

①公共施設管理のいろは～初級編～



スライド1

この動画は、公共施設の管理に初めて携わる施設所管課の担当者、および公共施設の管理を受託する事業者の方を対象としています。  
この動画で、施設管理とは何をする事なのか、施設管理を適切に行わなかった場合に、どのような事態が発生するのかという大枠を把握できる内容となっています。

1. 施設管理の責任



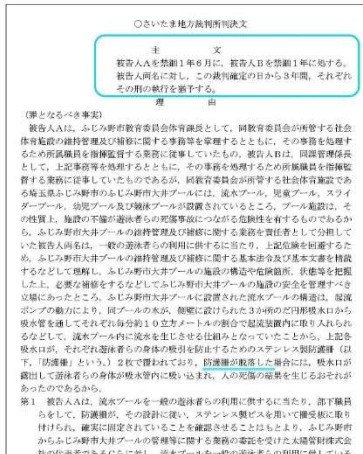
スライド2

はじめに動画内で用いられる用語の説明を行います。  
「施設所管課」は、公共施設を所有している神戸市内の各部署のことを指します。  
また、「施設管理者」は、日常的に施設を管理する指定管理者や業務委託を受託している事業者等のことを指します。

施設管理者には、当然のことながら管理している施設を安全に維持・管理する義務があります。  
但し、施設管理者が存在する施設においても、施設所管課には同様の管理責任が課せられることを認識してください。

①公共施設管理のいろは～初級編～

1. 施設管理の責任 ～ふじみ野市の事例～



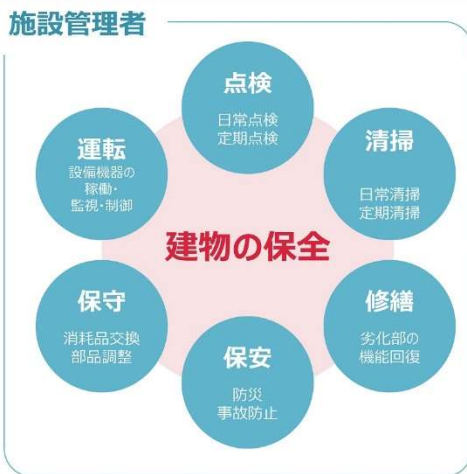
平成18年7月31日  
 埼玉県ふじみ野市 大井プール  
 小学2年生の児童がプールの吸水口より地下水路パイプに吸い込まれて死亡する事故が発生

- ・プールの管理：民間事業者へ業務委託  
 →市側の施設管理への当事者意識が欠如
  - ・必要な指導、監督を怠る
  - ・防護柵の不備を見逃し、プールを開設
- ・最高裁において、**市の担当職員**の**業務上過失致死傷罪**が確定

スライド3

次に施設の管理責任について言及する際に、よく引き合いに出される事故を紹介します。2006年7月31日、ふじみ野市のプールにおいて、小学2年生の児童が流水プール内の吸水口より地下水路パイプに吸い込まれて死亡するという事故が発生しました。このプールの管理は、民間事業者へ業務委託されており、施設所管課である市職員は直接的に施設管理に関わっていなかったことから、施設管理への当事者意識が欠如していました。結果として、市は適切な指導監督を怠ったこと、吸い込み口の防護柵に不備があるにも関わらずプールを開設したこと、これらの責任から、最高裁の判決において、市の職員に対し、業務上過失致死傷罪が確定しました。予算がないから修繕できない、委託しているから大丈夫ではありません。施設所管課と施設管理者は共に、業務上、安全を確保できる施設を提供する責務をおっています。

1. 施設管理の責任



適正な施設管理が実施されないと、、、

スライド4

では、どのように施設管理を行えば、適正と言えるのでしょうか。建物の保全には、点検、清掃、修繕業務など様々なものがあります。建物を維持していくためには、施設管理者において、これらの業務を責任を持って実施する必要があります。適正な施設管理が実施されなかった場合、次に挙げるような事故につながる可能性があります。

①公共施設管理のいろは～初級編～

2. 事故事例

令和3年度 地下鉄 ホーム天井ボードの落下



令和4年3月  
ホーム天井 側壁のボードおよび金属材落下  
ボード：122cm×78cm×厚さ8mm 重さ5.2kg

スライド5

こちらは令和3年度に、地下鉄ホーム内において、天井側壁および金属材が落下した事例です。幸いなことにこの事故による負傷者は発生しませんでした。しかし、電車が約5分間非常停止し、安全が確認できるまで運転の再開を見合わせる事態になりました。特に高所に用いられている部材や設置している機器等について、劣化や老朽化が進行し、落下するという事例は多くあり、市民の安全・安心を脅かす事故につながる恐れがあります。

2. 事故事例

令和5年度 競技場 天井ボードの落下



令和5年4月  
上部観客席の雨水が天井内に漏水。雨水によりボードが劣化し、落下。

スライド6

こちらは令和5年度に、陸上競技場内のマラソングートにおいて、雨水が天井内に漏水し、劣化した天井材が落下した事例です。こちらの事例においても、負傷者は発生しておりません。しかし、雨漏りや漏水が原因となり、劣化した部材が落下するという事例は多くあるため、注意が必要です。

①公共施設管理のいろは～初級編～

3. 適正な施設管理の実施について

皆さまの管理施設はどうでしょうか？

適切に管理ができていますでしょうか？

事故が発生した場合は、必ず、施設管理状況（点検状況）が問われます。

スライド7

皆さまの管理施設はどうでしょうか？  
適切に管理ができていますでしょうか？  
事故が発生した場合は、必ず、施設管理状況（点検状況）が問われます。

3. 適正な施設管理の実施について ①施設の点検

施設管理者による日常点検

施設管理者が日々変化する施設の状況を確認する

専門家による点検

専門知識や資格を有する者が定期的に行う

- 建築基準法に基づく定期点検
- 消防法に基づく消防点検
- 電気事業法に基づく受変電設備点検
- 空調熱源や自動ドアなどの定期点検 etc…

施設の規模・設置機器によって必要な点検が異なるので、  
どの点検が必要なのか、法令でチェックをしましょう。

スライド8

点検には最も重要な施設管理者による日常点検と、専門家による点検があります。

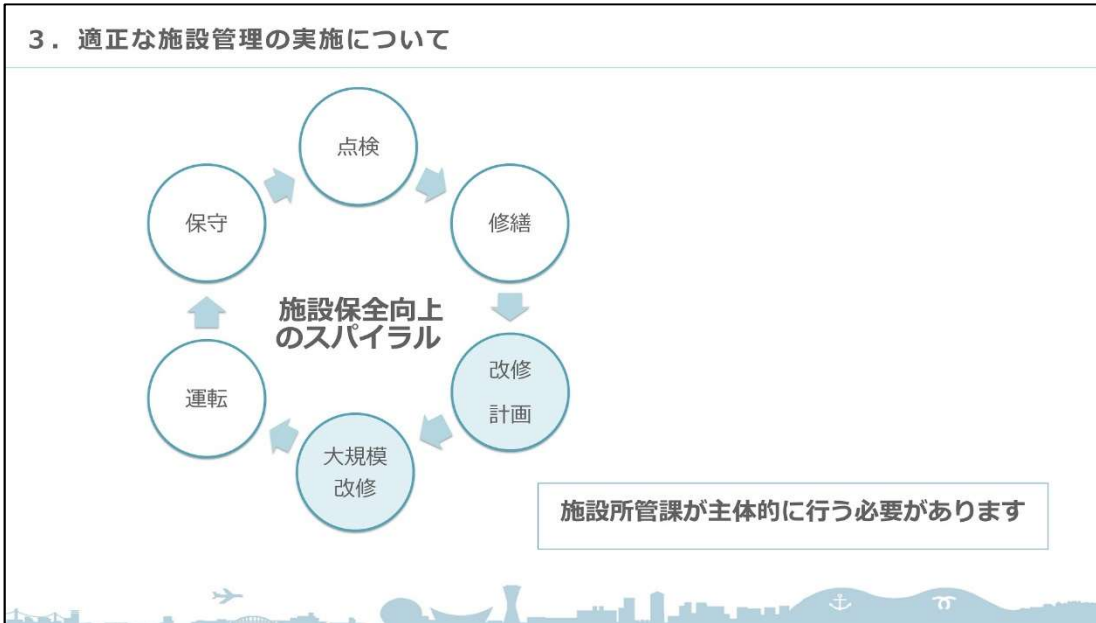
専門家による点検には、

- ・ 建築基準法に基づく定期点検
- ・ 消防法に基づく消防点検
- ・ 電気事業法に基づく受変電設備点検
- ・ 空調熱源や自動ドアなどの定期点検 などがあります。

この動画では、それぞれの点検の詳細に関する説明は割愛します。

今後、「日常点検」と「建築基準法に基づく定期点検」については別途動画を公開する予定です。

①公共施設管理のいろは～初級編～



スライド9

点検を実施しただけで安心してはいけません。  
 点検において発見された不具合は、適切に修繕されなければ意味がありません。  
 施設管理者は点検結果を確認し、不具合に応じて修繕する責任があります。  
 また、施設所管課である市職員も点検結果を確認し、修繕する必要がある不具合が適切に修繕されているか、指導・監督する責任があります。  
 施設所管課はその施設の修繕履歴や利用実態から、改修計画を立案し、定期的に行う大規模改修を行う必要があります。  
 特に改修計画を立案し、大規模改修に向けて予算を要求する業務は市職員しか行う事が出来ません。

3. 適正な施設管理の実施について ②更新周期

**大規模改修の周期（予防保全すべき内容の一例）**

●外壁改修（塗装仕上）	約20年
●屋上防水改修（露出シート防水）	約20年
●受変電設備	20～30年
●昇降機設備	30年
●空調設備	20～30年
●加圧給水ポンプユニット	20年
	等

※施設用途、劣化状況等によって前後します。  
 ※法令改正、交換部品の入手が困難になった際などは、改修が必要となります。

<予防保全とは>  
**不具合や機能停止が発生する前に改修すること。**  
 （施設の安全性や運営に大きな影響を与えることが想定されるものに適用）

スライド10

改修の周期は、建物の仕様、機器ごとに異なります。  
 代表的な改修の周期を紹介すると、塗装仕上げの外壁改修は約20年、シート防水の屋上防水改修は約20年、受変電設備の更新は20年などです。  
 各施設の劣化状況などから周期が多少前後することがありますが、不具合や故障が発生すると、施設の安全性や運営に大きな影響を与えるため、予防保全の考え方を採用して、改修計画を立てる必要があります。

# ①公共施設管理のいろは～初級編～

## 3. 適正な施設管理の実施について ③関係書類の保管

建物の図面や機器などの仕様書、点検記録などは保全を行う上で重要な資料ですので、大切に保管し、いつでも見られるよう整理しておいてください。

### 点検記録

- 建築基準法や消防法等に基づく定期点検等の書類
- 日常点検結果の記録
- 各種保守点検結果の記録

### 修繕記録

- 修繕の際に作成された図面や見積等

### 新築時・改修時の図面等

- 建築基準法、消防法等に基づく各種申請書・設置届及び検査済証 等
- 竣工図面（建物・電気・機械 etc...）
- 各種試験成績書、取扱説明書、保証書 等

スライド11

また、建物の図面や機器などの仕様書、各種点検記録などは、施設保全を行う上で重要な資料ですので、大切に保管し、いつでも見られるよう整理しておいてください。

保管が必要な書類には、

- ・ 定期点検等の書類
- ・ 日常点検の結果
- ・ 各種保守点検の結果
- ・ 修繕に係る図面および見積
- ・ 各種申請書、設置届および検査済証
- ・ 竣工図面
- ・ 各種試験成績書、取扱説明書、保証書 などがああります。

## 3. 適正な施設管理の実施について

日々の管理は、施設管理者の責任の下、そこに居られる方々を中心に実施していただかなければなりません。

建築住宅局保全課では、施設所管課、施設管理者の皆様の技術支援を行っています。

日常点検や定期点検、法令点検、維持管理業務に関する法令等一覧について、神戸市イントラネット【保全課のページ】でご紹介していますので、ご確認ください。



スライド12

最後に、日々の施設管理は、施設管理者の責任の下、そこに居られる方々を中心に実施していただかなければなりません。

建築住宅局保全課では、施設所管課、施設管理者の皆様の技術支援を行っています。

市職員に向けて、日常点検や定期点検、法令点検、維持管理業務に関する法令等一覧等を神戸市イントラネット、建築住宅局保全課のページでご紹介していますので、こちらもご確認ください。