

貝塚市公共建築物個別施設計画

(本庁舎及び本庁舎周辺施設編)

2018年11月
貝 塚 市

貝塚市公共建築物個別施設計画

(本庁舎及び本庁舎周辺施設編)

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（本庁舎及び本庁舎周辺施設）	
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	18
2.5 対策内容・実施時期・対策費用	21
第3章 計画の推進	
3.1 計画の実施	24
3.2 計画の見直し	24
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）	25

第1章 公共建築物個別施設計画について

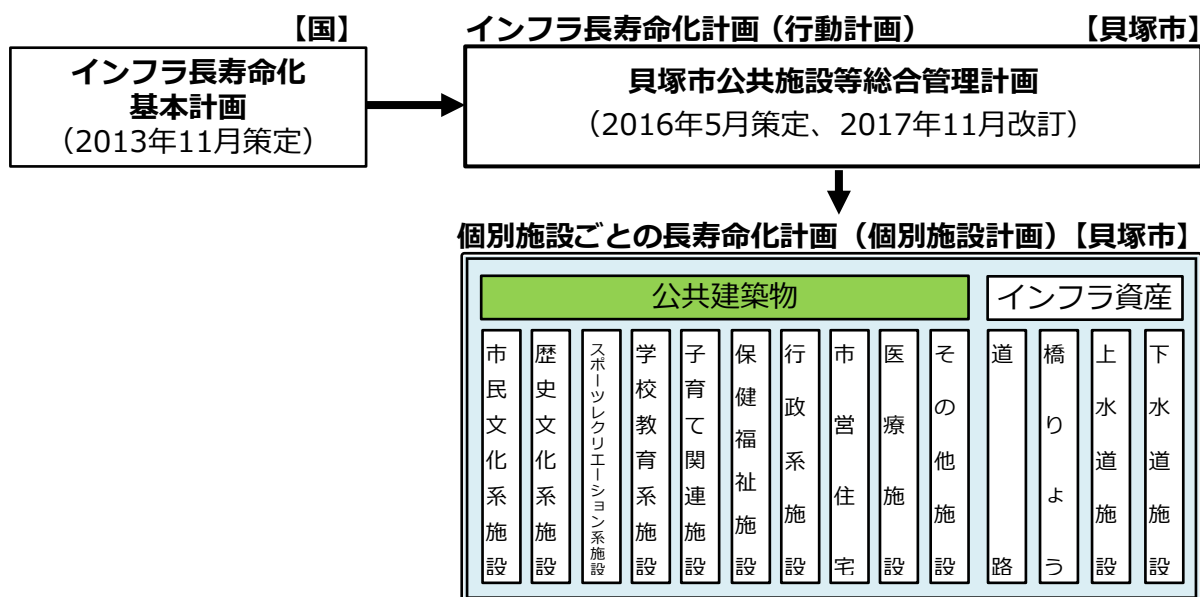
1.1 計画策定の背景と目的

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) : (Bilding 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（本庁舎及び本庁舎周辺施設）

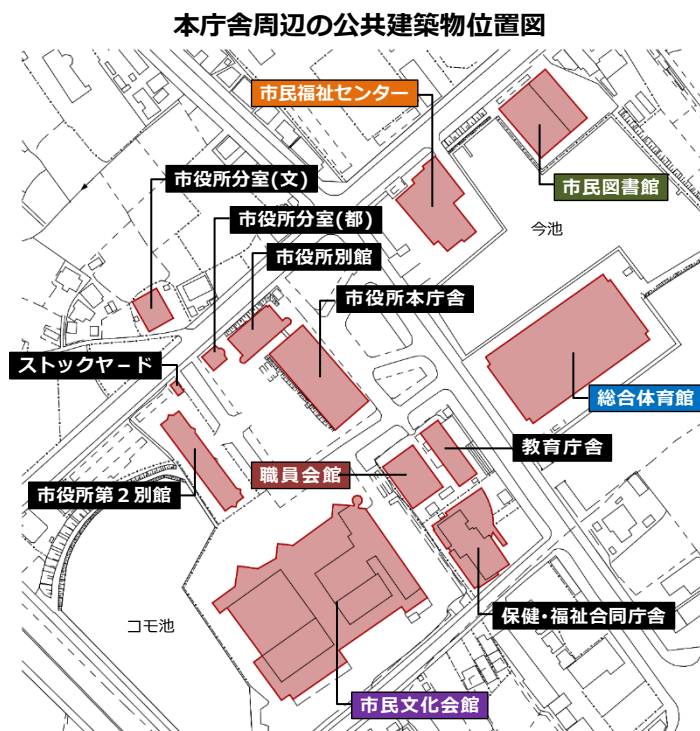
1965年3月に竣工した現在の市役所本庁舎は、行政機能の中心であり、災害時に災害対策本部としての機能を担うものの、防災拠点施設として必要な耐震強度を満たしていないため、耐震性能の確保が課題となっています。このため、2014年度に本庁舎建替に関する調査を実施し、市民アンケートの結果「庁舎の分散化」等の課題が指摘されました。また、2016年度に貝塚市公共施設等総合管理計画を策定し、建て替えによる新庁舎整備の方向性を示しました。新庁舎整備においては、市役所本庁舎及び周辺施設の行政機能を統合することで、市民の利便性の向上を図り、かつ、防災拠点機能を備えた庁舎をめざします。

この公共建築物個別施設計画は、新庁舎整備にあたり、市役所本庁舎周辺に立地し、機能などが関連する「行政系施設（庁舎など）」等の現状を整理、分析することで、適正な再配置の方針及びその対策を定めるものです。

2.1 対象施設

1) 本庁舎周辺の公共建築物

市役所本庁舎周辺には、市役所を構成する本庁舎等（行政系施設）、市民文化会館（市民文化系施設）、市民図書館（歴史文化系施設）、総合体育館（スポーツレクリエーション系施設）、市民福祉センター（保健福祉施設）、職員会館（その他施設）が立地し、行政サービスの拠点、文化活動やスポーツ活動の拠点を形成しています。



2) 計画対象施設

本計画は、新庁舎整備における市役所本庁舎及び本庁舎周辺施設の再編・集約化に向けた個別施設計画とすることから、『行政系施設』に分類される「1.市役所本庁舎」「2.市役所別館」「3.市役所第2別館」「4.市役所分室（都市整備部分室）」「5.市役所分室（文化財分室）」「6.ストックヤード」「7.保健・福祉合同庁舎」「8.教育庁舎」の8施設に、『保健福祉施設』に分類される「9.市民福祉センター」及び『その他施設』に分類される「10.職員会館」の2施設を含めた10施設を対象とします。

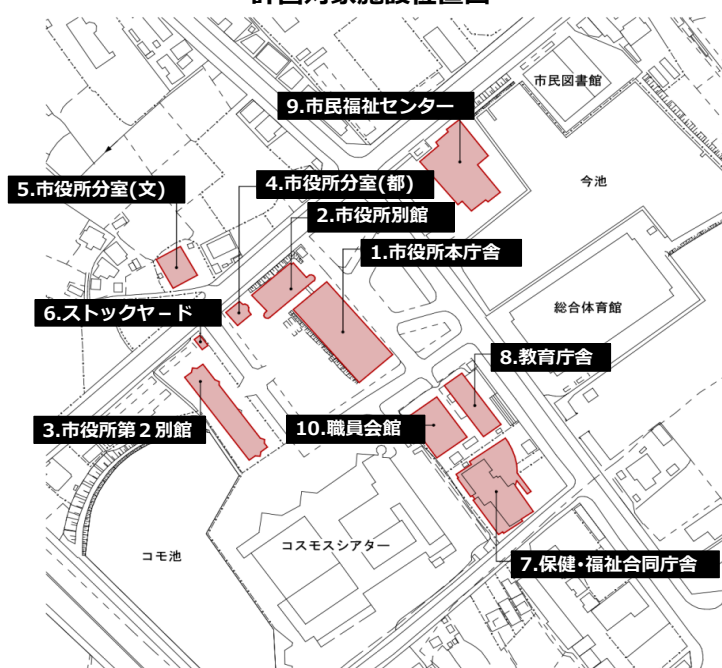
「9.市民福祉センター」は、身体障害者福祉センターと老人福祉センターの機能の他、行政機能として福祉関連課の窓口・執務室を有しています。また、「10.職員会館」は市職員の福利厚生施設としての機能の他、会議室等として利用しています。

なお、本庁舎周辺に立地しているものの新庁舎整備の対象ではない市民文化会館、市民図書館、総合体育館の3施設については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
行政系施設	庁舎など	1	市役所本庁舎
		2	市役所別館
		3	市役所第2別館
		4	市役所分室（都市整備部分室）
		5	市役所分室（文化財分室）
		6	ストックヤード
		7	保健・福祉合同庁舎
		8	教育庁舎
保健福祉施設	社会福祉施設	9	市民福祉センター
その他施設	その他	10	職員会館

計画対象施設位置図



3) 対象施設の概況

1.市役所本庁舎

- 1965年竣工の地下1階・地上4階の施設で、窓口、執務室、議場などがある。
- 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いることが明らかである。
- 地域防災計画において、災害発生時の災害対策活動拠点として位置づけられているため、耐震性能を確保するとともに台風等の自然災害に対応できる強固な庁舎の整備が急務である。
- 建設後53年が経過し、施設の老朽化が顕著で更新が必要である。



2.市役所別館

- 1991年竣工の地下1階・地上4階の施設で、市役所本庁舎と渡り廊下で接続しており、窓口、執務室の他、コンピューター室、会議室などがある。
- 建設後27年が経過し、空調設備等の大規模修繕が必要である。



3.市役所第2別館

- 1992年竣工の2階建の施設で、1階には公用車車庫と倉庫、2階には執務室等がある。
- 建設後26年が経過し、外壁等の改修など大規模修繕が必要である。



4.市役所分室（都市整備部分室）

- 1991年竣工の2階建の施設で、1階には公用車駐輪場等、2階には執務室がある。



5.市役所分室（文化財分室）

- 1994年竣工の2階建ての施設である。
- 教育委員会文化財分室と書庫・倉庫がある。



6.ストックヤード

- 2012年竣工の倉庫・車庫である。



7.保健・福祉合同庁舎

- 1995年竣工の4階建ての複合施設である。
- 窓口、執務室、保健センター、休日急患診療所、貝塚市医師会事務室等がある。



8.教育庁舎

- 1964年竣工の地下1階・地上3階の施設で、教育委員会の窓口や執務室等がある。
- 新耐震基準の導入以前に建設した施設で、耐震強度については耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えない。



9.市民福祉センター

- 1980年竣工の5階建ての施設である。
- 老人福祉センターと身体障害者福祉センター及び福祉関連の窓口、執務室がある複合施設である。
- 敷地内にクラブ活動等の施設「ゆうゆう館」がある。
- 新耐震基準の導入以前に建設した施設で、耐震強度については耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えない。



10.職員会館

○1964年竣工の、2階建ての施設で、1990年に増築した市職員向けの福利厚生施設である。

○研修室、会議室などがある。

○新耐震基準の導入以前に建設した部分は、耐震強度について耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えない。



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	市役所本庁舎	1965/3	RC造 *	4/1	5,711.38	実施済	未実施
		53					
2	市役所別館	1991/3	RC造	4/1	2,597.37	不要	不要
		27					
3	市役所第2別館	1992/3	S造 *	2/-	1,593.32	不要	不要
		26					
4	市役所分室 (都市整備部分室)	1991/10	RC造	2/-	200.00	不要	不要
		26					
5	市役所分室 (文化財分室)	1994/5	S造	2/-	597.96	不要	不要
		23					
6	ストックヤード	2012/3	S造	1/-	27.84	不要	不要
		6					
7	保健・福祉合同庁舎	1995/10	RC造	4/-	3,570.97	不要	不要
		22					
8	教育庁舎	1964/10	RC造	3/1	1,647.86	未実施	未実施
		53					
9	市民福祉センター	1980/4	RC造	5/-	4,001.36	未実施	未実施
		38					
10	職員会館	1964/11 (1990/3)	RC造	2/-	955.05 (385.90)	未実施 (不要)	未実施 (不要)
		53(28)					

・経年数は2018年4月時点

・職員会館の（ ）は増築部分を示す

・No.2、3、4、5、6、7及び10の増築部分は新耐震基準に適合

【用語解説】

RC造：鉄筋コンクリート造

S造：鉄骨造

4) 対象施設の修繕等実施状況

直近5年間（2013～2017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	市役所本庁舎	70	8,462	1	1,717	71	10,179
2	市役所別館	21	1,680	2	8,748	23	10,428
3	市役所第2別館	13	1,277	1	1,210	14	2,487
4	市役所分室（都市整備部分室）	4	746	0	0	4	746
5	市役所分室（文化財分室）	2	378	0	0	2	378
6	ストックヤード	0	0	0	0	0	0
7	保健・福祉合同庁舎	70	8,722	1	1,577	71	10,299
8	教育庁舎	40	2,852	2	3,966	42	6,818
9	市民福祉センター	8	2,318	1	2,074	9	4,392
10	職員会館	15	2,616	1	1,100	16	3,716
全施設計		243	29,051	9	20,392	252	49,443

・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4,900万円です。
- ・老朽化が進んでいる「市役所本庁舎」「教育庁舎」は、100万円未満の修繕等が多くなっています。
- ・「保健・福祉合同庁舎」は、空調設備等に対する100万円未満の修繕が多くなっています。
- ・「市役所別館」は、受水槽や屋上防水等に対する100万円以上の修繕等が多くなっています。
- ・「ストックヤード」は、建設後6年であり、直近5年間における修繕は発生していません。

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、2018年度から2040年度までの23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」

本計画の対象施設は、『行政系施設』『保健福祉施設』『その他施設』の3つの施設分類に分かれています。それぞれの施設分類に応じた、再配置の方針に係るポートフォリオ分析に採用する分析指標は以下のとおりとします。

『行政系施設』は、市民生活や都市機能を保持するために設置する施設であり、防災拠点並びに行政サービスの提供や情報発信の拠点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」を最も重要な評価視点とし、分析指標に採用します。

『保健福祉施設』である市民福祉センター及び『その他施設』である職員会館は、建物の安全性に加え、利用二エズの高さや利用実態が施設規模の適否の判断に大きく影響することから、「建築物性能」及び「利用運営状況」を重要な評価視点とし、分析指標に採用します。

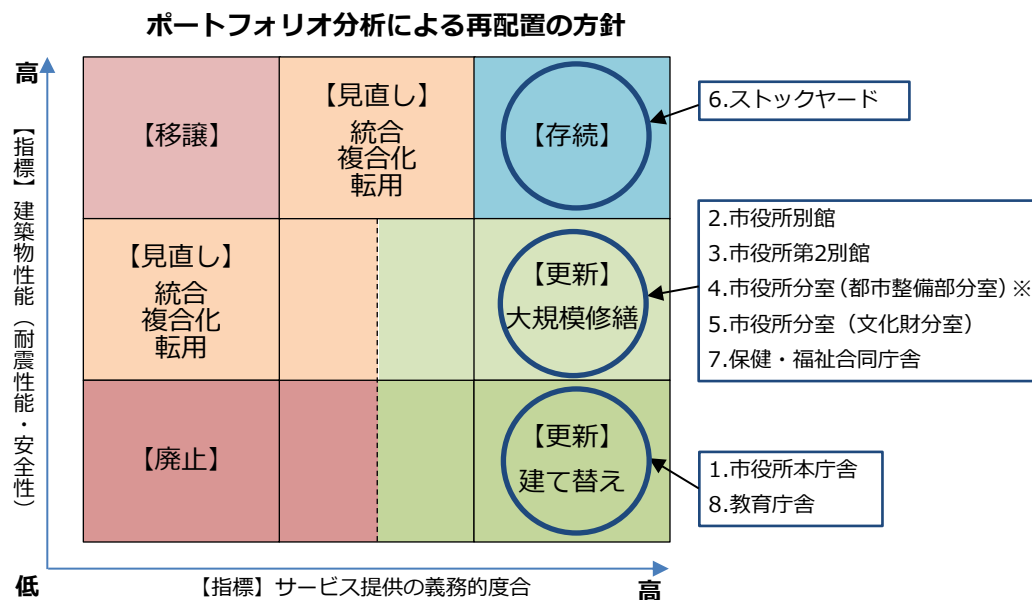
【行政系施設】

市役所本庁舎や市役所別館等の『行政系施設』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。

- ・「市役所本庁舎」は、新耐震基準の導入以前に建設しており、耐震診断の結果、耐震強度について防災拠点施設として必要な強度を満たしておらず、耐震性能が確保されていません。さらに施設の老朽化も進行しています。また、窓口や執務室等の行政機能が集積しており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「市役所別館」は、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、設備の老朽化対策が必要です。また、窓口や執務室等の行政機能が集積しており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。

- ・「市役所第2別館」は、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、外壁等の老朽化対策が必要です。また、窓口や執務室等の行政機能が集積しており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「市役所分室（都市整備部分室）」及び「市役所分室（文化財分室）」は、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、老朽化対策が必要です。また、窓口や執務室、文化財の調査に係る諸室が配置されており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「ストックヤード」は、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。
- ・「保健・福祉合同庁舎」は、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、設備の老朽化対策が必要です。また、窓口や執務室、保健センター機能、休日急患診療所、医師会事務室等複数の機能が集積しており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「教育庁舎」は、新耐震基準の導入以前に建設しており、耐震強度については耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えず、施設の老朽化も進行しています。また、教育委員会の窓口や執務室等の行政機能が集積しており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。

『行政系施設』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」（行政系施設）

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	市役所本庁舎	C	A	更新(建て替え)
2	市役所別館	B	A	更新(大規模修繕)
3	市役所第2別館	B	A	更新(大規模修繕)
4	市役所分室（都市整備部分室）	B	A	更新(大規模修繕)※
5	市役所分室（文化財分室）	B	A	更新(大規模修繕)
6	ストックヤード	A	A	存続
7	保健・福祉合同庁舎	B	A	更新(大規模修繕)
8	教育庁舎	C	A	更新(建て替え)

※「市役所分室（都市整備部分室）」の評価結果は「更新（大規模修繕）」となるものの、新庁舎整備の土地利用計画における再配置の観点から総合的に勘案し撤去します。

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。

[保健福祉施設]

市民福祉センターについては、「建築物性能」と「利用運営状況」を指標とする分析を行いました。

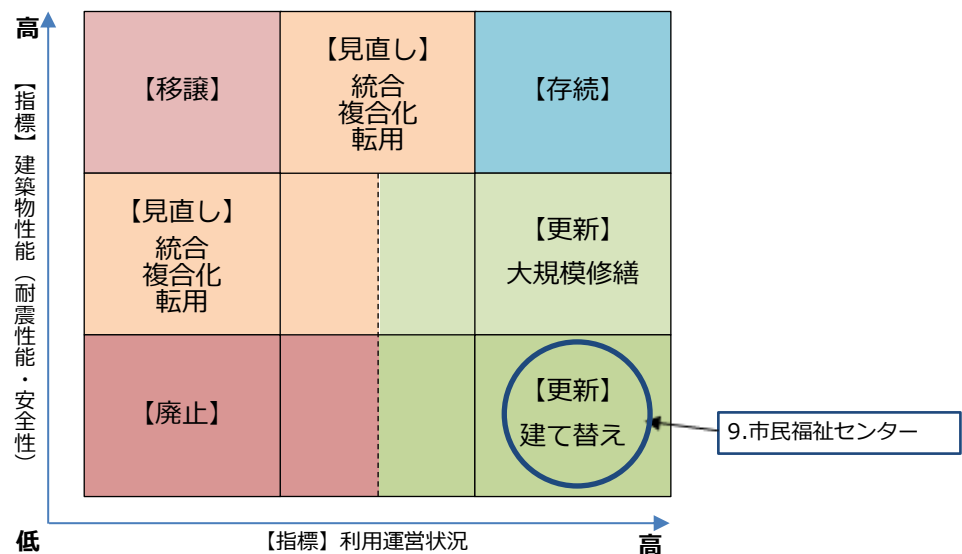
- ・「市民福祉センター」は、新耐震基準の導入以前に建設しており、耐震強度については耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えず、施設の老朽化も進行しています。
- ・本市の障害者福祉及び高齢者福祉の拠点施設で、年間利用者数は約10万5千人です。

市民福祉センターの利用状況

調査年度	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
平成29年度	359	104,918	2,904	7,539	38

市民福祉センターのポートフォリオ分析による「再配置の方針」は、以下の図表に示すように「更新（建て替え）」となります。

ポートフォリオ分析による再配置の方針



貝塚市公共施設等総合管理計画に基づく「再配置の方針」（保健福祉施設）

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	利用運営状況	
9	市民福祉センター	C	A	更新(建て替え)

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。
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。

【その他施設】

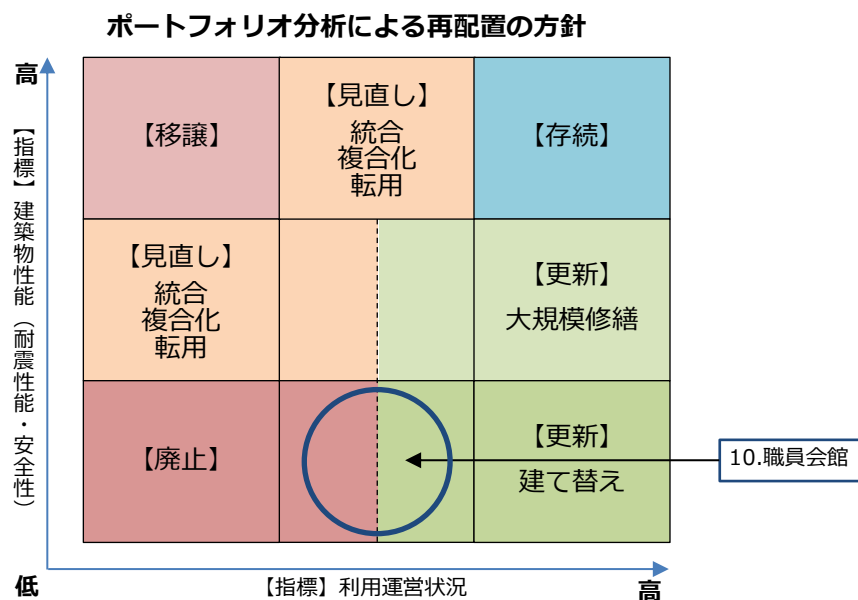
職員会館については、「建築物性能」と「利用運営状況」を指標とする分析を行いました。

- ・「職員会館」は、新耐震基準の導入以前に建設した部分があり、耐震強度については耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えず、施設の老朽化も進行しています。
- ・施設の一部を貸会議室として運用しています。

職員会館の利用状況

調査年度	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室など）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
平成29年度	244	13,397	477	2,196	22

職員会館のポートフォリオ分析による「再配置の方針」は、以下の図表に示すように「廃止」または「更新（建て替え）」ですが、職員会館の設置目的を勘案すると「更新（建て替え）」となります。ただし、更新にあたっては新庁舎整備における集約により貸会議室運営の見直しを行うこととします。



貝塚市公共施設等総合管理計画に基づく「再配置の方針」（その他施設）

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	利用運営状況	
10	職員会館	C	B	更新(建て替え)

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。
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。

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「市役所別館」「市役所第2別館」「市役所分室（文化財分室）」「ストックヤード」「保健・福祉合同庁舎」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市役所別館【2018年7月点検実施】

建物外部	基礎	・基礎立ち上りコンクリート部に割れ、剥離落下（3ヶ所）【写真1】		
	外壁	・タイルの割れ、剥離落下（1ヶ所） ・タイルの割れ（3ヶ所）【写真2】 ・シーリング材の劣化、浮き（1ヶ所） ・建具廻りシーリング材の劣化（全ての建具に共有）		
	屋上	・フェンス、設備架台に錆 ・空調設備に錆腐食		
建物内部	壁	・4階廊下のコンクリート壁にクラック（1ヶ所） ・階段室の外周コンクリート壁にクラック（2ヶ所）【写真3】		
	床	・2階廊下の床タイルにクラック（1ヶ所） ・3階階段室の床タイルにクラック（1ヶ所） ・執務室OAフロア*（床タイル）に歪み（全ての執務室に共通）【写真4】		
屋外	柵	・駐輪場のネットフェンス金物の破損（1ヶ所）		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	・全ての執務室のOAフロアに生じている歪みに対しては全面的な修繕が必要。 ・執務室床材を除き、内装は良好な状態。			

【用語解説】

OAフロア：配線等が収納できる二重床。

②市役所第2別館【2018年7月点検実施】

建物外部	外壁	・ALC（軽量気泡コンクリート）の割れ（2ヶ所）【写真1】 ・塗膜の剥離（全面的）【写真2】		
	軒天	・玄関ポーチ軒天材の下地材からの剥離		
	屋外階段	・錆、塗膜の剥離【写真3】		
建物内部	壁	・仕上げ材の剥離（数ヶ所）		
屋 外	地盤	・マンホール部に段差【写真4】		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	・外壁の塗膜の剥離が進んでいる。塗膜の剥離によって外壁材に劣化は生じないが、全面的な塗り替えが必要。 ・外部鉄部の塗膜に劣化が見られる。外壁塗り替えと併せての修繕が望ましい。 ・内装は良好な状態。			

③市役所分室（文化財分室）【2018年9月点検実施】

建物外部	鉄部	・鉄骨及び屋外階段部分に錆【写真1、2】	
建物内部	壁	・仕上げ材の剥離【写真3】	
写真1		写真2	写真3
			
写真4			
点検所見	・外部の鉄骨、屋外階段等への錆の発生が顕著であり対策が必要。 ・屋内外ともに物置的に利用されている部分が多く、物品の整理・収納方法が乱雑になっており、その結果として内装材の損傷につながっている。【写真3、4】		

④ストックヤード【2018年9月点検実施】

建物外部	鉄部	・鉄骨に錆【写真1】	
建物内部	鉄部	・鉄骨に錆【写真2】	
写真1		写真2	
			
点検所見	・鉄骨等の鉄部に軽微な錆が発生している程度で良好な状態。		

⑤保健・福祉合同庁舎【2018年7月点検実施】

建物外部	外壁	・コンクリート壁にクラック（補修済）【写真1】		
	配管	・露出配管の塗膜の剥離		
	屋上	・EV機械室の外壁立ち上り部にクラック【写真2】 ・防水押えコンクリートのシール材の剥離		
建物内部	建具	・吹き抜け部の排煙設備の動作不良（閉まり難い）		
屋 外	舗装	・玄関前舗装材にクラック ・外周舗装材の欠損箇所 ・マンホール部に段差【写真3】		
写真1		写真2	写真3	
				
点検所見	・適切に修繕が行われており、内部は良好な状態。 ・外部に修繕対応が必要な箇所が多くある。			

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

	市役所別館	市役所第2別館	保健・福祉 合同庁舎	職員会館
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	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：屋上、地上 屋外	室外機：4階屋外	室外機：屋上
状況	○市役所第2別館及び職員会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。特に保健・福祉合同庁舎における修繕が近年増加している。			

2.5 対策内容・実施時期・対策費用

1) 新庁舎へ集約する施設（新庁舎整備）

対象施設のうち、「市役所本庁舎」「市役所分室（都市整備部分室）」「教育庁舎」「市民福祉センター」「職員会館」は撤去し、各施設の機能については新庁舎へ集約します。

計画期間（2018～2040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。

新庁舎建設の際は、耐震性能を確保するとともに台風等の自然災害に対応できる強固な庁舎の整備を目指します。また、集約化により、行政サービスの質の向上及び業務の効率化を図ります。

なお、新庁舎整備の内容等については、別途策定する「貝塚市庁舎計画」に示します。

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
				2020年度～ 2024年度	2025年度～ 2029年度	2030年度～ 2034年度	2035年度～ 2040年度	
1	市役所本庁舎	建て替え (撤去)	高	撤去費 210,700	－	－	－	210,700
4	市役所分室 (都市整備部分室)	新庁舎へ集約 (撤去)	高	撤去費 7,400	－	－	－	7,400
8	教育庁舎	新庁舎へ集約 (撤去)	高	撤去費 60,800	－	－	－	60,800
9	市民福祉センター	新庁舎へ集約 (撤去)	高	撤去費 147,600	－	－	－	147,600
10	職員会館	新庁舎へ集約 (撤去)	高	撤去費 35,200	－	－	－	35,200
	新庁舎	建設		建設費 5,215,970	－	－	－	5,215,970
	計			5,677,670	－	－	－	5,677,670

・新庁舎整備は、PFI*（BTO*）における民間の資金の活用により、割賦払いが可能となることから、財政負担を平準化することができます。

【用語解説】

PFI：公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
(Private Finance Initiative)

BTO：民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式。(Build Transfer Operate)

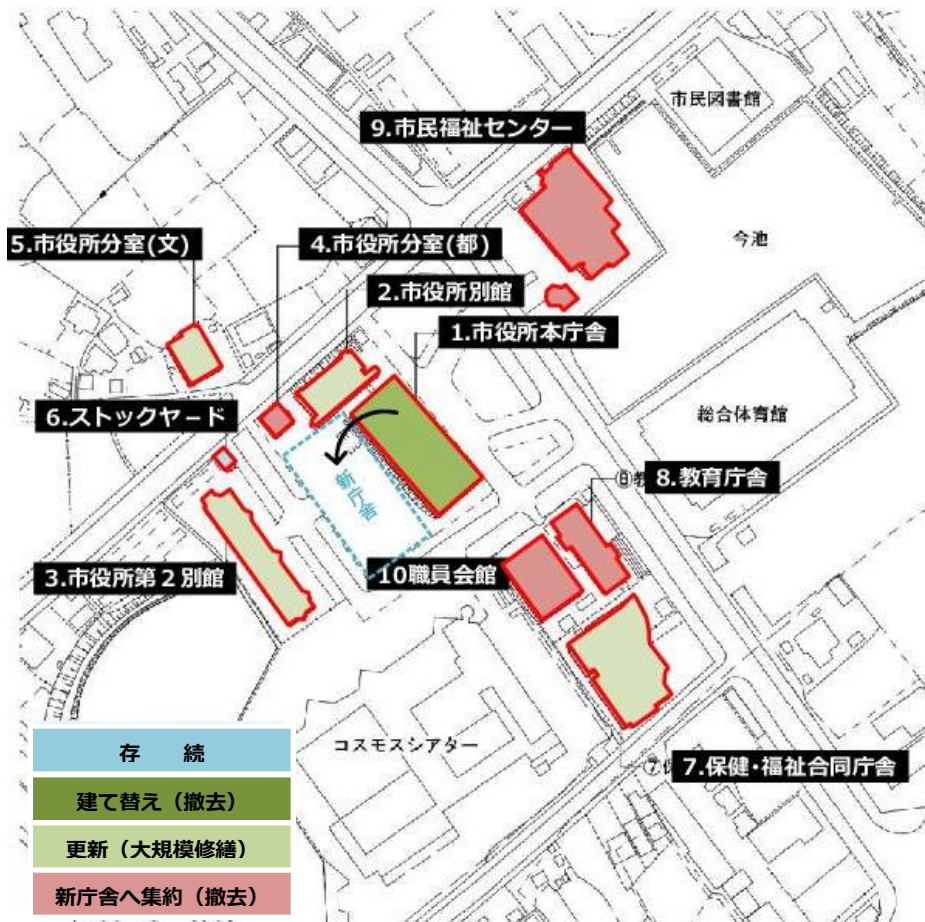
2) 継続して使用する施設（長寿命化）

対象施設のうち、「市役所別館」「市役所第2別館」「市役所分室（文化財分室）」「ストックヤード」「保健・福祉合同庁舎」については、長寿命化対策を計画的に実施し、今後も継続して使用します。計画期間（2018～2040年度）における対策内容、実施時期（予定）、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
				2020年度～ 2024年度	2025年度～ 2029年度	2030年度～ 2034年度	2035年度～ 2040年度	
2	市役所別館	更 新 (大規模修繕)	中	136,000	－	18,000	－	154,000
3	市役所第2別館	更 新 (大規模修繕)	中	－	47,000	－	－	47,000
5	市役所分室 (文化財分室)	更 新 (大規模修繕)	中	－	－	8,000	－	8,000
6	ストックヤード	存 続	低	－				－
7	保健・福祉 合同庁舎	更 新 (大規模修繕)	中	－	4,000	30,000	－	34,000
	計			136,000	51,000	56,000	－	243,000

- ・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ます。

施設別対策内容



第3章 計画の推進

3.1 計画の実施

1) 計画の進め方

本計画は、新庁舎整備と一体的に実施していくため、実施にあたっては新庁舎整備との調整を図りながら進めていきます。

「市役所別館」「市役所第2別館」「市役所分室（文化財分室）」「保健・福祉合同庁舎」は、更新（大規模修繕）を行う方針としており、新庁舎整備の進捗状況などを考慮したうえで実施することとします。

また、新庁舎へ全部または一部の機能を移転した後も存続する「市役所別館」「保健・福祉合同庁舎」については、機能移転後の施設活用方法を検討します。

2) 新庁舎の長寿命化に向けて

本計画は、既に供用している公共建築物を対象としています。本計画期間中に整備する新庁舎については、整備と合わせて個別施設計画を策定し、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、2018年度から2040年度までの23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、利用ニーズの高さや施設規模の適否などを評価します。

評価：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【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

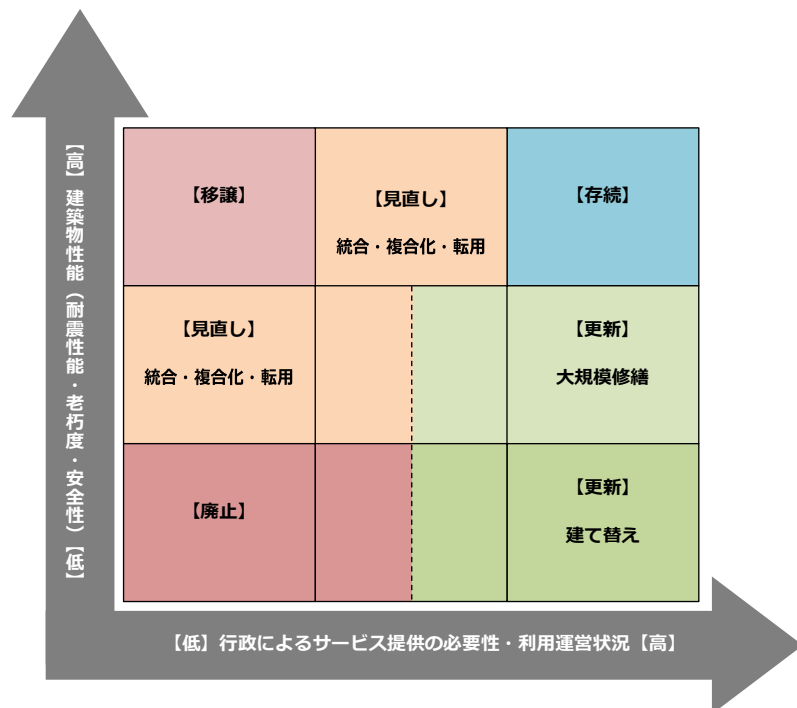
- ・公共建築物の評価に係る2つの指標（それぞれ3つのランク）を設定し、3×3=9つの要素を用いて、存続、更新、見直し、移譲、廃止に関する評価パターンを作成します。対象の用途区分に該当する公共建築物を当てはめることで、統一的な評価を行います。

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

(本庁舎及び本庁舎周辺施設編)

2018年11月 貝塚市総務市民部総務課

