

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

平成 22 年 3 月
横浜市都市経営局

目 次

1 目的

2 用語の定義

3 施設の評価

- (1) 1次評価の実施
- (2) 1次評価による保全方法及び改善策の検討
- (3) 2次評価の実施と今後の方向性（建替え、維持、転用、廃止）の検討

4 施設の保全

- (1) 維持保全
 - ア 清掃、点検、運転・監視、保守
 - イ 施設管理者点検
 - ウ 劣化調査
- (2) 修繕
 - ア 計画修繕
 - ㊦ 劣化調査等に基づく修繕提案
 - ㊧ 修繕対象施設の決定
 - ㊨ 修繕工事の実施
 - イ 突発修繕
 - ㊦ 突発的な故障等に対する相談
 - ㊧ 修繕工事の実施
- (3) 改修（耐震化、バリアフリー化、用途転用等）

4 施設情報の一元化

- (1) 施設保全情報（劣化調査結果、修繕・改修工事履歴）
- (2) 施設評価情報（サービス評価、建物評価、コスト評価）

〈施設を所管する区局の役割の概要〉

- 区役所の役割
- 施設設置局の役割

〈関係資料〉

- 維持保全の手引き
- 施設管理者点検マニュアル
- 施設評価マニュアル
- スtockマネージャー設置要綱

はじめに・・・

横浜市では、公共サービスの提供の場として多くの市民利用施設を保有しています。

これら施設での公共サービスの提供においては、運営（ソフト面）が注視され、施設（ハード面）への配慮が行き届かなくなる傾向にあるようです。

公共サービスの提供にあたって、施策や施設に関係する区局は、それぞれの立場に応じて、適切に施設の状態を把握し、安全性を確保することが求められます。

継続的に施設の安全性を確保していくためには、技術的な面でのサポートが必要となりますので、施設の関係者への技術的なサポート体勢も充実させていく必要があります。

また、厳しい財政状況において施設を維持し、適切に公共サービスを提供していくためには、施設の情報をきちんと把握しながら、総合的に評価を行ったうえで、運営（ソフト面）と施設（ハード面）の改善策を検討し、実施していくことが重要です。

さらに、長期的な視点に立って、公共サービスの提供方法や老朽化した施設の存続など、将来的な方向性を見据えながら、施設の運営方法と保全方法を考えていくことも、重要な視点です。

このようなことから、施設管理者や区局の役割と責務について整理し、共通のルールを作ることによって、お互いが連携して、施設の安全性と活用性を高め、公共サービスを充実していくことを目指して、この指針を策定しました。

1 目的

この指針は、施設の設置、所管、保全が複数の区局にまたがり運営されている公共建築物（市民利用施設等）を対象に、「横浜市公共施設の保全・利活用基本方針」に基づいて、施設の評価と保全の運用に必要な事項を定めるとともに、関係する区局の役割について明確化し、評価に基づく施設の改善と保全の効率化を図ることを目的とする。

2 用語の定義

この指針での公共建築物（市民利用施設等）の保全に関する用語の定義については、次のように定める。

(1) 保全

維持保全、修繕及び改修をいう。

(2) 維持保全

長期にわたりその機能の維持及び耐久性の確保を図るために行う清掃及び点検、運転・監視、保守をいう。

「清掃」とは、建築物、建築設備及び建築物の付帯設備に付着した塵埃及び汚れの除去と害虫駆除等により、材料の劣化の進行を遅らせ、また機器の性能を維持するための作業をいう。

「点検」とは、建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。

「運転・監視」とは、施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいう。

「保守」とは、点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う、消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業（例：部分的な仕上げの補修、割れたガラスの交換、水道等の修理、ガス漏れの修理、建具の調整等、小破修繕を含む）をいう。

(3) 修繕

損傷、劣化及び破損又は故障により損なわれた機能を回復させる行為、又は、建築設備及び建築物の付帯設備の更新により現状の機能を維持させる行為をいう。このうち計画的に行なうものを「計画修繕」、突発的な故障等に対して、緊急的に機能の回復を行うものを「突発修繕」という。

(4) 改修

改良及び模様替え等、現状の機能や性能を向上させる行為（耐震改修、バリアフリー化、用途転用等）をいう。

(5) 施設管理者点検

点検のうち施設管理者が行う日常的な巡回・確認で見つけた不具合や専門業者に委託して行った点検結果を、「施設管理者点検マニュアル」に基づき、年に一度まとめることで、施設の状態を簡易的に確認するための総合点検をいう。

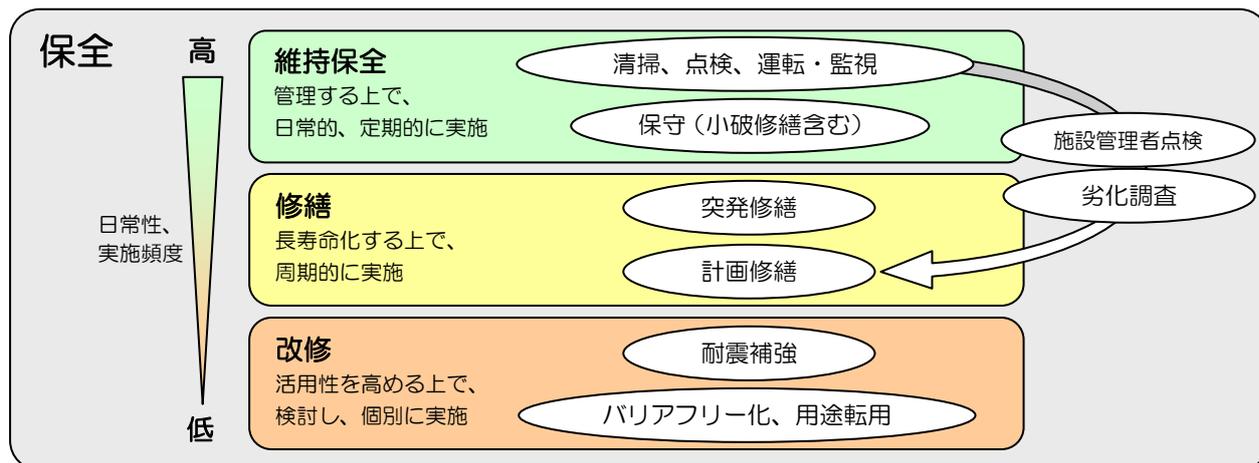
(6) 劣化調査

点検のうち施設の劣化の状態について、建築局が行う専門的な点検をいう。

(7) 個別保全計画

施設ごとの事情や特性を反映し、合理的な保全方法と実施時期を定めた長期的（20 年間）な修繕計画をいう。

保全の定義に関するイメージ図



3 施設の評価

この指針の対象とする施設の関係者は、次のとおり施設を評価し、評価結果に基づく保全方法及び改善策などの検討を行うものとする。

施設評価にあたっては、別に定める「施設評価マニュアル」に基づいて行う。

(1) 1次評価の実施

区役所は、所有する施設の評価情報を把握し、各施設設置局（市民局、健康福祉局、こども青少年局等）へ報告する。

施設設置局は、自局が設置した施設（自局が所有する施設と、区役所が所有する施設）の評価情報を、公共建築物保全データベースに入力するためのデータとして作成し、都市経営局（公共施設政策課）へ報告する。

都市経営局（公共施設政策課）は、各施設設置局から報告された入力データを取りまとめ、公共建築物保全データベースにデータを入力し、全施設の1次評価を作成する。

(2) 1次評価による保全方法、改善策の検討

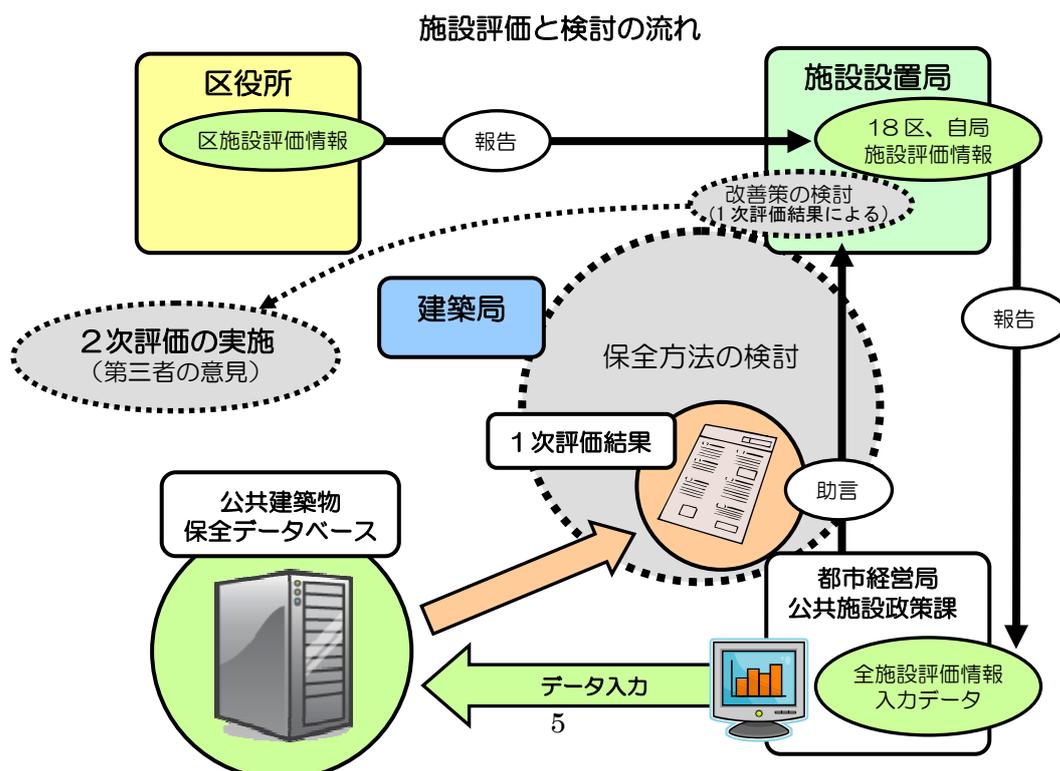
建築局、施設設置局、都市経営局（公共施設政策課）は、1次評価の結果と施設ごとの個別条件を考慮しながら、投資効果の高い保全の方法や実施時期について調整する。

また、施設設置局は、1次評価の結果を基に施設運営上の改善策（施設規模、サービスの提供方法、安全性、コスト等）を検討する。

(3) 2次評価の実施と施設の今後のあり方の検討

都市経営局（公共施設政策）は、1次評価の結果を基に保全費増大の抑制と平準化の観点で、施設の今後のあり方について関係局に助言する。各局は、1次評価の結果と都市経営局の助言を基に、今後の施策の展開や施設のあり方、施設規模の見直しやサービスの提供方法などを検討する。

検討にあたっては、第三者による意見を聞く評価機関を設置するなど、必要な措置を講じたうえで、2次評価を実施する。



4 施設の保全

この指針の対象とする施設の関係者は、以下のとおり各々の責務に基づき、施設を適切に保全しなければならない。

(1) 維持保全

ア 清掃、点検、運転・監視、保守

施設管理者（指定管理者等）は、施設（建築物、建築設備及び建築物の付帯設備）の機能と耐久性を長期にわたって確保するために、「維持保全の手引き」「施設管理者点検マニュアル」等に基づいて、清掃及び点検、運転・監視、保守を行ない、施設の状態を正しく把握するとともに、適切に維持保全を行う。

区局は、所有する施設の状態を施設管理者からの定期的な報告等により把握し、その他に施設を維持保全する上で必要な報告を、適宜、施設管理者に求めるとともに、必要な措置及び指示を行う。

施設設置局は、自局が設置した施設の清掃、点検、運転・監視、保守（小破修繕を含む）に必要な財源を確保する。

※ 維持保全業務の遂行にあたっては、次の事項を踏まえ、施設利用者の利便性・快適性の確保に努めることを基本とする。

- ・ 関係法令等を遵守すること
- ・ 施設を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること
- ・ 施設の機能及び性能等を保つこと
- ・ 合理的かつ効果的な維持保全の実施に努めること
- ・ 劣化等による危険・障害等の点検を行ない、早期発見に努めること
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止及び省エネルギーに努めること

イ 施設管理者点検

施設管理者は、日常点検や専門業者に委託して行った点検結果について、「施設管理者点検マニュアル」に基づき報告書を作成して区局へ報告を行う。

区局は、施設管理者点検の結果を所有する施設の維持保全に役立てるほか、建築局へ報告し、必要に応じて技術的視点での助言を求める。

建築局は、区局からの報告および相談等に対して、維持保全上、必要な技術的支援を行う。

※ 施設管理者点検は、管理業務として行う日常的な巡回・確認の中で「施設管理者点検マニュアル」に基づく視点でチェックしていき、専門業者に委託して行った点検結果とともに、年に一度まとめることで、施設の状態を簡易かつ総合的に確認し、施設の維持保全に役立てるほか、専門的な劣化診断、計画修繕へつなげる基礎情報としての役割を担う。

ウ 劣化調査

施設設置局は、建築基準法第 12 条に基づく定期点検（以下「法令点検」という）の対象となる施設について、点検に係る財源を確保し、建築局（保全推進課）に法令点検の実施を依頼する。

建築局（保全推進課）は、各局の依頼に基づく法令点検の実施に合わせて、法令点検を兼ねた劣化調査を実施し、法令点検の結果については各局へ報告（区所有施設については、局

から区へ報告する)する。

また、法令点検の対象とならない施設については、定期的に劣化調査を実施するほか、施設管理者点検の結果から必要に応じて劣化調査を実施し、劣化調査の結果は、詳細調査の要否の判断や個別保全計画の見直しに活用する。

※ 劣化調査は原則として目視により行い、詳細調査の要否の判断や、修繕や改修計画を策定する際の基礎資料として活用する。劣化調査の実施は、法令点検の対象となる施設については、建築物：1回/3年、設備：1回/1年（法令点検の実施時）の周期で各局の依頼に基づいて行い、法令点検の対象とならない施設については、築後10年を超える建築物について、1回/5年の周期で行う。また、定期的を実施するもののほか、施設管理者点検の結果により必要に応じて実施する。

(2) 修繕

ア 計画修繕

(ア) 劣化調査等に基づく修繕提案

建築局（保全推進課）は、施設管理者点検結果、劣化調査結果、個別保全計画等を基に、技術的視点から、各施設の修繕時期や修繕内容等を検討する。

また、施設の1次評価の結果を踏まえて、投資効果の高い保全方法や実施時期の調整を都市経営局（公共施設政策課）と行ったうえで、次年度の修繕対象リストを作成し、各局に提案する。

※ 投資効果の高い保全方法と実施時期の調整とは、今後も同用途で長期的に活用が見込め、劣化度が高い施設については修繕の優先度を上げ、あり方検討などを行っている施設（転用、廃止等の可能性がある施設）や、建替え、機能向上等を検討している施設については、必要最低限の修繕に留めるなどの調整をいう。

(イ) 修繕対象施設の決定

各局は、建築局（保全推進課）から提案された修繕対象リストを基に、公共建築物長寿命化対策事業費における自局の修繕実施枠の中で、次年度に修繕を実施する施設と修繕内容を決定し（局が設置し、区が所有する施設については、区と調整したうえで決定し）、建築局へ修繕工事の実施依頼を行う。

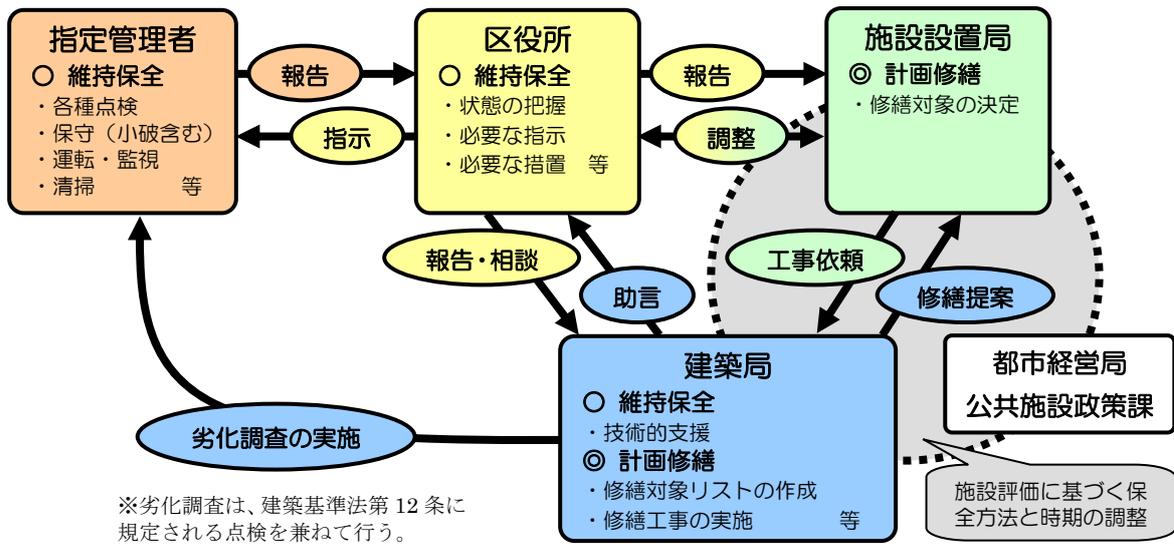
※ 年度ごとの各局の修繕実施枠は、劣化診断結果や個別保全計画を基に、1次評価を踏まえて調整した修繕提案（対象施設、工事内容、概算工事費）として各局へ提示される。

※ 次年度に行う修繕対象施設と内容の決定については、建築局から提案された、修繕対象リストでの順位の入れ替えを基本に行うこととし、リストにない劣化度の低い施設については対象外とする。

(ロ) 修繕工事の実施

建築局（保全推進課）は、公共建築物長寿命化対策事業費の中で、各局からの実施依頼に基づく修繕工事と、その他に、建築局（保全推進課）が技術的観点から必要と判断した修繕工事を実施する。

区役所が所有する指定管理施設の「維持保全・計画修繕」に関する関連図



イ 突発修繕

(ア) 突発的な故障等に対する相談

施設管理者は、管理する施設において突発的な故障等が発生した場合は、当該故障箇所の写真を添付し、指定の報告書により区局に報告する。

区局は、所有する施設において、突発的な故障等により緊急的な対応が必要となった時は、当該故障箇所の写真を添付し、報告書（別添書式）により、建築局（保全推進課）に技術的な相談を行うことができる。

建築局（保全推進課）は、区局からの相談に対して必要に応じて現地を確認し、技術的視点での助言等を行う。

区局は相談に対する助言等を基に、安全確保に必要な応急措置または指示を行う。

(イ) 修繕工事の実施

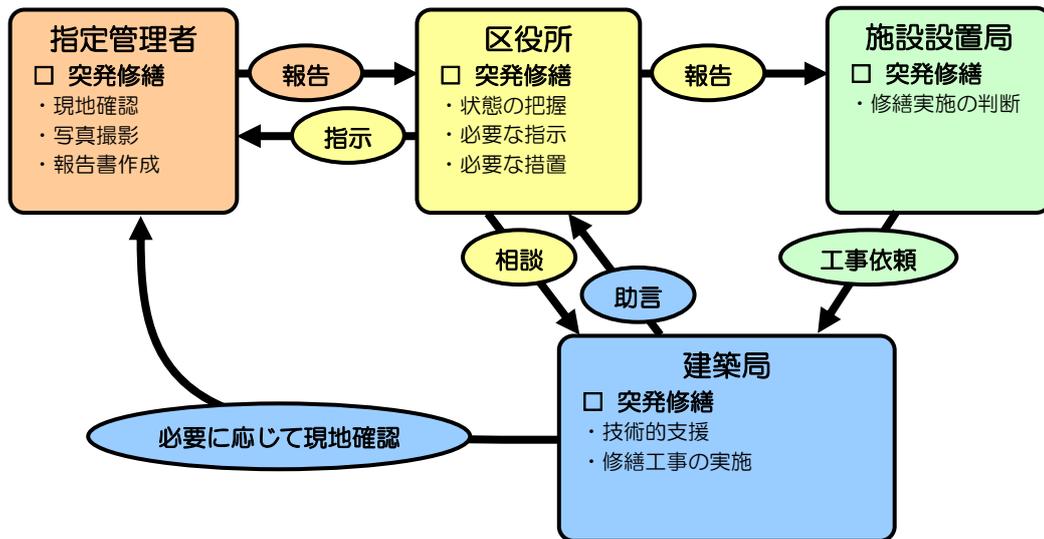
区役所は、所有する施設において、突発的な故障等の対応として修繕が必要となった場合は、施設設置局へ報告を行うとともに、建築局（保全推進課）からの助言を参考として、修繕の実施について施設設置局と協議する。

施設設置局は、自局が設置した施設の突発修繕の実施（局が設置し、区が所有する施設については、区と調整したうえで）について、公共建築物長寿命化対策事業費での対応が可能か建築局（保全推進課）と協議する。協議の結果、対応が可能なのは、建築局（保全推進課）へ修繕工事の実施依頼を行う。対応が困難な場合は、区役所と施設設置局は協議し、施設の使用停止や部分的な一定期間立入禁止など、安全性を確保する為に必要な措置を行う。

建築局（保全推進課）は、公共建築物長寿命化対策事業費での対応が可能なのは、各局からの実施依頼に基づき修繕工事を実施する。また、対応が困難な場合は、安全確保に必要な助言等、技術的な支援を行うとともに、次年度の計画修繕において対応を図る。

※ 突発修繕は、原則として計画修繕の対象となる工事で当該年度に実施できない工事のうち、機能が停止した事により、施設の運営に支障をきたすものや、法令や防災計画上、緊急性が高いものを対象として、公共建築物長寿命化対策事業費で対応が可能な範囲において実施する。

区役所が所有する指定管理施設の「突発修繕」に関する関連図

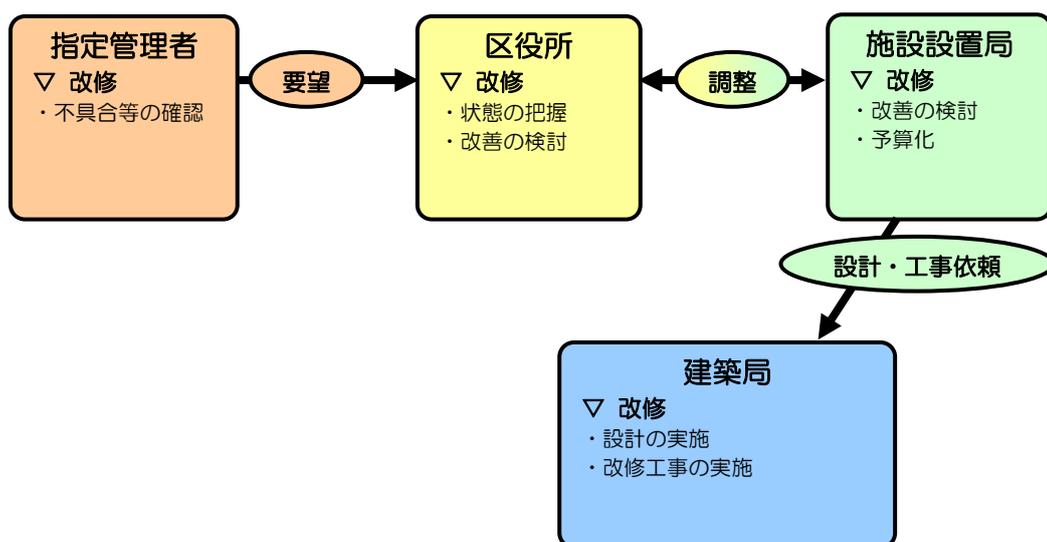


(3) 改修（耐震化、バリアフリー化、用途転用等）

区役所と施設設置局は、必要に応じて所有する施設の耐震化、バリアフリー化、機能向上等の改修について協議する。また、施設設置局は改修の実施について決定し、財源を確保するとともに、建築局（施設整備課、電気設備課、機械設備課）へ設計又は工事管理依頼を行う。

建築局（施設整備課、電気設備課、機械設備課）は、各施設設置局からの依頼に基づき、改修に関する設計又は工事監理を行う。

区役所が所有する指定管理施設の「改修」に関する関連図



5 施設情報の一元化

この指針の対象とする施設の関係者は、次のとおり施設に関する情報を適切に管理するものとする。

(1) 施設保全情報（施設管理者点検結果、劣化調査結果、修繕・改修工事履歴）

施設を所管する区局のストックマネージャーは、1回/年、施設管理者（指定管理者等）が行った施設管理者点検の結果をとりまとめ、建築局へ報告するとともに「公共建築物保全データベース」の基本情報を更新する。

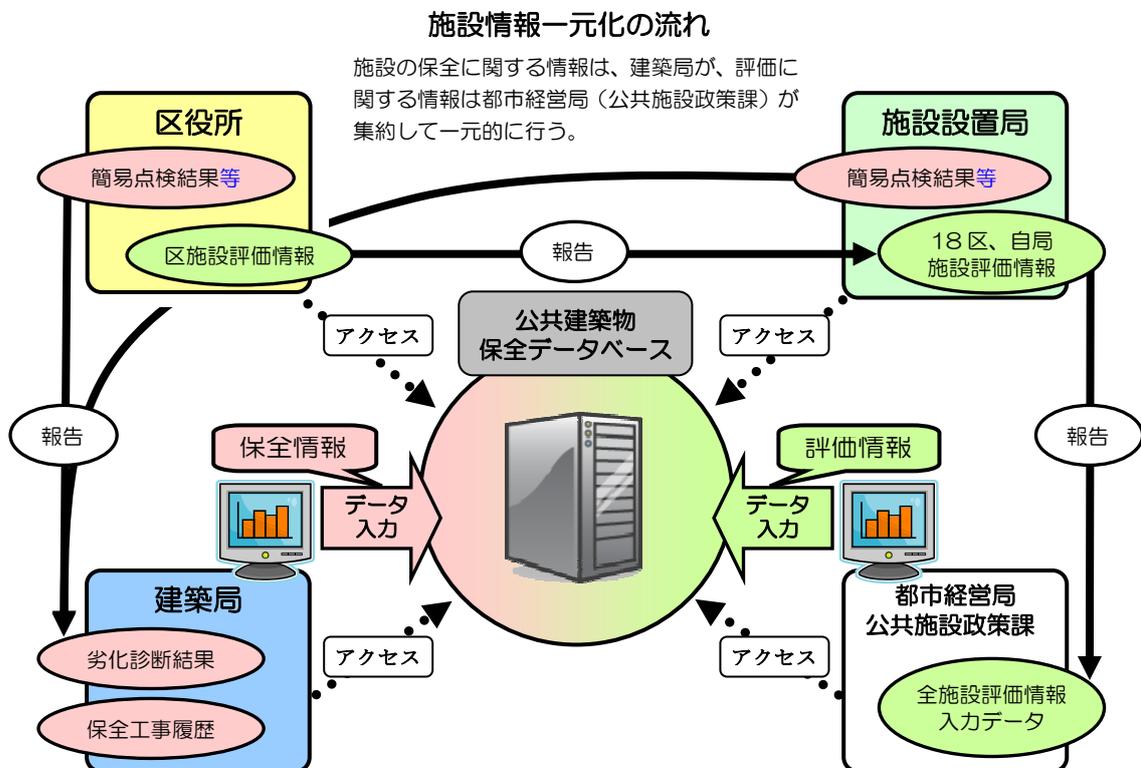
また、建築局が実施した修繕または改修工事以外に、各区局単独で行った修繕または改修工事がある場合については、同様に建築局へ報告する。

建築局は、定期的または簡易点検の結果から必要と判断して行った劣化調査の結果及び実施した修繕又は改修工事（各局単独で行い報告を受けたものを含む）の履歴等に関する「公共建築物保全データベース」の情報を更新する。

(2) 施設評価情報（サービス評価、建物評価、コスト評価）

施設設置局は、区役所等から報告された施設評価情報について、「施設評価マニュアル」に基づき「公共建築物保全データベース」に入力できるデータを作成し、都市経営局（公共施設政策課）へ報告する。

都市経営局（公共施設政策課）は、報告された施設評価情報について、「公共建築物保全データベース」の情報を更新する。



〈施設を所管する区局の役割の概要〉

■ 区役所の役割

◆ 施設評価について

区役所は、所有施設について利用率などの情報を、施設管理者（指定管理者等）からの報告により定期的に集約します。集約した情報は、1年に1回、各施設を設置した局（市民局、健康福祉局、こども青少年局等、以後「各局」といいます）へまとめて報告を行ってください。局へ報告した情報は各局で取りまとめ、都市経営局（公共施設政策課）に報告され、施設評価の情報として、1次評価結果とともに更新されます。

※施設評価については、「施設評価マニュアル」を参照し、情報の集約や報告を行ってください。

◆ 維持保全について

区役所は、所有施設について、施設管理者（指定管理者等）からの報告（施設管理者点検の報告等）により、維持保全に必要となる劣化の状態などを把握します。また、把握した情報は区のストックマネージャーが集約し、その他にも必要な情報がある場合は、適宜、施設管理者に報告を求めて、所有施設の維持保全に役立てます。区が所有する施設の法令点検（建築基準法第12条に基づく定期点検）については、各局が財源を確保し、各局からの実施依頼に基づいて、建築局で行ないます。結果については、各局を経由して区へ報告されますので、所有施設の維持保全に役立ててください。

施設管理者点検の結果は、区として所有施設の維持保全に役立てるほか、建築局に報告を行ってください。また、報告をする際には、必要に応じて技術的視点での助言を求めることもできます。点検の結果や助言等により何らかの対応が必要となった場合は、速やかに適切な措置若しくは施設管理者（指定管理者等）への指示などの対応をしてください。

※維持保全の業務、施設管理者点検については、「維持保全の手引き」及び「施設管理者点検マニュアル」を参照してください。

◆ 修繕等について

区役所は、所有施設の次年度の修繕計画について、建築局（保全推進課）が各局へ提案した修繕対象リストを基に、各局と調整をして、次年度に修繕（計画修繕）を行う施設と内容について確認します。

また、計画修繕以外に、所有施設で突発的な故障等が発生し、緊急的な対応が必要となった時は、当該施設を設置した局へ、その内容を報告します。また、必要に応じて、当該故障箇所の写真を添付し、規定の報告書（別添書式）を用いて、建築局（保全推進課）に技術的な相談を行うことが出来ます。

相談した結果、突発的な故障等に対する修繕が必要となった場合は、建築局（保全推進課）からの助言を参考として、当該施設を設置した局と、修繕の実施が可能かどうか、施設の使用停止が必要かどうかなどについて協議し、安全性を確保する為に必要な措置を行ってください。また、協議の結果公共建築物長寿命化対策事業費（突発修繕枠）での対応が可能となった場合は、局から建築局へ修繕工事の実施依頼を行ってまいります。

◆ 改修（耐震化、バリアフリー化、用途転用等）について

区役所は、必要に応じて、所有施設の耐震化やバリアフリー化など、機能向上を伴う改修について各局と協議することができます。

■ 施設設置局の役割

◆ 施設評価について

施設設置局は、自局が設置した施設（自局が所有する施設と、区役所が所有する施設）の評価情報について集約し、公共建築物保全データベースへの入力データを作成して、1年に1回、都市経営局（公共施設政策課）へ報告してください。報告した情報は、都市経営局（公共施設政策課）で施設評価の情報として、1次評価結果とともに更新されます。

また、都市経営局（公共施設政策課）が行った1次評価の結果と、施設ごとの個別条件を考慮しながら、次年度の修繕計画について修繕対象施設や修繕内容を、都市経営局（公共施設政策課）、建築局（保全推進課）と調整します。

さらに1次評価の結果を基に、運営上の内容（ソフト面）と施設本体（ハード面）の改善策の検討等を行ってください。

※施設評価については、「施設評価マニュアル」を参照し、情報の集約や報告を行ってください。

◆ 維持保全について

施設設置局は、所有施設（区所有施設は含まない）について、施設管理者（指定管理者等）からの報告（施設管理者点検の報告等）により、維持保全に必要となる劣化の状態などを把握します。また、把握した情報は局のストックマネージャーが集約し、その他にも必要な情報がある場合は、適宜、施設管理者に報告を求めて、所有施設の維持保全に役立てます。

施設管理者点検の結果は、局として所有施設の維持保全に役立てるほか、建築局に報告を行ってください。また、報告をする際には、必要に応じて技術的視点での助言を求めることもできます。点検の結果や助言等により何らかの対応が必要となった場合は、速やかに適切な措置若しくは施設管理者（指定管理者等）への指示などの対応を行ってください。

施設設置局は、自局が設置した施設（区所有施設を含む）の清掃、点検、運転・監視、保守（小破修繕を含む）に、必要な財源を確保します。また、法令点検の対象となる施設については、点検に係る財源を確保したうえで、建築局（保全推進課）に法令点検の実施を依頼して下さい。実施した法令点検の結果については、建築局から各局へ報告（区所有施設については、局から区へ報告してください。）しますので、所有施設の維持保全に活用して下さい。

※維持保全の業務、施設管理者点検については、「維持保全の手引き」及び「施設管理者点検マニュアル」を参照

◆ 修繕等について

施設設置局は、次年度の修繕計画について、建築局（保全推進課）から提案された修繕対象リストを基に、公共建築物長寿命化対策事業費における年度ごとの自局の修繕実施枠の中で、次年度に修繕（計画修繕）を実施する施設と内容を、区と調整した上で決定します。決定した修繕計画に基づいて、工事の実施について、建築局へ依頼して下さい。

また、計画修繕以外に、自局が設置した施設（区所有施設を含む）で、突発的な故障等が発生し、緊急的な対応が必要となった時は、必要に応じて、当該故障箇所の写真を添付し、規定の報告書（別添書式）を用いて、建築局（保全推進課）に技術的な相談を行うことが出来ます。

相談した結果、突発的な故障等に対する修繕が必要となった場合は、（局が設置し、区が所有する施設については、区と調整したうえで）公共建築物長寿命化対策事業費での対応が可能か調整し、対応が可能な場合は、建築局（保全推進課）へ修繕工事の実施依頼を行ってください。財源上対応が困難な場合は、（局が設置し、区が所有する施設については、区と調整したうえで）施設の使用停止や部分的な一定期間立入禁止など、安全性を確保する為に必要

な措置を行ってください。

◆ **改修（耐震化、バリアフリー化、用途転用等）について**

施設設置局は、必要に応じて自局が設置した施設の耐震化やバリアフリー化など、機能向上を伴う改修について（局が設置し、区が所有する施設については、区と調整したうえで）決定し、財源を確保したうえで、建築局（施設整備課、電気設備課、機械設備課）へ設計又は工事監理の依頼を行います。