

一般公共建築物
保全・更新計画

平成 30 年 3 月

横 浜 市

はじめに

現在、横浜市では、市民利用施設等の公共建築物を多数所有しており、その保全・更新に係る今後の財政需要の平準化などが課題となっています。

このような課題に対応するため、平成 27 年 3 月「横浜市公共施設管理基本方針」（以下「公共施設管理基本方針」という）を策定し、この方針に沿って、施設の安全確保や長寿命化、効率的な更新、建築物の多目的利用や複合化といった再編整備等に取り組んでいます。

「保全・更新計画」は、公共施設管理基本方針の中で、基本方針の取組の柱の一つとして策定が位置づけられたもので、施設の重要度や施設が損傷した際の周囲への影響、長寿命化への取組の効率性などの観点から保全・更新等の取組を計画的に定める必要がある施設について、点検・診断、保全・更新などに関する具体的な実施方針を整理するものです。また、公共施設管理基本方針の行動計画において、平成 29 年度までに策定することとされています。

なお、国の「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」において、各インフラの管理者ができるだけ早期に策定することとされている、「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」に対応するものとしても、位置付けています。

本計画は、厳しい財政状況の中でも、将来にわたり安全で強靱な都市づくりを推進するとともに、社会状況や市民ニーズ等の変化に対応しながら、必要なサービスや施設機能を持続的に提供するため、効果的・効率的な一般公共建築物の保全・更新を推進することを目的としています。

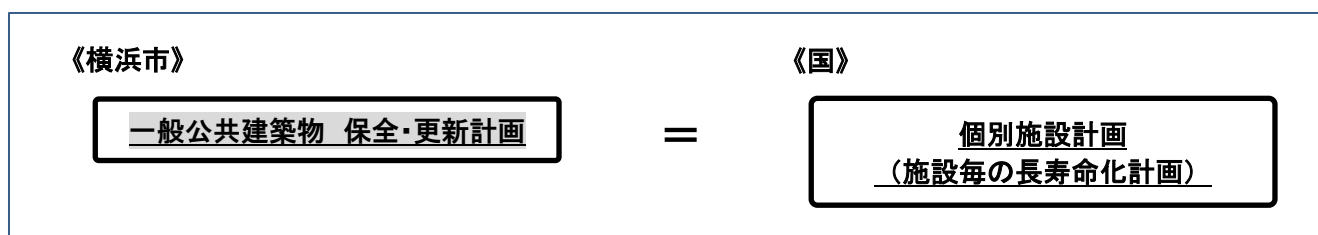
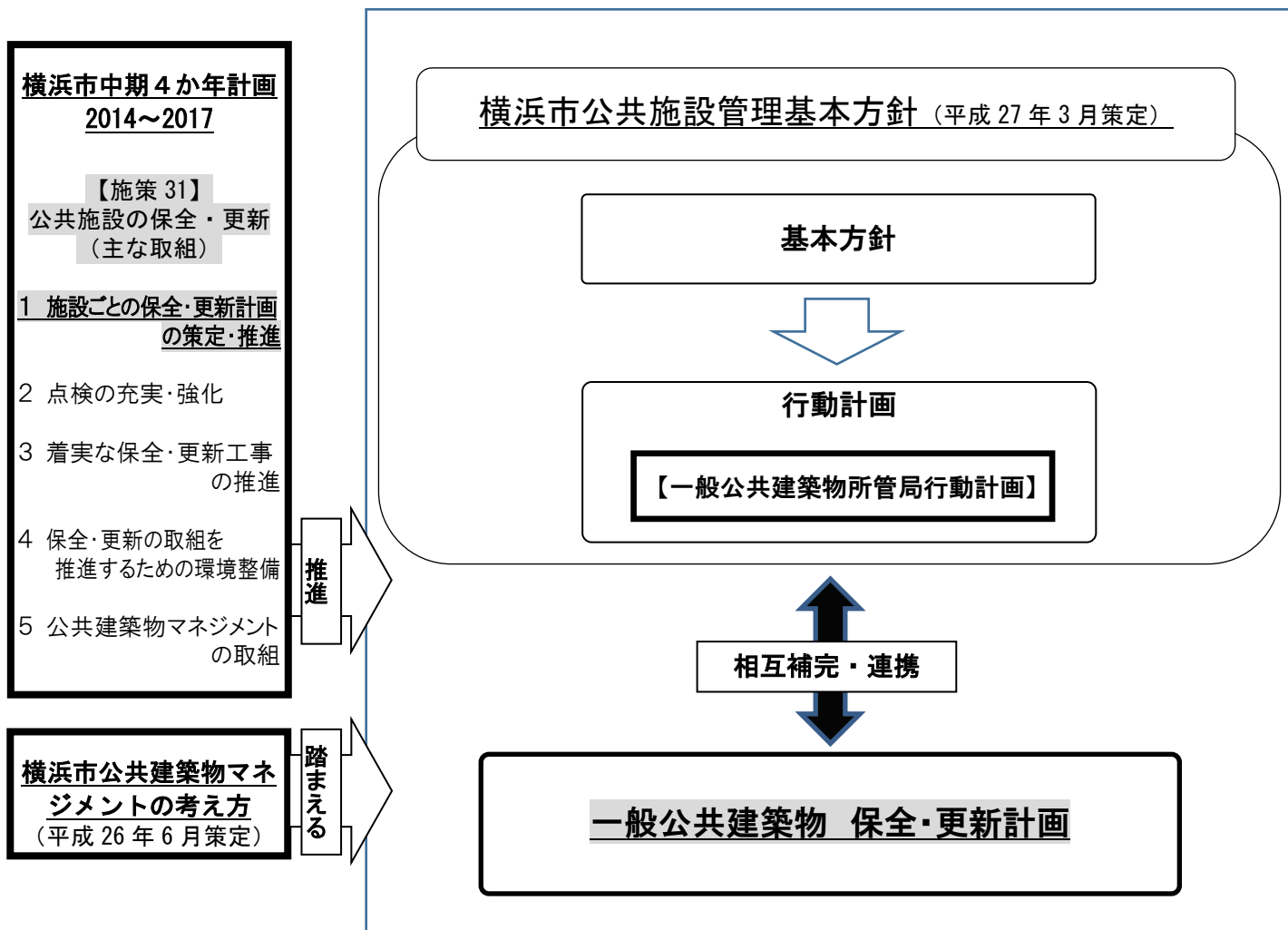
また、一般公共建築物の保全・更新に関わる業務に従事する方々には、本計画の趣旨・各々の役割を理解し業務を行っていただき、担当者間の引き継ぎなどにも活用することで、業務の継続性の確保に役立てていただくことを期待します。

なお本計画は、将来にわたって施設の健全性が保たれるよう、継続的に適切な保全・更新を行う必要があることから、適宜見直しを加えながら運用していくものとします。

平成 30 年 3 月
一般公共建築物所管局
ストックマネージャー一同

位置付け

本計画は公共施設管理基本方針の一般公共建築物所管局行動計画と相互補完・連携し一般公共建築物の点検・診断、保全・更新などに関する具体的な実施方針を整理するものです。



目 次

I 対象施設とその現状

1 対象施設	2
2 施設の現状分析	
(1) 施設の用途分類・役割	3
(2) 施設の量・築年別整備状況	5
(3) 点検結果から得られた施設の現状分析	6
(4) 保全・更新費用	6
コラム 一般公共建築物の有形固定資産減価償却率	6

II 計画の内容

3 計画期間	8
4 計画の基本的な考え方	8
コラム 目標耐用年数70年以上について	8
5 点検・調査	
(1) 各種点検	9
(2) 劣化調査	15
6 保全	
(1) 長寿命化対策事業について	
① 長寿命化の取組経緯	16
② 長寿命化対策事業の対象施設	18
③ 長寿命化対策事業の対象工事	18
④ 長寿命化対策事業の手法と優先順位のつけ方	18
(2) 長寿命化対策対象外事業について	23
(3) 役割分担について	
① 区局の役割	24
② 建築局の役割	24
③ 区局のストックマネージャーの役割	24
ア. スtockマネージャーの役割	24
イ. スtockマネージャーの主な役割で特に重要な取組事項	25
コラム スtockマネージャー設置の経緯	27
(4) 効果的・効率的な保全について	
① 小破修繕の執行体制	
ア. 区局直轄施設について	28
イ. 指定管理施設について	28

7	更新	
	(1)更新の考え方について-----	30
	(2)建替えに伴う多目的化・複合化等の検討-----	31
8	公民連携手法の推進-----	32

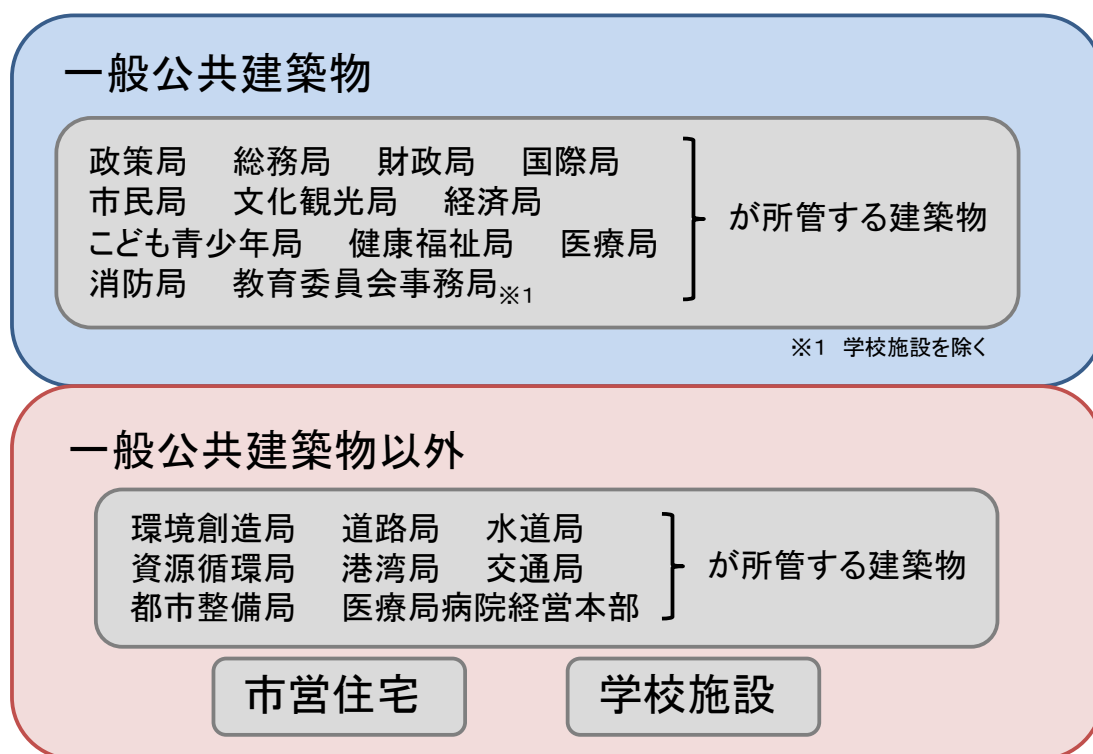
I 対象施設とその現状

1 対象施設

本計画の対象施設は、「一般公共建築物」とし、「政策局、総務局、財政局、国際局、市民局、文化観光局、経済局、こども青少年局、健康福祉局、医療局、消防局、教育委員会事務局（学校施設を除く）が所管する公共建築物」を対象とします。

※本計画書に記述している一般公共建築物は、公共施設管理基本方針策定時のものを基にしています。ただし、それ以降に供用開始した施設についても、本保全・更新計画の対象とします。

【図表 1.1】一般公共建築物の定義



2 施設の現状分析

(1) 施設の用途分類・役割

「一般公共建築物」についての大まかな分類、主な施設の概要等は図表 2.1 のとおりです。

【図表 2.1】一般公共建築物の分類

用途（施設数）	施設例	概要
市民利用施設 (368 施設)	コミュニティハウス (114) 地区センター(79) 公会堂・ホール(32) 図書館(18) 他	不特定の市民や、通勤、通学等で市内に来る方が利用可能な施設
社会福祉施設 (310 施設)	地域ケアプラザ(122) 市立保育園(91) 老人福祉センター(18) 福祉保健活動拠点(18) 地域療育センター(6) 他	お年寄りや子ども、障害のある方々などに福祉サービスを提供する施設であり、これらの方々が自立してその能力を発揮できるよう、日常生活の支援、技術の指導などを行うことを目的とする施設
庁舎・事務所 (193 施設)	総合庁舎・区庁舎 土木事務所 他	地方公共団体が事務事業を執行するための施設（公用に供する施設）
その他 (25 施設)	市場、斎場 他	

※平成 27 年度時点

《主な施設と役割》

ア. コミュニティハウス（114 施設）《横浜市地区センター条例：S48.6.20 制定》

中学校区程度に 1 館を目途に、子どもから高齢者まで、地域住民の交流やボランティア活動、児童・青少年活動・学習活動、自治会町内会活動などの最も身近な拠点として設置されています。現在 114 施設整備されていますが、そのうち 84 施設は小・中学校を活用しています。

（※平成 29 年度時点の横浜市地区センター条例に基づくコミュニティハウスは 31 施設）

イ. 地区センター（79 施設）《横浜市地区センター条例：S48. 6. 20 制定》

地域の住民が自主的に活動し、スポーツ、レクリエーション、講演会、研修、サークル活動などを通じて相互交流を深めることを目的に整備されています。

地域住民の自主的な活動をきっかけに、地域コミュニティの醸成、地域連帯意識の形成を図るため、幼児から高齢者までの幅広い市民が、誰でも気軽に利用できるように運営しています。

ウ. 公会堂、ホール等（18 施設+14 施設：32 施設）《横浜市公会堂条例：S28. 3. 5 制定、横浜市市民文化会館条例：S60. 12. 25、横浜みなとみらいホール条例：H9. 10. 3、横浜市能楽堂条例：H7. 9. 25、横浜市芸能センター条例：H13. 12. 25、横浜市市民ギャラリー条例：H5. 6. 25、横浜市技能文化会館条例：S60. 12. 25 他》

公会堂は市民の集会その他各種行事の用に供することを目的として、各区に1施設整備されています。

また、市内には横浜みなとみらいホールや関内ホールといった音楽・演劇活動を行える施設のほか、横浜能楽堂や横浜にぎわい座といった古典芸能や大衆芸能を振興する施設及び市民ギャラリーのように美術文化の創造と普及の場を提供する施設など様々なイベントに対応した施設があります。

エ. 図書館（18 施設）《横浜市図書館条例：S39. 3. 11 制定》

図書館は、市民の教養、調査研究、レクリエーション等に寄与することを目的として、図書貸出のほか、市民の読書、調査研究等の相談、研究会、講習会、鑑賞会、展示会、講演会等の企画・開催などを行っている施設です。

オ. 地域ケアプラザ（122 施設）《横浜市地域ケアプラザ条例：H3. 9. 25 制定》

身近な地域で様々な福祉サービスを一体的に提供する施設であり、「地域活動・交流部門」、「地域包括支援センター」、「居宅介護支援」、「通所介護（デイサービス）」といった4つの機能を持っています。

介護保険のサービスと保険外のサービス（本市の一般行政サービス、ボランティアによる活動や事業等）を一体的に提供することで、高齢者を中心に子どもや障害者が幅広い地域生活を営めるよう、事業展開が各ケアプラザで行われています。（デイサービス機能については、平成18年度からの新設施設は未設置）

カ. 市立保育園（91 施設）《横浜市保育所条例：S26. 3. 31 制定》

保育所は、保護者が働いている又は疾病などの理由により、保育に欠ける乳児又は幼児を預り保育をすることを目的とする児童福祉法39条に基づく保育施設です。

キ. 老人福祉センター（18 施設）《横浜市老人福祉施設条例：S38. 12. 25 制定》

老人福祉センターは、地域の高齢者が健康で明るい生活ができるよう、各種相談を行うほか、健康作り、教養の向上及びレクリエーション機会を提供し、高齢者の社会参加を支援する施設として各区に1施設設置されています。

ク. 福祉保健活動拠点（18 施設）《横浜市福祉保健活動拠点条例：H10. 10. 5 制定》

福祉保健活動拠点は誰もが支え合いながら、安心して自立した生活が続けられる地域社会の実現を目的として。自主的な福祉活動や保健活動等のための場の提供及びボランティアの育成・相談・支援などを行っている施設であり、各区に1施設整備されています。

ケ. 地域療育センター（6 施設）《横浜市地域療育センター条例：S60. 6. 5 制定》

地域療育センターは、障害やその心配のある子どもの地域における療育体制の充実及び福祉の向上を目的として、診療所（外来）・通園施設（通園）・福祉相談室（巡回・相談）の3つの診療部門で各種専門スタッフが相談・指導・援助を行っている施設です。

（2）施設の量・築年別整備状況

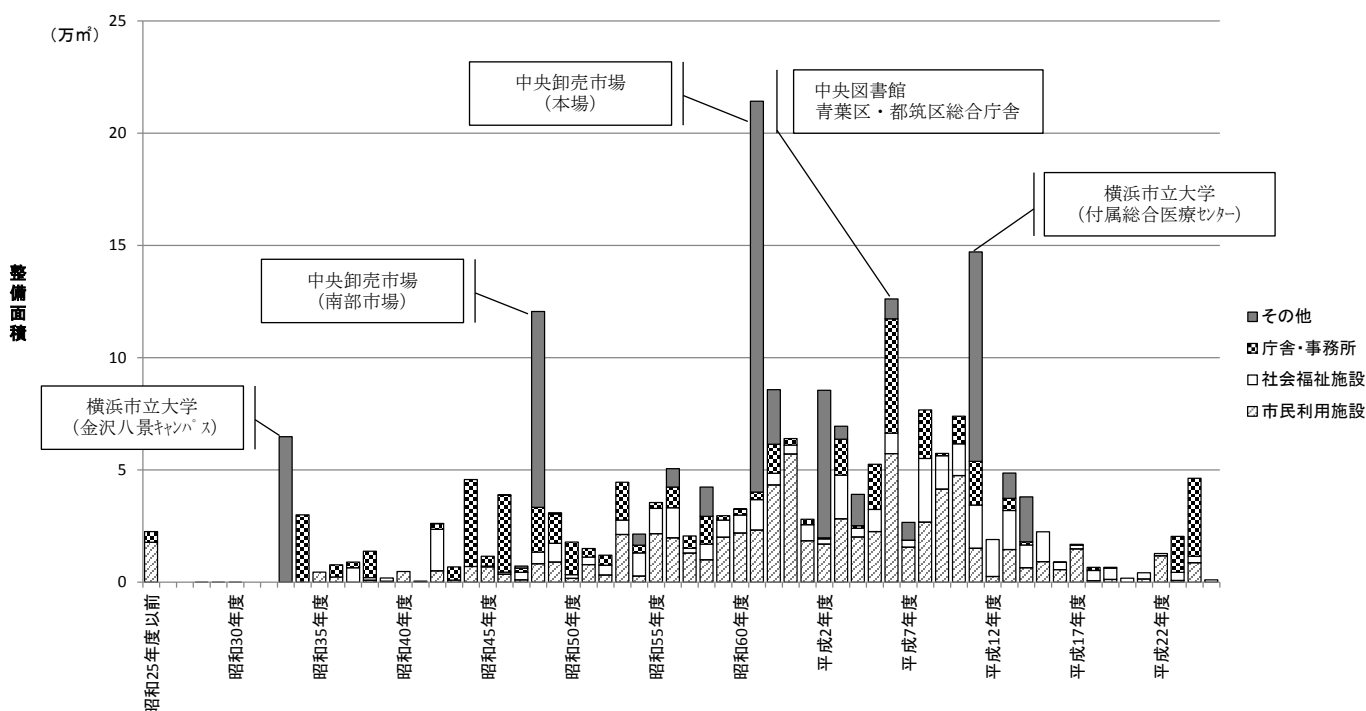
図表 2. 2 における一般公共建築物の施設数は 896 施設、床面積は約 220 万㎡です。その主な内訳は、市民利用施設が 368 施設（約 75 万㎡）、社会福祉施設が 310 施設（約 36 万㎡）、庁舎・事務所が 193 施設（約 48 万㎡）です。

整備してきた年代を見ると、昭和 40 年代後半から平成 10 年頃にかけて、多くの施設を整備しています。また、築年数が 50 年を経過した施設の面積割合は 7% となっていますが、20 年後には 34% に増加します。

図表 2. 2 における整備面積の大規模な施設は、昭和 33 年度の横浜市立大学（金沢八景キャンパス）、48 年度の南部市場、及び 61 年度の中央市場などになります。

なお、「横浜市耐震改修促進計画」に基づき平成 18 年度から、公共建築物の耐震化の取組を進めてきた結果、耐震化率は 99% となっています。

【図表 2. 2】一般公共建築物の築年度整備状況



(3) 点検結果から得られた施設の状態分析

建築年別の公共建築物の状況は、図表 2.2 で示したとおりですが、個々の施設の老朽化の状況は、築年数に関わらず、施設の使われ方によっても異なります。

《主な施設の劣化状況》

コミュニティハウスや地区センターなどの市民利用施設、及び地域ケアプラザなどの社会福祉施設は、築 30 年以上のものも多く、施設の老朽化が進んできています。

特に、施設の中には、外壁の劣化が進んでいる施設が数施設あり、また、空調設備や給排水設備については、老朽化に伴うサビや腐食等も報告されています。

(4) 保全・更新費用

時間計画保全（P19 参照）の考え方に基づく将来推計の結果、24 年度からの 20 年間で、市民利用施設等の保全・更新費（建替費を含む）は約 4,640 億円※となりますが、実際の保全・更新費は状態監視保全（P19 参照）により予算措置をしています。

これらの保全・更新費の財源としては、一般財源とともに市債、国費の導入など各種財源の積極的な活用の推進が重要となります。

※ 横浜市公共施設管理基本方針（平成 27 年 3 月策定）による。

【コラム】一般公共建築物の有形固定資産減価償却率（平成 28 年度時点）

財務指標の 1 つである有形固定資産減価償却率とは、有形固定資産のうち、償却資産の取得価格等に対する減価償却累計額の割合です。法定の耐用年数に対して、資産の取得からどの程度経過しているのかを表しています。

一般公共建築物の有形固定資産減価償却率は約 56.34% となります。また、細かい内訳は以下のとおりとなります。

市民利用施設	約 58.80%
社会福祉施設	約 51.21%
庁舎・事務所	約 59.81%
その他	約 68.04%

なお、28 年 10 月に公表された国の研究会報告（地方公会計の活用のあり方に関する研究会 報告書）では、「有形固定資産減価償却率」の算出において、償却資産の耐用年数について、耐用年数省令による耐用年数を用いることとされているため、「有形固定資産減価償却率」は、本市のような長寿命化の取組の成果を精緻に反映するものではないとされています。このため、「率が高いことが、直ちに施設の建替えの必要性や将来の財政負担の発生を示すものではない」とする一方で、「老朽化の状況を説明するきっかけを提供する」ともされています。

II 計画の内容

3 計画期間

計画期間は、20年（平成30年度～平成49年度）とします。

本市では、平成12年度に開始した長寿命化の取組において、建築物の目標耐用年数を「70年以上」とし、本計画でもこの目標耐用年数を基本とします。

今後20年程度が経過すると、図表2.2のとおり、一般公共建築物について建替え等を検討する必要が出てきます。

本計画では、一般公共建築物の長寿命化を基本とした保全・更新に着実に取り組み、施設の健全性を良好に保っていくことを基本と捉え、建替え等の検討が本格化してくるまでの期間である20年間を計画期間とします。

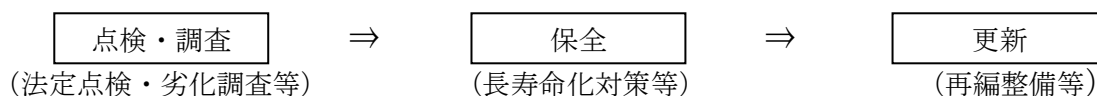
なお、保全に関する技術の進展や市民ニーズの変化をとらえた場合など、社会状況の変化に合わせて効果的に計画を推進していくため、計画期間の途中であっても、必要に応じ適宜内容の見直しを行うこととします。

4 計画の基本的な考え方

本市では、長寿命化に取り組む事で、公共建築物の目標耐用年数を「70年以上」とすることを基本としながら、保全・更新を計画的かつ効率的に推進することで、保全・更新費の平準化等に取り組んでいます。

一般公共建築物は、学校や市営住宅に比べ築年数が浅いものが多く、当面は70年以上の使用を目指し、長寿命化を基本とした確実な点検と優先度を踏まえた計画的な保全に取り組めます。更新については、老朽化の度合いだけでなく、求められる機能や、周辺の学校などを含めた再編整備の状況などに応じて、具体的に判断します。

本計画は長寿命化を中心に、一連の流れである「点検・調査」、「保全」、「更新」について、基本的な考え方等をまとめたものです。



【コラム】目標耐用年数70年以上について

横浜市では建設大臣官房官庁営繕部監修の「改定建築物のライフサイクルコスト」を基に、平成13年度、長寿命化等による適切な保全を前提とした使用目標年数70年以上を設定しました。

施設を長寿命化し、一斉に老朽化が進む公共建築物の保全・更新を計画的かつ効率的に推進することで、保全・更新費の平準化等の効果が見込まれます。

5 点検・調査

(1) 各種点検

点検には、法律に定められた法定点検、機器等の機能維持のため定期的に必要な定期点検、日常的に巡回・確認する日常点検があります。

ア 法定点検（図表 4.1 参照）

施設の用途又は一定規模以上の面積、能力、容量等の建築物及び建築設備等に対し、法律上義務付けられた定期点検等をいい、建築基準法第 12 条に基づく点検（以下「12 条点検」という。）などがあります。

法定点検は、施設管理者が実施主体となり行います。点検結果は、施設の状態を把握するための重要な情報なので、施設管理者だけでなく施設所管区局もその結果を確認する必要があります。

また、専門知識や専門用具が必要な場合があり、また、有資格者による実施が法律で義務付けられているものもあるため、多くの場合は点検業務を委託します。

過去の点検結果を見ることで、建物や建築設備の劣化状況を把握できるので、点検結果は、対象の建築物や設備が存続する期間は、適切に保管する必要があります。

また、点検結果にて要是正と指摘された場合は、安全な運用のために、速やかに対応する必要があります。

(ア) エレベーター・エスカレーターの点検の実施

全ての施設のエレベーター・エスカレーターは、安全に運用するために、日常の点検・清掃のほかに、高度で広範な専門知識を持った専門技術者による保守点検(1 回/月)、定期点検（1 回/年）の実施が、建築基準法にて義務付けられています。

建築基準法第 12 条第 4 項に、定期点検の実施が義務付けられていますが、建築局が実施している 12 条点検には、含まれていないので、施設の所管区局・管理者は有資格者にエレベーター点検を依頼する必要があります。

(イ) 消防設備点検の適切な実施

消防法には、防火管理者が防火管理上必要な消防計画（建物の防火上必要な事項を定めた計画書）の作成、当該計画に基づく消防設備等の点検及び整備などを誠実に実施しなければならない旨が定められています。履行確認及び完了検査にあたり仕様書の記載内容や図面を再度確認し、防火管理者としての自覚と責任を持って業務委託を行う必要があります。

さらに、防火管理者は消防計画に基づき、消防設備の点検時に立ち会うことが必要になります。消防設備の点検後は、設備を健全な状態に保つために、点検結果を精査し設備の状態を把握し必要な対応（修理など）を実施する必要があります。

消防設備の点検票は、施設の用途により定められた周期（1 年又は 3 年）毎に、所管する消防署へ報告する義務があります。

【図表 4.1】法定点検の例

No	点検等の対象	関係法令等	具体的施設、設備	点検等の頻度	備考
1	建物・建築設備 昇降機（エレベーター等）	建築基準法	特殊建築物（100㎡を超えるもの）及び階数5階以上で1,000㎡超の事務所等の建築物	定期点検：3年に1回	一級・二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者による点検
			上記建築物の昇降機以外の建築設備	定期点検：1年に1回	
			昇降機（エレベーター、エスカレーター等）	保守点検：1月に1回 定期点検：1年に1回	昇降機検査資格者
2	空調・給湯用のボイラーや圧力容器	労働安全衛生法 ボイラー及び圧力容器安全規則	ボイラー 第一種圧力容器	性能検査：1年に1回 定期自主検査：1月に1回	・性能検査の整備業務はボイラー整備士の資格が必要 ・性能検査は労働基準監督署長又は検査代行機関が実施
			小型ボイラー 第二種圧力容器	定期自主検査：1年に1回	
3	冷凍機	高圧ガス保安法 冷凍保安規則	冷凍能力20トン以上で高圧ガスを用いる設備（フロンガスの場合は50トン以上）	保安検査：3年に1回 自主検査：1年に1回	保安検査は都道府県知事（高圧ガス保安法改正により平成30年4月1日から政令指定都市のみ市長に改正）又は高圧ガス保安協会が実施
4	業務用冷凍・空調機	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（フロン排出抑制法）	全ての業務用エアコンディショナー及び冷凍冷蔵機器	簡易点検：3か月に1回	定期点検は、フロン類の性状や取扱方法、機器の運転方法等について十分な知見を有する者が、自ら検査を行う又は検査に立ち会うこと
			圧縮機の定格出力が7.5kW以上の業務用エアコンディショナー及び冷凍冷蔵機器	定期点検： ・50kW以上の業務用エアコンディショナー及び7.5kW以上の冷凍冷蔵機器：1年に1回 ・7.5kW以上50kW未満の業務用エアコンディショナー：3年に1回	
5	受電設備	電気事業法	自家用電気工作物 高圧受配電設備 低圧負荷設備、 自家発電設備 等	・電気主任技術者選任 ・保安規程に基づく 巡視点検：1月に1回 定期点検：1年に1回	自家用電気工作物を設置する施設は、電気主任技術者の選任が必要
6	消防用設備	消防法	消火設備、警報設備、避難設備、非常電源 等	外観・機能点検：6か月に1回 総合点検：1年に1回	消防設備士、消防設備点検資格者が実施
7	危険物貯蔵施設	消防法	一般取扱所（指定数量の倍数10以上、地下タンクがある場合は全て）	定期点検：1年に1回	危険物取扱者または危険物施設保安員の資格が必要
8	飲料用の受水槽	水道法	簡易専用水道（有効貯水量10㎡超） 小規模受水槽水道（有効貯水量10㎡以下）	水槽清掃：1年に1回（水槽容量によらない）	管理状況の検査は市の登録又は指定機関によること
				管理状況の検査：1年に1回（有効容量8㎡以下の受水槽は対象外）	
9	大気環境	大気汚染防止法	ばい煙発生施設： ・伝熱面積10㎡以上及びバーナー燃焼能力が重油換算で50L/h以上のボイラー ・火格子面積2㎡又は焼却能力200kg/h以上の焼却炉	ばい煙量又はばい煙濃度測定 ・2箇月を超えない作業期間ごとに1回以上（排出ガス量が40,000㎡/h以上） ・1年に2回以上（排出ガス量が40,000㎡/h未満）	

No	点検等の対象	関係法令等	具体的施設、設備	点検等の頻度	備 考
10	室内の環境	建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (ビル衛生管理法)	特定建築物 (3,000 m ² 以上の事務所等)	<ul style="list-style-type: none"> ・空気環境測定：2か月に1回 浮遊粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素の含有率、温度、相対湿度、気流 ・空気調和設備の汚れ点検：1か月に1回 冷却塔及び冷却水、加湿装置、排水受け ・冷却塔、冷却水の水管、加湿装置の清掃：1年に1回 ・貯水槽の清掃：1年に1回 ・水質検査：1年に1回 6か月に1回 ・遊離残留塩素の検査：7日に1回 ・排水設備清掃：6か月に1回 ・大掃除：6か月に1回 ・ねずみ、昆虫等の駆除(害虫駆除)：6か月に1回 	水質検査は省令により検査項目と時期が規定
11	飲料用の受水槽	水道法	簡易専用水道 (有効貯水量 10 m ³ 超) 小規模受水槽水道 (有効貯水量 10 m ³ 以下)	水槽清掃：1年に1回 (水槽容量によらない)	
				法 34 条規定による検査：1年に1回 (有効容量 10 m ³ 以下の受水槽は対象外)	地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けたものによること
		平成 23 年 4 月 1 日に施行された条例 (横浜市簡易給水道及び小規模受水槽水道における安全で衛生的な飲料水の確保に関する条例)	小規模受水槽水道すべての「地下式受水槽等」	1 年以内に 1 回、管理状況検査を必ず受検することになりました	小規模受水槽水道・簡易給水道指定検査機関から、自由にお選びいただき、検査を受検してください
		管理状況検査の受検義務がない小規模受水槽水道 (受水槽の有効容量が 8 m ³ 以下で、設置形態がいわゆる「床上式」又は「ピット式」)	自ら点検を行い、その結果を、1 年以内に 1 回、市長に報告することになりました。		
12	レジオネラ症防止対策が必要な設備	横浜市レジオネラ症防止対策指導要綱	浴場設備 ア ろ過器を使用している浴槽水 イ ろ過器を使用していないが、浴槽水を複数人が利用している (浴槽水を毎日完全に換水を含む)	1 年に 1 回以上、定期に実施 (浴槽水を塩素系薬剤以外の薬剤で消毒している場合は、1 年に 2 回以上定期に実施)	
			給湯設備 ア 公衆浴場、旅館、プール、特定建築物、病院、診療所、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム又は保育所等の社会福祉施設 イ 温水スプレー式加湿器に給湯する施設又は浴槽設備もしくはシャワー設備を有する施設	1 年に 1 回以上、定期に実施	
			水景設備 ア 周囲に飛沫水を飛散させる設備 イ 人が触れることを前提とする設備	1 年に 1 回以上、定期に実施	
			冷却塔	1 年に 2 回以上、定期に実施	
		加湿装置	加湿装置の機種に応じて、適切な管理を実施する。	詳細は、横浜市レジオネラ症防止対策指導要綱	

※ 施設の規模や用途によりこの他にも法定点検がある場合があります。

イ 定期点検

法律上の義務付けはありませんが、施設運営に支障をきたさないよう、機器等の機能維持のために行う定期的な点検をいいます。施設管理者が実施主体となり行いますが、法定点検同様、施設所管区局は施設の状態を把握するために定期点検の結果を確認する必要があります。

機能維持点検は専門知識や専門用具等が必要になるため、一般的に委託により実施しています。

【定期点検の例】

- ①自動ドア設備
- ②空調用熱源機器（吸収冷温水機・空気熱源ヒートポンプユニット等）
- ③中央監視装置

（ア）定期点検の必要性

建築物や建築設備にはさまざまな法定点検が義務付けられていますが、これらは主に安全面や衛生面の基準を定めたもので、建物を適切に維持するためには法定点検だけでなく、定期的な保守の点検（定期点検）や日々の巡回・確認が必要です。

（イ）設備機器の法定点検と定期点検

昇降機等の設備機器では、法令に定められている安全面や衛生面の基準に加えてメーカーが独自に定めた機能維持の基準（メーカー推奨）による定期点検を行う場合があるので、メーカーを含めたメンテナンス業者と点検内容について十分な協議が必要です。エレベーター及びエスカレーターのメンテナンスは、不具合による事故の発生を未然に防ぎ、利用者の安全性を確保するために重要であることから、当該設備に関する技術的ノウハウを有する製造メーカーのフルメンテナンス契約にすることを推奨します。

製造メーカー以外の専門メーカーのフルメンテナンス契約にする場合は、保守点検の業務内容や責任範囲を明確にした契約にする必要があります。エレベーターの取扱説明書、製造メーカーの保守・点検マニュアル、メンテナンスの計画や消耗部品等の定期的な交換を行うことを確認するため保全計画等をメーカーから入手し、適正に保守・点検を行っているか確認する必要があります。施設管理者は製造業者による保守・点検に関する情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努める責任を有するため、保守点検業者任せではなく、点検結果報告書を見て、正しく点検が行われていることを確認してください。

また、緊急通報から現場までの到着目標時間や、事故、災害、故障発生等の緊急時の対応体制はあるか、保守・点検員の保有資格、同型エレベーターの実務経験はあるか確認をする必要があります。

さらに、製造メーカーが製造、供給又は指定する部品を安定確保できる状態にあるか、保守部品の調達に何日かかるかについてもあわせて確認する必要があります。

エレベーター等は、一度、技術力や対応力が不足している保守業者へ変更してしまうと、その後の保守が対応できなくなるリスクがあります。設備のライフサイクルを考え適切に維持管理ができる保守業者へ委託する必要があります。

ウ 日常点検

これまで述べた法定点検や定期点検とは別に、施設の状況を把握するとともに不具合の早期発見のために日々行う巡回や確認の作業を日常点検と言います。

この日常点検は、機器等の作動状況や異常の有無等の確認であり、特別な専門知識や専門用具は不要なため、施設管理者が直接実施している例が多いのが実状です。不具合等の早期発見のためには、日常点検の記録を残しておくことが重要です。

【日常点検の項目例】

- ①始業前・終業後確認
- ②設備機器の始動前確認
- ③光熱水費の確認
- ④水道メーターの確認

■日常点検で不具合点を発見できた事例

- ・普段は濡れていない廊下が濡れていた。
→天井内の配管からの水漏れや天井裏からの雨漏りであることが発見できた。
- ・機械室で小さな振動・異音があった。
→給水ポンプの故障の前兆を発見できた。
- ・外壁面の亀裂からの錆汁を発見した。
→そのままにしておくと雨漏りが発生し、さらには外壁の劣化進行となる恐れがあった。

エ 施設管理者点検・二次点検（長寿命化対策事業の対象施設のみ実施）

異常の兆候を早期に発見し適切な処置をすることで、施設の安全を確認し事故の発生や故障などによる運営への大きな影響を未然に防ぐことができます。

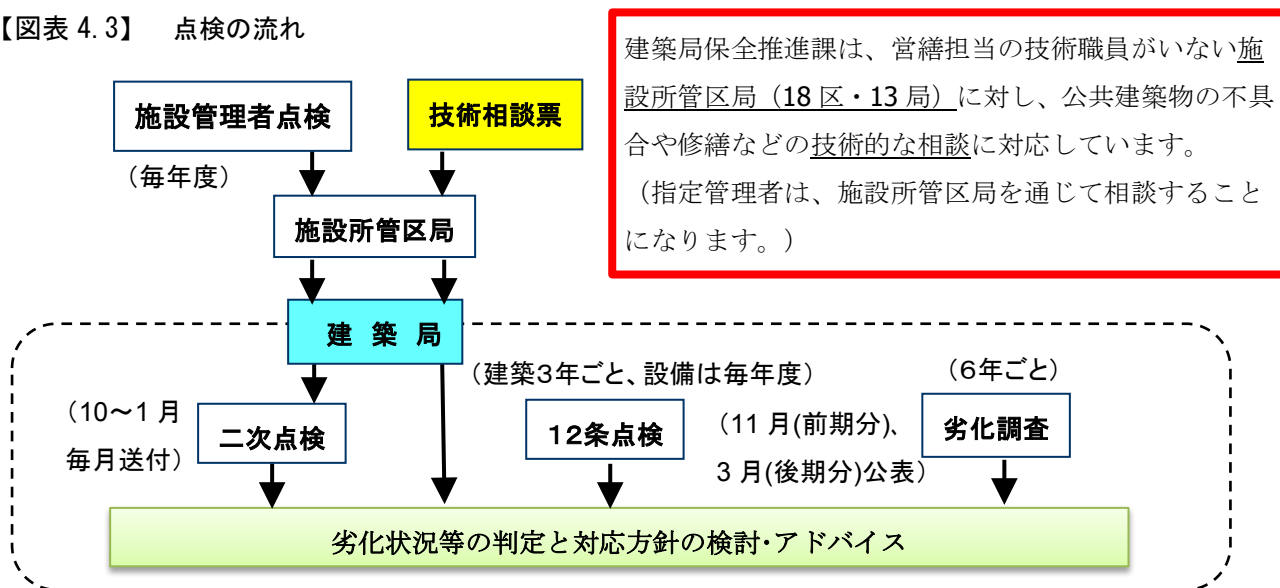
また、施設管理者点検の結果は建築局が今後の長寿命化工事（保全工事）の選定・計画に活用する重要な情報となります。

12条点検、施設管理者点検・二次点検、劣化調査（後述）の概要を図表4.2に示します。

【図表 4.2】 各種点検・調査の概要

	建築基準法第12条点検	施設管理者点検・二次点検		劣化調査
根拠	建築基準法	横浜市公共施設管理基本方針		—
義務者	施設管理者	施設管理者(施設 管理者点検)	建築局保全推進課 (二次点検)	建築局保全推進課 又は委託業者
点検実施者	法定資格者			
目的	建物の安全性の確保	異常の兆候の早期発見 施設の安全確認、事故発生の未然防止		劣化状況の把握
制度開始時期	H17年度 (H30年度改定)	H23年度		H14年度
対象施設	一定の用途及び規模を満たす施設	原則、劣化調査対象施設と同じ	施設管理者点検の結果から技術的な対応が必要と判断した施設及び部位	長寿命化対策事業の対象施設 (約850)
対象部位	国交省告示を参考にした点検項目 (H30年度より防火設備追加)	施設管理者点検表の項目		劣化台帳の項目
点検周期	・ 3年に1回 (建築) ・ 年1回 (建築設備、防火設備)	毎年度		6年に1回 (築後10年以上)

【図表 4.3】 点検の流れ



(2) 劣化調査（長寿命化対策事業の対象施設のみ実施）

ア 目的

各種点検を確実に実施することに加え、公共施設の長寿命化を図るには、定期的な施設調査により施設の不具合等を記録し、早期に発見・把握し、施設を適切に維持管理していくことが重要です。また、厳しい財政状況の中、施設調査により劣化状況を把握し、劣化の著しいものを優先して保全対策を実施する必要があります。

そこで、建築局が施設の劣化状況の調査（劣化調査）を行い、建物や設備機器の劣化状況を把握し、全市的な観点から緊急性の高いものを優先して、計画的に保全対策を実施します。

イ 対象

一般公共建築物のうち原則、竣工後 10 年を経過した施設及び前回調査から 6 年を経過した施設を対象とします。

ウ 実施者

建築局又は、その業務委託を受けた事業者が実施します。

エ 内容

(ア) 事前調査・事前準備

調査対象施設の建物概要及び施設管理者の報告書による施設の不具合箇所や修繕実施箇所などを事前に確認し、効率的な現場調査ができるよう事前準備をします。

また、横浜市公共建築物台帳※に図面がない施設については、施設管理者の承諾を得て現地の竣工図等を借用し、劣化調査のための基礎資料とします。

(イ) 現場調査

① 施設管理者へのヒアリング

事前調査した内容に基づき、施設の不具合箇所や修繕実施箇所などをヒアリングし、その内容を踏まえた現場調査を実施します。

② 現場調査の内容

施設管理者へのヒアリング、各機器の定期点検報告書等を参考に、機器設置状況、不具合状況、目視可能な外観及び簡単な作動による劣化状況（錆、異常音、臭気等）を確認します。（研究機器等特殊設備は対象外）

《※横浜市公共建築物台帳とは・・・庁舎などの市民利用施設等の一般公共建築物を対象に施設の維持管理に必要な施設情報や劣化情報、工事履歴、工事図面などを一元的に管理しているデータベースシステム》

■建築基準法第 12 条に基づく点検との関係について

建築基準法第 12 条に基づく点検（12 条点検）は、施設管理者が行わなければならない法定点検です。

施設の所有者（または管理者）は、建物の安全性の確保のために、施設の建築物及び建築設備について建築基準法第 12 条により定められた点検（以下、12 条点検）を実施する義務があります。12 条点検は、専門知識を持つ有資格者が実施する必要があります。一方、劣化調査は、公共建築物の個別保全計画の策定及び保全工事の優先順位づけの基となる劣化状況の把握のために実施する調査です。

6 保全

横浜市では昭和 30 年代から平成の初めにかけて集中的に建設してきた公共建築物の老朽化が一斉に進行することにより、経年劣化した建築部位の修繕、設備機器の更新に要する財政負担が大きな課題となっています。

この老朽化が進行する公共建築物の保全を計画的かつ効率的に推進するため、18 区 13 局が所管する約 850 施設を対象とする長寿命化対策を建築局が一元的に実施しています。具体的に建築局が長寿命化対策事業で対象としている建築物は図表 5.1 となります。

(1) 長寿命化対策事業について

①長寿命化の取組経緯

本市では、平成 12 年度から公共施設の長寿命化に取り組んできています。以下に一般公共建築物に係りの深い長寿命化の取組の経緯を示します。

- ・平成 12 年度 **公共施設の長寿命化 ー基本方針ー**を策定
長寿命化によるライフサイクルコストの低減などの取組を開始。この基本方針を受け、建設大臣官房官庁営繕部監修の「改定建築物のライフサイクルコスト」を基に、13 年度に公共施設の目標耐用年数を設定。
例) 公共建築物の目標耐用年数は原則として 70 年以上。
- ・平成 13 年度 **ストックマネージャー制度**を創設
各局が所管する施設の長寿命化および適切な維持保全を推進するための責任者(ストックマネージャー)を各局に設置。22 年度には区にも設置。
- ・平成 14 年度 **公共建築物劣化調査**を開始
緊急性の高いものを優先して計画的な保全対策を実施するために、建物や設備機器の劣化状況の調査を開始。
- ・平成 16 年度 **建築局への保安全管理の一元化**の決定 (都市経営執行会議)
- ・平成 17 年度 **建築基準法第 12 条による点検を各施設**で開始
- ・平成 19 年度 **公共建築物保全データベース**を開発
公共建築物の保全情報を共有するためのデータベースを開発。平成 20 年度には個別施設ごとの保全コストを把握できる個別保全計画を作成。

- ・平成 20 年度 **横浜市公共施設の保全・利活用基本方針**を策定
 保有する公共施設の維持と有効活用を図ることを目的に、更なる効率化を進めるための基本事項をとりまとめ公表。取組方針に施設情報の公表も盛り込む。

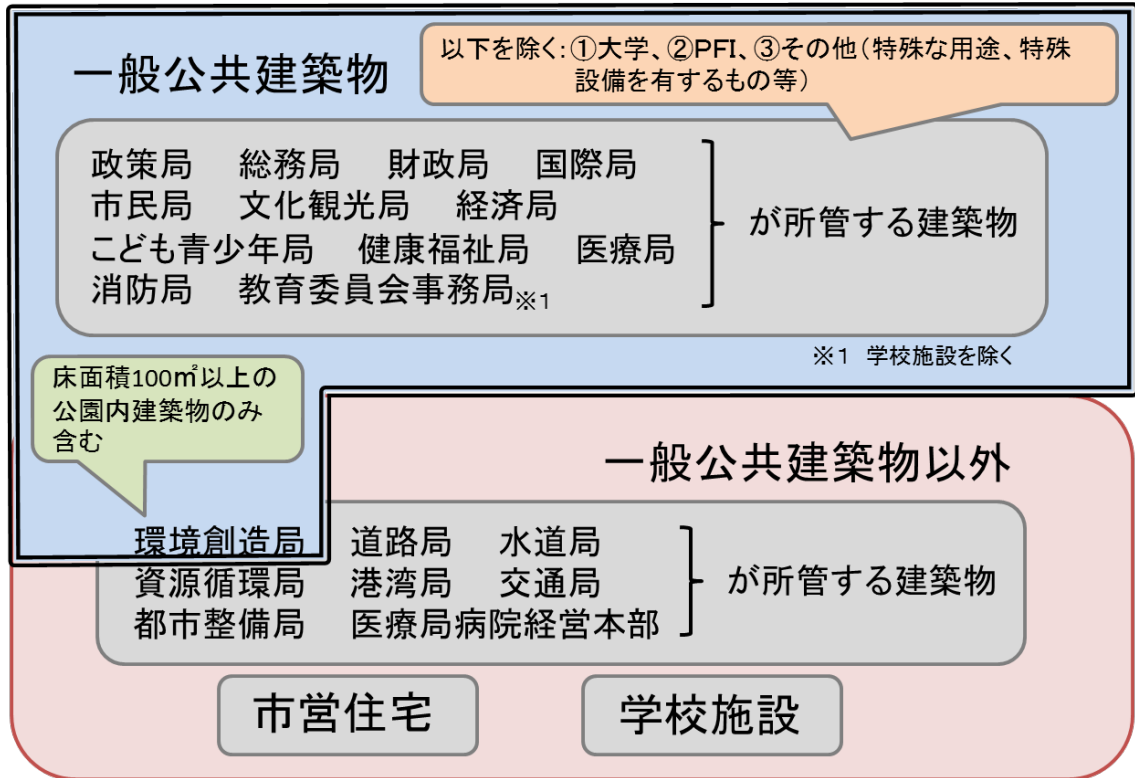
建築局による長寿命化対策事業の実施
 市民利用施設等の長寿命化対策事業費を建築局に一元化し、本格的に長寿命化対策工事の実施を開始。
- ・平成 21 年度 **横浜市公共建築物（市民利用施設等）の施設評価及び保全に関する運用指針**を策定
 公共サービスの提供の場として市民利用施設の運営（ソフト面）、施設（ハード面）両方を充実させていくため、関係者の役割、共通ルール等を整理した「横浜市公共建築物（市民利用施設等）の施設評価及び保全に関する運用指針」を策定。
- ・平成 23 年度 長寿命化対象施設について、**建築基準法第 12 条点検を建築局にて一元的**に実施
- ・平成 24 年度 **横浜市公共建築物マネジメント白書**を公表
 築年数、規模、利用状況、管理や保全にかかる総コスト等、市が保有する公共建築物の実態を示し、課題と解決に向けた選択肢を提示。
- ・平成 26 年度 **横浜市公共建築物マネジメントの考え方**を公表
 必要なサービスを提供し続けるため、公共建築物に関する取組の基本的考え方や今後の取組の方向性を整理。

横浜市公共施設管理基本方針を策定
 「横浜市公共施設の保全・利活用基本方針」を改定し、公共施設の安全・安心の確保や、必要なサービスや施設機能を持続的に提供していくための取組の指針として策定。
- ・平成 28 年度 **公共建築物マネジメント検討プロジェクト**を開始（29 年度まで）
 技監プロジェクトとして以下の 3 つのテーマについて検討。
 テーマ 1：「地域の課題解決に向けた施設」の再整備の方針
 テーマ 2：「地域の課題解決に向けた施設」の整備・運営を可能とする庁内連携・体制
 テーマ 3：マネジメント時代の保全の仕組み・体制
- ・平成 29 年度 **一般公共建築物保全・更新計画**を策定
 26 年度に作成した「横浜市公共施設管理基本方針」の一般公共建築物所管局行動計画と相互補完・連携し、かつ一般公共建築物の点検・診断・保全・更新などに関し具体的な実施方針を整理するため策定。
- ・平成 30 年度 **公共建築物マネジメント台帳**の開発
 公有財産台帳に代表する他台帳や、GIS（地理情報システム）と連携した、「公共建築物台帳」を整備したものを開発。

②長寿命化対策事業の対象施設

長寿命化対策事業の対象としては、一般公共建築物以外のうち、環境創造局所管の一部施設を含み、一般公共建築物のうち、大学や民間により保全が行われる建物など一部施設を除くものとなります。

【図表 5.1】 一般公共建築物と長寿命化対策事業との関係



(二重線囲み部分が長寿命化対策事業対象施設)

③長寿命化対策事業の対象工事

長寿命化対策事業で対象とする工事は、内装工事を除き、原則として以下の全てに該当するものとしています。

- ◇経年劣化に対する機能回復を行う保全工事であり、機能向上を目的としないもの
- ◇1件当たりの金額が100万円(税込み)以上となる保全工事であること
- ◇ESCO事業など、高効率機器などに更新して省エネを図るもの

④長寿命化対策事業の手法と優先順位のつけ方

市民に市・区庁舎や市民利用施設等を安全かつ安心して利用していただくためには、適切に施設を保全することが必要不可欠です。また、厳しい財政見通しの中では、緊急度が高いものや保全の効果が大きいもの等について重点的に、計画保全を行うことが必要となります。

そこで、効果的かつ効率的な保全を実施するために、主に次の2点の取り組みを進めています。

ア 状態監視保全による保全の実施

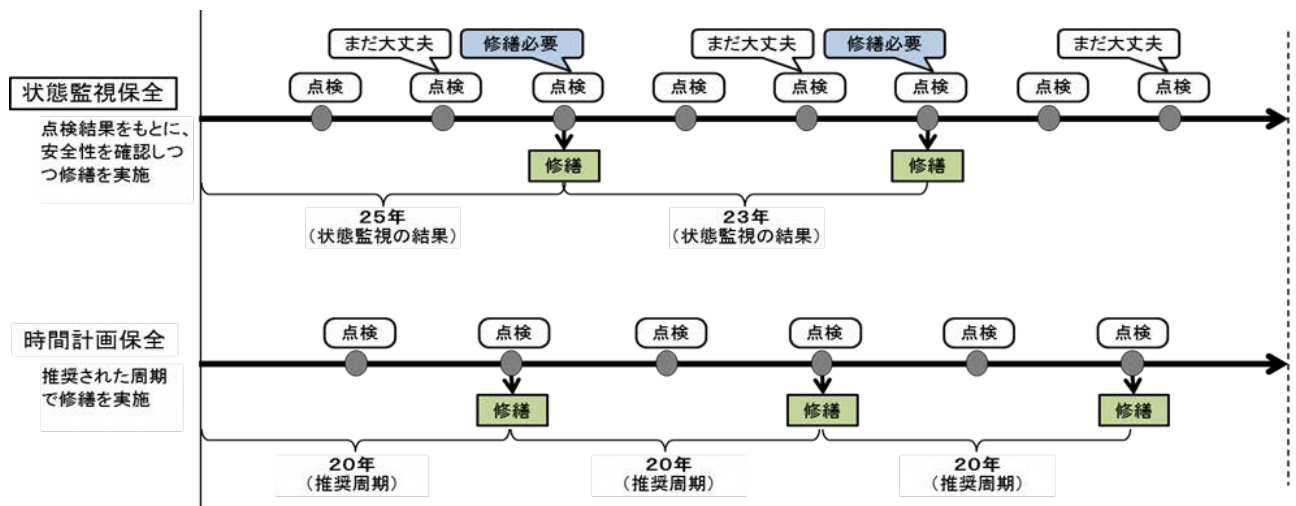
公共建築物の長寿命化を図るため、不具合が生じる前に対策を行う「予防保全」を進めています。

図表 5.2 に「状態監視保全」と「時間計画保全」の考え方を示します。

まず「時間計画保全」ですが、メーカーなどの推奨周期に基づき、予防保全を行う手法です。この場合、さほど劣化が進んでいない場合でも推奨周期に合わせて修繕を行うことになり、効率的とは言えません。

一方、「状態監視保全」とは、有資格者など専門家による劣化調査や法定点検、施設管理者による日常点検など様々な点検結果をもとに修繕の実施時期を決定する予防保全手法のひとつです。点検を充実することにより施設の安全性を確保するとともに、使えるものはできる限り長く使うことで、必要となる修繕回数を少なくし、保全にかかるライフサイクルコストの抑制を図ります。

【図表 5.2】 状態監視保全と時間計画保全



イ 各部材劣化状況や劣化の影響等を考慮した保全の実施

屋上防水や外壁、設備といった部材が故障した場合、その故障が施設の安全性や運営等に与える影響は、部材や施設の種類等によって異なることを踏まえ、優先順位付けを行ったうえで保全を実施します。

また、建替や再編整備等の予定がある場合は、その予定も踏まえて保全の実施時期を決定します。

具体的には、劣化調査に基づき、「①法令遵守に関わるもの」「②市民の安全に関わるもの」「③施設の寿命を大きく損なうもの」「④施設の運営に大きな影響のあるもの」など、部位ごとの劣化が、どのような影響を及ぼすかを把握するとともに、各部材の劣化状況（劣化度）もあわせ、総合的に優先順位を付けたうえで計画的な保全を行います。

部位の性格において、「①法令遵守に関わるもの」とは、劣化により故障した場合、そのまま放置しておくとならざるもので、法令で安全な管理が定められた自動火災報知機等の防災設備の更新などが該当します。

「②市民の安全に関わるもの」とは、部材の劣化により事故等が発生し、市民の安全に関わるもので、例えば、外壁タイルの落下、昇降設備（エレベーター）の故障などが該当します。

「③施設の寿命を大きく損なうもの」とは、劣化により施設の寿命に影響のある部材、例えば、屋上の防水層から漏水し、その漏水が原因で、鉄筋が錆び、コンクリートにひびが入るなど、施設の寿命の短命化に繋がる場合が該当します。

「④施設の運営に大きな影響のあるもの」とは、施設の運営に影響のある照明設備や空調設備の更新などが該当します。

また、各部材の劣化状況（劣化度）については、A1「既に機能低下が始まっている状態」、A2「更新すべき時期を過ぎてしまっている状態」、A3「修繕で延命が可能な状態」の3つの状態に分けて優先順位付けを行っています。

A1「既に機能低下が始まっている状態」とは、更新すべき時期を超過し、かつ、故障などが生じ、既に機能の低下が始まっている状態です。

A2「更新すべき時期を過ぎてしまっている状態」とは、機能の低下が始まっていないが、更新すべき時期を過ぎてしまっている状態です。

A3「修繕で延命が可能な状態」とは、部品交換や補修工事などで対応が可能な状態です。

【図表 5.3】状態監視保全を前提とした優先順位の付けかた

		劣化度 ← (大) → (小)		
		劣化度	劣化度	劣化度
優先順位 ↑ 高 ↓ 低	劣化度 部位の性格	A 1:既に機能低下が始まっている	A 2:更新すべき時期を超過している	A 3:修繕で延命が可能
	①法令遵守に関わるもの	自動火災報知器など防災設備更新工事 受変電設備更新工事 など		
	②市民の安全に関わるもの	外壁タイル改修工事 エレベーター更新工事 など		
	③施設の寿命を大きく損なうもの	外壁補修工事 屋上防水工事 など		
	④施設の運営に大きな影響のあるもの	照明設備更新工事 空調機・給水管更新工事 など		

: 状態監視保全により優先的に実施する保全工事

ウ 部位の性格

(ア) 法令遵守に関わるもの【図表 5.3-①】

例) 防災設備、受変電設備、非常用自家発電設備など

自動火災報知機ほか防災設備更新工事

非常用自家発電設備更新工事



(イ) 市民の安全に関わるもの【図表 5.3-②】

例) 外壁タイル、昇降設備 (エレベーター) など

外壁タイル改修工事

エレベーター更新工事



(ウ) 施設の寿命を大きく損なうもの【図表 5.3-③】

例) 屋上防水、外壁など

鉄筋の腐食による外壁コンクリートの剥落



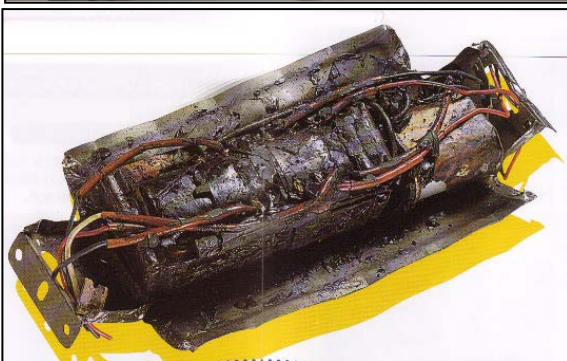
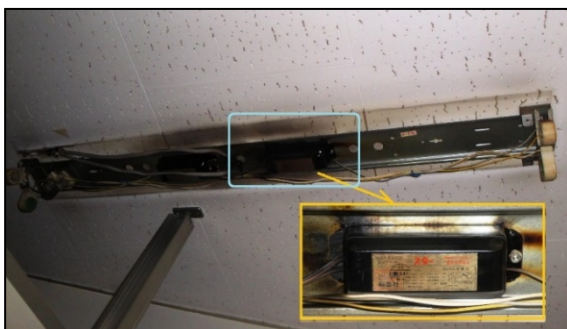
屋上防水破損



(エ) 施設の運営に大きな影響のあるもの【図表 5.3-④】

例) 照明、空調設備、給排水管など

照明更新工事



給排水管更新工事



(2) 長寿命化対策対象外事業について

長寿命化対策対象外事業については、施設所管区局が、予算の確保も含め、調整を進め実施することになります。

ア 建替工事（新築・増築・改築）

イ 機能更新や改修を行うもので大規模なもの

ウ 機能向上を目的とするもの

例) トイレ改修（ドライ化、洋式化、温水便座化等）、バリアフリー化（エレベーター新設等）、パーテーション設置、空調設備機器（エアコン等）の新設、増設など

エ 1件当たりの金額が100万円（税込み）未満となる修繕

例) 空調設備機器・電気設備の部品交換、配管・弁等の部分的な更新、錆等腐食部の除去、塗装、防水の部分的な修理など

オ 物品（備品）・リース物件

例) 書棚・カーテン・ブラインド・机・座席・椅子の更新、厨房機器の更新・修繕、空調設備機器（エアコン等）のリース設置など

カ 外観の改良を目的とするもの

例) 色あせた天井材・壁紙の更新（貼替え等）、汚くなった床材、ニスの落ちた舞台の更新など

キ 法令等で新たに対応が必要になるもの

例) 是正工事、耐震対策、天井脱落対策、計量法に基づく子メーター（電気、水道、ガス）の交換など

ク 地盤沈下による不具合

例) 地盤復旧、地盤沈下による建築物の復旧、地盤沈下に伴う汚水ます、雨水ます、配管の脱落、破損など

ケ 地震、津波、大型台風などの災害による不具合

例) 全市的に被害を及ぼす災害による復旧・復元工事

コ 本市の所有する財産でないもの

例) 指定管理者が設置した空調設備機器（エアコン等）

サ 特殊設備等

ログハウスや研究施設の特殊設備等、一般建築物の営繕に対する考え方で対応が困難な建物や建築設備

(3) 役割分担について

一般公共建築物については、ストックマネージャーが中心となって保全・更新を行うこととなりますが、一部、長寿命化対策事業の対象施設と重複するものに関しては、建築局で保全工事を行うことになっています。

ここでは、ストックマネージャーの役割や取組事項を中心に、区局、建築局、ストックマネージャーの役割を整理します。

①区局の役割

施設を所管・管理する区局の主な役割としては、以下のものがあります。

- ア 法定点検・定期点検・日常点検・施設管理者点検などの点検調査の実施
- イ 長寿命化対策対象外事業の実施（100万円未満の小破修繕工事含む）、報告
- ウ 長寿命化対策対象外事業の実施に向けた予算要求・工事依頼・関係機関との調整等
- エ 指定管理者が行う点検、修繕等に対する指示・確認、報告

②建築局の役割

建築局の主な役割としては、以下のものがあります。

- ア 長寿命化対策事業の対象施設の劣化調査・二次点検の点検・調査の選定及び実施
- イ 長寿命化対策工事（保全・更新工事）の実施
- ウ 次年度長寿命化対策工事に向けた予算要求・工事選定・関係機関との調整等
- エ 施設所管区局に対する技術相談などの技術支援
- オ 出前研修や保全に関する研修の実施

③区局のストックマネージャーの役割

ア スtockマネージャーの役割

ストックマネージャーは公共施設の適切な保全・利活用を推進する管理責任者であり、主な役割としては、以下のものがあります。

- (ア) 施設管理者（指定管理者等）が実施する施設管理者点検の結果や劣化調査結果及び技術相談における助言の内容を確認し、老朽化の進んでいる施設を主体的に把握・管理し維持保全を推進する。
- (イ) 長寿命化対策事業における、区、局内での修繕優先順位の確認、調整を行う。
- (ウ) 運営コストや保全費等の負担割合など、他局との総合調整が必要とされる場合の調整を行う。

- (エ) 施設の長寿命化や利活用等に関するストックマネージャー事務局（財政局公共施設・事業調整課）との調整を行う。
- (オ) 指定管理者等と維持保全役割分担・責任範囲・負担割合が明確になるように契約（協定書等）を締結する。
- (カ) 法定点検（消防点検、建築基準法第 12 条点検等）や定期点検、劣化調査で不具合が発生していることが判明した場合、優先的に修繕を行うことを推進する。
- (キ) 各施設の状況を把握し安全面が確保できないような不具合が発生していることが判明した場合、予算要求も含め優先的に修繕を行うことを推進する。
- (ク) 長寿命化対象外である建替、大規模改修等の更新・改修について、事業スケジュールや全体予算の管理等を行う。
- ・大規模修繕計画等、施設の保全計画の立案
 - ・複合施設の場合は、関係者の責任範囲を明確化した契約の締結
 - ・日常点検業務、修繕計画とその履行責任について
 - ・大規模修繕の実施
 - ・管理者の維持管理状況の確認、是正、指導

イ スtockマネージャーの主な役割で特に重要な取組事項

(ア) 施設管理者点検の実施・連絡調整

施設管理者（指定管理者等）が実施する施設管理者点検（施設の簡易点検）は、23 年度から本格的に実施しており、ストックマネージャーは区全体の施設管理者点検の結果を確認するとともに、老朽化の進んでいる施設等について、その劣化の状況をしっかり把握する責務を負っています。

また、建築局の公共建築物長寿命化対策事業により実施する保全工事については、建築局から各所管区局へ保全計画が提案されたのち、その内容について建築局が各所管区局と確認・調整をすることになるため、ストックマネージャーが所管施設の修繕順位の確認および調整を行う責任者となります。

(イ) 複合施設における共用・専有の区分の明確化

ストックマネージャーは、所管施設が公共施設と民間施設等の複合施設の場合、共用部分（玄関、廊下、昇降機、空調等の設備機器等）と各施設の専有部分の区分について、管理協定等の中で明確にしておく必要があります。

区分が不明確だと、誰が管理しているのか分からない、修繕を行う範囲が分からないため、調査ができない、工事等を行う際に費用の負担割合が決まらないために手続きが進まないなど、施設の維持保全に支障をきたすことになります。

また、共用・専有の区分を明確化するだけでなく、保全工事等を行う場合の費用の負担割合についても協定書等に明記しておく必要があります。

また、指定管理者制度における協定書等の作成にあたって、区局は共用・専有の区分や工事等の費用負担割合について明記する必要があります。

(ウ) 施設管理の関係者変更時の確実な引継ぎ

指定管理者の変更や年度切替えに伴う管理委託業者の変更など、施設管理者が変わる場合には、維持保全についての引継ぎを確実に行う必要があります。特に指定管理者等の更新時に法定点検等の項目が漏れると、施設所管局が別途負担し点検することになりますので注意が必要です。

また、引継ぎの内容は施設の状態を把握するための重要な情報なので、ストックマネージャーは引継ぎ時に内容の確認を行います。

維持保全に係る資料・データ類が後継者に確実に引き継がれることが重要であり、そのためには、点検に係るデータやフォーマットなど維持保全に係る資料・データ類は本市に帰属することを協定書等に明記する必要があります。

区局が行う修繕の内容を図面や資料で保管する必要があります。

(エ) PFI 事業案件

PFI 事業案件において、事業期間中は PFI 事業者が事業計画時に長期修繕計画を策定します。また、5年ごとの建物診断時には長期修繕計画の見直しも併せて行います。そのため、事業期間中は長寿命化対象事業からは外れ、長期修繕計画等の対応は、PFI 事業者の対応となります。

事業完了後、PFI 事業者から本市へ引き渡しする場合、建物や設備が老朽化しているため、大規模修繕工事が必要になります。引き渡し前の大規模修繕工事については、PFI 事業期間中に行う必要があるため、建築局を交えた協議を踏まえ、PFI 事業者もしくは施設所管区局で対応することになります。

(オ) 初動対応の実施

各種点検の指摘事項や修繕工事における応急処置や原因調査などについて、放置せず適切に実施する必要があります。

(カ) 施設評価情報の報告等

施設所管区局で利用率やコスト（運営費、光熱水費等）の施設評価に必要な情報を一元的に把握します。これらの情報は今後の区内施設全体の活用性を高めるための資料として活用することになります。

(キ) 施設の運営に及ぼすリスクの検討

厳しい財政見通しの中では、長寿命化対策事業に必要十分な予算の確保が困難な状況が続いており、本来必要な修繕工事を見送らざるを得ない状況もあるため、不具合が生じた場合に対応ができない可能性もあります。

現状では、5（1）長寿命化対策事業についての「③施設の寿命を大きく損なうもの」及び「④施設の運営に大きな影響のあるもの」の大部分については修繕工事を見送っているため、日頃から不具合が生じた場合の施設の運営についてのリスクを検討していく必要があります。

具体的には、施設の運営に大きな影響のある照明設備・舞台照明・舞台音響、舞台機構（電動機構のみ）、空調機等に不具合が生じた場合、状況によっては長期間にわたり、施設を運営できない事態が生じる可能性があります。

従って、施設所管区局が修繕更新計画をたて、必要な予算を確保し、迅速に工事を実施する等、施設の休館あるいは一部休館の期間を短縮する努力をすることが必要です。

(ク) 工事関係書類、工事完成図面データ・写真データ及び協定書の入手及び保存

建物を新築・増築・改築・改修・修繕又は新規取得した際、工事関係書類（建築確認済証、検査済証等）、工事完成図面データ・写真データ及び協定書を入手し、紛失することがない様に保管する必要があります。今後の維持保全のために入手したデータ等は公共建築物マネジメント台帳（DB）へアップロードする必要があります。

【コラム】ストックマネージャー設置の経緯

平成13年から、各局所管する施設の統括責任者として、各局にストックマネージャーを設置し、局ごとに施設の保全に関する取組や調整を進めてきました。その後、市民利用施設（建築物）の管理業務が局から区へ移管され、区、局及び技術的支援を行う建築局が連携して、保全を効率的に行っていく仕組みを動かしていくための維持保全推進責任者として、平成22年度に区にもストックマネージャーを設置する事となりました。各区局のストックマネージャーの一覧は以下のようになります。

区・局・総括本部	補 職
各区	副区長（総務部長）
政策局	副局長（総務部長）
総務局	副局長（総務部長）
財政局	管財部長
国際局	副局長（国際政策部長）
市民局	副局長（総務部長）
文化観光局	文化芸術創造都市推進部長
経済局	副局長（政策調整部長）
こども青少年局	副局長（総務部長）
健康福祉局	副局長（総務部長）
医療局	副局長（医療政策部長）
医療局病院経営本部	病院経営部長
消防局	副局長（総務部長）
教育委員会事務局	施設部長

H29 年度

(4) 効果的・効率的な保全について

①小破修繕の執行体制

小破修繕とは100万円未満/件の修繕工事のことで、現在は施設所管区局が各施設の小破修繕工事を行っています。この小破修繕について、不具合の初期段階での迅速な対応を怠ると、結果として、修繕する箇所がさらに劣化し、工事費が増大することに繋がります。

そこで、この小破修繕を迅速かつ確実に実行することが、長期的には長寿命化対策事業費の縮減に繋がることが期待されるため、現在、施設所管区局で行われている小破修繕を建築局で行うためのスキームや運用について検討していきます。

ア 区局直営施設について

電気・機械設備系を除く建築系修繕において、本市直営施設で行っている小破修繕のうち、長寿命化対策事業として行うべきものについて、建築局で行います。

(区局直営施設の電気・機械設備の修繕、指定管理者施設及び長寿命化対策事業には該当しないものは、従来どおり施設所管区局で対応するものとする。)

イ 指定管理施設について

(ア) 運用の主な特徴

建築局が指摘した修繕すべき部位を指定管理者、施設所管区局が責任をもって実施できるような運用とする。

平成30年度以降の指定管理施設の新規指定、及び更新に伴い運用を適用。

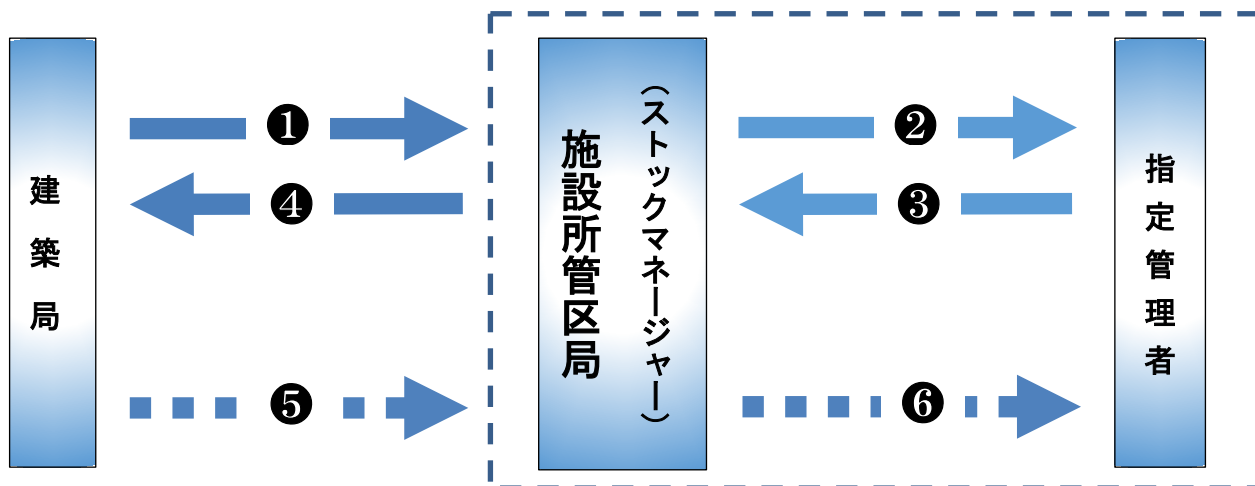
(イ) 運用の具体的な流れ

- ① 建築局が実施する各種点検・調査（法定点検、劣化調査など）により施設の状態を把握し、優先的に修繕すべき内容を施設所管区局へ伝える。
- ② 施設所管区局から指定管理者へ修繕すべき部位を伝え、原則年度内に修繕を指示し、併せて早急な対応を促す。
- ③ 指定管理者から施設所管区局へ修繕完了の報告を行う。
- ④ 施設所管区局から建築局へ修繕完了の報告を行う。
- ⑤ 【新規】修繕が未実施の場合 ➡ 当該部位が劣化し100万円以上の工事になった場合は、原則として施設所管区局が当該部位に対して工事の予算措置を行う。
- ⑥ 【新規】修繕が未実施の場合 ➡ 指定管理者の評価に反映させる。

《例：地区センターの場合》

小破修繕金額（1件当たり）	修繕担当	運用の流れ
0～60万円未満	指定管理者	①→②→③→④（→⑥）
60～100万円未満	施設所管区局	①→④（→⑤）

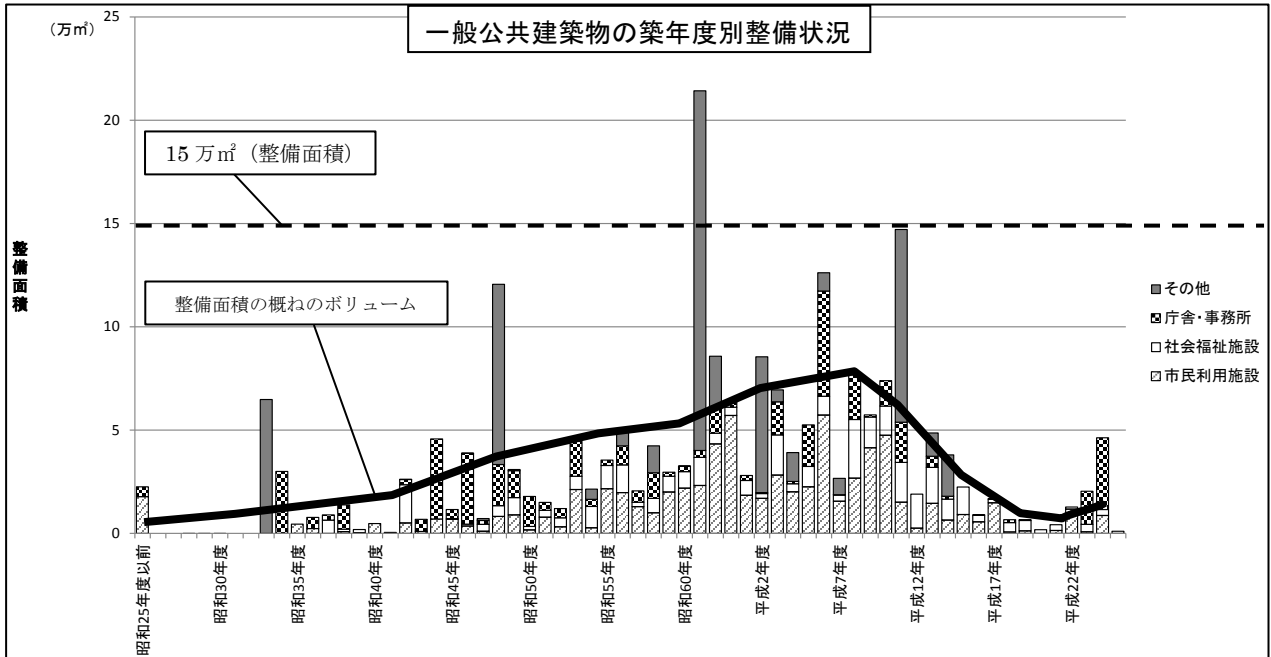
※指定管理者の1件当たりの小破修繕金額が異なる施設においては、その金額にあわせ準用する



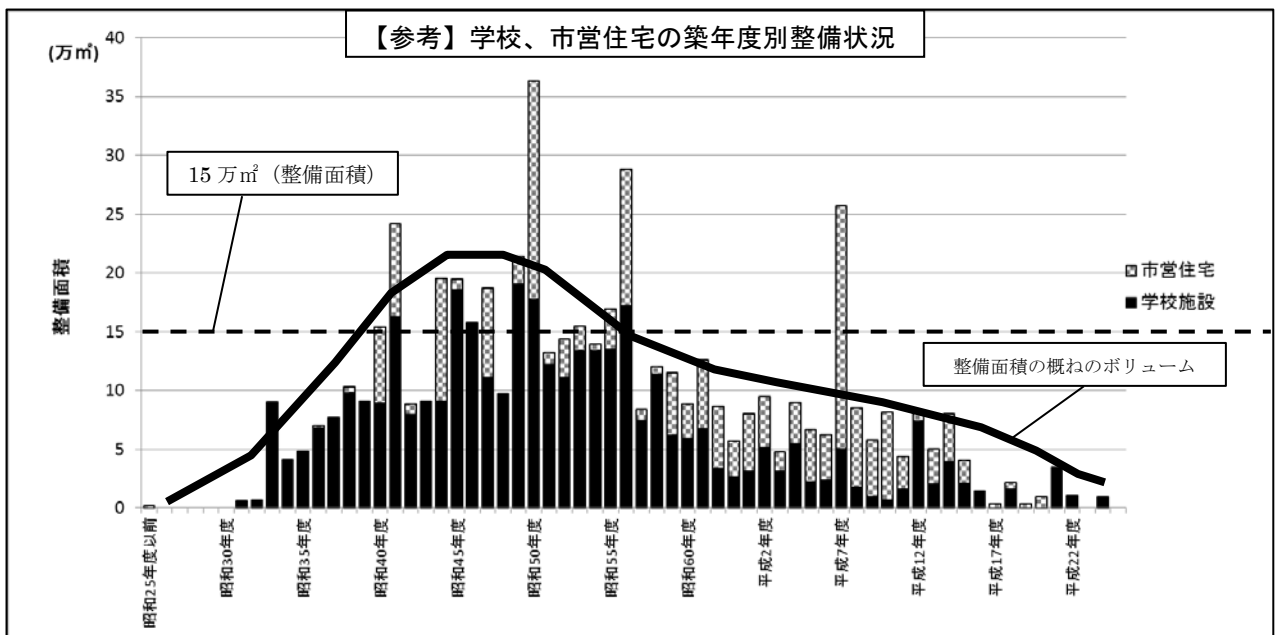
7 更新

(1) 更新の考え方について

公共建築物の目標耐用年数「70年以上」を基本としつつ、更新時期の前倒しも含め、計画的かつ効率的に更新を推進することで、更新費の平準化等に取り組みます。



一般公共建築物は、学校や市営住宅に比べ築年数が浅いものが多く、当面は70年以上の使用を目指し、長寿命化を基本とした確実な点検と優先度を踏まえた計画的な保全に取り組みます。更新については、老朽化の度合いだけでなく、求められる機能や、周辺の学校などを含めた再編整備の状況などに応じて、具体的に判断します。



(2) 建替えに伴う多目的化・複合化等の検討

横浜市の公共建築物は、平成 26 年度に策定した「公共建築物マネジメントの考え方」に基づき、保全・運営、施設規模、財源創出の観点による総合的な取組により、公共建築物の維持保全・利活用を推進していくこととしています。

このような工夫を重ね、現状では公共建築物の適切な維持保全ができていますが、公共建築物は70年以上にわたり存在し続ける資産であることを踏まえると、将来世代の負担を十分視野に入れ、今のうちから財政負担の軽減・平準化や公共建築物の最適な配置に取り組んでいくことが求められています。

そこで、学校や市民利用施設等の建替えが本格化する機会をとらえ効率的・効果的に再編整備を進めていくため、平成 28 年度に技監や関係区局長によるプロジェクトを設置し、将来を見据えた公共建築物の整備のあり方、方向性について、有識者の意見も参考としながら検討を重ね、「横浜市公共建築物の再編整備の方針」を平成 30 年 2 月に策定しました。

この方針では、施設本来の目的や機能を確保することを前提に、さらなる機能向上を図るとともに他の用途にも柔軟に対応することで、施設の多目的化・複合化等による公共建築物の再編整備を具体的に進めるための考え方、視点、手順等を定めました。

公共建築物の建替えに際しては、必ず、この方針に基づき多目的化・複合化等を検討し、効果的な保全・更新を推進するとともに、地域における施設配置の最適化、運営の効率化に取り組み、必要な市民サービスの持続的な提供や地域コミュニティの活性化を目指します。

8 公民連携手法の推進

横浜市では、今まで公民連携に向けた取り組み数多く手掛けており、公共施設の保全・更新においても公民連携の取り組みを行っています。

今後も引き続き、民間の資金や智恵、ノウハウをより一層活用した新たな施設管理、運営手法などの検討を進める必要があります。

《横浜市の取組》

- 指定管理施設においては、施設所管区局に替わり、指定管理者が施設所管区局と取り交わした基本協定に基づき、点検による施設の不具合の早期発見に努めるとともに、小破修繕を実施しています。また、定期的に施設所管区局と指定管理者が打合せ等を行い、施設の不具合状況などの情報共有を行うことで、適切な保全・更新の推進につとめています。
- ボランティアによる植栽管理を導入するなど、地域と連携した管理を行っています。
- 役務提供型ネーミングライツによる施設の改修・維持管理を行っています。
- 質の高い公共サービスの提供などを目的として、PFIによる公民連携に取り組んでいます。
- 民間の資金とノウハウを活用したESCO事業を導入し、施設の更新・改修に併せて省エネルギー化や維持管理費の低減を進めています。

【実施事例】

《役務提供型ネーミングライツ》

- ・新横浜駅北口公衆トイレ改修・維持管理

《PFI BTO方式》

- ・戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業
他12事業（一般公共建築物以外の施設整備事業等含む）

BTO方式：選定事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、その施設の所有権を公共に譲渡した上で、選定事業者がその施設の維持管理・運営を行う方式

《PFI RO方式》

- ・上郷・森の家改修運営事業（手続き中）

RO方式：所有権は公共が持ったままで、選定事業者が自ら資金調達を行って施設の改修、補修を行い、その施設の維持管理・運営を行う方式

《ESCO事業》

- ・男女共同参画センター横浜南ESCO事業 ほか25施設