

平成 20 年 度
(2008年度)

行政監査結果報告

「区立施設の安全について」

平成 21 年 3 月
練馬区監査委員

目 次

第 1	監査テーマ	1
第 2	監査テーマ選定の趣旨	1
第 3	監査対象施設	1
第 4	監査対象課	2
第 5	監査方法	2
第 6	監査実施期間	3
第 7	監査の着眼点	3
第 8	監査結果	4
I	区民利用施設等の状況と特徴	4
1	監査対象とした区民利用施設等	4
2	監査対象とした区民利用施設等の運営の特徴	5
3	施設管理実態調査の結果	13
4	施設管理担当部署への実態調査の結果	19
5	定期監査（財務監査）に見る施設管理状況	22
6	公園遊具の管理状況	26
7	保守点検等業務委託仕様書の内容確認	31
II	総務部施設管理課の状況と特徴	34
1	総務部施設管理課の経緯（営繕課から施設管理課へ）	34
2	総務部施設管理課の取組状況	34
第 9	監査委員意見	38
1	利用者が安全かつ快適に利用できる施設を維持していくために	38
2	公園遊具の安全管理と管理手法に関して	40

3	全施設の維持保全のために総務部施設管理課がリーダーシップを	41
4	複雑化する施設管理に関して	42
5	保守点検等業務委託仕様書に関して	43
第10	むすび	44

第1 監査テーマ

「区立施設の安全について」

第2 監査テーマ選定の趣旨

区立施設は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設であり、利用者が常に安全かつ快適に利用できるものでなければならぬ。

しかし、残念ながらプールに関係した児童の死亡事故、天窓からの児童転落事故、公園遊具の不具合による幼児の負傷事故など施設設備の安全管理が不十分であったことによる事故が他自治体で発生している。

利用者の安全確保の前提となる施設の維持管理においては、区民の施設利用に支障を来さぬようにすることと併せて、区民の財産である施設の長寿命化を図るためにも、日頃から施設設備の日常点検や定期保守点検などを通して、施設の予防保全に留意し、常に良好な状態の維持に努める必要がある。

そこで、区立施設の安全管理、維持管理について施設管理者はその意義を十分に理解し、利用者の安全性、利便性および快適性の確保に努めているか、また、受託事業者による保守点検等業務は的確な仕様書等に基づき適正になされているか、受託事業者への指導は適切に行われているかなどを視点として、施設管理の的確性、経済性、効率性および有効性について検証する。

第3 監査対象施設

- 1 区民生活事業本部 区民部所管施設、産業地域振興部所管施設
- 2 健康福祉事業本部 福祉部所管施設、児童青少年部所管施設
- 3 環境まちづくり事業本部 土木部所管施設
- 4 教育委員会事務局 学校教育部所管施設、生涯学習部所管施設

第4 監査対象課

危機管理室 安全・安心担当課

総務部 経理用地課、施設管理課

区民生活事業本部区民部 戸籍住民課

区民生活事業本部産業地域振興部 地域振興課

健康福祉事業本部福祉部 地域福祉課、高齢社会対策課

健康福祉事業本部児童青少年部 子育て支援課

環境まちづくり事業本部土木部 公園緑地課

教育委員会事務局学校教育部 施設課、総合教育センター

教育委員会事務局生涯学習部 生涯学習課、スポーツ振興課、光が丘図書館

第5 監査方法

- 1 監査委員は、平成20年7月22日、同月24日に、区立施設における安全管理、施設管理の現状と課題等について、監査対象課の課長から、つぎのとおり説明を求め、質疑を行った。
 - (1) 安全・安心担当課長（区立施設における安全管理の現状と課題）
 - (2) 経理用地課長（施設設備維持管理等業務委託契約の現状と課題）
 - (3) 施設管理課長（区立施設における施設管理の現状と課題）
 - (4) 地域振興課長（所管施設における安全管理の現状と課題）
 - (5) 高齢社会対策課長（所管施設における安全管理の現状と課題）
 - (6) 子育て支援課長（所管施設における安全管理の現状と課題）
 - (7) 公園緑地課長（区立公園における遊戯物等の安全管理の現状と課題）
 - (8) 施設課長（小中学校施設における安全管理の現状と課題）
 - (9) 生涯学習課長（所管施設における安全管理の現状と課題）
 - (10) スポーツ振興課長（所管施設における安全管理の現状と課題）
- 2 監査事務局は、監査対象課に対して施設管理や安全管理に係る調査表による調査を行い、その集計と分析を行うことにより現状把握と問題点の抽出を行った。また、現状の把握については、平成20年度に実施した定期監査（財務監査）を通して把握した状況も活用した。その他、監査事務局は、監査対象課および関係各課へ資料の提出を求め、提出された資料の分析を行うとともに、関係職員に事情聴取を行った。

第6 監査実施期間

平成20年7月10日(木)から平成21年3月26日(木)まで

第7 監査の着眼点

- 1 区（施設長）は、施設の管理責任を果たしているか
 - (1) 施設長は、施設の安全管理を適切に行っているか
 - (2) 施設長は、施設・設備の現況を十分に把握しているか
 - (3) 施設長は、施設・設備の不具合箇所や問題点に適切に対処しているか

- 2 公園緑地課における公園等の遊具は、適切に維持管理されているか

- 3 設備の保守点検等管理業務は、適正に行われているか
 - (1) 設備の保守点検業務委託契約等は、適正な手続により締結されているか
 - (2) 受託事業者の行う業務についての的確な仕様書等を作成し、それに基づき適切な指導を行っているか
 - (3) 業務の履行確認等を十分に行い、その結果を施設の維持管理に活用しているか

- 4 総務部施設管理課は、区立施設全般の管理について十分に機能しているか

第8 監査結果

I 区民利用施設等の状況と特徴

1 監査対象とした区民利用施設等

不特定多数の区民が一定時間、自由に活動できる区民利用施設および公園施設（公園遊具）を監査の対象とした。なお、その内指定管理者施設、総合管理委託施設については、今回の監査からは除外した。

監査対象とした区民利用施設等は、つぎのとおりである。

(1) 区民生活事業本部所管施設等

ア 地区区民館（22 施設）

イ 区民館（10 施設）

ウ 地域集会所（17 施設）

エ 光が丘区民ホール

オ 地域振興課施設維持係（地区区民館、地域集会所の施設管理担当部署）

(2) 健康福祉事業本部所管施設等

ア 児童館（17 施設）

イ 練馬子ども家庭支援センター

ウ 厚生文化会館

エ 敬老館（7 施設）

オ 子育て支援課児童施設係（児童館、子ども家庭支援センター、敬老館の施設管理担当部署）

(3) 環境まちづくり事業本部所管施設等

ア 花とみどりの相談所

イ 公園緑地課東部公園管理事務所、西部公園管理事務所（公園遊具を含む公園施設の維持管理担当部署）

(4) 教育委員会事務局所管施設等

ア 総合教育センター

イ 練馬公民館

ウ 春日町青少年館

エ 美術館

オ 総合体育館、光が丘体育館

カ 図書館（11 施設）

キ 施設課（小中学校の施設管理担当部署）

2 監査対象とした区民利用施設等の運営の特徴

(1) 区民生活事業本部所管施設等

ア 地区区民館

地区区民館は、地域住民の相互交流および自主的活動を推進し、区民生活の向上に寄与するとともに、地域における児童および高齢者の福祉の増進を図ることを目的に設置された施設である。

施設内容は、児童から高齢者までと幅広い利用者に合わせ、レクリエーションルーム、大広間、和室、多目的室、浴室、学童クラブ室、図書室、音楽室など様々な施設を備えている。

また、保育園や出張所を併設している地区区民館が桜台地区区民館など 8 館、都営住宅内にある地区区民館も 3 館ある。

施設は、昭和 52 年 5 月開設の豊玉北地区区民館（都営住宅併設）をはじめ、昭和 50 年代に建設された地区区民館が 16 館あり、30 年の大規模改修工事の対象となる施設も多い。

平成 19 年度の地区区民館の利用者総数は、22 館合計で高齢者約 11 万人、児童約 18 万人、学童クラブ室約 15 万人、団体利用約 93 万人など、合わせて約 141 万人（1 館平均約 6 万 4 千人）に及んでいる。

運営は、区と地域住民からなる運営委員会（協議会）との協働により行われている。

施設の維持管理は、地域振興課施設維持係で集中して行っている。

イ 区民館

区民館は、区民福祉の増進と文化の向上を図ることを目的に設置された施設である。

施設内容は、和室、洋室、学習室を備えている。

また、すべての区民館が区民事務所や出張所に併設されており、保育園、児童館や敬老館とも併設の区民館が 6 館、都営住宅内にある区民館も 1 館ある。

施設は、昭和 45 年 12 月開設の大泉北区民館をはじめ、昭和 40 年代に建設された区民館が 6 館、昭和 50 年代に建設された区民館が 4 館あ

り大規模改修工事の対象となる施設も多い。

平成 19 年度の利用者数は、10 館合計で約 16 万人であった。

区民館は、出張所の機能の見直しを受け、平成 20 年 4 月 1 日から地域振興課が所管することになり、各館には、新たに地域支援推進担当者（区の非常勤職員）を配置するとともに、運営は業務委託により行っている。なお、施設の補修などハード面での対応は、出張所が担当している。

ウ 地域集会所

地域集会所は、地域住民の相互交流および自主的活動の場を提供し、区民生活の向上に寄与することを目的に設置された施設である。

施設内容は、集会室、会議室、和室（関町地域集会所は多目的室）である。

また、区営住宅内にある地域集会所が 1 か所、都営住宅内にある地域集会所も 2 か所ある。

施設は、昭和 60 年 10 月開設の石神井台地域集会所および上石神井地域集会所を含め、昭和 60 年代に建設された地域集会所が 5 か所あるが、残り 12 か所は平成になってから開設された。

平成 19 年度の利用者総数は、17 か所合計で約 28 万人であった。

管理運営は、地域住民で構成される管理運営委員会が行っているが、施設の工事や補修については地域振興課施設維持係で集中して行っている。

エ 光が丘区民ホール

光が丘区民ホールは、区民の文化の向上および区民相互の交流を図り、地域社会の健全な発展と福祉の増進に寄与することを目的に設置された施設である。施設内容は、多目的ホール、集会室、音楽室、美術工芸室、和室、会議室など様々な施設を備えている。

施設は、平成元年 7 月に開設された光が丘区民センター内にあり、区民事務所や総合福祉事務所などと併設されている。

平成 19 年度の利用者総数は、改修工事による利用停止期間があったため約 7 万 6 千人に留まった。

施設の管理運営業務の多くは、総合管理業務委託により行っている。

オ 地域振興課施設維持係

地域住民の相互交流および自主的活動の場を提供できるよう、また、安全で快適な施設を利用者に提供できるよう、地区区民館、地域集会所の施設の維持管理と整備を行っている。

(2) 健康福祉事業本部所管施設等

ア 児童館

児童館は、幼児・小学生などの健全育成を図り、児童福祉の増進に資するため児童福祉法第 35 条の規定に基づき設置された施設である。

児童館では、遊戯室、工作室、図書室、音楽室等を利用して遊びの指導、各種クラブ活動のほか、映画会、子どもえんにちななどの催しを行い、学校や地域と連携しながら児童の自主的活動や遊びを通して、健康で豊かな情操を持った児童に育つよう援助をしている。

施設は、昭和 45 年 6 月開設の平和台児童館をはじめ、昭和 40 年代に建設された児童館が 10 館、昭和 50 年代に建設された児童館が 6 館あり、大規模改修工事の対象となる施設も多い。

平成 19 年度の児童館 17 館の利用者総数は、約 62 万人であった。

管理運営は各施設の職員が行い、施設の維持管理については子育て支援課児童施設係が集中して行っている。

イ 練馬子ども家庭支援センター

子ども家庭支援センターは、子育て家庭に対する総合的な支援を行い、区民が安心して子どもを生み育て、子どもが健やかに成長することができる環境の形成に資することを目的として設置された施設である。

平成 15 年度から実施している練馬区児童虐待防止ネットワーク事業の開始を契機に、子ども家庭支援センターを子ども家庭総合相談窓口として整備し、平成 17 年 8 月に独立施設として練馬子ども家庭支援センターを開設した。その後、平成 19 年 4 月に関子ども家庭支援センターを、翌年の 4 月には光が丘子ども家庭支援センターを開設した。

練馬子ども家庭支援センターは、相談室、交流室兼保育室、地域活動室を設け、子どもと家庭に関するあらゆる相談に応じ、子育てのひろば、乳幼児一時預かり事業、ファミリーサポートセンター事業、ト

ワイライトステイなどのサービスの提供、子育てに関する情報の提供などを行っている。

管理運営は施設の職員が行っているが、施設の維持管理については子育て支援課児童施設係が行っている。

ウ 厚生文化会館

厚生文化会館は、地域住民の相互交流および自主的活動を促進し、児童および高齢者の福祉を増進するとともに、人権尊重活動を推進することを目的として昭和48年5月に開設した。

事業として児童館事業、敬老館事業、集会室事業、人権尊重に関する事業を行っており、それぞれの事業に対応するように児童室、敬老室、集会室を備えている。

平成19年度の利用状況は、児童室が約2万2千人、敬老室が約1万3千人、集会室が約2万8千人であった。

施設の管理運営は施設の職員が行っているが、業務の一部を委託している。

エ 敬老館

敬老館は、60歳以上の高齢者を対象に、憩いの場や健康の増進、交流の場を提供し、高齢者福祉の増進を目的とした施設である。

現在区内に11館設置されており、このほか厚生文化会館および地区区民館に敬老室が設けられている。

敬老館は娯楽室（舞台、カラオケ）、休養室（囲碁、将棋）、浴室等を備えており、また各種教室・講座などの事業を実施している。

平成19年度の敬老館の利用者総数（ただし、東大泉敬老館、西大泉敬老館は施設工事のため休館）は、約18万人であった。

施設は、昭和45年12月開設の大泉北敬老館をはじめ、昭和40年代に建設された敬老館が6館、昭和50年代に建設された敬老館が4館あり、大規模改修工事の対象となる施設も多い。

管理運営を施設職員が行っている施設が7館、業務委託等による施設が4館であるが、施設の維持管理は、児童館併設は子育て支援課、出張所併設は戸籍住民課が行っている。

オ 子育て支援課児童施設係

地域における児童の健全な育成環境の整備を図るため、児童館、子ども家庭支援センターをはじめ、保育園、学童クラブなどの施設の維持管理と整備を行っている。各施設の大規模改修に関すること、各種設備の保守点検、修理業務および園舎、貯水槽の清掃業務などの委託事務を一括して担っている。また、児童館併設の敬老館の維持管理も行っている。

(3) 環境まちづくり事業本部所管施設等

ア 花とみどりの相談所

花とみどりの相談所は、花とみどりに関する知識および技術の普及を図り、区民の緑化意識の高揚に資することを目的に設置された施設である。

相談所では、植物の植栽や管理についての相談業務、園芸教室、花とみどりにまつわる講座や展示会を行っており、それぞれの事業に対応するように、花とみどりの相談コーナー、展示室、講習室および図書室のほか、温室植物園（鑑賞温室、栽培温室およびつつじ温室）を備えている。

相談所は、昭和 62 年 4 月 1 日に、温室植物園は、平成 2 年 10 月 18 日に開設された。

平成 19 年度の利用状況は、相談件数が 1,900 件（電話相談を除く）、園芸教室参加者数 604 人、講座等の参加者数は 813 人であった。

施設の管理運営は区職員が行っているが、業務の一部を委託している。

イ 公園緑地課東部公園管理事務所、西部公園管理事務所

公園管理事務所は、昭和 62 年 4 月に、区民が気持ちよく公園を利用できるよう、清掃、遊具類の保守点検、樹林地の効率的な維持管理および緑化知識の普及を図ることを目的に設置された。

また、平成元年 7 月には、東部・西部公園管理事務所が設置され、平成 20 年 12 月 1 日現在、東部公園管理事務所は 250 か所、西部公園管理事務所は、361 か所の公園等を管理している。

(4) 教育委員会事務局所管施設等

ア 総合教育センター

総合教育センターは、学校教育および社会教育の充実と振興を図るとともに、区民福祉の増進に寄与することを目的に設置された施設である。

施設内容は、教育研究調査室・研究資料室、教科書センター、適応指導教室、講座室、会議室、和室、料理室、工作室、美術室、音楽室、陶芸室、学習室であり、利用者のための保育室も備えている。また、分室として練馬教育相談室、光が丘教育相談室、関教育相談室を有している。

総合教育センターは昭和 55 年に旧石神井東中学校の校舎を利用して開設されたが、旧練馬福祉会館（昭和 42 年設置）の建物を大規模改修し、平成 15 年 1 月に移転した。

平成 19 年度の利用者総数は、約 7 万人であった。

施設の管理運営業務の多くは委託により行っている。また、施設の維持管理は、併設の高野台敬老館と連携しながら対応している。

イ 練馬公民館

教育・文化の向上および区民相互の交流を図り、地域社会の健全な発展と福祉の増進に資するため社会教育法第 21 条の規定に基づき設置された施設である。

練馬公民館は昭和 28 年に開館したが、施設は昭和 60 年に改築されている。施設内容は 300 人規模のホール、会議室、教室、和室、調理実習室、美術工芸室、視聴覚室、陶芸室であり、利用者のための保育室も備えている。

平成 19 年度の利用者総数は、約 21 万人であった。

施設の管理運営業務の多くは委託により行っている。また、施設の維持管理は、併設の練馬図書館と連携しながら対応している。

ウ 春日町青少年館

青少年の健全な育成を図ることを目的に社会教育法第 5 条の規定に基づき設置された施設である。

昭和 45 年に開設された施設であり、レクリエーション・ホール、教

室、和室、会議室、料理室、実習室、多目的室、視聴覚室、学習室を備えている。

春日町青少年館の平成 19 年度の利用者総数は、約 8 万人であった。施設の管理運営業務の多くは委託により行っている。

エ 美術館

美術に関する区民の知識および教養の向上を図り、区民文化の発展に寄与することを目的に設置された施設である。

昭和 60 年に開設され、施設内容は常設展示室、企画展示室のほかに一般展示室、創作室を備えている。

平成 19 年度の観覧者総数は、約 6 万 8 千人であった。

施設の管理運営業務の多くは委託により行っている。また、施設の維持管理は、併設の貫井図書館と連携しながら対応している。

オ 総合体育館、光が丘体育館

スポーツおよびレクリエーションの振興を図り、区民の心身の健全な発達に寄与することを目的に設置された施設である。

総合体育館は昭和 47 年に練馬区最初の区立体育館として開設された。弓道場、相撲場、エア・ライフル場やローラースケート場など、ほかの体育館にはない施設内容も備えている。

また、光が丘体育館は平成 6 年に開設され、競技場や温水プールのほかに健康体力相談室を備えている。

総合体育館および光が丘体育館の平成 19 年度の利用者数は、2 館合わせて約 46 万人であった。

施設の管理運営業務の多くは委託により行っている。スポーツ施設であることから、利用者への安全面に配慮した管理運営を行っている。特にプールについては、1 時間ごとに排水口のふたのねじが緩んでいないかを監視員が潜って確認を行い、安全管理に努めている。

カ 図書館

図書、記録その他必要な資料を収集、整理、保存し、区民の利用に供し、区民の教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的として図書館法第 10 条の規定に基づき設置された施設である。

区内に 11 館ある図書館は、館によって外国語図書、青少年図書を積極的に収集する、昆虫相談を実施するなどそれぞれ特色ある図書館づくりを行っている。

昭和 37 年に練馬図書館の一部が開館し、昭和 40 年代、50 年代に開館した図書館が 4 館あり、大規模改修工事を順次行っている。

図書館の平成 19 年度の利用登録者数は、11 館合計で約 25 万人、うち児童の登録数は約 3 万 7 千人である。

施設の管理運営は、施設の職員で行っているが、図書・資料の貸出し等の窓口業務は委託している。

施設の維持管理業務の多くは委託により行っているが、ほかの図書館の維持管理業務についても、光が丘図書館が総合的な調整を図り、各図書館と連携しながら対応している。

キ 学校教育部施設課

区立小・中学校 103 校の維持管理を総括して行う施設管理担当部署である。日常的な施設の維持管理は「学校施設管理の手引き」を活用して各学校長により実施されている。

児童生徒の急増に伴い順次校舎の増築、建設を行ってきたが、昭和 30 年代に設置された校舎は築 40 年以上経過し、同時期に大規模改修工事の対象となる施設が多い。

安全で快適な教育環境を保持するとともに、教育内容の多様化に対応するため、学校の適正配置を視野に入れながら計画的に改築、大規模改修を進めていくこととしている。

また、プールの安全管理については、児童・生徒の安全確保のために、排水口は二重に網をかけ、プールの清掃や水の入替時には学校管理者が必ず立会い、排水口のふたの固定が確実に行われていることの確認を徹底するよう指導している。

3 施設管理実態調査の結果

(1) 施設管理実態調査対象施設

施設長が区立施設の安全管理、維持管理の意義を十分に理解し、利用者の安全性、利便性および快適性の確保に努めているか、受託事業者への指導は適切に行われているかなどを主眼として施設管理実態調査を実施した。

調査は、調査表を監査対象施設（94 施設）の施設長に配布、回収し集計することにより行った。なお、回答結果の集計においては、単独施設の施設長および複合施設の場合には建物全体を管理している施設長の回答を対象とした。ただし、大泉図書館は改修工事中のため除外することとした。詳細は次表のとおりである。

〔表1〕対象施設一覧

施設の種類	対象施設数	備考
地区区民館	21	貫井除く
光が丘区民ホール	1	
厚生文化会館	1	
練馬子ども家庭支援センター	1	
児童館	13	上石神井、土支田、三原台、光が丘なかよし除く
総合教育センター	1	
練馬公民館	1	
春日町青少年館	1	
美術館	1	
総合体育館、光が丘体育館	2	
図書館	8	貫井、練馬、大泉除く
花とみどりの相談所	1	
計	52	

(2) 施設管理実態調査表の調査項目

調査表の調査項目をつぎのとおり設定した。

ア 施設の状況（施設・設備の内容、施設管理の主体）

イ 施設の管理状況（方法）

(ア) 所管施設の現況把握を的確に行っているか（施設管理台帳、図面、工事台帳等を備えているか）

(イ) 施設管理年間計画を備えて、施設の維持管理を法令に従いつつ計画的に行っているか

(ウ) 練馬区施設管理マニュアル等を備えて、定期的に施設点検、安全点検を行っているか

ウ 施設管理の現状（実態）

(ア) 施設長は、施設の管理責任を果たしているか（練馬区施設管理マニュアルに基づいた的確な施設管理（施設の清掃、点検等による予防保全）がなされているか）

(イ) 保守点検等管理業務委託は仕様書等に基づき適正に行われているか（仕様書等の記載内容は適切か）

(ウ) 保守点検等管理業務委託の履行確認は適切に行われているか

(エ) 複合施設における施設管理は円滑に行われているか

(オ) 施設の安全管理マニュアル等を備えて、安全性、利便性および快適性の確保に努めているか（事故、事件への対応は適切に行われているか）

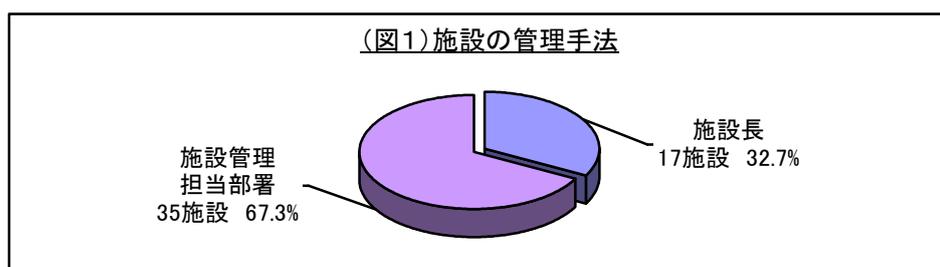
(3) 調査結果と問題点

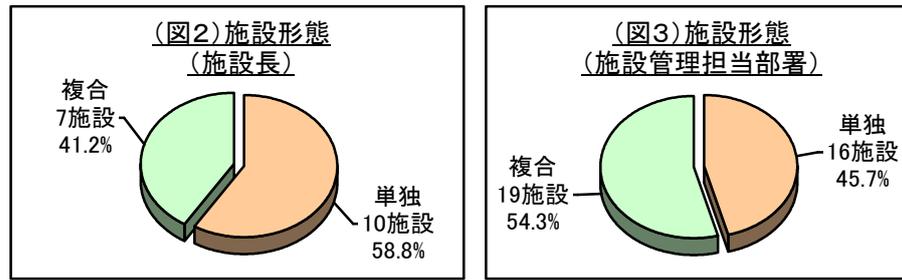
調査の集計結果および問題点はつぎのとおりである。

ア 施設の状況

調査を実施した施設のうち、施設の管理手法をみると、施設長による管理が 17 施設（32.7%）、施設管理担当部署による管理（※）が 35 施設（67.3%）であった（図1）。施設長が管理する 17 施設のうち、単独施設は 10 施設（58.8%）、複合施設は 7 施設（41.2%）であった（図2）。施設管理担当部署が管理する 35 施設では、単独施設は 16 施設（45.7%）、複合施設は 19 施設（54.3%）であった（図3）。

（※）施設管理担当部署による管理：複数施設の保守点検や清掃等における契約手続、支払手続などの事務処理を、施設管理を担当する部署が一括して集中的に行うもの。

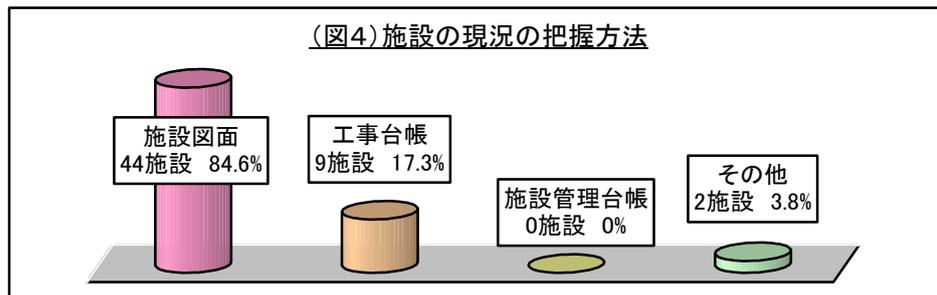




イ 施設の管理状況 (方法)

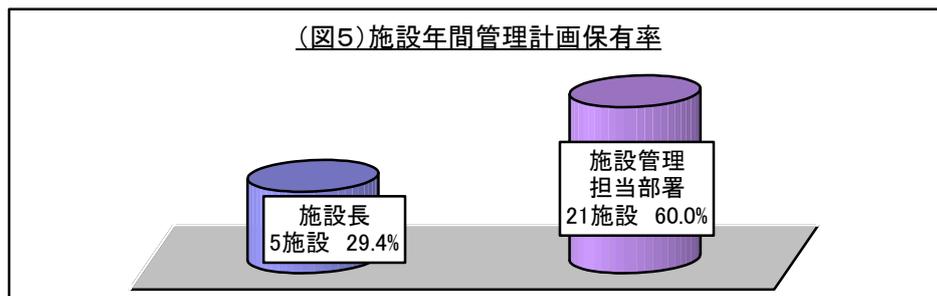
(7) 施設の現況の把握方法

主な施設の現況の把握方法は、施設図面によるもの (84.6%) であったが、改修等の経過を踏まえた最新版の施設図面を保有しているか確認することが必要である。工事台帳により把握している施設 (17.3%) は少なく、施設管理台帳については全く無かった。これらの台帳作成は義務付けられてはいないが、施設の現況を的確に把握するためには作成することが望ましい (図4)。



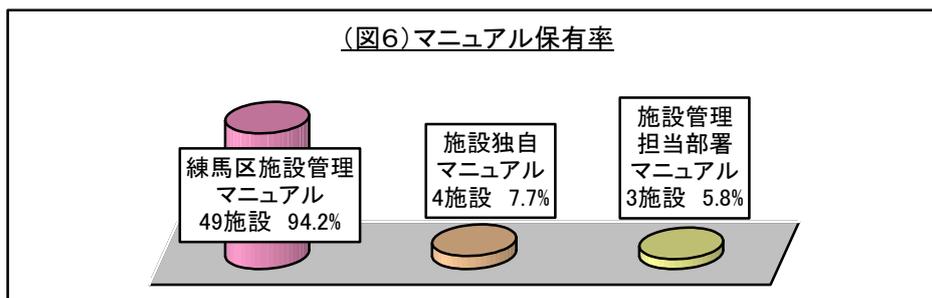
(イ) 施設年間管理計画

施設年間管理計画は、施設管理担当部署の管理施設では 60.0% が保有しているが、施設長の管理施設では 29.4% と低い (図5)。保守点検、清掃は、毎年定期的に行うものであり、特に法的に実施を義務付けられている設備の保守点検を確実に実施するために、また各種事業等の日程調整を円滑に行うためには、各施設において年間管理計画を立てることが必要である。



(ウ) マニュアル保有状況

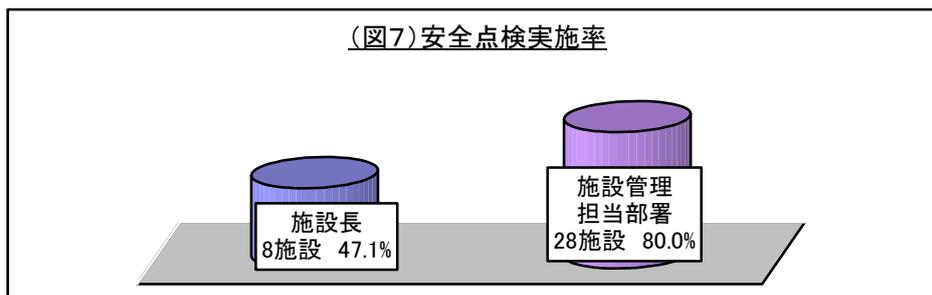
平成20年6月に総務部施設管理課が作成・配布した練馬区施設管理マニュアルは、9割以上の施設で保有しているが100%ではない(図6)。今後はこのマニュアルに基づき、定期的に建物、設備等の安全点検等を自主的に実施することが指示されており、全ての施設で保有し、内容を理解しておくことが必要である。



ウ 施設管理の現状(実態)

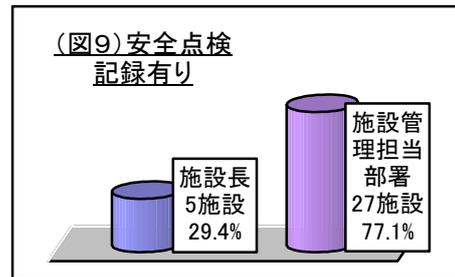
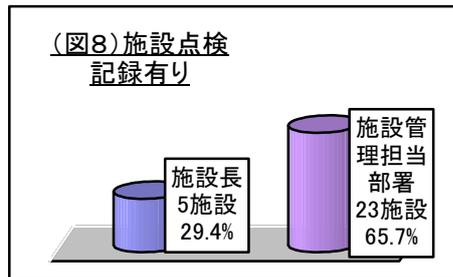
(ア) 安全点検実施状況

安全点検を適切に行うことは、利用者が施設を安心して、かつ安全に利用するために不可欠のものである。平成20年12月現在、施設管理マニュアルに基づく安全点検は、施設長の管理施設で47.1%、施設管理担当部署の管理施設で80.0%の施設が実施していた(図7)。しかしながら、未だ実施する予定もない施設が7施設(13.5%)あり、早急を実施することが必要である。



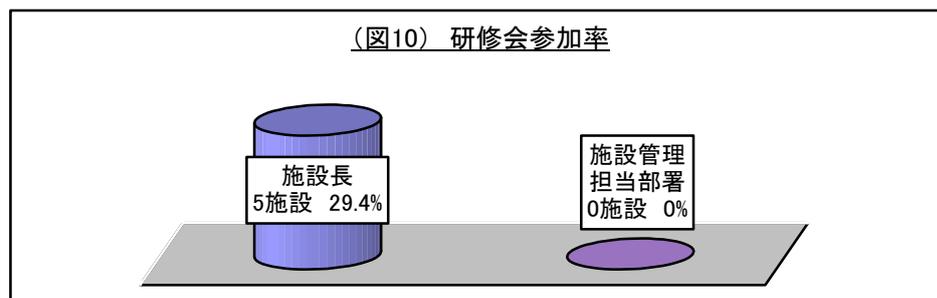
(イ) 施設点検、安全点検の記録

施設管理マニュアルに基づく施設点検、安全点検を行った場合、その結果を記録している施設は、施設長管理の施設で低い(図8, 図9)。施設を良好な状態で維持していくためには、このような点検等の記録を蓄積し、施設管理台帳、工事台帳などにより継続的に保存し、施設年間管理計画等に生かしていくことが有効である。



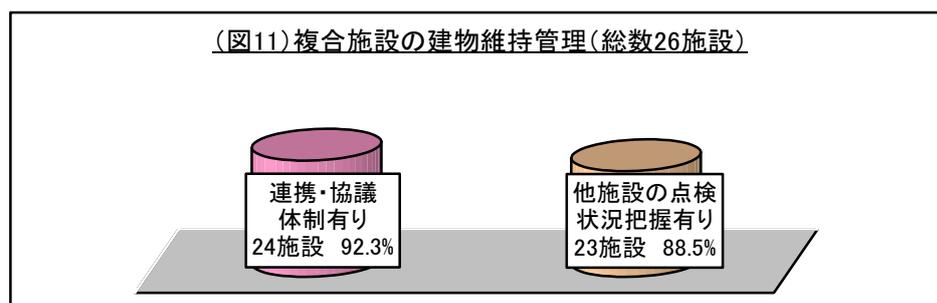
(ウ) 研修会等への参加

施設設備保安業務研修会等への参加率は、施設長管理施設で29.4%、施設管理担当部署の管理施設では一度も無かった(図10)。施設を将来にわたって良好な状態で維持していくためには、施設管理の基本的知識やノウハウを習得し、それを実務に生かしていくことが必要である。(なお、総務部施設管理課主催の「施設の維持・管理研修」への参加状況は、34ページを参照のこと)



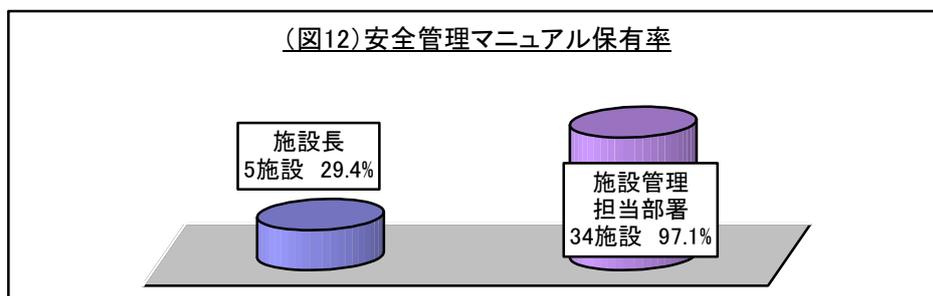
(エ) 複合施設における施設管理

複合施設において、建物全体の管理を任されている施設長が、建物内他施設と連絡調整、協議を行う体制をとっている施設は92.3%、建物内他施設の点検状況を把握している施設は88.5%と高い(図11)。複合施設では、建物内での各種情報の共有、年間管理計画の調整、不具合箇所への迅速な対応、また、将来の施設修繕計画検討の際など施設間の連携が不可欠であり、すべての複合施設において今後は更なる連携に向け取り組んでいく必要がある。

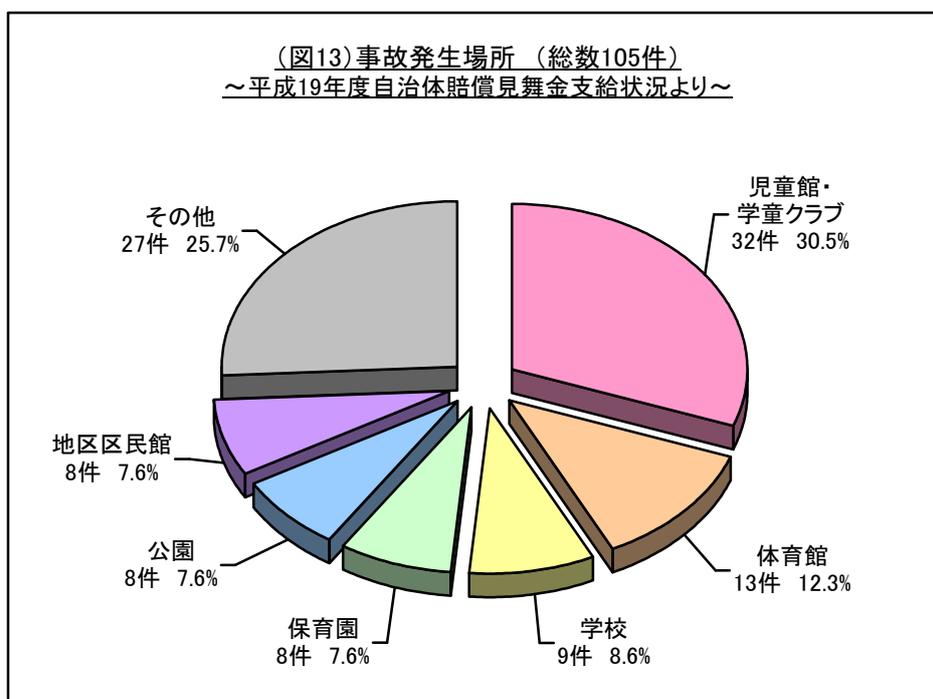


(オ) 施設の安全管理

安全管理マニュアルを備えている施設は、施設管理担当部署の管理施設では97.1%と高いが、施設長管理施設では29.4%と低い(図12)。安全安心への取組は区の最重要課題であり、施設を預かる管理者にとっても最優先に取り組むべきものである。また、安全を脅かす事件や事象はいつ起こるかわからないものでもあるので、各施設の実態に合った、実効性の高い安全管理マニュアルを早急に備えることが必要である。



平成19年度の特別区自治体総合賠償責任保険見舞金支給状況から事故発生場所をみると、児童館・学童クラブが32件(30.5%)と一番多く、以下、体育館13件(12.3%)、学校9件(8.6%)等となっていた(図13)。



4 施設管理担当部署への実態調査の結果

(1) 調査対象部署

地区区民館、児童館等における設備の保守点検委託をはじめとする施設維持管理、補修、改修工事等による施設整備については、主に施設管理担当部署が一括して行っている。そこで、施設管理担当部署が、所管施設とどのように連携をとっているかを主眼に、施設管理担当部署への実態調査を実施した。詳細は次表のとおりである。

〔表2〕対象部署一覧

施設管理担当部署	所管施設
地域振興課施設維持係	地区区民館等
戸籍住民課出張所係	出張所、区民事務所
子育て支援課児童施設係	児童館、子ども家庭支援センター等
施設課管理係、学校施設係	小学校、中学校
光が丘体育館	桜台体育館等、三原台温水プール
光が丘図書館	図書館

(2) 調査表の調査項目

調査表の主な調査項目をつぎのとおり設定した。

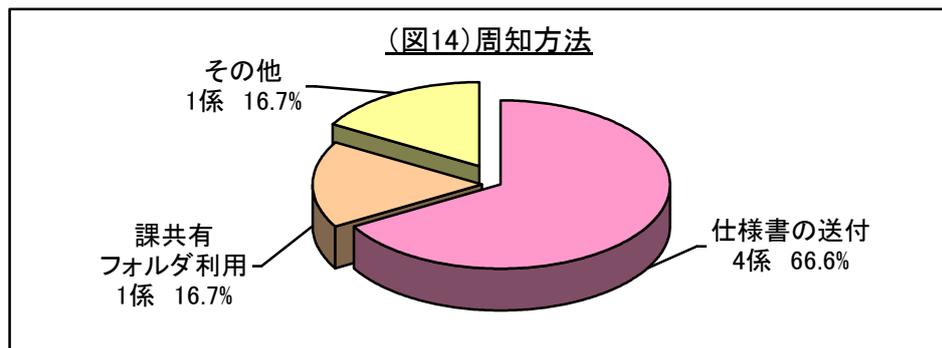
- ア 委託している施設管理業務の周知方法
- イ 保守点検時に受託事業者へ依頼していること
- ウ 不具合への対応方法
- エ 各施設への助言、指導の状況
- オ 複合施設の場合の留意点

(3) 調査結果と問題点

調査の集計結果および問題点は、つぎのとおりである。

ア 委託している施設管理業務の周知方法

専門業者へ委託している施設管理業務内容の周知は、仕様書を送付することによって行っている部署が4係、課共有フォルダを利用して行っている部署が1係であった(図14)。施設管理業務を的確に行うためには、各施設長が仕様書の内容について理解しておくことが、委託業務の履行確認をする際には不可欠である。ただ単に送付するだけでなく、内容についても併せて周知をすることが必要である。

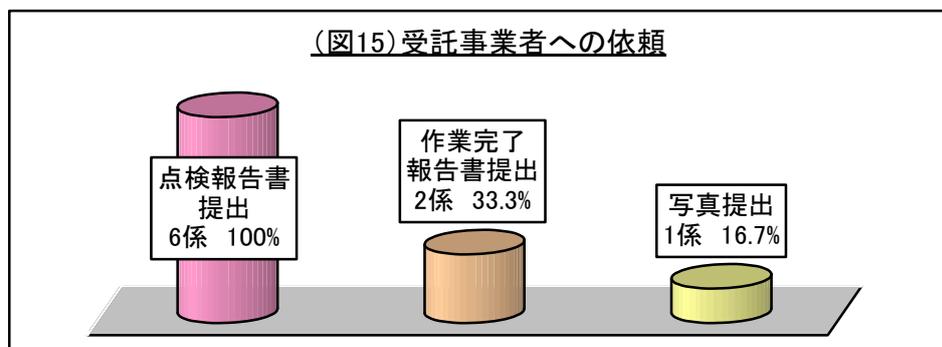


また、施設管理担当部署は、練馬区施設管理マニュアルに基づく安全点検の実施および安全点検チェック表への記録について、所管施設への周知徹底を図り、施設の統一的な維持保全システムの確立に向けて側面的支援をする必要がある。

なお、施設管理実態調査の回答には、すでに廃止された「練馬区施設安全衛生点検要綱」（昭和 51 年 4 月 1 日練総経発第 101 号）第 7 条に基づく定期点検を行い、同条に定める点検チェックシート（様式）に記録していると見受けられるものが複数あった。施設による点検方法の違いや記録の重複などを避けて、施設の維持保全の統一化を図れるように、適切な指導を行う必要がある。

イ 保守点検時に受託事業者へ依頼していること

施設設備の保守点検の際に受託事業者へ依頼していることは、点検報告書の提出が 6 係、作業完了報告書の提出が 2 係であった(図 15)。また、履行確認はこれらの書類を提出してもらうことによって行っていた。受託事業者からの報告書に記載漏れ、印漏れがないかなどの形式的な確認を行うことはもちろんのこと、報告書の内容についての実質的な確認を行うことが必要である。



ウ 不具合への対応方法

点検結果、施設設備に不具合のあった場合の対応方法としては、つぎのようなものがあつた。

(ア) 原則として各施設で対応

(イ) 緊急性や危険性の高いものについて直ちに対応

(ウ) 利用者に影響を及ぼすものについて速やかに対応

不具合を放置することは、施設利用者のけがや生命の危険に直結する恐れもある。事故を未然に防ぎ、利用者に安全安心な施設を提供するためにも、不具合を放置することなく、その程度や緊急性に応じて迅速に対応していくことが必要である。

エ 各施設への助言、指導の状況

各施設に対して、点検結果またはその点検結果を踏まえた助言、指導としては、つぎのようなものがあつた。

(ア) 修理方法の説明

(イ) 業者選定についてのアドバイス

(ウ) 指摘・不具合への改善要求

技術的な面や予算の面で施設単独での対応が困難な事例は少なからずある。施設管理担当部署は、各施設の実情に応じた的確な助言や指導が行えるよう、常に各施設の実態把握に努めることが不可欠である。また、施設管理のための情報提供や意識啓発などを通して、積極的に関与していくことが必要である。

オ 複合施設の場合の留意点

複合施設の場合に施設管理担当部署が留意していることとしては、つぎのようなものがあつた。

(ア) 運営体制が異なるため、関係部署と協議のうえ、修繕計画を立てること

(イ) セキュリティを施設ごとに分けること

(ウ) 水、電気等を一時的に止める必要がある場合の周知

(エ) 施設間の連絡を密に取ること

複合施設においては施設管理におけるお互いの役割分担を明確にし、各自の責任部分を確実に実施していくことが必要である。そのうえで、建物内の施設点検状況等の各種情報の共有化、定期的な意見交換の場を設けるなど、互いに連携して施設管理に努めることが重要である。

5 定期監査（財務監査）に見る施設管理状況

(1) 定期監査（財務監査）における施設監査の実施状況

ア 定期監査の実施期間 平成 20 年 4 月～平成 21 年 1 月

イ 定期監査において監査を実施した施設数 150 施設

ウ 監査内容

定期監査における施設監査は、施設の維持管理は良好であるか、利用者の安全は図られているかなどを主眼として、消防設備の保守点検などの仕様書の内容、点検報告書および点検確認の状況、日常点検や修繕の状況、利用者の安全確保の状況などを書類やヒアリングにより確認した。

エ 監査結果

(ア) 設備等の保守点検

消防設備、自家用電気工作物、エレベーター、空調機等の機械、その他の機器類の保守点検は、資格や専門知識が必要なものがあるため、専門業者に委託をしている。

その点検は、関係法令および委託契約の仕様書に基づき実施し、点検の結果は報告書で報告され、施設および施設管理担当部署で確認している。

監査においては、消防設備等保守点検で報告書に指摘事項の記載があるにもかかわらず、その内容についての問題意識や認識が希薄なケース、また、エレベーター保守点検において事前提出される修繕計画書の内容を把握していなかったために修繕事項の確認ができていないなどのケースが見受けられ、点検報告書における問題点や修繕計画書の具体的内容と対処方法について指導を行った。

(イ) 施設および設備の清掃

施設の内外、貯水槽、汚水槽、グリストラップ、ネズミ・害虫駆除などの清掃業務は、業務の合理性、経済性または資格や専門知識が必要であるため、専門業者に委託して実施している。

これらの清掃業務は、委託契約の仕様書に基づき実施し、清掃後に口頭や報告書で清掃の完了が報告され、施設および施設管理担当部署で確認をしている。

監査において、清掃の状況、廃棄物処理など業務完了報告の確認が不十分な場合があったので、その確認方法について指導を行った。

(ウ) その他の管理

その他施設の運営管理、総合管理、機械警備、貯水槽等設備の水質検査、施設の空気環境測定等は、業務の合理性、経済性の観点、または機器の運転管理、検査および測定機器の取扱いなどの専門性の観点から委託を行っている。

これらの業務は、委託契約の仕様書に基づき実施し、完了時に業務日誌や報告書でその状況が報告され、施設および施設管理担当部署で確認をしている。

(エ) 施設の維持管理

施設の日常点検および前記の委託業務の中で、施設や設備の故障または劣化による不具合、利用者等の安全に支障のある状況が確認された場合には、施設長および施設管理担当部署がその修理や改善を行っている。

監査では、施設長が安全点検においてチェックすべき点、床や壁等の仕上げ箇所の破損、鉄部のサビ、塗装の劣化または屋上の雑草などを見過している例が見られた。また、安全管理として地震時の家具等転倒防止策がとられていない、火災などの緊急時の避難経路に障害となる物が置いてあるなどのケースがあり、その改善や対応の指導を行った。

(2) 定期監査（財務監査）における施設監査結果から見られる課題等

ア 施設長の意識

施設長が行う施設管理業務のうち保守点検や清掃業務を委託した場合、単に完了報告を受けるに留まり、業務の中で判明した問題点の把握が不十分だったため、その対応が取られていないことがあった。施設の安全管理、維持管理を確保する意識が希薄であるためと考えられるので、その意識を高める取組が必要である。

イ 集中管理での問題点

点検、清掃、その他の業務委託で、施設管理担当部署が委託契約事務を行っているため、施設長が業務内容を承知していないなど意思の疎通に欠ける場合に、つぎのとおり問題となる事例が見られた。適切な連携が取られるようにすべきである。

(ア) 施設長と施設管理担当部署との間で、保守点検等委託の履行確

認などの役割分担が不明確な事例

- (イ) 施設長の業務が忙しいこと、施設管理担当部署が受け持つ施設数が多いことなどにより、互いの連携が不十分となり、施設管理業務がおろそかになっている事例

ウ 施設担当職員の管理経験や知識の不足

施設担当職員が少なかったり、職員の定期的な異動で経験年数も浅いなどの理由から施設管理知識が不足している場合に、つぎのとおり問題となる事例が見られた。研修会、講習会の実施など施設管理知識を習得できる機会を増やすとともに、理解し易い内容を検討する必要がある。

- (ア) 消防設備、自家用電気工作物などの法令に基づく保守点検の業務内容および点検者の資格の把握、貯水槽清掃での消毒および作業者の衛生上の確認ならびに汚水槽等清掃に伴う適正な廃棄物処理など業務遂行上、注意すべき事項についての理解が不足している事例

- (イ) 保守点検等委託における業務内容の把握、実施計画書や修繕計画書等の提出書類についての意味内容の理解、指摘事項における問題把握とその対応方法の検討が不十分と思われる事例

エ 不十分な日常点検

施設の維持保全では、第一義的には日常点検が重要であるが、不十分な施設が見受けられた。練馬区施設管理マニュアルにより、施設長が日常点検の重要性の認識を深めたうえで計画的に実施することが必要である。

オ 不十分な仕様書

仕様書が、前例踏襲により作成されているため、本来必要とされる事項が不足していたり、内容が不十分な場合があった。そのため、業務毎に標準的仕様書（サンプル）の作成、または仕様書に記載すべき事項や内容の整理を行い、施設長または施設管理担当職員へ周知することが必要である。

カ 計画的な施設管理の必要性

施設の維持保全は、日常点検および定期点検の中で、施設や設備の不具合、利用者の安全に支障のある状況を早期に発見し、その修理または改善を計画的に実施して施設の長寿命化を図っていくことが必要

である。

キ 施設の防火管理

施設を利用者が安全に利用できるものにするため、日常点検等において、家具等転倒防止や避難経路の確保などの措置がなされているか確認を行う必要がある。特に火災の発生は、多くの人命にかかわる重大事故となる恐れがある。日頃、火災への備えとして、消火栓、消火器、避難器具などがいつでも使用できるように点検を行い、また、一時的であっても避難経路に障害となるものは置かないなど防火管理には万全を期さなければならない。

ク 施設の快適利用

施設の利用者は、乳幼児から高齢者、障害者など様々である。利用者のだれもが安全かつ快適に施設利用できるように、利用者の目線に立って、施設内外のバリアフリー化、手すりやベビーベッド等の利用者への配慮設備の整備を進めていく必要がある。

これら施設設備面の整備に併せて、より安全かつ快適に利用し易くなるように建物サイン表示の改善、建物利用ガイドの作成、職員の接遇の向上などソフト面での配慮、対応も重要である。

ケ 管理責任の明確化とその体制づくり

施設の安全管理、施設管理については、つぎの点に留意する必要がある。

- (ア) 施設長と施設管理担当部署との間で、施設管理および保守点検等委託上の役割分担や責任の所在を明確にする。
- (イ) 施設長および施設管理担当部署による受託事業者への指導方法を整理し、指導体制を確立する。
- (ウ) 施設の安全管理、施設管理業務における施設長、施設管理担当部署と総務部施設管理課のそれぞれの役割を十分に認識したうえで、互いの連携を深め、建物の維持保全に努める。

6 公園遊具の管理状況

子どもたちの身近な遊び場である公園等に設置されている遊具については、経年劣化等による事故が見受けられる。事故を未然に防ぎ、安全性を高め機能の維持を図る観点から、遊具の安全管理について、調査表による調査、所管課とのヒアリング、定期監査（財務監査）における状況等から実情を把握した。主な内容は、つぎのとおりである。

(1) 公園等の現況（平成 20 年 12 月 1 日現在）

公園	187 か所
児童遊園	217 か所
緑地緑道	207 か所
合計	611 か所

(2) 公園遊具の点検状況

ア 区職員による日常点検

(ア) 点検状況

公園の管理を所管しているのは、東部公園管理事務所および西部公園管理事務所である。それぞれの職員は、月 1 回程度公園を巡回し、「練馬区公園施設点検マニュアル（平成 20 年 8 月改定）」（以下、「公園マニュアル」という。）に基づき、目視と触診を中心とした日常点検を実施している。その点検結果を点検記録簿に記録している。

公園マニュアルにおける主な点検項目は、遊具、植栽その他の施設であり、その中の遊具の項目では、滑り台、砂場、鉄棒およびスプリング遊具等について、それぞれの具体的な点検ポイントが記載されている。

(イ) 不具合箇所等への対応

点検の結果、補修可能な場合には、即時に部品交換や補修を行い、補修不可能な場合には、使用禁止等の安全措置を施した上で専門業者に修理を依頼している。

イ 専門業者による点検

(ア) 点検状況

過去の遊具事故等を踏まえ国土交通省から通知された、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（以下、「安全確保に関する指針」という。）に基づき、平成 19 年度から平成 21 年度までの 3 か年計画で遊具のある公園等 411 か所について専門業者による遊具点

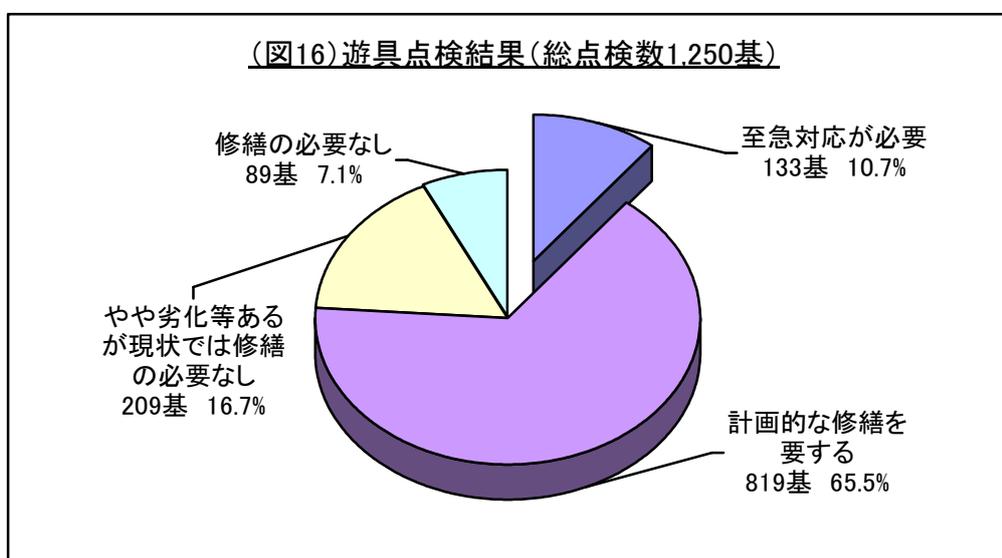
検を行っている。点検は、設備の安全性と正常な機能の維持を図ることを目的として、公園施設製品整備技士資格等を有する専門業者に委託している。「遊具の安全に関する規準」（社団法人日本公園施設業協会）に準じて判定が行われ、点検が終了した遊具には、「点検年月日を記載したシール」を遊具本体に貼付するとともに、点検結果報告書が提出されている。

(イ) 点検結果

平成 19 年度および平成 20 年度では、点検対象である 411 か所の公園等のうち、328 か所（79.8%）にある 1,250 基の遊具点検を行った。点検の結果、至急対応が必要と判定された遊具（10.7%）の主な原因は、金属疲労・腐食、木製遊具の老朽化である。至急対応が必要と判定された遊具については、公園緑地課において修繕等の対応がなされている。

また、計画的な修繕を要すると判定された 65.5%の割合を占める遊具についても、至急対応が必要と判定された遊具の修繕等が終了した時点において、修繕等の計画化を早急に図る必要がある。

遊具点検結果は、次図のとおりである。



(ウ) 不具合箇所等への対応

点検の結果、遊具が補修可能な場合には、補修し利用に供している。補修不可能な場合には、安全確保のため撤去し同等品を設置する、または別の遊具を設置するなどの対応を行っている。

(3) 公園施設の安全管理

ア 公園の管理方法

(ア) 地域住民による自主管理

公園緑地課では、「練馬区立公園の住民自主管理に関する要綱（平成9年3月31日練土公発第319号）」（以下、「自主管理要綱」という。）に基づき、地域住民で構成する団体に公園管理の委託を行っている。自主管理要綱によると、地域住民で構成する団体の資格は、当該公園に隣接する町会、自治会等の近隣住民で構成し、必要な役員を置くものとされ、公園管理の内容に関し区長と協定書を締結することが必要とされている。

自主管理委託する公園は、平成20年度までに18か所、さらに平成21年度に、4か所を予定している。

委託された公園では、地域団体が活発に園内清掃、植込地除草などを行い、それらの活動を通じて地域コミュニティ意識が醸成されてきている。

しかし、区が締結した公園管理運営協定書の規定では、遊具の危険箇所の通報等安全管理の具体的方法についての定めが無いため、今後検討を行っていくことが必要である。

また、「練馬区花壇管理要綱（平成14年3月28日練土公発第286号）」（以下、「花壇管理要綱」という。）に基づき、地域住民で構成する団体に公園内の花壇の管理委託を行っている。花壇管理要綱によると、地域住民で構成する団体の資格は、公園等の管理に理解のある近隣住民で構成し、必要な役員を置くものとされ、花壇管理の内容に関し区長と契約を締結することが必要とされている。花壇管理委託契約を行っている団体は、平成20年度末で23団体である。団体の活発な活動により、管理委託された公園の花壇は、年間を通じて良好に管理されている。

(イ) 指定管理者制度の導入

第二次区立施設委託化・民営化実施計画（平成19年度～平成22年度）において、公園管理事務所が管理している公園等について委託の拡大を検討する施設として定められており、公園緑地課において指定管理者制度導入の検討が進められている。大泉交通公園は、この計画に基づき、平成21年度から指定管理者制度を導入する予定

である。

イ 砂場の管理状況

砂場の砂については、動物のフンが混じっている等衛生上の問題が指摘されている。公園マニュアルでは、「砂に異物（特にガラス片やフン）が混入していないか点検する。」とされており、定期的に砂の中の異物を取り出すため、ふるいにかけるなどの対応を行っている。また、一部の公園では、砂場の周囲にフェンスを設ける、シートを被せる等の対策が行われている。

ウ 公園全体の安全確保、事故防止（道路への飛び出し防止等）

公園緑地課では、平成18年度から公園機能改善事業として、小学校1年生が公園外部から視認できるような見通しの確保、照明器具の照度アップおよび落書き防止等、公園全体の安全を確保することを内容とする事業を進めている。

また、子どもの道路への飛び出しによる交通事故防止のための措置としては、設計段階において、道路側に植え込みを設ける、出入り口に人止柵を設置する等のほか、道路側に公園があることを明示する表示板を設置する対策が取られているが、今後も引き続き積極的な取組が必要である。

(4) 国土交通省「安全確保に関する指針」改訂の動向と今後の課題等

国土交通省は、子どもの遊びの特性等を踏まえ、遊具の安全確保に関する基本的な考え方を示した「安全確保に関する指針」の改訂を平成20年8月に行い、公園管理者に通知した。

ア 改訂の概要

(ア) 遊具の老朽化対策の強化

- ・遊具の老朽化対策を強化するため「標準使用期間」という考え方を導入した。
- ・ブランコのフックやスプリングなどの消耗部材については「推奨交換サイクル」を考慮した適切な交換を行う必要があることを新たに明示した。

(イ) 安全点検体制の強化

- ・日常点検や定期点検の頻度、方法、体制を明らかにした安全点検マニュアル等の維持管理計画として定める事項を明確化した。
- ・遊具毎の点検ポイント等を明らかにした安全点検マニュアル等

の事例を明示した。

- ・遊具の安全点検の視点について、材料特性や遊具の種類に応じた点検、構造部材や消耗部材の点検等を事項毎に明確化した。
- ・「点検記録書」については、異常の有無等を記載し年度別に保管することとし、新たに点検後の修繕や部材交換等の履歴を記録するものとして「遊具履歴書」を導入した。

イ 「安全確保に関する指針」改訂を踏まえた今後の課題等

(7) 遊具の維持管理計画

公園緑地課において、公園に設置されている遊具1基毎の設置年度や修理経過をデータベースとして整備することが、平成22年度を目途に進められているが、今後一層その取組を強めていかなければならない。

(イ) 遊具の標準使用期間

遊具の状態は、全く同じ材質、構造のものでも、設置場所や利用頻度等により大きく異なるため、一律に耐用年数を設けることは技術的に困難とされている。管理状況や設置場所によって、劣化の進行が様々であることから、より適切な安全点検を実施することが求められる。安全点検を実施した結果、消耗部材に磨耗、変形等が確認された場合には、早急に部品交換を行う必要がある。

(ウ) 保育園、幼稚園および学校等の施設管理担当部署との連携

安全確保に関する指針に関する情報や遊具の点検結果で把握された問題点等について、同様の遊具を所管する部署に対して情報提供等の組織的な連携に努め、事故を未然に防いでいく仕組み作りが求められる。

(エ) 保護者、地域住民との連携

遊具に係る子どもの事故を防ぎ、遊具等の安全を確保するためには、公園施設を管理している行政のみで対応することは難しく、保護者、地域住民との相互の連携、協力関係を築いていくことが重要である。

また、保護者や地域住民との相互協力のもと、子どもの遊びを見守り、公園全体の安全管理にも注意を払うなど安全で楽しい遊び方の意識啓発にも配慮していくことが望ましい。

7 保守点検等業務委託仕様書の内容確認

(1) 仕様書の内容確認

今回の監査対象とした施設における保守点検等の委託契約の仕様書について、その内容の確認を行った。確認した仕様書の件数は、175件、同様の業務毎に仕様書に規定している内容を個別に確認した。

(2) 確認項目

仕様書に必要とされるつぎの項目に不足はないか、内容に不十分な点がないかについて確認を行った。

ア 履行期日・期間

イ 履行場所・施設名

ウ 履行対象（機器名、型番、数量または対象面積など）

エ 履行方法、履行回数

オ 履行確認・検査、支払方法

カ その他注意事項

(3) 確認結果

同種の設備や機器等の保守点検に係る仕様書を比較すると、その規定している内容は、詳細に作成されているものから大まかなものまでかなり幅があることがわかった（表3のとおり）。

一般的にみて、本来、仕様書に必須とされる項目では、履行確認・検査方法および履行対象（点検対象機器名・数量、清掃箇所や面積など）の項目において、記載がないものや記載内容が不十分なものが見られた（図17）。また、業務内容によっては、注意事項として記載したほうが望ましい項目では、緊急時の対応、事故・故障時の責任分担、実施計画書等の提出、資格を証する名簿等の提出などの項目において、記載がないもの、記載内容が不十分なものがあつた（図18）。

なお、エレベーター設備保守業務委託に伴う仕様書は、エレベーター事故後、適切な保守管理を促すために施設管理課から送付された標準仕様書に基づき作成されたものが大半（88.2%）であつた。

(4) 点検結果から見られる課題

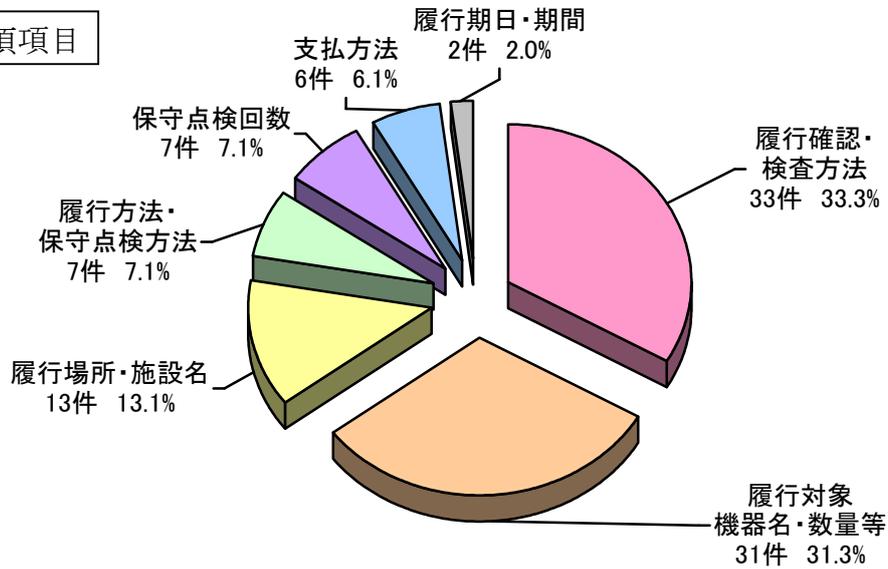
業務委託契約における仕様書は、的確な履行を確保するための基本となるものであり、ひいては適切な施設の維持管理につながるものである。施設長が、仕様書の意味内容をよく理解したうえで、受託事業者に的確に指示できる仕様書を作成するための仕組みを作る必要がある。

[表3]仕様書内容確認結果一覧表

確認項目	確認結果				備考 (不十分、不足の主な内容)	
	適切	不十分	不足	合計		
〔必須項目〕	履行期日・期間	173 98.9%	2 1.1%	0 0%	175 100%	履行期間の記載不十分
	履行場所・施設名	162 92.6%	13 7.4%	0 0%	175 100%	住所の記載なし
	履行対象 (機器名・数量等)	144 82.3%	26 14.9%	5 2.8%	175 100%	消防設備保守対象機器名・数量、 自家用電気工作物の設備容量、 受電電圧記載なし
	履行方法 (保守点検方法等)	168 96.0%	7 4.0%	0 0%	175 100%	保守内容等の記載不十分
	履行回数 (保守点検回数等)	168 96.0%	3 1.7%	4 2.3%	175 100%	点検回数記載なし
	履行確認 (検査方法)	142 81.2%	24 13.7%	9 5.1%	175 100%	報告書の提出等、履行確認・検査方法について記載なし
	支払方法	169 96.6%	0 0%	6 3.4%	175 100%	支払い方法記載なし
	小計	1,126 91.9%	75 6.1%	24 2.0%	1,225 100%	
〔注意事項〕 (必要に応じて記載すべき項目)	法令遵守	55 83.3%	8 12.1%	3 4.6%	66 100%	法定点検で関係法令、根拠法令名の記載なし
	資格を証する名簿等の提出	5 20.0%	17 68.0%	3 12.0%	25 100%	有資格者であることの名簿等の提出について記載なし
	実施計画書等の提出	62 69.7%	26 29.2%	1 1.1%	89 100%	年間計画書等の提出について記載なし
	緊急時対応、事故・故障時の責任分担	106 70.7%	27 18.0%	17 11.3%	150 100%	故障等緊急時の対応、事故・故障時の責任分担の記載なし
	費用負担	71 81.6%	12 13.8%	4 4.6%	87 100%	機器の保守点検時の部品交換費用等の負担の記載なし
	守秘義務	19 86.4%	1 4.5%	2 9.1%	22 100%	受付業務等において守秘義務の記載なし
	再委託	2 18.2%	9 81.8%	0 0%	11 100%	総合管理委託等において再委託の取扱の可否の規定なし
	小計	320 71.1%	100 22.2%	30 6.7%	450 100%	
合計	1,446 86.3%	175 10.4%	54 3.2%	1,675 100%		

(図17)仕様書の記載内容が不十分または不足しているもの(99件)

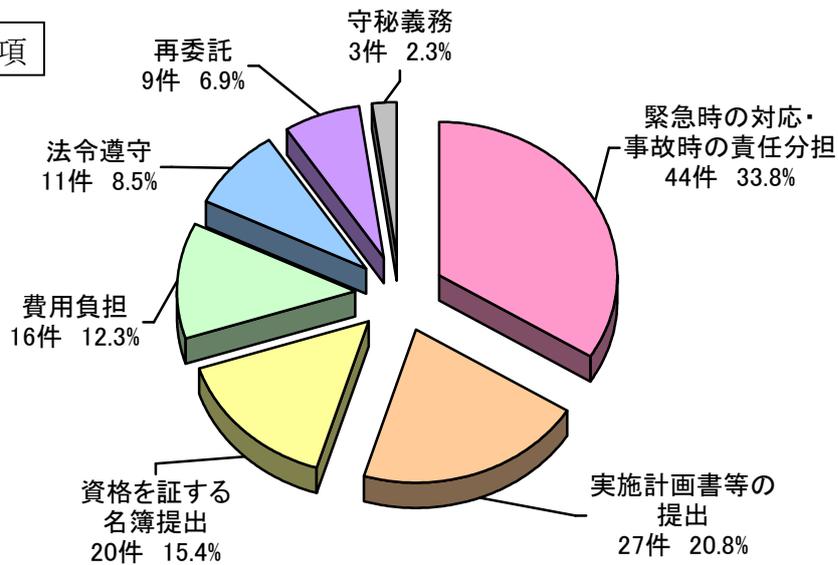
必須項目



履行確認・検査方法、履行対象（点検対象機器名・数量、清掃箇所や面積）などについて、仕様書に記載が不十分なもの、不足しているものが多い。

(図18)仕様書の記載内容が不十分または不足しているもの(130件)

注意事項



緊急時の対応、事故・故障時の責任分担、実施計画書等の提出、資格を証する名簿等の提出などについて、記載の不足、記載不十分なものが見られた。

II 総務部施設管理課の状況と特徴

1 総務部施設管理課の経緯（営繕課から施設管理課へ）

平成20年4月に、練馬区行政改革推進プランにおける取組項目「施設の統一的な維持保全システムの確立」の一環として、施設の維持・保全について統一的な管理を行う組織である総務部施設管理課が新設された。

2 総務部施設管理課の取組状況

(1) 施設管理マニュアルの作成、配布、活用の状況

平成20年6月に、区立施設の統一的な維持保全、点検を各施設で行うために「練馬区施設管理マニュアル」を作成し、各区立施設および施設管理担当部署に配布した。この施設管理マニュアルの活用の一つとして、平成20年9月、台風の接近に伴い、総務部施設管理課から各施設に対して、施設管理マニュアルに基づく安全点検の実施を指示している。

今後は、施設管理マニュアルの周知と活用および「練馬区区有施設の維持保全、安全、衛生および点検に関する要綱」（平成20年6月18日20練総施第234号）で規定している「安全点検」の実施を呼びかけるとともに、点検結果を記録した安全点検チェック表を回収し、各施設での実施状況を検証しながら、施設管理マニュアルの充実を図り、各施設に積極的にアプローチしていくこととしている。

(2) 施設の維持・管理研修の実施状況

施設長および施設管理担当者等を対象に、施設の維持・管理について、施設管理マニュアルを用いた研修が次表のとおり実施された。

[表4] 施設の維持・管理研修実施状況

実施年月日	研修参加者
平成20年9月19日	区立保育園園長等(56名)
平成20年9月25日	委託保育園園長等(4名)
平成20年10月7日	区民施設職員(32名) 委託施設等従事者(45名)
平成20年10月14日	区民施設職員(26名) 委託施設等従事者(27名)
実施回数 計4回	合計参加者数 190名

今後の研修については、実務面の充実を図るための安全点検実務研修、各施設の職員の異動に伴い新任者を中心に実施する研修などを検討している。

(3) 「点検、不具合報告書」の提出状況

施設の不具合が判明し緊急に対応する必要がある場合には、「点検、不具合報告書」を提出し必要な措置を講ずることとしている。平成 20 年 12 月に、施設の屋上のフェンスの劣化について「点検、不具合報告書」が提出された際には、施設や施設管理担当部署と協議をしながら対応を図っている。

(4) 施設設備の法定点検等の実施状況

ア 法定点検の実施

建築基準法第 12 条に基づく国・地方公共団体の建築物を対象とする点検（法定点検）は、平成 20 年度は特殊建築物 43 施設、特殊建築物の建築設備 143 施設について委託調査を行っている。

今後、報告される調査結果については、各施設管理担当部署等を通じて関係部署に周知するとともに、必要な対応措置を求めていくこととしている。

また、各施設等では消防法や水道法等の法令に基づく点検を委託しており、指摘事項があった場合には随時相談を受けている。

イ 安全点検の実施

各施設では、建物等に関する安全点検を 3 か月に 1 回、建築設備に関する安全点検を 1 年に 1 回以上行うものとされている。安全点検は、施設の予防保全の基本となるものであり、点検方法は安全点検チェック表に基づき行われ、点検結果を記録することとしている。安全点検チェック表は、年度終了後、総務部施設管理課長へ報告されることになっている。

ウ 緊急点検の実施

事故等の発生による国土交通省等からの調査依頼に応じるため、各施設に対して緊急点検が実施されている。最近では、つぎに掲げるエレベーター事故、エスカレーター事故、天窓事故に伴う緊急点検を行っている。

- (ア) エレベーター挟まれ事故(平成 18 年 6 月発生)に伴う緊急点検
エレベーターの設置施設数 89 施設 (エレベーター138 基)

点検対象施設 25 施設

指摘施設 3 施設(シャフト内汚れ、油漏れ、ピット内浸水)

指摘への対応 3 施設(清掃、部品交換、ポンプ設置)

(イ) 昇降機設備による火災事故(平成 19 年 4 月発生)に伴う緊急点検

点検対象施設 95 施設

指摘施設 4 施設(油漏れ、著しい振動、著しい騒音)

指摘への対応 4 施設(部品交換)

(ウ) エスカレーター事故(平成 19 年 8 月発生)に伴う緊急点検

点検対象施設 3 施設

指摘施設 なし

(エ) エスカレーター事故(平成 20 年 5 月発生)に伴う緊急点検

点検対象施設 3 施設

指摘施設 なし

(オ) 間接油圧式エレベーター事故(平成 20 年 12 月発生)に伴う緊急点検

点検対象施設 なし

(カ) 手動式エレベーター事故(平成 21 年 2 月発生)に伴う緊急調査

調査対象施設 なし

(キ) 天窓からの落下事故(平成 20 年 6 月発生)に伴う緊急点検

天窓設置施設 121 施設(学校、区民施設、公園トイレ)

現地確認施設 13 施設

対策を講じた施設 13 施設(防護柵、フェンスの設置等)

エ 個別的点検の実施

施設等から相談を受け、現場確認が必要と判断された場合には総務部施設管理課職員が個別的に点検を実施している。具体的な事例として、防火シャッターの動作確認や手すりの設置状況(高さ、位置)の確認が行われた。

(5) 施設相談窓口の状況

施設相談窓口としては、施設等からの様々な不具合相談(外壁、漏水、給水、給湯設備、空調設備、電気設備、昇降機等の不具合)に対応している。その他、電話などによる問合せや相談が毎日のようにあり、相談内容によっては現場調査を行い、対処方法や改善策についての助言指導を行っている。

(6) 施設の大規模改修工事、改築工事の状況

施設の大規模改修工事、改築工事は「区立施設改修改築計画」（平成 18 年 1 月策定）に基づき、原則 15 年周期の改修工事と、30 年目には大規模改修工事を行うこととしている。

取組状況としては、平成 18 年度に東大泉第二保育園の 30 年周期の大規模改修工事ほか 4 施設の改修工事を実施し、平成 19 年度には西大泉保育園の 30 年周期の大規模改修工事等 8 施設の大規模改修工事、改築工事を行った。平成 20 年度には石神井保健相談所、大泉図書館の 30 年周期の大規模改修工事をはじめ 10 施設の改修工事を行っている。

なお、「区立施設改修改築計画」については、平成 21 年度には計画策定後 3 年間の運用状況、その他の計画状況および時代背景等を踏まえ、より現況に即した形となるよう計画の見直しを予定しているところである。

第9 監査委員意見

1 利用者が安全かつ快適に利用できる施設を維持していくために

(1) 施設長の意識醸成と施設管理能力の育成

区民の財産である区立施設を区民が安全かつ快適に利用できるように、施設長は施設の責任者としての自覚と責任を持って、適切な施設の安全管理、維持管理に努める必要がある。

しかしながら、施設管理実態調査の結果をみると、施設の現況把握、年間管理計画の策定、施設設備の保守点検業務の履行確認、点検結果の記録保存などにおいて、必ずしも十分とは言えない点が見られた。

すべての施設長が「区民の財産を管理している責任者」という自覚を持って施設管理に当たるとともに、各施設管理担当職員の施設管理能力の育成にも努められたい。

(2) 施設長の行う適切な施設管理

ア 年間管理計画と進行管理

施設の適切な維持管理を行うためには、各施設における清掃・設備等の点検を計画的に実施することが必要である。施設管理実態調査の結果によれば、年間管理計画を立てている施設は全体の半数であった。各施設における設備には、定期的な保守点検が法的に義務付けられているものもあり、法定点検を怠ることのないよう施設の年間管理計画を立て進行管理を実施されたい。

イ 安全点検の実施と結果の記録

各施設においては、平成20年6月に配布された練馬区施設管理マニュアルに基づき、定期的に建物、設備等の安全点検を行うこととしている。施設における安全点検は、施設の維持保全の基本となるものであり、その結果の記録は施設の効果的な維持管理のために必要である。各施設においては、安全点検の実施、結果の記録を励行されたい。

ウ 施設設備の清掃業務、保守点検業務の確実な履行と記録保持

専門業者に委託して行われる定期清掃および法定点検等については、たとえ施設長が直接的には契約手続や受託事業者との事前協議を行っていないものであっても、現場にいる施設長または施設管理担当職員が、点検基準、仕様書などを基に履行状況を確実に確認されたい。

また、履行確認において通常必要とされる報告書や写真の提出が無

いものが散見されたので、履行確認については、その方法も含めて適切に対応されたい。

なお、警報装置や通報装置、消火器具や防火設備等の保守管理、あるいは避難経路の確保など、防犯、防火に関する措置については、火災等の緊急対応、初期対応において、欠かすことのできないものであるので、施設現場において、常日頃から確実に機能するよう特に留意されたい。

エ 施設・設備の不具合箇所への適切な対処

日常清掃、安全点検等で発見された不具合箇所、法定点検等で指摘された改善事項については、施設の安全確保のために適切かつ迅速に対処されたい。

なお、具体的な対処の検討と実施に当たっては、総務部施設管理課および施設管理担当部署との連携を深め最善を尽くされたい。

オ 施設設備の管理記録等の整備

区民の財産である施設を将来にわたって管理していくという長期的な視野に立つとき、自主的な安全点検の記録あるいは専門業者による設備点検結果などを施設管理台帳、修繕・工事記録として整理し、継続的に保存していくことが施設の維持保全には有効である。施設毎の施設設備の管理記録等の整備について検討されたい。

(3) 利用者の安全確保のための意識啓発と取組（マニュアルの作成）

安全管理マニュアルのある施設は、地区区民館、児童館などの統一マニュアルがある施設を除くと、3割弱であった。区立施設における安全を確保するうえで、各施設の実情に応じて防犯・防火上の安全対策を立てるとともに、対応策についてマニュアル化しておく必要がある。緊急時の初期対応の違いにより、結果は大きく異なるものと思われる。

利用者の安全確保のために、安全管理マニュアルの未整備施設にあつては、練馬区危機管理指針を踏まえながら職員間で対応策の検討を行い、安全管理マニュアルを作成し対応策の共有化を図られたい。

(4) バリアフリー化等快適な利用のために

様々な利用者が、安全かつ快適に利用できるよう施設のバリアフリー化、サイン表示の点検、見直し、または、職員の接遇の向上など施設の快適な利用のための改善について、計画的に取り組まれたい。

2 公園遊具の安全管理と管理手法に関して

(1) 公園遊具の点検と整備

公園緑地課においては、公園の安全管理の一環として、毎月実施している公園施設および公園遊具の日常点検に加えて、区内全遊具については、点検の結果、至急対処が必要な遊具について補修、更新、撤去などを速やかに行っていることと併せて評価するものである。

今後も、遊具点検を実施し、計画的に対処すべきものとされた遊具についても、修繕等の年次計画を策定して補修、更新等を行い、公園における子どもたちの安全の確保に努められたい。

なお、遊具をはじめ、砂場、トイレなどの公園施設の不具合について、情報提供が得られるよう保護者や地域住民との連携を深める工夫を施されたい。併せて、同様の遊具が設置されている保育園等の児童施設への情報提供、情報の共有化を図る仕組み作りについても検討されたい。

また、砂場における衛生管理については、今後も日常点検等により状況を確認のうえ、フェンスの設置などの予防策を積極的に講じられたい。

さらに、外部からの見通しの確保、照度アップ、子どもの公園から道路への飛び出し防止など、公園全体の安全管理についても、引き続き適切な措置を講じられたい。

(2) 公園管理手法

地域住民の身近なところにある公園は、区民生活に様々な潤いをもたらすとともに、子どもたちと保護者、若者からお年寄りまで幅広い年齢層の住民が憩える場所であり、地域コミュニティの場としての機能も持ち合わせている。地域コミュニティの醸成を図るうえで、公園とりわけ児童遊園など身近な公園については、地元住民の協力を得て管理運営を行うことも視野に入れるべきである。

すでに、地域住民で構成する団体に委託する自主管理公園や花壇管理を委託する公園も設置されているところでもあり、それぞれの地域の実情を見ながら地域住民との協働による管理手法についても引き続き積極的に取り入れられたい。また、子どもの遊びの知識や育児経験を持つ地域の人々の協力を得て、子どもたちに様々な遊びや自然のありがたみなどを教えながら、遊んでいる子どもたちを見守ることができる仕組み作りについても検討されたい。

3 全施設の維持保全のために総務部施設管理課がリーダーシップを

(1) 施設管理マニュアルの活用

練馬区施設管理マニュアルは、区内各施設を統一的な基準のもとに日常点検、定期点検を行うことにより、施設の長寿命化を図り、常に良好な状態を維持し、区民の安全かつ快適な利用に供することを目的として作成された。施設管理マニュアルは、施設点検の実効性と継続性を高めるために、チェックポイントや点検方法を具体的に示した分かり易いものとなっており、ほとんどの施設において安全点検が行われている状況と併せて、高く評価するものである。

今後は、各施設から提出される点検チェックシートの検証を通して、施設管理マニュアルの更なる周知、活用を促し、施設の予防保全が重要であることを施設長をはじめとする施設管理担当職員に周知し、職員の施設維持管理への意識改革に取り組まれない。

(2) 職員の意識啓発と施設管理能力の育成

施設長をはじめ、施設管理担当職員には、施設の維持管理の基本的知識、安全かつ快適な利用がされるための考え方、具体的な手立てなどのノウハウの習得などが求められている。

平成 20 年度に、練馬区施設管理マニュアルの作成に併せて、「施設の維持・管理について」の研修が実施されたが、未受講の施設長や職員も数多くいる。今後は、施設管理全般の知識を得るための研修の充実、また、具体的事例を持ち寄り現実的な検討を行う研修会、あるいは現場における実践的な点検方法についての研修会の実施など、職員意識の啓発や維持管理の実務に生かせる取組を検討し、速やかに実行されたい。

(3) 施設からの相談、支援窓口

施設における点検の結果、「点検、不具合報告書」により不具合への対応の必要があるとされた場合はもとより、施設管理に支障をきたす恐れがある場合なども含め、常に施設からの情報収集に努め、適切な判断、的確な助言指導ができるよう体制強化に努められたい。

(4) 施設管理課を主体とする各施設等との連携

平成 18 年にエレベーター事故、平成 20 年に天窓落下事故など、他の自治体では、若い命が奪われる事故が発生した。当時、区では、区内施

設における同種施設設備の一斉実態調査、緊急点検を行い、改善策が取られた。

今後も、このような重大事故の発生または事故が予見されるような事例があった場合には、総務部施設管理課が中心となり、各施設等と連携をとり、事故等の状況把握や対応方針の検討を行い、区における実態把握、各施設への対処指導など、迅速かつ的確に対応されたい。

4 複雑化する施設管理に関して

(1) 施設集中管理方式の強みと弱み

地区区民館、児童館などの施設の管理は、施設管理担当部署による所管施設の集中管理方式がとられている。施設管理担当部署が各施設の保守点検業務等を一括契約することにより経済性や事務処理の効率性が増すとともに、建物の設立年次や改修年次、設備の更新時期などを一元管理することにより、計画的な施設の維持管理が図れるというメリットがある。

しかしながら、集中管理方式は、契約の諸手続、支払手続などの事務処理を一括して行うという形式的な集中管理となる恐れもある。さらに、各施設長は所管施設の維持管理すべてを施設管理担当部署に任せ、施設管理担当部署は多数の施設についての維持管理を行っているために、各施設への助言指導、監督が行き届かない事態も想定される。

施設長と施設管理担当部署、それぞれの役割を十分に認識し、責任部分について確実に実施することが重要である。そのうえで、互いに緊密な連携をとり補足しあうことにより各施設の維持管理がより有効なものとなることを認識されたい。

(2) 学校施設の安全管理、維持管理

学校監査において、学校施設管理者としての意識が薄いと思われる学校が見受けられた。防火設備等の保守点検は、学校教育部施設課が一括して契約し実施しているところではあるが、防火設備等を常に良好な状態に保つためには、実際に学校施設を預かる学校長、副校長の果たすべき役割が大きい。児童、生徒の安全を確保することも重要課題の一つであるという点からも学校施設の安全管理の重要性を再認識する必要がある。

学校長、副校長は、施設管理者としての自覚を十分にもち、学校内の状況を常に見ている現場職員との連携を緊密にし、速やかで的確な安全管理、施設管理に努められたい。また、学校施設専管組織である学校教育部施設課においては、学校施設管理者の認識を培うように積極的に指導されたい。

(3) 複合施設における施設間の連携の重要性

複合施設の場合に、建物全体の施設管理者が、その建物内にある施設間の連絡調整、協議する体制を整えている施設、建物内の各施設の点検状況を把握している施設など、複合施設内の連携が取られている施設は、9割以上であった。建物内での各種情報の共有、年間管理計画の調整、不具合箇所への迅速な対応、また、将来の施設修繕計画の検討など、施設間の連携を取ることは重要である。連携が取れている施設については、引き続き連携を図るとともに、未だ連携が取れていない施設については連携を取るよう努められたい。

5 保守点検等業務委託仕様書に関して

業務委託契約における仕様書は、的確な履行を確保するためのものであり、ひいては適切な施設の維持管理につながる重要なものである。設備、機器等の保守点検等に係る仕様書には、履行対象や、履行確認・検査方法などの必須項目および必要に応じて記載すべき注意事項について、記載されていないもの、記載内容が不十分なものが散見された。

標準的な仕様書や仕様項目の解説の作成などにより、必ずしも施設管理の専門家とはいえ各施設長が、点検内容をよく理解したうえでの的確な仕様書を作成し、受託事業者に対して仕様内容を確実に履行させられるような方策について検討されたい。

第10 むすび

今回の行政監査においては、区立施設の安全をテーマに取り上げ、利用者が安全かつ快適に施設利用ができるように、管理運営がなされているか、検証を行った。

区民の財産である区立施設について、その利用形態が複雑化、多様化するなかで、区民の安全かつ快適な施設利用は、施設の適切な維持管理から生まれることを決して忘れてはならない。施設長は、常に施設の責任者としての自覚と責任を持ち、的確かつ計画的に施設の安全管理、維持管理を行うことが重要である。先に意見として申し述べたことを真摯に受け止め、それぞれの施設長は適切な施設の維持管理に当たられたい。

つぎに、施設個有の事情はあるにしても全庁的な施設の安全への取組も必要である。各施設長が施設の維持管理を適切かつ的確に行うために、総務部施設管理課が、施設管理の専門家として、そのリーダーシップを遺憾なく発揮し、全施設で予防保全を前提とした施設の維持保全が図れるような取組を実施されたい。

最後に、将来に向けての施設の安全管理、維持管理を考えるときに、老朽化する施設の補修、改修、改築などの対応は避けて通れない課題である。区民ニーズや社会情勢の変化、今後増大する財政負担の見通しなどを踏まえて、計画的に施設の管理運営、維持管理を実施することを期待するものである。今後とも70万区民の信頼を損なうことのないよう施設の安全な管理運営に取り組まれたい。