

# 岡崎市市有建築物管理保全基本方針

令和6年3月

岡崎市



# 目次

第1章 岡崎市市有建築物管理保全基本方針の改訂	1
1-1 背景と目的	1
(1) 改訂の背景	1
(2) 目的	1
1-2 位置づけ	1
(1) 方針の位置づけ	1
(2) 方針の対象	2
1-3 取組方針	2
第2章 市有建築物の保全の取組	3
2-1 取組方針1：現状の把握	3
(1) 情報の一元化	3
(2) 記録の整備	3
2-2 取組方針2：良好な状態を保つ維持管理	3
(1) 業務マニュアル等の整備	3
(2) 工事・修繕の検討体制の整備	3
(3) 維持管理コストの縮減	3
2-3 取組方針3：適切な手法の設定と検討	3
(1) 躯体の長寿命化の設定	3
(2) 保全手法等の検討	4
(3) 機能性の向上の検討	5
(4) 整備手法の検討	5
2-4 取組方針4：保全計画の策定と財源確保	5
(1) 保全に係る計画の策定	5
(2) 特定財源の活用	5
(3) 基金の活用	5
第3章 計画保全の考え方	6
3-1 基本事項	6
3-2 計画保全と事後保全	6
3-3 計画保全	6
(1) 計画保全の基本的な考え方	6
(2) 計画保全の対象とする建築物	7
(3) 建築物の管理方法の分類	7
(4) 部材の管理方法の分類	7
(5) 保全計画の策定	7

第4章 保全計画（保全重要部材）	9
4-1 趣旨	9
4-2 本計画の対象範囲	9
(1) 本計画の対象とする建築物	9
(2) 本計画の対象とする部材	9
(3) 対象工事	11
4-3 取組の基本的な考え方	11
(1) 部材の管理方法の分類	11
(2) 部材別の更新周期	11
(3) 事業の優先順位	11
(4) 財源の確保	11
4-4 計画の運用	11
(1) 計画策定に向けた取組	11
(2) 計画のローリング	12
4-5 【参考】保全重要部材整備事業の取組実績	13
(1) 保全重要部材整備事業の実施状況	13
(2) 公共施設保全整備基金の創設	14
第5章 計画保全に関する今後の課題	15
(1) 大規模改修事業等への対応	15
(2) 社会的要求への対応	15
(3) 物価や人件費の上昇への対応	15
(4) 職員の育成や組織体制の対応	15
参考資料	16
用語の解説	16
建築物の目標耐用年数	18

# 第1章 岡崎市市有建築物管理保全基本方針の改訂

## 1-1 背景と目的

### (1) 改訂の背景

本市では、既存施設の適正な維持保全及び長寿命化などの既存ストックの有効活用により、建築物にかかる維持保全費用の縮減及び必要な工事費用の平準化を行うことが重要であるとして、平成23年3月に「岡崎市市有建築物管理保全基本方針」（以下、「本方針」という。）を策定した。策定から10年以上が経過する中で、本市を取り巻く環境は変化しており、従来からの課題である市有建築物の老朽化対策に加えて、DX（デジタルトランスフォーメーション）や脱炭素の取組の推進、都市の強靱化など新たな社会課題への対応の必要性も高まっている。また、令和5年10月には国土交通省大臣官房官庁営繕部が監修する『建築物のライフサイクルコスト』（以下、「国のガイドライン」という。）の見直しがあったことから、これらも踏まえ時代に即した方針の見直しを行うこととした。

### (2) 目的

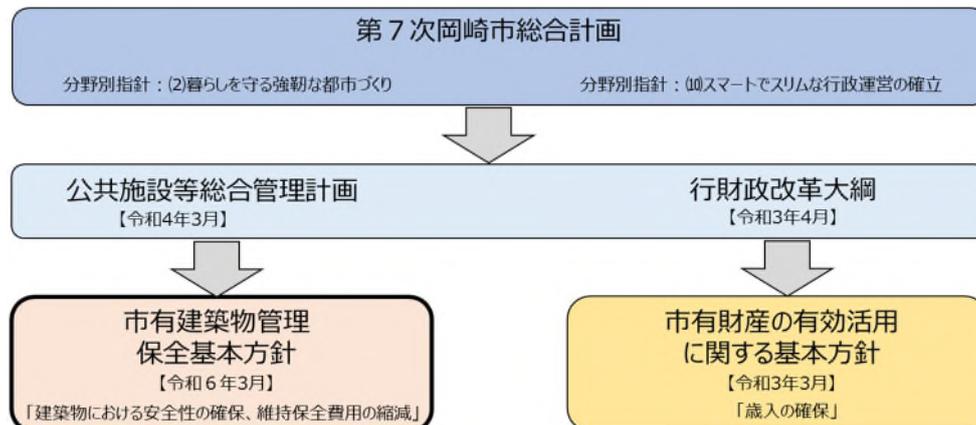
本方針は岡崎市公共施設等総合管理計画（以下、「公共施設等総合管理計画」）の方針に基づき、計画的な保全の実施によるコストの縮減及び平準化と施設の長寿命化を実現するため、市有建築物における保全に関する基本的な考え方や取組方法を定め、市民の財産である『市有建築物を長く適正に管理し、安全安心な公共空間を提供すること』を目的とする。

## 1-2 位置づけ

### (1) 方針の位置づけ

本方針は、第7次岡崎市総合計画における分野別指針(2)暮らしを守る強靱な都市づくりに位置付ける公共施設等総合管理計画に基づき、計画的な保全の実施による安全性の確保、機能・性能の維持並びに長寿命化と公共施設保全整備基金等の活用による費用の縮減及び平準化を目指すものである。

【図1 計画等の体系図】



## (2) 方針の対象

本方針は、公共施設等総合管理計画における「ハコモノ」「インフラ」に分類されている施設における建築物を対象とする。

### 1-3 取組方針

本方針の目的である『市有建築物を長く適正に管理し、安全安心な公共空間を提供すること』を実現するため、本市では以下の4つを取組方針として定め、市有建築物の保全に取り組む。

#### **取組方針1：現状の把握**

保全の基礎となる市有建築物の総量と状態を把握し、統一的な視点による情報の集約と評価を行うことで、適切な保全の取組を実現する。

#### **取組方針2：良好な状態を保つ維持管理**

市有建築物を維持管理するための統一的な基準、事務マニュアル等を整備し、適切な管理水準の維持を実現する。

#### **取組方針3：適切な手法検討**

建築物の躯体の長寿命化及び各部材に応じた保全手法の使い分けや整備水準の検討等、費用対効果を踏まえた検討を行うことにより、効率的で合理的な保全の取組を実現する。

#### **取組方針4：保全計画の策定と財源確保**

保全計画に基づく計画的な保全の取組を推進することにより、保全に係る費用の縮減や平準化を図るとともに、財源の確保に努めることにより、本市の財政運営に支障をきたさないよう、持続可能な保全の取組を実現する。

## 第2章 市有建築物の保全の取組

### 2-1 取組方針1：現状の把握

#### (1) 情報の一元化

市有建築物の総量や点検結果等による個々の劣化状況を把握し、その情報をもとに計画的な保全の実施に活用するため、市有建築物台帳や各種設備台帳を整備し、システム等による一元的な情報管理に取り組む。

#### (2) 記録の整備

市有建築物についての点検結果等及び工事・修繕実績等の記録を整備し、適切に管理することで保全の取組に活用できるようにする。

### 2-2 取組方針2：良好な状態を保つ維持管理

#### (1) 業務マニュアル等の整備

市有建築物の保守管理に関する業務のマニュアルや様式等を整備し、管理水準を統一するとともに、事務の効率化を図る。

#### (2) 工事・修繕の検討体制の整備

施設の不具合等に対する工事・修繕等について、施設管理者だけでなく関係部署が連携して検討を行うことにより、対応の迅速化及びノウハウの蓄積を図る。

#### (3) 維持管理コストの縮減

省エネルギー機器への更新や民間活力の導入の検討等により、維持管理コストの縮減を図る。

### 2-3 取組方針3：適切な手法の設定と検討

#### (1) 躯体の長寿命化の設定

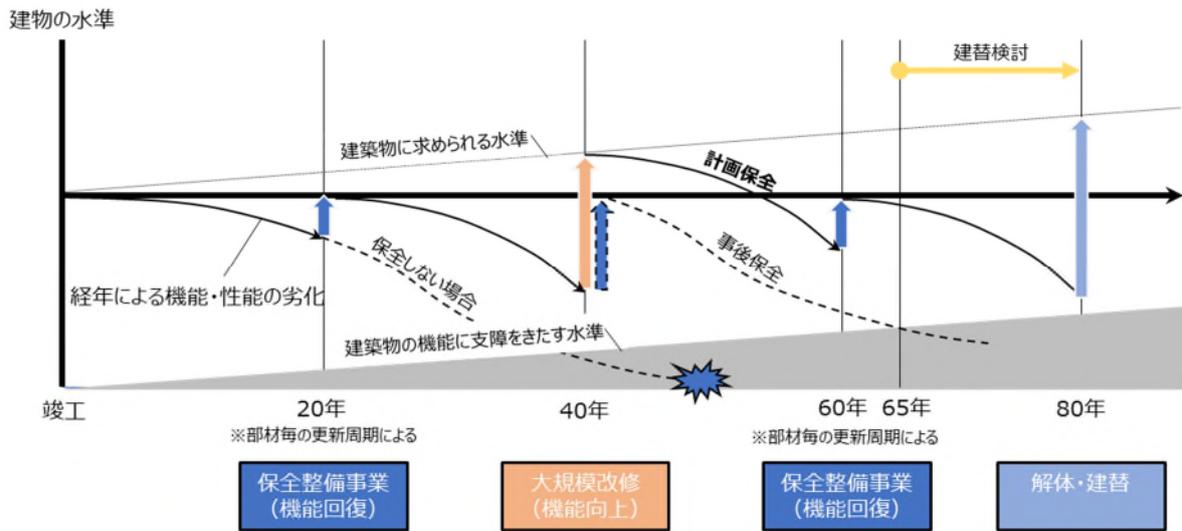
市有建築物の躯体の長寿命化の取組については、以下の考え方を前提とし、トータルコストの縮減を図る。

##### ① 目標耐用年数の設定

本市では日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考に、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造については目標耐用年数を80年と設定し、計画保全の実施による長寿命化の実現を目指すものとする。

(「参考資料 建築物の目標耐用年数」参照)

【図2 長寿命化の概念図】



② 対象とする建築物

躯体の長寿命化の実現を目指す市有建築物は、構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の建築物とする。ただし、これらの構造であっても、以下の建築物は長寿命化に適さない場合が想定されるため、個別に検討するものとする。

[躯体の長寿命化に適さない場合が想定される建築物]

- ・ プラント系施設の建築物  
施設の機能を果たすための設備の寿命により、建築物の目標耐用年数が決まるため。
- ・ 文化財等に指定された建築物  
文化財保護の観点から、個別に建築物の保存・維持管理の方針が決定されるため。
- ・ 処分等が見込まれる建築物  
既に解体の予定がある施設又は暫定的に利用している施設であり、当該建築物の長期的な利用を前提としているものではないため。
- ・ 仮設の用に供する建築物  
長期的な利用を前提としている建築物ではないため。
- ・ 機能や用途等を鑑み、個別に検討する必要がある建築物  
想定される事例としては、屋外便所や機械室等、機能を果たすための設備の寿命により建築物の目標耐用年数が決まる建築物や、各施設における附属する建物として設置される倉庫等、施設の運営方針によってその必要性が大きく左右される建築物等がある。

(2) 保全手法等の検討

施設特性や部材の種別を踏まえた、保全手法（計画保全と事後保全）や管理手法（時間計画保全と状態監視保全）の分類を行い、投資効果の最大化を図る。

（「第3章 計画保全の考え方」参照）

**(3) 機能性の向上の検討**

脱炭素、省エネ又はバリアフリー等は社会ニーズに対応し、利用者の利便性と建築物の性能の向上が期待できるものであるが、その取組に当たっては、施設の特性や効果等の分析に基づいた整備水準の検討を行い、効果の最大化を図る。

**(4) 整備手法の検討**

設備の設置又は更新等を行う場合は、費用対効果を踏まえつつ、リース契約や PFI 等の手法を検討することにより、事業費の平準化を図る。

## **2-4 取組方針 4：保全計画の策定と財源確保**

**(1) 保全に係る計画の策定**

市有建築物の保全に係る事業については、個別施設計画をはじめとする保全計画を策定し、計画的に行うことにより、コストの平準化を図る。

**(2) 特定財源の活用**

国県等の補助金又は交付金、その他特定財源として事業費に充当できるものは積極的に活用を図るものとする。

**(3) 基金の活用**

公共施設整備保全基金を始めとする施設整備に係る特定目的基金を活用し、財政運営への影響の抑制を図るものとする。

## 第3章 計画保全の考え方

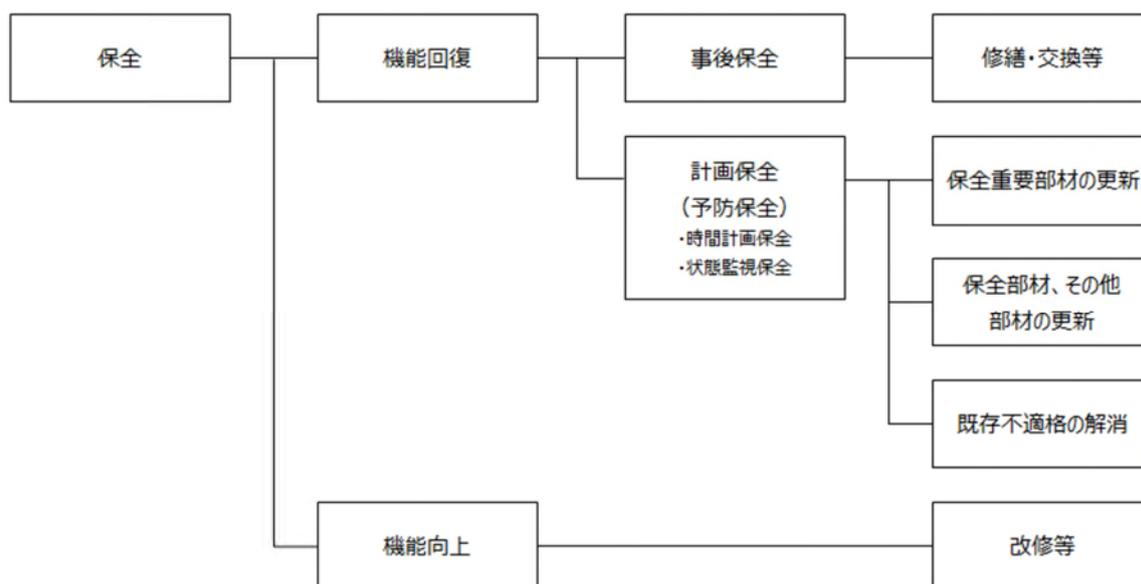
### 3-1 基本事項

市有建築物において、安全性と経済性を両立し、継続して適正に保全を実施していくには、計画保全の取組が必要不可欠である。本章では計画保全について本市の考え方を示すこととする。

### 3-2 計画保全と事後保全

保全の手法は、主に「計画保全」と「事後保全」に大別される。事後保全が、建物や設備に不具合が生じた後に改修や修繕を行い機能や性能を回復・維持させる手法であるのに対し、計画保全は、建物や設備に不具合が生じる前に改修や修繕を行い機能や性能を維持させる手法である。躯体の長寿命化、安全性の確保及び機能・性能の維持を実現するには計画保全の取組が欠かせないものであるが、一方で限られた財源の有効活用の観点から、この取組を適正に行っていく必要がある。

【図3 保全の体系図】



### 3-3 計画保全

#### (1) 計画保全の基本的な考え方

市有建築物の特性に応じ、建築物の機能に支障をきたす水準に達するまで使い切ることを目指し、躯体の長寿命化、安全性の確保及び機能・性能の維持を実現するための計画保全を行う。計画保全の実施にあたっては、以下の管理方法により行うものとする。

##### ① 時間計画保全

経過年数や稼働時間等、時間を基準として保全を行うもの。

## ② 状態監視保全

経過年数や稼働時間等の時間を基準とする他、点検等で劣化状況を監視するなど、時間と劣化状況の両面を基準として保全を行うもの。

## (2) 計画保全の対象とする建築物

長寿命化の対象としている建築物は、原則計画保全の対象とする。なお、長寿命化の対象外であっても、機能、用途等を鑑み計画保全を行う必要があると判断した建築物は計画保全の対象とする。

## (3) 建築物の管理方法の分類

計画保全の対象建築物については、建築物ごとに「時間計画保全建築物」又は「状態監視保全建築物」のいずれかを設定し、原則として時間計画保全建築物を優先して計画保全するものとする。

### ① 時間計画保全建築物

目標耐用年数をあらかじめ設定し、これに応じて一定の周期で対策を行う建築物

### ② 状態監視保全建築物

定期的な点検・調査等により老朽化等の状態を確認し、その状態に応じた対策を行う建築物

## (4) 部材の管理方法の分類

計画保全の対象建築物において、計画保全すべき部材を「時間計画保全部材」と「状態監視保全部材」に分類し、部材の特性に応じた計画保全の管理を行う。

### ① 時間計画保全部材

点検等で劣化状況を確認することが困難であり、経過年数や稼働時間等による更新周期を基準として保全を行う部材

### ② 状態監視保全部材

点検等で劣化状況を確認することができ、補修や修繕により経過観察をするなど、更新周期と劣化状況を基準として保全を行う部材

## (5) 保全計画の策定

計画保全の実施のため、時期や費用等の保全に関する情報をとりまとめ、具体化したものを保全計画として策定する。保全計画の分類は以下のとおりとする。

### ① 保全計画（保全重要部材）[策定主体：行政経営課]

保全重要部材の更新にかかる費用の平準化のため、一定の期間を定め、更新時期、部材及び費用の見通し等の情報を整理し、とりまとめた計画

（「第4章 保全計画（保全重要部材）」参照）

### ② 施設管理者の改修計画 [策定主体：施設管理者]

各建築物において運営上必要な改修で、保全重要部材以外の部材にかかる改修又は更新の情報を整理し、とりまとめた計画

- ③ 年度保全計画 [策定主体：施設管理者]  
翌年度実施予定の修繕内容を整理し、とりまとめた計画
- ④ 個別施設計画 [策定主体：施設管理者]  
①から③の計画に加えて、一定の期間を定め、大規模改修事業又は既存不適格解消事業の  
予定等も含めた施設全体の保全に関する情報を整理し、とりまとめた計画  
※公共施設等総合管理計画を踏まえ、ハコモノ施設における個別施設ごとの具体の対応方  
針を定める計画と同じ位置づけのもの

## 第4章 保全計画（保全重要部材）

### 4-1 趣旨

本章においては、建築物における計画的な保全の実施による躯体の長寿命化、安全性の確保及び機能・性能の維持の取組の一つである「保全計画（保全重要部材）」（以下「本計画」という。）の概要を示す。本計画に基づく保全重要部材整備事業を計画的に実施していくことで、財政と連動した費用の平準化を実現するものである。なお、本市では平成24年度から着手し、継続した取組を行っている。

### 4-2 本計画の対象範囲

#### (1) 本計画の対象とする建築物

本計画の対象とする建築物は、計画保全の対象建築物とする。ただし、以下の建築物は対象としないものとする。

[本計画の対象としない建築物]

- ① 延床面積が200㎡以下の建築物。ただし、延床面積が200㎡超の建築物と不可分の建築物は対象とする。

本計画は法定点検（建築基準法第12条に基づく点検等）の結果をもとに、統一的な視点で優先度等の検討を行うものであるが、法定点検の対象とならない建築物については検討に必要な点検結果のデータが収集できないため。

なお、「不可分の建築物」とは、渡り廊下や増築した建築物等、法令上別棟として扱う建築物であっても、エキスパンション・ジョイント等より、他の建築物と連結され、一体で利用されている建築物をいう。

- ② インフラ施設の建築物

施設管理者が策定する個別施設計画で事業の計画をするため。

- ③ 特別会計及び企業会計に該当する建築物

各事業において、アセットマネジメント（総合的な資産管理）の視点で当該事業全体の計画を踏まえた保全の計画がされるため。

#### (2) 本計画の対象とする部材

建築物を構成する部材のうち、以下の3つの観点から計画的に改修又は更新等を行う必要のある重要な部材であって、統一的な視点で対策を検討すべき部材を「保全重要部材」とし、本計画の対象部材とする。

- ① 躯体の長寿命化

雨水の侵入等による鉄筋の腐食やコンクリートの中性を予防するために必要なもの

- ② 安全性

タイルの落下、防災設備の故障などを防ぎ、施設利用者の安全性を確保するために必要なもの

- ③ 機能維持

設備の老朽化により電気の供給や空調機の運転が停止すること等で、施設の使用ができなくなることを防止するために必要なもの

【表1 保全重要部材リスト】

種別	部材名称	躯体の 長寿命化	安全性	機能維持	備考
建築	屋根防水	○		○	雨水が躯体等に浸入することで劣化が進行する。
	外壁	○	○		鉄筋の腐食等によりタイル・モルタルの落下のおそれがある。 雨水が躯体等に浸入することで劣化が進行する。
電気 設備	受変電設備			○	劣化による故障で建築物の使用ができなくなる。
	自家・非常用 発電設備		○	○	劣化による故障で建築物の使用ができなくなる。 非常用発電設備が災害時に起動しない場合は、危険である。
	蓄電池設備		○	○	劣化による故障で建築物の使用ができなくなる。 蓄電池設備が災害時に起動しない場合は、危険である。
	防災設備		○		防災設備が災害時に動作しない場合は、危険である。
機械 設備	空調設備 (熱源)			○	劣化による故障で建築物の使用ができなくなる。
	防災設備		○		防災設備が災害時に動作しない場合は、危険である。
	給排水設備			○	劣化による故障で建築物の使用ができなくなる。
	昇降設備		○	○	構成部品の供給がなくなると安全な運行ができなくなる。

※国のガイドラインにおいて、予防保全と位置付けられている部材を参考に選定

### (3) 対象工事

本計画の対象工事は、対象建築物における保全重要部材の更新や改修に係る工事とし、新築や解体、修繕は対象外とする。

## 4-3 取組の基本的な考え方

### (1) 部材の管理方法の分類

保全重要部材を「時間計画保全部材」と「状態監視保全部材」に分類し、部材の特性に応じた計画保全の管理を行う。

### (2) 部材別の更新周期

保全重要部材ごとに更新周期を定め、経過時間による部材の管理を行うものとする。

### (3) 事業の優先順位

原則として時間計画保全部材を優先して保全するものとし、基準等に基づき事業の優先順位を決定する。なお、個別施設計画に基づき実施する大規模改修事業等が予定されている場合は、これに含めて実施する。

### (4) 財源の確保

本計画の策定にあたっては、公共施設保全整備基金の活用を図るほか、次に該当する事業を考慮して計画し、一般財源の縮減に努める。なお、本計画の各事業年度における投資金額を算定し、関係各課と協議の上、事業費を決定する。

[考慮すべき事業]

- ① 国県等の補助金又は交付金が活用できる事業
- ② 施設整備に係る特定目的基金が活用できる事業
- ③ その他特定財源が活用できる事業

## 4-4 計画の運用

### (1) 計画策定に向けた取組

計画の策定及びローリングの実施にあたり、以下の取組を行う。

#### ① 施設に関する情報管理と更新

市有建築物の物理的老朽化の状況を把握し、本計画策定の基礎となる適切な情報管理を行う。

#### ② 実施対象の整理と実施時期の検討

得られた情報に基づき、統一的な視点による優先度設定やその他計画との調整を行い、実施する内容と時期の検討を行う。

#### ③ 保全計画の実績評価

実施した取組についての実績を蓄積し、その結果を分析することにより、建築物の長寿命

化への投資効果を明らかにする。

また、金額や更新周期等についての計画と実績の比較により、計画策定の精度の向上に努める。

## (2) 計画のローリング

将来を見据えて計画的に保全重要部材整備事業費の縮減及び平準化を実現するため、中長期、短期の計画をそれぞれ策定し、これらの計画を踏まえながら具体的な実施計画を定めるものとする。

### ① 中長期保全計画（計画期間：10年程度）

中長期的な政策の見通しを考慮しつつ、建築物を長寿命化させるために必要な保全重要部材整備事業を効率的、効果的に実施するための計画。

主に部材の更新周期の情報を基に建築物ごとに必要な保全重要部材整備事業の選定を行い、事業時期や内容の調整を行うことで、予算の平準化を行う。大規模改修事業等の予算規模の大きい事業についても反映する。

### ② 短期保全計画（計画期間：3～5年）

事業の優先度を見極め、予算要求時期、費用、実施時期などを把握するための計画。

中長期保全計画の内容を踏まえて、優先度判定や施設管理者からヒアリングした内容等を加味し、より具体的な整理を行うことで、保全に係る事業予算の見通しを立てる。なお、個別施設計画や既に施設管理者で計画されている事業についても反映する。

### ③ 保全実施計画（計画期間：1年）

次年度実施する保全重要部材整備事業と予算要求額を決定するための計画

短期保全計画に基づき、次年度に実施すべき事業の具体的な事業内容の整理や金額の積算を行う。

#### 4-5 【参考】保全重要部材整備事業の取組実績

##### (1) 保全重要部材整備事業の実施状況

本市では、平成24年度から保全に取組、令和5年度までに延べ274施設、約160億円の保全重要部材整備事業を完了しており、計画的な保全の実施による躯体の長寿命化、安全性の確保及び機能・性能の維持と費用の縮減及び平準化を継続的に進めている。

【表2 保全重要部材整備事業の実績額】

[ 単位：千円 ] (税込)

平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
379,987	846,137	1,283,199	1,307,570	1,413,138	1,611,170
平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1,655,669	1,587,513	1,594,997	1,062,350	1,609,334	1,646,120

【合計額：15,997,184千円】

※平成24年度～令和4年度は決算額、令和5年度は計画時の予算額としている。

【表3 保全重要部材整備事業の工事实績】

種別	部材名称	主な実施内容	施設数
建築	屋根・外壁	屋根防水、外部シーリングの実施等	100
電気	受変電・発電設備	受変電設備、発電設備の改修等	21
電気/機械	消防（防災）設備	非常警報設備、屋内消火設備の改修等	66
機械	空調設備	空調熱源設備の改修等	8
機械	給排水設備	受水槽、揚水ポンプの改修等	16
機械	便所	便所配管の改修等	48
機械	昇降機	エレベーターの改修等	13
電気/機械	その他	電話交換主装置、中央監視制御装置の改修等	2

## (2) 公共施設保全整備基金の創設

平成24年に公共施設保全整備基金を創設し、保全重要部材整備事業費へ充当することで継続的に事業を進めるための財源確保に取り組んでいる。

【表4 基金の充当実績と残高の推移】

[ 単位：千円 ] (税込)

年度	保全重要部材整備事業への充当額	年度末時点の残高
平成24年度	-	2,000,000
平成25年度	298,000	2,707,905
平成26年度	600,000	3,120,157
平成27年度	1,000,000	4,237,328
平成28年度	1,200,000	4,546,976
平成29年度	1,200,000	4,854,413
平成30年度	1,000,000	4,860,478
令和元年度	1,200,000	4,880,189
令和2年度	830,000	4,569,030
令和3年度	614,000	4,784,551
令和4年度	673,000	5,179,932
令和5年度	551,000	5,229,606

## 第5章 計画保全に関する今後の課題

### (1) 大規模改修事業等への対応

平成30年度から取り組んでいる小中学校の大規模改修事業のほか、保育所等、消防施設等の大規模改修事業に着手していく必要がある。それらに加えて、岡崎中央総合公園を始めとする広域多機能拠点施設の改修や再整備事業等も予定されており、この他にも、公共施設の整備への投資が増加することが予想される。

計画保全の取組を着実に進めていくためには、未来投資計画事業等と連携・調整しながら、保全重要部材整備事業や大規模改修事業を計画していく必要があり、時期、総事業費及び年度ごとの費用を含めた統一的なプロジェクトマネジメントのスキーム構築が必要である。

### (2) 社会的要求への対応

前述の大規模改修事業等に加え、本市では令和2年度にゼロカーボンシティを表明し、令和4年度にはおかざきDXビジョンを公表しており、建築物における省エネルギー性能の向上や新たな設備機器の導入等への投資が増加する見込みである。さらに、防災機能の向上等による建築物の強靱化や継続的に進めているバリアフリー化への取組、既存不適格の解消への取組も併せて行う必要があり、様々な方面から投資が求められる傾向にある。このような社会的要求への対応については、必要性及び費用対効果を十分に検討したうえで、合理的な整備手法により計画的に取組む必要がある。

### (3) 物価や人件費の上昇への対応

公共工事については、社会情勢の影響から物価が上昇傾向にあるとともに、建設業界における週休2日制の導入や共通費算定の見直し等に伴い、建設コストの上昇が続いている。今後、計画保全に必要な投資金額の上昇が予想されることから、限られた財源での継続的な計画保全の実現に向け、今まで以上に投資対象の選択と集中が必要である。

### (4) 職員の育成や組織体制の対応

建築物に係る様々な財政負担が増加する見込みであると同時に、事業に携わる職員、とりわけ工事を担当する営繕部局（建築課、住宅計画課等の建築物における改修等を発注し、監督する部署）の職員に対する業務負担が重くなることが見込まれる。また、大規模改修事業等の大型案件の監督職員を担うには、営繕業務の実績の積み重ねが必要となる。今後、継続的に取り組むこととなる大規模改修事業や新たな社会的要求への対応を見通し、プロジェクトマネジメントができる人材の育成、組織的な営繕業務体制の構築が必要である。

## 参考資料

### 用語の解説

	用語	説明
1	市有建築物	本市が所有し、維持管理を行っている建築物。
2	保全	建築物の初期機能や性能の物理的老朽化を防止し、建築物の長寿命化を図るだけでなく、社会的要求水準の向上に対して、良質な空間とするための機能・性能の向上を目指した修繕、改修又は更新を実践すること。また、それに必要な情報等を管理すること。
3	DX（デジタルトランスフォーメーション）	技術革新や社会情勢を踏まえ、デジタル技術の浸透により市民生活をより良いものへと変革させること。
4	脱炭素	温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを旨とする。
5	都市の強靱化	周辺都市を含む公民連携や都市基盤の老朽化対策と連動して、災害に強いまち・被災時もスピード感をもった復旧・復興ができる都市にすること。
6	国のガイドライン	本方針では国土交通省大臣官房官庁営繕部監修『令和5年版建築物のライフサイクルコスト』（2023年）をいう。
7	ハコモノ	公共施設等のうち、図書館、学校、市役所庁舎などの建物施設の総称。
8	インフラ	インフラストラクチャー（infra-structure）の略。公共施設等のうち、都市活動を支える道路・橋りょうなどの交通施設や、公園、上下水道などの施設の総称。
9	長寿命化	標準耐用年数から目標耐用年数まで供用期間を延長すること。
10	改修	劣化した建築物の機能・性能を当初の水準以上に改善すること。
11	修繕	建築物の性能・機能を、当初の水準まで回復すること。
12	更新	劣化した部位や部材等を新しいものに取り換えること。
13	躯体	建築物の基となる主要な構造体や骨組みのことで、内外装の仕上げと設備機器以外のものを指す。
14	計画保全	建物や設備に不具合が生じる前に改修や修繕を行い機能や性能を維持させる手法

15	事後保全	建物や設備に不具合が生じた後に改修や修繕を行い機能や性能を回復・維持させる手法
16	大規模改修	建築物の性能を維持するための保全重要部材と建物の機能劣化や社会要求水準の変化に対応するための保全重要部材以外（間仕切り・内装・照明器具等）を併せて更新する工事。
17	保全重要部材	建築物を構成する部材のうち、躯体の長寿命化、安全性の確保、機能・性能の維持の3つの観点から計画的に改修又は更新等の対策を行う必要のある重要な部材であって、統一的な視点で対策を検討すべき部材
18	保全部材	建築物を構成する部材のうち、屋内にある保全重要部材以外のものであって、事後保全により対策する部材
19	その他部材	建築物に附属する工作物（門、塀等）
20	保全重要部材整備事業	保全重要部材の改修又は更新に係る工事又は業務の総称。
21	既存不適格	新たな規定の施行又は適用により、既存建築物に不適合が生じても当該規定の適用を除外されたもの。
22	維持管理	現状を維持するために行う点検・保守、運転・監視、清掃、経常的修繕をいう。
23	施設管理者	岡崎市公有財産管理規則に基づく課等の長、監守者及び補助監守者をいう。
24	優先度	保全重要部材の更新の必要性を数値化したもの。施設重要度・評価点・部材周期超過係数・劣化度より算出する。優先度が高いほど改修が必要となる。
25	評価点	保全部材が劣化・故障した際に被害・損失の程度を点数化したもの。
26	部材周期超過係数	保全重要部材を更新すべき周期から、経過年数がどれだけ超過しているかを数値化したもの。
27	劣化度	法定点検の結果を基に部材の劣化状況をA～Eにランク付けしたもの。

## 建築物の目標耐用年数

RC 造の建築物の目標耐用年数を以下の計算に基づき 80 年とする。

《算定式》（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より）

$$Y = YS \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H$$

Y：目標耐用年数

YS：標準耐用年数（65 年）

A：コンクリート種類 普通コンクリート=1.0 軽量コンクリート=0.95

B：セメント種類 ポルトランドセメント=1.0 高炉セメント A=0.85  
高炉セメント B=0.8

C：水セメント比 65%=1.0 60%=1.2 55%=1.5

D：被り厚さ 20mm=0.25 30mm=0.56 40mm=1.0 50mm=1.56

E：外壁仕上げ材 無=0.5 複層塗材=1.0 モルタル 15mm 以上=1.5

※ただし、15mm 以上の増打ちしているものは打ち放しでも、モルタル 15mm 以上塗ったものと同等と扱う。

F：コンクリートの施工状況 普通の施工=1.0 入念な施工=1.5

G：建築物維持保全の程度 劣化後も補修しない=0.5  
劣化部分を補修する=1.0

H：地域 一般=1.0 凍結融解を受ける地域=0.9 海岸=0.8

---

<本市の場合>

$$Y = 65 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.56 \times 1.5 \times 1.5 \times 1.0 \times 1.0 = 81.9 \div 80$$

A：普通コンクリート(1.0)

B：ポルトランドセメント(1.0)

C：65%(1.0)

D：30mm(0.56)

E：通常複層塗材の仕上げであるが標準仕様では増し打 20mm(1.5)

F：良好な監理の下入念に施工されている(1.5)

G：劣化部分を補修する(1.0)

H：一般(1.0)



## 岡崎市市有建築物管理保全基本方針

岡崎市財務部行政経営課

TEL:0564-23-6632

FAX:0564-23-6548

E-mail:gyosei@city.okazaki.lg.jp