

## 目 次 案

素案	変更案
1 計画の目的と位置づけ 1-1 背景と目的 1-2 計画の位置づけ (1) 他の計画との関係 (2) 計画の対象 (3) 計画の期間	1 計画の目的と位置づけ 1-1 背景と目的 1-2 計画の位置づけ (1) 将来ビジョン (2) 個別計画との関係 (3) 社会基盤施設マネジメント計画との関係 1-3 計画の対象 1-4 計画の期間
2 公共施設に係る現状と課題 2-1 地域特性 2-2 市有公共施設の状況 2-3 公共施設に係る課題	2 公共施設に係る現状と課題 2-1 地域特性 2-2 市有公共施設の状況 2-3 公共施設に係る課題
3 公共施設の再編方針 3-1 取組方針 3-2 目標	3 公共施設の再編方針 3-1 取組方針 3-2 目標
4 公共施設の再編方法 4-1 公共サービスのあり方の見直し 4-2 施設配置の見直し 4-3 施設分類別の再編内容 4-4 再編後の施設配置とコスト	4 公共施設の再編方法 4-1 公共サービスのあり方の見直し 4-2 施設配置の見直し 4-3 施設分類別の再編内容 4-4 再編後の施設配置とコスト
5. 計画の推進 5-1 計画の進行管理 (1) 公共施設再編計画ロードマップ 5-2 推進体制 (1) 公共施設再編推進体制の構築 (2) 個別事業の実施にあたっての関係者との協議	5. 計画の推進 5-1 計画の進行管理 (1) 公共施設再編計画ロードマップ (2) 進行管理の方法 5-2 推進体制 (1) 公共施設再編推進体制の構築 (2) 個別事業の実施にあたっての関係者との協議 5-3 適切な維持保全の実施
参考資料 資料 1 コストの算定条件について 資料 2 公共施設再編計画策定に向けたアンケート調査結果について 資料 3 公共施設再編計画策定に向けた利用者アンケート調査結果について 資料 4 公共施設再編計画市民 web アンケート調査結果について 資料 5 平成 26 年 2 月開催の公共施設再編計画市民ワークショップの開催結果について 資料 6 平成 26 年 6 月開催の公共施設再編計画市民ワークショップの開催結果について 資料 7 マンガでわかる公共施設再編の取組	参考資料 資料 1 施設データ 資料 2 更新コスト等の算定条件 資料 3 維持保全マニュアル 資料 4 公共施設再編計画の策定過程 資料 4-1 検討体制 資料 4-2 検討スケジュール 資料 4-3 アンケート調査 資料 4-4 市民ワークショップ 資料 4-5 シンポジウム

# 1-2の修正案

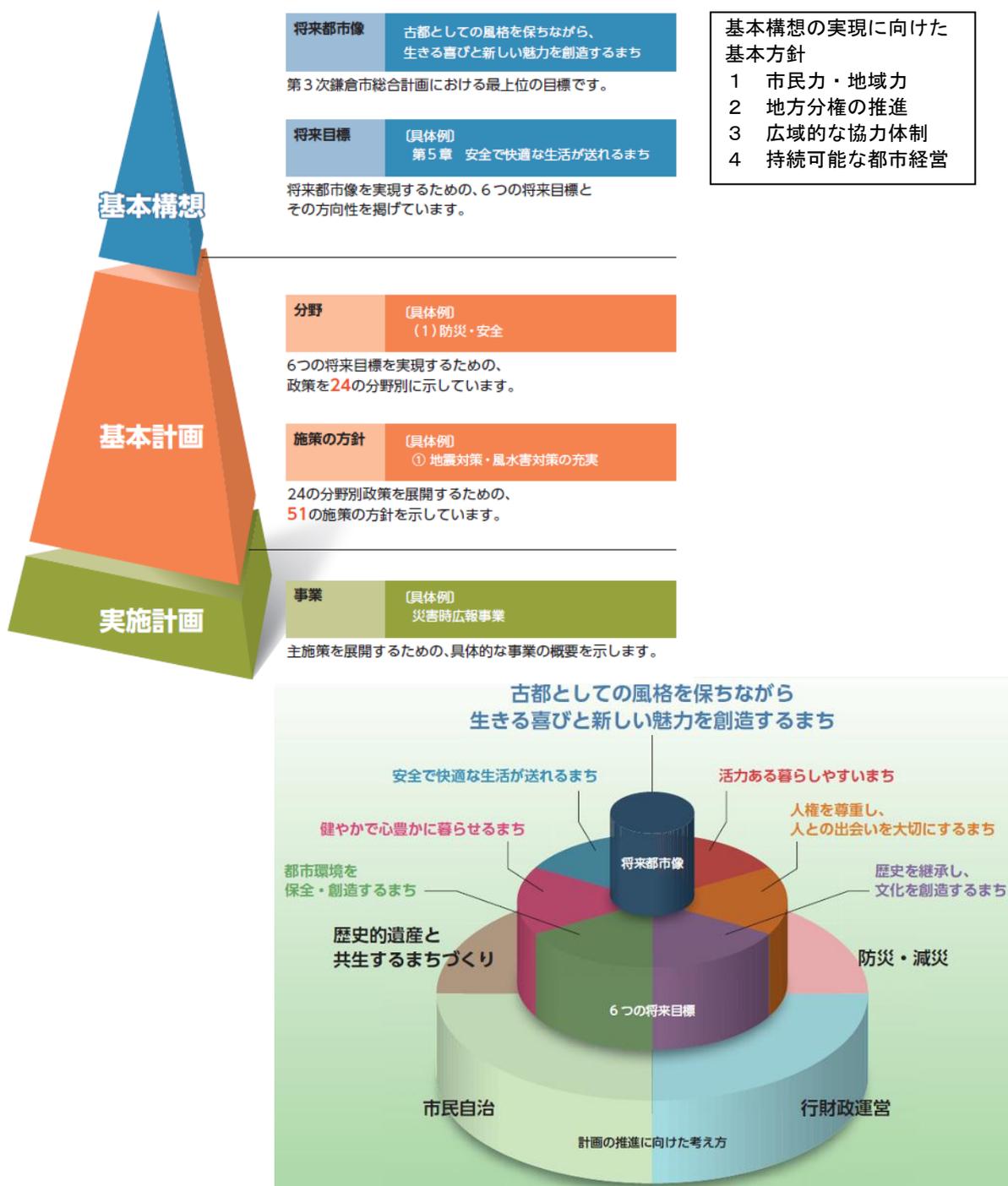
## 1-2 計画の位置づけ

### (1) 将来ビジョン

第3次鎌倉市総合計画基本構想では、『古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち』を将来都市像に掲げ、6つの将来目標を柱として、第3期基本計画において分野別に施策の方針を示しています。

本計画は、基本構想の実現に向けた基本方針の「持続可能な都市経営」の確立などに基づいています。

図表 第3次鎌倉市総合計画の基本構想と第3期基本計画の主な施策体系



出典：第3次鎌倉市総合計画 第3期基本計画（平成26年4月）

## (2) 個別計画との関係

第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画の施策に示されるように、公共施設はすべての分野に関連するものです。

また、同計画では、計画の前提となる「計画の推進に向けた考え方」のひとつに行財政運営を掲げ、その中の具体的な項目に公共施設マネジメントの推進が位置づけられています。

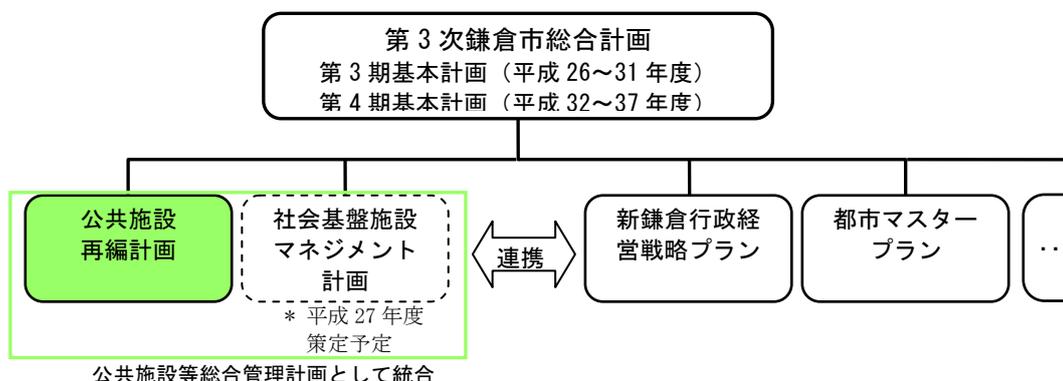
そのため、本計画を個別計画のひとつと位置づけ、新鎌倉行政経営戦略プランをはじめ、他の個別計画との連携を図りながら、着実な推進に向け取り組んでいきます。

## (3) 社会基盤施設マネジメント計画との関係

これまで公共施設の取組が先行していましたが、公共施設と同様に更新問題を抱えているインフラ等（道路・橋りょう・下水道等）について、平成27年度に社会基盤施設マネジメント計画を策定する予定であり、特に財政面での整合を図っていく必要があります。

なお、国から公共施設とインフラを併せた公共施設等総合管理計画の策定が求められていることから、平成27年度には、公共施設再編計画と社会基盤施設マネジメント計画を統合していく予定です。

図表 他の計画との関係



### 1-3 計画の対象

本計画では、本市が行政サービスを目的として保有、又は借り上げている次の施設を対象とします。

なお、供給処理施設（クリーンセンター、浄化センター等の施設）、倉庫、便所等の施設は対象外としますが、これらの施設については、更新などの際は他施設との複合化等の可能性について、今後も調整を進めることとします。

図表 公共施設再編計画の対象施設

行政系施設	(行政関連)	市役所・支所	消防施設	
市民利用施設	(学校教育)	学校教育施設		
	(子育て関連)	保育園	子育て支援センター	
	(子ども・青少年)	子ども会館	子どもの家	青少年会館
	(福祉関連)	福祉センター	老人福祉センター	勤労者福祉会館
	(社会教育関連)	図書館	生涯学習センター	スポーツ施設
	(文化・芸術関連)	国宝館	鎌倉文学館	鎌倉芸術館 等
	(住宅関連)	市営住宅		

### 1-4 計画の期間

公共施設の効率的・効果的な管理と持続可能な運営のためには、中長期的な視点で考える必要があることから、平成 26 年度から平成 65 年度の 40 年間を計画期間とします。

また、40 年間のうち、第 3 次鎌倉市総合計画第 3 期基本計画期間の平成 26 年度から平成 31 年度を短期計画、第 4 期基本計画期間の平成 32 年度から平成 37 年度を中期計画、平成 38 年度から平成 65 年度を長期計画に区分します。

図表 計画期間

期間	40 年間														
年度	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	...	H65
総合計画	第 3 次鎌倉市総合計画												次期総合計画...		
	第 3 期基本計画						第 4 期基本計画								
	前期実施計画			後期実施計画			前期実施計画			後期実施計画					
公共施設再編計画	短期計画（6 年間）						中期計画（6 年間）						長期計画（28 年間）		
社会基盤施設マネジメント計画	計画策定														

## 2-2(4) 施設分類別の特徴で追加する項目

### 【共通で追加するデータ】

現在、施設分類別に記載内容が統一されていないため、共通で掲載できるものは統一する。

- ・ 建築年度
- ・ 延床面積
- ・ 耐震化の状況
- ・ 津波浸水予測範囲
- ・ 利用状況
- ・ 平成 25 年度のトータルコスト

(施設にかかるコスト、事業運営にかかるコスト、減価償却相当額)

### 【コストデータの表現方法】

施設単位の総コストに加え、利用者 1 人あたりに換算したコスト等を併記し、数値をイメージしやすくする。

## 4-3 施設分類別の再編内容

(レイアウトの変更等のイメージ)

<再編コンセプト>

再編方針

- ◆津波想定浸水範囲内の保育園2園を、津波の影響が少ない場所に移転する。
- ◆利便性向上のため、子育て関連の機能を集約し複合化する。
- ◆公立保育園民営化計画の見直し等に合わせ検討する。

再編内容

### 短期 (H26~H31)

- ・津波想定浸水範囲内の保育園2園を、津波の影響が少ない場所へ移転し、子育て支援センター、障害児放課後余暇施設と複合化する。(平成28年度)
- ・岡本保育園の建替えに合わせ、子育て支援センター(玉縄地域新規)と複合化する。(平成27年度)

### 中長期 (H32~H65) (公立保育園民営化計画見直しに合わせ検討)

- ・腰越保育園を地域拠点校の建替えに合わせ、子育て支援センター(腰越地域新規)と複合化する。
  - ・大船保育園を地域拠点校の建替えに合わせ、複合化する。
- ※建替え等による複合化整備までの間、既存施設は存続する。

## 子育て関連施設の規模の推移

	現状	短期	中期	長期
		H28年度末時点	H37年度末時点	H65年度末時点
施設数	9	9	9	10
保育園	6	5	5	5
子育て支援センター	3	4	4	5
施設面積	5,184㎡	5,232㎡	5,232㎡	5,209㎡

※複合化する保育園は、既存施設の共用部分の面積が10%程度削減されると仮定。

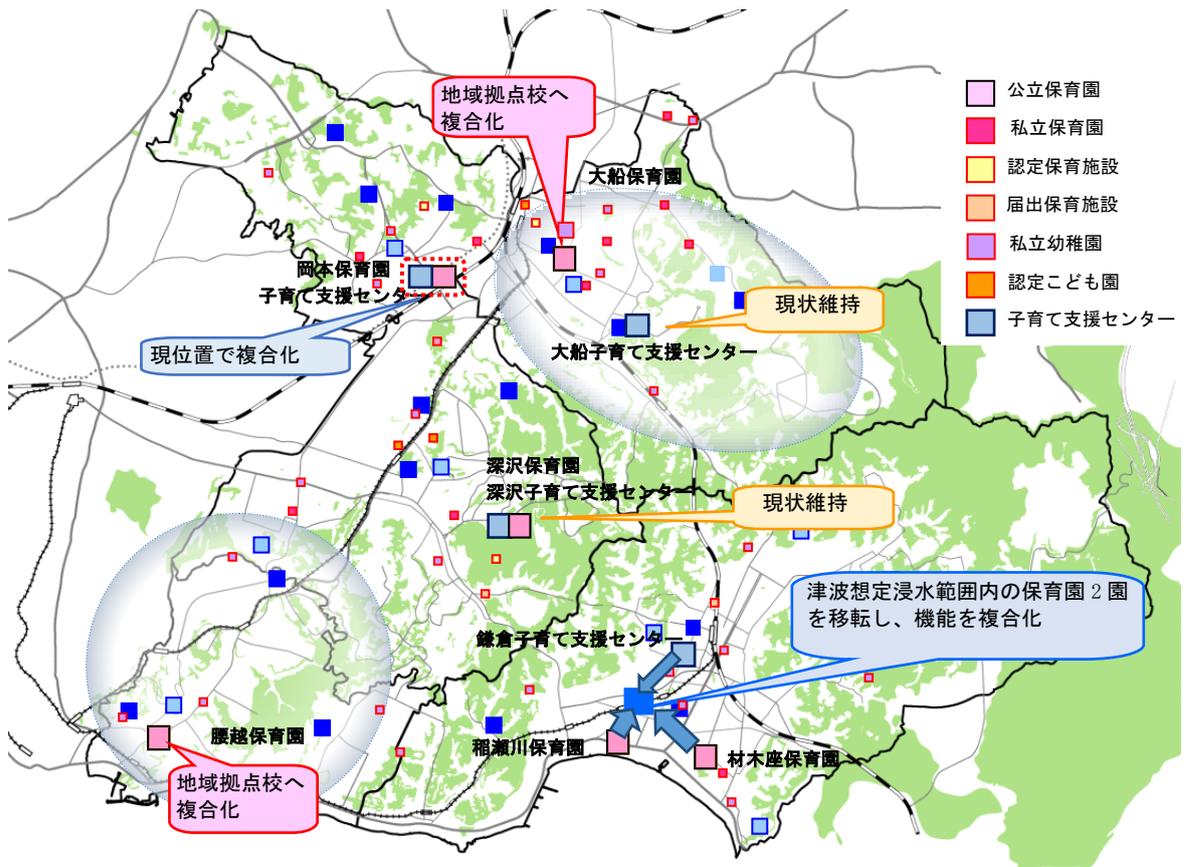
※新設及び複合化する子育て支援センターの面積は130㎡と仮定。

## 子育て関連施設の累計コスト

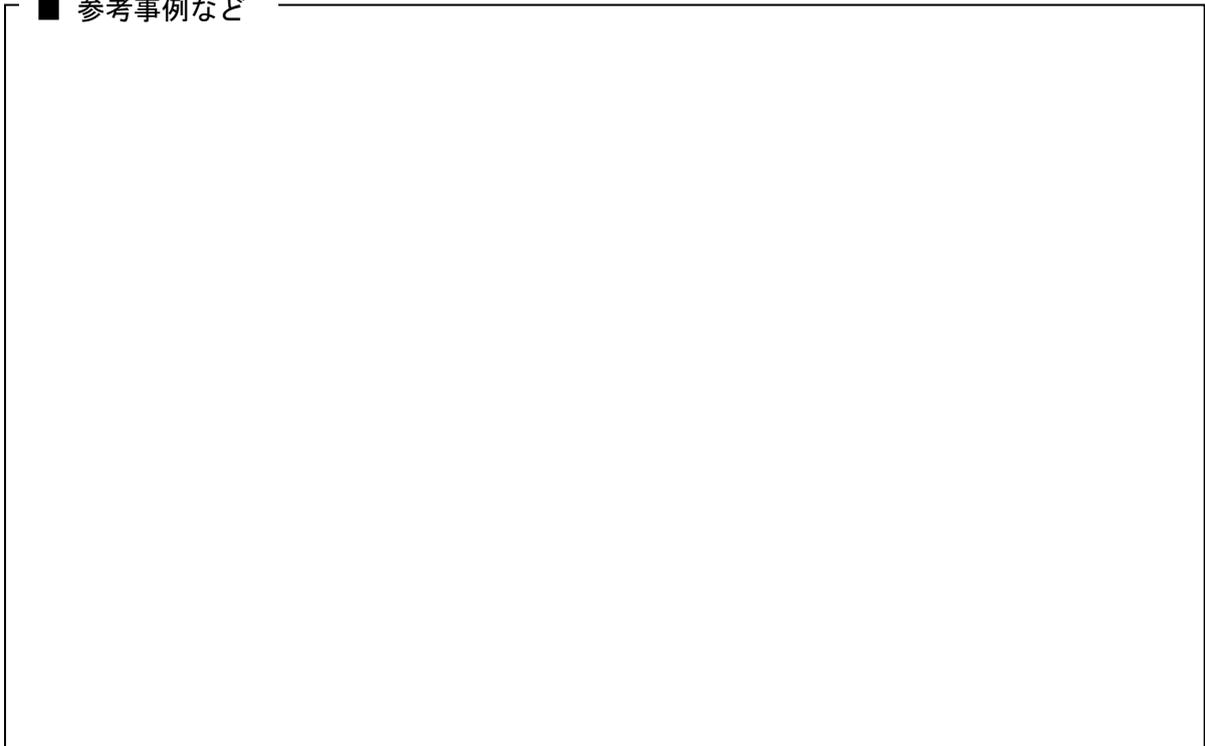
(百万円)

累積期間		長期累計		
		短期累計 H26~H28(3年間)	中期累計 H26~H37(12年間)	H26~H65(40年間)
従来型コスト	$A=a+b$	3,175.5	12,651.2	42,463.7
建設	$a$	117.7	419.9	1,692.4
管理運営	$b$	3,057.8	12,231.4	40,771.2
再編後のコスト	$B=c+d+e$	3,151.7	11,916.1	39,182.2
建設	$c$	278.4	480.4	1,986.0
管理運営	$d$	2,890.1	11,603.8	38,090.1
借地料	$e$	▲ 16.8	▲ 168.0	▲ 893.9
コスト削減効果	$C=A-B$	23.8	735.1	3,281.5
削減率	$C/A$	0.7%	5.8%	7.7%

子育て関連施設の配置等



■ 参考事例など

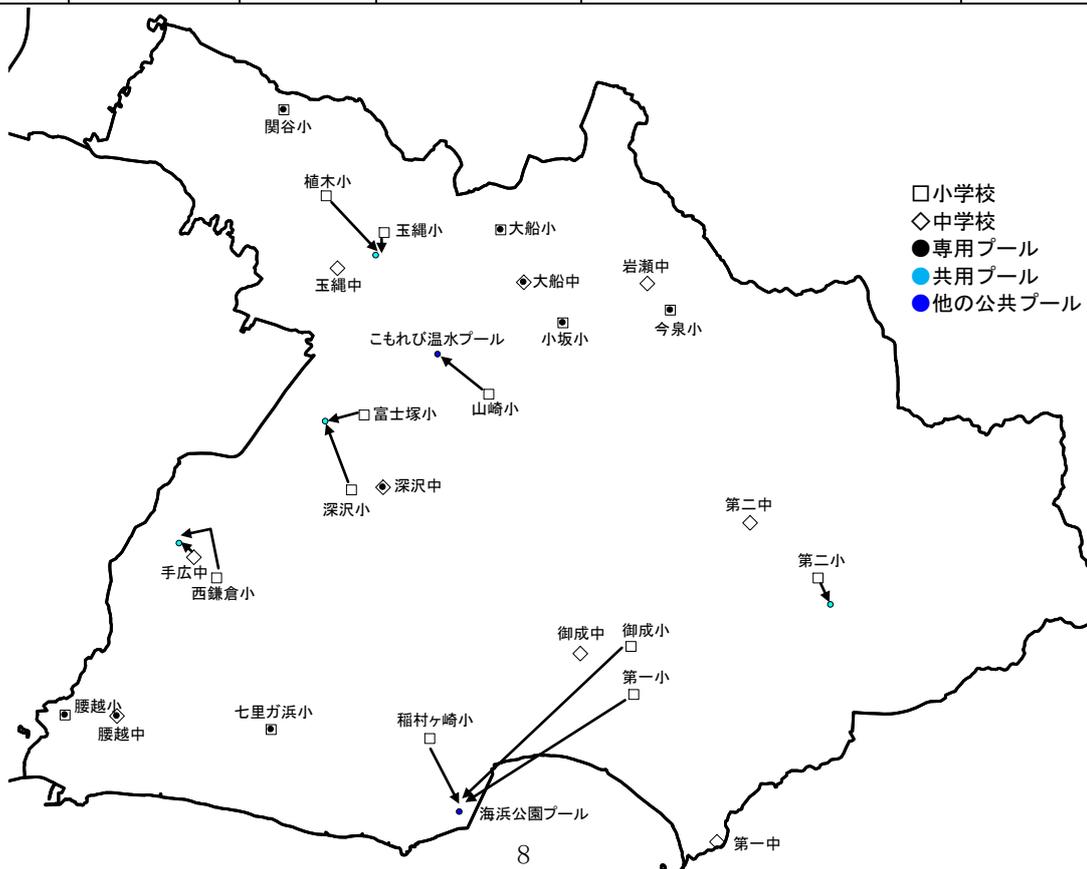


### 4-3 (3) (9) 学校プール

(変更内容に関する補足資料)

参考 小中学校の学校プールの設置状況と消防水利の位置付け

		プール	設置場所	備考	消防水利	
小学校	1	第一小	無		海浜公園プールを利用	
	2	第二小	有	敷地外		○
	3	御成小	無		海浜公園プールを利用	
	4	稲村ヶ崎小	無		海浜公園プールを利用	
	5	七里ガ浜小	有	敷地内		○
	6	腰越小	有	敷地外		○
	7	西鎌倉小	(有)	敷地外	(手広中と共用)	
	8	深沢小	(有)	敷地外	(富士塚小と共用)	
	9	富士塚小	有	敷地外		○
	10	山崎小	無		こもればい温水プール利用	
	11	小坂小	有	敷地外(隣接)		○
	12	大船小	有	敷地内		○
	13	今泉小	有	敷地内		○
	14	玉縄小	有	敷地外		○
	15	植木小	無		玉縄小・玉縄中共用プール利用	
	16	関谷小	有	敷地内		○
中学校	1	第一中	無			
	2	第二中	(有)	敷地外	(第二小と共用)	
	3	御成中	無			
	4	腰越中	有	敷地内		○
	5	深沢中	有	敷地内		○
	6	手広中	有	敷地内		○
	7	大船中	有	敷地内		○
	8	岩瀬中	無			
	9	玉縄中	(有)		(玉縄小と共用)	
25校		13箇所				



次に示す他市の事例なども参考に、施設面積の削減をしつつ、地域図書館のサービス低下を招かない工夫について検討を行う。

図表 複合化の事例

	複合化しているもの
立川市立第一小学校	小学校+学習館+図書館+公民館+学童保育所
川崎市立麻生小学校	小学校+図書館分館(学校の図書室と一体)
品川区立第一日野小学校	小学校+図書館+教育センター+幼保一体施設
志木市立志木小学校	小学校+図書館+公民館

■立川市立第一小学校



出典：日経アーキテクチャ 2014年10月25日号

## 参考資料の追加

### 資料3 維持保全マニュアル

#### 1 公共建築物の維持保全

##### (1) 保全とは

建築物は、竣工後に開設した時点が一番快適な状態にあります。しかし、建設から年月が経つとともに汚れが出たり、故障が発生したりします。このように発生した故障箇所を修繕したり、建築当時の機能や快適性を維持するために改修したり、故障が起きないように点検を行なう等、建物の機能や性能、快適性を良好に保つ行為を総称して保全といいます。



#### 「保全」とは

「建築物等が完成してから取り壊すまでの間、建築物等の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること」です。

#### 保全の目標

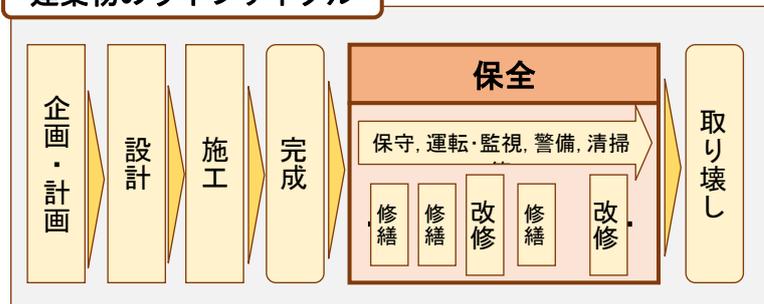
安全性及び執務環境の確保

ストックの長期的耐用性の確保

ライフサイクルコストの低減

環境負荷の低減

#### 建築物のライフサイクル



#### 《 ポイント 》

##### ～ 事後保全から予防保全へ ～

「事後保全」とは、建物に不具合（雨漏り、破損等）が生じた部分を修理する保全です。

「予防保全」とは、建物に不具合が生じる前に定期的な点検や保守によって不具合が発生しそうな部位を修理し、建物の機能を良好な状態に維持する保全です。

今後、建物を大切に使用し長持ちさせていくことが求められるため、従来の対症療法的な「事後保全」から「予防保全」へと建物の維持保全を見直し、適切な対策を実施していくことが重要になります。

## (2) 保全の必要性

保全は、建築物や建築設備の機能維持と耐久性を確保する上で重要であることは言うまでもありませんが、適切な保全を怠るとその後の修繕に大きな時間と経費がかかり、損失が非常に大きくなることを認識しなければなりません。また、劣化の進行による故障、破損等により施設の休館や生命に危険を与える事故が発生することも考えられます。このように、公共施設利用者の安全確保、市民への安定したサービス確保、経済的な施設の維持管理や公共施設の長寿命化を図る上でも、建物の保全は非常に重要な役割を担っています。

### 主な維持保全業務



点検・診断

建物の劣化や損傷の状態、設備機器類等の劣化や作動状況を確認すること。



保守

定期的に寿命となる部位の交換や注油をすること。



運転・監視

正しい操作・作動状況を監視制御して正常な作動を確認すること。



修繕

建物の劣化や損傷が進行し機能を損ねた部位・部材の修理、取替えを行うこと。



清掃

施設の美観を保つ。建物内外の環境を清潔に保ち、業務の効率化、利用者の利便性を保つこと。



警備

災害等から人命や財産を守るための設備機器が非常時に正常に作動するよう、日頃から点検、保守すること。

### (3) 点検

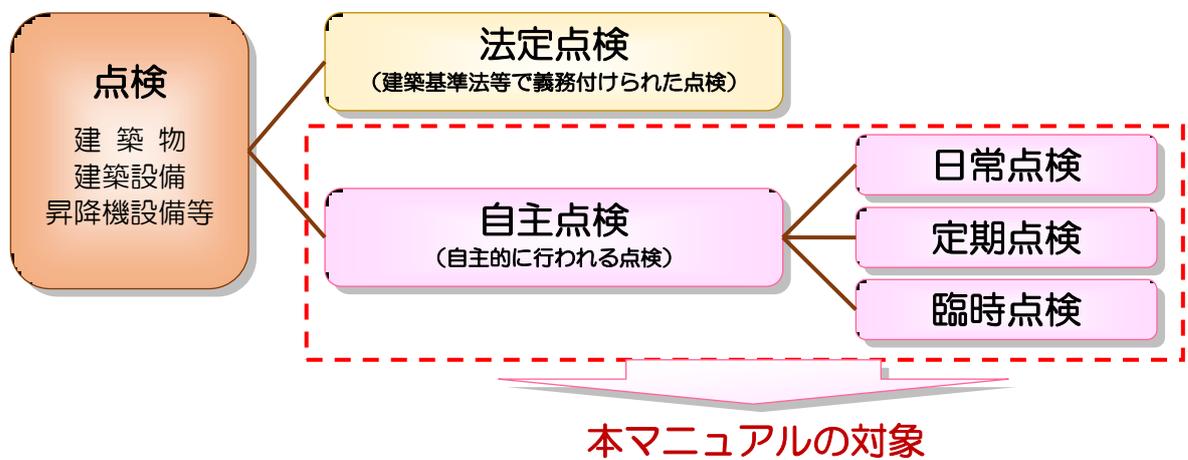
施設の点検を定期的に又は日常的に行うことによって、たとえば外壁の剥落などによる事故等を事前に防止することに有効だけでなく、点検後の適切な処置により修繕費を最小限に抑えることができます。

また、修繕・補修・改修等適切な保全措置を施すことができれば施設の長期利用が可能となります。

#### ① 点検の種類

建築物及び設備等の点検は、建築基準法等により義務付けられた法定点検と自主的に行われる自主点検に大別できます。

本マニュアルは、主に施設管理者のための自主点検について解説します。



#### i) 定期点検

本マニュアルによる施設全体の点検を1年間に1度以上行ってください。

施設各所を目視（または触手等）で検査し、点検シートに記載することが重要です。

※前回の定期点検や法定点検等を実施している場合は、ある程度の期間をおいて実施してください。（半年程度）

※危険部位の判断は、建築住宅課へ相談。

#### ii) 日常点検

日々の施設運営の際に、劣化箇所などが発見できます。

特に前回の点検結果を基に観察してみてください。

#### iii) 臨時点検

以下の場合等にも部分的な点検を実施することで劣化箇所発見の可能性が高まります。

- ・ 台風・地震の後（ひび割れや雨漏り等）
- ・ 設備の警報（電気設備等）
- ・ 利用者からの情報提供（壁がはがれている等）

## ② 点検方法

点検は前頁に示すとおり、法によって義務付けられている法定点検と施設の管理者等が自ら行う自主点検に大きく分けられます。法定点検は、施設の規模や設備の性能等から対象となるものを規定していることが多く、また専門知識を有する者や有資格者が行う必要がある場合が多いので、計画的に実施することが必要です。

自主点検については、次の事項に注意し実施してください。

### ◀ ポイント ▶

#### ～ 自主点検実施の留意事項 ～

- 点検は原則として目視や指触で行い、危険の無いよう実施する。
- 隠蔽部分、危険な部分等は点検を省略する。
- 危険箇所が発見された場合は、緊急措置として立ち入り禁止とする。
- 不具合がある時は専門家に相談する。
- 目詰まりやゴミ詰まり箇所等で危険の無い場所は清掃を実施する。
- 点検に先立ち図面等を確認する。
- 点検記録を必ず整理・保存する。

#### 法定点検

点検対象	点検資格者	点検周期
建築物の敷地及び構造	一級建築士若しくは二級建築士 建築基準適合判定資格者、登録調査資格者講習を終了した者等	3年以内毎
昇降機設備	一級建築士若しくは二級建築士 建築基準適合判定資格者、登録昇降機検査資格者講習を終了した者等	1年以内毎
昇降機以外の建築設備	一級建築士若しくは二級建築士 建築基準適合判定資格者、登録建築設備検査資格者講習を終了した者等	1年以内毎

#### 自主点検

点検対象	点検資格者	点検周期
建築物の敷地及び構造	確認をするための資格は不要	概ね1年
建築設備(昇降機含む)		概ね6ヶ月～1年

各部位の点検は本マニュアルを活用して、定期的実施していただきますが、マニュアルに示したチェック項目等はあくまでも一般的な建物を想定し、最低限実施する点検内容を示しています。各施設の独自性、特殊性に留意し、その施設に適したチェック項目を検討して追加してください。

## 2 建築物の点検

本来ならば、建物全ての部位について点検することが望まれますが、本マニュアルでは建物の耐久性に大きな影響を及ぼすこととなる「屋根（防水）」と「外壁・建具（サッシ）」、施設利用者が直接使用することとなる「内装」と「外構（地盤、塀、擁壁など）」について解説します。

### （1）屋根

屋根は、室内空間に及ぼす外部からの雨、風、日射等を遮断する基本的な役割を持っています。特に雨漏りが発生すると、室内の壁等にシミ、カビ等の発生の原因になりますし、漏電事故の発生にもつながり、施設使用に大きな影響を及ぼすこととなります。屋根は形態により大きく陸屋根と傾斜屋根に分けられます。陸屋根は、防水層としてアスファルト防水、シート防水、塗膜防水などが施されています。傾斜屋根は、屋根葺き材料に応じて金属屋根、瓦屋根、スレート屋根などがあります。

#### 《 屋根（防水）点検のポイント 》

- 屋根の仕上げ（防水層、屋根葺き材等）にひび割れ、浮き、ひどい劣化はないか。
- ルーフドレイン廻りや雨樋の中に枯葉や土が堆積していたり、雑草が生えていないか。
- パラペットにひび割れや浮き、剥がれはないか。
- 屋上の設置物（TVアンテナ、フェンス等）の金物にゆるみや腐食はないか。



樹木の葉や枝がルーフドレインに詰まり、屋上面がプール状態になってしまう大変よくある事例です。屋上に溜まった雨が、劣化した防水層から侵入して、天井への漏水や設備機器の漏電被害の原因になります。清掃しましょう。

### （2）外壁・建具

外壁は屋根と同様に建物内部環境と外部環境の遮断という基本機能のほかに建物の意匠（デザイン）として周囲への景観的影響力も大きく、美しいまちなみの創造の視点からも善良な維持管理が求められます。亀裂（クラック）や変色、色あせ等による劣化が進行する前の対応が必要です。

建具は主に開口部の開閉を行うために設けられています。日常使用するだけでなく、防火戸や防火シャッター、排煙窓などは非常時に正しく作動しなければなりません。

#### 《 外壁・建具（サッシ）点検のポイント 》

- 屋塗膜が剥がれたり、亀裂（クラック）はないか。
- モルタルやタイルの浮きはないか。
- 鉄筋が露出したり、錆汁の発生はないか。
- 目地（打継目地等）や建具廻りのシーリング材に剥がれ、亀裂、硬化はないか
- 面格子、タラップ、堅樋の取り付けにゆるみや腐食はないか。
- 建具や鍵の開閉不良、変形、破損はないか。



外壁タイルの一部が浮きにより、構内通路に落下した大変危険な事例です。

外壁タイルが落下した付近は、通行を制限し、他に落下の恐れのあるタイルがないかどうか点検してください。また、補修を早く行いましょう。

### (3) 内装

廊下や階段は、通常の使用のほかには非常時には避難路としての役割も担っています。よって廊下などに書棚や家具を置くと有効な避難路としての機能をそこなうことになる可能性があります。また、室内の家具・備品や天井材などが、地震の際に落下や転倒したりガラスに衝突したりしないよう、固定状況を常に確認しておく必要があります。

#### 《 内装 点検のポイント 》

- 漏水やシミ、カビの発生はないか。
- 内装材（天井・壁・床）に破損や脱落はないか。
- 手摺、ノンスリップの取り付けにゆるみはないか。
- 家具や備品の固定が不十分だったり、防火戸の閉鎖の際に妨げとなっていないか。



地震によって、天井材が全面的（部分的）に落下した大変危険な事例です。

落下してしまった場合は、当然ながら施設は使用できなくなります。そのため、天井部分に少しでも異常が見られた場合は、速やかに対策をとる必要があります。



老朽化によって手すりが破損し、児童・生徒の転落事故に繋がった大変危険な事例です。

目視だけでなく、実際に手で触れて問題がないか確認する必要があります。

### (4) 外構（地盤、塀、擁壁等）

建物敷地周囲に設置される塀、フェンス等は道路や隣地との敷地区分を明確にする役割があります。

また、歩行者や施設利用者への安全にも関わる工作物ですので注意が必要です。敷地内の地盤の不陸（凸凹）や陥没は、施設利用者に対して危険だけでなく地中に埋設されている設備配管やマンホールの故障や漏水の心配も考えられます。

#### 《 外構（地盤、塀、擁壁等） 点検のポイント 》

- コンクリート擁壁や万年塀・コンクリート塀に亀裂破損はないか。
- 金属フェンスに破れや腐食はないか。
- 塀に傾きはないか。
- 地盤に不陸、陥没、隆起等はないか。
- マンホールや側溝の蓋にひび割れや破損はないか。



インターロッキングの陥没（左）、視覚障害者誘導ブロックの不陸（右）の事例です。歩行者や施設利用者への通行上の安全を確保する対策を行うとともに、地中に埋設された設備配管等の漏水等に問題がないか確認する必要があります。

### 3 建築設備の点検

建築設備の点検については、専門家に委ねる事が基本となります。ここでは専門知識を必要としない劣化・損傷の点検を対象とします。

建築設備の故障は、直接的に日常業務の支障や業務の停止をもたらすこととなり、市民サービスの低下、執務環境の低下につながるので注意が必要です。

#### 3-1 機械設備

##### (1) 給排水衛生設備

給排水衛生設備は、一般的に建物内で使用する「水」に関する設備です。

給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具設備、浄化槽設備などがこれに当たります。維持管理に不備があると、断水、排水の詰まり、機器の破損等の事故につながります。

##### 《 給排水衛生設備点検のポイント 》

- 水槽の点検口は無施錠でないか。
- 水槽や配管・衛生器具周辺からの水漏れはないか。
- 水槽のオーバーフロー管の防虫網は破損していないか。
- ポンプの異常音や異常な振動はないか。
- 赤水（錆が混ざった水）の発生はないか。
- 水の使用量が異常に増えていないか。



オーバーフロー管、通気管の防虫網が破損していないか確認します。防虫網が破損していると水槽内部に虫や鳥などが入り込み、飲み水が汚染されることがありますので、必ず補修しておきましょう。また、排水ドレン管と接続されたタイプのオーバーフロー管では、清掃時の排水で防虫網が破れたり、防虫網の内側に塗料や錆が溜まって抜け落ちたりしやすいので注意が必要です。

##### (2) 空気調和衛生設備・換気設備

空気調和とは、空気を浄化しその温度・湿度及び流量を調整して室内で執務を行う人間にとって最適な室内環境を保つことで、一般的に空調設備と呼ばれます。

##### 《 空気調和・換気設備 点検のポイント 》

- 室温や風量の調整が操作不能でないか。
- 冷暖房機器に腐食、汚れ、変形、異常音の発生はないか。
- フィルターにほこりや汚れがたまっていないか。
- 機器や配管から漏水はないか。
- 吹出口、吸気口が家具等で塞がれていないか。
- 空調機械室に物品が乱雑に置かれていないか。
- 作動しない換気扇や送風機はないか。



### (3) ガス器具設備

最近の建築物は非常に気密性の高い建物となっています。ガス器具を使用するには多くの空気が必要です。十分な換気を確保することに加え、ガス漏れによる事故の予防に注意が必要です。

#### 《 ガス設備 点検のポイント 》

- ガスの異臭はないか。
- ガス漏れ警報機の不備または作動不良がないか。

## 3-2 電気設備

建物の電力は、その使用量によって電力会社から一般家庭のように 100V (ボルト) や 200V で受電して使用する方式と、電気室などに受変電設備を設けて、6600V の高圧で受電して 100V ・ 200V や 400V 等に変圧して使用する方式に大別されます。受変電設備、自動火災報知設備、非常用放送設備などの専門知識を必要とする点検は専門家に委ね、施設内の電気器具等の破損や不良箇所について点検してください。

### (1) 電灯・動力・コンセント設備

照明器具は、使用する部屋の用途によって白熱灯、蛍光灯、水銀灯、ハロゲン灯などが使い分けられています。近年は、これらの器具と同様の形状や性能を持つ LED 照明も使われ始めています。灯具や反射板が汚れると照度が低下しますので適宜清掃が必要です。また、コンセントにたまったほこりやたこ足配線が火災の原因になることもあります。

#### 《 電灯・動力・コンセント設備 点検のポイント 》

- 照明器具に変形、損傷はないか。
- 照明器具の取り付けにゆりみはないか。
- 電球に異常なチラつきはないか。
- 頻繁に電球が切れる器具はないか。
- 照明器具から異音、異臭がないか。
- 灯具に汚れ、錆はないか。
- コンセントにほこりがたまったり、たこ足配線になっていないか。
- 分電盤は無施錠や開閉不能でないか。

### (2) 非常用照明・誘導灯設備

非常用照明や誘導灯は地震や火災の非常時に建物内にいる人を安全に避難誘導するための重要な設備です。電球切れやバッテリー不良がないように日常から点検管理が必要です。

#### 《 非常用照明・誘導灯 点検のポイント 》

- 照明器具に劣化、損傷はないか。
- 照明器具の取り付けにゆりみはないか。
- 照明器具から異音、異臭がないか。
- バッテリー切れや作動不良はないか。(モニタリングチェック)。

### (3) 避雷設備

高さ 20m を超える建築物には避雷針の設置が義務付けられています。取付金物や避雷導線の劣化・損傷・設置の状況を点検する必要があります。

#### 《 避雷設備 点検のポイント 》

- 取付金物の劣化・損傷・腐食はないか。
- 避雷導線の固定が不十分であったり、たるみはないか。

## 4 昇降機設備の点検

昇降機設備には、エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機があります。これらの設備は、適切な維持管理を怠ると大きな事故につながる恐れがあります。専門業者による保守点検と日常点検を確実に実施してください。

#### 《 昇降機設備 点検のポイント 》

- 毎朝試運転で異常の有無を確認せずに使用していないか。
- インターホンの作動不良はないか。
- かごと床に段差が生じたり、隙間に異常はないか。
- ドアの開閉に異常はないか。
- エレベーター機械室は無施錠でないか。

5 点検シート

点検シート

施設名			建物名		
施設コード		棟コード		所管担当課	
点検者氏名				点検年月日	年 月 日

【建築】

点検部位	点検項目	点検方法	不具合の有無	不具合の状況(具体的に記入)
屋根 (防水)	<input type="checkbox"/> 屋根の仕上げ(防水層、屋根葺き材等)にひび割れ、浮き、ひどい劣化はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> ルーフドレイン廻りや雨どいの中に枯葉や土が堆積していたり、雑草が生えていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> パラペットにひび割れや浮き、剥がれはないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 屋上の設置物(TVアンテナ、フェンス等)の金物にゆるみや腐食はないか。	触手	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
外壁・建具 (サッシ)	<input type="checkbox"/> 塗膜が剥がれたり、亀裂(クラック)はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> モルタルやタイルの浮きはないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 鉄筋が露出したり、錆の発生はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 目地(打ち継ぎ目地等)や建具廻りのシーリング材に剥がれ、亀裂、硬化はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 面格子、タラップ、堅樋の取り付けにゆるみや腐食はないか。	触手	有・無	
	<input type="checkbox"/> 建具や鍵の開閉不良、変形、破損はないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
内装	<input type="checkbox"/> 漏水やシミ、カビの発生はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 内装材(天井・壁・床)に破損や脱落はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 手摺、ノンスリップの取り付けにゆるみはないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 家具や備品の固定が不十分だったり防火戸の閉鎖の際に妨げとなっていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
外構 (地盤、塀、擁壁など)	<input type="checkbox"/> コンクリート擁壁や万年塀、コンクリート塀に亀裂や破損はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 金属フェンスに破れや腐食はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 塀に傾きはないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 地盤に不陸、陥没、隆起はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> マンホールや側溝の蓋にひび割れや破損はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/>			

(特記記入欄)

【建築設備】

点検部位	点検項目	点検方法	不具合の有無	不具合の状況(具体的に記入)
給排水・衛生設備	<input type="checkbox"/> 水槽の点検口は無施錠でないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 水槽や配管・衛生機器周辺からの水漏れはないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 水槽のオーバーフロー管の防虫網は破損していないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> ポンプに異常音や異常な振動はないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/> 赤水(錆が混ざった水)の発生はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 水の使用量が異常に増えていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
空気調和・換気設備	<input type="checkbox"/> 室温や風量の調整が操作不能でないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/> 冷暖房機器に腐食、汚れ、変形、異常音の発生はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> フィルターにほこりや汚れがたまっていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 機器や配管から漏水はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 吹出口、吸気口が家具等で塞がれていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 空調機械室に物品が乱雑に置かれていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 作動しない換気扇や送風機はないか。	目視	有・無	
<input type="checkbox"/>				
ガス設備	<input type="checkbox"/> ガスの異臭はないか。	目視		
	<input type="checkbox"/> ガス漏れ警報機の不備または作動不良がないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
電灯・動力・コンセント設備	<input type="checkbox"/> 照明器具に変形、損傷はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 照明器具の取り付けにゆるみはないか。	触手	有・無	
	<input type="checkbox"/> 電球に異常なチラつきはないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 頻繁に電球が切れる器具はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 照明器具から異音、異臭はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 灯具に汚れ、錆はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> コンセントにほこりがたまったり、たこ足配線になっていないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 分電盤は無施錠や開閉不能でないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
(特記記入欄)				

【建築設備】

点検部位	点検項目	点検方法	不具合の有無	不具合の状況(具体的に記入)
非常用照明・誘導灯設備	<input type="checkbox"/> 照明器具に劣化、損傷はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 照明器具の取り付けにゆるみはないか。	触手	有・無	
	<input type="checkbox"/> 照明器具から異音、異臭はないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/> バッテリー切れや作動不良はないか。 (モニタリングチェック)	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
避雷設備	<input type="checkbox"/> 取付金具の劣化・損傷・腐食はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> 避雷導線の固定が不十分であったり、たるみはないか。	触手	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
昇降機設備	<input type="checkbox"/> 毎朝試運転で異常の有無を確認せずに使用していないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> インターホンの作動不良はないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/> かごと床に段差が生じたり、隙間に異常はないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/> ドアの開閉に異常はないか。	作動	有・無	
	<input type="checkbox"/> エレベーター機械室は無施錠でないか。	目視	有・無	
	<input type="checkbox"/>			
(特記記入欄)				

【実施方法】 各施設の点検計画に従って、この施設点検シートに基づき、定期に点検を実施し、点検シートを保存する。軽微な不具合が発見された場合(電球切れ、汚れ等)は、所管課にて対応し、専門知識が必要な不具合や危険な場所の不具合は工事担当課等の専門家に相談する。**また、施設利用者等に危害が及ぶ可能性がある不具合箇所が発見された時は、直ちに立ち入り禁止や使用禁止にするなどの措置をとる。**

- 【記入方法】
- ① 実施した点検項目の□にレ印を記入する。
  - ② 点検項目に不具合がある場合は有を○で、無い場合は無を○で囲む。
  - ③ 不具合がある場合は「不具合の状況」欄に、どこが、どのようであるか、具体的に記入する。
  - ④ 不具合箇所は、写真撮影し施設点検シートと一緒に保存する。
  - ⑤ 点検項目の部位がない場合は、「有無」欄を×印で抹消する。
  - ⑥ 特別な点検項目が必要な場合は、点検項目欄の空き□印部分を利用して点検項目を作成し使用する。
  - ⑦ 特記記入欄には、点検項目は無いが点検中に特に気になる事項があれば記入し、記録に残すこと。

## 6 建築物の清掃

清掃は施設の快適な環境を維持するために行うもので、建物の用途や機器の種類により、日常的に行う清掃と定期的に行う清掃があります。また、場所や仕上げ材などによって清掃の頻度・方法が異なりますし、専門業者に委託したほうが効率的な部分もあります。

塵や汚れの放置は、利用者に不快感を与えるばかりでなく、仕上げ材や機器を傷め寿命を短くすることにもなります。



### (1) 日常清掃

(1日1回以上実施してください)

#### 《 日常清掃 実施箇所 (1日1回以上) 》

- 床の拭き、掃き掃除
- 衛生陶器掃除
- 汚物入れの掃除
- 窓台、窓枠のほこり払い
- 紙屑、ごみ類の片付け処理
- 扉まわりの掃除
- 茶殻、塵埃の片付け処理
- 鏡まわりの掃除
- 階段手すり拭き
- 外部、ピロティ、犬走り掃除
- 流し場等の掃除
- エレベータかご内部の掃除

### (2) 定期清掃

(1ヶ月に1回程度実施してください)

#### 《 定期清掃 実施箇所 (1ヶ月に1回程度) 》

- 床の樹脂皮膜の補修
- 天井・壁の高所のほこり落とし
- 扉・間仕切り掃除
- 畳上げ掃除
- カーペット類の全面掃除
- 金物・外装磨き
- 窓ガラスクリーニング
- 建物周囲植木手入れ・雑草取り
- 排水溝掃除

(1年に1回程度実施してください)

#### 《 定期清掃 実施箇所 (1年に1回程度) 》

- 照明器具清掃
- 空調吹出口吸込口清掃
- トイレ等シロッコファン吸込口清掃



空調設備（冷却塔等）については、レジオネラ属菌などの細菌類を増殖させないための工夫が必要です。また、冷却塔の位置が外気取入口や窓に近い場合は、飛散した冷却水のエアロゾル（細かい水滴）が空調機を介して室内に取り込まれることにより、レジオネラ症等が集団発生する可能性がありますので、エアロゾルをできるだけ飛散させないよう十分な管理が求められます。