

# 保全ニュース九州

第78号 (2026年3月)

「保全ニュース九州」では、官庁施設（国家機関の建築物）の管理担当の皆様へ、施設の「適正な保全」に関わる情報をお届けします。

## 目次

1. 保全業務の引継ぎは確実に！
2. 令和8年度建築保全業務労務単価について
3. 高圧ケーブルの水トリー現象に伴う事故防止について
4. HID照明器具の電動昇降装置について重要なお知らせ
5. 外壁タイル等仕上げの全面打診等調査について
6. リコール製品について
7. 保全担当相談窓口の紹介～保全指導・監督室～

## 1. 保全業務の引継ぎは確実に！

4月期は人事異動等により保全業務担当者が変わることがあると思いますが、後任者への保全業務の引継ぎの準備はされていますでしょうか？

後任者へ施設の保全状況の共有を怠ると、当年に実施すべき点検やメンテナンスの不履行につながり、結果として災害発生などの緊急時に迅速に対応できなくなる可能性があります。

**円滑な引継ぎを実施するためにも、日頃のメンテナンスレポート及び故障や不具合の記録・管理を漏れなく行いましょう！**



### 【保全業務を行う上で必要と考えられる情報】

- ① 保全台帳（建築物等の概要）：施設の基本的な情報として、所在地、構造規模、建物仕様等
- ② 保全台帳（点検及び確認記録）：点検や測定等の記録、指摘内容の確認、次回点検年月
- ③ 保全台帳（修繕履歴）：修繕・更新工事履歴や事故・故障への対応履歴
- ④ 中長期保全計画：中長期（今後30年間程度）の修繕・更新計画、予算要求の時期等
- ⑤ 保全台帳（年度保全計画）：当年度の点検・保守・清掃・修繕等の実施時期・内容、概算額等
- ⑥ 完成図等の保管先リスト：建物の完成図、機器の保証書・取扱説明書等
- ⑦ 申請・届出書類等リスト：計画通知（検査済証）、浄化槽設置等、官公庁等への申請受付書類等
- ⑧ 関係連絡先リスト：保守点検、メーカー、インフラ関係
- ⑨ 工具・鍵等リスト：メンテナンスで使用する工具や鍵の保管場所
- ⑩ 特殊設備・その他緊急時対応方法等



官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）で作成できます  
\*システムへのログインユーザーIDとパスワードの引継ぎも  
お忘れなく！ ※整備局では管理しておりません※

## 2. 令和8年度建築保全業務労務単価について

国土交通省官庁営繕部が毎年度実施している建築保全業務労務費の調査結果に基づき、**令和8年度建築保全業務労務単価が公表されました**のでお知らせします。

国土交通省ホームページに掲載していますので、令和8年度の保全業務委託費算定等の労務単価としてご活用ください。

【報道発表資料（国土交通省HP）】

『令和8年4月から適用する建築保全業務労務単価について～対前年度比8.5%の引き上げ～』

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001981937.pdf>

【参考】過去の建築保全業務労務単価（国土交通省HP）[http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild\\_fr2\\_000001.html](http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_fr2_000001.html)

### 3. 高圧ケーブルの水トリ現象に伴う事故防止について

昨年末、九州管内の施設において、水トリ現象に起因するとみられる高圧ケーブルの短絡事故（ショート）が発生し、**施設全体が長時間にわたり停電**しました。この事故により、通常業務に大きな支障が生じ、復旧には数日の時間を要する結果となりました。このような事態を未然に防ぐため、**高圧受電（6kV）の施設においては、以下の確認・対応をお願いいたします。**

#### ①高圧ケーブルの使用状況と点検記録の確認

- ・施設敷地内で高圧ケーブルが使用されている区間の有無を再確認（特に地中配管路）
- ・毎年実施する法定点検結果、絶縁抵抗測定記録等を確認し、指摘事項の有無を確認

#### ②電気主任技術者への相談・指摘事項の早期対応

- ・電気主任技術者に早めに相談、点検報告書等に指摘事項がある場合は、必要な対応を確認

#### ③絶縁抵抗値が低下している場合の対応（更新を早期に検討。予算確保含む）

- ・点検時に引込用高圧ケーブルで絶縁抵抗値が低下していると指摘された場合は、**更新推奨時期前であっても早期のケーブル更新を検討**し、予算確保を含め計画的に対応を進める。**更新の場合は、E-Eタイプのケーブルへの更新を推奨しています。（※1参照）**

#### ※水<sup>みず</sup>トリ現象とは？

高圧ケーブルの絶縁体として使われる架橋ポリエチレン等に、**水分と電界**が長期間作用することで、絶縁体内部に小さな亀裂が発生し、樹枝（tree）状に進展する劣化現象です。外観からはわかりにくく、進展すると絶縁破壊を引き起こし突然の短絡事故や地絡事故につながる可能性があります。

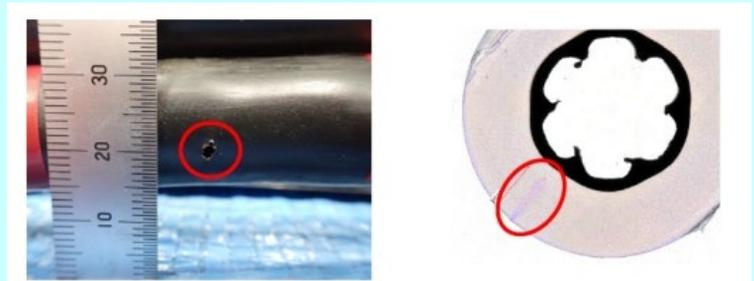


写真1：シースの地絡痕<sup>※1</sup>

写真2：絶縁体の水トリ<sup>※1</sup>

※1 経済産業省HPより引用：

【注意喚起】更新推奨時期に満たない高圧ケーブルにおける水トリ現象に係る注意喚起

[https://www.meti.go.jp/policy/safety\\_security/industrial\\_safety/oshirase/2025/06/20250627.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/safety_security/industrial_safety/oshirase/2025/06/20250627.pdf)

**△ 耐用年数期間内でも絶縁破壊が発生する可能性があります。早期のケーブル更新を検討しましょう！**

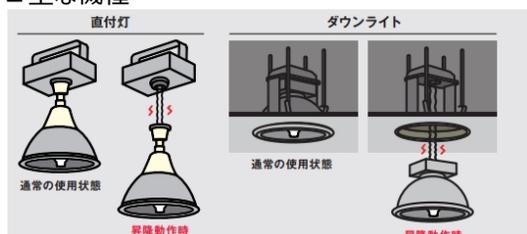
### 4. HID高天井照明器具の電動昇降装置について重要なお知らせ

HID高天井照明器具は、体育館や大型倉庫などの天井が高い大空間で使われてきた照明で、寿命の短いHIDランプを安全に交換するため、電動昇降装置が設置されている場合があります。現在は長寿命のLED照明が主流となり、ランプ交換がほぼ不要となったため、電動昇降装置はすでに国内メーカー全社で生産が終了しています。

さらに、（一社）日本照明工業会によれば、**電動昇降装置の耐用限度は15年**とされています。設置から15年以上経過した装置は内部劣化により落下事故につながる可能性があるため、**早急な撤去**が推奨されています。**LED照明へ更新する際は、必ず昇降装置を撤去したうえで、安全に適合する新しい照明器具へ交換**してください。

なお、**ランプのみLEDへ交換する方法は、発熱・発火などの事故につながるおそれがあるため絶対に行わない**ようお願いいたします。

#### ■主な機種<sup>※2</sup>



#### ■イメージ図<sup>※2</sup>



※2（一社）日本照明工業会HPより引用：HID照明器具専用電動昇降装置について重要なお知らせ

[https://www.jilma.or.jp/siryu/pdf/pamph/HID\\_shoukoukigu.pdf](https://www.jilma.or.jp/siryu/pdf/pamph/HID_shoukoukigu.pdf)

# 5. 外壁タイル等仕上げの全面打診等調査について

「建築物の敷地及び構造」に係る法定点検（いわゆる12条点検）対象の施設において、外壁仕上げ材がタイル、石貼り等（乾式工法を除く）やモルタル等の場合は、3年毎の定期点検による劣化状況等の確認に加え、**落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分<sup>\*1</sup>については、概ね10年毎に全面的なテストハンマーによる打診等**（以下「全面打診等」）により確認が必要となります。なお、テストハンマーによる打診と同等以上の精度を有する方法であれば、無人航空機による赤外線調査<sup>\*2</sup>も実施可能です。また、有機系接着剤張り工法による外壁タイル仕上げの場合は、引張接着試験により確認する方法<sup>\*3</sup>も実施可能です。【平成20年国土交通省告示第282号】

特に、**建物完成後10年を超える建築物については、外壁改修の実施年や前回調査の実施年をご確認のうえ、全面打診等調査の計画的かつ確実な実施**をお願いいたします。

なお、別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合<sup>\*4</sup>や、3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合等には、全面打診等調査を実施しなくても差し支えないこととされています。調査対象の仕上げに該当するか、点検周期など判断に迷う場合は、4ページの公共相談窓口までお問い合わせください。

## 【参考】12条点検サイクルと全面打診等調査サイクルの例

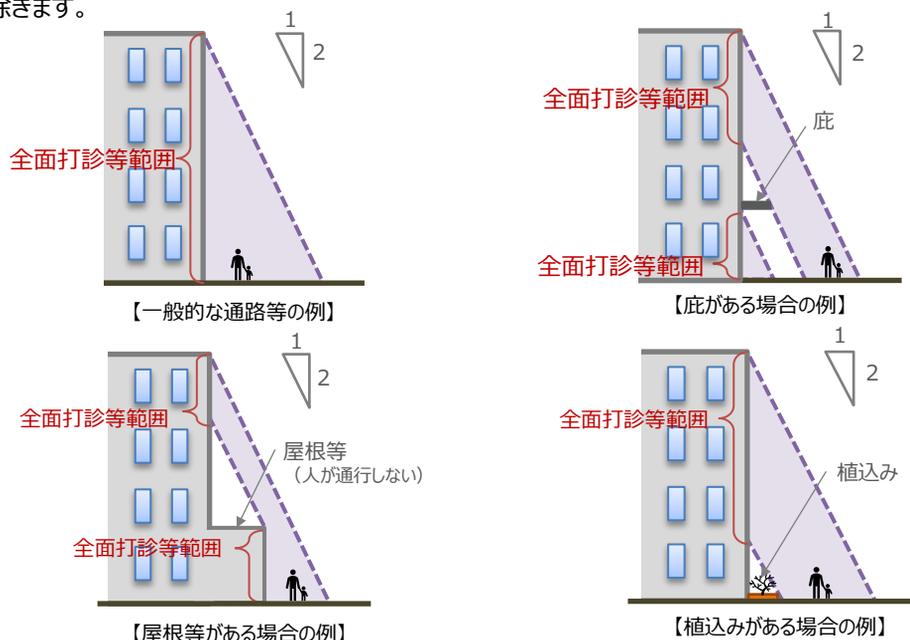
建物完成後の経過年数		0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	...	
12条点検	建築物の敷地及び構造	検査済						●						●							●							●	...
	上記のうち、全面打診等調査	証交付日													★													★	...
	昇降機、建築設備、防火設備	日		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	...

- \* 原則として、建物完成（検査済証交付日）後10年を超え、最初の定期調査である12年目に全面打診等調査を実施する（以降繰返し）
- \* 外壁改修後または全面打診等の調査実施後も同様に10年を超えた最初の定期調査から実施する
- \* 定期点検で異常が認められた場合は、サイクルにかかわらず、全面打診等調査を実施する

### ※1 落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分（＝全面打診等の調査範囲）

当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね 2 分の 1 の水平面内に、公道、不特定または多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面をいいます。

ただし、壁面直下に屋根、庇、植込み等により影響角\*が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分を除きます。



#### \*影響角とは？

タイル等の剥落の危険のある外壁の各部分について、縦 2、横 1 の割合の勾配で引き下した斜線と壁面とのなす角

### ※2 無人航空機（ドローン）による赤外線調査について

国土交通省 HP：定期報告制度における外壁のタイル等の調査について

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000161.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000161.html)

### ※3 引張接着試験により確認する方法

国土交通省 HP：建築物の定期調査報告における外壁の外装仕上げ材等の調査方法について（技術的助言）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001758797.pdf>

### ※4 別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合

落下防止措置付き外壁タイルで施工記録等が確認できる場合は「歩行者等の安全を確保する対策を講じているもの」として取扱いが可能です。

国土交通省 HP：建築物の定期調査報告における落下防止措置付き外壁タイルの取扱いについて

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001758799.pdf>

## 6. リコール製品について

皆様は、日頃から庁舎の保全業務に携われられ日常業務に支障がないように気を付けられていると思いますが、もし庁舎の設備機器などにリコール製品があると分かった場合の対応についてお知らせします。

「リコール」とは製品に安全性や品質向上の問題が見つかった際、メーカーや、販売店がそれを回収し、修理交換、または返金を行う仕組みの事です。



- \* ある日突然の停電で庁舎内のOA機器がすべて動かなくなり業務が停止してしまう。
- \* あるとき煙が充満するまで火災報知器が作動せず、避難が遅れてしまう。

これらのようなことが起きないように日常点検を行われていると思いますが、点検時に気を付けていただきたいことが、“**もともとの製品に不良がなかったか**”です。

製品がリコールとなった場合、メーカーは全国のどの建物に該当機器があるか納入先を把握し、工事で取り付けたものであれば施工業者などを通じて、個別に機器を購入された場合は販売店を通じて、それぞれ回収や修理交換を申し出てくるのがほとんどです。また、メーカーが納入先を把握できていない場合は、メーカーのホームページなどで周知されています。

庁舎を安全に利用するためには、過去にメーカーからの申し出や周知があった製品について、該当品がなかったか、適切に修理交換されていたかを把握することも重要です。



## 7. 保全担当相談窓口の紹介 ～営繕部 保全指導・監督室～

営繕部保全指導・監督室は、博多駅東の福岡第二合同庁舎の10階にあります。

今年度は計13名で、福岡県、佐賀県、長崎県に所在する官庁施設を対象に、以下①、②の業務を主に取り組んでいます。

- ① 官庁施設の保全の適正化を図るための実地指導や助言、庁舎の実態を把握するための調査
- ② 官庁施設の新築・改修工事などに関する監督業務

①に関連し、保全指導・監督室では毎年、国等の建物の施設管理者の皆さまを対象に、保全に関する情報提供や意見交換を行う機会として、

\* 九州地区官庁施設保全連絡会議：WEB開催

\* 支障がない状態の確認に関する「現地解説」及び「保全相談会」を福岡第二合同庁舎で開催していますので、是非ご参加ください！



福岡第二合同庁舎

### ■お問い合わせはこちらまで《公共建築保全相談窓口》

#### 《総合相談窓口》

営繕部調整課 ☎092-476-3537  
〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7

#### 《熊本・大分県の相談窓口》

熊本営繕事務所技術課 ☎096-355-6122  
〒860-0047 熊本市西区春日2-10-1

#### 《福岡・佐賀・長崎県の相談窓口》

営繕部保全指導・監督室 ☎092-476-3539  
〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7

#### 《宮崎・鹿児島県の相談窓口》

鹿児島営繕事務所技術課 ☎099-222-5188  
〒892-0812 鹿児島市浜町2-5-1

■編集事務局 九州地方整備局 営繕部調整課

✉ [qsr-tatemono-hozen@ki.mlit.go.jp](mailto:qsr-tatemono-hozen@ki.mlit.go.jp)