

貝塚市公共建築物個別施設計画

貝塚市公共建築物個別施設計画

目 次

第1章 公共建築物個別施設計画について	1
1.1 計画策定の背景と目的	1
1.2 計画期間	1
1.3 公共建築物個別施設計画の内容	2
1.4 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針	3
1.5 公共建築物個別施設計画の計画単位	4
1.6 公共建築物の施設類型	4
1.7 施設評価の考え方（建物総合評価、行政サービス総合評価）	7
第2章 公共建築物個別施設計画	11
2.1 市民文化系施設	11
2.1.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	11
2.1.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	13
2.1.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	17
2.1.4 対策内容・実施時期・更新費用	19
2.2 歴史文化系施設	20
2.2.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	20
2.2.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	22
2.2.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	26
2.2.4 対策内容・実施時期・更新費用	27
2.3 スポーツレクリエーション系施設	28
2.3.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	28
2.3.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	30
2.3.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	33
2.3.4 対策内容・実施時期・更新費用	35
2.4 子育て関連施設	36
2.4.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	36
2.4.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	39
2.4.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	46
2.4.4 対策内容・実施時期・更新費用	48
2.5 保健福祉施設	49
2.5.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	49
2.5.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	51
2.5.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	53
2.5.4 対策内容・実施時期・更新費用	54

2.6 行政系施設	55
2.6.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	55
2.6.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	59
2.6.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	70
2.6.4 対策内容・実施時期・更新費用	72
2.7 医療施設	73
2.7.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	73
2.7.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	75
2.7.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	77
2.7.4 対策内容・実施時期・更新費用	78
2.8 その他施設	79
2.8.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）	79
2.8.2 個別施設の状態等（劣化度調査）	83
2.8.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）	91
2.8.4 対策内容・実施時期・更新費用	93
2.9 施設評価、更新費用等の総括	95
第3章 計画の推進	99
3.1 計画の実施	99
3.2 計画の見直し	99

第1章 公共建築物個別施設計画について

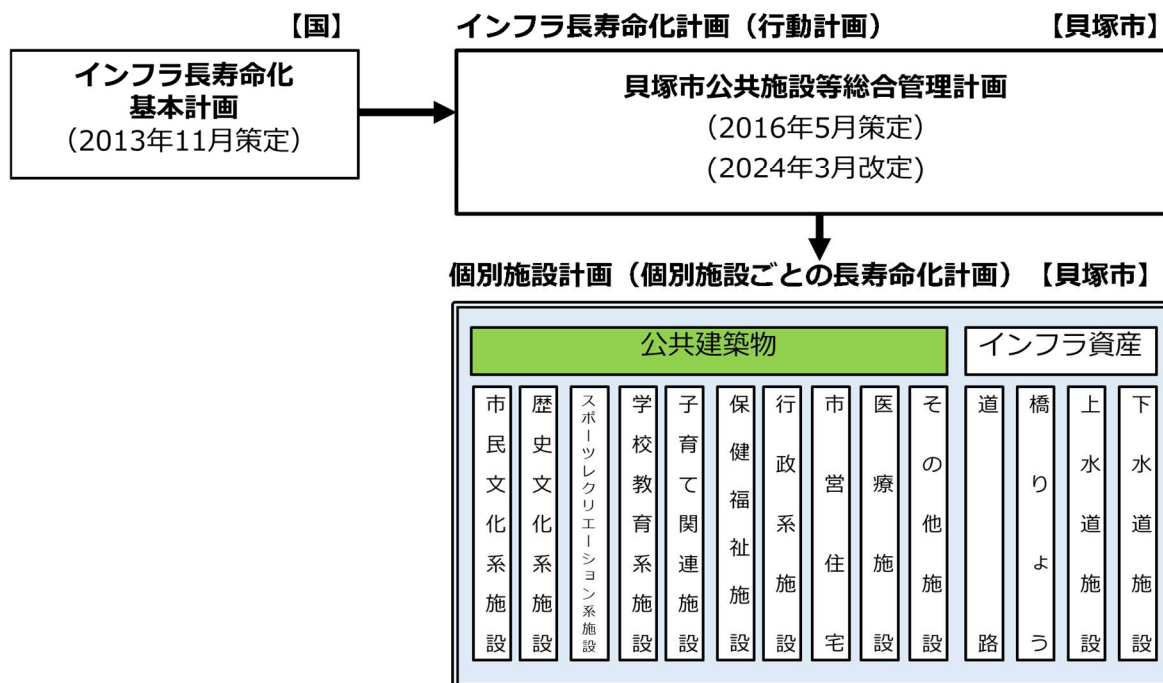
1.1 計画策定の背景と目的

高度成長期の人口増加や行政需要の増大に伴い建設された本市の公共建築物の多くは、老朽化や、雨漏り、電気機械設備の不良、外壁の剥落など様々な問題が発生しています。限られた財源で行政サービスを実施するためには、本市が保有する土地、建物、設備などの「ファシリティ」を戦略的に維持管理・運営し、そのあり方について、次世代に向けてより良い財産の継承を念頭に置いた見直しが必要になっています。

国においては、2013年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方公共団体においてもインフラ長寿命化計画（行動計画）及び個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定することとされました。

本市では、深刻化する公共施設等の老朽化や更新の問題に対応するため、保有する土地、建物、設備などの「ファシリティ」の全体状況を把握し、長期的な視点で総合的かつ計画的に管理していくことを目的とする「貝塚市公共施設等総合管理計画」を2024年3月に改定しました。「貝塚市公共建築物個別施設計画」は、公共建築物の再配置の方針、維持管理や更新等の実施方法・実施時期などを示すもので、「貝塚市公共施設等総合管理計画」の改定に伴い、2025年4月に改定しました。

本市におけるインフラ長寿命化計画の体系図



1.2 計画期間

本計画の計画期間は、貝塚市公共施設等総合管理計画をふまえ、2025年度から2035年度までの11年間とします。

1.3 公共建築物個別施設計画の内容

1) 公共建築物個別施設計画の内容

公共建築物個別施設計画は、「貝塚市公共施設等総合管理計画」において定めた、「公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針」及び「施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」を受け、個別施設毎の具体的な方策として、対象施設の再配置の方針、維持管理や更新等の実施方法・実施時期などを示すものです。

2) 公共建築物個別施設計画に記載すべき事項

「インフラ長寿命化基本計画」に示された、個別施設計画の記載事項は以下のとおりです。

個別施設計画の記載事項

①対象施設

「インフラ長寿命化基本計画（行動計画）」において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たっては、維持管理・更新等に係る状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定した上で、その単位毎に計画を策定する。

②計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮した上で計画期間を設定し、その点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。

本基本計画で示す取組みを通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ること、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定した上で、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。

④個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。

また、「③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

⑤対策内容と実施時期

「③対策の優先順位の考え方」及び「④個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

⑥対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

1.4 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

貝塚市公共施設等総合管理計画において、本市が保有する公共施設等を適切に管理するための、「点検・診断」「維持管理・修繕・更新」「安全確保」「耐震化」「長寿命化」の実施方針及び「再配置」の推進方針、「体制」の構築方針を以下のとおりとしました。

1) 点検・診断等の実施方針

公共施設等を適切にマネジメントするためには、日常的な点検及び定期的な診断が重要となります。長寿命化を見据えた予防保全の観点からは、各担当部署が個々に施設の点検や診断を実施するのではなく、共通のフォーマットを活用し、全庁的なものとするのが効果的です。既に本市では「貝塚市公共施設点検マニュアル」を作成し、毎年5～7月に各公共建築物の点検を実施しています。

そこで、今後も本マニュアルに沿った点検を継続するとともに、より精度の高い成果をめざし、マニュアルの改善に努めます。

また、点検・診断結果はデータ化し、BIMMS*（ビームス）に情報として蓄積し、今後の維持管理に活用することで、効率的かつ効果的なマネジメントの実現を図ります。

2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

日常的・定期的な点検・診断結果に基づいて、対症療法的な事後保全ではなく、計画的な予防保全による維持管理・修繕・更新などを行うことで、トータルコストの縮減及び平準化を図ります。

また、これらの履歴をデータ化し、BIMMS（ビームス）に情報として蓄積することで、総合管理計画の見直しや充実に反映させるとともに、老朽化対策などへの活用を進めます。

ライフラインに直結するインフラ資産については、公共建築物と異なり、統合や複合化による改善や、用途転換、施設そのものを廃止することは現実的ではありません。そこで、これまで整備を進めてきたインフラ資産は、各資産の長寿命化計画及び各種計画に基づき、計画的に維持管理・修繕・更新などを実施していくことに重点を置きます。

3) 安全確保の実施方針

日常的・定期的な点検・診断によって、危険性が認められた公共建築物に対しては、必要な措置を講じたうえで、修繕、更新、除却などの対応を速やかに実施し、安全性の確保を図ります。

また、供用廃止された公共建築物は、除却や売却を原則とするとともに、実行に至るまでの期間について、安全上支障がないよう努めます。

4) 耐震化の実施方針

新耐震基準*を満たしていない公共建築物や災害対策活動の拠点・避難所となる公共建築物、ライフラインに直結するインフラ資産とその関連施設は、個別の実施計画により、必要な耐震改修を実施し、防災機能の強化に努めます。

【用語解説】

BIMMS(ビームス) : (Building Information system for Maintenance & Management Support) 一般財団法人建築保全センターが都道府県及び政令指定都市で構成される全国営繕主管課長会議の要請を受けて開発した保全情報システムサービス。地方公共団体の施設保全情報を一元的に管理し、保全業務や総合的な施設計画を支援するもの。

新耐震基準 : 1981年に導入された現在の建築基準法の耐震基準は、大規模地震（震度6強～7に達する程度）でも建物が倒壊・崩壊しない基準であり、以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。

5) 長寿命化の実施方針

公共施設等は、日常的な点検や定期的な診断、計画的な修繕による予防保全に努めるとともに、機能的な改善を図り、今後も継続して保持する公共施設等については、大規模改修などの手法を用いて、平均耐用年数を超えた長寿命化に努め、長期的な視点での更新費用の縮減をめざします。

なお、本計画は既に策定されている「貝塚市営住宅長寿命化計画」「貝塚市舗装修繕計画」「貝塚市橋梁長寿命化修繕計画」「かいづか水道ビジョン 2019」「第4次貝塚市中長期下水道整備計画」などとの整合を図り、推進するものとします。また、今後新たに策定する個別の長寿命化計画については、本計画の方針などをふまえることとします。

6) 再配置の推進方針

市民や関係者の合意を得ながら、公共建築物の再配置を進めるためには、検討及び実施プロセスが統一的で、透明性の高い考え方に基づく必要があります。そこで、評価の手順・視点と再配置の方針の区分を定め、個々の再配置の方針検討に活用することとします。

7) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

本計画の円滑な推進には、各担当部署が計画の趣旨を理解し、全庁的な体制で取り組む必要があります。そこで、ファシリティマネジメントに関する職員研修を充実させるとともに、公共施設等に関する情報交換や各種研修会への積極的な参加、民間ノウハウを活用した事例研究などを進め、専門性の向上や推進体制の強化に努めます。

1.5 公共建築物個別施設計画の計画単位

公共建築物個別施設計画は、「貝塚市公共施設等総合管理計画」に基づく「公共建築物」に関する長寿命化計画にあたります。その計画単位は原則、施設分類を単位としますが、施設単体、立地や機能などが関連する施設群を単位とする場合もあります。

1.6 公共建築物の施設類型

貝塚市公共施設等総合管理計画における分類を踏まえ、本計画で対象とする公共建築物を次頁の表のとおり整理します。

なお、学校教育系施設については「学校施設長寿命化計画」、市営住宅については「貝塚市営住宅長寿命化計画」が別途策定されているため対象外とします。

■対象施設一覧

大分類	中分類	No.	施設名称
市民文化系施設	集会施設	1	山手地区公民館
		2	浜手地区公民館
		3	シェルシアター
		4	青少年人権教育交流館
	文化施設	5	市民文化会館（コスモスシアター）
		6	市民文化会館（中央公民館）
		7	市民文化会館（青少年センター）
歴史文化系施設	図書館	8	市民図書館
	博物館など	9	歴史展示館
		10	自然遊学館
		11	善兵衛ランド
スポーツ レクリエーション系 施設	スポーツ施設	12	ふれあい運動広場
		13	青少年運動広場
		14	総合体育館
		15	市営プール
		16	旧第4プール（閉鎖中）
子育て関連施設	認定こども園	17	葛城認定こども園
		18	三ツ松認定こども園
		19	津田認定こども園
		20	木島認定こども園
	幼児・児童施設	21	すくすく子ども館
		22	津田小学校仲よしホーム
		23	西小学校仲よしホーム
		24	南小学校仲よしホーム
		25	中央小学校仲よしホーム
		26	木島小学校仲よしホーム
		27	葛城小学校仲よしホーム
		28	東山小学校仲よしホーム
保健福祉施設	高齢福祉施設	29	やすらぎ老人福祉センター
	社会福祉施設	30	市民福祉センター
		31	ひと・ふれあいセンター
行政系施設	庁舎など	32	市役所本館
		33	市役所別館
		34	市役所第2別館
		35	市役所分室（書庫・文化財分室）
		36	市役所ストックヤード
		37	保健・福祉合同庁舎

大分類	中分類	No.	施設名称
行政系施設	消防施設	38	消防本部消防署
		39	消防署水間出張所
		40	消防署二色出張所
		41	第1分団器具庫
		42	第2分団器具庫
		43	第3分団器具庫
		44	第4分団器具庫
		45	第5分団器具庫
		46	第6分団器具庫
		47	第7分団器具庫
		48	第8分団器具庫
		49	第9分団器具庫
医療施設	医療施設	50	市立貝塚病院
		51	職員宿舎
		52	託児所
その他施設	その他	53	衛生事業所
		54	合同センター
		55	二色センター
		56	公園墓地管理棟
		57	斎場
		58	忠霊塔
		59	東共同浴場
		60	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）
		61	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）
		62	東共同作業所
		63	水間公園管理棟
		64	旧水間ポンプ場（閉鎖中）
		65	ドローン・クリケットフィールド 研修施設管理棟
		66	ドローン・クリケットフィールド管理棟
		67	里山交流センター
		68	かいづか いぶき温泉（体育館）
		69	旧貝塚養護学校（閉鎖中）

1.7 施設評価の考え方（建物総合評価、行政サービス総合評価）

貝塚市公共建築物個別施設計画では、公共建築物の再配置に関する評価検討手法を整理しました。改定前の貝塚市公共建築物個別施設計画に示している「ポートフォリオ分析^{*1}」も有効な手法の一つと考えますが、定性的な評価が中心となっており行政判断が反映しやすい反面、客観的な整理が難しいとの課題がありました。そのため、本計画では客観的な数値を基に整理できるように、「建物総合評価」及び「行政サービス総合評価」の2軸で構成する4象限で整理し公共建築物を評価します。

なお、施設評価については、複合化予定の施設や閉鎖中の施設等は対象外としています。

1）建物総合評価（ハード評価）

建物総合評価は、次の「残使用年数評価」と「健全度評価」の合算で評価します。

①残使用年数評価

施設の残使用年数を算出し、建物評価点を数値化します。施設供用の経過年数が使用期限を超えている場合は、算出数値がマイナスとなります。

使用期限は、国及び他自治体の事例などを参考に、予防保全の実施による長寿命化を図った場合を想定し、次の通り設定します。供用期間は建築年から2024年の期間とします。

なお、新耐震基準を満たしていない施設であっても、耐震改修工事を実施している施設については、加点（1点）を行います。

$$\text{残使用年数評価} = (\text{使用期限} - \text{供用期間}) / \text{使用期限} \times 5 \text{ 点}$$

■使用期限

構造	使用期限
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	80年
鉄骨造	60年
木造 軽量鉄骨造	30年

【用語解説】

ポートフォリオ分析：2つの指標の組み合わせによって、平面に要素を配置する（マトリクスを作る）分析方法。

②健全度評価

今年度実施している劣化調査（目視調査）に基づき、文部科学省が府を通じて市町村へ配布した「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書（令和5年3月）」を参考に劣化判定を行い、健全度を算出します。その平均に対する数値で評価します。

$$\text{健全度評価} = \text{当該施設の健全度} / \text{全施設の健全度平均}$$

構造躯体以外の劣化状況における評価は、部位ごとに劣化状況の評価し、施設全体の健全度を算定します。

劣化状況は部位の状態によりA～Dの4段階で評価を行います。

評価基準	状態
A	概ね良好
B	部分的に劣化
C	広範囲に劣化
D	早急に対応する必要がある

健全度は、部位(外構を除く)における劣化状況を建物単位で数値化した評価指標です。「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書(令和5年3月)」を参考に、各部位の「評価点」、「部位のコスト配分表」から100点満点で算定します。

また、健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

■部位の評価

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

■部位のコスト配分表

部位	配分
屋上・屋根	4.2
外壁	14.9
内装	21.3
電気設備	9.0
機械設備	16.6
計	66.0

■健全度の計算例（例）

部位	評価	評価点	×	配分	=	点数
屋上・屋根	C	40	×	4.2	=	168
外壁	D	10	×	14.9	=	149
内装	B	75	×	21.3	=	1,598
電気設備	A	100	×	9.0	=	900
機械設備	C	40	×	16.6	=	664
計				66.0		3,479

「健全度＝総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷66＝3,479÷66＝53」

2) 行政サービス総合評価（ソフト評価）

行政サービス総合評価は、次の「施設重要度評価」と「維持管理省コスト評価」の合算で評価します。なお、評価値が平均から著しく異なる数値（10点以上）となる場合があります、その場合は施設評価の対象外としています。

①施設重要度評価

公共建築物の重要性を評価するため、その施設の位置づけを数値化します。

数値化するにあたっては、防災拠点としての位置づけ及び常時人がいる施設なのかを評価し、合算し、上限値は5点とします。

施設重要度評価 = 防災拠点の位置づけ + 常時人がいるかの有無

防災拠点としての位置づけ	概要	配点
防災拠点としての位置づけが有る	災害対策本部、指定避難所、指定避難場所などに位置づけられている施設	3
防災拠点としての位置づけが無い	防災拠点の位置づけが無い施設	1

常時人がいるかの有無	概要	配点
常時人がいる	市民文化系施設、歴史文化系施設、スポーツレクリエーション系施設、子育て関連施設、福祉施設、庁舎、消防署、病院など	2
常時人がいない	市民プール、倉庫など	1

②維持管理省コスト評価

単位当りの維持管理省コストを数値化します。

対象施設の行政サービスの提供は施設により異なるため、次の8グループ（小分類）に分け、指標の数値化を行います。

維持管理省コスト評価を指数化するため、グループ施設平均値を分子、当該施設コストを分母としました。

維持管理省コスト評価 =
グループ施設単位当たり施設コスト平均 / 当該施設単位当たり施設コスト

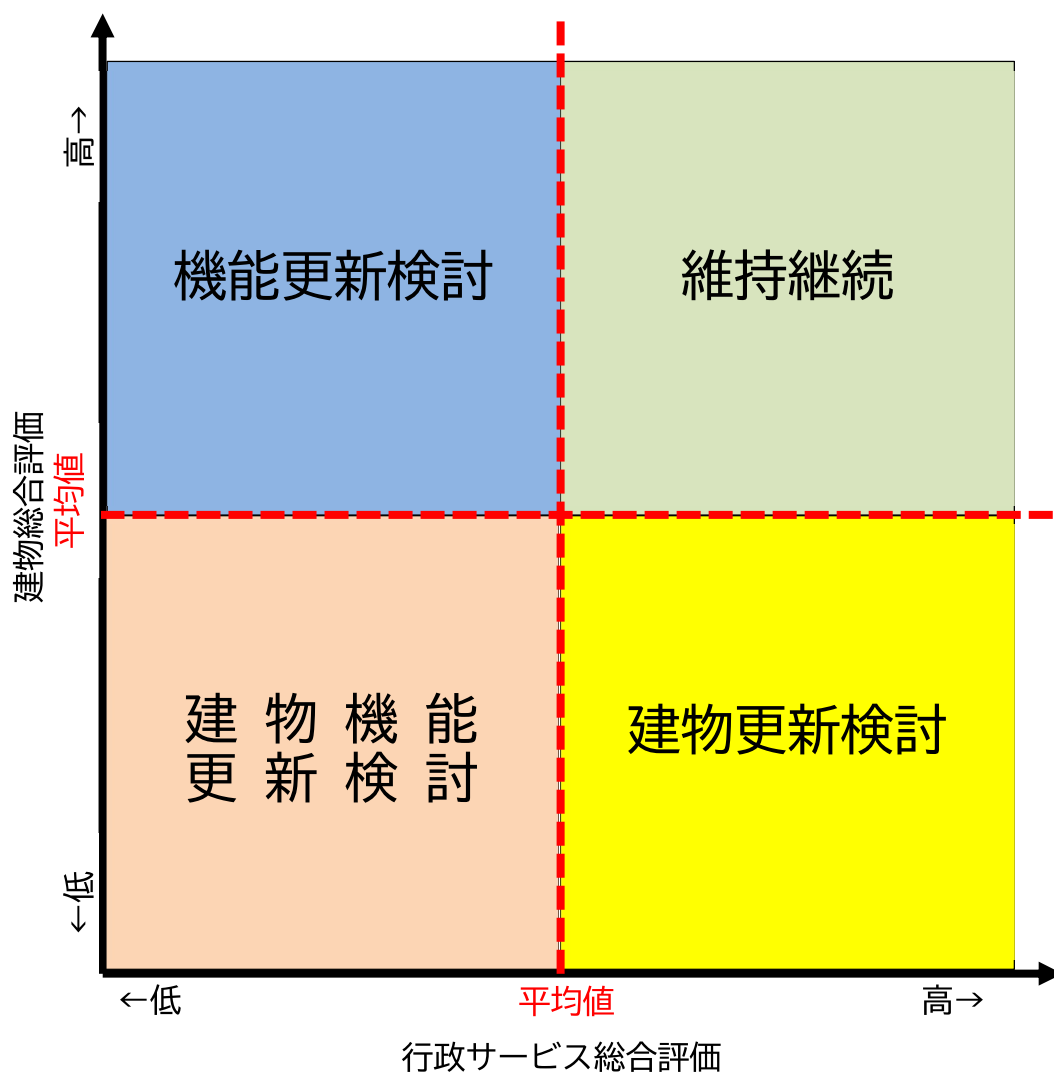
大分類	小分類
市民文化系施設	集会施設、文化施設
歴史文化系施設	図書館、博物館
スポーツレクリエーション系施設	スポーツ施設
子育て関連施設	認定こども園
	幼児・児童施設
行政系施設 + 保健福祉施設	庁舎、消防施設、社会福祉施設
医療施設	医療施設
その他施設	その他施設

3) 評価結果のイメージ

各施設をハード面、ソフト面で相対的に評価を実施しているものであり、単位はポイントです。

※ハード評価を縦軸、ソフト評価を横軸としてグラフ化します。

※各軸の平均値（グラフ中の赤線）により4象限に区分され、今後の施設管理の方向性の検討を進めます（検討の案を以下に示します）。



第2章 公共建築物個別施設計画

2.1 市民文化系施設

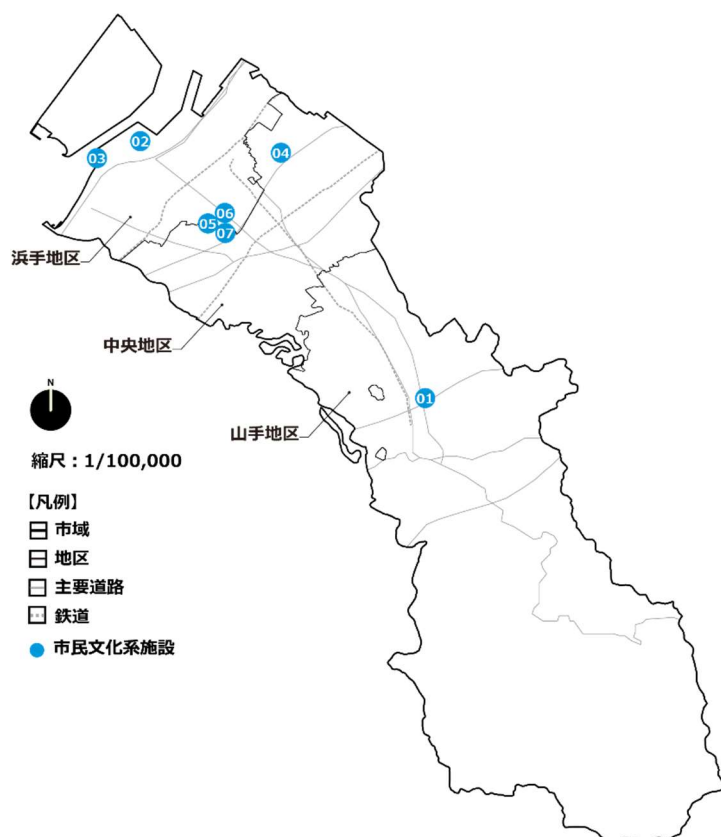
2.1.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『市民文化系施設』に分類される「No.1 山手地区公民館」「No.2 浜手地区公民館」「No.3 シェルシアター」「No.4 青少年人権教育交流館」「No.5 市民文化会館（コスモスシアター）」「No.6 市民文化会館（中央公民館）」「No.7 市民文化会館（青少年センター）」の7施設を対象とします。

対象施設

大分類	中分類	No.	施設名称
市民文化系施設	集会施設	1	山手地区公民館
		2	浜手地区公民館
		3	シェルシアター
		4	青少年人権教育交流館
	文化施設	5	市民文化会館（コスモスシアター）
		6	市民文化会館（中央公民館）
		7	市民文化会館（青少年センター）



市民文化系施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

コスモシアターの長寿命化、広域連携の検討、地区公民館の長寿命化、青少年人権教育交流館の複合化

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有無	内容
集会施設	1	山手地区公民館	1991/03/01	2,234.57	鉄筋 コンクリート	2	－	不要	不要	有	指定避難所・災害対策支部
	2	浜手地区公民館	1989/03/01	991.55	鉄筋 コンクリート	2	－	不要	不要	有	指定避難所
	3	シェルシアター	1993/08/01	159.51	鉄筋 コンクリート	1	－	不要	不要	無	－
	4	青少年人権教育交流館	1976/10/15	1,637.26	鉄筋 コンクリート	3	1	未実施	未実施	有	指定避難所
文化施設	5	市民文化会館（ホール）	1993/03/31	8,471.76	鉄骨鉄筋 コンクリート	4	1	不要	不要	有	物資輸送拠点
	6	市民文化会館（中央公民館）		2,957.20	鉄骨鉄筋 コンクリート	4	1				
	7	市民文化会館（青少年センター）		1,041.04	鉄骨鉄筋 コンクリート	4	1				

※市民文化会館：合計 12,470.00㎡



4) 対象施設の利用状況、修繕等実施状況

令和4年度（令和5年3月31日時点）単年の対象施設の利用状況、修繕・改修の実施状況は下表のとおりです。

対象施設の利用・修繕等実施状況



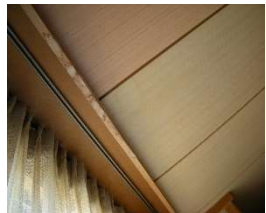

中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
集会施設	1	山手地区公民館	292	34,178	2,897	24.8	6,904	56,040
	2	浜手地区公民館	292	27,559	1,918	27	2,595	1,859
	3	シエルシアター	4	2,100	—	—	115	0
	4	青少年人権教育交流館	293	30,785	3,230	31	1,461	271
文化施設	5	市民文化会館(ホール)	290	124,794	241	83.1	43,108	35,904
	6	市民文化会館(中央公民館)	292	42,678	3,803	40		
	7	市民文化会館(青少年センター)	292	11,874	1,719	35		

2.1.2 個別施設の状態等（劣化度調査）


1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。





No.1 山手地区公民館【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好 ・改修履歴あり			
	外壁		A	・概ね良好 ・改修履歴あり（写真1）			
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真2） ・天井・壁に雨漏り跡あり（写真3） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		B	・キュービクルの発錆等の劣化			
	機械設備		B	・衛生設備の不具合（写真4）			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外壁タイルは令和4年にネットシートによる剥落防止措置がとられ大規模改修されている。内部は経年による劣化箇所が見られる。					





No.2 浜手地区公民館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1、2）			
	外壁		B	・クラック・亀裂が確認できる（写真3）			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり ・壁に亀裂・クラック等あり（写真4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外壁のタイル張りに一部クラックが発生し、ところどころに浮きも見られる。 ・サッシ廻りやタイルの伸縮目地コーキングも劣化している。 ・屋上トップライトの素材が劣化し雨漏りが発生しかねない為、早期に取替が必要である。 ・ドーム屋根の表面塗装が剥離しており、塗装による改修が必要である。					





No.3 シェルシアター【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1、2）			
	外壁		B	・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり ・クラック・亀裂が確認できる ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真3）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・ロータンク漏水あり（写真4）			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外装全体に塗装が劣化している。また、コンクリート下地にクラックも発生している。 ・ステージ床に関しても塗装が劣化、段鼻タイルも破損が見られ、鉄部に発錆が見られる。					

No.4 青少年人権教育交流館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	<ul style="list-style-type: none">・ 降雨時に雨漏りあり・ 屋根素材に錆・損傷あり（写真1）・ 笠木・立上り等に破損、剥がれあり・ 植生など措置の必要あり			
	外壁		D	<ul style="list-style-type: none">・ 鉄筋膨張で外壁に膨らみあり・ 鉄筋が露出している（写真2）・ 塗装の剥がれあり・ クラック・亀裂が確認できる・ 開口部に漏水が確認できる・ 開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る・ 外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真3）			
	内部仕上げ		C	<ul style="list-style-type: none">・ 天井・壁に雨漏り跡あり（写真4）・ 壁に亀裂・クラック等あり・ 床材に剥離、損傷あり・ 経年劣化以上に傷みが激しい・ 緊急是正措置が必要			
	電気設備		C	・ 経年劣化による			
	機械設備		C	・ 経年劣化による			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		<ul style="list-style-type: none">・ 内外共老朽化が進み、また3階からの避難用鉄骨階段が使用不能の状態である。早急に改善、改修の必要がある。					

No.5～7 市民文化会館（コスモシアター・中央公民館・青少年センター）
【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・防水層重ね部劣化 ・笠木・立上り等に破損、剥がれあり		
	外壁		D	・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり ・鉄筋が露出している(写真2) ・クラック・亀裂が確認できる ・既存点検等で指摘（外壁仕上げ材タイルに亀裂や浮き等の劣化）あり		
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり ・壁に亀裂・クラック等あり（写真3） ・床材に剥離、損傷あり（写真4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当		
	電気設備		B	・経年劣化相当		
	機械設備		B	・経年劣化相当		
写真 1		写真 2		写真 3	写真 4	
						
総合所見		・メインホール棟の外壁は改修済の為問題は無いが、多目的ホールと公民館棟については、タイルの剥落や浮きも発生している為、早期の改修が必要である。メインホール棟の屋根は改修済、中ホール棟の屋上は砂付きルーフィングの劣化が激しいので早期に改修が必要である。 ・内部は、経年による劣化が進んでおり、特に壁クロスの劣化が多くみられる。				

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

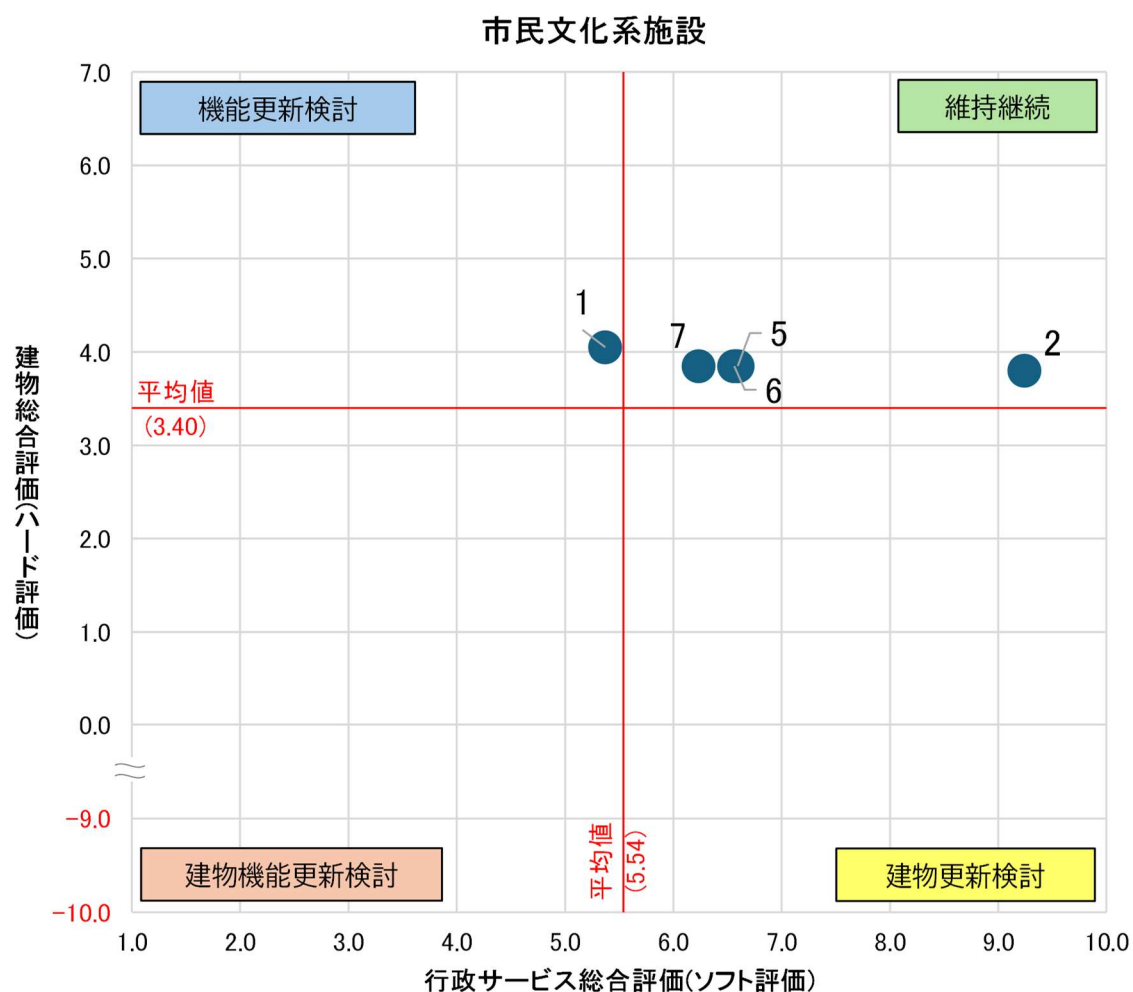
	山手地区 公民館	浜手地区 公民館	シェル シアター	青少年 人権教育 交流館	市民文化会 館（コスモ シアター）	市民文化 会館（中 央公民館）	市民文化 会館（青 少年セン ター）
空調 方式	個別空調 方式	個別空調 方式	—	個別空調 方式	大・中・小ホール ：中央方式 その他： 個別空調方式	個別空調 方式	個別空調 方式
熱源・室 外機設置 場所	室外機： 3階屋外	室外機： 地上屋外	—	室外機： 地上屋外	大・中・小ホール 熱源：4階屋内 その他室外機： 4階屋上	室外機： 4階屋上	室外機： 4階屋上
状況	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設とも空調設備の老朽化が目立っており、計画的に更新を行う時期を迎えている。 ・シェルシアターについては、空調設備を有していません。 						

2.1.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
1	山手地区公民館	4.05	5.37
2	浜手地区公民館	3.80	9.24
3	シェルシアター	—	—
4	青少年人権教育交流館	—	—
5	市民文化会館（コスモシアター）	3.85	6.59
6	市民文化会館（中央公民館）	3.85	6.56
7	市民文化会館（青少年センター）	3.85	6.23



2) 基本的方針

- ・「山手地区公民館」「浜手地区公民館」は、地域ニーズに的確に対応した機能向上を検討し、日常的な利用拡大をめざすとともに、指定避難所であることから、必要な機能の整備に努めます。
- ・「シェルシアター」は市民の森などの近隣施設と一体的な利活用を図り、稼働率の向上に努めます。
- ・「青少年人権教育交流館」は老朽化が進んでいることに加え、新耐震基準に基づく耐震性能を有していない可能性があります。また、近隣には保健福祉施設である「やすらぎ老人福祉センター」「ひと・ふれあいセンター」が立地しており、いずれも老朽化及び耐震化について共通の課題を抱えています。このため、各施設の機能・役割等をふまえ、これらの施設を統合し、複合化するにあたり、建物機能の向上及び保有総量の削減に努めます。なお、3つの施設はいずれも指定避難所であることから、再配置の時期にあわせ、必要な機能の整備に努めます。
- ・「市民文化会館（コスモシアター）」は指定管理者制度を導入し効率的な施設運営に努めていることと、各種ホールと中央公民館、青少年センターの3機能の利用状況が良好なことから、現状維持を原則とします。また、雨漏りや外壁剥離等の建築物劣化が見られるため、予防保全型の対策を進め、長寿命化を図るとともに、管理運営コストの削減や設備などの省エネルギー化を推進します。なお、近隣自治体で同じ機能を持っている文化会館においては、広域利用等について近隣自治体と広域連携の議論を進めていきます。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.1.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）

単位：千円

No .	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
1	山手地区公民館	長寿命化	278,976	78,811	357,787
2	浜手地区公民館	長寿命化	150,560	40,983	191,543
3	シェルシアター	長寿命化	1,825	22,336	24,162
4	青少年人権教育交流館	複合化	－	－	－
5	市民文化会館（コスモシアター）	長寿命化	142,704	1,746,193	1,888,897
6	市民文化会館（中央公民館）				
7	市民文化会館（青少年センター）				
	計		574,065	1,888,324	2,462,388

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

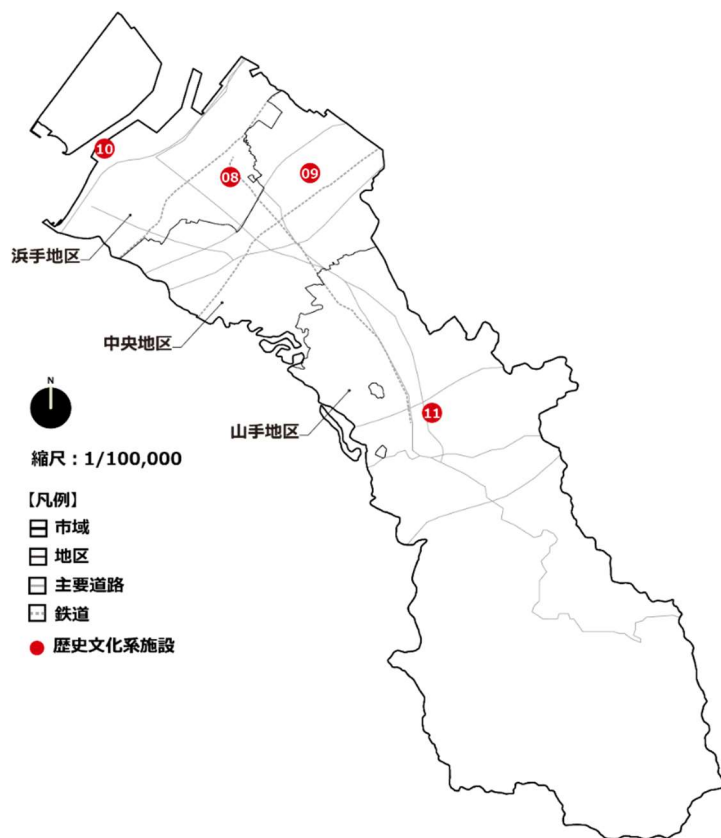
2.2 歴史文化系施設

2.2.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『歴史文化系施設』に分類される「No.8 市民図書館」「No.9 歴史展示館」「No.10自然遊学館」「No.11 善兵衛ランド」の4施設を対象とします。

対象施設			
大分類	中分類	No.	施設名称
歴史文化系施設	図書館	8	市民図書館
	博物館など	9	歴史展示館
		10	自然遊学館
		11	善兵衛ランド



歴史文化系施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

市民図書館等の長寿命化、市民図書館の広域連携での相互利用サービスを推進

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有無	内容
図書館	8	市民図書館	1989/02/01	2,599.79	鉄筋 コンクリート	3	－	不要	不要	有	避難所補完施設
博物館 など	9	歴史展示館	1935/03/01	325.94	木造	1	－	未 実施	未 実施	無	－
	10	自然遊学館	1993/09/01	627.71	鉄筋 コンクリート	2	－	不要	不要	無	－
	11	善兵衛ランド	1992/02/01	792.91	鉄筋 コンクリート	2	－	不要	不要	有	避難所補完施設

No.8 市民図書館	No.9 歴史展示館	No.10 自然遊学館
		
No.11 善兵衛ランド		
		

4) 対象施設の修繕等実施状況

令和4年度（令和5年3月31日時点）単年の対象施設の利用状況、修繕・改修の実施状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況





中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
図書館	8	市民図書館	274	71,141	－	－	7,515	34,691
博物館など	9	歴史展示館	294	2,395	－	－	544	129
	10	自然遊学館	298	17,660	－	－	1,487	6,782
	11	善兵衛ランド	292	10,266	－	－	1,669	15,668

2.2.2 個別施設の状態等 （劣化度調査）

1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。



No.8 市民図書館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	<ul style="list-style-type: none"> ・ 降雨時に雨漏りあり ・ 防水層に膨れ・破れ等あり（写真 1） ・ 笠木・立上り等に破損、剥がれあり ・ 植生など措置の必要あり ・ 既存点検等で指摘（トップライトに傷、割れ、笠木・パラハットが変形、腐食等で脱落のおそれ）あり ・ 改修履歴あり
	外壁		B	<ul style="list-style-type: none"> ・ 塗装の剥がれあり ・ クラック・亀裂が確認できる（写真 2） ・ 外部階段・手すり等の発錆・腐朽 ・ 改修履歴あり
	内部仕上げ		B	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井・壁に雨漏り跡あり（写真 3） ・ 壁に亀裂・クラック等あり（写真 4） ・ 床材に剥離、損傷あり ・ 内装仕上げは概ね経年劣化相当
	電気設備		B	・ 経年劣化相当
	機械設備		B	・ 経年劣化相当
	写真 1	写真 2	写真 3	写真 4
				
総合所見	外壁タイルは部分的に剥落防止措置がとられているが、ところどころにクラックが見られる。内部は経年による劣化箇所が見られる。			

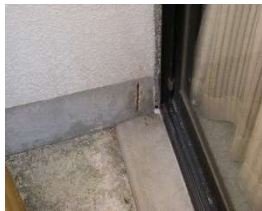



No.9 歴史展示館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1） ・既存点検等で指摘（屋根ふき瓦の欠損）あり			
	外壁		C	・不等沈下等で浮きあり ・塗装の剥がれあり（写真2） ・クラック・亀裂が確認できる ・既存点検等で指摘（外壁仕上げ材モルタル、水切り塗装のはがれ）あり ・改修履歴あり			
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真3、4） ・床材に剥離、損傷あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・建築年数がかなり経っており、特に屋根材の劣化、欠落があり、早急に改修の必要あり。 ・内部は改修履歴があり、概ね経年劣化相当である。					

No.10 自然遊学館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	<ul style="list-style-type: none">・降雨時に雨漏りあり・屋根素材に錆・損傷あり（写真1）・既存点検等で指摘（事務室天井、内階段天井、ジオラマ天井に雨漏り）あり・改修履歴あり	
	外壁		C	<ul style="list-style-type: none">・不等沈下等で浮きあり・クラック・亀裂が確認できる（写真2）・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る・外部階段・手すり等の発錆・腐朽・改修履歴あり	
	内部仕上げ		B	<ul style="list-style-type: none">・天井・壁に雨漏り跡あり（写真3）・壁に亀裂・クラック等あり（写真4）・床材に剥離、損傷あり・内装仕上げは概ね経年劣化相当	
	電気設備		B	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化相当	
	機械設備		B	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化相当	
写真1		写真2		写真3	写真4
					
総合所見		<ul style="list-style-type: none">・外壁タイルに、ところどころに浮き、クラックが見られる。ガラス勾配屋根は、ガラス部分に貼られていたシートが剥離破損し、劣化が激しい。・内部は経年による劣化箇所が見られる。			

No.11 善兵衛ランド【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・植生など措置の必要あり ・改修履歴あり			
	外壁		C	・鉄筋が露出している（写真１） ・クラック・亀裂が確認できる（写真２）			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真３） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真４）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・外部は外壁に一部クラックが発生、内部に漏水が見られ、塗装も経年による劣化が見られる。 ・屋根は防水保護モルタルにクラックがあり、伸縮目地も劣化しているが屋根からの漏水は見受けられない。 ・内部は2階に一部外壁からの漏水による、壁が劣化しているがその他は特に問題はない。 ・天体観測可動ドームの内外壁に劣化が見受けられる。					

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

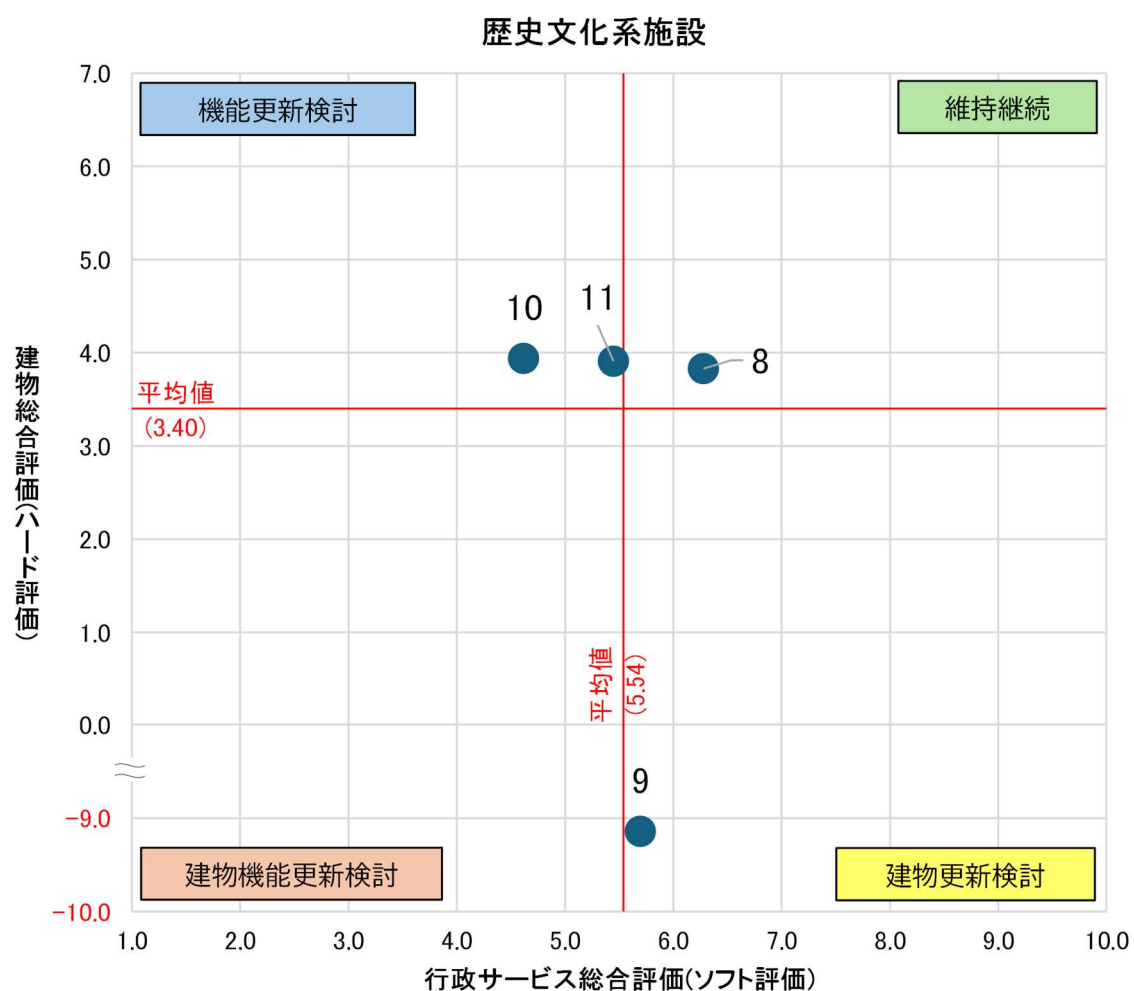
	市民図書館	歴史展示館	自然遊学館	善兵衛ランド
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：地上 屋外と屋上	室外機：地上	室外機：地上 屋外と屋上	室外機：地上 屋外と屋上
状況	・全施設、機器の更新を計画的に実施する時期に至っている。			

2.2.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
8	市民図書館	3.83	6.28
9	歴史展示館	-9.14	5.70
10	自然遊学館	3.94	4.62
11	善兵衛ランド	3.91	5.45



2) 基本的方針

- ・「市民図書館」は本市唯一の公共図書館で、利用者数が多いことから、現状維持を原則とします。また、予防保全型の対策を進め、計画的修繕による長寿命化を図るとともに、管理運営コストの削減や設備などの省エネルギー化を推進します。さらに、広域連携での相互利用サービスを推進するため、各市町で課題を共有し、広域連携での取組体制を検討します。また、地区公民館における図書コーナーや移動図書館「ひまわり号」の巡回を含め、学校図書館との連携を強化し、より効果的な施設運用に努めます。
- ・歴史や文化は、まちづくりにおいて重要な要素であり、博物館などの設置は、社会教育を推進するうえで大切な施策となります。博物館などは管理運営方法の改善を行うとともに、積極的な施設の活用や、施設のPRなどを検討します。なお、各施設は現状維持を原則としますが、利用状況や施設機能を勘案したうえで、多機能化の可能性も検討するとともに、設備などの省エネルギー化を推進します。
- ・「歴史展示館」は国の登録有形文化財に登録されていることから、長寿命化を図ります。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.2.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）					単位：千円
No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
8	市民図書館	長寿命化	410,415	115,582	525,997
9	歴史展示館	長寿命化	68,007	7,099	75,106
10	自然遊学館	長寿命化	8,020	93,897	101,917
11	善兵衛ランド	長寿命化	118,925	21,783	140,708
	計		605,368	238,361	843,729

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

2.3 スポーツレクリエーション系施設

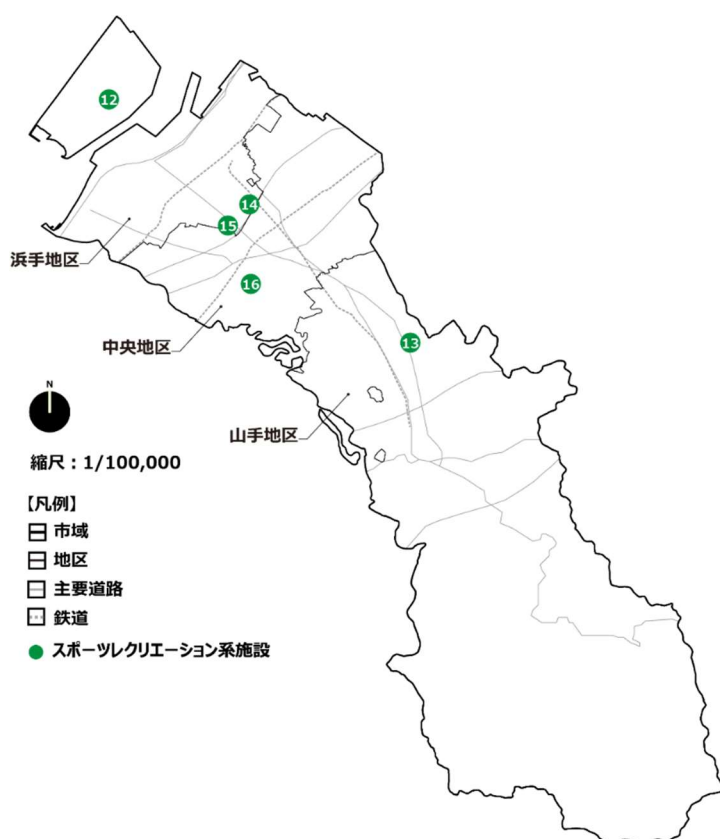
2.3.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『スポーツレクリエーション系施設』に分類される「No.12 ふれあい運動広場」「No.13 青少年運動広場」「No.14 総合体育館」「No.15 市営プール」「No.16 旧第4プール（閉鎖中）」の5施設を対象とします。

対象施設

大分類	中分類	No.	施設名称
スポーツレクリエーション系施設	スポーツ施設	12	ふれあい運動広場
		13	青少年運動広場
		14	総合体育館
		15	市営プール
		16	旧第4プール（閉鎖中）



スポーツレクリエーション系施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

総合体育館の長寿命化、広域連携や官民連携の検討

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床 面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有 無	内容
スポーツ 施設	12	ふれあい運動広場	1991/04/01	128.00	鉄筋コンク リート	1	—	不要	不要	有	指定緊急避難場所
	13	青少年運動広場	2004/08/29	102.30	鉄筋コンク リート	1	—	不要	不要	有	指定緊急避難場所・広域避難場所
	14	総合体育館	1984/10/01	6,281.50	鉄筋コンク リート (屋根のみ 鉄骨造)	3	—	不要	不要	有	指定避難所
	15	市営プール	1988/05/01	219.00	鉄骨造	1	—	不要	不要	無	—
	16	旧第4プール(閉鎖中)	1987/06/01	251.61	—	—	—	不要	不要	無	—

No.12 ふれあい運動広場	No.13 青少年運動広場	No.14 総合体育館
		
No.15 市営プール	No.16 旧第4プール(閉鎖中)	
		

4) 対象施設の修繕等実施状況

令和4年度（令和5年3月31日時点）単年の対象施設の利用状況、修繕・改修の実施状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況





中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
スポーツ 施設	12	ふれあい運動広場	365	44,348	—	—	2,741	797
	13	青少年運動広場	365	21,279	—	—	299	69
	14	総合体育館	308	99,388	—	—	15,897	4,777
	15	市営プール	36	8,550	—	—	3,961	293
	16	旧第4プール（閉鎖中）	—	—	—	—	342	—

2.3.2 個別施設の状態等（劣化度調査）





1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。なお、「No.16 旧第4プール」は現在閉鎖中のため劣化度調査の対象外です。





No.12 ふれあい運動広場【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・屋根素材に錆・損傷あり（写真１）			
	外壁		B	・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり（写真２） ・塗装の剥がれあり			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真３） ・壁に亀裂・クラック等あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		B	・経年劣化相当（写真４）			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真１		写真２		写真３		写真４	
							
総合所見		・外壁塗装は表面に汚れが付着しところどころにクラックが発生、屋根は素材の劣化が進んでいる。サッシ廻りコーキング劣化、一部ガラスのひび割れがある。 ・内部は内壁塗装の劣化、床・壁タイルの一部浮き、破損が見られる。又鉄部の見え掛りに錆が見られる。					





No.13 青少年運動広場【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		B	・クラック・亀裂あり（写真1、2）			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真3） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真4） ・床材に剥離、損傷あり			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外部は外壁にクラックが発生、外部塗装も経年による劣化があり、サッシ廻りのコーキングも劣化している。 ・内部は、床壁にクラックが発生し仕上げ塗装も劣化している。男子トイレ手洗い場に壁からの漏水がある。					

No.14 総合体育館【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・降雨時に雨漏りあり ・屋根素材に損傷あり（写真1）			
	外壁		C	・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり ・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真2） ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真3） ・壁に亀裂・クラック等あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による（写真4）			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外部壁面は一部の改修は見られるが、塗装全般に劣化が進んでいる。 屋根は、対候性鋼鉄製で表面は錆びているように見えるが錆は進行していない。しかし、外観上、劣化が進んでいるように見える為、塗装を検討するべきである。 ・内部は、経年とともに劣化が進んでいる、又一部屋根からの漏水が原因で雨漏り跡が見られる。					

No.15 市営プール【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好 ・改修履歴あり			
	外壁		A	・概ね良好 ・改修履歴あり			
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真1、2） ・経年劣化以上に傷みが激しい（写真3、4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・ 付属建物は改修済であるため、部分的な劣化が見られるが問題は無い。 ・ プール本体も改修済である。プールサイドの床は劣化が激しい箇所がある。					

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

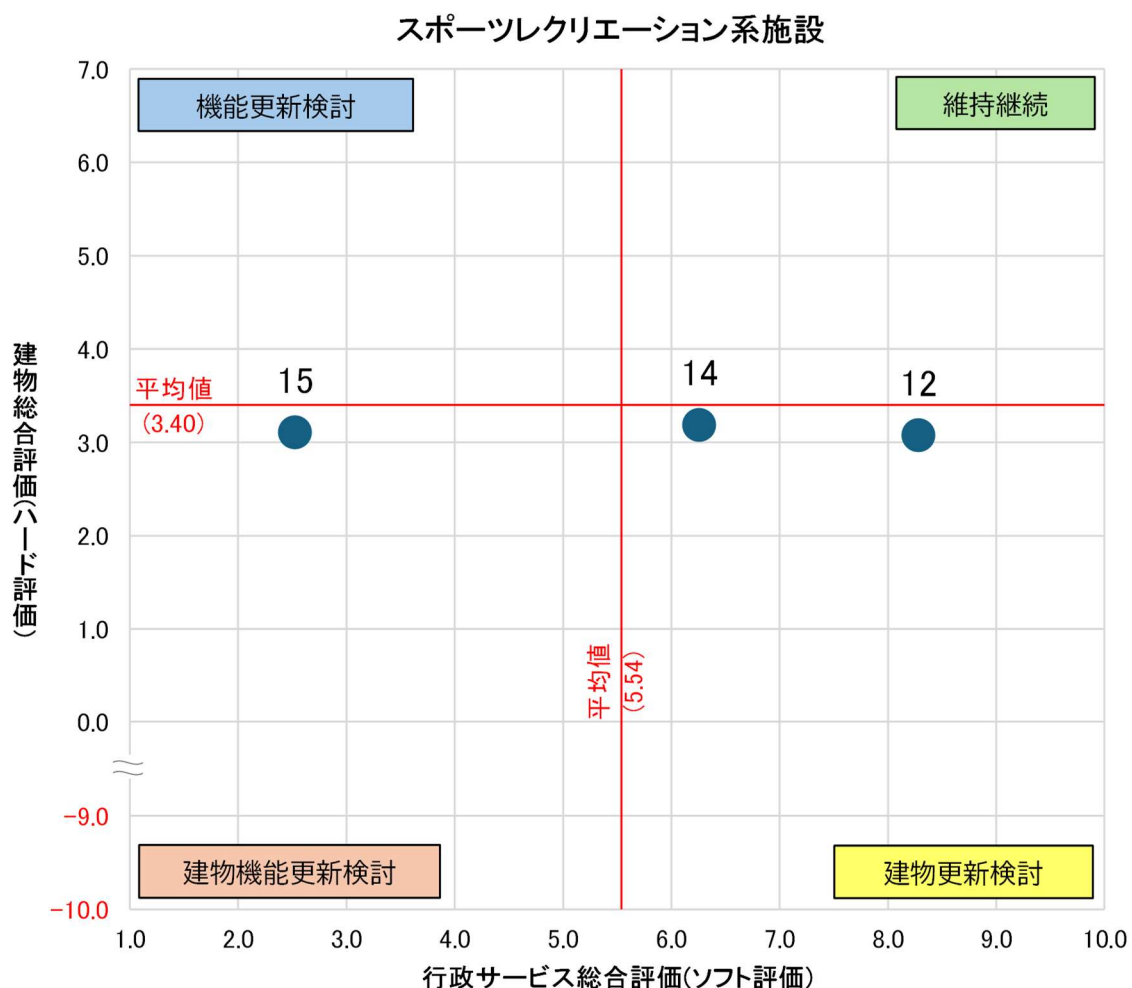
	ふれあい運動広場	青少年運動広場	総合体育館	市営プール
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	中央方式、 個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：屋外	室外機：屋外	熱源：屋外 室外機：屋外	室外機：屋外
状況	・総合体育館については、機器の更新を計画的に実施する時期に至っている。			

2.3.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
12	ふれあい運動広場	3.08	8.28
13	青少年運動広場	—	—
14	総合体育館	3.19	6.26
15	市営プール	3.11	2.53
16	旧第4プール（閉鎖中）	—	—



2) 基本的方針

- ・「ふれあい運動広場」「青少年運動広場」「総合体育館」は、市民がスポーツ活動を通じてふれあい、楽しめる場として、現状維持を原則とします。また、予防保全型の対策を進め、長寿命化を図るとともに、管理運営コストの削減や設備などの省エネルギー化を推進します。
- ・「市営プール」は、学校水泳における着衣水泳を継続して実施するなど引き続き施設を活用するため、計画的修繕による長寿命化を図ります。
- ・「旧第4プール」の跡地は、関係者とその活用方法を検討し、活用方法が決定次第施設の撤去をすすめます。
- ・「総合体育館」は指定避難所、「ふれあい運動広場」「青少年運動広場」は指定緊急避難場所であることから、必要な機能の整備に努めます。
- ・総合体育館の長寿命化、近隣自治体との広域連携や民間事業者との官民連携を検討します。
- ・総合体育館の大規模修繕の実施時には、民間事業者との官民連携のほか、近接する市民文化会館（コスモシアター）との実施時期、方法等の整合を図り最も効率的な手法を検討します。
- ・市民意見としては、総合体育館の利用率が高く予約しにくいことがあげられており、近隣の自治体とのスポーツ施設の相互利用により、利用できる機会を増大することができるか検討します。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.3.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）					単位：千円
No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
12	ふれあい運動広場	長寿命化	22,177	1,928	24,105
13	青少年運動広場	長寿命化	6,146	8,065	14,211
14	総合体育館	長寿命化	59,947	93,416	153,363
15	市営プール	長寿命化	5,129	3,776	8,904
16	旧第4プール（閉鎖中）	－	－	－	－
	計		93,399	107,184	200,583

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

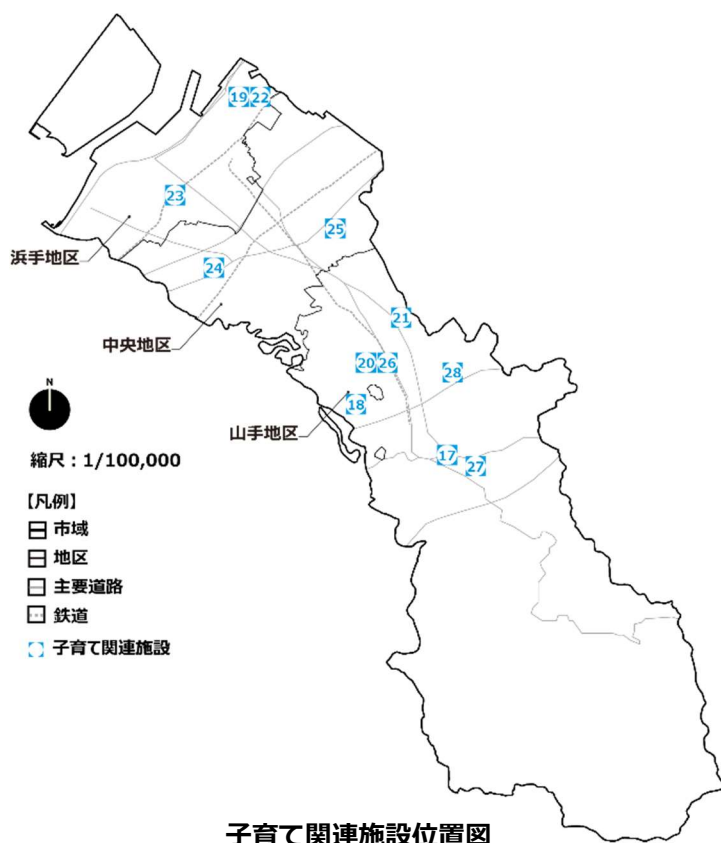
2.4 子育て関連施設

2.4.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『子育て関連施設』に分類される「No.17葛城認定こども園」「No.18三ツ松認定こども園」「No.19津田認定こども園」「No.20木島認定こども園」「No.21すくすく子ども館」「No.22津田小学校仲よしホーム」「No.23西小学校仲よしホーム」「No.24南小学校仲よしホーム」「No.25中央小学校仲よしホーム」「No.26木島小学校仲よしホーム」「No.27葛城小学校仲よしホーム」「No.28東山小学校仲よしホーム」の12施設を対象とします。

対象施設			
大分類	中分類	No.	施設名称
子育て関連施設	認定こども園	17	葛城認定こども園
		18	三ツ松認定こども園
		19	津田認定こども園
		20	木島認定こども園
	幼児・児童施設	21	すくすく子ども館
		22	津田小学校仲よしホーム
		23	西小学校仲よしホーム
		24	南小学校仲よしホーム
		25	中央小学校仲よしホーム
		26	木島小学校仲よしホーム
		27	葛城小学校仲よしホーム
		28	東山小学校仲よしホーム



2) 施設類型別の管理に関する基本方針

こども園・幼稚園の長寿命化

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋を記載

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床 面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有 無	内容
認定こども園	17	葛城認定こども園	2018/04/27	650.42	鉄骨造	1	-	不要	不要	有	避難所補完施設
	18	三ツ松認定こども園	1972/09/01	881.32	鉄骨造	1	-	実施 済	実施 済	有	避難所補完施設
	19	津田認定こども園	1972/03/01	906.35	鉄骨造	1	-	実施 済	実施 済	有	避難所補完施設
	20	木島認定こども園	1973/07/01	990.84	鉄骨造	1	-	実施 済	実施 済	有	避難所補完施設
幼児・児童施設	21	すくすく子ども館	2004/03/15	933.35	鉄骨造	2	-	不要	不要	無	-
	22	津田小学校仲よしホーム	2007/01/01	87.34	軽量鉄骨造	1	-	不要	不要	無	-
	23	西小学校仲よしホーム	2010/07/01	393.39	軽量鉄骨造	2	-	不要	不要	無	-
	24	南小学校仲よしホーム	2001/02/01	144.90	軽量鉄骨造	2	-	不要	不要	無	-
	25	中央小学校仲よしホーム	2007/01/01	340.36	軽量鉄骨造	2	-	不要	不要	無	-
	26	木島小学校仲よしホーム	2003/08/01	132.04	軽量鉄骨造	2	-	不要	不要	無	-
	27	葛城小学校仲よしホーム	1991/07/01	51.84	軽量鉄骨造	1	-	不要	不要	無	-
	28	東山小学校仲よしホーム	2010/01/01	443.30	軽量鉄骨造	2	-	不要	不要	無	-

No.17 葛城認定こども園	No.18 三ツ松認定こども園	No.19 津田認定こども園
		
No.20 木島認定こども園	No.21 すくすく子ども館	No.22 津田小学校仲よしホーム
		



4) 対象施設の修繕等実施状況

令和4年度（令和5年3月31日時点）単年の対象施設の利用状況、修繕・改修の実施状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況

中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
認定こども園	17	葛城認定こども園	—	—	—	—	3,996	120
	18	三ツ松認定こども園	—	—	—	—	4,316	94
	19	津田認定こども園	—	—	—	—	4,009	0
	20	木島認定こども園	—	—	—	—	2,051	169
幼児・児童施設	21	すくすく子ども館	235	7,457	—	—	2,818	8,678
	22	津田小学校仲よしホーム	288	11,232	—	—	—	0
	23	西小学校仲よしホーム	288	30,816	—	—	—	16
	24	南小学校仲よしホーム	288	22,464	—	—	—	91
	25	中央小学校仲よしホーム	288	31,680	—	—	651	40
	26	木島小学校仲よしホーム	288	18,432	—	—	292	0
	27	葛城小学校仲よしホーム	288	8,064	—	—	157	0
	28	東山小学校仲よしホーム	288	25,920	—	—	—	0

2.4.2 個別施設の状態等（劣化度調査）





1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。




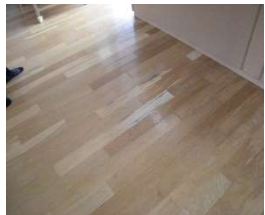
No.17 葛城認定こども園【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・経年劣化相当			
	外壁		B	・クラック・亀裂が確認できる（写真1、2） ・サイディング目地開き発生			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり ・壁に亀裂・クラック等あり（写真3、4） ・緊急是正措置が必要（間仕切り引き戸の戸車レールの不具合要点検）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・内外装ともに築6年であるため、問題点は特に見当たらないが経年により内外仕上げ、下地材の目地部に隙間と亀裂が発生している。 ・内部出入口引込戸車がレールから高頻度で外れる不具合あり。					





No.18 三ツ松認定こども園【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		B	・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真1、2）			
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真3、4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・園舎全面改修と増築により、改修部においては外壁にクラックが一部発生、屋根の既存幕板塗装の剥がれなどが発生している。 ・内部仕上げは概ね問題はないが、内装下地材の目地とコーナー部で亀裂が発生している。					

No.19 津田認定こども園【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1） ・改修履歴あり			
	外壁		B	・クラック・亀裂が確認できる（写真2） ・改修履歴あり			
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真3） ・床材に剥離、損傷あり（写真4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・2018年に増改築し、既存部分の耐震補強工事を行っているため、内部仕上げに軽微な不具合があるが、内外共概ね経年劣化相当である。					



No.20 木島認定こども園【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		A	・概ね良好（写真1）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好 ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真2、3、4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・2021年に既存部分の耐震補強工事（増改築）実施済みのため、内外装は概ね経年劣化相当である。					





No.21 すくすくこども館【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・防水層に膨れ・破れ等あり（写真 1、2）	
	外壁		A	・概ね良好	
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当 ・1階床不陸あり（写真 3、4）	
	電気設備		A※	・概ね良好	
	機械設備		A	・概ね良好	
写真 1		写真 2		写真 3	写真 4
					
総合所見		・防水のルーフィングの砂が流れドレーンに堆積し雨水の排水に支障がある。外壁は改修が済んでおり塗装も問題は無い。内部は 1 階廊下の床下地が劣化して不陸がある。2階のクッション性の床材も目地が浮いており歩行に支障がある。 ・内壁の入隅に亀裂が発生、壁面にも壁下地材の目地部で亀裂が発生している。 ※電気設備点検において、受電ケーブルの絶縁抵抗測定値の急激な低下により停電事故の可能性があるととの報告が出ており、緊急対応が必要である。			





No.22 津田小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・降雨時に雨漏りあり ・天井・壁に雨漏り跡あり ・屋根素材に錆・損傷あり（写真 1）	
	外壁		B	・塗装の剥がれあり（写真 2）	
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり ・床材に剥離、損傷あり（写真 3、4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当	
	電気設備		A	・概ね良好	
	機械設備		A	・概ね良好	
写真 1		写真 2		写真 3	写真 4
					
総合所見		・軒樋にごみ詰まりがあり、屋根の勾配も緩いので、雨漏りがある。ごみの取り除きをする。 ・内外装仕上げは、概ね経年劣化相当である。			


No.23 西小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1）			
	外壁		B	・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真2）			
	内部仕上げ		C	・壁に亀裂・クラック等あり（写真3） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		B	・衛生設備の不具合			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・プレハブ構造の為内外とも、特に問題は無いが、内壁入隅部に隙間が多数発生、壁面クロスは下地材の目地部に亀裂がある。 ・流しの水洗金具取り出し口の固定が不良の為壁面が破損している。 ・内部階段の手摺取付金物にぐらつきがあり、至急処置が必要。					

No.24 南小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好
	外壁		B	・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真1、2）
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真3、4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当
	電気設備		B	・経年劣化相当
	機械設備		B	・経年劣化相当
写真1		写真2	写真3	写真4
				
総合所見		・プレハブ構造の為内外とも、特に問題は無いが、建物入隅コーナー部に仕上げ材の隙間が多数発生。壁面クロス下地材の目地切れもある。天井材に一部垂れ下がりが発生している。		





No.25 中央小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		B	・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真 1、 2）			
	内部仕上げ		B	・床材に剥離、損傷あり（床下地ふくれ）（写真 3） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真 4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・プレハブ造の為、外部見え掛り柱・柱脚部鉄部に発錆、内部廊下床下地きしみあり、内部壁クロスは結露の為クロス剥がれがあり、内壁コーナー部クロス目地切れ発生。					





No.26 木島小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真 1）			
	外壁		B	・塗装の剥がれあり（写真 2）			
	内部仕上げ		B	・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真 3、 4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・ 外部の鉄部に発錆があり、塗装改修されたい。内外装共概ね経年劣化相当である。					

No.27 葛城小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真１）	
	外壁		B	・塗装の剥がれあり ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真２） ・アルミ建具に施錠不良箇所あり	
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真３） ・床下地にきしみ発生（写真４）	
	電気設備		B	・経年劣化相当	
	機械設備		B	・経年劣化相当	
写真１		写真２		写真３	写真４
					
総合所見		・プレハブ造の為、外部見え掛り柱・柱脚鉄部に発錆、アルミ建具建付け不良箇所、施錠不良箇所あり。枯れ葉による樋詰まりあり。 ・内部床面下地にきしみあり、内部塗装は劣化あり。			

No.28 東山小学校仲よしホーム【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・降雨時に雨漏りあり			
	外壁		B	・クラック・亀裂が確認できる ・開口部に漏水が確認できる（写真1）			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真2） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真3、4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		B	・経年劣化以上に傷みが激しい			
	機械設備		B	・増築棟2階AC及び換気扇不良			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・屋根の点検できず、外壁は改修済であるがクラックが一部発生している。 ・内部は結露やサッシ廻りからの漏水によるクロスのはがれ、浮きが多数発生している。					

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

	葛城認定こども園	三ツ松 認定こども園	津田認定こども園	木島認定こども園
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外 機設置場所	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外
状況	・葛城認定こども園、三ツ松認定こども園、津田認定こども園及び木島認定こども園については、新築及び耐震改修実施より日も浅いため、計画的なメンテナンスが求められる。			

	すくすく子ども館	津田小学校 仲よしホーム	西小学校 仲よしホーム	南小学校 仲よしホーム
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外 機設置場所	室外機：2階屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外
状況	・すくすく子ども館については、機器の更新を計画的に実施する時期に至っている。			

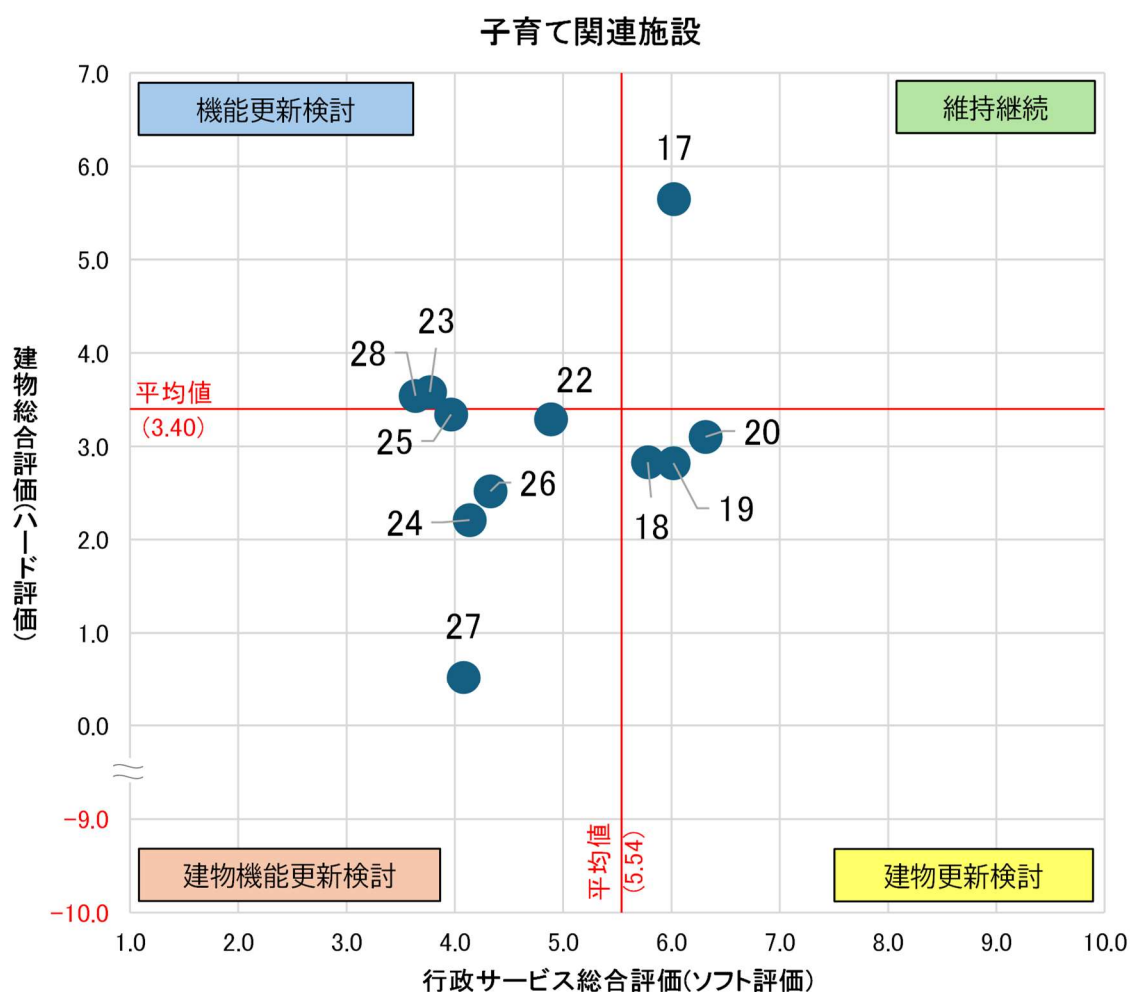
	中央小学校 仲よしホーム	木島小学校 仲よしホーム	葛城小学校 仲よしホーム	東山小学校 仲よしホーム
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外 機設置場所	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外
状況	・仲よしホームの空調については、年次的に更新等を行っている。			

2.4.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
17	葛城認定こども園	5.65	6.02
18	三ツ松認定こども園	2.83	5.78
19	津田認定こども園	2.82	6.02
20	木島認定こども園	3.10	6.31
21	すくすく子ども館	—	—
22	津田小学校仲よしホーム	3.29	4.89
23	西小学校仲よしホーム	3.58	3.77
24	南小学校仲よしホーム	2.21	4.14
25	中央小学校仲よしホーム	3.34	3.96
26	木島小学校仲よしホーム	2.52	4.33
27	葛城小学校仲よしホーム	0.52	4.08
28	東山小学校仲よしホーム	3.54	3.64



2) 基本的方針

- ・耐震性能が確保されていないことが明らかであった「南幼稚園」、「中央幼稚園」、「木島西幼稚園」について、「南幼稚園」及び「中央幼稚園」は令和2年9月に園舎を小学校校舎内に移転し、令和3年度に旧園舎を解体撤去しました。「木島西幼稚園」は令和4年度に園舎を小学校校舎内に移転し、令和5年度に閉園しました。
- ・廃園した4つの幼稚園のうち、「津田幼稚園」は解体撤去し、跡地は「津田認定こども園」の駐車場として活用しています。また、「葛城幼稚園」は解体撤去し、平成30年4月、跡地に「葛城認定こども園」を新たに建設しました。「永寿幼稚園」は、平成30年3月に耐震補強工事を実施し、「三ツ松認定こども園」の園舎として活用しています。「東幼稚園」は令和5年度に解体撤去し、今後跡地活用を検討する予定です。
- ・認定こども園及び幼稚園のうち更新や耐震改修を終えた施設は、建物性能が確保されているため、現状維持を原則とします。
- ・「すくすく子ども館（子育て支援センター・幼児教室）」は、老朽化のため令和7年度に解体に着手し、幼児教室は三ツ松認定こども園に集約する予定です。子育て支援センターは当面の間は府営貝塚三ツ松住宅第2集会所にて運営し、需要に応じた効果的なサービスの提供をめざし、今後のあり方を検討します。
- ・各仲よしホームは市民ニーズが高いことから、現状維持を原則とします。
- ・「旧葛城認定こども園」の跡地について、活用を検討します。
- ・「旧子育て支援センター」は令和6年度に解体撤去し、跡地に「青少年人権教育交流館」「やすらぎ老人福祉センター」「ひと・ふれあいセンター」「東共同浴場」を統合し、複合した施設を建設します。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.4.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）					単位：千円
No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
17	葛城認定こども園	長寿命化	11,280	12,857	24,136
18	三ツ松 認定こども園	長寿命化	2,299	2,076	4,376
19	津田認定こども園	長寿命化	3,805	8,119	11,924
20	木島認定こども園	長寿命化	47,723	9,128	56,851
21-1	すくすく子ども館 （子育て支援センター）	解体	95,205	－	95,205
21-2	すくすく子ども館 （幼児教室）	集約			
22	津田小学校仲よしホーム	長寿命化	9,376	4,934	14,310
23	西小学校仲よしホーム	長寿命化	27,475	15,463	42,938
24	南小学校仲よしホーム	長寿命化	8,218	2,026	10,243
25	中央小学校仲よしホーム	長寿命化	23,672	12,884	36,556
26	木島小学校仲よしホーム	長寿命化	5,483	7,204	12,687
27	葛城小学校仲よしホーム	長寿命化	11,271	980	12,251
28	東山小学校仲よしホーム	長寿命化	5,079	17,945	23,024
	計		250,885	93,615	344,500

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

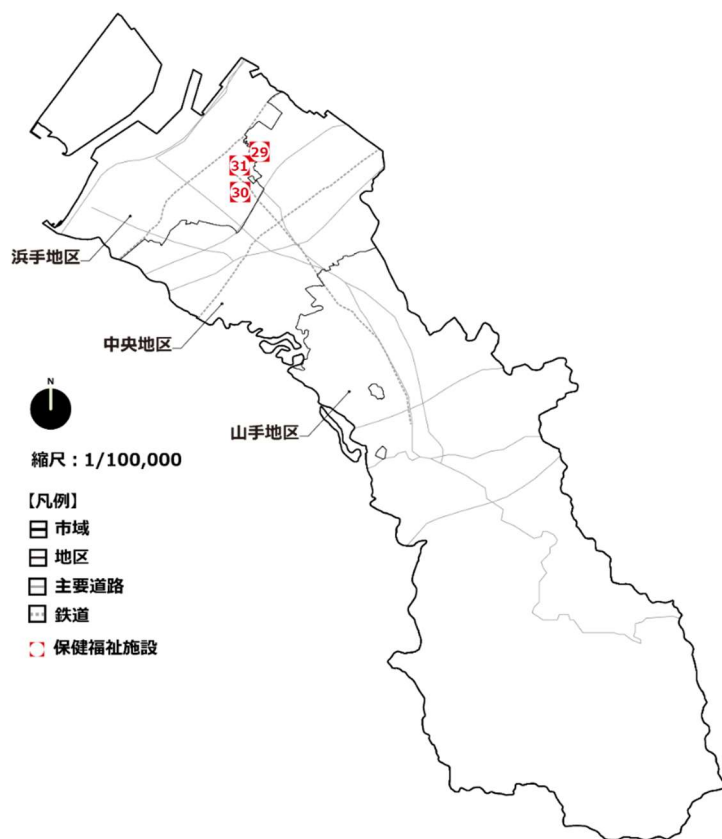
2.5 保健福祉施設

2.5.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『保健福祉施設』に分類される「No.29 やすらぎ老人福祉センター」「No.30 市民福祉センター」「No.31 ひと・ふれあいセンター」の3施設を対象とします。

対象施設			
大分類	中分類	No.	施設名称
保健福祉施設	高齢福祉施設	29	やすらぎ老人福祉センター
	社会福祉施設	30	市民福祉センター
		31	ひと・ふれあいセンター



保健福祉施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

ひと・ふれあいセンターの複合化

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有無	内容
高齢福祉施設	29	やすらぎ老人福祉センター	1976/10/01	822.41	鉄筋 コンクリート	2	－	未 実施	未 実施	有	指定避難所
社会福祉施設	30	市民福祉センター	2022/03/31	2,049.04	鉄筋 コンクリート	6	－	不要	不要	有	指定福祉避難所（老人福祉センター多目的室）
	31	ひと・ふれあいセンター	1971/02/10	938.82	鉄筋 コンクリート	3	－	未 実施	未 実施	有	指定避難所



4) 対象施設の修繕等実施状況

令和4年度（令和5年3月31日時点）単年の対象施設の利用状況、修繕・改修の実施状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況





中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
高齢福祉施設	29	やすらぎ老人福祉センター	243	8,823	231	23.8	4,043	0
社会福祉施設	30	市民福祉センター	359	34,009	1,599	58.3	－	－
	31	ひと・ふれあいセンター	293	15,862	1,865	30.3	1,436	167

2.5.2 個別施設の状態等（劣化度調査）

1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。





No.29 やすらぎ老人福祉センター【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	<ul style="list-style-type: none">・降雨時に雨漏りあり・笠木・立上り等に破損、剥がれあり			
	外壁		C	<ul style="list-style-type: none">・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり・塗装の剥がれあり・クラック・亀裂が確認できる（写真1、2）・外部階段・手すり等の発錆・腐朽			
	内部仕上げ		C	<ul style="list-style-type: none">・天井・壁に雨漏り跡あり（写真3、4）・壁に亀裂・クラック等あり・経年劣化以上に傷みが激しい			
	電気設備		C	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化による			
	機械設備		C	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化による			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		<ul style="list-style-type: none">・屋根防水は設備基礎に亀裂や剥がれがあり、雨漏りの原因がある、防水保護モルタルも劣化、外壁はクラックが発生、庇裏は鉄筋の発錆、爆裂がある。・内部は天井からの漏水、サッシ周りからの漏水が発生し内装材は経年による劣化が見られる。					

No.30 市民福祉センター【2024年10月点検実施】

※一体構造のため「No.32 市役所本館」に含める

No.31 ひと・ふれあいセンター【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・降雨時に雨漏りあり			
	外壁		D	・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり ・鉄筋が露出している（写真1） ・クラック・亀裂が確認できる ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真2、3） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真4） ・経年劣化以上に傷みが激しい			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・底裏や外壁面に鉄筋の発錆によりコンクリートの爆裂箇所があり危険である。サッシ廻りのコーキングが劣化しており漏水が見られる。 ・内部はトイレや内装改修が行われており概ね良好であるが、床面や壁面にクラックが発生し、経年による劣化も進んでいる。					

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

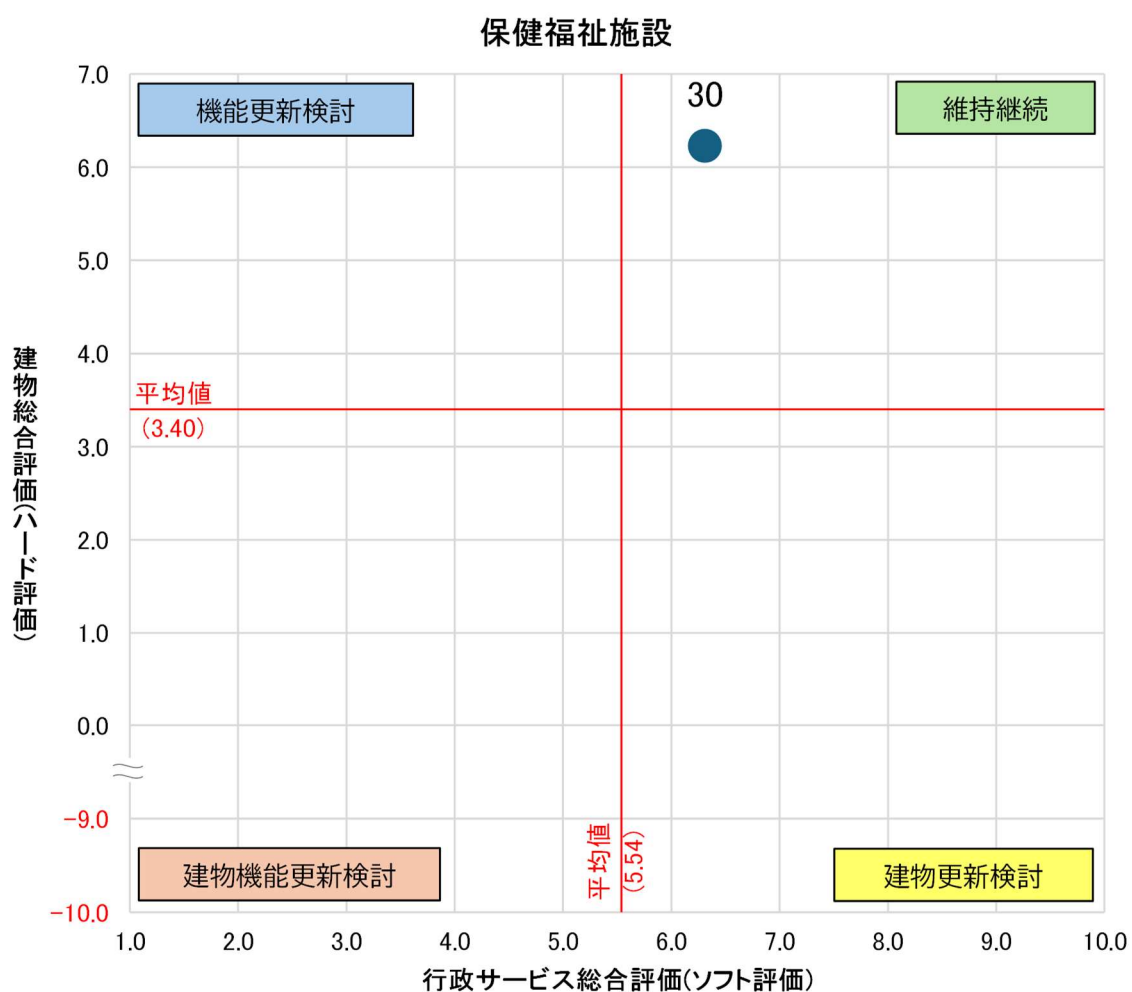
	やすらぎ老人福祉センター	市民福祉センター	ひと・ふれあいセンター
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：屋上、地上屋外	室外機：屋上	室外機：屋上、地上屋外
状況	<ul style="list-style-type: none"> ・やすらぎ老人福祉センターについては2019年度に空調設備の改修を行っている。 ・ひと・ふれあいセンターについては近年老朽化による故障が相次いでいる。 		

2.5.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
29	やすらぎ老人福祉センター	—	—
30	市民福祉センター	6.23	6.31
31	ひと・ふれあいセンター	—	—



2) 基本的方針

- ・「やすらぎ老人福祉センター」「ひと・ふれあいセンター」は、建築物の老朽化が進んでいることに加え、新耐震基準に基づく耐震性能を有していない可能性があります。近隣には市民文化系施設である「青少年人権教育交流館」及びその他施設である「東共同浴場」が立地しており、いずれも老朽化及び耐震化について共通の課題を抱えています。このため、各施設の機能・役割等をふまえ、これらの施設を統合し、複合化するにあたり、建物機能の向上及び保有総量の削減に努めます。なお、「東共同浴場」を除く3つの施設はいずれも指定避難所であることから、再配置の時期にあわせ、必要な機能の整備に努めます。
- ・「市民福祉センター」は、本市の福祉拠点施設で、公共性や利用ニーズが非常に高い施設であり、令和4年5月に新たに市役所と合築しました。なお、「旧市民福祉センター」の跡地については、大阪府貝塚警察署の用地として活用します。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.5.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）					単位：千円
No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
29	やすらぎ老人福祉センター	複合化	—	—	—
30	市民福祉センター	長寿命化	178,092	40,090	218,183
31	ひと・ふれあいセンター	複合化	—	—	—
	計		178,092	40,090	218,183

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

2.6 行政系施設

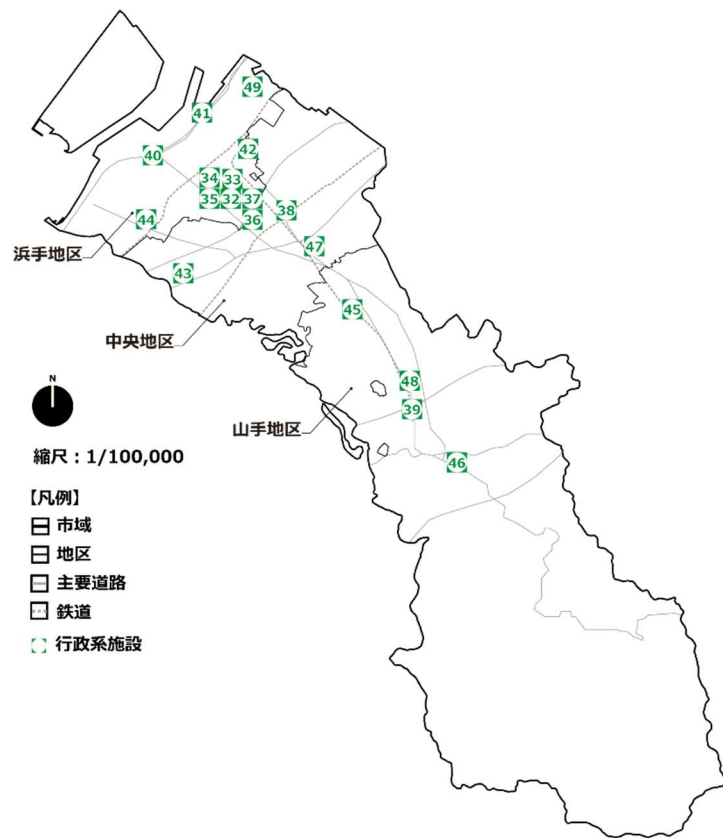
2.6.1 対象施設 （対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、大分類『行政系施設』の中分類『庁舎など』に分類される「No.32 市役所本館」「No.33 市役所別館」「No.34市役所第2別館」「No.35 市役所分室（書庫・文化財分室）」「No.36 スtockヤード」「No.37 保健・福祉合同庁舎」の6施設と、消防施設に分類される「No.38 消防本部消防署」「No.39消防署水間出張所」「No.40 消防署二色出張所」「No.41 第1分団器具庫」「No.42 第2分団器具庫」「No.43 第3分団器具庫」「No.44 第4分団器具庫」「No.45 第5分団器具庫」「No.46 第6分団器具庫」「No.47 第7分団器具庫」「No.48 第8分団器具庫」「No.49 第9分団器具庫」の12施設を併せた18施設を対象とします。

対象施設

大分類	中分類	No.	施設名称
行政系施設	庁舎など	32	市役所本館
		33	市役所別館
		34	市役所第2別館
		35	市役所分室（書庫・文化財分室）
		36	ストックヤード
		37	保健・福祉合同庁舎
	消防施設	38	消防本部消防署
		39	消防署水間出張所
		40	消防署二色出張所
		41	第1分団器具庫
		42	第2分団器具庫
		43	第3分団器具庫
		44	第4分団器具庫
		45	第5分団器具庫
		46	第6分団器具庫
		47	第7分団器具庫
		48	第8分団器具庫
		49	第9分団器具庫



行政系施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

消防本部・出張所の長寿命化、分団器具庫の更新等

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有無	内容
庁舎など	32	市役所本館	2022/03/31	11,998.17	鉄骨造	6	－	不要	不要	有	災害対策本部
	33	市役所別館	1991/03/01	2,561.37	鉄筋 コンクリート造	4	1	不要	不要	無	－
	34	市役所第2別館	1992/03/01	1,593.32	鉄骨造	2	－	不要	不要	無	－
	35	市役所分室（書庫・文化財分室）	1994/05/01	597.96	軽量鉄骨造	2	－	不要	不要	無	－
	36	市役所ストックヤード	2012/03/01	27.84	鉄骨造	1	－	不要	不要	無	－
	37	保健・福祉合同庁舎	1995/10/25	3,570.97	鉄筋 コンクリート造	4	－	不要	不要	無	－
消防施設	38	消防本部消防署	1975/02/28	1,659.78	鉄筋 コンクリート造	3	－	実施済	実施済	有	災害対策活動拠点
	39	消防署水間出張所	2009/01/29	323.85	鉄筋 コンクリート造	3	－	不要	不要	有	災害対策活動拠点
	40	消防署二色出張所	1990/12/26	641.22	鉄筋 コンクリート造	2	－	不要	不要	有	災害対策活動拠点
	41	第1分団器具庫	1975/09/01	83.00	鉄筋 コンクリート造	2	－	実施済	不要	有	災害対策活動拠点
	42	第2分団器具庫	2023/10/24	83.00	鉄骨造	2	－	不要	不要	有	災害対策活動拠点
	43	第3分団器具庫	2024/11/07	83.00	鉄骨造	2	－	不要	不要	有	災害対策活動拠点
	44	第4分団器具庫	2021/10/26	87.20	鉄骨造	2	－	不要	不要	有	災害対策活動拠点
	45	第5分団器具庫	1976/01/01	83.00	鉄骨造	2	－	未実施	未実施	有	災害対策活動拠点
	46	第6分団器具庫	1976/09/01	103.00	鉄骨造	2	－	未実施	未実施	有	災害対策活動拠点
	47	第7分団器具庫	1979/06/01	64.17	鉄骨造	2	－	未実施	未実施	有	災害対策活動拠点
	48	第8分団器具庫	1977/03/01	67.80	鉄骨造	2	－	未実施	未実施	有	災害対策活動拠点
	49	第9分団器具庫	2022/10/25	77.60	鉄骨造	2	－	不要	不要	有	災害対策活動拠点

No.32 市役所本館	No.33 市役所別館	No.34 市役所第2別館
		
No.35 市役所分室 （書庫・文化財分室）	No.36 市役所ストックヤード	No.37 保健・福祉合同庁舎
		

No.38 消防本部消防署	No.39 消防署水間出張所	No.40 消防署二色出張所
		
No.41 第1分団器具庫	No.42 第2分団器具庫	No.43 第3分団器具庫
		
No.44 第4分団器具庫	No.45 第5分団器具庫	No.46 第6分団器具庫
		
No.47 第7分団器具庫	No.48 第8分団器具庫	No.49 第9分団器具庫
		

4) 対象施設の利用状況、修繕等実施状況

令和4年度末(令和5年3月31日時点)単年の利用状況、施設管理経費の状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況

中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
庁舎など	32	市役所本館	—	—	—	—	49,040	0
	33	市役所別館	—	—	—	—		0
	34	市役所第2別館	—	—	—	—		15,197
	35	市役所分室（書庫・文化財分室）	—	—	—	—		0
	36	市役所ストックヤード	—	—	—	—		0
	37	保健・福祉合同庁舎	—	—	—	—	10,506	39,164
消防施設	38	消防本部消防署	—	—	—	—	7,366	2,039
	39	消防署水間出張所	—	—	—	—	845	250
	40	消防署二色出張所	—	—	—	—	1,215	821
	41	第1分団器具庫	—	—	—	—	88	0
	42	第2分団器具庫	—	—	—	—	108	0
	43	第3分団器具庫	—	—	—	—	116	0
	44	第4分団器具庫	—	—	—	—	170	0
	45	第5分団器具庫	—	—	—	—	113	22
	46	第6分団器具庫	—	—	—	—	83	0
	47	第7分団器具庫	—	—	—	—	108	0
	48	第8分団器具庫	—	—	—	—	68	60
	49	第9分団器具庫	—	—	—	—	66	0

2.6.2 個別施設の状況等（劣化度調査）





1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。





No.32 市役所本館【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好
	外壁		A	・概ね良好
	内部仕上げ		A	・概ね良好
	電気設備		A	・概ね良好
	機械設備		A	・概ね良好
総合所見		・内外装ともに築2年であり、瑕疵担保検査により部分的な改善は行われており問題点は見あたらない。		





No.33 市役所別館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・経年劣化相当（写真 1）			
	外壁		B	・経年劣化相当（写真 2）			
	内部仕上げ		B	・経年劣化相当（写真 3、 4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・屋根は防水保護層に劣化が見られる、外壁タイルに一部クラックあり、タイル目地コーキングが劣化。 ・内装の共用部分以外は改修済で問題は無いが、共用部は部分改修であるので、床シートのめくれ、壁クラックが発生、サッシ廻りの漏水も見受けられる。					

No.34 市役所第 2 別館【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		C	・塗装の剥がれあり（写真１） ・クラック・亀裂が確認できる ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真２）			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真３） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真４） ・床材に剥離、損傷あり			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真１		写真２		写真３		写真４	
							
総合所見		・屋根は金属屋根葺きで経年による劣化は見られるが、外壁はALC版に亀裂が発生し、吹付塗装も経年による劣化が進んでいる。 ・内装は、トイレ改修は済んではいるが、その他各室内の壁クロスがはがれるなど劣化が進んでいる。					





No.35 市役所分室（書庫・文化財分室）【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・経年劣化相当			
	外壁		B	・経年劣化相当（写真 1、 2）			
	内部仕上げ		B	・経年劣化相当（写真 3、 4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・建物自体はプレハブ造りで、屋根仕上に錆が発生、外壁も露出柱・庇受け材など鉄部に発錆が見られるが外壁パネルは問題が無い。 ・内装は、鉄扉に発錆があるが他の仕上げ材に劣化は見受けられない。					





No.36 市役所ストックヤード【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真 1）			
	外壁		A	・概ね良好（写真 2、 3）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好（写真 4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・屋根葺き材の劣化がみられる。					





No.37 保健・福祉合同庁舎【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	—	・改修工事中の為未調査
	外壁		—	・改修工事中の為未調査（写真 1）
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真 2） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真 3） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真 4）
	電気設備		B	・経年劣化相当
	機械設備		B	・経年劣化相当
写真 1		写真 2	写真 3	写真 4
				
総合所見		・外壁改修の為、屋根・外壁は未調査。 ・内装は、床仕上げ材・壁材に経年劣化が見られる。ところどころに壁面クラックも発生している。トイレ改修は済んでいる。		

No.38 消防本部消防署【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり ・軒天塗装の膨らみ、露筋・クラック ・改修履歴あり	
	外壁		C	・鉄筋が露出している（写真１） ・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる ・開口部建具に発錆・腐食・変形が確認出来る ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真２） ・既存点検等で指摘（玄関先階段滑り止めの剥がれ）あり ・改修履歴あり	
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真３） ・壁に亀裂・クラック等あり ・床材に剥離、損傷あり（写真４） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当	
	電気設備		C	・経年劣化による	
	機械設備		C	・経年劣化による	
写真１		写真２		写真３	写真４
					
総合所見		・耐震補強工事を行い、屋根防水の改修もされているが、一部外壁等に露筋がある。 また、別棟の倉庫にも露筋箇所があり、早急に改修をされたい。 ・内部は経年による劣化が見られる。			

No.39 消防署水間出張所【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・経年劣化相当			
	外壁		B	・経年劣化相当（写真 1、 2）			
	内部仕上げ		B	・経年劣化相当（写真 3、 4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・新築当初より漏水があり、その改修工事を行った。 ・内外装共、概ね経年劣化相当である。					

No.40 消防署二色出張所【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・経年劣化相当			
	外壁		B	・経年劣化相当（写真 1、2）			
	内部仕上げ		B	・経年劣化相当（写真 3）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当（写真 4）			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当である。					




No.41 第1分団器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・防水層に膨れ・破れ等あり（写真1） ・笠木・立上り等に破損、剥がれあり ・改修履歴あり			
	外壁		B	・不等沈下等で浮きあり ・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真2） ・既存点検等で指摘（外壁仕上げ材モルタル、塗装に亀裂や浮き）あり ・改修履歴あり			
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真3） ・床材に剥離、損傷あり（写真4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真1		写真2		写真3		写真4	
総合所見		・屋上シート防水に亀裂が発生しており、早急に改修の必要がある。その他内外装共、経年劣化相当である。					



No.42 第2分団器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		A	・概ね良好（写真1、2、3）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好（写真4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・築2年の建物であり、劣化箇所は無し。					

No.43 第3分団器具庫【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		A	・概ね良好（写真１）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好（写真２、３、４）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真１		写真２		写真３		写真４	
							
総合所見		・竣工直後であり、内外共不具合等はない。					

No.44 第4分団器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		A	・概ね良好（写真１）			
	内部仕上げ		B	・床材に剥離、損傷あり（写真２） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真３、４）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真１		写真２		写真３		写真４	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当である。					

No.45 第5分回器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・改修履歴あり			
	外壁		B	・改修履歴あり（写真１、２）			
	内部仕上げ		B	・経年劣化相当（写真３、４）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当である。					





No.46 第6分回器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1） ・植生など措置の必要あり ・鉄部発錆（写真2）			
	外壁		C	・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真3） ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽 ・鉄部発錆 ・塗装はくり			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真4） ・床材に剥離、損傷あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外壁全体に錆が発生し塗装が劣化し、腰壁にもクラックが発生。屋上の防水改修は済んでいるが、隣地の樹木枝が張り出し、枯れ葉が排水溝をふさいでいる。 ・2階の湯沸場は、漏水による床面が劣化している。 ・建物内部は鉄骨見え掛り部が結露や漏水から錆が発生し、塗装がめくれている。					





No.47 第7分回器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	<ul style="list-style-type: none">・防水層に膨れ・破れ等あり（写真1）・屋根素材に錆・損傷あり（写真2）・植生など措置の必要あり・鉄部発錆（写真3）			
	外壁		C	<ul style="list-style-type: none">・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり・クラック・亀裂が確認できる（写真4）・外部階段・手すり等の発錆・腐朽・鉄部発錆			
	内部仕上げ		B	<ul style="list-style-type: none">・床材に剥離、損傷あり			
	電気設備		C	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化による			
	機械設備		C	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化による・衛生設備の不具合			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		<ul style="list-style-type: none">・外壁の角波鋼板は塗装が劣化している。腰壁はクラックが多数発生。・屋根の雨漏りはないが防水保護モルタルや伸縮目地材が劣化している。排水溝に堆積物がありドレーン詰まりがある。笠木も錆が発生している。塔屋の見え掛り鉄部は全般に錆が発生。・内部は経年による劣化あるが問題は無い。					

No.48 第8分団器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・植生など措置の必要あり ・鉄部発錆（写真1、2）			
	外壁		B	・外部階段・手すり等の発錆・腐朽 ・鉄部発錆			
	内部仕上げ		B	・床材に剥離、損傷あり（写真3、4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による ・衛生設備の不具合			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外壁の角波鋼板は塗装が劣化している。屋上庇上裏の漏水による錆が発生。 ・屋上は防水改修が済んでおり問題は無い。排水溝に堆積物がありドレーン詰まりがある。 ・塔屋の見え掛り鉄部は全般に錆が発生。 ・内部仕上げは経年による劣化あるが問題は無い。					

No.49 第9分団器具庫【2024年10月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		A	・概ね良好（写真1）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好（写真2、3、4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・内外装ともに築2年であるため、問題点は見当たらない。					

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

	市役所本館	市役所別館	市役所第2別館	保健・福祉合同庁舎
空調方式	個別空調方式	中央方式、 個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：屋上	室外機：屋上	室外機： 屋上、地上屋外	室外機：4階屋外
状況	・市役所第2別館の更新している一部を除き、機器の更新を計画的に実施する時期に至っている。保健・福祉合同庁舎は令和5年度の改修工事により、全ての空調設備を更新した。			

	消防本部消防署	消防署水間出張所	消防署二色出張所	第1分団器具庫
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：3階屋外	室外機：3階屋上	室外機：2階屋外	室外機：2階屋上
状況	・消防本部本署では機器の更新を年次的に行っている。 それ以外の施設でも、機器の更新を計画的に実施する時期に至っている。			

	第2分団器具庫	第3分団器具庫	第4分団器具庫	第5分団器具庫
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：2階屋上
状況	・建替えを検討している施設の機器の更新は、建替えに併せて機器の更新を検討する。			

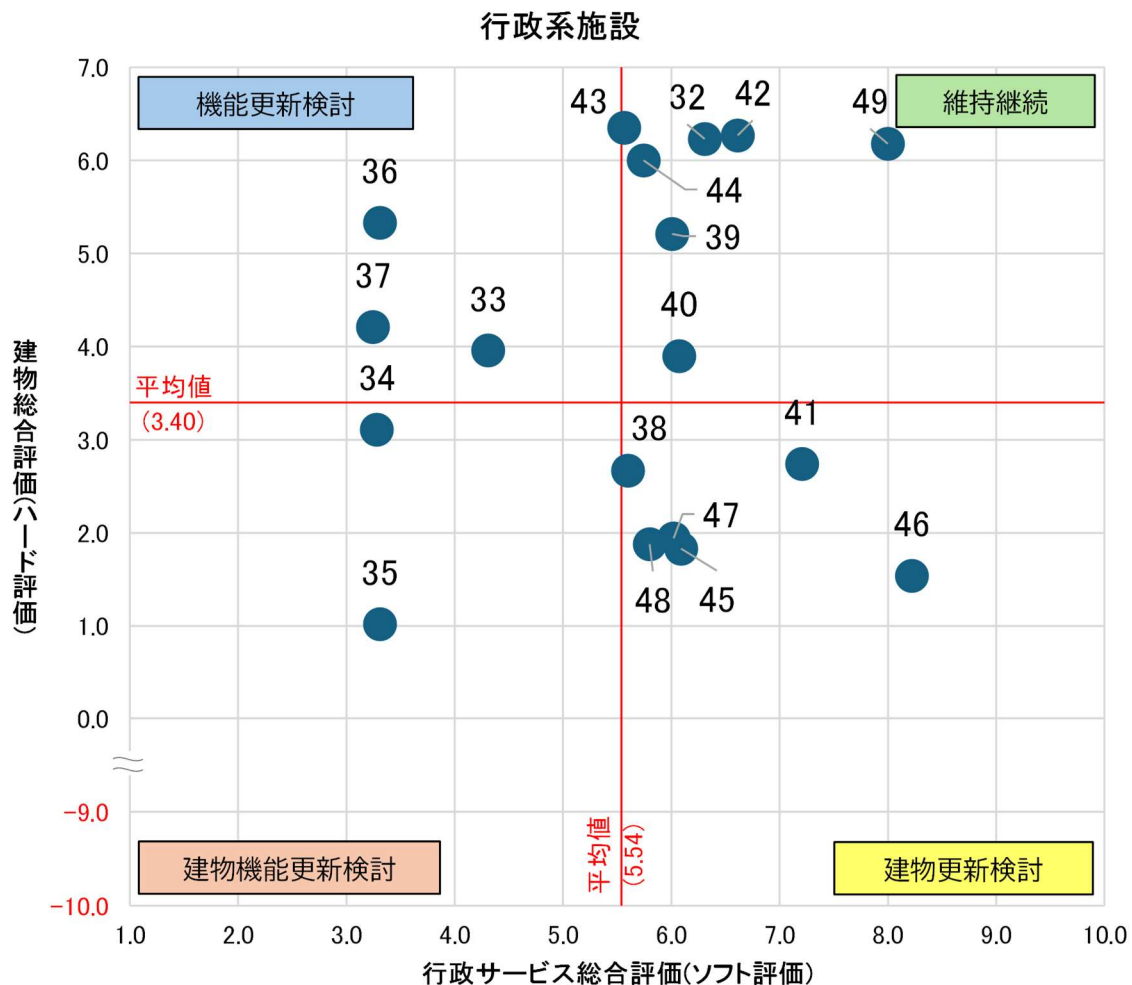
	第6分団器具庫	第7分団器具庫	第8分団器具庫	第9分団器具庫
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：2階屋上	室外機：2階屋上	室外機：2階屋上	室外機：地上屋外
状況	・建替えを検討している施設の機器の更新は、建替えに併せて機器の更新を検討する。			

2.6.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
32	市役所本館	6.23	6.31
33	市役所別館	3.96	4.31
34	市役所第2別館	3.11	3.28
35	市役所分室（書庫・文化財分室）	1.02	3.31
36	市役所ストックヤード	5.33	3.31
37	保健・福祉合同庁舎	4.21	3.24
38	消防本部消防署	2.67	5.60
39	消防署水間出張所	5.21	6.01
40	消防署二色出張所	3.90	6.07
41	第1分団器具庫	2.74	7.21
42	第2分団器具庫	6.27	6.61
43	第3分団器具庫	6.35	5.56
44	第4分団器具庫	6.00	5.74
45	第5分団器具庫	1.83	6.09
46	第6分団器具庫	1.54	8.22
47	第7分団器具庫	1.94	6.02
48	第8分団器具庫	1.88	5.80
49	第9分団器具庫	6.18	8.00



2) 基本的方針

- ・市役所本館（新庁舎）は令和5年3月に全体工事が完成しました。今後は令和29年3月31日までの間、PFI事業者により維持管理業務を実施することとなるため、適正に履行されているかをモニタリングします。また、旧教育庁舎跡地には食事等を提供する民間収益施設を誘致し、にぎわいの創出や来庁者等の利便性の向上を図ります。
- ・「市役所別館」は、大阪府の児童相談所の移転先として貸館施設に転用します。
- ・その他の庁舎などは現状維持を原則としますが、予防保全型の対策を進め、長寿命化を図ります。
- ・「保健・福祉合同庁舎」は、既に利用に支障をきたしている空調機器をはじめ、設備機器全般が老朽化していることから、庁舎機能を維持するための計画的な修繕を実施し、長寿命化を図ります。
- ・消防施設は多様な災害に対応するため、現状維持を原則とします。また、予防保全型の対策を進め、長寿命化を図るとともに、管理運営コストの削減や設備などの省エネルギー化を推進します。なお、令和7年3月31日現在、第2分団器具庫、第3分団器具庫、第4分団器具庫、第9分団器具庫の建替えによる耐震化が完了し、今後も順次、分団器具庫の耐震化を進めるとともに、各分団における消防施設、資機材の整備に努めます。
- ・消防本部消防署、出張所については、今後も予防保全による長寿命化を進めます。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋を記載

2.6.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）

単位：千円

No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
32	市役所本館	長寿命化	48,112	132,891	181,003
33	市役所別館	長寿命化	329,141	92,983	422,124
34	市役所第2別館	長寿命化	346,427	30,114	376,541
35	市役所分室 （書庫・文化財分室）	長寿命化	8,359	124,764	133,123
36	市役所ストックヤード	長寿命化	2,413	1,078	3,490
37	保健・福祉合同庁舎	長寿命化	40,920	447,522	488,442
38	消防本部消防署	長寿命化	17,227	211,943	229,170
39	消防署水間出張所	長寿命化	16,782	11,909	28,690
40	消防署二色出張所	長寿命化	96,009	18,919	114,927
41	第1分団器具庫	長寿命化	1,072	11,817	12,889
42	第2分団器具庫	長寿命化	4,754	909	5,664
43	第3分団器具庫	長寿命化	585	925	1,510
44	第4分団器具庫	長寿命化	2,342	1,724	4,065
45	第5分団器具庫	更新	4,754	909	5,664
46	第6分団器具庫	更新	11,044	906	11,951
47	第7分団器具庫	更新	4,257	3,526	7,784
48	第8分団器具庫	更新	7,319	548	7,867
49	第9分団器具庫	長寿命化	4,754	909	5,664
	計		946,270	1,094,297	2,040,567

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

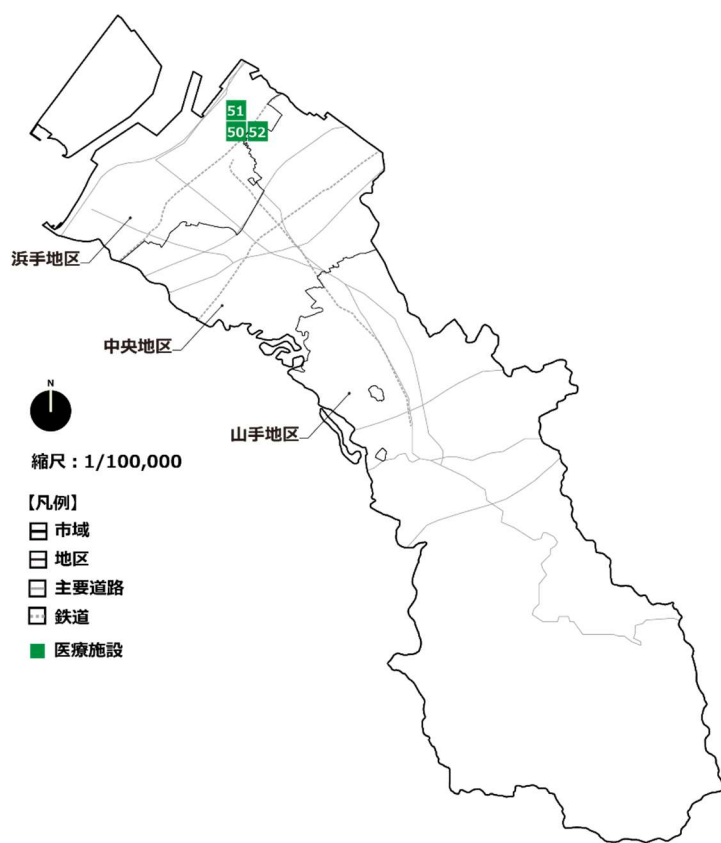
2.7 医療施設

2.7.1 対象施設（対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『医療施設』に分類される「No.50 市立貝塚病院」「No.51 職員宿舎」「No.52 託児所」の3施設を対象とします。

対象施設			
大分類	中分類	No.	施設名称
医療施設	医療施設	50	市立貝塚病院
		51	職員宿舎
		52	託児所



医療施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

市立貝塚病院の長寿命化

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有 無	内容
医療施設	50	市立貝塚病院	1996/06/28	20,691.46	鉄骨鉄筋 コンクリート造	7	1	不要	不要	有	市災害医療センター
	51	職員宿舎	1994/03/24	771.52	鉄骨造	3	-	不要	不要	無	-
	52	託児所	1994/03/24	100.00	鉄筋 コンクリート造	1	-	不要	不要	無	-



4) 対象施設の修繕等実施状況

令和4年度末(令和5年3月31日時点)単年の利用状況、施設管理経費の状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況





中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率(貸室など)		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
医療施設	50	市立貝塚病院	-	-	-	-	173,881	59,146
	51	職員宿舎	-	-	-	-	559	261
	52	託児所	-	-	-	-	365	18

2.7.2 個別施設の状態等（劣化度調査）





1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。





No.50 市立貝塚病院【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・軒裏に雨漏り跡あり（写真1） ・防水層に膨れ・破れ等あり ・バルコニー床露筋・爆裂（写真2）	
	外壁		B	・鉄筋が露出している ・クラック・亀裂が確認できる（写真3） ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽	
	内部仕上げ		B	・壁に亀裂・クラック等あり（写真4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当	
	電気設備		B	・経年劣化相当	
	機械設備		B	・経年劣化相当	
写真1		写真2		写真3	写真4
					
総合所見		・屋根防水は一部シート防水保護塗装に劣化が見られる。塔屋西面外壁タイルにクラックが見受けられる。各階バルコニー手摺柱脚部に鉄製アンカー跡に発錆がある、東面バルコニー床面に露筋爆裂部が発生している。 ・内装については特段問題無いが、一部天井に空調機からの水漏れ跡が見受けられる。			

No.51 職員宿舎【2024年11月点検実施】

No.151 職責報告【2024年11月点検実施】					
劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり	
	外壁		B	・鉄筋が露出している ・クラック・亀裂が確認できる（写真1、2、3）	
	内部仕上げ		B	・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真4）	
	電気設備		B	・経年劣化相当	
	機械設備		B	・経年劣化相当	
写真1		写真2		写真3	写真4
					
総合所見		・屋根材は経年劣化が見受けられる。外壁はクラックが発生している。外部鉄部に発錆がある。 ・バルコニー手摺壁にクラックがあり、塗装も劣化している。			

No.52 託児所【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・降雨時に雨漏りあり ・屋根素材に錆・損傷あり（写真1）	
	外壁		B	・クラック・亀裂が確認できる（写真2）	
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり ・壁に亀裂・クラック等あり（写真3、4） ・床材に剥離、損傷あり	
	電気設備		B	・経年劣化相当	
	機械設備		B	・経年劣化相当	
写真1		写真2		写真3	写真4
					
総合所見		・屋根仕上げ材に劣化が見られる。外壁にはクラックが発生し、仕上げ吹付材も劣化が見られる。 ・内装はクロス貼りの剥離が多数見受けられる。			

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

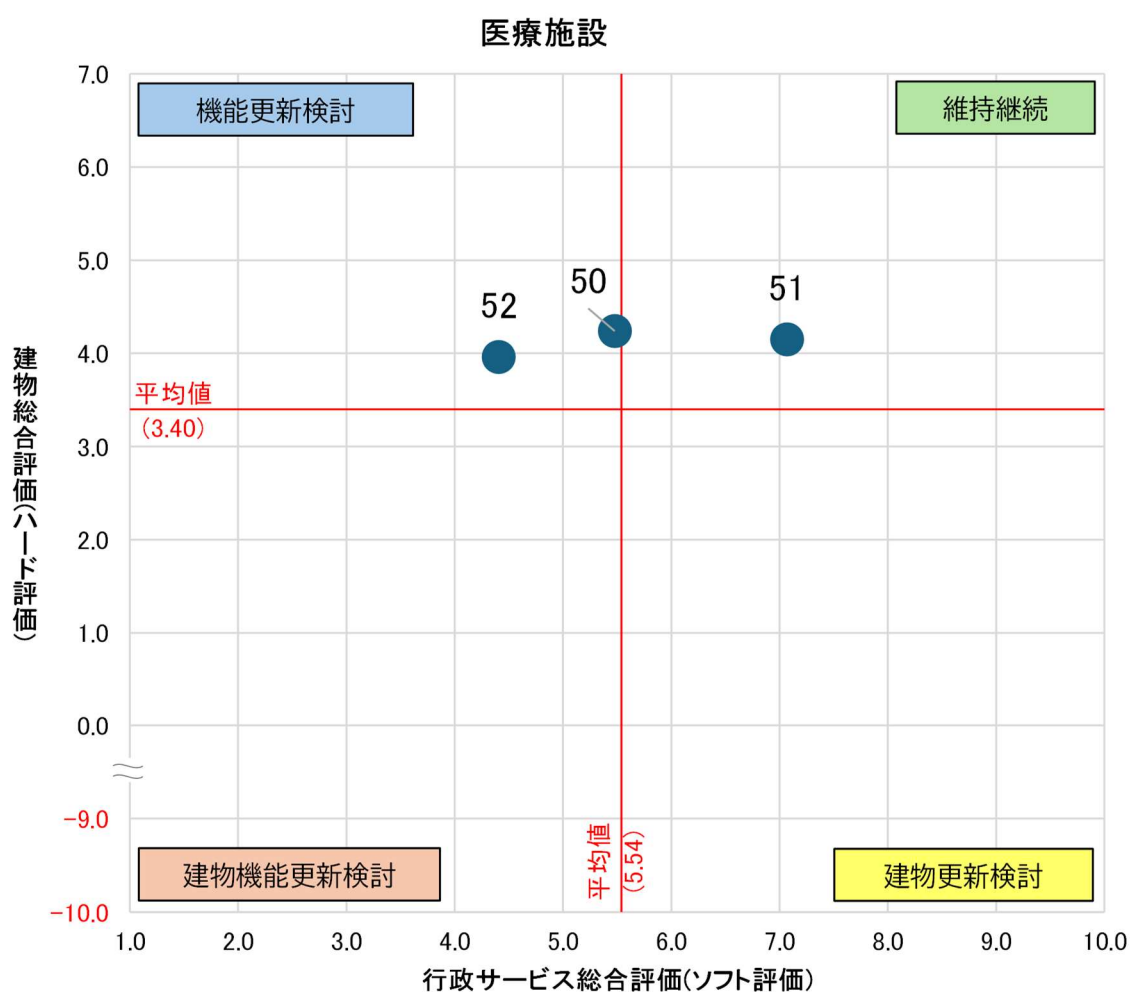
	市立貝塚病院	職員宿舎	託児所
空調方式	中央方式、 個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外 機設置場所	熱源：屋上 室外機：屋上	室外機：各室屋外	室外機：地上屋外
状況	・市立貝塚病院については、老朽化等による機器の修繕と機器の更新を計画的に実施している。		

2.7.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス総合評価 (ソフト評価)
50	市立貝塚病院	4.24	5.48
51	職員宿舎	4.15	7.07
52	託児所	3.96	4.41



2) 基本的方針

- ・医療施設は、市民及び泉州地域住民の健康保持に必要な医療の提供及び高度・先進医療への取組み状況をふまえ、現状維持を原則とし、安定した経営を維持するために、利用者のニーズを満たすための設備投資は継続して行うものとします。また、予防保全型の対策を進め、長寿命化を図るとともに、管理運営コストの削減や設備などの省エネルギー化を推進します。
- ・市立貝塚病院の長寿命化を図るため、大規模修繕の実施時期、方法等の整合を図り最も効率的な手法を検討します。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.7.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）					単位：千円
No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
50	市立貝塚病院	長寿命化	2,362,628	2,936,487	5,299,115
51	職員宿舎	長寿命化	9,858	115,409	125,267
52	託児所	長寿命化	1,278	14,959	16,236
	計		2,373,764	3,066,855	5,440,618

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

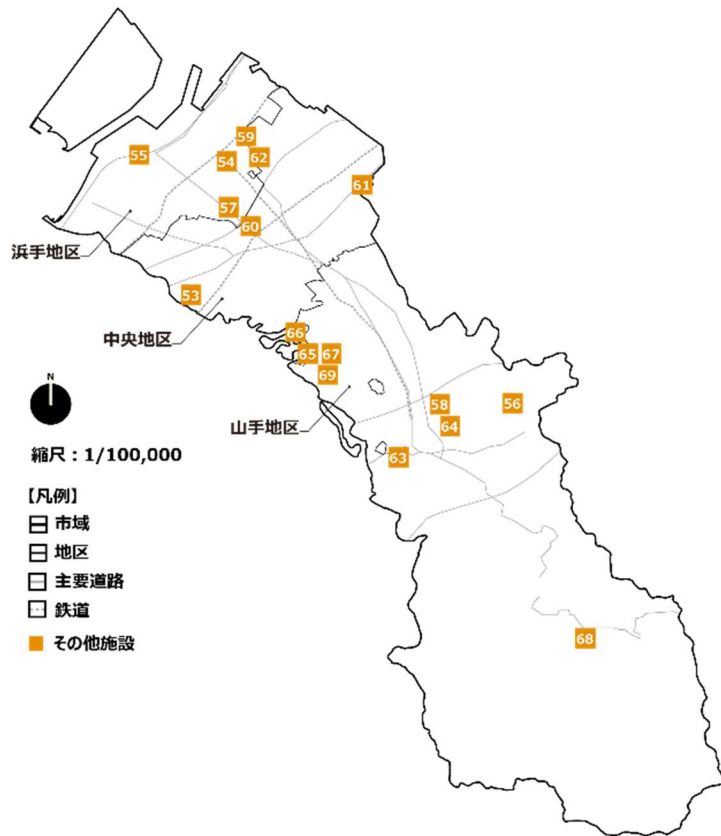
2.8 その他施設

2.8.1 対象施設 （対象施設一覧、位置図、施設概況、修繕等実施状況）

1) 計画対象施設

本計画は、『その他施設』に分類される「53.衛生事業所」「54.合同センター」「55.二色センター」「56.公園墓地管理棟」「57.斎場」「58.忠霊塔」「59.東共同浴場」「60.文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）」「61.文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）」「62.東共同作業所」「63.水間公園管理棟」「64.旧水間ポンプ場（閉鎖中）」「65.ドローン・クリケットフィールド研修施設管理棟」「66.ドローン・クリケットフィールド管理棟」「67.里山交流センター」「68.かいづか いぶき温泉（体育館）」「69.旧貝塚養護学校（閉鎖中）」の17施設を対象とします。

対象施設			
大分類	中分類	No.	施設名称
その他施設	その他	53	衛生事業所
		54	合同センター
		55	二色センター
		56	公園墓地管理棟
		57	斎場
		58	忠霊塔
		59	東共同浴場
		60	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）
		61	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）
		62	東共同作業所
		63	水間公園管理棟
		64	旧水間ポンプ場（閉鎖中）
		65	ドローン・クリケットフィールド研修施設管理棟
		66	ドローン・クリケットフィールド管理棟
		67	里山交流センター
		68	かいづか いぶき温泉（体育館）
		69	旧貝塚養護学校（閉鎖中）



その他施設位置図

2) 施設類型別の管理に関する基本方針

衛生事業所等のインフラ系建築物の長寿命化、東共同浴場の複合化

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

3) 対象施設の概況

対象施設の概要は以下のとおりです。

対象施設の概要

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床 面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有無	内容
その他	53	衛生事業所	1982/10/01	1,830.00	鉄筋 コンクリート造	2	－	不要	不要	無	－
	54	合同センター	1964/03/01	526.40	鉄筋 コンクリート造	2	－	未 実施	未 実施	無	－
	55	二色センター	1989/03/01	571.94	鉄骨造	1	－	不要	不要	有	備蓄拠点
	56	公園墓地管理棟	1993/03/01	163.48	木造	1	－	不要	不要	無	－
	57	斎場	1982/12/25	488.55	鉄筋 コンクリート造	1 (中2)	－	不要	不要	無	－
	58	忠霊塔	1958/05/05	50.00	鉄筋 コンクリート造	1	－	未 実施	未 実施	無	－
	59	東共同浴場	1967/04/01	371.50	鉄筋 コンクリート造	1	－	未 実施	未 実施	無	－
	60	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）	1997/03/21	131.49	軽量鉄骨造	1	－	不要	不要	無	－
	61	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）	2002/03/01	223.50	鉄骨造	1	－	不要	不要	無	－
	62	東共同作業所	1971/05/01	162.00	鉄骨造	1	－	未 実施	未 実施	無	－

中分類	No.	名称	建築年月日	建築延床面積 [㎡]	構造	階数		耐震状況		防災拠点	
						地上	地下	診断	改修	有無	内容
	63	水間公園管理棟	1988/04/01	186.20	鉄筋コンクリート造	2	－	不要	不要	無	－
	64	旧水間ポンプ場（閉鎖中）	1969/11/04	366.00	鉄筋コンクリート造	1	－	未実施	未実施	無	－
	65	ドローン・クリケットフィールド研修施設	2018/04/01	78.30	軽量鉄骨造	1	－	不要	不要	無	－
	66	ドローン・クリケットフィールド管理棟	2019/04/01	54.09	軽量鉄骨造	1	－	不要	不要	無	－
	67	里山交流センター	2020/04/01	107.64	鉄骨造	1	－	不要	不要	無	－
	68	かいづか いぶき温泉（体育館）	1987/02/23	628.99	鉄筋コンクリート造 （屋根のみ鉄骨造）	2	－	不要	不要	有	指定避難所
	69	旧貝塚養護学校	1959/11/01～ 1989/10/01	5,690.61	鉄筋コンクリート造、 鉄骨造	3	－	一部実施	一部実施	無	－

No.53 衛生事業所	No.54 合同センター	No.55 二色センター
		
No.56 公園墓地管理棟	No.57 斎場	No.58 忠霊塔
		
No.59 東共同浴場	No.60 文化財仮設収納庫 （中央線石才高架下）	No.61 文化財仮設収納庫 （半田浄水場跡地）
		
No.62 東共同作業所	No.63 水間公園管理棟	No.64 旧水間ポンプ場（閉鎖中）
		

No.65 ドローン・クリケットフィールド研修施設	No.66 ドローン・クリケットフィールド管理棟	No.67 里山交流センター
		
No.68 かいづか いぶき温泉（体育館）	No.69 旧貝塚養護学校（閉鎖中）	
		

3) 対象施設の修繕等実施状況

令和4年度末(令和5年3月31日時点)単年の利用状況、施設管理経費の状況は下表のとおりです。

対象施設の修繕等実施状況




中分類	No.	名称	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		施設管理経費	
					年間利用回数 [回/年]	稼働率 [%]	光熱水費 [千円]	工事修繕経費 [千円]
その他	53	衛生事業所	—	—	—	—	20,465	30,965
	54	合同センター	—	—	—	—	—	0
	55	二色センター	—	—	—	—	498	0
	56	公園墓地管理棟	—	—	—	—	1,567	0
	57	斎場	—	—	—	—	2,561	3,190
	58	忠霊塔	—	—	—	—	8	0
	59	東共同浴場	311	35,501	—	—	—	444
	60	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）	—	—	—	—	0	0
	61	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）	—	—	—	—	26	0
	62	東共同作業所	365	36	—	—	—	0
	63	水間公園管理棟	—	—	—	—	783	0
	64	旧水間ポンプ場（閉鎖中）	—	—	—	—	0	0
	65	ドローン・クリケットフィールド研修施設	359	2,017	70	19.4	14	0
	66	ドローン・クリケットフィールド管理棟	359	7,704	210	58.4	95	0
	67	里山交流センター	359	2,443	130	36.2	92	0
	68	かいづか いぶき温泉（体育館）	—	—	—	—	—	0
	69	旧貝塚養護学校（閉鎖中）	—	—	—	—	6	

2.8.2 個別施設の状態等（劣化度調査）





1) 建築物の劣化・損傷状況

本計画改定にあたって、目視による劣化度調査を実施し、下記の通り整理しました。なお、「No.63 水間公園管理棟」は改修中、「No. 64旧水間ポンプ場」、「No.69 旧貝塚養護学校」は閉鎖中のため劣化度調査の対象外です。





No.53 衛生事業所【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価		評価	D	<ul style="list-style-type: none">・降雨時に雨漏りあり・防水層に膨れ・破れ等あり（写真 1、 2）・植生など措置の必要あり	
外壁			D	<ul style="list-style-type: none">・天井・壁に雨漏り跡あり・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり・鉄筋が露出している（写真 3）・塗装の剥がれあり・クラック・亀裂が確認できる・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る・外部階段・手すり等の発錆・腐朽	
内部仕上げ			C	<ul style="list-style-type: none">・天井・壁に雨漏り跡あり（写真 4）・壁に亀裂・クラック等あり・内装仕上げは概ね経年劣化相当	
電気設備			C	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化による	
機械設備			C	<ul style="list-style-type: none">・経年劣化による	
写真 1		写真 2		写真 3	写真 4
					
総合所見		<ul style="list-style-type: none">・屋上シート防水はがれ、水溜り、ドレーン詰まり等多数、外壁クラック発生、露筋・爆裂あり、硝子ブロック破損、開口部廻り鉄部発錆あり。・内部床面・壁面クラック、天井雨漏り跡等経年劣化が見受けられる。			





No.54 合同センター【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・降雨時に雨漏りあり ・笠木・立上り等に破損、剥がれあり			
	外壁		D	・鉄筋膨張で外壁に膨らみあり ・鉄筋が露出している ・クラック・亀裂が確認できる（写真1） ・外部階段・手すり等の発錆・腐朽			
	内部仕上げ		D	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真2、3） ・壁に亀裂・クラック等あり ・床材に剥離、損傷あり（写真4） ・経年劣化以上に傷みが激しい			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・屋根防水シート劣化・ドレーン廻り堆積物あり、外壁露筋爆裂多数あり、外壁塗装劣化、見え掛け鉄部発錆あり ・内装壁面多数クラック発生、サッシ廻り漏水跡、床面クラック発生、天井雨漏り跡あり					





No.55 二色センター【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷がある（写真 1）			
	外壁		C	・クラック・亀裂が確認できる（写真 2）			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり ・壁に亀裂・クラック等あり（写真 3） ・床材に剥離、損傷あり（写真 4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・屋根はアスファルトシングル葺き改修済であるが経年による劣化もある、軒先金物などの発錆もみられる、吹抜け部の鉄骨部と外部の見え掛け鉄部にも発錆がある。外壁はサイディング張りであるが継ぎ目部のコーキングが劣化している。 ・内部は、仕上げ材の剥がれがはげしい、床面のクラックも発生、壁面に漏水跡も見られる。					





No.56 公園墓地管理棟【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		B	・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真 1） ・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る ・既存点検等で指摘（外壁仕上げ材塗装の劣化・剥離）あり（写真 2）			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真 3） ・床材に剥離、損傷あり（写真 4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見	内外装共、経年劣化相当であるが、外壁に関しての改修を早急に行う必要がある。						





No.57 斎場【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・既存点検等で指摘（金属製屋根ふき材と外壁接合部に雨染み、雨樋のつまり（繁茂）あり ・改修履歴あり			
	外壁		C	・鉄筋が露出している（写真１） ・塗装の剥がれあり（写真２） ・クラック・亀裂が確認できる ・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る ・既存点検等で指摘（外壁仕上げ材のタイルやモルタル、塗装に亀裂や浮き）あり			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真３） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真４） ・床材に剥離、損傷あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真１		写真２		写真３		写真４	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当であるが、外壁に関しての改修を早急に行う必要がある。					





No.58 忠霊塔【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・経年劣化相当			
	外壁		B	・クラック・亀裂が確認できる（写真 1、2） ・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る（写真 3） ・改修履歴あり			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真 4）			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当であるが、外壁に関しての改修を早急に行う必要がある。					





No.59 東共同浴場【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・改修履歴あり			
	外壁		C	・鉄筋が露出している ・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真 1） ・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る（写真 2）			
	内部仕上げ		D	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真 3） ・壁に亀裂・クラック等あり（写真 4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当 ・緊急是正措置が必要			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・ 築56年となり、劣化が著しく進んでいる。一部屋上防水等の改修済みではあるが、改築を検討されたい。					

No.60 文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	B	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1）			
	外壁		B	・開口部に発錆・腐食・変形が確認出来る（写真2、3） ・既存点検等で指摘（窓ガラスの割れ）あり			
	内部仕上げ		B	・内装仕上げは概ね経年劣化相当（写真4）			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当であるが、外壁に関する改修を早急に行う必要がある。					





No.61 文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）【2024年11月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・屋根素材に錆・損傷あり（写真1、2） ・既存点検等で指摘（トップライトの劣化）あり			
	外壁		C	・腰壁モルタルクラック・亀裂（写真3） ・鉄骨部分の発錆 ・開口部に発錆・腐食・変形			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真4） ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当であるが、外壁に関する改修を早急に行う必要がある。					

No.62 東共同作業所【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価 3	屋根・屋上	評価	C	・降雨時に雨漏りあり ・ケラバスレートの破損欠落（写真 1）			
	外壁		C	・トイの変形破損 ・水切り鋼板発錆 ・塗装の剥がれあり ・モルタルクラック・亀裂（写真 2） ・鉄製建具に発錆・腐食・変形・コーキング劣化（写真 3） ・既存点検等で指摘（外壁仕上げ材モルタルに亀裂）あり			
	内部仕上げ		B	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真 4） ・壁に亀裂・クラック等あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		C	・経年劣化による			
	機械設備		C	・経年劣化による			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・内外装共、経年劣化相当であるが、外壁に関しての改修を早急に行う必要がある。					

No.65 ドローン・クリケットフィールド研修施設【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好			
	外壁		A	・概ね良好（写真 1、 2）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好（写真 3、 4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・プレハブメーカー仕様により、内外ともに劣化箇所は見当たらない。					

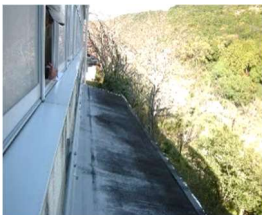



No.66 ドローン・クリケットフィールド管理棟【2024 年 10 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・概ね良好（写真1）			
	外壁		B	・外部階段・手すり等の発錆・腐朽（写真2）			
	内部仕上げ		A	・概ね良好（写真3、4）			
	電気設備		A	・概ね良好			
	機械設備		A	・概ね良好			
写真1		写真2		写真3		写真4	
							
総合所見		・外部の見え掛り鉄部に錆が発生しているが問題なし、内部についても特に無し。					

No.67 里山交流センター【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	A	・ 枯葉による樋詰まりあり（写真１）			
	外壁		A	・ 概ね良好（写真２）			
	内部仕上げ		B	・ その他(内壁に破損あり)（写真３、４）			
	電気設備		A	・ 概ね良好			
	機械設備		A	・ 概ね良好			
写真１		写真２		写真３		写真４	
							
総合所見		・ 築４年相当であるため内外装とも、問題点は見当たらない。外部軒樋に枯れ葉による樋詰まりが見受けられるため清掃が必要。					

No.68 かいつか いぶき温泉（体育館）【2024 年 11 月点検実施】

劣化状況評価	屋根・屋上	評価	C	・屋根素材に錆・損傷あり（写真 1）			
	外壁		C	・塗装の剥がれあり ・クラック・亀裂が確認できる（写真 2）			
	内部仕上げ		C	・天井・壁に雨漏り跡あり（写真 3、4） ・壁に亀裂・クラック等あり ・内装仕上げは概ね経年劣化相当			
	電気設備		B	・経年劣化相当			
	機械設備		B	・経年劣化相当			
写真 1		写真 2		写真 3		写真 4	
							
総合所見		・大屋根材に発錆、下屋のアスファルトシングル葺きは劣化が激しい、外壁にはクラックあり。 ・内部床壁仕上げは経年劣化、ギャラリー部腰壁はサッシよりの漏水箇所多数あり塗装劣化。天井の見え掛り鉄部は発錆、屋根からの漏水が数か所あり。					

2) 設備の状況

長寿命化を図るうえで、大規模な更新が必要となる空調設備の状況は、以下のとおりです。

空調設備

	衛生事業所	合同センター	二色センター	公園墓地管理棟
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式
熱源・室外機設置場所	室外機：2階屋外、地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外	室外機：地上屋外
状況	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生事業所は、委託業者の勤務している中央監視室と受付室の空調機は更新している。残りは業務の使用頻度が低いため、費用対効果等を検討し更新及び撤去を選択していく。 ・合同センター、二色センター、公園墓地管理棟、水間公園管理棟については、機器の更新を計画的に実施する時期に至っている。 			

	斎場	忠霊塔	東共同浴場	文化財仮設収納庫 (中央線石才高架下)
空調方式	個別空調方式	—	個別空調方式	—
熱源・室外機設置場所	室外機：地上屋外	—	室外機：地上屋外	—
状況	<ul style="list-style-type: none"> ・斎場は2019年度に基盤が故障のため取り替えたが、機器が古く交換部品が生産も終了しているため施設の運用状況等を考慮して対応する必要がある。 ・忠霊塔及び文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）（半田浄水場跡地）は、空調設備は設置していない。 			

	文化財仮設収納庫 (半田浄水場跡地)	東共同作業所	水間公園管理棟	旧水間ポンプ場 (閉鎖中)
空調方式	—	—	個別空調方式	—
熱源・室外 機設置場所	—	—	室外機：地上屋外	—
状況	・東共同作業所は、空調設備は設置していない。			

	ドローン・クリケットフ ィールド研修施設管理棟	ドローン・クリケットフ ィールド管理棟	里山交流 センター	かいづか いぶき温泉 (体育館)	旧貝塚 養護学校
空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	個別空調方式	—
熱源・室 外機設置 場所	室外機： 地上屋外	室外機： 地上屋外	室外機： 地上屋外	室外機： 地上屋外	—
状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ドローン・クリケットフィールド研修施設、ドローン・クリケットフィールド管理棟及び里山交流センターについては設備が新しいが、計画的なメンテナンスが求められる。 ・旧貝塚養護学校は閉鎖中のため、施設を活用する際には機器の更新等が必要になる。 				

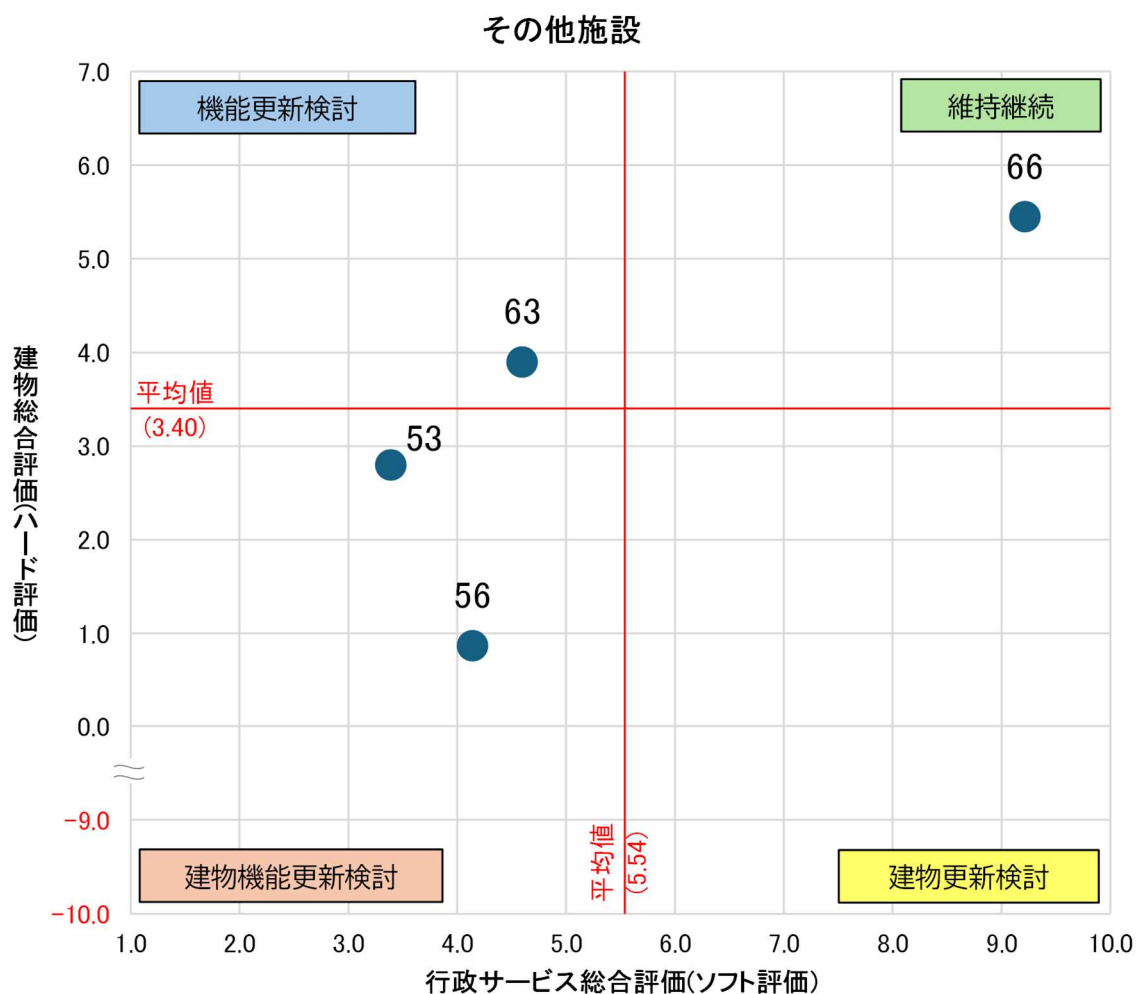
2.8.3 管理に関する基本的方針（施設評価結果、基本的方針）

1) 施設評価の結果

「1.7 施設評価の考え方」に基づき各施設を評価した結果は、下表のとおりです。

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス 総合評価 (ソフト評価)
53	衛生事業所	2.80	3.39
54	合同センター	—	—
55	二色センター	—	—
56	公園墓地管理棟	0.87	4.14
57	斎場	—	—
58	忠霊塔	—	—
59	東共同浴場	—	—
60	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）	—	—
61	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）	—	—
62	東共同作業所	—	—
63	水間公園管理棟	3.90	4.60
64	旧水間ポンプ場（閉鎖中）	—	—

No.	対象施設	建物総合評価 (ハード評価)	行政サービス 総合評価 (ソフト評価)
65	ドローン・クリケットフィールド研修施設	—	—
66	ドローン・クリケットフィールド管理棟	5.45	9.21
67	里山交流センター	—	—
68	かいづか いぶき温泉（体育館）	—	—
69	旧貝塚養護学校（閉鎖中）	—	—



2) 基本的方針

- ・「斎場」は建物・設備の老朽化が進んでいることから、岸和田市と共同で、新施設を設置します。
- ・「忠霊塔」は建築から60年を超えており、建物の老朽化が非常に進んでいます。大阪府地震被害想定による本市における想定最大震度6強の地震が発生した場合、倒壊する可能性があります。今後のあり方については、関係者との協議を含めて検討します。

- ・「東共同浴場」は建物の老朽化が進んでいることに加え、新耐震基準に基づく耐震性能を有していない可能性があるため、「やすらぎ老人福祉センター」、「ひと・ふれあいセンター」及び「青少年人権教育交流館」と統合し、複合化を行います。
- ・「旧貝塚養護学校」の跡地について、「せんごくの杜地区 地区計画」に沿った活用を検討します。
- ・その他の施設は現状維持を原則としますが、予防保全型の対策を進め、長寿命化を図るとともに、管理運営コストの削減や設備などの省エネルギー化を推進します。

※貝塚市公共施設等総合管理計画より抜粋

2.8.4 対策内容・実施時期・更新費用

計画期間（2025年度から2035年度）における対策内容、実施時期、更新費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・更新費用（概算）

単位：千円

No.	対象施設名	対策内容	実施時期（予定）及び更新費用（概算）		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
53	衛生事業所	長寿命化	69,050	81,879	150,929
54	合同センター	長寿命化	7,656	14,537	22,193
55	二色センター	長寿命化	119,749	19,263	139,012
56	公園墓地管理棟	長寿命化	2,665	34,110	36,776
57	斎場	共同設置	－	－	－
58	忠霊塔	－	－	－	－
59	東共同浴場	複合化	－	－	－
60	文化財仮設収納庫 （中央線石才高架下）	長寿命化	8,516	27,444	35,960
61	文化財仮設収納庫 （半田浄水場跡地）	長寿命化	18,330	3,110	21,441
62	東共同作業所	長寿命化	1,775	2,809	4,584
63	水間公園管理棟	長寿命化	27,868	5,730	33,598
64	旧水間ポンプ場（閉鎖中）	－	－	－	－
65	ドローン・クリケット フィールド研修施設管理棟	長寿命化	1,527	1,379	2,906
66	ドローン・クリケット フィールド管理棟	長寿命化	938	1,069	2,007
67	里山交流センター	長寿命化	2,099	2,050	4,149
68	かいづか いぶき温泉 （体育館）	長寿命化	－	－	－

69	旧貝塚養護学校（閉鎖中）	－	－	－	－
	計		260,173	193,381	453,554

※大規模修繕の主な内容は、「空調設備更新」「外壁改修」「屋上防水改修」「昇降機の改修」「音響設備改修」「汚泥混合貯留槽防水改修」です。

※大規模修繕の実施時期は、施設の竣工年より30年を経過した年から10年以内に検討を行うものとします。

※固定資産台帳における建築年（取得年月日）・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改定）」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

2.9 施設評価、更新費用等の総括

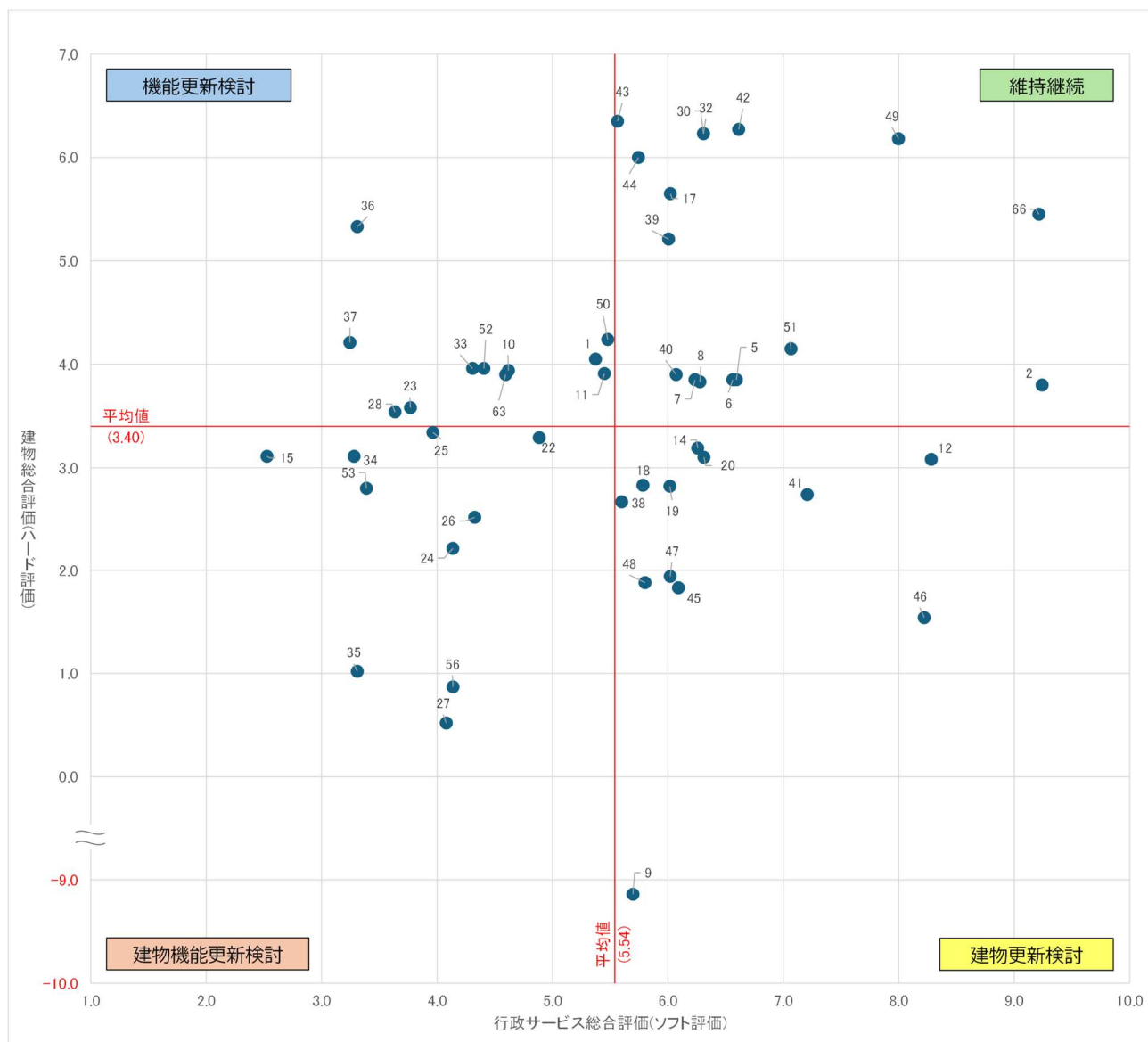
1) 施設評価の総括

大分類	中分類	No.	名称	構造	建築年	延床面積 (㎡)	建物総合 評価	行政サー ビス総合 評価
市民文化 系施設	集会施設	1	山手地区公民館	鉄筋コンクリート造	1991	2,234.57	4.05	5.37
		2	浜手地区公民館	鉄筋コンクリート造	1989	991.55	3.80	9.24
	文化施設	5	市民文化会館(コスモシアター)	鉄骨鉄筋コンクリート造	1993	8,471.76	3.85	6.59
		6	市民文化会館(中央公民館)	鉄骨鉄筋コンクリート造	1993	2,957.20	3.85	6.56
		7	市民文化会館(青少年センター)	鉄骨鉄筋コンクリート造	1993	1,041.04	3.85	6.23
歴史文化 系施設	図書館	8	市民図書館	鉄筋コンクリート造	1989	2,599.79	3.83	6.28
	博物館 など	9	歴史展示館	木造	1935	325.94	-9.14	5.70
		10	自然遊学館	鉄筋コンクリート造	1993	627.71	3.94	4.62
		11	善兵衛ランド	鉄筋コンクリート造	1992	792.91	3.91	5.45
スポーツ レクリエ ーション 系施設	スポーツ 施設	12	ふれあい運動広場	鉄骨造	1991	128.00	3.08	8.28
		14	総合体育館	鉄筋コンクリート造	1984	6281.5	3.19	6.26
		15	市営プール	鉄骨造	1988	219.00	3.11	2.53
子育て 関連施設	認定 こども園	17	葛城認定こども園	鉄骨造	2018	650.42	5.65	6.02
		18	三ツ松認定こども園	鉄骨造	1972	881.32	2.83	5.78
		19	津田認定こども園	鉄骨造	1972	906.35	2.82	6.02
		20	木島認定こども園	鉄骨造	1973	990.84	3.10	6.31
	幼児・ 児童施設	22	津田小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	2007	87.34	3.29	4.89
		23	西小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	2010	393.39	3.58	3.77
		24	南小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	2001	144.90	2.21	4.14
		25	中央小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	2007	340.36	3.34	3.96
		26	木島小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	2003	132.04	2.52	4.33
		27	葛城小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	1991	51.84	0.52	4.08
		28	東山小学校仲よしホーム	軽量鉄骨造	2010	443.30	3.54	3.64
保健福祉 施設	社会福祉 施設	30	市民福祉センター	鉄筋コンクリート造	2022	2,049.04	6.23	6.31
行政系 施設	庁舎など	32	市役所本館	鉄筋コンクリート造	2022	11,998.17	6.23	6.31
		33	市役所別館	鉄筋コンクリート造	1991	2,597.37	3.96	4.31
		34	市役所第2別館	鉄骨造	1992	1,593.32	3.11	3.28
		35	市役所分室(書庫・文化財分室)	軽量鉄骨造	1994	597.96	1.02	3.31
		36	市役所ストックヤード	鉄骨造	2012	27.84	5.33	3.31
		37	保健・福祉合同庁舎	鉄筋コンクリート造	1995	3,570.97	4.21	3.24
	消防施設	38	消防本部消防署	鉄筋コンクリート造	1975	1,659.78	2.67	5.60
		39	消防署水間出張所	鉄筋コンクリート造	2009	323.85	5.21	6.01
		40	消防署二色出張所	鉄筋コンクリート造	1990	641.22	3.90	6.07
		41	第1分団器具庫	鉄筋コンクリート造	1975	83.00	2.74	7.21
		42	第2分団器具庫	鉄骨造	2023	83.00	6.27	6.61
		43	第3分団器具庫	鉄骨造	2024	53.35	6.35	5.56
		44	第4分団器具庫	鉄骨造	2021	87.20	6.00	5.74
		45	第5分団器具庫	鉄骨造	1976	83.00	1.83	6.09
		46	第6分団器具庫	鉄骨造	1976	103.00	1.54	8.22
		47	第7分団器具庫	鉄骨造	1979	64.17	1.94	6.02
		48	第8分団器具庫	鉄骨造	1977	67.80	1.88	5.80

大分類	中分類	No.	名称	構造	建築年	延床面積(m ²)	建物総合評価	行政サービス総合評価
		49	第9分団器具庫	鉄骨造	2022	77.6	6.18	8.00
医療施設	医療施設	50	市立貝塚病院	鉄骨鉄筋 コンクリート造	1996	20,691.46	4.24	5.48
		51	職員宿舍	鉄筋コンクリート造	1994	771.52	4.15	7.07
		52	託児所	鉄筋コンクリート造	1994	100.00	3.96	4.41
		53	衛生事業所	鉄筋コンクリート造	1982	1830.00	2.80	3.39
その他施設	その他	56	公園墓地管理棟	木造	1993	163.48	0.87	4.14
		63	水間公園管理棟	鉄筋コンクリート造	1988	186.20	3.90	4.60
		66	ドローン・クリケットフィールド管理棟	軽量鉄骨造	2019	54.09	5.45	9.21
						平均値	3.40	5.54

※施設評価については、複合化予定の施設や閉鎖中の施設等は対象外としています。

※行政サービス総合評価（ソフト評価）の評価値が平均から著しく異なる数値（10点以上）となる場合があり、その場合は施設評価の対象外としています。



2) 更新費用の総括

単位：千円

No.	対象施設名	対策内容	実施時期(予定)及び更新費用(概算)※		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
1	山手地区公民館	長寿命化	278,976	78,811	357,787
2	浜手地区公民館	長寿命化	150,560	40,983	191,543
3	シェルシアター	長寿命化	1,825	22,336	24,162
4	青少年人権教育交流館	複合化	－	－	－
5	市民文化会館（コスモシアター）	長寿命化	142,704	1,746,193	1,888,897
6	市民文化会館（中央公民館）				
7	市民文化会館（青少年センター）				
8	市民図書館	長寿命化	410,415	115,582	525,997
9	歴史展示館	長寿命化	68,007	7,099	75,106
10	自然遊学館	長寿命化	8,020	93,897	101,917
11	善兵衛ランド	長寿命化	118,925	21,783	140,708
12	ふれあい運動広場	長寿命化	22,177	1,928	24,105
13	青少年運動広場	長寿命化	6,146	8,065	14,211
14	総合体育館	長寿命化	59,947	93,416	153,363
15	市営プール	長寿命化	5,129	3,776	8,904
16	旧第4プール（閉鎖中）	－	－	－	－
17	葛城認定こども園	長寿命化	11,280	12,857	24,136
18	三ツ松認定こども園	長寿命化	2,299	2,076	4,376
19	津田認定こども園	長寿命化	3,805	8,119	11,924
20	木島認定こども園	長寿命化	47,723	9,128	56,851
21-1	すくすく子ども館 （子育て支援センター）	解体	95,205	－	95,205
21-2	すくすく子ども館 （幼児教室）	集約			
22	津田小学校仲よしホーム	長寿命化	9,376	4,934	14,310
23	西小学校仲よしホーム	長寿命化	27,475	15,463	42,938
24	南小学校仲よしホーム	長寿命化	8,218	2,026	10,243
25	中央小学校仲よしホーム	長寿命化	23,672	12,884	36,556
26	木島小学校仲よしホーム	長寿命化	5,483	7,204	12,687
27	葛城小学校仲よしホーム	長寿命化	11,271	980	12,251
28	東山小学校仲よしホーム	長寿命化	5,079	17,945	23,024
29	やすらぎ老人福祉センター	複合化	－	－	－
30	市民福祉センター	長寿命化	178,092	40,090	218,183
31	ひと・ふれあいセンター	複合化	－	－	－
32	市役所本館	長寿命化	48,112	132,891	181,003
33	市役所別館	長寿命化	329,141	92,983	422,124
34	市役所第2別館	長寿命化	346,427	30,114	376,541
35	市役所分室（書庫・文化財分室）	長寿命化	8,359	124,764	133,123
36	市役所ストックヤード	長寿命化	2,413	1,078	3,490
37	保健・福祉合同庁舎	長寿命化	40,920	447,522	488,442
38	消防本部消防署	長寿命化	17,227	211,943	229,170
39	消防署水間出張所	長寿命化	16,782	11,909	28,690
40	消防署二色出張所	長寿命化	96,009	18,919	114,927
41	第1分団器具庫	長寿命化	1,072	11,817	12,889
42	第2分団器具庫	長寿命化	4,754	909	5,664
43	第3分団器具庫	長寿命化	585	925	1,510
44	第4分団器具庫	長寿命化	2,342	1,724	4,065
45	第5分団器具庫	更新	4,754	909	5,664
46	第6分団器具庫	更新	11,044	906	11,951
47	第7分団器具庫	更新	4,257	3,526	7,784
48	第8分団器具庫	更新	7,319	548	7,867
49	第9分団器具庫	長寿命化	4,754	909	5,664

No.	対象施設名	対策内容	実施時期(予定)及び更新費用(概算)※		
			2025年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	計
50	市立貝塚病院	長寿命化	2,362,628	2,936,487	5,299,115
51	職員宿舎	長寿命化	9,858	115,409	125,267
52	託児所	長寿命化	1,278	14,959	16,236
53	衛生事業所	長寿命化	69,050	81,879	150,929
54	合同センター	長寿命化	7,656	14,537	22,193
55	二色センター	長寿命化	119,749	19,263	139,012
56	公園墓地管理棟	長寿命化	2,665	34,110	36,776
57	斎場	共同設置	—	—	—
58	忠霊塔	—	—	—	—
59	東共同浴場	複合化	—	—	—
60	文化財仮設収納庫 (中央線石才高架下)	長寿命化	8,516	27,444	35,960
61	文化財仮設収納庫 (半田浄水場跡地)	長寿命化	18,330	3,110	21,441
62	東共同作業所	長寿命化	1,775	2,809	4,584
63	水間公園管理棟	長寿命化	27,868	5,730	33,598
64	旧水間ポンプ場 (閉鎖中)	長寿命化	—	—	—
65	ドローン・クリケットフィールド 研修施設管理棟	長寿命化	1,527	1,379	2,906
66	ドローン・クリケットフィールド 管理棟	長寿命化	938	1,069	2,007
67	里山交流センター	長寿命化	2,099	2,050	4,149
68	かいづか いぶき温泉 (体育館)	長寿命化	—	—	—
69	旧貝塚養護学校 (閉鎖中)	—	—	—	—
計			5,282,017	6,722,106	12,004,123

※固定資産台帳における建築年(取得年月日)・建築構造・耐用年数・延床面積をもとに、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」モデルをもとに、全建築物の建築・設備の修繕年度・修繕費用、更新する場合の解体費用・新設費用を算定します。

※更新費用については、「貝塚市公共施設等総合管理計画(令和6年3月改定)」において令和3年度末の一般会計等の固定資産台帳を基に算出した数値である。

※小数点第1位を四捨五入しているため合計値が記載している数値と一致しない場合がある。

第3章 計画の推進

3.1 計画の実施

1) 計画の進め方

- ・各施設にあつては、普段から定期的に点検を行うことにより、施設の不具合や劣化状況の把握に努め、適切な評価、対応を行います。
- ・発生してしまった修繕箇所の修繕や改修を行う手法による維持管理だけでなく、施設に不具合が起こる前に、予防的に修繕や改修を行う手法による維持管理を目指します。また軽微な不具合が起こった場合は早急に対処し、改修箇所の広がりをできるだけ未然に防ぐよう努めます。

2) 長寿命化に向けて

- ・長寿命化を行う際は、日常の維持管理が容易な施設の構造となるよう検討します。
- ・市民の学習の場・憩いの場・避難場所など、求められている機能を踏まえ、安心安全な施設環境を確保するだけでなく、維持計画に基づいて計画的に長寿命化を目指します。

3.2 計画の見直し

- ・本計画の計画期間は、2025年度から2035年度までの11年間としていますが、施設の状態は経年劣化等により刻々と変化することから、定期的な点検結果等を踏まえたうえで今後実施する長寿命化対策の内容に応じた計画の見直しを行います。
- ・また、貝塚市公共施設等総合管理計画と同様に、本市を取り巻く社会情勢や国、府の施策に応じ、適宜見直しを行います。

貝塚市公共建築物個別施設計画

平成30年11月策定

令和7年4月改定

令和7年12月一部改定

貝塚市 総合政策部 行財政管理課 公共施設マネジメント室

大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号

電話：072-423-2151（代表）

E-mail：shisetsu@city.kaizuka.lg.jp



