



発行日：平成26年7月15日  
発行者：建築課施設設計画係、行政管理課施設活用係  
編集：細谷、勝俣

市有建築物の現状、保全・管理のポイント、公共建築物に係る情報などをお知らせします。

# たてものの保全活用通信

## ● 劣化等調査の目的

長期保全計画（仮称）及び維持修繕計画（仮称）の策定にあたり、更新等の時期や費用を算定するため、建築物の現状を把握する。

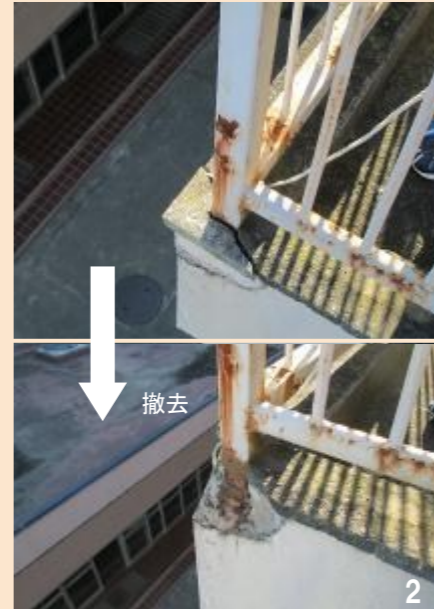
## ● 対象施設 157施設 約60万㎡

小田原市施設白書の対象施設のうち、市有建築物が存在する施設。

## ● 調査内容

改修等、**建築物の履歴**を調査する。  
建築、建築設備の**劣化状況、数量及び仕様**を把握する。  
コンクリート強度・中性化の調査（一部の施設で実施）  
\*耐震性能を判断するものではありません。

1/雨漏りで水を含んだ天井 2/バルコニー角が割れ、落ちる寸前だった 3/非常用照明のひもを引っ張って点灯しなければ、タマ切れ、バッテリー切れ、故障 4/見た目にはきれいだが、耐用年数を5年程度超過している空調機 5/排水溝が詰まり屋上がプール状態に



## ● 調査者

建築課職員または委託先業者

## ● 調査期間

平成25年度～平成26年度

# 市有建築物の劣化等調査中間報告

建築課では、昨年度から市有建築物の劣化状況等の調査を行っています。約半数の調査を終え、劣化が進みやすい部分などが見えてきました。

## 改修の遅れで危険な建物に

全体に、十分なメンテナンスができていないと言えない状況です。必要な改修・修繕ができていないために、利用者に危険が及ぶ状態になっている箇所が多数見つかっています。

また、不具合を放置したことでも2次被害が起きている箇所も多く見られました。このような場合、すぐに修繕するよりも、費用がかさんでしまいます。

## 屋上清掃不足で劣化進行

排水溝部分に落ち葉や泥が溜まり、排水不良の箇所が多くみられました。屋上がプールのようになっている場合も写真5。これは、防水層の劣化を早め、雨漏りを引き起こします。雨漏りは、躯体の劣化を進行させる、天井材がふやけて落下する、照明器具が濡れて漏電するなどの2次被害につながるため注意が必要です(写真1)。

## 外壁バルコニーの角に要注意

外壁のコンクリートが剥がれ鉄筋が露出している箇所や、コンク

リートの上に塗り重ねてあるモルタル層がコンクリートと離れ、浮いていると思われる箇所が散見されました。特に、バルコニーの角や鉄製手摺が取り付けられた部分でモルタルが割れやすく、落下寸前の箇所も見つかりました(写真2)。

## 設備耐用年数超過が多い

多くの施設は、竣工後一度も大型設備機器の交換を行っていません。現在は目立った不具合が出ていなくても、多くの設備が耐用年数を過ぎていたため、今後、一斉に不具合が生じる恐れがあります(写真4)。また、部品の供給がなくなり修理不可能となる場合もあります。

## 屋内非常用設備のメンテ不足

避難口や排煙窓が開かない、非常用照明が点灯しない(写真3)など、非常用設備のメンテナンス不足が見られました。人命に関わる設備であり、早急に修理等が必要です。

※劣化等調査で、危険な箇所や非常用設備の不具合が見つかった場合は、調査後すぐに施設管理担当者にお知らせしています。

## 保全活用女子コラム

### 自治体等女性FM会勉強会に参加！



全国の自治体の建物の管理・保全やFM（ファンティーマネジメント）の女性担当者による勉強会を行っています。(6月現在会員：29自治体、38名) Web会議形式のため庁舎内で聴講可能です。興味のある方は建築課細谷(567)までご連絡ください。

次回勉強会の予定【日時】8月18日(月) 18時【場所】301会議室【内容】委託で行う法定点検と職員が行う日常点検のポイント【講師】近畿地方整備局 植木調査官

## 活用コラム

### 余剰スペース有効活用

#### 自販機の設置で2000万円の収入増

平成25年に行政財産の貸付で設置した自動販売機29台及び新規1台では、平成24年度比で22,355,736円の歳入増加に繋がりました。これは今まで自販機の設置スペースを目的外使用許可としていたところを、一般競争入札による貸付に変更した結果の入札

額の増加によるものです。そのほか、施設の余剰スペースを有効活用した、看板やモニター広告を設置して収入を得ています。

#### 有効活用による歳入は維持管理に充てられる

公共施設では建物の老朽化に伴い、修繕費が増加する可能性があり、今後、財政負担となることが懸念されています。施設の有効活用による歳入は、建物の維持管理費に充てることができるため、利用者の満足度や

安全性の向上が期待できます。余剰スペースの有効活用で、歳入を生む方策はたくさんあります。施設の有効活用をご検討＆ご提案ください。

### ○自販機の貸付料ランキング

- 1位 市立病院(4台) 13,019,861円
- 2位 生涯学習課(4台) 2,789,650円
- 3位 事業課(7台) 2,573,030円



## 活用事例はさまざま

そのほかにも、市庁舎2階に設置している小田原市全域図や市内の公共施設等を掲載した広告付き庁舎案内板、戸籍窓口モニター広告等により収入を得ています。掲載している広告は全て代理店契約先が一括して広告主の募集、機器等の管理を行っています。広告事業の募集形態と手法によつては、手間をかけずに収入を得ることが可能です。

モニター広告



広告付き案内板

