「建築物等の利用に関する説明書」の作成例等の公表について

国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室

1　はじめに

官庁施設の適正な保全には、施設管理者に当該建築物の設計主旨、使用条件、使用方法、保全方法等を適切に伝達することが重要です。そのため、「公共建築工事標準仕様書」では、完成時の提出図書の一つとして「保全に関する資料」を定めており、工事の受注者はこれらの情報を取りまとめた「建築物等の利用に関する説明書（以下「説明書」という）」を作成し、施設管理者へ引き渡すこととしています。

この度、近年の官庁施設の整備実績等を参考に、説明書の作成例等を取りまとめました。公表した作成例は、庁舎の基本的な使用方法や注意点等をまとめた「本編（RC 造等の非木造）」及び「木造編」と災害発生時等の非常時の対応等をまとめた「防災編」の３編から構成されており、各編の構成を踏まえた具体的な記載内容を例示するとともに、作成上の留意事項を示すことで、作成者の作業を支援し、施設管理者にとっても分かりやすい内容となるよう整理しています（図１）。

2　作成例のとりまとめで重点を置いた項目

各編の作成にあたっては、下記の視点に重点を置いて取りまとめています。

〈本編・木造編〉

・「保全の手引き」において、これまでの整備実績等を参考に、建築、電気設備、機械設備の視点から多くの保全対象部位を盛り込むことで、様々な施設に適用できるよう、内容の充実を図っています。

・また、保全の周期や方法について、法的根拠や建築保全業務共通仕様書の対応箇所を明記するなどして、作成者の負担軽減や、施設管理者による効率的な保全の実施に資する内容としています。

・木造編独自の視点として、木造特有の内容を非木造と区別し、本編と共通する内容を統一化することにより、今後、整備事例の増加が見込まれる混構造建築物にも対応可能な構成としています。

〈防災編〉

・非常時に使用する設備等の使用方法や点検方法について、施設管理者の視点に立ち、対応方法

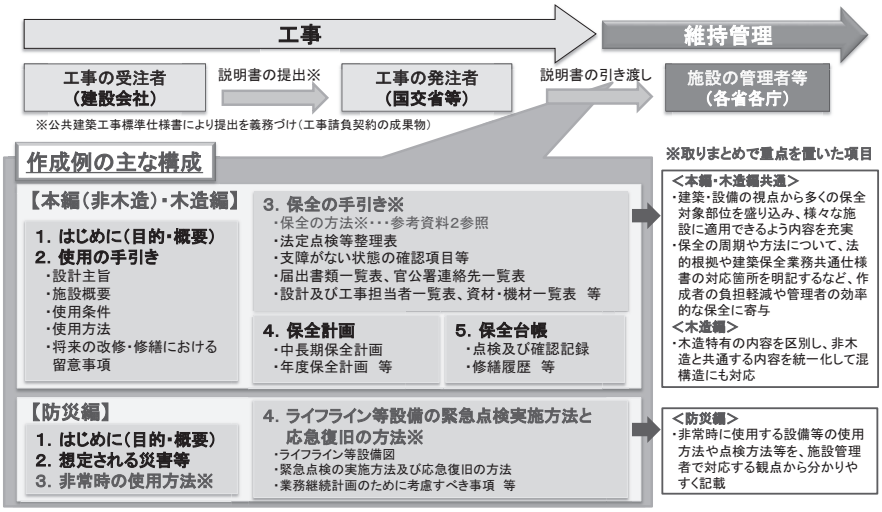

図１　建築物等の利用に関する説明書の主な構成と作成の流れ

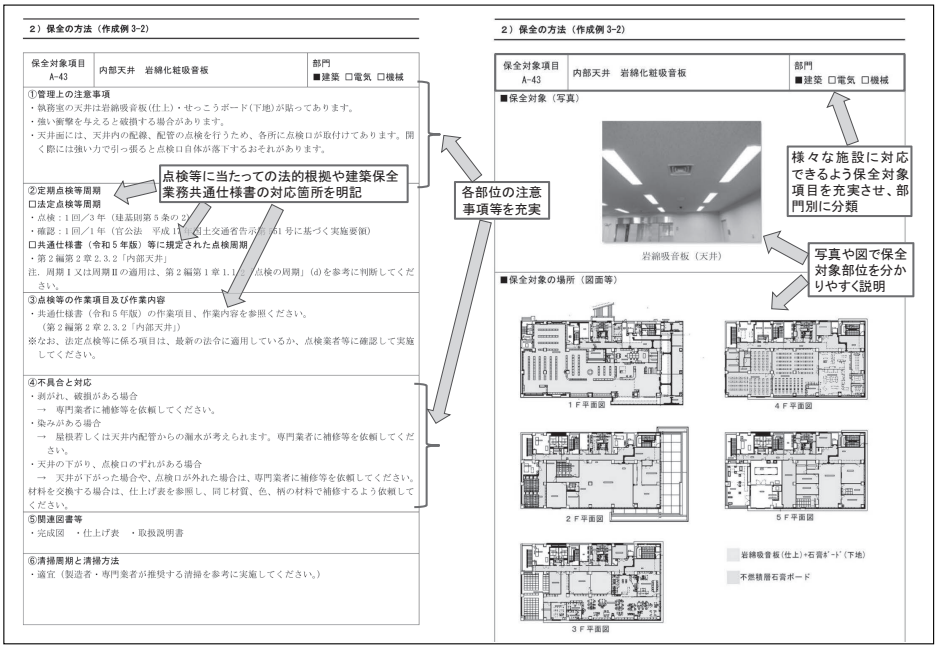

図２　説明書作成例（本編）３．保全の手引き（抜粋）

を分かりやすく整理しています。

3　主な記載事項

1）本編における「保全の手引き」

本編では、5,000㎡程度の規模の施設をベースに、約130の対象部位（建築71、電気29、機械28）で保全の方法を例示しています。また、各部位について、保全対象部位の写真や図面（立面図や平面図等）を掲載し、初めて施設管理を行う担当者にとっても分かりやすい内容となるよう、構成を工夫しています（図２）。

2）防災編における「非常時の使用方法」

本項目では、地震、水害、火災、雪害等の八つの非常時を想定し、時系列に沿って、①事前の準備（計画の周知や機器等の機能把握や習熟）、②直前の対策、③発災時の対応、④事後の対応の観点で、設備の機能や留意事項、日常的な点検方法などについて、施設管理者が非常時に適切な対応を行うための参考事項を整理しています。

4　説明書を効率的に作成する上でのポイント

説明書の作成では、保全対象部位等の説明にあたり図面や写真などを多く活用しているため、効率的に作成作業を進める必要があります。今回の取りまとめにあたっては、作成者の作業負担軽減の観点で、下記の視点が取り入れられることを記載しています。

・新たな図は作成せず、完成図に必要事項を追記して掲載することや、一部の図を添付してそれ以外は「完成図を参照」と記載して省略できること。
・各階の便所、EPS、空調機械室など、平面図等がなくても把握できる部位は、平面図を貼り付けず、場所のみを記載することも可能であること。
・名称のみで一般的な機能が分かる機器等は写真を省略し、施設ごとに大きな違いがない機器等は作成例に掲載している写真を引用できること。

5　おわりに

説明書等については、完成時の引渡し段階に加え、地方整備局等が開催する地区官庁施設保全連絡会議を通じて、その利活用に関する情報提供を行っています。今回取りまとめた説明書の作成例等が活用されることで、今後作成される説明書の内容が一層充実し、官庁施設の効果的な保全の推進につながることを期待しています。

【作成例等の URL】

https : //www.mlit.go.jp/gobuild/kijun_kentikubuturiyou_tebiki.html