

奥出雲町公共施設等総合管理計画

平成29年3月策定

(令和4年7月改訂)

奥 出 雲 町

目次

第1章 はじめに	.....	P 2
1. 背景と目的	.....	P 2
2. 計画の位置づけ	.....	P 2
3. 計画の期間	.....	P 3
4. 計画の対象	.....	P 3
第2章 現状と将来の見通し	.....	P 4
1. 人口動向	.....	P 4
2. 財政の状況	.....	P 6
3. 公共施設等の現況	.....	P 7
4. 維持管理・更新に要する経費	.....	P 11
第3章 公共施設等のマネジメント	.....	P 19
1. 基本方針	.....	P 19
2. 具体的な取組方針	.....	P 20
3. 施設類型ごとの取組方針	.....	P 21
4. 全庁的な推進体制の構築・情報管理と共有	.....	P 24
附属資料	.....	P 27
施設類型別対象施設一覧	.....	P 27
施設点検マニュアル	.....	P 34

第1章 はじめに

1. 背景と目的

本町では、これまで町民サービスの向上に資するため公共施設等の整備を進めてまいりました。しかしながら、近年においては、少子高齢化の進行による人口減少、それに伴う公共施設等の利用需要の変化が予想されます。公共施設等の老朽化が顕著となる施設が増加していく状況下で、今後町民サービス維持のため施設の改修や更新、長寿命化を進めていく必要があります。

また、人口減少に伴う、税収等の伸び悩みが予想されるなかで、高齢化社会の進行に伴う社会保障費の増加に対応していく必要もあり、厳しい財政状況となることが予想されます。

こうした状況において、公共施設の全体を把握し、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことで、「公共施設等の最適化」を導き、財政負担の軽減・平準化を進め「持続可能な財政運営」が求められています。

奥出雲町公共施設等総合管理計画は、本町における公共施設等を取り巻く環境や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点をもって公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的に策定します。

2. 計画の位置づけ

この計画は、平成26年4月22日付け総務大臣通知の「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」において策定を要請されている「公共施設等総合管理計画」であり、同日付け総務省通知の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の要件を満たすものです。

また、国において策定された「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）に基づく行動計画として本町が所有する公共施設等の老朽化対策について定めるものでもあります。

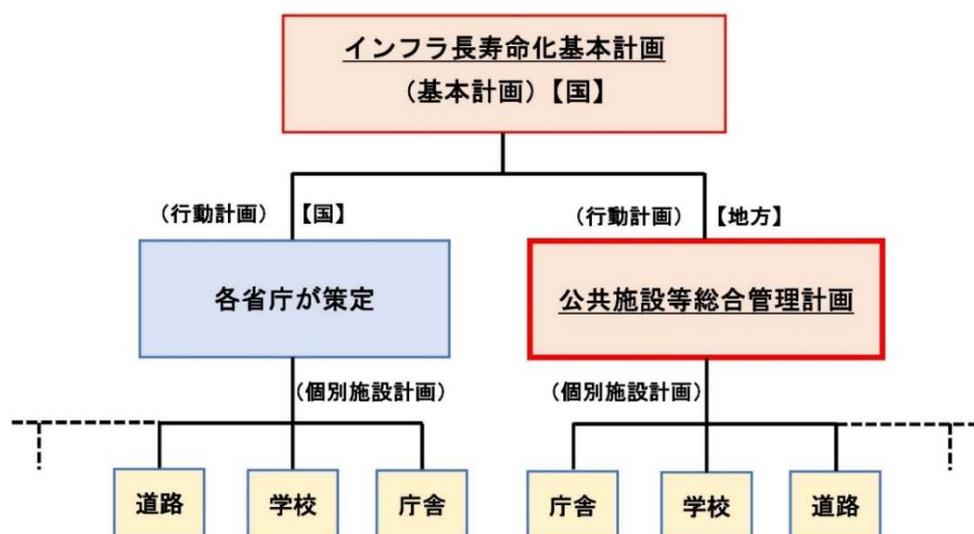


図1 インフラ長寿命化計画の体系

3. 計画の期間

計画の期間は、平成 29 年度から令和 38 年度までの 40 年間とします。このような長期間の計画となるのは、公共施設等の耐用年数が長期に渡ることから、その管理には、長期的な視点が必要不可欠となります。

なお、概ね 5 年ごとに見直すことを基本とするとともに、今後の上位計画などの見直し、社会情勢の変化など状況に応じて適宜見直しを行うものとします。

[計画の改訂（令和 4 年 7 月）]

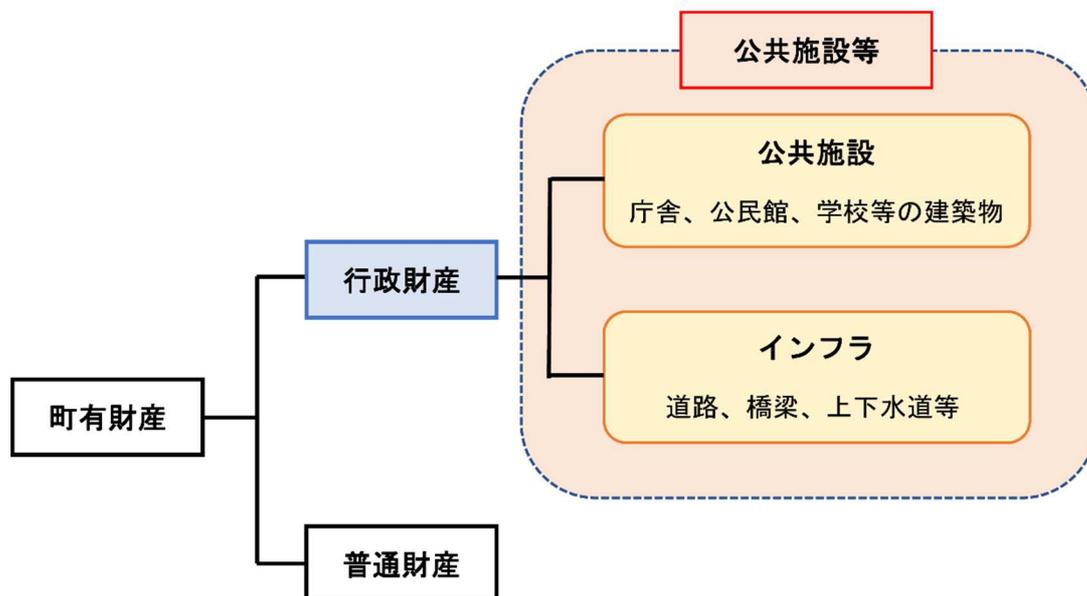
平成 29 年 3 月の本計画策定以降、国において

- ・ 平成 30 年 2 月「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の改訂
- ・ 平成 30 年 4 月「公共施設等の適正管理の更なる推進について」の通知
- ・ 令和 3 年 1 月「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」の通知
- ・ 令和 4 年 4 月「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」の改訂

以上が示されたことを受け、この度、本計画の見直し及び新たに盛り込む必要がある事項の追加等を行い、内容の充実を図ります。

4. 計画の対象

計画の対象施設は、本町の保有する公共施設等です。具体的には、固定資産台帳によります。また、対象とする公共施設等は巻末附属資料の「類型別対象施設一覧」をご参照下さい。



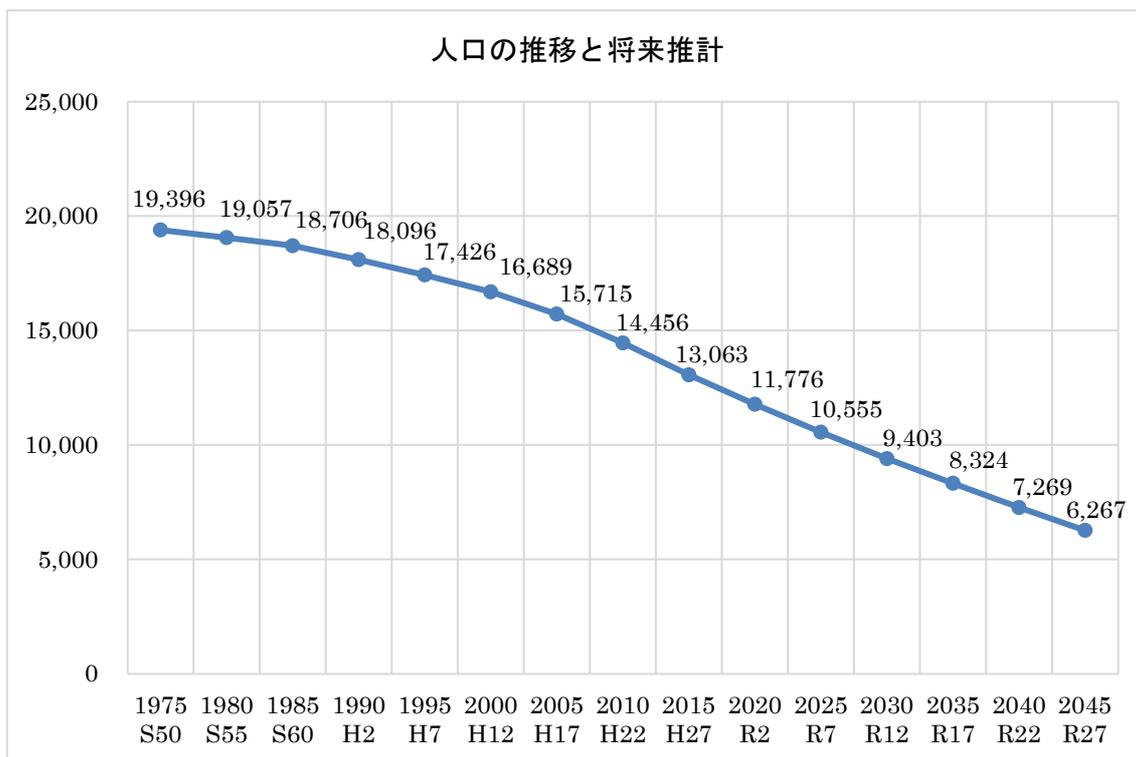
第2章 現状と将来の見通し

1. 人口動向

(1) 総人口の推移と将来推計

本町の人口は、昭和30年（1955年）から昭和45年（1970年）までの高度経済成長とともに急激に減少しました。この原因は、他地域（東京圏等）へ大きな人口流出があったためと考えられます。しかし、その後は減少率が10%以下となり、特に昭和50年（1975年）から昭和60年（1985年）にかけては、減少率3.6%となっています。

国立社会保障人口問題研究所（社人研）の推計によれば、今後人口は急速減少を続け、令和27年（2045年）には、約6,267人（現在から約46.8%減少）になるものと推計されています。



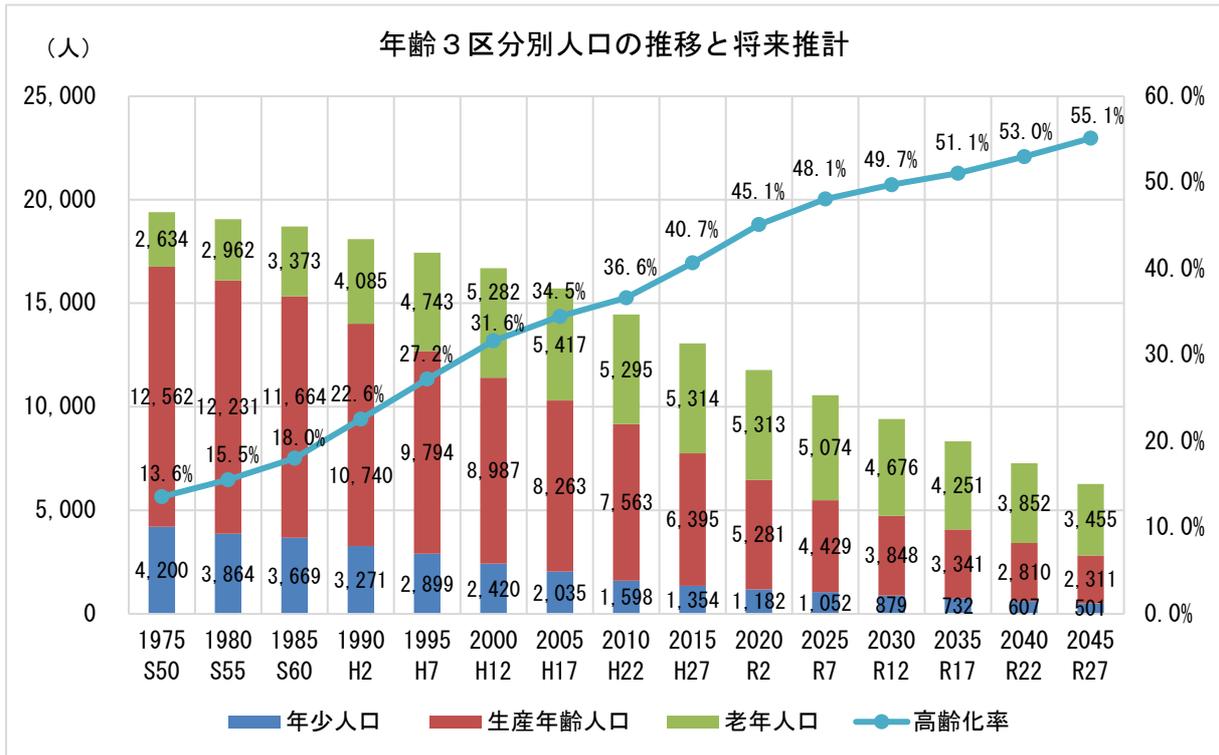
国立社会保障・人口問題研究所による推計

(2) 年齢3区分別人口の推移と将来推計

昭和50年から令和2年にかけて総人口は約40%減少しています。年齢3区分別人口の推移を見ると、老年人口は約102%増加し、生産年齢人口は約58%、年少人口は約72%の減少となっています。

県内他地域と比較した場合、年少人口、生産年齢人口の減少率が高いことが特徴です。対昭和50年比における年少人口、生産年齢人口の減少率を島根県平均と比較すると、前者が約12%、後者が約20%と、減少幅が大きくなっています。

高齢化率は年々増加しており、令和2年時点で45.1%となっています。これは、同年の島根県の高齢化率34.7%と比較すると高くなっています。

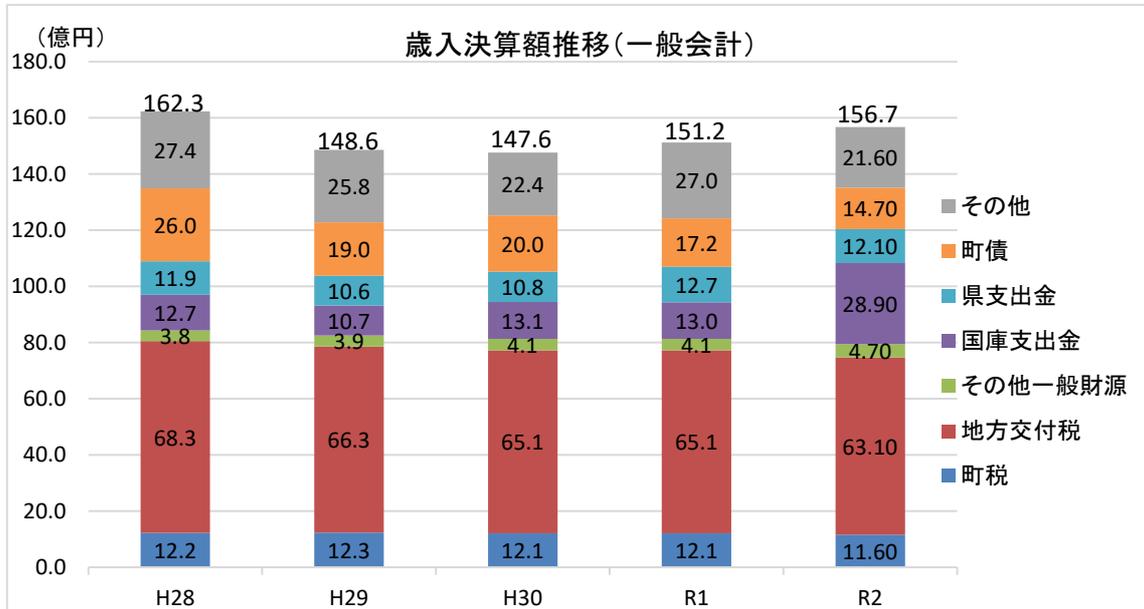


国立社会保障・人口問題研究所による推計

2. 財政の状況

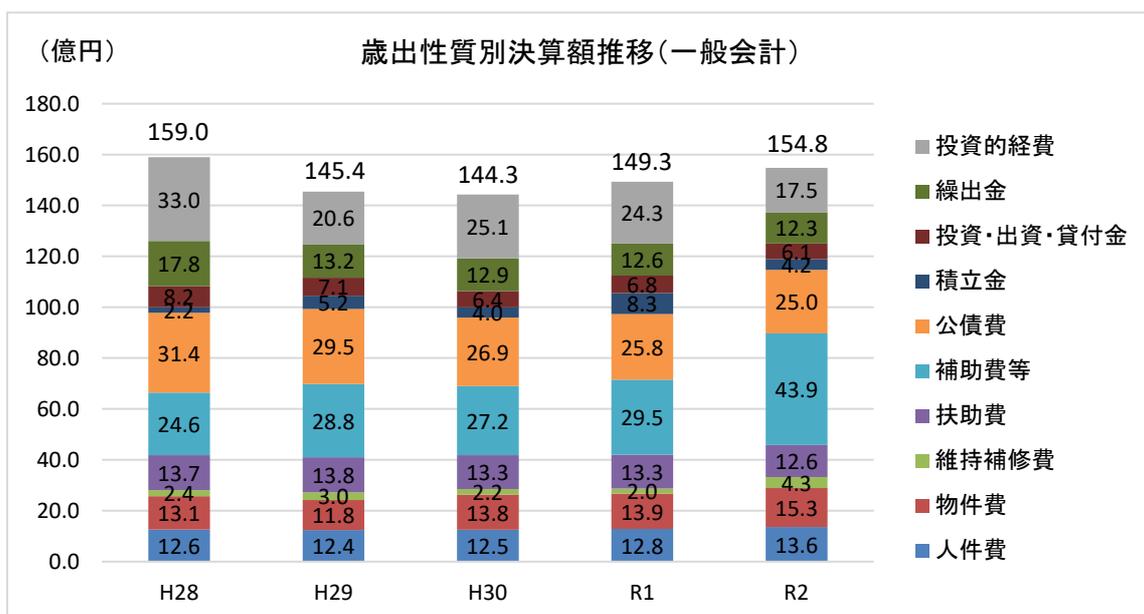
(1) 歳入について

歳入決算額は令和元年度に増加に転じているものの、町債の減少や地方交付税の減少により歳入総額は減少傾向にあります。今後は人口減により町税等の歳入減が見込まれ、特に本町における歳入依存度の高い地方交付税は、今後さらに減少する見込みとなっており、一般財源の減少により、今後はより一層厳しい財政状況におかれることが見込まれます。



(2) 歳出について

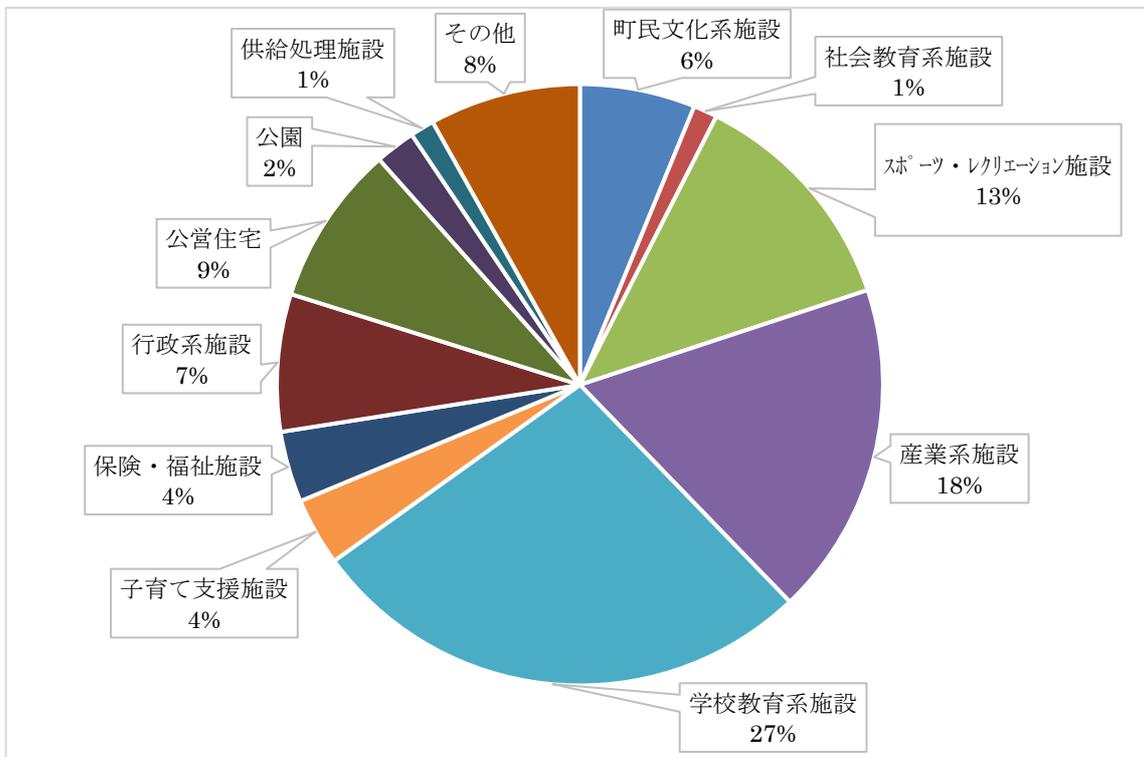
歳出決算額は投資事業の抑制や、歳入減に伴う経常経費等の見直しにより減少傾向にあります。公債費は繰上償還の実施や、新規起債発行額の抑制により減少傾向にあるものの、高い水準となっています。



3. 公共施設等の現況

(1) 公共施設の総量

公共施設の延床面積は、179,195 m²で、用途別にみると、学校教育系施設が 48,765 m²で最も多く 27%を占め、次いで産業系施設が 32,126 m²、18%、スポーツ・レクリエーション施設が 22,340 m²、13%の順となっています。

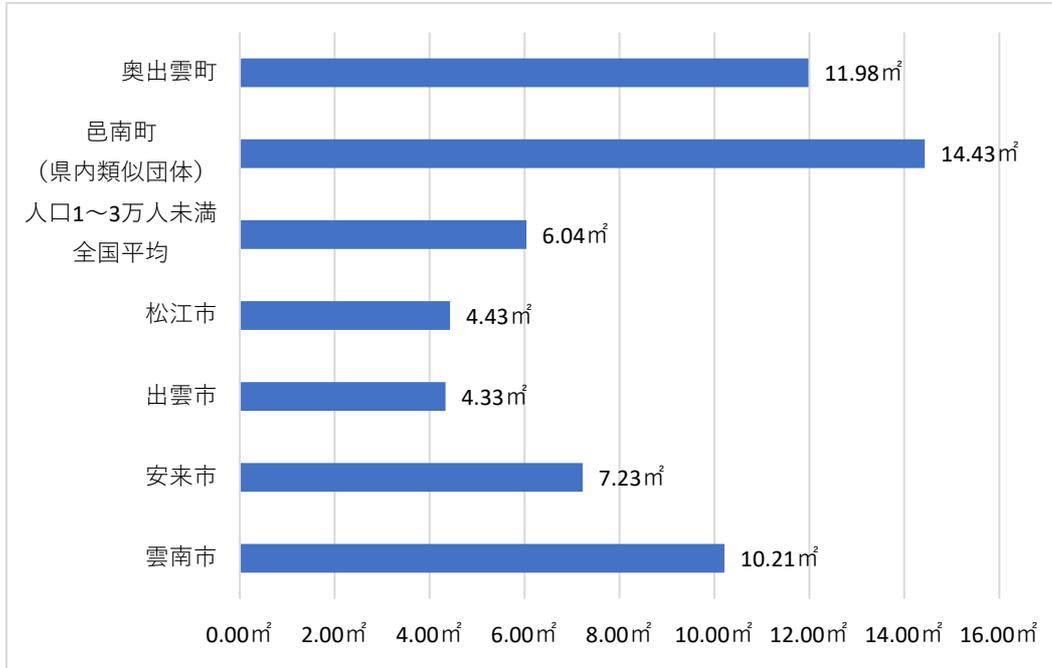


令和2年度固定資産台帳より

施設類型	面積 (m ²)
町民文化系施設	11,039
社会教育系施設	2,283
スポーツ・レクリエーション施設	22,340
産業系施設	32,126
学校教育系施設	48,765
子育て支援施設	6,518
保険・福祉施設	6,835
行政系施設	13,240
公営住宅	15,421
公園	3,846
供給処理施設	2,321
その他	14,461
合計	179,195

(2) 人口一人当たりの公共施設延床面積

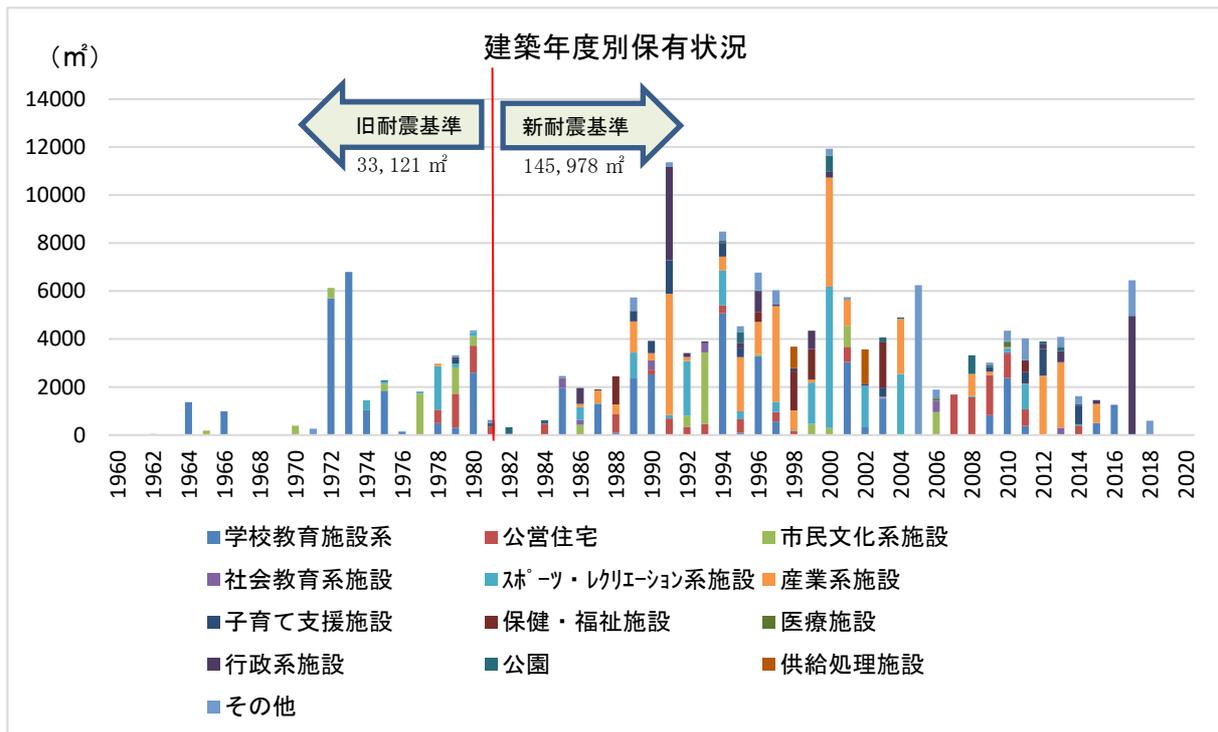
本町の人口1人当たりの公共施設延床面積は11.98㎡です。人口1人当たりの公共施設延床面積については、人口規模が小さいほど一人当たり面積は大きくなる傾向があります。同規模自治体（人口1～3万人未満）の全国平均が6.04㎡であることから、本町の人口1人当たりの公共施設延床面積は大きく、施設の保有量はやや過大であるといえます。



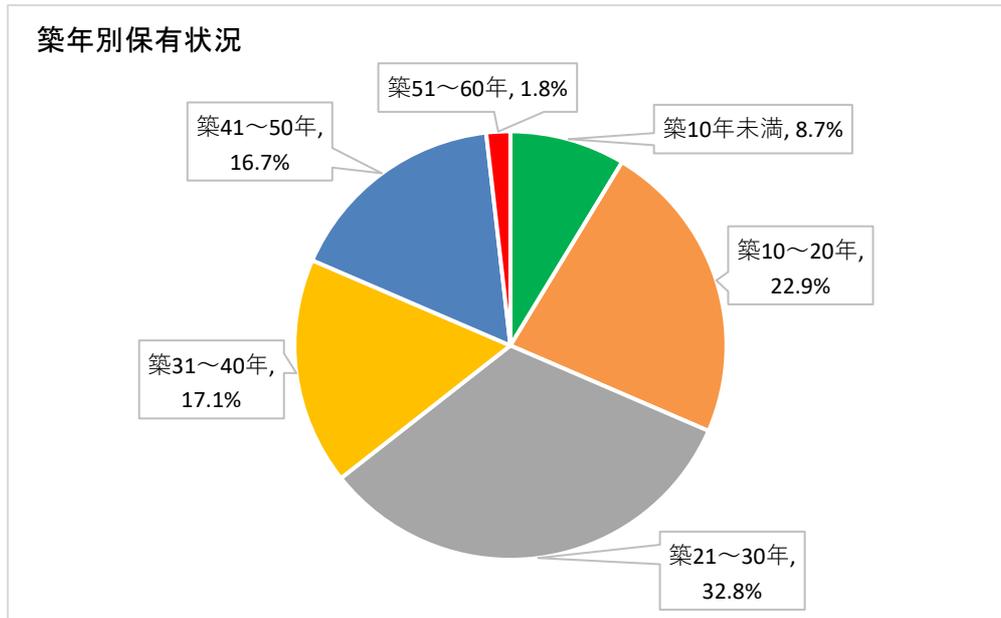
令和元年度 公共施設状況調 (総務省) より

(3) 公共施設の築年別状況

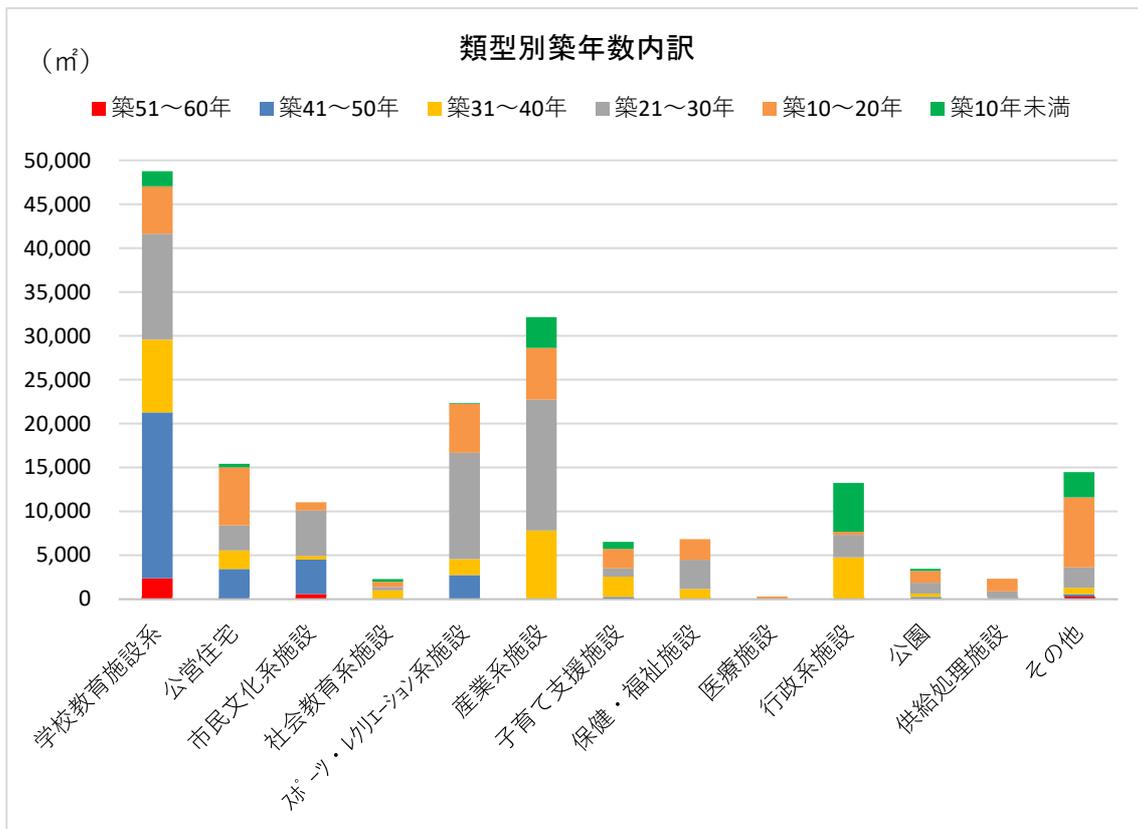
公共施設の築年別状況は、以下の通りです。新耐震基準となった昭和56年(1981年)以降に建設された施設は145,978㎡で全体の80%となっていますが、残り20%にあたる33,121㎡は旧耐震基準による施設です。



下表は、建築経過年数ごとの保有状況です。築30年を超える建物床面積比は35.6%、また築40年を超える建物が18.5%あり、これらの改築等対策が喫緊の課題となっています。

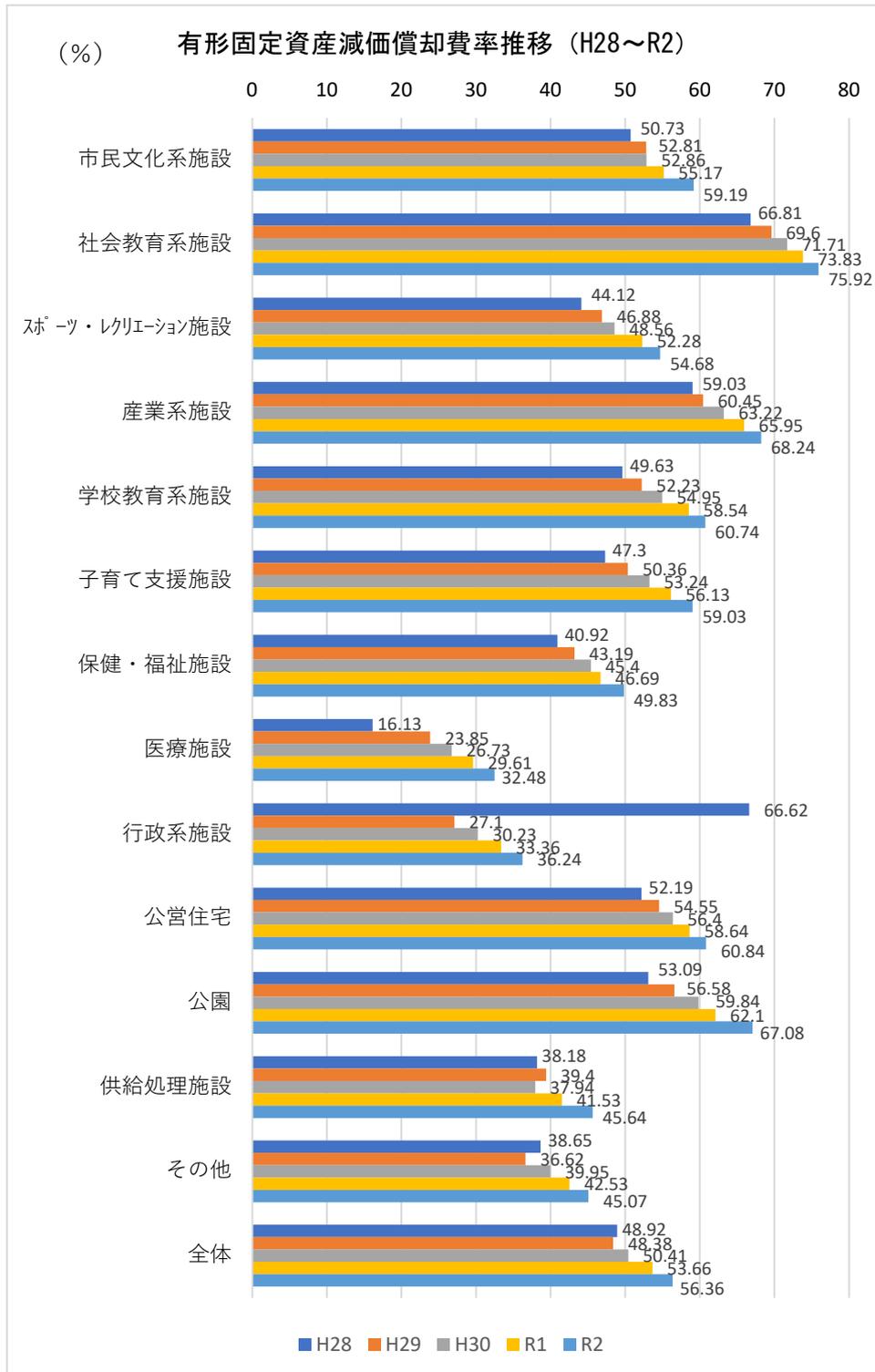


下表は、建築経過年数別の施設保有状況です。築40年を超える建物が学校教育系施設に集中していることが分かります。



(4) 公共施設等の老朽化

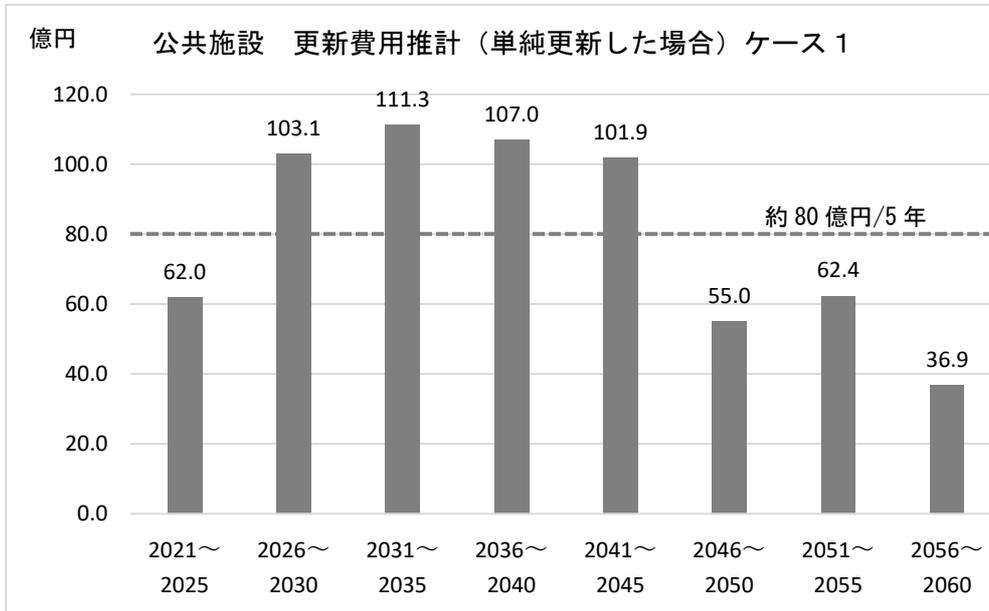
下表は、施設の取得金額のうち減価償却の済んだ割合を老朽化率として示した状況です。全体で老朽化率が 56.36%となっており、この数値を単純に捉えると、約半数の施設が改修又は更新等の何らかの対策が必要な状況と考えられます。



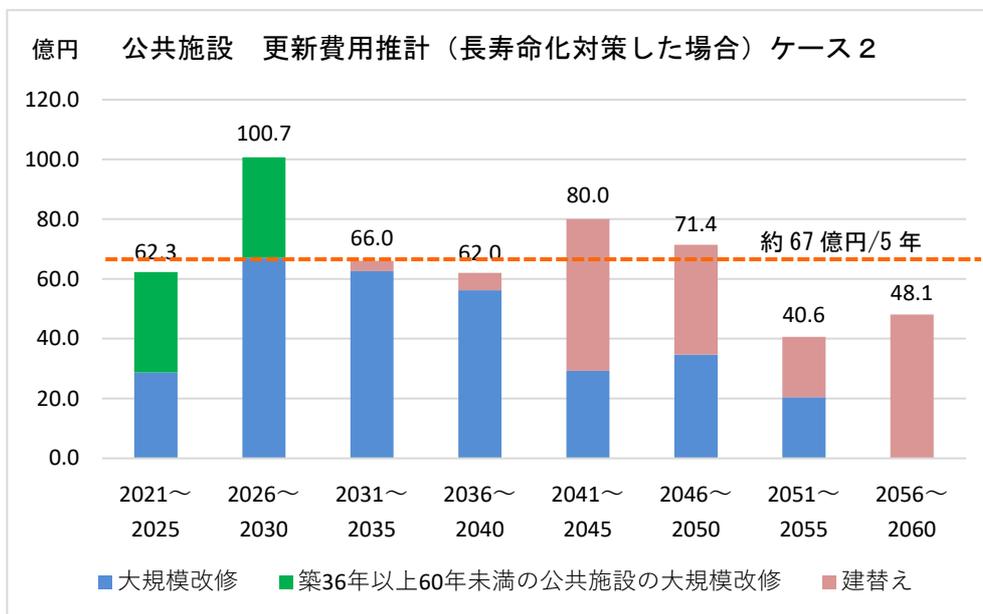
4. 維持管理・更新に要する経費

(1) 公共施設

公共施設の維持管理・更新等に要する経費について40年間の推計をしました。推計は耐用年数経過時に単純更新した場合(ケース1)と長寿命化対策を反映した場合の見込み(ケース2)とし、その差額により対策の効果額を算出しました。

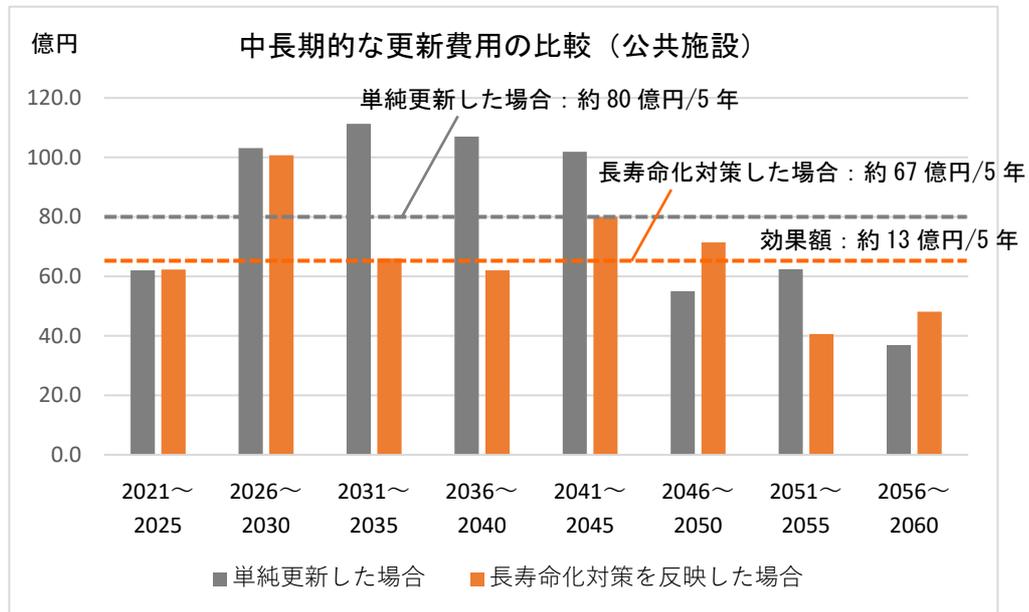


建築物更新周期は40年とする



長寿命化対策した場合の建築物更新周期は大規模改修を35年、建替えを70年とする

推計の結果、今後40年間で見込まれる公共施設の維持管理・更新等に係る中長期的な経費はケース1で約640億円、ケース2では約531億円と推計され、対策の効果額は差額約109億円と見込まれます。

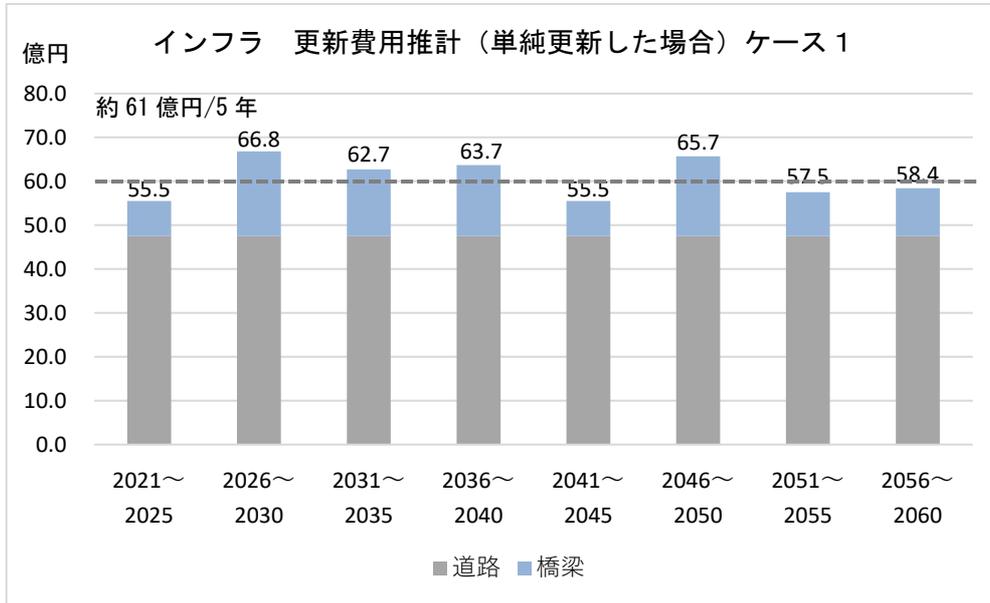


中長期的な維持管理・更新等に係る経費の推計（公共施設）（億円）

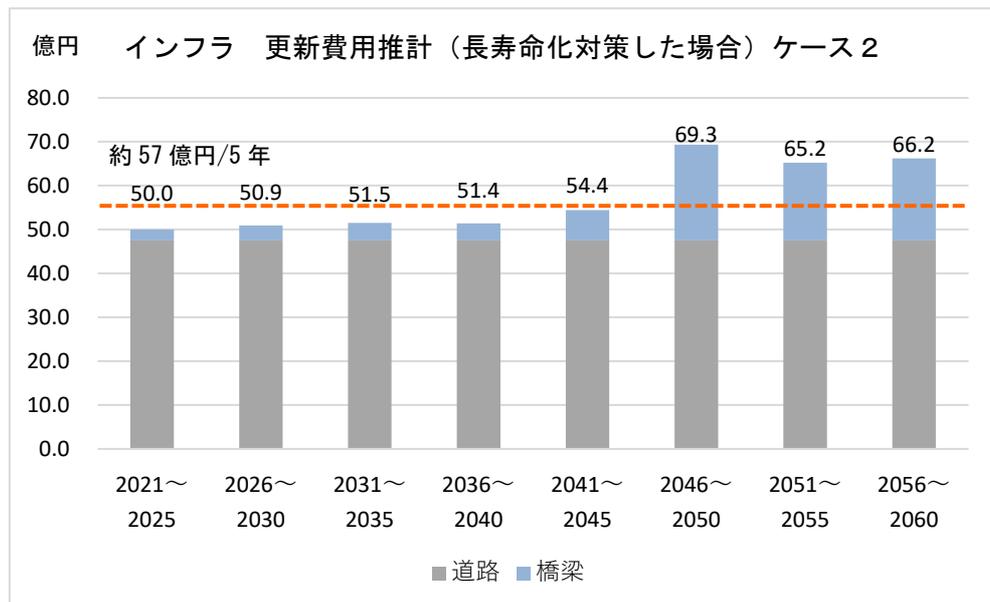
	維持管理・更新費用	5年あたり	1年あたり
単純更新した場合	639.6	80.0	16.0
長寿命化対策を反映した場合	531.1	66.5	13.3
長寿命化対策を反映した場合の効果額	108.5	13.5	2.7

(2) インフラ施設

公共施設同様に、インフラの維持管理・更新等に要する経費について40年間の推計をしました。推計は耐用年数経過時に単純更新した場合（ケース1）と長寿命化対策を反映した場合の見込み（ケース2）とし、その差額により対策の効果額を算出しました。



道路の更新周期は20年とする 橋梁の更新周期は60年とする

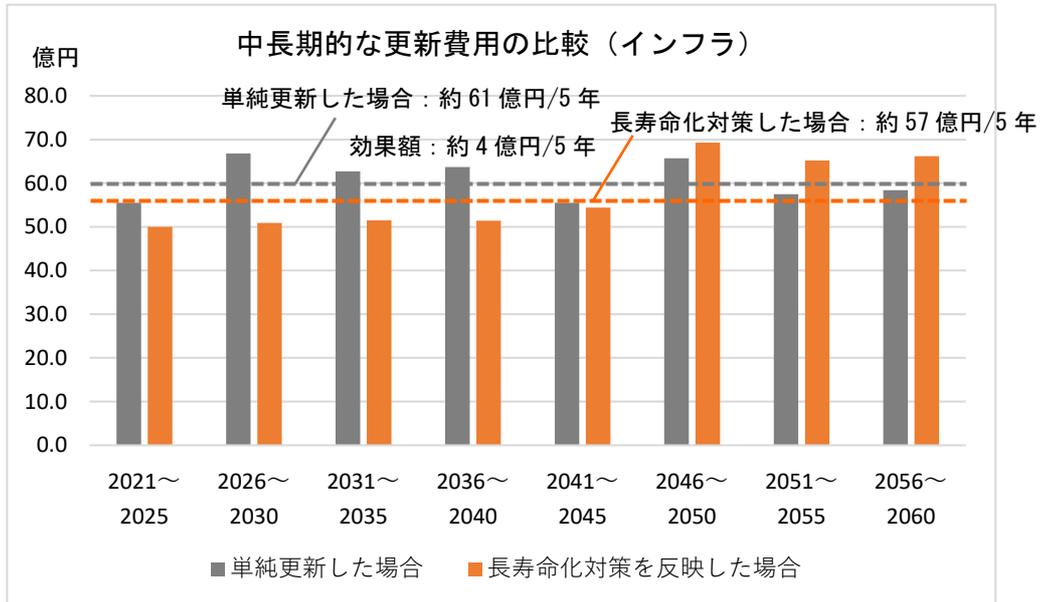


道路の更新周期は20年とする 橋梁の更新周期は80年とする

インフラの総量

施設類型		箇所数等	
普通会計	道路	町道	547,521m
		林道	54,260m
		農道	68,928m
	橋梁	455箇所	
	公園	16箇所	
公営事業会計	上水道	477,069m	
	下水道	160,821m	

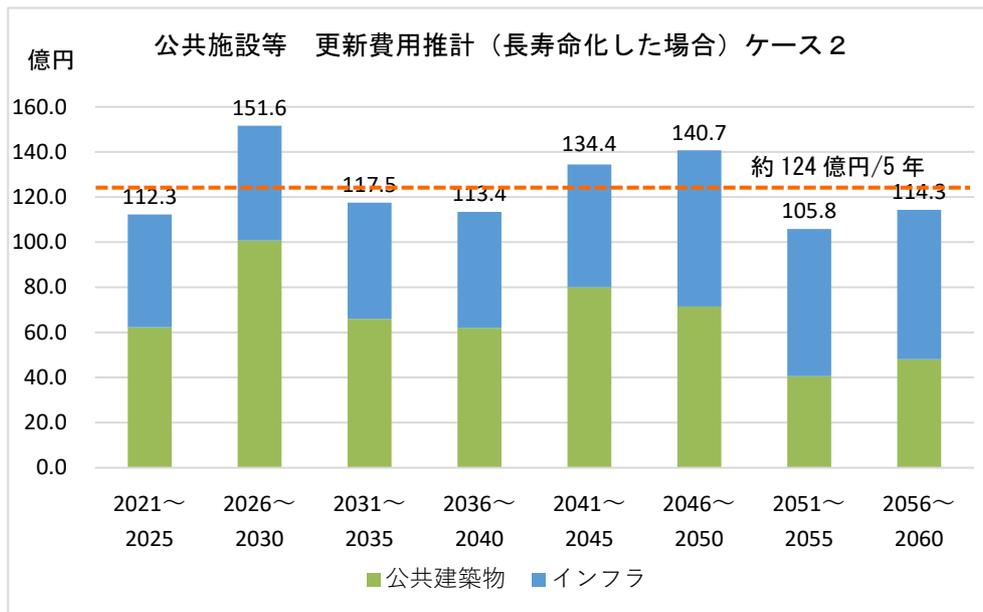
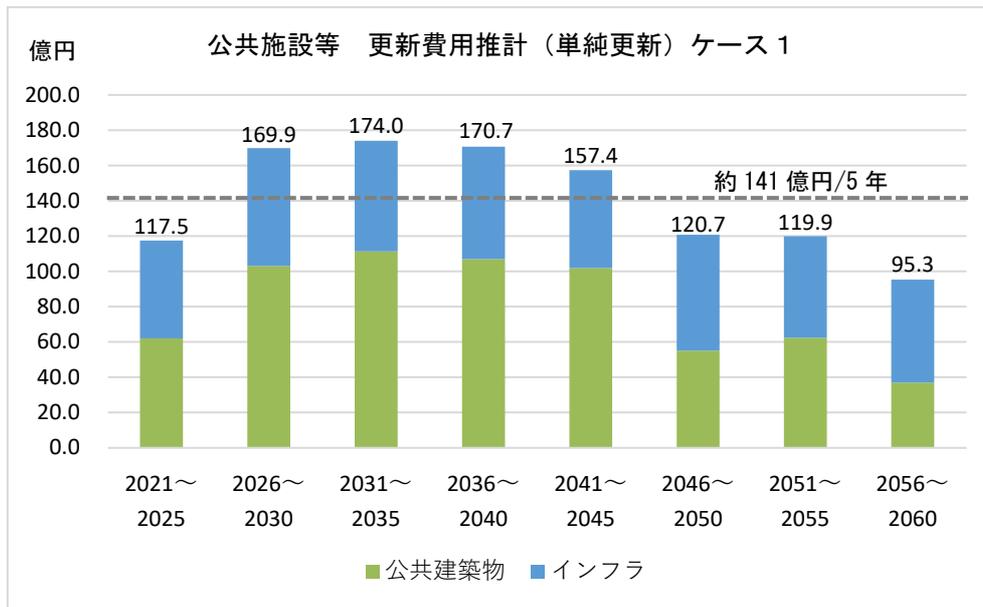
推計の結果、今後40年間で見込まれるインフラの維持管理・更新等に係る中長期的な経費はケース1で約486億円、ケース2では約459億円と推計され、対策の効果額は差額約27億円と見込まれます。



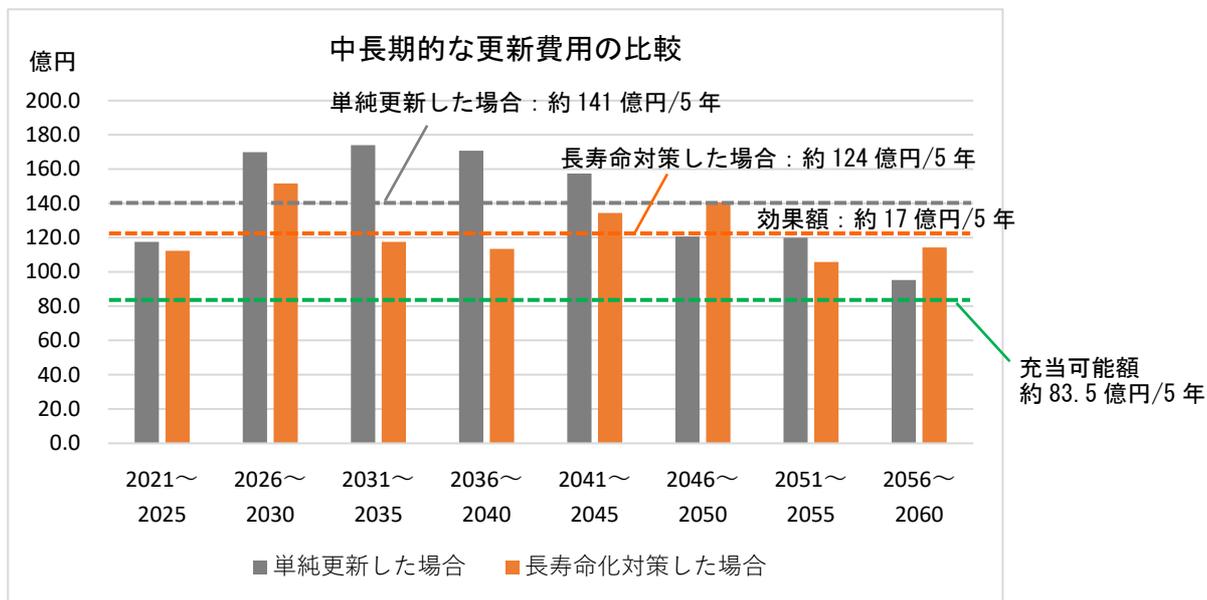
中長期的な維持管理・更新等に係る経費の推計 (インフラ) (億円)

	維持管理・更新費用	5年あたり	1年あたり
単純更新した場合	485.8	60.7	12.1
長寿命化対策を反映した場合	458.9	57.4	11.5
長寿命化対策を反映した場合の効果額	26.9	3.4	0.7

(3) 公共施設等（公共施設＋インフラ）



現在、町が保有する公共施設等をすべて保有、維持するとしたとき、今後40年間で見込まれる公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費は単純更新した場合は約1,125億円、長寿命化対策を反映した場合は約990億円と推計され、対策の効果額は差額約135億円と見込まれます。



中長期的な維持管理・更新等に係る経費の推計 (億円)

	維持管理・更新費用	5年あたり	1年あたり
単純更新した場合	1,125.4	140.7	28.1
長寿命化対策を反映した場合	990.0	123.8	24.8
長寿命化対策を反映した場合の効果額	135.4	16.9	3.4

平成28年度から令和2年度の投資的費用（普通建設事業費）は平均で単年度当たり22.3億円となっています。今後少子高齢化に伴う歳入の減少し、投資的費用の財源は減少することが予想されることを考慮して、将来にわたり公共施設等の維持管理・更新費用にその75%を充当することとした場合、公共施設等の更新率は約67%となります。

中長期的な維持管理・更新等に係る経費の推計と充当可能な資金 (億円)

項目	維持・更新費用	充当可能な資金	更新率
インフラ施設	57.5 /5年	普通建設事業費 H28~R2 平均×75% 22.3×75%	
公共施設	66.5 /5年		
合計	124.0 /5年	83.5 /5年	67%

(4) 維持更新経費の縮減・施設総量の適正化

公共施設等の維持管理・更新等経費の縮減を図るためには、長寿命化対策を計画的に実施し、日ごろから適切な修繕、改修を行う必要があります。

道路や橋梁などのインフラについては、社会経済活動や地域生活を支える社会基盤施設として重要な役割を担っており、この財源不足についてインフラの削減は現実的ではありません。

公共施設については、施設の集約、規模の縮小等を検討し、更新時期を迎える施設の増加や人口減少等を見据えて施設総量の適正化を図っていく必要があります。

よって、インフラの更新率は100%を維持した上で、公共施設の更新率及び施設総量の適正化の目標値を推計します。

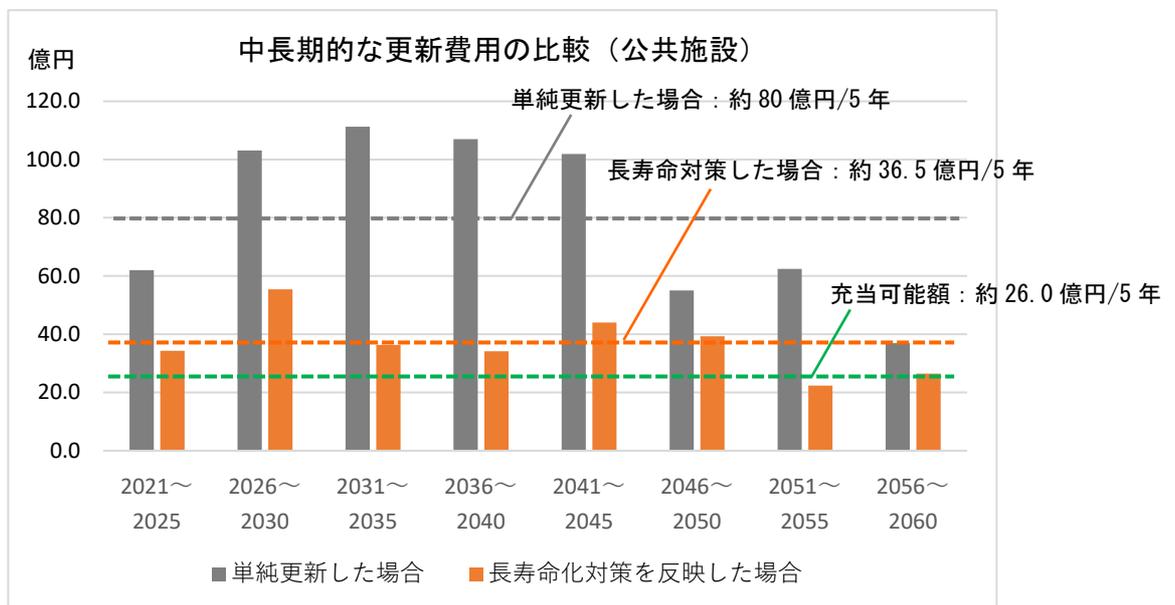
(億円)

充当可能な資金	－	インフラの更新費	=	公共施設の更新に 充当可能な資金
83.5 /5年	－	57.5 /5年	=	26.0 /5年

更新時期を迎える公共施設の全てを更新対象とせず、性能、利用状況、管理効率等、様々な点から施設の建物面と機能面の両面から必要性を評価し、必要なものを維持するという観点から、更新時期を迎える施設の約50~60%を大規模改修・更新の対象とします。

推計条件1. 更新時期を迎えるインフラの100%を大規模改修・更新の対象とする。

推計条件2. 更新時期を迎える公共施設の55%を大規模改修・更新の対象とする。



長寿命化対策した場合の建築物更新周期は大規模改修を35年、建替えを70年とする
 更新時期を迎える公共施設の55%を大規模改修・更新の対象とする

中長期的な維持管理・更新に係る費用の推計（公共施設）（億円）

	維持管理・更新費用	5年あたり	1年あたり
単純更新した場合	639.6	80.0	16.0
長寿命化対策を反映した場合	292.1	36.5	7.3
長寿命化対策を反映した場合の効果額	347.5	43.4	8.7

推計の結果、下表のとおりです。更新時期を迎えた施設の55%を対象に大規模改修・更新を実施するとした場合でも、公共施設の更新率は71%となり、約3割程度の削減が必要となります。

充当可能な資金	÷	係る維持・更新費用	=	公共施設の更新率
26.0 /5年	÷	36.5 /5年	=	71%

中長期的な維持管理・更新等に係る経費縮減に向けた数値目標

公共施設		長寿命化対策 50～60%の更新率	及び	総量の適正化 約3割削減
インフラ	道路	個別計画による		
	橋梁	個別計画による		

第3章. 公共施設等のマネジメント

1. 基本方針

厳しい財政状況を踏まえ、行政サービスの維持向上と効率化を進め、公共施設等の有効活用や適正化、長寿命化を図るため、マネジメントの基本方針を、「施設の長寿命」、「施設総量の適正化」、「施設の有効活用」の3つとし、取組を計画的に推進します。

なお、上下水道事業会計及び病院事業会計については、別途個別管理計画を策定予定です。

(1) 施設の長寿命化

- ① 長寿命化のための修繕を優先度判定の結果に基づき計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。
- ② 財政負担を長期的な視点で縮減するため、将来にわたって長く利用する施設について、耐震化や、バリアフリー化、省エネルギー化等の長寿命化を推進します。
- ③ 施設の劣化が進んでから修繕・更新する「事後保全」から、問題が発生する前に修繕・更新する「予防保全」への転換を進めます。

(2) 施設総量の適正化

- ① 公共施設の新設は抑制することを基本とし、現存する施設の有効活用を検討します。ただし、政策的に新設が必要な場合には、長期的な総量規制の範囲内で、施設の必要性や稼働率、費用対効果を調査・検証します。
- ② 更新等は、施設の必要性や稼働率、費用対効果を勘案し、町民ニーズの多様化に対応した施設として、多機能化及び複合化又は集約化を推進し、同規模の施設を整備するのではなく、必要性の高い機能を提供できる必要最小限の規模を基本として、総量の削減を図ります。
- ③ 地域の実情について配慮しつつ全体のバランスを考えながら、利用者が限られる施設や民間施設で代替えが可能な施設については、地元への譲渡や民間委託についても検討しながら、統合や転用、廃止を検討します。

(3) 施設の有効活用

- ① 町民ニーズの多様化に対応し、一つの施設で二つ以上の目的を果たすことができる、多機能化・複合化を進め新たな行政サービスの提供の場をつくり出します。
- ② 広域利用が可能な施設については、近隣自治体との共同利用を図ることで、施設の効率化につながると考えられます。このことから、近隣自治体及び関係機関と公共施設の広域連携の推進について検討します。

2. 具体的な実施方針

(1) 調査・点検、評価の実施

① 調査・点検の実施及び安全確保

定期的な調査・点検により施設の状態を正確に把握します。各施設が果たしている役割や機能を確認・評価し、施設の維持更新計画や活用方針を定める基礎とします。

また、調査・点検により危険性が認められた場合には、安全確保のため適宜修繕等を行います。

② コストの予測

施設を保有し、除却するまでに必要となるコストを試算することにより、経費の把握を進めます。

(2) 適切な維持保全の実施

① 調査・点検に基づく優先度判定

保全にあたっては、施設の調査・点検、評価に基づく優先度判定をして計画的に実施することにより、一時的に集中して財政負担が発生することがないように、各施設の保全時期を調整し、費用の平準化を図ります。

② 長期的な性能の確保

計画的な維持修繕を行い、耐久性に優れた部材を採用するなど、施設の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストを縮減します。

③ 耐震化・防災対策の実施

防災拠点となる庁舎、避難所となる学校施設など、災害発生直後から被災者を受け入れなければならない公共施設については、電気・水道などのライフラインの確保が重要です。このため、大規模改修や建替えの際には、地域防災計画を踏まえ、耐震性に加え、発電設備や給水設備などの災害対策機能の強化を考慮します。

④ ユニバーサルデザイン化の推進

公共施設等の整備、改修等にあたっては、乳幼児、妊婦、高齢者、障がい者、外国人など多様な利用者が想定されるため、ユニバーサル化を推進します。ユニバーサル化の推進にあたっては、多様なニーズや施設の現状、将来計画を踏まえ、費用対効果を検証したうえで最適な手法により対応を行います。

⑤ 省エネルギー化、脱炭素化の推進

町は、地球温暖化の原因となる二酸化炭素排出量の計画的な削減を推進するため、平成 29 年に「奥出雲町地球温暖化対策実行計画」を策定しました。公共施設におけるエネルギー製品の積極的な導入を進め、省エネルギー設備の促進を図るとともに、太陽光発電及び木質チップボイラー等の再生可能エネルギー導入を促進します。

(3) 公共施設等の有効活用・適正化

① 公共施設等の有効活用

公共施設等の設置場所や利用助教など町民ニーズの変化を踏まえて、稼働率が低い、または維持管理コストが高い公共施設に対しては、これまでの利用形態及び運営形態の改善、新たな行政需要への対応などを踏まえた他用途への転用など、既存施設の有効活用を推進します。

② 公共施設等の適正化

保有する公共施設等の将来の利用見込みについて、各部署の施策や事業との関連を長期的な視点から調査・検討し、集約化や統廃合、転用、除却、廃止を検討します。

(4) 施設管理の適正化・効率化

① 維持管理業務の最適化

公共施設等の日常的な維持管理をより適切で効率的なものとするため、維持管理業務の仕様書や基準等を統一することにより、業務の品質を確保し、コストを最適化します。

② 使用料、手数料の見直し

公共施設等を利用する者と利用しない者の公平性を確保する点から、使用料、手数料の妥当性を再確認し、必要に応じて見直しを行います。

③ 民間活力の活用（PPP/PFIの導入）

本町では、すでに20以上の施設に指定管理者制度を導入しています。施設の管理において、町民ニーズの多様化に民間事業者等のノウハウを活用し、利用者の利便性向上などを図っています。今後も、より効果的・効率的なサービスを提供することを目的に、指定管理者制度の導入を推進します。

指定管理者制度や業務委託のほか、公共施設やインフラ整備・運営を一体的に民間事業者に委ねるPFI手法は、公共施設の整備事業に民間の様々なノウハウの導入により、行政サービスの向上が期待されます。これらを積極的に検討し、町民サービスの維持・向上と経費節減を図ります。

(5) 個別計画の策定

個別の公共施設の具体的な見直しは、施設類型ごとの個別計画で定めることとします。この計画は、持続可能な財政運営の観点から、中期的な期間において主に老朽化が進む公共施設の統合や建替えを含む適正な機能の確保及び効率的な管理運営を実現するための行動計画を策定していきます。

このため個別計画を策定する際は、公共施設の老朽化等の物理的状況や稼働状況及び費用などを考慮するものとします。

なお、インフラについては、「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）により対応します。

3. 施設類型ごとの取組方針

公共施設等の再編・長寿命化を着実にを行うため、施設類型ごとに、個別計画における具体的な取組を以下のとおり整理し、施設の特性に応じて全庁的な視点で推進します。

(1) 学校施設

個別計画	奥出雲町 学校施設の長寿命化計画（令和3年3月）
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> 施設の6割が築30年以上経過 老朽化対策に多額の事業費が必要
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な維持修繕を実施し、ライフサイクルコストを縮減 今後の児童生徒数、再編、統廃合を見据え、施設保有量の適正化を図りつつ、現有施設の有効活用を検討する 地域の避難場所となっているため、防災機能向上の面からも、計画的な整備を行う 特定の時期に改修・更新等が集中しないよう平準化を図る
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 日常的・定期的な施設の点検を実施し、「事後保全型」改修から「予防保全型」改修への転換を図る 施設を築年数、規模でグループ分けし、「健全度」を評価し、改修の優先順位を検討

(2) 公営住宅

個別計画	奥出雲町 公営住宅等長寿命化計画（平成24年3月）
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽化が進行 高齢世帯が多く入居 若年・子育て世帯向け、高齢者向けなど、供給目的に応じた維持管理・更新が必要
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 予防保全的な維持管理を実施し、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る 修繕周期に先立って定期点検を実施し、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 選定フローにより、建替・用途廃止、全面的改善、個別改善、維持管理を判定 建物劣化現地調査及びアンケート調査の実施

(3) 耐震化の推進（建築物）

個別計画	奥出雲町 建築物耐震改修促進計画（平成29年8月）
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> 多数の者が利用する特定建築物の耐震化率：86.3%
耐震化推進の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 防災拠点、避難所となる建築物について重点的に耐震化を促進
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化未実施施設の耐震化促進

(4) 公園

個別計画	奥出雲町 公園施設長寿命化計画（平成 28 年 3 月）
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽化が進行 日常点検、定期点検を行い、事後保全型管理をおこなっている
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 事後保全型管理から予防保全が可能な施設を抽出し、基本的に予防保全型管理に転換 老朽化した施設について計画的な修繕計画により、ライフサイクルコストの縮減を図る
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 管理者による週 1 回の日常点検 専門技師による年 2 回の定期点検の実施

(5) 橋梁

個別計画	奥出雲町 橋梁長寿命化計画（令和 3 年 5 月）
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> 建設後 50 年を超過する道路橋が現在 34.6%、20 年後には 77.6% 今後急速に道路橋の老朽化が進行
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 点検、診断、措置、記録のメンテナンスサイクルの構築 個別施設計画の策定
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 5 年に 1 回の頻度で定期点検を実施 点検の結果を基に健全度の判定を行う 健全度、交通量等を基に老朽化対策の優先度を評価する

(6) 道路（のり面）

個別計画	奥出雲町 法面等構造物長寿命化修繕計画（令和 2 年 3 月）
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検の実施
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 10 年に 1 回の頻度で定期点検を実施 点検の結果を基に健全度評価を行う 健全度、交通量等を基に老朽化対策の優先度を決定 職員（技術者）の育成

(7) 道路（トンネル）

個別計画	奥出雲町 トンネル長寿命化修繕計画（平成 31 年 3 月）
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検の実施
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> 5 年に 1 回の頻度で定期点検を実施 点検の結果を基に健全度の判定を行う 健全度、交通量等を基に老朽化対策の優先度を評価

(8) 公共下水道

個別計画	奥出雲町 公共下水道ストックマネジメント計画（平成 31 年 1 月）
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> 重要幹線の耐震化が必要
長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検・調査の実施
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> フローにより、管理方法を選定 リスク評価を基に影響度の高い施設から修繕・改築を実施

4. 全庁的な推進体制の構築・情報管理と共有

(1) 公共施設等マネジメントの推進体制の整備

公共施設等の管理を組織横断的な連携において推進するために、公共施設情報を一元管理する必要があります。調整部門を設置し、各公共施設を効率的に維持管理するための公共施設等マネジメントの推進体制を整備します。

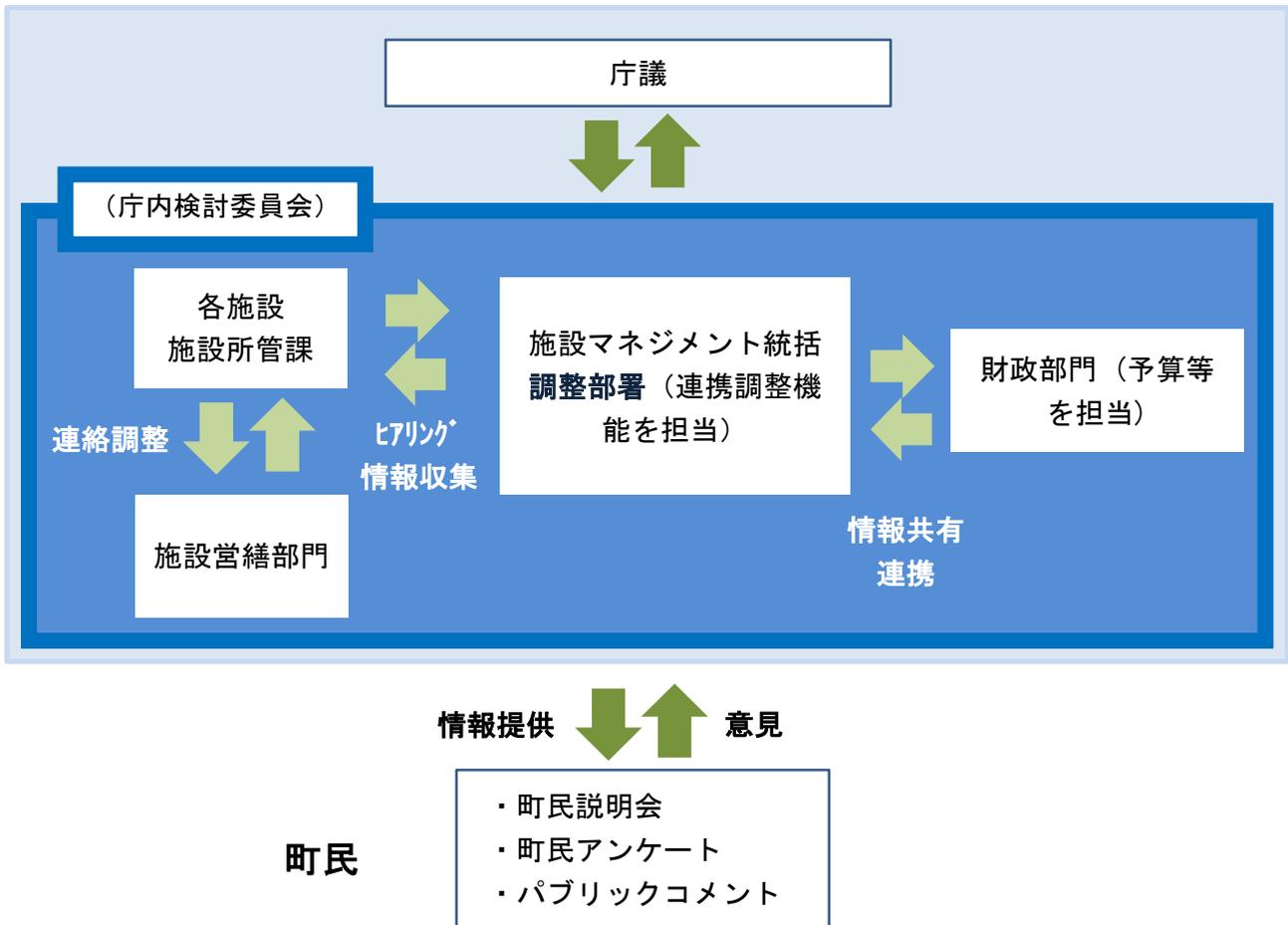
① 公共施設等マネジメント推進体制

公共施設等マネジメントの取り組みを推進するために、調整部署を設置し、各所管課との連携調整機能を持ちつつ、各公共施設等の設備等の劣化状況や稼働状況、管理運営費用等について、所管課と協議して施設の管理情報を整理し、公共施設マネジメントを統括します。さらに、公共施設等再編成の取り組みの重要性を町民に示し、再編成の進行管理を行い、実効性を高めていきます。

公共施設等の再編成（多機能化・複合化等）にあたっては、庁内の連携が不可欠です。このため、調整部署が各施設情報を集約して公共施設等マネジメントを統括し、技術的な知識を基に大規模改修や長寿命化を実施する施設営繕部門及び予算・中期財政計画等を担当する財政部門と情報を共有し、連携を強化します。

また、公共施設等再編成を推進するにあたり、幅広い視点から検討するため全庁的な推進体制をもって適宜認識の共有を図り、施設の有効活用や全体最適化を効果的に進めます。

<公共施設マネジメント推進体制イメージ>



② 職員意識の醸成

公共施設再編成においては、全庁的な取り組みが必要となります。そのためには、全職員の意識啓発と認識共有の推進が必要であります。公共施設の更新問題に対応するためには、技術的・事務的両面のスキルが必要となり、人材強化策として、業務のマニュアル化や研修を行い、職員の意識の醸成を図り、公共施設再編成に関する意識啓発に努めていきます。

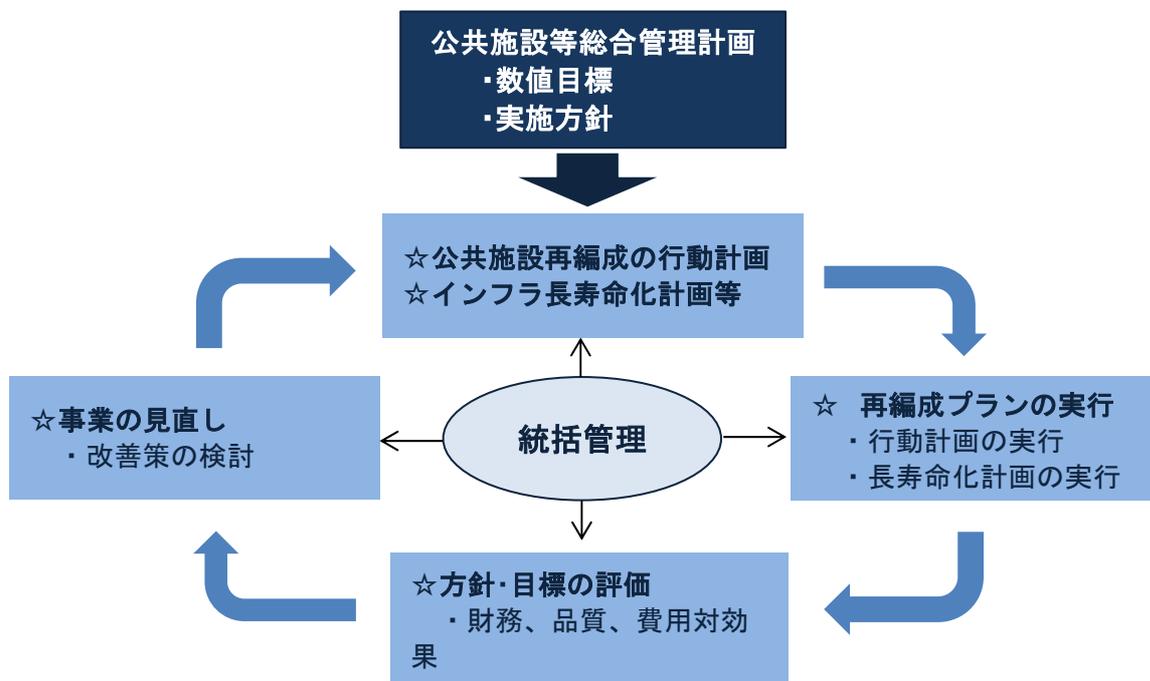
③ 町民との情報共有

公共施設等の再編成を実行していくためには、町民の理解と協力が必要です。このため、利用状況の把握を行い、必要に応じ町民アンケートを実施するなど町民ニーズを的確に把握し、適時適切な情報提供や意見聴取を行うなど、町民と共通認識の上で、持続的かつ適切な公共サービスの提供を行っていきます。

④ PDCAサイクルの実施

公共施設等マネジメントを着実に進めていくためには、PDCAサイクル¹（計画→実行→評価→改善のサイクル）を活用した業務サイクルを定着させることが重要となります。

本計画に基づき具体的な公共施設等再編成の行動計画を段階的に策定するため、定期的に施設データを更新し、データに基づく客観的な評価を行います。また、インフラについては、既に策定済みのインフラ長寿命化計画等を推進します。これらの行動計画等を再編成プランとして実行し、その取り組み効果の検証を行い、必要に応じて計画の改定を行います。このような流れで公共施設等マネジメントの確実な推進を図ります。



¹ PDCAサイクル：マネジメント手法の一種で、「計画（Plan）」、「実行（Do）」、「評価（Check）」、「改善（Action）」のプロセスを順に実施することで業務を継続的に改善すること

(2) 施設状況の把握・情報共有

① 調査・点検、評価の実施

公共施設については、定期的に調査・点検を行うことで、老朽化対策等に活かします。施設担当者が当該施設の設備等の点検内容について理解するとともに、直接現場を確認することで、施設の現況把握に努めます。

インフラについては、個別の長寿命化計画等に基づき点検・診断を実施し、施設の安全性、耐久性を高めるよう検討します。

② 固定資産台帳の活用

本町では、平成27年度から、「統一的な基準による地方公会計」による固定資産台帳を整備しています。今後も公共施設等を財政面からも適正な管理をしていくために、中長期的な財政シミュレーションの定期的な実施や計画の見直しに活用します。

③ 施設カルテ

公共施設再編成を実行する際には、多くの町民の納得が得られるよう、各公共施設に関する客観的なデータが必要です。固定資産台帳を基に、情報を継続的に一元管理し、施設の費用対効果を示す客観的なデータとなる施設カルテを平成28年度に作成し、今後も随時更新していきます。

附属資料

・施設類型別対象施設一覧：公共施設（令和2年度固定資産台帳より）

分類名	施設数	施設コード	施設名称
コミュニティ関連施設 (コミュニティ施設)	10	1050	布勢コミュニティセンター
		0840	農村環境改善センター
		0790	下高尾活性化施設
		0550	高田コミュニティセンター
		1380	真地コミュニティセンター
		0470	上阿井国際交流センター
		0500	上阿井交流センター
		0560	あいコミュニティセンター
		0690	横田ふれあいプラザ
		0830	横田農村婦人の家
コミュニティ関連施設 (公民館)	9	3940	布勢公民館
		3950	三成中央公民館
		3960	亀嵩公民館
		3970	阿井公民館
		3980	三沢公民館
		0590	鳥上コミュニティセンター
		0540	横田コミュニティセンター
		0570	八川コミュニティセンター
		0580	馬木コミュニティセンター
博物館	2	0440	たたら角炉伝承館
		0520	横田郷土資料館
社会教育系その他施設	5	1900	奥出雲町郷土芸能施設
		1850	文化財等収蔵庫
		0450	たたら体験学習工房・水車小屋
		0460	大炭焼き体験工房
		0530	奥出雲町文化創作館
体育館等	4	1710	三成センタープール
		0330	町民体育館
		0650	奥出雲スポーツセンター
		0340	奥出雲町弓道場
レクリエーション施設 ・保養施設	37	1330	佐白地区交流拠点施設
		1350	シンボルタワー（八重の塔）
		1370	橋梁（八重の塔付近）
		1360	佐白公園管理棟
		0480	ふるさと交流センター
		2060	サイクリングターミナル
		1260	鬼の舌震公衆便所
		1270	鬼の舌震休憩所（清心亭）
		0680	玉峰交流施設
		1060	亀嵩温泉 玉峰山荘
		1070	玉峰山荘木質チップボイラ建屋
		1290	玉峰山森林総合利用施設
		2430	玉峰山入口待合所
		1080	酒蔵 奥出雲交流館

レクリエーション施設 ・保養施設	37	1750	内谷休憩所
		1780	要害山交流拠点施設
		1460	ヴィラ船通山
		2440	船通山山頂休憩施設
		1400	雲州そろばん伝統産業会館
		1410	むらくもの丘公園（たたらと刀剣館）
		1510	奥出雲町グランド・ゴルフ運動場
		2490	水辺プラザ公衆便所
		1800	稲田参道駐車場便益施設
		2470	三笠公園休憩所、公衆便所
		2480	雨川公衆便所
		1240	坂根観光レクリエーション施設
		1470	奥出雲おろちループ道の駅
		1480	農林漁業体験実習館
		1490	農村景観活用交流施設
		1500	展望休憩施設
		2540	三井野原観光施設（駅舎）
		2860	三井野原観光用地
		2450	吾妻山公衆便所
		2460	吾妻山管理棟
4460	中国自然遊歩道休憩所		
4450	要害山休憩所		
4620	観光情報発信施設		
産業振興施設	40	1320	オガコ製造機械施設
		0870	収穫機械格納庫
		1040	食物残渣発酵分解処理施設
		0860	仁多郡カントリーエレベーター
		0900	食彩の里「玉峰」
		1030	亀嵩地区広域総合営農指導拠点施設
		1300	亀嵩特産物集出荷施設
		4380	チップ原木乾燥建屋
		0490	ふれあい交流館「一味同心塾」
		1110	町営仁多牧場
		1180	仁多堆肥センター
		0910	味工房「みざわ」
		0890	水稻種子仁多集出荷施設
		0960	農産物処理加工施設
		1120	仁多肥育センター
		1310	榎木センター
		0850	仁多水耕栽培施設
		4400	オガコセンター
		1150	鳥上地区集畜場
		0980	横田開発営農実証農場
		0990	横田農作業管理休養施設
		2370	牧草乾燥成形機車庫
		1140	横田肥育センター
		1210	蔵屋きのこハウス
		0940	横田育苗センター
		0950	集出荷貯蔵施設
		1000	横田新規就農者技術習得施設
		1010	横田新技術活用種苗等供給施設
		1020	横田町定住促進センター
		1160	横田地区集畜場

産業振興施設	40	0880	農機具格納庫
		0920	横田堆肥センター
		0930	横田有機センター
		0970	農畜産物加工販売等施設
		1420	川西地区農作業準備休憩施設
		2360	横田農業振興センター
		2390	横田畜産センター
		1230	坂根直売所
		1130	横田繁殖育成センター
		4630	多機能拠点施設（起業・創業支援施設）
学校等（小学校）	11	4060	布勢小学校
		4070	三成小学校
		4080	高尾小学校
		4090	亀嵩小学校
		4100	高田小学校
		4110	阿井小学校
		4120	三沢小学校
		4020	鳥上小学校
		4030	横田小学校
		4040	八川小学校
学校等（中学校）	3	3630	仁多中学校
		3640	横田中学校
		0220	横田中学校運動用具庫
保健衛生施設	4	0750	仁多斎場
		0730	鳥上診療所
		0740	馬木診療所
		3130	奥出雲健康センター
高齢福祉施設	9	0640	奥出雲町高齢者福祉研修施設
		0660	奥出雲福祉センター
		3010	奥出雲介護老人保健施設
		2340	奥出雲町高齢者福祉センター
		0630	奥出雲町高齢者福祉センター
		3000	特別養護老人ホーム「あいサンホーム」
		0670	奥出雲町高齢者生活ホーム
		0620	福祉車輛車庫棟
2410	旧・横田開拓建設事業所		
生涯福祉施設	1	2300	わくわくキッズよこた
児童福祉施設（保育所）	10	2220	布勢幼稚園
		0600	三成幼稚園（旧三成児童館）
		2280	亀嵩幼稚園
		2190	阿井幼稚園
		2260	三沢幼稚園
		2240	鳥上幼稚園
		2200	横田幼稚園
		2230	八川幼稚園
		2210	馬木幼稚園
		4500	奥出雲病児保育施設
児童福祉施設 （放課後児童クラブ）	2	2270	旧三成幼稚園
		2250	旧阿井幼稚園
児童福祉施設 （その他児童福祉施設）	1	2290	旧高田幼稚園

公営住宅等	34	0100	ヤングセトル
		0110	三成若者定住独身住宅
		0090	大市若者定住独身住宅
		0120	稲原団地
		0130	大市西団地
		0140	六坂団地
		0150	中河原団地
		0160	土橋団地
		0170	定住住宅
		3670	佐白定住住宅
		3750	第2佐白定住住宅
		3780	上三所定住住宅
		0080	町営住宅
		3680	第1三成定住住宅
		3690	第2三成定住住宅
		3720	第3三成定住住宅
		3770	第4三成定住住宅
		3700	上阿井定住住宅
		3760	第2上阿井定住住宅
		3730	三沢定住住宅
		3800	竹崎定住住宅
		3790	中河原第一定住住宅
		3710	大谷定住住宅
		3740	大馬木定住住宅
		3990	滝の上第一団地
		4000	滝の上第二団地
		4010	滝の上第三団地
		1930	湯の原職員住宅
		1950	三成教職員住宅
		1960	横田教職員住宅
		1990	八川教職員住宅
		1970	馬木教職員住宅
		1980	鳥上教職員住宅
		4480	林原定住住宅
庁舎等（庁舎等）	5	3140	仁多庁舎
		3150	横田庁舎
		0020	庁舎用車庫（仁多）
		0030	庁舎用車庫（横田）
		0040	倉庫
教育施設	2	3650	仁多学校給食共同調理場
		3660	横田学校給食共同調理場
消防施設（消防分団車庫）	48	3160	仁多地区防災備蓄倉庫
		3170	横田地区防災備蓄倉庫
		3380	布勢分団第1部消防格納庫
		3390	布勢分団第2部消防格納庫
		3400	布勢分団第3部消防格納庫
		3410	布勢分団第4部消防格納庫
		3420	布勢分団第5部消防格納庫
		3430	三成分団1部・2部格納庫
		3440	三成分団第3部消防格納庫
		3450	三成分団第4部消防格納庫
		3460	三成分団第5部消防格納庫
		3470	三成分団第6部消防格納庫

消防施設（消防分団車庫）	48	3480	三成分団第7部消防格納庫
		3490	亀嵩分団第1部消防格納庫
		3500	亀嵩分団第2部消防格納庫
		3510	亀嵩分団第3部・4部消防格納庫
		3520	亀嵩分団第5部消防格納庫
		3530	阿井分団第1部消防格納庫
		3540	阿井分団第2部消防格納庫
		3550	阿井分団第3部消防格納庫
		3560	阿井分団第4部消防格納庫
		3570	阿井分団第5部消防格納庫
		3580	阿井分団第6部消防格納庫
		3590	三沢分団第1部消防格納庫
		3600	三沢分団第2部消防格納庫
		3610	三沢分団第3部消防格納庫
		3620	三沢分団第4部消防格納庫
		3180	鳥上第1部ポンプ庫
		3190	鳥上第2部ポンプ庫
		3200	鳥上第3部ポンプ庫
		3210	鳥上第4部ポンプ庫
		3220	横田第1部消防ポンプ格納庫
		3230	横田第2部ポンプ庫
		3240	横田第3部コミュニティ消防センター
		4420	横田第4部ポンプ庫
		3250	横田第5部ポンプ庫
		3260	横田第6部ポンプ庫
		3270	横田第7部ポンプ格納庫
		3280	横田第8部ポンプ庫
		3290	八川第1・2部消防ポンプ格納庫
		3300	八川第3部ポンプ庫
		3310	八川第4部ポンプ庫
3320	八川第5部ポンプ庫		
3330	馬木第1部ポンプ庫		
3340	馬木第2部ポンプ庫		
3350	馬木3部消防ポンプ格納庫		
3360	馬木第4部ポンプ庫		
3370	馬木第5部ポンプ庫		
環境施設	2	0710	仁多可燃物処理センター
		0720	仁多クリーンセンター
その他施設	30	0180	情報通信システム
		0420	佐白地区集会所
		0380	滝の上第一集会所
		0390	滝の上第二集会所
		0400	三成団地集会所
		0410	林原団地集会所
		0430	大市西集会所
		0510	土橋集会所
		0760	三成駅舎
		2350	三成駅舎附属建物
		2510	八代駅舎
		2520	亀嵩駅舎
		2500	出雲横田駅公衆便所
		2530	八川駅舎
		1880	地域交通施設（三成）

その他施設	30	1890	地域交通施設（横田）
		2550	上阿井バス停
		2580	小馬木車庫
		0230	馬木通学バス車庫
		1690	除雪機械格納庫
		2670	地場産業貸工場（三成）
		2680	地場産業貸工場（三沢）
		1390	奥出雲町工芸実習館
		2000	元・横田小学校講堂
		2040	旧阿井青年館
		2700	美女原倉庫
		4290	仁多発電所
		4300	三沢発電所
		4140	阿井発電所
		4810	奥出雲町地域学習拠点施設

※上記のほかに病院事業会計が対象。

・施設類型別対象施設一覧：インフラ

分類名	施設数	施設コード	施設名称
道路	6	4160	町道
		4170	農道
		4180	林道
		4220	町道トンネル
		4230	農道トンネル
		4240	林道トンネル
橋梁	3	4190	町道橋梁
		4200	農道橋梁
		4210	林道橋梁
公園	23	0800	八代運動広場
		0810	三沢運動広場
		1560	三成公園
		1570	三成公園展望台
		1580	三成公園トイレ兼休憩所
		1590	三成公園憩いの場休憩所
		1600	宮原公園
		4250	朝日町親水公園
		0350	亀嵩農村公園
		0250	上阿井運動広場
		0260	下阿井運動広場
		1610	横田公園
		1630	横田公園野球場
		1640	横田公園プール
		1650	横田公園町民運動場
		1660	横田公園テニスコート
		1670	大市児童公園
		1680	大市街なみ公園
		1700	樋口ふれあい公園
		4260	重国街区公園
0310	八川運動公園		
0270	八川町民運動場		
0820	馬木運動公園		
駐車場	1	1740	出雲横田駅駐輪場

※上記のほかに上下水道事業会計が対象。

施設点検マニュアル

目次

第1章 はじめに	.....	P 36
1. 目的	.....	P 36
2. 本マニュアルの位置づけ	.....	P 36
3. 施設点検の種類・本マニュアルの対象	.....	P 36
4. 施設の法定点検について	.....	P 36
5. 本マニュアルの使用方法	.....	P 37
第2章 日常点検の進め方	.....	P 37
1. 点検の方法	.....	P 37
2. 点検の実施手順	.....	P 37
3. 注意事項	.....	P 37
第3章 施設点検のポイント	.....	P 38
1. 敷地	.....	P 38
2. 建物	.....	P 39
3. 設備	.....	P 42
4. 日常点検チェックシート	.....	P 45
5. 日常点検結果表	.....	P 49

第1章 はじめに

1. 目的

本マニュアルは、施設の劣化が進んでから修繕・更新する「事後保全」ではなく、問題が発生する前に修繕・更新する「予防保全」の観点から、施設管理者自らが施設の点検を日常的にまたは定期的に行うことで事故等を未然に防止し、点検後の適切な処置により改修費を最小限に抑えらるとともに施設の長寿命化につなげることを目的としています。

2. 本マニュアルの位置づけ

本マニュアルは、本町が保有する公共施設等を安全・安心に使用し、優良な資産として次世代へ引き継ぐため、長期的な視点に立った公共施設等のマネジメントの基本方針を定めた「公共施設等総合管理計画」に基づいて作成しました。

施設管理者は、比較的容易に施設点検を実施できる項目をまとめた本マニュアルを参考に、利用者や職員等の安全を確保し、適切な維持保全を図れるよう点検を実施してください。

3. 施設点検の種類・本マニュアルの対象

施設の点検は、施設管理者等が自ら行う自主点検と、建築基準法などの各種法令により義務付けられた法定点検に大きく分けられます。

本マニュアルでは施設管理者等が実施する自主点検のうち、施設の安全性・健全性を比較的容易に確認するための日常点検を対象としています。

分類		点検方法	備考
自主点検	日常点検	施設管理者による施設の簡易的な点検	本マニュアルを参考に点検してください。
	その他点検	特殊な施設・設備等の点検	専用のマニュアル、または必要に応じて専門業者への委託等により点検してください。
	緊急点検	台風等の警報発令時（解除後）、災害後、設備機器の故障アラーム発生時の点検	警報発令時に危険性の有無、災害等の後に変化や異常の有無、設備機器の故障アラーム発生時に故障原因を確認してください。
法定点検		専門業者への委託等により計画的かつ確実に点検を実施してください。	

4. 施設の法定点検について

建築基準法では建築物の用途及び規模により、建築物の敷地、構造、昇降機、建築設備及び防火設備について、定期的に有資格者による損傷、腐食その他の劣化状況の点検を義務付けています。建築基準法による点検以外にも必要となる法定点検が各種法令により定められています。

必要となる法定点検は、各施設の規模や設置されている機器等によって異なりますので、施設管理者は対象となる点検を確認の上、計画的かつ確実に点検を実施するよう努めてください。

5. 本マニュアルの使用法

本マニュアルは「建物のある一般的な施設」を想定し最低限必要な点検項目をまとめたものですので、施設の状況に応じて点検項目の追加や削除をし、使用してください。

第2章 日常点検の進め方

1. 点検の方法・実施時期

日常点検チェックシート（P45～参照）をもとに日々点検を行い、施設の保全状態の把握に努めてください。

2. 点検の実施手順

①-1 チェックシートの準備
・ 「日常点検チェックシート」を準備
①-2 図面等の準備
・ 点検時の不具合箇所を記録するための図面を準備
・ カメラ、手袋、巻尺、筆記用具等必要なものを準備
② 点検の実施
・ 「日常点検チェックシート」の項目に沿って、目視・触診・聴診・打診による点検を実施
・ 不具合箇所の写真を撮影し、図面に位置を記入
③ 点検の記録
・ 点検結果を「日常点検チェックシート」に記録
・ 不具合箇所を「日常点検結果表」に記入
④ 点検後の処理
・ 事故等の危険がある箇所は、直ちに立ち入り禁止等の措置を講じ、施設所管課へ連絡の上、対応を検討
・ 緊急を要しない不具合箇所は、優先順位をつけて計画的な修繕を検討
・ 清掃等により改善される不具合箇所は、清掃を実施

3. 注意事項

- ・ 高所など、危険な箇所の点検は無理に実施しないでください。
- ・ 点検の実施に際しては、法定点検の結果も併せて確認してください。

第3章 施設点検のポイント

1. 敷地

(1) 敷地・駐車場

点検項目	備考
塀・擁壁の亀裂、損傷、傾き	
門扉・フェンスの腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良	ゆすってぐらつきがないか確認してください。
舗装材の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障	
側溝・排水柵の排水不良、破損	側溝が詰まると大雨時に水が敷地内にあふれる恐れがあります。
車止め・案内板・自転車置場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き	ゆすってぐらつきがないか確認してください。



フェンスの破損・傾き



舗装材の陥没



ブロック塀のひび割れ



排水側溝の破損

2. 建物

(1) 外壁・軒裏

点検項目	備考
塗装のはがれ、劣化	
モルタル・タイル・外装材のひび割れ、浮き、はがれ、破損	モルタルやタイルの浮きの判断方法としてハンマー等で軽く表面をたたくと、「コツコツ」と高い音がする箇所は健全な部分、「ポコポコ」と低い音がする箇所は浮きや剥離が生じている部分です。
コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出	
目地・建具廻りシーリング材のはがれ、亀裂、硬化	目地が劣化し亀裂が生じると、建物内に雨水が侵入する恐れがあります。
雨樋・手すり・はしご・外灯等の腐食、ぐらつき、落下の危険	手が届く箇所は、ゆすってぐらつきがないか確認してください。
屋外階段の腐食、ぐらつき	避難経路としての屋外階段の腐食が進み歩行不可能になると、万が一の際に避難できなくなる恐れがあります。



塗装の劣化



鉄筋の露出



目地シーリングの亀裂



モルタル浮き



屋外階段の腐食

(2) 屋上・屋根・バルコニー

点検項目	備考
屋上防水層・屋根葺き材のひび割れ、浮き、はがれ、錆、瓦のずれ	防水シートの継目や屋上工作物との継目は損傷が出やすい傾向にあります。
ルーフドレン・雨どいの枯葉や土の堆積、つまり	ルーフドレンとは、屋上やベランダなどの排水口に取付ける金物のことです。ドレンが詰まると屋上等の排水不良となり屋上防水の劣化や雨漏りの原因になります。
フェンス・はしご・アンテナ等の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損	ゆすってぐらつきがないか確認してください。
屋上入口の施錠不良	関係者以外の方が屋上に立入ると転落や設備機器等によるケガの危険もあるため、施錠しましょう。



防水層のはがれ



ルーフドレンのつまり



手摺の腐食

(3) 建具（外部・内部）

点検項目	備考
建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険	ドアクローザーの状態、排煙窓の正常な作動等も確認してください。
建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ	



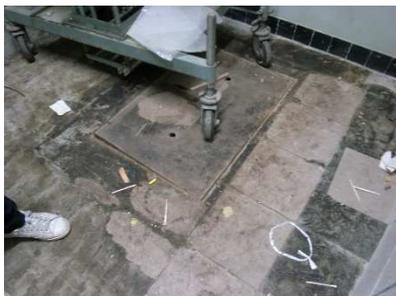
建具のがたつき



シーリングの劣化

(4) 内装

点検項目	備考
床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障	木製床のささくれ、腐食等も注意が必要です。
壁のひび割れ、浮き、破損、突出物	著しいひび割れが発生している箇所は、早急な対応を検討してください。
天井材の剥がれ、破損	
雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ	内装を改修するよりも先に、原因となる屋上防水や配管からの水漏れ等を先に改修してください。なお雨漏りなどの直接の原因は改善されていても、内装の改修は行っていない可能性があるため、修繕履歴も確認してください。
手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき	ゆすってぐらつきがないか確認してください。
天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険	手が届く箇所は、ゆすってぐらつきがないか確認してください。
避難経路の障害物の有無 (廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)	避難経路に障害物があると万が一の際にスムーズな避難ができないほか、防火戸の前に荷物等がある場合は防火戸が閉まらず、延焼の恐れがあります。



床仕上げのはがれ



壁の破損



壁のひび割れ



天井のシミ



タイルのひび割れ

3. 設備

(1) 給排水・衛生

点検項目	備考
便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生	湿式トイレ(水を流して床を掃除できるトイレ)が臭う場合、床排水口のトラップの封水が切れて、下水臭が出てくる場合があります。
配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	特に配管の接続部分が漏水しやすいので注意しましょう。また漏水時の迅速な止水のため、系統別の止水バルブの位置を可能な限り把握しておいてください。
赤水(錆水)の発生	給水管内の腐食による錆等が原因として考えられます。
水道使用量の異常増加	水を使用していない状態で水道メーターのパイロットが回っている場合、漏水の疑いがあります。また、他は乾いているのに地面が常に濡れている箇所があれば、そこに埋設されている給水管等の漏水が考えられます。
受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良オーバーフロー管防虫網の破損	防虫網が破損すると、受水槽内に虫が入り不衛生になります。
ポンプの腐食、異常振動、異音	ポンプ正常運転時の振動や音の程度を普段から把握しておいてください。



受水槽



高架水槽



漏水の確認(水道メーター)

(2) 空調・換気

点検項目	備考
エアコン室内機のフィルターのホコリ	フィルター、吹出口、吸込口にホコリがたまる と冷暖房の効きが悪くなるほか、電力消費が増 えます。
空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ	
空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音	
配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	



室外機の腐食



換気扇の劣化

(3) ガス

点検項目	備考
ガス器具・ガス管からのガス臭	ガス漏れの際は爆発の恐れがあるため、換気扇 等のスイッチは入れないようにしてガスの元栓 を閉め、窓を開けて換気してください。
ガス漏れ警報器の期限切れ	

(4) 照明

点検項目	備考
照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険	
照明器具の点灯不良、異音、異臭	



吊り型照明器具



照明器具の劣化

(5) スイッチ・コンセント

点検項目	備考
スイッチ・コンセントの破損	机等でコンセントの延長コードを踏みつぶしていないかの確認もしてください。
コンセント部のホコリ、タコ足配線	ホコリが水分を吸収して電流が流れることにより火災の発生の恐れがあります（トラッキング火災）。書棚の隙間や湿気の多い部分は特に注意が必要です。こまめに清掃しましょう

(6) 分電盤

点検項目	備考
分電盤・電線管等の錆、腐食、破損	屋外の分電盤が腐食により穴が開くと、雨水の侵入による漏電で電気が使えなくなり、施設の運営に支障をきたす恐れがあります。
分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良	盤内の充電部(電気が流れる金属部)にさわると感電し大変危険です。関係者以外が触れることがないように盤の扉は施錠するようにしましょう。



屋外盤類の開閉・施錠確認



屋外盤類の錆

(7) 受変電設備

点検項目	備考
受変電設備の扉やフェンスの施錠不良	受変電盤は高圧の電気が流れていて大変危険です。関係者以外が立ち入らないよう確実に施錠しましょう。



受変電設備（キュービクル）

4. 日常点検チェックシート

施設名称		棟名	
施設コード		施設所管課	
点検年月日		点検者	

1. 敷地

点検箇所	点検項目	不具合		不具合の状況（具体的に）
		有	無	
敷地・駐車場	塀、擁壁の亀裂、損傷、傾き	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	門扉・フェンスの腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	舗装材の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	側溝・排水柵の排水不良、破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	車止め・案内板・自転車置場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2. 建物

点検箇所	点検項目	不具合		不具合の状況（具体的に）
		有	無	
外壁・軒裏	塗装のはがれ、劣化	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	モルタル・タイル・外装材のひび割れ、浮き、はがれ、破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	目地・建具廻りシーリング材のはがれ、亀裂、硬化	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	雨とい・手すり・はしご・外灯等の腐食、ぐらつき、落下の危険	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	屋外階段の腐食、ぐらつき	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

点検箇所	点検項目	不具合		不具合の状況（具体的に）
		有	無	
屋上・屋根・バルコニー	屋上防水層・屋根葺き材のひび割れ、浮き、はがれ、錆、瓦のずれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ルーフトレン・雨といの枯葉や土の堆積、つまり	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	フェンス・はしご・アンテナ等の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	屋上入口の施錠不良	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
建具	建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
内装	床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	壁のひび割れ、破損、突出物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	天井材のはがれ、破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	手すり・下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

3. 設備

点検箇所	点検項目	不具合		不具合の状況（具体的に）
		有	無	
給排水・衛生	便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	赤水(錆水)の発生	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	水道使用量の異常増加	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	オーバーフロー管防虫網の破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ポンプの腐食、異常振動、異音	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
空調・換気	エアコン室内機のフィルターのホコリ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	配管の腐食、水漏れ、保温材の破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ガス	ガス器具・ガス管からのガス臭	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ガス漏れ警報器の期限切れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
照明	照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	照明器具の点灯不良、異音、異臭	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	外灯の自動点灯・消灯時間のずれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

点検箇所	点検項目	不具合		不具合の状況（具体的に）
		有	無	
スイッチ・コンセント	スイッチ・コンセントの破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	コンセント部のホコリ、タコ足配線	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
分電盤	分電盤・電線管等の錆、腐食、破損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
受変電設備	受変電設備の扉やフェンスの施錠不良	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

5. 日常点検結果表

施設名称			
施設コード		施設所管課	
点検年月日		点検者	

写真	箇所	
	不具合 状況	
	措置 (予定)	

写真	箇所	
	不具合 状況	
	措置 (予定)	

写真	箇所	
	不具合 状況	
	措置 (予定)	