

東大阪市市有建築物保全実施計画 (第2期)

令和 4 年 12 月



東 大 阪 市

東大阪市市有建築物保全実施計画

〈 目 次 〉

第1章 実施計画の策定にあたって	p.2
1. 計画の目的	
2. 計画の期間	
3. 計画の対象施設	
4. 計画の対象部位部材	
第2章 計画対象施設の現況把握	p.10
1. 市有建築物保全計画対象施設劣化度調査の実施	
2. 調査の手法	
3. 施設劣化度の評価基準	
4. 施設劣化度の評価結果	
第3章 保全実施計画	p.16
1. 改修工事実施年度の決定手順	
2. 改修工事費の積算条件	
3. 構造体が目標耐用年数を超過した施設への対応	
4. 平準化シミュレーション結果と年度別保全改修工事	
第4章 保全計画の推進	p.44
1. 組織の連携と役割	
2. 計画の進行管理	
巻末資料	p.47
○ 市有建築物保全推進のための検討会議設置要綱	
○ 実施計画(第2期)策定の経過	
○ 用語解説 (本文中「※数字」の付いている用語について解説)	

第1章 実施計画の策定にあたって

1. 計画の目的

東大阪市市有建築物保全計画（以下「保全計画」という。）は、本市が保有する公共建築物の建築部材や設備機器に対し、目標耐用年数を基にあらかじめ改修工事が必要となる時期を定め、各部材や機器に何か不具合や故障が生じる前に改修を行い（予防保全）、時間の経過とともに新築時に比べ性能・機能の低下が進んでいく建築部材や設備機器の状態を常に良好に維持（機能・品質・安全性の維持）することを目的とするものです。

保全計画は、東大阪市市有建築物保全基本計画（以下「基本計画」という。）と東大阪市市有建築物保全実施計画（以下「実施計画」という。）で構成し、基本計画には、主に保全計画の対象とする市有建築物（以下「対象施設」という。）、保全計画の対象とする部位部材（以下「対象部位部材」という。）及び対象部位部材の目標耐用年数など予防保全に関する考え方を定め、実施計画には、基本計画の考え方を踏まえた予防保全の実行プランを示し、対象部位部材の劣化状況や予算の平準化を考慮した改修工事の実施時期を定めています。

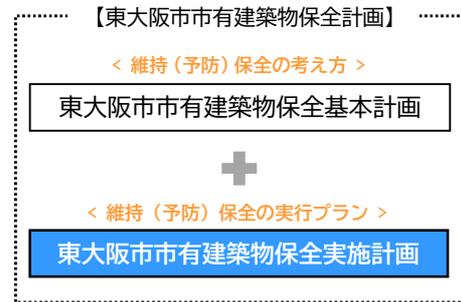


図 1-1 保全計画の構成

実施計画は平成 30 年 3 月に第 1 期計画を策定しましたが、基本計画に実施計画は 5 年ごとに見直すことを定めており、実施計画（第 1 期）（以下「第 1 期実計」という。）の策定から 4 年が経過し、令和 4 年度が見直し年度にあたることから、第 1 期実計の実施状況（進捗状況・課題）を整理するとともに、対象施設の再選定及び再調査（対象施設状況の最新化）を行うことにより第 1 期実計の内容を見直し、実施計画（第 2 期）（以下「本計画」という。）を策定します。（実施計画の改定）

2. 計画の期間

本計画は、令和 5 年度から 19 年度までの 15 年間の内容を整理し、令和 5 年度から令和 9 年度までの実行プランを明確にします。（詳細は基本計画 p.28 第 5 章-2「実施計画の見直し」参照）

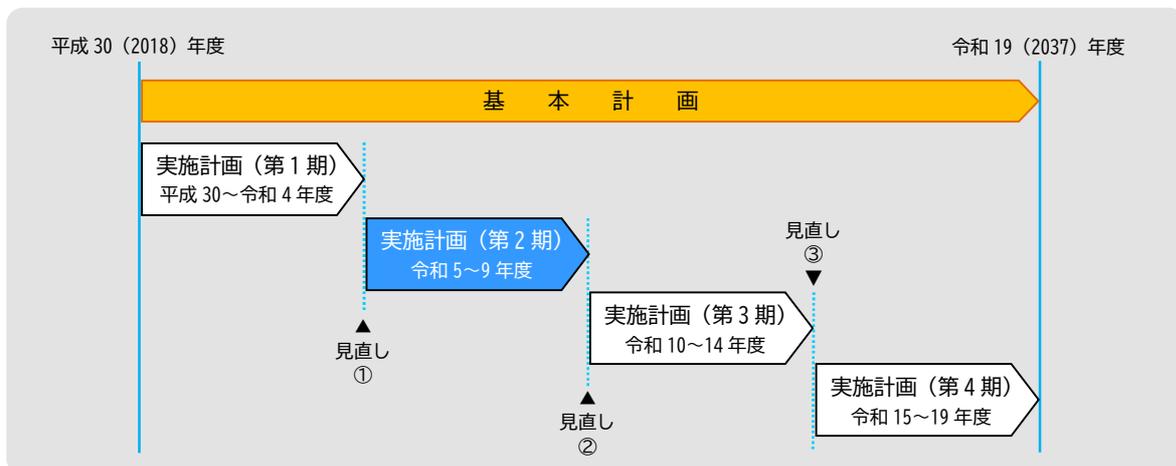


図 1-2 実施計画期間

【参考】保全計画策定の背景（概要）

（実施計画（第1期）p.3 第1章「実施計画の策定にあたって」より抜粋）

東大阪市（以下「本市」という。）の市有建築物の多くは昭和40年代に建設されており、老朽化に伴う改修工事が必要となる時期を迎えています。しかしながら、本格的な少子高齢・人口減少社会の到来により社会保障費が増大する一方で、2019年に開催が予定されているラグビーワールドカップに向けた花園ラグビー場の整備や文化創造館の建設、モノレール南伸といった大規模事業が予定されているなど、厳しい財政状況が続く中で、老朽化が進む市有建築物の改修工事をどのように進めていくかが公共施設マネジメントの課題となっています。

< 保全計画策定までの主な施策の変遷 >

平成25年11月	東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針 策定 <small>【経営企画部資産経営室】</small> ○方針1「適正な維持管理による公共施設の長寿命化の実現」において、 保全計画 を策定し、これまでの事後保全から予防保全に転換していくという考え方が示された。
平成26年04月	公共施設の総合的かつ計画的な管理の推進について 通知 <small>【総務省】</small> ○厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等で公共施設等の需要が変化していくことが予測される事を踏まえ、公共施設等の最適化を実現するために「公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画」の策定に取り組むよう総務省より地方公共団体に対し要請が行われた。
平成27年12月	東大阪市公共施設等総合管理計画 策定 <small>【経営企画部資産経営室】</small> ○公共施設等の管理に関する基本方針において、改めて予防保全という考え方をとり入れ、 保全計画 を策定し計画的・効率的・効果的な改修を行っていくことが示された。
平成27年12月	東大阪市市有建築物保全基本計画 策定 <基本計画目次> 第1章 基本計画の策定にあたって 第2章 市有建築物を取巻く環境 第3章 基本計画の考え方 第4章 保全計画の推進 第5章 保全計画の見直し
平成28年01月 ↓ 平成29年02月	市有建築物保全計画対象施設劣化度調査
平成30年03月	東大阪市市有建築物保全実施計画 策定

東大阪市市有建築物保全計画 策定
【建築物建築営繕室】

3. 計画の対象施設

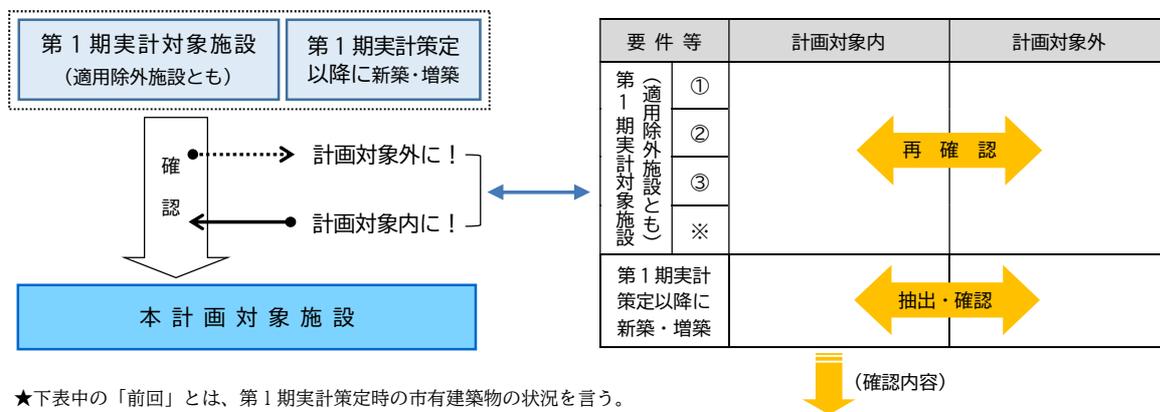
現在、計画の対象施設の数 は 56 施設 77 棟ですが、これらの中には「東大阪市行財政改革プラン 2020（令和 2 年 5 月）」において、今後あり方を検討することが位置付けられた施設が存在します。また、「施設のあり方検討中」「大規模改修工事予定又は工事中」などの適用除外施設としての要件に該当しなくなった施設も存在します。さらに、第 1 期実計策定以降に新たに建設された施設も存在します。

以上の様に、第 1 期実計の計画期間中に市有建築物を取り巻く環境に変化が生じており、現存する市有建築物に対し基本計画に定められた対象施設選定要件を照らし合わせた時、新たに実施計画の対象となる施設（以下「新規対象施設」という。）と対象外となる施設が存在するため、本計画の策定にあたっては対象施設を再選定する必要があります。（第 1 期実計対象施設の内、本計画にも選定された施設を「既存対象施設」という。）

再選定に係る作業は、第 1 期実計以降に新築・増築された施設と第 1 期実計対象施設（第 1 期実計策定時の適用除外施設とも）に対し「①防災関連施設としての位置づけの有無」「②延床面積 500 ㎡以上の有無」「③高圧受変電設備の有無」を確認するという流れで進め、この結果、52 施設 77 棟を保全計画の対象施設として実施計画を定めます。

（対象施設の詳細は p.6 表 1-1「対象施設一覧」参照）

図 1-3 対象施設再選定の概要



要件等	計画対象内	計画対象外
第1期実計対象施設 (適用除外施設とも)	① ○前回から防災関連施設である建築物 ○新たに防災関連施設に位置付けられた建築物	○前は防災関連施設に位置付けられていたが、位置付けがなくなった建築物
	② ○前は延床面積 500 ㎡未満の建築物だったが増築により延床面積 500 ㎡以上となった建築物及び付属建築物	○解体・減築により延床面積 500 ㎡未満となった建築物 ○延床面積 500 ㎡未満の上記付属建築物
	③ ○前回から高圧受電設備を有する建築物 ○前は低圧受電だったが、高圧受電に切り替わった建築物	○前は高圧受電だったが、低圧受電に切り替わった建築物
	※ ○前は適用除外施設要件に該当したが、除外要件が外れかつ対象施設要件①②③のいずれかを満たす建築物	○前は非該当であった適用除外施設要件に該当するようになった建築物
第1期実計策定以降に新築・増築	○適用除外施設要件に非該当かつ対象施設要件①②③のいずれかを満たす建築物	○適用除外施設要件に該当する建築物 ○対象施設要件①②③のいずれも満たさない建築物

【参考】対象施設選定要件（詳細は基本計画 p.16 第3章-2「対象施設の選定」参照）

- ① 災害時の重要性 → 防災関連施設としての位置付けがある建築物
- ② 建築規模要件 → 延床面積 500 m²以上の建築物
- ③ 設備規模要件 → 高圧受変電設備を有する建築物

※ ただし、以下の（イ）から（ル）に該当する施設は、上記の要件に関係なく保全計画の対象外施設とします。

- （イ） 躯体等が鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造以外の建築物
- （ロ） 躯体等が目標耐用年数を超過した建築物
- （ハ） 施設のあり方について検討が行われており、解体、廃止及び近年中に大規模改修工事などの予定・決定又は可能性がある建築物
- （ニ） 長寿命化又は保全に関する計画を個別に策定することが望ましい建築物
- （ホ） 施設所管課の方針により継続的に維持改修を行っている建築物
- （ヘ） 企業会計施設
- （ト） 区分所有施設
- （チ） 歴史的保存建築物
- （リ） 予防保全の効果が低いと判断される建築物
- （ヌ） 消防分団屯所
- （ル） 現状、本市で維持管理を行っていない建築物

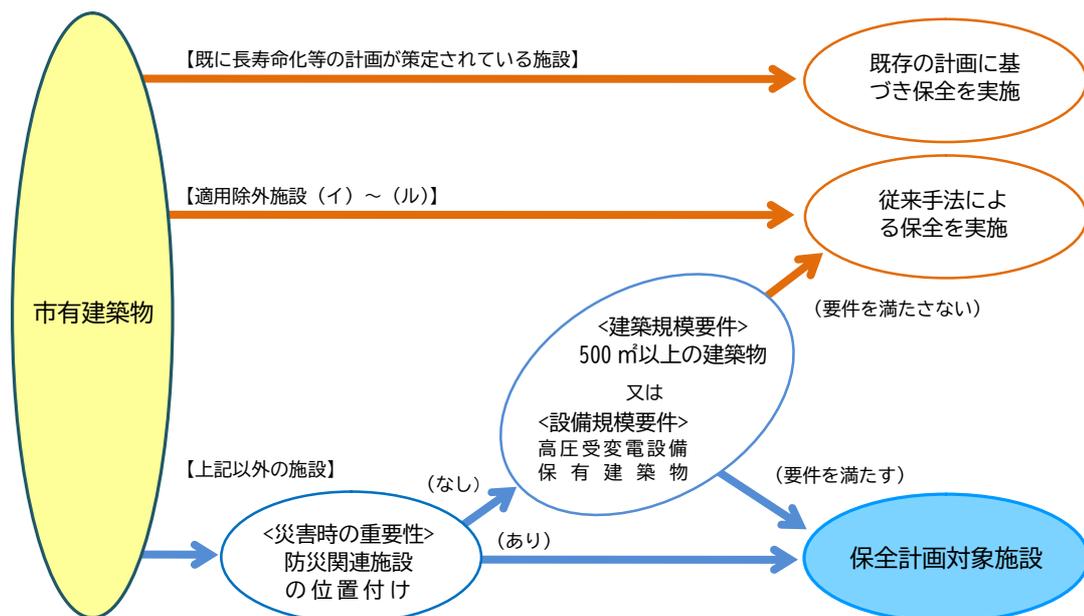


表 1-1 対象施設概要 (1)

用途分類	番号	施設名称	所在地	主要構造	階数	延床面積 (㎡)	竣工年	構造体 目標耐用年
市民文化系施設	01	日下リージョンセンター	日下町 3-1-7	RC	4/0	1,948.28	H05	R49
	02	中鴻池リージョンセンター	中鴻池町 2-3-13	RC	4/1	2,086.43	H04	R48
	03	近江堂リージョンセンター	近江堂 3-12-15	RC	3/0	1,974.63	H09	R53
	04	楠根リージョンセンター・楠根子育て支援センター	楠根 1-12-12	RC	5/1	2,488.42	H10	R54
	05-1	長瀬人權文化センター A 棟	長瀬町 3-4-3	RC	3/0	979.32	S39	R10
	05-2	長瀬人權文化センター B 棟	長瀬町 3-4-3	RC	3/0	627.93	S55	R26
	05-3	長瀬人權文化センター C 棟 (エレベータ棟)	長瀬町 3-4-3	RC	3/0	53.61	H09	R53
	06	荒本人権文化センター	荒本 2-6-1	RC	3/0	3,279.96	S56	R27
	07	市民美術センター	吉田 6-7-22	RC	2/0	1,755.80	H09	R53
社会施設教育	08	社会教育センター・長堂公民分館	長堂 1-17-29	RC	3/0	1,488.76	S58	R39
	13	花園図書館	吉田 4-7-20	RC	3/2	2,301.90	H04	R48
	14	児童文化スポーツセンター	松原南 2-7-21	RC+S	3/1	4,744.36	H02	R46
スポーツ施設	17-1	総合体育館 アリーナ棟	中小阪 4-7-60	RC+S	3/0	8,560.82	H07	R41
	17-2	総合体育館 プール棟	中小阪 4-7-60	RC+S	2/0	3,915.05	H07	R41
	18-1	東体育館	鷹殿町 1-2	RC+S	3/0	3,555.89	S42	R13
	18-2	東体育館 付属棟	鷹殿町 1-2	RC	2/0	299.56	S42	R13
	19	スポーツホール	角田 2-3-6	S	1/0	715.20	H08	R42
産業系施設	20-1	産業技術支援センター 研究棟	高井田中 1-5-3	RC	3/0	2,892.82	S49	R20
	20-2	産業技術支援センター 中間試験工場	高井田中 1-5-3	S	2/0	354.61	S49	R20
	20-3	産業技術支援センター モノづくり試作工房	高井田中 1-5-3	S	1/0	146.88	H16	R50
	21	勤労市民センター	中小阪 5-14-30	RC	4/1	2,198.21	H06	R50
学校教育系施設	22-1	学校給食センター	弥生町 17-4	SRC	4/0	4,479.15	H16	R60
	22-2	学校給食センター 除害施設	弥生町 17-4	RC	1/1	51.54	H16	R60
	23	玉串共同調理場	玉串町西 2-4-34	RC	3/0	809.62	H13	R57
	24	楠根東共同調理場	七軒家 17-39	RC	3/0	826.71	H13	R57
	65-1	教育センター 研修棟	永和 2-15-25	RC	3+1/0	1,455.79	S47	R18
	65-2	教育センター 相談棟	永和 2-15-25	RC	2/0	558.37	S54	R25
	65-3	教育センター ふれあいルーム	永和 2-15-25	RC	3/0	1,134.44	S49	R20
	65-4	教育センター トイレ棟	永和 2-15-25	RC	3/0	159.93	S47	R18
	65-5	教育センター 階段棟	永和 2-15-25	S	3/0	125.28	H30	R64
	65-6	教育センター 渡り廊下棟	永和 2-15-25	S	2/0	21.92	H30	R64
子育て支援施設	28	鴻池子育て支援センター	東鴻池町 4-5-8	RC	2/0	1,843.60	H12	R56
	29	荒本子育て支援センター	荒本 2-6-35	RC	2/0	2306.38	H16	R60
	30	長瀬子育て支援センター	長瀬町 3-6-3	RC	2/0	2134.47	H15	R59
	31	旭町子育て支援センター	旭町 1-5	RC	2/0	654.71	H22	R66
	66-1	縄手南こども園 管理棟	六万寺町 2-3-18	S	1/0	197.89	S42	R13
	66-2	縄手南こども園 北棟	六万寺町 2-3-18	S	2/0	904.45	H29	R63
	66-3	縄手南こども園 遊戯室	六万寺町 2-3-18	S	1/0	144.77	H12	R46
	66-4	縄手南こども園 東棟	六万寺町 2-3-18	S	1/0	158.20	H29	R63
	67	小阪こども園	中小阪 1-21-30	RC	2/0	1,550.29	H29	R73

表 1-1 対象施設概要 (2)

用途分類	番号	施設名称	所在地	主要構造	階数	延床面積 (㎡)	竣工年	構造体目標耐用年
子育て支援施設	68-1	孔舎衛こども園 新築棟	日下町 6-2-18	S	2/0	1,321.11	R01	R65
	68-2	孔舎衛こども園 旧棟	日下町 6-2-18	W	1/0	255.00	H11	R65
	69-1	大蓮こども園・大蓮公民分館	大蓮南 2-8-32	RC	4+1/0	4,663.70	S52	R23
	69-2	大蓮こども園 体育館棟	大蓮南 2-8-32	S	1/0	527.30	S53	R24
保健福祉施設	39-1	西保健センター 本館	高井田元町 2-8-27	RC	2/0	1,059.88	S53	R24
	39-2	西保健センター 旧館	高井田元町 2-8-27	RC	2/0	392.91	S38	R09
	40	環境衛生検査センター	西岩田 3-3-2	RC	3/0	1,249.80	S50	R21
	41-1	動物指導センター	水走 3-12-32	S	3/0	331.73	H17	R51
	41-2	動物指導センター 犬舎	水走 3-12-32	S	1/0	105.38	S59	R30
	70-1	障害児者支援センター	菱江 5-2-34	RC	5/1	8,161.05	H29	R73
	70-2	障害児者支援センター プール棟	菱江 5-2-34	S	2/0	252.94	H29	R63
	71	市民多目的センター・高井田老人センター	高井田元町 1-2-13	RC	4/1	3,467.21	S61	R42
医療施設	42	休日急病診療所	西岩田 4-4-38	RC	2/0	723.77	S57	R38
	43	荒本平和診療所	荒本 2-6-21	RC	1/0	571.20	S55	R26
行政系施設	45	消費生活センター	岩田町 5-7-36	RC	2/0	799.95	S59	R30
	46	東消防署四条分署・四条リージョンセンター	南四条町 1-6,7	RC	4/1	2,830.73	H08	R52
	47-1	東消防署・市民ふれあいホール	鳥居町 3-3	SRC	4/0	2,959.02	H05	R49
	47-2	東消防署北側設備棟	鳥居町 3-3	S	2/1	173.00	H05	R39
	48	東消防署布市出張所	布市町 4-3-6	S	2/0	498.58	H25	R59
	49	東消防署額田出張所・第3分団1号車屯所	南荘町 14-10	S	2/0	367.00	S50	R21
	50	中消防署北部分署	南鴻池町 2-9-20	RC	2/0	680.36	S41	R12
	51	中消防署中新開出張所	中新開 2-11-4	S	2/0	241.56	S47	R18
	52	中消防署若江出張所	若江東町 3-4-57	S	2/0	233.64	S48	R19
	54	西消防署長瀬出張所	柏田東町 12-45	RC	2/0	353.13	S59	R40
	55	西消防署楠根出張所	稲田本町 2-5-10	RC	2/0	280.57	S61	R42
	57	西消防署上小阪出張所	新上小阪 5-81	RC	3/0	272.05	H11	R55
	58	西消防署大蓮出張所	大蓮東 2-16-26	S	2/0	264.64	S55	R23
	59	西福祉事務所	高井田元町 2-8-27	S	4/0	1,985.40	H07	R41
	60	シルバー人材センター	永和 1-15-2	RC	2/0	1,159.88	S44	R15
	61	環境部環境企画課東事業所	布市町 3-3-1	S	2/1	805.00	H18	R52
	72-1	西消防署 南棟	御厨栄町 3-1-41	RC+S	3+1/0	1,130.01	H29	R63
	72-2	西消防署 北棟	御厨栄町 3-1-41	RC+S	3+1/0	1,503.37	H29	R63
その他	63-1	荒本共同浴場	荒本 2-4-13	RC	2/0	599.58	S46	R17
	63-2	荒本共同浴場 増築部分	荒本 2-4-13	S	2/0	50.33	H15	R49
	64-1	長瀬共同浴場 浴室棟	長瀬町 2-9-16	RC	1/0	377.52	S50	R21
	64-2	長瀬共同浴場 機械室棟	長瀬町 2-9-16	RC	1/0	73.44	S50	R21
	64-3	長瀬共同浴場 管理人室棟	長瀬町 2-9-16	RC	1/0	45.13	S50	R21

(用途分類欄) スポレク施設：スポーツ・レクリエーション施設

(構造欄) S：鉄骨造 RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

(階数欄) 地上 / 地下

(構造体目標耐用年欄) 赤字：計画期間内に躯体が目標耐用年に到達する場合

表 1-2 対象施設一覧

用途分類	番号	対象施設名称	対象施設棟数		対象施設数の変更理由
			実計 1期	実計 2期	
市民文化系施設	01	日下リージョンセンター	1	1	
	02	中鴻池リージョンセンター	1	1	
	03	近江堂リージョンセンター	1	1	
	04	楠根リージョンセンター・楠根子育て支援センター	1	1	
	05	長瀬人権文化センター	3	3	
	06	荒本人権文化センター	1	1	
	07	市民美術センター	1	1	
社会教育施設	08	社会教育センター・長堂公民分館	1	1	
	13	花園図書館	1	1	
	14	児童文化スポーツセンター	1	1	
	15, 16	長瀬青少年センター、荒本青少年センター	7	0	あり方検討→適用除外要件(ハ)
スポーツ・レクリエーション施設	17	総合体育館	2	2	
	18	東体育館	2	2	
	19	スポーツホール	1	1	
産業系施設	20	産業技術支援センター	3	3	
	21	勤労市民センター	1	1	
学校教育系施設	22	学校給食センター	2	2	
	23	玉串共同調理場	1	1	
	24	楠根東共同調理場	1	1	
	65	教育センター	-	6	リニューアル完了→適用除外要件(ハ)解除
子育て支援施設	28	鴻池子育て支援センター	1	1	
	29	荒本子育て支援センター	1	1	
	30	長瀬子育て支援センター	1	1	
	31	旭町子育て支援センター	1	1	
	66	縄手南こども園	-	4	新築
	67	小阪こども園	-	1	新築
	68	孔舎衛こども園	-	2	新築
69	大蓮こども園・大蓮公民分館	-	2	リニューアル完了→適用除外要件(ハ)解除	
保健福祉施設	32-36	五条老人センター、角田総合老人センター 八戸ノ里老人センター、長瀬老人センター、荒本老人センター	8	0	あり方検討→適用除外要件(ハ)
	37, 38	長瀬障害者センター、荒本障害者センター	2	0	あり方検討→適用除外要件(ハ)
	39	西保健センター	2	2	
	40	環境衛生検査センター	1	1	
	41	動物指導センター	2	2	
	70	障害児者支援センター	-	2	新築
	71	市民多目的センター・高井田老人センター	-	1	リニューアル完了→適用除外要件(ハ)解除
医療施設	42	休日急病診療所	1	1	
	43	荒本平和診療所	1	1	
	44	長瀬診療所	1	0	施設用途廃止→適用除外要件(ハ)
行政系施設	45	消費生活センター	1	1	
	46	東消防署四条分署・四条リージョンセンター	1	1	
	47	東消防署・市民ふれあいホール	2	2	
	48	東消防署布市出張所	1	1	
	49	東消防署額田出張所・第3分団1号車屯所	1	1	
	50	中消防署北部分署	1	1	
	51	中消防署中新開出張所	1	1	
	52	中消防署若江出張所	1	1	
	53	西消防署長堂分署	1	0	新施設集約予定→適用除外要件(ハ)
	54	西消防署長瀬出張所	1	1	
	55	西消防署楠根出張所	1	1	
	56	西消防署足代出張所	1	0	新施設集約予定→適用除外要件(ハ)
	57	西消防署上小阪出張所	1	1	
	58	西消防署大蓮出張所	1	1	
	59	西福祉事務所	1	1	
	60	シルバー人材センター	1	1	
61	環境事業部環境企画課東事業所	1	1		
72	西消防署	-	2	建替完了→適用除外要件(ハ)解除	
その他	63	荒本共同浴場	2	2	
	64	長瀬共同浴場	3	3	
棟数合計			77	77	

4. 計画の対象部位部材

保全計画は、各部材の目標耐用年数に基づき一定の周期で改修工事を実施する「時間計画保全」を実現するものですが、第1期実計の検討の過程において、昇降機設備は「建築基準法に基づく定期点検」や「メーカー等によるメンテナンス」が実施され、気づかないうちに劣化が進み急に設備が使用できなくなることは考えにくいことから「時間計画保全」ではなく、点検結果等により状態を把握し改修工事の時期を見極める「状態監視保全」として扱い、昇降機設備を除いた対象部位部材に対し実施計画を定めることとし、第1期実計を策定しました。

しかし、第1期実計を進める中で、防火戸（防火設備）は、^{※05}「可動部」「制御部」などの消耗品だけの取替（部分交換）が不可能なものが多く、扉や扉の枠を含めた交換が必要であることが専門業者立会い調査により判明しました。扉や扉の枠の改修工事は、工事費が高額になり、使用に耐え得る扉や扉の枠を消耗品と同時に改修することは費用対効果の観点から課題があるため、防火戸については「建築基準法に基づく定期点検」だけでなく一部「建築営繕室職員による定期的な点検」も実施することにより、昇降機設備と同様に「状態監視保全」として扱うことを「令和元年度第1回市有建築物保全推進のための検討会議」（令和元年5月10日開催）で審議・決定しました。

以上のことから、昇降機設備及び防火戸（防火設備）については実施計画を定めず、点検等の結果により状態を把握し、不具合等の予兆が見られた時に改修を実施するものとします。

表1-3 対象部位部材

区分	対象部位	対象部材
建築	防水	アスファルト、シート、塗膜
	屋根	
	外壁	タイル、塗材、シーリング
電気設備	高圧受変電設備	高圧ケーブル、気柱開閉器、負荷開閉器、断路器、遮断器、継電器、変圧器（電灯）、変圧器（動力）、コンデンサ、リアクトル、キュービクル
	発電静止形電源装置	自家発電機、直流電源装置、無停電電源装置、蓄電池（鉛）、蓄電池（アルカリ）
	電話交換装置	
	中央監視装置	
	昇降機設備	→ 実施計画は定めない
機械設備	給排水設備	受水槽、高架水槽、揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、ボイラー、循環ポンプ
	空調設備	吸収式冷温水機、冷却塔、エアハン、ファンコイル、冷却水ポンプ、冷温水ポンプ、エアコン
防災設備	排煙設備	
	防火設備	→ 防火戸（随時閉鎖型・常時閉鎖型）のみ実施設計を定めない
	警報設備	自動火災報知設備（総合盤、受信機、発信器、中継器、感知器）、地区音響設備、非常警報設備、ガス漏れ警報装置、非常放送
	消火設備	消火栓ポンプ、スプリンクラー用ポンプ、ガス系消化用ポンプ
	避難設備	非常照明・誘導灯

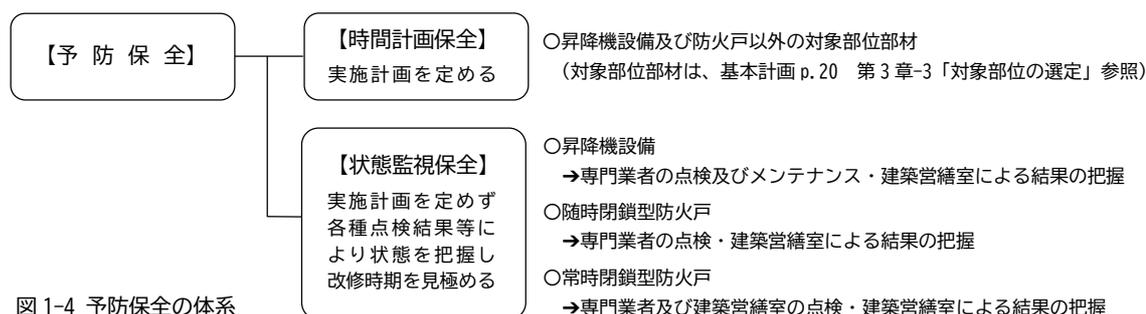


図1-4 予防保全の体系

1. 市有建築物保全計画対象施設劣化度調査^{※10}の実施

本計画では、第1期実計における事業課題や対象施設の追加等を踏まえた年度間改修工事費の平準化を実施します。そして、この平準化の検討過程において、改修工事が特定年度に集中した場合、これを分散させるために必要となる改修工事の優先順位は対象部位部材の「劣化度」と「経過年数」により決定することが基本計画に定められており、この劣化状況を把握するために対象施設・対象部位部材に対する現況調査(以下「劣化度調査」という。なお、第1期実計の策定に実施した劣化度調査を「前回調査」という。)を実施しました。

2. 調査の手法

劣化度調査は、目視・打診^{※03}・聴音などによる直接調査と、直接調査だけでは確認できない内容について施設管理者等^{※02}へのヒアリングや各種点検結果の確認などによる間接調査を劣化状況調査票(以下「調査票」という。)を用いて実施しました。調査手法の概要は以下の通りです。

目視・打診・聴音などによる調査(直接調査)

外壁や防水の状態を目視すると共に打診棒による打診^{※03}や直接手で触れることにより、防水材や外壁材の浮きや膨れの状態を確認しました。また、排煙窓は手動で開閉したり、各設備機器は外観の目視や機器の運転音により状況を確認しました。^{※04}

施設管理者等へのヒアリング(間接調査)

雨漏りなどの状態や設備機器の誤動作、故障及び事故などの有無について施設管理者や施設に配属されている職員より聞き取り状況を確認しました。

各種法点検結果及び保守点検結果の確認(間接調査)

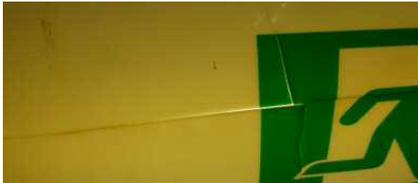
各施設で保管している建築基準法に基づく定期点検、消防法に基づく消防検査、電気事業法に基づく高圧受変電設備点検及びその他保守メンテナンスの結果資料により状況を確認しました。

●既存対象施設及び新規対象施設の調査について

既存対象施設については、過去に全数現地調査を実施していることから間接調査を原則とし、間接調査の結果、直接調査が必要と判断した対象部位部材及び第1期実計期間において劣化進行に起因する計画の前倒しが生じた「外壁」「空調設備」については直接調査(※)を実施しました。また、新規施設については、全ての対象部位部材に対し直接調査・間接調査を実施しました。

※前回調査において評価結果がAaの施設、平成30年度から令和3年度の間改修工事を実施した施設及び令和4年度に改修工事を実施予定の施設は除く。

【参考】調査票 - 調査写真及び所見（例）

部位部材	外壁塗材 / タイル	写真番号	A01	部位部材	キュービクル	写真番号	E01
			良好		 	【上段】 キュービクル錆あり 【下段】 キュービクル内に 雨漏り跡あり	
部位部材	屋根 / 外壁塗材	写真番号	A02	部位部材	揚水ポンプ	写真番号	M01
			モルタルが大きく剥落し、屋根葺き材も落下している。		 	著しい錆 水漏れ	
部位部材	塗膜防水	写真番号	A03	部位部材	エアコン室外機	写真番号	M02
			良好			良好	
部位部材	アスファルト防水	写真番号	A04	部位部材	非常照明・誘導灯	写真番号	Z01
	 		【上段】 防水層切れ部分 に苔・雑草繁殖 【下段】 著しい劣化 (防水層の割れ)		 	【上段】 誘導灯パネル破損 【下段】 非常照明バッテリー 一切れ	

3. 施設劣化度の評価基準

一般に、施設の各部位部材の劣化は、その現象が顕在化し目視等で確認できる外部劣化と、表面上には現れていないため目視等では確認できない内部劣化が存在します。この内部劣化の進行は、各部位部材が設置されてからの経過年数によるところが大きいと思われることから、対象施設の調査結果は対象部位部材の外部劣化の度合（以下「劣化度」という。）と経過年数により評価することとし、それぞれの評価基準は以下の通りとします。

【劣化度の評価基準】

対象施設の劣化度は、単に対象部位部材に劣化が「ある」「ない」だけで評価するのではなく、劣化の程度についても考慮し、下表に示す基準により A から D の 4 段階で評価します。

表 2-1 劣化度の評価基準

評価	評価基準	各部位部材の劣化度評価事例	
		建 築	電気・機械・防災設備
A	劣化等は見られず、概ね良好な状態。	<ul style="list-style-type: none"> ・防水の浮きや剥離などがほとんどない。 ・外壁の浮き、亀裂、爆裂がほとんどない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・外観上の欠損（錆、腐食及びひび割れなど）はなく良好に作動している。
B	劣化現象が顕在化し始めている状態。	<ul style="list-style-type: none"> ・防水の浮きや剥離、摩耗などが部分的に見られる。 ・外壁の浮きや亀裂、爆裂などが部分的に見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・機器などに機能上問題のない程度の錆、腐食などが見られる。
C	劣化現象の顕在化が進んでいる状態。	<ul style="list-style-type: none"> ・防水の浮きや剥離、摩耗などが広範囲に見られる。 ・外壁の浮きや亀裂、爆裂などが広範囲に見られる。 ・小規模の雨漏りがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・機器の起動時や運転時に、異音などが生じている。
D	劣化等が著しく、早い段階に改修が必要と思われる状態。	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に大きな亀裂、爆裂などが見られる。 ・複数の箇所に雨漏りがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・故障、バッテリー切れなどにより機器が作動しない。 ・著しい錆、腐食及びひび割れにより機器の機能低下が生じている。

【経過年数の評価基準】

対象施設の経過年数は、各対象部位部材の目標耐用年数を基軸とし、下表に示す基準により a から c の 3 段階で評価します。

表 2-2 経過年数の評価基準

評価	評価基準	
a	経過年数が目標耐用年数以内。	経過年数 ≤ 目標耐用年数
b	経過年数が目標耐用年数を超過し、目標耐用年数の 1.5 倍以内。	目標耐用年数 < 経過年数 ≤ 目標耐用年数 × 1.5
c	経過年数が目標耐用年数の 1.5 倍を超過。設置年不明の部材	経過年数 > 目標対象年数 × 1.5 設置年不明

前述の基準により対象部位部材を評価しますが、評価結果を各部材ごとにまとめるだけでは非常に煩雑になりかえって状況が分かりにくくなると思われることから、まず、部材単位で評価（個別評価）した後、部位単位で評価（総合評価）した結果をまとめます。なお、部位の評価は、同一部位内で最も悪い結果を採用します。

表 2-3 評価結果のとりまとめ例

区分	個別評価				総合評価			
	対象部位	対象部材	劣化度	経過年数	対象部位	劣化度	経過年数	
建築	防水	アスファルト	A	b	屋根・防水	D	c	
		シート	C	c				
		塗膜	D	c				
	屋根外壁			B	b	外壁	C	c
		タイル		B	a			
		塗材		C	b			
		シーリング	B	c				
電気設備	高圧受変電設備	高圧ケーブル	.	.	高圧受変電設備		左記の内 最も悪い評価結果	
		気柱開閉器	.	.				
		負荷開閉器	.	.				
		断路器	.	.				
		遮断器	.	.				
		継電器	.	.				
		変圧器（電灯）	.	.				
		変圧器（動力）	.	.				
		コンデンサ	.	.				
		リアクトル	.	.				
		キュービクル	.	.				
	発電静止形電源装置	自家発電機	.	.	発電静止形電源装置	同	上	
		直流電源装置	.	.				
		無停電電源装置	.	.				
蓄電池（鉛）		.	.					
	蓄電池（アルカリ）	.	.					
電話交換装置		.	.	電話交換装置等	同	上		
中央監視装置		.	.					
機械設備	給排水設備	受水槽	.	.	給排水設備	同	上	
		高架水槽	.	.				
		揚水ポンプ	.	.				
		加圧給水ポンプ	.	.				
		ボイラー	.	.				
		循環ポンプ	.	.				
	空調設備	吸収式冷温水機	.	.	空調設備	同	上	
		冷却塔	.	.				
		エアハン	.	.				
		ファンコイル	.	.				
	冷却水ポンプ	.	.					
	冷温水ポンプ	.	.					
	エアコン	.	.					
防災設備	排煙設備		.	.	排煙・防火設備	同	上	
	防火設備		.	.				
	警報設備	自火報）総合盤	.	.	警報設備	同	上	
		自火報）受信機	.	.				
		自火報）発信器	.	.				
		自火報）中継器	.	.				
		自火報）感知器	.	.				
		地区音響設備	.	.				
		非常警報装置	.	.				
		ガス漏れ警報装置	.	.				
	非常放送	.	.					
	消火設備	消火栓ポンプ	.	.	消火設備	同	上	
スプリンクラー用ポンプ		.	.					
ガス系消火用ポンパ		.	.					
避難設備	非常照明	.	.	避難設備	同	上		
	誘導灯	.	.					

4. 施設劣化度の評価結果

前回調査の結果と比較し「劣化が見られず概ね良好な状態なもの(A)」「劣化現象が顕在化し始めているもの(B)」「劣化現象の顕在化が進んでいるもの(C)」「劣化が著しいもの(D)」の全体に占める割合は右表 2-4 のとおり大きく変化(改善)しており、実施計画の効果が表れていると言えます。

表 2-4 劣化度評価結果比較一覧

評価	前回調査	今回調査
A	51.2%	69.8%
B	18.9%	15.4%
C	16.3%	8.3%
D	13.6%	6.5%

しかし、空調設備及び防災設備には、第1期実計の初期段階で改修済になっているはずの「著しく劣化しているもの」が存在しています。この様に、未だに、劣化が著しいものが存在している理由として、空調設備は想定よりも早く劣化が進んだ機器が存在するため予定していた改修時期より前に故障・不具合が生じたこと、防災設備は機器そのものでなく内蔵されているバッテリー(消耗品)切れが原因であり、バッテリーの寿命が機器の目標耐用年数より短いことがあげられます。

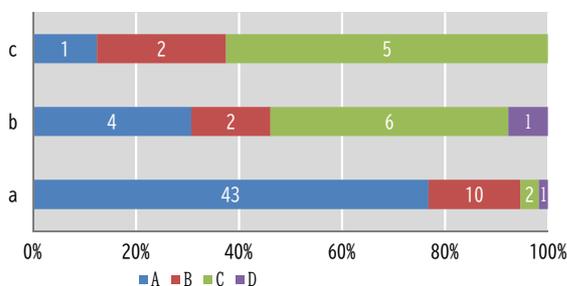
【総合評価結果】

劣化状況を劣化度と経過年数の関係から部位単位でまとめた結果は次の通りです。

(※ 下図の ABCD 及び abc の内容はそれぞれ、p.12 表 2-1 及び表 2-2 参照のこと。)

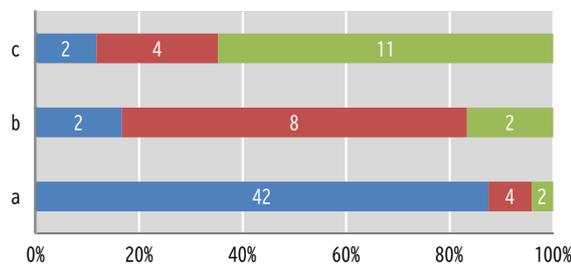
① 建築部位の状況

目標耐用年数を経過すると急速に劣化が進む傾向が見られますが、前回調査時に多く存在した「著しく劣化しているもの」はほとんどなくなり、予防保全の効果が現れています。



(全ての表に共通)

図 2-1 屋根・防水の劣化状況



グラフ中の文字は該当棟数を示す。
(全ての表に共通)

図 2-2 外壁の劣化状況

② 電気設備部位の状況

全体的に比較的劣化が少ない状態です。そして、前回調査時にわずかに存在した「著しく劣化しているもの」が全くなくなるなど状態はより良くなっています。

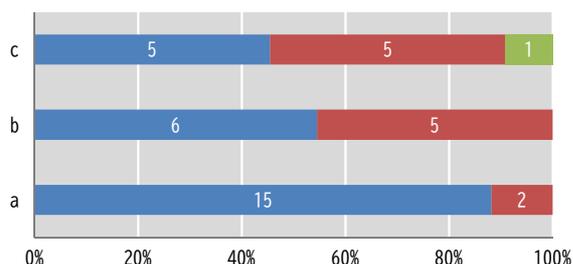


図 2-3 高圧受変電設備の劣化状況

【参考】

p.15 図 2-5 の電話交換装置等とは、「電話交換装置」「中央監視装置」を示す。

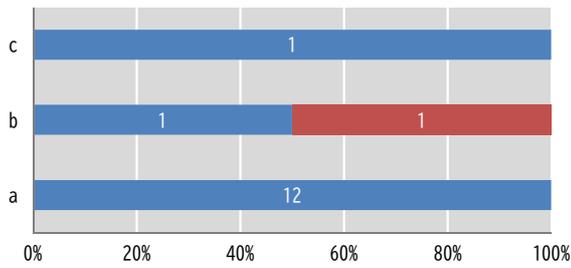


図 2-4 発電静止形電源装置の劣化状況

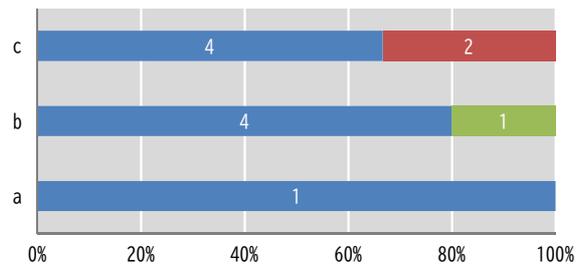


図 2-5 電話交換装置等の劣化状況

③機械設備部位の状況

給排水設備は全体的に比較的劣化は少ないが、空調設備は目標耐用年数を経過すると急速に劣化が進む傾向が見られます。

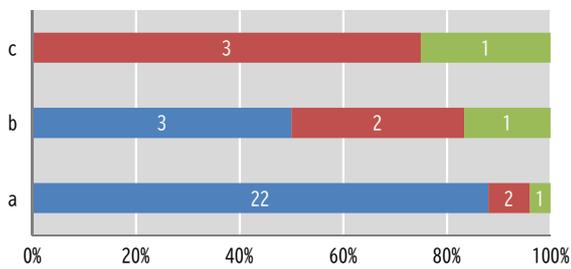


図 2-6 給排水設備の劣化状況

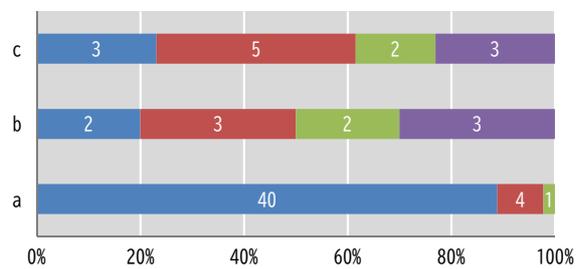


図 2-7 空調設備の劣化状況

④防災設備部位の状況

前回調査時より大幅に減少したものの消火設備を除く防災設備に「著しく劣化しているもの」が多く存在しています。これらは、目標耐用年数以内にもかかわらず存在していることが特徴的です。

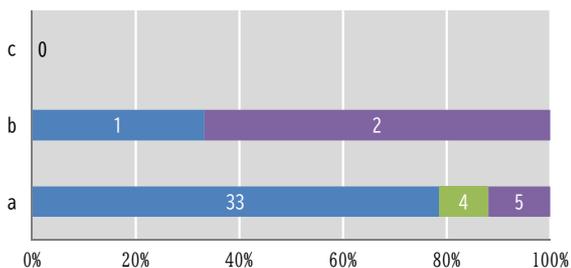


図 2-8 排煙・防火設備の劣化状況

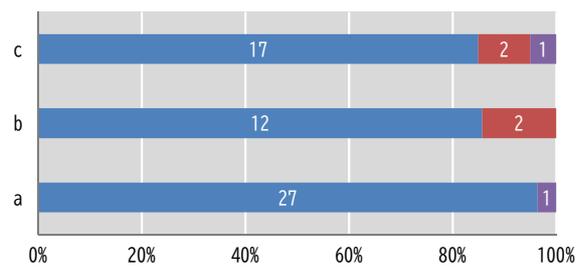


図 2-9 警報設備の劣化状況

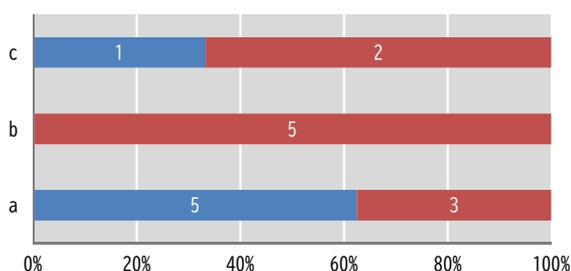


図 2-10 消火設備の劣化状況

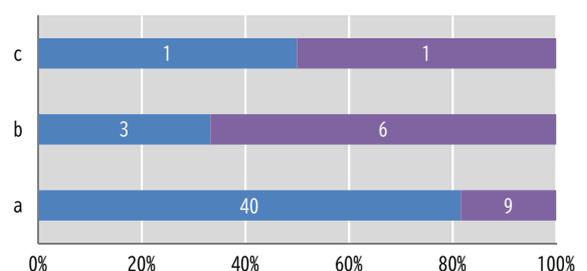


図 2-11 避難設備の劣化状況

1. 改修工事实施年度の決定手順

前述の通り、対象施設には「既設対象施設」(44 施設 57 棟)と「新規対象施設」(8 施設 20 棟)が存在します。既設対象施設の改修工事实施年度は、第1期実計において検討・決定していることを踏まえ、本計画においては、既設対象施設と新規対象施設を個別に検討した結果を最終的に統合・調整し対象施設の改修工事实施年度を決定します。

【既存対象施設】

既存対象施設については、原則として、第1期実計において決定した改修工事实施年度に基づき、以下の通り、第1期実計の取り組みの中で発生した市有建築物を取り巻く環境の変化や課題に対応した内容に見直します。

①計画対象外となった施設への対応

- 対象施設再選定結果の反映
(詳細は、p.4 第1章-3「計画の対象施設」参照)

対象施設は保全計画の目的のもと今後も継続して活用する施設であることを大前提として選定していますが、第1期実計策定以降に、市としてあり方を検討することが位置付けられた施設を適用除外施設として実施計画から除外します。(右図の■部)

②計画対象外となった部位部材への対応

- 対象部位部材変更の反映
(詳細は、p.9 第1章-4「計画の対象部位部材」参照)

第1期実計の取り組みの中で、「時間計画保全」から「状態監視保全」へ移行することが望ましいと結論付けた部位部材は点検等により不具合の予兆が見られた時に改修時期を決定するため実施計画から除外します。(右図の■部)

③想定以上の劣化進捗への対応

- 劣化度調査結果の反映 (調査結果の概要は、p.14 第2章-4「施設劣化度の評価結果」参照)

第1期実計の取り組みの中で、機器の不具合・故障等が生じたため計画していた改修工事实施年度を前倒ししなければならない事象が複数生じたことから、既存対象施設の劣化度調査結果を前回調査結果と比較し、想定より早く劣化が進行していると考えられる対象部位部材に対して次ページ表3-1の考え方に従い改修工事实施年度を再設定します。(上図の■部)

※年度別改修工事費は、第1期実計策定時(平成30年度)の単価から最新(令和4年度)の単価に入れ替えています。

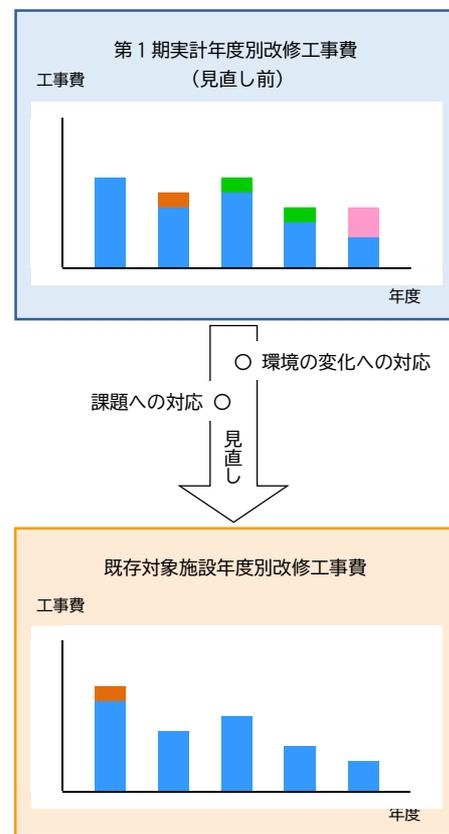


図3-1 既存対象施設見直しのイメージ

表 3-1 既存対象施設における改修工事実施年度再設定に係る考え方

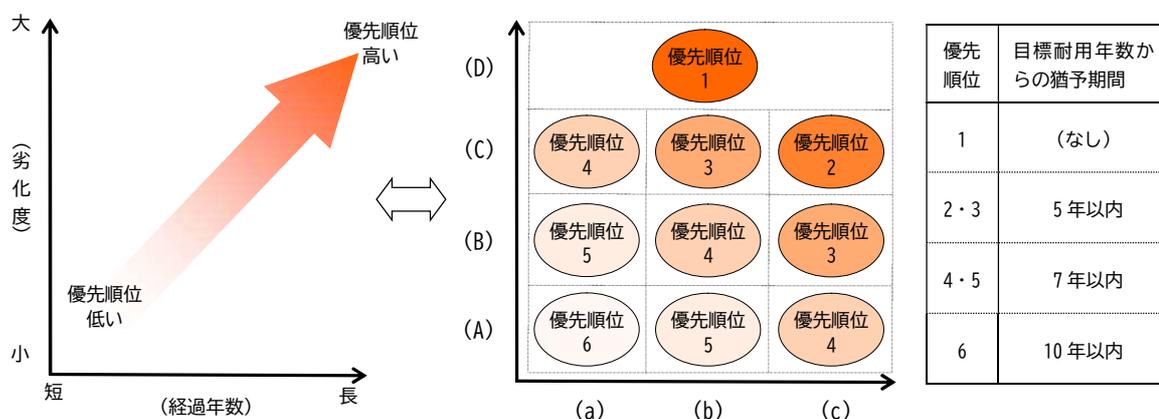
劣化度 評価結果	改修工事実施時期の考え方	改修工事実施年度	備 考
D	故障又は不具合が発生しているため早期に対応する。	本計画の初年度（令和5年度）とする。	工期及び機器納期の関係から令和5年度着工、令和6年度完成となる工事がある。
C	前回調査の結果が「A」だった部位部材については既定の改修工事実施年度を前倒しする。（前回調査の結果が「B」「C」だった部位部材は、劣化進行状況は想定内と考え既定の改修工事実施年度より変更しない。）	優先順位の考え方に基づき猶予期間を再設定する。（※）なお、「空調整備」については、劣化度評価結果等により、目標耐用年数を超過すると急激に故障する確率が高くなることなどから目標耐用年数到達時を改修工事実施年度とする。（猶予期間は設けない。）	劣化は、A⇒B⇒C⇒Dの順で進行する中で前回調査から概ね5年間の経過において劣化度評価結果が2段階変化（悪化）した部位部材のみ想定以上に劣化が進行したと考える。
B	前回調査の結果が「A」「B」の部位部材であり、劣化進行状況は想定内と考え既定の改修工事実施年度より変更しない。	第1期実計に定めた通り。	
A	前回調査の結果が「A」の部位部材であり、劣化進行状況は想定内と考え既定の改修工事実施年度より変更しない。	第1期実計に定めた通り。	
-	「避難設備」については、既定の改修工事実施年度を前倒しする。	目標耐用年数到達時を改修工事実施年度とする。（猶予期間は設けない。）	劣化度調査の結果、避難設備の不具合はほとんどが内蔵されているバッテリーの消耗であるためこれを改善する。

※（例）前回、劣化度「A」経過年数「a」で優先順位6に分類された部位部材の劣化度調査結果が、劣化度「C」経過年数「b」で優先順位3に分類された場合、目標耐用年数からの猶予期間が10年以内から5年以内に短縮されることから、既定の改修工事実施年度より前倒しされることとなる。

● 優先順位の考え方

改修工事の優先順位は対象部位部材の「劣化度」と目標耐用年数からの「経過年数」により決定します。劣化度及び経過年数の評価結果から劣化が大きいほど、また、経過年数が長いほど優先順位は高いものとし、その状況により下図 3-6 に示す「6つ」の категорияに分類します。

（優先順位の詳細は、基本計画 p.24 第3章-5「改修工事の優先順位付け」参照）



【新規対象施設】

新規対象施設については、本計画において初めて実施計画を定めるものであるため、これら施設の改修工事実施年度は「改修工事実施年度決定の手順」に従い設定します。ただし、新規対象施設は、建物が新築又はリニューアルされた後に対象施設に位置付けられているため劣化度評価結果は「Aa」となり差が生じないこと、また、施設数が既存対象施設に対してかなり少なく、新規対象施設単独で平準化してもあまり効果が得られないことから「STEP-3」は割愛します。

(詳細は、第1期実計 p.14 第3章-1「改修工事実施年度の決定手順」参照)

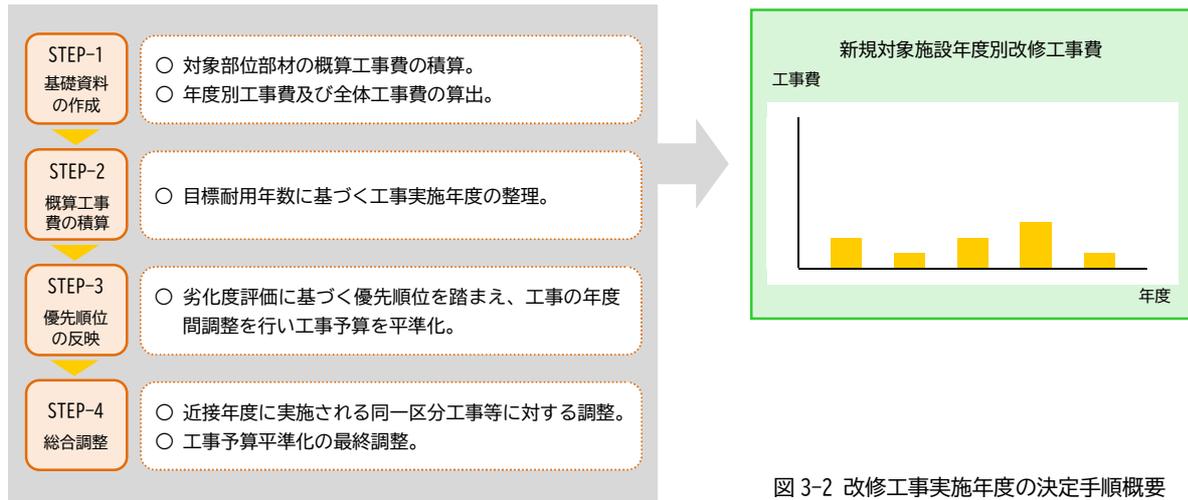


図 3-2 改修工事実施年度の決定手順概要

【統合・調整】

第1期実計の内容を見直し作成した既存対象施設のデータと新たに作成した新規対象施設のデータを統合します。統合後、必要に応じて年度間予算の平準化などの調整を行い、改修工事実施年度を決定します。

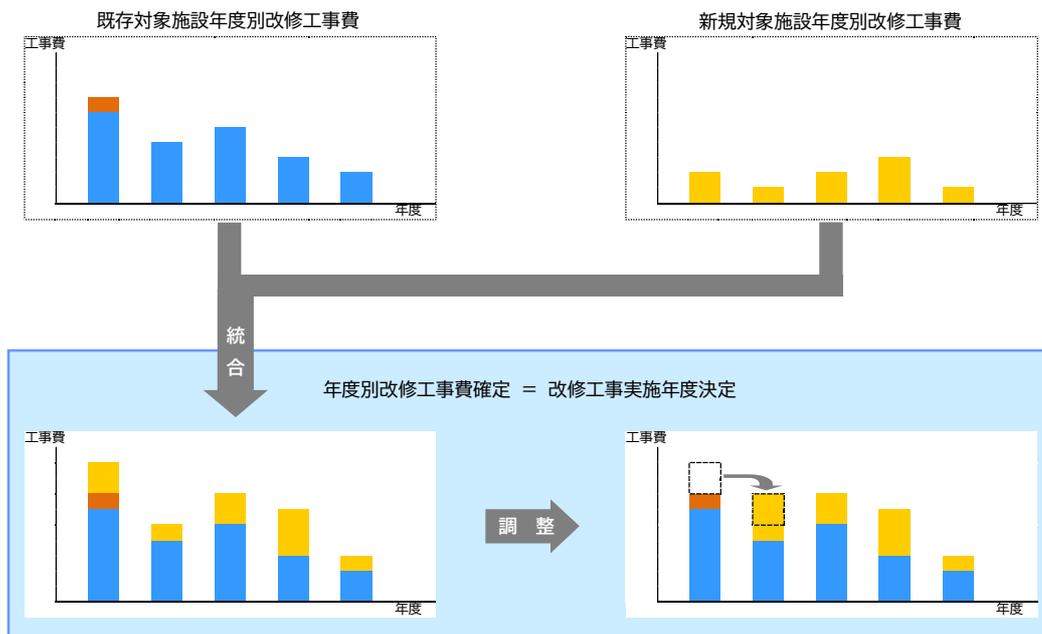


図 3-3 統合・調整のイメージ

2. 改修工事費の積算条件

実施計画で示す改修工事費は、予算平準化のシミュレーションを行うため一定の条件のもとに積算した概算額（目安額）であり、実際の起工金額及び予算要求額とは異なります。なお、概算額の積算条件については以下の通りとします。

【前提条件】

- ① 維持保全が目的であるため、現状の機能を維持するために必要な工事のみを対象とし、新たな機能の付加や施設のリニューアルなど施設の性能向上を目的とした工事費は含みません。
- ② 設備機器などは、現状と同じ能力での改修を前提に、省エネルギー化を図ることができる高効率型機器を導入する工事費とします。
- ③ 給水設備や空調設備は衛生上の課題や施設運営上の課題に対応するため、現状のスタンダードな方式へ変更する工事費とします。

【積算手法】

- ① 建築部位である「防水」「屋根」「外壁」は、設計図面より求めた面積に工事単価を乗じることで工事費を算出します。（外壁吹き付け材のアスベストは含有していないものとして算出します。）
- ② 各設備機器は、設計図面を基に現地調査により確認した数量にその機器の工事単価を乗じることで工事費を算出します。

【工事単価】

- ① 防水、屋根及び外壁改修工事の単価は過去3年間の工事実績における単位面積あたりの平均単価を採用します。
- ② 防水、屋根及び外壁改修工事以外の工事の単価は、原則として「建築営繕室標準単価の最新版（令和3年7月版）」を採用し、これに無いものは「専門業者見積り」及び「メーカー見積り」を採用します。

【その他】

- ① 算出した費用には諸経費等は含みますが消費税は含みません。また、物価変動による工事費の上昇は見込んでいません。
- ② 別途必要となる可能性がある委託料（設計委託料及び工事監理委託料など）は含みません。

3. 構造体が目標耐用年数を超過した施設への対応

基本計画では、建築物の設計年と構造種別により定めた構造体の目標耐用年数を超過した施設は、^{※01} 保全計画の対象外とすることを定めています。このことから、計画期間内に構造体が目標耐用年数を超過した施設はその時点で保全計画の対象外とし、以降の実施計画は定めのないものとします。

なお、構造体が目標耐用年数を超過した施設は利用できなくなるということではありませんが、構造性能が低下している事が考えられるため、建替えや集約なども視野に入れた施設のあり方の検討が必要です。（p.44 第4章-1「組織の連携と役割」に関連内容記載）

（保全計画の対象外施設の詳細は、基本計画 p.16 第3章-2「対象施設の選定」参照）

（構造体の目標耐用年数の詳細は、基本計画 p.22 第3章-4「目標耐用年数の設定」参照）

4. 平準化シミュレーション結果と年度別保全改修工事

既存対象施設の年度別改修工事費は図 3-4 の通りです。また、各対象部位部材の目標耐用年数に基づき改修工事実施年度を設定し、各工事の概算額を積算し整理した新規対象施設の年度別改修工事費は図 3-5 の通りです。新規対象施設は、新築後又はリニューアル後 5 年以内の施設であり、対象部位部材が目標耐用年数を迎え改修工事が必要となる時期は令和 13 年度以降となります。(一部リニューアル)

(税抜工事費：千円)

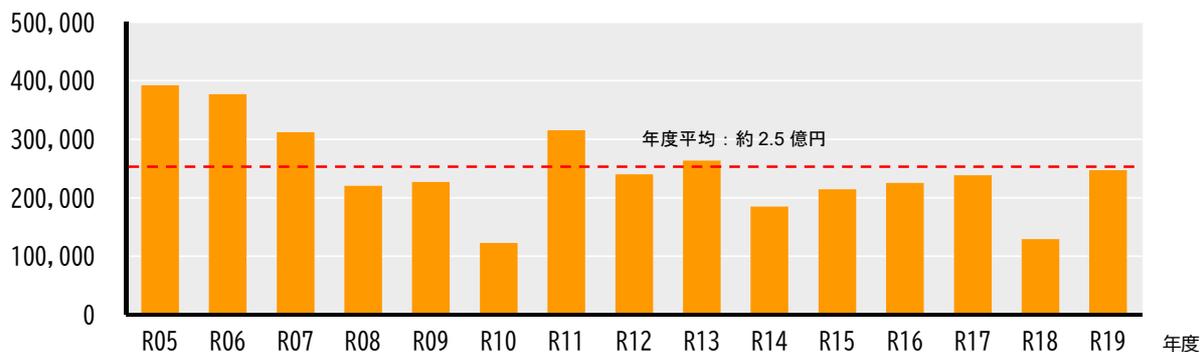


図 3-4 既存対象施設年度別改修工事費

(税抜工事費：千円)



図 3-5 新規対象施設年度別改修工事費

(税抜工事費：千円)



図 3-6 統合後の年度別改修工事費

アル工事の対象外であった別棟などの部位部材の不具合に対応するために令和12年度以前に少し工事が発生しますが、実質的には、令和13年度から保全計画に基づく改修工事が始まります。）

最終的に、既存対象施設と新規対象施設を統合した結果は図3-6の通りです。実施計画の残期間15年の総工事費は約47億円、年度平均工事費は約3.2億円（共に消費税を抜いた概算額）となっています。この年度平均工事費に対する各年度改修工事費の平均乖離率は第1期実計と同じ0.23であり、統合後の年度別改修工事費の平準化の状態は第1期実計と同じと言えます。このことから、統合後の調整は行わず、図3-6の結果をもって改修工事実施年度の決定とし、各対象施設における年度別改修工事の内容を次ページ以降（p.22～p.43）に示します。

注記) 改修工事の実施予定年度に至るまでに故障等重大な不具合が生じる可能性が高まった場合、又は発生した場合には、関係各部署と協議を行いその都度個別に対応するものとします。

●第1期実計5年間の改修工事費と予算額について

第1期実計において積算した年度別工事費と実際に措置された各年度の予算額の関係は図3-7の通りであり、その金額差は年々増加する傾向にあることが分かります。実施計画で示す改修工事費は、平準化のシミュレーションを行うために一定の条件のもとに積算した概算額（目安額）であるため予算額との差が生じることは必然的ですが、その差が年々大きくなっている主な原因は「物価変動による工事費の上昇」と考えられます。

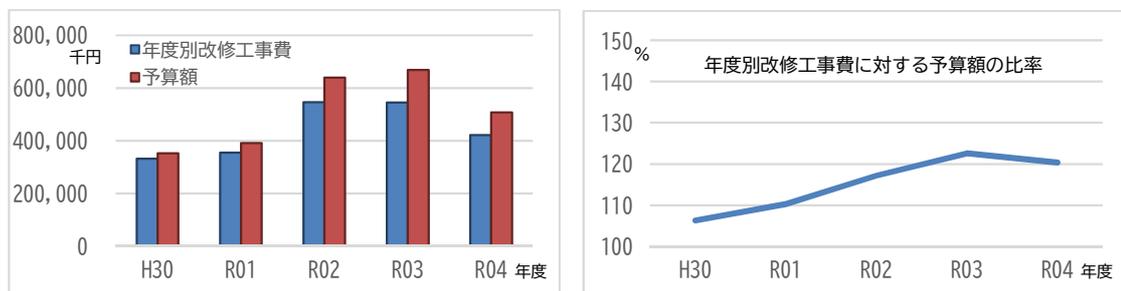


図3-7 年度別改修工事費と各年度予算額

第1期実計において積算した年度別工事費に物価上昇を勘案した結果は図3-8の通りであり、予算額に対する年度別改修工事費の比率の平均は約107.8%です。

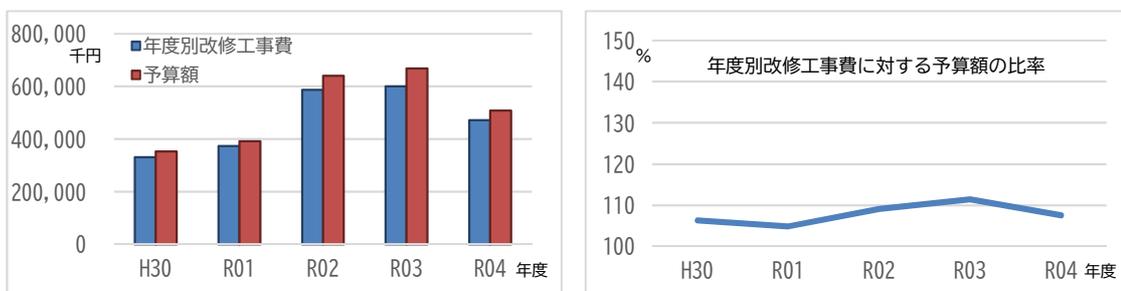


図3-8 年度別改修工事費（物価上昇勘案後）と各年度予算額

この様に、物価上昇の影響を除けば実施計画で示す改修工事費は概ね現実的な数値であると言えます。

●年度別保全改修工事一覧（p.23～p.43）について

※1 次回の見直しを予定している令和9年度までの5年間については各年度別に、また、令和10年度から計画期限である令和19年度の間については一括して整理しています。

※2 年度別改修工事部材と表記番号の関係は下表の通りです。

区分	部 位	部 材	一覧表表記	区分	部 位	部 材	一覧表表記	
建 築	防水	アスファルト	防水①	機 械 設 備	給排水設備	受水槽	給排水①	
		シート	防水②			高架水槽	給排水②	
		塗膜	防水③			揚水ポンプ	給排水③	
	屋根	屋根①				加圧給水ポンプ	給排水④	
		外壁	タイル			外壁①	ボイラー	給排水⑤
			塗材			外壁②	循環ポンプ	給排水⑥
	シーリング		外壁③		空調設備	吸収式冷温水器	空調①	
	電 気 設 備	高圧受変電設備	高圧ケーブル			高電①	冷却塔	空調②
			気柱開閉器			高電②	エアハン	空調③
負荷開閉器			高電③			ファンコイル	空調④	
断路器			高電④			冷却水ポンプ	空調⑤	
遮断器			高電⑤			冷温水ポンプ	空調⑥	
継電器			高電⑥			エアコン	空調⑦	
変圧器（電灯）			高電⑦		排煙設備	排煙①		
変圧器（動力）			高電⑧			防火設備	※防火戸は状態監視保全としたため改修年度を定めず 防火①	
コンデンサ			高電⑨	警報設備	自火報) 総合盤		警報①	
リアクトル			高電⑩		自火報) 受信機、発信・中継器	警報②		
キュービクル			高電⑪		自火報) 感知器	警報③		
発電静止形電源装置	自家発電機	電源①	地区音響設備		警報④			
	直流電源装置	電源②	非常警報設備		警報⑤			
	無停電電源装置	電源③	ガス漏れ警報設備		警報⑥			
	蓄電池（鉛）	電源④	非常放送		警報⑦			
	蓄電池（アルカリ）	電源⑤	消火設備	消火栓ポンプ	消火①			
電話交換装置	電話①	スプリンクラー用ポンプ		消火②				
中央監視装置	監視①	ガス系消化用ボンベ		消火③				
昇降機設備	※状態監視保全としたため改修年度を定めず -		避難設備	非常照明	避難①			
				誘導灯	避難②			

年度別保全改修工事一覧 市民文化系施設（1）

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
01	日下リジョンセンター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電	①③~⑨⑩					
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水	①④					
		空調						①~⑦
		排煙						
		防火						
警報								
消火								
避難								
02	中鴻池リジョンセンター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電	①③⑥~⑨⑩					
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						④
		空調						①②④~⑦
		排煙						
		防火						
警報								
消火								
避難								
03	近江堂リジョンセンター	防水			①			
		屋根			①			
		外壁			①②③			
		高電	①~⑥⑨⑩⑪					⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						①④
		空調						①③④⑦
		排煙			①			
		防火			①			
警報			①~④⑥⑦					
消火								
避難	①②							
04	楠根リジョンセンター ・ 楠根子育て支援センター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電	①~⑥⑨⑩⑪					⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						①④
		空調					③④	⑥⑦
		排煙						①
		防火						①
警報	①~④⑦							
消火								
避難	②							

年度別保全改修工事一覧 市民文化系施設（2）

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
05 -1	長瀬人権文化センター (A 棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
		警 報				⑦		
消 火								
避 難	①							
05 -2	長瀬人権文化センター (B 棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
		警 報				⑦		①②③
消 火								
避 難						①②		
05 -3	長瀬人権文化センター (C 棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
		警 報				④		③
消 火								
避 難						①		
06	荒本人権文化センター	防 水	②③					②③
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						①②③⑥⑨⑩⑪
		電 源						②
		電 話		①				
		監 視						
		給 排 水	①②③					
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火						
		警 報						①~④⑦
消 火	①							
避 難	①					①		

年度別保全改修工事一覧 市民文化系施設 (3)

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
07	市民美術センター	防水						①③
		屋根						①
		外壁						①②③
		高電						①②③⑥⑨⑩⑪
		電源						
		電話	①					
		監視						
		給排水						①④
		空調						⑦
		排煙						
		防火						①
警報	①~⑤⑦							
消火								
避難								

年度別保全改修工事一覧 社会教育施設 (1)

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
08	社会教育センター 長堂公民分館	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						①②③⑥⑨
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						①⑤⑥⑦
		排煙						
		防火	①					
警報						①②③⑦		
消火								
避難						②		
13	花園図書館	防水	①③					
		屋根	①					
		外壁	①②③					
		高電						①②③⑥⑨⑩⑪
		電源				①		
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調	③④					①②⑤⑥⑦
		排煙	①					
		防火	①					
警報						①~⑥		
消火				①		③		
避難						①②		

年度別保全改修工事一覧 社会教育施設 (2)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
14	児童文化スポーツセンター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電	①②③~⑨⑩					
		電源		①				
		電話		①				
		監視						①
		給排水		①④				
		空調			②~⑥			①⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①②③
消火		①②						
避難						②		

年度別保全改修工事一覧 スポーツ・レクリエーション施設 (1)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
17-1	総合体育館 (アリーナ棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電		③④⑩				①②③⑤⑥⑨⑩
		電源				④		①②④
		電話		①				
		監視						①
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①②③
消火		①						
避難								
17-2	総合体育館 (プール棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水		①④				⑥
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①②③
消火								
避難								

年度別保全改修工事一覧 スポーツ・レクリエーション施設 (2)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
18-1	東 体 育 館 (本 館)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電			①②③~⑥⑨⑩			
		電 源						
		電 話		①				
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
警 報						①②③		
消 火					①			
避 難								
18-2	東 体 育 館 (付 属 棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調			③			
		排 煙						
		防 火						
警 報						①②③		
消 火								
避 難								
19	ス ポ ー ツ ホ ー ル	防 水						②③
		屋 根						①
		外 壁						
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
警 報		⑤						
消 火								
避 難								

年度別保全改修工事一覧 産業系施設

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
20-1	産業技術支援センター (研究棟)	防水		②③				
		屋根						
		外壁						③
		高電						①~④⑨
		電源						
		電話		①				
		監視						
		給排水			①②③			
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①②③
消火								
避難	②							
20-2	産業技術支援センター (中間試験工場)	防水						
		屋根						
		外壁						③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						
消火								
避難								
20-3	産業技術支援センター (モノづくり試作工房)	防水						
		屋根		①				
		外壁		②③				
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙		①				
		防火						
		警報						
消火								
避難	②							
21	勤労市民センター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電					⑦⑧	
		電源					①	
		電話		①				
		監視						
		給排水			①④			
		空調						③④⑦
		排煙						
		防火						
		警報						
消火			①					
避難	①②					①		

年度別保全改修工事一覧 学校教育系施設（1）

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
22-1	学校給食センター (本館)	防水						①③
		屋根						①
		外壁						①②③
		高電				③~⑥⑨⑩⑪		⑦⑧
		電源						
		電話						①
		監視						
		給排水			④			
		空調		①			②~⑦	
		排煙						①
		防火						①
警報					①②③	④⑥		
消火			①					
避難								
22-2	学校給食センター (除害施設)	防水						②
		屋根						
		外壁						②③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火						
警報								
消火								
避難								
23	玉串共同調理場	防水			①②③			
		屋根			①			
		外壁			①②③			
		高電			①③⑥⑨⑩⑪			⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						①
		空調		⑦				
		排煙			①			
		防火						
警報			①~④⑥					
消火								
避難			①					
24	楠根東共同調理場	防水			①②			
		屋根			①			
		外壁			①②③			
		高電			①②③⑥⑨⑩⑪			⑦
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調	⑦					
		排煙						①
		防火	①					
警報			①~④⑥					
消火								
避難	①							

年度別保全改修工事一覧 学校教育系施設 (2)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
65-1	教育センター (研修棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						①~⑥⑨⑩⑪
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						②③
警報								
消火					①			
避難								
65-2	教育センター (相談棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						②③
警報								
消火								
避難								
65-3	教育センター (ふれあいルーム)	防水						
		屋根	①					
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						②③
警報	①③⑦							
消火								
避難								
65-4	教育センター (トイレ棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火						③
警報								
消火								
避難								

年度別保全改修工事一覧 学校教育系施設 (3)

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
65-5	教育センター (階段棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火						
		警報						②③
65-6	教育センター (渡り廊下棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火						
		警報						
消火								
避難								

年度別保全改修工事一覧 子育て支援施設 (1)

番号	施設名称 【改修工事費計】	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
28	鴻池子育て支援センター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電		①②③⑥⑨⑩⑪				⑦⑧
		電源						
		電話				①		
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報				①~⑦		
消火								
避難	②							

年度別保全改修工事一覧 子育て支援施設 (2)

番号	施設名称 【改修工事費計】	部 材	改 修 年 度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
29	荒本子育て支援センター	防 水					①③	
		屋 根					①	
		外 壁					①②③	
		高 電				③⑥⑨⑩⑪		①②⑦⑧
		電 源						①
		電 話						
		監 視						
		給 排 水				④		
		空 調						
		排 煙	①					①
		防 火						
		警 報					④~⑦	①②③
消 火				①				
避 難	①②							
30	長瀬子育て支援センター	防 水				①③		
		屋 根				①		
		外 壁				②③		
		高 電	①②③⑥⑨⑩⑪					⑦⑧
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						①
		防 火						①
		警 報	①②③				④~⑦	
消 火								
避 難	①②							
31	旭町子育て支援センター	防 水						①③
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調				⑦		
		排 煙						
		防 火						
		警 報				①②③		④⑤
消 火								
避 難	②					②		
66 -1	縄手南こども園 (管理棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
		警 報						
消 火								
避 難								

年度別保全改修工事一覧 子育て支援施設 (3)

番号	施設名称 【改修工事費計】	部 材	改 修 年 度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
66 -2	縄手南こども園 (北棟)	防 水						①
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						①②③⑥⑨⑩⑪
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火 報 警 消 火 避 難						①③
66 -3	縄手南こども園 (遊戯棟)	防 水						①
		屋 根						
		外 壁		②③				
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火 報 警 消 火 避 難	①③					
66 -4	縄手南こども園 (東棟)	防 水						①
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火 報 警 消 火 避 難						
67	小 阪 こ ど も 園	防 水						
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						①②③⑥⑨⑩⑪
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙	①					
		防 火 報 警 消 火 避 難						①~④
						①②		

年度別保全改修工事一覧 子育て支援施設（４）

番号	施設名称 【改修工事費計】	部 材	改 修 年 度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ～2037 (R19)
68 -1	孔舎衛こども園 (新築棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						
		高 電						①②
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火						
		警 報						①②③
68 -2	孔舎衛こども園 (旧棟)	防 水						
		屋 根						①
		外 壁		②③				
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙	①					①
		防 火						
		警 報	①③					
69 -1	大蓮こども園 大蓮公民分館	防 水						②
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						①～⑥⑨⑩⑪
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火						
		警 報						①②③
69 -2	大蓮こども園 (体育館棟)	防 水						
		屋 根						
		外 壁						②
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						
		排 煙						
		防 火						
		警 報	③					①③
消 火								
避 難								

年度別保全改修工事一覧 保健福祉施設（1）

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
39 -1	西保健センター (本館)	防水						②③
		屋根						
		外壁						③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水			①④			
		空調						③⑤⑥⑦
		排煙						
		防火報						①~⑤
警消火								
避難						①②		
39 -2	西保健センター (旧館)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話		①				
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火報						
警消火								
避難								
40	環境衛生検査センター	防水			②③			
		屋根						
		外壁						
		高電					③~⑥⑨⑩	①②⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						①④
		空調						
		排煙						
		防火報			①			
警消火				①②③				
避難	①②							
41 -1	動物指導センター (事務所棟)	防水				②		
		屋根						
		外壁				②③		
		高電	①②			③⑥⑨⑩⑪		⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水				④		
		空調	⑦					⑦
		排煙						
		防火報						
警消火								
避難								

年度別保全改修工事一覧 保健福祉施設（2）

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
41 -2	動物指導センター (犬舎)	防水				①②		
		屋根						
		外壁				②③		
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
警報								
消火								
避難								
70 -1	障害児者支援センター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						①~⑥⑨⑩⑪
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
警報						①②③⑥⑦		
消火								
避難						①②		
70 -2	障害児者支援センター (プール棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
警報						⑤⑦		
消火								
避難						①②		
71	市民多目的センター ・ 高井田老人センター	防水						②
		屋根						
		外壁						②③
		高電	①②					④⑤⑥~⑪
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙	①					
		防火						
警報						②③⑦		
消火								
避難						①②		

年度別保全改修工事一覧 医療施設

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
42	休日急病診療所	防水	①③					
		屋根						
		外壁	②③					
		高電				①②①		③⑥⑨
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①②③
消火								
避難								
43	荒本平和診療所	防水	②					
		屋根						
		外壁	①②③					
		高電	①②③⑥~⑨①					
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調	⑦					
		排煙						
		防火						
		警報	①~④	③				
消火								
避難	①②					②		

年度別保全改修工事一覧 行政系施設 (1)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
45	消費生活センター	防水		②③				
		屋根						
		外壁		②③				
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙		①				
		防火						
		警報						
消火								
避難						②		
46	東消防署四条分署 ・ 四条リージョンセンター	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電					①②⑦⑧	
		電源					①	
		電話						
		監視						
		給排水			①④			
		空調					①⑦	
		排煙						
		防火						
		警報	①~④⑥⑦					
消火			①					
避難	①②							
47-1	東消防署 ・ 市民ふれあいホール (本館)	防水					③	
		屋根					①	
		外壁					②③	
		高電					①~⑥⑨⑩⑪	
		電源				①		
		電話						
		監視						
		給排水		②				
		空調					③⑤⑦	
		排煙		①				
		防火		①				
		警報					①②③	
消火								
避難								
47-2	東消防署 ・ 市民ふれあいホール (北側設備棟)	防水					②	
		屋根						
		外壁					②③	
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水		①③				
		空調						
		排煙						
		防火						
		警報						
消火		①						
避難								

年度別保全改修工事一覧 行政系施設 (2)

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
48	東消防署布市出張所	防水						①
		屋根						
		外壁						①②③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火報 消火難						①
49	東消防署額田出張所 ・ 第3分団1号車屯所	防水						
		屋根						
		外壁						②③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火報 消火難						
50	中消防署北部分署	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調	⑦					
		排煙						
		防火報 消火難						
51	中消防署中新開出張所	防水						
		屋根						
		外壁						②③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火報 消火難						

年度別保全改修工事一覧 行政系施設 (3)

番号	施設名称 【改修工事費計】	部 材	改 修 年 度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
52	中消防署若江出張所	防 水						
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火						
警 報								
消 火								
避 難								
54	西消防署長瀬出張所	防 水						③
		屋 根						
		外 壁						②③
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火						
警 報								
消 火								
避 難								
55	西消防署楠根出張所	防 水						③
		屋 根						①
		外 壁						②③
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水						
		空 調						⑦
		排 煙						
		防 火						
警 報								
消 火								
避 難								
57	西消防署上小阪出張所	防 水						③
		屋 根						①
		外 壁						①②③
		高 電						
		電 源						
		電 話						
		監 視						
		給 排 水			①④			
		空 調	⑦					⑦
		排 煙						
		防 火						
警 報								
消 火								
避 難			①					

年度別保全改修工事一覧 行政系施設 (4)

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
58	西消防署大蓮出張所	防水						②
		屋根						
		外壁						②③
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調		⑦				⑦
		排煙						
		防火報 消火難						
59	西福祉事務所	防水						③
		屋根						
		外壁						②③
		高電						①③⑥⑨⑩⑪
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水			①			
		空調						⑦
		排煙						①
		防火報 消火難						
60	シルバー人材センター	防水						②
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火報 消火難			①~④			
61	環境部環境企画課東事業所	防水					②③	
		屋根						
		外壁					②③	
		高電				①~⑥⑨⑩⑪		⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水	①④					
		空調				⑦		⑦
		排煙						
		防火報 消火難					①②	

年度別保全改修工事一覧 行政系施設 (5)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
72-1	西消防署 (南棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						①~⑥⑨⑩⑪
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①②③
消火								
避難						①		
72-2	西消防署 (北棟)	防水						
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						⑦
		排煙						
		防火						
		警報						①③
消火								
避難								

年度別保全改修工事一覧 その他 (1)

番号	施設名称	部材	改修年度					
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10) ~2037 (R19)
63-1	荒本共同浴場 (浴室棟)	防水		②③				
		屋根						
		外壁						
		高電			①②③⑥⑨⑩			②⑦⑧
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調	⑦					⑦
		排煙						
		防火						
		警報			①②③			
消火								
避難	①②							

年度別保全改修工事一覧 その他(2)

番号	施設名称	部材	改修年度					2028 (R10) ~2037 (R19)
			2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	
63 -2	荒本共同浴場 (増築部分)	防水		②				
		屋根						
		外壁						
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						①
		防火						
警報			③					
消火								
避難			①②					
64 -1	長瀬共同浴場 (浴室棟)	防水						②
		屋根						
		外壁		①②③				
		高電						①②③⑥~⑨
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						①
		防火						
警報			②③					
消火								
避難			①②					
64 -2	長瀬共同浴場 (機械室棟)	防水						③
		屋根						
		外壁		②③				
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水					④	⑤⑥
		空調						
		排煙						
		防火						
警報			③					
消火								
避難			①					
64 -3	長瀬共同浴場 (管理人室棟)	防水						②③
		屋根		①				①
		外壁		②③				
		高電						
		電源						
		電話						
		監視						
		給排水						
		空調						
		排煙						
		防火						
警報			②③					
消火								
避難								

1. 組織の連携と役割

市有建築物を長期にわたり良好な状態に維持し続けていくためには、保全にかかわるものそれぞれが保全の目的を十分に理解し、その目的の遂行に向け強い意識のもと協力し合っていくことが求められます。

このため、施設を日常的に管理する「各施設所管課」^{※02}、予算編成を実施する「財政課」、公共施設マネジメントに関する政策を担う「資産経営室」、改修工事の設計・施工・監理などを実施する「建築営繕室」は、基本計画に定められた各々の役割を十分理解し、協力し合い、相互に密接に連携して市有建築物の保全に取り組む必要があります。

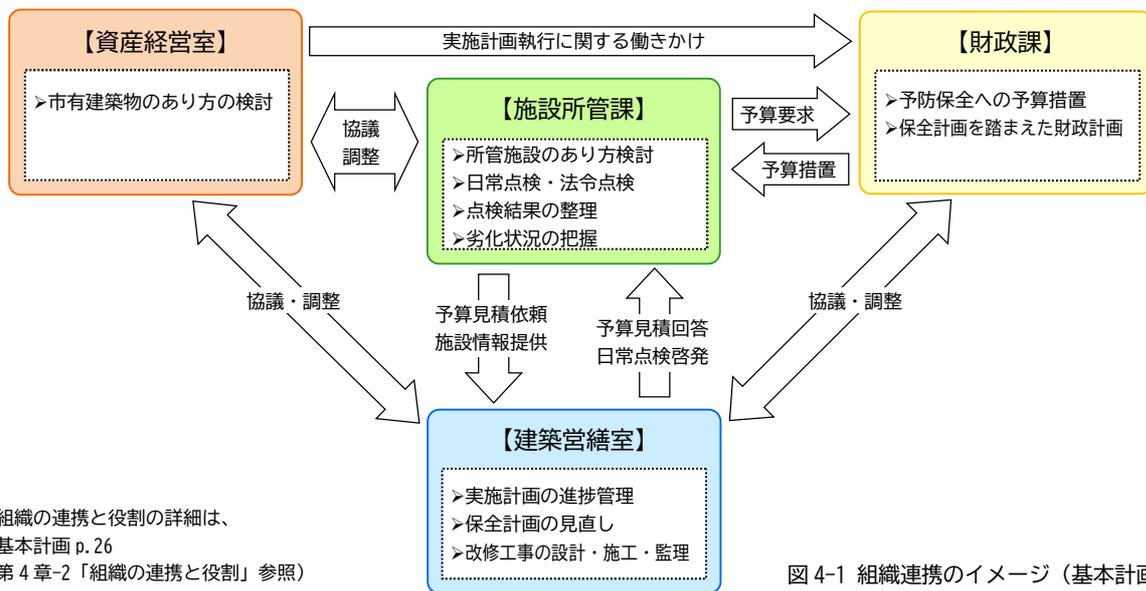


図4-1 組織連携のイメージ (基本計画より)

対象施設の中には、計画期間内に構造体が目標耐用年数を超過するものが複数存在します。このような施設は、構造性能が低下している可能性があり、今後どのように扱っていくべきかについて検討を進める必要があります。

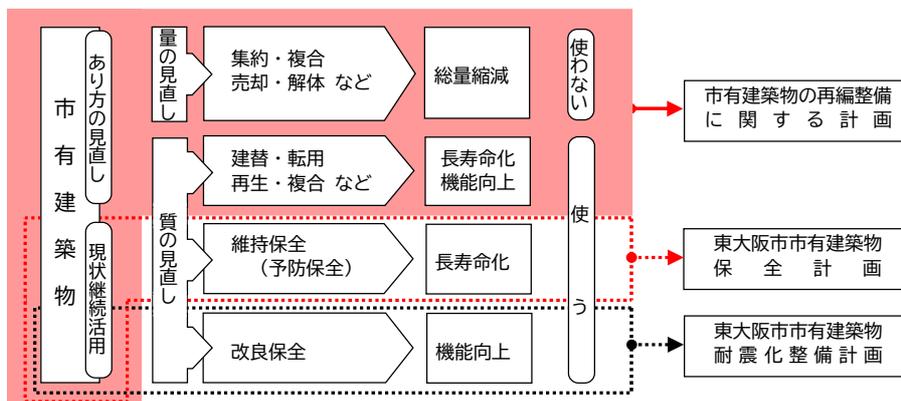


図4-2 公共施設マネジメントの全体構想 (基本計画より)

施設所管課は、構造体が目標耐用年数を超過する前に、現在の社会情勢等を踏まえ、「今後もその施設の機能が必要かどうか」「今後もそのままその施設を使用し続けるかどうか」などについて考え方を整理し、関係各所との協議や「公共施設マネジメント推進会議」などにより施設のあり方の検討を進め、結論付けて行く必要があります。

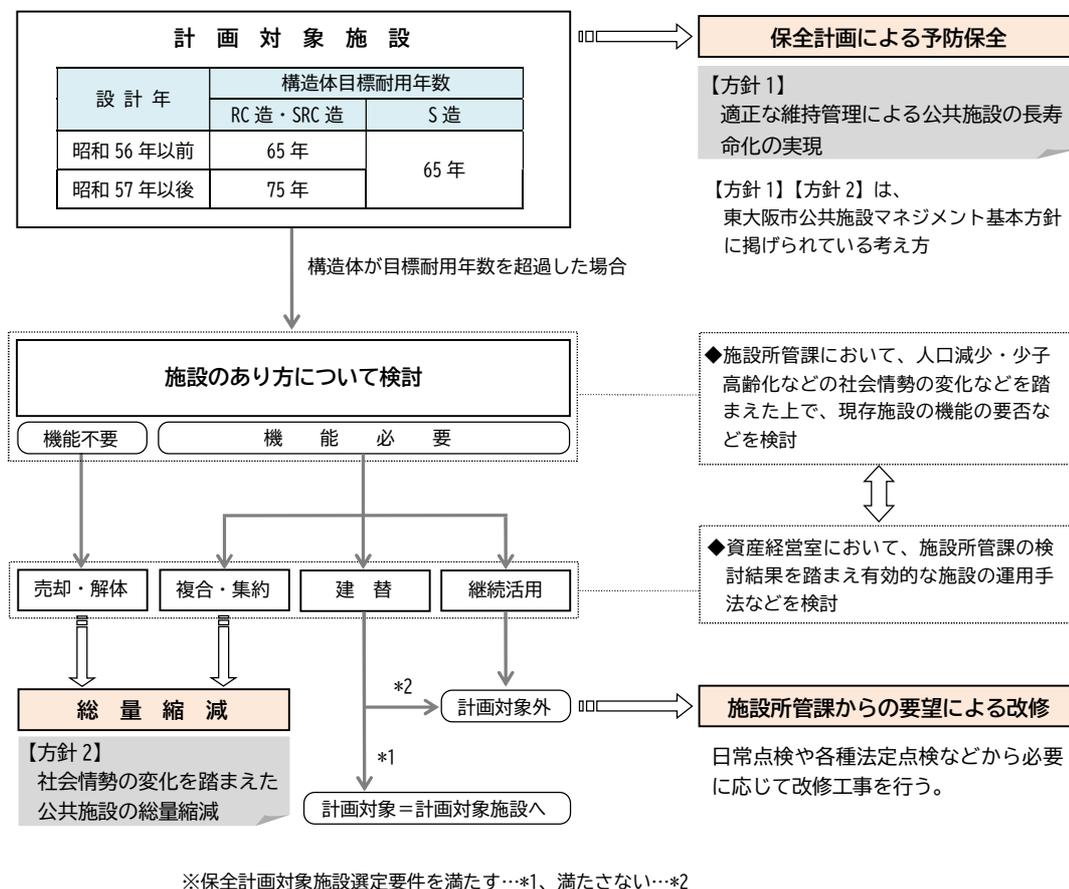


図 4-3 構造体耐用年数超過後のフロー（参考）

2. 計画の進行管理

保全計画の実効性を担保するために、対象施設の改修工事の実施状況を把握し、その進捗状況を定期的にとりまとめ「市有建築物保全推進のための検討会議」に報告いたします。

また、各種法定点検の結果確認や施設管理者等へのヒアリングを定期的に行い、対象施設の現状（劣化状況）の変化を適宜とらえ、機能上・安全上に支障が生じている場合などは、当初定めた改修工事実施年度に関係なく、早期に改修工事を実施するなど弾力的に対応することにより「適正な維持管理」の実現を目指します。

巻 末 資 料

- 市有建築物保全推進のための検討会議設置要綱
- 実施計画(第2期)策定の経過
- 用語解説

市有建築物保全推進のための検討会議設置要綱

平成 27 年 06 月 01 日制定

最終 令和 04 年 04 月 01 日改正

(設置)

第1条 市有建築物の保全及び耐震性能向上のために、主に施設(建築物)を所管する関係部局が連携し、保全及び耐震改修に必要な事項等について総合的な調整と合意を図り、市有建築物の円滑な保全と耐震化を推進するために、市有建築物保全推進のための検討会議(以下「検討会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 市有建築物保全計画策定に関すること。
- (2) 市有建築物保全計画及び市有建築物耐震化整備計画の見直し等に関すること。
- (3) 前各号に掲げるもののほか、前条に掲げる目的を達成するために必要な事項。

(組織)

第3条 検討会議の委員は、別表第1に掲げる者で構成する。

- 2 検討会議には、議長 1 名及び副議長 2 名を置く。
- 3 議長は副市長(建築部担当)を、副議長は企画財政部長、建築部長をもって充てる。
- 4 議長は検討会議を代表し、事務を総理する。
- 5 副議長は議長を補佐し、議長に事故あるとき、または欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 検討会議は、必要に応じて議長が招集する。

- 2 検討会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 委員は、やむを得ず検討会議に出席できない時は、代理人を出席させることができる。この場合、代理出席者は委員とみなす。
- 4 議長は、必要があると認めるときには、検討会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(ワーキンググループ)

第5条 検討会議の事務を補助し、具体的事項を協議検討するため、ワーキンググループを設置する。

- 2 ワーキンググループのグループ員は、別表第 2 に掲げる職にある者をもって組織する。
- 3 前項のグループ員のうち室次長の職にある者が 2 名以上いるときは、室長が指名する者をグループ員とする。
- 4 ワーキンググループにはグループ長を置き、グループ長は建築営繕室計画管理課長をもって充てる。
- 5 ワーキンググループの会議は、必要に応じてグループ長が招集し、会議の議長となる。

(庶務)

第6条 検討会議の庶務は、建築部建築営繕室計画管理課において行う。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討会議の運営に関し必要な事項は、議長が定める。

附則 1 この要綱は、平成 27 年 6 月 1 日より施行する。

附則 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 3 日より施行する。

附則 1 この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日より施行する。

附則 1 この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日より施行する。

附則 1 この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日より施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

◎副市長 (建築部担当)

危機管理監

市長公室長

○企画財政部長

都市魅力産業スポーツ部長

人権文化部長

市民生活部長

福祉部長

生活支援部長

子どもすこやか部長

健康部長

環境部長

土木部長

○建築部長

消防局総務部長

学校施設整備監

学校教育部長

社会教育部長

◎：議長

○：副議長

◇：グループ長

別表第 2 (第 5 条関係)

危機管理室

危機管理室次長

市長公室

政策調整室次長

企画財政部

企画課長

資産経営課長

行財政改革課長

管理課長

財政課長

都市魅力産業スポーツ部

産業総務課長

市民スポーツ支援課長

花園・スポーツビジネス戦略課長

労働雇用政策室次長

人権文化部

文化のまち推進課長

人権同和調整課長

市民生活部

市民生活総務課長

地域活動支援室次長

福祉部

地域福祉課長

高齢介護課長

生活支援部

生活福祉課長

子どもすこやか部

子ども家庭課長

保育課長

健康部

地域健康企画課長

斎場管理課長

環境部

環境企画課長

環境事業課長

土木部

公園課長

建築部

総務管理課長

住宅改良室次長

計画管理課長 ◇

消防局

総務課長

教育委員会

教育政策室次長

施設整備室次長

学校教育部

学校給食課長

社会教育部

社会教育課長

青少年教育課長

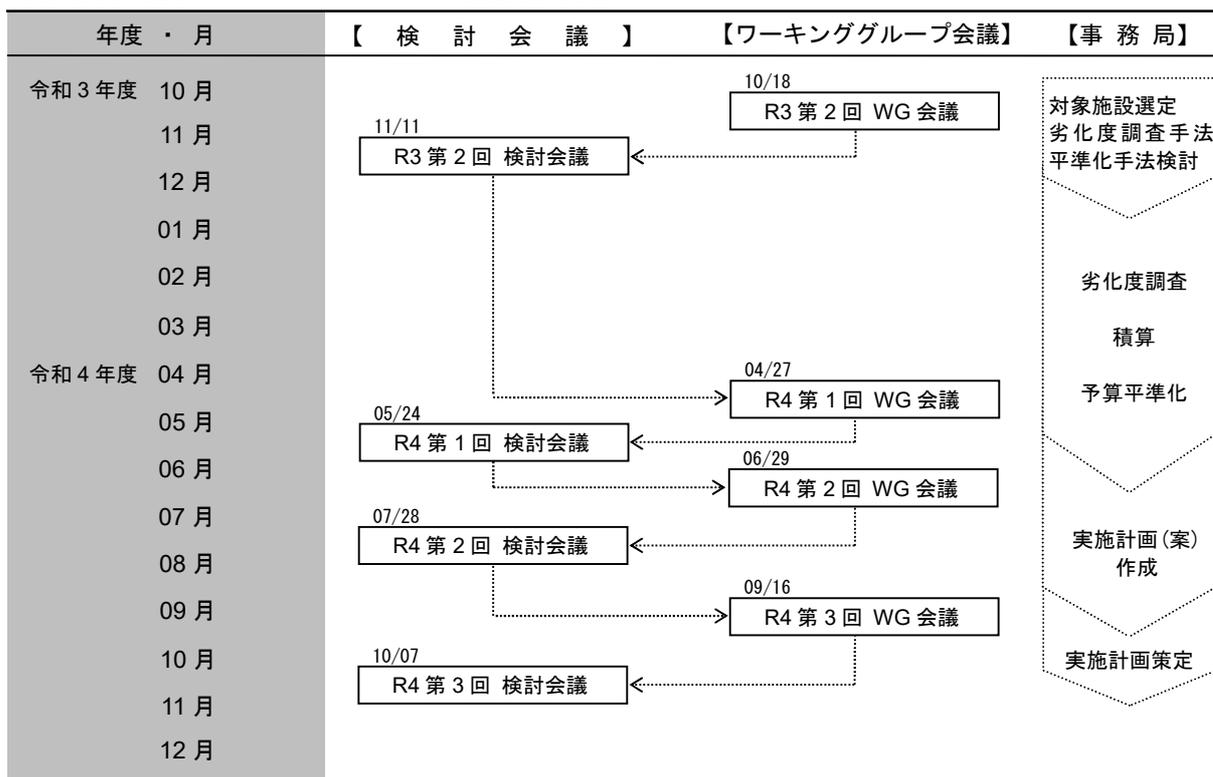
社会教育センター館次長

実施計画（第2期）策定の経過

(1) 市有建築物保全推進のための検討会議委員及びワーキンググループ員名簿

委員氏名	所属	備考	グループ員氏名	所属	備考
立花 静	副市長	議長	菊池 綾	危機管理室次長	
			西田秀行	市長公室 政策調整室次長	
江原 竜二	理事 (危機管理監事務取扱)		稲岡幸憲	企画財政部 企画課長	
			小林雅広	企画財政部 資産経営課長	
山田 琴美	理事 (市長公室長事務取扱)		松尾貴弘	企画財政部 行財政改革課長	
			名部賢一	企画財政部 管理課長	
松本 恭一	理事 (企画財政部長事務取扱)	副議長	森下康治	企画財政部 財政課長	
			米田隆史	都市魅力産業部 ¹ ツ部 産業総務課長	
尾上 雄右	都市魅力産業部 ¹ ツ部長		上嶋博喜	都市魅力産業部 ¹ ツ部 市民部 ² ツ支援課長	
			西弘年	都市魅力産業部 ¹ ツ部 花園・スポーツ ³ ツ戦略課長	
世古口善史	人権文化部長		戸田敦子	都市魅力産業部 ¹ ツ部 労働雇用政策室次長	
			松本直樹	人権文化部 文化のまち推進課長	
関谷和久	市民生活部長		本田敬祐	人権文化部 人権同和調整課長	
			大引延之	市民生活部 市民生活総務課長	
宮野英子	福祉部長		田中久嗣	市民生活部 地域活動支援室次長	
			和田雅樹	福祉部 地域福祉課長	
瀬川政嗣	生活支援部長		森 貴也	福祉部 高齢介護課長	
			堀 伸壽	生活支援部 生活福祉課長	
川西博士	子どもすこやか部 ⁴ 部長		増井孝亘	子どもすこやか部 子ども家庭課長	
			古井幸久	子どもすこやか部 保育課長	
田中健司	健康部長		織田愛弘	健康部 地域健康企画課長	
			小林数己	健康部 斎場管理課長	
千頭英成	環境部長		道旗康夫	環境部 環境企画課長	
			吉田典正	環境部 環境事業課長	
光永建治	土木部長		谷町裕文	土木部 公園課長	
			大木啓司	建築部 総務管理課長	
西田博行	建築部長	副議長	門田隆治	建築部 住宅改良室次長	
			表 真章	建築部 計画管理課長	グループ長
山口隆義	消防局総務部長		川口嘉規	消防局 総務課長	
			笠松 博	教育委員会 教育政策室次長	
北林康男	教育次長 (学校施設整備監事務取扱)		高橋伸吾	教育委員会 施設整備室次長	
			正埜敏久	学校教育部 学校給食課長	
岩本秀彦	学校教育部長		森本将弘	社会教育部 社会教育課長	
			樽井千賀	社会教育部 青少年教育課長	
望月督司	社会教育部長		森田好治	社会教育部 社会教育センター館次長	
			事務局	建築部 計画管理課	

(2) 検討会議・ワーキンググループ会議開催経過



(3) 検討会議概要

回	開催日	開催時間(場所)	議 題 等
令和3年度 第2回	令和3年 11月11日	10:05 ~ 10:45 (庁舎10階庁議室)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 検討会議開催の趣旨・体制・スケジュールについての説明 ▶ 施設劣化度調査手法について審議 ▶ 工事予算平準化手法について審議
令和4年度 第1回	令和4年 5月24日	10:00 ~ 11:00 (庁舎22階会議室)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保全計画見直し(案)の対象施設の改定案について審議
令和4年度 第2回	令和4年 7月28日	10:00 ~ 11:00 (庁舎1階多目的ホール)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保全計画対象施設再劣化度調査結果の報告 ▶ 保全計画対象施設年度別改修工事費及び改修工事内容について審議
令和4年度 第3回	令和4年 10月7日	10:00 ~ 11:00 (庁舎5階防災センター)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 東大阪市市有建築物保全実施計画(第2期)(案)について審議

(4) ワーキンググループ会議概要

回	開催日	開催時間(場所)	議 題 等
令和3年度 第2回	令和3年 10月18日	10:05 ~ 11:00 (庁舎11階会議室)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 検討会議開催の趣旨・体制・スケジュールについての説明 ▶ 施設劣化度調査手法についての検討 ▶ 工事予算平準化手法についての検討
令和4年度 第1回	令和4年 4月27日	10:05 ~ 11:00 (庁舎22階会議室)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保全計画見直し(案)の対象施設の改定案についての検討
令和4年度 第2回	令和4年 6月29日	10:00 ~ 11:00 (庁舎18階大会議室)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保全計画対象施設再劣化度調査結果の報告 ▶ 保全計画対象施設年度別改修工事費及び改修工事内容について検討
令和4年度 第3回	令和4年 9月16日	(書面開催)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 東大阪市市有建築物保全実施計画(第2期)(案)についての検討

用語解説

(本文中「※数字」の付いている用語について解説)

【か行】

01 **構造種別/構造体** こうぞうしゅべつ こうぞうたい 基礎、柱、梁、壁面、床など建物を支える骨組みのことを躯体といいます。躯体の内、自重や積載荷重、あるいは地震、風力などに対する建築物の構造強度にかかわる部分を**構造体**といいます。

構造体は構造を構成する素材や工法等により鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び木造に分類されます。実施計画では、これら構造体の分類のことを**構造種別**と表現しています。

• 鉄筋コンクリート造

てっしん ぞう

鉄筋で補強したコンクリートを用いた建築の構造もしくは工法のことです。英語の Reinforced Concrete の頭文字をとり **RC 造**と略されます。

• 鉄骨造

てっこつぞう

構造上主要な骨組み部分に、鉄製や鋼製の部材を用いた建築の構造もしくは工法のことです。英語の Steel の頭文字をとり **S 造**と略されます。

• 鉄骨鉄筋コンクリート造

てっこつてっしん

鉄筋及び鉄骨で補強したコンクリートを用いた建築の構造もしくは工法のことです。英語の Steel Reinforced Concrete の頭文字をとり **SRC 造**と略されます。

• 木造

もくぞう

構造上主要な骨組み部分に、木材を用いた建築の構造もしくは工法のことです。

【さ行】

02 **施設所管課/施設管理者** しせつしよかんか しせつつかんりしゃ 一定の権限・責任をもって施設を管理・運営している部署を**施設所管課**といい、施設所管課における最高責任者を**施設管理者**といいます。

建築基準法や官公法において、建築物の管理者等は、その建築物の敷地、構造、建築設備及び付帯施設を適正に保全することが義務づけられています。

【た行】

03 **打診/打診棒** だしん だしんぼう 外壁のタイルやモルタルなどが浮きや剥離などを起こしていないかどうかを確認するために、外壁を叩くことにより生じる音を聞き分け、内部の状態を判断することを**打診**といい、打診の際に使う専用の棒のことを**打診棒**といいます。

【は行】

04 **排煙窓** はいえんまど **排煙窓**とは、万が一の火災の際に生じる有害な煙を外へ排出し、安全な避難経路の確保や円滑な消防活動を行えるように建築基準法と消防法により一定規模以上の建築物に設置が義務付けられた窓のことをいいます。なお、排煙窓は、火災時以外でも、通常の室内換気用の窓としても利用できます。火災時には、排煙窓の近くにいる人が作動ボタンを押してから逃げてください。日頃からどこにボタンがあるのか職員間で把握しておくことが重要です。

05 **防火戸** ぼうかど **防火戸**とは、建築基準法に規定される防火設備の一種であり、万が一の火災により生じる火炎の延焼又は拡散を防止するために設置された扉のことをいいます。一般には、防火扉と呼ばれることもあります。通常は扉が開放されているが火災の発生を感知した時に自動的に扉が閉鎖する「随時閉鎖型防火戸」と、通常から扉が閉鎖されている「常時閉鎖型防火戸」があります。

06 **法定点検** ほうていてんけん 経年変化に伴い劣化等が懸念される事項について、その事業に適合した根拠法に基づく検査のことを一般に**法定点検**といいます。

建築物における法定点検の代表例として、建築基準法に基づく定期点検、消防法に基づく消防検査及び電気事業法に基づく高圧受変電設備点検などが挙げられます。

07 **平均乖離率** へいきんかいりりつ 各年度の改修工事費と事業期間全体平均の改修工事費との差を指標化したものを乖離率と定義し、この乖離率の平均を**平均乖離率**と定義しています。

$$\text{乖離率} = \frac{\text{（各年度改修工事費－全体平均改修工事費）}}{\text{全体平均改修工事費}}$$

平均乖離率が小さいほど、はらつきが小さく平準化が優れていると言えます。

08 **保全/予防保全** ほぜん よぼうほぜん 時間の経過とともに、新築時の性能から機能の低下が進んでいく建築部材や設備について、適時・適切な改修等を行うことにより低下した機能を回復又は向上させ、建築物を良好な状態に維持することを**保全**といます。

保全には改良保全と維持保全があり、改良保全とは、時代によって変化する社会ニーズに対応するため改修等を行い建物完成時の機能や性能を向上させようとするものです。

一方、維持保全とは、日常の清掃、点検及び保守などにより、建築物や設備の状態を把握し、必要に応じて改修等を行い、建物完成時の機能や性能を維持しようとするものです。維持保全は、施設に不具合・故障が生じた後に改修等をするることにより使用可能な状態に戻すという考え方の事後保全と、計画的に改修等をするることにより、建物の不具合・故障を未然に防ぎ、その性能・機能を所定の状態に維持するという考え方の**予防保全**に分類されます。

【ま行】

09 **目標耐用年数** もくひょうたいようねんすう 建築物の部位部材について、過去の改修実績等を解析・分析することにより得られた「機能低下による不具合」「性能劣化による効率の悪化」などの問題が生じると思われるまでの年数の推測値（推測年数）のことをいいます。

保全計画対象部位部材の目標耐用年数は、原則として、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築物のライフサイクルコスト」の数値を採用しています。

【ら行】

10 **劣化度調査** れっかどちようさ 目視・触手・打診などにより、また、法定点検など施設所管課で実施している各種点検結果資料により、建築部材、電気・機械設備部材等の性能・機能状態や消耗の程度、劣化の進行度合いなど確認を行う調査のことをいいます。

建築営繕室では保全実施計画策定に向け、計画の対象となっている施設に対しこの劣化度調査を行いました。

【参考】

●第1期（平成27～28年度）

- ・調査期間：平成28年1月14日から
平成29年2月14日までの13ヶ月間
- ・延調査日数：55日
- ・延調査時間：119時間30分
- ・延調査人数：376人

●第2期（令和3年度）

- ・調査期間：令和4年1月12日から
令和4年2月18日まで
- ・延調査日数：16日
- ・延調査時間：70時間
- ・延調査人数：70人

東大阪市市有建築物保全実施計画
(第2期)

編集・発行

令和4年12月

東大阪市 建築部 建築営繕室

〒577-8521

東大阪市荒本北1丁目1番1号

TEL.06(4309)3235 FAX.06(4309)3833

URL <http://www.city.higashiosaka.lg.jp>
