

第7章

適切な維持保全のための

日頃の取り組み

第1節 定期清掃・点検等の重要性

令和元年度に実施した対象建築物（79棟）の現地調査では、物理的な劣化等の問題とは別に、定期清掃が不十分と見受けられる部位が散見されるなど、施設管理上の問題も確認されました。それらは、放置すれば雨漏り等の不具合を引き起こし、建築物に重大な損傷を招く可能性があるものでした。



本町では、従前から施設管理者定期点検を毎年度1回実施することとしており、本来ならばそのような状況は生じ得ないはずですが、結果としてそのような状況が散見されたということは、残念ながらこれまで当該点検が適切に実施されてこなかったということを意味します。

第3節に規定する当該点検は従前と同様のものですが、建築知識のない担当者でも容易に実施できるよう考慮された内容となっており、例えば、屋上のチェック内容は、「水がたまる場所がありますか?」、「落葉・泥・ゴミのつまりや雑草が生えているところはないですか?（有る場合は清掃を実施して下さい）」といった具合に、極めて簡単なものとなっており、要領書も写真入りで解説されています。

したがって、施設管理者が当該点検を行うことができない技術的理由はないはずであり、施設管理者の不知や失念等が無いよう、施設所管課長の責任において進捗管理を徹底する必要があります。



第2節 施設所管課長及び施設管理者の役割

施設所管課課長の役割は、すべての所管施設の施設管理者を統括する責任者であり、政策的需要（新設・増床・廃止等）の状況判断、実施計画や予算の計上・管理等の基幹的業務を担うと共に、施設管理者定期点検の進捗管理やフォローアップを行う立場です。

施設管理者の役割は、各個別の施設責任者であり、日常的な保守管理業務を担うと共に、施設管理者定期点検の実施主体となり、施設所管課長へ書面報告する立場です。学校の場合は学校長、指定管理施設の場合はその責任者が該当します。それ以外の施設では施設所管課長が施設管理者を兼ねることとなります。

第3節 施設管理者定期点検の実施と記録保存

施設管理者定期点検は年1回、点検チェック要領書を参考として実施し、指定の Excel 様式に記録することを継続しますが、実質的に効果のあるものとするため、次表のフローにて実施することとします。なお、当該要領書や様式は従前から庁内ネットワーク（LGW 定期点検フォルダ）に保存されているものを使用します。

■図表 7-3-1 施設管理者定期点検の実施フロー

4月 施設所管課長と施設管理者の打合せ

- 対象建築物の施設カルテを再確認して全体的な劣化状況等の概要を把握
- 前回の建物点検チェックシート等を再確認して当時の内容を把握
- 点検実施時期・結果報告時期等の取り決め



4～8月 点検実施・結果報告

- 施設管理者が点検を実施し、建物点検チェックシート等に記録（更新）
- 施設管理者から施設所管課長に提出（メール添付など）
- 施設所管課で内容を確認して対応方針を検討し、修繕レベルの問題を解決
- 必要に応じて管財課へ今後の対応方針について相談
- 施設所管課で対応方針や修繕予定等について追記入力
- 施設所管課長の最終確認後、庁内ネットワーク（LGW 定期点検フォルダ）に保存



～8月末頃 工事見積依頼

- 次年度に工事が必要と判断される場合は建築課長に対して工事見積依頼



10月 点検実施状況の集計

- 管財課で庁内ネットワークへの建物点検チェックシートの保存状況を集計
- 施設管理者点検未済と推定される施設所管課長にヒアリングを実施

■ 図表 7-3-2 施設管理者定期点検の様式 (①建物点検チェックシート)

(サンプル)

① 建物点検チェックシート

所管部課名	財務部管財課	報告年月日	令和1年5月16日
施設コード(3桁)	001	施設名称	鶴江仮住居
建物コード(3桁)	001	建物名称	ダーナサイナス(B, C室及び共有部分)
点検者所属	財務部管財課	点検者氏名	〇〇 〇〇
点検者電話番号	082-286-3288	点検者コメント	築34年が経過していますが、屋上防水の改修が行われておらず、大幅に耐用年数超過しており、修繕部分にも穴が開いていることから、屋上防水は全面改修工事が必要と判断されます。
記入者氏名	〇〇 〇〇		
修繕完了報告日			

※上部の項目内容変更は上記欄で登録すると以降の②・③シート項目に反映されます(項目内容削除もここから実施の事！)

大区	小区分	質問番号	点検チェック項目	点検場所						不具合箇所数合計	質問番号別不具合総合評価	備考	
				①	②	③	④	⑤	⑥				
				屋外	屋外	屋上	廊下・階段等	便所	室内				
				建物外周	屋外階段・バルコニー	壁根	廊下・階段等	便所	室内				
				<input type="checkbox"/> 該当無									
築	1 地盤・構造部 (基礎・柱・はり・壁・床など)	Q 1	周辺地盤と比べて低下、隆起しているところや、地盤の亀裂はありますか？	<input type="checkbox"/> 有						0			
		Q 2	鉄筋コンクリート造でコンクリートのひび割れ・剥落や、鉄筋が見えているところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 3	鉄骨造で鉄骨のサビがひどいところはありますか？	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	1	有		
		Q 4	この1年以内に天井から垂れ下がったところはありますか？ (屋上防水の劣化を判断するため。1箇所は建物の最上層とします。)			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 5	屋根(屋上)の仕上げ(防水材、ふき材など)にひび割れや浮きなどのひびひきはありますか？		<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 有				1	有		
		Q 6	庇や窓木、パラペット(立上り部分)にひび割れや浮きなどのひびひきはありますか？		<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 有				1	有		
		Q 7	屋根(屋上)に水がたまる場所はありますか？		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有				0			
	2 屋根・屋上	Q 8	排水溝やルーフィングに落葉・泥・ゴミのつまりや雑草が生えているところはないですか？ (有る場合は清掃を実施して下さい。)		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有				0			
		Q 9	種が破壊しているところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 有				0			
		Q 10	トップライト(天窗)に曇りや結露しているところはありますか？			<input type="checkbox"/> 有				0			
		3 外壁	Q 11	外壁の仕上材(タイル、打放し、金属パネルなど)が、ひび割れたり剥離しているところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有				0		
			Q 12	この1年以内に雨水が外壁から室内にしみ込んだ箇所はありますか？ (外壁の劣化状況を判断するため)	<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
			Q 13	錆具・錆具枠の腐食や、シーリング材の亀裂・硬化などの劣化はありますか？	<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
			4 錆具(扉・窓)	Q 14	錆具の開閉時にガタツキや異音はありますか？	<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0	
	Q 15			錆具の金物(取手やクレセント等)がはずれかかたり欠損しているところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
	Q 16			ガラスに曇りや結露しているところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
	Q 17			床の仕上材がはがれるなどして歩行に支障があるところはありますか？		<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
	5 仕上げ	Q 18	壁の仕上材がはがれたり、壊れているところはありますか？				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 19	天井の仕上材がはがれたり、壊れているところはありますか？				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 20	手すりなどがグラグラしたり、危険を感じるところはありますか？			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有		0			
		Q 21	階段の滑り止めがはがれるなどして歩行に支障があるところはありますか？			<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 有		0			
		6 防災	Q 22	避難上、障害となるような物を廊下・階段等に置いているところはないですか？ (有る場合は、早急に対応して下さい。)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 有			0		
			Q 23	防火扉や防火シャッターの開閉の妨げとなるような物を置いているところはないですか？ (有る場合は、早急に対応して下さい。)				<input type="checkbox"/> 有			0		
	Q 24		消防署および防災点検実施結果等から改善・指摘事項はありますか？	<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
	Q 25		上記以外で建物に關連して、気になるところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
7 その他	Q 26	点検しない照明器具はありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0				
	Q 27	ぐらつき、異常音、異臭がある照明器具はありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0				
	8 照明器具	Q 28	ブレーカーが時々落ちて電気が使用できないコンセントはありますか。(不具合機器の有無、回路数の見直しを判断するため)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 29	コンセント・スイッチ類で腐食、変形、ぐらつき、異臭がある器具はありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
	9 配線器具等	Q 30	上記以外で電気設備に關連して、日常的に異常を感じるところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
10 その他	Q 31	冷暖房機の温度、風量の調整ができないところはありますか？							<input type="checkbox"/> 有	0			
	11 空調設備	Q 32	冷暖房機の腐食、汚れ、変形、異常音はありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有				<input type="checkbox"/> 有	0		
		Q 33	飲料水にさびが溜っていたり、臭いがあるところはありますか？						<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
		Q 34	給水管、受水槽、高梁水槽等の腐食、汚れ、ひび割れ、変形、漏水などはありますか？	<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 有					0		
		Q 35	ポンプの騒音・振動などが気になるところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 有			<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0		
	12 給排水衛生設備	Q 36	排水で流れにくかったり、臭いがあるところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有				<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	1	有		
		Q 37	大便器、小便器、手洗い器具、水栓金具などで壊れているところはありますか？					<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 38	ガス臭いところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有					<input type="checkbox"/> 有	0			
	13 ガス設備	Q 39	湯沸器等の設置上で換気扇が故障しているところはありますか？						<input type="checkbox"/> 有	0			
		Q 40	上記以外で機械設備に關連して、日常的に異常を感じるところはありますか？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0			
14 その他	Q 41	上記に該当しない、不具合事項はありますか。	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0				
その他	Q 42	上記に該当しない、不具合事項はありますか。	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	0				
合 計 ⑨				1	0	2	0	1	0	4	4		
				25	20	22	24	24	28	143	41		

注記) 1 有 の表示のあるところは、標準的な点検を実施する箇所を表わします。

2 各点検チェック項目に従い、点検を実施し、建物の不具合がある場所には 有 のチェックボックスをマウスでクリックし、 有 として下さい。(「無」の場合は記入する必要はありません。)

3 該当無 は点検範囲外です。

4 列・行の追加・削除は行なわないで下さい。

5 点検場所②「屋外階段・バルコニー」がない建物に關しては、 該当無 のチェックボックスをマウスでクリックし、 該当無 として下さい。

6 「不具合箇所数合計⑦」、「質問番号別不具合総合評価⑧」、「合計⑨」の欄は、自動的に入力されます。

7 上部の「修繕完了報告日」および「記入者氏名」の 部分(緑色に着色されたセル)は、来年度に不具合事項の処置状況の調査を依頼しますのでその際に記入してください。

なお、その際には「② 建物不具合箇所報告シート」の「修繕完了事項記入欄」に必要事項を記入願います。

① 建物点検チェックシート-1

■ 図表 7-3-3 施設管理者定期点検の様式 (②建物不具合箇所報告シート)

(サンプル)

② 建物不具合箇所報告シート

所管部課名	財務部管財課	報告年月日	令和1年5月16日	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> ※左部の項目内容変更はここで わず「① 建物点検チェックシート」で 行うこと！(項目内容削除もここで 行わない事！) </div>
施設コード(3桁)	001	施設名称	鶴江仮住居	
建物コード(3桁)	001	建物名称	ダーナサイナス(B、C室及び共有部分)	
点検者所属	財務部管財課	点検者氏名	〇〇 〇〇	
点検者電話番号	082-286-3288	点検者コメント	築34年が経過していますが、屋上防水の 改修が行われておらず、大幅に耐用年数 超過しており、修繕部分にも穴が開いて いることから、屋上防水は全面改修工事が 必要と判断されます。	
記入者氏名	〇〇 〇〇			
修繕完了報告日				

番号	質問番号	不具合のある場所		不 具 合 状 況 等	写真	写真番号	工事区分			概算金額	修繕予 定の 「有無」	修繕完了事項記入欄		
		階数	室名等				建築	電気	その他			修繕済	修繕日	修繕金額
1	3	1	玄関	鉄筋支柱の表面塗装が剥げ、錆びが目立ちますが、除去しても構わないため、当面経過観察とします。	<input checked="" type="checkbox"/>	1	建築			円	無	x		円
2	5	R	屋上	防水シートの修繕部分に穴が開いています。修繕対応は無駄になる年次に達しており、全面改修が必要です。	<input checked="" type="checkbox"/>	2	建築			4,800,000 円	無	x		円
3	46	1.2	便所	(前回から継承)1階便所のポルトップ故障で止まらなくなり、つまって溢れることがあります。今後、便器交換や配管洗浄の実施を検討します。	<input checked="" type="checkbox"/>	3		機械		円	無	x		円
4	6	R	屋上	パラペット(立ち上り部分)のモルタルにひび割れ・剥離があります。防水の全面改修時に併せて改修することとします。	<input checked="" type="checkbox"/>	4	建築			円	無			円
5					<input type="checkbox"/>					円				円
6					<input type="checkbox"/>					円				円
7					<input type="checkbox"/>					円				円
8					<input type="checkbox"/>					円				円
9					<input type="checkbox"/>					円				円
10					<input type="checkbox"/>					円				円
11					<input type="checkbox"/>					円				円
12					<input type="checkbox"/>					円				円
13					<input type="checkbox"/>					円				円
14					<input type="checkbox"/>					円				円
15					<input type="checkbox"/>					円				円
16					<input type="checkbox"/>					円				円
17					<input type="checkbox"/>					円				円
18					<input type="checkbox"/>					円				円
19					<input type="checkbox"/>					円				円
20					<input type="checkbox"/>					円				円
21					<input type="checkbox"/>					円				円
22					<input type="checkbox"/>					円				円
23					<input type="checkbox"/>					円				円
24					<input type="checkbox"/>					円				円
25					<input type="checkbox"/>					円				円

■ 図表 7-3-4 施設管理者定期点検の様式 (③建物不具合箇所報告 (写真) シート)

(サンプル)

③ 建物不具合箇所報告(写真)シート

所管部課名	財務部管財課	報告年月日	令和1年5月16日
施設コード(3桁)	001	施設名称	鶴江仮住居
建物コード(3桁)	001	建物名称	ダーナサイナス(B, C室及び共有部分)
点検者所属	財務部管財課	点検者氏名	〇〇 〇〇
点検者電話番号	082-286-3288	点検者コメント	築34年が経過していますが、屋上防水の改修が行われておらず、大幅に耐用年数超過しており、修繕部分にも穴が開いていることから、屋上防水は全面改修工事が必要と判断されます。
記入者氏名	〇〇 〇〇		
修繕完了報告日			

※上部の項目内容変更はここで行わず「① 建物点検チェックシート」で行うこと！(項目内容削除もここで行わない事！)

1



質問番号	3		
不具合の階数	1		
ある場所室名等	玄関		
不具合状況等	鉄製支柱の表面塗装が剥げ、錆びが目立ちますが、除去しても構わないため、当面経過観察とします。		
備考			
工事区分	建築		
修繕予定の有無	無	概算金額	円
修繕完了日		修繕金額	円

関連写真貼付欄
読込サイズ
4.3cm × 5.7cm

2



質問番号	5		
不具合の階数	R		
ある場所室名等	屋上		
不具合状況等	防水シートの修繕部分に穴が空いています。修繕対応は無駄になる年次に達しており、全面改修が必要です。		
備考			
工事区分	建築		
修繕予定の有無	無	概算金額	4,600,000 円
修繕完了日		修繕金額	円

関連写真貼付欄
読込サイズ
4.3cm × 5.7cm

③建物不具合箇所報告(写真)シート 1

205

第4節 法定点検結果の記録保存と活用

建築物の種類や規模、設備等によっては、関連法令で点検や報告を行う義務があるものがあります。例えば、多くの人が利用する一定規模以上の建築物は、建築基準法及び広島県建築基準法施行細則の規定により、安全性確保を目的とした定期報告制度の対象となり、本町所有の建築物ではすべての学校（校舎・屋内運動場）、ふれあい福祉センター、くすのきプラザが該当しており、3年に1度、特定行政庁である広島県へ報告を行っています（昇降設備については毎年報告）。

当該報告書は、有資格者が相応の調査を行って作成する必要があるため、ビル管理会社などに業務委託しているケースが殆どと推定されますが、単に特定行政庁へ提出して終わりとせず、内部資料として活用することが望ましいものと考えられます。

このため、今後は当該報告書についても、PDFデータを庁内ネットワーク（LGW 定期点検フォルダ）へ保存し、施設管理者定期点検の際や、本計画改定の際の参考資料として考慮することとします。

■ 図表 7-4 本町所有の特定建築物の定期報告制度対象建築物一覧

所管課	コード	施設・建物名称	前回報告年	次回報告年
福祉課	003-001	ふれあい福祉センター	H30	R3
学校教育課	020-001	府中北小学校 校舎	R1	R4
学校教育課	020-004	府中北小学校 屋内運動場	R1	R4
学校教育課	021-001	府中東小学校 管理教室棟	R1	R4
学校教育課	021-002	府中東小学校 特別教室棟	R1	R4
学校教育課	021-005	府中東小学校 屋内運動場	R1	R4
学校教育課	021-006	府中東小学校 普通教室棟	R1	R4
学校教育課	022-001・2	府中小学校 普通教室棟（20-1, 20-2）	R1	R4
学校教育課	022-003	府中小学校 東棟（3-2）	R1	R4
学校教育課	022-004	府中小学校 特別教室棟（5）	R1	R4
学校教育課	022-005	府中小学校 屋内運動場（12）	R1	R4
学校教育課	023-001	府中中央小学校 校舎	R1	R4
学校教育課	023-003	府中中央小学校 屋内運動場（3）	R1	R4
学校教育課	024-001	府中南小学校 校舎（14-1, 14-2, 14-4）	R1	R4
学校教育課	024-002	府中南小学校 校舎（14-3）	R1	R4
学校教育課	024-004	府中南小学校 校舎（22-1, 22-2）	R1	R4
学校教育課	024-005	府中南小学校 特別教室棟（23）	R1	R4
学校教育課	025-001	府中中学校 管理教室棟（1-2）	R1	R4
学校教育課	025-002	府中中学校 特別教室棟	R1	R4
学校教育課	025-005	府中中学校 屋内体育場（5）	R1	R4
学校教育課	026-001	府中緑ヶ丘中学校 管理教室棟（1-1,1-2,7,8,10）	R1	R4
学校教育課	026-002	府中緑ヶ丘中学校 校舎（2-1,2-2）	R1	R4
学校教育課	026-005	府中緑ヶ丘中学校 屋内体育場（5）	R1	R4
学校教育課	026-011	府中緑ヶ丘中学校 多目的教室（14）	R1	R4
学校教育課	026-012	府中緑ヶ丘中学校 特別支援学級（15）	R1	R4
社会教育課	032-001	安芸府中生涯学習センターくすのきプラザ	H30	R3

維持保全計画（建築物）

〔町有建築物 個別施設計画・長寿命化計画綴〕

令和 2 年 9 月改定

発行・編集：府中町財務部管財課

〒735-8686 広島県安芸郡府中町大通三丁目 5 番 1 号

TEL：082-286-3288

FAX：082-286-3199

URL：<http://www.town.fuchu.hiroshima.jp>