

第4章 公共施設等マネジメントの推進

第 4 章 公共施設等マネジメントの推進

1. 推進体制

本マネジメントを円滑に推進していくには、施設改修等を施設所管部署のみの判断に委ねず、マネジメント上妥当であるかを客観的にチェックしていくことが大切です。そこで、新規事業に伴う公共施設の建設工事のみならず、既存施設の建替えや大規模な修繕工事についても、市の意思決定の下に進めていく全庁的な体制づくりが必要です。

今後は、本マネジメントの意義や方向性を共通認識とし、マネジメント推進部署が事務局となり、部署横断的な連携・協力を行いながらマネジメントに取り組むため、庁内に可児市公共施設等マネジメント戦略委員会（ 2 ）、その下に可児市公共施設等マネジメント推進会議（ 1 ）を設置し実施体制を構築します。

H27 年度より実施しています。

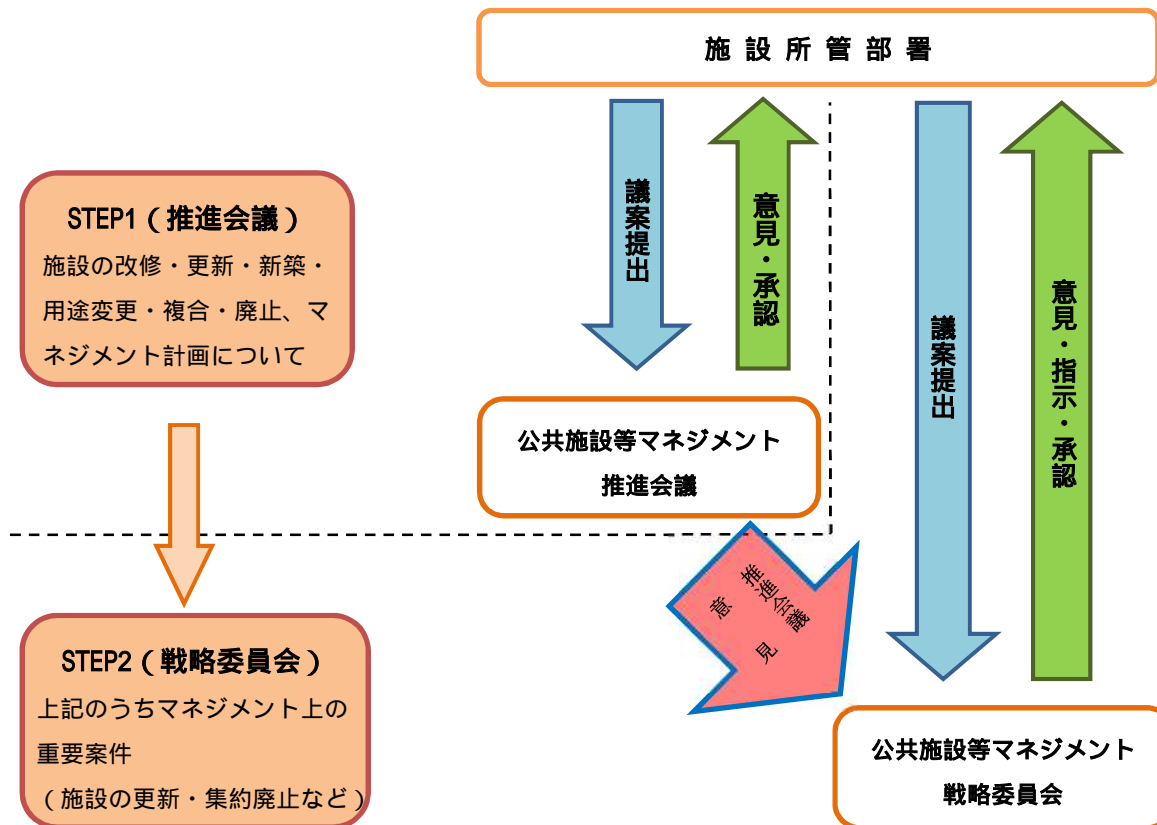
1 可児市公共施設等マネジメント推進会議

企画部長を委員長とし、施設を所管する部署の代表課長及び企画部の各課長で組織し、施設の改修、更新（建替え含）、新築、複合化、用途変更、廃止及び公共施設等マネジメント計画について審議します。

2 可児市公共施設等マネジメント戦略委員会

市長を委員長とし、副市長、教育長及び部長級職員で組織し、可児市公共施設等マネジメント推進会議で審議された施設の改修以外の案件について、推進会議の意見を聞いた上で審議します。また、施設の改修についても、推進会議が特に重要と判断した場合は同様に戦略委員会で審議します。

【図 4-1】



2. 予防保全の推進

今まで建物の維持修繕は、雨漏りなど建物の異常がはっきり目に見えるような段階になってはじめて処置をする事後的な対処が中心でした。しかし、こうした「事後保全」は場合によっては、修繕費が高いつき、時間もかかるなどの弊害が生じることがあります。

建物を長寿命化するためには、定期的な点検や保守をする予防保全によって、不具合が発生しそうな箇所を補修し、建物の機能を良好な状態に維持することです。また不具合に早めの対処をすることで補修費が軽微で済むなど、コスト削減にもつながります。

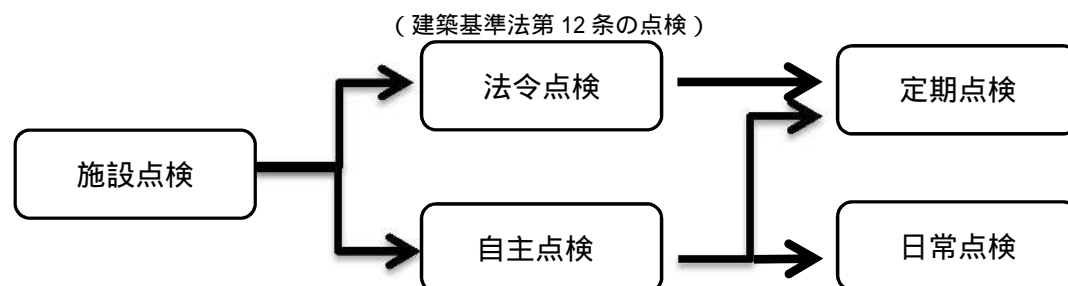
(1) 施設自主点検

点検には、法律に定められた法令点検と、法令ではないが建物の機能を維持していくために自主的に行う、主に目視による自主点検があります。

法令点検は、施設の用途や一定規模以上の面積、能力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、検査等をいい、資格を持った専門家が点検します。施設管理者はできる限り点検に立ち会い、その報告内容を確認することが大切です。

自主点検は巡回・確認を主とする簡易な「日常点検」と、もう少し詳細な「定期点検」に分かれます。

【図 4-2】



日常点検

日常点検は、「施設内外の散歩」程度のイメージです。日頃から施設を運営し、施設をよく知っている管理者だからこそ、施設の変化に気づきやすいと考えます。施設を歩く際には、ちょっと上の方の外壁や天井なども気にしながら歩くことを心がけ、壁のひび割れや天井のシミなど気付いたことがあれば、施設営繕部署にも報告することが大切です。

定期点検

年に1度、決められた自主点検チェックシートに基づき施設の状態を点検します。気づいた異常箇所は、施設営繕部署に報告すると共に、写真を撮り、不具合の内容や程度を記録しておきます。施設営繕部署より「経過観察」を依頼された場合は、次回点検時には必ず同じ箇所は点検をします。それにより、不具合箇所の進行具合の確認ができ、保全する時期が判断しやすくなります。

可児市公共施設等マネジメント基本計画

可児市では、毎年6月を目途に実施し、次年度以降の施設改修要望ヒアリングの参考資料とします。また施設営繕部署は、施設管理者より報告された不具合箇所を現地を確認し、その状態や対処方法を施設管理者に説明、報告するとなど、コミュニケーションを日頃からとることが大切です。

【図 4-3】

自主点検チェックシート						
【記入方法】						
○ "判定欄"は、有無を選択してください。該当しない場合は—を選択してください。						
○ 不具合がある場合は、"不具合の状態欄"により具体的に記入し、対応状況も記載してください。						
○ 不具合箇所は、定点で写真撮影し、別紙の写真貼付シートを作成してチェックシートと一緒に保存してください。						
○ 図面がある場合は不具合箇所を図面に表し、写真番号も付けてください。						
○ "備考欄"には、点検中に気になった事項等を記入してください。						
【注意事項】						
■ 自主点検チェックシートは保存してください。(写真貼付シートも同様に保存してください。)						
■ 専門的な知識が必要な不具合や、危険な場所の不具合がある場合は施設住宅課に相談してください。						
■ 点検作業に危険が伴う場合などは、無理せず行える範囲で実施してください。(屋上等の点検)						
部位	施設名	点検日	点検所要時間	所属・点検者名	判定	不具合の状態(どこが、どのように)
屋根・屋上	防水シートに膨れ、めくれ、破れ等はないか。			※梅雨・台風の前には屋上を確認してください。 早期発見であれば補修ですむ。		
	排水口(ルーフトレン)に土砂、枯葉等が堆積していないか。			※梅雨・台風の前には清掃してください。 水が溜まる原因となる。		
	金属屋根に錆びはないか。			早期発見であれば、補修ですむ。		
基礎・外構	基礎にクラックや建物周囲に陥没しているところはないか。			※原因を探る必要がある。		
	モルタルやタイルの膨らみ、剥離はないか。			※高所でタイルが剥れて箇所があれば、近寄らないような措置をしてください。		
外壁・外部建具	鉄筋が露出したり、さび汁の発生はないか。					
	建物の目地や窓にあるシーリングが硬化してひび割れたり、弾力性がなくなっていることはないか。			※触ってみて弾力を確認してください。 東西南北の各面で壁・窓と一箇所程度確認してください。		

部位	点検ポイント		判定	不具合の状態(どこが、どのように)
内装	天井や壁に、漏水やしみ、カビの発生はないか。		※特に大雨・台風の後に確認してください。 雨漏り・壁からの浸水などが想定される。	
給排水設備	水漏れはないか。(漏れがある場合は場所を記入)		※水道メータで確認してください。	
空調設備	空調の効きに問題はないか。故障等は発生していないか。		※効きが悪い場合は、フィルター清掃状況を確認してください。	
備考				

可児市施設自主点検シートより

(2) 施設の劣化診断

これまでは事後保全による施設管理が中心であり、計画的に維持管理が行われてこなかったこと、また、工事履歴がしっかりと記録されてこなかったことから、全ての公共施設の現状の劣化状況について把握ができていません。その背景には、管理すべき施設数に対する技術者のマンパワー不足があり、その必要性を感じながら実施できていないのが現状です。しかし、施設の長寿命化を意識した施設の保全には、自主点検とは別に専門的知識を持つ技術者による施設の劣化状態を把握する診断が大切です。

劣化診断においては、過去の工事履歴を基に現状の状態を診断し、その施設に合ったライフサイクル計画(1)を作成します。

今後は、診断結果やライフサイクル計画に基づき、施設管理者と施設営繕部署が役割を分担し、劣化状況の確認に努め適宜予防保全を実施(2)します。

1 ライフサイクル計画

施設の維持修繕や更新の時期及びおおよその費用をスケジュールしたもので、ライフサイクルコストの内訳となります。

2 延べ床面積が200(m²/棟)以上の施設を対象とします。

(3) 施設の中性化調査

施設の長寿命化が行うことができるかどうかを判断するために中性化調査が有効である考え、施設の耐用年数とした築60年目に先立ち築55年目に実施()し、中性化の進行具合を確認します。

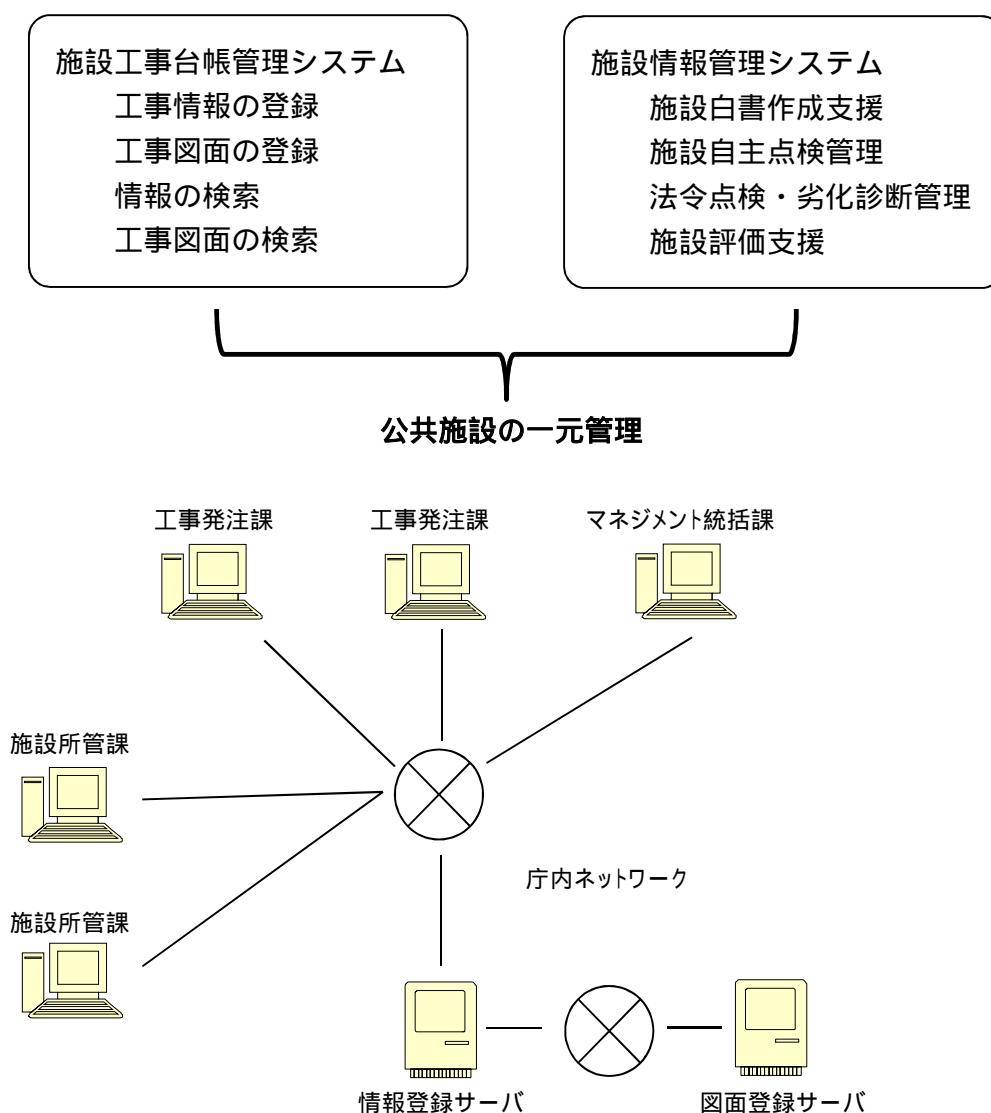
延べ床面積200(m²/棟)以上のRC造の施設を対象とします。

3. 施設情報の管理

施設の劣化診断に基づくライフサイクル計画であったとしても、その計画どおりの改修ができるとは限りません。その時々を経年劣化や財政状況から、改修未実施となることも十分考えられます。その改修未実施箇所は、「積み残し」となっていきます。「積み残し」は、改修が完了したわけではないことから、近い将来必要な改修項目とすることが大切です。そのためには、改修した工事履歴をしっかりと記録することが必要です。

これまでは建設することが多かった時代であったため、記録ということにあまり重きを置いてきませんでした。しかし、今後、維持修繕が中心となる時代が到来するため、修繕する施設、部位、内容をよりの確にまた効率的に選択していかなければいけません。公共施設等マネジメントを推進して行くためにも、情報の管理システムの構築を図ります。

【図 4-4】
公共施設等マネジメントシステムのイメージ



4. 公共施設等マネジメント進捗管理（フォローアップ）

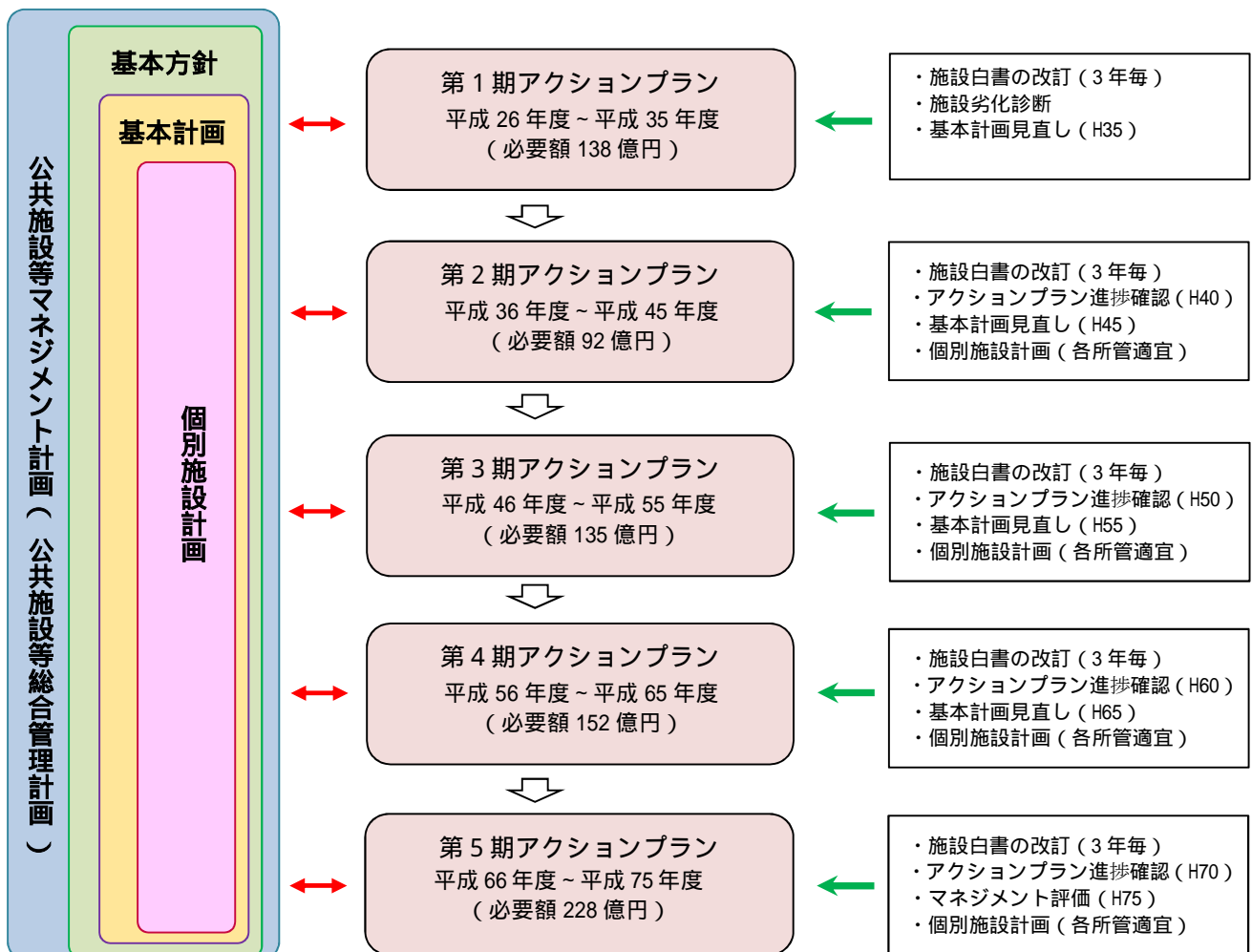
（1）公共施設等マネジメントの流れ

平成75年までのマネジメントを推進していくにあたり、10年間を一期としてアクションプランを作り、その際には、基本計画における施設のあり方を再検証し見直しを行います。また、施設白書は3年毎に改訂し、情報を積み重ね、期毎の中間年にはアクションプランの進捗を確認し適宜プランの修正をします。

また、個別施設の建替えの前には、施設によっては個別施設計画を策定します。

【図 4 5】

公共施設等マネジメントの流れ



(2) 個別施設計画の策定について

施設所管部署は基本計画及びアクションプランに沿って個別施設計画を策定しながら、施設の維持や更新を進めるものとします。ただし、更新時に部署が複数にわたる複合検討が必要な場合は、市民ニーズや所管部署の意見を聞きながら、マネジメント推進部署が適宜策定するものとします。

【改訂履歴】

- ・平成 29 年 3 月 可児市公共施設等マネジメント基本計画策定（予定）