

貝塚市公共建築物個別施設計画

(三館等合同施設編)

2022年11月
貝 塚 市

貝塚市公共建築物個別施設計画

(三館等合同施設編)

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（三館等合同施設編）について	
2.1 対象施設	5
2.2 計画期間	8
2.3 対策の優先順位の考え方	9
2.4 対策内容・実施時期・対策費用	17
第3章 計画の推進	
3.1 対象施設	18
3.2 計画の見直し	18
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）	19

第1章 公共建築物個別施設計画について

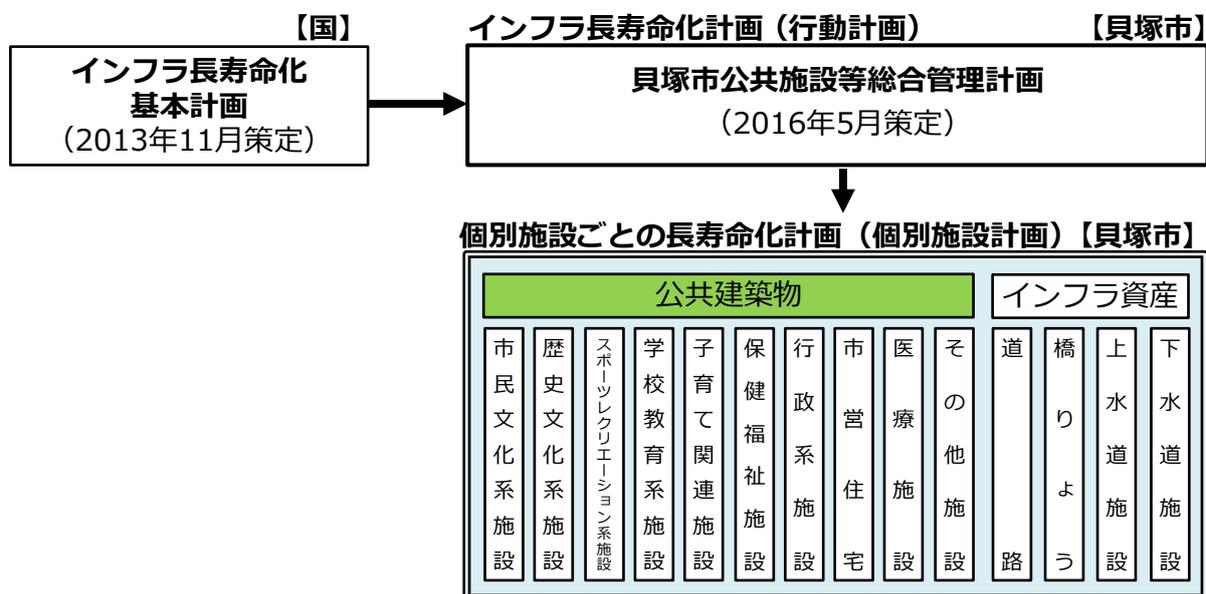
1.1 計画策定の背景と目的

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（三館等合同施設編）

2.1 対象施設

1) 三館周辺の公共建築物

青少年人権教育交流館（市民文化施設）、やすらぎ老人福祉センター（保健福祉施設）、ひと・ふれあいセンター（保健福祉施設）の三館周辺には、公衆浴場である東共同浴場（その他施設）や現在は廃館となっている旧子育て支援センター（子育て関連施設）が立地し、近隣に老朽化等の課題を抱える施設が点在しています。

三館周辺の公共建築物位置図



2) 計画対象施設

本計画は、三館等合同施設の整備に向け、『市民文化施設』に分類される「1.青少年人権教育交流館」、『保健福祉施設』に分類される「2.やすらぎ老人福祉センター」「3.ひと・ふれあいセンター」、『その他施設』に分類される「東共同浴場」及び『子育て関連施設』に分類される「旧子育て支援センター」の5施設を対象とします。

大分類	中分類	No.	施設名称
市民文化系施設	集会施設	1	青少年人権教育交流館
保健福祉施設	高齢福祉施設	2	やすらぎ老人福祉センター
	社会福祉施設	3	ひと・ふれあいセンター
その他施設	その他	4	東共同浴場
子育て関連施設	認定こども園 幼稚園	5	旧子育て支援センター

3) 対象施設の概況

<p>1. 青少年人権教育交流館</p> <ul style="list-style-type: none">○1976年竣工の3階建の施設で、事務室、貸室、会議室、体育室などがある。○「ハート交流館」の愛称をもち、青少年の健全育成をめざす、青少年向け施設である。○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。○災害時の指定避難所となっている。	
<p>2. やすらぎ老人福祉センター</p> <ul style="list-style-type: none">○1976年竣工の2階建ての施設で、浴室、事務室、貸室などがある。○市内の60歳以上のかたを対象に健康の保持、増進、教養の向上及びレクリエーションを行っている。○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。○災害時の指定避難所となっている。	
<p>3. ひと・ふれあいセンター</p> <ul style="list-style-type: none">○1971年竣工の3階建ての施設で、窓口、事務室、貸室、会議室などがある。○地域住民の福祉の向上と交流促進を図り、人権啓発・生涯学習活動を推進する地域に密着したコミュニティセンターである。○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。○災害時の指定避難所となっている。	
<p>4. 東共同浴場</p> <ul style="list-style-type: none">○1967年竣工の公衆浴場である。○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。	

5.旧子育て支援センター

- 1973年竣工の平屋建ての施設である（旧東第二保育所）
- 2008年度から子育て支援センターとして使用され、2016年度に現在のすくすく子ども館に移って以降、使用していない。
- 耐震診断は未実施で老朽化が激しい。



対象施設の概要

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
青少年人権教育 交流館	1976年10月	RC造	3/1	1637.26	未実施	未実施
	45					
やすらぎ老人福祉 センター	1976/10	RC造	2/-	822.41	未実施	未実施
	45					
ひと・ふれあい センター	1971/2	RC造	3/-	938.82	未実施	未実施
	51					
東共同浴場	1967/4	RC造 一部木造	1/-	371.50	未実施	未実施
	55					
旧子育て支援センター	1973/11	RC造	2/-	1257.47	未実施	未実施
	48					

・経年数は2022年4月時点

【用語解説】

RC造：鉄筋コンクリート造

3) 対象施設の修繕等実施状況

直近5年間（2017～2021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

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）
青少年人権教育交流館	50	3,182	2	5,331	52	7,513
やすらぎ老人福祉センター	28	1,690	2	5,053	30	6,743
ひと・ふれあいセンター	19	2,129	3	7,949	22	10,078
東共同浴場	11	1,651	1	1,331	12	2,982
旧子育て支援センター	0	0	0	0	0	0

・BIMMS（ビームス）に蓄積した施設データを抽出・集計

- ・「青少年人権教育交流館」における100万円以上の修繕は、非常用自家発電改修工事、万能鋼板設置工事です。
- ・「やすらぎ老人福祉センター」における100万円以上の修繕は、いずれも空調設備です。
- ・「ひと・ふれあいセンター」における100万円以上の修繕等は、庇修繕工事、ブロック塀改修工事、台風で破損した建具改修工事で、100万円以下の修繕等は、老朽化に伴う空調設備、照明器具、給水設備等の修繕が多くなっています。
- ・「東共同浴場」における100万円以上の修繕は、内壁改修工事です。

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、2022年度から2040年度までの19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、維持管理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	稼働率が高く、幅広い市民の利用がある。
	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	稼働率が低い、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、『市民文化系施設』『保健福祉施設』『その他施設』『子育て関連施設』の4つの施設分類に分かれているものの、三館等合同施設の整備に向け、同じ視点で評価を行う必要があることから、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。

『市民文化系施設』である「青少年人権教育交流館」、『保健福祉施設』である「やすらぎ老人福祉センター」及び「ひと・ふれあいセンター」並びに『その他施設』である「東共同浴場」は、建物の安全性に加え、利用二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。

なお、『子育て関連施設』である「旧子育て支援センター」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。

【市民文化系施設】

「青少年人権教育交流館」については、「建築物性能」及び「利用運営状況」を指標とする分析を行いました。

- ・「青少年人権教育交流館」は、新耐震基準の導入以前に建設されており、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。
- ・「青少年人権教育交流館」における市民を対象とした貸室の稼働率は25.8%となっています。

- ・「青少年人権教育交流館」の利用者の中心は青少年であり、利用が放課後、土曜日、長期休暇に集中しています。なお、放課後、土曜日、長期休暇における青少年の自由来館に対し開放している4室（大会議室・多目的室・図書室・体育室）の稼働率は97.1%となっており、高い利用ニーズがうかがえます。

青少年人権教育交流館の利用状況

【貸室】

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）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
2021	249	24,995	2,564	9,924	25.8

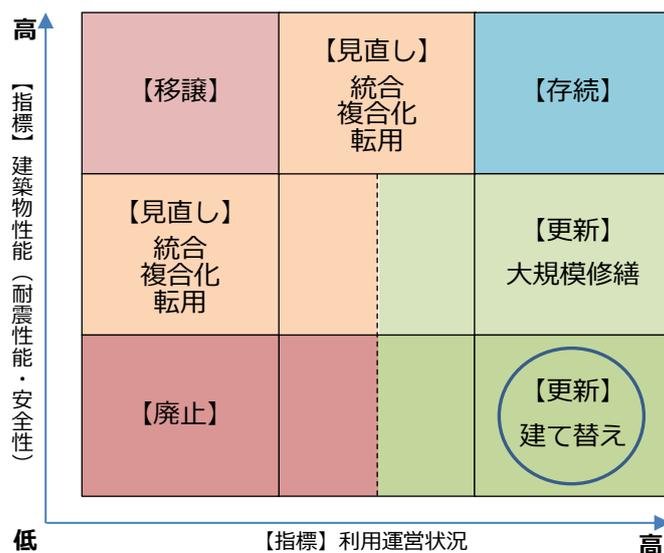
【自由来館】

調査年度	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（大会議室・多目的室・図書室・体育室）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
2021	249	4,343	968	996	97.1

※放課後、土曜日、長期休暇のみを対象とし、各部屋の1日当たりの利用を1回として数値を算出しています。

「青少年人権教育交流館」のポートフォリオ分析による「再配置の方針」は、以下の図表に示すとおりです。

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」(市民文化系施設)

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	
青少年人権教育交流館	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、維持管理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	稼働率が高く、幅広い市民の利用がある。
	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	稼働率が低い、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。

【保健福祉施設】

「やすらぎ老人福祉センター」及び「ひと・ふれあいセンター」については、「建築物性能」及び「利用運営状況」を指標とする分析を行いました。

- ・「やすらぎ老人福祉センター」及び「ひと・ふれあいセンター」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、災害時の指定避難所としての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。
- ・「やすらぎ老人福祉センター」及び「ひと・ふれあいセンター」は、地域の核施設として利用ニーズの高い施設です。
- ・「やすらぎ老人福祉センター」は、利用者が高齢者であり入浴施設もあることから、浴室・ロビーの稼働率は100%となっており、高い利用ニーズが伺えます。
- ・「ひと・ふれあいセンター」は生活に関する様々な相談業務の窓口をしており、人権協会や住宅管理センターの稼働率は91.3%となっており、高い利用ニーズが伺えます。

やすらぎ老人福祉センターの利用状況

【貸室】

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）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
2021	198	8,320	173	1,188	14.5

【自由来館】

調査年度	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（浴室・ロビー）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
2021	242	5,758	242	242	100

※浴室・ロビーの1日当たりの利用を1回として数値を算出しています。

ひと・ふれあいセンターの利用状況

【貸室】

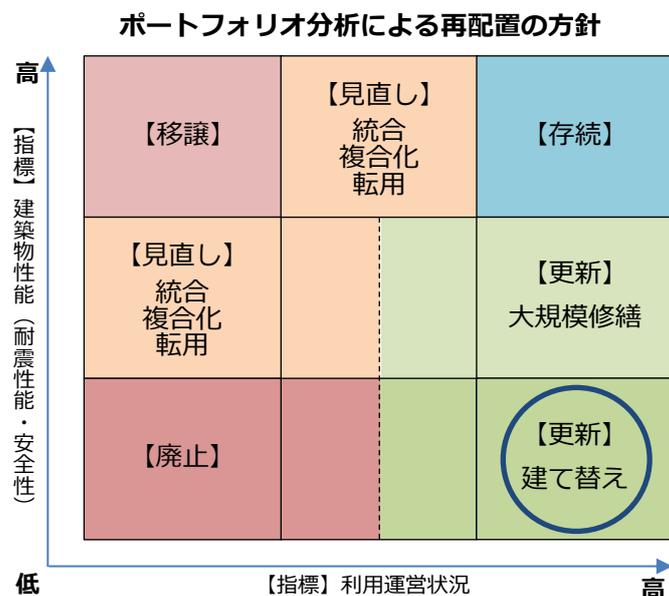
調査年度	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（貸室）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
2021	293	13,121	1,577	5,361	29.4

【自由来館】

調査年度	年間供用日数 [日/年]	年間利用者数 [人/年]	稼働率（人権協会・住宅管理センター）		
			年間利用回数 [回/年]	年間供用可能回数 [回/年]	稼働率 [%]
2021	293	4,859	535	586	91.3

※各種相談者を対象とし、各部屋の1日当たりの利用を1回として数値を算出しています。

「やすらぎ老人福祉センター」及び「ひと・ふれあいセンター」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。



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)

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	
やすらぎ老人福祉センター	C	A	更新(建て替え)
ひと・ふれあいセンター	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、維持管理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	稼働率が高く、幅広い市民の利用がある。
	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	稼働率が低い、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】

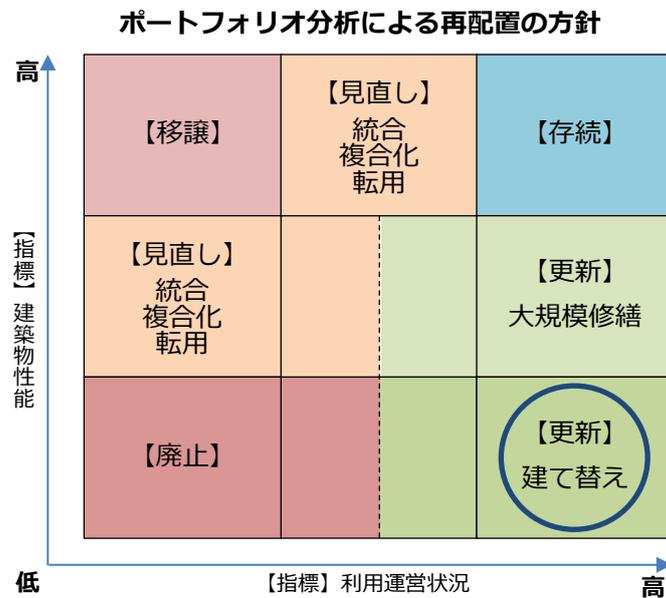
「東共同浴場」については、「建築物性能」及び「利用運営状況」を指標とする分析を行いました。

- ・「東共同浴場」は、新耐震基準の導入以前に建設されており、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。
- ・「東共同浴場」は、周辺の共同浴場の廃業に伴い、依然として高いニーズがあります。

東共同浴場の利用状況

年 度	2019年度	2020年度	2021年度
利用者数	43,308人	40,671人	36,945人

「東共同浴場」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。



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）

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	
東共同浴場	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、維持管理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	稼働率が高く、幅広い市民の利用がある。
	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	稼働率が低い、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。

3) 再配置の方針に基づく比較検討

本計画の対象施設（旧子育て支援センターを除く。）の再配置の方針は、『更新（建て替え）』となります。当該方針に基づき、更新の手法について比較検討を行った結果は下表のとおりです。

	現地建て替え	複合化
機能（効率化）	×	○
費用	約1,715,750千円	約865,000千円
延床面積	3400㎡(三館) 371.5㎡(東共同浴場)	約1700㎡(三館) 約200㎡(東共同浴場)

※費用は、建設工事費の概算金額です。

なお、現地建て替えを行う場合と比較して、複合化によるメリットは次のとおりです。

【機能（効率化）】

- ・複数の異なる目的をもった施設を集約することで子どもからお年寄りまで、障害の有無に関わらず誰もが利用しやすい施設となり、利用者同士の世代間交流の促進につながる。
- ・「やすらぎ老人福祉センター」及び「東共同浴場」の温浴施設を統合することができる。
- ・出入口や廊下、階段、エレベータ、トイレ等の共用部分を集約することができる。
- ・建て替えによる事業への影響が少ないため、継続的な事業の実施につながる。

【費用】

- ・工期の短縮につながり、建設費用等を抑制することができる。
- ・公共施設の総面積が縮減し将来の維持管理費用や運営費の低減につながる。
- ・余剰敷地の有効活用を図ることができ、売却する場合は売却益が発生する。

【延床面積】

- ・延床面積の総量削減を図ることができ、ストック量の適正化につながる。

以上の結果を踏まえ、『更新（建て替え）』の手法はそれぞれの施設を集約し、複合施設として整備することとします。

2.4 対策内容・実施時期・対策費用

対象施設をすべて撤去し、「旧子育て支援センター」及び「青少年人権教育交流館」敷地に、新施設を建設します。「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」の機能については新施設へ集約します。

計画期間（2021～2040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。

新施設建設の際は、耐震性能を確保するとともに災害時の指定避難所であることから台風等の自然災害に対応できる施設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、新施設整備の内容については、別途作成する「三館等合同施設計画」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
				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	青少年人権教育交流館	新施設へ集約 (撤去)	高		撤去費 (見積中)			
2	やすらぎ老人福祉センター	新施設へ集約 (撤去)	高		撤去費 (見積中)			
3	ひと・ふれあいセンター	新施設へ集約 (撤去)	高		撤去費 (見積中)			
4	東共同浴場	新施設へ集約 (撤去)	高		撤去費 (見積中)			
5	旧子育て支援センター	撤去	高	撤去費 (見積中)				
6	新施設	建設		建設費 (見積中)				
	計							

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、三館等合同施設整備と一体的に実施していくため、実施にあたっては新施設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

本計画期間中に整備する新施設については、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。

なお、新施設移転までは既存施設の適切な維持管理を行い、安全性の確保に努めます。

3.2 計画の見直し

本計画の計画期間は、2022年度から2040年度までの19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、維持管理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…稼働率が高く、幅広い市民の利用がある。

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…稼働率が低い、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いないか？】

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

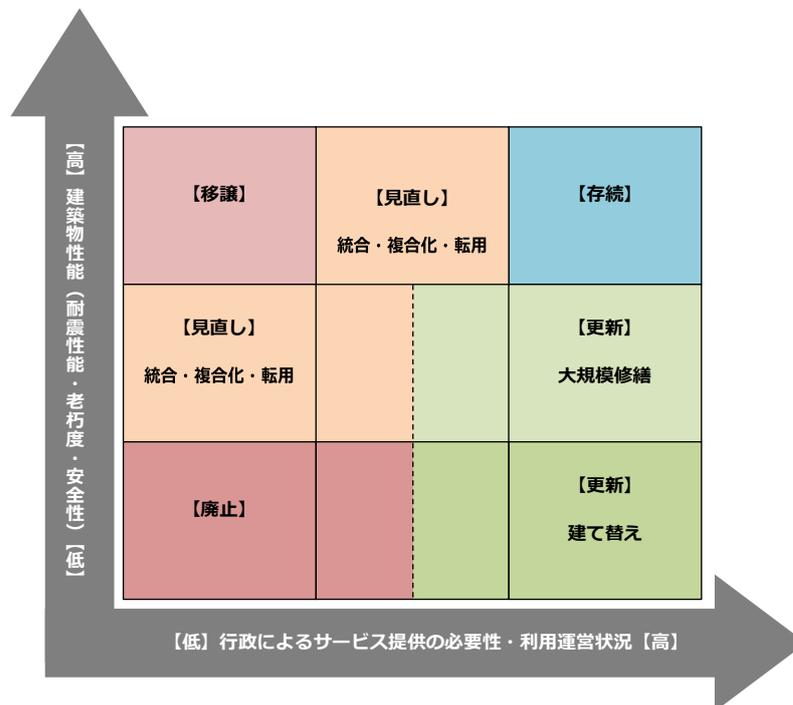
- ・公共建築物の評価に係る2つの指標（それぞれ3つのランク）を設定し、3×3=9つの要素を用いて、存続、更新、見直し、移譲、廃止に関する評価パターンを作成します。対象の用途区分に該当する公共建築物を当てはめることで、統一的な評価を行います。

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

(三館等合同施設編)

2022年11月 貝塚市

