

## 施設管理について

私たちは、築 30 年を経過した鶴見スポーツセンターを「予防保全」の考え方のもと、日常清掃や定期点検等を通して適切に管理します。老朽化が進行している施設設備の状況を的確に把握するためには、日常の点検記録や修繕実施情報などを一元的に管理するファシリティ・マネジメント (FM) 体制が必要です。

私たちは、第 4 期指定管理も引き続き、施設維持管理のエキスパートである鹿島建物総合管理株式会社を協力会社とし、長寿命化、ライフサイクルコスト縮減に貢献します。

### (1) メンテナンス及び環境保持・環境配慮 ～長寿命化を図る維持管理～

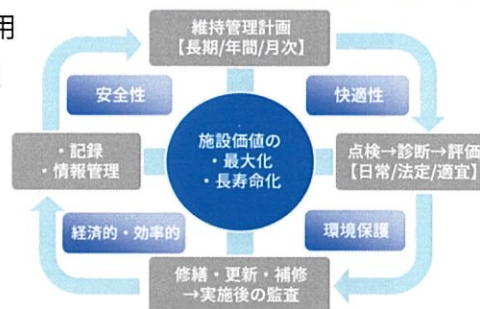
#### ア 協力会社 (鹿島建物総合管理) と連携したメンテナンス体制

建築設備について、目視の現場確認の他に鹿島建物総合管理の独自のノウハウを集積した施設管理支援システム (CAFM) を導入します。保守を適切に講ずることにより事故・故障等を未然に防止します。運転監視業務は、所長が業務担当責任者として監理監督業務を行い、鹿島建物総合管理の業務責任者が点検・記録管理のデータ分析し、実施します。



#### ■ メンテナンスに関するマニュアルの完備

私たちは、当団体『建築物維持管理基本マニュアル』を用いて着実に実施する体制を整えます。また、設備機器管理業務にあたっては、国土交通省監修「建築保全業務共通仕様書」を規範とし、横浜市建築局策定の「維持保全の手引き」及び「施設点検マニュアル」に基づいて実施します。



#### ■ インспекションチームによる業務品質管理

協力会社、現場職員、事務局本部が連携したインспекションチームによる日常清掃・設備管理など現地確認や品質チェックを「現場調査・管理状況シート」に基づき定期的に行います。清掃状況や機器メンテナンスの状態を客観的な立場から監査し、業務水準の確立と品質向上を可能にします。



日常点検チェックシート





## イ 仕様書を上回る点検履行計画（日常点検・法定点検）

### ■ 安全と快適性を両立するための日常巡視点検

快適なスポーツ環境を保つために、職員による設備管理・清掃・警備全般の日常点検を徹底します。体育室や更衣室などの巡回・点検を1日4回行い、異常の有無に関わらず「日常点検チェックシート」に記録します。異常を発見した場合は、応急処置を速やかに行ったうえで、お客様や近隣住民の方の安全を確保します。



日常点検チェックシート

### ■ 定期点検・自主点検の実施

各設備の法定点検は、年1回以上運転中の機器を停止し、外観・機能点検、機器動作特性試験、整備業務を行います。定期点検は、建物・設備の性能評価をするために、法定点検の他に自主点検を行います。作業開始にあたり「作業工程」「安全作業」「コンプライアンス」を確認し、作業終了後は「実施状況」「不具合」「安全上の問題」を確認し、報告・記録します。

また、経年劣化が見られる施設や設備に異常が予想される場合は、鶴見区に早めに相談します。

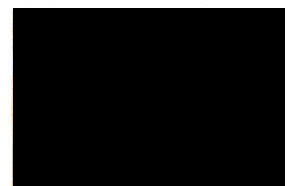
### ■ 定期点検計画

項目	主な仕様	数量	頻度・回数
建物巡視点検および立会い	各設備機器の運転・動作確認、建物内外部の外観目視点検、官公庁検査および協力会社作業の立会い	1式	24回/年
電気設備			
自家用電気工作物点検	電気事業法等に基づく自家用電気工作物の月次点検および年次点検	1式	12か月
給排水衛生設備			
上水受水槽点検・清掃	槽内清掃、外観目視点検、残留塩素測定、満・減水警報の確認	1基	1回/年
貯湯槽点検・清掃	槽内清掃及び外観目視点検	1基	1回/年
温水ヒーター	外観目視点検	1台	2回/年
膨張水槽点検	本体損傷の有無、ふたの締付けボルトの摩耗の有無、管及び弁の損傷の有無	1式	巡回
冷水器点検	外観点検・運転状況の確認	2台	巡回
空調設備			
フィルター清掃	吸塵・水洗いによる洗浄・及び交換作業	1式	1回/年
空調機簡易点検	フロン排出抑制法に基づく簡易点検	1式	4回/年
送風機・排風機点検	外観目視点検、運転状況の確認	21台	巡回
全熱交換器点検	外観目視点検、熱交換エレメント・送風機・電気系統の点検	6台	1回/年
消防設備			
消防設備点検	消防法に基づく機器の外観目視、機能の確認	1式	2回/年
自家発電設備模擬負荷試験	模擬負荷試験の実施	1式	1回/年
その他設備			
自動ドア点検	外観目視点検、エンジン装置の点検及び調整、ベルトの点検、吊り車の増締め、センサー・スイッチの確認、ドアの開閉状況の確認	2台	3回/年
エレベーター点検	外観目視点検、運転状況の確認	1基	12回/年
大便器節水装置保守点検	外観目視点検、運転状況の確認	7台	12回/年
建物診断	建物・設備機器の総合的な劣化診断・調査及び報告	3578.96㎡	1回/年

## ウ 施設の特徴を考慮したきめ細やかな維持管理

### ■ 体育器具の安全点検

体育室設置の吊り下げ式バスケットボールゴールや観覧席は、製造メーカーへの直接点検委託による安全確認を行い、お客様が安心して使用できるようにします。また、卓球台などの体育器具についても職員が日常的にボルト等の緩みがないかを点検し、安全を確保します。



卓球台の点検



## ■ 備品管理の ICT 化

横浜市民の財産である備品を安全に使用し続けるために、当団体では全ての備品（品名・購入年月）をデータベース化した独自の備品管理アプリを構築しています。これにより、備品管理の正確性と、管理の手間を大幅に省力化します。新規追加や廃棄の際は鶴見区に報告するほか、1年に1回以上のたな卸しを行い、在庫管理等を適切に行います。



バーコード管理システム

## 工 適切な環境衛生の維持管理

鶴見スポーツセンターは「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の対象の建物ではありませんが、お客様が快適にご利用できる良質な環境を提供するため、常に本施設内及び敷地内の適切な環境衛生の維持に努めることを目的として以下の項目を実施します。

### ■ 環境衛生管理計画

	項 目	具体的内容(仕様)	数量	頻度・回数
環 境 衛 生 管 理	空気環境測定	温度・相対湿度・気流・一酸化炭素・二酸化炭素・浮遊粉じんの測定	1式	2回/年
	害虫防除	害虫防除措置(ホール、体育室、トレーニング室以外)	1式	6回/年
	飲料水水質検査(11項目)	建築物衛生法に基づく省略不可項目(11項目)の検査	1検体	1回/年
	飲料水水質検査(28項目)	建築物衛生法に基づく省略不可項目(11項目)の検査及び重金属・消毒副生成物(17項目)の検査	1検体	1回/年
	レジオネラ属菌検査(給湯系統)	横浜市レジオネラ症防止指針及びレジオネラ症を防止するための技術的管理指針に基づく検体チェック	1検体	1回/年
	簡易専用水道検査	登録検査機関による立入検査	1式	1回/年

## (2) 清潔な施設環境を保つ清掃計画

### ア 定期清掃・特別清掃

日常清掃では対応できない床のワックス塗布や高所での窓拭きなどは、設備維持協力会社の鹿島建物総合管理株式会社に委託し、毎月一度の施設点検日に実施します。

また、区民大会などが行われ、ロビーや更衣室、観覧席などの汚れが激しい場合には、状況に応じて特別に清掃を実施します。

### ■ 定期清掃業務


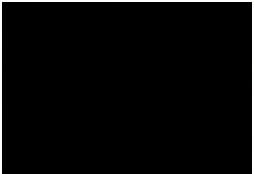
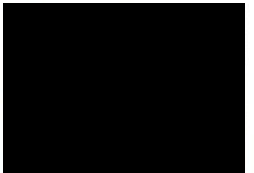
	項 目	主な仕様	数量	頻度・回数
定 期 清 掃	床定期清掃(洗浄)	洗浄(モルタル等): 除塵し、モップがけを行う	767.7㎡	4回/年
	床定期清掃(洗浄・ワックス)	洗浄・ワックス(タイル部等): 除塵し、ポリッシャー掛けし、ワックスがけを行う	220.2㎡	4回/年
	床定期清掃(カーペット洗浄)	カーペット: シャンピングまたは適正な方法でクリーニングを行う	106.2㎡	4回/年
	ガラス・鏡清掃	洗剤にて汚れを落とし、水切りして拭き取る	430.0㎡	4回/年
	シャワー室壁面清掃	壁面の汚れ、床面や排水溝のゴミの除去を行う。また、年2回シャワーヘッドの分解清掃を実施する。	116.0㎡	12回/年
	ロッカー内洗浄	ロッカー内汚れの除去	200台	12回/年
	換気扇・ガラリ清掃	付着したホコリ等を除去し、適性な換気能力を維持する	65台	1回/年

### イ 経験豊富な職員による高水準の日常清掃

私たちは、日々の清掃こそが、施設の環境に大きく影響すると考えます。鶴見スポーツセンターの清掃状況に関する満足度調査では、毎年 90%以上のお客様に「満足」の評価をいただいています。私たちは、清掃のプロフェッショナルである鹿島建物総合管理監修のもと、日常的に高水準の清掃を行うことにより、施設が常に安全で清潔な状態に保たれるようにします。



■職員が行う日常清掃業務

項目	内容	
衛生環境への最大限配慮	更衣室やシャワー室、トイレなど、特に衛生面で配慮すべき水周り清掃について強化します。床面や壁面、便器等に汚れが目視できなくとも、必ずモップ掛けやブラシを使っての汚れ落としを行うことで、常に良好な衛生環境を保持します。	 日常清掃
体育室・研修室の清掃	体育室等のフローリングは、床材の劣化によるささくれが原因の事故を未然に防ぐため、乾燥モップによる粉塵除去を原則とします。お客様にも、使用後のモップ掛けをお願いするようにします。靴跡等の汚れが発見された場合は、専用クリーナーを用いて除去します。 なお、全体育室床のウレタン塗装を実施し、安全で快適なスポーツ環境を整えます。	 体育室床ウレタン塗装
予防清掃の徹底	建物や体育室などの出入口には、防塵マットを置き、汚損の防止やフロアの長寿命化を図ります。トレーニング機器は、使用後のアルコール消毒や汚れ等による劣化や感染症防止のための定期的な清掃で清潔な状態を保ちます。	 日常清掃(いすの消毒)

■感染症拡大防止に向けた取組

私たちは、昨今の新型コロナウイルス感染症拡大防止のために、神奈川県、横浜市と連携し、ガイドラインに沿った形で、様々な対策に取り組んでおります。

強アルカリイオン電解水による洗浄 ～環境配慮と汚染防止～

■高い安全性

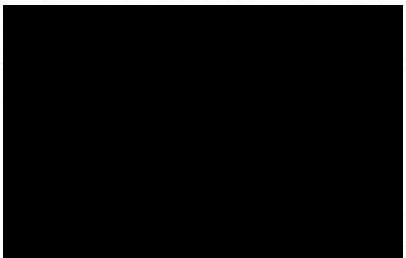
界面活性剤や化学合成物質を使用しない電解水は水を電気分解してPH値をアルカリ性にしたものです。残留分ゼロで環境に優しく、再汚染も防ぎます。

■高い除菌効果

PH値 12.5 では、微生物は生育出来ないの菌は死滅。除菌、消臭効果が実証されています。

■優れた洗浄力

成分の 99.9%が純水でありながら、アルカリ性を極限まで引き上げているため、高い洗浄力を発揮できます。

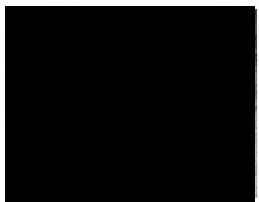


※詳細は、様式 17 「(1) イ 新型コロナウイルスへの具体的な感染対策」に記載しています。

(3) 美観を保つ外構・植栽計画

ア 管理区域を超えた外構・植栽管理

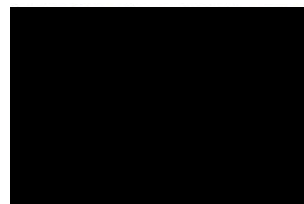
外構はお客様や近隣住民の方の安全を第一に考え、1日あたり2回以上点検します。特に落葉の時期には、スポーツセンター周辺の歩道・公道に枯れ葉が散乱しないよう、毎日職員が清掃します。点検や清掃の結果は、日常点検チェックシートに記録します。





## イ 近隣住民に配慮した樹木剪定等の専門作業

施設の景観を保持するため、植栽の種類に応じて次に示すような敷地内の植栽の管理（落ち葉清掃、除草・草刈、中低木管理（4m以下）、高木管理）を行い、高木については**指定管理期間内に2回剪定**します。作業は事前に近隣住民の方に作業内容や日程をお知らせし、お客様や歩行者の動線確保など、安全第一の作業を心がけます。



樹木の剪定

### ■植栽管理業務

	項 目	具体的内容(仕様)	数量	頻度・回数
植 栽 管 理	低木刈込	枝つめ・枝すかしを行う。樹木の基本の形を整え、余分な枝を取り除く	1式	1回/年
	除草	機械または人力で除草する		3回/年
	薬剤散布	ケムシ・アブラムシ等の樹木への寄生虫防除を実施		2回/年
	施肥	樹木にあった肥料を適期に与える		1回/年
	中・高木剪定	樹木の育成状況により適宜剪定を実施		2回/5年

## (4) 横浜市脱地球温暖化策に基づく維持管理手法

かけがえのないこの自然環境を損なうことなく、次の世代に伝えるために、鶴見スポーツセンターでは、横浜市脱温暖化行動方針（CO-DO30）のもと、こまめな節電・節水やリサイクルの徹底を通じて、地球温暖化抑止に貢献していきます。

### ア SDGs 未来都市 横浜としての取組

当団体及び協力会社である鹿島建物総合管理は、地方創生 SDGs 官民連携プラットフォームの会員として活動しています。私たちは、維持管理業務では、SDGs の目標「11 住み続けられるまちづくりを」「13 気候変動に具体的な対策を」「17 パートナリシップで目標を達成しよう」の項目についての横浜市の取組を応援します。



## イ 省エネ・環境保全に配慮した維持管理計画

### ■省エネ推進計画の実行 ～Zero Carbon Yokohama への取組～

「横浜市地球温暖化対策実行計画」に基づき、冷暖房の室温設定、トイレ節水装置の設置などに取り組み、お客様1人あたりの二酸化炭素排出量を削減させます。

#### ■二酸化炭素排出量

二酸化炭素削減	「地球温暖化対策の推進に関する基準」に基づき、毎年のお客様1人あたりの二酸化炭素排出量を算出し、5か年で計画的に削減していきます。	
節水装置の設置	鶴見スポーツセンターでも導入実績があるトイレ節水装置の設置を進めていきます。	<p>AQUA-ACE</p>



● 横浜ブルーカーボン事業に参画します！

横浜市温暖化対策統括本部では海洋資源を活用した温暖化対策プロジェクト『横浜ブルーカーボン事業』を推進しています。当団体管理施設では『横浜スポーツ・レクリエーションフェスティバル』に使用する電力の一部を、横浜ブルーカーボンオフセット制度を用いてオフセットします。



当団体管理施設の取組

ウ ごみ排出量削減の取組

横浜市「ヨコハマ 3R 夢（スリム）プラン」を推進するため、ごみの持ち帰りをお客様にご協力をいただくなど、廃棄物削減に努めます。事務処理等でも排出されるゴミ量を減らすために、裏紙を使つての再生利用を行います。また、産業廃棄物は、市内処理業者と契約し、廃棄物処理法に基づく廃棄物管理表（マニフェスト）を交付し、横浜市ゴミ分別回収ルールに従つて処分します。

■ 行政と連携した取り組み

横浜市資源循環局によるごみ減量や環境保護の啓発ポスターなどを館内に掲示し、お客様や近隣居住の方に、環境保護意識の高揚を図っていきます。

鶴見スポーツセンターには小型家電回収ボックスや資源回収ボックスの設置など、横浜市の資源回収の取組に協力していきます。



ごみ持ち帰り啓発

■ ごみ排出量削減の取組 ～スポーツ用品のリユース～

ご家庭で不要になったスポーツ用品を受け入れ、希望者に提供することにより、資源の有効活用とごみの減量を図ります。また、不要なタオルなどを回収し、施設の掃除に役立てたり、再生が可能なものを最大限に生かした方法で再利用を図ります。



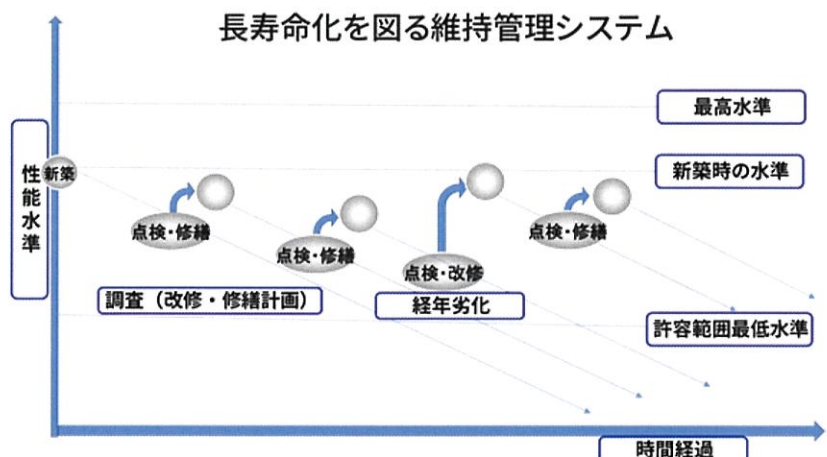
スポーツ用具のリユース

(5) 修繕等への取組

施設の LCC（ライフサイクルコスト）に配慮した中長期保全計画を策定し、機器別の点検基準に基づいた点検・修繕を定期的に行います。

中長期保全計画を基に、年間及び月次の計画を策定し、予防保全を目的とした保守管理を行うことで、施設価値の最大限の機能を発揮するとともに、施設の長寿命化を図ります。

長寿命化を図る維持管理システム





## ア 維持管理業務から修繕にいたるフロー

日常点検や定期点検の中で修繕案件を確認した場合は、速やかに設計書を作成し、鶴見区へ相談します。その後、修繕・改修工事を実施し、修繕後は当団体職員が検収を行います。

### ● 職員の立会い業務

各種法令等に基づく官公庁立ち入り検査には、協力会社任せにせず、当団体職員が立ち会い、鶴見区に報告いたします。修理、改良工事の場合は、鶴見区と協議の上、作業内容の把握、異常の発生防止、不具合の早期発見に努めます。

職員が作業確認を行います

### ■ 協力会社と連携した迅速な修繕対応

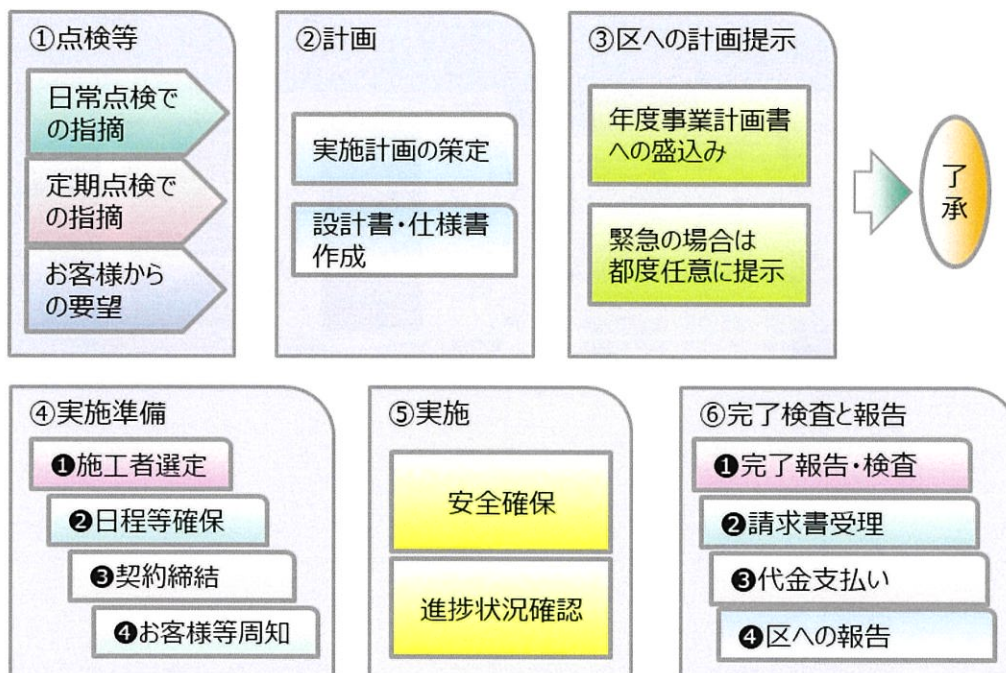
開館時間中に故障等が発生し、現場での解決が困難な場合は、速やかに保全コールセンターへ連絡し、専門的な見地から復旧に向けた的確なアドバイスを得ます。そのアドバイスをもとに修繕計画をたて、早期復旧に努めます。

#### ■ 修繕実施体制

行動1	所長	<ul style="list-style-type: none"> <li>■施設・設備保全データベースを活用し、年次修繕計画を策定</li> <li>■計画策定は、年間利用状況を考慮し、照明交換や壁面清掃の高所作業を一括するなど効率的なスケジュールで実施</li> <li>■設備に不具合が発生した時は、速やかに善処し、鶴見区に報告いたします</li> </ul>
行動2	担当職員	修繕は、「建築物維持管理基本マニュアル」や協力会社のサポート機能を活用し、実施・検収・記録整理等の施工管理を行います。
行動3	当団体本部	保安全管理の日常的相談、体育機器等の設備機器の劣化・老朽化対策などの技術的支援を行います。また、施設管理において最適なテーマを設定した研修を開催し、職員の対応能力を高めます。

鹿島建物総合管理による  
適切な修繕計画策定アドバイス

#### ■ 修繕の基本的な進め方





## イ 第4期指定管理の修繕計画

私たちは、「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」（スポーツ庁策定）に準拠し、修繕計画を策定します。実施にあたっては仕様を決定のうえ設計金額を算出します。100万円（消費税別）以下になると予測される場合は、当団体において修繕を行います。

### ■鶴見スポーツセンター第4期修繕計画（令和4年～令和8年度）

	実施内容
令和4年度	駐車場入口拡張工事、その他小破修繕
令和5年度	第3体育室ポリウレタン、その他小破修繕
令和6年度	消防設備改修工事、その他小破修繕
令和7年度	劣化診断にもとづく修繕、その他小破修繕
令和8年度	劣化診断にもとづく修繕、その他小破修繕



### ■劣化診断に基づく修繕計画の策定

私たちは、協力企業である鹿島建物総合管理株式会社とともに、安全対策・環境改善に係る案件を中心に年間550万円（税抜）以上の修繕計画を5ヵ年・年間・月間スケジュール策定します。

加えて大規模な営繕が必要と判断されるものがあつた場合は、鶴見区に修繕や更新を積極的に提案し、当館がいつまでも安全に運営され続けるように尽力します。

### ■診断結果をもとに新たな修繕計画の策定

築30年以上になる鶴見スポーツセンターの長寿命化、そして安全な利用を確保するために、私たちは第3期指定管理期間中に横浜市で行う劣化診断とは別に、自主的に診断を実施し、施設設備の機能等を的確に把握してきました。診断結果をもとに新たな修繕計画を策定します。

