案件

枚方市市有建築物保全計画（第Ⅳ期実施計画）について

施設計画課

１．政策等の背景・目的及び効果

市有建築物の保全については、市庁舎をはじめ福祉施設や生涯学習市民センターなど、主に市民が利用する市有建築物について、それらの安全性及び機能性を維持し延命化を図るとともに、維持補修等に係る経費の将来的な見通しを把握し、財政負担の平準化を図りながら、長期的・計画的な視点で保全していくことを目的として、平成23年（2011年）４月に「枚方市市有建築物保全計画」を策定し、取り組みを進めているところです。

現在、令和３年度（2021年度）から令和７年度（2025年度）までの５年間を計画期間とする第Ⅲ期実施計画を進めており、今年度で計画期間を満了することから、次期計画となる第Ⅳ期実施計画の策定に向け、現在の検討状況及び今後の予定等について報告するものです。

なお、検討に際しては、枚方市公共施設マネジメント推進計画との整合を図りながら進めていくものです。

２．内容

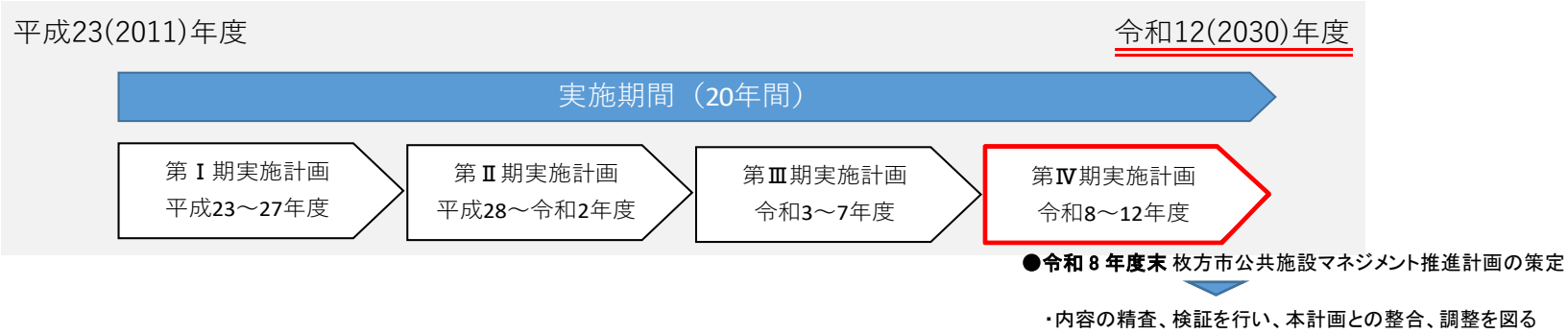
（１）計画の内容

本計画は、建築当初の性能から時間経過とともに機能の低下が進んでいく建築、電気、機械のそれぞれの部位ごとに適時、適正な改修等を施すことにより、市有建築物の安全性及び機能性を維持することを目的としています。

なお、美観向上の内装改修や用途変更、利便性向上の改造等は本計画の対象外としています。

（２）計画期間

実施期間を平成23年度（2011年度）から令和12年度（2030年度）までの20年間としており、第Ⅰ期から第Ⅳ期に区分したうえで概ね５年ごとに検証等を行い、次期実施計画を見直すこととしています。



（３）第Ⅳ期実施計画 骨子案

別紙１ 参照

３．実施時期等

令和７(2025)年８月　　建設環境委員協議会へ報告（第Ⅳ期実施計画 骨子案について）

８月～12月　　各施設の年次計画案について関係部署と協議、調整

令和８(2026)年２月　　建設環境委員協議会へ報告（第Ⅳ期実施計画 案について）

３月　　計画の策定・公表

４．総合計画等における根拠・位置付け

総合計画　基本目標１．安全で、利便性の高いまち

施策目標５．快適で暮らしやすい環境を備えたまち

５．その他

別紙１　枚方市市有建築物保全計画 第Ⅳ期実施計画 骨子案

第1章　保全計画の基本的な考え方

1　計画の目的

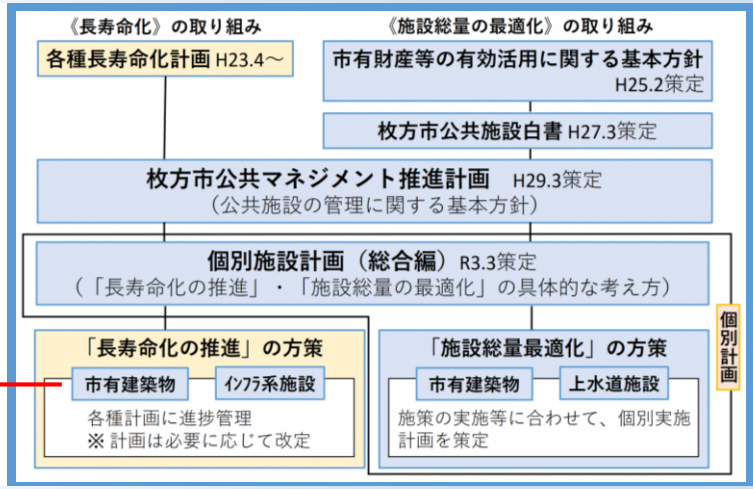
◆ 主に市民が利用する市有建築物について、安全性及び機能性を維持し延命化を図るとともに、財政負担の平準化を図りながら、長期的・計画的な視点で保全していくため、平成23年4月に「枚方市市有建築物保全計画」を策定

◆ 計画的な改修工事を着実に進めることで、安全で快適な市有建築物の維持保全に努めるもの

2　計画の位置づけ

◆ 「第5次枚方市総合計画基本計画」において持続可能な行財政運営を進める施策として位置づけ

◆ 国のインフラ長寿命化計画に基づく行動計画として策定された「枚方市公共施設マネジメント推進計画」において、個別施設の長寿命化計画に対応するものとして位置づけ



枚方市市有建築物保全計画

3　計画の概要

【計画内容】

◆ 市有建築物の経過年数や劣化状況を基に、保全サイクルの期間や維持補修費用の平準化を考慮し、建物の部位別に改修、更新の時期及び概算費用を20年間計画（平成23年度～令和12年度）としてまとめたもの

【保全の定義と基本的な考え方】

◆ 「保全」の定義については、建築、電気、機械のそれぞれ部位ごとに適時、適切な改修等を施すことにより、市有建築物の安全性及び機能性を維持すること

◆ 美観向上の内装改修や用途変更、利便性向上の改造等は、保全計画に含まない

◆ 建物の部位や設備の種類ごとに決められた周期に基づき、定期的に保全する「予防保全」を基本的な考え方とする

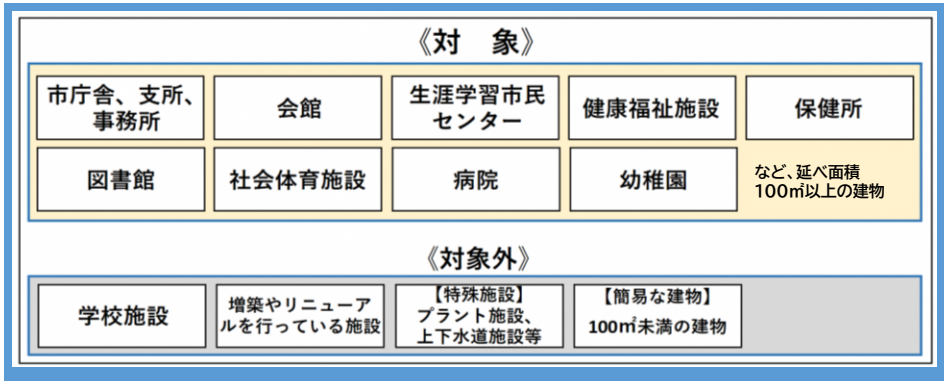
枚方市市有建築物保全計画　第Ⅳ期実施計画（骨子案）

【計画対象施設】

- ◆ 多数の市民等が利用している建物
- ◆ 延べ面積100㎡以上の建物
- ◆ 学校施設、プラント施設及び上下水道施設等は対象外

【保全計画の実施期間】

- ◆ 保全サイクルや財政負担の平準化を考慮して設定



4　計画の推進

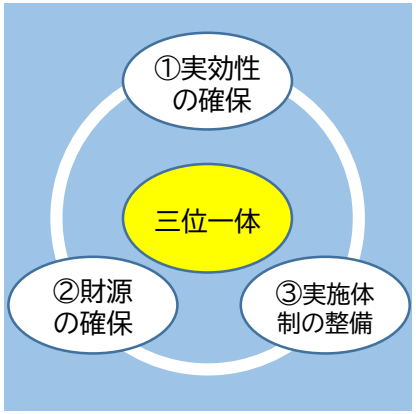
【着実な計画の実施】

- ◆「本計画の実効性確保」、「財源の確保」、「実施体制の整備」を三位一体で進めることが重要

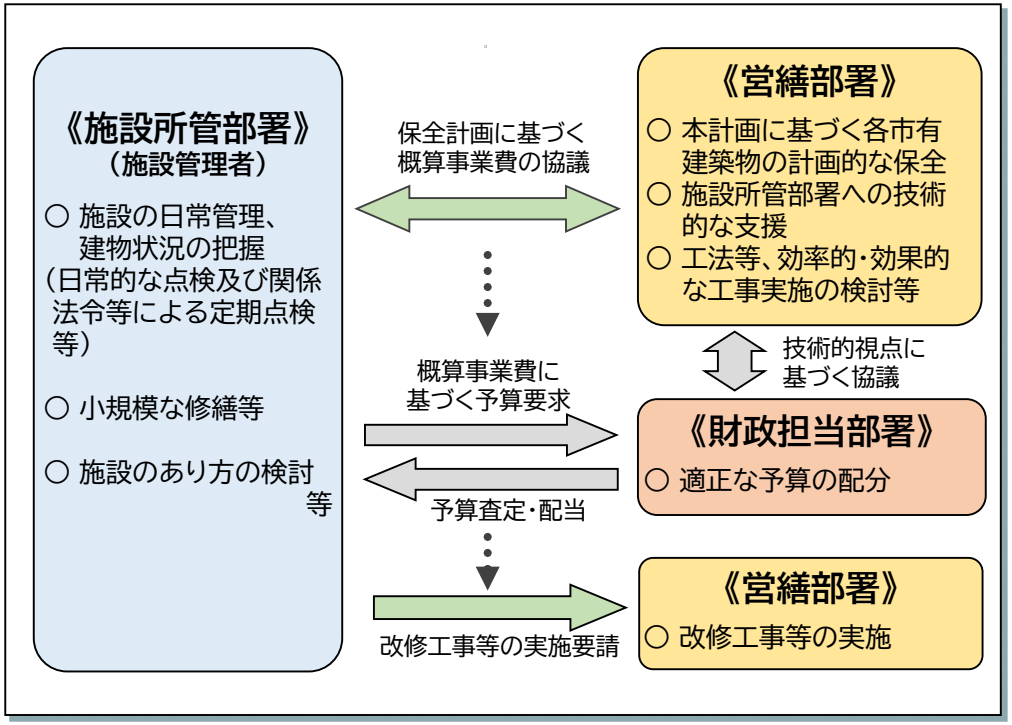
① **保全計画の実効性確保**
資料調査、現地調査、計画保全システムの活用等により財政負担の平準化を実施

② **財源の確保**
補助制度の有効活用

③ **実施体制の整備**
各部署が連携し施設の現状把握と計画的な保全



【部門間の連携】

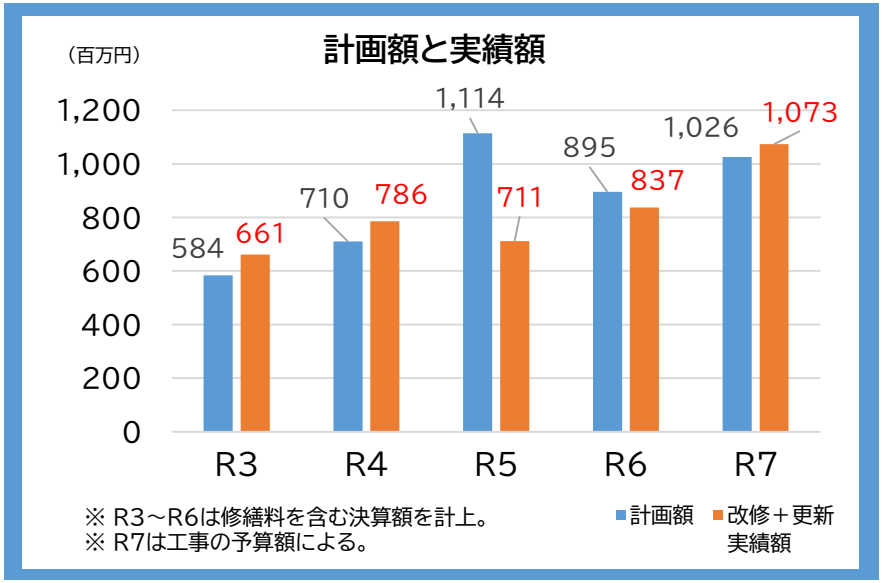


第2章　第Ⅲ期実施計画の検証

1　検証1：実績

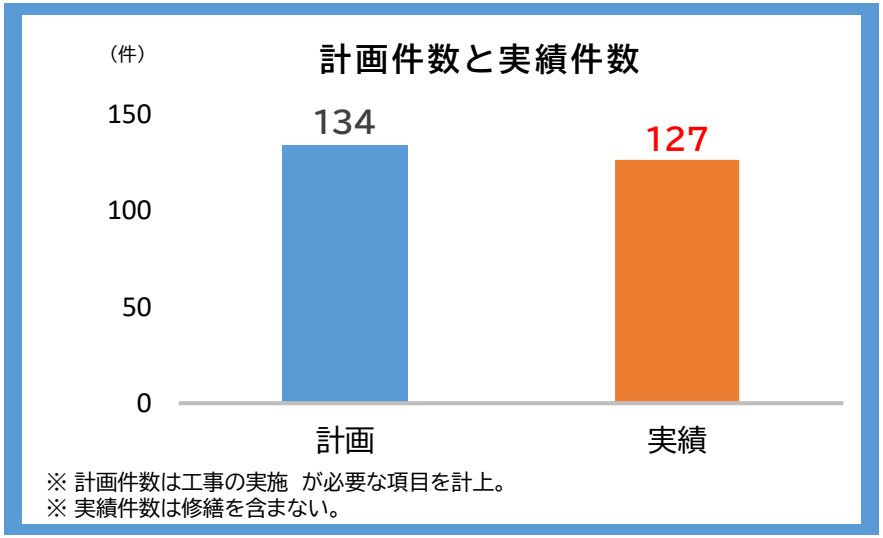
【実績額】

- ◆ 第Ⅲ期実施計画について、計画額に対する実績額の算出を行った
  ※ 令和7年度は、工事発注前のため令和7年度当初予算額
- ◆ ほぼ、計画額通りの実績となった
- ◆ 令和5年度は、市立ひらかた病院の換気、給水、衛生具、排水の改修工事実施にあたり、点検結果に基づく対象設備の老朽度合い、健全度等の検証を踏まえ、保全サイクルの見直しを行ったため、実績との比較に乖離が生じた



【実績件数】

- ◆ 第Ⅲ期実施計画について、計画件数に対する実績件数の算出を行った
  ※ 令和7年度は、上記【実績額】に相当する件数を計上
- ◆ 第Ⅲ期実施計画期間（令和3～令和7年度）について、計画件数の9割以上を実施した



枚方市市有建築物保全計画　第Ⅳ期実施計画（骨子案）

2 検証2：主な取り組み

枚方市立総合福祉会館ESCO事業

令和7年度（設計工事）

◆ 「枚方市役所CO_2削減プラン」に基づき 、設備機器の改修時に「高効率空調設備」の導入 、「ESCO事業」の活用により施設の省エネルギー化を推進

種類		省エネルギー手法	CO_2プラン	保全計画
電気	受変電	変圧器を高効率型に更新	○	R9
	照明器具	高効率LED器具に更新	○	R9
	誘導灯	高効率LED器具に更新	○	R9
空調	熱源機器	高効率機器に更新	○	R9

◆ 保全計画において令和9年度に改修予定となっていた、受変電設備や照明器具 、屋上防水等の保全改修と一体的に実施することで施設利用者への影響を最小限に抑制

保健センター本館・別館外壁他改修工事

令和5年度

◆ 外壁改修に合わせて防水改修を実施

教育文化センター屋根・外壁他改修工事

令和3年度

◆ 屋上防水改修、外壁改修、内建具改修、内装改修を実施

市有施設照明設備改良事業（ひらかたゼロカーボン推進事業）

令和7～9年度（設計工事）

◆ 照明設備のLED化：17施設
※ 保全計画の前倒し
◆ 蛍光灯の製造中止にも対応

枚方市総合文化芸術センター別館改修工事（旧 メセナひらかた会館）

令和3年度

◆ 総合文化芸術センターの別館として改修
◆ 外壁・防水・内装改修、受変電設備、給水・消火設備等の改修

枚方宿鍵屋資料館門改修工事 主屋・別棟防災設備更新工事

令和5年度 令和3年度

◆ 令和5年度に国の登録有形文化財の登録（別棟）
◆ 防災設備改修・門改修を実施

渚市民体育館ﾄﾞｰﾑｱﾘｰﾅ床改修他工事

令和7年度

◆ 天井改修（結露対策）・照明設備改修（LED化）・空調更新を同時施工

第3章　第Ⅳ期実施計画

1　取り組みの方針

課題 1　保全計画対象施設の検証　（第Ⅳ期策定の課題）

築年数が経過、利用者の安全性を確保

対応 1
- ●利用形態や老朽度合を踏まえ、計画的な保全が必要な施設を追加

課題 2　社会情勢に即した工事費の対応　（第Ⅳ期策定の課題）

資材や人件費の価格高騰を反映

対応 2
- ●近年の価格高騰等を年度別保全計画に反映

課題 3　保全計画の柔軟かつ効率的な運用　（第Ⅳ期実施の課題）

施設の実態の把握及び公共施設マネジメント推進計画と連携

対応 3
- ●施設毎の状況をふまえて最適な保全手法を検討

課題 4　事業財源の確保　（第Ⅳ期実施の課題）

計画の推進にあたり財政負担を抑制

対応 4
- ●国庫補助制度を注視し効率的、効果的な財源の確保
- ●起債制度の有効な活用
- ●企業版ふるさと納税など新たな財源の確保

課題 5　点検結果の効率的、効果的な活用　（第Ⅳ期実施の課題）

限られた財源を効果的に活用

対応 5
- ●法定点検や調査結果を活用し工事の実施を検討
- ●保全工事の時期や優先順位の決定
- ●点検の実施及び結果の共有化

主な取り組み

・自主点検マニュアルのさらなる活用
・点検結果、設計図面等のデータ化、効果的な蓄積
・施設別の保全の優先付け

《保全改修の流れ》

点検 ▶ 設計 ▶ 工事

（点検結果をデータベース化し、的確に施設の健全度を把握することで、効率的な実施時期を判断）

枚方市施設自主点検マニュアル