

東大阪市市有建築物保全基本計画

平成 27 年 12 月



東 大 阪 市

東 大 阪 市 市 有 建 築 物 保 全 基 本 計 画

〈 目 次 〉

第 1 章	基本計画の策定にあたって	p.2
1.	基本計画策定の背景と目的	
	(1) 保全をめぐる社会の動き	
	(2) 基本計画の目的	
	(3) 基本計画の位置付け	
2.	建築物の保全とは	
	(1) 保全の定義	
	(2) 建築物のライフサイクルと保全	
	(3) 保全の考え方と分類	
第 2 章	市有建築物を取巻く環境	p.6
1.	市有建築物の現状	
	(1) 市有建築物の現況	
	(2) 市有建築物耐震化の現状	
	(3) 市の財政状況	
	(4) 市有建築物工事費の状況	
	(5) 市有建築物保全の現状	
2.	市有建築物の課題	
	(1) 機能上の課題	
	(2) 財政上の課題	
3.	保全計画の必要性	
第 3 章	基本計画の考え方	p.14
1.	基本計画方針	
2.	対象施設の選定	
3.	対象部位の選定	
4.	目標耐用年数の設定	
	(1) 構造体の目標耐用年数	
	(2) 対象部位の目標耐用年数	
5.	改修工事の優先順位付け	
第 4 章	保全計画の推進	p.26
1.	基本計画に基づく実施計画の策定	
2.	組織の連携と役割	
	(1) 各部局間の連携	
	(2) 各部局の役割	
第 5 章	保全計画の見直し	p.28
1.	基本計画の見直し	
2.	実施計画の見直し	
巻末資料		p.31
	○ 市有建築物保全推進のための検討会議設置要綱	
	○ 基本計画策定の経過	
	○ 用語解説 (本文中「※数字」の付いている用語について解説)	

1. 基本計画策定の背景と目的

(1) 保全をめぐる社会の動き

戦後の復興期から高度成長期^{※03}において、日本では、急激な人口増加と共に建設ラッシュが訪れ、特に 1960 年代（昭和 35 年から昭和 44 年）に多くのコンクリート製の建築物が建てられました。その後、高度成長期が終わり安定成長期に入ると、それまで増加していた人口は停滞し始めますが経済発展は続き、国民生活の向上や生活様式の変化などの社会ニーズに対応するために、多くの建築物が建設されました。

この様に、我が国の建築物は、経済成長に後押しされ、質・量ともに急速に発展を遂げてきましたが、現在、特に高度成長期に大量に建設された建築物の老朽化が急速に進み、建て替えや更新が必要になってきています。

従来、老朽化した建築物への対応は、解体して建て替える、いわゆる「スクラップ・アンド・ビルド」という考え方が一般的でした。しかし、社会経済情勢の変化や地球環境問題などから、建築物の長寿命化^{※08}が社会的なテーマとなり、既存の建築物を有効活用し、適時・適切な計画改修等を実施することにより長寿命化を図る「ストック活用」という考え方へと大きく変化しています。

効率的な財政投資を一層推進するために、国民の共有財産である官庁施設についても、ストックの有効利用の徹底が強く求められています。

(2) 基本計画の目的

東大阪市（以下「本市」という。）の市有建築物の多くは昭和 40 年代に建設されました。これらの建築物は、築後 30 年以上経過した現在、屋上防水の劣化や外壁のひび割れによる雨漏り、電気・機械設備機器の経年劣化による故障が増えるなど急速に老朽化・劣化が進んでいます。どのような建築物や設備機器も、時間の経過による老朽化・劣化を阻止することはできません。このため、良好な状態を維持するためには、適切な時期に改修等を行う必要があります。

しかし、本格的な少子高齢・人口減少社会の到来に伴う社会保障費の増大が財政状況を逼迫している中で、市有建築物の改修等に充てることができる財源には限りがあります。

そこで、本市では、市民が将来にわたって安全・安心にサービスを享受することができるような公共施設の適切な整備・維持管理・運営を行うため、質・量の両面から最適化を図ることを目的として、平成 25 年 11 月に「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」を策定しました。そして、この基本方針の中で「適正な維持管理による公共施設の長寿命化の実現」に向けて、施設に何らかの不具合や故障が生じてから対応するこれまでの“事後保全”^{※19}から、長期的な視点に立ち計画的に改修を行う、いわゆる“予防保全”^{※19}へ転換するという考え方が示されました。

この様な状況を踏まえ、東大阪州市有建築物保全基本計画（以下「基本計画」という。）を策定し、予防保全に関する基本的な考え方を定め、市有建築物を計画的かつ効率的に維持管理することにより市有建築物の長寿命化を図ります。

(3) 基本計画の位置付け

基本計画は、「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」に位置付けられた「適正な維持管理による公共施設の長寿命化の実現」に基づき、計画的かつ効率的な予防保全により長寿命化を図るための基本的な考え方を定めたものであり、市有建築物の整備に関する各種計画と整合を図りながら取組みを進めて行きます。

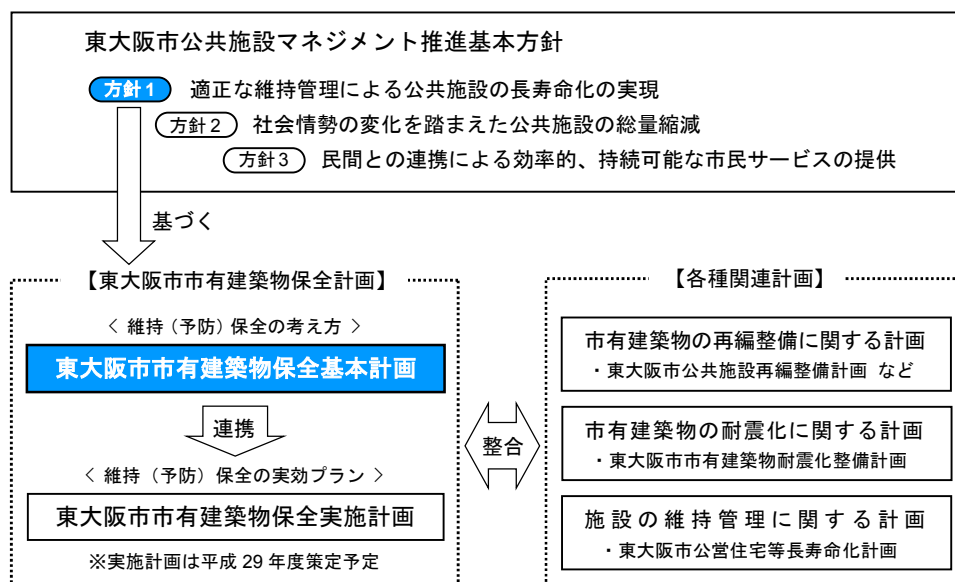


図 1-1 基本計画の位置付け

●市有建築物の再編整備との整合

- ・東大阪市市有建築物保全計画（以下「保全計画」という。）において目標耐用年数に到達した建築物は、公共施設マネジメント推進会議などで建て替えなど施設のあり方について検討を行う。
- ・あり方が決定した施設は保全計画に位置付ける。

●市有建築物の耐震整備との整合

- ・外壁などの保全改修時に合わせて耐震改修の検討を行う。

●他の維持管理に関する計画との整合

- ・計画の見直し等においては、基本計画の考え方を踏まえる。

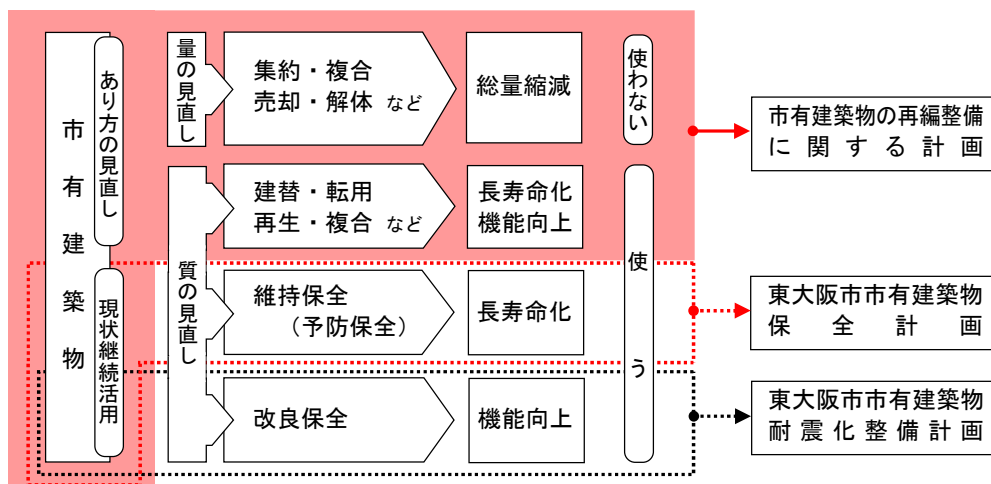


図 1-2 公共施設マネジメントの全体構想

2. 建築物の保全とは

(1) 保全の定義

一般的に「建築物の保全」^{※19}（以下「保全」という。）とは、「建築物が完成してから取り壊すまでの間、その性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること」と定義されています。

つまり「保全」とは、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（外壁、屋上防水等）、電気設備及び機械設備について、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、建物を良好な状態に維持することを言います。

また「保全」は、建物の利用者及び周辺を含む第三者の生命と財産を安全に確保するために不可欠なものであり、適切に実施されるように各種の法律で義務付けられています。

〈参考〉建築物等の適正保全に関する法律

●建築基準法第8条第1項〔抜粋〕

「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」

※「適法な状態」とは、機能・性能が竣工引き渡した時の状態をいう。

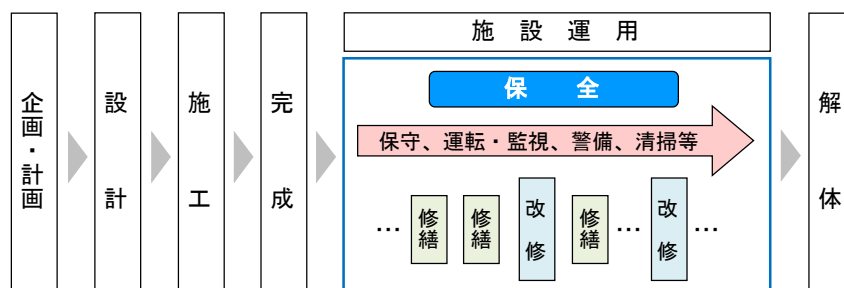
●官公法第11条〔抜粋〕

「各省各庁の長は、その所管に属する建築物及びその付帯施設を、適正に保全しなければならない。」

(2) 建築物のライフサイクルと保全

建築物が企画・計画、建設された後、実際に運用され、最終的に解体に至るまでを、建築物のライフサイクル^{※21}といいます。

このライフサイクルにおいて、適時・適切な保全が行われないと劣化は進み、施設を実際に運用できる期間、すなわち建築物の寿命は短くなってしまいます。しかし、適時・適切に保全を行うことにより、この寿命を延ばすことができます。



（国土交通省「官庁施設の保全 HP」をもとに作成）

図 1-3 建築物のライフサイクル

(3) 保全の考え方と分類

保全は、その手段により「維持保全」と「改良保全」に、また、実施方法により「事後保全」と「予防保全」に大きく分類することができます。

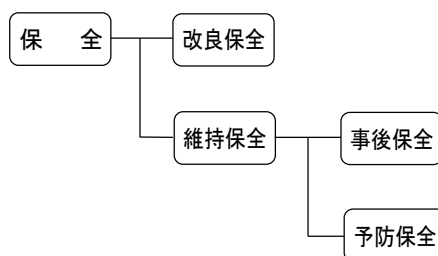
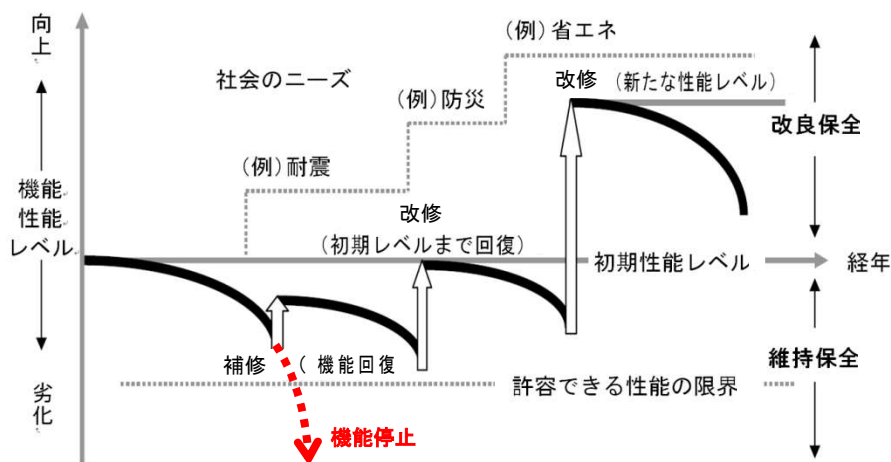


図 1-4 保全の体系

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。

また、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、建物の機能や性能を良好な状態に保とうと（建物完成時の機能や性能を維持しようとする）するものです。



（「(社) 建築安全センターHP」をもとに作成）

図 1-5 保全の概念図

維持保全は、事後保全と予防保全に分けることができます。前者は、施設に不具合・故障が生じた後に改修等を行うことにより使用可能な状態に戻す（何かがおこってから対処する）という考え方の保全であるのに対し、後者は、計画的に改修等を行うことにより、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（事が起こる前に予防処置を施す）という考え方の保全です。

異常の兆候をできるだけ早期に発見し、予防保全を行うことにより、故障などによる業務への支障や改修等に必要な支出を最小限に食い止めることができます。

第2章 市有建築物を取巻く環境

1. 市有建築物の現状

(1) 市有建築物の現況

本市は、高度成長期以降の急激な人口増加や都市の成長による市民ニーズに対応するため、これまで積極的に公共施設を整備してきました。そして、平成27年4月1日現在、1,019棟、延床面積1,069,921.88㎡^{※13}の建築物を保有しています。（50㎡以下の建築物は除く）

これらの市有建築物の延床面積の割合は、学校施設が45.7%と最も多く、2番目に多い住宅施設の20.5%を合わせると全体の約66%を占めています。

表 2-1 市有建築物用途別保有状況

用途分類	主 な 施 設	棟 数	延床面積（㎡）
市民文化系施設	リージョンセンター 市民会館 美術センター 人権文化センター	20	32,176.06
社会教育系施設	公民分館・分室 図書館 郷土博物館 児童文化スポーツセンター	55	37,083.57
スポーツ・レクリエーション施設	総合体育館 東体育館 花園ラグビー場 野外活動センター	23	46,359.88
産業系施設	勤労市民センター 産業技術支援センター	31	11,390.36
学校教育系施設	小・中・高等学校 教育センター 給食センター	451	489,355.73
子育て支援施設	幼稚園 保育園 子育て支援センター	84	28,686.73
保健福祉施設	老人センター 障害者センター 西保健センター 総合福祉センター	23	24,145.00
医療施設	総合病院 休日急病診療所 荒本平和診療所 長瀬診療所	5	40,636.86
行政系施設	総合庁舎 消防局 消防署 消防分署・出張所 環境事業所	64	97,032.21
住宅施設	市営住宅	162	219,694.40
その他	公園施設 上・下水道施設 斎場 共同浴場 倉庫・車庫	101	43,361.08
合計		1,019	1,069,921.88

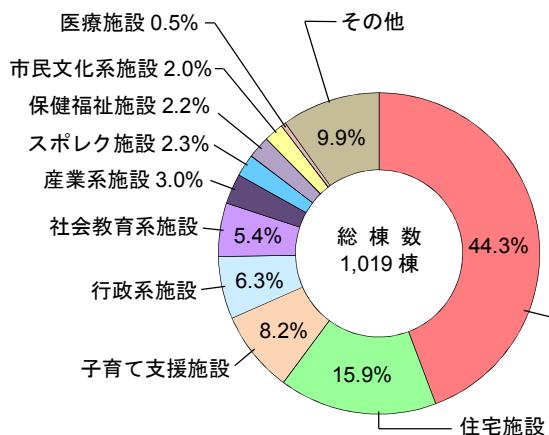


図 2-1 市有建築物用途別棟数比率

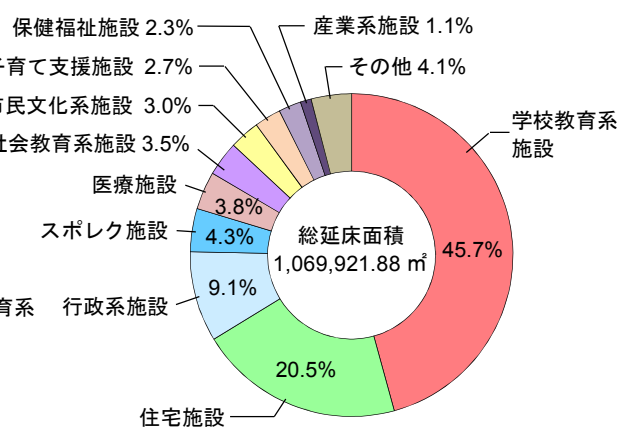
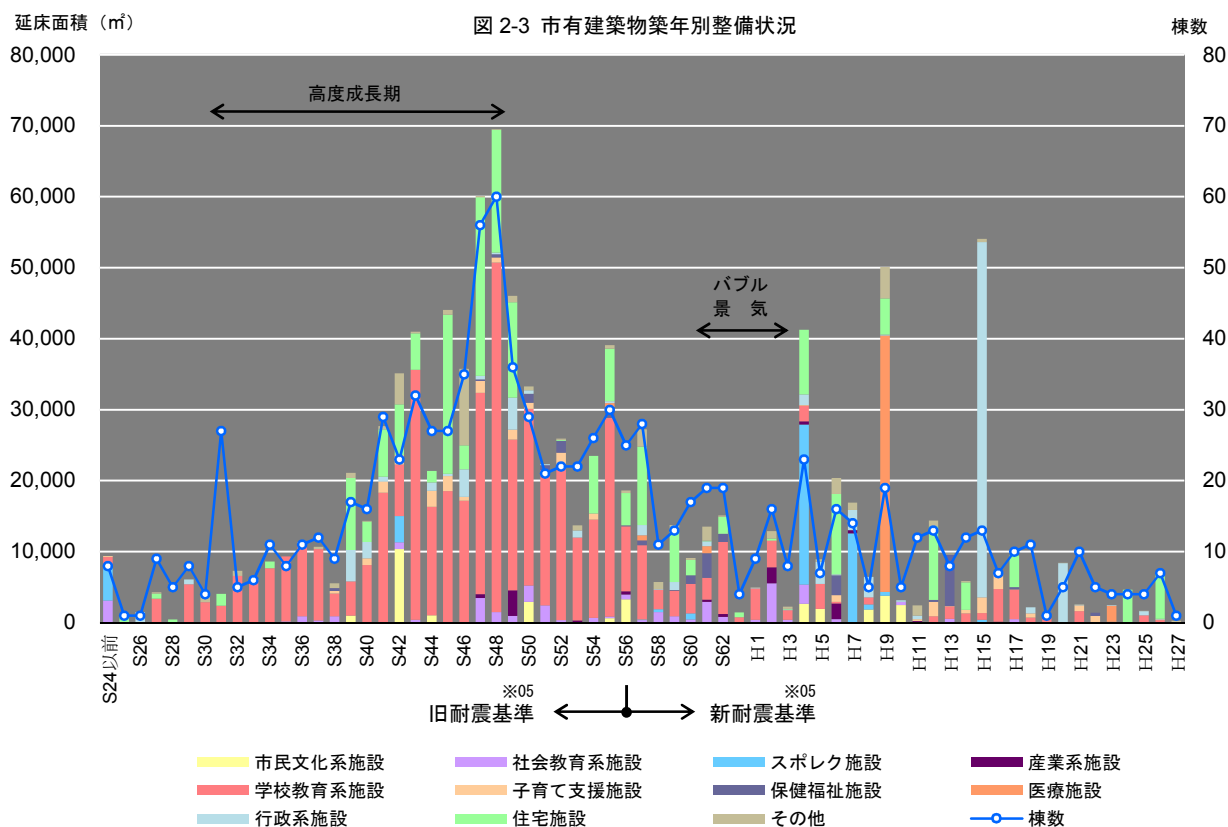


図 2-2 市有建築物用途別延床面積比率

（※ 表 2-1、図 2-1・2-2 の数字は平成 27 年 4 月 1 日時点のもの ※スポレク施設＝スポーツ・レクリエーション施設の略）

また、建築年度別にみると、高度成長期である昭和 40 年代に多くの建築物が集中的に建設されており、築年別の棟数・延床面積とも昭和 48 年がピークになっています。



一般的に建築物は築後 30 年を経過すると劣化が急激に進むと言われています。現在、本市が所有する建築物の約 71%が築後 30 年以上を経過（平均経過年数 36.7 年）しており、これらの建築物は、建物の寿命に大きく影響する屋上防水、外壁及び設備機器の劣化が進行している状況にあると言えます。これらの劣化を放置し、何らかの不具合が起こってから改修等を行うようでは劣化や老朽化を早め建築物の寿命を縮めることとなり、その結果、早期に建て替えの必要が生じ、より大きな財政負担を強いることが予測されます。

図 2-4 市有建築物経過年数別棟数比率

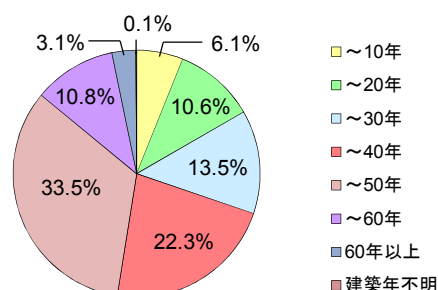
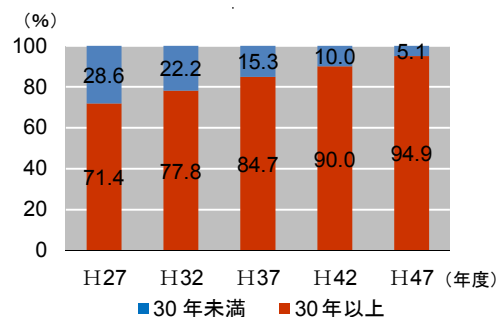


図 2-5 築 30 年以上の建築物棟数比率推移



昭和 40 年代に建設された多くの建築物はこれから相次いでそのライフサイクルを完了することになります。現在の厳しい財政状況で、建築物の建て替えに多くの予算を割くことは非常に困難であるため、建築物の長寿命化を図るために、計画的な維持管理が必要です。

(2) 市有建築物耐震化の現状

本市では、地震から市民の生命と財産の保護を図ることを目的として、平成 20 年 3 月に「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定しました。また、この計画を踏まえ、市有建築物の耐震化事業を計画的かつ効率的に推進させるために、平成 21 年 11 月に「市有建築物の耐震化基本方針」を、平成 23 年 5 月に「東大阪市市有建築物耐震化整備計画」（以下「耐震化整備計画」という。）をそれぞれ策定し事業を進めると共に、市有建築物の耐震診断及び耐震化の状況についてウェブサイトに掲載し市民の皆様にご公表しています。

表 2-2 市有建築物耐震化の現状（H27.03.31 現在）

特記なき単位：棟

用途区分	全棟数	全棟数の内 解体等	耐震性能		耐震化率 (%)	耐震性無の内 診断済み	耐震診断率 (%)
			有	無			
防災関連施設	165	1	148	16	90.3	16	100.0
特定建築物	276	4	153	119	56.9	119	100.0
その他一般建築物	605	25	354	226	62.6	89	34.9
計	1,046	30	655	361	65.5	224	62.0

耐震化率を用途区分別にみると、防災関連施設は、平成 26 年度末に 90%を超え、平成 27 年度末には上下水道施設を除いて耐震化が完了する予定です。次に、特定建築物は、平成 18 年度以降横ばい状態でしたが、耐震化整備計画を策定した平成 23 年度以降に大幅に上昇し、平成 26 年度末には 50%を超え、平成 27 年度末には 80%を超える予定です。そして、その他一般建築物は、平成 18 年度以降緩やかに上昇を続け、平成 26 年度末には 60%を超え、平成 27 年度には 70%を超える予定です。

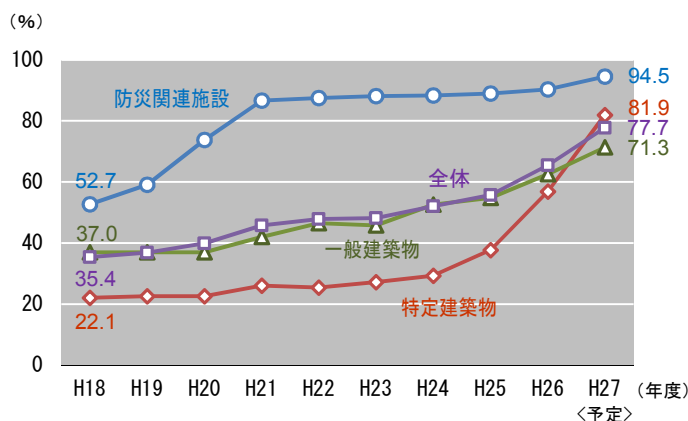


図 2-6 市有建築物耐震化の推移

また、市有建築物全体の耐震化率は、平成 18 年度の 35.4%から毎年度確実に上昇し平成 26 年度には 65.5%と 8 年間で約 30%上昇しています。更に、平成 27 年度には約 12%上昇し、77.7%となる予定です。

この様に、市有建築物の耐震化事業は、耐震化整備計画策定等により一定の成果を上げてきましたが、今後予想される大地震などに対する備えはまだ十分とは言えません。

(3) 市の財政状況

本市の歳入は、平成 18 年度以降微増傾向にあり、平成 25 年度普通会計決算における歳入額は約 1,994 億円となっています。

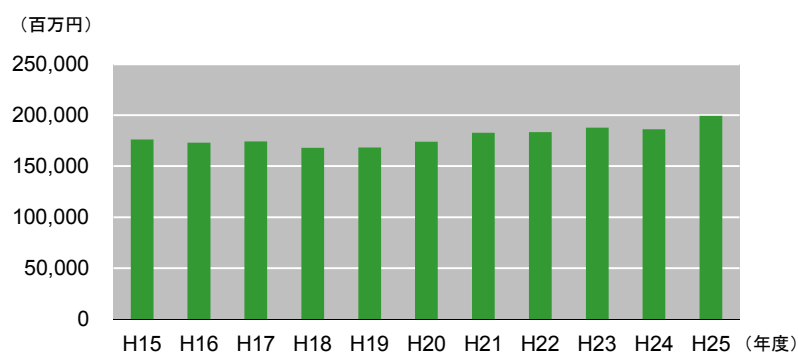


図 2-7 普通会計（歳入）決算の推移

一方、歳出においては、高齢者や障害者に対する社会福祉などに要する経費である「民生費」の普通会計決算における歳出額が、平成 5 年度の約 404 億円から平成 25 年度には約 967 億円へと 20 年間で約 2.4 倍に膨れ上がり、歳出額の 48.8%を占めるようになりました。

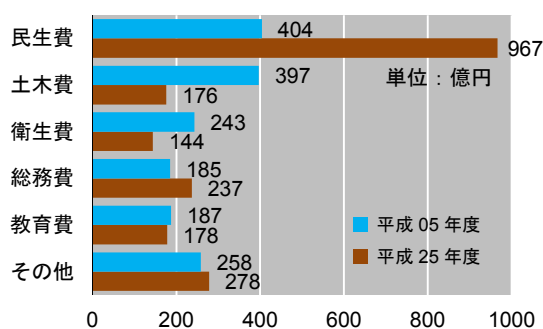


図 2-8 普通会計（歳出）決算

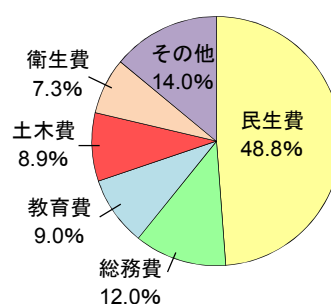


図 2-9 平成 25 年度普通会計（歳出）決算構成比

また、本市の人口推計に目を向けると、平成 32 年には高齢化率が約 30%に上昇すると推計されており、今後も高齢社会の進展による社会福祉などへの財政負担の増加が見込まれるため、市有建築物の新築や改修等に充てることができる予算は少なくなっていくと思われます。

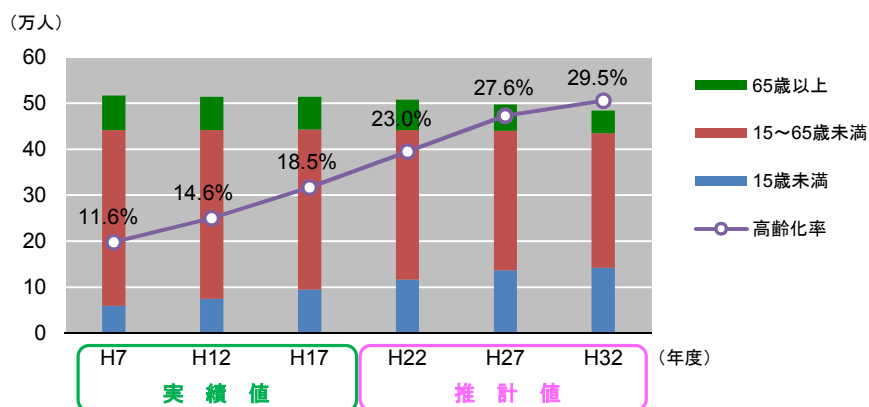


図 2-10 年齢別人口の推移と推計

(東大阪市第 2 次総合計画後期基本計画より)

(4) 市有建築物工事費の状況（※建築営繕室実施工事に限る）

平成 27 年度に建築営繕室で予定している工事は、事業チーム起工分が 356 件 4,426,184 千円、耐震化特別チーム起工分が 117 件 14,433,000 千円、合計 473 件 18,859,184 千円となっています。

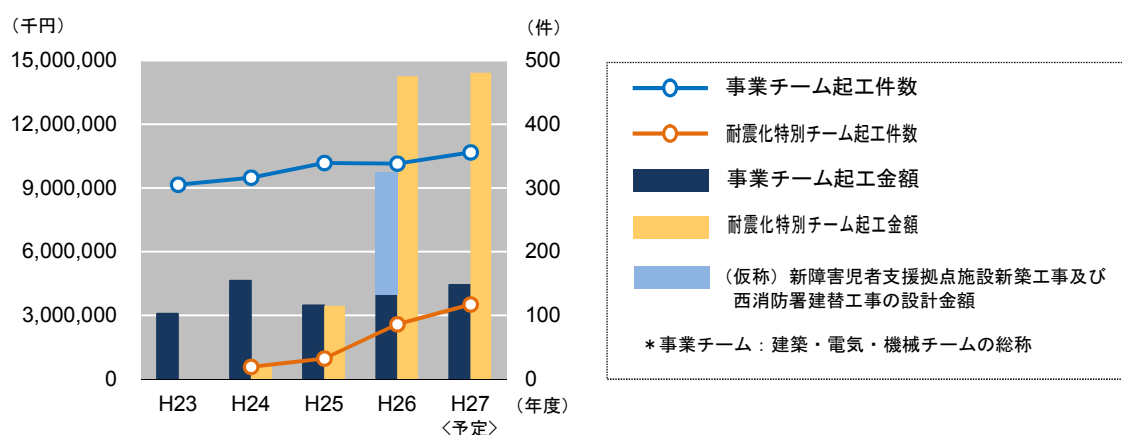


図 2-11 建築営繕室起工件数及び設計金額の推移

平成 26 年度における大規模施設の建替・新築による工事を差し引くと、ここ数年、事業チームでの工事は、起工件数にして約 7%、設計金額にして約 14% ずつ増加しています。

近年の工事の特徴としては、外壁や屋上防水の改修工事が大幅に増加していることがあげられます。これらの改修工事を実施した施設の数は一時的に増減がありますが、改修に要した費用は確実に増加しており、その額は、平成 23 年度から平成 26 年度にかけて、135,342 千円から 327,366 千円へと 4 年間で約 2.4 倍になっています。

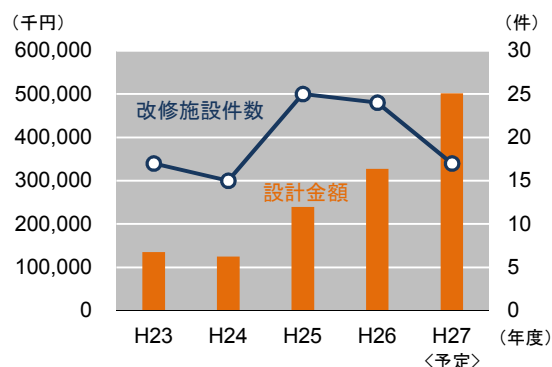


図 2-12 外壁・屋上防水改修施設数及び設計金額の推移 (事業チーム)

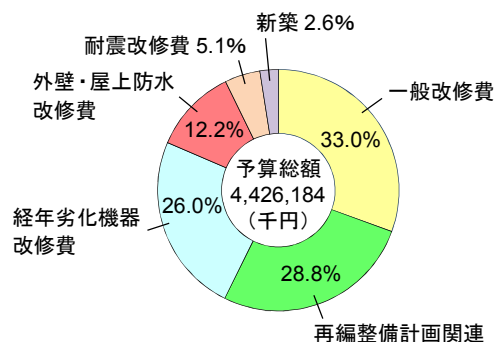


図 2-13 平成 27 年度予定工事予算内訳 (事業チーム)

更に、平成 27 年度には、501,813 千円の外壁・屋上防水改修工事を予定しており、経年劣化による設備機器の改修工事を合わせると、建築営繕室に依頼が予定されている工事予算総額の約 40% を占めています。この様に、老朽化した建築物の機能を維持するために多くの予算が費やされている現状ではありますが、今後も、経年劣化に伴う改修工事はさらに増加の一途をたどることが予測されます。

(本文及び図中の全ての数値に、施設補修や教育委員会の起工分など、建築営繕室以外で実施した工事は含んでおりません。)

(5) 市有建築物保全の現状

本市における保全改修工事は、そのほとんどが、屋上防水や外壁の劣化による雨漏り、空調機の故障に代表される設備機器の故障など、建物に不具合が発生してから各施設所管課が建築営繕室へ調査や改修等を依頼し、これを受けて建築営繕室が現場調査を行い、設計・改修などを実施するという、いわゆる事後保全方式により実施しているという実状です。

一定の建物や設備については法律により定期点検が義務付けられており、この点検により老朽化が著しく是正の指摘を受けたものについては不具合が生じる前に対応しているケースもありますが、経年劣化による改修等の全体数からすると、少ないと言えます。また、是正の指摘を受けても改善がなされていないケースも見受けられます。

2. 市有建築物の課題

市有建築物は、その現状から「機能上の課題」と「財政上の課題」を抱えていると言えます。

(1) 機能上の課題

故障などによる長期機能不全

本市の保全改修工事は、ほとんどが事後保全によるものです。事後保全は、建物の機能や性能に故障や不具合がはっきり形に現れるようになって初めて改修等を行うため、改修等を行っている間、施設の利用に制限がかかることになります。

一旦、故障や不具合が生じると、再び良好な状態に戻すまでには工事だけでなく、設計・発注などにも日数が必要となり、施設が長期機能不全となることが考えられます。このため、例えば「予算措置後すぐに故障した空調機の設計にかかったが夏場になっても使用できない」「エレベーターが長期使えない」など施設の運営に支障をきたし、適切な市民サービスの提供ができなくなります。

安全性の低下

また、老朽化した機器は、部品の劣化が進み、製品内部の配線などがショートし発煙・発火するなど、機器自体が発火源となる危険性があります。時として、これらの火は大きな火災に発展し、人的被害に至った事例もあります。

更に、多くの市民が利用し、災害時には防災拠点や避難所としても活用される市有建築物は、災害時の利用者の安全確保はもとより、災害時に果たすべき役割を維持・確保することが必要です。

市有建築物の耐震化については、これまで一定の成果を上げてきましたが、今後 30 年以内に東南海・南海地震や南海トラフ巨大地震など大きな被害を及ぼす地震の発生が危惧される中、更なる耐震化への対応が求められます。

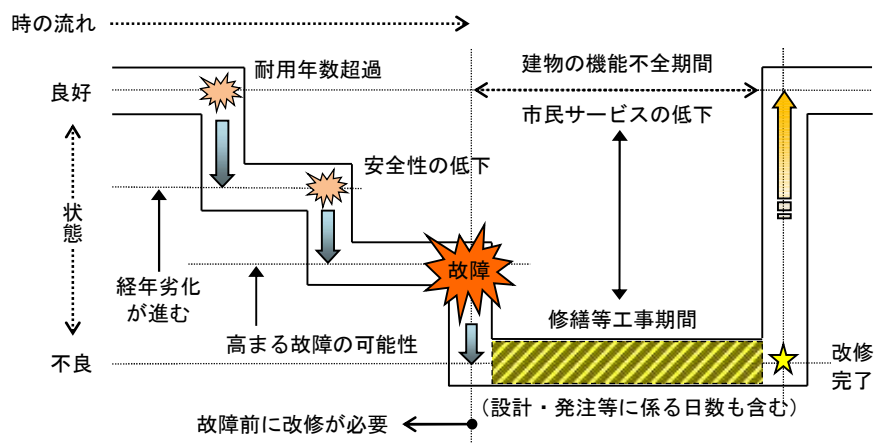


図 2-14 長期機能不全イメージ図

(2) 財政上の課題

修繕・改修等の集中発生

本市の市有建築物は、昭和 40 年代に集中して建設されています。建設時期が集中しているとい

うことは、修繕や改修、建替などが必要な時期も短期間に集中することとなり、大きな財政負担となります。

増加する経年劣化に伴う改修工事

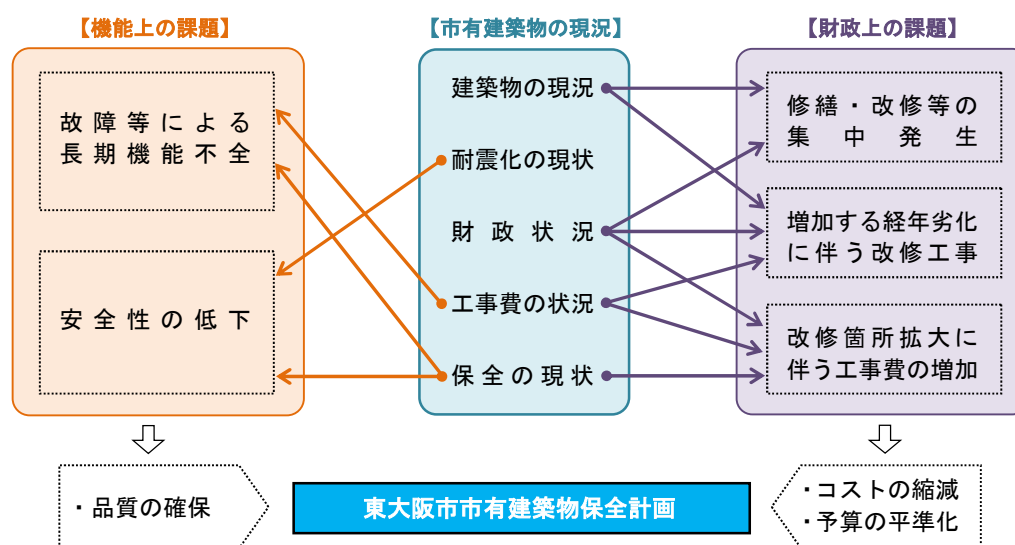
近年、経年劣化に伴う屋上防水、外壁及び設備機器の改修等が急増しています。一般に建築物は築後 30 年を経過すると劣化が急激に進むとされていますが、昭和 40 年代に建設された市有建築物は築後 40 年を経過し、既に老朽化・劣化が進んでいるため、今後も相次いで改修等が必要となることが予測されます。

改修箇所拡大に伴う工事費の増加

このような状況において、これまで同様に事後保全にて対応していくと、例えば、劣化した屋上防水や外壁から侵入した雨水により、内装材を傷めたり、電気機器を損傷させたりするなど、改修等の範囲が拡大するだけでなく、建築物の寿命を縮め、早期に建て替えの必要が生じ、より大きな財政負担が強いられます。

3. 保全計画の必要性

少子高齢社会の進展に伴い、社会福祉等に要する費用の増大が財政状況を逼迫している現状において、市有建築物の改修等に充てることができる財源には限りがあります。しかし、どのような事情があれ、市民サービスを著しく低下させることはできません。現在、市有建築物が抱える課題を解消するためには、保全計画を策定し市有建築物の計画的な保全により、良好な機能を維持しつつ改修等に要するコストの縮減及び予算の平準化を図る必要があります。



(※保全計画＝保全基本計画＋保全実施計画を示す。)

図 2-15 現況からみる保全計画の必要性

1. 基本計画方針

市有建築物の課題を踏まえ建築物を適切に維持保全するために、基本計画の方針を以下のとおり定めます。

【基本計画方針】

安全性・利便性などに対する ①**施設の品質の確保** と共に ②**予算の平準化** や ③**コストの縮減** により限りある財源を効率的・効果的に運用し、市民の共有財産である市有建築物を末永く活用していくことを目指します。

～ 良質な資産を次世代に ～

【基本方針①】施設の品質の確保

市有建築物は、良質な市民サービスを継続的に提供する拠点であり、その施設がもつ機能を良好な状態に維持する必要があります。また、その公共性や先の震災の経験から、より高度な安全性を確保することが求められます。

市民にとって常に使いやすく快適な施設であると共に、地震などの災害に対する安全性を備えた施設であるために、予防保全を基本とし、建築物の部位ごとに目標耐用年数を定め、計画的に修繕・改修等を行い、建築物の著しい寿命短縮の防止を図ります。^{※20}

【基本方針②】予算の平準化

今後、膨大な修繕・改修等の費用が必要となることが予想される中、一時期に極端に工事が集中しないように配慮していく必要があります。

一定予算の枠内で市有建築物の機能を維持して行くために、予防保全の対象とする施設や部位を限定し、必要性の高い工事に絞った予算の執行と、施設の劣化状況や経過年数を踏まえた優先順位付けなどにより、改修等の時期を分散化し予算の平準化を図ります。

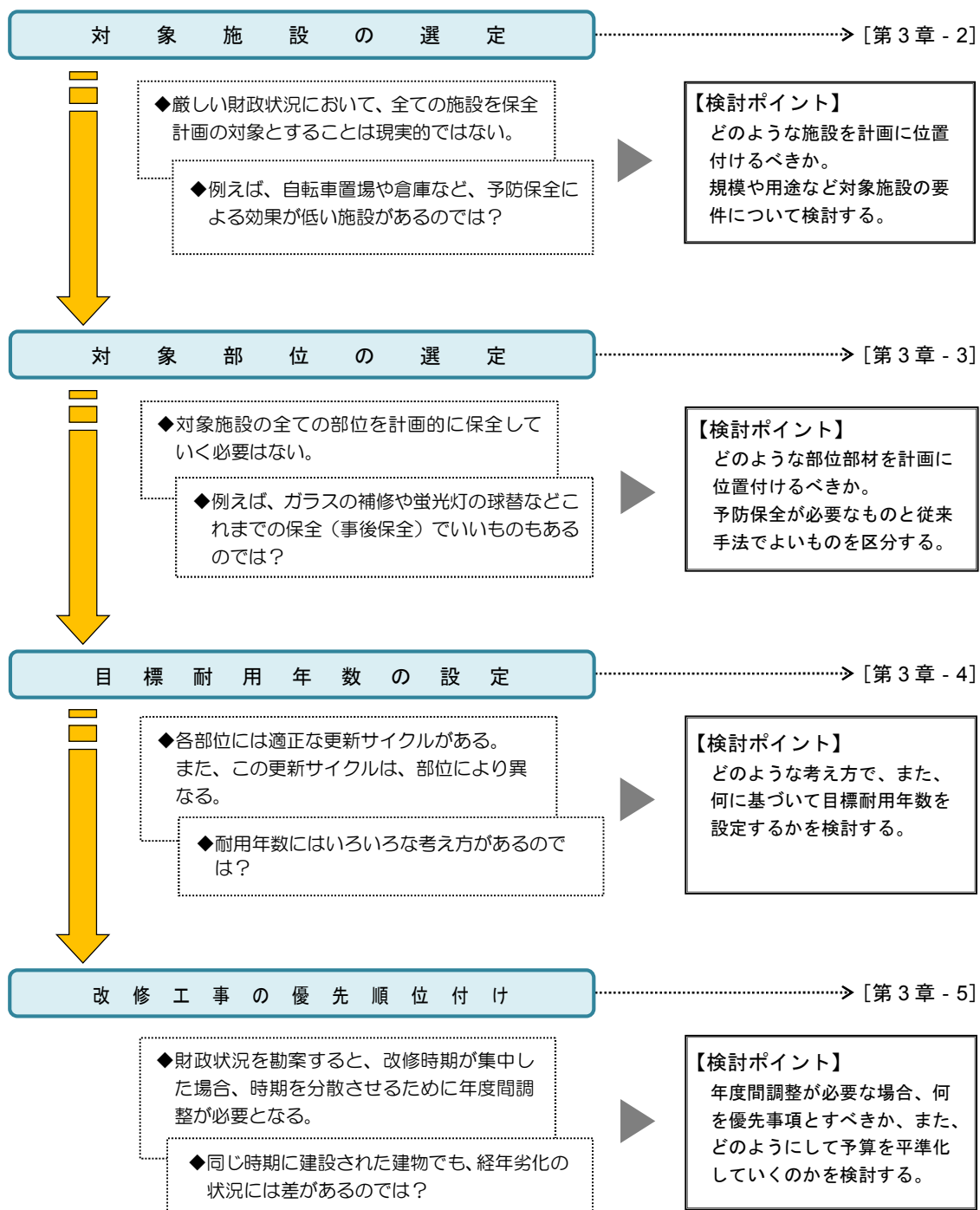
【基本方針③】コストの縮減

予防保全による故障・不具合箇所の拡大防止に加え、例えば、耐震補強工事を保全のための改修工事（以下「改修工事」という。）と同時に行うなど、他工事の実施時期を改修工事の時期に合わせることで事業コストの縮減を図ります。

改修等の費用や光熱水費など、建築物の完成から解体までの間に施設の運用に費やされる費用をランニングコスト^{※22}といい、このコストは、建設費のおよそ3～4倍になると言われています。このことから、施設にかかるコストを縮減するには、ランニングコストを抑えることが有効であるといえ、改修工事時には、積極的に省エネ機器を採用するなど、施設のランニングコストの観点からコストの縮減を図ります。

以降、基本計画の方針に基づき、保全計画の対象とする施設や対象部位の目標耐用年数及び改修工事の順位付けについて検討を行います。

〈基本方針に基づき検討すべき事項概要〉



2. 対象施設の選定

本市の市有建築物は、庁舎、学校、体育館等の大規模なものから、倉庫、自転車置場等の小規模なものまで様々です。これらの施設には、既に長寿命化計画や保全に関する計画（以下「長寿命化計画等」という）を策定し計画的に保全がなされているものも存在しています。

既に長寿命化計画等が策定されている施設は今後もその計画等に基づき保全を行うこととし、そうでない施設の内、災害時の重要性和規模（建築規模・設備規模）という視点から設定した以下の要件のいずれかを満たす建築物を保全計画対象施設とします。

※04
なお、保全計画の対象とならなかった施設については、施設所管課の要望によるこれまで通りの対応を行います。

【対象施設選定要件】

- ① 防災関連施設としての位置付けがある建築物
- ② 延床面積 500 m²以上の建築物
- ③ 高圧受変電設備を有する建築物

※ただし、施設のあり方について検討中である建築物、企業会計の建築物、歴史的建築物などについては上記の要件に関係なく保全計画対象外施設とします。

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

防災関連施設は、災害時に課せられた役割を十分発揮できるように、平常時より施設の機能を良好な状態に維持し続ける必要性が高く、このためには予防保全の実施の必要性が高いため、防災関連施設としての位置付けがある建築物を保全計画対象施設とします。（消防分団屯所は除く）

② 建築規模要件 → 延床面積 500 m²以上の建築物

本市の市有建築物の総延床面積の内、延床面積が 500 m²以上の建築物が占める割合は 54.9% であり、全体の過半数以上を占めています。

耐震改修促進法では、多数の者が利用する一定規模以上の建築物を特定建築物と規定し、この特定建築物の規模要件における延床面積の最小値は 500 m²となっています。また、建築基準法では、延床面積が 500 m²以上の建築物は、排煙設備や非常用照明設備を設置しなければならない規定がある他、準防火地域においては耐火建築物又は準耐火建築物とする必要が生じます。
※14
※17 ※6 ※6

この様に、建築物において「延床面積が 500 m²以上」という基準は、耐震や防火の対策に関する基準や、火災時の避難に関する設備の設置に関する一つの基準になっており、これを保全計画対象施設の建築規模要件として準用します。

ただし、同一敷地内にある 500 m²以上の施設の付属棟等については 500 m²未満でも用途により保全計画対象施設とします。

③ 設備規模要件 → 高圧受変電設備を有する建築物

※02
施設で使用する機器の電気負荷容量が一定以上になると、高圧受変電設備を整備する必要が生

じます。つまり、高圧受変電設備を有する建築物は、多様な機器または大型機器が設置されており、設備規模（電気・機械）が大きいです。これらの機器は、高額であるため急な故障に対する財政負担が大きいことや故障時には施設が使用できなくなるなど、施設の運営に大きく影響を及ぼします。よって、高圧受変電設備を有する建築物を保全計画対象施設とします。

〈参考〉長寿命化計画等を策定している施設

市営住宅（東大阪市公営住宅等長寿命化計画）

市立総合病院（市立総合病院整備計画） 下水道施設（東大阪市公共下水道長寿命化計画）

〈参考〉延床面積 500 ㎡以上の建築物について

●耐震化促進法における特定建築物の規模要件

特定建築物は、建築物の用途における規模（地上階数及び延床面積）等により決定（一部を除く）されます。この特定建築物の規模要件の延床面積に着目した場合、幼稚園・保育所は 500 ㎡以上、その他の用途は 1,000 ㎡以上となっています。

●建築基準法第 62 条第 1 項〔抜粋〕

（準防火地域内の建築物）

「準防火地域内においては、地階を除く階数が 4 以上である建築物又は延べ面積が 1,500 ㎡を超える建築物は耐火建築物とし、延べ面積が 500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とし、・・・・・・防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術基準に適合する建築物としなければならない。（適用除外項目あり）」

●建築基準法施行令第 126 条の 2〔抜粋〕

（排煙設備の設置）

「法別表第 1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が 500 ㎡をこえるもの、階数が 3 階以上で延べ面積が 500 ㎡を超える建築物、・・・・・・には、排煙設備を設けなければならない。（適用除外項目あり）」

●建築基準法施行令第 126 条の 4〔抜粋〕

（非常用の照明装置の設置）

「法別表第 1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する特殊建築物の居室、階数が 3 階以上で延べ面積が 500 ㎡を超える建築物の居室、・・・・・・には、非常用の照明装置を設けなければならない。（適用除外項目あり）」

〈 別表第 1〔抜粋〕 〉

	(い)
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの
(2)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの
(3)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの

※①から③の要件に関係なく保全計画の対象外とする施設（適用除外施設）

- ※01（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
- ※09（ロ）躯体等が目標耐用年数を超過した建築物（耐用年数については第3章の4を参照）
- ※11（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

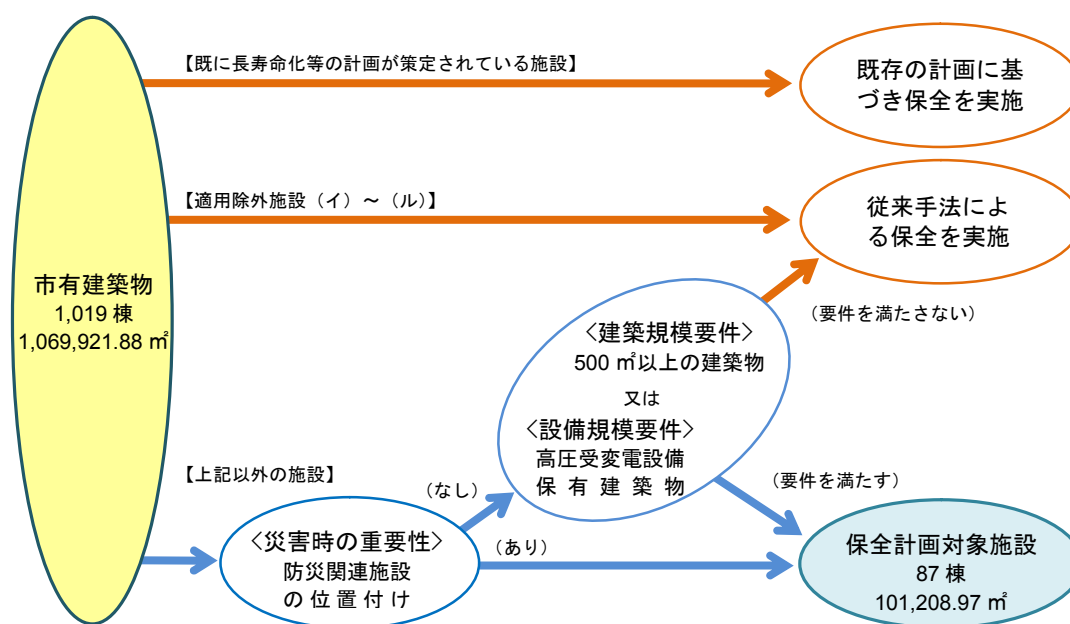


図 3-1 対象施設の選定

平成 27 年 4 月 1 日時点における本市の市有建築物の状況から選定された保全計画対象施設は次ページのとおりです。ここに選定された施設に対し、平成 28 年度以降に劣化度調査を実施し、東大阪市市有建築物保全実施計画（以下「実施計画」という。）を策定します。

現状、適用除外となっている施設の中には、将来、除外要件がなくなり保全計画対象施設となるものがあると考えられます。また、将来、新築される建築物の中にも保全計画の対象となるものがあると考えられます。以上のことから、保全実施計画は定期的な見直しを行うこととし、その見直し時には保全対象施設の時点確認を行い、変更の必要が認められた場合は見直しを行う実施計画において改めて保全計画対象施設に位置付けるものとします。

表 3-1 対象施設一覧

用途分類	施 設 名	用途分類	施 設 名	
市民文化系施設 10 棟 15,285.10 ㎡	日下リージョンセンター	保健福祉施設 15 棟 10,762.35 ㎡	五条老人センター	
	中鴻池リージョンセンター		角田総合老人センター	
	近江堂リージョンセンター		八戸の里老人センター	
	楠根リージョンセンター 楠根子育て支援センター		長瀬老人センター	
	長瀬人権文化センター		荒本老人センター	
	荒本人権文化センター		長瀬障害者センター	
	市民美術センター		荒本障害者センター	
社会教育施設 14 棟 18,153.45 ㎡	社会教育センター 西公民館 西公民館長堂公民分館		西保健センター	環境衛生検査センター
	西公民館英田公民分館北分室		医 療 施 設 3 棟 2,276.20 ㎡	動物指導センター
	西公民館盾津鴻池公民分館分室			休日急病診療所
	西公民館柏田公民分館分室	荒本平和診療所		
	西公民館大蓮公民分館	行 政 系 施 設 19 棟 15,281.05 ㎡	長瀬診療所	
	花園図書館		消費生活センター	
	児童文化スポーツセンター		東消防署四条分署 四条リージョンセンター	
	長瀬青少年センター		東消防署 市民ふれあいホール	
	荒本青少年センター		東消防署布市出張所	
	スポーツ・ レクリエーション施設 5 棟 16,856.24 ㎡		総合体育館	東消防署額田出張所・第3分団1号車屯所
東体育館 東公民館			中消防署北部分署	
スポーツホール			中消防署中新開出張所	
産 業 系 施 設 4 棟 5,592.52 ㎡	産業技術支援センター		中消防署若江出張所	西消防署長堂分署
	勤労市民センター		西消防署長瀬出張所	
学校教育系施設 4 棟 6,167.02 ㎡	学校給食センター	西消防署楠根出張所	西消防署足代出張所	
	玉串共同調理場	西消防署上小阪出張所	西消防署大蓮出張所	
	楠根東共同調理場	西福祉事務所	シルバー人材センター	
子育て支援施設 9 棟 9,746.17 ㎡	枚岡幼稚園	環境部環境企画課東事業所	公益財団法人東大阪市公園環境協会	
	石切幼稚園	そ の 他 4 棟 1,088.87 ㎡	荒本共同浴場	
	岩田幼稚園		長瀬共同浴場	
	鴻池子育て支援センター			
	荒本子育て支援センター			
	長瀬子育て支援センター			
	旭町子育て支援センター			
合 計		87 棟 101,208.97 ㎡		

3. 対象部位の選定

建築物は、大きく建築、電気設備、機械設備、防災設備などに区分され、この区分ごとに多くの部位が存在します。これらの部位の中には、予防保全を行わなくても施設の機能に大きな影響を与えないものも存在しています。

予防保全を行うべき部位の要件は、施設の長寿命化と品質の確保（機能維持・安全確保）という視点から以下の様に設定し、これらの要件のいずれかを満たす部位を保全計画対象部位とします。

【対象部位選定要件】

- ① 躯体等の劣化防止のため予防が必要な部位
- ② 施設の機能維持に最低限必要な部位
- ③ 施設利用者の安全確保に必要な部位

※ただし、用途変更や利便性向上等のための改修については、本計画の対象外とする。

① 長寿命化 → 躯体等の劣化防止のため予防が必要な部位

躯体等の劣化は、当初設計で想定した構造性能等を損なう恐れがあり、建築物の寿命に大きな影響を与えます。このため、建築物の長寿命化を実現させるためには、躯体等の劣化を防止することが重要となります。

躯体等の主な劣化要因として、雨水の侵入による鉄筋の腐食やコンクリートの中性化が挙げられます。これらを予防し建築物の躯体等の劣化を防止するために必要な部位を保全計画対象部位とします。

② 機能維持 → 施設の機能維持に必要な部位

経年劣化や老朽化による設備機器等の故障は施設の運用に大きな影響を与えます。故障した機器によっては、当該故障機器に留まらず、他の設備機器へも波及するなど施設の機能を完全に又は著しく低下させる可能性があります。

施設の機能が完全に停止したり、施設が使用できなくなるまでの機能低下を防止するために必要な部位を保全計画対象部位とします。

③ 安全確保 → 施設利用者の安全確保に必要な部位

モルタルやタイルの剥落による事故は人的被害を伴う恐れがあります。また、災害時における防災設備の不作動は人命に大きな影響を与えます。

平常時及び災害時にも施設利用者の安全を確保するために必要な部位を保全計画対象部位とします。

表 3-2 対象部位

区 分	部位名称	選 定 要 件			予防保全しなければ生じると想定される懸念事項（例）
		長寿 命化	機能 維持	安全 確保	
建 築	屋根防水	●	●		雨水侵入による躯体等の劣化及び漏水による設備機器の劣化
	外壁	●		●	雨水侵入による躯体等の劣化及びタイル・モルタルの剥落
電気設備	高圧受変電設備		●		劣化故障等による全館停電（施設の機能完全停止）
	発電静止形電源設備※15			●	災害等による停電時の電力供給不可
	中央監視装置※07		●		劣化故障等による施設の使用不可（全ての設備に影響）
	電話交換装置		●		劣化故障等による通信不能
	昇降機設備 ※		●	●	供給部品切れによる安全性の低下及び機能停止
機械設備	給排水衛生設備		●		劣化故障等による施設の使用不可
	空調設備		●		劣化故障等による施設の使用不可
防災設備	警報・避難・消火設備等			●	災害時における防災機器の不作動（機器の故障によるもの）

※昇降機設備は原則として納入メーカーのメンテナンス（契約必要）により予防保全がなされていますが、経年に伴う供給部品切れへの対応が必要となります。

※昇降機設備の保全対象部位選定については、施設の用途（例えば階段による移動が困難な高齢者や障害者などの利用が多い施設）と階数（4 階以上）により行います。

4. 目標耐用年数の設定

一般に「耐用年数」とは、「使用中に被る種々のストレスや経年劣化などにより、使用上の信頼性や安全性、機能性が維持できなくなるまでの期間」と定義されます。この耐用年数は、その考え方により「物理的耐用年数」「経済的耐用年数」「法定耐用年数」「機能的耐用年数」の4つに分類されます。

法定耐用年数は、法令（減価償却資産の耐用年数等に関する省令）により定められていますが、これは建築物や設備機器の経済的価値の寿命を表したものであり、実際の建築物や設備機器の寿命とは必ずしも一致しないことから、ファシリティマネジメントの観点では、法定耐用年数以上の年数^{※16}を目標耐用年数と設定することが妥当とされています。

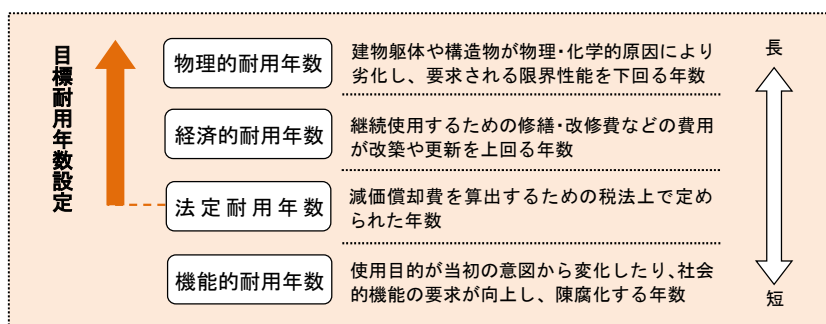


図 3-2 耐用年数の考え方

(1) 構造体の目標耐用年数

建築部では、平成 22 年 2 月にまとめた「市有建築物の目標耐用年数の考え方」の中で、日本建築学会「JASS5 建築工事共通仕様書・同解説」に示されているコンクリート構造体の供用限界期間^{※01}を参考に、鉄筋コンクリート造（RC 造）及び鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）の目標耐用年数を定めており、保全計画の構造体の目標耐用年数についてはこの考え方を準用します。

また、鉄骨造（S 造）については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」^{※10}^{※21}に示されている使用年数を保全計画における目標耐用年数とします。

表 3-3 構造体の目標耐用年数

設計年	目標耐用年数	
	RC 造・SRC 造	S 造
昭和 56 年以前	65 年	65 年
昭和 57 年以後	75 年	

(2) 対象部位の目標耐用年数

保全計画対象部位の目標耐用年数は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」に示されている計画更新年数及び各専門機関や関係団体等のデータも参考に部材ごとに次のページのように定めます。

表 3-4 対象部位部材の目標耐用年数

区 分	部 位	部 材	目標耐用年数
建 築	防 水	アスファルト・シート・塗膜	20
	屋 根		30
	外 壁	タイル・塗材・シーリング	40・20・15
電 気 設 備	高 圧 受 変 電 設 備	高圧ケーブル	15
		気柱開閉器	15
		負荷開閉器・断路器・遮断器・継電器	15～20
		コンデンサ・リアクトル	15～20
		変圧器	25～30
		キュービクル	15～20
	発電静止形電源装置	自家発電機	30
		直流電源装置	20
		無停電電源装置	20
		蓄電池（鉛・アルカリ）	7・25
	電 話 交 換 装 置		20
	中 央 監 視 装 置		15
	昇 降 機 設 備		30
機 械 設 備	給 排 水 設 備	受水槽・高架水槽	30
		揚水ポンプ	20
		加圧給水ポンプ	20
		ボイラー	30
		循環ポンプ	20
	空 調 設 備	吸収式冷温水機	20
		冷却塔	15
		エアハン	20
		ファンコイル	20
		冷却水・冷温水ポンプ	20
		エアコン	15
防 災 設 備	排 煙 設 備		30
	防 火 設 備（消防法及び建築基準法施行令第112条・114条関係に限る）		30
	警 報 設 備	自火報） 総合盤	15
		自火報） 受信機・発信機・中継器	15
		自火報） 感知器	15
		地区音響装置	20
		非常警報装置	20
		ガス漏れ警報装置	20
		非常放送	20
	消 火 設 備	消火栓用ポンプ	20
		スプリンクラー用ポンプ	30
		ガス系消火用ポンベ	20
	避 難 設 備	非常照明	20
		誘導灯	20

5. 改修工事の優先順位付け

改修工事の実施時期は、建築物の新築又は最終改修年度からの目標耐用年数に応じて決定しますが、この場合、特定年度（特に保全計画に基づく事業開始後の数年間）に改修工事が集中し、工事費が突出することが予測されます。

施設の機能を良好な状態に維持し続けるために、各種部位部材の劣化度や経過年数から改修工事の優先順位を設定し、年度ごとにかかる改修工事費の平準化を図ります。なお、劣化状況の把握については、施設ごとに現地確認を行うほか、施設管理者等へのヒアリングや定期的に行っている点検結果を参考にします。

$$\boxed{\text{優先順位の視点}} = \boxed{\text{劣化度}} + \boxed{\text{経過年数}} \text{ など}$$

また、改修工事の年度間調整を行うにあたり、優先順位だけではなく下の（イ）から（二）についても配慮します。

（イ）同一用途の施設に改修工事が偏らないようにする。

（例えば、市民文化系施設の改修ばかりが重なる場合は、他の用途に分類される施設との入れ替えを行う。）

（ロ）同一施設における近接年度の改修工事は同一年度に実施する。

（例えば、A施設において、今年に電気設備工事、来年（又は再来年）に機械設備工事となれば、今年に電気設備工事と機械設備工事を実施する。）

（ハ）同一区分の改修工事は一括して実施する。

（例えば、防水工事と外壁改修工事は一つにまとめて実施する。）

（二）上記のほか、予算平準化やコスト削減に有効な事項。

〈平準化手順概要〉

- ① 新築又は最終改修年度から目標耐用年数に応じて改修時期を決定する。
（耐用年数を超過しているものについては、保全改修事業開始年度を改修時期に設定する。）
- ② 特定年度に改修工事が集中する場合は、予算の平準化に向け主に劣化度や経過年数から優先順位を精査する。
- ③ 優先順位により改修工事期の年度間調整を行う。
（集中する年度の改修工事を前年度又は後年度へ振り分ける。）

なお、優先順位の評価基準などについては、施設の劣化度調査の結果を踏まえる必要があるため、将来策定予定である実施計画において定めるものとします。

〈 優先順位の評価基準（例）〉

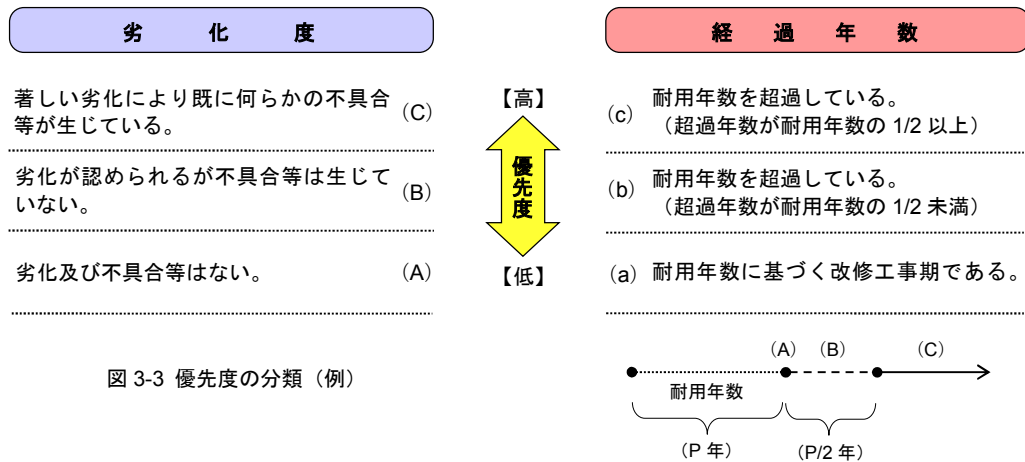


表 3-5 劣化度による優先順位の評価基準（例）

	建 築	設 備
(A)	- 防水の浮きや剥離などが無い。 - 外壁の浮き、亀裂、爆裂などが無い。	機能上の欠損及び外観上の欠損（腐食やひび割れなど）が認められない。
(B)	- 防水の浮きや剥離、摩耗などがあるが雨漏りはしていない。 - 外壁に浮き、亀裂、爆裂などがみられるが雨水が侵入した形跡はない。	外観上の欠損（腐食やひび割れなど）が認められるが不具合など無く動作している。
(C)	- 防水の浮きや剥離、摩耗が進んでおり雨漏りも生じている。 - 外壁に剥落跡がある。雨水が侵入した形跡がある。	- 故障している。 - 不具合を抱えながら動作している。

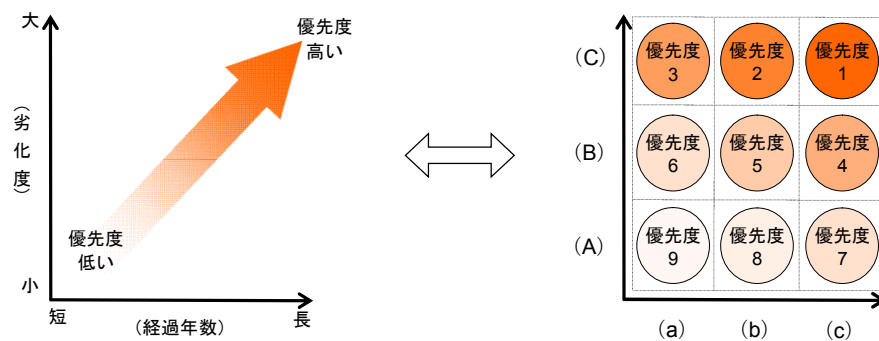


図 3-4 優先順位の考え方（例）

※上記内容はあくまで一例またはイメージであり、優先順位の判定基準等については劣化度調査の結果も踏まえ、実施計画において定める。

第4章 保全計画の推進

1. 基本計画に基づく実施計画の策定

基本計画は、限られた予算の中で市有建築物の安全性や機能性を維持することにより施設の品質を確保し長寿命化を図るための考え方をまとめたものです。

この考え方にに基づき、市有建築物の予防保全を実施していくためには、どの時期にどの施設のどの部位部材に対し改修工事を行うのか、また、それらの工事にどの程度の費用がかかるのかを明確にする必要があります。

そのために、保全計画の対象施設・対象部位の劣化状況や新築又は直近の改修工事からの経過年数及び目標耐用年数に応じた施設ごとの改修工事の計画を、予算の平準化の観点も考慮しつつ整理し、保全計画対象施設全体の総合改修工事計画としてまとめ、実施計画（平成 29 年度策定予定）として策定します。

実施計画策定により、予防保全の実効性が高まるとともに、いつどの程度改修工事費（概算）が必要になるかを把握することができ、中長期的な予算編成の検討が可能となります。

表 4-1 実施計画イメージ（例）

施設区分	部 材	直近改修年度	目標耐用年数	平成（年）															
				30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
A 施設	建築	防水	H15	20						● 10									
		外壁	H17	15			● 10												
	電気	高圧ケーブル	H23	15								● 1							
		変圧器	H23	15-20								● 5							
	機械	ボイラー	H14	30														● 5	
		エアハン	H14	20					● 10										
	防災	感知器	H25	15											● 2				
		消火栓ポンプ	H20	20											● 3				
	改修工事費				-	-	10	-	10	10	-	-	6	-	5	-	-	-	5

（改修工事費の単位：百万円）

2. 組織の連携と役割

（1）各部局間の連携

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」、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」が協力し合い、相互に密接に連携して市有建築物の保全に取り組むことが必要です。

(2) 各部署の役割

【各施設所管課の役割】

施設を良好に維持管理して行く上で必要な日常点検や、法令等に基づく点検等を実施すると共に、点検を通じて施設の劣化状況を把握し、異常の早期発見や適正な保全に努めます。

また、財政課に対し、実施計画に定められた改修工事に必要な予算要求を行います。（一定規模以上の施設や設備改修等については、資産経営室との協議が必要）

建築基準法等、各関係法令による規制に基づく維持保全の実施義務を怠り事故などが生じた場合、民事上だけでなく刑事上の責任も問われることがあるなど施設所管課の責任は重大です。

【財政課（予算編成を実施する部署）の役割】

実施計画に定められた改修工事が適切に執行できるように、予防保全のための予算については財政計画（予算編成）に実施計画の内容を反映・連動させるよう努めます。

【資産経営室（公共施設マネジメントに関する政策を担う部署）の役割】

市有建築物のあり方について検討するほか、一定規模以上の施設や設備改修等については、予算要求時に施設所管課と協議・調整を行うと共に財政課に対し実施計画に定められた工事が円滑に進捗するように働きかけます。

【建築営繕室（営繕業務を担う部署）の役割】

実施計画の進捗管理及び改修工事の設計・施工・監理を行うほか、基本計画・実施計画の見直しを実施します。特に、実施計画の見直しにおいて、政策面については資産経営室、財政面については財政課と協議・調整を行います。

また、市有建築物の現状把握のため、毎年度、市有建築物一覧を更新する他、各施設所管課に対し施設の日常点検の啓発や改修工事を行うための予算見積回答を行います。

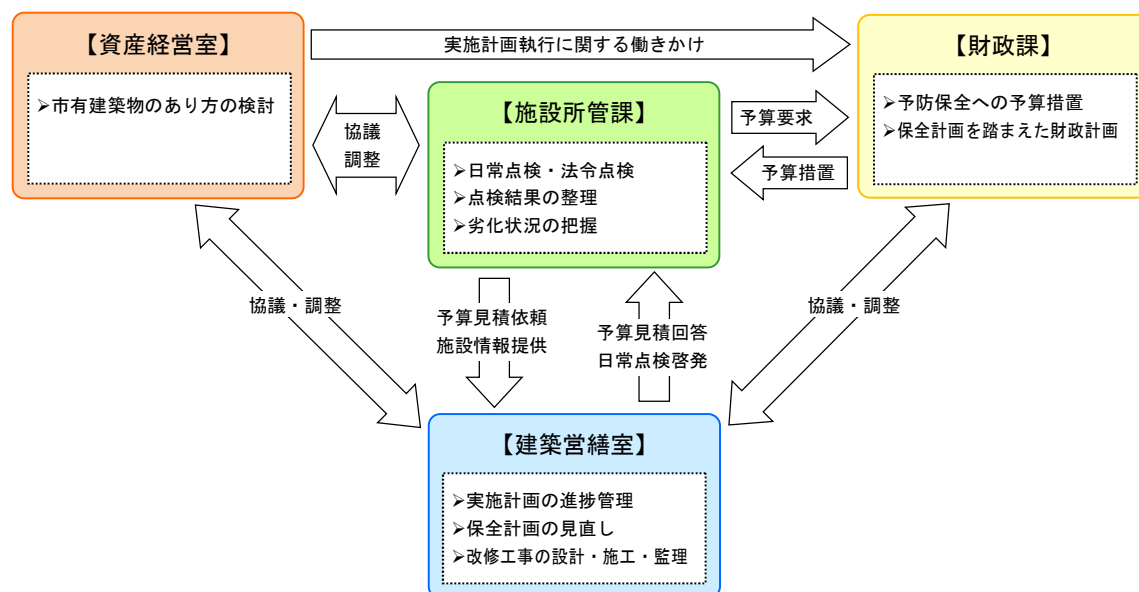


図 4-1 組織連携のイメージ

第5章 保全計画の見直し

1. 基本計画の見直し

基本計画は、市有建築物にかかる諸課題を長期的に解消して行くための考え方をまとめたものであるため、頻繁に又は定期的に見直しを行うべきものではありません。しかし、今後の社会情勢、経済情勢などの変化に対応していく必要があります。また、基本計画は「東大阪市公共施設マネジメント基本方針」に定められた「方針1」に即した計画であるため、この基本方針が見直されたり、国土交通省や総務省など国の機関から公共施設の保全に対する考え方が示された時は、その内容を検証し基本計画に反映すべく見直しを行います。

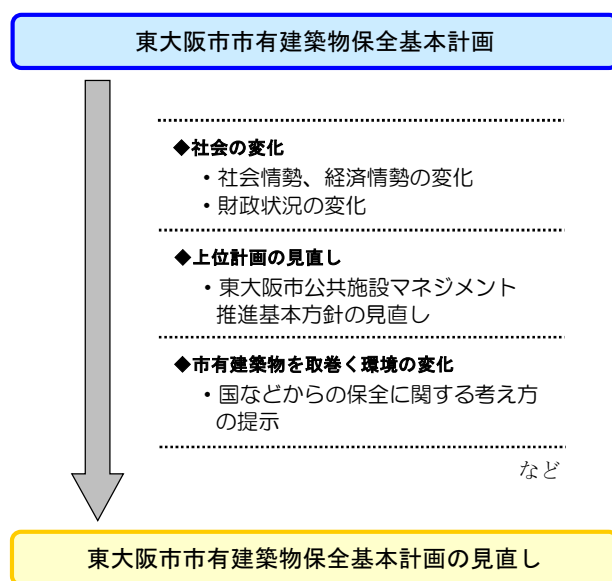


図 5-1 基本計画の見直し

2. 実施計画の見直し

実施計画の計画期間を建築物の構造体の目標耐用年数を踏まえて設定すると 65 年や 75 年となります。将来、変動要因が多々あることが予測できることなどから、この様な長期間にわたる計画期間の設定は現実的ではありません。そこで、保全対象部材の目標耐用年数を考慮し、実施計画の計画期間は 20 年とします。

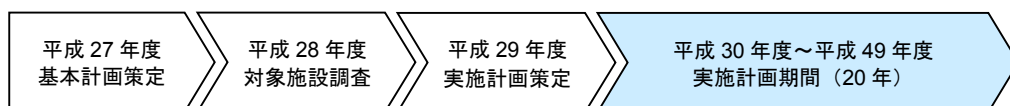


図 5-2 実施計画期間

しかし、この 20 年の間にも適宜対応すべき事項があります。例えば、実施計画策定時には適用除外として保全計画対象外となっていた施設の中には、将来、適用除外の要件がなくなり保全計画

対象施設となるものがあると考えられます。また、新築される建築物の中にも保全計画の対象となる施設があると考えられます。更に、財政状況の変化、今後予定されている大規模事業との兼ね合い及び部材価格の変動などの外的要因により、改修工事の先送りを余儀なくされるなど、実際には実施計画通りに進捗しない可能性があります。

実施計画の実効性を確保していくためには、新たに保全計画対象施設としての要件を満たす施設の追加、本市の財政状況や他の大規模事業の見通し及び改修工事の進捗状況を踏まえ柔軟な対応が必要であることから、計画期間 20 年において 5 年ごとに見直しを行うローリング方式で進行管理を行います。

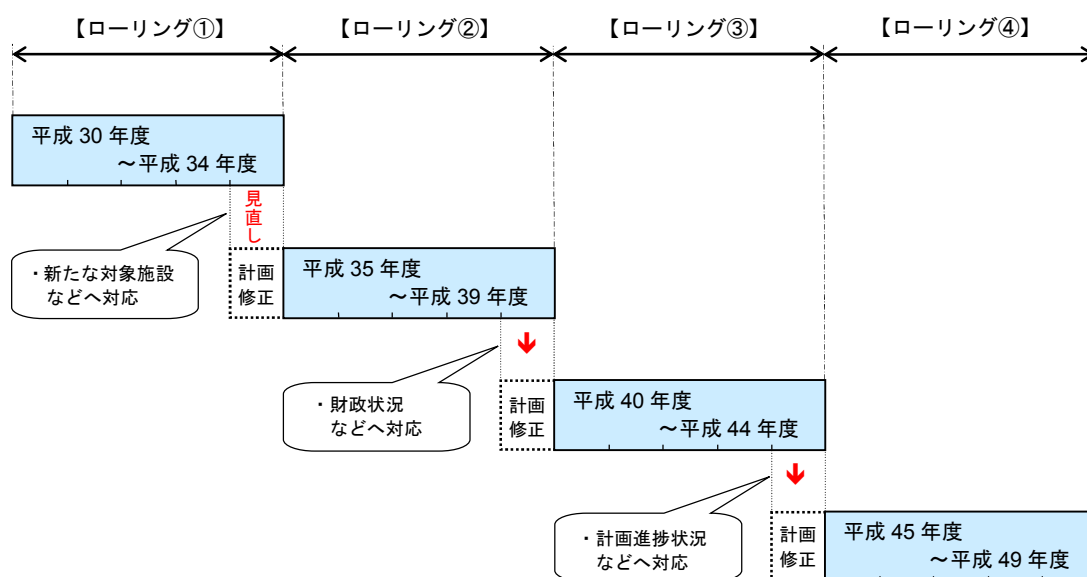


図 5-3 実施計画見直しイメージ

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
- 基本計画策定の経過
- 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

（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 3 名を置く。
- 3 議長は副市長（建設局担当）を、副議長は経営企画部長、財務部長、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次長をもって充てる。
- 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。

別表第 1 (第 3 条関係)

◎副市長 (建設局担当)

危機管理監

市長公室長

○経営企画部長

○財務部長

人権文化部長

協働のまちづくり部長

市民生活部長

経済部長

福祉部長

子どもすこやか部長

健康部長

環境部長

都市整備部長

○建築部長

消防局総務部長

教育総務部長

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)

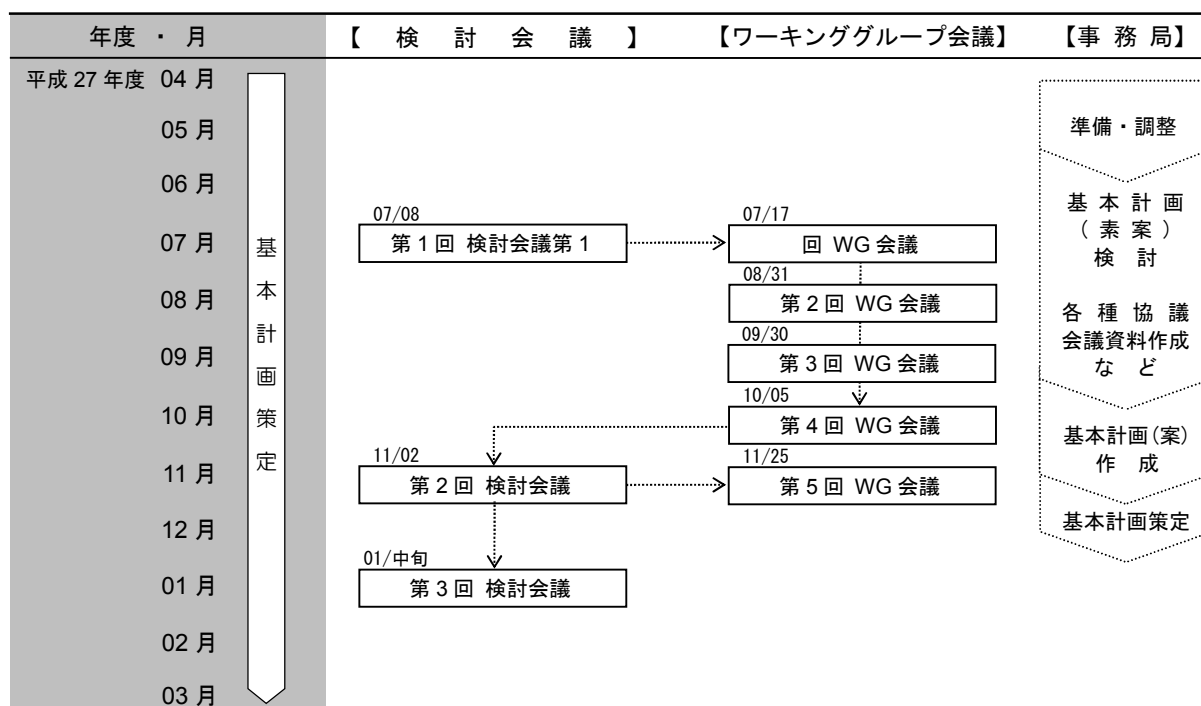
危機管理室	危機管理室次長
市長公室	政策調整室次長
経営企画部	企画室次長
	資産経営室次長
	行財政改革室次長
財務部	管財室次長
	財政課長
人権文化部	文化国際課長
	人権同和調整課長
協働のまちづくり部	市民協働室次長
市民生活部	市民生活総務室次長
経済部	経済総務課長
	労働雇用政策室次長
福祉部	福祉企画課長
	高齢介護課長
子どもすこやか部	子ども家庭課長
	保育室次長
健康部	地域健康企画課長
	斎場管理課長
環境部	環境企画課長
	環境事業課長
建設局	建設企画室次長
都市整備部	公園管理課長
建築部	住宅政策室次長
	住宅改良室次長
	建築営繕室次長 ◇
消防局	総務課長
教育委員会	教育企画室次長
教育総務部	施設整備課長
	学校給食課長
社会教育部	社会教育課長
	青少年スポーツ室次長
	社会教育センター次長

基 本 計 画 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
高 橋 克 茂	副市長	議 長	竹 本 大 雄	危機管理室次長	
			瀬 川 政 嗣	市長公室 政策調整室次長	
鳥 居 嘉 弘	危機管理監		尾 上 雄 右	経営企画部 企画室次長	
			濱 口 学	経営企画部 資産経営室次長	
山 本 吉 伸	市長公室長		山 口 幸 嗣	経営企画部 行財政改革室次長	
			大 野 哲 也	財務部 管財室次長	
甲 田 博 彦	経営企画部長	副 議 長	堀 川 雄 久	財務部 財政課長	
			世古口 善史	人権文化部 文化国際課長	
今 井 兼 之	財務部長	副 議 長	長 谷 修 一	人権文化部 人権室長（人権同和調整課長事務取扱）	
			岩 崎 貴 宏	協働のまちづくり部 市民協働室次長	
大 原 俊 也	人権文化部長		小 櫻 雅 佳	市民生活部 市民生活総務室次長	
			望 月 督 司	経済部 経済総務課長	
中 尾 悟	協働のまちづくり部長		土 山 雅 人	経済部 労働雇用政策室次長	
			赤 穂 和 彦	福祉部 福祉企画課長	
中 西 泰 二	市民生活部長		山 田 琴 美	福祉部 高齢介護課長	
			菊 地 康 一	子どもすこやか部 子ども家庭課長	
大 林 武 夫	経済部長		浅 井 隆 司	子どもすこやか部 保育室次長	
			服 部 泰 典	健康部 地域健康企画課長	
平 田 厚 之	福祉部長		服 部 孝 一	健康部 斎場管理課長	
			谷 賢 一	環境部 環境企画課長	
田 村 敦 司	子どもすこやか部長		大 浦 嘉 之	環境部 環境事業課長	
			田 島 佳 朗	建設局 建設企画室次長	
河 内 俊 之	健康部長		金 村 佳 宏	建設局 都市整備部 公園管理課長	
			藤 田 純 也	建設局 建築部 住宅政策室次長	
植 田 洋 一	環境部長		小 林 勝	建設局 建築部 住宅改良室次長	
			野 本 隆 二	建設局 建築部 建築営繕室次長	グループ長
高 戸 章	都市整備部長		北 田 一 人	消防局 総務部 総務課長	
			出 口 博 文	教育委員会 教育企画室次長	
藤 田 功	建築部長	副 議 長	仲 野 貴 彦	教育委員会 教育総務部 施設整備課長	
			吉 積 昌 弘	教育委員会 教育総務部 学校給食課長	
西 村 博 之	消防局長 (消防局総務部長事務取扱)		見 掛 みどり	教育委員会 社会教育部 社会教育課長	
			古 本 富 也	教育委員会 社会教育部 青少年スポーツ室次長	
山 本 義 範	教育総務部長		古 澤 輝 雄	教育委員会 社会教育部 社会教育センター次長	
安 永 史 朗	社会教育部長		検 討 会 議 事 務 局	建設局 建築部 建築営繕室	

(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
平成 27 年度 第 1 回	平成 27 年 7 月 8 日	09：30 ～ 11：30 （庁舎 18 階会議室）	▶ 検討会議開催趣旨・検討体制・全体スケジュールについて ▶ 基本計画第 1 章・第 2 章（素案）について ▶ 基本計画方針（素案）及び検討内容・論点について
平成 27 年度 第 2 回	平成 27 年 11 月 2 日	09：30 ～ 10：25 （庁舎 10 階庁議室）	▶ 基本計画（案）について ・基本計画第 1 章・第 2 章（素案）からの変更点について説明 ・基本計画第 3 章～第 5 章（案）について検討
平成 27 年度 第 3 回	平成 28 年 1 月中旬 （予定）	（書面開催）	▶ 平成 28 年度の予定について ・保全計画対象施設劣化度調査実施要領等について説明

(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
平成 27 年度 第 1 回	平成 27 年 7 月 17 日	10：10 ～ 11：50 （庁舎 22 階会議室）	▶ 検討会議開催趣旨・検討体制・全体スケジュールについて ▶ 基本計画第 1 章・第 2 章（素案）について ▶ 基本計画方針（素案）及び検討内容・論点について
平成 27 年度 第 2 回	平成 27 年 8 月 31 日	10：00 ～ 11：05 （庁舎 18 階研修室）	▶ 基本計画第 3 章（素案）について ・保全計画対象施設、保全計画対象部位、目標耐用年数、改修工事の優先順位について検討
平成 27 年度 第 3 回	平成 27 年 9 月 30 日	10：05 ～ 10：50 （庁舎 18 階研修室）	▶ 計画第 4 章・第 5 章（素案）について ・実施計画の策定、組織の連携と役割、計画の見直しについて検討
平成 27 年度 第 4 回	平成 27 年 10 月 5 日	（書面開催）	▶ 基本計画（素案）について ・各会議での意見等を参考に精査した素案（第 1～5 章）について確認
平成 27 年度 第 5 回	平成 27 年 11 月 25 日	（書面開催）	▶ 基本計画（案）について ・平成 27 年度第 2 回検討会議での審議結果について報告 ▶ 平成 28 年度の予定について

用 語 解 説

【か行】

くたい／こうぞうたい
01 **躯体/構造体** 基礎、柱、梁、壁面、床など建物の構造を支える骨組みのことを**躯体**といいます。本文では、**躯体**と**屋根**を合わせて**躯体等**と表現しています。**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。

こうあつじゅへんでんせつび
02 **高圧受変電設備** 照明、空調、放送、情報など建築物には電力の供給が必要不可欠であり、その電力は電気事業者から供給されています。これら、電力の供給に必要な機器の負荷容量が大きくなると一般家庭等に供給されている低圧（100V/200V）ではなく高圧（6,600V）で受電することとなります。この場合、各機器に適合した電圧に変成し、良質で安定した電力を供給する必要があり、これを担う設備を**高圧受変電設備**といいます。

高圧受変電設備は、負荷開閉器、変圧器、コンデンサ、避雷器などにより構成されています。

こうどせいちようき
03 **高度成長期** 朝鮮戦争の特需で景気が戦前の水準まで回復した日本経済は、昭和 30 年から昭和 48 年の石油ショックまでにかけて実質成長率が年平均 10%にも達し、世界にも例を見ない急速な経済成長を遂げました。この時期を**高度成長期**（高度経済成長期）といいます。

【さ行】

しせつしよかんか
04 **施設所管課** 一定の権限・責任をもって施設を管理・運営している部署のことを**施設所管課**といいます。部を代表して事務を遂行する総務担当課のことではありません。

しんたいしんきじゆん きゆうたいしんきじゆん
05 **新耐震基準/旧耐震基準** 耐震基準は、建築物が地震の震動に耐え得る能力を定めるもので、関東大震災の次の年の大正 13 年に施行されました。その後、昭和 56 年 6 月に耐震基準が大きく改正され、この新しい耐震基準をこれまでの耐震基準（**旧耐震基準**）と区別するために**新耐震基準**と呼んでいます。

旧耐震基準の建築物は、中地震に耐える設計であったのに対し、**新耐震基準**では、地震に対し損傷しないことに加えて、大地震に対し倒壊しないことが要求されています。

【た行】

たいかけんちくぶつ じゆんたいかけんちくぶつ
06 **耐火建築物/準耐火建築物** **耐火建築物**とは、鉄筋コンクリート造の様な耐火性のある材料で主要部分をつくり、窓、出入口に網入りガラスや防火扉をつけるなど、建物全体として耐火性の高い建築物のことをいいます。

また、**準耐火建築物**とは、耐火建築物に準ずる耐火性能があると認められた建築物のことをいいます。

ちゅうおうかんしそうち
07 **中央監視装置** 照明、空調、防犯、防災など建築設備の運転管理や状態・故障監視、機器間の連動制御を行う装置であり、施設の管理業務において重要な役割を担っています。

ちようじゅみようか
08 **長寿命化** 躯体及び設備機器等に対し適時・適切な維持保全を実施することにより建築物の寿命を永らえさせることをいいます。

てつきん ぞう
09 **鉄筋コンクリート造** 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。

てっこつぞう
10 **鉄骨造** 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。

てつきんでてっこつ ぞう
11 **鉄筋鉄骨コンクリート造** 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。

とくていけんちくぶつ
12 **特定建築物** 平成 7 年の阪神大震災の被害状況を受け、建築物の耐震化を進めることを目的として策定・施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律等」に定められた「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」、震災時に「緊急交通路を閉鎖させる危険性のある建築物」及び「危険物を取り扱う建築物」のことを**特定建築物**といいます。

【な行】

のべゆかめんせき
13 延床面積 床面積とは壁に囲まれた部分の面積のことで、その建築物の各階の床面積の合計のことを**延床面積**といます。例えば、2階建てなら、1階床面積と2階床面積を足したものがその建築物の延床面積となります。

【は行】

はいえんせつぴ
14 排煙設備 火災発生の際、建築物内に充満する煙を屋外に排出させることにより消火活動を円滑に行うことを目的に設置される設備のことをいいます。

はつでんせいしがたでんげんそうち
15 発電静止形電源装置 自家発電機及び静止形電源装置のことをいいます。（静止形電源装置とは、直流電源装置、無停電電源装置、蓄電池などバッテリー装置の総称）停電時のバックアップ電源としての役割を担う重要な装置です。

16 ファシリティマネジメント 経営戦略的な視点から、総合的かつ統括的に公共施設の整備や管理運営を行うことで、施設経費の最小化や施設効果の最大化を図ろうとする活動のことをいいます。

ぼうかちいき じゆんぼうかちいき
17 防火地域/準防火地域 市街地における火災の危険を防ぐために定められる地域地区のひとつ。

防火地域は建築物を不燃化しようとするもので、主に商業施設などが高密度に集積している施設などに指定されます。また、**準防火地域**は、建築物の防災性能を高めて延焼を抑えることで被害の軽減を図ろうとするもので、主に木造建築物が密集する市街地などに指定されます。

ぼうさいかんれんしせつ
18 防災関連施設 「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」及び「東大阪市市有建築物耐震化整備計画」で位置づけられている災害時に重要な役割を果たす建築物（庁舎、ライフライン関連拠点施設、消防署等防災拠点施設、病院・診療所などの医療施設、指定避難所など避難者滞留施設）のことをいいます。

ほぜん かいりょうほぜん いじほぜん じごほぜん よぼうほぜん
19 保全/改良保全/維持保全/事後保全/予防保全 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**とといいます。

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行う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、計画的に改修等を行うことにより、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**に分けることができます。

【ま行】

もくひょうたいようねんすう
20 目標耐用年数 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】

21 ライフサイクル/ライフサイクルコスト 建築物が企画・設計・建築された後、実際に運用され、最終的に解体されるまでをその建築物の**ライフサイクル**といい、この間に要する費用の総額を**ライフサイクルコスト**とといいます。

22 ランニングコスト 建築物のライフサイクルコストの内施設の運用に要する費用を**ランニングコスト**とといいます。

れつかくどちようさ
23 劣化度調査 黙視・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・機械設備部材の性能・機能状態や消耗の程度、劣化の進行度合いなどの確認を行う調査のことをいいます。

東大阪市市有建築物保全基本計画

編集・発行

平成 27 年 12 月

東大阪市建設局 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>
