

6 施設管理(様式13)

私たちは、築 27 年以上を迎える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てきました。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。

第 3 期指定管理は、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することで、グレードアップした FM 体制に昇華させます。

これにより、安全性を高めるだけでなく、スケールメリットを生かした長寿命化、ライフサイクルコスト縮減に貢献します。

(1) 安全で効果的なメンテナンス体制

ア 運転監視業務 新規

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。保守等の措置を適切に講ずることにより事故・故障等の未然防止に努めます。

運転監視業務は、所長が業務担当責任者として監視監督業務を行い、鹿島建物総合管理の専門知識を有した業務責任者が点検・記録管理のデータ分析を行います。

鹿島建物総合管理から当協会への助言をもって予防保全に努める体制を築きます。

■鹿島建物総合管理 施設管理支援システム(CAFM)の活用イメージ



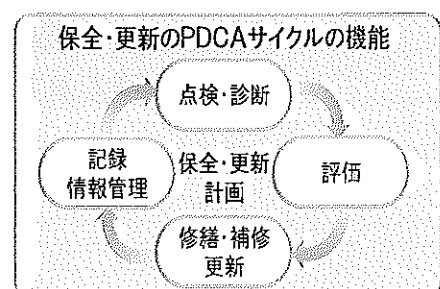
メンテナンスに関するマニュアルの完備

私たちは、当体育協会『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、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」に基づく、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、施設維持管理及び修繕を行います。

イ 修繕体制

(ア) 維持管理業務から修繕にいたるフロー

日常点検・清掃や定期点検等を通じて修繕案件が確認された場合は、速やかに設計書を作成し、契約規程に基づいて、これを仕様書とした見積書の徴収、または入札を実施することで施工体制を整えます。修繕後は当体育協会職員が検収を行います。



■修繕実施体制

行動1	所長	<ul style="list-style-type: none"> ■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。 ■計画策定は、年間施設利用予定を考慮し、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します。 ■設備機器等に不具合が発生した時は速やかに善処するとともに、所管である鶴見区に報告します。
行動2	施設管理担当	<p>修繕実施は、「建築物維持管理基本マニュアル」や「FMの契約事務情報」等のサポート機能を活用し、施工業者の選定から見積書及び確認・検収・記録整理等の施工管理を行います。</p>
行動3	当体育協会本部	<p>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、「各施設の修繕事例」や「新しい施設管理技術の手法」など、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、施設職員の対応能力を高めます。</p>

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

(イ) 緊急修繕

急な設備故障や、荒天・地震などの自然災害が生じたことで、施設利用が困難となった場合は、速やかに鶴見区に報告のうえ、安全第一の考え方のもと、必要に応じて施設利用を中止するなどの判断を行います。

そのうえで、回復に向けた修繕計画を早急に作成し、復旧に向けた対応を進めます。

(ウ) 保安全管理部による復旧対応

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、鹿島建物総合管理が設定する保全コールセンターに速やかに連絡し、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、復旧に努めます。

(エ) 立会い業務

各種法令等に基づいて行われる官公庁立ち入り検査の立ち会いを行います。検査の結果、検査官から指摘される事項について処理を行うとともに、検査官からの質問、指摘等に対する的確な応答を行います。

修理、改良工事の場合は、鶴見区と協議の上、専門業者等の作業に立ち会い、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。

(オ) 検針業務

協力会社である鹿島建物総合管理が、電気・水道・ガス使用量の検針を行い、当体育協会がデータを毎月鶴見区に報告します。また、私たちは、鹿島建物総合管理の施設管理支援システム(CAFM)を活用したデータ分析を行い、省エネルギー対策等を鶴見区に提案します。

ウ 第3期指定管理の修繕計画

修繕実施においては、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、当体育協会において修繕を行います。

修繕の発注は、特殊な設備等の理由により発注先を特定せざるを得ない場合を除き、横浜市内に拠点を置く施工可能な業者を公平な選定のうえ行います。

(ア) 修繕計画の策定【再掲】 **拡充**

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500万円（税抜）以上の修繕計画を5ヵ年策定します。

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。

※71ページに詳しく掲載しています。

(イ) 自主的な建物劣化診断の実施 **新規**

築27年以上を迎え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ます。診断によって得られた情報は、鶴見区と共有するほか、以降の設備修繕や改良工事の提案の資料にしていきます。

■建物劣化診断報告書(例)

項目	対象部位	対応処置	2011年 (竣工後11年)	2012年 (竣工後12年)	2013年 (竣工後13年)	2014年 (竣工後14年)	2015年 (竣工後15年)	重要度 【数値】	重要度 【色】
屋上・屋根	外装・屋根	外装の劣化診断（点検）計画			点検診断・計画				○
	防水層	防水の劣化診断（点検）計画			点検診断・計画				○
	排水管	排水管の劣化診断（点検）計画			点検診断・計画				○
壁・床	床	床の劣化診断（点検）計画	121,151	174,000	121,151			121,151	○
	壁	壁の劣化診断（点検）計画	111,151					111,151	○

(2) 清潔な施設環境を保つ清掃計画

ア 定期清掃・特別清掃による汚損除去

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。


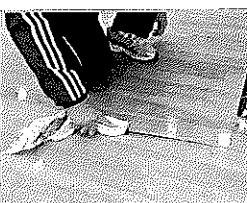

■定期清掃業務

項目	主な仕様	数量	頻度・回数
定期清掃			
床清掃(通常)	材質にあわせた清掃方法を用いて、汚れのある箇所を重点的に実施する。 洗浄(モルタル等): 除塵し、モップがけを行う 洗浄・ワックス(タイル等): 除塵し、ポリッシャー掛けし、ワックスがけを行う カーペット(カーペット類): シャンピングまたは適正な方法でクリーニングを行う	1,239㎡	4回/年
床定期清掃(1回/年)	通常清掃でワックス掛けを行っている箇所の汚れ・ワックスをはく離する	1,026.1㎡	1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	695.0㎡	4回/年
シャワー室壁面清掃	壁面の汚れの除去、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	155.0㎡	12回/年
換気扇・ガラリ清掃	付着したホコリ等を除去し、適性の換気能力を維持する	60台想定	1回/年

イ 職員による丁寧な日常清掃

管理区域において日常的に清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにします。清掃回数等は、利用頻度に応じて適切に設定します。特に、シャワー室、トイレ等の水周りは、衛生等に留意して対応します。

■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つ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(洗面台)
体育室・研修室の清掃	体育室等のフローリングは、材質の痛みをいわずらに進行させないようにするために、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、次期指定管理期間に全体育室床のウレタン塗装を行い、安全で快適なスポーツ環境を整えます。	 マーク落とし(体育室)
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。体育室の壁面やガラスは、汗やボール等の衝突跡の固着化等の恐れがあります。これを未然に防ぐためにクリーニングをこまめに行います。 放送設備は、マイク使用後のアルコール消毒やほこり等による機器損傷を防ぐための定期的な清掃とカバーなどで劣化予防策を講じます。	 日常清掃(マイクの消毒)

(3) 美観を保つ外構・植栽計画

ア 日常の外構・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、次の項目を1日あたり2回以上点検します。特に落葉の時期には、体育館周囲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。

- 歩道ゴミ・落ち葉清掃
- 屋外灯や電線に触れていないかの点検
- 害虫発生
- マンホール・点字ブロックの浮き
- 花壇の手入れ



日常の外構清掃

イ 樹木剪定等の専門作業

高木が茂る鶴見スポーツセンターでは、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。



樹木の剪定

作業にあたって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。

■植栽管理業務

植栽管理	項目	主な仕様	実施月	数量	頻度・回数
	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	7月		1回/年
	除草	機械または人力で除草する	5・7・8月		3回/年
	薬剤散布	ケムシ・アブラムシ等の樹木への害虫防除を実施	5・7月	1式	3回/年
	施肥	樹木にあった肥料を適期に与える	7月		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	7月		2回/5年

(4) 仕様書を上回る施設点検計画

ア 定期点検・整備業務

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。

■定期点検計画

項目	主な仕様	数量	実施月	頻度・回数
建物巡視点検および立会い	各設備機器の運転・作動確認、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	毎月	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	毎月	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、濁・減水警報の確認	1基	7月	1回/年
貯留槽点検・清掃	槽内清掃及び外観目視点検	1基	7月	1回/年
温水ヒーター点検	制御系統、燃料系統、真空関係、燃焼装置、安全装置の点検	1台	7・11月	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基	毎月	巡回
冷水器点検	外観点検・運転状況の確認	2台	毎月	巡回
空調設備				
プレフィルター清掃	吸塵・水洗いによる洗浄・及び交換作業	1式	6・9・12・3月	4回/年
空調機簡易点検	フロン吐出抑制法に基づく簡易点検	1式	6・9・12・3月	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	毎月	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	6月	1回/年
空冷HP点検	室外機・室内機の外観目視点検、運転状況の確認、フロン等の漏えい確認	1式	6月	2回/5年
消防設備				
機器点検	消防法に基づく機器の外観目視、機能の確認	1式		1回/年
機器・総合点検	上記に合わせ、消防用設備の総合的な機能の確認	1式	8・2月	1回/年
その他設備				
エレベーター点検	定期的な保守点検(POC契約)	1基	毎月	12か月
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	7・11・3月	3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月	1回/年

イ 日常巡視点検業務

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・点検は、2時間おきに1日6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、設備事項については施設管理支援システム(CAFM)にも登録します。

異常を発見した場合は、危険状態回避のための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

ウ 環境衛生管理業務

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	主な仕様	数量	頻度・回数
空気環境測定	温度・相対湿度・気液・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(全館調査)	害虫防除措置(ホール、体育室、トレーニング室以外)	1式	2回/年
害虫防除(重点箇所調査)	害虫防除措置(重点箇所のみ実施)	1式	4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

エ そのほか維持管理点検業務

(ア) 体育器具の点検

体育室設置の吊り下げ式バスケットボールゴールは、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等を点検し、安全を確保します。



使用頻度の高い卓球台の点検

(イ) 備品の適正管理

横浜市民の財産である備品はデータベース化し、バーコード付きのシールを添付することで備品管理の正確性と、管理の手間を大幅に省力化しています。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。



バーコードスキャンによる管理

(ウ) 地震・台風発生に対する点検

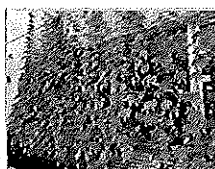
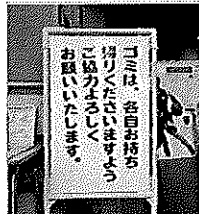
地震や台風の発生後は、緊急の臨時点検を迅速かつ確実に行います。

異常が確認された場合は、お客様の安全を確保したうえで、速やかに警察や消防、鶴見区に状況報告をします。

(5) 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指針(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) 省エネ・環境保全に配慮した維持管理計画

項目	内容																				
省エネ推進計画の 実行 新規	体育室やエントランス、トレーニング室の各照明器具をLEDに変更することで、年間電気料金を約 580 万円、二酸化炭素排出量を 110,000 kg削減を目指します。 ※63 ページに詳しく掲載しています。																				
二酸化炭素削減 目標の設定	「地球温暖化対策の推進に関する基準」に基づき、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。 ■1人あたりの年間CO ₂ 排出量 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年度</th> <th colspan="6">実績</th> </tr> <tr> <th>H26年度</th> <th>H28年度</th> <th>H29年度</th> <th>H30年度</th> <th>H31年度</th> <th>H32年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1人あたり年間CO₂排出量</td> <td>0.73</td> <td>0.59</td> <td>0.53</td> <td>0.46</td> <td>0.39</td> <td>0.46</td> </tr> </tbody> </table>	年度	実績						H26年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	1人あたり年間CO ₂ 排出量	0.73	0.59	0.53	0.46	0.39	0.46
年度	実績																				
	H26年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度															
1人あたり年間CO ₂ 排出量	0.73	0.59	0.53	0.46	0.39	0.46															
節水装置の導入 新規	市内スポーツセンターでも導入実績がある、鹿島建物総合管理が推奨する木村技研のトイレ節水装置を、効果が確実に見込める女子トイレ7器に導入します。 年間約 570,000 円の水道料金削減、電気代と併せて約 700 kgのCO ₂ 削減を図ります！  <p>AQUA-ACE 駅や空港などで 20 万台の導入実績がある節水器</p>																				
グリーン電力の購入 継続	風力、太陽光、バイオマス(生物資源)などの自然エネルギーによる発電は、発電時に CO ₂ を発生せず再生可能であるため環境負荷が少ないエネルギーです。このグリーン電力の購入を通して、自然エネルギーの普及に貢献します。  <p>グリーン電力購入証書</p>																				
グリーン購入推進	「横浜市グリーン購入の推進に関する基本方針」、「横浜市グリーン購入の推進を図るための調達方針」に基づき、グリーン購入を積極的に推進します。																				
グリーンカーテン の設置	ツル性植物によるグリーンカーテンで室内温度の上昇を防ぎ、空調効率を高めます。夏季の暑い時期には、正面入口や駐車場などのコンクリート面に打ち水を実施することで、温度上昇を防ぎます。  <p>グリーンカーテン</p>																				
お客様への積極 的なPR活動	横浜市資源循環局によるゴミ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。 また、鶴見スポーツセンターで行っている環境保護活動や電気量削減推移状況などを、ホームページなどで公開し「見える化」を推進します。 																				

(イ) 廃棄物処理業務

横浜市の施策である「ヨコハマ 3R 夢 (スリム) プラン」を推進するため、大会時の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って処分します。