

かんとう保全ニュース

<TOPICS>

1. オフィス改革を進めるにあたり
～壁の撤去・新設における建築技術上の留意点～
2. 夏季に注意したい施設管理の点検・整備と対策について
3. お知らせ

令和8年夏号
2026年7月
国土交通省
関東地方整備局
営繕部



1. オフィス改革を進めるにあたり

■はじめに

近年、官庁施設においても、働き方改革を背景とした執務環境の見直しが進んでいます。

内閣官房内閣人事局では「オフィス改革ガイドブック」を公表し、オフィス改革を実施する上でのポイントや留意点等を紹介しています。



本号では、レイアウト変更等の改修
工事に伴う**壁の撤去・新設**、
それぞれの場面で押さえておきたい
建築技術上の留意点を取り上げます。

～壁の撤去・新設における建築技術上の留意点～

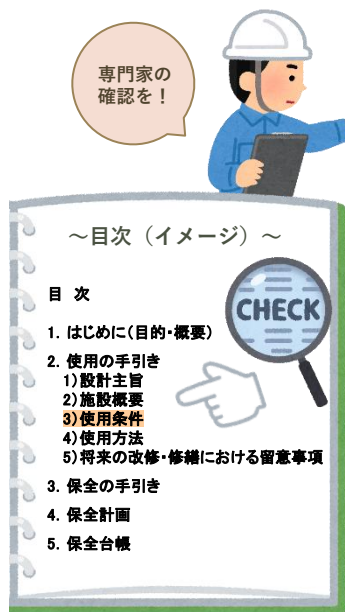


参考：内閣官房内閣人事局「オフィス改革ガイドブック」
 ➤ <https://www.cas.go.jp/jp/gaiyou/jimu/jinjiikyoku/officereform.html>

■ まずは「建築物等の利用に関する説明書」をご活用ください

国土交通省関東地方整備局営繕部が整備を行った施設については、施設の保全等の基礎資料として「建築物等の利用に関する説明書」を作成しています。

使用条件として、床の積載荷重や耐力壁の位置、防火区画・防煙区画等の条件をまとめ、当該建築物等の「将来の改修・修繕における留意事項」等も掲載していますので、改修工事を検討する際は参照してください。



● 構造計画に関する条件（記載例）



耐力壁の位置や、許容積載荷重（各室の用途に応じた㎡あたりの人や家具等が載る際の荷重の基準値）を色分け図で示しています。

● 防災計画に関する条件（記載例）



防火区画・防煙区画・避難経路等の位置について、色分け図で示しています。

～ 2.使用の手引き 3)使用条件 に記載 ～

参考：国土交通省『「建築物等の利用に関する説明書」作成の手引き』▶ https://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun_kentikubuturivou_tebiki.html

■ ① 壁を撤去する場合

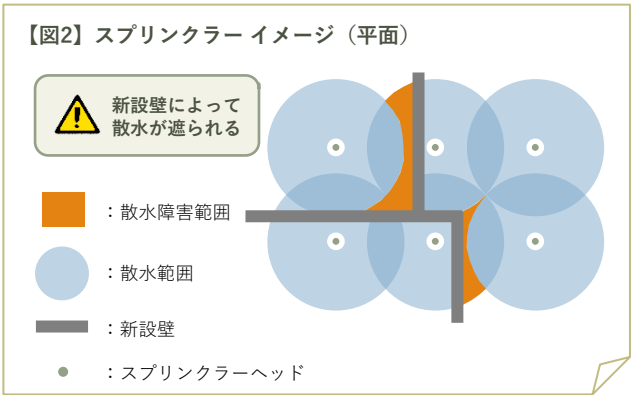
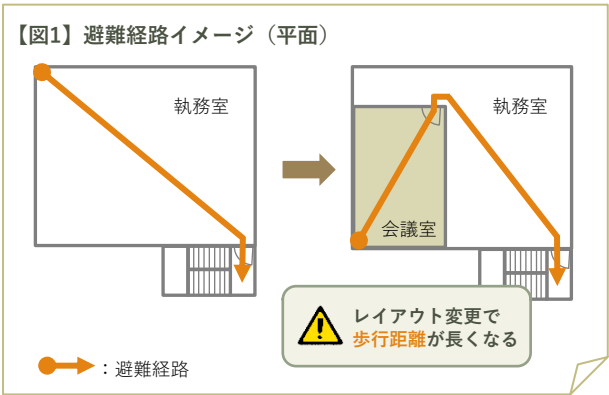
確認項目	留意点（ポイント）
耐力壁	構造耐力上重要な壁のため、 撤去不可 。原則として 開口を設けることも不可 。
設備関係	配管・配線・ダクト等の設備が内蔵された壁は、移設や切り回しが必要。

■ ② 壁を新設する場合（執務室等を間仕切る場合）

確認項目	留意点（ポイント）
避難経路	主要な出入口や直通階段までの歩行距離を確認【図1】。二方向避難の確認。
排煙設備	既存の排煙設備（自然排煙・機械排煙）が新しい区画に対応できるかを確認。
内装制限	内装の仕上げ材に求められる防火性能（不燃材料、準不燃材料、難燃材料）を確認。
換気設備	換気に有効な開口部の面積・換気設備の確認。

■ ③ 壁の撤去・新設 共通の留意点、その他の留意点

確認項目	留意点（ポイント）
床荷重	書架・ロッカー・サーバーラック等の重量物を集中配置する際は、許容積載荷重を確認。
防火区画 防煙区画	防火区画の適合の確認。 防煙区画・防煙垂れ壁の設置義務の確認。
設備関係	非常用照明・照明器具・コンセント・LAN・空調設備等が、新しいレイアウトに対応しているかを確認。防火区画の壁に貫通孔を設ける場合は、適切な処理が必要。
消防関係	消防隊進入口や消防用設備（感知器・誘導灯・スプリンクラー【図2】等）が、新しいレイアウトに対応しているかを確認。 ※防火対象物等に係る工事は『消防署』への届出が必要。
その他	居室の平均天井高さの確認。適切な廊下幅の確保。適切な点字ブロックの設置。



■ おわりに

壁の撤去・新設は、軽微な工事に見えても、多岐にわたる技術的・専門的な検討が必要な工事です。施設保全担当者の皆様は、施設の状況を日頃からよく把握し、オフィス改革の計画が持ち上がった際には「これは専門家に確認が必要では？」と気付き、適切な専門家につなぐことが重要な役割です。



※ 法規制については最新情報をご確認ください。
 ※ 本号は一般的な規定に基づくものです。実際の運用にあたっては、建築士等の専門家および関係官公署にご確認ください。

2. 夏季に注意したい施設管理の点検・整備と対策について

■落雷による停電対策

夏季は落雷による停電リスクが高まります。落雷が発生すると「雷サージ（高電圧の瞬間的な電気）」の影響で送電設備やケーブルに深刻な故障を引き起こす可能性があります。そのため、故障・事故等を未然に防ぐ有効手段についてご紹介します。

《有効な手段》

(1) 避雷設備（避雷針）

建物に落ちた雷の電流を安全に地面へ逃がす役割をもち、利用者や建物を守る役割を担っています。

(2) 避雷器（SPD）

落雷によって発生する異常な高電圧（雷サージ）から、電気設備や機器を守るための装置になります。

(3) 無停電電源装置（UPS）

落雷による停電や瞬時の電圧低下（瞬停）が発生した場合、蓄電池から接続機器へ電力を供給し続けることで重要データや機器を保護し、故障リスクを無くします。



対策項目	(1) 避雷設備(避雷針)	(2) 避雷器（SPD）	(3) 無停電電源装置（UPS）
役 割	直撃の雷を地面へ逃がす	高電圧（雷サージ）を防ぐ	停電時のバックアップ
対 象	建物	設備機器、家電	PC、制御盤、サーバー
設 置	屋上	分電盤、端子盤、電話等	重要機器へ隣接
点検項目	避雷針等の腐食及び緩み、損傷、取付け状態	汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色、異常音	バッテリー劣化確認、端子、配線の緩み、劣化状況（本体）等
点検周期	1年	1～3年	1年
耐用年数	約40年 （避雷針の更新は各営繕事務所へお問い合わせください）	約10年 （メーカー仕様による）	8～20年 （電気容量による）

※復電後は重要設備（PC、制御盤、サーバー）の正常に動作しているか確認し、異常が発生している場合は各機器メーカーへご相談ください。

■空調設備（エアコン・チラー）の日常点検・整備

エアコンおよびチラーは、特に気温が高くなる夏季においては稼働時間が長く、連続した運転が続きます。**空調設備の負荷が大きくなり、機器の不具合や汚れ、冷凍能力の低下により故障につながりやすく適切な整備が必要です。**そのため、各機器の点検項目をご紹介します。

（１）エアコン



【点検項目】《月1回》

- ・汚れ（フィルタ、熱交換器、ドレンパン）
- ・室外機のファン回転状態
- ・ドレン配管の詰まり、排水確認
- ・外装パネルの破損や緩み
- ・機器の設置状況



（２）チラー



【点検項目】《月1回》

- ・運転時の音、温度、圧力、流量、表示ランプの観察
- ・設定温度と出口温度の差異確認
- ・各センサーの状態
- ・季節ごとの運転条件に応じたメンテナンス

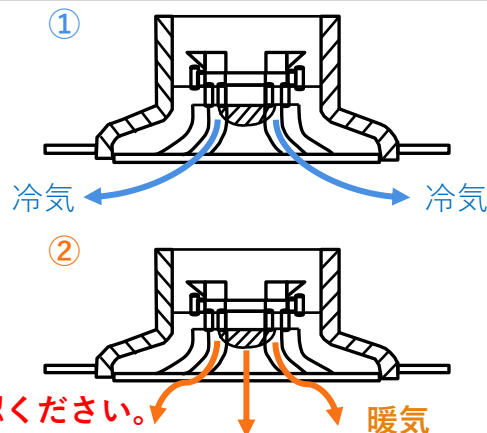


《実施効果》

冷房効率の向上や電気代の削減の他、突発的な故障の防止につながります！

（３）制気口の風向きについて

全館空調を行っている施設は、天井面にあるシーリングディフューザーという吹出口から温風や冷風を吹き出しています。この種の吹出口は風向を調整できることをご存じでしたか。①**夏季は水平に広がるように**、②**冬季は暖気が上方に溜まるため、下向きになるよう風向を変え**ると、快適な室内環境をつくることができます。今回は吹出口の風向調整方法を紹介します！



※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。

1. 中コーンを左回転させ固定金具を外し、コーンを取り出す。



2. 固定金具について、「上段が**暖房**、下段は**冷房**」になる。



3. 上段、下段どちらかの金具に合わせ、右に回転し固定する。



※脚立作業時は周囲に物がないか確認し、脚立を支えるなどの転落に十分注意すること！

■熱中症予防

近年、気温の上昇に伴い、熱中症のリスクが高まっています。特に暑さに慣れていない時期や屋外・屋内を問わず発症するため注意が必要です。そのため、日頃から正しい対策を知り、実践することが重要です。

○室内環境管理について

- ・CO₂濃度の適正管理（換気の実施）
- ・室温：28℃以下を目安
- ・湿度：40～60%を維持



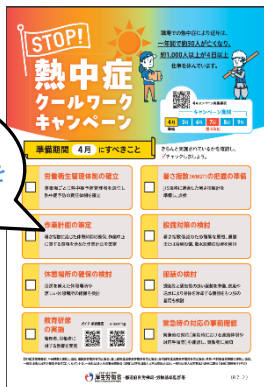
利用者・職員への案内は以下になります。

- ・定期的な塩分摂取や水分補給の推奨
- ・注意喚起ポスターの掲示
- ・WBGT指数の掲示
- ・休憩スペース（クールスポット）の設置

・>熱中症対策3サイト横断「熱中症対策ポータルナビ」

→環境省／環境再生保全機構／国立環境研究所 が運用する熱中症対策サイト

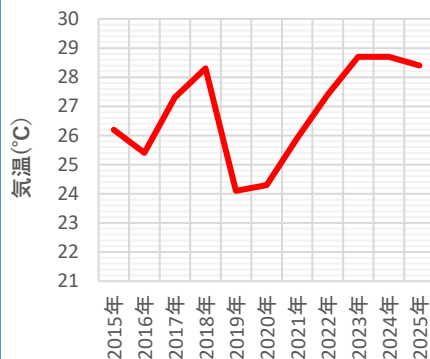
熱中症予防を具体的に
まとめたリーフレットを
活用し備えましょう！



参考：厚生労働省
「熱中症対策リーフレット」

東京都（2015年～2025年）

7月 平均気温の変動



— 7月の平均気温(℃)

※参考：気象庁HP

■ハザードマップによる被害想定の再確認

台風などによる大雨の災害時における迅速な対応のため、事前のリスク把握が重要です。ハザードマップは毎年更新され、被災想定範囲が拡大する可能性があるため「**国土交通省や各都道府県のHP**」等の最新情報の確認が重要です。自宅や職場がどの程度のリスクに該当するかを事前に把握し、避難経路や避難所を確認しておく必要があります。

《確認ポイント!!》

- ・土砂災害警戒区域
- ・建物立地条件（低地・河川付近）
- ・避難経路および避難場所
- ・浸水想定区域（洪水・内水氾濫）

《活用方法》

- ・災害対策マニュアルへの反映
- ・避難訓練の見直し
- ・職員への周知依頼

【重ねるハザードマップ～災害リスク情報などを地図に重ねて表示～】

国土交通省ホームページでは洪水、土砂災害、高潮、津波のリスク情報、道路防災情報、土地の特徴・成り立ちなどを地図や写真に自由に重ねて表示できる「重ねるハザードマップ」を公開しています。参考：「**国土交通省ハザードマップポータルサイト**」



3. お知らせ

● 関東地区官庁施設保全連絡会議

関東地方整備局では営繕部及び各営繕事務所において、関東地区官庁施設保全連絡会議を開催しています。建築物の保全に関する最新の制度や技術に関する情報提供等を行っており、毎年多数の方にご参加いただいております。

令和8年度の会議の開催予定日及び議題を関東地方整備局ホームページに掲載しています。
https://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000917502.pdf

● 令和8年度保全実態調査

令和8年度保全実態調査の官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）への調査票記入期限が迫っております。改めて、お知らせします。

<調査票記入期間（BIMMS-Nへの入力期間）>

令和8年5月18日（月）～ **令和8年7月31日（金）**

● 令和8年度官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）説明会の開催報告

施設保全責任者が保全業務や施設の維持管理を効率的に行うことを支援するための「官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）」の説明会を5月下旬にハイブリッド形式（対面・Web）で行い、対面では44名（事務所開催含む）、Webでは180名と数多くの施設保全担当者の皆様にご参加いただきました。

ありがとうございました。



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、担当する営繕部保全指導・監督室又は営繕事務所に、お尋ねください。

関東地方整備局

営繕部保全指導・監督室	https://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/	（電話）	048-600-1357	（Fax）	048-600-1397
東京第一営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/tokyo1ez/	（電話）	03-3363-2694	（Fax）	03-3367-8796
東京第二営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/tokyo2ez/	（電話）	03-3531-6550	（Fax）	03-3531-6695
甲武営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/koubueez/	（電話）	042-529-0011	（Fax）	042-529-0014
宇都宮営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/utsunomiyaeez/	（電話）	028-634-4271	（Fax）	028-632-6229
横浜営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/yokohamaeez/	（電話）	045-681-8104	（Fax）	045-224-8974
長野営繕事務所	https://www.ktr.mlit.go.jp/naganoeez/	（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発生した重大な事故・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

ご連絡いただいている保全担当者様に変更がございましたら、営繕事務所等の保全担当までお知らせ下さい。