

貝塚市公共建築物個別施設計画 (その他施設編)

2021年3月
貝塚市

貝塚市公共建築物個別施設計画

(その他施設編)

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（その他施設）	
2.1 対象施設	5
2.2 計画期間	9
2.3 対策の優先順位の考え方	10
2.4 個別施設の状態等	17
2.5 対策内容・実施時期・対策費用	23
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

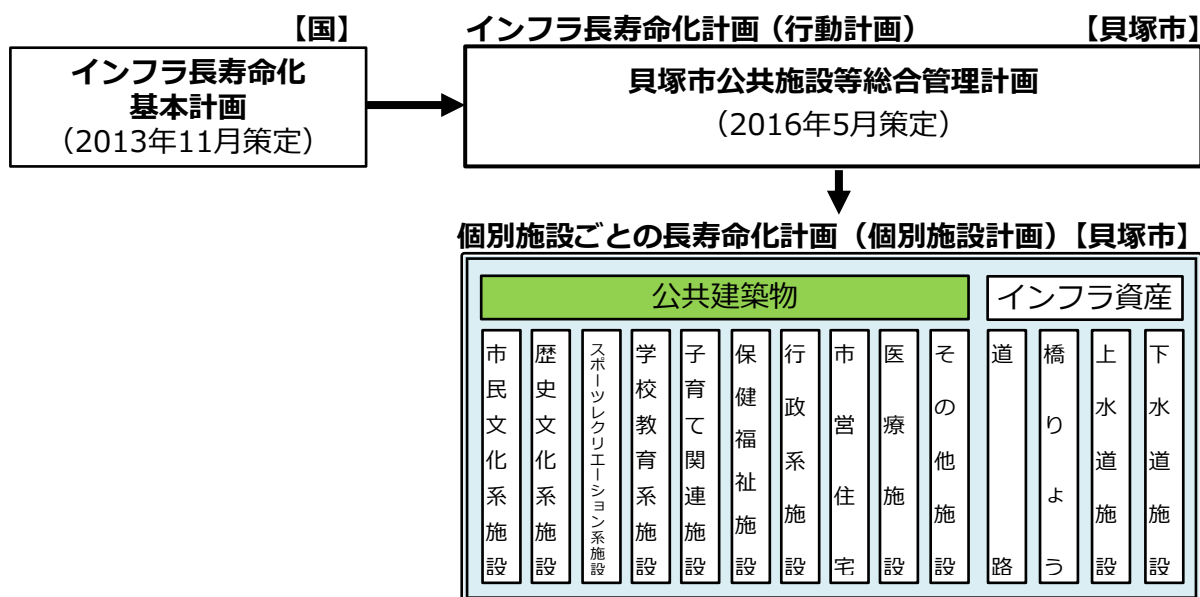
1.1 計画策定の背景と目的

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) : (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（その他施設）

2.1 対象施設

1) 計画対象施設

本計画は、『その他施設』に分類される「1.衛生事業所」「2.合同センター」「3.二色センター」「4.公園墓地管理棟」「5.忠霊塔」「6.東共同浴場」「7.文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）」「8.文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）」「9.東共同作業所」「10.水間公園管理棟」「11.旧水間ポンプ場」の11施設を対象とします。

なお、『その他施設』に分類されるもののうち、「職員会館」は本庁舎及び本庁舎周辺施設編に、「ドローンフィールド研修施設」、「ドローンフィールド管理棟」及び「里山交流センター」はせんごくの杜地区施設編にそれぞれ含めて策定することとします。また、「斎場」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
その他施設	その他	1	衛生事業所
		2	合同センター
		3	二色センター
		4	公園墓地管理棟
		5	忠霊塔
		6	東共同浴場
		7	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）
		8	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）
		9	東共同作業所
		10	水間公園管理棟
		11	旧水間ポンプ場

2) 対象施設の概況

1.衛生事業所

- 1982年竣工の地下1階・地上2階のし尿処理施設である。
- 処理能力は158KL/日で処理方式は好気性消化方式で生し尿と浄化槽汚泥を処理している。



2.合同センター

- 1964年竣工の2階建ての施設で、各種団体の事務所がある。
- 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。



3.二色センター

- 1989年竣工の平屋建ての施設で、書庫・倉庫・作業所がある。
- 災害時に備えた備蓄拠点となっている。



4.公園墓地管理棟

- 1992年竣工の平屋建ての施設で、貝塚市公園墓地の管理・受付を行っている。
- 事務室、会議室、休養室、物置兼書庫、流し台、トイレの設備がある。
- 建設後30年近く経過し、各所に不具合が生じてきており、部分的に修繕が必要である。



5.忠霊塔

- 1958年竣工の慰霊施設である。
- 高さ約16.2メートルの塔下には戦争で亡くなられた1,200余名のかたの遺骨や遺留品が埋葬され、納骨堂の壁面には名前が刻まれている。
- 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。



6.東共同浴場

- 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。



7.文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）

○2002年竣工の文化財仮設収納庫である。



8.文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）

○1997年竣工の文化財仮設収納庫である。



9.東共同作業所

○1971年竣工の農機具保管庫・農作業所である。



10.水間公園管理棟

○1988年竣工の2階建ての施設で、1階には倉庫、2階には執務室がある。



11.旧水間ポンプ場

○1969年竣工の施設で、受水槽とポンプ室がある。

○2007年に廃止となっている。



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	衛生事業所	1982/10	RC造	2/1	1,830.00	不要	不要
		37					
2	合同センター	1964/3	RC造	2/-	526.40	未実施	未実施
		56					
3	二色センター	1989/3	S造	1/-	571.94	不要	不要
		31					
4	公園墓地管理棟	1993/3	木造	1/-	163.48	不要	不要
		27					
5	忠霊塔	1958/5	RC造	1/-	50.00	未実施	未実施
		61					
6	東共同浴場	1967/4	RC造 一部木造	1/-	371.50	未実施	未実施
		53					
7	文化財仮設収納庫 (中央線石才高架下)	1997/3	S造	1/-	131.49	不要	不要
		23					
8	文化財仮設収納庫 (半田浄水場跡地)	2002/3	S造	1/-	223.50	不要	不要
		18					
9	東共同作業所	1971/5	S造	1/-	162.00	未実施	未実施
		48					
10	水間公園管理棟	1988/4	RC造	2/-	186.20	不要	不要
		32					
11	旧水間ポンプ場	1969/11	RC造	1/-	366.00	未実施	未実施
		50					

・経年数は2020年4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	衛生事業所	52	17,992	23	157,084	75	175,076
2	合同センター	5	728	0	0	5	728
3	二色センター	3	242	0	0	3	242
4	公園墓地管理棟	3	252	0	0	3	252
5	忠霊塔	1	22	2	10,319	3	10,341
6	東共同浴場	10	1,814	0	0	10	1,814
7	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）	0	0	0	0	0	0
8	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）	1	454	0	0	1	454
9	東共同作業所	2	186	0	0	2	186
10	水間公園管理棟	0	0	0	0	0	0
11	旧水間ポンプ場	0	0	0	0	0	0
全施設計		77	21,690	25	167,403	102	189,093

・ 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1億8,910万円です。
- ・ 「衛生事業所」は、機械・電気設備の修繕が大部分を占めています。
- ・ 文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）の修繕費等は、台風によるシャッター破損です。

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、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」

『その他施設』は、施設ごとに設置目的や利用実態が異なるため、それぞれの施設に応じた分析指標を採用します。

なお、「旧水間ポンプ場」は、すでに廃止されており、ポンプ場としての機能は必要なく、利用されることの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。

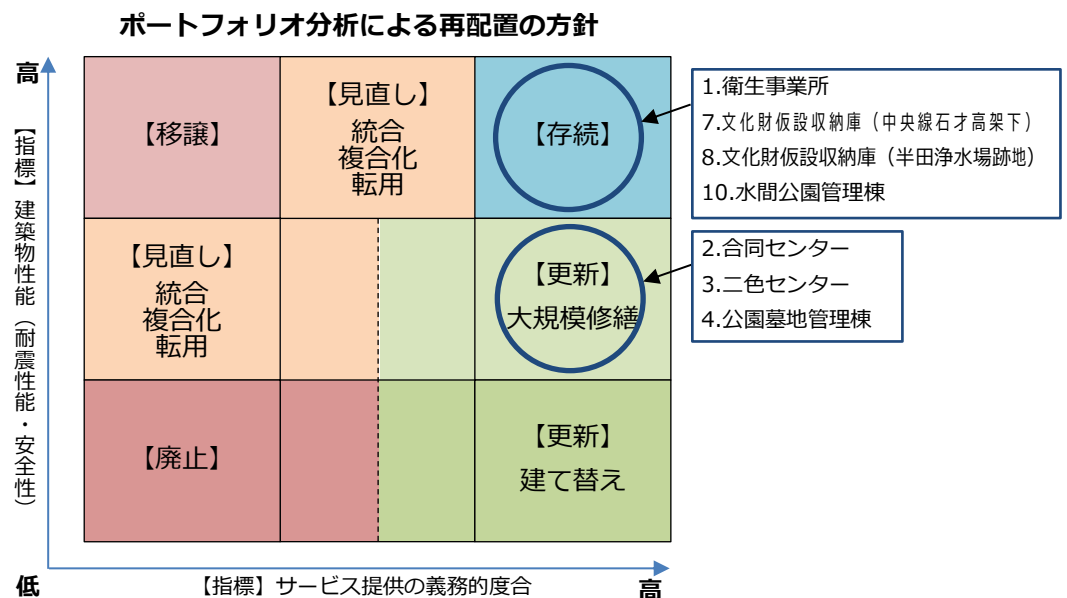
【その他施設】

「衛生事業所」「合同センター」「二色センター」「公園墓地管理棟」「文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）」「文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）」「水間公園管理棟」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。

- ・「衛生事業所」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。また、生し尿と浄化槽汚泥を処理する施設であり、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「合同センター」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。また、各種団体の事務所として利用しており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「二色センター」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、災害時の備蓄拠点となっており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。

- ・「公園墓地管理棟」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、建設後28年が経過していることから、施設の不具合が発生してきています。また、墓地を管理する施設であり、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）」及び「文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）」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。また、収納している発掘調査出土遺物は永年保存が義務付られており、サービス提供の義務的度合は高い施設です。
- ・「水間公園管理棟」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。また、公園を管理するための施設であり、サービス提供の義務的度合は高い施設です。

「衛生事業所」「合同センター」「二色センター」「公園墓地管理棟」「文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）」「文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）」「水間公園管理棟」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」（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	サービス提供の義務的度合	
1	衛生事業所	A	A	存続
2	合同センター	B	A	更新（大規模修繕）
3	二色センター	B	A	更新（大規模修繕）
4	公園墓地管理棟	B	A	更新（大規模修繕）
7	文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）	A	A	存続
8	文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）	A	A	存続
10	水間公園管理棟	A	A	存続

分析に用いた指標

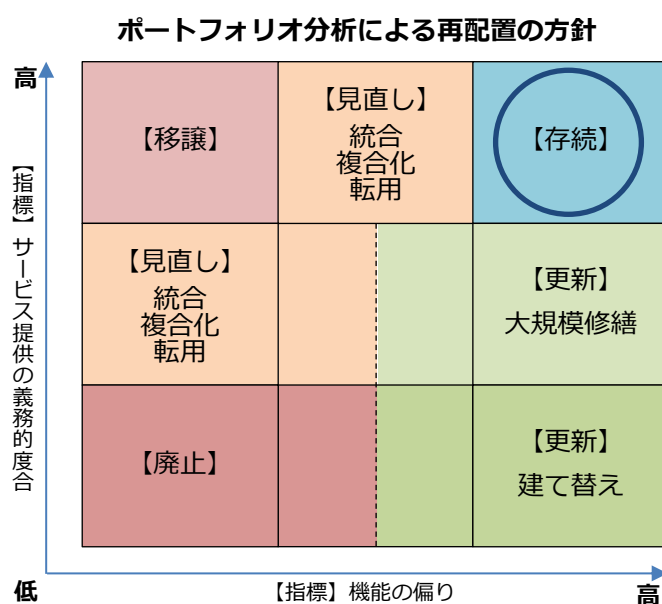
分析指標	評価	評価基準
建築物性能	A	耐震性能に問題がなく、必要な修繕や改修などによる適切な維持管理が行われている。
	B	耐震性能に問題はないが、老朽化が進行し、利便性に問題が生じている。
	C	耐震性能に問題があり、あるいは耐震診断が未実施で、安全性に懸念が生じている。
サービス提供の義務的度合	A	行政サービスの提供が義務的であり、今後も継続して行政がサービスを提供する必要がある。
	B	行政サービスの提供が準義務的であり、場合によっては民間による提供が可能である。
	C	民間による行政サービスの提供が可能である。

【その他施設】

「忠霊塔」については、「サービス提供の義務的度合」及び「機能の偏り」を指標とする分析を行いました。

- ・「忠霊塔」は、日清・日露・二度の世界大戦で戦死されたかたや戦災で亡くなられたかたの御霊を慰霊するため建設されました。建設にあたっては費用の半分を一般市民、市内各団体、法人からの寄付によってまかなわれており、施設を維持・管理するにあたり、サービス提供の義務的度合の高い施設です。また、毎年10月に貝塚市遺族会の主催で追悼式が開催されており、貝塚市内においては唯一無二の施設です。

「忠霊塔」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「存続」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）

No.	対象施設名称	分析指標及び評価		再配置の方針
		サービス提供の義務的度合	機能の偏り	
5	忠霊塔	A	A	存続

分析に用いた指標

分析指標	評価	評価基準
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。
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。

【その他施設】

「東共同浴場」については、「利用運営状況」及び「機能の偏り」を指標とする分析を行いました。

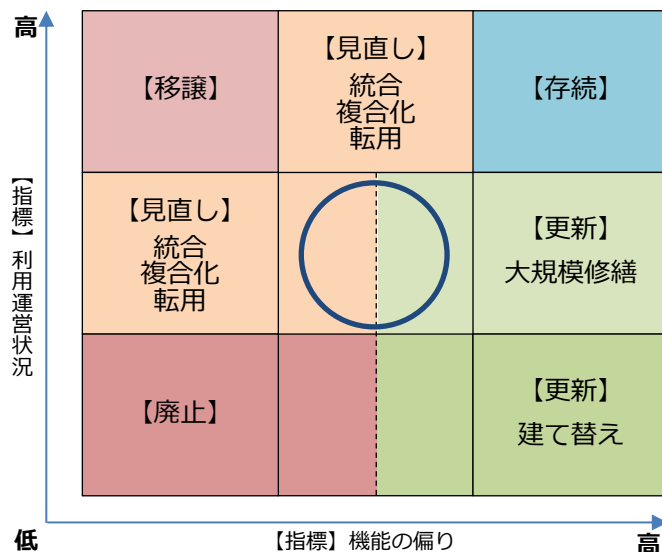
- ・「東共同浴場」は、年間4万人を超えるかたが利用しており、2018年度には市内の別の共同浴場の廃業に伴い利用者が増加しましたが、2019年度は減少に転じています。
- ・将来的には、入浴設備を備える近隣の施設との統合も視野に入れ、浴場のありかたについて見直しが必要です。

東共同浴場の利用状況

年 度	2017年度	2018年度	2019年度
利用者数	40,854人	45,382人	43,308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「見直し」又は「更新」となりますが、建設から53年が経過し、建物のみならず浴場設備の老朽化も進んでいることから、大規模修繕は現実的ではないため「見直し（統合・複合化）」とします。

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」(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
		利用運営状況	機能の偏り	
6	東共同浴場	B	B	見直し(統合・複合化)

分析に用いた指標

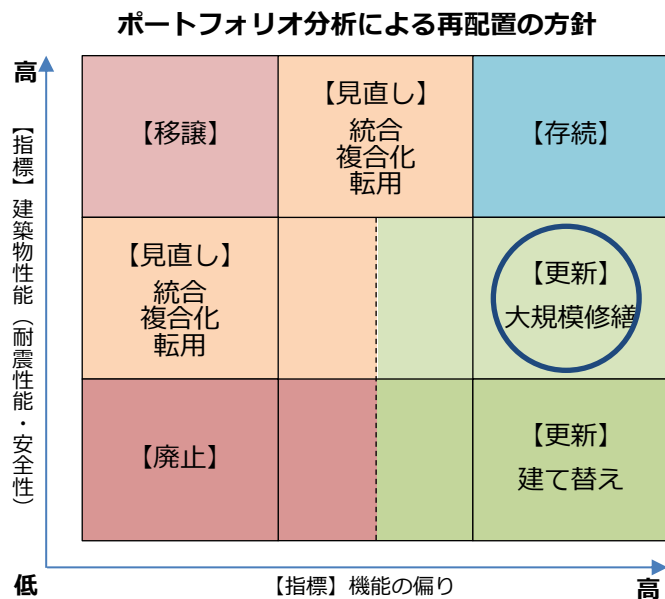
分析指標	評価	評価基準
利用運営状況	A	利用ニーズが高く、幅広い市民の利用があり、適切に運営されている。
	B	利用度は低いものの、運営の改善により稼働率の向上が見込め、幅広い市民の利用に供することができる。
	C	利用ニーズが低い、あるいは、運営の改善を図っても解決の難しい課題がある。
機能の偏り	A	近隣に同種・類似の機能を備える公共建築物がない。
	B	近隣に同種・類似の機能を備える公共建築物がある。
	C	近隣に代替可能な同種・類似の機能を備える公共建築物がある。

【その他施設】

「東共同作業所」については、「建築物性能」及び「機能の偏り」を指標とする分析を行いました。

- ・「東共同作業所」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、公共建築物として、農機具の保管や農作業が可能である施設は東共同作業所の他にありません。

東共同作業所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（大規模修繕）」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）

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	機能の偏り	
9	東共同作業所	B	A	更新（大規模修繕）

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。
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。

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「衛生事業所」「合同センター」「二色センター」「公園墓地管理棟」「忠霊塔」「文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）」「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」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衛生事業所【2020年7月点検実施】

建物外部	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート壁にクラック多数（写真1） ・コンクリートブロックの破損 		
	施設歩廊	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装の剥がれ、錆、腐食箇所あり（写真2） 		
	配管	<ul style="list-style-type: none"> ・露出配管の塗膜剥離、錆 		
建物内部	壁	<ul style="list-style-type: none"> ・壁紙剥離多数 		
	ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ・天井雨漏り箇所多数（写真3） 		
屋外	舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装材にクラック多数（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"> ・外壁はクラックが多数あるので補修が必要。 ・雨漏りもひどく補修が必要。 ・施設は全般に老朽化が進み補修が必要な箇所あり。 			

②合同センター【2020年6月点検実施】

建物外部	基礎	・1階東面の基礎巾木にクラック【写真1】		
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・塗膜の剥離（全面的）【写真2】 ・2階南面壁面露筋【写真3】 ・2階開口上部のモルタルに浮き ・2階北面の換気扇フード破損 		
	屋根	・屋外庇の浮き、割れ		
建物内部	壁	<ul style="list-style-type: none"> ・1階廊下の壁面にクラック ・1階男子トイレ壁一面にクラック【写真4】 		
	床	・2階給湯室の長尺シートに浮き		
屋 外	舗装	・正面入口の床タイルの割れ		
		・入口スロープ立入部にクラック		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の塗膜の剥離が進んでいる。全面的な補修が必要。 ・外部や屋外に修繕対応が必要な箇所が多くある。 			





③二色センター【2020年6月点検実施】

建物外部	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・西面（正面入口側）のサイディング（窯業系外壁材）の割れ、浮き【写真1】 ・東面（裏口側）のサイディングの目地切れ、欠け【写真2】 		
建物内部	壁	・玄関ホールのボードジョイント切れ		
	天井	・廊下天井の目地パテのめくれ【写真3】		
屋 外	地盤	・屋外柵蓋腐食【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"> ・全体的にサイディングの劣化が見られる。 ・内装は概ね良好な状態。 			





④公園墓地管理棟【2020年7月点検実施】

建物外部	外壁	・外壁の板壁が部分的に劣化【写真1】				
	屋根	・屋根の雨樋が破損【写真2】				
建物内部	トイレ	・トイレ、流しなどの水回りの排水・脱臭設備に不具合				
	空調機	・会議室、休養室のエアコンは故障				
	玄関入口	・玄関扉の自動ドアが故障【写真3】				
	写真1		写真2		写真3	写真4
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋の修繕は2020年度中に実施予定。 ・トイレ、流しの改修を速やかに実施する必要がある。 					



④忠霊塔【2020年6月点検実施】

建物外部	扉	・扉上部の枠に錆【写真1】			
建物内部	天井	・雨漏りによる塗装のふくらみ【写真2】			
	柱	・柱腰板の塗装のたれ【写真3】			
屋外	敷地	・忠霊塔前の床表面の劣化【写真4】			
	写真1	写真2	写真3	写真4	
					
点検所見	・直ちに修繕を必要とする部位は存在しない。				





⑥東共同浴場【2020年6月点検実施】

建物外部	外壁	・コンクリートの壁にクラック多数【写真1】		
建物内部	天井	・ボイラー室天井のコンクリート剥離【写真2】 ・男湯脱衣場天井に雨漏りのあと【写真3】（雨漏りは修繕済）		
	内壁	・浴室タイルにクラック		
屋外	塀	・柱と塀の間に隙間 ・ブロックの浮き【写真4】		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	・老朽化により建物全般の劣化が進んでいるが、運営に支障がないよう必要な修繕をしている。			





⑦文化財仮設収納庫（中央線石才高架下）【2020年7月点検実施】

建物外部	窓	・ガラスにひび割れ(①)【写真1】、【写真2】		
写真1		写真2		
				
点検所見	中央線の高架下のため雨の影響はないが、ホコリのため建物が汚れている。			



⑧文化財仮設収納庫（半田浄水場跡地）【2020年7月点検実施】

建物外部	窓	・ガラスにひび割れ【写真1】		
	外壁	・亀裂【写真2】、【写真3】		
建物内部	天井	・内壁材はがれ【写真4】		
写真1		写真2	写真3	写真4
				
点検所見	屋根が高く、台風などの強風により入口シャッターの破損がおこっている。			

⑨東共同作業所【2020年9月点検実施】

建物外部	敷地	・コンクリート剥がれ【写真1】		
	外壁	・コンクリートブロック割れ【写真2】 ・コンクリート壁にクラック（多数）		
建物内部	壁	・コンクリート壁にクラック（多数）【写真3】		
屋 外	門扉	・鉄ゲート全体に錆【写真4】 ・戸車の劣化		
写真 1		写真 2	写真 3	写真 4
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・内外の壁に亀裂箇所が多い。 ・内部は農機具や物品が適切に整理されており良好な状態。 			

⑩水間公園管理棟【2020年7月点検実施】

建物外部	窓の冊子	・冊子の劣化【写真1】		
屋 外	敷地	・コンクリート亀裂【写真2】		
写真 1		写真 2		
				
点検所見	<ul style="list-style-type: none"> ・外部に亀裂等の劣化が見られる。 ・内部は概ね良好な状態。 			

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	<p>○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。</p> <p>○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。</p>			

	忠霊塔	東共同浴場	文化財仮設収納庫 (中央線石才高架下)	文化財仮設収納庫 (半田浄水場跡地)
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	<p>○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。</p> <p>○東共同浴場は施設の見直しも検討されているため、施設の使用方針も見据えて機器の更新計画を検討していく。</p>			

	東共同作業所	水間公園管理棟
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。	

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	衛生事業所	存続	低	13,997	－	46,582	－	60,579
2	合同センター	更新 (大規模修繕)	中	20,526	－	－	－	20,526
3	二色センター	更新 (大規模修繕)	中	－	4,600	－	13,075	17,675
4	公園墓地管理棟	更新 (大規模修繕)	中	－	－	1,411	－	1,411
5	忠霊塔	存続	低	－	－	－	139	139
6	東共同浴場	見直し (統合・複合化)	中	1,326	－	－	374	1,700
7	文化財仮設収納庫 (中央線石才高架下)	存続	低	－	－	－	133	133
8	文化財仮設収納庫 (半田浄水場跡地)	存続	低	225	－	－	－	225
9	東共同作業所	更新 (大規模修繕)	中	6,379	－	163	－	6,542
10	水間公園管理棟	存続	低	－	188	－	7,346	7,534
11	旧水間ポンプ場	廃止	中	撤去費 未定	－	－	－	－
計				42,453	4,788	48,156	21,067	116,464

- ・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。

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、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。
- ・施設の不具合が起こった後に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。
- ・「衛生事業所」については、下水道の普及と人口減により、し尿処理量は減少傾向にあるため、老朽化により使用不可能になった設備については、余剰設備の代用等で対応することを検討します。また、定期的な交換が必要となる設備についても、日常的・定期的な点検を行い、使用不能となった場合は、余剰設備の代用・修繕・更新などを行います。
- ・「東共同浴場」については、見直しを行う方針としており、入浴設備を備える近隣の施設との統合や複合化について検討を行います。

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。
- ・「衛生事業所」「公園墓地管理棟」については、漏水等が発生すると、建屋の腐食につながるため、屋根回りや水回りについては、故障する前に計画的な改修を実施します。

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

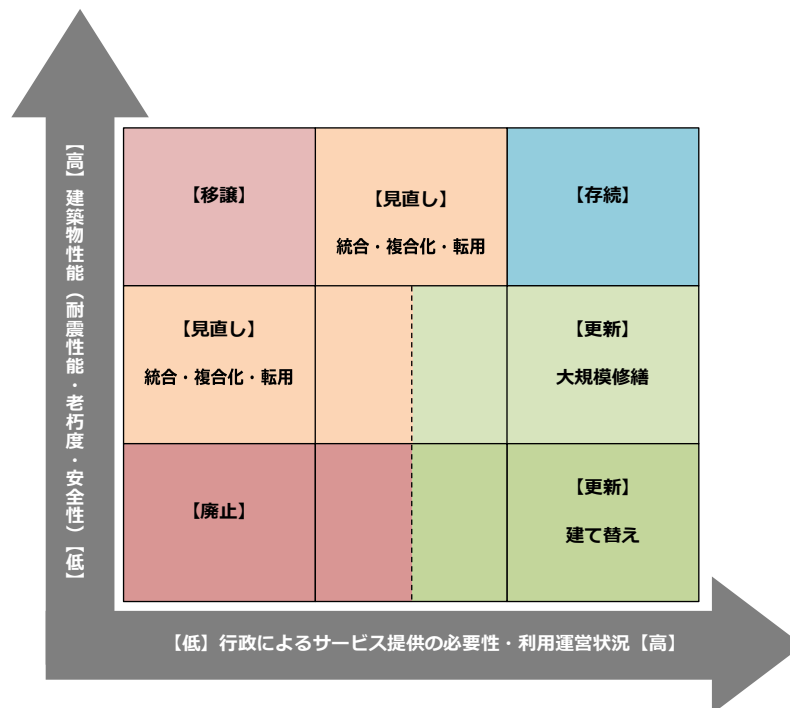
- ・公共建築物の評価に係る2つの指標（それぞれ3つのランク）を設定し、3×3=9つの要素を用いて、存続、更新、見直し、移譲、廃止に関する評価パターンを作成します。対象の用途区分に該当する公共建築物を当てはめることで、統一的な評価を行います。

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

(その他施設編)

2021年3月 貝塚市

