

# 東久留米市施設保全計画

平成28年3月  
東久留米市



# 目次

<b>第1章 施設保全計画の概要</b> .....	<b>1</b>
第1節 施設保全計画策定の目的.....	2
第2節 施設保全計画の位置づけ及び計画期間等.....	3
2-1. 計画の位置づけ.....	3
2-2. 計画期間.....	4
2-3. 対象とする公共施設の考え方.....	4
第3節 施設保全計画の構成.....	6
<b>第2章 計画的な保全が求められる背景と本市の方向性</b> .....	<b>7</b>
第1節 計画的な保全が求められる背景.....	8
第2節 計画的な保全により目指す方向性.....	11
<b>第3章 東久留米市の公共施設の実態</b> .....	<b>13</b>
第1節 公共施設の規模及び耐震化の状況.....	14
第2節 公共施設の維持管理・運営の状況.....	15
2-1. 維持管理・運営の方法.....	15
2-2. 維持管理・運営経費の状況.....	15
第3節 経過年数別の劣化度の状況.....	17
3-1. 診断の対象及び方法.....	17
3-2. 診断結果.....	21
<b>第4章 東久留米市の保全のあり方</b> .....	<b>23</b>
第1節 本市の保全業務の全体像.....	24
1-1. 維持保全業務にかかる用語の定義.....	24
1-2. 東久留米市における施設保全業務の全体像.....	25
第2節 建物部位ごとの維持保全基準.....	30
2-1. 建築.....	30
2-2. プール.....	33
2-3. 設備.....	33
第3節 建物の改修及び更新工事の実施サイクル.....	41
3-1. 建物の耐用年数の考え方.....	41
3-2. 改修及び更新工事の実施サイクル.....	42
第4節 保全優先順位の設定.....	44
4-1. 施設重要度の設定.....	44
4-2. 保全優先度の設定.....	44
第5節 改修及び建替えにあたって配慮すべき事項.....	45
第6節 将来の維持更新コストの試算.....	46
6-1. 将来の維持更新コストの試算方法及び諸条件の設定.....	46
6-2. コストのシミュレーション結果.....	50
第7節 施設保全の方針.....	52

**第5章 日常点検及び保守業務の今後の推進方法 ..... 55**

---

第1節 保全業務サイクル..... 56  
第2節 施設保全計画の運用体制 ..... 57

**参考資料 ..... 59**

---

第1節 簡易劣化診断調査の概要 ..... 60  
1-1. 建物簡易劣化診断調査の経過 ..... 60  
1-2. チェックシート..... 61  
第2節 各種点検シート ..... 67  
2-1. 定期点検シート ..... 67  
第3節 不具合報告シート ..... 71  
第4節 臨時点検シート ..... 73  
第5節 建築用語解説..... 77

## 第 1 章 施設保全計画の概要

---

## 第1節 施設保全計画策定の目的

我が国では、高度成長期以降の全国的な人口急増に合わせ、公営住宅や学校などの公共施設や道路・橋梁、上下水道などの社会インフラの整備が急速に進められ、生活の利便性や豊かさを飛躍的に高めてきました。その一方、こうした公共施設の老朽化に伴う維持更新費用の負担は、今後集中的に発生するものと見込まれ、厳しい財政事情を抱える国や全国地方自治体にとって、その費用確保が大きな課題となっています。

公共施設の老朽化問題は、昨今社会的にも注目を集めており、橋梁やトンネル天井板などの崩落による事故の他、子どもたちが普段から利用する学校や公共プール、大規模な人数を収容できるホールなどの身近な施設における経年劣化等による事故も目立ち始めています。公共施設の機能を適正に保ち、安全に利用できるよう管理することは、国や地方自治体の大きな責務でもあります。

昭和30年代から40年代半ばにかけて急速に人口が増加した本市においても、これまで整備してきた公共施設の老朽化やその機能を適正に保つための維持更新費用の集中は喫緊の課題となっています。そうした中、全国的な潮流と同じく、本市においても今後担税世代である生産年齢人口が減り、税収が先細りしていく一方、老年人口の増加に伴う社会保障関係費用の負担増により、財政事情はますます厳しくなるものと見込まれています。平成27年5月に作成した公共施設白書では、本市の公共施設（いわゆるハコモノ）にかかる将来更新費用は今後30年間の総額で624.4億円と試算されており、財政規律の維持などの観点から、今後全ての公共施設の更新需要に応えることは極めて困難な状況であることが明らかになっています。

こうした課題を踏まえ、本施設保全計画は公共施設を長く安全に、かつ利用者の皆様が快適に活用できるよう、庁内統一的な施設保全のルールとして、保全のあり方や具体的な保全業務の推進方法を示すことを目的としています。

## 第2節 施設保全計画の位置づけ及び計画期間等

### 2-1. 計画の位置づけ

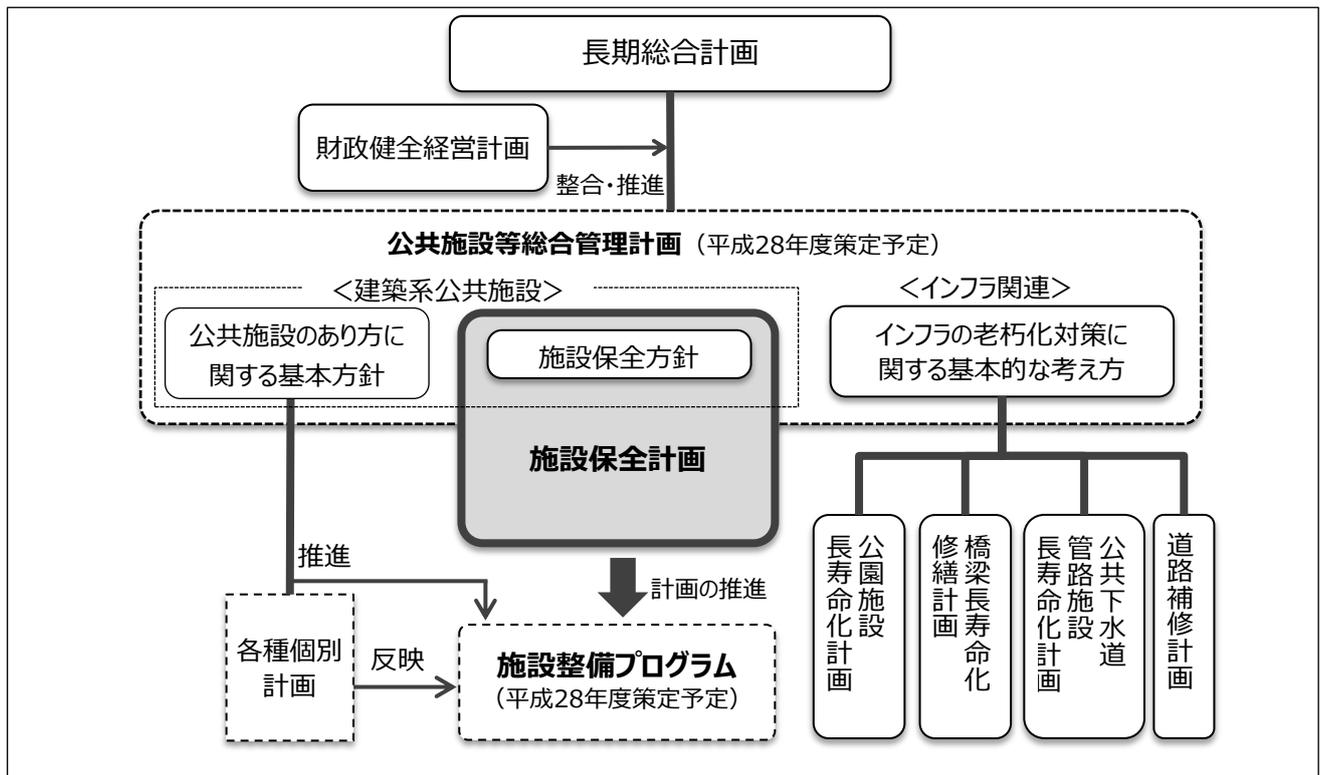
本市では、今後、平成28年度に策定予定の「公共施設等総合管理計画」のもと、インフラ施設を含めた全ての公共施設を対象として、総合的かつ計画的な管理の実現を目指します。

本施設保全計画では、このうち建築系の公共施設について、特にハード的な側面から施設保全の考え方や方法を示し、「公共施設のあり方に関する基本方針」に示される基本方針とともに、公共施設等総合管理計画の推進を牽引する役割を担うものです。

公共施設の中には、地域の防災拠点としての役割を担うものもあり、また、災害時及び災害後も安全・快適に利活用できるよう機能を維持する必要があることから、地域防災計画に定める事項にも留意し、保全業務のあり方を整理します。さらに、公共施設の立地及び運用により、緑化やエネルギー消費、ごみ排出など本市の様々な環境にも大きく影響を与える可能性があることから、環境基本計画との整合についても考慮することとします。

計画の推進にあたっては、平成28（2016）年度に「施設整備プログラム」を策定することを予定しており、今後、着実かつ効果的な施設保全の実現を図ります。

図表 施設保全計画の位置づけ



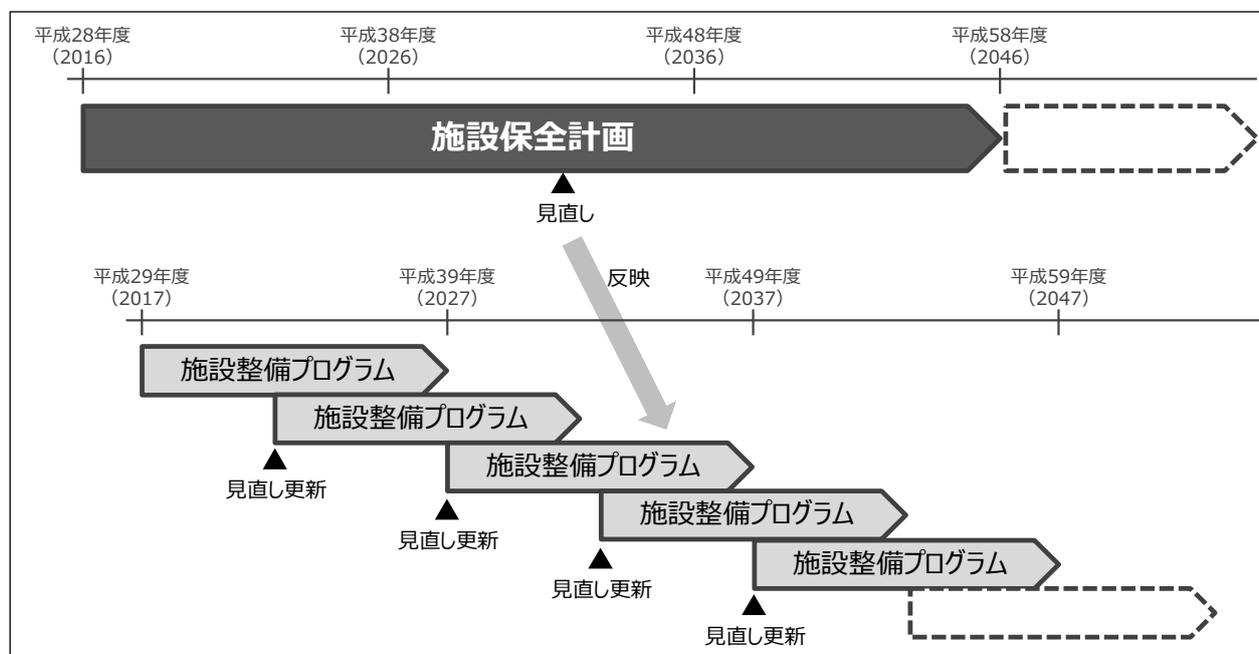
## 2-2. 計画期間

本計画は、平成28（2016）年度から平成57（2045）年度までの30年間を計画期間として設定します。その間、本計画に基づき、10年間の各個別施設の具体的な保全工事等の内容を「施設整備プログラム」に定め、保全業務の推進を図ります。

本計画は、施設整備プログラムの前提となる、本市の保全業務の考え方や方向性を示すものであることから、施設整備プログラムに基づく保全業務の進捗及び結果を踏まえ、15年ごとに見直しを図ります。見直した結果は、次期の施設整備プログラムの策定の前提として取り扱うこととします。

なお、施設整備プログラムは工事等の進捗や、時間の経過とともに変化する劣化度や需要に応じ、5年ごとに次の10年間のプログラムの見直しを図りつつ、建物のハードやソフト面での状況変化に対応しながら着実に実施していくこととします。

図表 施設保全計画の計画期間と見直しイメージ



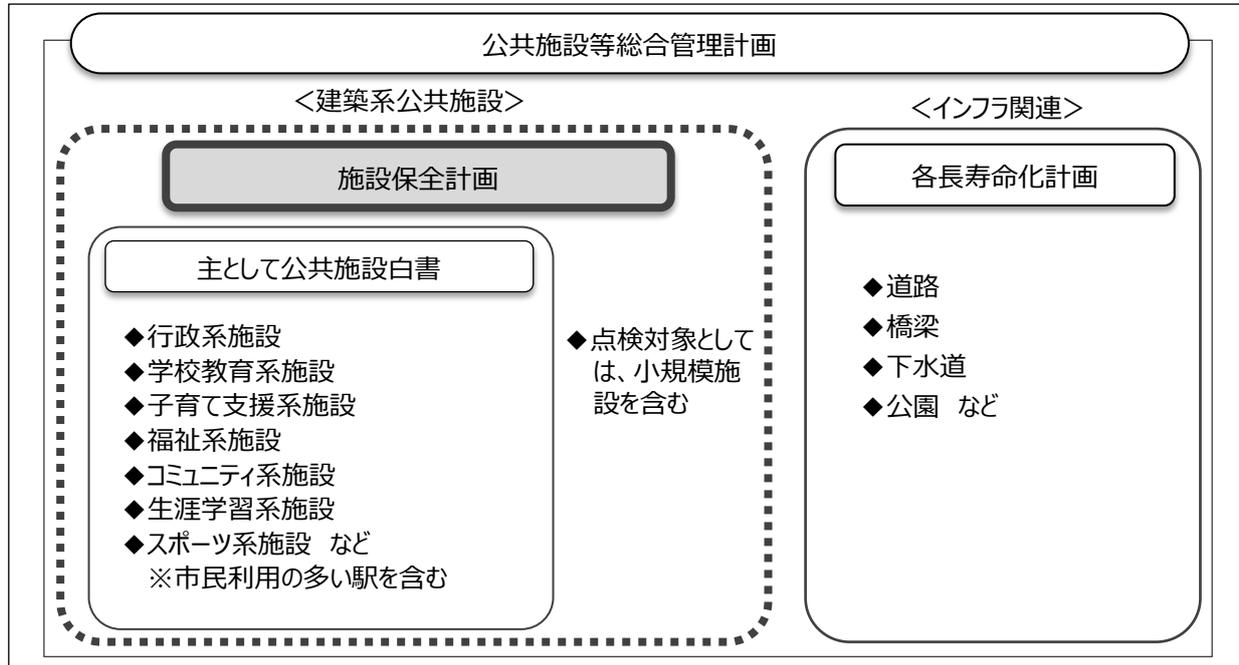
## 2-3. 対象とする公共施設の考え方

本計画では、本市が保有もしくは管理する学校や庁舎、集会所等のいわゆるハコモノ全般を対象とします。なお、対象とする公共施設の諸元に関わるデータは、平成26（2014）年7月に各施設所管課から収集したデータ（公共施設白書等）の他、平成28（2016）年1月に確定した簡易劣化調査結果を用いています。

<対象とする公共施設>

道路・橋梁・下水道・公園のインフラを除く公共施設、いわゆるハコモノ全般

図表 施設保全計画で対象とする公共施設の考え方



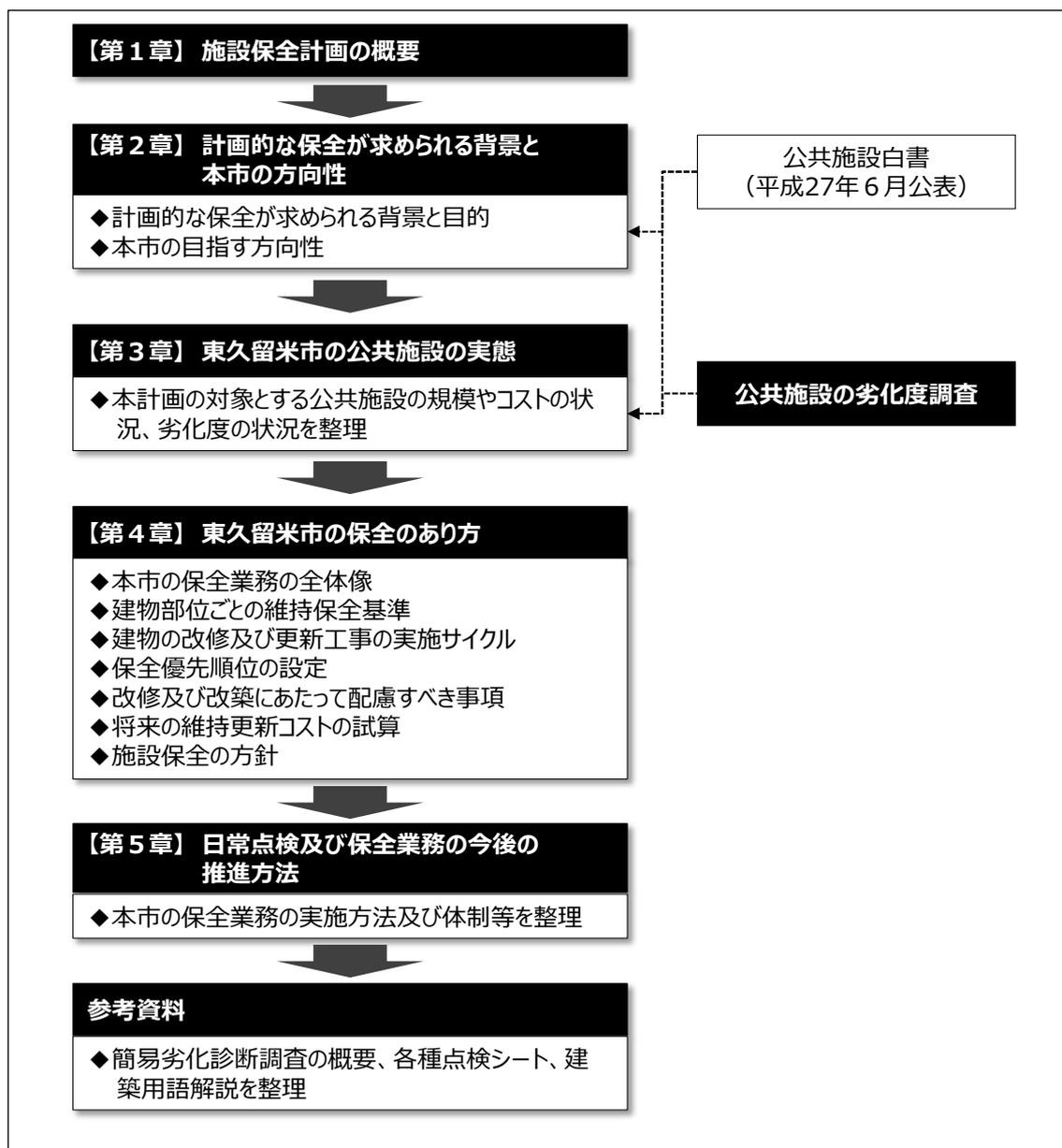
図表 対象施設分類一覧

大分類		中分類		小分類	
No.	名称	No.	名称	No.	名称
1	行政系施設	1	庁舎等	1	市庁舎
		2	消防施設	2	消防団詰所
		3	その他行政施設	3	清掃事務所
2	学校教育系施設	4	学校	4	小学校
		5	その他教育施設	5	中学校
3	子育て支援系施設	6	子育て支援施設	6	教育相談室
				7	保育園
				8	学童保育所
4	福祉系施設	7	高齢者福祉施設	9	児童館
				10	地区センター
				11	デイサービスセンター
				12	総合支援センター
5	コミュニティ系施設	8	障害福祉施設	13	児童通所訓練施設
				14	地域センター・市民プラザ
				15	その他
6	生涯学習系施設	9	コミュニティ施設	16	生涯学習センター
				10	生涯学習施設
				11	図書館
7	スポーツ系施設	12	文化財施設	17	図書館
				18	図書室
				19	展示室等
				20	保管室等
8	その他	13	スポーツ施設	21	総合体育館
				22	屋内運動施設
8	その他	14	その他	23	作業所・倉庫
				24	その他

### 第3節 施設保全計画の構成

本計画の構成は、以下図表に示す通りです。本市の公共施設の実態にかかる情報は、平成27(2015)年6月に公表した「公共施設白書」に基づき、整理しています。また、本市の公共施設の劣化状況の把握にあたっては、各施設所管課による実地調査を行い、簡易的な劣化度判定を行っています。本計画は、それらの実態を踏まえて、保全のあり方及び今後の具体的な保全業務の推進方法について明らかにしています。

図表 施設保全計画の全体構成



本市における施設保全業務の推進にあたり、各公共施設の施設管理者である市職員が、自ら継続的かつ適切に施設の維持管理を担うことができるよう、別途、「施設保全の手引き」を策定しています。

## **第2章 計画的な保全が求められる背景と本市の方向性**

---

# 第1節 計画的な保全が求められる背景

## (1) 公共施設の老朽化対策の必要性の高まり

全国的にも、高度成長期以降の人口急増に合わせて急速に整備が進められた公共施設の老朽化が大きな課題となっています。身近な公共施設の経年劣化等による事故例なども全国で目立ち始めていますが、こうした公共施設の損傷による影響は、人身事故等の危険性だけではなく、市民サービスの低下や社会的不安にも波及する可能性があります。公共施設の機能を適正に保ち、安全に利用できるよう管理することは、まず第一に優先して取り組まなければならない、国や地方自治体の責務です。

一方、本市ではこれまで、公共施設の機能を適正に保つために、どのように維持管理をしていくべきか、職員はどのような対応をすべきかを示すルールが無く、各施設の所管課独自の判断に対応を委ねてきました。これまでは、建物や設備に何か不具合が生じてから、その都度修繕等を行うといった事後対応が中心となってきましたので、見た目以上に劣化が進行しているものもあり、この数日のうちに破損したり、故障したりといった不具合が生じ、事故につながってしまう可能性がないわけではありません。

そのような方が一の事態が起こらないよう、公共施設の安全性や快適性を確保するために、誰が・何を・どのように対応すべきか、全庁的なルールを定め、運用していく必要があります。

### <音楽ホールの天井脱落（神奈川県川崎市）>

(出典)国土交通省資料



平成23年3月11日に発生した東日本大震災の直後、音楽ホールの吊り天井が脱落した例。

吊り材金具及びボルトの不備による事故として、設計者、施工者及び工事監理者の瑕疵責任が問われている。

補償費を含めて、損害額は20億円に及び幸いリハーサル中であったため人身事故には至らなかったが、仮にコンサート等で使用していた場合、約2千人規模の被害が出ていた可能性もある。

### <手すりの落下事故の事例>

(出典)文部科学省「老朽化による被害等の例」

平成22年4月  
建設年：昭和49年6月（築35年）  
概要：校舎2階の教室前のバルコニーにおいて、生徒2名が手すりに寄りかかったところ、手すりが壊れ、生徒2名が転落。1名はかかとを骨折する重傷。もう1名は頭部打撲。

手すりの接合部（支持部）

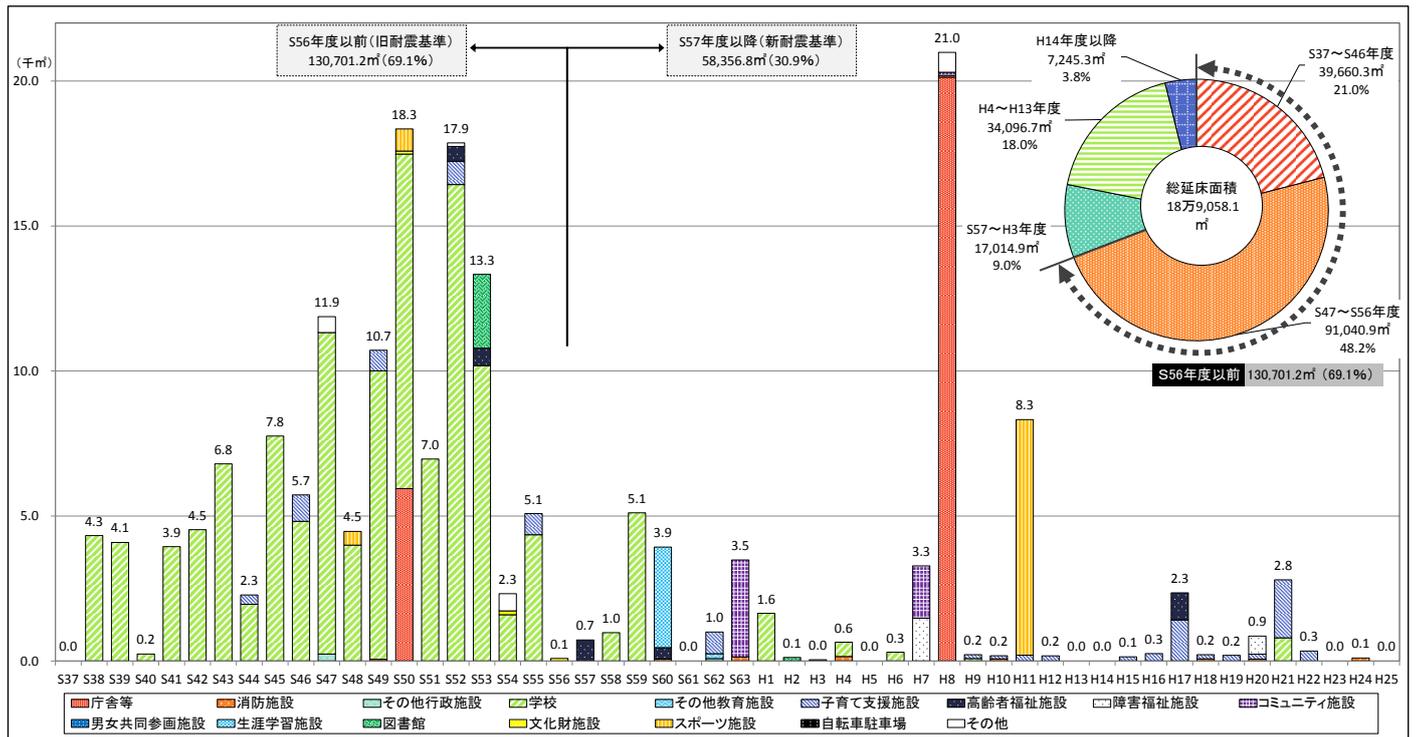
推測される一原因  
プレキャストコンクリート製の手すりバルコニー支柱の隙間に雨水・潮風が浸入し、取り付け金物が腐食

※「既存学校施設の維持管理の徹底について(依頼)」(平成22年4月23日 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課長通知)より

## (2) 今後見込まれる、公共施設の維持更新需要の集中への対応

本市においても、昭和30年代から40年代半ばにかけての人口急増に応じ、多くの公共施設を整備してきました。現在、本市が所有又は区分所有する建物の総延床面積は18.9万㎡（145棟）であり、建築基準法改正前の昭和56（1981）年以前に竣工した建築物の延床面積は全体の約7割（13.1万㎡）を占めるなど、築30年以上経過している施設が多い状況にあります。今後、これらの老朽化対策やその機能を保つための維持更新需要が高まるものと見込まれています。

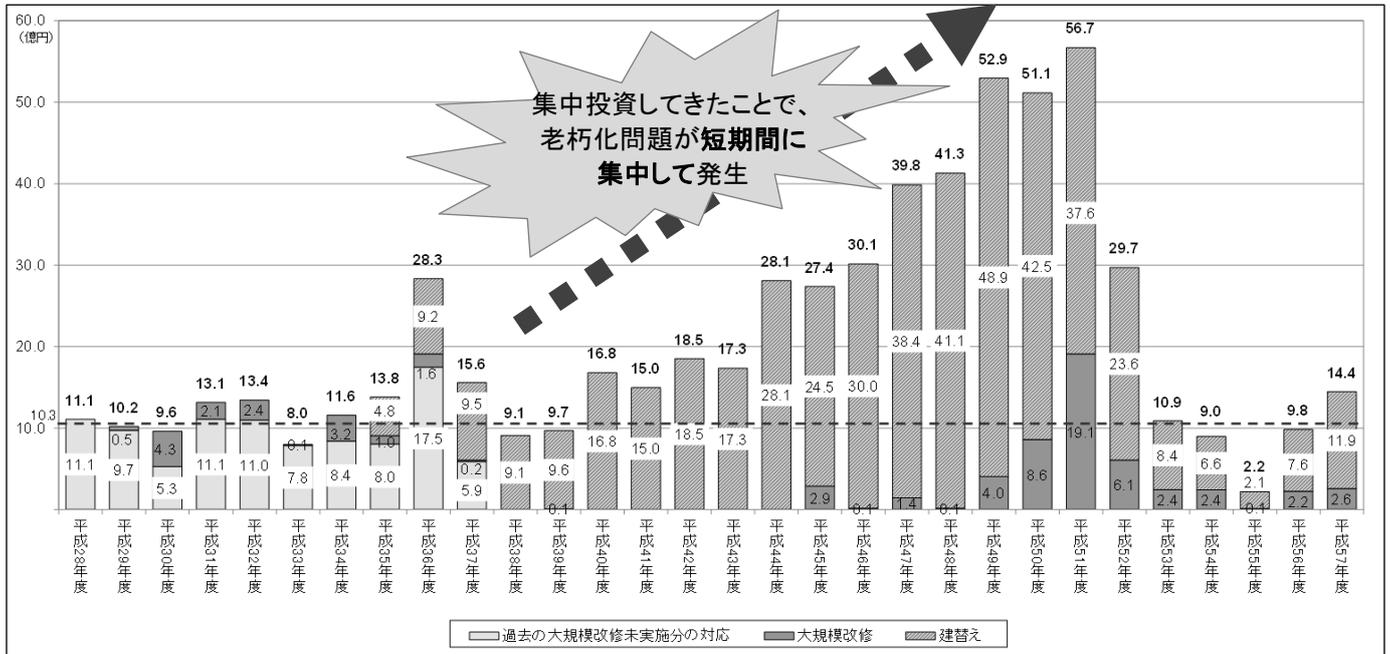
図表 竣工年度別・用途（中分類）別の建物延床面積



※昭和56年の建築基準法（施行令）の改正により、現行の新耐震基準が施行されました。新耐震基準の建築物は震度6強程度の地震でも倒壊しない耐震性能と言われており、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建築物に対して新耐震基準が適用されています。

「公共施設白書」における推計では、これらの公共施設の更新にかかる費用は、今後30年間で総額624.4億円に及ぶものと試算されています。これを1年あたりに単純平均すると20.8億円で、平成21（2009）年度から平成25（2013）年度までの5カ年における本市の公共施設にかかる投資的経費10.3億円の約2倍にあたります。特に、平成47年度から平成51年度にかけては年間約40億円以上かかるものと見込まれており、これらの費用の圧縮や平準化を図ることは喫緊の課題となっています。

図表 公共施設の将来更新費用の試算結果



※現在保有する公共施設を対象とし、現在と同一の規模及び仕様（延床面積、構造、用途等）で保持するものと仮定。竣工後60年経過後に建替え、15年経過後に大規模改修を実施するものとし、実施費用は延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、平成28年度から平成57年度までの30年間にかかる費用を試算しました。

このような背景から、本市においては、公共施設の保全にかかる財政的な負担の軽減を図りつつ、施設を安全な状態に保ち、安心して利活用していくための保全・管理のあり方をまとめ、計画的な対応を図っていくことが、急務な状況にあります。

そのため本計画において、「公共施設白書」及び簡易劣化診断等を踏まえ、また、国の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に沿い、本市における施設保全のあり方を明らかにするとともに、施設の重要度及び劣化度に応じた優先順位の考え方、保全業務サイクル、推進体制等を整理します。

## 第2節 計画的な保全により目指す方向性

これまでの計画的な保全が求められる背景と目的を踏まえ、本市において、公共施設の計画的な保全により目指す方向性を、次の3つにまとめます。

### (1) 施設利用者の安全性、快適性の確保

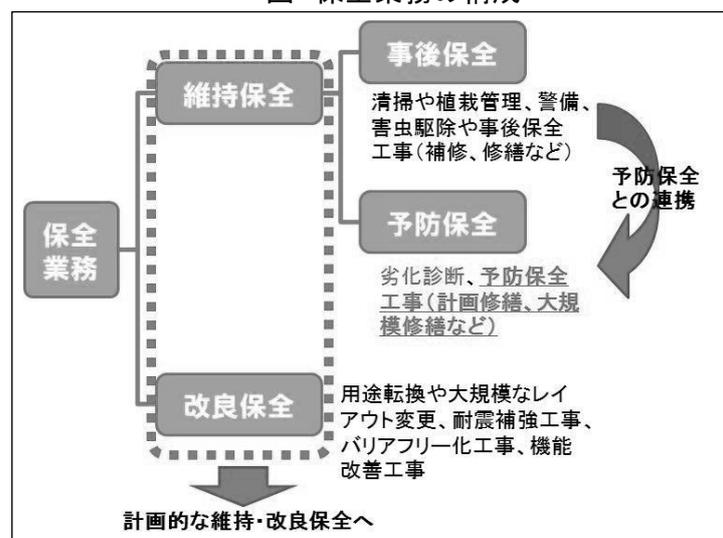
今後、これまで問題がなかった施設においても不具合が生じる可能性が高まりますので、まずは施設利用者の安全性を確保することが重要となります。また、施設を安全・安心に維持するため、日頃から施設の状況を把握し、異常が認められる場合は適切な対処を行うことがますます重要となります。そのため、本計画に基づいて定期的に施設の状況を点検し、点検結果に基づいて不具合が生じる前に計画的に劣化や故障を予防するなどの取り組みを行っていきます。

### (2) 予防保全への転換による公共施設のライフサイクルコスト<sup>1</sup>（LCC）の縮減

本市における公共施設の維持管理は、これまで建物に不具合が生じてからその都度修繕等を行う「事後保全」による対応が中心となっています。こうした対応の場合、不具合が生じるまでは問題があることにも気が付かなかったり、また、軽微な損傷だと判断して放置してしまったりすることで、建物の構造自体が浸食され、かえって大規模な工事が必要となることもあります。また、気が付かないうちに劣化が進行し、破損や落下、さらには倒壊等による事故につながる可能性もあります。

これに対し今後は、定期的な点検と診断を行い、建物や設備機器の状態を把握し、異常の兆候を早期に発見し、適切な処置を行う「予防保全」の対応に転換を図ります。これにより、市民サービスへの悪影響や業務上の支障、事故や災害防止等を図るとともに、軽微な段階で対処することで、修繕及び改修コストの低減や長寿命化につながることを期待されます。

図 保全業務の構成

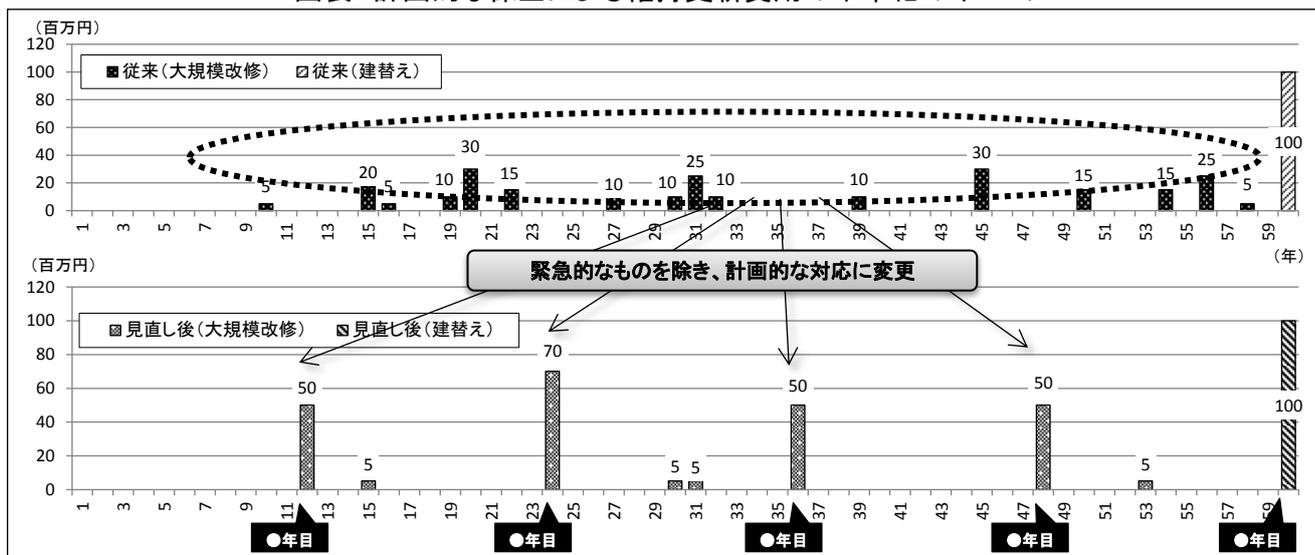


<sup>1</sup> 公共施設の「ライフサイクルコスト（LCC）」とは、公共施設の計画・設計段階から、施工・運営され、解体されるまでにかかる総費用を指す

### (3) 維持保全にかかるコストの平準化

今後、公共施設の機能を維持するための大規模改修や建替え（更新）等の保全工事を行う必要性が、一時期に集中して生じるものと予想されます。そのため、それらを限られた予算の中で対応していかなければならない中では、どの建物から優先して保全工事を実施すべきなのかを明確にし、毎年の予算をなるべく平準化して、着実に実施できるよう計画的な対応を図ります。

図表 計画的な保全による維持更新費用の平準化のイメージ



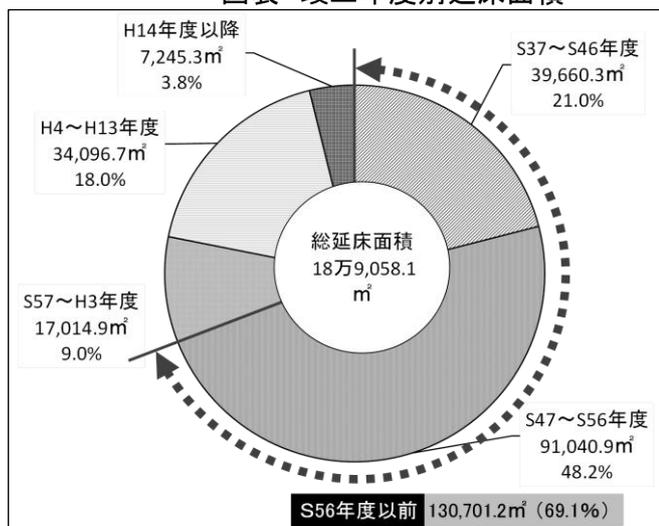
### **第3章 東久留米市の公共施設の実態**

---

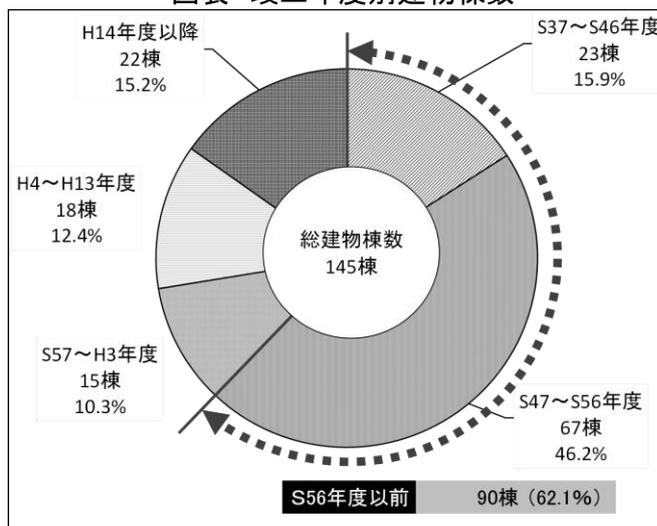
## 第1節 公共施設の規模及び耐震化の状況

平成26(2014)年7月時点で本市が所有又は区分所有する建物の総延床面積は18.9万㎡(145棟)であり、それらを竣工年度別にみると、建築基準法改正<sup>2</sup>前の昭和56(1981)年以前に竣工した建築物の延床面積は全体の69.1%(13.1万㎡)、棟数ベースで90棟(62.1%)と築30年以上経過している施設が多い状況にあることがわかります。年代別の延床面積をみると、昭和47(1972)年度～昭和56(1981)年度までに竣工した建築物が9.10万㎡(48.2%)と最も多く、次いで昭和37(1962)年度～昭和46(1971)年度が3.97万㎡(21.0%)、平成4(1992)年度～平成13(2001)年度が3.41万㎡(18.0%)と続いています。

図表 竣工年度別延床面積

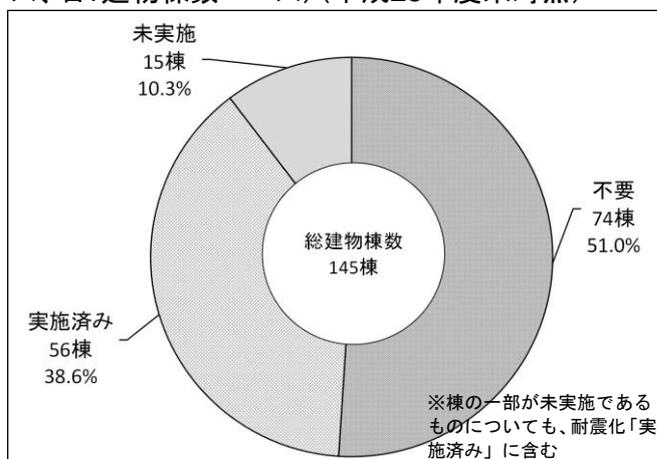
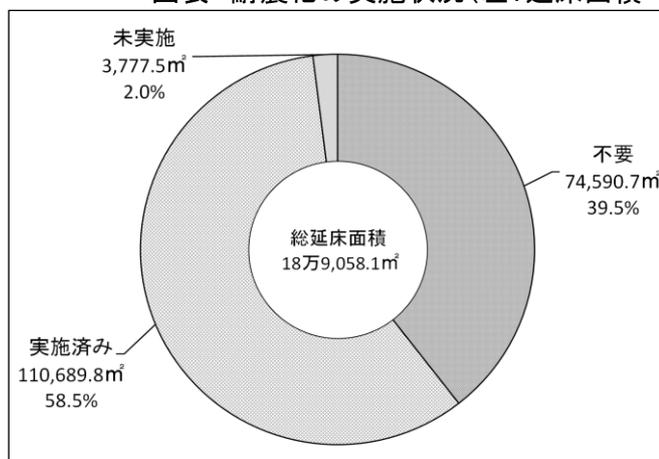


図表 竣工年度別建物棟数



平成25(2013)年度末時点における、建物の耐震化の状況としては、棟数ベースで、新耐震基準又は耐震化済みのため今後耐震化の必要がないものが89.6%(130棟)、旧耐震基準で耐震化が未実施のものが10.3%(15棟)を占めています。また、延床面積ベースでは、耐震化の必要のないものが98.0%(18.5万㎡)、耐震化が未実施のものが2.0%(4千㎡)となっており、一部の建物を除き概ね耐震化が進んでいる状況にあります。

図表 耐震化の実施状況(左:延床面積ベース、右:建物棟数ベース)(平成25年度末時点)



<sup>2</sup>昭和56(1981)年の建築基準法(施行令)の改正により、現行の新耐震基準が施行された。新耐震基準の建築物は震度6強程度の地震でも倒壊しない耐震性能と言われており、昭和56(1981)年6月1日以降に建築確認を受けた建築物に対して新耐震基準が適用されている。

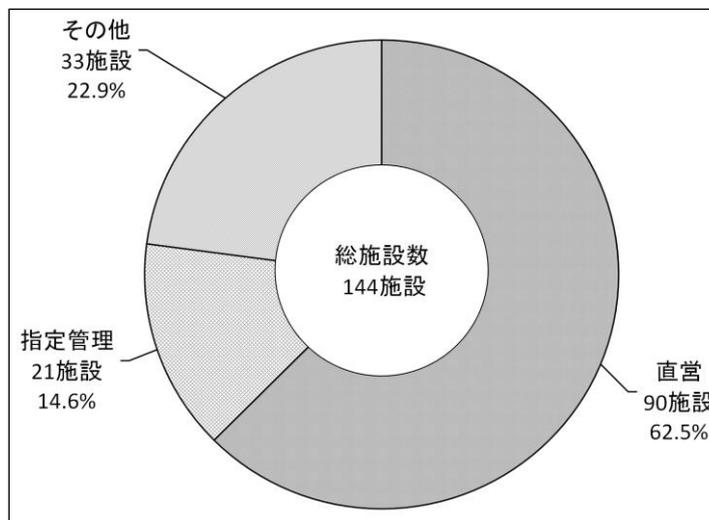
## 第2節 公共施設の維持管理・運営の状況

### 2-1. 維持管理・運営の方法

平成25(2013)年度末時点で、公共施設の維持管理・運営にかかる費用を本市が直接負担している施設は90施設で全体の62.5%を占めています。指定管理者制度<sup>3</sup>を導入している施設は21施設で14.6%を占めています。指定管理者制度を導入している施設としては、市民プラザ、児童館や地区センター、地域センターなどが挙げられます。

「その他」としては、施設の維持管理・運営等を含んだ包括的管理委託や無償貸与により管理運営を任せるなど、地域の実情や施設用途に合わせた効率的・効果的な維持管理・運営方法を採用しています。代表的な施設としては、公設民営による運営を行っているたきやま保育園、ひばり保育園のほか、地域のコミュニティ図書室では管理運営委員会による管理運営を行っています。

図表 維持管理・運営の形態別施設数  
(平成25年度末時点)



### 2-2. 維持管理・運営経費の状況

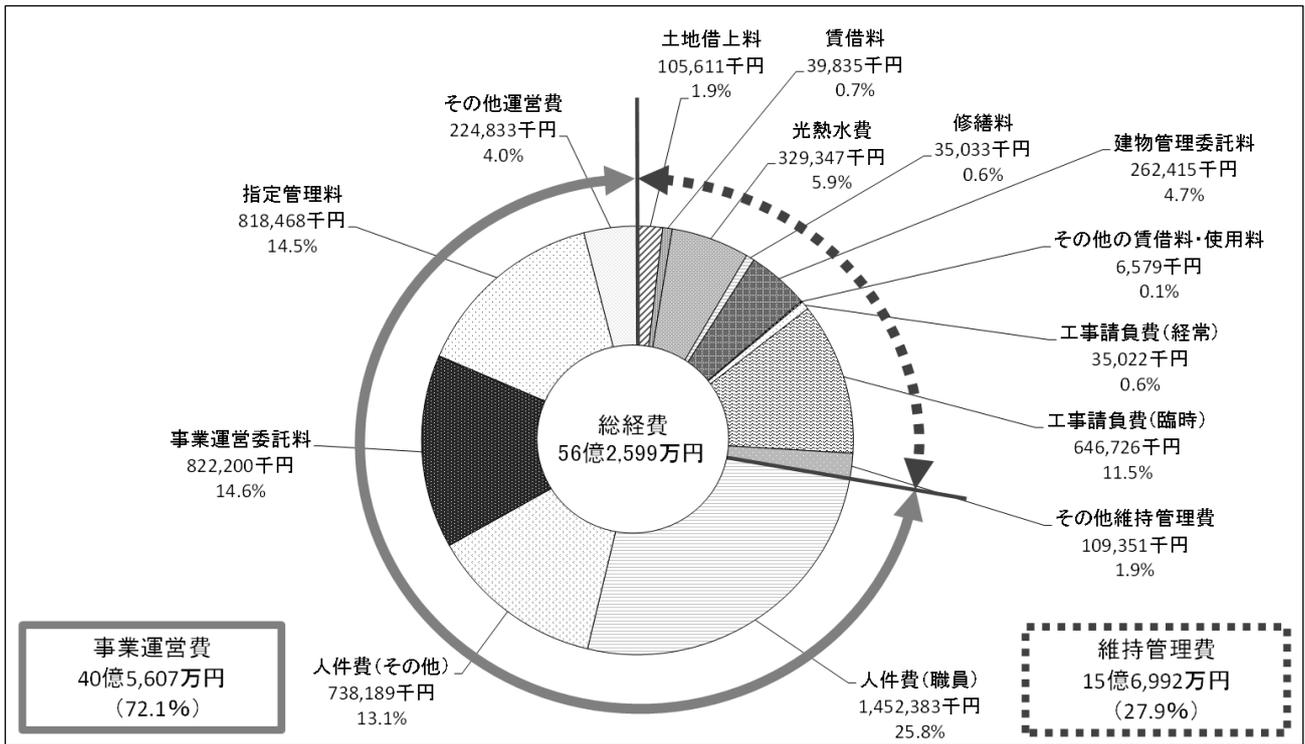
公共施設の維持管理・運営にかかる年間総経費は、平成23(2011)年度から平成25(2013)年度までの3カ年平均で56億2,599万円であり、当該期間における歳出総額平均(366億6,266万円)の約15%を占めています。年間総経費の内訳としては、維持管理費が15億6,992万円(総経費の27.9%)、事業運営費が40億5,607万円(総経費の72.1%)を占めています。

費目別の内訳を見ると、最も金額が大きいのは人件費(職員)で14億5,238万円(総経費の25.8%)を占めており、次いで事業運営委託料が8億2,220万円(14.6%)、指定管理料が8億1,847万円(14.5%)、人件費(その他)が7億3,819万円(13.1%)と続いています。

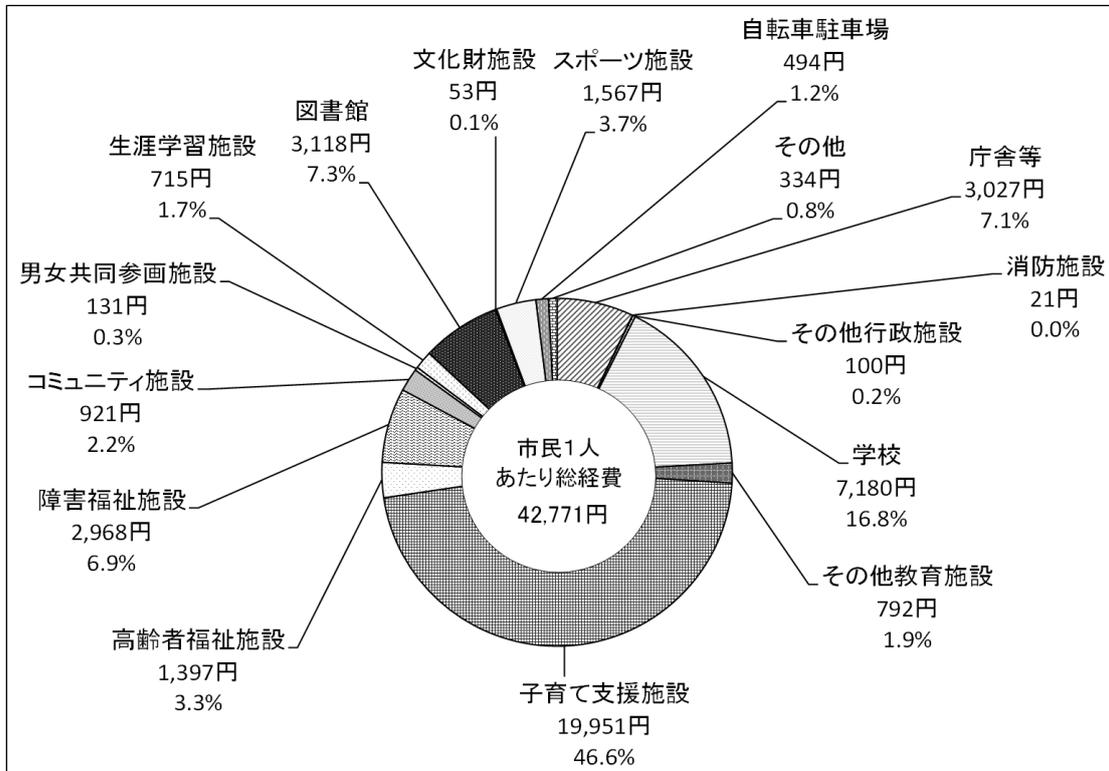
市民1人あたりに換算すると、公共施設の維持管理・運営に年間42,771円かかっており、用途別では、高い方から順に子育て支援施設で19,951円、学校で7,180円、図書館で3,118円、庁舎等で3,027円、障害福祉施設で2,968円の経費がかかっている状況にあります。

<sup>3</sup> 指定管理者制度とは、平成15(2003)年6月の地方自治法の改正(同年9月2日施行)により創設され、市の出資法人等のほか、民間事業者やNPO法人等の団体に公の施設の管理を代行することを可能とし、市民サービスの向上と経費の縮減を同時に実現する方策として期待されている制度

図表 年間総経費の内訳



図表 市民1人あたり年間総経費の用途(中分類)別内訳



※本市の人口は、平成26(2014)年1月1日現在の住民基本台帳人口116,417人で算出しています。  
 ※市民1人あたり年間総経費は、比較のため施設改善や大規模改修など臨時的な工事に要した経費を除いた金額を用いています。

## 第3節 経過年数別の劣化度の状況

公共施設は、その立地環境や使用の頻度や方法により、劣化の進行度合いは大きく異なります。そのため、単に建築後の経過年数だけでは、早期に対策を講じるべき建物の数が、実態としてどの程度あるかが分かりません。しかしながら、全ての建物を専門家に委託して劣化診断を行うには、膨大な時間とコストを要することから、建物の専門的な知識を有していない職員でも簡易的に劣化状況を診断できるよう、調査方法を工夫しました。

本節では、本計画の策定にあたり、実際に施設を目視等で確認し、簡易的に劣化状況を把握するとともに、調査を踏まえて劣化度を分類した結果について整理します。

### 3-1. 診断の対象及び方法

#### (1) 調査対象施設

本調査の対象となる公共建築物は、市が所有する公共建築物のうち、以下①から⑤のいずれかに当てはまる建物を除いた建築物（73施設[123棟]）及びこれらの施設のうち一部に設置されているプール（27面）です。

- ①構造が「木造」あるいは「一部木造」の建築物
- ②平成23(2011)年3月12日以降に「大規模修繕」を実施した建築物
- ③今後壊すないしは2年以内に利用しない(人がいない)ことが確定している建築物
- ④市で所有していない建築物(ただし、市管理の建築物は対象とする)
- ⑤区分所有等による建物の部分(特定の部屋)に限り所有している建築物

図表 簡易劣化診断 対象施設一覧(1/4)

所在地	総称 No.	施設総称	建物 No.	建物名称
本町3-3-1	1	市役所本庁舎	1000	市役所本庁舎
神宝町1-17-6	2	消防団第一分団詰所	1001	消防団第一分団詰所
大門町2-11-3	3	消防団第二分団詰所	1002	消防団第二分団詰所
小山4-1-26	4	消防団第三分団詰所	1003	消防団第三分団詰所
中央町3-11-11	6	消防団第五分団詰所	1005	消防団第五分団詰所
前沢4-6-16	8	消防団第七分団詰所	1007	消防団第七分団詰所
中央町6-8-32	9	消防団第八分団詰所	1008	消防団第八分団詰所
柳窪4-15-24	11	消防団第十分団詰所	1010	消防団第十分団詰所
中央町6-8-1	13	第一小学校	1014	南校舎棟(⑧-1,⑧-2,⑧-3,⑧-4)
			1015	北校舎棟(⑩-1,⑩-3,⑩,⑪)
			1016	体育館(⑳)
			—	プール
新川町1-14-6	14	第二小学校	1017	西校舎棟(⑨)
			1018	東校舎棟(⑳,㉓)
			1019	給食棟(㉑-1,㉑-2)
			1020	体育館(㉒)
			—	プール
中央町1-16-1	15	第三小学校	1021	西校舎棟(㉔,㉕)
			1022	東校舎棟(㉖)
			1023	体育館(㉗)
			—	プール

図表 簡易劣化診断 対象施設一覧(2/4)

所在地	総称 No.	施設総称	建物 No.	建物名称
南沢4-6-1	16	第五小学校	1024	校舎棟(①-1,①-3,⑭-1,⑭-2)
			1025	校舎棟・体育館(⑪-1,⑪-2,⑫)
			1026	給食棟(②-1,②-2,②-3,⑬)
			—	プール
金山町1-17-1	17	第六小学校	1027	北校舎棟・配膳室(①-1,①-2,②,⑫)
			1028	西校舎棟(⑧)
			1029	渡り廊下(⑩)
			—	プール
滝山7-26-30	18	第七小学校	1031	北校舎棟(①,⑬-1,⑬-2)
			1032	南校舎棟東側(⑪,⑰)
			1033	南校舎棟西側(⑫)
			1034	給食棟(②,⑤,⑦)
			1035	体育館(③)
			—	プール
滝山3-2-30	19	第九小学校	1036	北校舎棟・西校舎棟(①-1,⑭-1,⑭-2,⑮,⑯)
			1037	東校舎棟(⑪,⑬)
			1038	給食棟(①-2,⑱,⑲)
			—	プール
柳窪5-9-43	20	第十小学校	1040	南校舎棟(①-1,①-2,①-3)
			1041	西校舎棟(⑮,⑯-1,⑯-2,⑯-3)
			1042	北校舎棟(③-1,③-2)
			1043	給食棟(②-1,⑰,⑱)
			—	プール
神宝町1-6-7	22	神宝小学校	1048	東校舎棟(①)
			1049	西校舎棟・給食棟(⑨-1,⑨-2,⑨-3)
			1050	体育館(⑧)
			—	プール
南町3-2-23	23	南町小学校	1051	東校舎棟・配膳室(①-1,①-2)
			1053	体育館(⑧)
			—	プール
野火止3-5-1	24	本村小学校	1055	東校舎棟・給食棟(⑥-1,⑥-2,⑥-3,⑥-4,⑥-5,⑪,⑫)
			1057	体育館(⑤)
			—	プール
下里3-11-25	25	下里小学校	1058	西校舎棟・プール機械室(①,⑨)
			1059	東校舎棟(⑩-1,⑩-2)
			1060	北校舎棟・配膳室(②-1,②-2,②-3)
			—	プール
幸町5-9-11	26	久留米中学校	1062	南校舎棟・配膳室(②,⑳)
			1063	北校舎棟(③)
			1064	西校舎棟(㉑)
			1065	コンピュータ室(①)
			—	プール
上の原2-1-40	27	東中学校	1067	東校舎棟・配膳室(①-1,①-2,⑰)
			1068	西校舎棟(⑨-1,⑨-2)
			1069	渡り廊下(⑱)
			1070	技術棟(⑭,⑮)
			—	プール
滝山2-3-23	28	西中学校	1072	西校舎棟(①-1,①-2,①-3,①-5)
			1073	東校舎棟・配膳室(㉒-1,㉒-2,㉒-3,㉒)
			1074	技術棟(⑲)
			1076	クラブ室(⑱)
			—	プール
学園町2-1-23	29	南中学校	1077	西校舎棟(①-1,①-2,①-3,①-4,①-5)
			1078	東校舎棟(⑫-1,⑫-2,⑫-3,⑫-4)
			1079	技術棟西側(⑤)
			1080	技術棟東側(⑪)
			—	プール
大門町2-13-8	30	大門中学校	1082	校舎棟・配膳室(①,⑭)
			1083	技術棟(②)
			1084	図書室(⑪)
			1086	更衣室(⑨)
			—	プール

図表 簡易劣化診断 対象施設一覧(3/4)

所在地	総称 No.	施設総称	建物 No.	建物名称
下里3-21-1	31	下里中学校	1087	南校舎棟・体育館(①-1,①-2,①-3)
			1088	南校舎棟西側(⑩-1,⑩-2,⑩-3)
			1089	北校舎棟(③-1,③-2,③-3)
			—	プール
中央町5-7-65	32	中央中学校	1090	校舎棟(①)
			1091	体育館(⑤)
			—	プール
滝山2-3-23	33	教育相談室	1092	教育相談室
幸町1-17-1	34	さいわい保育園	1093	さいわい保育園
			—	プール
下里3-2-23	35	はくさん保育園	1094	はくさん保育園
			—	プール
新川町1-1-12	36	しんかわ保育園	1095	しんかわ保育園
			—	プール
前沢1-5-30	38	まえさわ保育園	1097	まえさわ保育園
			—	プール
中央町1-2-4	39	ちゅうおう保育園	1098	ちゅうおう保育園
			—	プール
ひばりが丘団地8-10	41	ひばり保育園	1100	ひばり保育園
上の原1-2-44	42	上の原さくら保育園	1101	上の原さくら保育園
新川1-14-6	43	新川第一・第二学童保育所	1102	新川第一・第二学童保育所
南沢4-6-1	44	南沢第一・第二学童保育所	1103	南沢第一学童保育所
			1104	南沢第二学童保育所
金山町1-17-1	45	金山学童保育所	1105	金山学童保育所
滝山3-2-30	46	くぬぎ第一・第二学童保育所	1106	くぬぎ第一学童保育所
			1107	くぬぎ第二学童保育所
柳窪5-9-43	47	柳窪第一・第二学童保育所	1108	柳窪第一学童保育所
			1109	柳窪第二学童保育所
小山5-5-4	48	小小学童保育所	1110	小小学童保育所
南町3-2-23	49	南町学童保育所	1111	南町学童保育所
神宝町1-6-7	50	神宝学童保育所	1112	神宝学童保育所
下里3-11-25	52	下里学童保育所	1114	下里学童保育所
中央町1-17-14	53	中央第一・第二学童保育所	1115	中央第一・第二学童保育所
中央町6-8-1	54	前沢第一・第二学童保育所	1116	前沢第一学童保育所
			1117	前沢第二学童保育所
滝山7-26-30	55	滝山第一・第二学童保育所	1118	滝山第一学童保育所
			1119	滝山第二学童保育所
中央町1-10-11	57	中央児童館	1121	中央児童館
			—	プール
ひばりが丘団地8-11	58	子どもセンターひばり	1122	子どもセンターひばり
浅間町2-24-16	59	浅間町地区センター	1123	浅間町地区センター
南町3-9-45	60	南町地区センター	1124	南町地区センター
八幡町2-7-61	61	八幡町地区センター	1125	八幡町地区センター
野火止2-1-83	62	野火止地区センター	1126	野火止地区センター
中央町6-1-1	63	中央町地区センター	1127	中央町地区センター
下里4-1-44	82	シルバー人材センター(旧下里幼稚園)	1148	シルバー人材センター(旧下里幼稚園)
幸町3-9-28	65	さいわい福祉センター	1129	さいわい福祉センター
			1130	わかかさ学園
南沢4-7-18	66	わかかさ学園	—	プール
中央町2-1-47	83	まあぶる・なかまの家	1149	まあぶる・なかまの家
			1131	わくわく健康プラザ
滝山4-3-14	67	わくわく健康プラザ	1132	体育室
			1133	西部地域センター
滝山4-1-10	68	西部地域センター	1133	西部地域センター
ひばりが丘団地185	69	南部地域センター	1134	南部地域センター
大門町2-10-5	70	東部地域センター	1135	東部地域センター
柳窪5-1-25	72	下里コミュニティ図書室	1137	下里コミュニティ図書室
中央町2-6-23	71	生涯学習センター	1136	生涯学習センター
中央町2-5-2	74	文化財保存室	1139	文化財保存室
野火止3-6-30	75	民具保存館	1140	民具保存館
中央町1-16-1	76	郷土資料室	1141	郷土資料室
野火止3-4-22	77	下里本邑遺跡館	1142	下里本邑遺跡館
下里4-1-19	78	青少年センター	1143	青少年センター

図表 簡易劣化診断 対象施設一覧(4/4)

所在地	総称 No.	施設総称	建物 No.	建物名称
大門町2-14-37	79	スポーツセンター	1144	スポーツセンター
			-	プール
中央町2-6-23	73	中央図書館	1138	中央図書館
下里2-10	80	施設管理課分室	1145	施設管理課分室
本町1-4	126	東久留米駅	1151	東久留米駅西口駅舎

## (2) 診断方法

### ①チェック項目

各調査票には、大項目(建築、設備の2項目)、中項目(11項目)、小項目(55項目)のチェック項目を設け、全ての項目をYES、NOによって回答できる質問形式により設定しています。また、プールについては、診るべき観点が異なることから、これらとは別に3つの項目を設け、建物と切り離して劣化度の判定を行うことができるようにしています。

各質問は、専門性を必要とせず、一般の職員が簡易に回答できる内容とすることで、施設管理者が自ら診断できるよう配慮しています。また、参考となる写真を示すとともに、記入要領にて専門性のある建築用語の解説を付加しています。なお、質問項目で状況を回答しきれない部分あるいはしづらい点について、「その他」の記載欄を設けて、状況を記載できるように対応しています。

図表 チェック項目数

大項目	中項目		小項目
建築	6	屋上・屋根	5
		外壁	5
		避難階段(外部・内部)	4
		外部建具、外部鉄部	3
		内部	6
		基礎、外構	4
設備	5	電気設備	6
		空調設備	6
		給排水・衛生設備	7
		防災設備	6
		昇降機設備	3
2項目	11項目		55項目
プール			3項目

※実際のシートは巻末の参考資料にあります

## ②評価方法

建築物の部位及びその劣化の状態によっては、それが他に与える影響が大きく、優先して対処すべきと考えられるものもあります。そのため、大項目、中項目、小項目の各項目に対し、劣化度を判断する上での重要性に従い、点数(重みづけ)を配分しています。点数が低いほど劣化が少なく、高いほど劣化している可能性が高いと判断しています。

こうして得られた123棟の建物について、AランクからDランクまでグループ分けを行っています。グループは相対評価ではなく絶対評価を用いています。各ランクの劣化状況と対応の目安は次図表の通りです。

図表 劣化度ランクの考え方

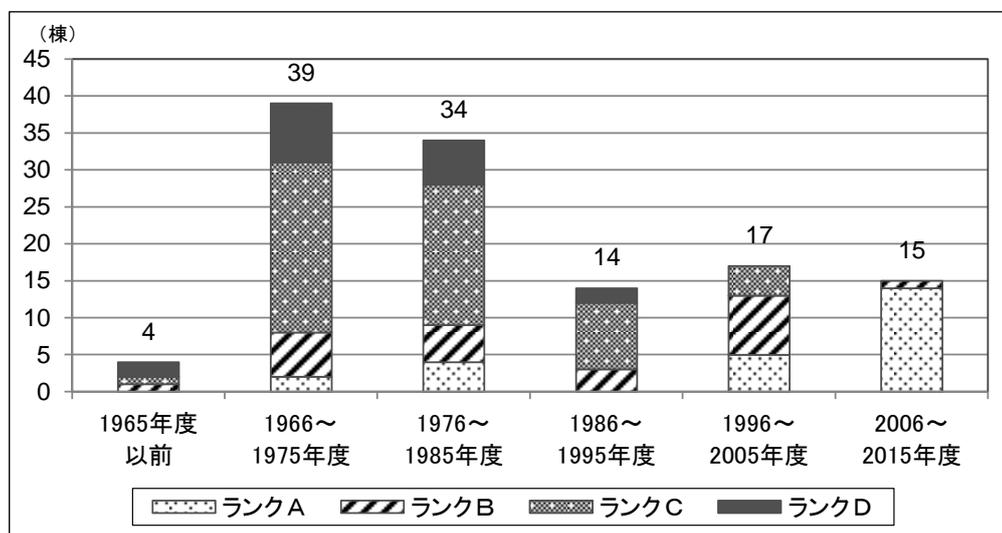
ランク	対応等	状況
A	日常、定期点検	劣化がない、或いは劣化が軽微である。
B	要監視	劣化が認められ、追跡調査が必要である。
C	補修	劣化が大きく、早期に対応が必要である。
D	大規模補修、更新	劣化が著しく、安全性確保が懸念される。

## 3-2. 診断結果

簡易劣化診断の対象とした全123棟の診断結果は、以下図表のとおりです。ランクAに該当する建物棟は25棟(20.3%)、ランクBに該当する建物棟は24棟(19.5%)、ランクCは56棟(45.5%)、ランクDは18棟(14.6%)となっています。早期に対応が必要となる及び安全性確保が懸念されるランクC、Dの建物棟が全体の60.1%(74棟)を占めている状況にあります。

一方、建物棟の築年度区別にみると、築20年を経過している建物棟でランクC及びDの建物棟の割合が、全体の7割強と高い割合を占めています。棟数ベースでは、特に築30年～築49年まででランクCの建物棟数が多い状況にあります。

図表 築年度別・劣化度ランク別の建物棟数(1/2)



図表 築年度別・劣化度ランク別の建物棟数(2/2)

劣化度	築年度区分						合計
	1965年度 以前	1966～ 1975年度	1976～ 1985年度	1986～ 1995年度	1996～ 2005年度	2006～ 2015年度	
	築50年以上	築40～49年	築30～39年	築20～29年	築10～19年	築10年未満	
ランクA	0 ( 0.0%)	2 ( 5.1%)	4 ( 11.8%)	0 ( 0.0%)	5 ( 29.4%)	14 ( 93.3%)	25 ( 20.3%)
ランクB	1 ( 25.0%)	6 ( 15.4%)	5 ( 14.7%)	3 ( 21.4%)	8 ( 47.1%)	1 ( 6.7%)	24 ( 19.5%)
ランクC	1 ( 25.0%)	23 ( 59.0%)	19 ( 55.9%)	9 ( 64.3%)	4 ( 23.5%)	0 ( 0.0%)	56 ( 45.5%)
ランクD	2 ( 50.0%)	8 ( 20.5%)	6 ( 17.6%)	2 ( 14.3%)	0 ( 0.0%)	0 ( 0.0%)	18 ( 14.6%)
合計	4 ( 100.0%)	39 ( 100.0%)	34 ( 100.0%)	14 ( 100.0%)	17 ( 100.0%)	15 ( 100.0%)	123 ( 100.0%)

※上段：建物棟数、下段：築年度区分ごとの割合

※小数点以下第2位を四捨五入しているため、ランクごとの割合の合計は100%と一致しません

また、公共施設のうち一部に設置されているプールについて、全27面の診断結果は以下図表のとおりです。早期に対応が必要と考えられる、ランクCのプールが10面（37.0%）と最も多く、ランクC及びDを合わせると、5割を超える状況にあります。

図表 劣化度ランク別のプール面数

劣化度	面数(面)	割合(%)
ランクA	7	25.9%
ランクB	6	22.2%
ランクC	10	37.0%
ランクD	4	14.8%
合計	27	100.0%

※小数点以下第2位を四捨五入しているため、ランクごとの割合の合計は100%と一致しません

今後、具体的に各建物の修繕及び改修工事等を行う場合は、必要に応じて専門業者等によるより詳細な劣化度調査を実施し、進めていくこととなります。

## 第4章 東久留米市の保全のあり方

---

# 第1節 本市の保全業務の全体像

## 1-1. 維持保全業務にかかる用語の定義

「保全業務」の各用語の定義は次のとおりです。

本計画においては、このうち「維持保全」「点検・保守」「修繕」「更新」「改修」を対象として保全業務の考え方を整理します。

図表 用語の定義

本計画の対象	維持保全	<p>建物完成時の機能、性能を維持するために行う保全のこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□【事後保全】経年による劣化や故障、災害時における破損や故障に対して、緊急的に修繕を行い、利用可能な状態に回復させることを目的とする</li> <li>□【予防保全】定期的な点検の結果、想定される不具合に対して、事前に対処し、建物の安全確保、事故防止や維持管理、劣化防止を図り、使用時の故障などを未然に防止することを目的とする</li> </ul>
	点検・保守	<p>建物と付帯施設の各部材や設備機器・配管・配線について損傷状態・運転状態を見て回ること。また、建物と設備について、軽度な手入れをして状態を元に戻すこと。</p>
	修繕	<p>機能・性能を実用上支障のない状態まで回復させること。修繕には軽微なもの（修理、補修）から、計画的におこなう比較的大掛かりなものがある。計画修繕には機械などを分解して点検や修理を行うオーバーホールや、蓄電池設備のバッテリー交換も含む。</p>
	更新	<p>劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。大規模におこなう更新は改修の範疇となる。</p>
	改修	<p>劣化した建物、部位、部材などの機能・性能を、初期の水準に改善すること。</p>
その他	改良保全	<p>社会的ニーズの変化に応じて、初期の機能・性能を上回って改善すること。用途変更にとまなう改装（模様替え）も含める。</p>
	運転・監視	<p>設備についてその機能を発揮するように操作・監視すること。</p>
	保安・警備	<p>防災・防犯を目的として、人や建物に危険のないように警備・監視すること。</p>
	清掃	<p>建物、設備、付帯施設について清掃し、清浄な状態に維持すること。</p>

## 1 - 2. 東久留米市における施設保全業務の全体像

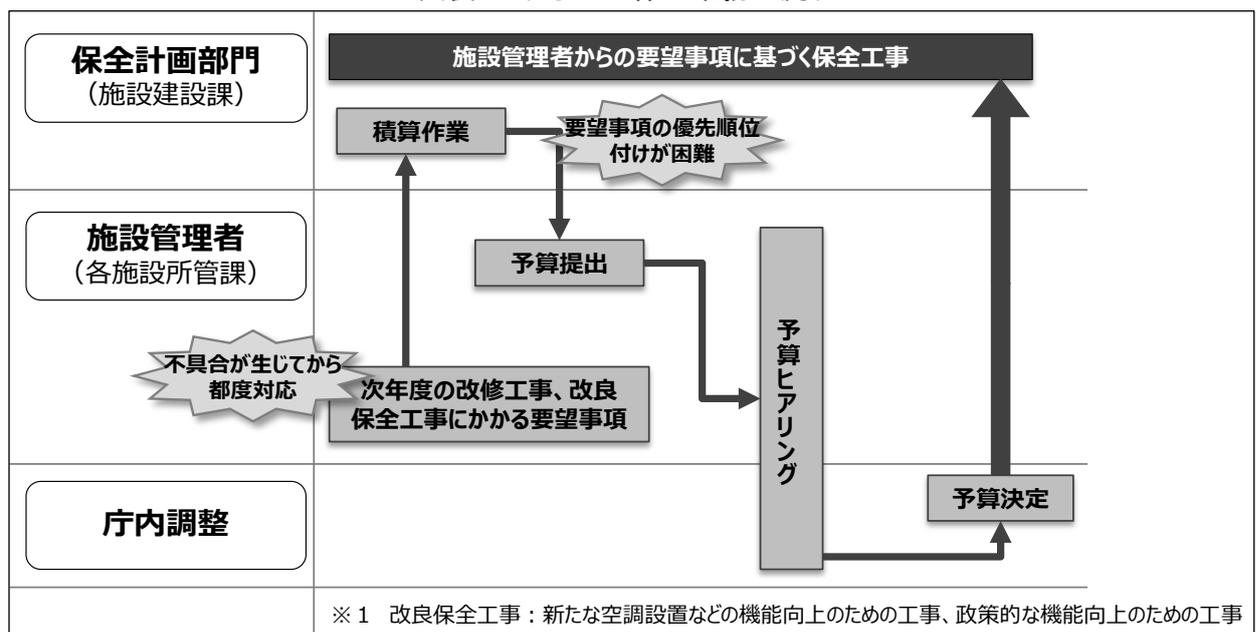
本市のこれまでの保全業務では、施設管理者からの維持及び改良保全にかかる要望事項を受け、保全計画部門で要望内容を踏まえて積算し、それに基づいて各施設管理者から予算要求を行うといった流れで予算を確保し、各種保全工事を行ってきました。これまでは、雨漏りや設備の故障など、既に建物に不具合が生じてから都度対応することが多く、業務に支障を来していたり、建物の構造への浸食などにより、かえって劣化速度を速めてしまったりする可能性がありました。

また、保全計画部門側での積算作業では、建物の点検や劣化診断などの履歴情報が無かったため、各施設管理者側からの要望事項の優先順位の判断、また、状態によっては同じタイミングで工事をした方が効率の高い事項の調整が行いづらく、予算の平準化を図ることが非常に難しい状況にありました。

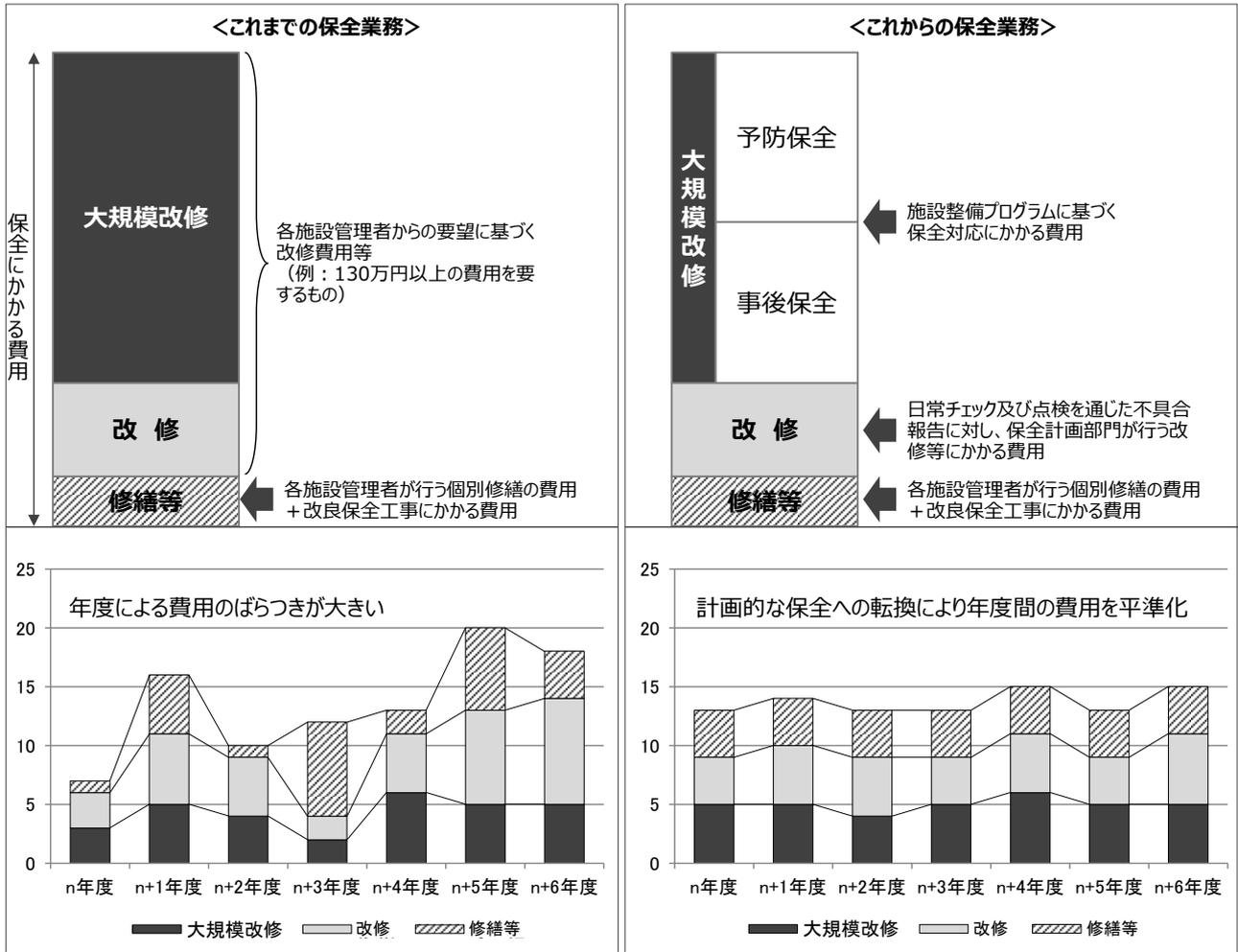
そのため、本市における公共施設の機能を維持し、安全で快適な行政サービスの提供に供することを目的とし、限られた予算を有効に活用して着実に保全業務を行うことができるよう、保全業務のあり方の転換を図ります。

本市におけるこれまでの保全業務の流れは、以下のとおりです。それに対し、今後は各施設管理者から定期点検や不具合報告等を受け、それを踏まえて各種保全工事を実施することとします。

図表 これまでの保全業務の流れ



図表 施設保全業務の転換イメージ



本市における今後の施設保全業務の内容と役割分担及び流れを、「図表 施設保全業務の内容と役割分担」、「図表 これからの施設保全業務の流れ」にまとめます。

公共施設の維持管理は、施設管理者が責任を持って行うこととし、適時日常チェックや定期点検等を実施した上で、その実施結果を保全計画部門に提出します。もし所管する施設に軽微な不具合が見つかった場合、施設管理者が個別に修繕等を実施します。一方、重度の不具合等（例：改善に130万円以上の費用を要するもの）が見つかった場合は、保全計画部門に不具合報告シートを提出し、対処方法について相談します。

保全計画部門では、各種点検結果や簡易劣化診断の結果を踏まえながら、施設整備プログラムに基づく大規模改修工事を実施します。また、各施設管理者からの不具合報告や改良保全工事等の要望に基づき、大規模改修及び改修工事に要する翌年度以降にかかるコストのシミュレーションを実施し、保全工事の優先度を整理した上で、庁内調整を図ります。これらの調整結果を以て翌年度の改修等費用を積算し、施設管理者に積算結果を提示します。

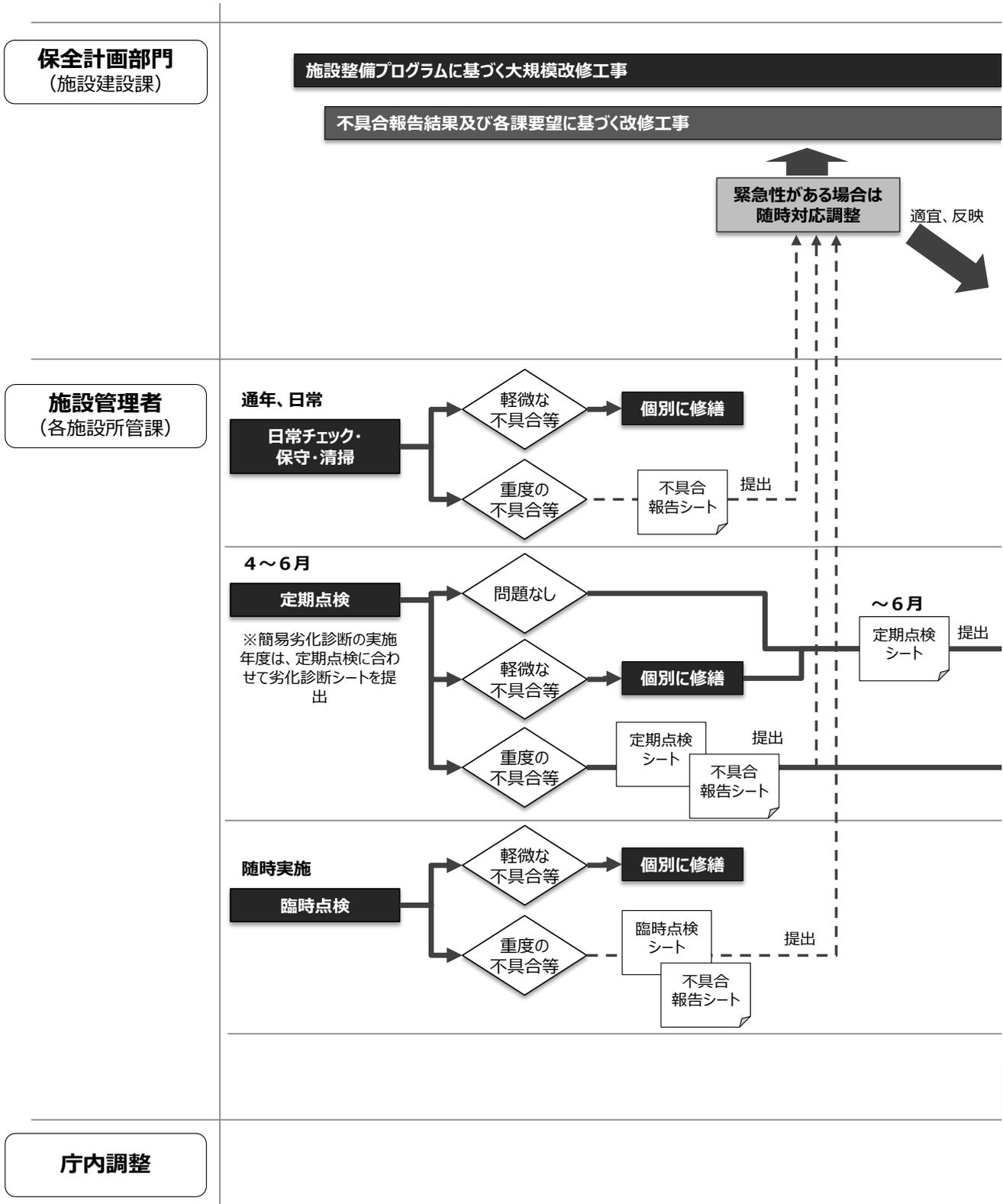
翌年度の予算は、この積算結果に基づき施設管理者から提出された予算資料がベースになりますので、各施設管理者は日頃からの日常チェックや各種点検等を適時的確に実施・報告していくことが重要となります。

日常チェックや各点検等を指定管理者が行う場合も、施設所管課はそれらのチェック及び点検結果をきちんと確認した上で、状況を適時把握する必要があります。

図表 施設保全業務の内容と役割分担

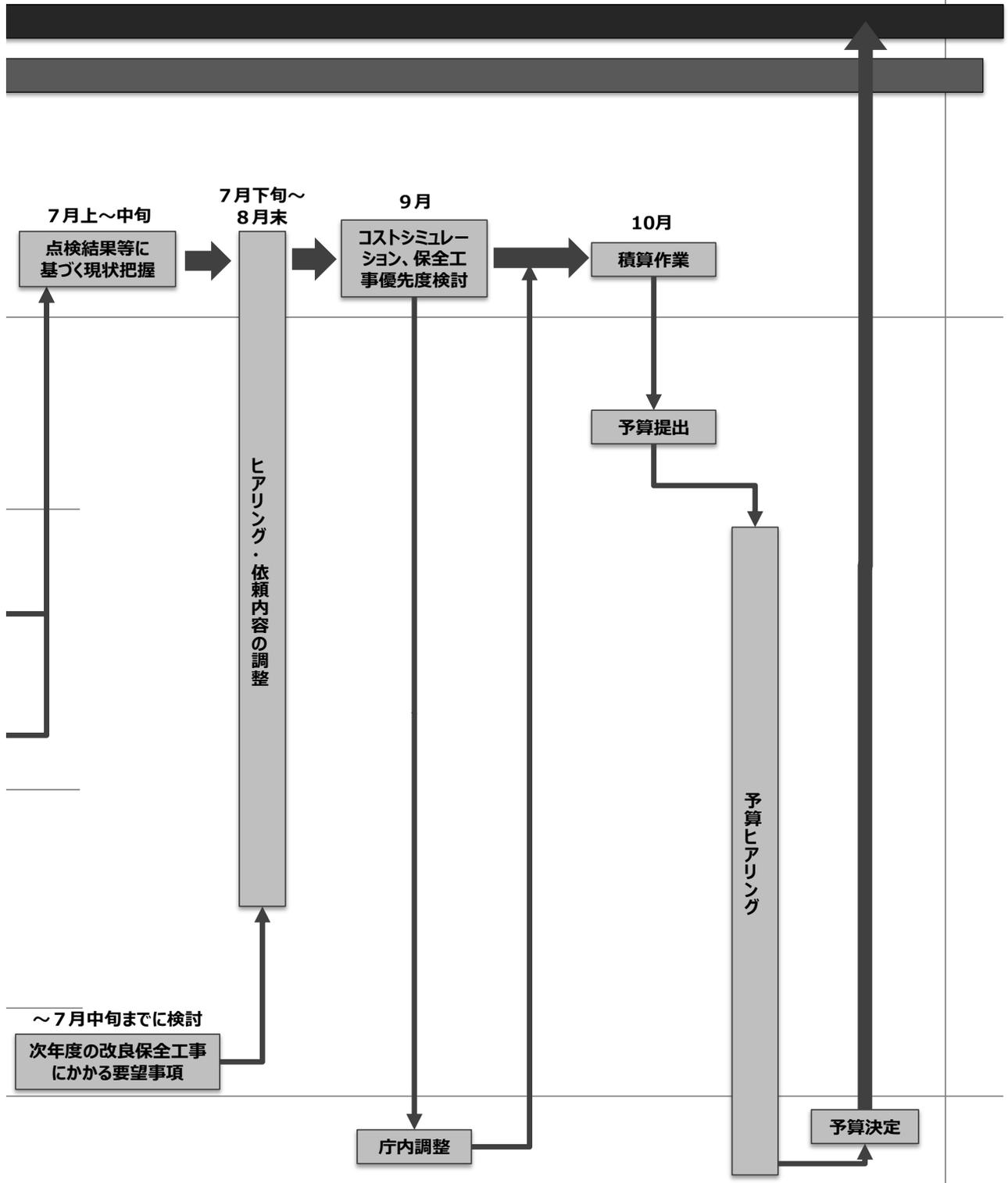
業務項目	業務内容	実施主体	
		施設管理者	保全計画部門
<b>◆日常的な維持管理</b>			
日常チェック・保守・清掃	<input type="checkbox"/> 「施設保全の手引き」を参考に、日頃からの実施を心がける。実施頻度は任意とする。 <input type="checkbox"/> 日常チェックに合わせて、施設管理者が対応できる範囲で手入れ（清掃や保守等）を行う。	◎	
<b>◆定期的な維持管理</b>			
定期点検	<input type="checkbox"/> 主に目視・聴診により、年1回以上実施する。 <input type="checkbox"/> 点検結果は「定期点検シート」に記録し、毎年6月末までに保全計画部門に提出する。	◎	
専門家による定期点検（法定点検、保守点検）	<input type="checkbox"/> 法律で定められた点検及び検査頻度に基づき、計画的に実施する。 <input type="checkbox"/> 専門技術者による対応が必要となる場合は、適宜依頼し、報告資料を保管・管理する。	◎	
簡易劣化診断	<input type="checkbox"/> 保全計画部門がとりまとめ主体となり、各施設管理者が5年に1回実施する。	◎	
<b>◆随意に行う維持管理</b>			
臨時点検	<input type="checkbox"/> 台風や地震等の前後、人の多く集まる行事や防災訓練等の前後に臨時的に実施する。	◎	
維持管理状況の現地確認	<input type="checkbox"/> 保全計画部門が、各建物の維持管理の状況を定期的に現地調査する		◎
<b>◆保全工事</b>			
個別修繕	<input type="checkbox"/> 日常チェックや定期点検等の結果、建物に軽微な不具合が見られた場合は、適宜対処する。	◎	
修繕	<input type="checkbox"/> 建物に不具合があり、施設所管課内での個別対応ができない場合（例：130万円以上の費用を要する）、「不具合報告シート」に当該事項を記入し、保全計画部門に報告・相談する。		◎
大規模改修	<input type="checkbox"/> 築年数及び工事後の経過年数、定期点検及び劣化診断結果に基づき、大規模改修工事を実施する。工事の実施対象は、「施設整備プログラム」に計上している内容を優先する。		◎

図表 これからの施設保全業務の流れイメージ(1/2)



※ 1 重度の不具合：例えば、改善費用130万円以上を要するもの  
 ※ 2 軽微な不具合：例えば、改善費用130万円未満のもの  
 ※ 3 改良保全工事：新たな空調設置などの機能向上のための工事、政策的な機能向上のための工事

図表 これからの施設保全業務の流れイメージ(2/2)



## 第2節 建物部位ごとの維持保全基準

公共施設はその部位によって維持管理方法や点検内容が異なります。そのため、本節ではそれぞれの部位についての取扱いの水準を定め、今後の保全業務の前提とします。本計画で対象とする部位区分は次のとおりです。

図表 公共施設の建物部位区分

保全対象部位		
大項目	中項目	小項目
2-1. 建築	(1) 屋根・屋上	①屋根仕上げ、②排水溝、目地、樋、ルーフトレインなど、③笠木、手摺、フェンスなど
	(2) 外壁	①外装仕上げなど、②外壁躯体、③バルコニー、手摺
	(3) 避難階段	避難階段（外部）、避難階段（内部）
	(4) 建具	①外部建具（窓・扉）、②内部建具（窓・扉）
	(5) 内部	①床、②天井、③壁、④階段
	(6) 外構	①土間、②塀、フェンス、門扉等
2-2. プール		プール
2-3. 設備	(1) 電気設備	①受変電、②発電・静止型電源（非常用電源）、③中央監視、④通信・情報、⑤照明
	(2) 空調設備	①空調（冷温水発生機、冷却塔）、②空調（パッケージエアコン、室外機）、③換気・排煙、④配管・ダクト、⑤自動制御・計装
	(3) 衛生設備	①給排水・衛生、②受水槽、高架水槽、③配管、④ポンプ
	(4) 防災設備	①通信・情報（防災）、②避雷、③消火
	(5) 昇降機設備	昇降機等

### 2-1. 建築

#### (1) 屋根・屋上

屋根は、建物を雨、風や日射等から守る大切な役割を担っています。そのため、雨水が建物内に侵入しないよう、屋上防水層<sup>※用語23</sup>や屋根葺材<sup>※用語24</sup>等により保護しています。この防水層に不具合があると、漏水につながり、屋上からの漏水は構造躯体<sup>※用語1</sup>や内部仕上げ、各種設備等の劣化・損傷の原因ともなり、業務や運営にも大きな影響を及ぼす可能性があることから、未然に漏水を防ぐための対応が必要となります。

そのため、漏水が発生する前に計画的に**予防保全**を図り、機能を維持していくことが必要な部位として取扱います。

※用語26  
＜目地の割れやひび割れ＞



※用語25  
＜ルーフトレインの詰まり＞



※用語22  
＜パラペットの割れ＞



[好ましくない例]

## (2) 外壁

外壁は、屋根と同様に雨、風を防ぐ機能があります。年数が経過すると、外部の仕上げ材のひび割れや浮き、剥がれなどが生じます。また、金属を使用している場合は、発錆や汚れが生じ、腐食が進みます。これらは共に落下の危険性があり、特に、人の通る場所は注意が必要です。

また、目地や建具廻りに使用しているシーリング<sup>※用語28</sup>が劣化したりすることで、漏水につながり、構造躯体の劣化や室内の仕上げや各種設備等の劣化・損傷にもつながります。

そのため、外壁については**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<外壁の剥がれ>



<鉄筋の露出による発錆>



<軒裏<sup>※用語31</sup>の鉄筋露出・剥離>



[好ましくない例]

## (3) 避難階段<sup>※用語32</sup> (外部、内部)

避難階段は、火災時のような緊急時の避難経路としての役割を担っています。階段躯体の発錆やひび割れ、破損により、腐食が進むと避難経路が確保できずに、生命に危険が及びます。常に腐食の状況、扉の開閉に支障がないか、障害物や可燃物がないかを確認し、安全に避難できるように保っておくことが必要です。

このため、避難階段は**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<階段躯体の発錆>



<避難階段手すりの発錆>



[好ましくない例]

## (4) 建具 (外部、内部)

窓や扉などを総称して「建具<sup>※用語33</sup>」と呼びます。

屋外に接する「外部建具」は、建物を雨や風から守る機能を担っています。年数が経過すると、建具廻りのシーリングが劣化するなどして、漏水につながり、構造躯体の劣化や室内の仕上げ、各種設備等の劣化・損傷にもつながります。そのため、外部建具は**予防保全**を行っていくことが必要な部位として取扱います。

一方、屋内に設置している「内部建具」は、劣化すると開閉不良となり、無理な開閉による破損などの可能性があります。しかし、利用の安全性や構造躯体への影響は低いので、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<外部建具廻りの損傷>



<窓ガラスの破損>



[好ましくない例]

## (5) 内部（床、天井、壁、階段）

廊下や階段は、通常業務での通路としての役割の他に、非常時の避難路としての役割も担っています。避難経路や防火戸<sup>※用語2</sup>の周囲に障害物が置かれていると、避難経路が確保できずに生命に危険が及ぶ可能性もあります。常に廊下や防火戸の周囲に支障がないか、荷物や家具などの障害物がないかを確認しておくことが必要です。

しかし、利用の安全性や構造躯体への影響が低いことから、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<床面の傾き>



<天井の剥がれ>



<階段滑り止めの浮き>



[好ましくない例]

## (6) 外構

塀やフェンス、門柱、オブジェ<sup>※用語39</sup>、立ち木などは、地震の時に倒壊して、歩行者に被害を与えたり、避難路をふさいだりする可能性があります。転倒しないよう固定するとともに、定期的な劣化や腐食の状況の点検が必要となります。

しかし、利用の安全性や建物全体への影響は低いことから、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<路面タイルの段差・ひび割れ>



<フェンスの傾き>



[好ましくない例]

## 2-2. プール

プールの安全確保のためには、日常点検の実施が不可欠です。プール槽に不具合があると漏水や利用者のけがの原因にもつながります。特に屋上プールからの漏水は、構造躯体や内部仕上げ、各種設備の劣化・破損の原因となり、業務や運営にも大きな影響を及ぼす可能性があります。また、プールサイドや付帯施設も利用者に危険がない状態に保つ必要があります。

プール開設時は点検項目、点検頻度を定め、プール管理日誌等を作成し、確実に日常点検を実施することが必要になることから、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<プール槽>



<腰洗い槽>



## 2-3. 設備

### (1) 電気設備

電気設備は、照明、空調など、建物に必要とされる設備の動力源となる電気を供給するとともに、電話や通信情報設備などの通信網を構成するために必要不可欠な設備であり、不具合が発生しないよう計画的な点検や維持管理が求められます。

#### ①受変電

受変電設備は、電気事業法の規定により、工事、維持及び運用に関する保安の監督をさせるため、電気主任技術者<sup>※用語41</sup>を選任することとなっています。

電気事業法に基づき定期点検を行い、不具合を明らかにして速やかに対処することで、機能を維持していくため、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<キュービクル>



<分電盤>



<配電盤>



#### ②発電・静止型電源（非常用電源）

自家用発電装置、非常電源（蓄電池）は、劣化により非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう恐れがあります。電気事業法により受変電設備と同様の点検が定められており、点検による不具合に速やかに対処することにより機能を維持していくため、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<非常用自家発電機>



<非常電源>



### ③中央監視

中央監視制御は、主に設備機器について運転監視等を行う装置です。制御機器等が劣化することにより、当該設備に留まらず、システム全体の機能不全の原因となる恐れがあることから、不具合があれば速やかに対応することが望ましいものの、劣化等による安全性や構造躯体への影響が少ないことから、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<中央監視装置>



### ④通信・情報

通信情報設備には、映像・音響、インターホン、テレビ、電話をはじめとして、多種多様な設備があり、特に設備の性能や機能の高度化がみられます。

これらの設備は、映像・音響におけるノイズ等、日常の使用状況から不具合を把握し、不具合があれば速やかに対応することが望ましいものの、他の部位に比べて劣化等による安全性や構造躯体への影響が少ないことから、原則として**事後保全**でも支障がないものとして取扱います。

<テレビ共聴>



<放送設備>



### ⑤照明

照明設備は、使用する部屋の用途によって、各種光源が使用され、部屋の明るさや、部屋の雰囲気を作ります。照明器具に異音や異臭があると火災の原因となる可能性があります。また、漏水や地震の揺れ等で天井面が変形し照明器具が脱落すると大変危険です。日常の使用状況から不具合を把握し、不具合があれば速やかに対応することが望ましいものの、他の部位に比べて劣化等による安全性や構造躯体への影響が少ないことから、**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<電球のちらつき>



## (2) 空調設備

空調設備は、室内の空気環境を整え、清浄で快適な室内環境をつくり出す役割があります。空調が停止すると施設の快適性が著しく低下し、場合によっては利用率低下にもつながる可能性があるなど、空調は重要な部位に位置づけられます。

換気設備は、汚染された室内の空気を新鮮な空気と交換する設備です。省エネルギーにも大きな影響を与えることから、定期的な点検、清掃、運転の調整が必要となります。

### ①空調（冷温水発生機、冷却塔）

冷温水発生機等の故障は、施設全体の空調の機能停止にもつながるので、点検結果に基づく速やかな対処が求められます。ただし、一律の年数の経過により更新するのではなく、機器の運転時間等の使用状況を考慮して、更新時期を決定する必要があります。また、その決定にあたっては、冷暖の切り替えや運転管理を通じての設備状況も考慮しておく必要があることから、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<冷温水発生機>



<冷却塔>



### ②空調（パッケージエアコン）

パッケージエアコンは、個々の諸室等に設置し、空調範囲が限定される小規模な設備です。日常の使用から不具合を把握することが可能であり、劣化等による安全性や構造躯体への影響が少ないことから、原則として**事後保全**により対応し、点検結果に基づき不具合が発見された場合は、速やかに対応することで対処すべき部位として取扱います。

<エアコン室外機>



### ③換気・排煙

換気設備は、室内の環境確保を目的としたものであり、設備が壊れた場合は窓やドアを開けるなどにより代替措置が可能であることから、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

排煙設備は、火災時に発生する煙を屋外に排出し、消防活動を円滑に行うことを支援するために設置する設備であり、火災時に正常に作動しないと被害拡大につながる可能性もあることから、原則として**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<換気ダクト>



<排煙オペレーター>



### ④配管・ダクト

空調設備の配管には、冷却水、冷温水、ドレン（排水）、冷媒がありそれぞれ液体等を流す配管であり、配管の破損や変形などにより、漏水や結露をおこす可能性があります。また、ダクトの保温材に破損や変形があると結露をおこす可能性があります。特に天井内からの漏水や結露は内部仕上げ、各種設備等の劣化・損傷の原因となる可能性があることから、未然に漏水や結露の発生を防ぐための対応が必要となります。そのため、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<保温カバーのつぶれ>



### ⑤自動制御・計装<sup>※用語43</sup>

室内を快適な環境に維持するための空調設備は、自動制御装置によって制御されています。自動制御装置の故障は、空調設備全体に影響を及ぼすことから、設備の状況を把握し速やかに対処することで、機能を維持していく部位とし、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<空調制御盤>



### (3) 衛生設備

衛生設備は、給排水・衛生機器、受水槽<sup>※用語6</sup>や高架水槽<sup>※用語45</sup>、それらをつなぐ配管、ポンプなどがあります。建物を使用する人の生活や執務に密着した設備であり、定期的な点検や維持管理が必要です。特に、給排水・衛生設備は、水を建物内に供給し排水するための設備であり、有害物質や菌の侵入・感染の経路ともなり得るので、日常的な管理が重要となります。

#### ①給排水・衛生

給排水・衛生機器の劣化は、水質悪化や漏水、排水不良など施設利用における様々な支障を及ぼすことが想定されます。

日常的に衛生機器の清掃を行うとともに、給水装置や排水口等に異常が無いかを確認します。こうした対処を適時実施することとし、原則として**事後保全**により対応すべき部位として取扱います。

<衛生機器<sup>※用語44</sup>>



<目皿<sup>※用語48</sup>>



#### ②受水槽、高架水槽

給水方式には、直結方式と受水槽方式があります。受水槽は、水道水をタンクに貯留しておく設備です。高架水槽は、受水槽よりポンプにて揚水しタンクに貯留しておく設備です。

飲用等に水槽を利用する場合、水槽内の清掃や水質の検査が必要であり、特に使用量の少ない場合は塩素が空気中に飛散し、水中に雑菌が繁殖したり、水槽内に藻が発生することがあるため、注意が必要となります。受水槽及び高架水槽内は、年1回清掃を行い、水質を維持することが求められています。こうした対処を適時実施することとし、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<受水槽>



<高架水槽>



### ③配管

給水管は劣化により、水質悪化や漏水、断水などが生じる可能性があります。排水管は劣化により、漏水や配管の詰まりが生じ、汚水等のオーバーフローなど衛生面で影響を及ぼす可能性があります。衛生設備の配管の劣化は、直接的に施設の環境面や利用者の健康面に影響を与えるため、設備の状況を把握し速やかに対処することで機能を維持していく部位とし、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

維持管理基準で定める水質検査、排水に関する設備の清掃は6か月以内に1回行い、水質を維持することが求められています。

<排水管>



<給排水管>



### ④ポンプ

ポンプ類が故障、老朽化すると、漏水や断水などの原因となり、正常な給水の供給や適切な排水の処理に支障を及ぼすことが想定されます。定期的な点検とメンテナンスを実施し、個々の損害であればそれに速やかに対応することで対処が可能なため、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<給水ポンプ>



## (4) 防災設備

防災設備は、早期に火災を発見し警報を発し、火災などの非常時に建物利用者の避難を助け、火災の初期に消火する設備で、消防隊が消火活動を行う設備も含まれます。防災設備は消防法に定められた定期的な点検や維持管理が必要です。防災設備に不備があると、生命に危険が及びますので、日常的な管理が重要となります。

### ①通信・情報（防災）

防災にかかる通信・情報設備としては、火災時の警報発信等の確実な機能発揮が求められます。災害時の安全を確保するため、消防法により6か月に1回と1年に1回の定期点検が定められています。こうした点検結果に基づき、不具合があった場合は速やかに対処することで機能を維持していくべき部位とし、原則として**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<自動火災報知機>



<総合盤>



## ② 避雷

避雷針<sup>※用語18</sup>は、劣化すると落雷からの保護機能を損なう恐れがあるため、専門業者による年に1回の点検が必要となります。不具合が明らかになった場合は、適時対処して機能を維持していくこととし、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<避雷針>



<避雷導体>



## ③ 消火

消火設備とは、火災の初期に消火する設備で、消火器<sup>※用語7</sup>、屋内消火栓設備<sup>※用語8</sup>、スプリンクラー設備<sup>※用語9</sup>、泡・二酸化炭素・ハロゲン化物などの消火設備があり、災害時の安全を確保するため、消防法により6か月に1回と1年に1回の定期点検が定められています。こうした点検結果に基づき、不具合があった場合は適時対処することとし、原則として**事後保全**により対応する部位として取扱います。

<屋内消火栓>



## (5) 昇降機設備

昇降機としては、エレベーターやエスカレーター、小荷物専用昇降機（ダムウェーター<sup>※用語49</sup>）などがあります。これらの設備は、保守管理が適切に行われないと、人身事故などの大事故につながる可能性があり、専門業者による定期点検や保守が必要な設備です。そのため、**予防保全**により対応する部位として取扱います。

<エレベーター>



<ダムウェーター>



## 第3節 建物の改修及び更新工事の実施サイクル

### 3-1. 建物の耐用年数の考え方

#### (1) 建物の標準耐用年数

建築物の耐用年数は、「法定耐用年数」、「物理的耐用年数」、「経済的耐用年数」、「社会的耐用年数」などの区分に分けられます。このうち「法定耐用年数」については、公の機関によって具体的な耐用年数が示されていますが、あくまでも下限値であることから、実際の建物使用年数とはかい離しています。

そのため、公共施設の保全にあたっては、建物の使用年数の実績や物理的な耐久性能等の調査研究の結果によりまとめられた、(社)日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」に示されている耐用年数の考え方を参考として、設定することとします。通常使用の場合に想定される**標準使用年数**は、各構造とも普通の品質の場合における**級区分の代表値**とします。

図表 建築物全体の望ましい耐用年数

(出典) (社)日本建築学会編・発行/建築物の耐久計画に関する考え方

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の 場合	普通の品質の 場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通の品質の 場合			
学校 官庁	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住宅 事務所 病院	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上

図表 目標耐用年数の級区分

(出典) (社)日本建築学会編・発行/建築物の耐久計画に関する考え方

目標耐用 年数 級	代表値	範囲
Y。150	150年	120~200年
Y。100	100年	80~120年
Y。60	60年	50~80年
Y。40	40年	30~50年

#### (2) 計画的保全の導入により目指す長寿命化

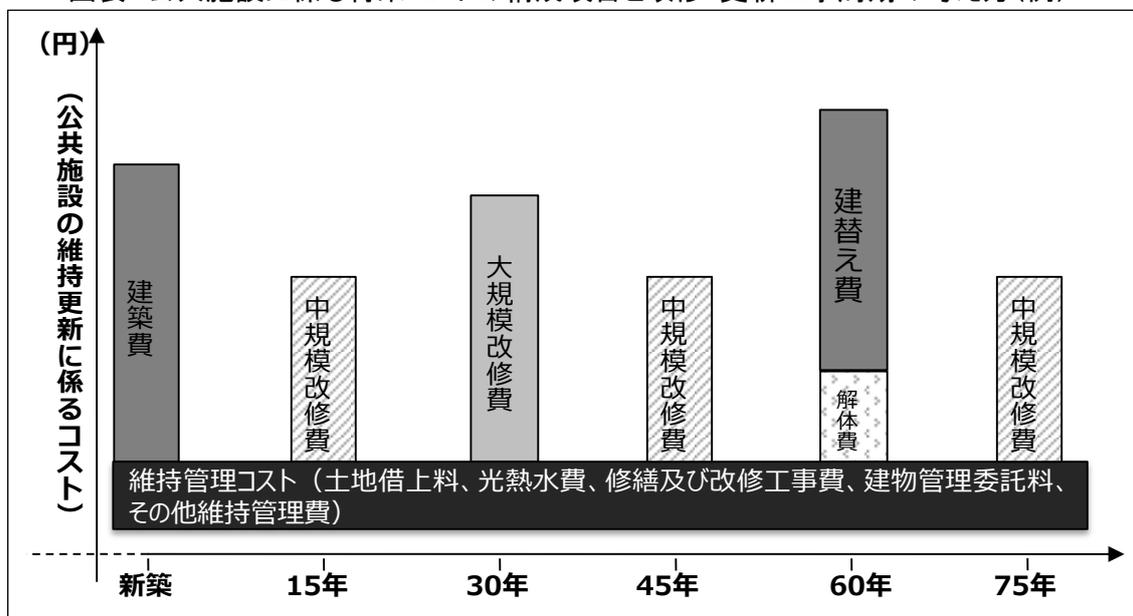
本計画に基づいて計画的保全を導入することにより、長く・安全に公共施設が利活用できるようにし、前項に定める建物の標準耐用年数に比べ、安全かつ快適に使用可能な年数の延伸を目指します。**目標とする耐用年数は、各構造とも級区分の上限値**を参考とします。

今後は、木造及び軽量鉄骨造等は竣工後40年目、鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄筋鉄骨コンクリート造等は60年目の標準耐用年数を迎える前に、**建物の劣化状況、機能や利用の需要等を見据えて、その後の継続使用について判断**することが必要となります。

### 3-2. 改修及び更新工事の実施サイクル

標準耐用年数が40年の場合は、20年ごとに大規模改修を行うものとします。また、標準耐用年数が60年の場合は、15年目と45年目には中規模改修を、30年目には大規模改修を実施するものとします。その際、各建物の保全対象部位ごとの大規模及び中規模改修工事の実施サイクルを次のように設定します。

図表 公共施設に係る将来コストの構成項目と改修・更新工事周期の考え方(例)



図表 公共施設の建物部位ごとの保全手法の考え方(1/2)

保全対象部位			保全手法の考え方	改修工事、更新工事の実施時点		
大項目	中項目	小規模		中規模	大規模	更新
建築	屋根・屋上	屋根仕上げ	予防保全	実施	実施	実施
		排水溝、目地、樋、ルーフドレインなど	予防保全			
		笠木、手摺、フェンスなど	予防保全			
	外壁	外装仕上げなど	予防保全	実施	実施	実施
		外壁躯体	予防保全			
		バルコニー、手摺	予防保全			
	避難階段(外部)	避難階段(外部)	予防保全		実施	実施
	避難階段(内部)	避難階段(内部)	予防保全		実施	実施
	建具	外部建具(窓・扉)	予防保全		実施	実施
		内部建具(窓・扉)	事後保全			
	内部	床	事後保全		実施	実施
		天井	事後保全			
		壁	事後保全			
		階段	事後保全			
	外構	土間	事後保全		実施	実施
		塀、フェンス、門扉等	事後保全			

図表 公共施設の建物部位ごとの保全手法の考え方(2/2)

保全対象部位			保全手法 の考え方	改修工事、更新工事の実施時点		
大項目	中項目	小規模		中規模	大規模	更新
	プール	プール	予防保全		実施	実施
設備	電気設備	受変電	予防保全		実施	実施
		発電・静止型電源(非常用電源)	予防保全			
		中央監視	事後保全			
		通信・情報	事後保全	実施		
		照明	事後保全			
	空調設備	空調(冷温水発生機、冷却塔)	予防保全	実施	実施	実施
		空調(パッケージエアコン)	事後保全	実施		
		換気	事後保全	実施		
		排煙	予防保全	実施		
		配管・ダクト	予防保全			
		自動制御・計装	予防保全	実施		
	衛生設備	給排水・衛生	事後保全		実施	実施
		受水槽、高架水槽	事後保全			
		配管	予防保全			
		ポンプ	事後保全			
	防災設備	通信・情報(防災)	予防保全		実施	実施
		避雷	事後保全			
		消火	事後保全			
	昇降機設備	昇降機等	予防保全		実施	実施

## 第4節 保全優先順位の設定

公共施設の維持更新にかかる将来費用の試算結果等を踏まえ、限られた予算の中で施設を安全かつ効率的に維持保全できるよう、定量的・定性的な基準に基づき保全の優先順位を予め設定することとします。

今後、前項に定める改修及び更新工事サイクルに沿って各工事を実施していく際、年度によっては工事が集中するため実施時期を調整する必要があるとともに、建物の老朽化及び重要度によっては、優先的に工事すべき場合があることから、ここで定める保全の優先順位を踏まえ、各工事実施時期を設定します。本節では、保全優先度を判定する上での基準となる考え方を整理します。

### 4-1. 施設重要度の設定

「施設重要度」は、市民の安全・安心な生活を支える観点から、次のように設定します。

図表 重要度の分類

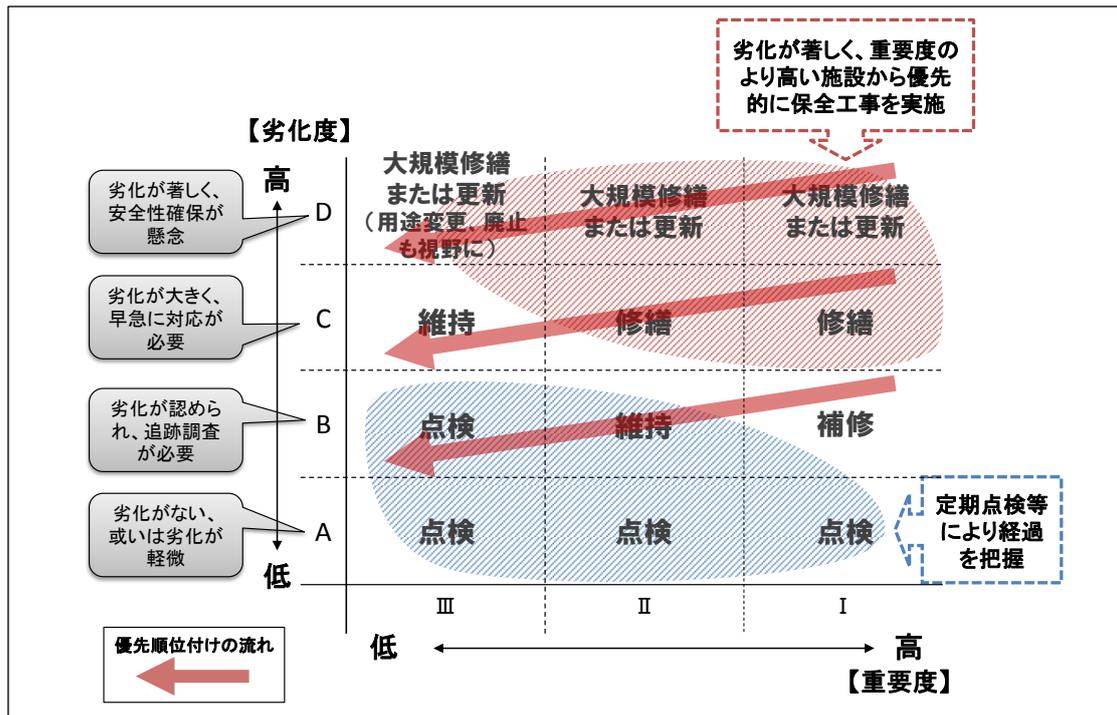
重要度		対象施設の考え方
高 ↑	ランクⅠ	<ul style="list-style-type: none"><li>施設が機能不全に陥ったときや供用停止になった場合に社会的影響が大きい</li><li>⇒市民生活に不可欠な供給処理施設等</li><li>⇒災害時の応急活動拠点や避難所として指定されている施設</li></ul>
	ランクⅡ	<ul style="list-style-type: none"><li>施設が機能不全に陥ったときや供用停止になった場合に社会的影響がある</li><li>⇒市が行政サービスとして提供する必要性が高く、法令及び条例上、公共施設として設置が必要な施設</li><li>⇒利用者数・利用頻度が高く、不具合や故障等の発生による影響が大きいと考えられる施設</li></ul>
低 ↓	ランクⅢ	<ul style="list-style-type: none"><li>施設が機能不全に陥っても社会的影響が小さい</li></ul>

### 4-2. 保全優先度の設定

「保全優先度」は、建物の物理的劣化の状況として、耐震改修の実施状況や簡易劣化診断等に基づく「劣化度」及び大規模改修等の工事実施状況を加味し、「劣化度」が高く過去の工事からの経過年数がたっているものから順に、改修及び更新等の工事を進めるものとし、劣化度が同一ランクの場合は施設の「重要度」の高さを基準に保全の優先度を設定します。

その際、施設の立地や工事内容及びスケジュールの観点から一括発注によるコスト低減を図ることができるなど、より効率的・効果的な方法が考えられる場合は、それらを優先度の設定に反映させることとします。

図表 重要度及び劣化度を踏まえた優先順位付けイメージ



## 第5節 改修及び建替えにあたって配慮すべき事項

改修工事の実施にあたっては、以下の事項について限られた費用の中で可能な限り配慮すべきこととします。

### (1) 省エネルギー、カーボンオフセット

- 環境負荷の少ない部材や設備への転換
- 建築廃棄物の削減や再資源化
- 仮設材、共通利用可能な修繕

### (2) バリアフリー

- ユニバーサルデザインを活かした施設整備

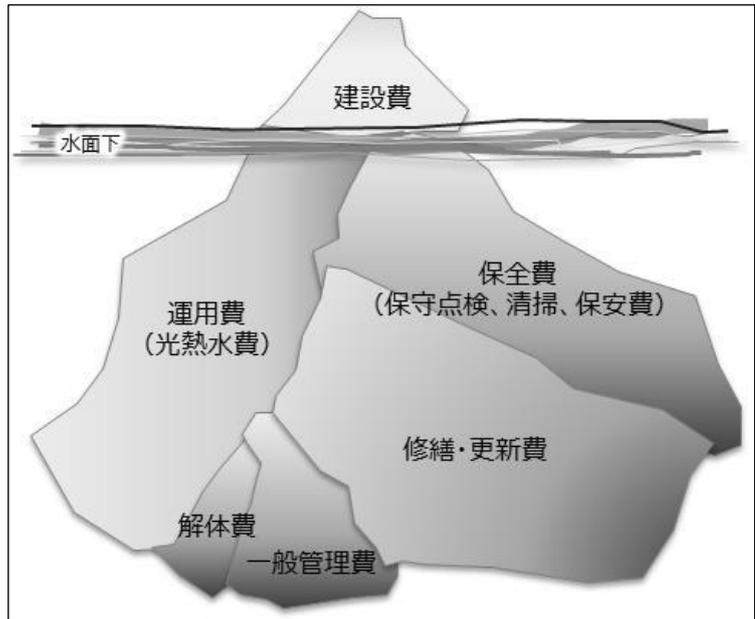
## 第6節 将来の維持更新コストの試算

建築物は、その企画設計の段階から解体するまでの間に、建設時にかかるコストの約3～5倍程度のコストを要するといわれています。建設時に一気に多額のコストがかかりますが、それは氷山の一角にすぎず、その後の維持運用をしていくためには、運用費や修繕・更新費、保全費等を含めてみていく必要があります。

そこで、今後の施設保全の計画を立てていく上では、この建築物に生涯かかるコスト、いわゆるライフサイクルコストベースで将来どの程度負担が必要になるかを把握しておくことが必要となります。そこで、本節では、いつ・

どの施設から改修及び更新をしていく必要があるか、ある程度の見込みを立てておく必要があることから、修繕費用及び更新費用の概算を長期的に推計し、今後の保全業務に活用することとします。

図表 建築物のライフサイクルコストイメージ

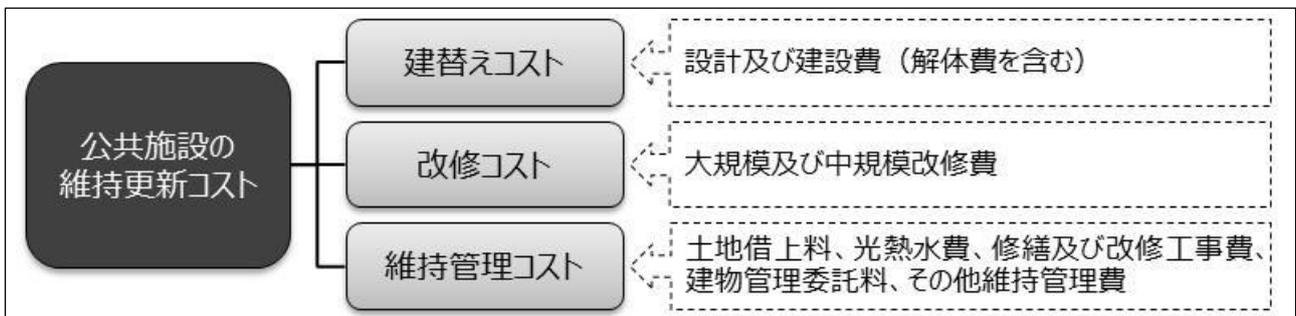


### 6-1. 将来の維持更新コストの試算方法及び諸条件の設定

#### (1) 建物の維持・保全等に係る将来コストの試算対象

建物の維持・保全等に係る将来コストとしては、建物の企画設計から維持運用、解体コストなど様々なコストがありますが、以下を対象として将来コストを試算します。

図表 将来の維持更新コストの試算対象



## (2) 将来コスト試算方法

### ①建物の更新

- 用途分類別の単価に、建物延床面積を乗じて算定します。ただし、建物延床面積としては、小規模施設や下水道施設などを除きます。
- 更新のサイクルは、耐用年数経過後3年間で建替えを行うものと仮定し、試算した更新コストを3カ年に均等割り付けします。

### ②建物の改修

- 部位別の改修単価に、各延床面積等を乗じて算定します。ただし、延床面積としては、小規模施設や下水道施設などを除きます。
- 更新のサイクルは、保全対象部位ごとに設定するものとし、予防保全的にかつ共連れ工事などによってコストをできる限り低減できるよう、大規模改修工事で一定程度の部位更新をまとめて実施することとします。

## (3) シミュレーションの対象期間の設定

### ①シミュレーションの開始時点

基準年度 平成29 (2017) 年度

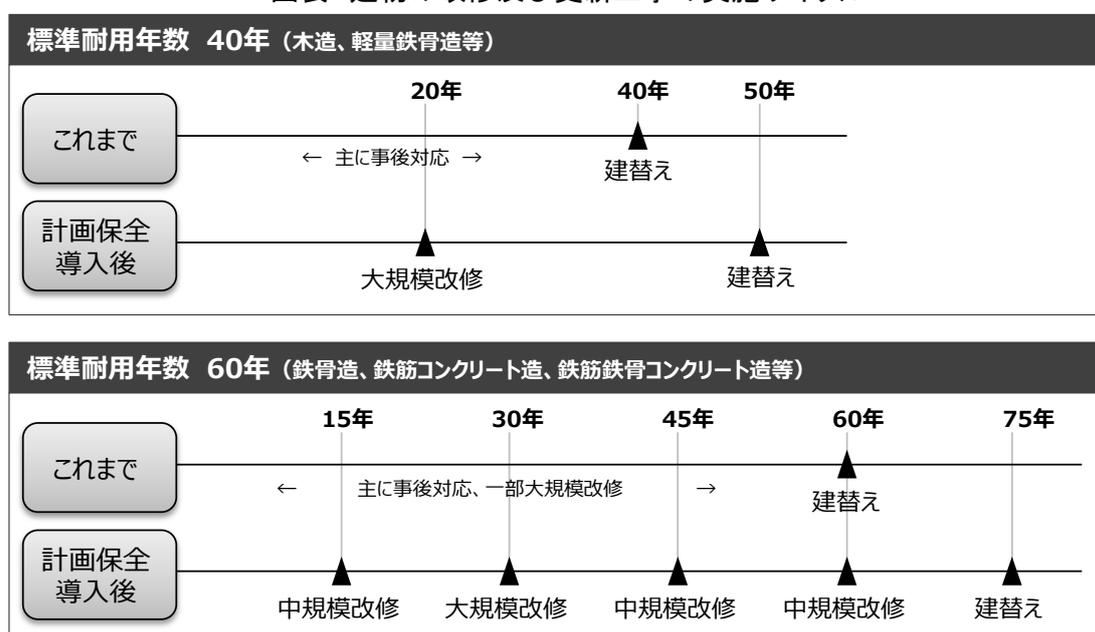
### ②対象期間

基準年度から平成88 (2076) 年度までの60年間を対象として試算します。

## (4) 改修及び更新工事の実施サイクルの設定

建物の構造別に、通常使用の場合に想定される標準使用年数と、計画的保全の導入により使用年数を延ばした場合の目標耐用年数を、以下のとおり設定します。なお、p 41において標準耐用年数を迎える前に長寿命化を図るかの判断が必要となるとしていますが、本シミュレーション上では全施設について延伸を図ったものとして試算しています。

図表 建物の改修及び更新工事の実施サイクル



## (5) 公共施設の建替え及び改修に要する費用単価の設定

### ① 公共施設の建替え費用

- 建替え単価は、(一財) 地域総合整備財団の「公共施設更新費用試算ソフト」に基づき、建物の用途分類別の単価を参照します。これらは、建物と設備の全てを含めて更新した場合とし、かつ解体費用を加味した単価として取り扱います。

図表 公共施設の建替え単価

大分類		中分類		小分類		㎡単価 (万円/㎡)	
No.	名称	No.	名称	No.	名称		建替え
1	行政系施設	1	庁舎等	1	市庁舎	40	
		2	消防施設	2	消防団詰所		
		3	その他行政施設	3	清掃事務所		
2	学校教育系施設	4	学校	4	小学校	33	
		5	その他教育施設	5	中学校		
3	子育て支援系施設	6	子育て支援施設	6	教育相談室		
				7	保育園		
				8	学童保育所		
4	福祉系施設	7	高齢者福祉施設	9	児童館		
				10	地区センター		
				11	デイサービスセンター		
5	コミュニティ系施設	8	障害福祉施設	12	総合支援センター	36	
				13	児童通所訓練施設		
				14	地域センター・市民プラザ		
6	生涯学習系施設	9	コミュニティ施設	15	その他	40	
				16	生涯学習センター		
				17	図書館		
7	スポーツ系施設	10	生涯学習施設	18	図書室		36
				19	展示室等		
				20	保管室等		
8	その他	11	図書館	21	総合体育館	-	
				22	屋内運動施設		
				13	スポーツ施設	23	作業所・倉庫
8	その他	14	その他	24	その他	-	
				24	その他	36	

### ② 中規模及び大規模改修費用

- 建築及び設備保全対象部位ごとに、過去の工事实績及び「建築コスト情報／(財) 建設物価調査会」等を参考として、以下図表のように設定します。

図表 公共施設の中規模及び大規模改修の部位別単価(1/2)

保全対象部位			保全手法の考え方	単位	単価				
大項目	中項目	小項目			学校		事務所 (小規模)※	事務所 (大規模)※	
					校舎	体育館			
実施設計委託			—	千円/㎡ (延床面積)	3.7	3.7	3.7	3.7	
建築	屋根・屋上	屋根仕上げ、排水溝、目地、樋、ルーフトレイン、笠木、手摺、フェンスなど	予防保全	千円/㎡ (延床面積)	7.8	34.1	6.7	6.7	
	外壁	外装仕上げ、外壁躯体、バルコニー、手摺	予防保全	千円/㎡ (延床面積)	3.6	3.6	3.6	3.6	
	避難階段	避難階段 (外部、内部)	予防保全	千円/箇所	2,400	—	—	—	
	建具	外部窓・扉		予防保全	千円/㎡ (延床面積)	36.4	14.1	36.4	36.4
		内部窓・扉		事後保全	千円/㎡ (延床面積)	14.3	14.2	14.3	14.3
	内部	床、天井、壁、階段		事後保全	千円/㎡ (延床面積)	30.6	19.6	45.5	44.8
外構	土間、塀、フェンス、門扉など		事後保全	千円/㎡ (敷地面積)	3.5	—	3.5	3.5	
プール			予防保全	千円/校 (校舎)	22,000.0	—	—	—	

図表 公共施設の中規模及び大規模改修の部位別単価(2/2)

保全対象部位			保全手法の考え方	単位	単価			
					学校		事務所 (小規模)※	事務所 (大規模)※
大項目	中項目	小項目		校舎	体育館			
設備	電気設備	受変電、発電・静止型電源（非常用電源）	予防保全	千円/㎡（延床面積）	5.0	—	8.2	18.2
		中央監視、照明	事後保全	千円/㎡（延床面積）	7.9	—	12.3	19.8
		通信・情報	事後保全	千円/㎡（延床面積）	—	—	—	—
	空調設備	空調（冷温水発生機、冷却塔）	予防保全	千円/㎡（延床面積）	—	—	58.1	57.2
		空調（パッケージエアコン）	事後保全	千円/㎡（延床面積）	7.0	—	43.0	27.7
		換気・排煙※	事後保全	千円/㎡（延床面積）	0.9	—	1.7	6.0
		配管・ダクト	予防保全	—	—	—	—	—
		自動制御・計装	予防保全	千円/㎡（延床面積）	—	—	4.2	6.7
	衛生設備	給排水・衛生、受水槽、高架水槽、ポンプ	事後保全	千円/㎡（延床面積）	14.5	—	18.6	11.4
		配管	予防保全	—	—	—	—	—
	防災設備	通信・情報（防災）	予防保全	千円/㎡（延床面積）	4.0	—	2.3	3.5
		避雷、消火	事後保全	千円/㎡（延床面積）	0.5	—	0.5	0.3
	昇降機設備	昇降機等	予防保全	千円/建物	1,500.0	—	15,800.0	47,300.0

※大規模施設：市庁舎、生涯学習センター、図書館、スポーツセンターとする。

※小規模施設：大規模施設以外

※排煙設備は予防保全

### ③維持管理費用

- 維持管理費は、平成26年の公共施設白書策定時に実施した実態調査結果に基づき、以下の費目を対象に平成23年度から平成25年度までの3か年平均値を用いて算定することとします。これらの費用には、「第4章 第1節 1-2. 東久留米市における施設保全業務の全体像」に示す施設保全業務の転換イメージのうち、改修及び修繕等に該当する施設所管課が実施する個別修繕や改良保全工事、日常チェック及び点検に応じた不具合報告に対し、緊急的に行う改修工事分を含みます。

図表 維持管理費用の内訳一覧

費目	費目の内訳
土地借上料	賃貸借契約に基づき土地を借上げている場合に支払う借上料
賃借料	建築物やその一部を借りる場合の賃料など
光熱水費	電気料金、水道料金、ガス料金、下水道使用料、燃料費など
修繕料	建築物の維持管理にかかる簡易な修繕料
建物管理委託料	清掃委託料、警備委託料、機械保守点検委託料、検査手数料など
その他の賃借料・使用料	上記以外の賃借料・使用料など
工事請負費	建築物の老朽化や機能の維持・向上のための改修工事にかかる経費
その他維持管理費	備品購入費、消耗品費など

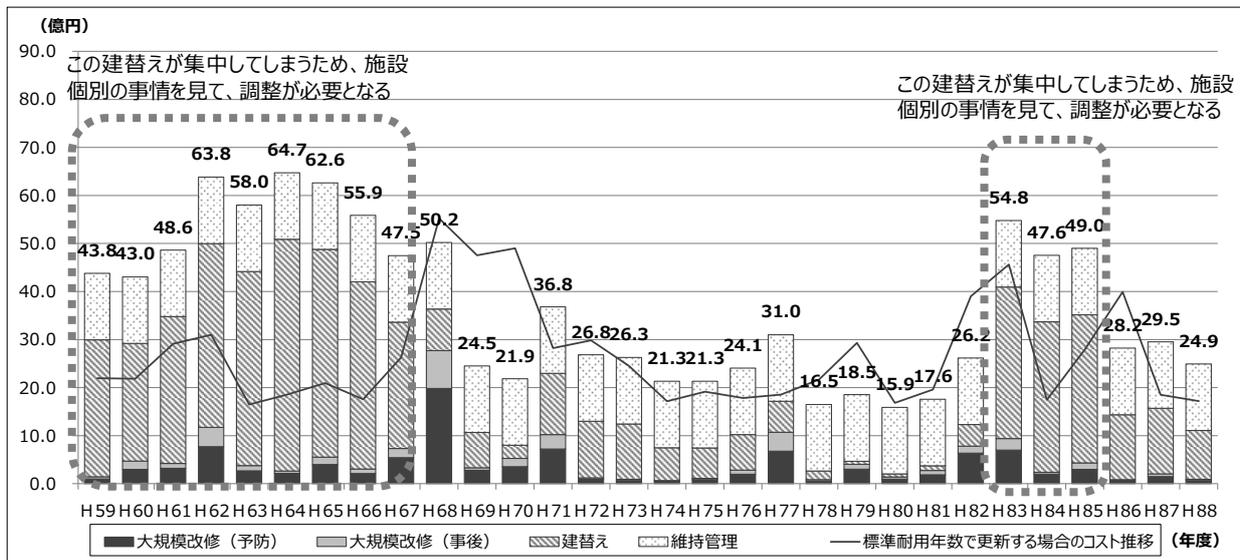
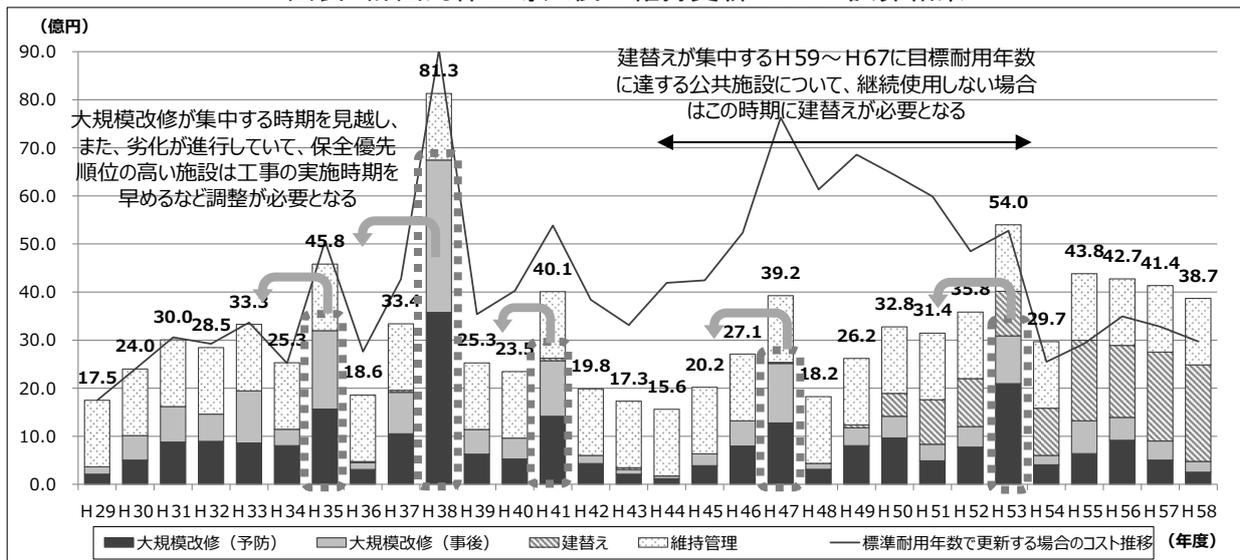
## 6-2. コストのシミュレーション結果

計画保全導入後の公共施設にかかる維持更新費用は、平成29（2017）年度から平成88（2076）年度までの60年間で2,061.4億円、年平均34.4億円となるものと見込まれます。特に、平成40年代後半から維持更新費用が徐々に増え始め、平成59年度から平成68年度までの10年間に集中するものと予想されます。

大規模改修は、劣化が進行していて、保全優先順位の高い施設は早急かつ優先的に改修工事を実施していく必要があります。改修費用は年度間でばらつきがあるため、費用が集中する時期を見越しつつ、個別の事情を勘案して工事の実施時期を調整していくことが必要です。

また、建替えについては平成44年度から平成53年度までに標準耐用年数を迎える施設が増えます。この時期に、改修工事の実施によって目標耐用年数まで継続使用するかどうかを判断し、継続使用しない施設は随時建替えを行っていく必要があります。さらに、全ての建物を目標耐用年数まで継続使用した場合、平成59年度から平成67年度までに建替え費用が急増するため、工事の実施時期や建替え手法などを調整していかなければなりません。

図表 計画的保全導入後の維持更新コストの試算結果



※標準耐用年数40年 → 目標耐用年数50年まで継続使用（20年目に大規模改修を実施）

標準耐用年数60年 → 目標耐用年数75年まで継続使用（15年ごとに大規模・中規模改修を実施）

本シミュレーション結果は、あくまでも試算条件に基づく推計値ではあるものの、本市の財政事情に鑑みれば、全ての施設を維持していくための膨大な費用を捻出していくことは非常に困難な状況にあります。そのため、耐用年数を迎える施設の数が増えるよりも前に、個々の施設の方向性を整理していくことが必要となります。さらに、計画保全を行った場合における費用の集中時期を見越した対策が必要となることがわかってきました。そのためにも、今後、安全性の確保・費用の平準化双方の観点から実行計画を策定していくことが必要となります。

図表 維持更新費用の総額及び10年間ごとの総額・平均額の見込み

	30年間の 総額 (億円)	60年間の 総額 (億円)	10年間ごとの総額 (億円)					
			H29~38	H39~48	H49~58	H59~68	H69~78	H79~88
大規模改修 (予防)	246.1	349.9	106.6	61.1	78.5	51.1	25.7	26.9
大規模改修 (事後)	183.3	224.6	92.0	45.6	45.6	21.0	11.3	8.9
建替え	115.7	656.2	0.6	1.1	113.9	327.7	74.9	137.8
維持管理	415.4	830.8	138.5	138.5	138.5	138.5	138.5	138.5
合計	960.6	2,061.4	337.7	246.3	376.5	538.2	250.5	312.2
合計 (維持管理除く)	545.2	1,230.6	199.3	107.8	238.1	399.7	112.0	173.7

	30年での 年平均額 (億円)	60年での 年平均額 (億円)	10年間ごとの年平均額 (億円)					
			H29~38	H39~48	H49~58	H59~68	H69~78	H79~88
大規模改修 (予防)	8.2	5.8	10.7	6.1	7.8	5.1	2.6	2.7
大規模改修 (事後)	6.1	3.7	9.2	4.6	4.6	2.1	1.1	0.9
建替え	3.9	10.9	0.1	0.1	11.4	32.8	7.5	13.8
維持管理	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8	13.8
合計	32.0	34.4	33.8	24.6	37.7	53.8	25.0	31.2

## 第7節 施設保全の方針

前節までの整理に基づき、本市の施設保全の方針を次のように定めます。本方針に基づき、着実かつ効果的な施設保全の実現を図ります。

### (1) 点検・診断等の実施方針

建物は、年数の経過や晒される環境、その使用によって物理的な劣化が進行することから、施設管理者は適時、建物の日常チェック、定期点検及び簡易劣化診断等により不具合が生じていないか実態把握に努めることとします。これらの日常チェック、定期点検及び臨時点検等は、各職員が自ら実施することができるよう、「施設保全の手引き」等により庁内統一的なルールを定め、定期的かつ的確な点検・診断等の実施に努めます。

### (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

公共施設の維持管理、修繕、改修、更新等は、本計画に定める建物部位ごとの維持保全基準に基づき実施することとします。日常的な維持管理や軽微な修繕等については、施設管理者が責任を持って行うこととし、重度な不具合が生じた場合は、早期に保全計画部門に報告します。

保全計画部門は、各施設管理者からの点検・診断等の実施報告、不具合の状況に関する報告を踏まえ、保有する公共施設全体を捉えて今後の改修及び更新工事等の実施プログラムを策定し、その着実な実行に努めます。

### (3) 公共施設の安全性確保

平成27(2015)年度に実施した公共施設の簡易劣化診断結果によると、早期に対応が必要となる及び安全性確保が懸念される劣化度ランクがC、Dの建物棟は、簡易劣化診断対象の60.1%(74棟)を占めており、これらの劣化度改善に向けて早期に対応方法を検討していかなければなりません。

公共施設による行政サービスを提供する行政は、その機能を適性に保ち、安全に利用できるよう管理していく責務があります。今後、施設の老朽化がさらに進行することで、建物の破損や落下、倒壊等による事故につながることを防ぐため、公共施設の安全性を確保していくことが急務です。今後は、本計画に定める保全優先順位の考え方に基づき定める順位を踏まえ、改修及び更新工事等の実施プログラムを策定し、(1)～(3)を合わせて着実に実施していくことで、公共施設の安全性・快適性の確保を図ります。

#### (4) 計画的保全による長寿命化

これまでの事後保全的な維持管理から計画的な維持保全に転換し、公共施設の損傷等が軽微な段階で適切に対処することで、施設を安全かつ快適な状態で利活用できるようにします。また、維持更新コストの縮減・平準化を考慮した実行計画を策定し、適時適切に改修・更新等を実施し、建物の機能を維持し続けることで、施設の長寿命化にもつながることが期待できます。

今後は、木造及び軽量鉄骨造は竣工後40年、鉄骨、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造等は60年目の標準耐用年数を迎える前に、建物の劣化状況、機能や利用の需要等といった総合的見地から、その後の継続利用について協議を図り、個々に取扱いを判断していくことが必要となります。また、本市の改修サイクルも考慮し、目標耐用年数を次のように設定します。

図表 構造別の建物耐用年数

構造区分	標準耐用年数	目標耐用年数
鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造等の耐用年数	60年	75年
木造、軽量鉄骨造等の耐用年数	40年	50年



## 第5章 日常点検及び保守業務の今後の推進方法

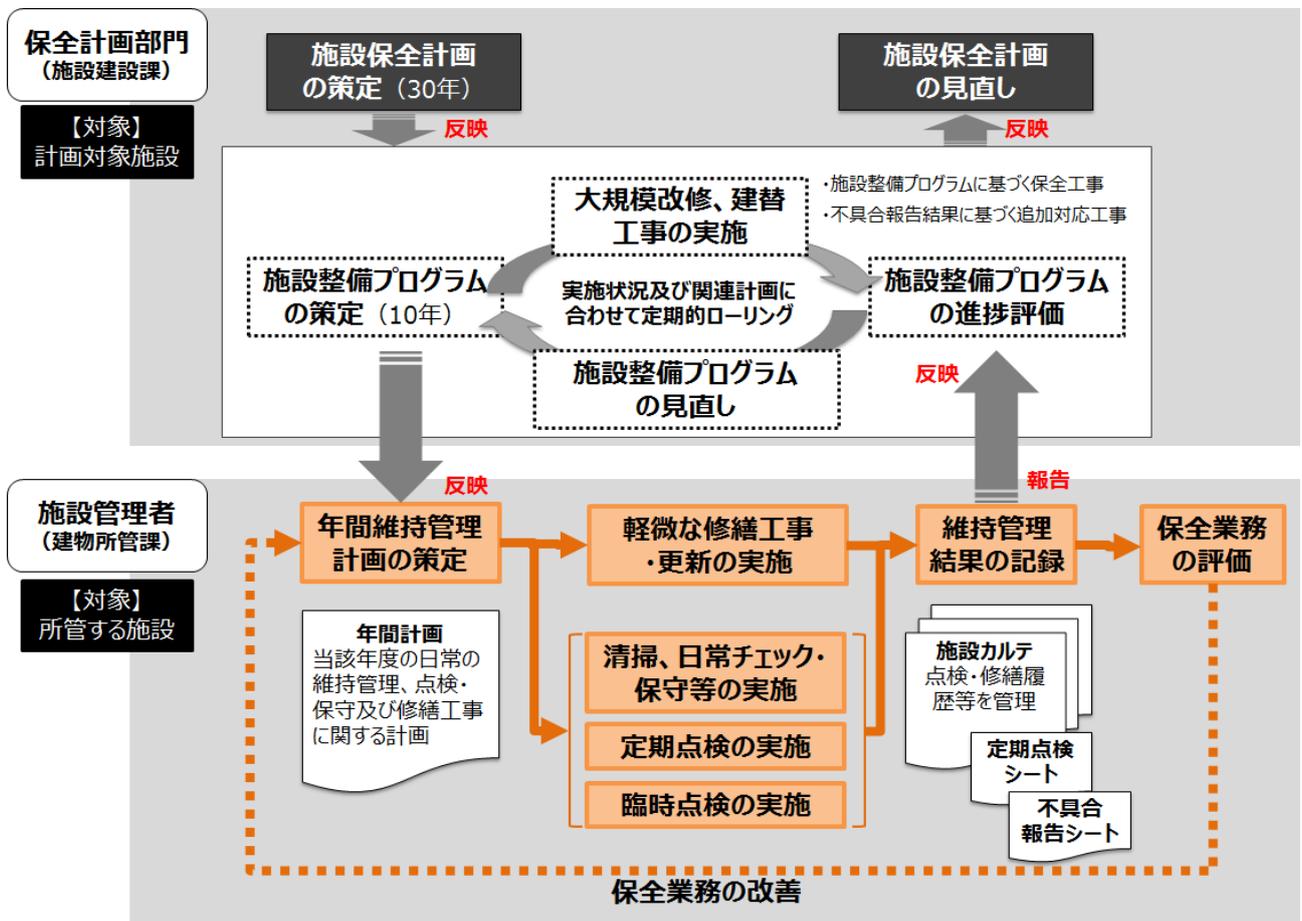
---

# 第1節 保全業務サイクル

本市の保全業務の推進にあたっては、各施設管理者自らが、公共施設の維持管理を計画的に実施するとともに、点検や修繕等の履歴を踏まえて当該年度の保全業務の評価を行い、その結果を翌年度以降の保全業務の改善につなげることで、各個別施設における、より安全かつ効果的・効率的な行政サービスの提供を図ります。

さらに、保全計画部門は、本市の施設保全の全体最適を図る立場として、本計画及び施設整備プログラムの運用を担い、プログラムに基づく工事等の実施とともに、各施設管理者からの施設保全状況の報告を踏まえて、定期的にその進捗管理及び実態に沿った見直しを図り、着実かつ継続的に計画を推進します。

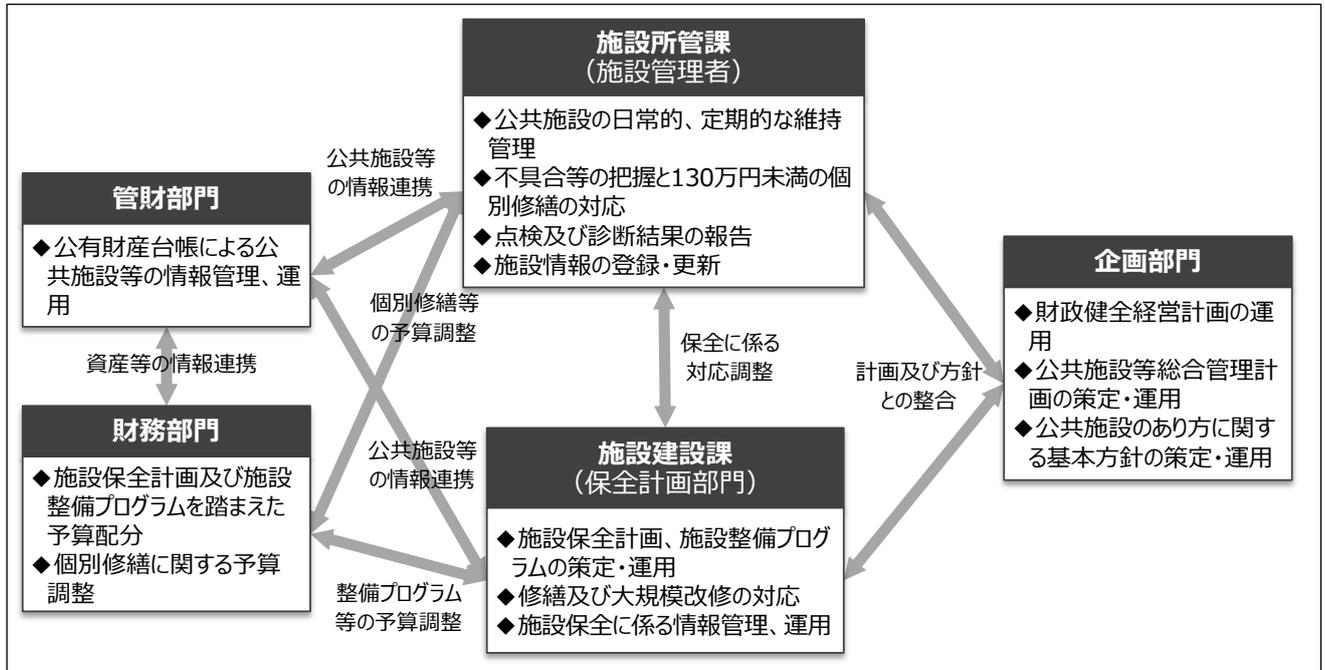
図表 保全業務サイクルのイメージ



## 第2節 施設保全計画の運用体制

公共施設を適正かつ効率的に維持保全していけるよう、建物を日常的に管理する部門と、それらの維持保全業務の進捗や改修及び修繕工事を監督・実施する部門、予算編成を担う部門等が相互に連携する体制構築を図ることとし、それぞれの役割を次のように整理します。

図表 本市における施設保全に係る体制図





## 參考資料

---

## 第1節 簡易劣化診断調査の概要

### 1-1. 建物簡易劣化診断調査の経過

(日付等はすべて平成27(2015)年、以下同様)

- (1) 簡易劣化診断実施に向けての準備 (5月～6月) 簡易劣化診断の目的と手法についての確認
  - 対象施設、診断項目、調査用診断票の調整
  - 全体スケジュールの確認
- (2) 「施設保全計画に係る建物簡易劣化診断」説明会 (6月26日)
  - 市側出席者：各公共施設管理担当課員
  - 説明者：受託者、再受託者
  - 説明資料：「施設保全計画策定に係る建物簡易劣化診断票記入要領」
    - 本庁舎701会議室において、簡易劣化診断実施の目的と、記入要領に基づき診断票の記入の方法等について説明を行った。
    - 中央児童館、第三小学校において、実地での判定方法、記入の仕方等について説明した。
- (3) 各課担当者による実地調査 7月上旬～7月下旬
- (4) ヘルプデスクの開設 (7月21日、本庁舎204会議室)
  - 調査期間の中間時に、診断票の記入等に関する疑問、質問等を直接受け付ける等、調査のサポートを行うために都市建設部施設建設課、再受託者にてヘルプデスクを設けた。
  - 図書館、子育て支援課の2課からの相談等に対応した。
- (5) 現地調査 (9月14日～1月上旬)
  - 各課職員による診断票記入事項の確認、チェック内容の妥当性の確認、劣化が特に進んでいる可能性が疑われる建物等の状況確認などの目的で、施設建設課、再受託者にてサンプル調査を行った。各施設の担当課職員(第五小除く)もそれぞれ同席した。
  - 調査を行ったのは、市役所本庁舎、生涯学習センター、中央図書館、ひばり保育園、第五小学校の5施設である。
  - 診断票に記入されたチェック及び特記事項と、現地の状況を再度確認し、一部チェックの修正等を行った。
- (6) 診断結果の確定 平成28(2016)年1月

# 1 - 2. チェックシート

簡易劣化診断には、以下のとおりの簡易劣化診断票（チェックシート）を用いて実施しました。

施設No. \_\_\_\_\_ 施設名称 [ \_\_\_\_\_ ]  
 建物棟No. \_\_\_\_\_ 建物名称 [ \_\_\_\_\_ ]

調査日 [ \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 ] 天候 [ 晴・曇・雨 ]  
 調査担当者 [ 部署 : \_\_\_\_\_ 氏名 : \_\_\_\_\_ ]

大項目	中項目	チェック項目		判定参考写真				項目なし	チェック判断基準等	備考 (状況についてのメモ)
		小項目		YES	NO	A	B			
建 築	屋上・屋根	① 水溜り(写真①)があったり、塵埃が溜まったり、排水口廻り(写真②)及び樋に枯葉が詰まっている。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 建物本体であれば「A」、本体以外(ベランダ、庇、渡り廊下等)だけなら「B」。陸屋根以外は「項目なし」とし②③回答不要。 2) 雑草が生えている場合は「YES」とする。	記入例 ・屋上北側排水口廻りに水溜りあり。
		② 床表面(コンクリート面、保護材、塗装など)にひび割れ(写真①)、傷・凹凸・膨れ(写真②)・欠損・剥がれ等がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 建物本体であれば「A」、本体以外(ベランダ、庇、渡り廊下等)だけなら「B」。	記入例 ・屋上北側に膨れや凹凸あり。
		③ 笠木・バラベツ、手摺、フェンスに欠損(写真①)、発錆・腐食(写真②)がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 建物本体であれば「A」、本体以外(ベランダ、庇、渡り廊下等)だけなら「B」。	記入例 ・屋上北側フェンスにぐらつきがあり、落下の危険性あり。 ・笠木に大きな割れがあり、落下の危険性あり。
		④ 建物内の天井面に漏水している箇所、漏水の痕跡(写真①②)がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 建物本体であれば「A」、本体以外(ベランダ、庇、渡り廊下等)だけなら「B」。 2) 屋上、屋根下の天井面以外の階の天井面にあった場合も「YES」とする。	記入例 ・建物3階の廊下天井面にシミあり。 ・現在は漏水しているかは不明。
		⑤ 現在まで15年以上にわたり防水の更新をしていない。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。
	外 壁	① 室内壁面に漏水している箇所(写真①)や漏水の痕跡(写真②)がある。(建物内の外壁に面している室内壁を調査)			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 建物本体であれば「A」、本体以外(ベランダ等の手すり壁、渡り廊下の壁など)だけなら「B」。	記入例 ・建物2階の廊下壁面にシミあり。 ・現在は漏水している。
		② 表面仕上げの膨れ・剥がれ(写真①)、ひび割れ・破損、白華現象などが散見される。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 多くの箇所に見られれば「A」、一部または局所的にみられる場合は「B」、本体以外(ベランダ等の手すり壁、渡り廊下の壁など)に見られれば「B」。	記入例 ・校舎北側外壁面の2階部分に膨れあり。
		③ 外壁面の目地部や外部建具廻り(写真①)にひび割れ・しわ、剥離が散見される。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 多くの箇所に見られれば「A」、一部または局所的にみられる場合は「B」、本体以外(ベランダ等の手すり壁、渡り廊下の壁など)に見られれば「B」。	記入例 ・校舎北側外壁面の1階部分にひび割れあり。
		④ 鉄筋が露出している部分がある、あるいは鉄筋がさびたためと思われるシミがある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 鉄筋コンクリート造でない場合は「項目なし」。 2) 建物本体であれば「A」、本体以外(ベランダ等の手すり壁、渡り廊下の壁など)だけなら「B」。	記入例 ・校舎北側外壁の2階部分に錆と思われるシミがある。
		⑤ 現在まで15年以上にわたり外壁改修を実施していない。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。

チェック項目				YES		NO		項目なし	チェック判断基準等	備考 (状況についてのコメント)	
大項目	中項目	小項目	判定参考写真		A	B					
建 築	避難階段 (外部・内部)	① 床面に発錆・腐食(写真①)、ひび割れ・破損等(写真②)が散見される。	① 	② 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 床面ががたつく、穴が開いている場合は「A」、それ以外の発錆、ひび割れ、破損は「B」。避難階段がない場合は「項目なし」とし②～④回答不要。	(記入例) ・ 2階～3階間に腐食による穴あきあり。	
		② 壁面や手摺りに発錆・腐食(写真①)、ひび割れ・破損等(写真②)、クラツキが散見される。	① 	② 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 手摺り不安定、破損が激しい場合「A」、それ以外の発錆、ひび割れ、破損は「B」。	(記入例) ・ 2階～3階間の手摺りに腐食により、クラツキがあり、落下の可能性あり。	
		③ 避難階段への出入口扉はスムーズに開閉しない、或いは完全に閉まらない。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		④ 現在まで10年以上にわたり修繕工事をしていない。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。		不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。
	外部建具 外部鉄部	① 鉄部に発錆、腐食(写真①)している箇所がある。	① 	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 広い範囲なら「A」、一部であれば「B」。	(記入例) ・ 廻り廊下の鉄部が腐食している。
		② 建具に変形、破損、開閉不良箇所がある。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 開閉を実施し、建具として機能しなければ「A」、軽微な不良等なら「B」。	(記入例) ・ 1階北側の扉は開閉不良で多少の力をいれないと開まらない。	
		③ 現在まで10年以上にわたり修繕工事をしていない。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。		不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。
	内 部	① 床がたわんだり、人が歩くと気になる程の揺れがある。	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 大型車の通行等によるガタガタした細かい揺れであれば「NO」。	(記入例) ・ 2階廊下がおおきくたわんでいる。	
		② 床が傾いている(写真①)箇所がある。	① 	—		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		(記入例) ・ 1階便所の床が大きく傾いている。
		③ 天井の剥がれ、たわみ(写真①)、落下(写真②)のおそれなどがある。	① 	② 	<input type="checkbox"/>		(記入例) ・ 1階便所の天井が剥がれており、落下の危険性がある。				

チェック項目				YES		NO		項目なし	チェック判断基準等	備考 (状況についてのメモ)
大項目	中項目	小項目	判定参考写真		A	B				
建 築	内 部	④ 窓や扉の開閉に不具合がある。あるいは窓や扉から隙間風が入る、或いは気密性が悪い。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 開閉を実施し、開かない、閉まらない場合「A」、多少の力が必要でも機能する場合、開閉以外の不具合は「B」。	記入例 ・1階便所の天井が剥がれており、落下の危険性がある。	
		⑤ 床、壁にひび割れ、破損(写真①)が散見している。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 広い範囲なら「A」、一部であれば「B」。	記入例 ・1階の普通教室床に大きなひび割れがある。	
		⑥ 現在まで15年以上にわたり修繕工事をしていない。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。 2) 間仕切り変更工事等は除く	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。	
建 築	基礎・外構	① 建物と土間の間に5cm以上の隙間がある、或いは不自然な段差(写真①)が生じている。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		記入例 ・建物西側の建物と土間に10cm程度の隙間がある。	
		② 土間コンクリート、モルタル、舗装アスファルトに大きなひび割れ、不陸、陥没、浮き等(写真①)がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		記入例 ・東側駐車場の舗装が陥没しており、歩行に支障となっている。	
		③ 敷地外周部の塀、フェンス、門扉等にひび割れ、破損、傾斜、発錆(写真①)があり、ぐらつき或いは倒壊の恐れ(写真②)がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) ぐらつき或いは倒壊の恐れがあれば「A」、ひび割れ、破損、傾斜、発錆のみであれば「B」とする。 2) 塀、フェンス、門扉等がなければ「項目なし」。	記入例 ・北側フェンスに腐食があり、道路側に傾いている。倒れる危険性がある。
		④ 敷地外周部の門扉の開閉に不具合(開閉しづらい、固定できない等(写真①))がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 門扉がなければ「項目なし」。	記入例 ・北側門扉を開閉時にガタツキがあり、転倒する危険性がある。	
その他	上記項目以外で気になる部分について状況を記載願います。(記入例)外部露出の雨どいの縦管から雨水があふれた跡がある。									

大項目	中項目	チェック項目		YES		NO	項目なし	チェック判断基準等	備考 (状況についてのメモ)	
		小項目	判定参考写真	A	B					
設 備	電気設備	① 電気主任技術者からの指摘事項がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		② 照明ランプにちらつきや異音が生ずる、熱を持つといった不具合がある。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		③ 函体(盤、ボックス)、架台、ボルト類に錆(写真①)がある(建物外部を含む)。	① 			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		④ 盤(写真①②)やその付近で焦げ臭いにおいや異音が生ずることがある。	①  ② 			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		⑤ ブレーカが頻繁に落ちる。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 普段の使用で突然落ちることが頻繁にある場合は「A」、電気の使用量が過多で落ちる場合は「B」。	
		⑥ 推奨された期限内に交換工事を実施していない機器がある。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。
	空調設備	① 建物に空調機器が設置されていない。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 持ち運びできるストーブ、扇風機等は空調機器に該当しない。「YES」の場合は②～⑥への回答不要。	
		② 空調に不具合(冷房、暖房が入らない等)がある。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		③ 設備に水漏れ、異音、振動がある。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		④ 換気が悪いと感じることがある。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		⑤ 配管や室外機(写真①)に発錆がみられる。	① 			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 広い範囲なら「A」、一部であれば「B」。	
		⑥ 現在まで15年以上にわたり空調機器の修繕工事を実施していない。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。

大項目	中項目	チェック項目		YES		NO	項目なし	チェック判断基準等	備考 (状況についてのメモ)
		小項目	判定参考写真	A	B				
設 備	給排水・衛生設備	① 配管に不具合(接合部の水漏れ等がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		② 水の濁り、錆臭さ、錆の味がする。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		③ 衛生機器、器具類の不具合(水漏れ、蛇口の開閉に難、便器が欠ける(写真①)等)がある。	① 	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		④ 受水槽・高架水槽に不具合(氷が漏れる(写真①)、錆がある等)がある。	① 	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 受水槽がない場合は「項目なし」とし、⑤への回答不要。	
		⑤ 現在まで15年以上にわたり受水槽の修繕工事を実施していない。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。
		⑥ ポンプに錆がある(写真①)、或いはポンプに不具合(故障が多い、作動中の音や振動が激しい等)がある。	① 	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) ポンプがない場合は「項目なし」とし、⑦への回答不要。	
		⑦ 現在まで15年以上にわたりポンプの修繕工事を実施していない。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。年数は、排水ポンプの場合10年と読み替えて判断。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。
	防災設備	① 屋内消火栓箱(写真①)、屋外消火栓箱(写真②)等が発錆している。	① 	② 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 何れの設備もない場合は「項目なし」にチェック。	
		② 屋内消火栓、スプリンクラー(写真①)等が発錆、破損がある。	① 	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 破損の場合は「A」、発錆の場合は「B」。 2) どちらの設備もない場合は「項目なし」にチェック。	
		③ 屋外消火栓に発錆がある。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 破損の場合は「A」、発錆の場合は「B」。 2) 設備がない場合は「項目なし」にチェック。	
		④ 消防、保守点検業者からの指摘を受け改善していないものがある。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 指摘が全くない場合は「NO」。	
		⑤ 感知器の誤報・誤作動の事故がある。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 人為的ミスの場合は「NO」。	

チェック項目				YES		NO	項目なし	チェック判断基準等	備考 (状況についてのメモ)	
大項目	中項目	小項目	判定参考写真		A					B
設 備	防災設備	⑥ 現在から20年以上(或いは使用期限)経過している防災機器がある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。	
	昇降機設備	① 建物にエレベーターが設置されていない。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 人用に限る。運搬用ダムウェーター、機械式駐車場等は対象外。「YES」の場合は②③への回答不要。		
		② エレベーターの揺れに違和感があったり、異音がある。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		③ 設備を設置してから30年以上経過している。	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 記録がない場合は「YES」。	不明の場合は施設建設課へお問い合わせください。	
	その他	上記項目以外で気になる部分・設備について状況を記載願います。(記入例) 受水槽のタラップが錆びついて危険。								

プー ル	① プール槽に塗装、シートの剥がれ(写真①)がある。	① 	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 写真①に該当する項目があれば「YES」とする。 2) 水が濁っていて視認できない場合は、備考欄にその旨記入する。 3) プールがない場合は「項目なし」とし②～③回答不要。	記入例 ・プール槽に塗装の剥がれが発生している。
	② プールサイドの手摺(写真①)、フェンス、目除け(写真②)に欠損、発錆、腐食がある。	① 	② 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 写真①及び②に該当する項目があれば「YES」とする。 2) YESの場合、全面的なら「A」、一部であれば「B」とする。	記入例 ・北側フェンスに腐食があり、道路側に傾いている。倒れる危険性がある。
	③ 腰洗い槽(写真①)、シャワー場、目洗い場(写真②)の壁面に欠損、ひび割れがある。	① 	② 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1) 写真①及び②に該当する項目があれば「YES」とする。	記入例 ・シャワー場の壁に大きなひび割れがある。 ・シャワー場の床に段差があり、つまづく可能性がある。

## 第2節 各種点検シート

### 2-1. 定期点検シート

定期点検シート

施設・建物棟名		点検年月日		平成 年 月 日			
担当課名		点検実施者					
※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」							
点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無		
建 築	屋根・屋上	屋根仕上げ	◆清掃はきちんと行われている			有・無	
			◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない				
			◆雑草・苔などは生えていない				
		排水溝、目地、樋、ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに枯葉や土砂、塵埃等は堆積していない			有・無	
				◆樋から排水があふれた痕跡等はない			
	外壁	外装仕上げなど	◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない			有・無	
			◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない				
			◆目地の剥離、欠落、しわは発生していない				
		外壁躯体	◆鉄筋の露出や錆汁が発生していない			有・無	
			◆手摺に破損や著しい変形、発錆はない				
	避難階段	避難階段 (外部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない			有・無	
			◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない				
			◆出入口扉は開閉に支障はない				
			避難階段 (内部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない			有・無
				◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない			
				◆出入口扉は開閉に支障はない			
	建具	外部建具 (窓・扉)	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない			有・無	
			◆発錆や腐食、破損はない				
			内部建具 (窓・扉)	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない			
				◆発錆や腐食、破損はない			
内部	床	◆歩いて違和感はない			有・無		
		◆ひび割れや著しい傾斜はない					
	天井	◆天井が落下のおそれ、隙間が発生していない			有・無		
		◆壁にひび割れや漏水跡がない					
	階段	◆床にひび割れや著しい傾斜はない			有・無		
		◆壁にひび割れや漏水跡はない					
		◆手摺に著しい変形、発錆はない					
	外構	土間	◆建物と土間の間に極端な隙間はない			有・無	
◆土間やアスファルト舗装につまずきそうなひび割れや段差はない							
◆亀裂、破損、変形、錆、ぐらつきはない							
プール	プール	◆プール槽の塗装、シートに剥がれはない			有・無		
		◆手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない					
		◆腰洗い槽、シャワー場、目洗い場の壁にひび割れはない					
特記事項記入欄							

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
設備	電気設備	受変電	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない			有・無
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない			有・無
		中央監視	◆機能上の不具合はない			有・無
		通信・情報	◆運用上の不具合はない			有・無
		照明	◆スイッチの入り切りに違和感はない ◆ちらつきや異音、異臭はない ◆照明器具が外れそうになっていない			有・無
	空調設備	空調 (冷温水発生機、冷却塔)	◆スイッチを入れても動かない時はない			有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない			
			◆冷温水発生機に錆はない			
			◆配管に劣化 (穴、錆) はない			
		空調 (パッケージエアコン)	◆スイッチを入れても動かない時はない			有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない			
			◆室外機に錆はない ◆配管に劣化 (穴、錆) はない			
	換気・排煙	◆スイッチを入れても動かない時はない ◆運転中に異音、振動、異臭はない			有・無	
	配管・ダクト	◆結露や漏水はない			有・無	
	自動制御・計装	◆運用上の不具合はない			有・無	
	衛生設備	給排水・衛生	◆蛇口を閉めても水はこぼれていない			有・無
			◆水の濁り、錆臭さはない			
			◆衛生機器や器具は壊れていない			
			◆排水溝にごみ等は詰まっていない			
	受水槽、高架水槽	◆外観に損傷、変形、汚れ、錆はない			有・無	
		◆マンホールは施錠されている				
		◆配管の漏水、詰まり、発錆はない				
	ポンプ	◆ポンプの運転に不具合はない			有・無	
	防災設備	通信・情報 (防災)	◆運用上の不具合はない			有・無
		避雷	◆避雷針の損傷、変形、錆はない			有・無
			◆避雷導体の損傷、欠損はない			
	消火	◆機器、配管等に損傷、錆はない			有・無	
昇降機設備	昇降機等	◆運転中に揺れ、異音はない			有・無	
		◆入口に段差は生じていない				
特記事項記入欄						

<記入例>

定期点検シート

施設・建物棟名	〇〇〇保育園	点検年月日	平成 28 年 5 月 9 日
担当課名	●●課	点検実施者	東久留米 太郎

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無			
建築	屋根・屋上	◆清掃はきちんと行われている	○		有・無			
		◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない	○					
		◆雑草・苔などは生えていない	○					
		排水溝、目地、樋、ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに枯葉や土砂、塵埃等は堆積していない			×	排水口廻りに落ち葉がたまっている。	有・ <b>○</b> 無
		◆樋から排水があふれた痕跡等はない	○					
	笠木、手摺、フェンスなど	◆笠木、手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない	○		有・無			
	外壁	外装仕上げなど	◆ひび割れや膨れ、剥がれ等はない	○		有・無		
			◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○				
			◆目地の剥離、欠落、しわは発生していない	○				
		外壁躯体	◆鉄筋の露出や錆汁が発生していない	○			有・無	
	バルコニー、手摺	◆手摺に破損や著しい変形、発錆はない	×	手摺に錆がある。	<b>○</b> ・無			
	避難階段	避難階段 (外部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない	×	屋外階段に錆がある。	<b>○</b> ・無		
			◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○				
			◆出入口扉は開閉に支障はない	○				
		避難階段 (内部)	◆発錆、ひび割れ、破損等はない	○				有・無
			◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○				
			◆出入口扉は開閉に支障はない	○				
	建具	外部建具 (窓・扉)	◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○		有・無		
◆発錆や腐食、破損はない			○					
◆変形、破損、開閉不良個所はない			○					
内部建具 (窓・扉)		◆塗装面を指でこすっても白い粉は付着しない	○				有・無	
		◆発錆や腐食、破損はない	○					
		◆変形、破損、開閉不良個所はない	○					
内部	床	◆歩いて違和感はない	○		有・無			
		◆ひび割れや著しい傾斜はない	○					
	天井	◆天井が落下のおそれ、隙間が発生していない	○			有・無		
	壁	◆ひび割れや漏水跡がない	○			有・無		
		階段	◆床にひび割れや著しい傾斜はない			○		有・無
			◆壁にひび割れや漏水跡はない			○		
	◆手摺に著しい変形、発錆はない	○						
外構	土間	◆建物と土間の間に極端な隙間はない	○		有・無			
		◆土間やアスファルト舗装につまりそうなひび割れや段差はない	○					
	塀、フェンス、門扉等	◆亀裂、破損、変形、錆、ぐらつきはない	×			ネットフェンスに傾きと穴があいている。	<b>○</b> ・無	
◆門扉を開閉する時にがたつきや異常な音はしない	○							
プール	プール	◆プール槽の塗装、シートに剥がれはない	—		有・無			
		◆手摺、フェンスに破損や著しい変形、発錆はない	—					
		◆腰洗い槽、シャワー場、目洗い場の壁にひび割れはない	—					
特記事項記入欄								

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
設備	電気設備	受変電	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない	○		有・無
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆外観チェックで焦げ匂いや異音はない	○		有・無
		中央監視	◆機能上の不具合はない	—		有・無
		通信・情報	◆運用上の不具合はない	○		有・無
		照明	◆スイッチの入り切りに違和感はない ◆ちらつきや異音、異臭はない ◆照明器具が外れそうになっていない	○ × ○	職員控え室の蛍光灯にちらつきがある。	○ 有・無
	空調設備	空調 (冷温水発生 機、冷却塔)	◆スイッチを入れても動かない時はない	—		有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない	—		
			◆冷温水発生機に錆はない	—		
			◆配管に劣化 (穴、錆) はない	—		
		空調 (パッケージ エアコン)	◆スイッチを入れても動かない時はない	○		有・無
			◆運転中に水漏れ、異音、振動はない	○		
			◆室外機に錆はない	○		
	換気・排煙	◆スイッチを入れても動かない時はない ◆運転中に異音、振動、異臭はない	○ ○		有・無	
	配管・ダクト	◆結露や漏水はない	○		有・無	
	自動制御・計装	◆運用上の不具合はない	—		有・無	
	衛生設備	給排水・衛生	◆蛇口を閉めても水はこぼれていない	×	園庭の手洗い場の蛇口より水漏れがある。	○ 有・無
			◆水の濁り、錆臭さはない	○		
			◆衛生機器や器具は壊れていない	○		
			◆排水溝にごみ等は詰まっていない	○		
		受水槽、 高架水槽	◆外観に損傷、変形、汚れ、錆はない ◆マンホールは施錠されている	○ ○		有・無
	配管	◆配管の漏水、詰まり、発錆はない	○		有・無	
	ポンプ	◆ポンプの運転に不具合はない	○		有・無	
	防災設備	通信・情報 (防災)	◆運用上の不具合はない	○		有・無
		避雷	◆避雷針の損傷、変形、錆はない	—		有・無
			◆避雷導体の損傷、欠損はない	—		有・無
	消火	◆機器、配管等に損傷、錆はない	○		有・無	
	昇降機設備	昇降機等	◆運転中に揺れ、異音はない	—		有・無
◆入口に段差は生じていない			—			
特記事項記入欄						

## 第3節 不具合報告シート

### 不具合報告シート

施設・棟名		施設No.	
部署名		担当者名	
		内線	

#### ▼ 不具合箇所の報告

報告日/ 平成 年 月 日 ( )

点検日		不具合の場所
平成 年 月 日 ( )		
不具合の内容		
不具合箇所の写真		過去に類似の不具合が生じたことがあるか <input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20%; height: 20%; position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%);">拡大写真</div> </div>		備考

#### ▼ 協議の記録

協議日/ 平成 年 月 日 ( )

対応の方法	<input type="checkbox"/> 予算を伴う修繕等 (修繕費 円、修繕業者名
	<input type="checkbox"/> 施設管理者による改善 <input type="checkbox"/> 応急処置 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 経過観察 <input type="checkbox"/> その他( )
対応の内容	
対応箇所の写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか <input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; position: relative;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20%; height: 20%; position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%);">拡大写真</div> </div>	備考

<記入例>

## 不具合報告シート

施設・棟名	第〇小学校、東校舎棟		施設No.	1	
部署名	●●課	担当者名	東久留米 太郎	内線	0000

### ▼ 不具合箇所の報告

報告日/ 平成 28年 5月 10日 (火)

点検日		不具合の場所	3階西男子便所
平成 28年 5月 9日 (月)			
不具合の内容 掃除流しの排水トラップより漏水しており、錆が見られます。			
不具合箇所の写真		過去に類似の不具合が生じたことがあるか	
		<input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明	
		備考	

### ▼ 協議の記録

協議日/ 平成 28年 5月 13日 (木)

対応の方法	<input type="checkbox"/> 予算を伴う修繕等 (修繕費 円、修繕業者名)		
	<input checked="" type="checkbox"/> 施設管理者による改善 <input type="checkbox"/> 応急処置 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 経過観察 <input type="checkbox"/> その他( )		
対応の内容	施設管理者にて補修を実施する。		
対応箇所の写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか		
	<input type="checkbox"/> あり ( 年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明		
	備考		

# 第4節 臨時点検シート

臨時点検シート

施設・建物棟名		点検年月日	平成 年 月 日
担当課名		点検実施者	

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無	
建築	屋根・屋上	屋根仕上げ	◆雨漏りしている場所はない			有・無
			◆屋根材は剥がれていない			
			◆落下しそうな機器はない			
	◆他から飛散してきたものはない					
	排水溝、目地、樋、 ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに著しい水溜りはない ◆樋から排水があふれたり、つなぎ目にずれが生じたりしない				有・無
	笠木、手摺、フェンス など	◆雨漏りしている場所はない				有・無
	外壁	外装仕上げなど	◆雨漏りしている場所はない			有・無
			◆タイル・パネル等外装材の剥落・剥がれ等はない			
			◆壁際の地面に外壁材の破片が落ちていない			
	外壁躯体 バルコニー、 手摺	◆コンクリートが剥落している箇所はない				有・無
		◆手摺に著しい変形、発錆、脱落はない				有・無
	避難階段	避難階段 (外部)	◆他から飛散してきたものはない			有・無
			◆破損部位はない			
◆出入口扉の開閉等、避難通行に支障がない						
避難階段 (内部)	◆雨漏りしている場所はない				有・無	
	外部建具 (窓・扉)	◆著しい変形や破損はない			有・無	
建具	内部建具 (窓・扉)	◆著しい変形や破損はない			有・無	
	内部	床	◆著しいひび割れや傾斜はない			有・無
天井		◆雨漏りしている場所はない			有・無	
		◆天井材の剥がれ、落下等はない				
壁		◆雨漏りしている場所はない			有・無	
階段	◆雨漏りしている場所はない ◆手摺に著しい変形はない			有・無		
外構	土間	◆他から飛散してきたものはない			有・無	
		◆新たなひび割れ、陥没等がない				
	塀、フェンス、門扉 等	◆塀、フェンス、門扉は倒壊していない			有・無	
		◆他から飛散してきたものはない ◆倒れた樹木等はない				
プール	プール	◆漏水はない			有・無	

特記事項記入欄

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無
設備	電気設備	受変電	◆停電していない		有・無
			◆函体のずれや損傷、架台・ボルト等に損傷はない		
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆非常用電源は機能している		有・無
		中央監視	◆システムは使用出来る		有・無
		通信・情報	◆通信機器は使用出来る		有・無
		照明	◆照明器具、灯具の脱落はない		有・無
	空調設備	空調(冷温水発生 機、冷却塔)	◆屋外機器は移動していない(ずれた痕跡はない)		有・無
			◆空調は機能している		
		空調(パッケージ工 アコン)	◆屋外機器は移動していない(ずれた痕跡はない)		有・無
			◆空調は機能している		有・無
		換気・排煙	◆換気・排煙が機能している		有・無
		配管・ダクト	◆配管、ダクトの漏水や脱落はない		有・無
		自動制御・計装	◆空調制御に不具合はない		有・無
	衛生設備	給排水・衛生	◆配管からの水漏れや排水管のつなぎ目等のずれはない		有・無
			◆排水はオーバーフローしていない		
		受水槽、 高架水槽	◆著しい損傷、変形、漏水はない		有・無
		配管	◆配管の漏水、脱落はない		有・無
	ポンプ	◆ポンプの異常停止はない		有・無	
防災設備	通信・情報 (防災)	◆通信機器は使用出来る		有・無	
		◆誤作動はしていない			
	避雷	◆避雷針は倒壊していない		有・無	
	◆避雷導体は切れていない				
	消火	◆屋外消火栓は使用出来る		有・無	
昇降機設備	昇降機等	◆運転中の停止、閉じ込めはない		有・無	
特記事項記入欄					

<記入例>

臨時点検シート

施設・建物棟名	〇〇〇保育園	点検年月日	平成 28 年 5 月 9 日
担当課名	●●課	点検実施者	東久留米 太郎

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位	点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無		
建築	屋根・屋上	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
		◆屋根材は剥がれていない	○			
		◆落下しそうな機器はない	○			
		◆他から飛散してきたものはない	○			
	排水溝、目地、樋、ルーフトレインなど	◆ドレイン廻りに著しい水溜りはない	○		有・無	
		◆樋から排水があふれたり、つなぎ目にずれが生じたりしない	○			
	笠木、手摺、フェンスなど	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
		外装仕上げなど	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無
			◆タイル・パネル等外装材の剥落・剥がれ等はない	○		
	外壁	◆壁際の地面に外壁材の破片が落ちていない	○		有・無	
		外壁躯体	◆コンクリートが剥落している箇所はない	○		有・無
	バルコニー、手摺	◆手摺に著しい変形、発錆、脱落はない	○		有・無	
		避難階段 (外部)	◆他から飛散してきたものはない	○		有・無
			◆破損部位はない	○		有・無
	避難階段 (内部)	◆出入口扉の開閉等、避難通行に支障がない	○		有・無	
		◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
	建具	外部建具 (窓・扉)	◆著しい変形や破損はない	○		有・無
		内部建具 (窓・扉)	◆著しい変形や破損はない	○		有・無
内部	床	◆著しいひび割れや傾斜はない	○		有・無	
	天井	◆雨漏りしている場所はない	×	たんぼぼ組保育室の天井より雨漏りがしている。	○・無	
		◆天井材の剥がれ、落下等はない	○			
	壁	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無	
階段	◆雨漏りしている場所はない	○		有・無		
	◆手摺に著しい変形はない	○				
外構	土間	◆他から飛散してきたものはない	○		有・無	
		◆新たなひび割れ、陥没等がない	○			
	塀、フェンス、門扉等	◆塀、フェンス、門扉は倒壊していない	○		有・無	
		◆他から飛散してきたものはない	○			
◆倒れた樹木等はない	○		有・無			
プール	◆漏水はない	—		有・無		
特記事項記入欄						

※左記の状態が保たれている場合は「○」、できていない場合は「×」

点検部位		点検項目	○・×	不具合の状態 (どこがどのように)	不具合報告 シート 有・無			
設備	電気設備	受変電	◆停電していない	○		有・無		
			◆函体のずれや損傷、架台・ボルト等に損傷はない	○				
		発電・静止型電源 (非常用電源)	◆非常用電源は機能している	○				
			中央監視	◆システムは使用出来る			—	
		通信・情報	◆通信機器は使用出来る	○				
	照明	◆照明器具、灯具の脱落はない	○					
	空調設備	空調 (冷温水発生機、冷却塔)	◆屋外機器は移動していない (ずれた痕跡はない)	—				
			◆空調は機能している	—				
		空調 (パッケージエアコン)	◆屋外機器は移動していない (ずれた痕跡はない)	○				
			◆空調は機能している	○				
		換気・排煙	◆換気・排煙が機能している	○				
		配管・ダクト	◆配管、ダクトの漏水や脱落はない	○				
	自動制御・計装	◆空調制御に不具合はない	—					
	衛生設備	給排水・衛生	◆配管からの水漏れや排水管のつなぎ目等のずれはない	×			2階トイレの給水配管より水漏れしている。	○
			◆排水はオーバーフローしていない	○				
		受水槽、高架水槽	◆著しい損傷、変形、漏水はない	○				
		配管	◆配管の漏水、脱落はない	○				
	ポンプ	◆ポンプの異常停止はない	○					
	防災設備	通信・情報 (防災)	◆通信機器は使用出来る	○				
			◆誤作動はしていない	○				
避雷		◆避雷針は倒壊していない	—					
		◆避雷導体は切れていない	—					
消火	◆屋外消火栓は使用出来る	○						
昇降機設備	昇降機等	◆運転中の停止、閉じ込めはない	—					
特記事項記入欄								

## 第5節 建築用語解説

用語	説明	
<b>[建築・設備全般]</b>		
1 躯体 (くたい)	建物の柱や梁のほか、壁や床など建物の骨組みを形成する部分のこと。	
<b>[法定点検対象]</b>		
2 防火戸 (ぼうかど)	火災時に建物内の延焼を防ぐ扉、窓、シャッターのこと。	
3 排煙設備 (はいえんせつび)	建物内で火災が発生した場合に生じる煙を有効に排除させるための設備のこと。	
4 排煙ダクト (はいえんだくと)	排煙の目的で、排煙設備に繋がっている気体を運ぶ管のこと。	
5 非常用照明 (ひじょうようしょうめい)	非常時に避難するための通路に照度を確保するための照明器具のこと。	
6 貯水槽・受水槽 (ちよすいそう・じゅすいそう)	水道引き込み管から引き込んだ水道水を貯水するタンクのこと。	
7 消火器 (しょうかき)	初期の火災を消火するための消火設備のこと。	

用語	説明	
8 屋内消火栓 (おくないしょうかせん)	火災発生時にポンプを起動させて格納されているホースから水を放水し消火活動を行う設備のこと。	
9 スプリンクラー	火災発生時に自動で散水し初期消火を行う設備のこと。 「スプリンクラーヘッド」とは、天井面に設ける消火用散水設備（スプリンクラー）の消火水放出口。火災を感知するセンサーが埋め込まれており、衝撃に弱い等、破損しないよう注意する必要がある。	スプリンクラーヘッド 
10 火災報知設備 (かさいほうちせつび)	室内天井等にある感知器により、熱や煙を感知し、火災発生時に警報音などで火災を知らせる設備のこと。	煙感知器 熱感知器 
11 ガス漏れ火災報知設備 (がすもれかさいほうちせつび)	ガス検知器により可燃性ガスを検知しガス漏れ信号を発する設備のこと。	
12 非常警報設備 (ひじょうけいほうせつび)	自動火災報知設備の作動に連動し、または人の操作により、スピーカーを通じて災害の発生や状況を知らせる設備のこと。	
13 避難誘導灯 (ひなんゆうどうとう)	誘導灯は、避難を容易にするため、避難口や避難方向を指示するための照明器具のこと。	
14 非常用自家発電設備 (ひじょうようじかはつでんせつび)	火災などにより、電力会社からの電源供給が途絶えた場合、消防用設備への電源を供給するための、非常用の発電設備のこと。	

用語	説明
15 地下タンク (ちかたんく)	<p>地下に設置される燃料貯蔵用のタンクのこと。</p> 
16 ボイラー	<p>燃料を燃焼させて得た熱で水を温水や蒸気に換え供給する設備のこと。</p> 
17 自家用電気工作物 (じかようでんき こうさくぶつ)	<p>電力会社から6600Vを超える電圧で受電して電気を自家用に使用するための設備のこと。</p> 
18 避雷設備 (ひらいせつび)	<p>建物を落雷から守るため、屋上などに建てる金属棒、導線で地面と接続し、地中へ放電させる設備。避雷針や避雷導体等がある。</p> <p>建築基準法により20メートルを超える建築物には避雷針の設置が義務付けられている。</p>  <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">避雷針</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px; margin-left: 100px;">避雷導体</span> </p>
<b>[屋上・屋根]</b>	
19 渡り廊下 (わたりろうか)	<p>建物と建物とを結ぶ廊下のこと。</p>  <p style="text-align: center;"><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">渡り廊下</span></p>
20 陸屋根 (ろくやね)	<p>屋根勾配が水平に近い屋根のこと。</p> 

用語	説明
21 笠木 (かさぎ)	建物の屋上のパラペットの頂部に被せるカバーのこと。 
22 パラペット	陸屋根を持つ建物の屋上の外周部に設けられた、低い立ち上がり部分のこと。 
23 屋上防水層 (おくじょうぼう すいそう)	雨水の進入を防ぐために設置されるシート状または膜状の層のこと。 
24 屋根葺材 (やねふきざい)	こう配屋根の瓦や鋼板等の仕上げ材のこと。 
25 ルーフドレイン	屋上の排水口のこと。 
26 伸縮目地 (しんしゅくめじ)	屋上防水層の保護のためのコンクリートやモルタルに設けられる目地のこと。ゴムやアスファルト系の目地材が充填されることが多い。 
27 アンカー	ボルトなどを埋め込むため、コンクリートやモルタルに打ち込まれる金属製部材のこと。 

用語	説明
<b>[外壁]</b>	
28 シーリング	<p>建物の部材と部材の接合部（ジョイント）やひび割れなどが予想される場所に充填される材料で水密性や気密性を確保するためのもの。</p> 
29 白華現象 （はっかげんしょう）	<p>モルタルやコンクリート中に含まれる石灰分（水酸化カルシウム）が水に溶けて表面に流れ出し、白く結晶化する現象。</p> 
30 鉄筋 （てっきん）	<p>コンクリートを補強し、外力に対して一体となって働くように用いられる鉄製の棒のこと。一般には、鋼製の丸棒が多く用いられている。</p> 
31 軒裏 （のきうら）	<p>外部の庇やバルコニーの下部で、下階から見上げて見える部分のこと。</p> 
<b>[避難階段(外部・内部)]</b>	
32 避難階段 （ひなんかいだん）	<p>「非常階段」とも呼ばれ、地上に出られる階に直接接続されており、避難時に有効に機能することが担保されている階段を指す。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="938 1435 1166 1630"> <p>外部階段</p>  </div> <div data-bbox="1174 1435 1422 1630"> <p>内部階段</p>  </div> </div>
<b>[建具(外部・内部)]</b>	
33 建具 （たてぐ）	<p>建築物の開口部に設けられる扉などの開閉部材の総称のこと。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="938 1711 1174 1919"> <p>玄関扉</p>  </div> <div data-bbox="1182 1711 1422 1919"> <p>窓</p>  </div> </div>

用語	説明
34 チョーキング	<p>塗装やシーリング材の表面が、劣化によりチョーク上の粉をふいたようになること。</p> 
<b>[内部]</b>	
35 気密性 (きみつせい)	<p>内部と外部との空気の流通を妨げる機能を指す。気密性が悪いと隙間風が入る原因となる。</p>
<b>[基礎・外構]</b>	
36 土間 (どま)	<p>住宅の室内で、板などの床材を敷かずに地面の土が露出したまま、或いは、コンクリート、石、玉砂利、タイルなどで仕上げた床。また、玄関などのように、1階の床組を設けずに全面をコンクリート仕上げにしたものを「土間コンクリート床（土間コン）」という。</p> 
37 モルタル	<p>セメント・砂・水を練り混ぜたものをいう。床や壁の仕上げに使用されている。</p>
38 不陸 (ふるく)	<p>水平でないこと。「ふりく」と読むことも多い。</p>
39 オブジェ	<p>美術的な造形物、ここでは、記念碑や銅像なども含む。</p>
<b>[プール]</b>	
40 腰洗い槽 (こしあらいそう)	<p>不特定多数の人間が利用するプールの衛生上、水質管理を行うために、プール利用者が主に下半身を消毒するために下半身を浸す消毒剤を入れた水槽。</p> 
<b>[電気設備]</b>	
41 電気主任技術者 (でんきしゅにんぎじゅつしゃ)	<p>事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督をさせるため、設置者が法律上置かねばならない電気保安のための責任者。保守点検業務をしていれば電気主任技術者が選任されている。</p>

用語	説明
42 ブレーカ	<p>「ブレーカー」「配線用遮断器」ともいう。電気回路（負荷、電路）に異常な過電流が流れたときに電路を開放し、電線を損傷から保護するために用いる遮断器の一種。</p> 
<b>[空調設備]</b>	
43 自動制御・計装 （じどうせいぎ よ・けいそう）	<p>室内の温度や湿度、換気などを最適な状態に自動でコントロールするシステム。</p> 
<b>[給排水・衛生設備]</b>	
44 衛生機器 （えいせいきき）	<p>浴室や便所など主に水回りに用いられる機器を指す。洗面台、便器、浴槽、汚物流しなど。</p> 
45 高架水槽 （こうかすいそう）	<p>ビルなどの高層建築物で、屋上に設置し、高さを利用して水を供給するための水槽。</p> 
46 排水トラップ （はいすいとらっ ぷ）	<p>衛生器具の排水口の下部などに設けられる、排水管の一部に水をためて臭気などの逆流を防ぐ部分。</p> 
47 封水 （ふうすい）	<p>トイレや洗面台などの排水管に設置される、排水トラップ内のS字部分に貯留させておく水のこと。</p>
48 目皿 （めざら）	<p>洗面台や浴室の排水口に取り付けられるごみなどを流さないためのもの。主として金属製の円形で中央に穴、溝などがあけられている。</p> 

用語

説明

[昇降機設備]

49 ダムウェーター

貨物用の小型エレベーター。



## 東久留米市施設保全計画

平成28年3月

発行 東久留米市  
編集 東久留米市都市建設部施設建設課  
〒203-8555  
東京都東久留米市本町三丁目3番1号  
電話 042-470-7756 (直通)