

貝塚市公共建築物個別施設計画【概要版】

第1章 公共建築物個別施設計画について

【計画策定の目的】

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。

【計画期間】2025～2035年度（11年間）

【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は8類型（学校教育系、市営住宅を除く）、69施設とします。

【施設評価の考え方（建物総合評価、行政サービス総合評価）】

客観的な説明ができるよう数値を用いて、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象限で評価します。（右記参照）

第2章 公共建築物個別施設計画

- 1)市民文化系施設：コスモス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
- 2)歴史文化系施設：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
- 3)スポーツレクリエーション系施設：総合体育館の長寿命化、広域連携や官民連携の検討
- 4)子育て関連施設：こども園・幼稚園の長寿命化
- 5)保健福祉施設：ひと・ふれあいセンターの複合化
- 6)行政系施設：消防本部・出張所の長寿命化、分団器具庫の更新等
- 7)医療施設：市立貝塚病院の長寿命化
- 8)その他施設：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

第3章 計画の推進

【計画の実施】

- 各施設にあっては、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はなく、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。

【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。

■施設評価の考え方

縦軸（ハード評価） 建物総合評価＝「残使用年数評価」+「健全度評価」

（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する。なお、耐震改修工事を実施している施設は加点（1点）

残使用年数評価＝（使用期限-供用期間）/使用期限×5点

※施設供用の経過年数が使用期限を超えている場合は、マイナス値

▼使用期限（国及び他自治体の事例などを参考に次の通り設定）

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

（2）健全度評価：劣化判定を行い、健全度を算出し、当該施設の健全度を分子、全施設の平均値を分母とする。

健全度評価＝当該施設健全度/全施設の健全度平均

※劣化調査（目視調査）は今年度実施

横軸（ソフト評価） 行政サービス総合評価＝「施設重要度評価」+「維持管理省コスト評価」

なお、指数が平均から著しく異なる場合、他施設と比較しやすいように上限を10とする。

（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する。

施設重要度評価＝防災拠点位置づけ+常時人がいるかの有無

防災拠点の位置づけ	概要	配点	常時人がいるかの有無	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	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
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：単位当たりの維持管理省コストを数値化する。

施設用途の大分類を原則とし次の8グループ（小分類）に分け、グループ施設平均値を分子、当該施設コストを分母とする。

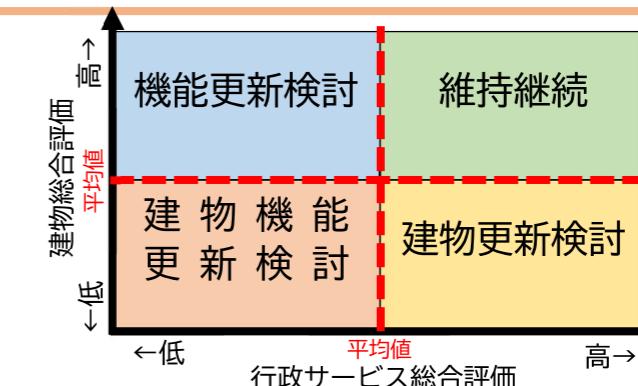
維持管理省コスト評価＝グループ施設単位当たり施設コスト平均/当該施設単位当たり施設コスト

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 幼稚・児童施設

大分類	小分類
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

◆評価結果イメージ

※各施設をハード面、ソフト面で相対的に評価
※ハード評価を縦軸、ソフト評価を横軸としてグラフ化
※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る



貝塚市公共建築物個別施設計画【概要版】

■施設評価の総括

【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 (m ²)	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(コスモスシアター)	鉄骨鉄筋コンクリート造	1993	8471.76	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	2957.2	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	1041.04	3.85	6.23
	図書館	8	市民図書館	鉄筋コンクリート造	1989	2599.79	3.83	6.28
		9	歴史展示館	木造	1935	325.94	-9.14	5.70
歴史文化系施設	博物館など	10	自然遊學館	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
	スポーツ施設	12	ふれあい運動広場	鉄骨造	1991	128	3.08	8.28
子育て関連施設	認定こども園	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	3.11	2.53
		17	葛城認定こども園	鉄骨造	2018	650	5.65	6.02
		18	三ツ松認定こども園	鉄骨造	1972	881.32	2.83	5.78
	幼稚・児童施設	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
		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	144.9	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	443.3	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	2049.04	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	11998.17	6.23	6.31
		33	市役所別館	鉄筋コンクリート造	1991	2597.37	3.96	4.31
		34	市役所第2別館	鉄骨造	1992	1593.32	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	3570.97	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	1659.78	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	2.74	7.21
		42	第2分団器具庫	鉄骨造	2023	83	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	87.2	6.00	5.74
		45	第5分団器具庫	鉄骨造	1976	83	1.83	6.09
		46	第6分団器具庫	鉄骨造	1976	103	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	67.8	1.88	5.80
		49	第9分団器具庫	鉄骨造	2022	77.6	6.18	8.00

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
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	20691.46	4.24	5.48
		51	職員宿舎	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	3.96	4.41
その他施設	その他	53	衛生事業所	鉄筋コンクリート造	1982	1830	2.80	3.39
		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	186.2	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
							平均値	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。

