

保全インフォメーションきんき 第167号

【令和8年3月6日号】

★ も く じ ★

1. 令和7年度保全実態調査の結果について
2. 保全指導事例に見る最近の実情
3. 保全業務の引継ぎのポイント

このメールマガジンは、国家機関、地方公共団体、特殊法人、独立行政法人等において、施設管理に携わっておられる方々に、施設保全の最新情報や保全技術等の各種情報をお知らせするために国土交通省近畿地方整備局がお送りしております。

本メールマガジンについての御意見、御感想や、当メールマガジンで取り上げて欲しい内容等の御連絡をお待ちしております。頂きました御意見等につきましては、今後のメールマガジンの記事等に反映させていきたいと思っております。

なお、バックナンバーにつきましては、下記HPに掲載しております。

https://www.kkr.mlit.go.jp/build/conservation/info_kinki/index.html

保全インフォメーションきんき 編集事務局

■ 営繕部 保全指導・監督室

TEL : 06-6942-8066

Mail : kkr-soudan-hozen@mlit.go.jp

■ 京都営繕事務所

TEL : 075-752-0505

Mail : kkr-soudan-kyoei@mlit.go.jp

1. 令和7年度保全実態調査の結果について

令和7年度保全実態調査について、ご協力ありがとうございました。

BIMMS-Nで報告（入力）いただきました調査の結果をお知らせします。

総評点の結果（宿舎を除く）

庁舎等	(全体)	「良好」とされた施設	「概ね良好」とされた施設	「要努力」とされた施設	「要改善」とされた施設
		総評点が80点以上	総評点が60点以上80点未満	総評点が40点以上60点未満	総評点が40点未満
該当施設数	688 (691)	688 (689)	0 (1)	0 (1)	0 (0)
該当施設数（割合）	100% (100%)	100% (99.7%)	0% (0.1%)	0% (0.1%)	0% (0%)
総評点の平均	96.5 (96.5)	96.5 (96.6)	- (79.2)	- (40.0)	- (0)

※下段括弧内は前年度の数値

保全状況についての総評点は、80点以上の施設が100%（前年度99.7%）と高い数値が維持されました。

日頃の皆様方の保全業務への取組が反映された良い結果となっています。

その一方で、法定点検の実施率に関しては、「建築物の敷地及び構造」「昇降機」の点検以外の点検で未実施の施設がありました。

点検未実施施設の良くある理由

として、

- ・点検業務発注の不調
- ・担当者の認識不足
- ・引き継ぎ不足

などがありますのでお気を付けください。

点検等の実施状況（宿舎を除く）

庁舎等	建基法・官公法			保全基準
	建築物の敷地及び構造	昇降機	建築物の昇降機以外の建築設備	支障がない状態の確認
点検等対象施設数[A]	647 (650)	320 (322)	644 (640)	687 (689)
点検等実施施設数[B]	647 (649)	320 (322)	637 (642)	686 (688)
実施率% [B/A]	100% (99.5%)	100% (100%)	98.9% (99.7%)	99.9% (99.1%)
未実施施設数	0 (1)	0 (0)	7 (2)	1 (1)

※下段括弧内は前年度の数値

特に、『支障がない状態の確認』並びにその他の法令等により定められている『業務用冷凍空調機器の冷媒漏洩点検（簡易点検）』及び『機械換気設備（特に換気扇）の点検（事務所衛生基準規則により2ヶ月以内ごとに1回、定期的な機能点検（異音・振動、フィルター・ダクトの詰まり、作動確認）が義務付）』は全ての国家機関の建築物（仮設建築物を除く）で行う必要があることにご留意ください。

来年度も引き続き、確実に点検を実施していただき、点検で確認された不具合事項については修繕等の対応をお願いします。

2. 保全指導事例に見る最近の実情

近畿地方整備局では、例年、保全指導の一環として、施設保全が適切に実施されているかを確認し、必要に応じて改善のための指導を行っています。

本記事では、特に見受けられやすい改善必要事項について、最近の実情を踏まえつつ、具体的にご紹介しますので、今後の保全業務にお役立ちいただけますと幸いです。

1) 「小規模な倉庫等」の建築基準法上の取り扱い

災害活動用備蓄品の貯蔵、不要書類の一時的保管等の事情から、建物内の倉庫スペースが不足するため、敷地内に「小規模な倉庫等」が設置されている事例が見受けられます。

これが建築物に該当するかどうかについては、国土交通省住宅局より各都道府県に対して建築物に該当しない旨の技術的助言がなされています。

<https://www.mlit.go.jp/common/001093081.pdf>

しかし、「小規模な倉庫等」の具体的な定義（規模、構造等）については、特定行政庁ごとに異なりますので、個別に確認が必要となります。

また、特定行政庁から特に定義されていない場合でも、以下の条件に該当する場合は建築物に該当する目安となりますので、注意が必要です。

- ・床面積が10㎡を超える（複数設置されている場合はそれらの合計）
- ・都市計画法に基づく防火地域又は準防火地域に指定された地域に設置

建築物に該当する場合、建築基準法施行令第38条にて、「建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。」となり、コンクリートブロック上に載せるだけでは不可となりますので、注意が必要です。



※ 設置された「小規模な倉庫等」が建築物に該当する場合、写真のようなコンクリートブロックを基礎として設置する事は出来ません。

2) 非常用照明器具における不具合

建築基準法に基づき、一定規模以上の建築物について、停電発生時等に安全に避難するための光源として、「非常用照明器具」の設置が義務づけられています。

上記のほか、消防法に基づき、一定規模以上の建築物について、火災発生時等に安全に避難するための光源として、「誘導灯」の設置が義務づけられています。

今回は、特に非常用照明器具について、どのような事例が見受けられるかご紹介します。

①点検の未実施

点検について、「誘導灯」については消防設備の一部であるためか、専門業者により6ヶ月に1回ほぼ実施され、点検の未実施はほぼ見受けられないのですが、「非常用照明器具」については1年に1回実施されていない事例が見受けられます。

これは、建築基準法又は官公法に基づく、いわゆる「建築物等の12条点検」について、建築物の敷地又は構造が3年以内ごとであるのに対し、昇降機以外の建築設備が1年以内ごとと、実施周期が異なる事から、点検業務の見落としが発生しているものと思われます。

点検そのものを実施しなければ、不具合の発見すら出来ない状況ですので、漏れなく実施するようお願いします。

②電池の機能低下又は管球切れ

「非常用照明器具」は、停電時に点灯する必要がある事から、蓄電池により電源供給がなされます。蓄電池の適正交換時期は、一般に8～10年が目安と言われていますが、価格が器具1台あたり数万円ほどかかる事から、蓄電池の寿命が切れる前に、予算要求についても適切に行っていく事が大切です。

また、光源については、最近ではLEDが主流になりつつあるものの、それまではクリプトン電球、ハロゲン電球等を用いていました。電球の場合、光源となるフィラメントの経年劣化により点灯そのものが出来なくなりますので、見かけた場合は交換が必要です。

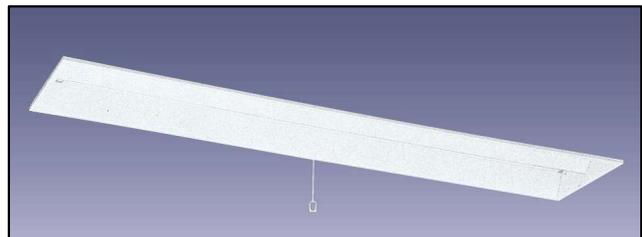
なお、電球は、専用のものが必要になり、LED電球等で代用する事は出来ません。

③非常照明兼用型照明器具の更新にあたり

2027年末の蛍光灯製造終了を迎えるにあたって、LED照明器具への置き換えが行われています。

ここで注意したいのは、通常の照明器具に非常用照明器具を内蔵した照明器具を、LED照明器具に置き換えたがために、非常用照明器具が設置出来ていないという点です。写真のように、非常照明兼用型照明器具は、点検ひも又は点検スイッチが設置されており、器具種別の判断が可能です。

これらの器具をLEDに更新する際には、状況により、別途非常用照明器具を設置するか、非常用照明器具を内蔵した照明器具を採用する等の対応を行うようお願いいたします。



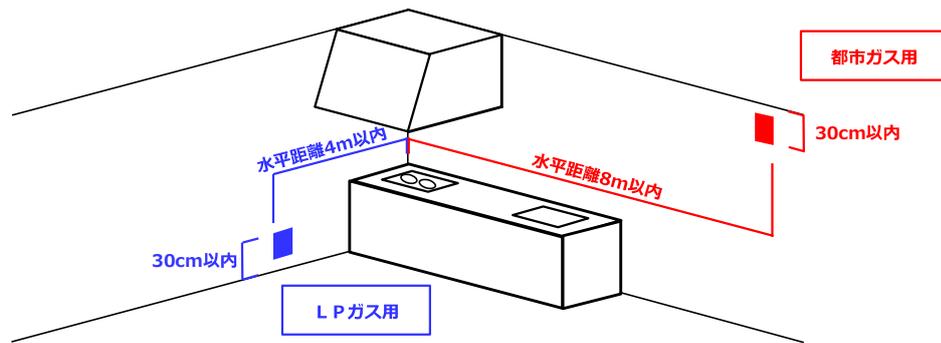
3) ガス漏れ警報器の設置状況不具合

ガスを使用する箇所（湯沸室等）において、ガス漏れ時に警報を鳴動させるためのガス漏れ警報器が設置されている場合があります。

この器具における設置状況の不具合についてご紹介します。

①取り付け位置

都市ガス用とLPガス用の適切な取り付け位置は下表のようになります。



特に注意したいのは、確実に固定する事です。

警報器の種類によっては、ねじに引っ掛けたり、両面テープで貼り付けたりといった、簡易に取り付けられたがために外れやすい場合があるので注意しましょう。



※ ガス漏れ警報器が固定されず、不適切な位置に置かれたままの事例。

②有効期限

ガス漏れ警報器の有効期限は、設置から5年です。有効期限を経過しても設置されたままの状況がよく見受けられるので、必ず交換するようにしましょう。

また、設置した警報器には、設置年月の記入及び交換年限の確認を行いましょう。

写真のように、最近では、警報器そのものに交換年限が印字されている機種もあり、交換時期が明確になっています。



3. 保全業務の引継ぎのポイント

今年度も残りわずかとなりました。4月になると施設保全担当の異動もあるかと思いますので、ここでは保全業務関係の引継ぎのポイントについて紹介します。

建物をよりよい状態に保つために、必要な点検内容や不具合状況を適切に引き継ぐことはとても重要です。保全関係業務の引継ぎを適切に実施していただきますよう、お願いします。



【保全業務を行う上で必要となる情報】

- | | |
|------------|----------------------------------------------------|
| ①施設の基本的な情報 | … 構造規模その他・所在地・周辺状況・図面等 |
| ②点検等の様式、記録 | … 点検・測定等の発注仕様書や職員自ら行う場合の様式、及び過去の点検・測定記録 |
| ③修繕履歴 | … 過去に実施した修繕工事の履歴 |
| ④関係連絡先 | … 保守委託先や、過去の工事をした業者等 |
| ⑤修繕等の計画 | … 次年度の修繕計画、点検や予算要求状況等
中長期の修繕計画、予算要求状況等（中長期保全計画） |

- ・国土交通省から保全実態調査（BIMMS-N）を依頼しております皆様は、**BIMMS-NのURL、ユーザーID、パスワード等**を確実な引継ぎをお願いします。
- ・近畿地方整備局では毎年「**BIMMS-N説明会**」「**地区保全連絡会議**」等を開催しておりますので、積極的な参加の引継ぎをお願いします。

<注意点>

- ①：建物を新築した際や改修工事をした際の図面や資料、消防署等への各種申請書類等を残しておくことが必要です。
- ②：その年度に行われた修繕や、点検等で新たに発覚した不具合などにより、中長期保全計画が変わってきます。適宜更新をお願いします。
- ③：点検によっては、3年に1回、1年に1回等、頻度が異なり、前年度と同様の点検を行うだけでは不十分な場合がありますので、ご注意ください。

例) **建築基準法・官公法12条にかかる点検**

- ・昇降機以外の建築設備の点検：**1年以内毎**
- ・建築物の敷地及び構造の点検：**3年以内毎**
(外壁の全面打診点検：**10年を超え、かつ3年以内の時期**)

フロア排出抑制法にかかる点検

- ・業務用冷凍空調機器の冷媒漏洩定期点検：**3年に1回以上**



近畿地方整備局等のHPに保全に関する情報を掲載しています

- 近畿地方整備局「官庁施設の保全」 ※保全の基礎知識などの情報があります。
<https://www.kkr.mlit.go.jp/build/conservation/index.html>
- 近畿地方整備局「保全インフォメーションきんき ==特集==」 ※建築物の基礎知識や保全などの情報があります。
https://www.test.kkr.mlit.go.jp/build/conservation/info_kinki/c9us5e000006wraa.html
- 国土交通省「官庁施設の保全」 ※各種パンフレットなどがあります。
https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000046.html
- 国土交通省「各地方局で発行している保全ニュース（リンク集）」※各地方整備局の保全メルマガの記事が見られます。
https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000010.html