

東北地方整備局では保全計画の作成率アップを目指しています

保全業務支援システム（BIMMS-N） 簡易中長期保全計画作成機能について（その1）

今年度も保全実態調査へのご協力ありがとうございます。多くの皆様には保全業務支援システム（以下、BIMMS-N）を介して調査へのご協力をいただいているところですが、BIMMS-Nには、保全実態調査情報管理機能以外にも、施設の保全に役立つ様々な機能があります。

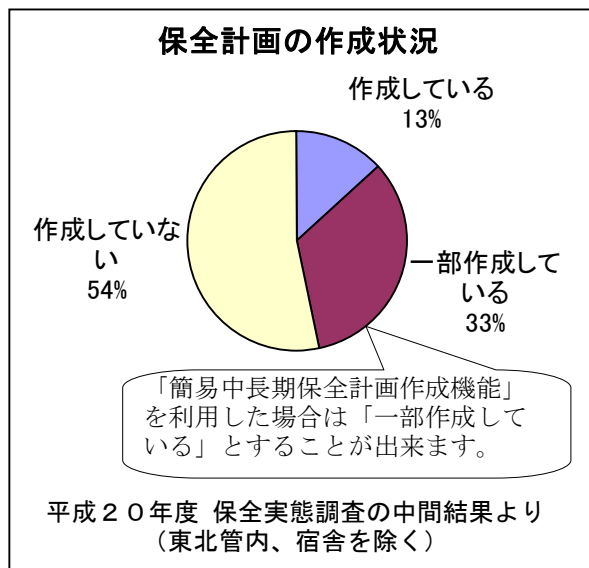
今回は、その中でも今年度から追加された新機能「簡易中長期保全計画作成機能」について紹介します。

●中長期保全計画の必要性

施設の保全にあたっては、必要不可欠な機能に係わる部分は故障が起こる前に修繕や更新を行う必要があります。中長期保全計画を作成することにより、多額の修繕・更新費用の発生時期を事前に把握出来ます。

このように重要な中長期保全計画ですが、実際の作成状況を見ますと「作成していない」が半数を超えており、平成19年度調査と比較しても横ばい状態となっております。

中長期保全計画がなかなか作成されない理由はいろいろあるのですが、最大の理由は中長期保全計画を作成するためには手間がかかることが最大の理由と考えられます。



●簡易中長期保全計画作成機能の概要

手間のかかる中長期保全計画が簡単に作成できるよう、今年度より、BIMMS-Nに「簡易中長期保全計画作成機能」が追加されました。

本機能は、BIMMS-Nに入力された建物の基本的な情報から、簡単に中長期保全計画（修繕・更新時期や費用）をシミュレーションすることが出来ます。

どのくらい簡単かといいますと、BIMMS-Nの建物基本情報に建物の面積、階数、竣工年と主要な仕上げが入力されていれば、ワンクリックで作成出来てしまいます。

●なぜ簡単に作成できるの？

数量は、国土交通省で図面上のみで作成している「モデル庁舎」の数量を基に算出しています。

仕様も、「モデル庁舎」で使われている仕様をベースに「建築物のライフサイクルコスト（平成17年版）」という本に掲載されている仕様に置き換えています。

更新周期も上記に掲載されているものを採用しています。

このように、正確な数量ではなく概算数量となりますが、大まかな保全計画の目安とすることが出来ますので、この「簡易中長期保全計画作成機能」を大いに活用して下さい。

紙面の都合により、実際の操作方法等については次号で紹介させていただきます。





建築物点検シリーズ6

建築設備編その1

今回は排気口、給気口について紹介します。

現在の建築物には空気調和設備、換気設備、ガス設備などの設備がありますが、排気口、給気口はそれらの設備の中に共通して設置され、目立たないながらも重要な役割を果たしています。




これらは単純な換気のほか、外部に面する物はボイラー等熱源機器の燃焼空気取り入れや排気に利用している場合があります。

その他、建物内部にあるドアガラリや空調の吹出口もこれらの一部といえます。

これらの部分が故障した場合には、空調の効きが悪い、臭気ができるなどの室内環境の悪化、機器類の故障や事故等の原因にもなります。

空気の出口、入口
だから目立たない
けど重要だよ



 部位：排気口、給気口		劣化現象等
方法：【目視】	法定点検周期 1年	・割れやき裂等の損傷及び変形や腐食がないか。 ・通気不良の原因となる塵埃や障害がないか。
 ガス器具給排気筒 腐食が進んでいる 器具の一部が破損		対応策・応急措置等 ・ガス器具の場合は不完全燃焼の恐れがあるので使用禁止とする。 ・定期的にはほこり等の除去を行う。
 給気口 ほこりで目詰まりしている		

排気口・給気口は次の場所でよく見かけます。

目視で点検しましょう。

- ①外部では機械室付近や屋上塔屋などに多く設置されています。
- ②大規模建物では地下ドライエリアや建物とは別に設置された換気塔に設けられる場合もあります。
- ③内部の便所や湯沸し等の部分にも多く見られるほか、倉庫や書庫などあまり利用しない部屋にも設置されています。
- ④空気調和設備で中央方式を採用している場合は、廊下や機械室の周辺にリターンガラリとよばれる大きなガラリが設けられています。

排気口、給気口の
清掃は省エネにも
つながるよ！



これらの排気口、給気口に通気不良や損傷などの著しい劣化がある場合には騒音の増加や、機器効率・熱交換効率等の悪化などの症状が現れます。

宿舎に多く設置されるガス機器用給排気筒は、著しい損傷等により不完全燃焼をおこす恐れがあるため、修繕が済むまでガス機器等の使用禁止の措置が必要となります。