

平成25年度 施設管理者のための技術研修会

(実施報告)

○日 時：平成25年8月2日（金）10:00～12:00 及び 15:00～17:00

○場 所：ツインピル 402・403研修室

○対 象：施設管理者（市職員）及び指定管理者（民間事業者）

○出席者：1回目 89名（市 54名、民間 35名）

2回目 90名（市 34名、民間 56名）

合計 179名（市 88名、民間 91名）

○内 容：1・2回目共に以下の内容で、福岡市アセットマネジメント推進課と合同で、研修会を実施しました。

(1) 日常の保全業務について「アセットマネジメント推進課」（60分間）

- ・保全業務の基本
- ・施設管理者の実務

休憩（5分間）

(2) 緊急修繕等の業務について「（財）福岡市施設整備公社」（45分間）

- ・緊急修繕等の概要 ※
- ・施設維持管理(建築・電気・機械)のポイント ※

(3) 質疑応答（10分間）

(講習会風景)



※（財）福岡市施設整備公社が担当しました（2）緊急修繕等の業務についての資料は、次ページ以降にございますので、ご参照ください。

緊急修繕等の業務について

- ・緊急修繕等の概要
- ・施設維持管理(建築・電気・機械)のポイント

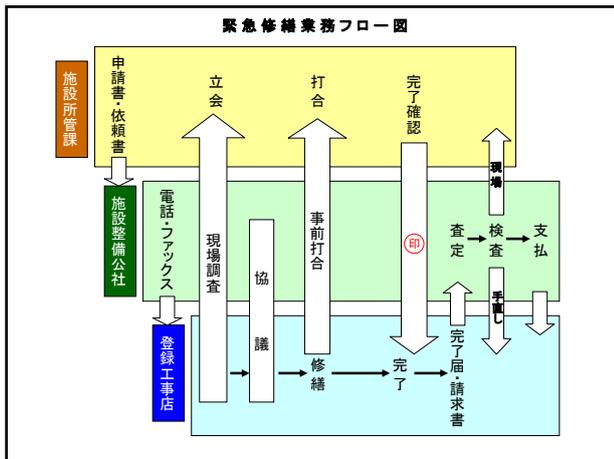
財団法人 福岡市施設整備公社

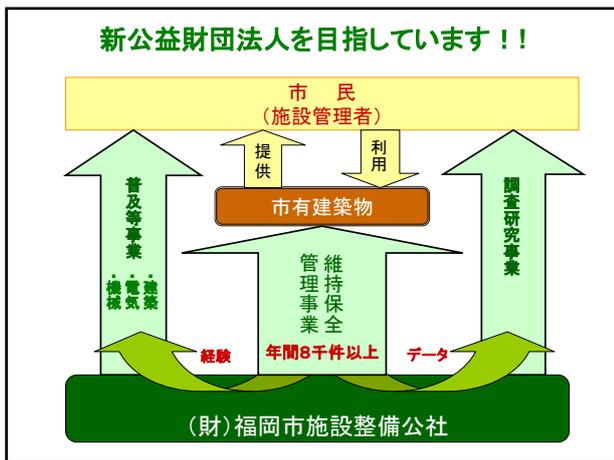
(財)福岡市施設整備公社

- ・設立 平成12年3月1日
- ・所在地 福岡市中央区天神一丁目6番8号
天神ツインビル11階
- ・主な事業内容
 - * 市有建築物の維持保全に関する調査研究
 - * 市有建築物の維持保全、管理等の受託
 - * 学校施設等の建設、貸付け及び譲渡

緊急修繕等の概要

- ・市から市有建築物の維持保全管理等を受託
- ・「緊急修繕等」とは予定金額250万円以下の設計を要しない簡易で定型的な修繕・工事等
- ・年間8,000件以上(内10万円以下が半分を占める)
- ・主な修繕内容
 - 建築:内装材・建具, 雨漏り, 外壁剥離, ガラス入替
 - 電気:照明器具取替, 電源・配線替え, 熱感知器取替
 - 機械:給排水施設, 空調機修理, ガス器具・ポンプ取替





施設維持管理のポイント(建築)

(財)福岡市施設整備公社施設課

安全配慮義務の捉え方

○建物所有者等の責任

- I. 事故の予見可能性をまず判断し、
- II. それが認められれば、結果回避可能性があるか(どのような措置をすれば結果が回避できたか)を考慮し、
- III. その結果として、当該結果回避の義務を怠ったことが過失に該当する

建物事故予防ナレッジベース

建物内での事故発生による責任

○法的根拠別

- I. 民事責任
 - ・工作物責任
 - ・一般不法行為責任
 - ・債務不履行責任
- II. 刑事責任
 - ・業務上過失致死傷
 - ・業務上失火罪
 - ・個別法違反
- III. 行政責任

緊急対応(施設管理者):例

○不具合発生

- I. 不具合状況の確認
- II. 被害状況の確認・対応
- III. 使用禁止、立入禁止措置
- IV. 所管課への報告
- V. 所管課への緊急修繕依頼

緊急対応(施設所管課):例

○不具合発生

- I. 施設管理者等からの連絡
- II. 不具合状況の確認
- III. 被害状況の確認・対応
- IV. 使用禁止、立入禁止措置
- V. 整備公社へ緊急修繕依頼
- VI. (報道等への対応)

緊急修繕での対応例

○屋上ドレンの詰まり



緊急修繕での対応例

○屋上防水パラペット



緊急修繕での対応例

○外部タラップ設置



施設維持管理のポイント (電気)

(財)福岡市施設整備公社施設課

目次

1. 受変電設備の故障 & ポイント
2. 消防設備の故障 & ポイント
3. 照明・コンセントの故障 & ポイント
4. 最後に

1. 受変電設備の故障

● ケース1

- 日曜日に高圧ケーブルがパンクした。その日に施設管理者と主任技術者で緊急対応するものの、復旧まで**1週間停電**が続いた。

● ケース2

- 電気主任技術者による点検の際にPAS(柱上高圧気中開閉器)が経年劣化の**為動作しなくなった**。その日にPAS交換を行い復旧。



● ケース3

- 雷被害により**地絡継電器に不具合**発生。その日にPAS交換を行い復旧

1.ポイント(受変電設備編)

- **計画的な修繕が重要**
 - 更新目安: PAS(15年)、高圧ケーブル(20年)、高圧機器(20~25年)等。
- 緊急時の対応を**想定**する
 - 公社に登録のある電気業者を控えておく。
- **電気主任技術者**の話をよく聞く
 - 年次点検(精密点検)の状況をよく確認しておく。

2.消防設備の故障

- ケース1
 - 感知器の不良により受信機で警報が出た。現場は問題なかったが、うるさいので施設管理者の判断でブザーを切って**放置**されていた。
- ケース2
 - 建物近くに落雷し、受信機・非常放送アンプが故障。無人の施設では故障に気づかず点検まで**数か月****放置**されていたことも…。

2.ポイント(消防設備編)

- **自己判断**で対応を終わらせない
- 点検業者の**連絡先**を把握しておく
 - 受信機にシールが貼ってます。
- 近くで**落雷**があったら点検を行う

参考資料(複合受信機)



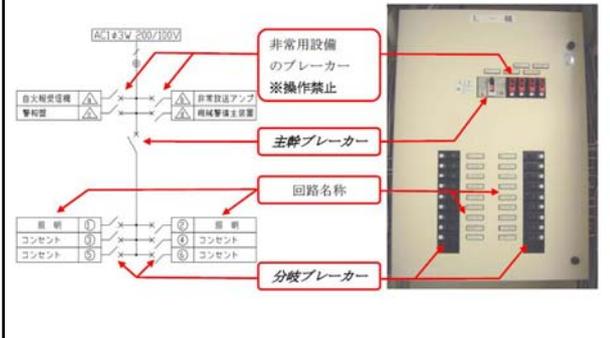
3.照明・コンセントの故障

- ケース1
 - 天井から異音と共に煙と焦げ臭い匂いが発生した。原因は照明器具の不良による**油漏れ**と判明し、器具を取り外して処置。
- ケース2
 - パイプ吊蛍光灯の吊具が経年劣化で破損し**落下**した。落下防止のため吊具パイプの中へワイヤーを入れて補強を行った。
- ケース3
 - **漏水**や**誤って水をかけたこと**で器具が不良になった。器具を取り替えば問題ないが、一歩間違えると事故や施設運営に支障をきたす恐れがある。

3.ポイント(照明・コンセント編)

- **素人判断**で電気器具・配線を触らない
 - **電気工事士**の資格が必要な場合がある。
 - 濡れていると**感電**の危険性が高くなる。
- ブレーカーの位置・系統を把握しておく
 - 器具不良の時は該当の**ブレーカー**を**落とす**。
- 日常的に点検・清掃を行う

参考資料(分電盤)



4.最後に(修繕を依頼するときのお願い)

- ブレーカー・コンセント・スイッチの状態を確認してください
- 設備の使い方を把握し、取扱説明書を確認してください
- 修繕個所を文言か配置図で記載してください
- 緊急度が高い場合はその旨を記載してください

ご清聴ありがとうございました

施設維持管理のポイント (空調・設備)

(財)福岡市施設整備公社施設課



故障・不具合が起こったら

まず監督課(主管課)に連絡。

・修繕に対する了承と予算の確認



施設整備公社



修繕を依頼する前に

- ①コンセントは挿入されていますか？
電池は切れていませんか？
- ②装置の電源はONになっていますか？
- ③バルブが閉まったままになっていませんか？

今一度、確認をお願いします！



修繕の依頼について

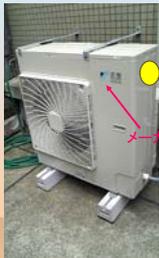
- ①施設のどの部屋か？
→隣の部屋は問題ないか？
- ②機械のメンテ業者
- ③メーカーはどこの製品か？

お知らせ下さい！

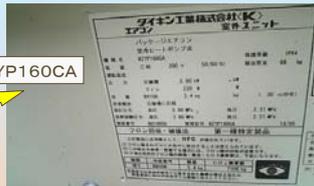


空調機

室外機



RZYP160CA



リモコン



トイレ



排水管の詰まり



コンセント



漏水

①水道局から、「使用量が増加している。漏水の恐れあり」との指摘。

→早急に修繕要。

晩と翌朝メーターの読み確認等の協力。

②天井・地面・壁・PSからの目に見える漏水

→早急に修繕要。上階に何かがあるか？

③蛇口からのポタン，床に水が溜まっている

→緊急性なし。
