# 日医総研ワーキングペーパー

# 医師会館の建物における 老朽化とその対応に関する実態把握分析

- 医師会館の建物老朽度についての評価や老朽化への対応方策のための研究-

No. 165

2008年3月

日本医師会総合政策研究機構

# 医師会館の建物における 老朽化とその対応に関する実態把握分析

- 医師会館の建物老朽度についての評価や老朽化への対応方策のための研究-

日医総研 畑仲 卓司 研究協力者 小久保 真由

#### キーワード

◆医師会館

◆都道府県医師会

◆郡市区医師会

◆老朽化

◆建物

◆対応プロセス

◆建替え

◆改修

◆ 残存期間

#### ポイント

- ◆全国の都道府県医師会及び郡市区医師会を対象としたアンケート調査を行い、医師会館の老朽化の実態把握や老朽化への対応の課題を抽出した。 アンケート調査の対象は、都道府県医師会の入居建物 47 施設、郡市区医師会 820 施設、合計 867 施設で、回収率は都道府県医師会 100.0%、郡市区医師会 78.0%、合計 79.6%であった。
- ◆都道府県医師会館における土地の権利関係は、「医師会所有」が 65%であり、 約 1/3 は大規模修繕、増改築、新築工事の場合、何らかの制約が生じると 考えられる。一方、郡市区医師会館は「医師会所有」の土地が全体の 46% で、残りの 5 割強は同様の課題がある。
- ◆都道府県医師会館における建物権利関係は、「医師会のみが所有」が土地と ほぼ同様 61%である。大規模修繕、増改築、新築工事の場合、それ以外の約 4割は、他の権利者との調整が必要となる。一方、郡市区医師会館では、「医 師会のみが所有」する建物が 54%で、残り 4割強は他の権利者との調整が必 要となる。
- ◆都道府県医師会館で、耐震上問題があると言われている昭和 57 年以前(「新耐震設計法」導入以前の)に、竣工した建物は 63%にものぼっている。一方、郡市区医師会館でも、50%にのぼる。
- ◆通常建築後10~15年を経過すると、建設時の性能を確保するための修繕費

がかさんでくる。都道府県医師会館・郡市区医師会館とも建築後 15 年を越えた会館が約 3/4 を占め、それらの施設については、長期修繕計画の策定が必要となっている。

- ◆アンケート調査の結果、都道府県医師会館では、会館管理者の 59% もが老 朽化したと判断している。一方、郡市区医師会館においても、41% が老朽 化したと判断している。
- ◆都道府県医師会館で老朽化したと感じる理由として、第一・二・三位に「(建物の)年数が経過」(85%)、「耐震性の不安」(59%)、「業者からの老朽化の指摘」(56%)が挙げられ、これに次いで「事務スペースが手狭」(56%)、「設備面での老朽化」(52%)、「雨漏り」(44%)といった理由が挙げられていた。一方、郡市区医師会館では、都道府県医師会と同様、第一・第二位に「(建物の)年数が経過」(69%)、「耐震性の不安」(44%)が挙げられたが、これに次ぐ理由は「ユニバーサルデザインでない」(39%)、「雨漏り」(37%)、「事務スペースが手狭」(35%)、「建物の内装」(34%)であった。
- ◆老朽化に対応するための情報提供に関する要望事項として、都道府県医師会では、第一位に「建物全体が使える期間」(61%)、第二位「残存期間における修繕・改修費用」(50%)、第三位「電気や空調・衛生設備が使える期間」(46%)、第四位「構造(躯体)が使える期間」(36%)、そして第五位が「改修・立替・増築への他医師会の対応状況」(32%)であった。
  - 一方、郡市区医師会館では、都道府県医師会と同様第一位「建物全体が使える期間」(48%)で、第二位に「耐震診断・耐震補強等」100件(40%)が入っているものの、第三位「残存期間における修繕・改修費用」(35%)、第四位「構造(躯体)が使える期間」(29%)、そして第五位が「電気や空調・衛生設備が使える期間」(26%)であった。
- ◆前記老朽化の判断を建物の実態面から把握するため、アンケート調査において、構造面からみた老朽化、火災面からみた老朽化、仕上げ面からみた老朽化、設備面からみた老朽化、会務環境面からみた老朽化、高齢者、障害者の移動等からみた老朽化に関する設問を設け、その回答を分析した。その結果、都道府県及び郡市区医師会館の建築確認交付時期や、郡市区医師会館の駐車場・エレベータに関する項目を除き、全体的に設問からみた老

朽化の度合は、会館管理者の老朽化についての判断程進んでいない状況で あった。

◆今後専門家による老朽度の評価や、建物の改修や建替え等の対応方策を助言する体制づくり等が必要と考えられる。

# 目 次

第1章	調査の目的・方法等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
		1
第2章	アンケート調査による医師会館の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
		3
第3章	アンケート調査による老朽化の判断と求められる情報・・・・・・・	
		7
第4章	アンケート調査による医師会建物の老朽化の実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
		12
第5章	新築・増築工事の建設費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
		28
第6章	まとめと今後の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
<b>.</b>		30
O 参	考資料(1)医療医師会の建物における老朽化に関する	
	実態把握アンケート調査票・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
O 4		32
U 参	考資料(2)その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	·	42

## 第1章 調査の目的・方法等

## 1 調査目的

都道府県医師会及び郡市区医師会の医師会館においては、建設から30年以上経って 老朽化した建物が多いと思われる。

これら老朽化した施設は、改修や建替え等の対応が求められるが、各医師会においてその対応方法や建替え・改修の判断基準が明らかになっていない場合が多い。

このため、本調査は医師会会務施設を中心とした医師会館の老朽化の実態把握や、老朽化への対応の課題を抽出するために行ったものである。

今後これを基に、医師会館の建物老朽度についての評価や、老朽化した建物の改修 や立替え等の対応方策を明らかにすることを目指す。

## 2 調査方法

全国の都道府県医師会及び郡市区医師会を対象としたアンケート調査を行い、医師会館の老朽化の実態把握や老朽化への対応の課題を抽出した。

アンケート調査の内容は以下の通りである。

## 2-1 調査対象

都道府県医師会の入居建物47 施設郡市区医師会の入居建物820 施設合計867 施設

#### 2-2 回答者

施設管理担当者(事務長等)

### 2-3 調査内容

本調査記入時点(平成 20 年 1 月)における、医師会会務機能が入居している建物の概要、老朽化についての実態、及び老朽化への対応方法等についての課題の抽出。

#### 2-4 調査方法

各医師会に直接アンケート調査票を発送し、医師会が必要事項を記入後、返信 用封筒を用いて返送してもらった。

#### 2-5 調査スケジュール

平成 19 年 12 月末: アンケート調査票発送平成 20 年 2 月 10 日: アンケート調査票回収平成 20 年 3 月 5 日: 調査データ入力・集計終了

## 3 アンケート調査項目

アンケート調査では、以下の項目により医師会館の老朽化の実態把握や、老朽化への対応の課題を抽出した。

- 3-1 土地・建物の所有関係調査項目
- 3-2 医師会会務機能と他機能との入居形態調査項目
- 3-3 施設老朽度調査項目
- 3-4 施設利用者(医師会役員、職員、会員等)の問題点やニーズ調査項目

本調査項目は、施設の老朽化の度合い(以下、「老朽度」ともいう)及びその基準等を中心としたもので、施設の建設時期からの経年年数、施設管理者(医師会事務局)による入居建物の老朽度の判断や、利用者の施設に対する問題点やニーズを抽出する項目。

3-5 老朽化対応課題調査項目

## 4 アンケート調査票の発送・回収状況

アンケート調査票の発送・回収状況は以下の通りである。

入居建物	発送数	回収数	回収率		
都道府県医師会	47	47	100.0%		
郡市区医師会	820	653	78.0%		
合計	867	700	79.6%		

## 5 集計の方法

#### 5-1 集計の方法

本調査の集計方法は、回収調査票のうち各設問の回答票を合計(100.0%)として各選択肢の構成比を表記している。各設問における未回答票および未該当票(本来、各設問に答えるべきではない回答票)は、構成比の内訳には加えていない。

## 第2章 アンケート調査による医師会館の現況

以下、アンケート調査結果より、回答のあった都道府県医師会と郡市区医師会別に、 医師会館の現況等について整理・分析した。

なお以下の表では、アンケート調査票の返送はあったが、各設問に対して未回答で あったものは集計から除いている。

## 1. 会員数別医師会数

アンケート調査で、都道府県医師会は全医師会が回答した。その会員数別の医師会数をみると、「1,500~2,000 人未満」が 28%、「3,00~4,000 人未満」が 23%と二つの大きな山があるが、2,000 人未満が全体の 2/3 を占めている。

郡市区医師会は 78%が回答した。その会員数別の医師会数をみると、「100~250 人 未満」が 34%と最も多く、これを中心に「500 人未満」が全体の約 9 割強を占めてい る。

	全体	~50人未 満	50~100 人未満	100~250 人未満	250~500 人未満	500~ 1000人未 満	1000~ 1500人未 満	1500~ 2000人未 満	2000~ 3000人未 満	3000~ 4000人未 満	4000人以 上
合計	699	96	165	220		47	14	15	9	14	-
	100%	14%	24%	31%	17%	7%	2%	2%	1%	2%	0%
都道府県医師会	47					9	8	13	6	11	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	19. 1%	17. 0%	27. 7%	12. 8%	23. 4%	0.0%
郡市区医師会	652	96	165	220	119	38	6	2	3	3	
	100.0%	14. 7%	25. 3%	33. 7%	18.3%	5. 8%	0.9%	0.3%	0. 5%	0. 5%	0.0%

表 2-1 会員数別医師会数

## 2. 土地権利関係別医師会館数

都道府県医師会館における土地の権利関係は、「医師会所有」が 65%の 30 件であり、約 1/3 は大規模修繕、増改築、新築工事の場合、何らかの制約が生じると考えられる。 すなわち、「医師会所有」の場合は、独自の判断で行えるが、他の場合には契約条項の確認が必要となる。

一方、郡市区医師会館における土地の権利関係は、「医師会所有」が全体の 46%の 260 件で、残りの 5 割強は大規模修繕、増改築、新築工事の場合、何らかの制約が生じる。

仪 2 工地惟州民际州区明云昭载											
	全体	医師会所 有	医師会が 旧借地借 家法で賃 借	医師会が 新借地借 家法で賃 借	医師会に 無償供与	その他					
合計	616	290	47	39	66	174					
	100.0%	47. 1%	7. 6%	6. 3%	10. 7%	28. 2%					
都道府県医師会	46	30	1	1	2	12					
	100.0%	65. 2%	2. 2%	2. 2%	4. 3%	26. 1%					
郡市区医師会	570	260	46	38	64	162					
	100.0%	45. 6%	8. 1%	6. 7%	11. 2%	28. 4%					

表 2-2 土地権利関係別医師会館数

## 3. 建物形態別等の医師会館数

### 3-1 建物形態別医師会館数

都道府県医師会館が「医師会会務施設のみの建物」は、全体の38%の18件であり、「他機能との複合施設」が62%、「定常的に入居している建物がない医師会」は9%である。「他施設と複合した施設」の場合、大規模修繕、増改築、新築工事の際は、他機能施設との調整が必要となる。

一方、郡市区医師会館において「医師会会務施設のみの建物」は 20%の 127 件と、 その割合は都道府県医師会に比べて低くであり、一方「他機能との複合施設」が 70% もある。また、「定常的に入居している建物がない医師会」も 10%ある。

<b>公上</b> 0 是 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18										
	全体	医師会会 務施設の み	他施設と 複合した 施設	定常的に 入居して いる建物 がない						
合計	687	145	478	64						
	100.0%	21. 1%	69.6%	9. 3%						
都道府県医師会	47	18	29	0						
	100.0%	38. 3%	61. 7%	0.0%						
郡市区医師会	640	127	449	64						
	100.0%	19.8%	70. 2%	10.0%						

表 2-3 建物形態別医師会館数

## 3-2 建物権利関係別医師会館数

都道府県医師会館における建物権利関係別医師会館数は、「医師会のみが所有」が 土地の権利関係とほぼ同じ 61%、28 件である。大規模修繕、増改築、新築工事の場合、 土地と建物の所有権が医師会であれば、独自の判断のみで行えるが、それ以外の約 4 割は、他の権利者との調整が必要となる。

一方、郡市区医師会館では、「医師会のみが所有」が土地の「医師会所有」を上回る54%、316件である。それ以外の4割強は、他の権利者との調整が必要となる。

	全体	医師会 のみが 所有	医師会 以外と 共同所 有	医師会 のみが 賃借	一部を 医師会 が賃借	医師会 のみに 無償供 与	その他
合計	628	344	70	14	150	10	40
	100.0%	54.8%	11. 1%	2. 2%	23. 9%	1.6%	6. 4%
都道府県医師会	46	28	10	0	6	0	2
	100.0%	60. 9%	21. 7%	0.0%	13.0%	0.0%	4. 3%
郡市区医師会	582	316	60	14	144	10	38
	100.0%	54. 3%	10. 3%	2. 4%	24. 7%	1. 7%	6. 5%

表 2-4 建物権利関係別医師会館数

### 3-3 建物延床面積別医師会館数

都道府県医師会館の建物延床面積別の医師会数をみると、「 $3,000\sim5,000$  ㎡未満」と「 $5,000\sim10,000$  ㎡未満」が何れも 34%で、これら合わせた「 $3,000\sim10,000$  ㎡未満」で 68%を占める。そして、これに次ぐ規模は「 $1,000\sim3,000$  ㎡未満」が 18%となっている。

一方、郡市区医師会館は「1,000~3,000 ㎡未満」が 33%と最も多く、「3,000 ㎡未満」で全体の約8割強を占めている。

	全体	500 ㎡未 満	500 ㎡以 上 1000 ㎡未満	1000 ㎡ 以上 3000 ㎡ 未満	3000 ㎡ 以上 5000 ㎡ 未満	5000 ㎡ 以上 10000 ㎡ 未満	10000 ㎡ 以上			
合計	570	127	118	180	64	54	27			
	100.0%	22. 3%	20. 7%	31.6%	11. 2%	9. 5%	4. 7%			
都道府県医師会	44	0	1	8	15	15	5			
	100.0%	0.0%	2. 3%	18. 2%	34. 1%	34. 1%	11. 4%			
郡市区医師会	526	127	117	172	49	39	22			
	100.0%	24. 1%	22. 2%	32. 7%	9.3%	7. 4%	4. 2%			

表 2-5 建物延床面積別医師会館数

## 3-4 医師会会務面積別医師会館数

都道府県医師会館の医師会会務面積別の医師会数をみると、「1,000 ㎡以上」が77% を占める。そして、これに次ぐ規模は「500~1,000 ㎡未満」の12%である。

一方、郡市区医師会館は「100~300 ㎡未満」が 27%と最も多く、残りは「50 ㎡未満」から「500~1,000 ㎡未満」まで全体的にほぼ同じような比率で広がっている。

	全体	50 ㎡未 満	50 ㎡以 上 100 ㎡未満	100 ㎡以 上 300 ㎡未満	300 ㎡以 上 500 ㎡未満	500 ㎡以 上 1000 ㎡未満	1000 ㎡ 以上
合計	536	89	65	135	91	85	71
	100. 0%	16. 6%	12. 1%	25. 2%	17. 0%	15. 9%	13. 2%
都道府県医師会	43 100. 0%	0.0%	0.0%	2 4. 7%	3 7. 0%	5 11. 6%	33 76. 7%
郡市区医師会	493	89	65	133	88	80	38
	100. 0%	18. 1%	13. 2%	27. 0%	17. 8%	16. 2%	7. 7%

表 2-6 医師会会務面積別医師会館数

#### 3-5 建築年次(竣工年)別医師会館数

建物は建築後の年数経過により、建物に関する法規制の改正、仕上げ材・設備機器等の劣化が進行し、また保守・管理方法等によっても建物の寿命が異なってくる。

特に、昭和56年に取り入れられた「新耐震設計法」以前の建物は、構造的に問題があると言われている。この視点からみると、都道府県医師会館で昭和57年以前に竣工した建物は29件、63%にものぼっている。一方、郡市区医師会館で昭和57年以前に竣工した建物は、285件、50%となっている。

また、通常建築後 10~15 年を経過すると、建設時の性能を確保するための修繕費

がかさんでくる。

都道府県医師会における、建築後 15 年を越えた「昭和 26 年以前~平成 4 年」に竣工した会館は約 3/4 を占め、それらの施設については、長期修繕計画の策定が必要となる。

一方、郡市区医師会館における建築後 15 年を越えた会館も、都道府県医師会館と 同様約 3/4 を占める。

表 2-7 建築年次(竣工年)別医師会館数

	全体	昭和 26 年 以前	昭和 27~36 年	昭和 37~46 年	昭和 47~52 年	昭和 53~57 年	昭和 58~62 年	昭和 63~平 成 4 年	平成 5 ~9 年	平成 10 年 以降	不明
合計	622	8	9	101	100	96	74	53	58	106	17
	100.0%	1.3%	1.4%	16. 2%	16. 1%	15. 4%	11. 9%	8. 5%	9.3%	17.0%	2. 7%
都道府県医師	46	0	1	13	8	7	4	2	4	7	0
会	100.0%	0.0%	2. 2%	28. 3%	17. 4%	15. 2%	8. 7%	4. 3%	8. 7%	15. 2%	0.0%
郡市区医師会	576	8	8	88	92	89	70	51	54	99	17
	100.0%	1. 4%	1.4%	15. 3%	16. 0%	15. 5%	12. 2%	8. 9%	9.4%	17. 2%	3.0%

## 第3章 アンケート調査による老朽化の判断と求められる情報

## 1 老朽化度合についての判断

アンケート調査の結果、都道府県医師会館において、27 件、59% もが老朽化した と判断している状況にある。(表 3-1)

一方、郡市区医師会館においては、235件、41%が老朽化したと判断している状況にある。

	全体	非常に老 朽化した	老朽化した	どちらと もいえな い	あまり老 朽化なし	ほとんど 老朽化な し
合計	614	48	214	93	113	146
	100. 0%	7. 8%	34. 9%	15. 1%	18. 4%	23. 8%
都道府県医師会	46	3	24	3	9	7
	100.0%	6. 5%	52. 2%	6. 5%	19.6%	15. 2%
郡市区医師会	568	45	190	90	104	139
	100.0%	7. 9%	33. 5%	15. 8%	18. 3%	24. 5%

表 3-1 老朽化度合の判断(Q8)

## 2 老朽化してきたと感じる理由(複数回答)

都道府県医師会館において、老朽化したと感じる理由として、第一・二・三位に耐 久性や構造といった人命に係る項目の「(建物の)年数が経過」23件(85%)、「耐震性の 不安」16件(59%)、「業者からの老朽化の指摘」15件(56%)が挙げられた。

これに次いで、「事務スペースが手狭」15 件(56%)、「設備面での老朽化」14 件(52%)、 そして「雨漏り」12 件(44%)が理由として挙げられた。

一方、郡市区医師会館において、老朽化したと感じる理由としては、都道府県医師会と同様、第一・第二位に「(建物の)年数が経過」161件(69%)、「耐震性の不安」104件(44%)が挙げられた。

しかし、これ以下については、第三位に「ユニバーサルデザインでない」92件(39%)、 第四位に「雨漏り」88件(37%)、第五位に「事務スペースが手狭」81件(35%)、第六位 「建物の内装」80件(34%)が理由として挙げられた。

## 図 3-1 老朽化してきたと感じる理由(Q9、都道府県医師会で回答の多い順)

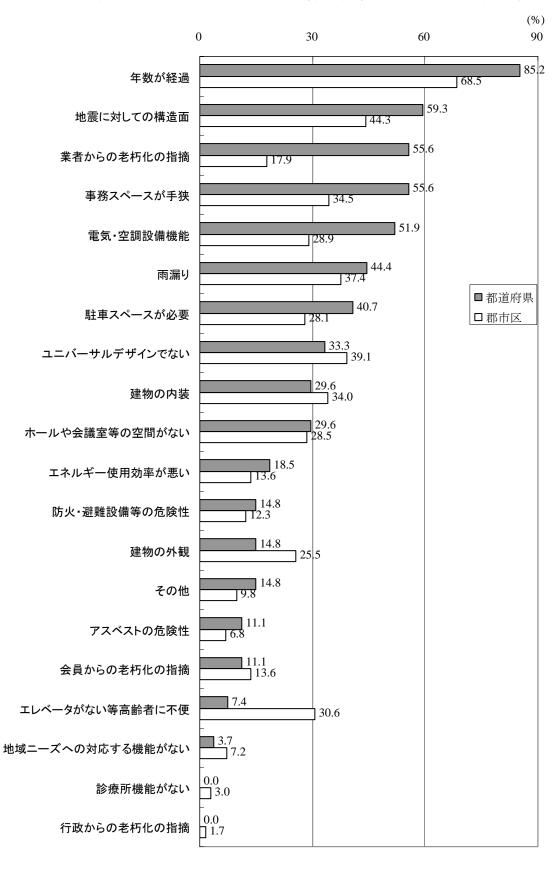


表 3-2 老朽化してきたと感じる理由(Q9)

	全体	年 数 が 経過	建物の 外観	建物の 内装	事 務 ス ペース が手狭	ホや室空間 のがない	駐 車 ス ペース が必要	診療所 機能が ない
合計	262	184	64	88	96	75	77	7
	100.0%	70. 2%	24. 4%	33.6%	36.6%	28.6%	29.4%	2. 7%
都道府県医師会	27	23	4	8	15	8	11	0
	100.0%	85. 2%	14.8%	29.6%	55. 6%	29.6%	40. 7%	0.0%
郡市区医師会	235	161	60	80	81	67	66	7
	100.0%	68.5%	25. 5%	34.0%	34. 5%	28. 5%	28. 1%	3.0%

	地震に 対して の構造 面	雨漏り	電気・ 空調設 備機能	防火・ 避難設 備等の 危険性	エレ イが 高齢者 に不	エネル ギー使 用効率 が悪い	アスベ ストの 危険性	ユニバ ーサル デザイ ンでな い
合計	120	100	82	33	74	37	19	101
	45.8%	38. 2%	31.3%	12.6%	28. 2%	14. 1%	7.3%	38. 5%
都道府県医師会	16	12	14	4	2	5	3	9
	59.3%	44. 4%	51.9%	14.8%	7. 4%	18. 5%	11. 1%	33. 3%
郡市区医師会	104	88	68	29	72	32	16	92
	44. 3%	37. 4%	28.9%	12. 3%	30. 6%	13.6%	6.8%	39. 1%

	地域ニー ズへ対応 する機能 がない	会員から の老朽化 の指摘	業者から の老朽化 の指摘	行政から の老朽化 の指摘	その他
合計	18	35	57	4	27
	6.9%	13. 4%	21.8%	1. 5%	10. 3%
都道府県医師会	1	3	15	0	4
	3. 7%	11. 1%	55. 6%	0.0%	14.8%
郡市区医師会	17	32	42	4	23
	7. 2%	13.6%	17. 9%	1. 7%	9.8%

## 3 老朽化に対応するための要望事項(必要な情報)

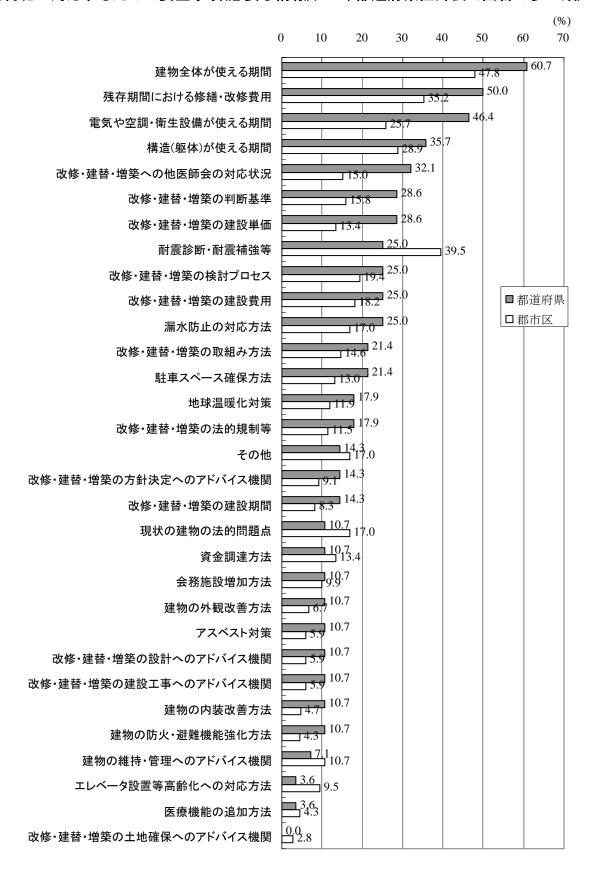
都道府県医師会館において、情報提供として要望されている項目は、都道府県医師会及び郡市区医師会館の何れにおいても、建物・構造・設備の残存期間とそれらに対応した改修費用等に関することが上位にしている。

すなわち、都道府県医師会においては、第一位に「建物全体が使える期間」17件 (61%)、第二位「残存期間における修繕・改修費用」14件(50%)、第三位「電気や空調・衛生設備が使える期間」13件(46%)、第四位「構造(躯体)が使える期間」10件(36%)、そして第五位が「改修・立替・増築への他医師会の対応状況」9件(32%)であった。

一方、郡市区医師会館においては、都道府県医師会と同様第一位は「建物が全体が使える期間」121件(48%)で、第二位に「耐震診断・耐震補強等」100件(40%)が入っているものの、第三位「残存期間における修繕・改修費用」89件(35%)、第四位「構造(躯体)が使える期間」73件(29%)、そして第五位が「電気や空調・衛生設備が使える期間」65件(26%)であった。

この結果、郡市区医師会館においては都道府県医師会に比べ、特に「耐震診断・耐震補強等」の情報に関する要望が非常に高いことが明らかになった。

### 図 3-2 老朽化に対応するための要望事項(必要な情報)(Q11、都道府県医師会で回答の多い順)



# 表 3-3 老朽化に対応するための要望事項(必要な情報)(Q11)

	全体	建物全 体が使 える期 間	残存期 間にる・ き費 り で り で り で り で り で り で り の り の り の り の	構造 (躯体) が使え る期間	耐震診 断·耐 震補強 等	建物の 外観改 善方法	建物の 内装改 善方法	会務施 設増加 方法
合計	231	138	103	83	107	20	15	28
	100.0%	49. 1%	36. 7%	29. 5%	38. 1%	7. 1%	5. 3%	10.0%
都道府県医師会	28	17	14	10	7	3	3	3
	100.0%	60. 7%	50.0%	35. 7%	25.0%	10. 7%	10. 7%	10. 7%
郡市区医師会	203	121	89	73	100	17	12	25
	100.0%	47. 8%	35. 2%	28. 9%	39. 5%	6. 7%	4. 7%	9.9%

	駐車ス ペース 確保方 法	医療機 能の追 加方法	漏水防 止の対 応方法	電気 空衛生 備がる 間 間	建物の 防火・ 避難機 能強化 方法	エー置齢の方法 が設高へ応	地球温 暖化対 策	アスベ スト対 策
合計	39	12	50	78	14	25	35	18
	13. 9%	4. 3%	17. 8%	27. 8%	5.0%	8.9%	12. 5%	6. 4%
都道府県医師会	6	1	7	13	3	1	5	3
	21. 4%	3.6%	25.0%	46. 4%	10. 7%	3.6%	17. 9%	10. 7%
郡市区医師会	33	11	43	65	11	24	30	15
	13.0%	4. 3%	17. 0%	25. 7%	4. 3%	9. 5%	11. 9%	5. 9%

	物の法的	替・増築	改修・建 替・増築 の取組み 方法	替・増築	改修・増 ・ 増 か か な い べ が 機 関 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	改修・増 ・ 増 ・ 増 地 の イ ド 、 機 関 、 機 関 、 機 関 、 機 、 機 、 機 、 機 、 機 、	替・増築 の設計へ	改替 ・ 増設 の 本 が 機 関 で が 機 関 で が 機 関 で が 関 で が に が 関 で が に に が に が に が に が に が に が に に に に に に に に に に に に に
合計	46	56	43	48	27	7	18	18
	16. 4%	19.9%	15. 3%	17. 1%	9.6%	2. 5%	6. 4%	6. 4%
都道府県医師会	3	7	6	8	4	0	3	3
	10. 7%	25.0%	21.4%	28. 6%	14. 3%	0.0%	10. 7%	10. 7%
郡市区医師会	43	49	37	40	23	7	15	15
	17.0%	19.4%	14. 6%	15. 8%	9. 1%	2. 8%	5. 9%	5. 9%

	建物 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ 、 、 、 、	改建 学 の 建 発 関 間	改建 学 発 登 発 発 用	改建 建築の 法制等	改替・建 修・増 へ医のが が が が が が が が の が り の が り の が り の り の	改建 学 の 建 発 通 価	資金調 達方法	その他
合計	29	25	53	34	47	42	37	47
	10. 3%	8.9%	18.9%	12. 1%	16. 7%	14. 9%	13. 2%	16. 7%
都道府県医師会	2	4	7	5	9	8	3	4
	7. 1%	14. 3%	25.0%	17. 9%	32. 1%	28.6%	10. 7%	14. 3%
郡市区医師会	27	21	46	29	38	34	34	43
	10. 7%	8. 3%	18. 2%	11. 5%	15. 0%	13. 4%	13. 4%	17. 0%

## 第4章 アンケート調査による医師会建物の老朽化の実態

## 1 建物老朽化の判断項目

老朽化を判断する項目は、現行法の規定を満たしていないことに関する項目、法的 規定はないが建物・設備等の経年変化による劣化に関する項目、建物利用者からみた 問題やニーズに関する項目等がある。

「建築基準法」、「都市計画法」では、現在使用している建物が現行法の規定を満たしていない場合は、既存不適格建築物(建築基準法第3条第2項)となり、増築や建替え等を行う際に、現行法令に適合するよう建築しなければならない。しかし、既存不適格建築物で著しく危険または有害なものについては、命令を行うことができる規定(建築基準法第10条)もある。

「消防法」では、昭和49年の改正において、公共的要素の高い病院ついては、現在の基準に適合するよう義務付ける、「遡及適用」の規定が設けられている。

また、建物・設備等の経年変化に関する項目に関しては、特に法令上の規定はないが、内外装仕上げ材の劣化、設備機器・配管の劣化等、建物利用者からみた問題やニーズと併せ、会務を行うに際しての環境に対する劣化として判断される場合がある。

そこで、建物老朽化の判断項目として、下記項目に従いアンケート調査結果の分析 を行った。

## 1-1 建物の構造面からみた老朽化

建物の構造に関する大きな法的な改正は、昭和 43 年に発生した十勝沖地震により、 コンクリート柱のせん断破壊による建物損傷が多発したため、昭和 46 年に「建築基準 法」が改正された。

また昭和56年に、従来の構造設計を全面的に改正し、「新耐震設計法」が導入された。これは大きな改正で、これにより最低限建物の「骨組み」そのものの崩壊を防ぎ、人命を守る考え方が導入された。

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、新耐震設計法で建築された建物の被害が少なかった。このことから、同年に「耐震改修促進法」が制定され、病院等の特定建築物で3階建以上、1,000㎡を超える建物については、都道府県が数値目標を定めて、耐震改修を促進することが規定された。

	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
公布日付	法令名称	備 考
昭和 46 年 6 月 17 日	建築基準法施行令改正	帯筋基準の強化
昭和 56 年 4 月 24 日	建築基準法施行令改正	新耐震設計法導入
平成7年12月25日	耐震改修促進法制定	

表 4-1 建築基準法改正の経緯

建物の構造面からみた老朽化の判断は、アンケート調査における次の項目について、 目視及び意識面での実態把握を行った。(以下「Q7」等といったものは、アンケート調 査における設問の符号である)

- Q7 建物の建築確認認証済証の時期(建築基準法での耐震性能)
- Q12-1 外壁や柱、梁等にひびがあるか(過去の地震等の外力または不同沈下による構造的損傷の恐れ)
- Q12-5 床にビー玉を置くと転がるか(建物の不同沈下による構造的損傷の恐れ)

#### 1-2 建物の火災面からみた老朽化

地震被害とともに、火災に対しても安全な建物とすることは、人の命に係る重要な対策である。そのために、「建築基準法」、「消防法」では、建設時に建物の防災計画書の提出が義務付けられ、避難安全性能、耐火性能、消防性能が厳しく審査される。

竣工後の建物使用に際して、公共的要素の高い病院等は、現基準に適合するよう義 務付ける「遡及適用」の規定が設けられている。

公布日付	法令名称	備 考
昭和 23 年 7 月 24 日	消防法公布	8月1日施行
昭和 34 年 4 月 24 日	建築基準法改正	12 月 23 日施行 内装制限、部材毎
		の耐火性能ほか
昭和 49 年	消防法改正	現基準適合義務付け
平成 15 年 6 月 1 日	消防法改正	平成 15 年 10 月 1 日施行 防火対象
		物の定期点検制度の導入

表 4-2 消防法改正の経緯

建物の火災面からみた老朽化の判断は、アンケート調査における次の項目について、 目視及び意識面での実態把握を行った。

- Q12-6 階段あるいは廊下の幅(避難通路の不備)
- Q12-7 消防検査での指導の有無(防災対策、避難方法の不備)

#### 1-3 建物の仕上げ面からみた老朽化

建物の仕上げとは、屋根及び外壁や内装の仕上げ材等の劣化である。特に、屋根防水、外壁の劣化は、漏水等により構造面にも被害をもたらす恐れが生じる。

建物の仕上げ面からみた老朽化の判断は、アンケート調査における次の項目について、目視及び意識面での実態把握を行った。

- Q12-2 外壁や柱、梁等のコンクリート欠損(雨漏り発生の懸念、構造的劣化に進展)
- Q12-3 外壁のタイル等の仕上げの浮き、剥がれ(雨漏り、落下事故発生の懸念)
- Q12-4 屋根や壁からの雨漏り(雨漏り発生の懸念)
- Q13-7 サッシまわりから「すきま風」が入る不満(建具の調整不良または老朽化)
- Q13-8 部屋に結露・しみ・かびが目立つか(雨漏り発生、断熱性能不足の懸念)
- Q13-19 外部鉄骨階段鉄部のさび(落下事故発生の懸念)

#### 1-4 建物の設備面からみた老朽化(利用者の安全、健康面からみた老朽化)

建物設備の老朽化は、電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備、搬送設備(エレ

ベーター)等の老朽化である。

これらの老朽化は、会務を行う職員ならびに利用者の安全性や、健康面に被害をおよぼす恐れがある。また、設備機器等の老朽化は、維持管理費(修繕費、エネルギー料金等)の支出を増加させる。

また、これらの設備は法的に定期検査が義務付けられている。(特殊建築物定期検査、建築設備定期検査、昇降設備定期検査、消防用設備定期検査、受水槽水質検査等) これら法令改正の概要を下表に記す。

尚、建物設備とは異なるが、平成14年に健康被害の懸念があると見られる、「土壌 汚染対策に関する法律」が制定された。

法令名称 公布日付 考 備 平成14年2月8日 平成 15 年 4 月 1 日施行 鉛の水道 水道法改正 水 質 基 準「0.05mg/l」から「0.01 mg/l」に改正、給水装置の構造及び 材質の基準も同様に改正 平成 14 年 5 月 29 日 土壤汚染対策法 平成 15 年 2 月 15 日施行土壌汚染 の状況の把握に関する措置及びその 汚染による人の健康被害の防止に関 する措置 平成 14 年 7 月 14 日 建築基準法改正 平成15年7月1日施行シックハウ ス対策 内装の仕上げの制限、換気設備の義 務付け、天井裏等の制限 平成 15 年 5 月 1 日施行 受動喫煙 平成 14 年 7 月 26 日 健康増進法制定 の防止対策の義務付け 平成 15 年 4 月 1 日 労働安全衛生法関連政 平成 16 年 3 月 26 日施行 中央管理 省令改正 方式以外の空調設備における空気環 境調整、冷却塔等の定期点検・清 掃、ねずみ、昆虫等防除のための定 期調査義務付け 平成 17 年2月 24 日 石綿障害予防規則公布 平成 18 年 9 月 1 日施行 アスベスト対策

表 4-3 設備面等における法令改正の経緯

建物の設備面からみた老朽化の判断は、アンケート調査における次の項目について、 目視及び意識面での実態把握を行った。

- Q13-10 水道の蛇口からの赤水(水道管の劣化)
- Q13-11 配管の詰まり(配水管の劣化)
- Q13-13 ポンプ機械室からの異常音(空調、給水設備の劣化)
- Q13-15 夏場の冷房温度に対する不満(空調機の劣化)
- Q13-16 空調機のトラブル(空調機の劣化)

#### Q13-17 アスベスト使用の有無(健康被害の恐れ)

また、平成20年から、地球温暖化対策としての京都議定書により定められた義務の遵守がスタートする。

医師会館の会務床面積は、省エネ法に基づく届出対象のエネルギー使用量規模ではないと思われるが、他機能との併設の場合、その対象となる場合もある。また、大規模修繕工事(面積2,000 m²以上)を行う場合、省エネ措置についての届出が必要となる。

	A : : A : : A : : A	1-1T
公布日付	法令名称	備 考
昭和54年6月2日	省エネ法制定	エネルギー使用の合理化
平成5年3月31日	省エネ法改正	新省エネルギー基準制定
		熱損失係数の基準値見直し
平成 14 年 12 月 11 日	省エネ法改正	平成 15 年 4 月 1 日施行 大規模業
		務ビル等へのエネルギー管理義務付け
		2,000 ㎡以上の非住宅建築物への省
		エネ措置届出義務付け

表 4-4 省エネ法改正の経緯

#### 1-5 会務環境面からみた老朽化

医師会会員、職員等による会務環境面に対する問題点の指摘やニーズ面からの、建物の使用上(建物形状、機能、、スペース、設備等)の老朽化については、アンケート調査の次の項目により、目視及び意識面での実態把握を行った。

- Q13-1 会務施設としての部屋の不足、狭さ等の不満(会務環境不足)
- Q13-2 部屋の天井高さの不満(室内環境の不充足)
- Q13-9 駐車台数の不足(利用者対応の不備)
- Q13-14 複数の電気器具使用時にブレーカーが落ちるか(電力容量不足)
- Q13-18 防犯システムの設置(防犯の不備)

#### 1-6 高齢者、障害者の移動等からみた老朽化

高齢者や身体障害者、その他日常生活又は社会生活に身体機能上の制約を受ける人達が、円滑に利用できる建築物の建築を促進することを目的に、平成6年にハートビル法が制定された。この法律では、病院等の不特定かつ多数の者が利用する建築物を建築する場合、出入口、廊下、階段、昇降機、便所等を、高齢者や身体障害者が円滑に利用できるような措置を講ずるよう努めなければならないと定められている。

表 4-5	ハートビル法・バリアフリ・	一新法の制定
	<b>注</b>	

公布日付	法令名称	備 考
平成6年6月 29 日	高齢者、身体障害者等が	ハートビル法
	円滑に利用できる特定建	
	築物の建築の促進に関す	
	る法律公布	

平成 17 年 6 月 15 日	高齢者、障害者等の移動	平成 18 年 12 月 20 日施行
	等の円滑化の促進に関す	バリアフリー新法
	る法律制定	

高齢者や身体障害者の移動等からみた建物の老朽化は、アンケート調査における次の項目について、目視及び意識面での実態把握を行った。

- Q13-3 道路から建物に入るまでの段差の有無
- Q13-4 建物入口からエレベータホールまでの段差の有無
- Q13-5 エレベータの設置
- Q13-6 廊下、階段の補助手すりの有無
- Q13-12 洋式トイレの有無

## 2 老朽化の実態

#### 2-1 建物の構造面からみた老朽化

都道府県医師会館の竣工時期について、建築基準法の確認済証交付時期でみると、新耐震設計以前(昭和 56 年以前)の建物は 26 件(57%)であった。これらに該当する建物が、平成7年に耐震改修促進法が制定された以降、耐震補強を講じたかは不明である。

一方、郡市区医師会館の確認済証交付時期をみると、新耐震設計以前の建物は 219 件(39%)であった。(表 4-6)

	全体	昭和 45 年以前	昭和 46 ~56 年 5 月	昭和 56 年 6 月以 降	不明
合計	610	87	158	290	75
	100.0%	14. 3%	25. 9%	47. 5%	12. 3%
都道府県医師会	46	12	14	17	3
	100.0%	26. 1%	30. 4%	37.0%	6. 5%
郡市区医師会	564	75	144	273	72
	100.0%	13. 3%	25. 5%	48.4%	12. 8%

表 4-6 建築確認交付時期(Q7)

都道府県医師会館における、目視検査による構造面からの老朽化が懸念される項目として、「外壁等のひび」が「目立つ」或いは「少し目立つ」と回答した病院数は17件(41%)、「ビー玉が転がる」或いは「転がる床もある」と回答した病院数は7件(17%)であった。(表 4-7、表 4-8)

ひび割れが構造上支障のある幅であると、設計で想定した構造性能等が損なわれる 恐れがあり、また外壁躯体からコンクリートの中性化を促進する恐れもあり、中長期 的には鉄筋の発錆による躯体の劣化の原因となる恐れがある。

一方、郡市区医師会館における「外壁等のひび」が、「目立つ」或いは「少し目立つ」と回答した病院数は171件(33%)、「ビー玉が転がる」或いは「転がる床もある」と回答した病院数は64件(12%)であった。

• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •						
	全体	、		目立たな	わからな	
	土作	フ ロ	目立つっつ		い	
合計	569	35	153	349	32	
	100.0%	6. 2%	26. 9%	61.3%	5. 6%	
都道府県医師会	42	2	15	24	1	
	100.0%	4.8%	35. 7%	57. 1%	2. 4%	
郡市区医師会	527	33	138	325	31	
	100.0%	6. 3%	26. 2%	61. 7%	5. 9%	

表 4-7 外壁のひび(Q12-1)

表 4-8 床の傾きがあるか(ビー玉が転がるか)(Q12-5)

	全体	転がる	転がる床	転がらな	わからな
			もある	い	い
合計	560	6	65	358	131
	100.0%	1. 1%	11. 6%	63. 9%	23. 4%
都道府県医師会	42	0	7	27	8
	100.0%	0.0%	16. 7%	64. 3%	19.0%
郡市区医師会	518	6	58	331	123
	100.0%	1. 2%	11. 2%	63. 9%	23. 7%

#### 2-2 建物の防災面からみた老朽化

都道府県医師会館において、「消防検査で指導されたが、改善していない」病院が2件(5%)あった。(表 4-9)

一方、郡市区医師会館においても、「消防検査で指導されたが、改善していない」 病院は6件(1.2%)あった。人命に係わる指導であるので、早急な改善が必要である。

全体 指導され 指導され 指導され わからな たが、改 たが、改 たことは 1) 善してい 善した ない ない 合計 562 87 395 72 8 100.0% 1.4% 15.5% 70.3% 12.8% 都道府県医師会 42 10 100.0% 4.8% 23.8% 71.4%  $0.\ 0\%$ 郡市区医師会 520 77 365 72 100.0% 1. 2% 14.8% 70. 2% 13.8%

表 4-9 消防検査での指摘(Q12-7)

また、避難通路の確保として、都道府県医師会館における「階段および廊下の幅」 についての設問では、3件(7%)の施設が「消防法で規定された幅以下」であった。(表 4-10)

一方、郡市区医師会館においても、「階段および廊下の幅」についての調査で、77件(15.1%)もの施設が「消防法で規定された幅以下」であった。

表 4-10 階段および廊下の幅の基準以下(Q12-6)

	全体	ある	ない
合計	553	80	473
	100.0%	14. 5%	85. 5%
都道府県医師会	42	3	39
	100.0%	7. 1%	92. 9%
郡市区医師会	511	77	434
	100.0%	15. 1%	84. 9%

#### 2-3 建物の仕上げ面からみた老朽化

外壁や柱、梁等のコンクリートの欠損は、外壁の場合、壁面から室内への漏水、仕上げ材を含めた落下の恐れが生じる。また、鉄筋の発錆による躯体の劣化の原因となる恐れもある。

都道府県医師会館においては、欠損「している」或いは「少ししている」欠損を合わせると、欠損が見られる施設は 11 件(27%)もあり、専門的調査が必要である。(表 4-11)

一方、郡市区医師会館においても、欠損「している」或いは「少ししている」欠損 を合わせると、欠損が見られる施設は同様に 131 件 (25%) もあった。

	全体	している	少しして いる	していな い	わからな い
合計	566	15	127	397	27
	100.0%	2. 7%	22. 4%	70. 1%	4.8%
都道府県医師会	41	1	10	30	0
	100.0%	2. 4%	24. 4%	73. 2%	0.0%
郡市区医師会	525	14	117	367	27
	100.0%	2. 7%	22. 3%	69. 9%	5. 1%

表 4-11 外壁や柱、梁等のコンクリート欠損(Q12-2)

外壁のタイル等の仕上げの浮き、剥がれは、室内への漏水、仕上げ材を含めた落下の恐れがある。また、コンクリートの中性化を促進する恐れもあり、中長期的には鉄筋の発錆による躯体の劣化の原因となる恐れがある。

都道府県医師会館においては、外壁や柱、梁等のコンクリート欠損と同様、何らかの浮き、剥がれがみられる施設は13件(33%)もあった。(表 4-12)

一方、郡市区医師会館においても、何らかの浮き、剥がれがみられる施設は 132 件 (25%) もあった。

	全体	している	少しして	していな	わからな
			いる	い	い
合計	561	22	123	383	33
	100.0%	3.9%	21.9%	68.3%	5. 9%
都道府県医師会	39	3	10	25	1
	100.0%	7. 7%	25.6%	64. 1%	2.6%
郡市区医師会	522	19	113	358	32
	100.0%	3.6%	21.6%	68.6%	6. 1%

表 4-12 外壁のタイル等の仕上げの浮き、剥がれ(Q12-3)

屋根や壁からの雨漏りの現因は、屋上防水層の劣化、ルーフドレインの詰まり、屋根、外壁のひび割れ、外壁シーリング材の劣化等が想定される。

都道府県医師会館において、雨漏りが「目立つ」或いは「少し目立つ」を合わせると、18件(43%)の施設から雨漏りがあると回答があった。(表 4-13)

一方、郡市区医師会館においても、雨漏りが「目立つ」或いは「少し目立つ」を合わせると、139件(27%)の施設から雨漏りがあると回答があった。

全体 目立つ 少し目立 | 目立たな | わからな つ L L 合計 136 371 34 562 21 100.0% 3.7% 24. 2% 66.0% 6.0% 都道府県医師会 2 24 42 16 100.0% 4.8% 38. 1% 57. 1% 0.0% 120 347 郡市区医師会 520 19 34 100.0% 3. 7% 23. 1% 66. 7% 6.5%

表 4-13 屋根や壁からの雨漏り(Q12-4)

開閉不良によるサッシまわりの隙間は、無理な開閉により、被害の拡大につながる恐れがある。また、サッシまわりのシーリング材の劣化も考えられ、コンクリートの中性化を促進する恐れもあり、中長期的には鉄筋の発錆による躯体の劣化の原因となる恐れがある。

都道府県医師会館において、8 件(19%)の施設から、すきま風が「入ってくる」と回答があった。(表 4-14)

一方、郡市区医師会館においても、83件(15%)の施設から、すきま風が「入ってくる」と回答があった。

	全体	入ってく	入ってこ	わからな		
		る	ない	い		
合計	605	91	483	31		
	100.0%	15.0%	79. 8%	5. 1%		
都道府県医師会	43	8	34	1		
	100.0%	18. 6%	79. 1%	2. 3%		
郡市区医師会	562	83	449	30		
	100.0%	14. 8%	79. 9%	5. 3%		

表 4-14 サッシまわりから「すきま風」が入る不満(Q13-7)

壁の断熱性能不足による、部屋に結露・しみ・かびが目立つ場合、結露の発生による各種仕上げ・電気設備への悪影響、省エネ性能の著しい低下等の原因となる恐れがある。

都道府県医師会館において、結露・しみ・かびが「目立つ」施設は、5 件(12%)で あった。(表 4-15)

一方、郡市区医師会館においても、結露・しみ・かびが「目立つ」施設は、64 件 (11%) あった。

表 4-15 部屋に結露・しみ・かびが目立つか(Q13-8)

	全体	目立つ	目立たな	わからな
			い	い
合計	606	69	506	31
	100.0%	11.4%	83. 5%	5. 1%
都道府県医師会	43	5	38	0
	100.0%	11.6%	88. 4%	0.0%
郡市区医師会	563	64	468	31
	100.0%	11.4%	83. 1%	5. 5%

外部鉄骨階段、手すり等の鉄部塗装の劣化(さびの発生)は、本体の寿命を縮めるだけでなく、進行すると交換が必要となり、落下等の原因ともなる恐れがある。

都道府県医師会館において、さびは、12件(30%)もの施設で目立つと回答があった。 (表 4-16)

一方、郡市区医師会館においても、106件(19%)の施設で目立つと回答があった。

全体 目立つ 目立たな わからな い 77 118 394 合計 589 100.0% 20.0% 66.9% 13. 1% 都道府県医師会 12 25 40 62.5% 7.5% 100.0% 30.0% 549 郡市区医師会 106 369 74 67.2% 100.0% 19.3% 13.5%

表 4-16 外部鉄骨階段鉄部のさび(Q13-19)

#### 2-4 建物の設備面からみた老朽化

建物の設備には、電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備、防災設備、通信設備、 昇降設備等がシステムとして計画されている。これら設備機能を、要求性能で稼動させるためには、法令で定められた点検と日常的保守・点検、修理によって、その機能が維持される必要がある。

また、建物設備の耐用年数は、ポンプ類の10年程度から昇降機(エレベータ)の30年程度までが目安とされ、建物竣工後約10年以上経過した施設は、設備の交換を含めた検討が必要である。

アンケート調査において、設備面の給排水衛生設備の老朽化判断として、3項目について設問を設けた。すなわち、配管の老朽化については、給水配管ならびに排水配管に関する項目、給水の動力の老朽化については、ポンプ室の異常音の有無である。

まず、水道の蛇口から赤水がでるのは、配管のさびによる劣化が原因である。

都道府県医師会館において、7件(16%)の施設が水道の蛇口からの赤水が「ある」 と回答している。(表 4-17)

一方、郡市区医師会館においても、68件(12%)の施設が水道の蛇口からの赤水が「ある」と回答しており、これらの施設は給水菅の劣化度を調査し、洗浄もしくは交換が必要である。

表 4-17 水道の蛇口からの赤水(Q13-10)

	全体	ある	ない	わからな
				い
合計	606	75	508	23
	100.0%	12. 4%	83.8%	3.8%
都道府県医師会	43	7	34	2
	100.0%	16. 3%	79. 1%	4. 7%
郡市区医師会	563	68	474	21
	100.0%	12. 1%	84. 2%	3. 7%

配管(雑排水、汚水管)の詰まりは、悪化すると溢水あるいは悪臭によって、室内環境を損なう恐れがある。築 10 年程度経過した建物については、定期的に高圧洗浄による付着物の除去を行い、15~20 年経過した配管は交換を含めた検討が必要である。

都道府県医師会館において、7件(16%)で配管の詰まりが確認された。(表 4-18) 一方、郡市区医師会館においても、57件(10%)で配管の詰まりが確認された。

表 4-18 配管の詰まり(Q13-11)

	全体	ある	ない	わからな		
				い		
合計	604	64	525	15		
	100.0%	10.6%	86. 9%	2. 5%		
都道府県医師会	43	7	36	0		
	100.0%	16. 3%	83. 7%	0.0%		
郡市区医師会	561	57	489	15		
	100.0%	10. 2%	87. 2%	2. 7%		

給水のポンプのモーターは、最初のうちはマグネットローター(回転子)のシャフト(軸)に当たる内側が摩耗し始め、摩耗が進むと、中心がずれ、ガタつきが始まり、音が少しずつ大きくなる。ローターのガタつきがひどくなると、ローターを取り囲んでいるポンプ内部の壁に当たるようになり、非常に大きな音がしローターやポンプの内部が破損したり傷ついたりする。

従って、「かすかに音が大きくなり始める段階」、あるいは特に異常がない状態で、 使用頻度に応じ定期的にローターやシャフトを交換をすると、ポンプの寿命は長くな る。(毎日使う場合、ローター交換の交換は、3年が目安)

都道府県医師会館において、ポンプ機械室からの異常音の程度は定かではないが、 4件(9%)の施設で異常音が確認されている。(表 4-19)

一方、郡市区医師会館においても、同様に 20 件(4%) の施設で異常音が確認されている。

表 4-19 ポンプ機械室からの異常音(Q13-13)

	全体	ある	ない	わからな
				い
合計	595	24	438	133
	100.0%	4.0%	73.6%	22. 4%
都道府県医師会	43	4	33	6
	100.0%	9.3%	76. 7%	14.0%
郡市区医師会	552	20	405	127
	100.0%	3.6%	73.4%	23.0%

冷房温度に対する不満は、機器のメンテナンス上の不備、例えばフィルターの交換、 冷却水管の汚れ、ポンプの磨耗等が挙げられる。しかし、地球温暖化対策で、夏場の 冷却温度を下げている場合は、この対象とならない。空調機のトラブル発生頻度は、 空調機の老朽化である。これらを放置すると、空調効率の更なる低下、機能停止等に より、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。

このため空調換気設備については、2項目について設問を設けた。

都道府県医師会館において、夏場の冷房温度に対する不満は7件(17%)あり、空調機のトラブルは19件(45%)もあった。(表 4-20、表 4-21)

一方、郡市区医師会館においても、夏場の冷房温度に対する不満は90件(16%)あり、 空調機のトラブルは155件(28%)であった。

表 4-20 夏場の冷房温度に対する不満(Q13-15)

	全体	ある	ない	わからな い
合計	600	97	484	19
	100.0%	16. 2%	80. 7%	3. 2%
都道府県医師会	42	7	34	1
	100.0%	16. 7%	81. 0%	2. 4%
郡市区医師会	558	90	450	18
	100.0%	16. 1%	80.6%	3. 2%

表 4-21 空調機のトラブル(Q13-16)

	全体	ある	ない	わからな
				い
合計	599	174	386	39
	100.0%	29. 0%	64. 4%	6. 5%
都道府県医師会	42	19	23	0
	100.0%	45. 2%	54. 8%	0.0%
郡市区医師会	557	155	363	39
	100.0%	27. 8%	65. 2%	7.0%

アスベスト(石綿)は、耐熱性、耐磨耗性、耐腐食性などに優れるため、 建材を中心に幅広く使用されている。アンケート調査では、エレベータ機械室、ポンプ室の防音材として、その使用の可能性を設問したが、アスベストは、内装材、設備配管接合部にも幅広く使用されている。防音材、断熱材として吹付けアスベストが使用されている場合には、飛散の危険性の有無を確認することが求められる。

都道府県医師会館において、8件(19%)でアスベストが使用されていた。これは、エレベータ機械室、ポンプ室の防音材として使用されている可能性があった。(表4-22)

一方、郡市区医師会館においても、25件(5%)でアスベストが使用されていた。

	全体	ある	ない	わからな い	
合計	598	33	401	164	
	100.0%	5. 5%	67. 1%	27. 4%	
都道府県医師会	42	8	26	8	
	100.0%	19.0%	61.9%	19.0%	
郡市区医師会	556	25	375	156	
	100.0%	4. 5%	67. 4%	28. 1%	

表 4-22 アスベスト使用の有無(Q13-17)

#### 2-5 会務環境面からみた老朽化

都道府県医師会館において、利用者(医師会会員、職員等)の医師会館に対するニーズ、問題指摘事項として、最も多いのが「駐車場の台数不足」で26件(61%)、続いて「部屋の面積不足」16件(37%)、会務を行うに際して複数の電気器具使用に対しての「電力容量の不足」が11件(26%)、「防犯対策の不備」7件(17%)、「天井高さの不足」7件(16%)であった。(表4-23、表4-24、表4-25、表4-26、表4-27)

一方、郡市区医師会館においても、利用者のニーズ、問題指摘事項として、最も多いのが「駐車場の台数不足」で 245 件(44%)、続いて「部屋の面積不足」174 件(31%) と「防犯対策の不備」172 件(31%)で、更に「電力容量の不足」が 116 件(21%)、「天井高さの不足」は 19 件(3%)であった。

4-23 云物肥設とし	F23 云傍旭改Cしての部座の个足、伏で寺の个洞を付り云貝(QT)					
	全体	いる	いない	わからな		
				い		
合計	606	190	292	124		
	100.0%	31. 4%	48. 2%	20. 5%		
都道府県医師会	43	16	17	10		
	100.0%	37. 2%	39. 5%	23. 3%		
郡市区医師会	563	174	275	114		
	100.0%	30. 9%	48.8%	20. 2%		

表 4-23 会務施設としての部屋の不足、狭さ等の不満を持つ会員(Q13-1)

表 4-24 部屋の天井高さの不満を持つ会員(Q13-2)

	全体	いる	いない	わからな
				い
合計	607	26	455	126
	100. 0%	4. 3%	75. 0%	20. 8%
都道府県医師会	43	7	24	12
	100.0%	16. 3%	55. 8%	27. 9%
郡市区医師会	564	19	431	114
	100.0%	3. 4%	76. 4%	20. 2%

## 表 4-25 駐車台数の不足(Q13-9)

	全体	不足して いる	不足して いない	わからな い
合計	605	271	308	26
	100.0%	44. 8%	50. 9%	4. 3%
都道府県医師会	43	26	17	0
	100.0%	60. 5%	39. 5%	0. 0%
郡市区医師会	562	245	291	26
	100.0%	43.6%	51.8%	4. 6%

## 表 4-26 複数の電気器具使用時にブレーカーが落ちるか(Q13-14)

	全体	ある	ない	わからな い
合計	606	127	443	36
	100.0%	21.0%	73. 1%	5. 9%
都道府県医師会	43	11	32	0
	100.0%	25. 6%	74. 4%	0.0%
郡市区医師会	563	116	411	36
	100.0%	20. 6%	73. 0%	6. 4%

## 表 4-27 防犯システムの設置(Q13-18)

	全体	設置され	設置され
		ていない	ている
合計	605	179	426
	100.0%	29.6%	70. 4%
都道府県医師会	41	7	34
	100.0%	17. 1%	82. 9%
郡市区医師会	564	172	392
	100.0%	30. 5%	69. 5%

#### 2-6 高齢者、障害者の移動等からみた老朽化

都道府県医師会館における、高齢者、障害者の移動等に対する配慮について、「道路から建物に入るまで段差がある」といった、外部のバリアフリー対策が講じられていない施設」が11件(26%)で、スロープ等の設置が求められている。また、施設内部での移動等に対する配慮では、「エレベータの未設置」施設が2件(5%)で、「建物入り口からエレベータホールまでの段差がある」といった、内部のバリアフリー対策が講じられていない施設が8件(19%)あった。また内部での移動のための「補助手すりの未設置」施設は19件(46%)と多いが、「洋式トイレがない」のは皆無である。(表 4-28、表 4-29、表 4-30、表 4-31、表 4-32)

一方、郡市区医師会館においても、「道路から建物に入るまで段差がある」施設が188件(33%)もあり、スロープ等の設置が求められている。また、「エレベータの未設置」施設が322件(57%)と最も多く、「建物入り口からエレベータホールまでの段差がある」施設は21件(4%)あった。更に「補助手すりの未設置」施設は200件(36%)と多く、「洋式トイレがない」のも118件(21%)にのぼっている。

表 4-28 道路から建物に入るまでの段差の有無(Q13-3)

	全体	ある	ない		
合計	607	199	408		
	100.0%	32. 8%	67. 2%		
都道府県医師会	43	11	32		
	100.0%	25. 6%	74. 4%		
郡市区医師会	564	188	376		
	100.0%	33. 3%	66. 7%		

表 4-29 建物入口からエレベータホールまでの段差の有無(Q13-4)

	全体	ある	ない	エレベータ は設置され ていない
合計	605	29	241	335
	100.0%	4. 8%	39.8%	55. 4%
都道府県医師会	43	8	34	1
	100.0%	18. 6%	79. 1%	2. 3%
郡市区医師会	562	21	207	334
	100.0%	3. 7%	36.8%	59. 4%

表 4-30 エレベータの設置(Q13-5)

	全体	設置され ていない	設置され ている	平屋なの で必要な
				い
合計	608	324	259	25
	100.0%	53. 3%	42. 6%	4. 1%
都道府県医師会	43	2	41	0
	100.0%	4. 7%	95. 3%	0.0%
郡市区医師会	565	322	218	25
	100.0%	57.0%	38. 6%	4. 4%

表 4-31 廊下、階段の補助手すりの有無(Q13-6)

	全体	設置され ていない	設置され ている
合計	599	219	380
	100.0%	36.6%	63. 4%
都道府県医師会	41	19	22
	100.0%	46.3%	53. 7%
郡市区医師会	558	200	358
	100.0%	35.8%	64. 2%

表 4-32 洋式トイレの有無(Q13-12)

	全体	ない	ある
合計	607	118	489
	100.0%	19. 4%	80.6%
都道府県医師会	43	0	43
	100.0%	0.0%	100.0%
郡市区医師会	564	118	446
	100.0%	20. 9%	79. 1%

## 第5章 新築・増築工事の建設費

## 1 新築・増築工事の有無

アンケート調査の結果、平成 18 年 4 月 1 日~19 年 3 月 31 日までの 1 年間に、医師会の建物の新築或いは増築工事を行った医師会は、全体で 11 件(2.4%)であった。この内、都道府県医師会は 3 件(7.7%)、郡市区医師会は 8 件(1.9%)と、都道府県医師会の建物において比較的多く新築或いは増築が行われていた。(表 5-1)

一方この 1 年間に、改修工事を行った医師会は、全体で 25 件 (5.4%) であった。この内、都道府県医師会は 7 件 (17.9%)、郡市区医師会は 18 件 (4.3%) と、やはり改修においても都道府県医師会の建物において比較的多く改修が行われていた。

	全体	免震構造に	耐震構造に	改修工事	発注して	その他
		よる新築・増	よる新築・増		いない	
		築工事	築工事			
合計	867	3	8	25	407	19
	100.0%	0. 7%	1. 7%	5. 4%	88. 3%	4. 1%
都道府県医師会	47	1	2	7	29	0
	100.0%	2. 6%	5. 1%	17. 9%	74. 4%	0. 0%
郡市区医師会	820	2	6	18	378	19
	100.0%	0. 5%	1. 4%	4. 3%	89. 4%	4. 5%

表 5-1 新築・増築工事の有無(平成 18年4月1日~19年3月31日)

## 2 新築・増築工事の構造と建設費・単価

新築・増築工事の有無について回答のあった 11 医師会の内、発注金額及び延べ床面積を回答したのは 10 医師会であった。(表 5-2)

11 医師会の内、免震構造を採用していたのが3 医師会、残りの8 医師会は通常の耐震構造の建物であった。

延べ床面積については、A 県医師会と C 県医師会が 2,700 ㎡を越える建物であったが、J 郡市区医師会においても 2,800 ㎡を越える建物を建設している。都道府県医師会の平均延べ床面積は 2,400 ㎡  $(725 \, \mbox{坪})$ で、郡市区医師会は  $1.572 \, \mbox{㎡} (475 \, \mbox{坪})$ であった。

発注金額については、都道府県医師会の平均発注金額は 4.8 億円で、郡市区医師会は 3.3 億円であった。また、比較的高額の発注金額の建物は、C 県医師会の 5.7 億円、A 県医師会の 5.6 億円であった。

坪単価についてみると、全体の平均単価は706.6 千円/坪で、都道府県医師会の平均 単価は664.0 千円/坪、郡市区医師会は724.9 千円/坪と、郡市区医師会の平均単価の 方がやや高かった。

また、郡市区医師会の中で、H郡市区医師会の1,118.8千円/坪、I郡市区医師会816.2 千円/坪といった比較的高い単価の建物もみられた。

表 5-2 新築・増築工事の建設費・単価

	双 0 2 初未	<b>セネーチツ</b> メ	主队员 干圌	
医師会名	構造の	発注金額	延べ床面積	坪単価
	形態	(億円)	( <b>m</b> ²)	(千円/坪)
A 県医師会	免震構造	5.6	2,733	677.4
B 県医師会	耐震構造	3.2	1,623	651.8
C 県医師会	耐震構造	5.7	2,843	662.8
小計		14.5	7,199	1,991.9
平均		4.8	2,400	664.0
D 郡市区医師会	免震構造	0.7	311	744.1
E 郡市区医師会	免震構造	2.9	1,896	505.6
F 郡市区医師会	耐震構造	3.6	1,530	777.8
G 郡市区医師会	耐震構造	ı	ı	1
H 郡市区医師会	耐震構造	5.3	1,566	1,118.8
I郡市区医師会	耐震構造	3.0	1,215	816.2
J 郡市区医師会	耐震構造	5.1	2,804	601.3
K 郡市区医師会	耐震構造	2.6	1,684	510.4
小計		23.2	11,006	5,074.3
平均		3.3	1,572	724.9
合計		37.7	18,205	7,066.2
平均		3.8	1,821	706.6

### 第6章 まとめと今後の課題

### 1 まとめ

本調査は、医師会会務施設を中心とした医師会館の老朽化の実態把握や、老朽化への対応の課題を抽出するために、全ての都道府県医師会及び郡市区医師会を対象として、アンケート調査を行いその結果を分析・検討したものである。

アンケート調査の結果、都道府県医師会館において、土地の権利関係は「医師会所有」が65%で、建物権利関係は「医師会のみが所有」が土地とほぼ同様61%であった。これは逆に言えば、土地の権利関係から、約1/3は大規模修繕、増改築、新築工事の場合、何らかの制約が生じると言うことである。また、建物についても同様のことを行う場合、約4割は他の権利者との調整が必要となる。また、耐震上問題があると言われている、昭和57年以前(「新耐震設計法」導入以前の)に竣工した建物は、63%にものぼっていて、今後の耐震診断及び耐震改修等の対応が必要とされている。更に、仕上げ材、設備機器の老朽化が懸念される竣工後15年を超えた会館が約3/4を占め、それらの施設については長期修繕計画の策定が必要となっている。

一方、郡市区医師会館において、「医師会所有」の土地が全体の46%で、残りの5割強は大規模修繕、増改築、新築工事の場合、都道府県医師会館と同様の課題がある。また、建物の権利関係についても、「医師会のみが所有」する建物が54%で、残り4割強は他の権利者との調整が必要となる。また、昭和57年以前に竣工した建物は50%にのぼり、耐震診断及び耐震改修等の対応が必要とされている。更に、竣工後15年を超えた会館が約3/4を占め、これらも長期修繕計画の策定が必要となっている。

老朽化の判断について、都道府県医師会館では、会館管理者の59%もが老朽化したと判断している。その理由として、「(建物の)年数が経過」(85%)、「耐震性の不安」(59%)、「業者からの老朽化の指摘」(56%)、「事務スペースが手狭」(56%)、「設備面での老朽化」(52%)、「雨漏り」(44%)が上位に挙げられた。そして、老朽化に対応するための情報提供に関する要望事項としては、「建物全体が使える期間」(61%)、「残存期間における修繕・改修費用」(50%)、「電気や空調・衛生設備が使える期間」(46%)、「構造(躯体)が使える期間」(36%)、「改修・立替・増築への他医師会の対応状況」(32%)が上位に挙げられた。

一方、郡市区医師会館でも、会館管理者の41%が老朽化したと判断している。老朽化したと感じる理由としては、第一・第二位に「(建物の)年数が経過」(69%)、「耐震性の不安」(44%)が挙げられたが、これに次ぐ理由として「ユニバーサルデザインでない」(39%)、「雨漏り」(37%)、「事務スペースが手狭」(35%)、「建物の内装」(34%)が上位に挙げられた。そして、老朽化に対応するための情報提供に関する要望事項としては、都道府県医師会と同様第一位に「建物全体が使える期間」(48%)、第二位に「耐震診断・耐震補強等」100件(40%)が挙げられたものの、第三位「残存期間におけ

る修繕・改修費用」(35%)、第四位「構造(躯体)が使える期間」(29%)、第五位が「電気や空調・衛生設備が使える期間」(26%)であった。

前記老朽化の判断について、これを建物の実態面から把握するために、アンケート 調査において、構造面からみた老朽化、火災面からみた老朽化、仕上げ面からみた老 朽化、設備面からみた老朽化、会務環境面からみた老朽化、高齢者、障害者の移動等 からみた老朽化に関する設問を設け、その回答を分析した。

その結果、都道府県及び郡市区医師会館の建築確認交付時期や、郡市区医師会館の 駐車場・エレベータに関する項目を除き、全体的に設問項目からみた老朽化の度合は、 会館管理者の老朽化についての判断程進んでいない状況であった。

このため、建物の老朽化の実態把握は専門的知識を必要とすることから、今後専門 家による老朽度の評価や、建物の改修や建替え等の対応方策を助言する体制づくりが 必要と考えられる。

### 2 今後の課題

本調査の結果を踏まえ、今後医師会館の建物老朽度についての評価や、老朽化した建物の改修や建替え等の対応方策、及びその相談対応窓口のあり方等を明らかにすることが求められている。

このため今後、老朽化した医師会館を対象としたケーススタディ等を行うことにより、医師会館の老朽化への対応プロセスや建て替え・改修の判断方法を、専門的に明らかにしていくことが必要と考える。

### ○ 参考資料(1)医療医師会の建物における老朽化に関する 実態把握アンケート調査票

# 医師会の建物における老朽化および対応課題に関する 実態把握アンケート調査についてのお願い

施設管理ご担当者殿

この度は、本調査にご協力いただき、誠にありがとうございます。

本調査は、全国の医師会が入居されている建物における老朽化の実態を把握し、改修や建替え等の対応方法(現状維持も含む)や判断基準の課題を抽出することを目的に、以下の調査内容にて実施させていただくものです。

本調査が対象としている「医師会の(が入居している)建物」とは、「医師会会務施設」すなわち、医師会の役員室・事務室・会議室・ホール等事務所的な施設が入居している建物とします。

又ここで言う「建物の老朽化」とは、建物が建ってから年数が多く経過しただけでなく、安全性・機能・ スペース・会員ニーズ・法律等の総合的な面で、入居建物が対応できない状況を言います。

ご提出いただいた内容につきましては、堅く秘密を守り、統計処理いたします。

ご多忙とは存じますが、本調査の主旨をご理解の上、格段のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

### 調査内容(対象・項目・方法)

(1) 対象

都道府県医師会の入居建物 47 施設

郡市区医師会の入居建物 819 施設

合計 866 施設

(2) ご回答者

施設管理担当者(事務長等)

(3) 調査内容

本調査にご記入いただく時点(平成20年1月)における、医師会が入居されている建物の概要、老朽化についての実態、及び対応方法等についての課題の把握。

(4) 調査方法

日本医師会より、医師会に直接、調査票・依頼書を発送し、医師会は必要事項 を記入後、返信用封筒を用いて、日本医師会に返送して頂きます。

(5) 調査スケジュール

平成 19 年 12 月末 : 調査票発送(協力依頼)

平成20年1月23日(水):調査票回答の〆切

「問い合わせ先/調査票返送先」

〒113-8621 東京都文京区本駒込2-28-16 日医総研

本調査専用電話:03-3942-7192 (受付時間:平日10:00~16:00)

# 医師会の建物における老朽化に関する実態把握アンケート調査票

### く 1 貴医師会の概要についてお聞きします。>

平成 20 年 1 月 1 日時点の貴医師会の概要について、 $F1 \sim F5$  の枠内にご記入または該当するものに〇印をつけて下さい。

F1 医師会名		
F2 都道府県名		
F3 医師会種別		1 都道府県医師会 2 郡市区医師会
F4 会員数		名_
	ご所属部署	
F5	お名前	
ご回答者	電話番号	( )
	FAX 番号	( )

### く 2 貴医師会が入居している建物の概要についてお聞きします。>

Q1 貴医師会が入居している建物の形態は、下記のどれに該当しますか。該当するものに一つだけの印をつけて下さい。

ここで、「医師会会務施設」とは、医師会が専有している役員室・事務室・会議室・ホール等事 務所的な施設の総称とします。

又、「医師会共同利用施設」とは、医師会病院、健診センター、臨床検査センター、介護老人保健施設、訪問看護ステーション、在宅介護支援センター、地域包括支援センター、特別養護老人ホーム、ホームヘルパーステーション、居宅介護支援事業所を言います。

- 1 医師会会務施設だけが入居している独立した建物
- 2 医師会会務施設と休日夜間救急センターが入居している建物
- 3 医師会会務施設と看護学校が入居している建物
- 4 医師会会務施設と共同利用施設(医師会病院、健診センター・臨床検査センター、介護 老人保健施設、特別養護老人ホームを除く)が入居している建物
- 5 医師会会務施設と医師会病院、健診センター・臨床検査センター、介護老人保健施設或 いは特別養護老人ホーム等が入居している建物
- 6 医師会・大学・公的医療機関以外が所有する建物に医師会会務施設等が入居
- 7 医師会会務施設が定常的に入居している特定の建物はない →9 ページへお進み下さい。

8 その他(

$\mathbf{Q}2$ -1	建物全体	$\underline{\hspace{1cm}}$	
Q2-2	その内「医師会会務施		
<b>Q</b> 2-3	「医師会関係部	分」	
Q2-4	上記以外の部分	$\frac{m^2}{m}$	
•		の建築面積、階数、及び建物が建っている敷地面積について	:記
人し <sup>-</sup>	て下さい。		
Q3-1	建築面積	m²(小数点以下は四捨五入して下さい。)	
Q3-2	建物の階数	地上階、地下階建て	
$\mathbf{Q}3-3$	敷地面積	m²(小数点以下は四捨五入して下さい。)	
•	するものに一つだけ〇印		
該当	するものに一つだけ〇印 建物を医師会のみが所 建物を医師会以外と共 建物を医師会のみが賃 建物の一部(床)を医師 医師会のみに無償貸与	<b>をつけて下さい。</b>	
該当 1 2 3 4 5 6	するものに一つだけ〇印 建物を医師会のみが所 建物を医師会以外と共 建物を医師会のみが賃 建物の一部(床)を医師 医師会のみに無償貸与 その他(	をつけて下さい。  「有 に同所有 情借 正会が賃借 子された建物  いる土地の所有関係は、下記のどれに該当しますか。	
該当 1 2 3 4 5 6	するものに一つだけ〇印 建物を医師会のみが所 建物を医師会以外と共 建物を医師会のみが賃 建物の一部(床)を医師 医師会のみに無償貸与 その他( 「一つだけ〇印」 医師会所有の土地	をつけて下さい。  「有 に同所有 に同所有 には か会が賃借 らされた建物  いる土地の所有関係は、下記のどれに該当しますか。 をつけて下さい。	
該当 1 2 3 4 5 6 <b>Q5 貴医</b> 該当	するものに一つだけ〇印 建物を医師会のみが所 建物を医師会以外と共 建物を医師会のみが賃 建物の一部(床)を医師 医師会のみに無償貸与 その他( 「一つだけ〇印」 医師会所有の土地 医師会が旧借地借家	をつけて下さい。  「有 に同所有 信借 正会が賃借 された建物  いる土地の所有関係は、下記のどれに該当しますか。 をつけて下さい。  法(平成3年10月3日以前)で賃借している土地	
該当 1 2 3 4 5 6 <b>Q5 貴医</b>	するものに一つだけ〇印 建物を医師会のみが所 建物を医師会以外と共 建物を医師会のみが賃 建物の一部(床)を医師 医師会のみに無償貸与 その他( 「一つだけ〇印」 医師会所有の土地 医師会が旧借地借家	をつけて下さい。  「有 に同所有 に同所有 には か会が賃借 らされた建物  いる土地の所有関係は、下記のどれに該当しますか。 をつけて下さい。	む)
該当 1 2 3 4 5 6 <b>Q5 貴医</b> <b>該当</b> 1 2	するものに一つだけ〇印 建物を医師会のみが所 建物を医師会以外と共 建物を医師会のみが賃 建物の一部(床)を医師 医師会のみに無償貸 その他( 「一つだけ〇印 をの入居建物が建って するものに一つだけ〇印 医師会が新借地借家 医師会が新借地借家	をつけて下さい。	む

「医師会関係部分」とは、医師会会務施設(役員室・事務室・会議室・ホール等事務所的な施設)

Q2 貴医師会が入居している建物の延床面積について、記入して下さい。

### く 3 貴医師会が入居している建物の老朽度についてお聞きします。 >

- Q6 貴医師会が入居している建物の竣工年(建設会社より発注者に建物が引き渡された年)は、下記のどれに該当しますか。お調べいただき、該当するものに一つだけ〇印をつけて下さい。
  - 1 昭和 26(1951)年以前
  - 2 昭和 27(1952)年以後 ~ 昭和 36(1961)年以前
  - 3 昭和 37(1962)年以後  $\sim$  昭和 46(1971)年以前
  - 4 昭和 47(1972)年以後 ~ 昭和 52(1977)年以前
  - 5 昭和 53(1978)年以後 ~ 昭和 57(1982)年以前
  - 6 昭和 58(1983)年以後 ~ 昭和 62(1987)年以前
  - 7 昭和 63(1988)年以後 ~ 平成 4(1992)年以前
  - 8 平成 5(1993)年以後 ~ 平成 9(1997)年以前
  - 9 平成 10(1998)年以降
  - 10 不明
- Q7 貴医師会が入居している建物の建築基準法に基づく建築確認済証の交付年月日について、 お調べいただき、該当するものに一つだけ〇印をつけて下さい。
  - 1 昭和 45(1970)年以前
  - 2 昭和 46(1971)年以後 ~ 昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前
  - 3 昭和 56(1981)年 6 月 1 日以後
  - 4 不明
- Q8 貴医師会が入居している建物は、老朽化してきたとお感じになりますか。該当するものに一つ だけ〇印をつけて下さい。

ここで「老朽化」とは、建物が建ってから年数が多く経過しただけでなく、安全性・機能・スペース・会員ニーズ・法律等の総合的な面で、入居建物が対応できない状況を言うこととします。 (以下、同様とします。)

- 1 非常に老朽化してきたと思う
- 2 老朽化してきたと思う
- 3 どちらとも言えない
- 4 あまり老朽化していないと思う
- 5 ほとんど老朽化していないと思う

Q10 へお進み下さい。

### Q9 貴医師会が入居している建物が、老朽化してきたとお感じになる理由はどのような点ですか。 該当するもの全てに〇印をつけて下さい。

- 1 建築されてから多くの年数が経過したため
- 2 建物の外観が見苦しくなったため
- 3 建物の内装が見苦しくなったため
- 4 医師会の事務スペースとして手狭になったため
- 5 医師会が必要とするホールや会議室等の空間がないため
- 6 駐車スペースが必要となったため
- 7 医師会が必要とする診療所機能がないため
- 8 大規模な地震に対して構造面で心配なため
- 9 雨漏りがするため
- 10 電気・空調設備機能が会員・職員のニーズに合わなくなったため
- 11 防火・避難設備等の危険性が考えられるため
- 12 エレベーターがない等、高齢化した会員が利用する際不便になったため
- 13 電気・ガス等エネルギー使用効率が悪いため
- 14 アスベストの危険性が考えられるため
- 15 体の不自由な人等に優しい(ユニバーサルデザインの)建物になっていないため
- 16 地域住民のニーズに対応する機能がないため
- 17 会員より老朽化に関する指摘を受けたため
- 18 定期点検の業者から老朽化に関する指摘を受けたため
- 19 行政より老朽化に関する指摘を受けたため
- 20 その他(下記に具体的内容をご記入下さい)

Q10 貴医師会の入居建物の老朽化の状況や今後の対応について、検討することが必要とお考えですか。該当するものに1つだけ〇印をつけて下さい。

1	非常に必要だと思う	)	
2	必要と思う	}	Q11 へお進み下さい。
3	どちらとも言えない	J	
4	あまり必要でないと思う	}	Q12 へお進み下さい。
5	ほとんど必要でないと思う	J	412 +03,E07   C 0 %

- Q11 現在入居している建物の老朽化の状況を検討して、なんらかの方針(改修・建替え・増築或いは現状維持等の方針)を出す必要がある場合、貴医師会としてどのようなことを知りたいとお考えですか。該当するもの全てに〇印をつけて下さい。
  - 1 建物全体が、今後どの位使えるか知りたい
  - 2 建物が使える期間(残存期間)における、修繕・改修費用が知りたい
  - 3 建物の構造(躯体)が、今後どの位使えるか知りたい
  - 4 耐震診断・耐震補強に関することについて知りたい
  - 5 建物の外観を見栄え良くする方法を知りたい
  - 6 建物の内装を見栄え良くする方法を知りたい
  - 7 医師会会務施設を増やすための対応方法を知りたい
  - 8 駐車スペースを確保する方法を知りたい
  - 9 休日夜間救急センターといった医療機能を新たに追加する方法を知りたい
  - 10 漏水防止のための対応方法を知りたい
  - 11 建物の電気や空調・衛生設備が、今後どの位使えるか知りたい
  - 12 建物の防火・避難機能を強化する方法を知りたい
  - 13 エレベーターを設置する等、高齢化している会員への対応方法について知りたい
  - 14 電気・ガス等地球温暖化対策に寄与するエネルギー効率を高める方法について知りたい
  - 15 アスベスト対策について知りたい
  - 16 建築基準法等法律的な点から現状の建物の問題点を知りたい
  - 17 改修・建替え・増築をする場合、どのようなプロセスで検討していけばいいのか知りたい
  - 18 改修・建替え・増築をする場合、その取組み方法を知りたい
  - 19 改修・建替え・増築をする場合、その判断基準を知りたい
  - 20 改修・建替え・増築をする場合、基本方針決定に関する専門的アドバイス機関を知りたい
  - 21 改修・建替え・増築をする場合、土地確保について専門的なアドバイス機関を知りたい
  - 22 改修・建替え・増築をする場合、設計について専門的なアドバイス機関を知りたい
  - 23 改修・建替え・増築をする場合、建設工事について専門的なアドバイス機関を知りたい
  - 24 現状の建物を使用する場合、維持・管理について専門的なアドバイス機関を知りたい
  - 25 改修・建替え・増築をする場合の、建設期間を知りたい
  - 26 改修・建替え・増築をする場合の、建設費用を知りたい
  - 27 改修・建替え・増築をする場合の、法律面での規制等問題を知りたい
  - 28 他医師会における、老朽化による改修・建替え・増築への対応状況について知りたい
  - 29 予算を決めるため、改修・建替え・増築の建設単価について知りたい
  - 30 資金調達方法について知りたい
  - 31 その他(下記に具体的内容をご記入下さい)

- Q12 貴医師会が入居している建物の躯体(構造体)・仕上げ、防火・避難の安全性の現状について お聞きします。該当するものに一つだけ〇印をつけて下さい。 Q12-1 外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立ちますか。 1 目立つ 2 少し目立つ 3 目立たない 4 判らない Q12-2 外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしていますか。 1 している 2 少ししている 3 していない 4 判らない Q12-3 外壁のタイル等の仕上げが浮いたり、剥がれ落ちたりしていますか。 1 している 2 少ししている 3 していない 4 判らない
  - Q12-4 屋根や壁からの雨漏りや、上階からの漏水が目立ちますか。

1 目立つ 2 少し目立つ 3 目立たない 4 判らない

Q12-5 床(エントランス、事務室、階段の踊り場等)にビー玉を置くと自然に転がりますか。

1 転がる

- 2 転がる床もある 3 転がらない 4 判らない
- Q12-6 階段の幅が 900mm 未満、或いは廊下の幅が 1,200mm 未満の通路がありますか。

1 ある 2 ない

Q12-7 消防検査で防火、避難経路等で指導されことがありますか。

1 指導されたが、改善していない 2 指導されたが、改善した

3 指導されたことはない

4 判らない

- Q13 貴医師会が入居している建物使用上(建物形状、機能、スペース、設備等)の現状についてお 聞きします。該当するものに一つだけ〇印をつけて下さい。
  - Q13-1 医師会会務施設(Q1設問文章参照)として、部屋の不足や、狭いと感じている会員がい らつしゃいますか。

1 いる 2 いない 3 判らない

Q13-2 各部屋の天井高さに圧迫感を感じている会員はいらっしゃいますか。

1 いる

2 いない

3 判らない

Q13-3 道路から建物に入るまでに段差がありますか。段差があっても、スロープがついている場 合は 2 に〇印をつけて下さい。

1 ある 2 ない

Q13-4 建物入口からエレベーターホールまでに段差がありますか。

1 ある

2 ない 3 エレベータは設置されていない

Q13-5 エレベーターは設置されていますか。

1 設置されていない	2 設置されている	3 半屋なので必要ない
Q13-6 廊下や階段に補助手す		か。
1 設置されていない	2 改画されている	
Q13-7 サッシまわりから「すき		
1 入ってくる	2 入ってこない	3 判らない
Q13-8 部屋に結露・しみ・カビ	が目立ちますか。	
1 目立つ	2 目立たない	3 判らない
Q13-9 駐車台数が不足してい	ますか。	
1 不足している	2 不足していない	3 判らない
Q13-10 水道の蛇口から赤水	(錆の水)がでることがあ	りますか。
1 ある	2 ない	
Q13-11 配管が詰まることがあ	いますか	
1 ba	2 ない	3 判らない
	<b>+</b> 4,	
Q13-12 <b>洋式のトイレはありま</b> 1 ない	9 か。 2 ある	
-		
Q13-13 ポンプ機械室から時人		がありますか。
1 ある 2 ない	3 刊りない	
Q13-14 色々な電気器具を一		落ちることがありますか。
1 ある 2 ない	3 判らない	
Q13-15 <b>夏場の冷房時期に「</b> 》	令えない !等のクレームだ	がありますか。
1 ある 2 ない		
Q13-16 空調機のトラブルで、	年に1回以上点検・修理	!を頼むことがありますか。
1 ba 2 th		
		PL +- 1.1 18=1-1111 > 1 1
Q13-17 エレベーター機械至、 用の可能性がありま		防音材が吹付けられていて、アスベスト使
####################################		
<b>Q13-18 防犯システムは設置</b> 1 設置されていない		
1 以目で40 ( / パ*/ ,	4 以直で40(()の	
Q13-19 外部階段等鉄部にさ		Net S. C.
1 目立っている 2	目立っていない 3	り判らない

- Q14 平成 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの間に、医師会の建物を建て替えるための新築工事(増築工事を含む)、或いは改修工事の発注契約を行った、延べ床面積と建設費(建設業者と請負契約をした建設費(医療機器・備品を含まず)の金額)について、お聞きします。
  - Q14-1 平成 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの間に、医師会の建物の新築工事(増築工事を含む)或いは改修工事をするために、建設業者と発注契約を締結しましたか。 該当するものに全て〇印をつけて下さい。
    - 1 免震構造による新築工事(増築工事を含む)の発注契約をした
    - 2 通常の耐震構造による新築工事(増築工事を含む)の発注契約をした
    - 3 改修工事の発注契約をした
    - 4 発注をしなかった →9 ページへお進み下さい。 5 その他( \_\_\_\_\_\_\_
  - Q14-2 発注契約をした金額(共通仮設工事・建築工事・電気設備工事・給排水衛生設備工事・空調換気設備工事・昇降機設備工事・外構工事・諸経費を含み、医療機器・備品は含まず)と建物の延べ床面積を、新築工事(増築工事を含む)と改修工事について各々の欄にご記入下さい。

Q14-2-1	新築工事(増築を含む)の発注金額	 _千万円(四捨五入して下さい。)
	延べ床面積	 <u>㎡</u> (小数点以下は四捨五入。)
Q14-2-2	改修工事の発注金額	 _千万円
	延べ床面積	m <sup>2</sup> (小数点以下は四捨五入。)

ご協力ありがとうございました。

### 〇 参考資料(2)その他

# 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法、平成 18 年 1 月 26 日改正施行)

#### 1-1 耐震改修促進法制定の経緯

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、約6,500人の尊い命が奪われ、このうち地震による直接的な死者数は約5,500人であり、さらにこのうちの約9割は、建築物や家具類などの倒壊による圧迫死や窒息死によるものであった。(平成7年警察庁調査)

倒壊した建築物の多くは昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられたものであったことから、現行の耐震基準(新耐震基準)を満たしていない建築物の地震に対する安全性を確保することが求められた。

このような背景で、耐震改修促進法(正式名称:建築物の耐震改修の促進に関する 法律)が制定されたが、現実にはなかなか耐震化が進まず、さらに平成16年10月に 新潟県中越地震が発生し、より積極的な耐震化の促進を目的に同法は平成18年1月 26日に改正施行された。

#### 1-2 法律の目的

地震による建築物の倒壊などの被害から国民の生命、身体及び財産を保護するために、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

#### 1-3 耐震改修促進法の概要

#### ① 計画的な耐震化の推進

国の基本方針(住宅および特定建築物の耐震化率を平成 27 年までに 90%とする。) に基づき、地方公共団体は耐震改修促進計画を作成する。

#### ② 指導・助言対象の特定建築物

昭和56年5月31日以前の基準で建てられた建築物で、医師会所有の建物では、以下の要件に該当する特定建築物が指導・助言の対象となる。

- 老人ホーム、老人短期入所施設その他これらに類するもので、階数 2 以上かつ延 床面積 1,000 ㎡以上のもの。
- 病院、診療所、事務所、寄宿舎(看護士寮等)など多数の人が利用するもので、階数3以上かつ延床面積1,000 m以上のもの。
- 地震によって倒壊した場合に道路(地方自治体の耐震改修促進計画に記載された もの)を閉塞させ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれのあるもの。

#### ③ 指示・公表・立入検査対象の特定建築物

また、病院・診療所等の不特定多数の者が利用する用途で、階数が3階以上かつ床面積の合計が2,000 m以上の特定建築物について、所管行政庁は必要な指示やそれに

従わない場合の公表、及び立入検査をすることが出来るともしている。

更に、老人ホーム等は階数が2階以上かつ2,000㎡以上と基準が厳しくなっている。

#### ④ 耐震改修の計画の認定および特例

建築物の耐震改修をしようとする場合には、耐震改修の計画を作成して、その認定 を申請することができ、認定を受けることで下記の特例(優遇)措置が適用される。

#### ■ 建築確認の手続きの簡素化

耐震改修計画の内容が建築基準法による建築確認申請を要するものの場合、改修計画の認定を受けることで、建築確認済証の交付があったものと見なされる。 (ただし、工事完了後の建築基準法の規定(完了検査等)は適用される。)

#### ■ 建築基準法の適用の緩和

既存不適格建築物(現行法令に適合していない部分を有するもの)の制限及び 耐火建築物に係る制限について、緩和できる場合がある。

#### ⑤ 補助・交付金制度

#### ■ 耐震診断費用の補助

規模や建物の状態、図面の保管状況などによるが、耐震診断にもそれなりの費用がかかる。従って、国(1/3)+地方(1/3)+所有者(1/3)を目安にした補助制度が制定されている場合あり。住宅のみが対象となっている場合が多いが、住宅以外の特定建築物であれば100万円程度の補助を受けられる場合があるので、所在地の市区町村にお問い合わせ必要。

#### ■ 耐震改修費用の補助

国 7.6%+地方 7.6%=15.2%を目安とした補助制度あり。対象は全国の人口集中地区 (DID 地区) で、耐震改修促進法の認定を受けた一定規模以上の建築物。東京都の場合、災害拠点病院に対する約 5 千万円までの補助制度あり。但し、年度ごとに異なるので、詳細については問い合わせが必要。

#### ■ 融資制度

日本政策投資銀行融資 政策金利 I 融資比率 50%。

耐震改修支援センター(財団法人日本建築防災協会)による、特定建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った金融機関への、当該貸付けに係る債務の保証。

#### ■ 耐震改修促進税制

対象:共同住宅・建築物等

事業者が、耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事を行った場合、 事業者が行う特定建築物の耐震改修工事の費用について、10%の特別償却を認め る。

### 改正耐震改修促進法の概要

近年、新潟県中越地震、福岡県西方沖地震など大規模地震が頻発 どこで地震が発生してもおかしくない状況



切迫

東海地震、東南海・南海地震、首都直下地震等の発生の切迫性いつ地震が発生してもおかしくない状況

中央防災会議「地震防災戦略」 東海・東南海・南海地震の 死者数等を10年後に半減 地震防災推進会議の提言 住宅及び特定建築物※の

耐震化率の目標 約75%→9割

「※特定建築物:一定規模以上の多数利用の建築物 (学校、病院、百貨店など)

(耐震改修促進法の改正のポイント)

### 計画的な耐震化の推進

〇国は基本方針を作成し、地方公共団体は耐震改修促進計画を作成

#### 建築物に対する指導等の強化

- ○道路を閉塞させる住宅等に指導、助言を実施
- 〇地方公共団体による<mark>指示等の対象に学校、老人ホーム等を追加</mark> (現行の指示等は、百貨店、劇場など不特定多数利用の建築物が対象)
- 〇地方公共団体の指示に従わない特定建築物を公表
- ○倒壊の危険性の高い特定建築物については建築基準法により改修を命令

#### 支援措置の拡充

- 〇耐震改修計画の認定対象※に一定の改築を伴う耐震改修工事等を追加
- 〇耐震改修支援センターによる耐震改修に係る情報提供等

※耐震改修計画の認定により、耐震関係規定以外の不適格事項が適用されないという、建築基準法上の特例が受けられる。

### 効果

#### 地震による死者数・経済被害が減少

東海地震の被害の軽減(耐震化の効果) 死者数 6700人→3200人 経済被害 11.6兆円減少 東南海・南海地震の被害の軽減(耐震化の効果) 死者数 6600人→2900人 経済被害 18.8兆円減少

建築物の耐震化により緊急輸送道路や避難路が確保

仮設住宅やがれきの減少が図られ、早期の復旧・復興に寄与

資料:国土交诵省

### 耐震改修促進法に基づく特定建築物の範囲の拡大

### 指導·助言対象

《現行》

学校、病院、劇場、百貨店、事務所、老人ホーム、賃貸住宅等多数の者が利用する建築物

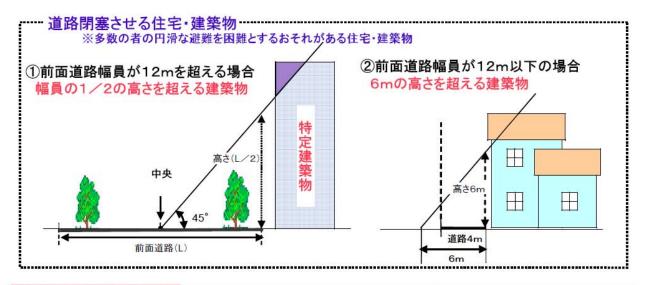
用途にかかわらず一律 3階・1000㎡以上 《改正》

### 【特定建築物の(用途に応じた)規模の引き下げ】

- ■避難弱者の利用する建築物の規模を引き下げ
- ■一般体育館は実態にあわせて1階建てでも対象
- 〇幼稚園・保育所: 2階・500㎡以上
- 〇小·中学校等 : 2階·1000㎡以上
- ○老人ホーム等 : 2階·1000㎡以上
- ○一般体育館: 1000㎡以上(階数要件なし) ○その他の多数利用の建築物
  - :3階・1000㎡以上(現行どおり)

### 【法改正により追加した特定建築物】

- ○道路閉塞させる住宅・建築物(政令により一定 の高さ以上のものと規定)※下図参照
- ○危険物を取り扱う建築物(政令により危険物の 種類・量を規定)



# 指示·立入検査対象

《現行》

病院、劇場、百貨店等不特定多数の者が利用する建築物

用途にかかわらず一律 3階・2000㎡以上

#### 《改正》

#### 【特定建築物の(用途に応じた)規模の引き下げ】

- ■一般体育館は実態にあわせて1階建てでも対象
- 〇一般体育館:2000㎡以上(階数要件なし)
- 〇その他の不特定多数の者が利用する建築物 :3階・2000㎡以上(現行どおり)

【法改正により追加した指示等の対象となる特定建築物】

- ■避難弱者の利用する建築物については小規模なものも対象
- 〇幼稚園·保育所: 2階·750m以上
- 〇小・中学校等 : 2階・1500㎡以上
- 〇老人ホーム等 : 2階・2000㎡以上
- 〇危険物を取り扱う建築物:500㎡以上

資料:国土交通省

### 2 建物の仕上げ面および設備面からみた老朽化に関する参考資料

### 2-1 劣化により想定される被害影響

劣化により想定される被害影響を下表に記す。

(公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアルより引用作成 平成17年6月 国土交通省/国土技術政策総合研究所)

表 参-1 劣化により想定される被害影響

	立口		3化により想定される被害影響
<b>2</b> 妻 취	型 逐躯体		設計で想定した構造性能等が損なう恐れがある。
外   屋   防水     漏水の直接的な原因となる恐れがある。       + 1   1   1   1   1   1   1   1   1   1			
部	根	葺き	錆が原因による、ずれ、変形等により漏水の恐れがある。また、破損等による落下・漏
建			水の恐れがある。
築		笠木	割れ、剥離による落下の恐れがある。また、打継部から室内へ漏水する恐れがある。
		縦樋	室内設置されているものは、漏水した場合の被害影響が大きい恐れがある。
		ルーフドレイン	詰まりが原因でルーフドレイン周辺に水が堆積し、漏水の原因となる恐れがある。
	外	外壁全般	特に、壁面から室内への漏水、仕上材を含めた落下の恐れがある。また、鉄筋の発
	壁		錆による躯体の劣化の原因となる恐れがある。
		タイル、タイル	特に、壁面から室内への漏水、仕上材を含めた落下の恐れがある。また、外壁躯体
		吹付、モルタル	から中性化を促進する恐れもあり、中長期的には鉄筋の発錆による躯体の劣化の原
		塗、リシン吹付	因となる恐れがある。
		外壁シーリング	室内への漏水、鉄筋の発錆の原因となる恐れがある。
	外	本体	落下危険、開閉作動不良、機密性不良、漏水等機能低下の恐れがある。また、漏水、
	部		断熱性能の低下の原因となる恐れがある。また、塗装の劣化により、建具本体の発
	建		錆の原因となる恐れがある。
	具 窓		開閉不良による無理な開閉が落下等の原因となる恐れがある。
		シャッター	開閉不良による無理な開閉が破損等の原因となる恐れがある。
	断熱材		結露の発生による各種仕上げ・電気設備への悪影響、省エネ性能の著しい低下等の
			原因となる恐れがある。
内	内	タイル張、モザ	歩行の安全性を損なう恐れがある。防水層の上部に設置されている場合、漏水の原
部	部	イクタイル張	因となる恐れがある。
建	床	ビニール床タイル	長期的には躯体の劣化の原因となる恐れがある。
築		土間コンクリート	鉄筋の発錆による躯体性能の低下の原因となる恐れがある。
		たたみ床	腐食、カビ、異臭の発生や人体への悪影響を及ぼす等の恐れがある。
		フローリング張	歩行の安全性を損なう恐れがある。
	内装		中長期的には躯体性能の低下の原因となる恐れがある。
	建	出入り口扉	開閉不良による無理な開閉により、被害の拡大につながる恐れがある。塗装の劣化
	具		は、建具本体の発錆等の原因となる恐れがある。
電		E配電盤/高圧	当該設備に留まらず、空調・衛生など電源を供給している他の設備機器にも悪影響を
気	機器		及ぼす恐れがある。
設		· 〕設備	当該設備に留まらず、空調・衛生など電源を供給している他の設備機器にも悪影響を
	-937	- per + 17114	

備			及ぼす恐れがある。		
I/II	- 変 [	 E器、コンデンサ	当該設備に留まらず、空調・衛生など電源を供給している他の設備機器にも悪影響を		
			及ぼす恐れがある。		
	白家		本語		
		·····································	非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう恐れがある。		
	<u> </u>	· 電源装置	非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう恐れがある。		
		う電盤 当該設備に留まらず、空調・衛生など電源を供給している他の設備機器にも悪影			
		<del></del>	及ぼす恐れがある。		
	照明		│ │漏電による火災の原因になる恐れがある。照度の低下等による安全性や作業効率の		
		低下の原因となる恐れがある。			
	非常	 常用照明設備	非常時における避難の安全を損なう恐れがある。		
	誘導	 拿灯設備	非常時における避難の安全を損なう恐れがある。		
	幹級	<b>1</b>	漏電による火災の原因になる恐れがある。許容電流の能力低下による設備システム		
			全体の機能不全の原因となる恐れがある。		
	中央	은監視設備	当該設備、他の設備システム全体の機能不全の原因となる恐れがある。		
	構内	7外灯	敷地内外における夜間の安全、防犯性を損なう恐れがある。		
	配	コンセント	OA 機器等の使用制限による作業効率低下・フレキシビリティを損なう恐れがある。		
	線				
通	弱	時計、増幅機、ス	会務に支障を及ぼす恐れがある。		
信	電	ピーカー、TVアン			
シ	機	テナ、電話機、入			
ス	器	退室表示設備、			
テ		構内情報通信網			
ム		設備、テレビ電波			
		障害防除設備等			
		インターホン	会務の支障、特に、訪問客への案内等に支障を及ぼす恐れがある。		
		ケーブルラック	保護対象設備の機能維持に悪影響を及ぼす恐れがある。		
防	火災	<b>炎報知機類</b>	火災時に確実に機能を発揮する必要がある。		
災					
そ	配管	Ē	保護対象設備の機能維持に悪影響を及ぼす恐れがある。		
<b>の</b>	配約	禄器具類	漏電による火災の原因になる恐れがある。許容電流の能力低下による設備システム		
他			全体の機能不全の原因となる恐れがある。		
シ	避雷針		落雷からの保護維持を損なう恐れがある。		
ス	融雪装置(ロードヒー		降雪時の対象部分の歩行等の安全を損なう恐れがある。		
テ	ティング)		* " ( * * * * * * * * * * * * * * * * *		
7		格警報装置 	車・歩行者等の安全を損なう恐れがある。		
		ーアクセスフロア	漏電による火災の発生、歩行の安全性・作業効率の低下、フレキシビリティを損なう恐		
ofe.		が関連設備 	れがある。		
空電	温水		空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。		
調		·プ類 	予備の設備が無い場合、関連設備の機能を損なう恐れがある。		
換	冷冽	<b>尺</b> 機	汚れにより熱効率が低下し、空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影		

気			響を及ぼす恐れがある。
設	冷却塔		水・空気と常時接触する面は不可避的に錆・腐食が発生し、これを放置すると、冷却
備			効率の低下、システムの機能停止等の恐れがある。
	空調機	ユニットパ	空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
		ッケージ	
	空気清浄装置		フレームの腐食により機能低下の恐れがある。
	冷暖	ファンコイル	局所的な被害に留まるが、該当箇所の空調効率の低下、機能停止等により、会務環
	房ユ	ユニット、コン	境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	ニッ	ベクター	
	٢	空調機器制	制御対象機器の過小、過大運転及び機能停止等の原因となる恐れがある。空調効率
		御装置	の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	電動機		空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	全熱交	換機	空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	送風機		一部の回転部品の破損が他の部品の破損を及ぼすこともある。空調効率の低下、機
			能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	ダクト紫	質 ダクト、ダ	空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
		ンパー	
	吹出し	ロ、吸込みロ	空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	排煙設	備	火災時に確実に機能を発揮する必要がある。
	タンク	熱交換器、へ	空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	類	ッダー、還水	
	弁類		空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	配管類	<u> </u>	空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	制御弁		空調効率の低下、機能停止等により、会務環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
給 	タンク		水質を損なった場合、施設利用者の健康を損なう恐れがある。漏水により、水道料金   
排	類	槽、タンク	の高騰や室内、周辺環境等への悪影響を及ぼす恐れがある。
水	湯沸器		火災・ガス漏れ等の恐れがある。
衛	衛生器		職場生活に支障を及ぼす恐れがある。
生設	屋内給	水設備	職場生活に支障を及ぼす恐れがある。水質に影響を生ずる場合、施設利用者の健康
備			を損なう恐れがある。漏水により、水道料金の高騰や室内、周辺環境等への悪影響を
1)Ħ	10047		及ぼす恐れがある。
	ポンプ		予備の設備が無い場合、関連設備の機能を損なう恐れがある。
	消火機器	屋内·屋外消 以 栓、送 水	火災時に確実に機能を発揮する必要がある。 
	1)及46	口、連結散水	
		口、建柏取小	
		ンクラー、ハ	
		ロゲン化物消	
		火	
	エレベ-		   誤作動・閉じ込め等による人的被害を及ぼす恐れがある。機能停止した場合、特に、
降			高層階の移動、高齢者・障害者等の施設利用に著しい支障を及ぼす恐れがある。
	平		

設	エスカレーター	誤作動による人的被害を及ぼす恐れがある。高齢者・障害者等の移動に支障を及ぼ
備		す恐れがある。
	合併浄化槽	敷地内・周辺環境に悪影響を及ぼす恐れがある。
	連結制御設備	制御対象設備に悪影響を及ぼす恐れがある。
	高齢者・障害者の利	高齢者・障害者等の施設利用や移動等に支障を及ぼす恐れがある。
	用を考慮した設備	
	機械式駐車設備	機能停止により駐車可能台数の不足による悪影響を及ぼす恐れがある。

#### 2-2 外壁タイル、手すりの落下事故

#### ① 外壁タイルの落下事故

平成元年11月、北九州市の高層住宅の最上階付近の外壁タイルがはがれ、落下し、下を通りかかった通行人に当たり、男性1人、女性2人が死傷し、下で客待ちしていたタクシーにも当り、フロンドガラスも割れ、運転手も右足に軽いけがをした。

外壁は、厚さ約3cmのモルタルの上からタイルが張ってあり、モルタルごと剥がれて落下した。路上で割れた破片でも、大きいものは約20cm四方、重さ4.5kgあった。

平成 17 年、東京都中央区の事務所ビルにおいても外壁落下により 2 名の負傷者が 出た。

この事故については事故原因の究明が行われているが、国土交通省は、かかる事故を防止するため、建築物の所有者に対して、外壁タイル等の状況を緊急に調査し、その結果を報告するよう指導するとともに、必要に応じ、所有者等に対し適切な落下防止対策措置を講じるよう通知した。

#### ② バルコニー手すりの落下

平成18年、愛知県内において共同住宅のバルコニーの手すり子(縦ざん)がはずれ、利用者が転落する事故が発生した。国土交通省は、一定規模以上の共同住宅の所有者又は管理者の方に対して、「共同住宅のバルコニーの状況調査」をお願いした。調査の目的は、バルコニー(ベランダ)の手すりの劣化等による転落事故を未然に防ぐためのもので、バルコニーの手すりが劣化等をおこし、転落の危険性があると判断された場合は、早急な事故防止対策を講ずる要請した。

#### 表 参-2 バルコニー(ベランダ)の劣化等の点検項目

(1)	著しく錆びたり腐食して手すりの肉厚が薄くなっている箇所がないか
(2)	ボルトやビスが取れている箇所がないか
(3)	がたつきや、ぐらつきがないか
(4)	深い傷やひび割れがないか
(5)	コンクリートがはがれ落ちている箇所がないか

#### 2-3 回転自動ドア、防火シャッター等による挟まれ事故対策

#### ① 自動回転ドアの事故

平成 16 年、六本木の商業施設正面入り口で、6 歳の男子が自動回転ドアに頭部を挟まれ、死亡するという事故が発生した。

この事故は、日常何気なく使用していた大型の自動回転ドアによって引き起こされた惨事ということもあり、社会的にも大きな関心を引き起こすとともに、その安全対策のあり方が問われることとなった。

大型の自動回転ドアの安全基準については、製品自体が最近導入されはじめたものであり、また、これまで命にかかわるような重大な事故が発生していなかったこと、軽度な事故についても情報が公開されていなかったことなどから、安全の問題は、メーカーの自主的な取り組みに委ねられ、特には基準等が定められてはいなかった。しかし、このような重大事故が発生したことを契機に、国土交通省・経済産業省共同の「自動回転ドアの事故防止対策に関する検討会」が設置され、「自動回転ドアの事故防止対策に関するガイドライン」がとりまとめられた。

### ② 防火シャッター事故と防止対策

平成10年、埼玉県さいたま市の小学校の1階東側階段の防火シャッターが、火災でもないのに突然閉まり始め、男児が、閉まりきる直前のシャッタの下に滑り込み、床とシャッタの間に首を挟まれてしまった。

男児は意識不明の重体で病院に搬送され、当日の夕方に収容先の病院で死亡した。 事故のあった防火シャッターは、煙感知器により自動的に降下する仕組み。鉄製で、 高さ約2.7m、幅3.2m。 重量は約220kg であった。

事故の原因は、煙感知器の感度が、ほこりの蓄積や経年劣化により、前日からの雨で湿度が上がって結露が生じ、反応したと推定されている。

この死亡事故を受け、建設省(現国土交通省、文部省(現文部科学省)、消防庁の協力のもとで、(社)日本シャッター工業会により「防火シャッター閉鎖作動時の危害防止に関するガイドライン」が取り纏められ、各都道府県宛に指導要綱として発出された。

#### 2-4 エレベーター事故

#### ① エレベーター事故

平成18年6月3日、港区芝1丁目にある住宅(港区の所有)で発生。エレベーターが 急上昇してエレベーター出入口の天井部分と、エレベーターの床部分との間に男子高 校生が挟まれ、消防隊救急隊員によって救出され、近くの病院へ運ばれたが頭の骨を 折るなどして間もなく死亡した。少年は自転車に乗ったままエレベーターに乗ったと いう。

原因は、警察によって検証中であるが、ブレーキ異常が原因と断定した模様で、今後は、ブレーキ異常を招いた原因の特定を進めるという。

事故を起こしたエレベーターは不具合による運転不良が多発していたといわれ、見逃し、軽視し、放置されてきたところに、重大事故が発生したといえる。

### 3 建物の安全性・環境確保に関する参考資料(基準等)

### 3-1 建築物環境衛生管理基準 (東京都健康安全研究センター)

ビル衛生管理法では、特定建築物を環境衛生上良好な状態に維持するために必要な措置として、空調管理や給水管理等についての建築物環境衛生管理基準(以下「管理基準」という。)を以下のとおり定めている。

表 参-3 建築物環境衛生管理基準等

建築物環境衛生管理基準等		
		実施回数等
		施行規則(厚生労働省令)等
	空気環境の測定	2 月以内ごとに 1 回、各階で測定(ホルムアルデヒド については、建築等を行った場合、使用開始日以降 最初の 6 月~9 月の間に 1 回)
空調管理	浮遊粉じん測定器	1 年以内ごとに 1 回の較正
	冷却塔·加湿装置·空調排水受けの 点検等	使用開始時及び使用開始後 1 月以内ごとに 1 回点 検し、必要に応じ清掃等を実施
	冷却塔・冷却水管・加湿装置の清掃	1 年以内ごとに 1 回
給水•給湯管	貯水(湯)槽の清掃	1 年以内ごとに 1 回
理(飲用・炊	水質検査	6 月以内ごと実施(15 項目、10 項目)
事用•浴用	残留塩素等の測定	7 日以内ごとに 1 回
等)	防錆(ぼうせい)剤の水質検査	2月に1回
雑用水の水	散水・修景・清掃用雑用水の検査	7 日以内ごとに 1 回
質管理	水洗便所用雑用水の検査	7 日以内ごとに 1 回
排水管理		排水槽の清掃は、6月以内ごとに1回
清掃及び廃棄物処理 ねずみ等の点検・防除		日常清掃のほか、6月以内ごとに1回大掃除を定期 に統一的に実施
		6 月以内ごとに 1 回(特に発生しやすい場所については 2 月以内ごとに 1 回)、定期に統一的に調査を実施し、当該結果に基づき必要な措置を講ずる

表 参-4 空気環境(空気環境測定)

<b>ム シ・エバネポ(エバネポバ)だ</b>		
空気環境の管理基準値		
	項目	管理基準値
□	温度	17 ℃以上 28 ℃以下 冷房時には外気との差を著しくしない。
瞬間値	相対湿度	40 %以上 70 %以下
	気流	0.5 m/秒以下
	浮遊粉じん量	0.15 mg/m³以下
平均値	二酸化炭素(CO <sub>2</sub> )	1000 ppm 以下
	一酸化炭素(CO)	10 ppm 以下
	ホルムアルデヒド	0.1 mg/m³(0.08 ppm)以下

表 参-5 水質検査

水道水のみを使用するビルの場合(平成 16 年 4 月 1 日施行)		
	検査項目	
省略不可項目(10項目)	一般細菌、大腸菌、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物(全有機炭素 (TOC)の量)、pH値、味、臭気、色度、濁度	
重金属(4項目)	鉛及びその化合物、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物	
蒸 発 残 物 (1 項目)	蒸発残留物	
	シアン化物イオン及び塩化シアン、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン(クロロホルム、ジブロモクロロメタン、ブロモジクロロメタン及びブロモホルムのそれぞれの濃度の総和)、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド	

また、室の作業面の照度を、次の表に掲げる基準に適合させるよう、基準が設けられている。

表 参-6 作業面の照度基準

作業の区分	基準
精密な作業	300 ルックス以上
普通の作業	150 ルックス以上
粗な作業	70 ルックス以上

#### 4 アスベスト関係参考資料

- 4-1 労働安全衛生法施行令の改正(平成18年9月1日施行)
  - (1) 石綿等の製造等の禁止 代替が困難な一部の製品等を除き、石綿等の製造等は全面禁止。
  - (2) 規制の対象となる有害物の範囲の拡大 石綿を 0.1%を超えて含有するものを規制の対象とする。

### 4-2 石綿障害予防規則の改正

- (1) 吹き付けられた石綿等の封じ込め又は囲い込みの作業に係る措置 封じ込め又は囲い込みの作業について、除去作業に準じた措置を行わなければなら ない
- (2) 石綿等が吹き付けられた建築物等における臨時の業務に係る措置 労働者を臨時に就業させる建築物の壁、柱、天井等に吹き付けられた石綿等が損 傷、劣化等により粉塵を発散させ、及び労働者がばく露するおそれがあるときは、労働 者に呼吸用保護具及び保護衣又は作業衣を使用させなければならない
- (3) 器具、工具、足場等の持ち出しの禁止 器具、工具、足場等について、付着した石綿を除去した後でなければ、作業場外に持ち出してはならない
- (4) 記録の保存期間の延長

作業の記録及び健康診断の結果について、石綿の作業に従事していないこととなった日から40年間保存する

# 5 高齢者、障害者等への配慮に関する参考資料

# 5-1 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(基準チェックリスト)

表 参-8 高齢者、障害者等への配慮に関する一般基準

施設等	チェック項目
廊下等(第	1. 表面は滑りにくい仕上げであるか
11 条)	2. 点状ブロック等の敷設 (階段又は傾斜路の上端に近接する部分) ※1
	1. 手すりを設けているか (踊場を除く)
	2. 表面は滑りにくい仕上げであるか
階段(第 12	3. 段は識別しやすいものか
条)	4. 段はつまづきにくいものか
	5. 点状ブロック等の敷設 (段部分の上端に近接する踊場の部分) ※2
	6. 原則として主な階段を回り階段としていないか
	1. 手すりを設けているか (勾配 1/12 以下で高さ 16cm 未満の傾斜部分は免除)
傾斜路(第	2. 表面は滑りにくい仕上げであるか
13条)	3. 前後の廊下等と識別しやすいものか
	4. 点状ブロック等の敷設 (傾斜部分の上端に近接する踊場の部分) ※3
	1. 車いす使用者用便房を設けているか (1以上)
	(1) 腰掛便座、手すり等が適切に配置されているか
便所(第 14	(2) 車いすで利用しやすいよう十分な空間が確保されているか
条)	2. 水洗器具(オストメイト対応)を設けた便房を設けているか (1以上)
	3. 床置式の小便器、壁掛式小便器(受け口の高さが35cm以下のものに限る)その他これらに類する小便器を設けているか(1以上)
	1. 表面は滑りにくい仕上げであるか
	2. 段がある部分
	(1) 手すりを設けているか
敷地内の通	(2) 識別しやすいものか
路	(3) つまづきにくいものか
(第 16 条)	3. 傾斜路
	(1) 手すりを設けているか (勾配 1/12 以下で高さ 16cm 以下又は 1/20 以下の傾斜 部分は免除)
	(2) 前後の通路と識別しやすいものか
駐車場(第	1. 車いす使用者用駐車施設を設けているか (1以上)

47 欠 \	(4) +5(+ 050 N)
17 条)	(1) 幅は 350cm 以上であるか
	(2) 利用居室までの経路が短い位置に設けられているか
標識(第 19	1. エレベーターその他の昇降機、便所又は駐車施設があることの表示が見やすい位置に設
条)	けているか
<b>*</b> /	2. 標識は、内容が容易に識別できるものか (JISZ8210 に適合しているか)
	1. エレベーターその他の昇降機、便所又は駐車施設の配置を表示した案内板等があるか
<b>≠</b> ++=n	(配置を容易に視認できる場合は除く)
案内施設(第 20 条)	2. エレベーターその他の昇降機、便所の配置を点字その他の方法(文字等の浮き彫り又は
(第 20 末)	音による案内)により視覚障害者に示す設備を設けているか
	3. 案内所を設けているか (1、2の代替措置)

- ※1 告示で定める以下の場合を除く(告示第 1497 号)
- ・ 勾配が 1/20 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・ 高さ 16cm 以下で勾配 1/12 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ※2 告示で定める以下の場合を除く(告示第 1497 号)
- ・ 段部分と連続して手すりを設ける場合
- ※3 告示で定める以下の場合を除く(告示第 1497 号)
- 勾配が 1/20 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・ 高さ 16cm 以下で勾配 1/12 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・ 傾斜部分と連続して手すりを設ける場合

#### 表 参-7 視覚障害者移動等円滑化経路 (道等から案内設備までの1以上の経路)に係る基準

施設等	チェック項目
案内設備ま	1. 線状ブロック等・点状ブロック等の敷設又は音声誘導装置の設置 (風除室で直進する場合は免除)
での経路(第 21 条)	2. 車路に接する部分に点状ブロック等を敷設しているか
_ , ,,,	3. 段・傾斜がある部分の上端に近接する部分に点状ブロック等を敷設しているか
	1. 階段・段が設けられていないか (傾斜路又はエレベーターその他の昇降機を併設する場合は免除)
出入口(第二	1. 幅は 80cm 以上であるか
号)	2. 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか
<b>#</b>	1. 幅は 120cm 以上であるか
廊下等(第三号)	2. 区間 50cm 以内ごとに車いすが転回可能な場所があるか
J,	3. 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか
版 会 1	1. 幅は 120cm 以上(階段に併設する場合は 90cm 以上)であるか
傾斜路(第四号)	2. 勾配は 1/12 以下(高さ 16cm 以下の場合は 1/8 以下)であるか
	3. 高さ 75cm 以内ごとに踏幅 150cm 以上の踊場を設けているか

1. かごは必要階(利用居室又は車いす使用者用便房・駐車施設のある階、地上階)に停止 するか 2. かご及び昇降路の出入口の幅は 80cm 以上であるか 3. かごの奥行きは 135cm 以上であるか 4. 乗降ロビーは水平で、150cm 角以上であるか かご内及び乗降ロビーに車いす使用者が利用しやすい制御装置を設けているか 6. かご内に停止予定階・現在位置を表示する装置を設けているか 7. 乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を表示する装置を設けているか エレベーター 8. 不特定多数の者が利用する 2,000m<sup>2</sup>以上の建築物に設けるものの場合 及びその乗 降ロビー(第 (1) 上記1. から7. を満たしているか 五号) (2) かごの幅は、140cm 以上であるか (3) かごは車いすが転回できる形状か 9. 不特定多数の者又は主に視覚障害者が利用するものの場合 ※1 (1) 上記1. から8. を満たしているか (2) かご内に到着階・戸の閉鎖を知らせる音声装置を設けているか (3) かご内及び乗降ロビーに点字その他の方法(文字等の浮き彫り又は音による案内) により視覚障害者が利用しやすい制御装置を設けているか (4) かご内又は乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を知らせる音声装置を設けてい るか 1. エレベーターの場合 (1) 段差解消機(平成 12 年建設省告示第 1413 号第 1 第七号のもの)であるか 特殊な構造 (2) かごの幅は 70cm 以上であるか 又は使用形 (3) かごの奥行きは 120cm 以上であるか 態のエレベ (3) かごの床面積は十分であるか (車いす使用者がかご内で方向を変更する必要が ーターその ある場合) 他の昇降機 (第六号) 2. エスカレーターの場合 (1)車いす使用者用エスカレーター(平成 12 年建設省告示台 1417 号第 1 ただし書のも の)であるか 1. 幅は 120cm 以上であるか 敷地内の通 路(第七号) 2. 区間 50m 以内ごとに車いすが転回可能な場所があるか 3. 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか 4. 傾斜路 (1) 幅は 120cm 以上(段に併設する場合は 90cm 以上)であるか (2) 勾配は 1/12 以下(高さ 16cm 以下の場合は 1/8 以下)であるか

	(3) 高さ75cm 以内ごとに踏幅 150cm 以上の踊場を設けているか (勾配1/20 以下の場合は免除)
(第3項)	5. 上記1. から4. は地形の特殊性がある場合は車寄せから建物出入口までに限る

# 5-2 建築物移動等円滑化誘導基準チェックリスト

### 表 参-9 建築物移動等円滑化誘導一般基準

表 参−9 建架物移期等円滑化誘導一般基準 		
施設等	チェック項目	
	1. 出入口 (便所・浴室等の出入口、基準適合出入口に併設された出入口を除く)	
	(1) 幅は 90cm 以上であるか	
出入口(第2	(2) 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか	
条)	2. 一以上の建物出入口	
	(1) 幅は 120cm 以上であるか	
	(2) 戸は自動に開閉し、前後に水平部分を設けているか	
	1. 幅は 180cm 以上(区間 50m 以内ごとに車いすが転回可能な場所がある場合、140cm	
	以上)であるか	
	2. 表面は滑りにくい仕上げであるか	
	3. 点状ブロック等の敷設 (階段又は傾斜路の上端に近接する部分) ※1	
廊下等(第3	4. 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか	
条)	5. 側面に外開きの戸がある場合はアルコーブとしているか	
	6. 突出物を設ける場合は視覚障害者の通行の安全上支障とならないよう措置されている	
	jγ.	
	7. 休憩設備を適切に設けているか	
	8. 上記1、4は車いす使用者の利用上支障がない部分(※2)については適用除外	
	1. 幅は 140cm 以上であるか (手すりの幅は 10cm 以内まで不算入)	
	2. けあげは 16cm 以下であるか	
	3. 踏面は 30cm 以上であるか	
//比F几 / 笠 /₄	4. 両側に手すりを設けているか (踊場を除く)	
階段(第4 条)	5. 表面は滑りにくい仕上げであるか	
	6. 段は識別しやすいものか	
	7. 段はつまずきにくいものか	
	8. 点状ブロック等の敷設 (段部分の上端に近接する踊場の部分) ※3	
	9. 主な階段を回り階段としていないか	
傾斜路又は	1. 階段以外に傾斜路・エレベーターその他の昇降機(2以上の階にわたるときは第7条の	
エレベーター	エレベーターに限る)を設けているか	

17	
その他の昇 降機の設置 (第5条)	2. 上記1. は車いす使用者の利用上支障がない場合(※4)は適用除外
	1. 幅は 150cm 以上(階段に併設する場合は 120cm 以上)であるか
	2. 勾配は 1/12 以下であるか
	3. 高さ 75cm 以内ごとに踏幅 150cm 以上の踊場を設けているか
傾斜路(第6	4. 両側に手すりを設けているか (高さ 16cm 以下の傾斜部分は免除)
条)	5. 表面は滑りにくい仕上げであるか
	6. 前後の廊下等と識別しやすいものか
	7. 点状ブロック等の敷設 (傾斜部分の上端に近接する踊場の部分) ※1
	8. 上記1から3は車いす使用者の利用上支障がない部分(※2)については適用除外
エレベーター (第7条)	1. 必要階(多数の者が利用する居室又は車いす使用者用便房・駐車施設・客室・浴室等のある階、地上階)に停止するエレベーターが1以上あるか
	2. 主として高齢者、障害者等が利用する全てのエレベーター・乗降ロビー
	(1) かご及び昇降路の出入口の幅は 80cm 以上であるか
	(2) かごの奥行きは 135cm 以上であるか
	(3) 乗降ロビーは水平で、150cm 角以上であるか
	(4) かご内に停止予定階・現在位置を表示する装置を設けているか
	(5) 乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を表示する装置を設けているか
	3. 主として高齢者、障害者等が利用する1以上のエレベーター・乗降ロビー
	(1) 2. のすべてを満たしているか
	(2) かごの幅は 140cm 以上であるか
	(3) かごは車いすが転回できる形状か
	(4) かご内及び乗降ロビーに車いす使用者が利用しやすい制御装置を設けているか
	4. 不特定多数の者が利用するすべてのエレベーター・乗降ロビー
	(1) かご及び昇降路の出入口の幅は 80cm 以上であるか
	(2) かごの奥行きは 135cm 以上であるか
	(3) 乗降ロビーは水平で、150cm 角以上であるか
	(4) かご内に停止予定階・現在位置を表示する装置を設けているか
	(5) 乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を表示する装置を設けているか
	(6) かごの幅は 140cm 以上であるか
	(7) かごは車いすが転回できる形状か
	5. 不特定多数の者が利用する1以上のエレベーター・乗降ロビー
	(1) 4. (2)、(4)、(5)、(7)を満たしているか

(2) かごの幅は 160cm 以上であるか (3) かご及び昇降路の出入口の幅は 90cm 以上であるか (4) 乗降ロビーは水平で、180cm 角以上であるか (5) かご内及び乗降ロビーに車いす使用者が利用しやすい制御装置を設けているか 6. 不特定多数の者又は主として視覚障害者が利用する1以上のエレベーター・乗降ロビー **※**5 (1) 3. のすべて又は5. のすべてを満たしているか (2) かご内に到着階・戸の閉鎖を知らせる音声装置を設けているか (3) かご内及び乗降ロビーに点字その他の方法(文字等の浮き彫り又は音による案内) により視覚障害者が利用しやすい制御装置を設けているか (4) かご内又は乗降ロビーに到着するかごの昇降方向を知らせる音声装置を設けてい るか 1. エレベーターの場合 (1) 段差解消機(平成 12 年建設省告示第 1413 号第 1 第七号のもの)であるか 特殊な構造 (2) かごの幅は 70cm 以上であるか 又は使用形 (3) かごの奥行きは 120cm 以上であるか 態のエレベ (4) かごの床面積は十分であるか (車いす使用者がかご内で方向を変更する必要が ーターその |ある場合) 他の昇降機 (第8条) 2. エスカレーターの場合 (1) 車いす使用者用エスカレーター(平成 12 年建設省告示第 1417 号第 1 ただし書のも の)であるか 1. 車いす使用者用便房を設けているか (各階原則2%以上) (1) 腰掛便座、手すり等が適切に配置されているか (2) 車いすで利用しやすいよう十分な空間が確保されているか (3) 車いす用便房及び出入り口は、幅 80cm 以上であるか 便所(第9 (4) 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか 条) 2. 水洗器具(オストメイト対応)を設けた便房を設けているか (各階1以上) 3. 車いす使用者用便房がない便所には腰掛便座、手すりが設けられた便房があるか (当 該便所の近くに車いす使用者用便房のある便所を設ける場合を除く) 4. 床置式の小便器、壁掛式小便器(受け口の高さが35cm 以下のものに限る)その他これ らに類する小便器を設けているか (各階1以上) 敷地内の通 1. 幅は 180cm 以上であるか 路(第 11 条) 2. 表面は滑りにくい仕上げであるか 3. 戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか 4. 段がある部分

Tr.	
	(1) 幅は 140cm 以上であるか (手すりの幅は10cm以内までは不算入)
	(2) けあげは 16cm 以下であるか
	(3) 踏面は 30cm 以上であるか
	(4) 両側に手すりを設けているか
	(5) 識別しやすいものか
	(6) つまずきにくいものか
	5. 段以外に傾斜路又はエレベーターその他の昇降機を設けているか
	6. 傾斜路
	(1) 幅は 150cm 以上(段に併設する場合は 120cm 以上)であるか
	(2) 勾配は 1/15 以下であるか
	(3) 高さ 75cm 以内ごとに踏幅 150cm 以上の踊場を設けているか (勾配 1/20 以下
	の場合は免除)
	(4) 両側に手すりを設けているか (高さ 16cm 以下又は 1/20 以下の傾斜部分は免
	(5) 前後の通路と識別しやすいものか
	7. 上記1、3、5、6(1)から(3)は地形の特殊性がある場合は車寄せから建物出入口までに
	限る
	8. 上記1、3、4、6(1)から(3)は車いす使用者の利用上支障がないもの(※2)は適用除外
E> ± 18 / 66	1. 車いす使用者用駐車施設を設けているか (原則 2%以上)
駐車場(第 12条)	(1) 幅は 350cm 以上であるか
12 %	(2) 利用居室等までの経路が短い位置に設けられているか
	1. 車いす使用者用浴室等を設けているか (1以上)
\\ \= \rh \/ \rh	(1) 浴槽、シャワー、手すり等が適切に配置されているか
浴室等(第 13条)	(2) 車いすで利用しやすいよう十分な空間が確保されているか
10 %	(3) 出入口の幅は 80cm 以上であるか
	(4) 出入口の戸は車いす使用者が通過しやすく、前後に水平部分を設けているか
標識	1. エレベーターその他の昇降機、便所又は駐車施設があることの表示が見やすい位置に
(第 14 条)	設けているか
	2. 標識は、内容が容易に識別できるものか(JISZ8210 に適合しているか)
	1. エレベーターその他の昇降機、便所又は駐車施設の配置を表示した案内板等があるか
案内設備	(配置を容易に視認できる場合は除く)
(第 15 条)	2. エレベーターその他の昇降機、便所の配置を点字その他の方法(文字等の浮き彫り又は音による案内)により視覚障害者に示す設備を設けているか
	3. 案内所を設けているか(1、2の代替措置)
	3. 余内がを取りているか(1、2の代告10)

- ・ 勾配が 1/20 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・ 高さ 16cm 以下で勾配 1/12 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ※2 車いす使用者用駐車施設が設けられていない駐車場、階段等のみに通ずる廊下等の部分(告示第 1488 号)
- ※3 告示で定める以下の場合を除く(告示第 1489 号)
- ・ 段部分と連続して手すりを設ける場合
- ※4 車いす使用者用駐車施設が設けられていない駐車場等のみに通ずる階段である場合(告示第 1488 号)
- ※5 告示で定める以下の場合を除く(告示第 1487 号)

### 表 参-10 視覚障害者移動等円滑化経路 (道等から案内設備までの主な経路に係る基準) 一般基準 ※1

特定施設等	チェック項目
案内設備ま	1. 線状ブロック等・点状ブロック等の敷設又は音声誘導装置の設置 (風除室で直進する場合は免除) ※1
での経路 (第 16 条)	2. 車路に接する部分に点状ブロック等を敷設しているか
(5)5 : 3 5(4)	3. 段・傾斜がある部分の上端に近接する部分に点状ブロック等を敷設しているか ※2

- ※1 告示で定める以下の場合を除く(告示第 1489 号)
- ・ 受付等から建物出入口を容易に視認でき、道等から当該出入口まで線状ブロック等・点状ブロック等又は音声誘導装置で誘導する場合
- ※2 告示で定める以下の部分を除く(告示第 1497 号)
- ・ 勾配が 1/20 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・ 高さ 16cm 以下で勾配 1/12 以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・ 段部分又は傾斜部分と連続して手すりを設ける踊場等

#### 6 日常点検・定期点検の具体的手法に関する参考資料

#### 6-1 建築保全業務共通仕様書

(平成 15 年度版 財団法人建築保全センター・経済調査会)の概要(内容は仕様書参照)

「建築物及び建築設備の運転監視・点検・保守業務等に適用される仕様書」

- 第1編 一般共通事項
  - 一般事項、施設等の利用・作業用仮設物等
- 第2編 定期点検及び保守
  - 一般事項、建築、電気設備、機械設備、監視制御設備、防災設備、工作物及び 外構等
- 第3編 運転・監視及び日常点検・保守
  - 一般事項、建築、電気設備、機械設備、監視制御設備
- 第4編 清掃
  - 一般事項、建物内部の清掃、建物外部の清掃
- 第5編 執務環境測定

空気環境測定、照度測定、アスベスト粉塵の点検

- 第6編 施設警備
  - 一般事項、警備業務

#### 6-2 劣化等に対する措置の選択方法

(建築物修繕措置判定手法(財団法人建築保全センター・経済調査会))

- 第 [編 総則
- 第Ⅱ編 建築修繕措置判定手法
  - 第1章 総則
  - 第2章 屋根防水
  - 第3章 外壁シーリング
  - 第4章 コンクリート打放し仕上げ外壁
  - 第5章 モルタル塗り仕上げ外壁
  - 第6章 タイル張り仕上げ外壁
  - 第7章 塗り仕上げ外壁
  - 第8章 外部建具
  - 付録1 診断関連資料 付録2 部位別材料・工法の変遷
- 第Ⅲ編 電気設備修繕措置判定手法
  - 第1章 総則
  - 第2章 照明器具
  - 第3章 分電盤・制御盤
  - 第4章 受変電機器
  - 第5章 直流電源装置
  - 第6章 交流無停電電源装置

第7章 自家発電装置

第8章 幹線

第Ⅳ編 機械設備修繕措置判定手法

第1章 総則

第2章 温熱源機器

第3章 冷熱源機器

第4章 冷暖房関連機器

第5章 給排水衛生機器

第6章 自動制御機器

第7章 配管

付録1 機器構成部品及び交換周期

付録 2 機器別の故障率及び交換間隔

### 6-3 国家機関の建築物等の保全に関する技術的基準の実施について (建設省営管発第 224号 昭和57年5月29日)

#### 第1 基準の趣旨

この基準は、国家機関の建築物(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 85 条に規定する 仮設建築物を除く。以下同じ。)及びその附帯施設(以下「建築物等」という。)の適正な保全を図るため、必要な事項を定めるものとする。

#### 第2 保全計画の作成

各省各庁の長は、毎年度、その所管に属する建築物等の保全に関する計画を作成するものとする。

#### 第3 設計許容限度内の使用

建築物に作用する積載荷重及び建築設備の負荷は、設計上許容される限度を超えないものとする。

#### 第4 建築物の点検等

- 1. 建築物(建築設備並びに門及び塀を除く。第4及び<u>別表第1</u>において同じ。)は、その機能の維持及び耐久性の確保を図るため、別表第1左欄に掲げる建築物の部分に応じ、同表中欄に掲げる内容について、同表右欄に掲げる周期により定期に点検を行い、必要に応じ、保守、修理その他の措置を講じるものとする。ただし、地中にある構造部及び仕上げ材又は被覆材で覆われている構造部については、その周辺の部分の状況から判断して明らかに不良の状況にあるとみられる場合を除き、点検を省略することができるものとする。
- 2. 前項に定めるもののほか、建築物について、その機能の維持及び耐久性の確保を図るため、 損耗部材の取替え、塗装等の日常の保守を適正に行うものとする。

#### 第5 建築設備の点検等

1. 建築設備は、その機能の維持及び耐久性の確保を図るため、<u>別表第2</u>左欄に掲げる建築設備ごとに、同表中欄に掲げる内容について、同表右欄に掲げる周期により定期に点検を行い、必要に応じ、保守、修理その他の措置を講じるものとする。ただし、次の各号に掲げる建築設備の部分については、その周辺の部分の状況から判断して明らかに不良の状況にあるとみられる場合を除き、点検を省略することができるものとする。

- (1) 改め口のない天井裏又は容易に出入りできる点検口のない床下にあるもの
- (2) 機械室及び配管配線室内に存する機器で、点検に立入ることが極めて困難な場所にあるもの
- (3) 電気が充電されていて点検することが危険である場所にあるもの
- (4) 運転を停止しなければ点検できない機器で、その停止することが極めて困難な状況にある もの
- (5) 付近に運転を停止することが極めて困難な状況にある機器が存し、点検することが危険である場所にあるもの
- (6) 地中又はコンクリート等の中に埋設されているもの
- (7) 足場のない給排気塔及び煙突
- 2. 建築設備で、自家用電気工作物(電気事業法(昭和39年法律第 170号)第66条第2項に規定 するものをいう。)に該当するものについては、前項によるもののほか、次に掲げる点検を1年 に1回以上行うものとする。
  - (1) 機器又は配線の絶縁抵抗の状況
  - (2) 接地極ごとの接地抵抗の状況
  - (3) 接地機器又は避雷用の接地線の取付状態の良否
- 3. 前2項に定めるもののほか、建築設備については、その機能の維持及び耐久性の確保を図る ため、損耗部品の取替え、注油等の日常の保守を適正に行うものとする。
- 4. 建築設備は、その機能を円滑に発揮させるため、性能及び規格に適した燃料及び補給材を用い、適正に操作し、監視するものとする。
- 5. 建築設備は、凍結等により破損するおそれのあるときは、その破損を防止するため、必要な措置を講じるものとする。
- 6. 建築設備は、長期間運転を休止するときは、その性能を保持するため、防錆、防湿等の措置を 講じるものとする。

#### 第6 附帯施設等の点検等

1. 附帯施設等(附帯施設並びに門及びへいその他の工作物をいう。以下同じ。)は、その機能の維持及び耐久性の確保を図るため、<u>別表第3</u>左欄に掲げる附帯施設等の部分に応じ、同表中欄に掲げる内容について、同表右欄に掲げる周期により定期に点検を行い、必要に応じ、保守、修理その他の措置を講ずるものとする。

ただし、次の各号に掲げる附帯施設等の部分については、その周辺の部分の状況から判断して明らかに不良の状況にあるとみられる場合を除き、点検を省略することができるものとする。

- (1) 屋外排水設備のます及びマンホールで水中に没している部分
- (2) 地中にある門及びへいの基礎
- (3) 仕上げ材又は被覆材で覆われている鉄塔その他の工作物の柱、はり又は筋かい
- 2. 前項に定めるもののほか、附帯施設等については、その機能の維持及び耐久性の確保を図る ため、損耗部材の取替え、塗装等の日常の保守を適正に行うものとする。

#### 第7 大きな外力が作用した場合における点検等

建築物等について、地震、台風その他その構造又は機能に大きな影響を与えるおそれがある外力が 作用したときは、第4から第6までに掲げる点検等のほか、その状況に応じた適正な点検を行い、必要に 応じ補強その他の措置を講じるものとする。

#### 第8 施設保全責任者

- 1. 各省各庁の長は、その所管に属する建築物等の保全の適正を図るため、その所属の職員のうちから施設保全責任者を定めるものとする。
- 2. 施設保全責任者は第2の計画に従って、建築物等の保全に関する業務を適正に実施し、及びその内容を記録し、保存するものとする。

#### 別表第1

建築物の部分		点 検 内 容	点検周 期
	基礎	1 き裂、変形、損傷又は沈下の有無	
構造		2 地盤面に対する建築物の沈下又は浮上の有無	
部	土台、柱、はり、筋 かい、壁、床、屋根、 バルコニー、階段、 その他	き裂、変形、損傷、錆、腐食、塗装の劣化又は接合部のゆるみの有無	3年以 内
	木造の構造部分	羽ありの発生又は蟻害の有無	1年以 内
		1 き裂、損傷、浮き、錆、腐食、摩耗、塗装の劣化又は結露の有無	
	<del>L</del>	2 防水層の防水性の良否	
	床	3 水がかり部分の排水状態の良否又は堆積物の有無	
		4 床改め口の変形若しくは摩耗の有無又は取付状態の良否	
		5 床ピット内のき裂、漏水若しくは結露の有無又は排水状態の良否	1年以
	階 段	1 仕上材のき裂、損傷、浮き、錆、腐食又は摩耗の有無	内
		2 ノンスリップの変形、損傷若しくは摩耗の有無又は取付状態の良否	
仕上		1 き裂、変形、損傷、浮き、錆、腐食、結露、塗装の劣化又は雨水の侵入の有無	3年以 内ただ
げ部	壁	2 取付状態の良否	し、外部につい
		3 防水層の防水性の良否	ては1年
		4 シーリング材のき裂、変形、損傷又は劣化の有無	以内
		5 金物類の変形、錆、腐食若しくは塗装の劣化の有無又は取付状態の良否	
	建具	1 変形、損傷、摩耗、錆、腐食若しくは塗装の劣化の有無又は作動若しくは取付状態の良否	1年以内
		2 シーリング材及び気密材のき裂、変形、損傷、摩耗又は劣化の有無	

	天	井	1 き裂、変形、損傷、浮き、錆、腐食、結露、塗装の劣化若しくは雨水の侵入の有無 又は取付状態の良否	3年以 内ただ
			2 カーテンボックス及び天井改め口の変形、損傷、錆、腐食若しくは塗装の劣化の有無又は取付状態の良否	し、外部 につい ては1年
			3 金物類の変形、錆若しくは塗装の劣化の有無又は取付状態の良否	以内
			1 仕上げ材及び伸縮目地のき裂、損傷、劣化又は浮きの有無	3年以
仕上			2 パラペットの笠木及び立上り部のき裂、損傷、 浮き若しくはさびの有無又は取付状態の良否	内   
げ部			3 防水層の防水性の良否	
		陸屋根	4 排水溝の堆積物の有無又は排水状態の良否	
	屋		5 シーリング材のき裂、変形、損傷又は劣化の有無	1年以
	根		6 金物類の変形、損傷、錆、腐食若しくは塗装 の劣化の有無又は取付状態の良否	内
		ふき屋根又は	1 屋根ふき材のき裂、変形、損傷、錆、腐食又は塗装の劣化の有無	3年以
		ガラス屋根	2 取付状態の良否	内
			3 下地材の変形、錆又は腐食の有無	
			4 防水性の良否	
			5 シーリング材のき裂、変形、損傷又は劣化の有無	1年以
			6 金物類の変形、錆若しくは塗装の劣化の有無又は取付状態の良否	内
		フドレン及びと	1 損傷、錆、腐食、結露、塗装の劣化又は堆積物の有無	1年以
	い		2 取付状態又は排水状態の良否	内
	手	すり	き裂、変形、損傷、錆、腐食若しくは塗装の劣化の有無又は取付状態の 良否	1年以 内

### 別表第2

	建築設備	点 検 内 容	点検周 期
		1 固定状態の良否	
受変	機器	2 き裂、損傷、錆、発熱、異音の有無又は、配線の接続状態の良否	
電設	1成	3 操作機構部の損傷若しくは摩耗の有無又は潤滑油若しくは作動の良否	1年以内
備		4 総合作動試験	
		5 絶縁油の耐圧試験	6年以内
	付属計器類	設定値又は警報接点の作動の良否	1年以内

	保護継電器	特性試験	1年以内
		1 作動の良否	1月以内
		2 固定状態の良否	
自家 発電 設備	機器及び 付属装置	3 き裂、損傷、摩耗、錆、異常発熱、異音若しくは異常振動の有無又は配線の接続状態の良否	半年以
		4 油、水及び空気の漏れの有無	内
		5 潤滑油の良否及び油量 の確認	
		6 放熱部の塵埃等の付着又は堆積物の有無	
		7 総合作動試験	1年以内
	付属計器類	調定値の良否	半年以内
	保護装置及び	1 作動の良否	半年以 内
	警報装置	2 機器及び付属装置の作動時における警報接点の作動の良否	
		3 特性試験	1年以内
電		1 盤内部の損傷、錆、発熱、異音の有無又は配線の接続状態の良否	1年以内
灯、 動力	  電灯、動力用機	2 作動の良否	
設備	器	3 保護装置の作動試験	
		4 外灯用の器具及び配線の損傷、錆又は発熱の有無	
	幹線	1 損傷、錆又は発熱の有無	1年以内
		2 支持物の損傷若しくは錆の有無又は取付状態の良否	
		1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否	1年以内
監視制御	監視制御装置	2 制御部、表示部及び計測部の作動の良否	
設備		3 送受信信号のレベル測定及び電送特性試験	
	中央処理装置	中央処理部の作動試験	1年以内
	自動記録装置	1 記録値の良否	1年以内
	及び端末装置	2 入出力装置の作動試験	
		1 蓄電池の電解液量の確認	
		2 蓄電池の電極板の変形又は損傷の有無	
直流	電源設備	3 充電電圧の良否又は均等充電の要否	半年以
		4 電解液の比重又は液温の良否	内
		5 充電装置及び制御回路の作動試験	

		6 支持台及び固定具の錆、腐食又はゆるみの有無	
I			
		7 蓄電池容量試験	1年以内
7-1-2-5-5-5	非常用	1 汚れ、損傷又は錆の有無	1年以内
建築防災	照明装置	2 点灯試験	
設備	防火戸、防煙壁、	1 変形、損傷又は錆の有無	1年以内
	防火シャッター及      び防煙ダンパー	2 作動の良否	
	O MINE Y D Y Y	3 電気式操作機構を有するものにあっては、総合的な作動の良否	
	排煙装置	1 機器の変形、損傷又は錆の有無	1年以内
		2 総合的な作動の良否	
避雷	設備	受雷部及び避雷導線の取付状態若しくは接続状態の良否又は損傷若しくはさびの有無	1年以内
		1 配線及び機器の損傷若しくは腐食の有無又は取付状態、接続状態若しくは隔離状態の良否	半年以 内
構内閣	配電線路	2 配線の支持物及び保護物の変形、損傷若しくは腐食の有無又は取付状態の良否	
		3 ハンドホール及びマンホールのき裂、損傷又は沈下の有無	
		4 マンホールの金物類の変形若しくは損傷の有無又は取付状態の良否	1年以内
		5 機器の作動試験	
	ボイラー	1 ボイラー本体、付属品及び燃焼装置のき裂、損傷、錆又は腐食の有無	1月以内
ر تد	本体	2 燃焼装置、通風装置及び保安装置の作動の良否又は堆積物の有無	
ボイラー		3 水圧試験	1年以内
設備	制御装置	損傷、錆、発熱、異音の有無又は作動若しくは配線の接続状態の良否	1月以内
		1 給水装置、軟水装置及び給油装置の損傷、摩耗、錆、異音、振動、漏れ の有無又は作動の良否	1月以内
	    付属装置	2 潤滑油量の確認	
	的 属 衣 恒	3 煙道の損傷若しくは漏れの有無又は通 風圧の良否	
		4 煙道のき裂、腐食又は堆積物の有無	1年以内
		5 貯油槽の損傷、錆又は堆積物の有無	
第1	容器本体	1 き裂、損傷、錆、腐食又は締付ボルトの摩耗若しくはゆるみの有無	1月以内
種圧		2 保安装置の作動の良否又は堆積物の有無	1年以内
力容		1 損傷、錆又は腐食の有無	

第2	歴	5 Th 7 ( +>	2. 阳丛丛色 0. 白石	1月以内
第2 容器本体 き裂、損傷、錆、腐食又は締付けポルトの磨耗若しくはゆるみの有無 12 種匠 力容		EXO <del>用</del>	2 取付状態の良否	I 月以内
##			3 弁の作動の良否	
田	i	<b>P器本体</b>	き裂、損傷、錆、腐食又は締付けボルトの磨耗若しくはゆるみの有無	1年以内
1	容		1 損傷、錆又は腐食の有無	
冷凍機本体	管	アタび弁	2 取付状態の良否	1年以内
2 冷媒検査   3 気密試験   4 燃焼装置及び保安装置の作動の良否   1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否   2 総合作動試験   1 損傷、摩耗、錆、異音若しくは振動の有無又は作動の良否   2 潤滑油量の確認   3 架合及び取付具のき裂、損傷、錆又はゆるみの有無   2 電源部の発熱若しくは異音の有無又は燃焼状態、取付状態若しくは作動の良否   2 電源部の発熱若しくは異音の有無又は燃焼状態、取付状態若しくは作動の良否   2 電源部の発熱若しくは異音の有無又は電圧の良否   1 損傷、摩耗、錆、発熱、異音又は振動の有無   1 損傷、痛、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否   1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否   1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否   1 損傷、痛、発熱若しくは異音の有無又は取が変弱の良否   1 損傷、痛、発熱者しくは異音の有無又は取りが変弱の良否   1 損傷、痛、発熱者しくは異音の有無又は取りが変の良否   1 損傷、痛、発熱者しくは異音の有無又は取りが変の良否   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   2 弁及びトラップの作動の良否   1 損傷、錆又は腐食の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   3 トラップの詰りの有無   1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			3 弁の作動の良否	
冷凍機設	冷	う 凍機本体	1 き裂、損傷、摩耗、錆又は腐食の有無	1年以内
## 機設			2 冷媒検査	
# 制御装置 1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否 2 総合作動試験	東		3 気密試験	
計画装置	设		4 燃焼装置及び保安装置の作動の良否	
付属装置	制	御装置	1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否	1年以内
2 潤滑油量の確認   3 架台及び取付具のき裂、損傷、錆又はゆるみの有無   2 類傷、錆、腐食、異音若しくは振動の有無又は燃焼状態、取付状態若し			2 総合作動試験	
3 架台及び取付具のき裂、損傷、錆又はゆるみの有無 空気調和・ 換気用装置 1 損傷、錆、腐食、異音若しくは振動の有無又は燃焼状態、取付状態若し 14 くは作動の良否 2 電源部の発熱若しくは異音の有無又は電圧の良否 1 損傷、摩耗、錆、発熱、異音又は振動の有無 2 軸受及び伝導部のゆるみの有無 1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否 2 自動制御装置及び保護装置の作動の良否 12 1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無 2 軸受の潤滑油量の確認 1 損傷、毒素、異音又は振動の有無 2 軸受の潤滑油量の確認 1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否 1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否 1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否 1 損傷、錆又は腐食の有無 2 ダンパーの作動の良否 1 損傷、錆又は腐食の有無 2 弁及びトラップの作動の良否 3 トラップの詰りの有無	付	<b> </b>	1 損傷、摩耗、錆、異音若しくは振動の有無又は作動の良否	1年以内
空気調和・ 換気用装置 1 損傷、錆、腐食、異音若しくは振動の有無又は燃焼状態、取付状態若し (は作動の良否 2 電源部の発熱若しくは異音の有無又は電圧の良否 1 損傷、摩耗、錆、発熱、異音又は振動の有無 2 軸受及び伝導部のゆるみの有無 1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否 2 自動制御装置及び保護装置の作動の良否 1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無 2 軸受の潤滑油量の確認 1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否 2 ダンパーの作動の良否 2 ダンパーの作動の良否 1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否 1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否 1 損傷、錆、又は腐食の有無 2 弁及びトラップの作動の良否 3 トラップの詰りの有無 1 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 1			2 潤滑油量の確認	
換気用装置			3 架台及び取付具のき裂、損傷、錆又はゆるみの有無	
1 損傷、摩耗、錆、発熱、異音又は振動の有無   1 損傷、摩耗、錆、発熱、異音又は振動の有無   1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否   1 損傷、錆、発熱若しくは異音の作動の良否   1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無   1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否   1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否   1 損傷、錆、又は腐食の有無   1 損傷、錆又は腐食の有無   2 弁及びトラップの作動の良否   3 トラップの詰りの有無   1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				1年以内
送風機   2 軸受及び伝導部のゆるみの有無   14			2 電源部の発熱若しくは異音の有無又は電圧の良否	
2 軸受及び伝導部のゆるみの有無  1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否  2 自動制御装置及び保護装置の作動の良否  2 自動制御装置及び保護装置の作動の良否  1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無  2 軸受の潤滑油量の確認  1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否  2 ダンパーの作動の良否  1 損傷、錆又は腐食の有無  2 弁及びトラップの作動の良否  3 トラップの詰りの有無			1 損傷、摩耗、錆、発熱、異音又は振動の有無	
制御装置   2 自動制御装置及び保護装置の作動の良否   14   2   2   2   2   2   2   3   3   3   3	送	<b></b>	2 軸受及び伝導部のゆるみの有無	1年以内
空気   ポンプ   1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無   14   1   1   1   1   1   1   1   1			1 損傷、錆、発熱若しくは異音の有無又は配線の接続状態の良否	
調和 換気       14         設備       風道付属       1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否         機       器         2 ダンパーの作動の良否       1 損傷、錆又は腐食の有無         管、弁及びトラップ       2 弁及びトラップの作動の良否         3 トラップの詰りの有無       1 持傷、	制	御装置	2 自動制御装置及び保護装置の作動の良否	1年以内
換気       2 軸受の潤滑油量の確認       1         設備       風道付属       1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否       1          機       器       2 ダンパーの作動の良否       1          管、弁及びトラップの作動の良否       2 弁及びトラップの作動の良否       1          3 トラップの詰りの有無       3 トラップの詰りの有無	- 145	<b>ポンプ</b>	1 損傷、摩耗、錆、異音又は振動の有無	
機 器       2 ダンパーの作動の良否         1 損傷、錆又は腐食の有無       1          で、弁及びトラップの作動の良否       2 弁及びトラップの作動の良否         3 トラップの詰りの有無			2 軸受の潤滑油量の確認	1年以内
2 ダンバーの作動の良否         1 損傷、錆又は腐食の有無         6、弁及びトラップの作動の良否         3 トラップの詰りの有無	備風	1道付属	1 損傷、錆、異音若しくは振動の有無又は取付状態の良否	1年以内
管、弁及びトラ ップ 2 弁及びトラップの作動の良否 3 トラップの詰りの有無	機	器	2 ダンパーの作動の良否	
2 弁及びトラップの作動の良合 ップ 3 トラップの詰りの有無			1 損傷、錆又は腐食の有無	1年以内
3 トラップの詰りの有無			2 弁及びトラップの作動の良否	
給排 1 損傷、錆、腐食、異音又は振動の有無 14			3 トラップの詰りの有無	
	排		1 損傷、錆、腐食、異音又は振動の有無	1年以内
水衛   給水、給湯、排   2 軸受の潤滑油量の確認	衛 給	計、給湯、排	2 軸受の潤滑油量の確認	

生設備	水装置	3 機器の作動の良否	
	管及び弁	1 損傷、錆又は腐食の有無	1年以内
		2 弁の作動の良否	
		1 巻上機、原動機、そらせ車、ブレーキ及びかごの作動の良否	1月以内
		2 安全装置、ロープ及びガイドレールの変形、損傷、さび若しくは摩耗の 有無又は取付状態の良否	
		3 安全装置の作動の良否	
		4 受電盤、制御盤及び始動盤内機器の作動の良否	
		5 機械室内の環境の良否及びピット内への漏水の有無	
	エレベーター	6 外部連絡装置の作動の良否	
		7 過負荷検出装置の作動の良否	. – –
昇降 機設		8 電気配線の損傷又はさびの有無	1年以内
備		9 受電盤、制御盤及び始動盤の損傷、さび、発熱若しくは異音の有無又は配線接続状態の良否	
		10 調速機、非常止め装置及び緩衝器の作動試験	
		11 調速機及び緩衝機の給油状態の良否	
		12 巻上機、原動機、そらせ車及びブレーキの損傷、さび、腐食若しくは摩耗の有無又は取付状態若しくは給油状態の良否	
		13 つり合いおもりの取付状態の良否	
		14 昇降路のき裂又は損傷の有無	
		1 安全装置及びブレーキの作動の良否	1月以内
		2 受電盤及び制御盤内機器の作動の良否	
	電動ダムウェー	3 ロープ及びガイドレールの損傷、摩耗の有無又は取付状態の良否	
	ター	4 巻上機及び原動機の損傷、錆、腐食、摩耗の有無又は取付状態、給油 状態の良否	1年以内
		5 ピット内への漏水の有無	
		1 き裂、変形、損傷、錆又は塗装の劣化の有無	
給排気塔及び煙突		2 金物類の取付状態の良否	3年以内

#### 別表第3

附帯施設等	点 検 内 容	点検周 期
	1 舗装面のき裂、損傷、摩耗、浮き又は沈下の有無	
構内舗装	2 縁石のき裂、損傷又は沈下の有無	1年以内
屋外排水設備	1 側溝、ます及びマンホール内の排水状態の良否又は堆積物の有無	半年以 内
	2 側溝、ます及びマンホールのき裂、変形、損傷又は沈下の有無	
	3 側溝、ます及びマンホールの金物類の変形、損傷若しくは塗装の劣化の有無又は取付状態の良否	3年以内
擁壁	1 き裂、変形、損傷、腐食又は沈下の有無	1年以内
	2 排水の良否	
のり面	き裂、変形、沈下又は崩落の有無	1年以内
門及びへい	1 基礎のき裂、変形、損傷又は沈下の有無	1年以内
	2 き裂、変形、損傷、錆、塗装の劣化又は接合部のゆるみの有無	
	3 門扉の作動状態の良否	
鉄塔	1 基礎のき裂、変形、損傷又は沈下の有無	3年以内
	2 き裂、変形、錆、腐食、塗装の劣化又は接合部のゆるみの有無	
	3 付属物のき裂、変形、錆、腐食、塗装の劣化の有無又は取付状態の 良否	

# 6-4 特定優良賃貸住宅の供給に関する法律の運用について(建設省住宅局長通達)

表 参-11 特定優良賃貸住宅の供給に関する法律の運用基準

修繕項目		修繕区分	修繕時期(築後年
部位	部材		数)
屋根	アスファルト露出防水	かぶせ工法又は取替	10~14 年
	アスファルト防水	かぶせ工法又は取替	20 年(かぶせ工法 12
			年)
			30 年(撤去工法)
外壁	モルタル塗り	補修•塗装	9~15 年
	タイル塗り	補修	9~15 年
	コンクリート打放し	補修•塗装	9~15 年
	目地防水	取替	9~15 年
天井	モルタル塗り	塗替	10~14 年

打放しコンクリート塗替10~14 年床モルタル塗り塗替10~15 年張り床取替16~21 年タイル張り取替10~21 年バルコニー防水改善8~14 年外部金物鉄製塗替3~6 年	
張り床 取替 16~21 年 タイル張り 取替 10~21 年 バルコニー 防水 改善 8~14 年	
タイル張り     取替     10~21 年       バルコニー     防水     改善     8~14 年	
バルコニー   防水   改善   8~14 年	
外部金物	
<del> </del>	
外部建具     鉄製     塗替     3~6 年	
電気設備   引込開閉器   取替   16~20 年	
主開閉器   取替   16~20 年	
分電盤   補修   16~20 年	
<b>屋外照明器具</b>   取替   10~14 年	
<b>屋内照明器</b> 具 取替 15~18 年	
制御盤 補修 13~17年	
TV 受信設備     共聴設備(アンテナ)     取替     9~11 年	
ブースター 取替 10~13 年	
共聴機器   取替   16~20 年	
同軸ケーブル 取替 16~20 年	:
給水設備コンクリート水槽塗替9~11 年	
鉄製水槽   塗替   5~8 年	
FRP 水槽   取替   23~29 年	:
給水ポンプ   補修   6~9 年(z	ナーバーホ
取替 ール)	
屋外給水管 取替 12~17 年	:
屋内給水管 取替 12~20 年	:
12~20年	:
汚水設備   汚水ポンプ   補修   3~4 年(2	ナーバーホ
取替 ール)	
汚水処理場機械装置 補修 9~10年	
取替 5~7年	
屋内汚水管 取替 11~13 年	
16~24 年	
ガス設備 屋内ガス管 取替 30 年	
屋外ガス管 取替 19~21 年	
ELV 設備 エレベーター 取替 30 年	
消防設備 消火ポンプ 補修 6~9 年(2	ナーバーホ
屋内消火栓配管 取替 ール)	
警報設備	:
取替 30 年	
24 年	
外構設備 屋外汚水管 取替 30 年	

# 7 参考文献

参考基準類	発行元等	発行年			
1) 理念·保全体系等					
官庁施設のストックマネジメント技術	国土交通省官庁営繕部	平成 12 年			
施設管理者のための保全業務ガイドブック	(財)建築保全センター	平成 13 年			
NPM(New Public Management: 新公共経営)によ	(財)建築保全センター	平成 15 年			
る公共建築の経営戦略					
管理者のための建築物保全の手引き(改訂版)	(財)建築保全センター	平成8年			
保全六法	新日本法規出版㈱	_			
2) 点検等					
国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する	国土交通省告示第 551 号	平成 17 年			
基準					
建築保全業務共通仕様書	国土交通省官庁営繕部	平成 15 年			
建築保全業務積算基準	国土交通省官庁営繕部	平成 15 年			
建築保全業務共通仕様書・同積算基準の解説	(財)建築保全センター	平成 15 年			
建築設備の維持保全と劣化診断	(財)経済調査会	平成5年			
建築物の調査・劣化診断・修繕の考え方(案)・同解説	日本建築学会	平成 5 年			
3) 措置					
建築物修繕措置判定手法	(財)経済調査会	平成 5 年			
4) 修繕計画等					
施設保全マニュアル作成要領	国土交通省官庁営繕部	_			
標準保全マニュアル作成システム	(財)建築保全センター	_			
改訂/建築物のライフサイクルコスト	(財)建築保全センター	平成 12 年			
5) その他					
建築保全業務報告書作成の手引き	(財)建築保全センター	平成 15 年			
官庁施設の総合耐震診断・改修基準	国土交通省官庁営繕部	平成8年			
官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説	(財)建築保全センター	平成8年			
官庁施設の環境配慮診断・改修計画指針(グリーン診	国土交通省官庁営繕部	平成 12 年			
断·改修計画指針)					
官庁施設の環境配慮診断・改修計画指針(グリーン診	(財)建築保全センター	平成 13 年			
断・改修計画指針)及び同解説					
公共建築物の保存・活用ガイドライン	(財)建築保全センター	平成 14 年			