全般(躯体以外) 電気設備(機材のみ) 機械設備全般

# 保全の計画的実施へ



# (5) 保全業務に必要な書類と体制

## 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

# 平常時と緊急時の業務体制

いざという時のために「一覧表の掲示・携帯」

- 管理者、担当者、管理業務委託業者
- 病院、警察署、消防署、保健所、電力会社、ガス会社、水道事業者、電話会社など
- 応急復旧・改修を依頼する業者
  - a. 【建物】建築施工業者、屋根防水施工業者、サッシメーカー、自動ドアメーカーなど
  - b. 【暖房】暖房設備施工業者、ボイラ・暖房機メーカー、エアコンメーカーなど
  - c. 【水回】給排水設備施工業者、トイレ・流しメーカーなど
  - d. 【電気】電気設備施工業者、受変電機器メーカーなど

# 資料編 お役立ち情報

- (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  
管理施設に必要な点検等の一覧化や年間のスケジュールリング
- (2) 契約時の金額ベース早見表  
施設管理業務委託及び修繕の発注・契約事務
- (3) 部材・機器の耐用年数一覧  
保全計画、修繕の目安
- (4) 図面の見方及び(5)用語解説  
基礎知識

# 保全マニュアル等のありか

