公共建築整備マニュアル

千葉市

公共建築整備マニュアル　目次

１章　マニュアル策定の目的および使い方 ―― ３

１．マニュアル策定の目的 ―― ５
２．マニュアルの使い方 ―― ５

２章　計画段階 ―― ９

１．基本構想段階 ―― １１
２．基本計画段階 ―― ２５

３章　設計段階 ―― ４１

１．基本設計段階 ―― ４３
２．実施設計段階 ―― ５１

４章　施工段階 ―― ５５

１．施工段階 ―― ５７

５章　運用段階 ―― ６５

１．運用・管理段階 ―― ６７
２．改修・更新段階 ―― ７２

参考文献 ―― ７９

１章　マニュアル策定の目的および使い方

１章　マニュアル策定の目的および使い方

１．マニュアル策定の目的

本マニュアルは、公共建築整備指針の趣旨を実際の施設づくりに生かすための実践的な方策等についてまとめたものであり、業務の効果的で効率的な運用を目的とする。

２．マニュアルの使い方

本マニュアルは、公共建築の新築、増築、改修を進めるうえの、各段階において検討すべき事項をチェックシートとしてまとめている。基本構想段階から始まる各段階は供用開始後の運用面に至るまで、それぞれの過程において完結し、内容の妥当性の確認後、次の段階に伝達・継承していくものとする。また、各段階で記載された内容は、施設整備の履歴として保存でき、アカウンタビリティーシートとしても使用することができる。

①チェックシートの流れと担当部局の役割　（チェックシート作成フロー参照）

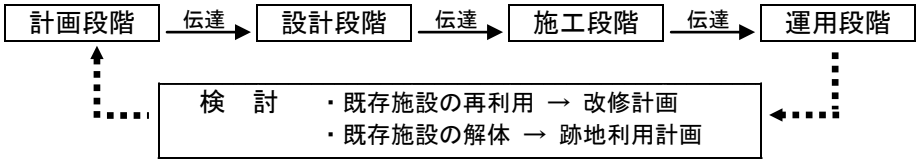
各段階ごとのチェックシートの作成部局と協力部局、そして検討内容を記載している。このフローを見ることで各自の役割を理解する。

②チェックシートの説明と記入例

各章ごとに、チェックシートの内容の説明と記入例を示す。この内容の説明を見てどのような検討が必要かを理解し、記入例を基にチェックシートに記入する。（注、記入例の内容は本市の実際の計画を示すものではない。）

③運用フロー

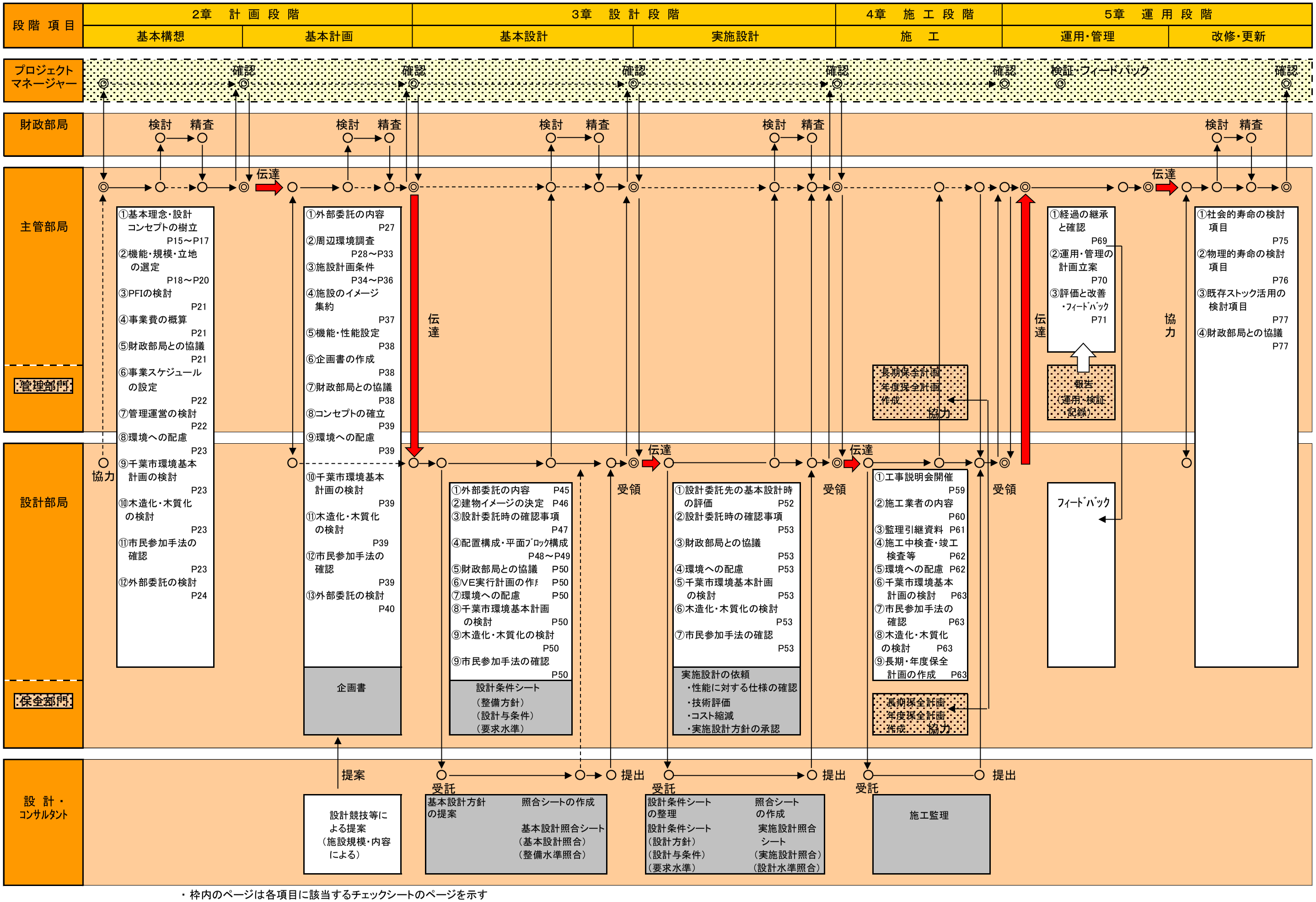
・基本構想から始まる施設の計画段階から運用する。
・計画・施工・運用の段階からでも運用することができる。
・運用段階における既存施設の再利用、解体後の計画については計画段階へ戻り検討する。



アカウンタビリティー

アカウンタビリティーとは「情報公開」をさらに進展させた考え方で、経過を説明する「説明責任」の意味で用いる。

チェックシート作成フロー



・枠内のページは各項目に該当するチェックシートのページを示す

2章　計 画 段 階

２章　計画段階

１．基本構想段階

ニーズの把握や類似施設調査をもとに基本理念を樹立し、機能、規模、立地等について検討を行う。また、事業方法や事業スケジュール、管理運営等を含めた総合的な検討を行う。

①基本理念・設計コンセプトの樹立

①－Ａ　事業の目的

基本構想のはじめに事業の目的や重点整備項目について内容の確認を行う。

①－Ｂ　市民アンケートなどのニーズの把握

実際に施設を利用する立場にある市民に意見を求め、ニーズを把握する。調査方法として次のようなものがある。

調査方法：アンケート調査、有識者調査、利用者・地元住民調査、
市民グループへのインタビュー　等

①－Ｃ　類似施設調査

類似施設の事例を調査し施設の実態を把握する。計画に取り入れるべき点、改善が必要な点を整理し、適切な計画のあり方を追求する。

調査項目：機能、規模、立地、施設構成、工事費分析、施設の特徴、施設評価
等

①－Ｄ　基本理念の樹立

事業を実施するにあたっての基本的な考え方、実施により期待する効果等を明確にする。

主な項目：基本理念、実施により期待する効果、上位計画との関係　等

②機能・規模・立地の選定

②－Ａ　機能の選定

計画する施設に必要とされる基本的な機能等について現有施設や類似施設をもとに検討する。

検討項目：基本機能の整理、利用対象者、利用対象人口、二次機能の可否、利用率向上への配慮　等

②－Ｂ　規模の算定

施設の計画規模は必要室面積に基づく算定法や施設基準等による算定法があるが、それらの方法による数値と現有施設、類似施設等の数値とを比較検討しながら適切な規模を検討する。

検討項目：必要室面積から算定、施設基準等から算定、現有施設との差、類似施設との差、複合化の検討、既存施設利用の検討　等

②－Ｃ　立地の選定

施設を計画する敷地を選定するにあたり、立地に関する条件として次のような項目についての検討が必要である。

検討項目：法的条件、交通アクセス、利用圏域、利用対象者、可能な駐車台数敷地周辺状況　等

③ＰＦＩの検討

公共施設等の設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うＰＦＩ事業の導入を検討する。

検討項目：実施検討、内容　等

④事業費の概算

計画段階での事業費の概算について、各費用項目における概算額の検討及び算定根拠を提示する。

検討項目：事業費、事業費算定根拠、ライフサイクルコスト削減策　等

⑤財政部局との協議

計画内容と事業費（概算工事費、設計等調査委託費）についての協議を行う。

⑥事業スケジュールの設定

基本構想、基本計画、基本設計、実施設計、施工のそれぞれの工程を設定し、全体の事業スケジュールを組み立てる。

⑦管理運営の検討

供用開始後の管理運営におけるＬＣ計画・中長期保全計画の策定や維持管理データの管理等についての検討を行う。

検討項目：ＬＣ計画、中長期保全計画の策定、維持管理データの管理、資格者常駐の必要性、警備方法、清掃方法　等

ＬＣ計画

LC計画は計画段階で、施設ごとに機能確保に必要な重点管理項目（耐用年数・耐震性・安全性）などの計画を立てるものである。

中長期保全計画

中長期保全計画は、長期保全計画（将来 20 年間）と中期保全計画（将来 5 年間）から構成されるものである。

長期保全計画

長期保全計画は、施設ごとに部位・設備機器の更新・改修計画を立てるもので設計部局で作成する。

中期保全計画

中期保全計画は、長期保全計画で将来 5 年間に計画されている改修工事の時期を、主管部局管理部門で建物の今後の利用計画や他の事業計画などを考慮して作成する。

⑧環境への配慮

基本構想段階における周辺環境への配慮について検討する。

⑨千葉市環境基本計画の検討

千葉市環境基本計画の内容についての検討を行う。

⑩木造化・木質化の検討

千葉市内の公共建築物等における木材利用促進方針に基づき、公共建築物の木造化・木質化について検討する。

木造化・木質化の実施にあたっては、可能な限り地域産材の利用に努める。

⑪市民参加手法の確認

市民参加について検討する。施設の規模や内容によっては積極的な参加を図る。

⑫外部委託の検討

基本計画、基本設計、実施設計等の業務を外部に委託する際には、委託業務の内容や目的を十分考慮し、それに適した委託業者の選定方法を検討する。

委託業者の選定方式：設計競技方式、プロポーザル方式、競争入札方式（総合評価落札方式）等

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－１

① 基本理念・設計コンセプトの樹立		
①―A 事業の目的	記入者；■ 主管部局（ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）	
事業の目的	市街地造成事業による人口増加地区であり、住民サービスの視点からも地域住民の集いの場となるコミュニティセンターの必要性があげられる。また、当地域は旧住民と転居住民が混在しており、今後は圧倒的に他地区からの移住者が多くなる。しかし、この地域の文化や伝統は引き継がれていく必要が有り、このコミュニティセンターの建設を機に伝統文化や歴史を継承する場になってくれることを望むものである。	
重点整備項目	・誰もが利用できるコミュニティセンターの機能 ・全ての人が安全に利用できる使いやすいデザインの徹底 ・ふれあいと交流を重視した施設 ・省エネルギーに努め、維持管理費を視野に入れたライフサイクルコスト（建物の生涯にかかる費用）の削減施設 ・自然エネルギーを有効に活用した施設 ・利用者にとっても、職員にとっても使いやすい施設	
①―B 市民アンケートなどのニーズの把握	記入者；■ 主管部局（ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）	
実施の有無	■ 有り □ 無し □ その他	理由
方法	■ アンケート調査 ■ 有識者調査 ■ 利用者・地元住民調査 ■ 市民グループ調査 □ その他	補足事項 ○○課で実施した市民アンケートを基に有識者の意見を聞くとともに、利用者、地元住民、市民グループヒアリング調査を実施した。
分析結果	内容（詳細は別紙） コミュニティセンターは、地元密着型の施設として地元住民のニーズに合った施設の要望が多数を占めた。 具体的な室名や内容は多岐にわたっていた。 意見集約も兼ねてワークショップ（研究会）形式の建設委員会等で決定することで良い。との回答が大多数であった。	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－２

①―C　類似施設調査	記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） ■ その他　（　協力；○○課、　○○○○　）			
実 施 の 有 無	■ 有り　□ 無し　□ その他		理由	
調　査　方　法	■ 現地調査　□ 資料・文献調査　□ その他（　　）			
施設名称	○○市地区コミュニティセンター			
施設機能	コミュニティセンターと市出張所の複合施設			
施設規模	コミュニティセンター○○○㎡、出張所○○○㎡；　２階建て			
施設立地	敷地面積○○○㎡、○○駅から徒歩○○分、○○中学校区をエリアとする。			
施設構成	１階出張所、コミュニティセンター事務室、サロン等、２階多目的室、研修室等			
参考になる室と規模	事務室	○○．○　㎡	研修室	○○．○　㎡
	サロン	○○．○　㎡	和室	○○．○　㎡
	図書室	○○．○　㎡	調理実習室	○○．○　㎡
	ギャラリー	○○．○　㎡		
	多目的室	○○．○　㎡		
工事費分析	総工事費　○○○、○○○千円　　㎡当たり　○○○、○○○円			
施設の特徴（コンセプト）	自然エネルギーを最大限に利用した省エネルギー建築。 子どもから高齢者まで年齢を問わず利用できる安全な施設。 出張所との複合化を図ることで利用率の向上を目指す。			
施設評価	□ 良い点 内部・外部空間の一体性と自然エネルギーへの取り組みが評価できる。			
	□ 悪い点 駐車場が不足している。出張所が道路に面しており、コミュニティセンター玄関等がわかりづらい。			
その他	市街化調整区域内であり、雨水、汚水処理及び配管系統に苦労した。			

調　査　方　法	□ 現地調査　■ 資料・文献調査　□ その他（　　）			
施設名称	○○町△△コミュニティセンター			
施設機能	コミュニティセンターと児童館の併設			
施設規模	延べ○○○○㎡　平屋建て			
施設立地	敷地面積○○○㎡、○○駅から徒歩○○分　○○バス停から○分			
施設構成	玄関のサロンを中心に構成			
参考になる室と規模	事務室	○○．○　㎡	研修室	○○．○　㎡
	サロン	○○．○　㎡	和室	○○．○　㎡
	図書室	○○．○　㎡	調理実習室	○○．○　㎡
	ギャラリー	○○．○　㎡	児童館	○○○．○　㎡
	多目的室	○○．○　㎡		
工事費分析	総工事費　○○○、○○○千円　　㎡当たり　○○○、○○○円			
施設の特徴（コンセプト）	市街化の進む地区であり、旧住民と転居住民のお互いが利用できる交流の場。 子どもたちが地元の高齢者から地域の文化、歴史などを伝承する場として利用。			
施設評価	□ 良い点 平屋建ての利点を最大限に利用した豊かな空間。 駐車場が十分確保されている。			
	□ 悪い点 大空間、高空間における保守点検、メンテナンスにやや疑問			
その他	町内○か所目のコミュニティセンターであり、将来的には○館を予定している。			

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階―3

①―D　基本理念の樹立　　記入者；■ 主管部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
基本理念	１．ふれあい、交流の場としての施設。 ２．誰もが安全に使用できる施設。 ３．全ての人にやさしい施設。 ４．自然エネルギーを有効に活用した地球環境にやさしい施設。 ５．ライフサイクルコスト（建物の生涯にかかる費用）の削減化を図った施設。 ６．災害時の避難場所としての機能を持った施設。
実施により期待する効果	旧住民と転居住民のふれあいと歴史、伝統、文化の継承を図り、ふるさと千葉の活動の輪を広げる。 住民サービスの拠点として、住民生活の充実が図れる。 自然エネルギーの活用など広く市民に対し啓蒙することができる。
上位計画との関係	地区ごとの文化小ホール計画などの上位計画に対し、地域の文化意識を高めることで、上位計画をより推進することができる。 また、地区ごとに違う活動を盛んにすると、将来地区ごとのホールに特色が生まれ、各々違う専門ホールの建設等も期待できる。
その他留意する事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－４

② 機能・規模・立地の選定	
②―A 機能の選択　　記入者；■ 主管部局（　○○課、○○○○　） □ その他（　）	
基本機能の整理	■ 現有施設より検討 コミュニティセンター機能；多目的室、和室、調理実習室、図書室、研修室 ■ 類似施設より検討 児童館の併設 ■ 防災計画上の位置づけ 災害時の避難場所として位置づける。 ■ 防犯性能の考え方 夜間機械警備を実施する。 □ その他（　）
利用対象者	■ 幼児・子ども　■ 母子　□（　） ■ 学生　■ 職員　□（　） ■ 成人　□ 事業者　□（　） ■ 熟年層 ■ 高齢者
利用対象人口	□ 市内全域　人程度 □ 中間的施設　区　人程度 区　人程度 ■ 地域密着　○○ 地区　約○○○人程度 地区　人程度 地区　人程度 地区　人程度 地区　人程度 □（　）地区　人程度 □（　）地区　人程度
二次機能の可否 （指針３章－２）	■ 可能（サロンに喫茶コーナー）　□ 不可能　□ その他 ※理由；周辺に地区ショッピングセンター等があり、地区の中心的な役割を担っている。 付加機能の種類 □ 銀行　■ 公衆電話　■ 自動販売機　□（　） □（　）□（　）□（　）□（　）
利用率向上への配慮	ギャラリーやサロンを充実させることで、目的意識を持たない人も気軽に立ち寄れ豊かな時間が過ごせるようにする。また、児童館の併設により、高齢者から子どもへと世代を越えた知識、文化の伝承の場としても利用でき、ふれあい、交流の場としての活用を目指す。
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－５

②―B　規模の算定　　記入者；■ 主管部局（　　○○課、　○○○○　　） ■ その他　（ 協力；○○課、　○○○○　　）				
必要室面積から算定	■ 以下による　　□ 別紙による			
	受付事務室	○○．○㎡	調理実習室	○○．○㎡
	サロン	○○．○㎡	研修室	○○．○㎡
	多目的ホール	○○．○㎡	図書室	○○．○㎡
	和室	○○．○㎡	児童センター	○○．○㎡
	算定根拠等 専用部分合計○○○㎡＋共用部分○○％＋エネルギー関連○○％＝○○○．○㎡			
施設基準等から算定	□ 適用基準（　　） □ 要求室名 □ その他要求事項			
現有施設との差	■ 現有施設平均床面積　○○○．○㎡ ■ 誘導水準規模床面積　○○○．○㎡（面積の差　－○○．○㎡） ■ 平均水準規模床面積　○○○．○㎡（面積の差　＋○○．○㎡） ■ 最低水準規模床面積　○○○．○㎡（面積の差　＋○○．○㎡） ■ ※増減理由 ほぼ誘導水準面積に近い面積を確保したことで、今後の設計段階での柔軟な対応が可能と思える。また、運用段階においても改修・更新、用途変更などの融通性も高められる。			
類似施設との差	■ 調査有り　□ 調査無し　□ その他 ■ 類似施設床面積　○○○．○㎡（面積の差　＋○○．○㎡） ■ ※増減理由 多目的室の利用形態など、地域の利用ニーズを考えると必要である。			
複合化の検討	■ 行った　□ 行わない　□ その他 ※理由； 児童館との複合化を図ることで、利用効果の相乗性を高め、世代を越えた人と人との繋がりとやさしさを育てることができる。			
既存施設利用の検討	■ 行った　□ 行わない　□ その他 ※理由； 計画地区内における既存施設の状況を、社会的寿命、物理的寿命について調査・検討を行ったが、現状では既存施設利用の対象ではないと判断する。			
その他特筆事項				

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－６

②―C　立地の選定　　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） ■ その他　（ 協力；○○課、　○○○○　）	
■ 既に取得済み　　□ これから取得	
A候補地　　■ 未利用地　　□ 既利用地（状況；　）	
所在地・面積	千葉市○○区○○町○丁目○番　　○○○○．○㎡
法的条件	用途地域　（ 第２種住居 ）建ぺい率　６０％、容積率　２００％ 日影規制　５～１０m（ ４時間）、１０m以上（ ２．５時間） 防火指定　□ 有り　■ 無し 高度指定　（　ー　） その他
交通アクセス	■ 電車　○○駅～徒歩○分 ■ バス　○○バス停～徒歩○分 □ その他 ・路線等に関する協議　□ 有り（　）　□ 無し
可能な駐車台数	■ 約　○○台 ■ 障害者用　○台、■ 利用者用　○台、□ バス　台 ■ 職員用　○台、■ サービス用　○台、□ その他　台
敷地周辺状況	■ 前面道路　南　○m道路、北　m道路 東　m道路、西　○m道路 ■ 南側状況 南側は高層棟の建物が建ち並び、主要幹線道が通っている。 ■ 北側状況 低層の戸建て住戸が立ち並ぶ閑静な住居街区を構成している。日影、騒音、通風など十分な注意が必要。 ■ 東側状況 畑地となっており、農作物への日照阻害に注意を要する。 ■ 西側状況 交通量の少ない歩行者にも安全な道路が通っている。
インフラ状況	■ 電気（　）■ ガス（ ○○mm ）■ 給水（ ○○mm ） ■ 排水（汚水）（ ○○φ）■ 排水（雨水）（ 道路側溝 ）□（　） ■ 通信回線（光ケーブル）
その他特筆事項	周辺市有地を駐車場として利用可能（屋外イベントスペースとしても利用）
総合所見	■ 優　□ 良　□ 可　□ 不可 ※理由； 駅からも至近であり、敷地もほぼ十分に確保できている。また、地区の中心街にも近く気軽に立ち寄ってもらえる施設として期待できる。 駐車場も周辺市有地を利用でき、地域にとらわれない幅広い利用が可能と思える。

記 入 例
（コミュニティセンター）
基本構想段階－７

③　ＰＦＩの検討　　記入者；■ 主管部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
ＰＦＩの 実施検討	■ 行った　□ 行わない　□ その他 理由； ＰＦＩ導入指針における基礎要件を検討した結果、価格面及びサービス面における効果が期待できないことから、ＰＦＩ実施を断念する。
ＰＦＩの内容	

④　事業費の概算　　記入者；■ 主管部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）				
事業費 （６０年換算）	費用項目	金額	構成比	その他
	建設費	○○○○千円	○○%	
	修繕費	○○○○千円	○○%	
	更新費	○○○○千円	○○%	
	光熱費	○○○○千円	○○%	
	保全費	○○○○千円	○○%	
	その他	○○○○千円	○○%	
	合計	○○○○千円	○○%	
事業費算定根拠	ＬＣＣ略算システムによる概算を行った。			
ライフサイクル コスト削減策	省エネ化に努め、メンテナンスフリー材料の選定などにより、低減化を目指す。			

⑤　財政部局との協議　　記入者；■ 財政部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
財政部局検討事項	■ 有り　□ 無し ・千葉市新基本計画及び実施計画との整合性の確認 ・施設整備の必要性を総合的に検討 ・その他

記 入 例
（コミュニティセンター）
基本構想段階－８

⑥　事業スケジュールの設定　　記入者；■ 主管部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
基本構想	○○年　○月　～　○○年　○月
基本計画	○○年　○月　～　○○年　○月
基本設計	○○年　○月　～　○○年　○月
実施設計	○○年　○月　～　○○年　○月
施工監理	○○年　○月　～　○○年　○月
供用開始	○○年　○月
その他特筆事項	

⑦　管理運営の検討　　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
施設管理者	○○課○○係 ○○課○○係
施設利用時間の設定	平日　（　○○時　～　○○時　） 土曜日（　○○時　～　○○時　） 日曜日（　○○時　～　○○時　） 祝祭日（　○○時　～　○○時　） 休館日（■ 毎週　○○曜日　□ 隔週　曜日　□ なし 年末年始　１２月　○○日　～　１月　○○日　） その他（　）
LC 計画の策定	□　対象　□対象外
中長期保全計画の策定	□　対象　□対象外
維持管理データの管理	設計部局保全部門
資格者常駐の必要性	□ 有り　■ 無し
警備方法	□ 常駐警備　■ 遠隔警備 □ 外部委託　□ 内部雇用　□ その他
清掃方法	■ 外部委託　□ 内部雇用　□ その他
その他の委託	□（　）
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－９

⑧　環境への配慮　　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） □　その他　（　　）	
周辺環境への配慮	□ 地域生態系を極力残したい ■ 周辺への日照阻害に配慮する □ 周辺への電波障害に配慮する ■ 周辺への光害に配慮する □ ビル風等に配慮する ■ 周囲緑化などを積極的に行う ■ 周辺への騒音、振動に配慮する ■ 周辺へのプライバシーに配慮する ■ 周辺への交通障害に配慮する ■ 周辺への眺望に配慮する ■ 地域景観への影響に配慮する ■ 公共交通機関への影響に配慮する ■ 公共供給インフラへの影響に配慮する ■ 大気汚染、水質汚染等環境への影響に配慮する □ その他 ・ ・ ・
⑨　千葉市環境基本計画の検討　　記入者；■ 主管部局（○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
内容の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない
⑩　木造化・木質化の検討　　記入者；■ 主管部局（○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
内容の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない
⑪　市民参加手法の確認　　記入者；■ 主管部局（○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
市民参加の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない ※理由； 当該施設の設計にあたり、基本構想段階から市民の意見を十分に反映させることが必要であり、住民と協働で行うワークショップ（研究会）形式を採用した。
市民参加の方法	ワークショップ（研究会）形式の建設委員会を設立する。 建設委員となるメンバー構成、全体スケジュールなどについては別紙による。
市民参加の時期	基本構想段階から工事完成まで実施する。 また、運営についても住民主体で行う。 第１回　○年　○月　○日 第２回　○年　○月　○日 第３回　○年　○月　○日 第４回　○年　○月　○日 第５回　○年　○月　○日 以下は基本計画段階による。
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本構想段階－１０

⑫　外部委託の検討	記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） □ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）
外部委託の有無	■ 有り　□ 無し　□ その他 ※理由
委託の範囲	■ 基本計画　□ 基本設計　□ 実施設計　□ その他 内容 市策定業務委託仕様書による。
選定方式 委託条件等	業者決定までに要する期間　■ 有り（　○月～○月　）　□ 無し □ 設計競技方式 （内容　） ■ プロポーザル方式 （内容　指名○○社による提案方式　） □ 競争入札方式（□総合評価落札方式） （内容　） □ その他 （内容　） ※選定方式の採用理由 限られた期間内にでき、公平性があり、担当者の資質を評価できる。
その他特筆事項	

２．基本計画段階

設計与条件を整理し、建物としての機能や、施設の条件を設定するとともに、施設イメージの概念をまとめる。この段階で基本構想段階のコンセプトの見直しや追加を行い、運用段階までを視野に入れたコンセプトとして確立する。

①外部委託の内容

基本構想段階での外部委託の検討内容をふまえ、決定した事項についての確認を行う。

②周辺環境調査

計画案を立案するための設計与条件となる周辺環境の調査を行う。計画敷地の条件を整理し、立地に関わる状況の把握に努める。

整理する主な内容：敷地概要、都市計画、自然条件、エネルギー等の供給　等

③施設計画条件

周辺環境への影響や建物配置条件、建物平面条件等を総合的に検討し、施設計画にあたっての配慮事項を整理する。

検討事項：建物配置条件、計画条件　等

④施設のイメージ集約

市民の要望や地元調査、他の事例調査等をもとに計画する施設のイメージをまとめる。

検討項目：施設イメージの構築、施設イメージの合意形成　等

⑤機能・性能設定（ＬＣ計画）

国土交通省による「官庁施設の基本的性能基準」は用途によって性能レベルが決まる。基本計画の段階でレベルの設定を確認する。

⑥企画書の作成

国土交通省による「官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領」により企画書を作成する。

この段階で内容を記入することで計画の方向性を確認する。

⑦財政部局との協議

計画内容と事業費（概算工事費、設計等調査委託費）についての協議を行う。

⑧コンセプトの確立

基本構想段階のコンセプトを検証し、施設計画におけるコンセプトとして確立する。

⑨環境への配慮

基本計画段階における環境への配慮について検討する。

⑩千葉市環境基本計画の検討

千葉市環境基本計画の内容についての検討を行う。

⑪木造化・木質化の検討

千葉市内の公共建築物等における木材利用促進方針に基づき、公共建築物の木造化・木質化について検討する。

木造化・木質化の実施にあたっては、可能な限り地域産材の利用に努める。

⑫市民参加手法の確認

この段階から行う市民参加について確認する。市民参加の方法を検討し積極的な運用を考える。

⑬外部委託の検討

基本設計、実施設計等の業務を外部に委託する際には、委託業務の内容や目的に適した選定方法が決定され、それに沿った形で設計委託先の選定が行われる。

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－１

① 外部委託の内容	記入者； ■ 主管部局 （ ○○課、 ○○○○ ） ■ 設計部局 （ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）
外部委託の有無	■ 有り □ 無し □ その他 （ ）
基本構想段階における決定の有無	■ 有り □ 無し
委託の範囲	■ 基本計画 □ 基本設計 □ 実施設計 □ その他
選定方式 選定結果等	□ 設計競技方式 ■ プロポーザル方式 □ 競争入札方式（□総合評価落札方式） □ その他 （ ） ※業者選定結果 指名○○社から提案があった内容について、内容の審査とヒアリングにより、担当者の資質を客観的に評価、採点した結果○○に決定した。
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－２

②　周辺環境調査　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）					
②－Ａ　敷地概要					
予定敷地の所在	千葉市○○区○○町○丁目○番				
敷地が位置する区、町の人口	約　○○○○○人				
都市計画等の中の位置づけ	第２種住居地域				
敷地面積	・登記簿台帳面積　○○○．○ ㎡ ・実測面積　○○○．○ ㎡				
交通手段	鉄道　・（　○○　）駅　・距離（　○．○　）km ・（　　）駅　・距離（　　）km ・（　　）駅　・距離（　　）km				
	バス　・（　　）駅　・距離（　　）km ・（　　）駅　・距離（　　）km				
	路線等協議の有無　■ 有り　□ 無し 内容　施設前に停留所の新設				
接道条件		東	西	南	北
	道路幅員		○m	○m	
	基準法上の扱い	法　条 項 号 による道路	法　４２条 １項 ２号 による道路	法　４２条 １項 １号 による道路	法　条 項 号 による道路
	道路境界指定によるセットバック等		－	－	
	公道・私道の種別	□公　□私	■公　□私	■公　□私	□公　□私
	歩道の有無	□有　□無	■有　□無	■有　□無	□有　□無
	側溝の有無	□有　□無	■有　□無	■有　□無	□有　□無
	舗装の種類・厚さ		○○ mm	○○ mm	
	敷地との高低差		○○ cm	○○ cm	
	その他				
境界石の有無	■ 有り　□ 無し　（か所　全　○か所　）				
境界査定の有無	■ 有り　□ 無し　（　○○年　○月　○○日　査定）				
障害物					
地上	■ 有り　□ 無し　（家屋　） （立木　ケヤキＨ＝１５ｍ　１本　） （基礎　） （井戸　） （その他　）				
地中（埋設管等）	□ 有り　■ 無し　（　　）				
上空（高圧電線等）	□ 有り　■ 無し　（　　）				

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－３

著しい高低差	敷地内　（　・平均　○○ cm　） 道路との差　（　・平均　○○ cm　）
傾斜	□ 有り　■ 無し　（　　）
隣接建物、工作物	□ 有り　■ 無し　（　　）
	・規模　（　　）㎡ ・地業　（杭　□ 有り　□ 無し　）
敷地の前歴、盛土等	□ 池　□ 沼　□ 河川　□ その他（　　） □ 盛土・盛土の経過年数（　　）年 ■ 施設・前施設の名称（ 地区集会所 ） □ 土壌汚染の有無　□ 有り　■ 無し □ 地盤沈下の有無　□ 有り　■ 無し
土質調査資料	・当敷地　■ 有り　□ 無し　・周辺　■ 有り　□ 無し
構内既存建物 棟別資料	□（建築基準法計画通知）　□ 確認通知書 ・ □ 有り　□ 無し　（　　棟、　　㎡） ・建築面積　（　　）㎡　延面積（　　）㎡ ・図面　□ 有り　□ 無し □（建築基準法計画通知）　□ 確認通知書 ・ □ 有り　□ 無し　（　　棟、　　㎡） ・建築面積　（　　）㎡　延面積（　　）㎡ ・図面　□ 有り　□ 無し □（建築基準法計画通知）　□ 確認通知書 ・ □ 有り　□ 無し　（　　棟、　　㎡） ・建築面積　（　　）㎡　延面積（　　）㎡ ・図面　□ 有り　□ 無し □（建築基準法計画通知）　□ 確認通知書 ・ □ 有り　□ 無し　（　　棟、　　㎡） ・建築面積　（　　）㎡　延面積（　　）㎡ ・図面　□ 有り　□ 無し □（建築基準法計画通知）　□ 確認通知書 ・ □ 有り　□ 無し　（　　棟、　　㎡） ・建築面積　（　　）㎡　延面積（　　）㎡ ・図面　□ 有り　□ 無し
構内既存施設との関係	□ 可分　□ 不可分

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－４

②－Ｂ　都市計画	
都市計画区域	■ 市街化区域　　□ 市街化調整区域
用途地域	□ 第一種低層住居専用地域　□ 第二種低層住居専用地域 □ 第一種中高層住居専用地域　□ 第二種中高層住居専用地域 □ 第一種住居地域　■ 第二種住居地域　□ 準住居地域 □ 近隣商業地域　□ 商業地域　□ 準工業地域 □ 工業地域　□ 工業専用地域　□ 指定なし
防火地域	□ 防火　□ 準防火　■ 指定なし
その他の地域区域	□ 有り■ 無し・第　種高度地区　・高度利用地区・（　） ・特定街区　・地区計画　・（　） ・区画整理　・宅地造成　等・（　） ・都市計画道路　・（　）・（　）
許可・協定等	□ 有り　■ 無し　条件（　）
建ぺい率・容積率	許容建ぺい率（　６０　）％　許容容積率（　２００　）％
斜線制限（道路、隣地）	・東側：（　）　道路幅員　東：　m ・西側：（　市道○○－○号　）　西：　○m ・南側：（　市道○△－○号　）　南：　○m ・北側：（　）　北：　m
高さ制限	□ 有り　■ 無し　（　）m
日影制限	・敷地境界から１０m超（　２．５　）時間 ・敷地境界から５m超１０m以内（　４．０　）時間
事前相談	関係課との協議 ・開発行為　；　○○課、内容；○○条証明による。（詳細は別紙） ・雨水抑制　；　○○課、内容；敷地内で処理すること。（詳細は別紙） ・ ・
建築・設備に関する条例	■ 千葉市新基本計画　■ 千葉市環境基本計画 ■ 千葉市地球温暖化対策実行計画　■ 公共施設等緑化推進要綱 ■ 環境基本条例、環境保全条例 ■ 千葉県福祉のまちづくり条例　■ 千葉市バリアフリー基本構想 ■ 公共工事環境配慮手順書 ■ 歩行空間整備マニュアル　■ 駐車場 ■ 千葉市景観計画　□ 宅地開発指導要綱 □ 宅地開発指導要綱指導基準　□ 開発行為に関する審査基準 □ 環境影響評価条例関係例規集　□ 中高層条例 ■ 千葉市 PFI 導入指針　□ 千葉市住生活基本計画 □ 屋外広告物関係法令集　□ グリーン購入 □ その他（　）

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－５

②－C　自然条件	
降雨	
降雨量	・年間降雨量　○○mm ・年最大降雨量　○月　○○mm
水対策	・多雨対策（浸水対策　災害対策）
気温	
最低気温	冬季の平均最低気温　○○℃ 月平均最低気温　○○℃
台風	
年間台風襲来回数	平均　○○　回／年
過去の台風時の電源・通信系の被害状況	・電源 ・通信
最多風向	・夏季風向　南 ・冬季風向　北
雷	
年間雷発生日数とその季節	・季節　秋 ・発生日数　○日／季節
雷害対策	・電源系の対策 ・通信系の対策 ・各機器の対策
塩害その他の状況	
河川	
過去の河川災害状況	堤防決壊災害
周囲の河川災害対策	設備システムの信頼性向上
周囲の河川水利用状況	未利用エネルギー活用
高潮対策	
過去の高潮災害状況	
高潮対策実施の必要性	□ 有り　■ 無し
大気汚染の状況	
騒音の状況	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－６

②－Ｄ　エネルギー等の供給		
電力		
	想定使用電力	○○ｋＷ 受電電圧；■ 高圧受電　□ 低圧受電　□ その他
	供給状況	・供給条件　□ 有り　■ 無し
	負担金	・ □ 有り　■ 無し　負担金概算額　円
	供給機関名 （最寄りの 営業所）	所 在 地：千葉市○○区○○町○○丁目○番 電話番号：○○○－○○○○ 担 当 者：○○○○
電話		
	想定回線数と種類	・一般　○回線　・ISDN　○回線　・光ケーブル　回線
	供給状況	・供給条件　□ 有り　■ 無し
	供給機関名 （最寄りの 営業所）	所 在 地：千葉市○○区○○町○○丁目○番 電話番号：○○○－○○○○ 担 当 者：○○○○
上水		
	想定使用量	○○　立方㍍／日
	供給状況	・供給条件　□ 有り　■ 無し ・水道本管位置　南側　市道○○号線 ・管径　○○φ ・管種　○○管 ・管の深さ　○○㎝ ・その他、土地における条例
	加入金	・ ■ 有り　□ 無し　加入金概算額　円
	供給機関名 （最寄りの 営業所）	所 在 地：千葉市○○区○○町○○丁目○番 電話番号：○○○－○○○○ 担 当 者：○○○○
下水		
	整備状況	雨水　・位置　道路街渠 ・管径　○○φ ・管種　○○管 ・管の深さ　○○㎝ 汚水排水　・位置　市道○○号線 ・管径　○○φ ・管種　○○管 ・管の深さ　○○㎝
	接続負担金	・ □ 有り　■ 無し　負担金概算額　円
	浄化槽の処理値・接続負担金	ｍｇ／Ｌ
	放流先の状況	・放流先　■ 有り　□ 無し ・放流に伴う権利金等　円
	協議先	所 在 地：千葉市○○区○○町○○丁目○番 電話番号：○○○－○○○○ 担 当 者：○○○○

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－７

ガス		
	想定使用量	○○N立方㍍／日
	整備状況	・ガスの種類　○○ガス ・供給圧力　○○ ・位置　市道○○号線 ・管径　○○φ ・管種　○○管 ・管の深さ　○○㎝
	供給状況	・供給条件　□ 有り　■ 無し
	負担金	・　□ 有り　■ 無し　負担金概算額　円
	供給機関名（最寄りの営業所）	所 在 地：千葉市○○区○○町○○丁目○番 電話番号：○○○－○○○○ 担 当 者：○○○○
電波障害		
	予測・対策	・予測範囲　机上範囲図による ・対策方法　■ CATV エリア　□ CATV より除外 □ アンテナの設置可　□ アンテナの設置不可 □ アンテナから供給可　□ アンテナから供給不可 □（　）　□（　）
	管理機関名	所 在 地：千葉市○○区○○町○○丁目○番 電話番号：○○○－○○○○ 担 当 者：○○○○
ネットワークの検討		庁内ネットワーク ■ 協議した　□ 協議しない　□ その他 協議事項；
その他の基盤整備		

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－８

③　施設計画条件	記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）
③－Ａ　建物配置条件	
建物配置条件	本体規模　延べ床面積　○○○㎡程度 建築面積　○○○㎡程度 附属建物　名称　駐輪場　延べ床面積　○○㎡程度 名称　外部倉庫　延べ床面積　○○㎡程度 駐車場　■ 地上　□ 地下　□ 立体駐車場（　式） ■ 一般用　○○台程度　□ 公用車　台程度 ■ 障害者用　○台程度　■ サービス用　○台程度 ■ 職員用　○台程度　□ その他（　）　台程度 □ バス　台程度 駐輪場　■ 設ける（・屋根付き・屋根無し）　□ 設けない ■ 自転車　○○台程度　■ バイク　○○台程度 オープンスペース　■ 設ける　□ 設けない 利用目的　各種イベント空間として整備 門・ゲート　□ 設ける　■ 設けない 敷地内動線の分離 ■ 明確に分離する　□ 配置計画による 玄関の位置 □ わかりやすい位置　■ 配置計画による 緑地の確保 ■ 十分に確保　□ 適宜判断する 将来増築計画 ■ 考慮する　□ 未定　□ 計画なし 隣接地等への配慮 ■ 配慮する（北側畑地に対し農作物への影響など十分に配慮する） 隣接家屋への配慮 ■ 配慮する（隣接住戸に対し日影、通風、騒音、プライバシーなどに十分留意する） その他留意する事項

③－Ｂ　留意事項（外部関連）	
動線状況	現状　■ 歩行者　○○方面から　○○%程度 歩行者　○○方面から　○○%程度 ■ 車　○○方面から　○○%程度 ○○方面から　○○%程度 将来計画による変化 ■ 歩行者 市内循環バス計画により○○方面から○○%程度の流れができると思われる。 ■ 車 バイパス計画により通過交通が増え、来館者は○○方面からが主体になると思われる。 その他
増築計画	将来展望　■ 有り　□ 無し 具体的内容 高齢者福祉施設の増築を考慮する。
敷地拡張計画	将来展望　□ 有り　■ 無し 具体的内容
周辺地利用等	■ 有り　□ 無し 利用目的 市有地を駐車場として利用する。また、自由市場など館主催のイベントの利用を考慮する。
その他 留意する事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－１０

③－Ｃ　施設条件	
施設全体	入居部局（部署） ①　○○部○○課 ②　○○部○○課 ③ 計画規模　□ 以下による　■ 別シートによる 専用部分　部門　室　㎡　×　室 部門　室　㎡　×　室 部門　室　㎡　×　室 部門　室　㎡　×　室 部門　室　㎡　×　室 部門　室　㎡　×　室 共用部門 合計　○○○．○㎡
	利用人員等 多目的　室　○○○名程度（利用形態　ダンス、演劇、コーラスなど　） 和　室　○○名程度（利用形態　お茶、お花、囲碁、着付けなど） 研修　室　○○名程度（利用形態　各種講演、研修など　） 調理実習　室　○○名程度（利用形態　試食会、サークルなど　） 室　名程度（利用形態　） 室　名程度（利用形態　） 室　名程度（利用形態　）
主管部局からの要望シート内容	計画規模　□ 以下による　■ 別シートによる　□ その他； 利用人員等 室　㎡　名程度（利用形態　） 室　㎡　名程度（利用形態　） 室　㎡　名程度（利用形態　） 室　㎡　名程度（利用形態　） 室　㎡　名程度（利用形態　） 室　㎡　名程度（利用形態　） 室　㎡　名程度（利用形態　）
その他特筆事項	（　　）基準による必要諸室

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－１１

④　施設のイメージ集約　　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
施設イメージの構築	市民要望の把握　■ 有る　□ 無い　□ その他 ※理由；ワークショップ（研究会）における打ち合わせを重ねるなかで、メンバーの意見を取り入れている。 有識者から集約　■ 有る　□ 無い　□ その他 ※理由；基本構想における考え方など、ワークショップ（研究会）における経過を報告し、意見集約を実施した。 利用者　■ 有る　□ 無い　□ その他 ・地元調査 ※理由；ワークショップ（研究会）とは別に、地元住民によるヒアリング調査を実施した。 市民グループ等の調査　□ 有る　■ 無い　□ その他 ※理由；市民の広い意見を把握している。 他市事例調査　■ 有る　□ 無い　□ その他 ※理由；他市類似施設を調査し、デザインコンセプトなど理念を把握している。 その他
施設イメージの合意形成	市民との合意形成　■ 有る　□ これから　□ 事業方針による ※理由；ワークショップ（研究会）のメンバーとの打ち合わせの中で、合意形成を図った。 有識者等との合意形成　■ 有る　□ これから　□ 事業方針による ※理由；ワークショップ（研究会）における経過報告とともに施設イメージにおける意見を反映させるなどを実施した。 その他
施設イメージ	・周辺のまち並みに調和した新しい住環境都市のイメージの建物。 ・やさしさが感じられる入りやすい建物。 ・児童館としての楽しさを表現する。 ・内外共に明るく、さわやかな印象を重視する。

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－１２

⑤　機能・性能設定 （ＬＣ計画）	記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）		
性能レベルの設定 （用途により設定できる項目） ＊国土交通省による「官庁施設の基本的性能基準」参照	■ 施設の用途（　コミュニティセンター・児童館　） ＊性能レベルの指標は 高Ⅰ → Ⅳ低 の順		
	安全性		
		①防災性	対火災（耐火） □ Ⅰ、□ Ⅱ、■ Ⅲ、□ Ⅳ
			（拡大防止） □ Ⅰ、■ Ⅱ
			（避難安全確保） □ Ⅰ、■ Ⅱ
			対浸水 □ Ⅰ、□ Ⅱ、■ Ⅲ、□ Ⅳ
			耐風（構造体） □ Ⅰ、■ Ⅱ 、□ Ⅲ
			（建築非構造部材） □ Ⅰ、■ Ⅱ 、□ Ⅲ
			（建築設備） □ Ⅰ、■ Ⅱ 、□ Ⅲ
			対落雷 □ Ⅰ、□ Ⅱ、■ Ⅲ
		②機能維持性	機能維持 □ Ⅰ、■ Ⅱ
	経済性		
		①耐用性	フレキシビリティ □ Ⅰ、■ Ⅱ
ＬＣ計画の作成	■ 作成した　　□ 作成しない		
⑥　企画書の作成	記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　）		
企画書の作成 ＊国土交通省による「官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領」	■ 作成した □ 作成していない 理由；		
⑦　財政部局との協議	記入者；■ 財政部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）		
財政部局検討事項	■ 有り　　□ 無し		

⑧　コンセプトの確立　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
基本構想時の確認	基本構想の事業目的を理解したか ■ 理解した 基本構想の重点整備項目を理解したか ■ 理解した 基本構想時の基本理念を理解したか ■ 理解した 基本構想の内容を理解したか ■ 理解した その他
コンセプトの確立	いつでも、誰でも気軽に立ち寄れ、そこには触れあいがあり、やさしさが満ちあふれている。 そして、高齢者は子どもたちに地域の文化や歴史、伝統を伝え、子どもたちは高齢者と過ごすことでいたわれる心とやさしさを学ぶ。 明るい光の射し込む空間では、自然の風が心地よく流れ、自然の中の豊かさを感じる。 このように、全ての人にとって使いやすく、安全な空間、豊かさの感じられる空間づくりを今計画の主たるコンセプトと位置づける。
⑨　環境への配慮　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
環境への配慮	留意事項 ・ ・
⑩　千葉市環境基本計画の検討　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
内容の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない
⑪　木造化・木質化の検討　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
内容の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない
⑫市民参加手法の確認　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
市民参加の検討	■ 既に実施している □ 検討を行った　　□ 検討を行わない 理由（　　）
市民参加の方法	ワークショップ（研究会）形式で運用している。
市民参加の時期	第 ○回　○年　○月　○日 第 ○回　○年　○月　○日 第 ○回　○年　○月　○日

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本計画段階－１４

⑬外部委託の検討	記入者； ■ 主管部局 （ ○○課、 ○○○○ ） ■ 設計部局 （ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）
外部委託の有無	■ 有り □ 無し □ その他 ※理由
委託の範囲	■ 基本設計 ■ 実施設計 □ その他 内容 市策定業務委託仕様書による。
選定方式 委託条件等	業者決定までに要する期間 ■ 有り（ ○月～○月 ） □ 無し □ 設計競技方式 （内容 ） ■ プロポーザル方式 （内容 指名○○社による提案方式 ） □ 競争入札方式（□総合評価落札方式） （内容 ） □ その他 （内容 ） ※選定方式の採用理由 限られた期間内にでき、公平性があり、担当者の資質を評価できる。
その他特筆事項	

3章　設 計 段 階

３章　設計段階

１．基本設計段階

建物のイメージを決定し、仕様、性能、空間構成、構造計画、設備計画など実施設計に必要な事項を確定する。また、概算工事費を算定し、予算面との整合化を図る。

①外部委託の内容

基本計画段階での外部委託の検討内容をふまえ、決定した事項についての確認を行う。

②建物イメージの決定

建物イメージは施設用途や目的から受け取るイメージと、街並みや景観といった周辺環境から来るイメージがあり、このような要素をもとに施設イメージをつくりあげる。

③設計委託時の確認事項

国土交通省の官庁施設設計の流れに沿った施設設計を行う。委託者・受託者の役割を明確にし、依頼事項・提出書類等に不備がないように注意する。

④配置構成・平面ブロック構成

基本計画段階における配置構成・平面ブロック構成についての要望内容が実際の設計に反映されているかどうか基本設計段階で検証する。

⑤財政部局との協議

計画内容と事業費（概算工事費、設計等調査委託費）についての協議を行う。

⑥ＶＥ実行計画の作成

基本設計の内容を検討し、実行計画書としてまとめる。実施設計にあたっては、この実行計画書に沿って進めることで効率化を図る。

⑦環境への配慮

設計段階における配慮項目と、施工段階における設計上の配慮事項についての検証・確認を実施する。

⑧千葉市環境基本計画の検討

千葉市環境基本計画の内容についての検討を行う。

⑨木造化・木質化の検討

千葉市内の公共建築物等における木材利用促進方針に基づき、公共建築物の木造化・木質化について検討する。

木造化・木質化の実施にあたっては、可能な限り地域産材の利用に努める。

⑩市民参加手法の確認

基本設計段階における市民参加のあり方を検討する。

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本設計段階－１

①　外部委託の内容　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
外部委託の有無	■ 有り　□ 無し　□ その他　（　　）
基本計画段階における決定の有無	■ 有り　□ 無し
委託の範囲	■ 基本設計　■ 実施設計　□ その他
選定方式 選定結果等	□ 設計競技方式 ■ プロポーザル方式 □ 競争入札方式（□総合評価落札方式） □ その他 （　　） ※業者選定結果 指名○○社から提案があった内容について、内容の審査とヒアリングにより、担当者の資質を客観的に評価、採点した結果○○に決定した。
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本設計段階－２

② 建物イメージの決定　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
施設用途からくるイメージ	施設用途、目的、使用勝手等を理解できているか ■ 理解できている ■ 受託側も理解できている 施設利用者の性別、年齢層などを理解しているか ■ 理解できている ■ 受託側も理解できている その他
周辺環境からくるイメージ	周辺のまち並みを調査したか 委託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 受託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 地区の伝統・文化を調査したか 委託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 受託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 周辺環境を調査したか 委託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 受託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 関連計画、上位計画を調査したか 委託側　■ 完了　□ 未了、　理由； 受託側　■ 完了　□ 未了、　理由； その他 .
施設イメージの内容	□ 部局内で作成　■ 受託側で作成　□ その他 内容 周辺のまち並みを調査した結果、まち並みを構成する要素を計画の中に取り込むことで、周辺のまち並みとの調和を図る。 また、視覚的象徴性を持たせることでこの地区のデザイン的な特徴としての機能も付加する。
合意形成が図られているか	■ 図られている　（ ・市民　・部署間　・　・　） □ これから　□ 図られていない ※理由；ワークショップ（研究会）形式で進めており、住民代表メンバーとの十分な合意形成が図られている。また、部署間においても関係課への議事録及び経過報告を行うなど、合意形成が図られている。

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本設計段階－３

③　設計委託時の確認事項　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）	
＊委託時 Ａ企画書	■ 作成した　［■ 国土交通省 □ その他（　　）］.
Ｂ設計条件シート	■ 作成した
Ｃ整備方針	■ 作成した
Ｄ設計与条件 シート	■ 作成した
Ｅ要求水準	■ 作成した
Ｆ要望シート	■作成した
外部受託側に 渡した	■ 渡した（A、B、C、 E、F）　○○年　○月　○○日 ■ 渡した（　D　　）　○○年　○月　○○日
＊完了時 外部受託側から 照合シートが 提出された	■ 提出された　・基本設計照合シート　○○年　○月　○日 ・基本設計照合　○○年　○月　○日 ・整備水準照合　○○年　○月　○日 ■ 完了 その他

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本設計段階－４

④－Ａ　配置構成	記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　　）
現状の把握	人動線の状況　■ 把握できている （内容　　） 車動線の状況　■ 把握できている （内容　　） 隣接敷地の状況　■ 把握できている （内容　　） 隣接家屋の状況　■ 把握できている （内容　　） その他特筆事項
計画内容	門・ゲート等の位置　□ 非常にわかりやすい　□ 普通 ■（設けない　） ※理由；誰もが気軽に入ってくることができる施設をコンセプトにしている。 敷地内動線の分離　■ 人・車の動線が明確に分離できている □ 人・車の動線があまり明確でない ※理由；来館車両、サービス車両、障害者車両を明確に分離し、人と車両の流れにも配慮した。 玄関の位置　■ 非常にわかりやすい　□ 普通 □（　　） ※理由；誰もがすぐにわかる位置に玄関を設けることで、入りやすい施設、気軽に立ち寄れる施設を目指している。 緑地の確保　■ 確保した（　○○%）　□（　　） ※理由；潤いのある外部環境を創造し、憩いの場としての機能を考えている。 建物の位置　■ 増築を考慮されている ※理由；将来の変化や複合化など、今後の発展性を考慮し、余地スペースを確保する。 駐車場等の確保　■ 確保した（　　） ■ 敷地外に確保する（隣接市有地は利用可能　） □ 確保しない ※理由；最大限確保するように努めた。しかし、十分に満足できるものではなく、車での来館を少なくする運用を図ってほしい。 駐輪場の確保　■ 確保した（　　）　□（　　） ※理由；必要想定数は確保した。 隣接地等への配慮　■ 配慮した（　　） 隣接家屋への配慮　■ 配慮した（　　） 将来計画に対する配慮　■ 配慮した（　　） その他特筆事項

④－Ｂ　平面ブロック構成　　記入者；□ 主管部局（　　） ■ 設計部局（ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （　　）	
施設計画	わかりやすい室構成か　■ 非常にわかりやすい　□ 普通 □（　　） ※理由；誰もが使いやすい施設をコンセプトにしており、わかりやすさを心がけた。 利用者の誘導計画 ・視認性　■ 非常に重視している　□ 普通　□（　　） ※理由；入館したときに自分の行きたい場所がすぐにわかるように配慮して計画した。受付、事務室からは見渡しがきき、大きな表示で明確に誘導できるように配慮した。 ・誘導性　□ 非常に重視している　■ 普通　□（　　） ※理由；人と人のふれあいや、いたわり合える心を養う場でもあり、誰もがすぐに手を差し延べられることを重視したい。したがって誘導用床材は事務室までとした。 空間スペース ・利用想定との整合性　■ 十分に満たしている　□ 普通 □（　　） ※理由；各室は想定人数、家具、レイアウトなど十分な検討を実施し検証した。 各所の寸法 利用者数との適合性　■ 十分に満たしている　□ 普通 □（　　） ※理由；上記と同様に十分な検証を実施した。 ・避難時等の問題　■ 考慮できている ※理由；二方向避難、水平区画、縦穴区画など安全区画を明確に設けている。 搬送設備 ・エレベーター　■ 有る（ ○ 台）　□ 無い ・移動時間等の検討　■ 検討した　□ 検討していない ・台数の根拠　車椅子利用者を対象として算定。通常は階段を利用。 ・エスカレーター　□ 有る（　台）　■ 無い ・移動時間等の検討　□ 検討した　□ 検討していない ・台数の根拠 室条件との整合性　□ 適合　■ 要検討　■ 要調整 室名　多目的室；ダンスからカラオケ、演劇、講演など多目的に利用できるスペースは確保できているように感じる。収納が不足しているとの指摘を受けたが、各使用目的の備品類の抽出と収納計画により検証し、収納は充足していると判断した。 和　室；和室は中央で区画して分割利用ができるようになっているが誰が区画を操作するか。館側の作業はかなりの労力を必要とする。また、利用者にさせて良いか等について運用側との調整により、運用側で対応することとなった。

記 入 例
（コミュニティセンター）

基本設計段階－６

⑤　財政部局との協議　　記入者；■ 財政部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
財政部局検討事項	■ 有り　　□ 無し
⑥　ＶＥ実行計画の作成　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
ＶＥ方針の検討 ＶＥ実施計画の検討	■ 実施する　　□ 実施しない　　理由； ■ 検討した 検討内容 □ 以下による　■ 別紙による ・ ・
⑦　環境への配慮　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
環境への配慮 ＣＡＳＢＥＥの活用	環境に配慮した設計がされている ■ 配慮されている □ その他 ※理由；再利用材料の積極的な利用を図るなど環境にやさしい設計を心掛けた。 施工段階の環境配慮を可能な設計になっているか ■ 十分なっている □ その他 ※理由；建設発生土の現場内利用、熱帯木材型枠の利用など公共工事環境配慮手順書による検討を実施した。 ■　活用した　　□　活用しない
⑧　千葉市環境基本計画の検討　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
内容の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない
⑨木造化・木質化の検討　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
内容の検討	■ 検討を行った　　□ 検討を行わない
⑩　市民参加手法の確認　　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） ■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
市民参加の検討	■ 既に実施している □ 検討を行った □ 検討を行わない 理由；
基本設計時からの市民参加の方法	
市民参加の時期	第 ○回　○年　○月　○日 第 ○回　○年　○月　○日 第 ○回　○年　○月　○日

２．実施設計段階

基本設計に基づき、建物の詳細にわたる図面を作成し、工事発注のための積算を実施する。また、諸手続・申請及び関係協議等を行う。

①設計委託先の基本設計時の評価

実施設計業務は基本設計との関わり合いが大きく、設計段階での一連の業務として捉えられる。この段階で基本設計時の委託先を評価することで、実施設計における課題を明確にする。

②設計委託時の確認事項

基本設計内容の確認と併せて設計条件、性能に対する仕様等の確認を実施設計段階で行う。

③財政部局との協議

計画内容と事業費（概算工事費、設計等調査委託費）についての協議を行う。

④環境への配慮

設計段階における配慮項目と、施工段階における設計上の配慮事項についての検証・確認を実施する。

⑤千葉市環境基本計画の検討

千葉市環境基本計画の内容についての検討を行う。

⑥木造化・木質化の検討

千葉市内の公共建築物等における木材利用促進方針に基づき、公共建築物の木造化・木質化について検討する。

木造化・木質化の実施にあたっては、可能な限り地域産材の利用に努める。

⑦市民参加手法の確認

実施設計段階における市民参加のあり方を検討する。

記 入 例
（コミュニティセンター）

実施設計段階－１

① 設計委託先の基本設計時の評価	記入者；■ 設計部局（ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）
設計委託先	基本設計時の委託 ■ 有り □ 無し □ その他 基本設計時の委託先評価 ■ 優 □ 良 □ 可 □ 不可 その他実施設計にあたっての留意点 ・実施設計にあたっては、瑕疵を生じさせないおさまり詳細を作成すること。 ・細部にわたり細やかな配慮をすることで、すべての人に優しい施設づくりを目指すこと。 ・ＰＬ法などに留意し問題を生じさせないこと。
基本設計内容の理解	基本設計の内容を理解したか ■ 理解している 基本設計の内容を検証したか ■ 検証した 問題点は無かったか ■ 有り □ 無し □ その他 ・天窓の空間的な利点は理解できる。しかし、雨処理上の配慮が不足している。 ・勾配屋根面からの雪対策を考慮しておくこと。（大雪時の安全性） 総合図等は有るか ■ 有る □ 無い □ その他 運営側との合意形成が図られているか ■ 図られている □ 図られていない 理由；

記 入 例
（コミュニティセンター）

実施設計段階－２

②　設計委託時の確認事項　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）	
設計条件シートの整理をさせた	■ 設計条件シート ■ 設計方針 ■ 設計与条件 ■ 要求水準
性能に対する仕様の確認	■ 完了　　○○年　　○月　○○日
技術評価	■ 完了　　○○年　　○月　○○日
コスト縮減	■ 完了　　○○年　　○月　○○日
実施設計方針の承認	■ 完了　　○○年　　○月　○○日
報告シートの作成	■ 完了　　○○年　　○月　○○日
③　財政部局との協議　　記入者；■ 財政部局（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）	
財政部局検討事項	■ 有り　　□ 無し
④　環境への配慮　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）	
環境への配慮	環境に配慮した設計がされている ■ 配慮されている　　□ その他 ※理由；基本設計段階の目標を実行し、再利用材料の積極的な利用を図るなど環境にやさしい設計を心掛けた。 施工段階の環境配慮が可能な設計になっているか ■ 十分なっている　　□ その他 ※理由；基本設計段階の目標を実行し、建設発生土の現場内利用、熱帯木材型枠の利用など、公共工事環境配慮手順書による検討を実施した。
ＣＡＳＢＥＥの活用	■　活用した　　□活用しない
⑤　千葉市環境基本計画の検討　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）	
内容の検討	■ 検討した　　□ 検討しない
⑥木造化・木質化の検討　　記入者；　■ 設計部局　（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）	
内容の検討	■ 検討した　　□ 検討しない
⑦　市民参加手法の確認　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）	
市民参加の検討	■ 実施済み　　□ 実施しない 理由；

４章　施 工 段 階

４章　施工段階

１．施工段階

工事業者を決定し、工事を着手する。監理者は設計図書に基づき監理業務を行う。竣工検査を行い合格後、建物が引渡される。

①工事説明会開催

工事説明会の開催及びその回数等については、工事場所の周辺状況等を考慮し必要に応じて工事毎に決定する。

②施工業者の内容

施工業者の選定方式には一般競争入札、指名競争入札、随意契約等があり、各物件により選定方式等を記録する。

③監理引継資料

監理担当者への監理書類の引継を行う。現場監理は設計意図を具現化する作業であり設計者の考え方を十分に理解することが重要である。

④施工中検査・竣工検査等

施工中における検査、竣工時における検査では立会者、指摘事項等についての記録、確認を行う。

⑤環境への配慮

工事中において周辺環境に影響を及ぼす騒音、振動、地下水汚染、土壌汚染等を防止し、環境に配慮した施工計画の実施に努める。

⑥千葉市環境基本計画の検討

千葉市環境基本計画の内容についての検討を行う。

⑦木造化・木質化の検討

木造化・木質化の実施にあたっては、可能な限り地域産材の利用に努める。

⑧市民参加手法の確認

施工段階における市民参加のあり方を検討する。

⑨長期・年度保全計画の作成

長期保全計画、年度保全計画の作成を行う。

長期保全計画を設計部局で作成し、長期保全計画を参考に主管部局管理部門で中期保全計画を作成する。

年度保全計画は、中期保全計画を基に当該年度の改修計画を立てたり維持管理の補修や修繕計画を立てて実行するものである。

記 入 例
（コミュニティセンター）

施工段階－１

① 工事説明会開催	記入者；■ 設計部局（ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）
工事説明会	■ 開催した □ 開催しない □ その他 理由 第１回 開催日時 ○○年 ○月 ○○日 ○○時～ ○○時 場所 千葉市○○区○○センター 出席者 自治会長他住民○○名（別紙名簿による） 記録 （詳細は別紙による） １．工事上の安全管理について ２．工事車両の通行経路と児童生徒の通学路について ３．工事騒音、振動対策について 住民からの要望と対策 １．○○時から○○時の間は工事をしないでほしい。 → 了解。（工事計画の調整をはかる） ２．工事車両のタイヤの泥を落としてから道路に出てほしい。 → 了解。（清掃管理を徹底する） その他特記事項 第 回 開催日時 年 月 日 時～ 時 場所 出席者 記録 住民からの要望と対策 その他特記事項 第 回 開催日時 年 月 日 時～ 時 場所 出席者 記録 住民からの要望と対策 その他特記事項

記 入 例
（コミュニティセンター）

施工段階－２

② 施工業者の内容	記入者；■ 設計部局（ ○○課、 ○○○○ ） □ その他 （ ）	
施工業者の記録	○○工事	
	■ 一般競争入札 □ 指名競争入札 □ 随意契約 □ その他 ■ 総合評価落札方式	
	業者名	○○○○
	主任技術者名	○○○○
	契約工期	平成○○年 ○月 ○日 ～ 平成○○年 ○月 ○日
	備考	
	工事	
	□ 一般競争入札 □ 指名競争入札 □ 随意契約 □ その他 □ 総合評価落札方式	
	業者名	
	主任技術者名	
	契約工期	
	備考	
	工事	
	□ 一般競争入札 □ 指名競争入札 □ 随意契約 □ その他 □ 総合評価落札方式	
	業者名	
	主任技術者名	
	契約工期	
	備考	
	工事	
	□ 一般競争入札 □ 指名競争入札 □ 随意契約 □ その他 □ 総合評価落札方式	
	業者名	
	主任技術者名	
	契約工期	
	備考	

記 入 例
（コミュニティセンター）

施工段階－３

③　監理引継資料	記入者；■ 設計部局（　　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）
監理引継資料	■ 基本構想チェックシート 　■ 内容確認 ■ 基本設計チェックシート 　■ 内容確認 ■ 実施設計チェックシート 　■ 内容確認 ■ 設計図 　■ 設計担当による設計主旨説明 　　○○年　○月　○日　設計担当　○○課　　○○○○ 　■ 内容確認 ■ 設計書 　■ 内容確認 ■ 現場説明事項書 　■ 内容確認 ■ 質疑回答書 　■ 内容確認 ■ VE 提案書 　■ 内容確認 ■ 設計説明書 　■ 内容説明 ■ 設計時総合図及び打ち合わせ記録 　■ 内容確認 ■ 設計品質伝達書 　□ 内容確認；現在作成中 □ その他 　・ 　・

記 入 例
（コミュニティセンター）

施工段階－４

④　施工中検査・竣工検査等　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
施工中検査 ・竣工検査	○○　検査 検査日　○○年　○月　○○日 立会者　○○設計　○○氏 ○○建設　○○氏 千葉市○○課　○○○○ 指摘事項 指摘部分の是正を行うこと。（詳細は別紙） 竣工　検査 検査日　○○年　○月　○○日 立会者　別紙による 指摘事項
引き渡し関連	引き渡し書類　■ 引き渡し　○○年　○月　○○日 受領者氏名　○○課　○○○○ 施設取扱説明の実施　■ 済み 立会者氏名　○○課　○○○○ 設計部局保全部門への引渡し　■ 済み　○○年　○月　○○日 受領者氏名　○○課　○○○○
⑤　環境への配慮　　記入者；■ 設計部局（　○○課、　○○○○　） □ その他　（　）	
	■ 工事実施時の騒音、振動の低減への配慮 ■ 土木・建設工事の基礎工事実施時の地下水汚染及び土壌汚染の防止への配慮 ■ 土木・建設工事、道路工事等における建設廃棄物及び建設発生土の発生抑制、再利用の推進 ■ 熱帯木材型枠の使用削減

記 入 例
（コミュニティセンター）

施工段階－５

⑥　千葉市環境基本計画の検討　　記入者；■ 設計部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
内容の検討	■ 検討した　□ 検討しない
⑦木造化・木質化の検討　　記入者；■ 設計部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
内容の検討	■ 利用した　□ 利用しない
⑧　市民参加手法の確認　　記入者；■ 設計部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
市民参加の検討	■ 実施済み　□ 実施しない 理由；
⑨　長期・年度保全計画の作成　　記入者；■ 設計部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
長期保全計画の作成（将来 20 年間）	■ 作成した　□ 作成しない 理由；
年度保全計画の作成	■ 作成した　□ 作成しない 理由；

5章　運 用 段 階

５章　運用段階

１．運用・管理段階

施設を実際に運用・管理する者は、運用開始前の時期に、これまでの経過の継承と確認を行い、運用・管理の計画を立案する。計画に基づいて実施した結果は、評価を行い、改善とフィードバックに反映する。

①経過の継承と確認

・コンセプトの継承

基本構想段階で樹立したコンセプトの確認を行う。

・期待される機能の確認

期待される機能、活動内容、利用率等及び運営体制等を確認する。

・管理体制等の確認

計画段階での管理体制等を確認する。

・建物及び設備の確認

施設台帳等の建物及び設備の資料を受領・確認する。

・保全情報システムの登録を確認する。

・運用・管理上の問題点の有無の把握とフィードバック

継承・確認事項の内、問題点の有無の把握とフィードバック、調整を行う。

・瑕疵検査における問題点の有無の把握とフィードバック

瑕疵検査において計画及び設計に関わる項目を整理し、関係各部局へのフィードバックを行う。

②運用・管理の計画立案

・運用・管理の基本方針の立案

コンセプトを受けて運用・管理の基本方針を立案する。

・運用内容の実施計画の策定

期待される機能、活動内容、利用率等を実現するための運用実施計画を策定する。

・施設保全計画の策定

保全体制、中期保全計画と年度保全計画を策定する。

・市民参加手法の確認

市民主体の運用を行うための方法を検討する。

③評価と改善・フィードバック

・運用実施計画の実行評価

機能、活動内容、利用率等の実施結果を評価する。

・中期保全計画の実行評価

中期保全計画の実施状況を把握して評価する。

・各実施計画の見直し・改善

運用実施計画、中期保全計画の見直し・改善計画を立てる。

・フィードバック

関係各部局へのフィードバックを行う。

中期保全計画の実施状況に基づき、長期保全計画やＬＣ計画の見直しを行う。

記 入 例
（コミュニティセンター）

運用・管理段階－１

①　経過の継承と確認 第　1回　○○年○○月　現在	記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　　） □ その他　（　　）
コンセプト の継承	基本構想段階からのコンセプトを理解できているか。 ■ 理解できている　　□ 理解できていない 継承すべきコンセプト
期待される 機能の確認	期待される機能　■ 確認 活動内容　■ 確認 利用率　■ 確認 運営体制　■ 確認 その他（　　）□ 確認 （　　）□ 確認
管理体制等の確認	管理体制　■ 確認 その他（　　）□ 確認 （　　）□ 確認
建物及び設備 の確認	施設台帳　■ 受領　■ 確認 竣工図書　■ 受領　■ 確認 取扱説明書　■ 受領　■ 確認 その他（　　）□ 受領　□ 確認 （　　）□ 受領　□ 確認 保全情報システムへの登録　■確認 緊急連絡先 業者名　担当者　電話　FAX ・ ○○建設　○○○○　○○○―○○○○　○○○―○○○○ ・ ○○電気　○○○○　○○○―○○○○　○○○―○○○○ ・ ○○設備　○○○○　○○○―○○○○　○○○―○○○○ ・ ○○配管　○○○○　○○○―○○○○　○○○―○○○○ ・ ○○通信　○○○○　○○○―○○○○　○○○―○○○○ ■ その他は別紙による。
運用・管理上の 問題点の有無の 把握と フィードバック	問題点　■ 有り　□ 無し 内容；ＬＣ計画で当初通りの数値がでない、設計時の予測に問題があったのではないか。 フィードバック先（　設計部局　　） （　　）
瑕疵検査における 問題点の有無の 把握と フィードバック	問題点　□ 有り　■ 無し 内容； フィードバック先（　　） （　　）
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

運用・管理段階－２

② 運用・管理の計画立案　　記入者；■ 主管部局（ ○○課、 ○○○○ ） 第 1回 ○○年○○月 現在　　□ その他 （ ）	
運用・管理の 基本方針の立案	基本方針　　■ 作成 内容 ・外部委託を積極的に行うことで、業務の明確化を図り、住民サービスの向上を目指す。 ・日頃のメンテナンスを心掛け、修繕か所は早めに対応する。
運用内容の 実施計画の策定	運用実施計画　　■ 作成 （〇〇年〇月〇〇日作成） 内容 ・施設活動計画を作成し実行する。
施設保全計画 の策定	保全体制　　■ 作成 （〇〇年〇月〇〇日作成） 内容 ・設計部局保全部門の協力を得て、保全計画を策定する。 中期保全計画　　■ 作成（〇〇年〇月〇〇日作成） 内容 ・長期保全計画を基に実施計画を策定する。詳細は計画書を参照。 年度保全計画　　■ 作成 （〇〇年〇月〇〇日作成） 内容 ・中期保全計画を基に改修計画を実施している。
市民参加手法 の確認	市民参加の検討 ■ 実施済み　　□ 実施しない 理由；
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

運用・管理段階－３

③　評価と改善・フィードバック　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　　） 第　1回　○○年○○月　現在　　□ その他　（　　）	
運用実施計画の実行評価	機能　　■ 評価（当初の計画通り利用されている。特に問題なし。　　） 活動内容 ■ 評価（住民が運営に参加し積極的な活動を行っている。　　） 利用率　■ 評価（現在○○％の利用率が有り、たいへん高い。　　） その他（　　） □ 評価（　　）
中期保全計画の実施状況	■ 把握している　　□ 把握していない 中期保全計画の実施状況評価； 現状は長期保全計画及び中期保全計画の通りで問題なく進行している。
各実施計画の見直し・改善	運用実施計画の見直し　　□ 有り　　■ 無し 改善計画 中期保全計画の見直し　　□ 有り　　■ 無し 改善計画 その他（　　）
フィードバック	フィードバック先 関係部局（設計部局　　ＬＣ計画の見直し　　□有り　　□無し） （設計部局　　長期保全計画見直し　　□有り　　□無し）
その他特筆事項	

２．改修・更新段階

施設の改修・更新等の計画は、社会的寿命と物理的寿命の検討から始める。

社会的寿命の視点からは、常に運用内容の実施評価を通して運用改善を行い、建物及び設備との不整合の度合いに応じて、改修・更新を行う。また、期待される機能や市民ニーズと大きな差異が生じた場合は転用を行う。

物理的寿命の視点からは、ＬＣ計画・長期保全計画・年度保全計画に基づく予防保全の改修・更新を行い、施設の長寿命化を図る。改修・更新において費用対効果の効率が著しく低下してきた場合には、解体・改築を行う。

既存ストックの有効活用に際しては、劣化調査等に基づき、ＬＣ計画・長期保全計画・年度保全計画を策定し、市全体の公共建築ストックのデータから優先順位判断を行う。また、省エネ・省力化を図るための改修は、全施設を対象に積極的な検討を行う。

①社会的寿命の検討項目

・運用実施計画の評価及び改善計画の分析

評価及び分析の結果から、運用改善で市民ニーズに合わせられるものは、運用改善を行う。改善の効果が期待できない場合は、施設改修による市民ニーズとの適応性を分析する。

・運用改善

運用改善に伴う改修項目について検討する。

・建物及び設備の不整合

建物及び設備不整合の解消方法の検討と改修項目の検討を行う。

・市民ニーズの把握

市民ニーズの把握を様々な方法によって再確認する。

・長期保全計画との整合性確認

改修項目の実施が、長期保全計画との関係で、時期的な無駄が生じないか等を確認する。

・市全体計画との整合

改修項目の実施が、市全体計画との関係で、適切か否かを判断する。

・転用計画の検討

市民ニーズとの大きな差異があると判断した場合、様々な転用計画を市全体のストック活用の視点で検討する。

・市民参加手法の確認

市民参加について検討する。改修・更新における市民ニーズの具現化など、施設によっては積極的な参加を図る。

②物理的寿命の検討項目

・長期保全計画・年度保全計画の実施状況の確認

長期保全計画・年度保全計画が計画どおり実施されているかを確認する。実施されていない場合は、原因の分析と対策を検討し、計画の修正を行う。

・長期保全計画・年度保全計画の実施結果の評価と修正

長期保全計画・年度保全計画の実施結果を評価し、当初想定した劣化の進行状況と著しく異なる場合は、計画の修正を行う。

・運用改善に伴う改修項目との整合性確認

保全計画に基づく改修項目の実施が、運用改善に伴う改修項目との関係で、時期的な無駄が生じないか等を確認する。

・費用対効果の確認

費用対効果を確認し、物理的寿命時期が近い施設の場合には、物理的寿命までのライフサイクルコストの比較検討を行い、改修項目を確定する。また、大規模な改修計画の場合には、ライフサイクルコストの比較検討に基づく解体・改築の検討を行う。

・省力化改修

光熱水費用のデータ等を基に、省エネ調査・診断を行い、省エネ改修の必要性を検討する。また、事業手法としてＥＳＣＯ事業の採用も検討する。

・市全体計画との整合

改修項目の実施が、大規模修繕の場合には、市全体計画との関係で、適切か否か等を判断する。

ＥＳＣＯ

ＥＳＣＯはEnergy Service Company の略称。

施設の省エネルギーに対して、①診断・コンサルティング②計画立案・設計施工③省エネルギー効果の計測・検証④事業資金の調達・ファイナンスーといった包括的なサービスを提供し、それによって得られる省エネルギー効果を保証するビジネス。サービスの報酬は、削減されたエネルギー費用の一部から受け取る。

③既存ストック活用の検討項目

・施設資料・データの確認

施設の基礎資料・データの有無及び改修履歴等を確認する。また施設現況との整合を調査する。

・法律に基づく調査報告の確認

法律に基づく定期的な報告書を確認し、問題点の有無を把握する。

・耐震診断調査

設計及び竣工時期を確認し、昭和５６年の新耐震構造基準以前の施設の場合、優先的に耐震診断調査を行う。

・建築劣化診断

建築内外壁、防水、各種材料の劣化診断調査を行う。

・設備劣化診断

建築各設備の劣化及び運転効率等の調査・診断を行う。同時に省エネ調査・診断も実施する。

・建物診断に基づく緊急改修項目

耐震、建築劣化、設備劣化等の建物診断に基づく緊急改修項目の有無を確認し、緊急改修項目を検討する。

・ＬＣ計画、長期保全計画・年度保全計画の策定

耐震、建築劣化、設備劣化等の建物診断に基づき、ＬＣ計画、長期保全計画・年度保全計画を策定する。

④財政部局との協議

計画内容と事業費（概算工事費、設計等調査委託費）についての協議を行う。

記 入 例
（コミュニティセンター）

改修・更新段階－1

① 社会的寿命の検討項目　　記入者；■ 主管部局（　　○○課、　○○○○　　） 第　1回　○○年○○月現在　■ その他　（ 協力；○○課、　○○○○　　）	
運用実施計画の評価及び改善計画の分析	分析結果 ■ 運用改善　　□ 施設改修　　□ その他（　　） 市民ニーズとの適応性　　□ 有り　　■ 無し
運用改善	改修項目　　■ 有り　　□ 無し 項目（　夜間、日祭日の運営などの検討　　） （　図書機能の充実　　） （　ギャラリーにおける企画展示のあり方　）
建物及び設備の不整合	解消方法　　□ 有り　　■ 無し 方法（　　） （　　） （　　）
市民ニーズの把握	状況 一部学習室への開放の要望がある。（少数意見）
長期保全計画との整合性確認	時期的な無駄 ■ 有り 該当する改修項目（　　） （　　） □ 無し 該当する改修項目（　　） （　　）
市全体計画との整合	■ 適切 該当する改修項目（　　） （　　） □ 不適切 該当する改修項目（　　） （　　）
転用計画の検討	転用計画
市民参加手法の確認	
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

改修・更新段階－２

② 物理的寿命の検討項目　　記入者；■ 主管部局（　○○課、　○○○○　） 第　1回　○○年○○月　現在　　■ その他　（協力；○○課、　○○○○　）	
長期保全計画 ・年度保全計画の 実施状況の確認	長期保全計画 ■ 実施されている □ 実施されていない 原因 年度保全計画 ■ 実施されている □ 実施されていない 原因
長期保全計画 ・年度保全計画の 実施結果の 評価と修正	劣化の進行状況との異なり　□ 著しい　■ 著しくない □ その他（　　）
運用改善に伴う 改修項目との 整合性確認	時期的な無駄　□ 有り　■ 無し 範囲としての無駄　□ 有り　■ 無し
費用対効果の確認	物理的寿命時期　□ 近い　■ 近くない 改修項目（　　） （　　） （　　）
省エネ・省力化 改修	省エネ調査・診断の必要性　□ 有り　■ 無し
市全体計画との 整合性	大規模修繕に該当　□ する　■ しない 市全体計画との関係　■ 適切　□ 不適切
その他特筆事項	

記 入 例
（コミュニティセンター）

改修・更新段階－3

③　既存ストック活用の検討項目　　記入者；■ 主管部局（　○○課、○○○○　） 第　1回　○○年○○月　現在　■ その他　（協力；○○課、○○○○　）	
施設資料・データの確認	竣工図書等　■ 有り　□ 無し 改修履歴　○○年　○月　○○日 年　月　日 内容；外部階段下に倉庫を増設した。 施設現況との整合　■ 有り　□ 無し その他（　）
法律に基づく調査報告の確認	建築物定期調査報告書　■ 有り　□ 無し （　）　□ 有り　□ 無し （　）　□ 有り　□ 無し
耐震診断調査	新耐震構造基準　□ 以前　■ 以後
建築劣化診断	建築劣化診断の必要性　□ 有り　■ 無し
設備劣化診断	設備劣化診断の必要性　□ 有り　■ 無し
建物診断に基づく緊急改修項目	緊急改修項目 耐震　□ 有り　■ 無し 建築劣化　□ 有り　■ 無し 設備劣化　□ 有り　■ 無し その他（　）
ＬＣ計画、長期保全計画・年度保全計画の策定	ＬＣ計画　■ 作成 長期保全計画　■ 作成 年度保全計画　■ 作成
その他特筆事項	補助金等の受領の有無　□ 有り　■ 無し 処分制限期間　■ 有り　□ 無し ○○年　○月○○日　まで
④　財政部局との協議　　記入者；■ 財政部局（　○○課、○○○○　） □ その他　（　）	
財政部局検討事項	■ 有り　□ 無し

参考文献

－施設の基本的性能に関する文献－

１.「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」
　　監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（社）公共建築協会

２.「官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説」
　　監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（社）公共建築協会

－企画立案及び設計マネジメントに関する文献－

３.「官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領」
　　監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（社）公共建築協会

－施設の維持・保全等に関する文献－

４.「施設管理者のための保全業務ガイドブック」
　　監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（財）建築保全センター

５.「建築・設備　維持保全計画の作り方・活用の仕方」
　　監修：BELCA 維持管理委員会　　発行：建築・設備維持保全推進協会（BELCA）

６.「建築物修繕措置判定手法」
　　監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（財）経済調査会

－ライフサイクルコストに関する文献－

７.「建築物のライフサイクルコスト」
　　監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（財）経済調査会

－木材利用促進に関する文献－

８.「木造計画・設計基準」
　国土交通省大臣官房官庁営繕部

９.「公共建築木造工事標準仕様書　平成２５年版」
　監修；国土交通省大臣官房官庁営繕部　　発行：（一財）公共建築協会

10.「千葉県内の公共建築物等における木材利用促進方針」
　千葉県農林水産部森林課林業振興室

公共建築整備マニュアル

魅力ある空間づくり

策　　定　平成１４年１２月
改　　定　平成２６年　２月
一部改定　平成２６年　９月
編集　千葉市都市局建築部建築管理課