保全ニュースとうほく　令和７年５月号

新任保全担当者の保全業務について

「保全ニュースとうほく」は、施設の保全に関連する話題を皆様にお届けしております。今年度も引き続き発行してまいりますのでよろしくお願いいたします。

新年度に入り、初めて施設保全を担当される方向けに保全業務関連の話題をまとめましたのでご確認下さい。

◇施設保全の必要性

・国家機関の建築物は、公共の財産であると同時に高度な安全性を確保することが求められています。経年による劣化や不具合を放置したり、誤った運用や管理をおこなったりすると、重大な事故に繋がる可能性もあるため、適正な保全に努める必要があります。

◇保全業務で確認すべき事

Ⅰ．保全計画の確認

施設の維持時間管理のためのスケジュールをまとめた資料になります。

キーワード：〔年度保全計画、中長期保全計画〕

活用方法

・年度保全計画とは、単年度における点検、確認、保守、清掃、修繕等について実施時期や概算額等を記載したものです。特に、実施時期についてはスケジュール感を把握するための指標となります。

・中長期保全計画とは、中長期の規模で修繕・点検等の実施時期や概算額等を記載したものになります。大規模な修繕費用がかかる時期を把握することができます。

東北地方整備局では施設保全担当者様向けに次の場所で情報発信をおこなっております。

参考：東北地方整備局　営繕部 HP　保全のページ

https://www.thr.mlit.go.jp/Bumon/B00093/K00490/eizen/hozen/hozen.html

Ⅱ．定期点検の確認

建築物の法定点検は、用途・規模・設備方式等により適用は異なりますが、代表的なものは、次のとおりです。

１）建築基準法に基づく建築物の点検

２）官公庁施設の建設等に関する法律（以降「官公法」という）に基づく建築物の点検

３）消防法に基づく消防用設備及び危険物の点検

４）電気事業法に基づく自家用電気工作物の点検

５）水道法に基づく水槽の点検
６）人事院規則に基づく清掃、ネズミ防除、室内環境の点検
その他にも求められる法定点検はありますが、点検の種別によって点検の周期や点検実施者に必要とされる資格が異なりますので注意が必要です。

法定点検の詳しい内容については次の場所にまとまっておりますのでご参考下さい。
参考：国土交通省　官庁営繕部 HP 掲載　保全の現況（関係資料）
https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001872885.pdf

誤認されやすい事項　（ＣＨＥＣＫ！）

●点検周期・回数について

・法令で定められた点検は、施設の規模用途によって必要となる法定点検が異なります。また、**毎年実施する必要が無い法定点検**や**年に複数回必要な法定点検**もあります。特に見落としがちな毎年実施する必要が無い法定点検の代表格である、建築基準法第 12 条第 2 項（官公法第 12 条第 1 項）に基づく【建築物の敷地及び構造】の点検は、3 年周期となっており、3 年後に実施すべき点検が未実施となってしまった事例が散見されます。今年が点検から何年目に相当するか確認が必要です。

周期や回数など、ひと目で分かる資料が次の場所にまとまっておりますのでご参考下さい。
参考：国土交通省　官庁営繕部ＨＰ掲載
　　国家機関の建築物の点検(パンフレット)
https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001877637.pdf



●支障がない状態の確認について

・前述した法定点検は、民間施設でも実施する内容ですが、国家機関の建築物特有の点検として「支障がない状態」の確認があります。これは、**面積や用途などの制限が無く全ての国家機関の建築物（仮設建築物を除く）が対象**となります。法定点検をおこなうことで支障がない状態の確認を兼ねることも可能ですが、法定点検の必要が無い施設について注意が必要です。なお、支障がない状態の確認の実施者については資格不要です。

参考：国土交通省　官庁営繕部ＨＰ掲載
　　支障がない状態の確認
https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000042.html



Ⅲ．保全台帳の把握

・施設概要のほか、各種修繕や点検類の記録をまとめた資料となります。
キーワード：〔改修・修繕の履歴、清掃関係や法定点検・定期点検などの記録〕

活用方法

・改修・修繕の履歴は、今後の修繕計画立案の為に必要となります。例えば、修繕が部分ごとの場合は、修繕履歴から今後の修繕範囲の検討に役立ちます。
・各点検の記録は、施設の不具合の状況把握ができます。不具合の大小を把握し、修繕等の対応を行います。また、安全措置が必要な場合は、速やかに措置をおこない、施設利用者（来庁者及び職員）に注意喚起する必要があります。

保全台帳に関する解説関係は次の場所でおこなっております。
ご参考下さい。
参考：東北地方整備局　営繕部 HP　適正な保全の実施について
https://www.thr.mlit.go.jp/Bumon/B00093/K00490/eizen/hozen/hiroba/todo.html

Ⅳ．その他、保全で必要となる資料の確認

施設の取扱関係資料の例を示します。

分類	資料名	注意事項
施設概要	国有財産図、建物のインフラが分かる系統図	保全台帳に含まれます。
非常時の対応方法	避難経路、BCP 計画	災害対応官署は BCP計画を要 check
完成図	建物完成時の図面	製本が多いのでリスト化と 改修を実施した場合は修正を
官公署届出書類	計画通知、消防用設備等設置届	名義変更が必要な届出に 注意しましょう。
関係者連絡先	保守管理業務や電気、燃料油、ガス、 上下水道の連絡先	
施設の特性上の重要事項	ハザードマップ （内水、津波、土砂災害ほか）	立地特性を把握しましょう
参考 URL	国土交通省 HP　重ねるハザードマップ https://disaportal.gsi.go.jp/	

「建築物等利用に関する説明書」が作成されている場合には、上記の表に記載されている内容の大半が網羅されています。

保全に関する相談がありましたら保全ニュースの末尾に連絡先がありますのでご活用下さい。

保全ニュースとうほく

照明器具のＬＥＤ化について

国家機関の建築物については、政府実行計画※1に基づき温室効果ガスの排出削減のための計画の１つに、照明器具のＬＥＤ化の目標が定められています。また、令和５年度の国際会議※2において、水銀を使用した製品の規制により、蛍光ランプ(蛍光灯)の製造禁止の期限が設けられました。本記事では、建築物の照明器具のＬＥＤ化について紹介します。

◇政府実行計画に基づく照明器具更新について

各府省庁は政府実行計画に基づき、実施計画を策定して実行計画で定めた目標の達成に最大限努力するものとされています。政府実行計画では様々の目標があるなかで、照明器具のＬＥＤ化については以下の抜粋のとおり目標が定められています。

３　財やサービスの購入・使用に当たっての取組

（２）ＬＥＤ照明の導入

既存設備を含めた政府全体のＬＥＤ照明の導入割合を２０３０年度までに１００％とする。また、原則として調光システムを併せて導入し、適切に照度調整を行う。

ここで示す調光システムとは、明るさの加減調整や点滅制御などを示します。センサ等の導入により、明るい昼間の自動減光制御や便所などの常時人がいない部屋の点滅制御を行うことにより、省エネ・節電が求められているところです。ＬＥＤ照明の導入に当たっては、調光システムを併せて導入する実施計画の検討をして頂ければ幸いです。

政府実行計画には、この照明以外にも様々な目標が定められています。また、政府実行計画を基に各府省庁で定めた実施計画が、まとめて以下のＵＲＬで公表されておりますので、ご確認ください。

環境省 HP：政府実行計画

https://www.env.go.jp/earth/action/

環境省 HP：各府省庁の実施計画

https://www.env.go.jp/earth/action/ministries-4_00001.html

※1：政府実行計画：政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画（令和７年２月 18 日閣議決定）

※2：国際会議：水銀に関する水俣条約第５回締約国会議（令和５年 10 月 30 日～11 月３日　開催）

◇蛍光ランプの製造終了について

蛍光灯照明器具は、既に国内主要メーカでの製造は終了していますが、令和５年 11 月に開催された国際会議では、水銀添加製品に関する規制見直し等の議論がされ、蛍光ランプの製造等がその種類に応じて令和７年末～令和９年末にかけて製造禁止の合意などがなされました。

蛍光ランプの種類と禁止時期については、次の４種類になります。

種類	電球型蛍光ﾗﾝﾌﾟ	ｺﾝﾊﾟｸﾄ形蛍光ﾗﾝﾌﾟ	環形蛍光ﾗﾝﾌﾟ	直管型蛍光ﾗﾝﾌﾟ
製造･輸出入 禁止開始時期	令和８年１月１日	令和９年１月１日	令和 10 年１月１日	令和 10 年１月１日
事務庁舎での 主な利用場所	廊下・通路	廊下・通路	休養室	事務室・倉庫 通路・階段室

（※）一部の直管系蛍光ﾗﾝﾌﾟ及び環形蛍光ﾗﾝﾌﾟは令和９年１月１日から製造・輸出が禁止されます。

今後、蛍光ランプの製造は順次禁止されていきます。蛍光ランプの使用禁止ではありませんので継続使用は可能ですが、交換ランプの入手が困難となることが予測されますので、この機会にＬＥＤ照明の導入を検討しては如何でしょうか。

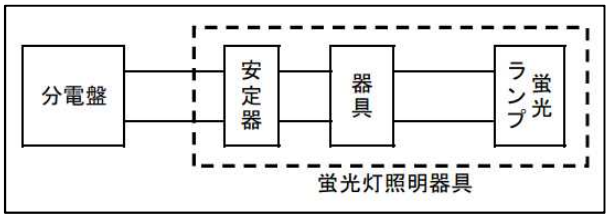
参考ですが蛍光ランプは、国内主要メーカでは既に製造を終了しているところもあります。

◇ＬＥＤへの更新方法について

更新方法の種類を紹介する前に蛍光灯照明器具の一般的な構成について紹介します。

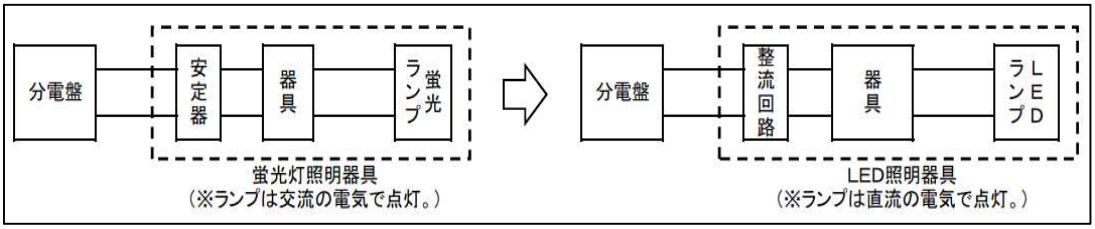
照明器具は「器具本体」と「蛍光ランプ」の他に安定器と呼ばれる部品で構成されています。

この安定器により、安定した交流の電気をランプに流し点灯させています。



次に、一般的なＬＥＤ改修方法について紹介します。大きく分けて３パターンあります。

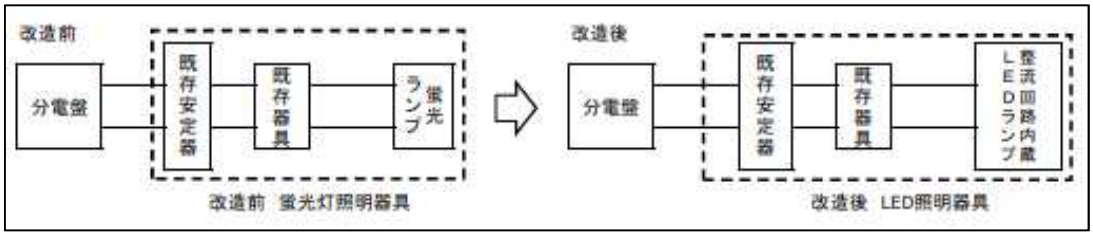
パターン①　器具とランプ一体形の更新（オススメ）



ＬＥＤは、器具本体の制御回路に半導体を用いており、ＬＥＤ素子の発光には直流の電気を用いるため、器具本体には整流回路を内蔵し交流を直流の電気に変換して点灯させています。このため、蛍光灯で用いた安定器はＬＥＤ照明では不要となります。

※ＬＥＤ照明器具は同等の蛍光灯器具と比べて薄形かつ小型になる傾向にあります。
更新後の器具選定次第では隙間が出来ることもあるので注意が必要です。

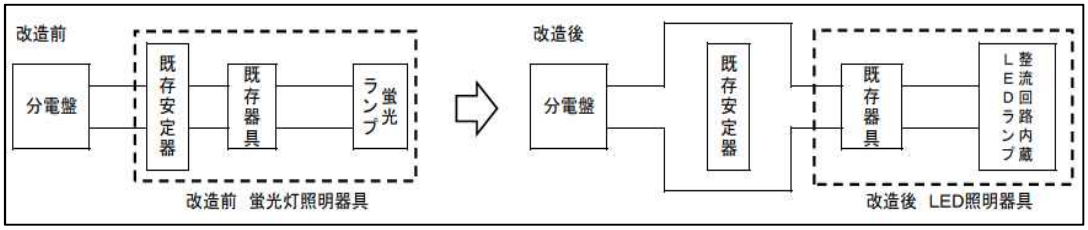
パターン②　器具を改造せず、整流回路内蔵ＬＥＤランプを採用



ＬＥＤ照明器具では不要な安定器を取り外さず、整流装置を内蔵したランプ交換のみ対応としたパターンです。比較的に新しい照明器具を再利用したい場合で考えられるパターンですが、安定器を経由することで本来不要な電気を消費して点灯するため、省エネの趣旨からは外れるような状況です。

ＬＥＤランプのみの交換のため、専門業者で無くても交換可能ですが、既存器具の劣化具合の見極めや適合する整流回路内蔵ランプの選定には、専門的な知識が必要です。

パターン③　器具を改造し、整流回路内蔵ＬＥＤランプを採用



前述のとおり、蛍光灯器具の安定器はＬＥＤ器具では不要のため、器具から切り離してバイパスを構築する手法になります。器具は再利用のため、経年劣化された器具を使い続けるといった状態になります。パターン②との違いは安定器を経由するかしないかだけの違いですが、安定器を考慮しないのでLEDランプの選択の幅はパターン②より広がります。

なお、パターン②と③はランプ本体に交流を直流に変換する部材等が内蔵されるため
通常のＬＥＤランプよりも重くなります。

※器具に適合する口金のＬＥＤ管を差し込めば使えるようなイメージをもたれるかたも入るかもしれませんが、**焼損や落下の危険がありますのでＬＥＤ化は専門業者へご相談下さい。**
なお、改造工事はメーカ製品の補償外になります。


【口金部分】

東北地方整備局　営繕部ではパターン①の器具とランプ一体形での更新を推奨しております。

◇補足：ＰＣＢ含有安定器の廃棄期限について

建築年次が昭和時代の古い建物の照明器具にはＰＣＢ（ポリ塩化ビフェニル）を含有した安定器を利用している物があります。ＰＣＢ含有物は施設管理者によって一定の期日までに処分する必要があります。事務庁舎に限らず宿舎も同様ですのでご留意下さい。

ＰＣＢ含有製品に係る廃棄手続きや関係法令は以下のＵＲＬに情報がまとまっておりますので、ご参考下さい。

環境省ＨＰ：低濃度 PCB 廃棄物早期処理情報サイト
http://pcb-soukishori.env.go.jp/teinoudo/

ｅ－ＧＯＶ：ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法
https://laws.e-gov.go.jp/law/413AC0000000065

既存器具を再利用した改修の実施や再利用による改修計画がある場合は、、既存安定器のＰＣＢ含有の有無を確認いただく様お願いします。

保全ニュースとうほく

令和７年度　保全実態調査及び官庁建物実態調査について

～国の施設を管理されている皆様へ～

保全ニュースとうほくは、保全に関連する話題を皆様にお届けしております。今年度も引き続き発行していきますのでよろしくお願いいたします。

東北地方整備局では、国家機関の建築物等の保全の実態を把握するため、各府省等のご協力の下、毎年度保全実態調査及び官庁建物実態調査を実施しております。令和７年度におきましても引き続き実施いたしますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

保全実態調査及び官庁建物実態調査では、各施設を管理している方に対して、整備局より調査依頼を行いますので、インターネットを通じて「官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)」のサイトにアクセスしていただき、BIMMS-N に設けられた調査票の入力による報告をお願いします。

■官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）ホームページ　https://bimms-n2023.mlit.go.jp/



官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）画面

■官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)全般に関する問合せ先
東北地方整備局　営繕部　調整課　　担当者：保全企画係
TEL 022-225-2171(内線 5641)　　E-mail: thr-82cyousei@ki.mlit.go.jp

■官庁施設情報管理システム(BIMMS-N)入力及び保全実態調査等に関する問合せ先
東北地方整備局　営繕部　保全指導・監督室　　担当者：保全指導係
TEL 022-225-2171(内線 5536)　　E-mail：thr-82kantoku@ki.mlit.go.jp
東北地方整備局　盛岡営繕事務所　　担当者：保全指導・監督官室長
TEL 019-651-2015(内線 6051)　　E-mail：thr-moriei@ki.mlit.go.jp

保全ニュースとうほく

令和７年度「東北地区官庁施設保全連絡会議」について

東北地方整備局営繕部及び盛岡営繕事務所では、施設保全責任者等への技術的な支援や保全に関する適切な情報提供等を目的として「東北地区官庁施設保全連絡会議」を毎年開催しています。

本会議は、保全指導・支援の一環として、国家機関の施設管理等を担当される方を主たる対象としておりますが、施設保全に関する最新の制度や技術に関する情報提供等も行うため、地方公共団体、独立行政法人の施設管理者の方々にも参加を呼びかけています。

会議テーマに「国家機関の建築物等の保全の現況（東北版）」や「国家機関の建築物等の定期点検制度」、「保全実地指導及び保全指導結果事例」などを設定し、皆様へ説明しております。また、日頃の保全業務に対するお悩みや不安なことなど、ご希望に応じまして保全に関する各種相談を受け付けております。

令和７年度は、昨年度に引き続き WEB 会議形式を主とし、WEB 参加できない方向けに対面会場を準備したうえで、会議の開催を予定しています。

また、会議への参加が難しい方で資料の送付を希望される場合は、会議資料と同様の資料を送付し、施設保全責任者等の皆様にご参照いただけるよう情報提供してまいります。

ご質問などは、下記の「東北地区官庁施設保全連絡会議に関する問合せ先」までご連絡ください。

なお、東北地方整備局営繕部ホームページ内『保全のページ』には、建築物や保全に関する用語の説明など基本的な事項についても掲載しておりますので、ぜひご覧ください。

●東北地方整備局営繕部ホームページ『保全のページ』URL
https://www.thr.mlit.go.jp/Bumon/B00093/K00490/eizen/hozen/hozen.html
→東北地区官庁施設保全連絡会議のページ
https://www.thr.mlit.go.jp/Bumon/B00093/K00490/eizen/hozen/kaigi/kaigi.html

■東北地区官庁施設保全連絡会議に関する問合せ先
東北地方整備局　営繕部　保全指導・監督室　　担当者：保全指導係
TEL 022-225-2171（内線 5536）　E-mail：thr-82kantoku@ki.mlit.go.jp
東北地方整備局　盛岡営繕事務所　　担当者：保全指導・監督官室長
TEL 019-651-2015（内線 6051）　E-mail：thr-moriei@ki.mlit.go.jp

お知らせ

東北地方整備局では、公共建築に関する技術的な相談に幅広く対応するため「公共建築相談窓口」を設置しております。保全に関する相談事項がございましたら、下記の相談窓口までお気軽にご相談ください。

■保全に関する相談窓口
東北地方整備局　営繕部　保全指導・監督室　　担当者：室長補佐
TEL 022-225-2171（内線 5513）　E-mail：thr-82kantoku@ki.mlit.go.jp
東北地方整備局　盛岡営繕事務所　　担当者：保全指導・監督官室長
TEL 019-651-2015（内線 6051）　E-mail：thr-moriei@ki.mlit.go.jp