

かんとう保全ニュース

令和7年冬号
2025年1月
国土交通省
関東地方整備局
営繕部

<TOPICS>

1. 「個別施設計画」について、再確認をしよう！
2. 暖房の不具合はありませんか？

1. 「個別施設計画」について、再確認をしよう！ ～保全台帳及び中長期保全計画との関係～

■個別施設計画の位置づけ

インフラ長寿命化基本計画では、各インフラの管理者（官庁施設の管理者等）は、各施設の特性や維持管理・更新等に係る取り組み状況を踏まえつつ、メンテナンスサイクルの核となる個別施設計画を策定し、これに基づき戦略的な維持管理・更新等を推進することとされています。

官庁施設（庁舎及び宿舍等）の分野において、全対象施設で個別施設計画が策定されていますが、点検・診断結果や維持・更新状況をふまえ、計画を更新することとされています。

「官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き（案）」（P3参照）→ <https://www.mlit.go.jp/common/001395107.pdf>

■個別施設計画とは

個別施設計画は、個別施設毎のメンテナンスサイクルの実施計画として、「対策の優先順位の考え方」、「個別施設の状態等」、「対策内容と時期」、「対策費用」等を記載したものです。

「官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き（案）」（P6参照）→ <https://www.mlit.go.jp/common/001395107.pdf>

■個別施設計画の構成

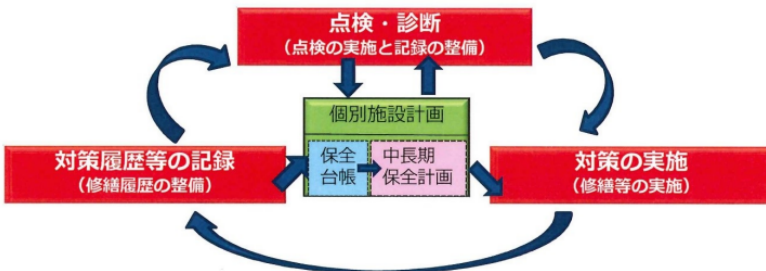
「官庁施設の管理者による「インフラ長寿命化計画（行動計画）」策定の手引き」において、官庁施設における個別施設計画は、「保全台帳」と「中長期保全計画」とで構成されることとなっています。

「官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き（案）」（P6参照）→ <https://www.mlit.go.jp/common/001395107.pdf>

個別施設計画を核としたメンテナンスサイクルの構築

個別施設計画を核としたメンテナンスサイクルの構築

計画的かつ効率的な修繕等の実施によって、官庁施設の長寿命化を図り、トータルコストの縮減・平準化を実現



官庁施設における個別施設計画の構成

官庁施設における個別施設計画の構成

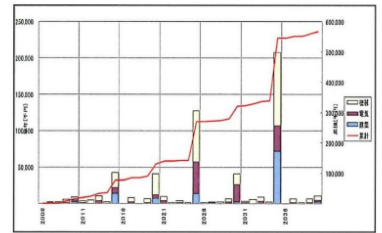
保全台帳

- ・点検及び確認記録
- ・修繕等履歴

点検記録	
点検・確認項目	実施状況
1	□.....
2	□.....
3	□.....
4	□.....
5	□.....
6	□.....
7	□.....

中長期保全計画

- ・施設の運用段階における保全（修繕）の実施内容、予定年度、概算額に係る計画



【保全台帳】

各省各庁の施設保全責任者は、建築物等の概要、点検結果、確認結果、修繕等履歴等必要な事項が記載又は記録された「保全台帳」を備えなければなりません。

「官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き（案）」（P7参照）→ <https://www.mlit.go.jp/common/001395107.pdf>

<参考様式>

建築物等の概要	保全台帳 様式1（その1）（建築物等の概要（1））
	保全台帳 様式1（その2）（建築物等の概要（2））
点検及び確認記録	保全台帳 様式2
修繕等履歴	保全台帳 様式3

「保全台帳及び保全計画書の様式の取扱いについて」→ https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000002.html

【中長期保全計画】

今後30年間程度の、建築物の主要な部位別の修繕等の目安となる実施時期と大まかな金額を計画します。

官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）では、あらかじめ事務庁舎（延べ面積3,000㎡程度）の標準的な仕様、数量、修繕単価等がデフォルト値として入力されており、特別な仕様を入力することなく、中長期保全計画を作成することができます。

さらに、実際に管理している建築物の用途・特性を踏まえた仕様の入力や各部位の更新履歴等の入力により、精度の高い計画に見直すことができます。

また、中長期保全計画は **5年以内毎等に見直し**が必要となり、**見直しの手順は次のとおり**です。

「官庁施設の個別施設計画作成・活用の手引き（案）」（P23～54参照） → <https://www.mlit.go.jp/common/001395107.pdf>

□中長期保全計画の見直し手順

保全台帳の確認・整理と分析

① 点検及び確認記録の確認・整理

※種別や部位別に分類し、指摘事項や問題の内容を整理。

② 点検及び確認記録の分析

※指摘事項や問題内容を分析し、対応の有無を確認

③ 修繕等履歴の確認・整理

※記録を業務・工事別に分類

④ 修繕等履歴の分析

※内容を精査し、周期的な更新なのか否か等を考慮

□点検及び確認記録の確認・整理（事例）

部位等	問題の内容	備考（対応の緊急性等）
建築物外部	ルーフトレン周囲の土砂・雑草の堆積により排水不良が生じている。	屋上より雨漏りの恐れがあるため、土砂・雑草の除去が必要である。
建築物外部	外壁のタイルに浮きがあり、落下の恐れがある。	タイルの落下による通行への危険があるため、落下防止の措置等が緊急に必要である。
建築物内部	階段の滑り止めが外れかけており、通行に危険がある。	滑り止めの外れによるつまづきを防止するため、修繕が緊急に必要である。
外構	駐車場の舗装面に陥没があり、車両の通行に支障が生じる恐れがある。	通行車両の事故を防止するため、舗装の陥没に対する修繕が緊急に必要である。
電力設備	照明器具の損傷により点灯不良が生じている。	照度の低下による執務への影響が生じているため、修繕が必要である。
受変電自家発電設備	定期的な試運転により自家発電設備の作動不良が確認された。	防災上の問題があるため、修繕が緊急に必要である。
通信設備	インターホンの通話が聞き取りにくい。	外来者、特に障がい者への対応に支障が生じるため、修繕が緊急に必要である。
外構	外灯の点灯不良があり、通路の足下が暗い。	夜間の通行に危険が伴うため、修繕が緊急に必要である。

中長期保全計画の見直し

① 保全台帳に基づく劣化状況の反映

※不具合や修繕等履歴の多い箇所は**更新の前倒し**

② 保全台帳に基づく修繕等実績の反映

※最新の更新等の時期から、次期更新時期等の設定

③ 数量・仕様の見直し

※新築時や大規模改修時の設計図書等を活用

④ 施設特性の考慮

※施設特性等を考慮し修繕等周期等を設定

⑤ 目標使用年数の設定

※**建替等の時期を考慮**

⑥ 計画期間の設定

※更新周期等を参考に計画期間を設定

⑦ 見直しの経過の記録

※更新等の時期を変更した経緯等を記録。
次期更新等の時期設定に活用

⑧ 平準化の検討

※特定の年度に費用等が集中しないように、
更新等時期の修正結果からシミュレーション

□施設特性の考慮（事例）

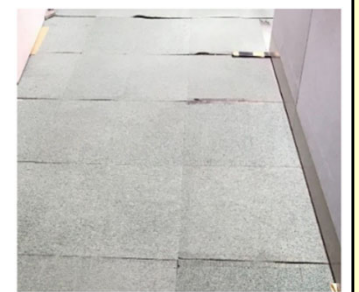
受変電設備は計画的に更新

受変電設備は、**停電による機能停止を避けるため、計画的な更新**が必要である。



内部床の更新周期を短縮

QAフロアの更新周期は30年が一般的であるが、**来庁者が非常に多く修繕も多いことから20年**とする。



◆ 見直しは施設保全責任者又は指定された保全担当者が行うことが基本ですが、組織の体制に応じて別の担当者が行っても構いません。点検記録及び修繕等履歴等が保管されている部署、修繕等の予算に関する部署の担当者に関わることも実務的には効率的です。

ポイント!：保全台帳に基づき、実情に即して中長期保全計画を見直す

●その他 参考

国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領について → <https://www.mlit.go.jp/common/000112166.pdf>

BIMMS-Nを活用した個別施設計画策定・運用マニュアル → <https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild tk3 000022.html>

2. 暖房の不具合はありませんか？

寒さが身にしみる季節となり家庭でも職場でも暖房がかかせない時期となりました。既に暖房運転中だとは思いますが、改めて運転を行う際の点検ポイントをいくつか紹介しますので再度確認してみてください。

ただし、点検を行う際には脚立での危険作業が伴う場合もありますので必要に応じて点検業者に依頼してください。

①空調機のフィルター清掃について



ポイント！

・フィルターを清掃することでカビ等の発生を抑えるだけでなく暖房効率の低下も防ぐことができます。

・その結果省エネにも繋がりますので定期的な清掃を心がけてください。



<天井カセット形>



フィルターが汚れていませんか？



<壁掛形>



フィルターが汚れていませんか？

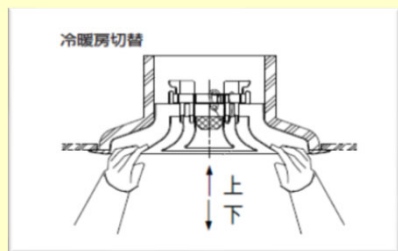
②制気口について

一般的に、空調機で冷暖房を行っている施設の天井や壁にはアネモ型吹出口や、ユニバーサル型吹出口が設置されています。部屋の温度ムラやドラフトが出ているのであれば吹出口の角度や設定を変更しましょう。

なお、アネモ型の場合は自動で風向きを調整するタイプもありますので事前にご確認ください。

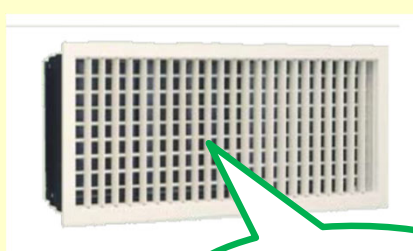


吹出口外観



冷暖房切替
※中コーンの上下で風向が調整可能
暖房時：上（下向き気流）
冷房時：下（水平気流）

<アネモ型吹出口>



羽は手前が水平、奥が垂直に動かすことができます！

<ユニバーサル型吹出口>

③ガラリ等について

建物内にブラインド状の羽根板を取り付けられた壁面や扉があります。これは「ガラリ」と呼ばれ、空調や換気のための空気の通り道です。この「ガラリ」が塞がれていると建物内の空気が正しく循環せず空調温度ムラや扉隙間での風きり音の発生の原因になります。

そのためガラリは塞がないようにしてください。



④パッケージ形空気調和機の点検について

建築保全業務共通仕様書による点検時期は、運転期間開始前のシーズンイン点検が（屋外機及び屋内機）年1回、運転期間中のシーズンオン点検は屋内機が月1回、屋外機が3か月に1回と定められています。また、電算室等で使用される年間冷房空調機については、年間を通じた運転が行われますが、シーズンイン点検と同様の項目を年1回、シーズンオン点検は前述したものと同様の頻度となっています。

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 基礎・固定部	① 亀裂、沈下等の異常の有無の点検	IN	
	② 固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの点検	IN	
	③ 防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無の点検	IN	
2. 外観の状況	① 腐食、変形、破損等の有無の点検	IN, ON	
	② 機器及び機器周辺の油のにじみの有無の点検	IN, ON	
3. 電気系統			

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 外観の状況	a. 本体	IN	
	b. 吸込口・吹出口	IN	
2. 水系統	a. ドレンパン	IN, ON	・ONは冷房運転期間中に限る。 ・必要に応じて清掃を実施
	b. ドレン排水	IN	本体のドレン排水確認を行い、支障のないことの確認

建築保全業務共通仕様書（令和5年版）第2編 定期点検等及び保守 4.3.6 パッケージ形空気調和機【抜粋】

●その他 参考

建築保全業務共通仕様書（令和5年版） → <https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001707660.pdf>

編集事務局
国土交通省 関東地方整備局営繕部 保全指導・監督室 保全担当
〒330-9724 さいたま市中央区新都心2-1 Tel 048-600-1357

関東地方整備局HP
保全業務に関するサイト



ご要望等がありましたら、担当する営繕事務所に、お尋ねください。

関東地方整備局	営繕部保全指導・監督室	東京第一営繕事務所	東京第二営繕事務所	甲武営繕事務所	宇都宮営繕事務所	横浜営繕事務所	長野営繕事務所
	https://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/	https://www.ktr.mlit.go.jp/tokyo1ez/	https://www.ktr.mlit.go.jp/tokyo2ez/	https://www.ktr.mlit.go.jp/koubuez/	https://www.ktr.mlit.go.jp/utsunomiyaez/	https://www.ktr.mlit.go.jp/yokohamaez/	https://www.ktr.mlit.go.jp/naganoez/
	(電話) 048-600-1357 (Fax) 048-600-1397	(電話) 03-3363-2694 (Fax) 03-3367-8796	(電話) 03-3531-6550 (Fax) 03-3531-6695	(電話) 042-529-0011 (Fax) 042-529-0014	(電話) 028-634-4271 (Fax) 028-632-6229	(電話) 045-681-8104 (Fax) 045-651-8974	(電話) 026-235-3481 (Fax) 026-235-8713
※国家機関の建築物等で保全に関する重大な事故・故障がありましたら下記までご報告願います。							
営繕部調整課	(電話) 048-600-1355 (Fax) 048-600-1396						

ご登録いただいている保全担当者様に変更がございましたら、各営繕事務所の保全担当までお知らせください。