

貝塚市公共建築物個別施設計画

(子育て関連施設編)

2021年3月
(2022年11月 一部改訂)
貝 塚 市

貝塚市公共建築物個別施設計画

(子育て関連施設編)

目 次

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	1
1.2 個別施設計画の内容	2
1.3 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
1.4 公共建築物個別施設計画の計画単位	4
1.5 公共建築物の施設類型	4
第2章 公共建築物個別施設計画（子育て関連施設）	
2.1 対象施設	5
2.2 計画期間	10
2.3 対策の優先順位の考え方	11
2.4 個別施設の状態等	15
2.5 対策内容・実施時期・対策費用	22
第3章 計画の推進	
3.1 計画の実施	23
3.2 計画の見直し	23
参考資料	
「公共建築物再配置の検討方法」（貝塚市公共施設等総合管理計画より）	24

第1章 公共建築物個別施設計画について

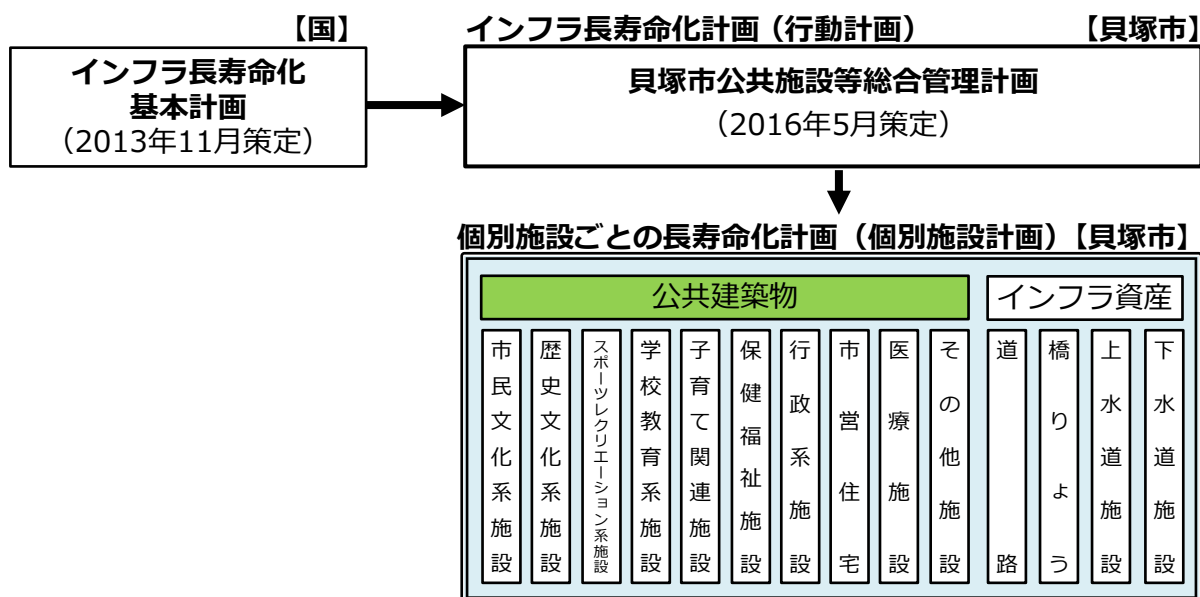
1.1 計画策定の背景と目的

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2016年度に策定しました。

本市におけるインフラ長寿命化計画の体系図



1.2 個別施設計画の内容

1) 個別施設計画の内容

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、「公共施設等の総合的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) 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・更新等に係る取組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で、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。

1.3 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。

中でも、市庁舎などのように災害時においても業務の継続性が重視される公共建築物は、建て替えも視野に入れ、優先的な耐震対策を実施します。

【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」「貝塚市水道事業基本計画（第2次アクア計画C-21）」「第3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。

1.4 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。

1.5 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いて、公共建築物を下表のように分類しています。

公共建築物の施設類型

大分類	中分類	大分類	中分類
市民文化系施設	集会施設	保健福祉施設	児童福祉施設
	文化施設		高齢福祉施設
歴史文化系施設	図書館		社会福祉施設
	博物館など	行政系施設	庁舎など
スポーツレクリエーション系施設	スポーツ施設		消防施設
	保養施設	市営住宅	市営住宅
学校教育系施設	学校	医療施設	医療施設
	教育施設	その他施設	その他
子育て関連施設	保育所		
	幼稚園		
	幼児・児童施設		

第2章 公共建築物個別施設計画（子育て関連施設）

2.1 対象施設

1) 計画対象施設

本計画は、『子育て関連施設』に分類される「1.葛城認定こども園」「2.三ツ松認定こども園」「3.津田認定こども園」「4.木島認定こども園」「5.旧津田幼稚園」「6.すくすく子ども館」「7.津田小学校仲よしホーム」「8.西小学校仲よしホーム」「9.南小学校仲よしホーム」「10.中央小学校仲よしホーム」「11.木島小学校仲よしホーム」「12.葛城小学校仲よしホーム」「13.東山小学校仲よしホーム」の13施設を対象とします。

なお、『子育て関連施設』に分類されるもののうち、幼稚園（旧津田幼稚園を除く。）については本計画対象施設に含めず、学校施設等長寿命化計画において策定することとします。また、旧子育て支援センターについても本計画対象施設に含めず、個別施設計画を別途策定することとします。

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	1	葛城認定こども園	
		2	三ツ松認定こども園	
		3	津田認定こども園	
		4	木島認定こども園	
		幼稚園	5	旧津田幼稚園
	幼児・児童施設		6	すくすく子ども館
			7	津田小学校仲よしホーム
			8	西小学校仲よしホーム
			9	南小学校仲よしホーム
			10	中央小学校仲よしホーム
			11	木島小学校仲よしホーム
			12	葛城小学校仲よしホーム
			13	東山小学校仲よしホーム

2) 対象施設の概況

1.葛城認定こども園

- 2018年竣工の平屋建ての幼保連携型認定こども園である。
- 災害時の避難所補完施設となっている。



2.三ツ松認定こども園

- 1972年竣工の平屋建ての幼保連携型認定こども園である。
- 永寿幼稚園の園舎として使用していたが、廃園後、耐震補強に合わせ設備等全体の老朽化対策のため、2018年に改修及び一部増築を行い、三ツ松認定こども園として使用。
- 災害時の避難所補完施設となっている。



3.津田認定こども園

- 1972年竣工の平屋建ての幼保連携型認定こども園である。
- 2018年9月の台風被害の復旧に合わせ、耐震補強及び設備等全体の老朽化対策のため、2020年に耐震改修及び一部増築を行った。
- 災害時の避難所補完施設となっている。



4.木島認定こども園

- 1973年竣工の平屋建ての幼保連携型認定こども園である。
- 新耐震基準の導入以前に建設した施設で、耐震診断の結果、耐震強度が不足しており、耐震補強に合わせ大規模な改修を予定している。
- 災害時の避難所補完施設となっている。



5.旧津田幼稚園

- 1969年竣工の平屋建ての施設である。
- 津田幼稚園が廃園となった後、津田認定こども園の改修等工事期間中に仮園舎として使用していたが、現在は使用していない。
- 建設後51年が経過し、老朽化が激しく解体を予定している。



6.すくすく子ども館

- 2004年竣工の2階建ての施設である。
- 民間の保育所として使用していた施設を譲り受け、2016年度から1階を幼児教室、2階を子育て支援センターとして使用している。
- 建設後16年を経過し、施設・設備とも老朽化が見受けられる。



7.津田小学校仲よしホーム

- 2007年竣工の平屋建ての施設である。
- 市立津田小学校の敷地内にある留守家庭児童会である。



8.西小学校仲よしホーム

- 2010年竣工の2階建ての施設である。
- 市立西小学校の敷地内にある留守家庭児童会であり、1階と2階にそれぞれ2部屋がある。



9.南小学校仲よしホーム

- 2001年竣工の2階建ての施設である。
- 市立南小学校の敷地内にある留守家庭児童会であり、1階と2階にそれぞれ1部屋がある。



10.中央小学校仲よしホーム

- 2007年竣工の2階建ての施設である。
- 市立中央小学校の敷地内にある留守家庭児童会であり、1階と2階にそれぞれ2部屋がある。



11.木島小学校仲よしホーム

- 2003年竣工の2階建ての施設である。
- 市立木島小学校の敷地内にある留守家庭児童会であり、1階と2階にそれぞれ1部屋がある。



12.葛城小学校仲よしホーム

- 1991年竣工の平屋建ての施設である。
- 市立葛城小学校の敷地内にある留守家庭児童会である。



13.東山小学校仲よしホーム

- 2010年竣工の2階建ての施設である。2016年に新たに別棟を増築。
- 市立東山小学校の敷地内にある留守家庭児童会であり、1階と2階にそれぞれ2部屋がある。



対象施設の概要

No.	施設名称	建築年月	構造	階数 [地上/地下]	延床面積 [㎡]	耐震対策	
		経年数				診断	改修
1	葛城認定こども園	2018/4	S造	1/-	650.42	不要	不要
		2					
2	三ツ松認定こども園	1972/9	S造	1/-	881.32	実施済	実施済
		47					
3	津田認定こども園	1972/3	S造	1/-	908.93	実施済	実施済
		48					
4	木島認定こども園	1973/7	S造	1/-	833.15	実施済	未実施
		46					
5	旧津田幼稚園	1969/3	S造	1/-	356.40	未実施	未実施
		51					
6	すくすくこども館	2004/3	S造	2/0	939.35	不要	不要
		16					
7	津田小学校 仲よしホーム	2007/1	S造	1/-	87.34	不要	不要
		13					
8	西小学校 仲よしホーム	2010/7	S造	2/-	393.39	不要	不要
		9					
9	南小学校 仲よしホーム	2001/2	S造	2/-	144.90	不要	不要
		19					
10	中央小学校 仲よしホーム	2007/1	S造	2/-	340.36	不要	不要
		13					
11	木島小学校 仲よしホーム	2003/8	S造	2/-	132.04	不要	不要
		16					
12	葛城小学校 仲よしホーム	1991/7	S造	1/-	51.84	不要	不要
		28					
13	東山小学校 仲よしホーム	2010/1	RC造 一部S造	2/-	443.30	不要	不要
		10					

・経年数は2020年4月時点

ただし「津田認定こども園」については、増改築中であったため2020年6月時点

【用語解説】

RC造：鉄筋コンクリート造

S造：鉄骨造

3) 対象施設の修繕等実施状況

直近5年間（2015～2019年度）の対象施設の修繕・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

No.	対象施設名称	100万円未満の修繕等		100万円以上の修繕等		合計	
		件数	金額（千円）	件数	金額（千円）	件数	金額（千円）
1	葛城認定こども園	2	67	0	0	2	67
2	三ツ松認定こども園	2	107	0	0	2	107
3	津田認定こども園	0	0	0	0	0	0
4	木島認定こども園	42	2,341	1	1,069	43	3,410
5	旧津田幼稚園	0	0	0	0	0	0
6	すくすく子ども館	16	3,719	1	2,387	17	6,106
7	津田小学校仲よしホーム	3	760	0	0	3	760
8	西小学校仲よしホーム	11	892	0	0	11	892
9	南小学校仲よしホーム	5	463	0	0	5	463
10	中央小学校仲よしホーム	8	325	1	1,168	9	1,493
11	木島小学校仲よしホーム	4	135	0	0	4	135
12	葛城小学校仲よしホーム	6	171	0	0	6	171
13	東山小学校仲よしホーム	1	13	0	0	1	13
全施設計		100	8,993	3	4,624	103	13,617

・ BIMMS（ビームス） に蓄積した施設データを抽出・集計

- ・ 直近5年間で支出した対象施設の修繕費等は、約1,362万円です。
- ・ 「木島認定こども園」は老朽化が進んでおり、年々修繕箇所及び修繕費用が増えています。
- ・ 「すくすく子ども館」は、100万円未満のトイレや床などの内部設備の修繕が多くなっています。
- ・ 「西小学校仲よしホーム」と「南小学校仲よしホーム」は、台風被害による屋根の修繕を行いました。
- ・ 「津田小学校仲よしホーム」と「中央小学校仲よしホーム」は、経年劣化のため空調の更新を実施しました。

2.2 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、2020年度から2040年度までの21年間とします。

2.3 対策の優先順位の考え方

1) 貝塚市公共施設等総合管理計画における再配置検討の考え方

貝塚市公共施設等総合管理計画では、公共建築物の再配置の方針を検討するにあたり、「ポートフォリオ分析*」を有効な手法の1つであるとしています。

ポートフォリオ分析は、施設ごとに下表に示す5つの評価視点「建築物性能」「利用運営状況」「サービス提供の義務的度合」「立地の偏り」「機能の偏り」を分析指標に用います。それぞれの分析指標を総合的に勘案しながら、2つの重要な分析指標を採用し、その評価基準に基づいた評価を行うことにより最適な再配置の方針を選択しようとするものです。

再配置の検討方針に係る「評価視点・評価・評価基準」

評価視点		評価	評価基準
視点①	建築物性能	A	耐震性能に問題がなく、必要な修繕や改修などによる適切な維持管理が行われている。
		B	耐震性能に問題はないが、老朽化が進行し、利便性に問題が生じている。
		C	耐震性能に問題があり、あるいは耐震診断が未実施で、安全性に懸念が生じている。
視点②	利用運営状況	A	利用ニーズが高く、幅広い市民の利用があり、適切に運営されている。
		B	利用度は低いものの、運営の改善により稼働率の向上が見込め、幅広い市民の利用に供することができる。
		C	利用ニーズが低い、あるいは、運営の改善を図っても解決の難しい課題がある。
視点③	サービス提供の義務的度合	A	行政サービスの提供が義務的であり、今後も継続して行政がサービスを提供する必要がある。
		B	行政サービスの提供が準義務的であり、場合によっては民間による提供が可能である。
		C	民間による行政サービスの提供が可能である。
視点④	立地の偏り	A	公共建築物の立地に、偏りや重複がない。
		B	公共建築物の立地に、やや偏りや重複がある。
		C	公共建築物の立地に、偏りがあり改善が必要である。
視点⑤	機能の偏り	A	近隣に同種・類似の機能を備える公共建築物がない。
		B	近隣に同種・類似の機能を備える公共建築物がある。
		C	近隣に代替可能な同種・類似の機能を備える公共建築物がある。

【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。

ポートフォリオ分析の評価（評価方法については巻末参考資料を参照）から導く、貝塚市公共施設等総合管理計画で位置づけた再配置の各方針は、下表に示す区分としています。

再配置の方針

方 針		方針の説明
存 続		機能維持のため現況施設を維持すること
更 新	建て替え	機能維持のため公共建築物を建て替えること
更 新	大規模修繕	機能維持のため公共建築物を大規模修繕すること
見直し	統合・複合化	他の公共建築物を集約し、機能を見直すこと 同じ用途の施設を集約する場合は「統合」、異なる用途の施設を集約する場合は「複合化」
	転用	用途変更により機能を見直すこと
移 譲		民間事業者または地域社会に機能を移転すること
廃 止		解体撤去して機能を廃止すること

2) 貝塚市公共施設等総合管理計画に基づく「再配置の方針」

『子育て関連施設』は、建物の安全性に加え、市民生活を保持するために設置する施設であることから、「建築物性能」及び「サービス提供の義務的度合」を重要な評価視点とし、分析指標に採用します。

なお、「旧津田幼稚園」は、既に廃止されており、現在行政サービスを提供していない施設であることから、ポートフォリオ分析は行わないものとします。

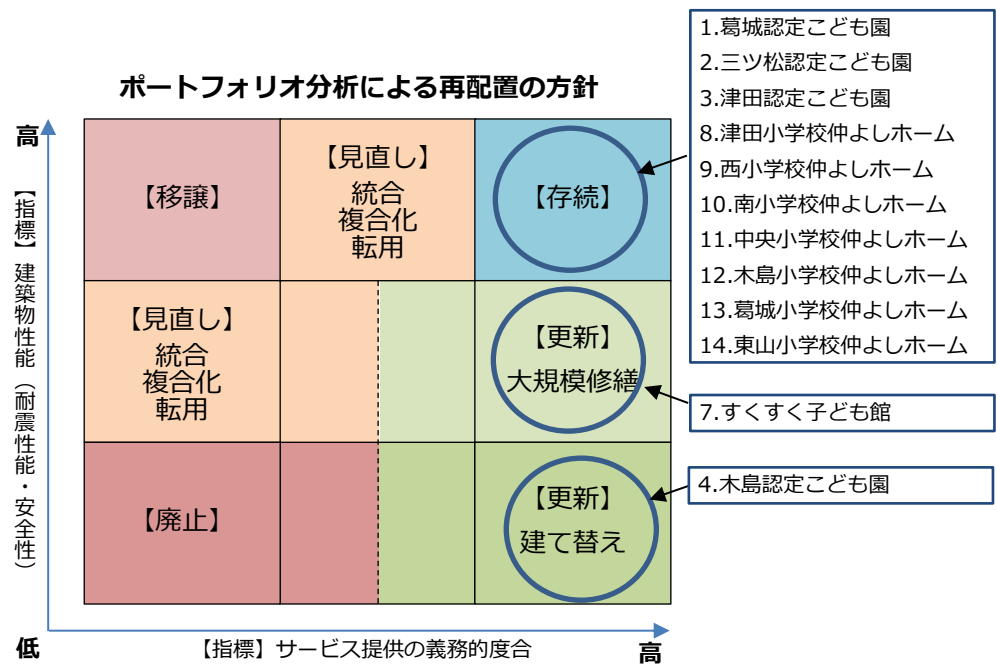
【子育て関連施設】

『子育て関連施設』については、「建築物性能」及び「サービス提供の義務的度合」を指標とする分析を行いました。

- ・「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」は幼保連携型認定こども園であり、小学校就学前の子どもに保育及び教育並びに保護者に対する子育て支援の総合的な支援の提供を行う施設で、サービス提供の義務的度合は高い施設です。新耐震基準に適合した施設であり、耐震性能に問題がなく、新しい施設であるため継続して利用が可能な施設です。
- ・「木島認定こども園」も同じく幼保連携型認定こども園としてサービス提供の義務的度合は高い施設ですが、新耐震基準の導入以前に建設しており、耐震診断の結果、耐震強度が不足しており耐震性能が確保されておりません。さらに施設の老朽化も進行しており、耐震補強に合わせ、大規模な改修が必要です。
- ・「すくすく子ども館」は、山手地区の地域子育て支援拠点である子育て支援センターと児童発達支援を行う幼児教室を含む複合施設で、サービス提供の義務的度合は高い施設です。新耐震基準に適合した施設であり、耐震性能に問題はありますが、外壁や設備等の老朽化対策が必要です。

・「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」「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」は留守家庭児童会であり、放課後等に保護者の就労等により適切な保育を受けられない児童を対象として、適正な遊びや生活の場を提供し、児童の健全育成を図っており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。すべて新耐震基準に適合した施設であり、耐震性能に問題はありませんが、設備等の老朽化対策が必要です。

『子育て関連施設』のポートフォリオ分析による「再配置の方針」は、以下の図表に示すとおりです。



貝塚市公共施設等総合管理計画に基づく「再配置の方針」（子育て関連施設施設）

No.	対象施設名称	分析指標及び評価		再配置の方針
		建築物性能	サービス提供の義務的度合	
1	葛城認定こども園	A	A	存続
2	三ツ松認定こども園	A	A	存続
3	津田認定こども園	A	A	存続
4	木島認定こども園	C	A	更新（建て替え）※
6	すくすく子ども館	B	A	更新（大規模修繕）
7	津田小学校仲よしホーム	A	A	存続
8	西小学校仲よしホーム	A	A	存続
9	南小学校仲よしホーム	A	A	存続
10	中央小学校仲よしホーム	A	A	存続
11	木島小学校仲よしホーム	A	A	存続
12	葛城小学校仲よしホーム	A	A	存続
13	東山小学校仲よしホーム	A	A	存続

※「木島認定こども園」の評価結果は「更新（建て替え）」となるものの、費用対効果を勘案し、園舎の一部については耐震補強のうえ、大規模修繕を実施することとします。

分析に用いた指標

分析指標	評価	評価基準
建築物性能	A	耐震性能に問題がなく、必要な修繕や改修などによる適切な維持管理が行われている。
	B	耐震性能に問題はないが、老朽化が進行し、利便性に問題が生じている。
	C	耐震性能に問題があり、あるいは耐震診断が未実施で、安全性に懸念が生じている。
サービス提供の義務的度合	A	行政サービスの提供が義務的であり、今後も継続して行政がサービスを提供する必要がある。
	B	行政サービスの提供が準義務的であり、場合によっては民間による提供が可能である。
	C	民間による行政サービスの提供が可能である。



2.4 個別施設の状態等

1) 建築物の劣化・損傷状況




本市では、「貝塚市公共施設点検マニュアル」を作成し、公共建築物の点検を目視・打診・触診により毎年度実施しています。

「2.3 対策の優先順位の考え方」において、再配置の方針を「存続」または「更新（大規模修繕）」と位置付けた「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」「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」「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」については、今後も継続して施設を使用することから長寿命化対策を計画的に実施する必要があります。そこで、直近に実施した点検による「建築物の劣化・損傷状況」を以下のとおり整理しました。

①葛城認定こども園【2020年7月点検実施】

建物外部	外壁	・外壁にひび【写真1】	
建物内部	ドア	・外側からの電子施錠の作動不良【写真2】	
写真1		写真2	
			
点検所見	・一部ひびが見られるが、外部・内部ともに良好な状態。		





②三ツ松認定こども園【2020年7月点検実施】

屋外	敷地	・園庭の側溝にき裂、損傷あり【写真1】 ・園庭の花壇にき裂【写真2】 ・門柱のき裂【写真3】	
写真1		写真2	写真3
			
点検所見	・建物は外部・内部ともに良好な状態。 ・屋外設備にき裂が見られる。		





③津田認定こども園【2020年7月点検実施】

建物外部	全体	・問題なし
建物内部	全体	・問題なし
屋 外	全体	・問題なし
点検所見	・2020年6月改修等工事完了のため、特に問題はない。	





④木島認定こども園【2020年7月点検実施】

建物外部	基礎	・基礎立ち上がりコンクリート部に割れ、き裂【写真1】		
	鉄骨	・ひさしの鉄骨の支柱に錆腐食		
	ひさし	・保育室裏側のひさしの鼻隠し部分が破損【写真2】		
	屋根	・事務所裏側の屋根破損 ・ホール裏側及び保育室裏側の屋根がずれ、鼻隠し部分が前に傾きあり【写真3】		
建物内部	天井	・4歳児室天井の雨漏りにより天井材破損【写真4】		
	床	・2歳児室雨漏りによる床材変形		
	内壁	・2歳児室の天井と窓の間から雨漏り、湿気で内壁の釘が浮いている。		
	ドア	・動きが悪く、鍵の開閉錠も硬くてできない。		
屋 外	マンホール	・マンホールの蓋のガタつきあり、外側の枠の破損		
	塀	・ブロック塀に破損、き裂あり		
	手洗い場	・手洗い場の鉄骨屋根が錆で腐食、床コンクリート部分の剥がれ		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体において老朽化がかなり進んでいる状態。 ・錆による腐食や、雨漏りなどは複数箇所で見られており、それ以外でも修繕対応が必要な箇所が多くある。 			





⑥すくすくこども館【2020年7月点検実施】

建物外部	玄関 ポーチ	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ポーチの角が破損 ・コンクリート部に亀裂【写真1】 		
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に亀裂【写真2】 		
	ベランダ	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート部に亀裂 ・手すりの腐食 		
建物内部	床	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や部屋の床が、雨漏りのため浮きや剥がれあり【写真3】 		
	壁	<ul style="list-style-type: none"> ・雨漏りのため、水シミやカビあり ・亀裂や隙間あり 		
屋 外	通路	<ul style="list-style-type: none"> ・外から入ってくる通路のブロック敷きにてこぼこあり【写真4】 ・通路の壁の下部に亀裂 		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・外部は全体的に老朽化による亀裂や剥がれ、破損が見られる。 ・内部は雨漏りのため、床の浮きや剥がれが目立ち、カビが発生しているところがある。 			





⑦津田小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物外部	鉄骨	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に錆あり【写真1】 		
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に錆あり【写真2】 		
建物内部	天井	<ul style="list-style-type: none"> ・教室内と廊下に少量の雨漏りあり（2ヶ所）【写真3】 		
	床	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下に少しでこぼこした部分あり【写真4】 		
	ドア	<ul style="list-style-type: none"> ・入口のドア建具のネジが、錆により腐食し留まっておらず、建具自体に浮きあり ・建具の歪みにより施錠困難 		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・外部は鉄骨部分の錆があり、内部は最近になって天井の雨漏りが2か所発生している。 ・日常的には、鍵の開閉錠が硬くなっているところに不便さがある。 			


⑧西小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物外部	ひさし	<ul style="list-style-type: none"> ・雨天時、ひさしと外壁の間から雨水が落ちる。【写真1】 ・雨天時、ひさしの鉄骨の継ぎ目部分から雨水が落ちる。【写真2】 			
建物内部	内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・1階トイレ前手洗い場の蛇口の下部分の内壁が破損（3ヶ所）【写真3】 			
	ドア	<ul style="list-style-type: none"> ・ドアの開閉が硬くなっている。（3ヶ所）【写真4】 			
写真1		写真2		写真3	写真4
					
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・雨天時の水漏れが入口部分のちょうど上になるため、保護者送迎時に特に不便が生じている。 ・蛇口下部分の内壁の破損については、特に困ってはいないが、原因を追求し修繕する必要がある。 				



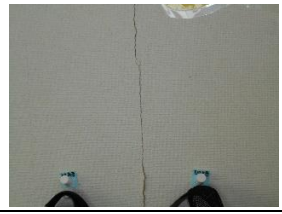

⑨南小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物外部	鉄骨	<ul style="list-style-type: none"> ・柱部分や外階段、ひさしの鉄部分に錆あり【写真1】 			
	窓	<ul style="list-style-type: none"> ・雨天時、1階運動場側の掃き出し窓と腰窓のサッシ下部分に雨水がたまり、室内側に溢れ出る【写真2】 			
	ドア	<ul style="list-style-type: none"> ・1階入口ドアの開閉時に引っ掛かりがあり、削れている。【写真3】 			
建物内部	網戸	<ul style="list-style-type: none"> ・網が外れている。【写真4】 			
写真1		写真2		写真3	写真4
					
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・外部は鉄骨部分に錆があり、雨天時は雨水が窓サッシから室内に入ってきて、室内の床が濡れる。 ・1階入口ドアの開閉に引っ掛かりがあるものの、現時点では支障なく様子を見ている。 				


⑩中央小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物外部	鉄骨	・全体的に錆あり		
	屋根	・1組（向かって左側）建物の屋根の鋼板の破損【写真1】 ・2・3組（向かって右側）建物の外階段の屋根の鋼板の破損【写真2】 ・雨天時、2・3組建物のドア付近の樋から水が溢れる。 ・雨樋の先部分（2ヶ所）及び接合部分（4ヶ所）破損【写真3】		
建物内部	床	・仕上げ材に浮きあり、ペコペコしており歩行時に引っ掛かり等あり（2ヶ所）		
	窓	・網戸が硬く閉まりにくい。（1ヶ所）		
	ドア	・雨天時、アルミサッシ下部分から雨水が室内に入ってくる。		
	換気扇	・ネジのゆるみや雨水の漏れ等により換気扇使用不可（2ヶ所）		
屋 外	トイレ	・壁紙の剥がれ（多数）【写真4】 ・鍵が回らず施錠不可		
	手洗い場	・排水管への接続部分の不良		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的な錆のほか、鋼板屋根の破損や雨樋の破損などが複数ヶ所あり、建物の老朽化等による修繕必要箇所が多くある。 ・内部についても、使用不可の換気扇や床のでこぼこなど修繕必要箇所が複数ある。 			





⑪木島小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物外部	樋	・雨樋の破損（2ヶ所）【写真1】		
	ドア	・1階入口ドアにガタつきあり		
	換気扇	・1階換気扇の外側排気口部分、ネジの外れあり【写真2】		
建物内部	内壁	・壁紙にき裂あり（多数箇所）【写真3】【写真4】		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に建物が老朽化している。 ・1階・2階ともに、建物内の内壁にひびが多数見られている。 			

⑫葛城小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物外部	ひさし	・支柱に錆、波板屋根の老朽化【写真1】【写真2】		
	樋	・雨天時、樋から雨水が落下 ・き裂あり（1ヶ所）【写真3】		
	ドア	開閉時に少しガタつき		
建物内部	床	・傷あり（1ヶ所）【写真4】		
屋外	通路	・鉄製柵に錆あり		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見		<ul style="list-style-type: none"> ・外部は鉄骨部分に錆が多くあり、屋根の波板は老朽化している。 ・樋の一部にき裂があり、テープで補修した跡がある。 ・内部は1カ所床に傷がある。 		

⑬東山小学校仲よしホーム【2020年7月点検実施】

建物内部	内壁	・建物に壁紙の剥がれが多数あり【写真1】【写真2】 ・窓枠に接する部分の壁紙の浮き、剥がれ【写真3】		
	床	・床のきしみ		
	窓	・窓部分に雨漏りによる水が溜まり、水漏れ跡あり（2ヶ所）【写真4】 ・掃き出し窓が閉まりにくい		
	給気口	・雨天時、雨水が落ちてくる		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見		<ul style="list-style-type: none"> ・外部はおおむね良好。 ・建物の内部は、雨天時の雨漏りや湿気により、壁紙の剥がれ等が多く見られる。 		

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

	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。 ○木島認定こども園については、機器の更新を実施する時期に至っているため、予定している耐震改修工事に更新等の検討・実施を行う。			

	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。			

※旧津田幼稚園については、現在使用しておらず廃止を予定している施設であるため記載していません。

2.5 対策内容・実施時期・対策費用

計画期間（2020～2040年度）における対策内容、実施時期、対策費用（概算）は、下表に示すとおりです。

対策内容・実施時期（予定）・対策費用（概算）				単位：千円				
No.	対象施設名	対策内容	優先順位	実施時期（予定）及び対策費用（概算）				計
				2021年度～ 2025年度	2026年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	2036年度～ 2040年度	
1	葛城認定こども園	存続	低	-	-	-	328	328
2	三ツ松 認定こども園	存続	低	-	-	-	384	384
3	津田認定こども園	存続	低	-	-	-	418	418
4	木島認定こども園	更新	高	建設費 541,192	-	-	-	541,192
5	旧津田幼稚園	廃止	高	撤去費 25,951	-	-	-	25,951
6	すくすく子ども館	更新 (大規模修繕)	中	476	-	-	-	476
7	津田小学校 仲よしホーム	存続	低	-	-	-	206	206
8	西小学校 仲よしホーム	存続	低	-	589	-	3,673	4,262
9	南小学校 仲よしホーム	存続	低	-	-	-	293	293
10	中央小学校 仲よしホーム	存続	低	-	-	316	339	655
11	木島小学校 仲よしホーム	存続	低	-	-	274	-	274
12	葛城小学校 仲よしホーム	存続	低	-	-	-	143	143
13	東山小学校 仲よしホーム	存続	低	-	349	437	1,738	2,524
	計			567,619	938	1,027	7,522	577,106

- ・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」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年以内に行うものとしします。

第3章 計画の推進

3.1 計画の実施

1) 計画の進め方

- ・各施設にあっては、日常点検や定期点検により、日頃から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。
- ・「木島認定こども園」については、耐震補強に合わせ大規模な改修を実施していくため、実施にあたっては園舎の整備との調整を図りながら進めていきます。

2) 長寿命化に向けて

今後も継続して使用する施設については、不具合の初期段階で迅速に対応し、必要な修繕を確実に実行することで施設の長寿命化を図ります。

3.2 計画の見直し

本計画の計画期間は、2020年度から2040年度までの21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。

参考資料

「公共建築物再配置の検討方法」（貝塚市公共施設等総合管理計画より）

3.4 公共建築物再配置の検討方法

公共建築物の再配置に際しては、下記に示した評価手順をふまえ、個別の実施計画において、総合的に判断していくものとします。

1) 公共建築物の評価視点と手順

客観的な視点で公共建築物の評価を行うために、「建築物性能」「利用運営状況」「義務」「配置」「機能」という5つの視点を定め、現状分析と評価を行います。

視点①【建築物性能が確保されているか？】

手順：公共建築物の築年数や耐震性能、大規模改修・修繕履歴などを把握し、安全性や利便性などの視点から利用上の問題点について整理します。

分析：「BIMMS (ビームス)」などの一元的なデータベースを活用して公共建築物の状況を分析します。

評価：A…耐震性能に問題がなく、必要な修繕や改修などによる適切な維持管理が行われている。

B…耐震性能に問題はないが、老朽化が進行し、利便性に問題が生じている。

C…耐震性能に問題があり、あるいは耐震診断が未実施で、安全性に懸念が生じている。

視点②【利用状況や運営状況は適切か？】

手順：公共建築物における利用状況や管理運営の状況などを把握します。

分析：公共建築物の利用実態を分析し、利用二重の高さや施設規模の適否などを評価します。

評価：A…利用二重が高く、幅広い市民の利用があり、適切に運営されている。

B…利用度は低いものの、運営の改善により稼働率の向上が見込め、幅広い市民の利用に供することができる。

C…利用二重が低い、あるいは、運営の改善を図っても解決の難しい課題がある。

視点③【行政サービスの提供を民間に委ねることが可能であるか？】

手順：公共建築物において提供している行政サービスを、民間に委ねることが可能であるかを把握するとともに、当該機能を民間に任せている事例や民間事業者の参入の意向を把握します。また、類似の民間施設の事業者や公共建築物の指定管理者へのヒアリングなどにより、現状や意向を調査します。

分析：公共建築物の位置づけや根拠法、あるいは、利用実態を分析することで、義務的施設かどうか、民間による代替が可能かどうかを評価します。

評価：A…義務的であり、今後も継続して行政がサービスを提供する必要がある。

B…準義務的であり、場合によっては民間による行政サービスの提供が可能である。

C…民間による行政サービスの提供が可能である。

視点④【公共建築物の配置に立地の偏りがないか？】

手順：公共建築物の配置を確認し、地域的な分布状況を把握します。

分析：視覚的に状況を把握しやすい「公共建築物マップ」を用いて、公共建築物の立地状況などを分析します。

- 評価：** A…立地の偏りや重複がない。
B…やや立地の偏りや重複がある。
C…立地の偏りがあり改善が必要である。

視点⑤【類似する機能を持つ公共建築物が近隣にないか？】

手順：近隣に立地する異なる用途の公共建築物に、同種・類似の機能が備わっていないか把握します。

分析：「公共建築物マップ」を用いて、立地の状況などを分析します。

- 評価：** A…近隣に同種・類似の機能を備える公共建築物がない。
B…近隣に同種・類似の機能を備える公共建築物がある。
C…近隣に代替可能な同種・類似の機能を備える公共建築物がある。

2) 公共建築物の再配置方針区分

上記の5つの視点による客観的な評価を整理し、下記の区分により、再配置の方針を検討します。なお、評価視点はいずれも質の異なる指標であり、単純な多寡により機械的に区分されるものではありません。各指標を総合的に勘案しながら、最も重要な評価視点と理由を明確にし、最適な区分を選択しようとするものです。

区分①【存続させる公共建築物】

- ・行政サービス提供の必要性が高い公共建築物のうち、建物性能が確保されている場合は、予防保全の考え方に基づいた計画的な維持管理を行います。

区分②【更新（建て替え・大規模修繕）を検討する公共建築物】

- ・行政サービス提供の必要性が高い公共建築物のうち、建物性能が確保されていない場合は、耐震性能や老朽度を勘案し、建て替えや大規模修繕の手法を用いて、施設を継続して維持します。

区分③【見直し（統合・複合化・転用）を検討する公共建築物】

- ・行政サービスの提供や維持管理に係る効率の低下が見込まれる公共建築物は、隣接する地域に同種・類似の公共建築物がある場合、機能や役割の維持を考慮したうえで、統合や複合化を検討します。
- ・公共建築物設置時の目的（あるいは必要性）がなくなったもののうち、一定の建物性能が確保されている場合は、用途変更などにより、施設機能の見直しを検討します。

区分④【移譲を検討する公共建築物】

- ・ 地域住民が保有・管理することが適している公共建築物については、自治会など地域組織への移譲を検討します。その場合、移譲後の適切な施設運営について、必要な支援を行います。
- ・ 民間事業者による収益事業としての実施例があり、民間事業者の自主的運営に託すことで、より効率的・効果的な業務遂行が可能と考えられる場合は、移譲を検討します。

区分⑤【廃止を検討する公共建築物】

- ・ 耐震性能や安全性が確保されておらず、老朽化も著しいなど、建物の性能が低い公共建築物は解体撤去を検討します。
- ・ 廃止に伴う跡地は長期的な視点から賃貸や売却の可能性を検討します。

3) 個々の公共建築物における再配置の判断方法

個々の公共建築物について、「更新」「統合・複合化・転用」など再配置の方針を策定する場合、判断基準を明確にすることが求められます。例えば「ポートフォリオ分析」は有効な手法の1つです。具体的には、公共建築物の評価に係る2つの指標を設定し、評価を行います。指標には老朽度や耐震性能、安全性、利用ニーズなどが考えられ、用途区分に応じた適切な指標を設定することで、客観的な判断を行うことができます。

参考)「ポートフォリオ分析」による公共建築物の評価イメージ

① 評価の方法

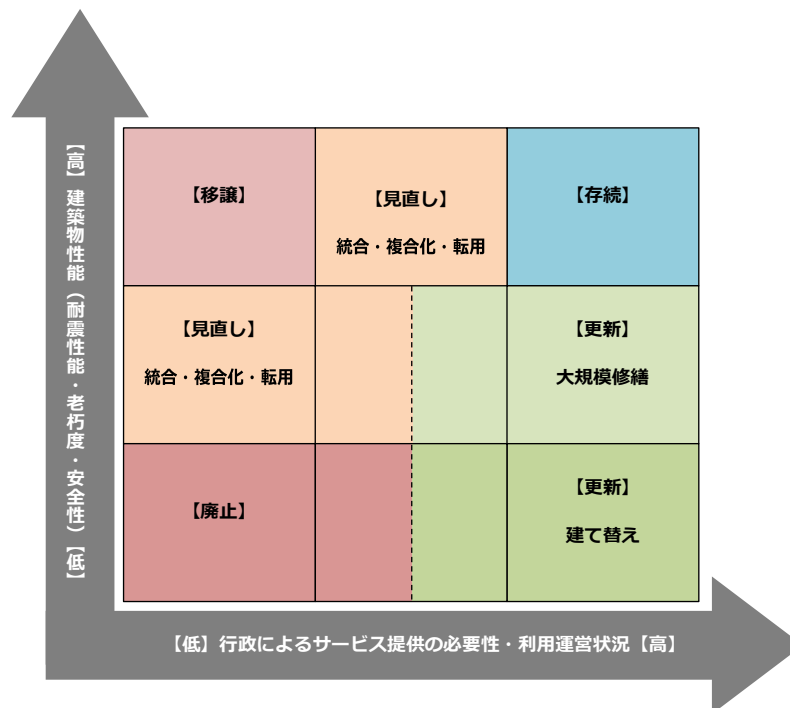
- ・公共建築物の評価に係る2つの指標（それぞれ3つのランク）を設定し、3×3=9つの要素を用いて、存続、更新、見直し、移譲、廃止に関する評価パターンを作成します。対象の用途区分に該当する公共建築物を当てはめることで、統一的な評価を行います。

② 指標

- ・下記に例示する指標などを用いて、用途区分のグループ毎の比較評価ができる適切な組み合わせを設定します。

例・耐震性能、老朽度、安全性などの建築物性能

- ・行政によるサービス提供の必要性（義務的施設であるかどうか）
- ・利用状況や管理運営状況



【存続】：機能維持のため現況施設を維持すること

【更新】 建て替え：機能維持のため公共建築物を建て替えること

大規模修繕：機能維持のため公共建築物を大規模修繕すること

【見直し】 統合・複合化：他の公共建築物を集約し、機能を見直すこと。なお、同じ用途の施設を集約する場合は統合、異なる用途の施設を集約する場合は複合化と呼ぶ。

転用：用途変更により機能を見直すこと

【移譲】：民間事業者または地域社会に機能を移転すること

【廃止】：解体撤去して機能を廃止すること

図：「ポートフォリオ分析」のイメージ
(建築物性能と行政によるサービス提供の必要性・利用運営状況を2軸とした例)

貝塚市公共建築物個別施設計画

(子育て関連施設編)

2021年3月 貝塚市

