

はじめに

■ 維持管理は児童生徒の安全を守るために不可欠です。

学校施設は、児童生徒等の学習・生活の場であるとともに、非常災害時には地域の避難所としての役割を担います。そのため、日常はもとより災害時においても十分な安全性・機能性を有することが求められます。

しかし、建築当初には確保されているこれらの性能も、経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがあります。それに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性がありますので、**常に健全な状態を維持できるよう、法令等に基づいて定期的に点検を行い、必要な修理・修繕等を速やかに実施することが必要**です。



人が健康を維持するために定期的に健康診断を受け、必要な治療を行うことと同じです。

■ 学校施設の維持管理は設置者の責務です。

学校施設を適切に維持管理するためには、学校施設を所有・管理する学校設置者の方々と、学校施設を利用する教職員の方々がそれぞれの立場に応じて点検等を行うことが必要です。この手引は、建築基準法第12条第1項及び第2項並びに消防法第17条第1項及び第17条の3の3の規定に基づいて**学校設置者が実施すべき維持管理の必要性や制度の概要等を取りまとめたもの**です。



※教職員の方々による日常的な点検については、「安全で快適な学校施設を維持するために」(平成13年4月文部科学省)を参考にしてください。

「安全で快適な学校施設を維持するために」
(平成13年4月文部科学省)

http://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/shuppan/05010601.htm

■ 学校施設における定期点検の義務

学校の施設・設備については、建物の劣化・損傷の状況や防火壁が撤去されていないかなどの基準への適合性、非常警報・屋内消火栓等の消防設備の動作状況など、様々な事項について**関係法令等により定期点検等の実施義務**が生じています。

【建築基準法に基づく法定点検の実施について】

建築基準法に基づく定期点検の制度では、**学校設置者の別**や学校施設の所在地を所管する**特定行政庁が学校を定期点検の対象に指定しているかどうか**によって、義務付けられる点検等の有無や内容が区分されています。

学校設置者	特定行政庁が学校を定期点検の対象に指定している		点検等の内容	点検等の時期
	指定している	指定していない		
・都道府県又は建築主事を置く市町村が所有・管理する公立学校	定期点検の実施義務		建築物の劣化・損傷の状況の点検	3年以内毎
・国立学校 ・私立学校 ・上記以外の公立学校	定期調査の実施及び特定行政庁への報告義務	義務なし 有資格者による定期点検の実施を要請 (3ページのQ2参照)	建築物の劣化・損傷の状況及び基準への適合性等の点検・調査	3年以内毎で特定行政庁が定める時期

■ 特定行政庁とは？

各地域において、建築基準法の事務を司る地方公共団体の長のことをいいますが、慣例的にはその地方公共団体のことを指します。

市町村が建築主事をおく場合はその市町村、それ以外の場合は都道府県となります。

■ 建築主事とは？

建築基準法に規定する建築確認申請に関する事務を司る者のことで、都道府県及び人口25万人以上の市に置かなければならないこととされています。なお、これら以外の市町村においても建築主事を置くことができます。

【消防法に基づく法定点検の実施について】

消防法に基づく定期点検の制度では、**全ての学校の設置者**に対して、消防設備の種類に応じて6ヶ月～1年以内毎に点検し、3年毎に消防庁又は消防署長への報告を行うことが義務づけられています。

○ 具体的な点検の方法等について

建築基準法に基づく定期点検については平成20年国土交通省告示第282号に、消防法に基づく定期点検については昭和50年消防庁告示第14号及び平成16年消防庁告示第9号に、それぞれ具体的な点検項目や点検方法等が定められています。

【建築基準法点検】 <http://www.mlit.go.jp/common/001107511.pdf>
【消防法点検】 <http://www.fdma.go.jp/concern/law/kokuji/hen52/52030200150.htm>
<http://www.fdma.go.jp/concern/law/kokuji/hen52/52030200140.htm>

点検方法や判定方法等の詳細については、以下の図書を参考とすることができます。

- ・特殊建築物等定期調査業務基準(2016年版)
監 修: 国土交通省住宅局建築指導課
編集・発行: 一般財団法人 日本建築防災協会
- ・消防用設備等点検実務必携
監 修: ○○?
編集・発行: 一般財団法人 日本消防設備安全センター



Q1: 何のために「維持管理」を行うのですか？

A1: 学校施設の安全性や機能性は経年劣化等により低下します。維持管理が適切に行われていないと、劣化の進行により安全上・機能上必要な性能が満たされないまま放置され、

- 劣化・損傷した部材や設備等が突然落下する
- 地震時や火災時に安全に避難できず被害が拡大する
- 雨漏りなどにより教室が使えず、学習環境が悪化する

などの事故・不具合が発生するおそれがあります。

このようなことが生じない、**安全・安心な教育環境を確保するためには「維持管理」を適切に実施することが不可欠**です。例えば、建築基準法や消防法では、2ページのとおり、その実施を義務づけています。

・学校施設の劣化・損傷による事故・不具合の例

老朽化したベランダに生徒が寄りかかり、落下してケガ



避難シャッター不動作（火災時に避難経路を確保できないおそれ）



雨漏りによりパソコンの一部が破損



Q2: 建築基準法点検の実施義務がない場合、維持管理は行わなくてもよいのですか？

A2: 学校施設の維持管理は、児童生徒等の安全を確保するために不可欠なものです。また、建築基準法では、直接的に点検の実施義務がない場合でも、全ての学校設置者に対して、建物を常時適法な状態に維持するよう努力義務が課されています。

これらのことを踏まえ、**文部科学省では、点検の実施義務がない学校設置者に対して、建築基準法や関係告示を参考に有資格者による専門的な点検を定期的に実施するよう要請**しています。（平成27年10月30日付27文科第375号「学校施設の維持管理の徹底について（通知）」）



Q3: 「維持管理」とは具体的にどのようなことをすればよいのですか？

A3: 関係法令等に基づいて、①定期的な点検の実施と②点検結果に基づく必要な修繕等を行うこととなります。

【①定期的な点検とは】

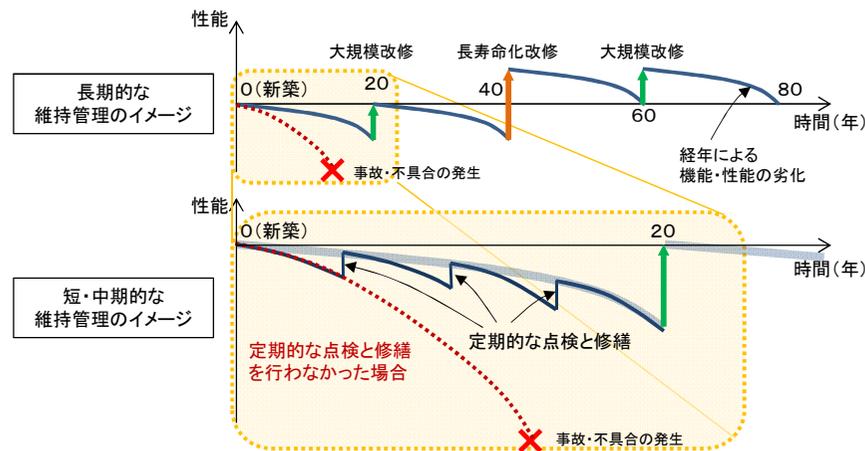
建築基準法や消防法に基づき定められた点検項目等について、**専門的な知識を持った有資格者に、一定の期間ごとに点検を実施させること**をいいます。

【②点検結果に基づく修繕とは】

定期的な点検の結果、是正が必要と判定された部分について、**建築物の本来の性能が維持されるように修繕等を実施すること**をいいます。

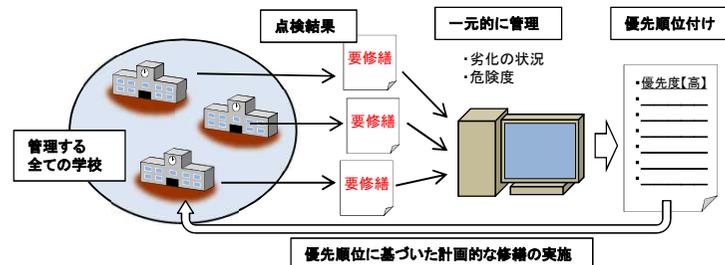
Q4: 長期的な修繕計画等がある場合でも日常の維持管理は必要ですか？

A4: 地震や火災等に備え、また、部材の落下事故等が発生しないよう、学校施設は常に安全な状態を維持しておくことが必要です。そのために、経過年数等に応じて大規模改修や長寿命化改修などを実施することは非常に有効です。しかし、**劣化・損傷はそれらの改修サイクルよりも短い期間で発生するため、長期的な修繕計画がある場合であっても、定期的に点検を実施し、必要な修繕を行うことが不可欠**です。



Q5: 修繕はいつまでに行う必要がありますか？

A5: 法的な定めはありませんが、できるだけ速やかに実施することが望ましいと考えています。しかし、修繕に係る予算の確保や学校施設の使用状況等により、必ずしも全ての修繕をすぐに実施できない場合があると考えられます。このような場合は、管理する全ての学校の全ての修繕箇所を一元的に管理し、**危険度の高いものから順に優先順位を付けて計画的に実施していくことが有効**です。ただし、建築基準法や消防法等を所管する行政部局からの指導等があれば、これに従う必要があります。また、学校施設の安全性を確保するためには、全ての学校施設において、**遅くとも次の点検まで（建築基準法関係：3年、消防法関係：6か月～1年）には修繕を完了させることが必要**と考えています。



Q6: 建築基準法や消防法以外の法定点検にはどのようなものがありますか。

A6: 主なものを以下に例示します。

根拠となる法律	対象となる学校	点検対象設備等	点検の期間
学校保健安全法	すべての学校	児童生徒等が通常使用する施設及び設備	学期に1回以上
浄化槽法	浄化槽を設置している学校	浄化槽	1年
電気事業法	自家用電気工作物（キュービクル等）を設置している学校	自家用電気工作物	保安規程に定める期間
水道法	簡易専用水道（受水槽のある施設）を設置している学校	簡易専用水道	1年

■ 点検項目・内容と発生する不具合の例

【建築基準法に基づく法定点検】

点検する項目	点検内容
1. 敷地及び地盤	
地盤	不陸、傾斜等
敷地	排水
敷地内通路	通路の確保、幅員、支障物
塀	耐震対策、劣化・損傷
塀壁	劣化・損傷、水抜きパイプ
2. 建築物の外部	
基礎、土台	
	沈下、劣化・損傷
外壁	躯体等 防火対策、劣化・損傷
	外装仕上げ材等 劣化・損傷
	窓サッシ等 劣化・損傷、はめ殺し窓ガラスの固定
外壁に繫結された広告板、室外機等	劣化・損傷
3. 屋上及び屋根	
屋上、屋上回り	劣化・損傷
屋根	防火対策、劣化・損傷
機器及び工作物	劣化・損傷
4. 建築物の内部	
防火区画	基準適合性、防火設備の劣化・損傷
内壁	基準適合性、劣化・損傷
床	基準適合性、劣化・損傷
天井	基準適合性、劣化・損傷
防火設備	基準適合性、劣化・損傷、作動等
照明器具、懸垂物等	落下防止対策、防火設備への支障
居室の採光及び換気	基準適合性、作動、物品の放置
石綿等を添加した建築材料	使用状況、劣化、飛散防止措置等
5. 避難施設等	
居室から地上に通ずる通路	基準適合性
廊下、出入口、屋上広場	基準適合性、物品の放置
避難上有効なバルコニー	基準適合性、劣化・損傷、物品の放置、避難器具の操作性
階段	階段、避難階段 基準適合性、劣化・損傷
	特別避難階段 基準適合性、排煙設備の作動、窓の開閉、物品の放置
排煙設備等	防煙壁 基準適合性、劣化・損傷、作動
	排煙設備 基準適合性、作動、排煙口の維持保全
	非常用の進入口等 基準適合性、維持保全
その他の設備等	非常用エレベーター 基準適合性、排煙設備の作動、窓の開閉、物品の放置
	非常用の照明装置 基準適合性、作動、物品の放置
6. その他	
特殊な構造等（膜構造、免震構造）	劣化・損傷
避難設備	劣化・損傷
煙突	劣化・損傷

外壁モルタルの落下



屋上防水の劣化・損傷



外階段の劣化・損傷



鋼管の腐食



手すり障害となり救助袋使用不能

【消防法に基づく法定点検】

点検する設備	機器点検※1	総合点検※2
1. 消火設備		
消火器具	○	○
屋内消火栓設備	○	○
スプリンクラー設備	○	○
消火設備	○	○
屋外消火栓設備	○	○
動力消防ポンプ設備	○	○
2. 警報設備		
自動火災報知設備	○	○
ガス漏れ火災警報設備	○	○
漏電火災警報器	○	○
消防機関へ通報する火災報知設備	○	○
非常警報器具及び設備	○	○
3. 避難設備		
避難器具	○	○
誘導灯及び誘導標識	○	○
4. 消防用水		
消防用水	○	○
5. 消火活動上必要な施設		
排煙設備	○	○
連結散水設備	○	○
連結送水管	○	○
非常コンセント設備	○	○
無線通話補助設備	○	○
6. 必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等		
非常電源	○	○
配線	○	○
操作盤	○	○
バックアップ型消火設備	○	○
加圧排煙設備	○	○

※1 機器点検：消防用設備等の適正な配置、損傷、機能について、外観又は簡単な操作により確認（6ヶ月に1回）
 ※2 総合点検：消防用設備等の全部又は一部を作動させ、総合的な機能を確認（1年に1回）

■ 維持管理に係る体制整備の事例

適切な維持管理を継続的に進めていくためには**体制の整備が不可欠**ですが、技術職員が在籍していないなど、体制の整備が困難である場合は、**外部の人材を活用することなどにより対応することが必要**となります。

◎営繕部局による一括の維持管理

◆東京都武蔵野市の取組

【教育部教育企画課】
 ○学校からの事故報告
 ○施設・設備メンテナンス請負業者からの報告

劣化状況の報告

【財務部施設課】
 ○独自の「劣化カルテ」に基づき、学校施設を含む公共施設の劣化調査を実施
 ○部位毎に劣化状況を点数化
 ○予防保全に係る工事について予算要求

(利点)

- ・教育委員会の担当による学校施設の劣化調査と比べ、客観的な調査ができ、効率的な維持管理を行うことができる。
- ・学校施設を含む公共施設全体の劣化状況や補修状況をデータベース化することができる。
- ・計画保全を前提に施設整備を行うことが可能になり、整備も施設の主官部署に関係なく全体を一定水準で整備することが可能。

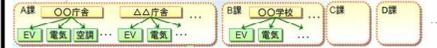
◎デザインビルド型内包施設管理業務委託による民間活用

◆千葉県流山市の取組

・学校施設を含む市内46施設の施設・設備等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等を民間事業者による包括的に業務委託している。

従来の施設管理業務委託

- ・各課が各施設・設備ごとに保守点検業務を発注。
- ・事務量やコスト、全体像が見えないといった課題があった。



デザインビルド型包括施設管理業務委託

- ・各課所管施設の保守管理・点検業務を一括して発注。（約63万円/46施設68業務・年 ⇒ 1業務へ集約）
- ・「①価格、②+αのサービス、③柔軟性、④市内業者活用」等を基準とする。
- ・事業の詳細は優先交渉権者との協議（デザインビルド）により決定。



(利点)

- ・事務量の大幅削減
- ・スケールメリットでコスト削減
- ・民間ノウハウの活用
- ・第三者（専門家）による定期巡回
- ・+αのサービス（修繕サポート）

■ 一元的な管理の事例

◎総合劣化度と施設重要度による保全優先度の判定

◆立川市公共施設保全計画

劣化状況調査の実施

改修履歴、定期点検情報、管理者へのヒアリング及び現地調査を踏まえ、各部位ごとに劣化状況をA、B、C、Dの4段階で評価し、その部位ごとに評価指標ポイントと部位別重要度計数を乗じて部位別ポイントを算出し、部位別ポイントの平均値を現況劣化度とする。【図1・2】

総合劣化度による順位付け

現況劣化度と築後年数により施設ごとに点数化し、保全計画対象施設の順位付けを行う。また、建物が複数棟ある場合はそれぞれの平均値を採用する。

施設重要度の設置

防災計画を基に災害時の応急拠点、避難所、生活に不可欠な供給処理施設の観点から、施設重要度を設定する。重要度の高い順にⅠ類（市庁舎、一次避難所）、Ⅱ類（二次避難所、福祉避難所）、Ⅲ類（その他）と三段階に優先度を設定することにより、災害時における施設の安全性、利便性についても考慮する。

保全優先度の判定

最終的な保全優先度は「総合劣化度」と「施設重要度」を掛け合わせて判定。優先度に応じて1から6までグループ分けし、マトリックス表にて表示。優先度の高い順に優先度①から⑥の順となる。同グループ内では総合劣化度のポイントが高い順とする。【図3】

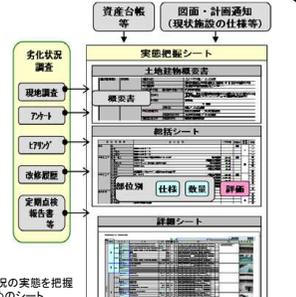


図1 劣化状況の実態を把握するためのシート

表1 現況劣化度の算出

現況劣化度	=	表1	表2
		Σ(部位別評価点数 × 部位の重要係数)	部位数

表2 評価指標点数

A評価	10点
B評価	40点
C評価	40点
D評価	100点

表3 重要係数

施設管理上の重要度	1.0
施設全体の安全性・機能性の確保に及ぼす影響	0.75
取組	0.25

図2 現況劣化度の算出

表4 保全優先度の判定

優先度	1	2	3	4	5	6
総合劣化度	10	20	30	40	50	60
施設重要度	1	2	3	4	5	6

図3 保全優先度の判定

※本ページの事例は、学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）から抜粋しています。詳細及びその他の事例については同手引をご参照下さい。
http://www.mext.go.jp/b_menu/shingi/chousa/shisetu/036/toushin/1356229.htm