

門真市公共施設等個別施設計画

(改訂案)

令和3年3月策定

令和5年 月改訂

門真市

目次

第 1 章 基本的な考え方（計画策定の背景と目的）	1
1 背景と目的	1
2 計画の位置付け.....	1
3 計画の対象期間	2
4 計画の対象施設	3
第 2 章 対策の優先順位の考え方.....	6
1 総合管理計画における基本方針	6
(1) 公共施設等のマネジメントの基本方針	6
(2) 建物系施設の取り組むべき内容	6
2 今後の対策内容	7
(1) 対策における考え方（予防保全型の維持管理）	7
(2) 対策 1：部位修繕（補修含む）	8
(3) 対策 2：計画的な改修・更新等	8
3 対策の優先順位の考え方（施設評価）	11
(1) 施設評価のフロー	11
(2) 保全の方向性（1次評価）	12
(3) 対策の優先度（2次評価）	13
(4) 補助検証（総合判定）	13
第 3 章 個別施設の状態等	14
1 躯体の老朽度	14
(1) 建築年度別の整備状況	14
(2) 耐震化の状況	15
(3) これまでの施設改修状況.....	15
2 躯体以外の劣化度	16
(1) 劣化調査の方法	16
(2) 劣化調査結果.....	17
(3) 施設類型別の状況.....	24
第 4 章 分類別の対策内容と実施時期	35
1 ロードマップ	35
(1) 文化施設	36
(2) 集会施設	37
(3) 博物館等	39
(4) スポーツ施設	40
(5) 幼保・子ども園施設	42

(6) 幼児・児童施設	43
(7) 高齢福祉施設	46
(8) 庁舎等	48
(9) 河川施設	53
(10) その他	54
(11) 複合施設	57
2 中長期的な維持管理・更新等費用の見込み	64
(1) 対象建物	64
(2) 試算期間	64
(3) 試算条件	64
(4) 試算結果	64
3 今後の課題	65
第5章 計画の継続的運用方針	66
1 計画の進捗管理	66
(1) ロードマップに基づく進捗チェック（所管課、企画課、財政課、公共建築課）	66
(2) 中長期的な改修・更新等費用に対する目標管理（所管課、企画課、財政課、公共建築課）	66
(3) PDCA サイクルに基づくチェック（企画課）	66
2 メンテナンスサイクルの構築	67
(1) 維持管理情報の一元管理と見える化	67
(2) 維持管理水準の統一化と向上	67
(3) 新たな維持管理手法の試行	67
3 施設のあり方の継続的検討	68
(1) 施設評価の実施、統廃合モデルのシミュレーション	68
4 財源確保への取り組み	68
(1) 国庫補助、市債等の活用、基金の積立	68
(2) 公会計 ^{※1} と連動したコスト等管理	68
(3) 公民連携、官官連携手法の活用	68
資料編	69
1 施設の複合化状況	69
2 建物調査様式	70
3 総合劣化度の算出	73
4 試算条件	74
(1) 更新単価（建替え、解体、改修の単価設定）	74
(2) 大規模改修時期の調整	75
(3) 部位修繕の費用及び実施時期	75
(4) その他	76

第1章 基本的な考え方（計画策定の背景と目的）

1 背景と目的

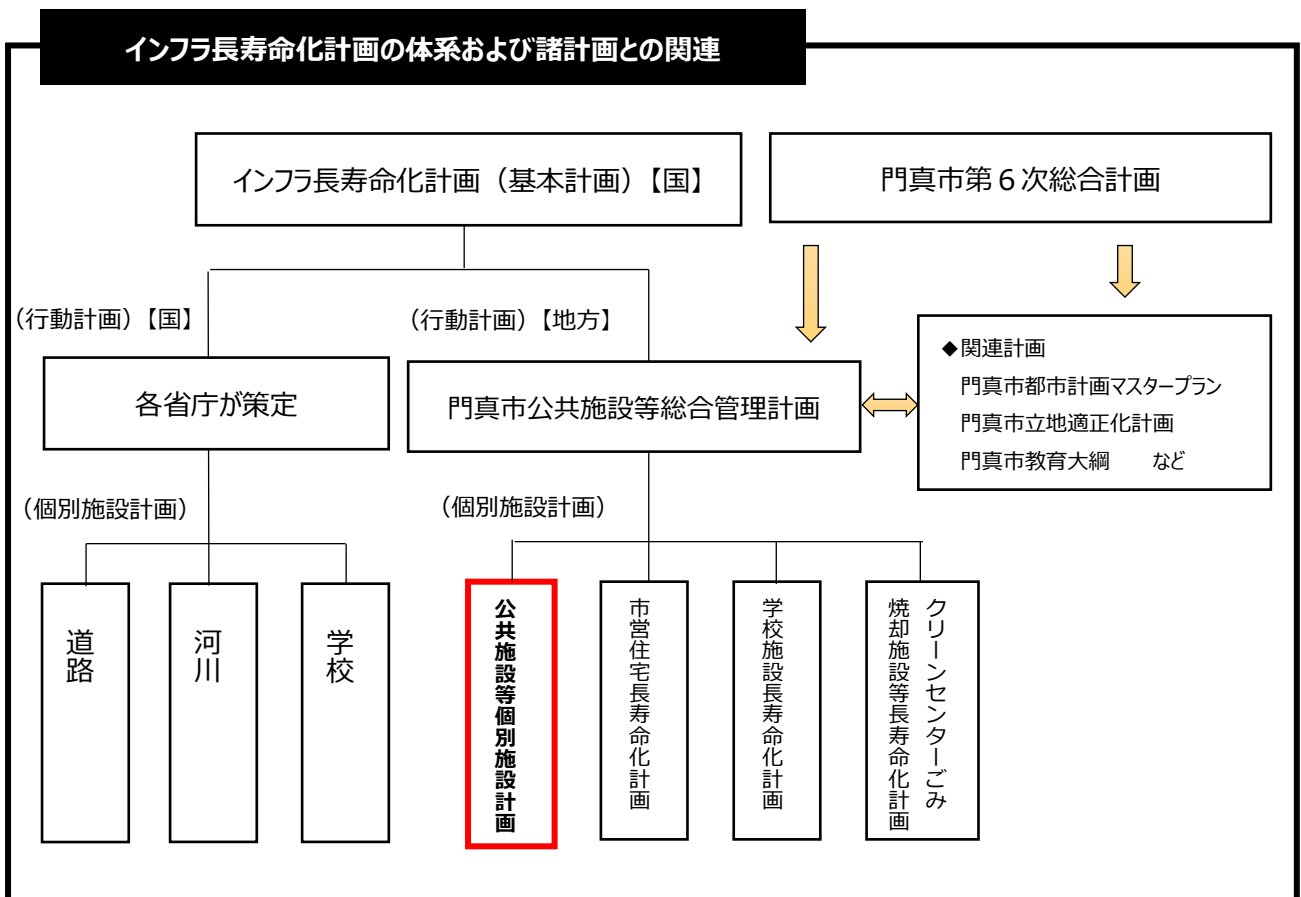
高度経済成長と急激な人口増加を背景に昭和 40 年代から昭和 50 年代にかけて、大量に建設された学校や市営住宅などの建物系施設、道路や上下水道などのインフラ施設が老朽化により一斉に更新の時期を迎え、適切な維持管理手法の具体化、更新費用等の増加に伴う財源の捻出が課題となっています。

このことに対応するため、国では、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成 25(2013)年 6 月 14 日閣議決定)における「インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと、平成 25(2013)年 11 月には、「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎える一方で、地方公共団体の財政は依然として厳しい状況であることや、人口減少等に伴い、今後の公共施設等の利用需要も変化する見込みがあることから、「インフラ長寿命化基本計画」においては、中長期的な取組の方向性を明らかにするための計画である公共施設等総合管理計画及び、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画である、個別施設計画の策定が求められています。

本計画は、建物の老朽度や今後の必要性・費用対効果などから施設の最適な配置や、統廃合・集約化に関する検討を行い、財政の軽減・平準化を図ることを目的とした計画であり、門真市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画として位置付けています。

2 計位置付け



3 計画の対象期間

本計画は、門真市公共施設等総合管理計画の実施計画としての位置付けであることから、計画期間は総合管理計画の終期に合わせることにします。

計画期間は、令和 3（2021）年度から令和 27（2045）年度までとし、本計画の見直しの時期については総合管理計画に合わせることにします。ただし、社会経済情勢の変化や、関連する計画の策定・変更などが行われた場合にも、変化に応じた見直しを行います。令和 4（2022）年度には、中長期的な維持管理・更新費用の試算を追記するため、計画を一部改訂しました。

◆公共施設等総合管理計画

門真市公共施設等総合管理計画

（計画対象期間 2016 年度から 2045 年度まで）

更新等の費用の試算
概ね 10 年程度

概ね 10 年程度

概ね 10 年程度

◆公共施設等個別施設計画

計画期間
2021～2025 年度

2026 年度～2035 年度

2036 年度～2045 年度

4 計画の対象施設

本計画の対象施設は、令和4（2022）年11月時点で下表の52施設62棟81,626.79㎡です。これは、延床面積ベースで本市の建物系施設のうち約19%を占める施設です。

表 1-1 対象施設一覧

大分類	中分類	No	施設名称	棟数	建築年度	延床面積(㎡)
市民文化系施設	文化施設	A1-1	ルミエールホール	2	1992	11,784.51
		A1-2	中塚荘（市民交流会館）	1	1997	1,032.03
		A1-3	南部市民センター（貸館部分）	1	1993	2,047.54
	集会施設	A2-1	未広自治会館	1	1985	99.65
		A2-2	南門真ハイライフ自治会館	1	1980	214.46
		A2-3	ネオコーポ門真東自治会館	1	1982	109.33
		A2-4	ネオコーポ門真東Ⅱ集会所	1	1983	105.55
社会教育系施設	博物館等	B3-1	公民館	1	1985	1,104.34
		B3-3	歴史資料館	1	1991	323.10
		B3-4	門真市民プラザ（共用部分）	4	1980	3,050.64
		B3-5	青少年活動センター（市民プラザ内）	-	1980	682.69
		B3-6	生涯学習センター（市民プラザ内）	-	1980	1,839.63
		B4-1	図書館	1	1976	1,598.41
	B4-2	図書館分館（市民プラザ内）	-	1980	260.47	
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	C5-3	門真市民プラザ体育館	2	1980	3,131.24
		C5-4	門真市立テニスコート・青少年運動広場／管理棟	1	1995	128.49
		C5-5	市立総合体育館	1	2016	5,943.42
学校教育系施設	その他教育施設	D2-1	教育センター（市民プラザ内）	-	1980	1,321.89
子育て支援施設	幼保・こども園	E1-2	上野口保育園	1	1968	445.10
		E1-5	大和田幼稚園	1	1977	720.00
		E1-6	砂子みなみこども園	1	2017	2,299.39
	幼児・児童施設	E2-1	こども発達支援センター（市民プラザ内）	-	1980	2,602.26
		E2-2	なかよし広場（市民プラザ内）	-	1980	240.07
		E2-3	放課後児童クラブ（門真小）	1	2007	225.45
		E2-4	放課後児童クラブ（二島小）	1	2008	239.00
		E2-5	放課後児童クラブ（門真みらい小）	1	2011	471.14
		E2-6	放課後児童クラブ（脇田小）	2	2007	315.96
		E2-7	放課後児童クラブ（砂子小）	1	2004	226.47
		E2-8	放課後児童クラブ（東小）	1	2000	121.15
		E2-12	放課後児童クラブ（沖小）	1	1975	263.80
		E2-15	放課後児童クラブ（北巣本小）	1	1981	169.20

大分類	中分類	No	施設名称	棟数	建築年度	延床面積(m ²)
		E3-1	保健福祉センター(地域子育て支援センター)	-	1999	133.45
保健福祉施設	高齢福祉施設	F3-1	老人福祉センター	2	1972	1,214.32
		F3-2	高齢者ふれあいセンター	1	2000	451.75
		F3-3	地域高齢者交流サロン	1	2002	120.00
	保健施設	F4-1	保健福祉センター(保健センター)	1	1999	8,538.24
		F4-2	保健福祉センター(診療所)	-	1999	766.56
		F4-3	保健福祉センター(障がい者福祉センター)	-	1999	1,431.12
行政系施設	庁舎等	G1-1	市役所庁舎	8	1971	11,728.56
		G1-2	道路作業所	2	1990	549.70
		G1-3	南部市民センター(サービスコーナー)	-	1993	243.16
		G1-4	旧北小学校	3	1963	4,210.89
		G1-5	グリーンセンター(業務棟)	2	1987	1,699.21
	その他行政系施設	G2-2	防災備蓄倉庫(市民プラザ内)	-	1980	740.03
		G2-3	市民公益活動支援センター(市民プラザ内)	-	1980	725.90
		G2-4	中小企業サポートセンター	-	1976	47.31
		G2-5	中小企業サポートセンター分室	-	1972	46.20
都市関連施設	河川施設	H6-2	桑才排水機場	1	1982	78.24
		H6-3	下八箇荘排水機場	1	1961	357.69
その他	その他	I7-1	有料自転車駐車場(9施設)	8	1997	4,347.14
		I7-11	ブックセンター跡	-	1972	246.82
		I7-12	門真プラザ地下駐車場	1	1972	834.12
合計		52	施設	62	棟	81,626.79

※1:複合施設内の施設は棟数を「—」としています。複合施設の状況については、資料編(P.69)を参照してください。

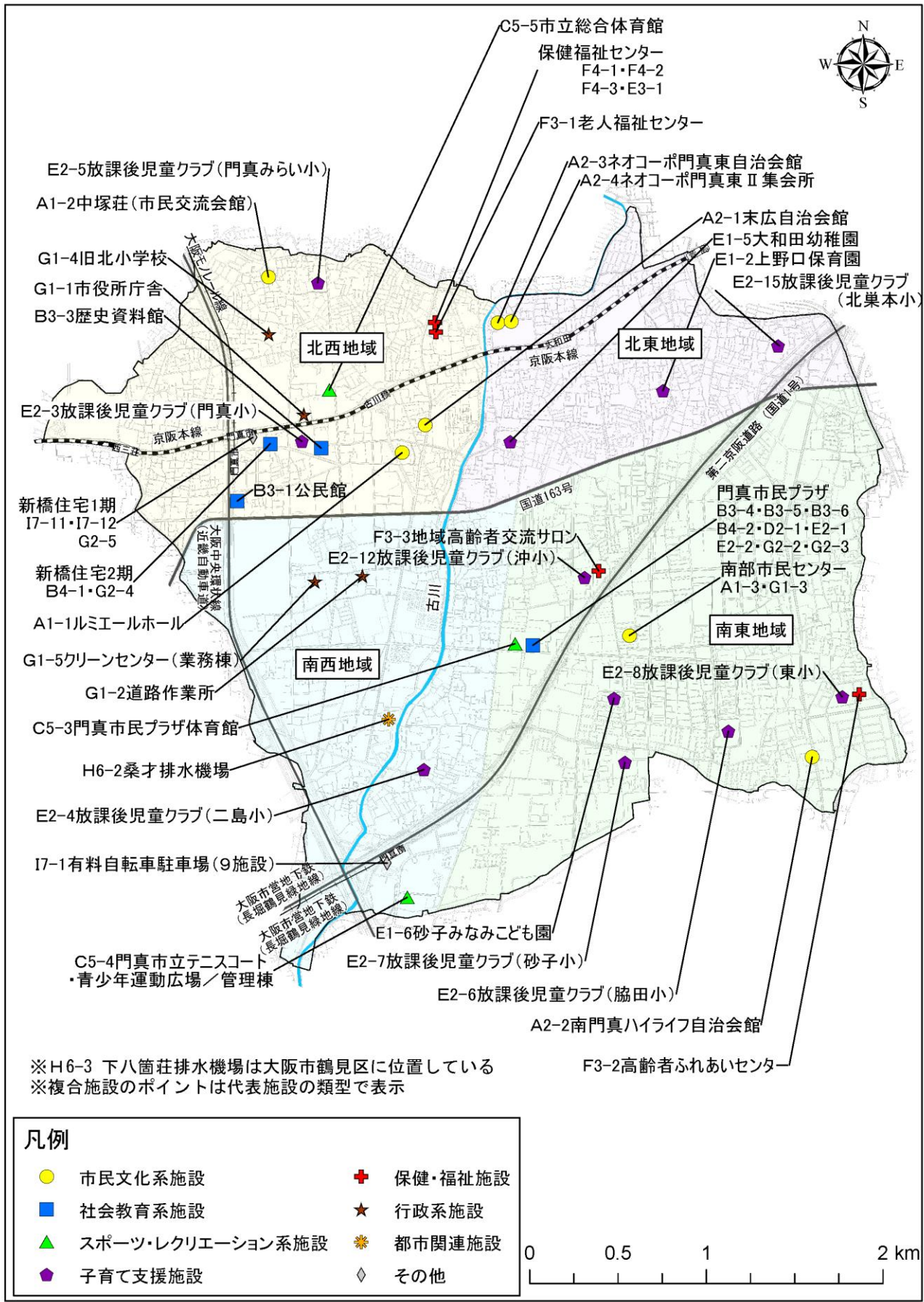
※2:本計画の対象施設について下記の条件に当てはまる施設については、対象外とします。

①50㎡未満の建物

②長寿命化計画策定施設

(市営住宅長寿命化計画、学校施設長寿命化計画、グリーンセンターごみ焼却施設等長寿命化計画)

③廃止・除却が確定している施設・建物



第2章 対策の優先順位の考え方

1 総合管理計画における基本方針

(1) 公共施設等のマネジメントの基本方針

本計画の上位計画である「門真市公共施設等総合管理計画（平成 28（2016）年 12 月策定）」（以下、「総合管理計画」という。）では、本市の公共施設等マネジメントについて、以下の 4 つの基本方針を定めています。

施設総量の適正化	本市の上位・関連計画、政策との整合性、費用対効果を踏まえながら、人口減少や厳しい財政状況を勘案し、機能の複合化や統廃合等により、施設総量の適正化（縮減）を図ります。
長寿命化の推進	施設種類別ごとの特性を考慮し、計画的、効果的に修繕、更新し、予防保全型による長寿命化を図ることにより、中長期的なコストを抑えます。
市民ニーズへの柔軟な対応	中長期的なコスト縮減を図りつつ、防災・安全・都市基盤・コミュニティ活動などの新たなニーズに柔軟に対応し、バランスのとれた効果的な施設の配置を検討します。
民間活力の導入	PPP/PFI などの手法を活用し、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります。

(2) 建物系施設の取り組むべき内容

人口減少や市民ニーズの変化に対応し、必要とされる機能面を重視し、施設総量の適正化を図るとともに民間活力を導入するなど、以下 5 つの維持管理・更新等に係る取組事項を掲げています。また、施設総量の適正化のため、建物系施設全体で**令和 27(2045)年までに約 26%以上の延床面積を削減することを目標**としています。

- 新規施設整備の抑制
- 更新時における集約化・複合化
- トータルコストの縮減と更新コストの平準化を図る長寿命化
- 点検・診断の予防保全による安全確保
- サービス水準の向上を目指した民間活力の導入

2 今後の対策内容

本計画における対策は、建物の老朽化対策及び利用者の安全確保等に係る建物の保全を主軸とし、既存建物の保全を前提とした 10 年間のロードマップを作成します。一方で、本市の厳しい財政状況の中で建物の保全に係るトータルコストの縮減と平準化といった課題解決のためには、総合管理計画で基本方針として掲げる維持管理手法の効率化や施設配置、施設総量の適正化等が求められます。このため、今後の取り組むべき対策として、個別施設の今後のあり方の検討状況や課題についても併記するものとします。

表 2-1 対策内容の用語の定義

対策内容	定義
補修	不具合が発生した部材、設備などに対して、修理や取替などの処置を行い、使用上支障のない水準にまで戻すこと
修繕	不具合が発生した部材、設備などに対して、修理や取替などの処置を行い、問題部分の性能や機能を建設当初の水準にまで戻すこと
改修	修繕及び改良（求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせるもの）によって、施設全体の性能を改善する工事のこと 損傷箇所の修復、機能の回復にあたって、既存のものよりも機能・性能が良くなるもの、仕様を変更するものを含む
解体	既存の建築物を解体すること
建替え	既存の建築物を解体し、新たに建設すること

（1）対策における考え方（予防保全型の維持管理）

施設利用者の安全を確保するためには、建物の不具合を早期に発見し、改善する必要があります。不具合の早期発見及び発生の予防として、施設所管課（以下、所管課という。）においては以下の事項に取り組み、予防保全型の維持管理を行います。なお、点検の実施においては、「施設管理者のための建物点検ハンドブック」（公共建築課／平成 29（2017）年 7 月作成）を活用します。

日常点検	日常的に、建物の安全性に関する視点を持ち、建物の異変にいち早く気が付けるように心がけます。日常的に使用しない施設も、週 1 回程度、業務の負担にならない範囲で巡回を行います。
定期点検	法律で定められる法定点検や設備の保守点検を補完するものとして、年 1 回程度、普段は使用しない範囲を含め、施設全体の点検を行います。この際、統一の点検様式により、結果の記録を行います。
清掃等 (応急措置)	雨漏りを防ぐための雨どいや屋上の清掃、建物の湿気を防ぐための外壁、建物周りの洗浄や換気を日常的に実施します。また、利用者の安全に関わる事象の発生には、早急に立ち入り禁止等の措置を取ります。

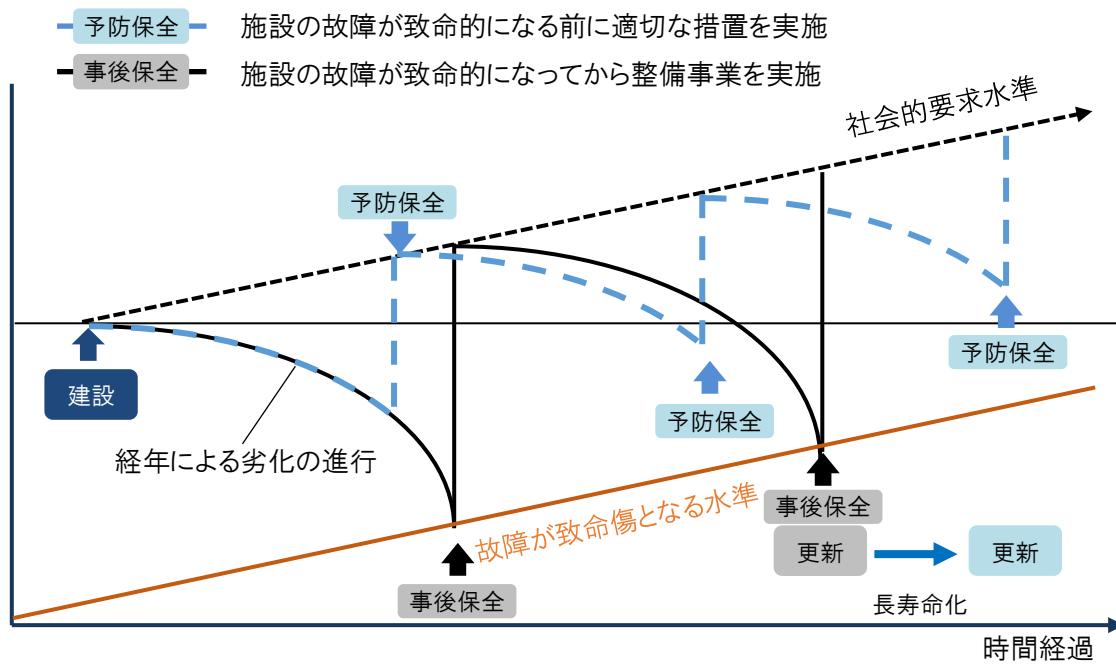


図 2-1 予防保全・事後保全のイメージ

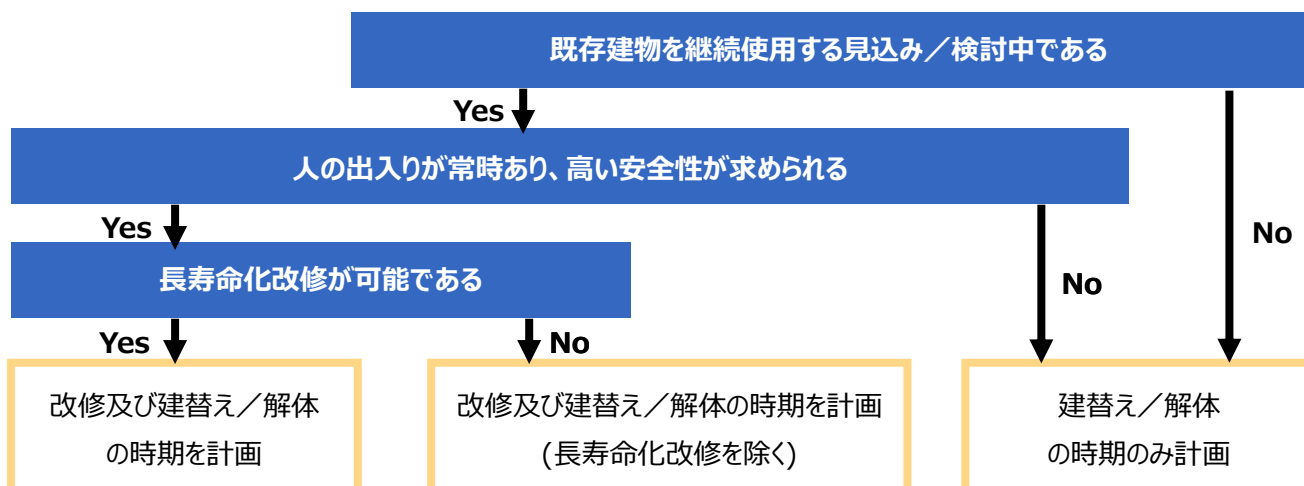
参考：門真市公共施設等総合管理計画

(2) 対策1：部位修繕（補修含む）

不具合が致命的な状態となってから修繕・改修等を行う事後保全型の維持管理から、不具合が致命的な状態となる前に対策を図る予防保全型の維持管理に転換するため、令和3年度に実施した建物調査の結果（P.17）から、早期に対策の必要なものについて、劣化部位に対する修繕を計画します（今後の建物の使用期限の検討結果によっては補修とします）。なお、すでに所管課において修繕等を計画している場合は、その内容と整合を図るものとします。

(3) 対策2：計画的な改修・更新等

以下のフローに基づき、本計画での個別施設ごとの各対策の時期について検討します。



ア 改修・建替え等の基本的な周期

建物の各部位や設備の耐用年数を基に、改修の基本的な周期を以下のとおり設定し、計画します。なお、実際の工事時期や内容は、個別建物の状態や施設のあり方の検討状況によって調整します。また、長寿命化改修を実施する場合の建物の使用年数の目安を、目標使用年数として下表のとおり設定します。

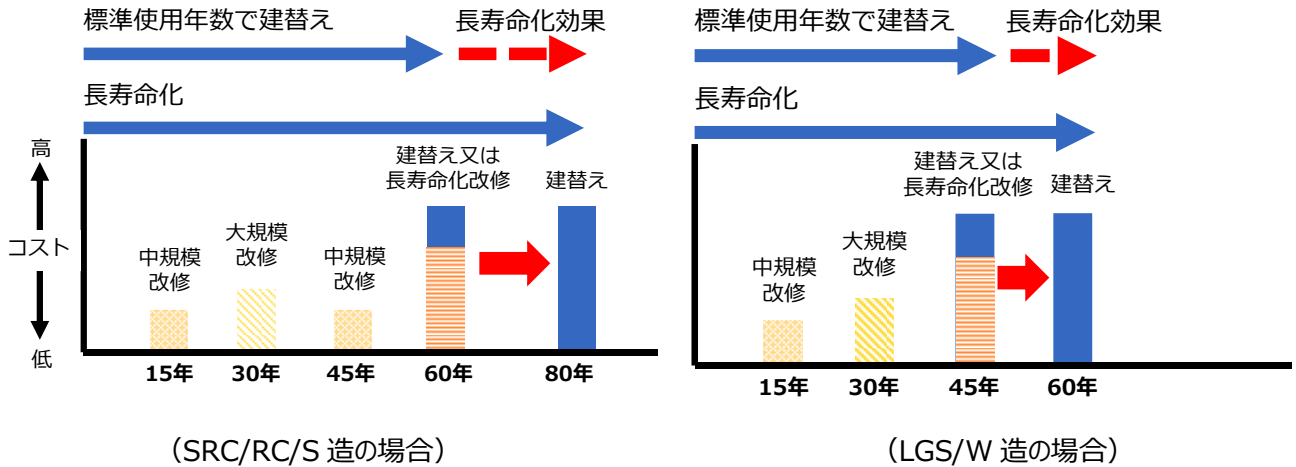


図 2-2 改修・建替え等の基本的な周期

表 2-2 改修の内容と基本周期

	内容	基本周期
中規模改修	屋上防水/屋根/外壁/窓・扉 (外部) /内部壁の部分修繕 設備消耗部品の交換 空調設備更新等	築 15 年目 築 45 年目 (SRC/RC/S 造のみ)
大規模改修	屋上防水/屋根/外壁の全面改修 窓・扉 (外部) の取替 内部壁の全塗装・仕上げ材の張替 空調換気設備更新 給水ポンプ/タンク類更新 受変電設備更新等	築 30 年目
長寿命化改修	(大規模改修の内容に加えて、) 給排水配管の取替 内装改修 (床/壁/天井の取替) 等	SRC/RC/S 造 : 築 60 年目 LGS/W 造 : 築 45 年目

表 2-3 建物の使用年数

構造	標準使用年数	目標使用年数
SRC/RC/S 造	60 年	80 年
LGS/W 造	45 年	60 年

※1:SRC 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造、RC 造 : 鉄筋コンクリート造、S 造 : 鉄骨造、LGS 造 : 軽量鉄骨造、W 造 : 木造

イ 長寿命化改修の判定

以下のフローに基づき、個別建物の物理的側面から、長寿命化改修を検討する建物とするかどうかの 1 次判定を行います。

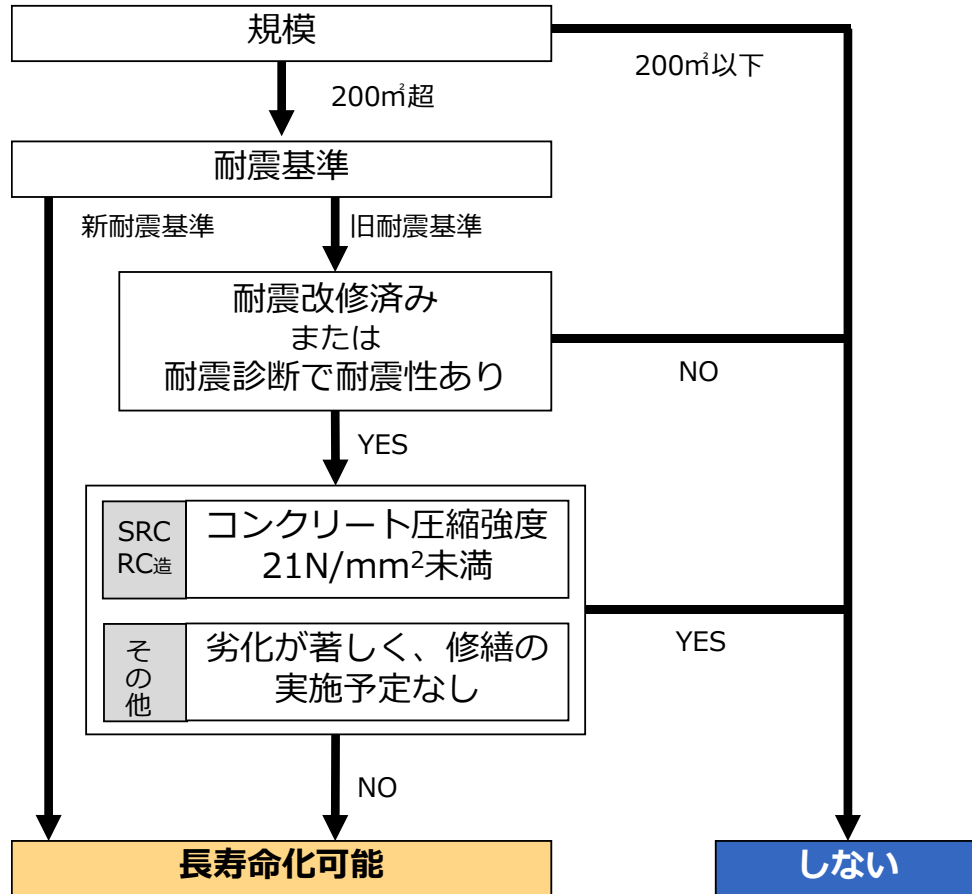


表 2-4 判定基準の考え方

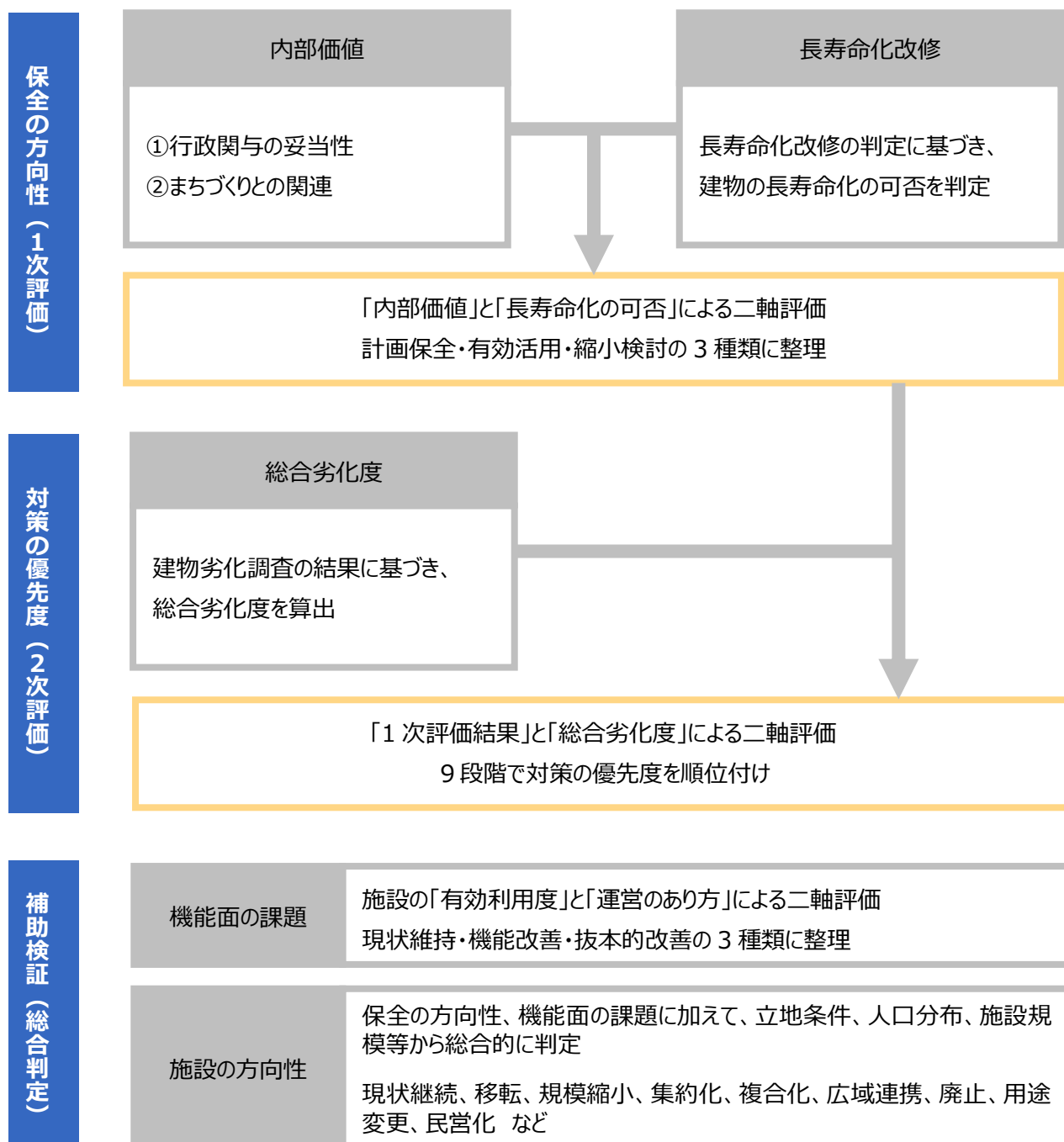
規模	機能向上、リニューアル等も伴い長期的な活用を想定する長寿命化改修においては、財政的な影響面から、一定の規模を有する施設について検討を優先すべきことを考慮します。その規模は、「官公庁施設の建設等に関する法律第 12 条第 1 項の規定によりその敷地及び構造に係る劣化の状況の点検を要する建築物を定める政令」の対象となる建築物は、「延べ面積が 200 ㎡を超える建築物」との定めを準用し、延床面積が 200 ㎡以下の建築物については、本判定上は、長寿命化の対象としません。
耐震基準	「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」や「国立大学法人等施設の長寿命化に向けて」において示されているフローや考え方を参考として、新耐震基準の建築物を長寿命化の対象とします（ただし、実際の改修工事の前には工事のために必要な調査を実施することを基本とします。）。
コンクリート圧縮強度	「建築工事標準仕様書・同解説（日本建築学会）」によるコンクリートの設計基準強度に対する耐久性能の考え方を参考として、コンクリート圧縮強度試験（既存）の結果が 21 N/mm ² 以上を対象とします（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）。鉄骨造、木造、コンクリートブロック造等については、劣化状況が著しい場合は長寿命化の対象としません。

3 対策の優先順位の考え方（施設評価）

（1）施設評価のフロー

本計画は、施設の劣化状態と提供する機能（サービス）の施策上の位置付けや利用状況等を踏まえ、対策の優先順位の考え方を示し、個別施設ごとの修繕や改修等の対策内容とその実施時期を計画するものです。加えて、総合管理計画において掲げる建物系施設の延床面積削減の数値目標の達成に向けて、以下のフローに従って施設評価を行い、今後の対策の優先順位付けを行います。

なお、本計画においては、1次評価及び2次評価による簡易判定のみを実施するものとし、公共施設等総合管理計画の実行に際し、別途、補助検証（総合判定）を行い、具体的な方向性を定めるものとします。



(2) 保全の方向性（1次評価）

施設の設置義務性や施策上の機能重要性、民間代替可能性などの内部価値と、建物の長寿命化改修の判定（P.10）から、1次評価として既存建物の保全の方向性を評価します。

内部価値については、以下の基準に基づき、2つの指標それぞれについて点数付けを行い、合計点が4点以上ものを「高」、3点以下のものを「低」として判定します。

表 2-5 内部価値の基準

①行政関与の妥当性	3点	行政関与の必要性が高い施設 ・庁舎等の行政事務所機能を有する施設 ・門真市地域防災計画に位置付けのある施設 ・河川施設
	2点	社会福祉を目的とし、収益性の確保しにくい施設
	1点	行政関与の必要性が低く、民間でのサービス提供や施設管理が可能な施設
②まちづくりとの関連	2点	市の各種計画や施策に位置付けがあるなど、本市の歴史・文化の保護やコミュニティの活性化に貢献している施設
	1点	特筆すべき事項はなく、他の利用用途もない施設

<保全の方向性>

①計画保全

今後も長寿命化改修や建替えによって、計画的に保全し、長期的に活用していく建物

②有効活用

長寿命化改修による転用や複合化により、その活用方法を検討する建物

③縮小検討

規模縮小もしくは機能移転や用途廃止により、解体や移譲を検討することが妥当な建物

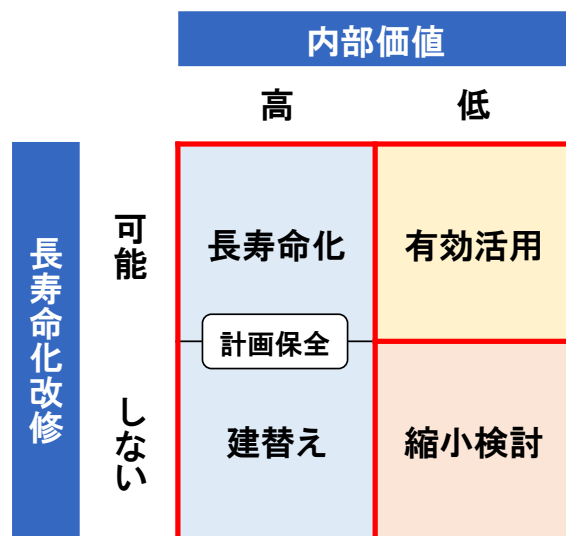


図 2-3 1次評価におけるポートフォリオマップ

(3) 対策の優先度（2次評価）

1次評価の結果と建物の総合劣化度を踏まえ、今後の対策の優先度を判定します。なお、同順位内では総合劣化度の高いものを最優先とし、利用者の安全性及び快適性の確保に努めることとします。

<総合劣化度の評価>

建物劣化調査結果のうち、総合劣化度を以下の3段階に分けて評価します。

表 2-6 総合劣化度の基準

総合劣化度	
高	65%以上（著しい劣化）
中	25%以上 65%未満
低	25%未満（概ね健全）



図 2-4 対策の優先度のポートフォリオマップ

(4) 補助検証（総合判定）

本計画においては、1次評価及び2次評価の簡易判定によって、対策の優先順位を評価しますが、公共施設等総合管理計画の実行に際し、別途、以下の補助検証（総合判定）を行い、個別施設の具体的なあり方や方向性を定めるものとします。補助検証（総合判定）の指標等は以下とします。

表 2-7 機能面の課題整理における指標例

評価事項	指標	
有効活用度	利用度	・稼働率・充足率（%）…同類型の施設と比較して評価 ・利用者1人あたり床面積（㎡/人）…同類型の施設と比較して評価
	コスト状況	・利用者1人あたりコスト（円/人）…評価対象の全施設で比較して評価 ・床面積あたりコスト（円/㎡）…評価対象の全施設で比較して評価
運営のあり方	設置目的	設置目的の中から、特に施設機能の主な性格として重視すべき目的を整理
	運営形態	施設の直近における運営形態を整理

表 2-8 施設の方向性判定における考慮事項

考慮事項
近接度、交通利便性、人口分布、土地利用（計画含）、建物規模、建物性能などを考慮

第3章 個別施設の状況等

1 躯体の老朽度

(1) 建築年度別の整備状況

施設類型別には、市民文化系施設及び行政系施設の2類型が、延床面積ベースで対象施設全体の約5割を占めます。また、延床面積ベースで半分以上の建物が大規模改修の必要となる築30年以上を経過しており、加えてルミエールホールや保健福祉センターといった大規模な施設が築20年から29年の時期となっていることから、今後10年以内には築30年を超え、老朽施設の増加が予測されます。

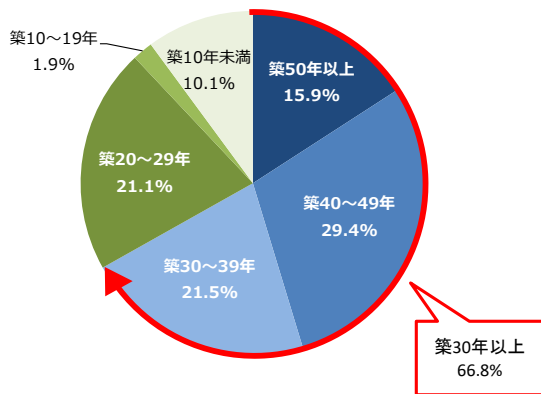
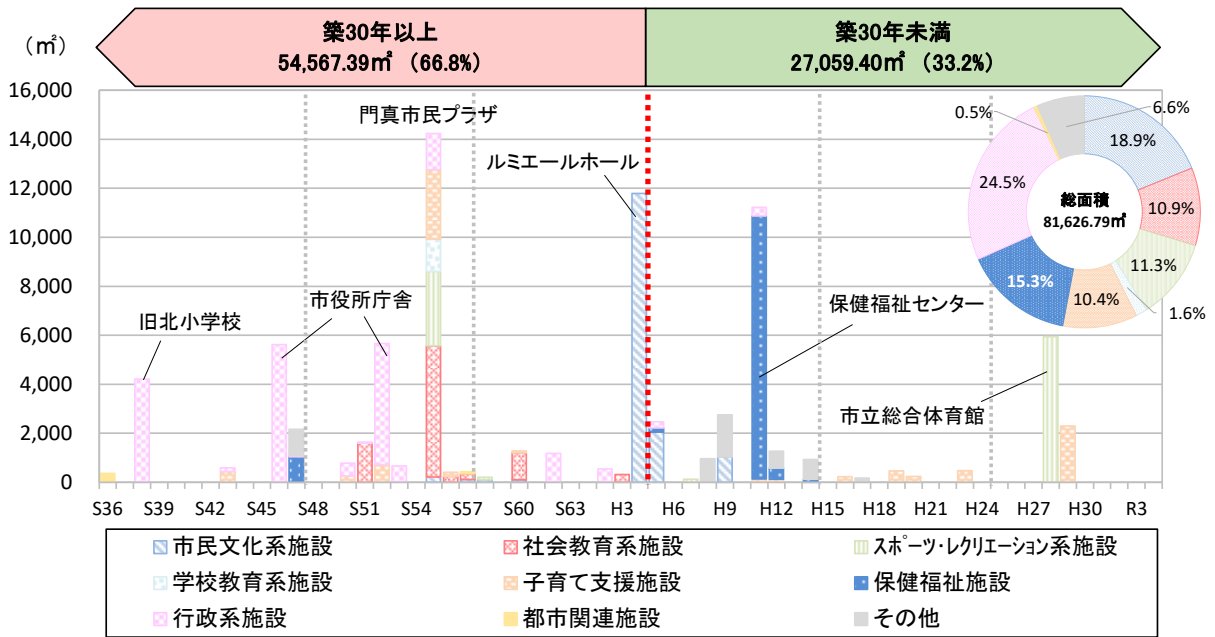


図 3-1 築年数別の整備状況

出典：公有財産台帳及び施設カルテ（令和4(2022)年度11月時点）

※1:構成比率の合計は、小数点以下の表記の関係上、全体の値に一致しない場合があります。

(2) 耐震化の状況

本計画の対象建物のうち、旧耐震基準（昭和 56(1981)年 6 月 1 日より前に建築確認を行ったもの）で建築された建物は 24 棟（39%）となっています。また、旧耐震基準の建物のうち、耐震性の認められているものは 14 棟（58%）です。耐震性の認められていないものについては、今後の施設のあり方の検討を早急に進めるとともに、建物を継続使用する場合は、優先的な耐震診断及び耐震改修工事の実施が必要です。

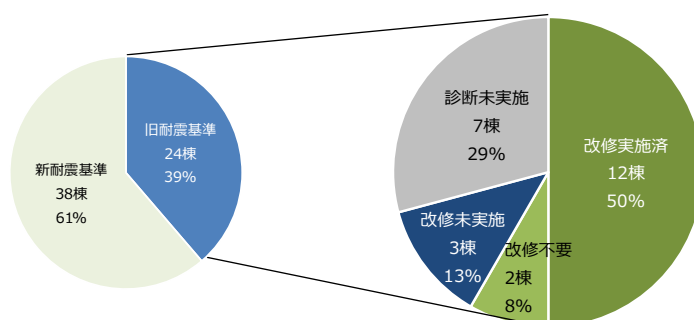


図 3-2 耐震化の状況

(3) これまでの施設改修状況

昭和 53（1978）年度以降の工事履歴から、500 万円以上の改修工事（受変電設備は改修実施の有無）の実施状況を整理しました。空調設備及び受変電設備については、約半数の建物（施設）で更新を実施していますが、築 30 年以上を経過する建物の大半が、大規模な改修工事等を実施していません。

外壁や屋根屋上は、築 10 年以上 20 年未満及び築 30 年以上で改修を実施している割合が高く、空調設備は築 30 年未満、受変電設備は築 30 年以上に改修している割合が高くなっています。また、用途転用のリニューアルなどを含むその他の工事は、築 20 年以上 30 年未満に実施している割合が高いです。

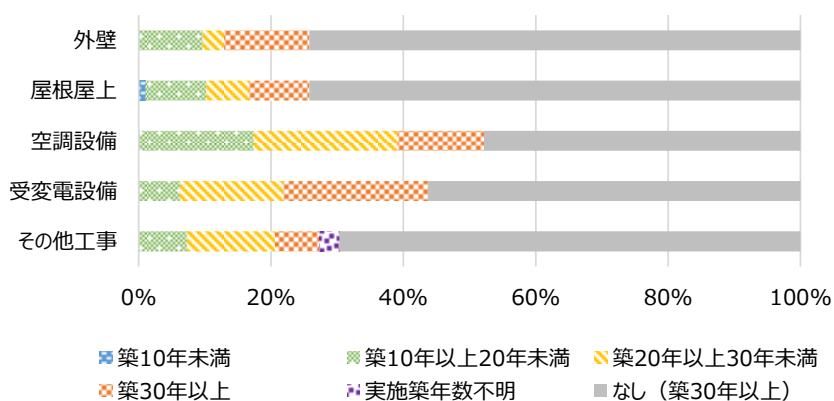


図 3-3 主な改修工事の実施時期（建物数）

※1:同部位で複数回の工事を実施している場合は、建物ごとに1となるように按分して集計しています。

※2:複数年度にわたる工事は、最も工事金額の大きい年度を実施年度としています。

※3:その他工事は、舞台設備やトイレの改修を除く500万円以上の工事（用途転用などの内装リニューアル等を含む。）です。

2 躯体以外の劣化度

(1) 劣化調査の方法

以下の方法及び基準により、個別建物の簡易目視調査を行い、躯体以外の劣化度を評価しました。

ア 劣化調査の概要

- 調査期間：令和3（2021）年9月28日（火）～10月29日（金）
- 調査員：所管課職員、施設管理委託業者
- 対象建物：本計画の対象建物（一部有料自転車駐車場を除く）
- 調査方法：調査員による現地目視調査
- 評価方法：調査票（P.70）に基づく自動評価及び一級建築士による再評価

イ 劣化度の判定基準

建築及び設備の部位別に、以下の基準に基づき、4段階（A/B/C/D（E））で劣化度を判定しました。また、全体設備については、建物の建築もしくは当該設備の改修からの経過年数によって、劣化度の補正を行っています。なお、建物ごとの総合劣化度の算出方法については、資料編（P.73）を参照ください。

表 3-1 建築部位の劣化度の判定基準

	状態	想定される対策
A	概ね良好	—
B	部分的に劣化	経過観察、補修
C	広範囲に劣化 （安全上及び機能上問題なし）	補修、修繕、程度や対応 について専門家に相談
D (E)	早急に対応する必要がある （安全上又は機能上問題あり）	修繕、更新

表 3-2 設備の劣化度の判定基準及び全体設備の補正

状態		経過年数	補正
A	不具合なし	10年未満	補正なし
B	部分的な不具合あり	10年以上 40年未満	A→B
C	設備全体の不具合または、 受変電設備、給排水衛生設備の不具合	40年以上	A→C
D	防災・消防設備、エレベーターの不具合		B→C
(E)			C→D

※1:D評価のうち、建築士により早急に対策が必要と判断されるものは、E評価としています。

(2) 劣化調査結果

建物ごとの総合劣化度を見ると、延床面積ベースで D 評価が 4 分の 1 を占めていることに加え、C 評価が全体の 7 割となっており、本計画対象施設のほとんどが改修や修繕の必要な状態となっています。

建物の築年数別では、規模の大きな施設が多い、築 20 年以上 30 年未満と築 40 年以上 50 年未満に C 評価の建物が多く見られ、築 50 年以上の建物はほとんどが D 評価となっています。

また、施設類型別には行政系施設で D 評価が多く、放課後児童クラブなどの比較的新しい施設の多い子育て支援施設に B 評価の建物が集積しています。

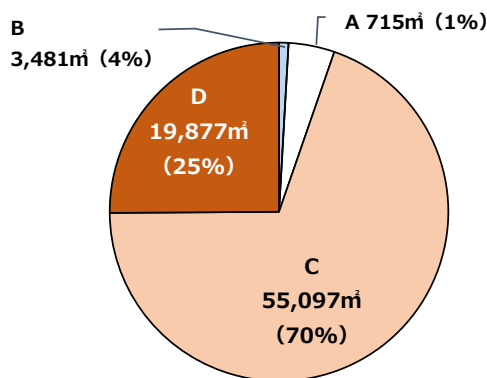


図 3-4 劣化度ランクの割合 (延床面積ベース)

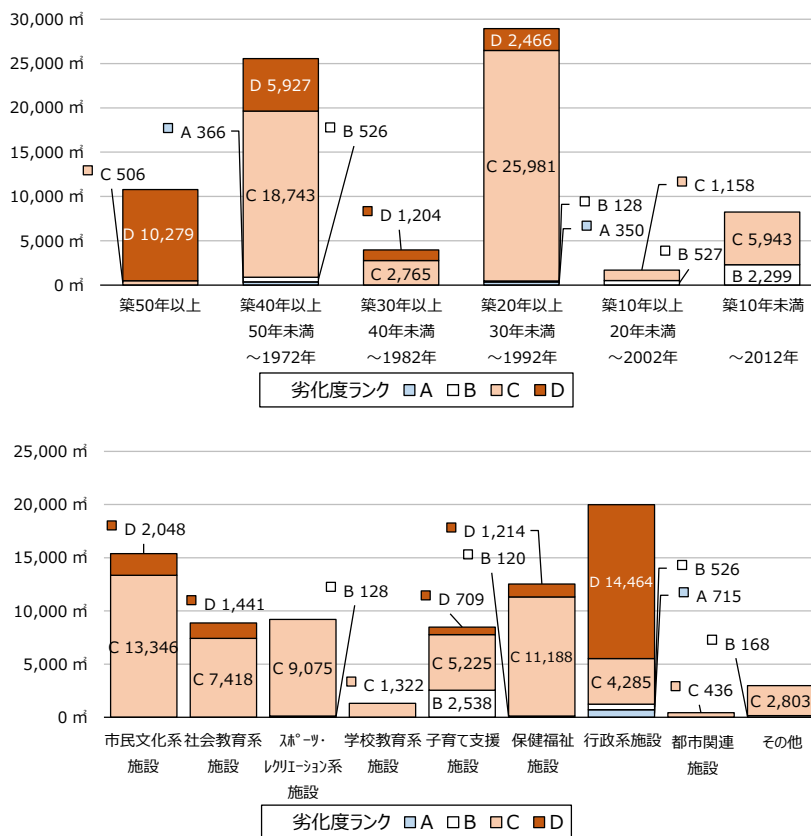


図 3-5 劣化度ランクの割合 (延床面積ベース) (上段：築年数別、下段：施設類型別)

施設ごとの劣化調査結果は下表のとおりとなりました。外壁の劣化により雨水の浸入が見られる施設が多いほか、法定点検による指摘事項や防災消防設備の不具合は、早急に対策を行う必要があります。

施設 棟番号	施設名称	棟名称	所管課	建物 延床面積	建築 年度	構造	経過 年数	総合 劣化度	外部				建物 内部
									外壁	窓・扉	屋根・ 屋上	外部雑	
A1-1_01	ルミエールホール	市民文化会館	生涯学習課	11,639.34	1992	鉄筋コン クリート造	29	59.4	E	D	C	C	C
A1-1_02	ルミエールホール	駐輪場	生涯学習課	145.17	1992	鉄骨造	29	45.3	C	-	B	B	-
A1-2_01	中塚荘（市民交流会館）	市民交流会館	生涯学習課	1,032.03	1997	鉄筋コン クリート造	24	55.6	C	D	C	A	C
A1-3_01	南部市民センター（貸館部 分）	南部市民センター	南部市民セン ター	2,047.54	1993	鉄筋コン クリート造	28	73.1	E	D	E	C	C
A2-1_01	末広自治会館	自治会館	地域政策課	99.65	1985	軽量鉄骨 造	36	46.2	C	A	B	C	C
A2-2_01	南門真ハイライフ自治会館	自治会館	地域政策課	214.46	1980	鉄筋コン クリート造	41	47.7	C	A	B	C	C
A2-3_01	ネオコーポ門真東自治会館	自治会館	地域政策課	109.33	1982	軽量鉄骨 造	39	57.4	D	D	B	A	C
A2-4_01	ネオコーポ門真東Ⅱ集会所	自治会館	地域政策課	105.55	1983	鉄骨造	38	46.2	C	A	B	C	C
B3-1_01	公民館	公民館	生涯学習課	1,104.34	1985	鉄筋コン クリート造	36	81.8	E	D	E	D	D
B3-3_02	歴史資料館	収蔵庫及び旧市史 編さん室	生涯学習課	323.10	1991	鉄骨造	30	55.9	C	D	C	C	C
B3-4_01	門真市民プラザ（共用部 分）	門真市民プラザ	生涯学習課	2,575.64	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
B3-4_02	門真市民プラザ（共用部 分）	プール附属棟	生涯学習課	138.00	1982	鉄筋コン クリート造	39	60.4	C	D	B	C	C
B3-4_03	門真市民プラザ（共用部 分）	倉庫東棟	生涯学習課	100.00	1982	鉄骨造	39	73.8	D	D	B	C	
B3-4_04	門真市民プラザ（共用部 分）	駐輪場①～⑤	生涯学習課	237.00	1981	鉄骨造	40	87.0	D	-	D	B	-
B3-5_01	青少年活動センター（市民 プラザ内）	門真市民プラザ	生涯学習課	682.69	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
B3-6_01	生涯学習センター（市民プラ ザ内）	門真市民プラザ	生涯学習課	1,839.63	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
B4-1_01	図書館	図書館	図書館	1,598.41	1976	鉄骨鉄筋 コンクリート 造	45	49.2	B	D	B	C	C
B4-2_01	図書館分館（市民プラ ザ内）	門真市民プラザ	図書館	260.47	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
C5-3_01	門真市民プラザ体育館	体育館	生涯学習課	3,031.24	1980	鉄筋コン クリート造	41	52.8	A	E	B	D	C
C5-3_02	門真市民プラザ体育館	倉庫西棟	生涯学習課	100.00	1983	鉄骨造	38	49.7	A	D	B	C	C
C5-4_01	門真市立テニスコート・青少 年運動広場／管理棟	管理棟	生涯学習課	128.49	1995	鉄筋コン クリート造	26	44.5	B	C	B	C	B
C5-5_01	市立総合体育館	市立総合体育館	生涯学習課	5,943.42	2016	鉄筋コン クリート造	5	50.9	D	A	B	A	C
D2-1_01	教育センター（市民プラ ザ内）	門真市民プラザ	学校教育課	1,321.89	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C

・「-」 該当なし
 ・空欄は、該当なし又は未調査

個別設備				全体設備				施設 棟番号	備考
電気 照明等	空調 個別	給排水 衛生 トイレ・ 給水・ 給湯	防災 消防	電気 受変電 設備・発 電機等	空調換 気排煙 中央式	給排水 衛生 タンク・ポ ンプ・配 管等	その他 昇降機 等		
A	A	A	D	A	B	A	A	A1-1_01	E:外壁ひび (雨水浸入し浮きの可能性) D:窓・扉まわりの錆、腐食、パッキン劣化、 非常照明不点灯
A	-	-	-	-	-	-	-	A1-1_02	
B	A	A	A	B	B	B	B	A1-2_01	D:窓まわりのひび・腐食 (雨水浸入可能性)
B	A	B	D	C	A	C	D	A1-3_01	E:外壁ひび (雨水浸入し浮きの可能性) 屋上防水層の浮き (雨水浸入可能性) D:排煙窓開閉不良、非常用照明不点灯、誘導灯不備
A	A	A	A	-	-	B	-	A2-1_01	
A	A	A	A	-	-	C	-	A2-2_01	
A	A	A	A	-	-	B	-	A2-3_01	D:外壁シーリング劣化 (雨水浸入可能性) 窓・扉の開閉不良
A	A	A	A	-	-	B	-	A2-4_01	
A	A	A	D	A	B	B	B	B3-1_01	E:外壁タイルはがれ、ひび、シーリング劣化、屋上防水層ふくれ D:窓・扉の開閉不良・錆、軒裏の仕上げはく離、金属手すり錆、 建物内部に漏水、非常照明不点灯
A	A	A	A	B	B	B	B	B3-3_02	D:窓・扉まわりの錆・腐食・パッキン劣化
A	A	A	D	C	C	C	C	B3-4_01	D:非常用照明不点灯
								B3-4_02	D:窓・扉の開閉不良、錆・腐食・パッキン劣化
								B3-4_03	D:基礎ひび (雨水浸入可能性) 窓・扉の開閉不良、錆の発生
A	-	-	-		-	-	-	B3-4_04	D:鉄製柱、屋根の全体的に錆
A	A	A	D	C	C	C	C	B3-5_01	B3-4_01門真市民プラザ (共用部分) と一体で評価
A	A	A	D	C	C	C	C	B3-6_01	B3-4_01門真市民プラザ (共用部分) と一体で評価
A	B	A	A		A	A	A	B4-1_01	D:ガラスの割れ (局所的)
A	A	A	D	C	C	C	C	B4-2_01	B3-4_01門真市民プラザ (共用部分) と一体で評価
B	A	B	D		A	A	C	C5-3_01	E:ガラスひび複数 D:外部通路手摺 (金属) のぐらつき
A	A							C5-3_02	D:ガラスの割れ (局所的)
A	A	B	A	B	D	B	B	C5-4_01	D:排煙設備不具合
A	A	A	C	C	B	A	A	C5-5_01	D:基礎ひび (雨水浸入可能性)
A	A	A	D	C	C	C	C	D2-1_01	B3-4_01門真市民プラザ (共用部分) と一体で評価

施設 棟番号	施設名称	棟名称	所管課	建物 延床面積	建築 年度	構造	経過 年数	総合 劣化度	外部				建物 内部
									外壁	窓・扉	屋根・ 屋上	外部雑	
E1-2_01	上野口保育園	園舎	保育幼稚園課	445.10	1968	鉄骨造	53	87.1	D	D	D	D	D
E1-5_01	大和田幼稚園	園舎	保育幼稚園課	720.00	1977	鉄筋コンクリート造	44	61.2	D	D	C	D	C
E1-6_01	砂子みなみこども園	園舎	保育幼稚園課	2,299.39	2017	鉄骨造	4	41.4	B	A	B	A	C
E2-1_01	こども発達支援センター（市民プラザ内）	門真市民プラザ	こども発達支援センター	2,602.26	1980	鉄筋コンクリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
E2-2_01	なかよし広場（市民プラザ内）	門真市民プラザ	子育て支援課	240.07	1980	鉄筋コンクリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
E2-3_01	放課後児童クラブ（門真小）	児童クラブ	子育て支援課	225.45	2007	鉄骨造	14	51.8	C	D	A	A	C
E2-4_01	放課後児童クラブ（二島小）	児童クラブ	子育て支援課	239.00	2008	鉄骨造	13	44.1	B	C	A	B	C
E2-5_01	放課後児童クラブ（門真みらい小）	児童クラブ	子育て支援課	471.14	2011	軽量鉄骨造	10	51.7	B	D	B	D	C
E2-6_01	放課後児童クラブ（脇田小）	児童クラブ	子育て支援課	234.96	2007	鉄骨造	14	48.0	C	C	A	C	C
E2-6_02	放課後児童クラブ（脇田小）	児童クラブ	子育て支援課	81.00	1985	軽量鉄骨造	36	58.5	C	A	D	C	C
E2-7_01	放課後児童クラブ（砂子小）	児童クラブ	子育て支援課	226.47	2004	鉄骨造	17	54.3	C	D	B	D	C
E2-8_02	放課後児童クラブ（東小）	児童クラブ	子育て支援課	121.15	2000	鉄骨造	21	56.4	C	D	C	C	C
E2-12_01	放課後児童クラブ（沖小）	児童クラブ	子育て支援課	263.80	1975	鉄骨造	46	69.0	D	A	B	D	D
E2-15_01	放課後児童クラブ（北巢本小）	児童クラブ	子育て支援課	169.20	1981	鉄骨造	40	63.0	D	D	B	D	C
E3-1_01	保健福祉センター（地域子育て支援センター）	保健福祉センター	子育て支援課	133.45	1999	鉄筋コンクリート造	22	51.1	A	A	B	B	C
F3-1_01	老人福祉センター	老人福祉センター	高齢福祉課	1,039.08	1972	鉄筋コンクリート造	49	77.6	D	C	D	E	D
F3-1_02	老人福祉センター	老人福祉センター	高齢福祉課	175.24	1993	鉄筋コンクリート造	28	77.6	D	C	D	E	D
F3-2_01	高齢者ふれあいセンター	ふれあいセンター（鉄筋コンクリート部）	高齢福祉課	451.75	2000	鉄筋コンクリート造	21	45.5	B	A	C	A	C
F3-3_01	地域高齢者交流サロン	交流サロン	高齢福祉課	120.00	2002	鉄骨造	19	39.1	B	A	C	C	B
F4-1_01	保健福祉センター（保健センター）	保健福祉センター	健康増進課	8,538.24	1999	鉄筋コンクリート造	22	51.1	A	A	B	B	C
F4-2_01	保健福祉センター（診療所）	保健福祉センター	健康増進課	766.56	1999	鉄筋コンクリート造	22	51.1	A	A	B	B	C
F4-3_01	保健福祉センター（障がい者福祉センター）	保健福祉センター	障がい福祉課	1,431.12	1999	鉄筋コンクリート造	22	51.1	A	A	B	B	C
G1-1_01	市役所庁舎	庁舎別館	管財統計課	5,623.44	1971	鉄筋コンクリート造	50	83.5	D	C	D	C	D
G1-1_02	市役所庁舎	庁舎分館	管財統計課	349.64	1999	鉄骨造	22	23.2	A	A	B	A	A

・「-」 該当なし
 ・空欄は、該当なし又は未調査

個別設備				全体設備				施設棟番号	備考
電気 照明等	空調 個別	給排水 衛生 トイレ・ 給水・ 給湯	防災 消防	電気 受変電 設備・発 電機等	空調換 気排煙 中央式	給排水 衛生 タンク・ホ ンプ・配 管等	その他 昇降機 等		
A	B	A	A	-	A	C	-	E1-2_01	D:外壁ひび・錆汁（雨水浸入可能性）、窓のパッキン劣化（雨水浸入可能性）、ガラスひび（局所）、屋根の錆、外部床・バルコニー・外部金属部・雨樋等の全体的な劣化、建物内部の全体的な劣化
A	A	A	A	-	A	A	-	E1-5_01	D:外壁材のはくり、外壁ひび・錆汁 窓のパッキン劣化、扉ヒンジの錆 避難滑り台裏の内部鉄筋露出
A	A	B	A	A	B	A	A	E1-6_01	
A	A	A	D	C	C	C	C	E2-1_01	B3-4_01門真市民プラザ（共用部分）と一体で評価
A	A	A	D	C	C	C	C	E2-2_01	B3-4_01門真市民プラザ（共用部分）と一体で評価
C	A	A	A		B	B		E2-3_01	D:窓・扉の開閉不良、換気窓レバー破損
B	A	A	A		-	B		E2-4_01	
A	A	A	A		-	B		E2-5_01	D:窓・扉の開閉不良
A	A	A	A		B	B		E2-6_01	
A	C	A	A		-	B		E2-6_02	D:屋根の錆
A	A	A	A			B		E2-7_01	D:窓・扉の開閉不良
A	A	A	A			B	-	E2-8_02	D:窓・扉の開閉不良
A	C	A	A			A		E2-12_01	D:外壁鉄部塗装の錆・剥がれ、スロープ手摺の錆、室内エアコンドレンからの漏水による床変色
A	A							E2-15_01	D:外壁仕上げ材のはく離、土台のひび・欠損、窓・扉の開閉不良、ガラス等の割れ・ひび・欠損、屋外階段の錆等
B	B	C	D	C	D	C	B	E3-1_01	F4-1_01保健福祉センターと一体で評価
A	A	A	A	A	B	C	B	F3-1_01	E:軒裏の塗装はがれ（漏水） D:外壁ひび、塗装ふくれ、基礎ひび（雨水浸入可能性） 屋根：金属部の錆・欠損、排水不良、屋外階段の錆 建物内部に漏水
A	A	A	A	A	B	C	B	F3-1_02	F3-1_01と一体で評価
A	A	A	A	B	B	B	A	F3-2_01	
A	A	A	A	-	-	B	-	F3-3_01	
B	B	C	D	C	D	C	B	F4-1_01	D:煤煙制御不良
B	B	C	D	C	D	C	B	F4-2_01	F4-1_01保健福祉センターと一体で評価
B	B	C	D	C	D	C	B	F4-3_01	F4-1_01保健福祉センターと一体で評価
E	B	C	D	B	C	C	A	G1-1_01	D:外壁タイルのひび（浮きの可能性）、屋上塔屋部の爆裂 建物内部の壁ひび・塗装浮き、漏電、 非常放送設備、防排煙設備等の点検指摘事項あり
A	A	A	A			A		G1-1_02	

施設 棟番号	施設名称	棟名称	所管課	建物 延床面積	建築 年度	構造	経過 年数	総合 劣化度	外部				建物 内部
									外壁	窓・扉	屋根・ 屋上	外部雑	
G1-1_03	市役所庁舎	庁舎第2分館	管財統計課	327.86	1977	鉄骨造	44	52.9	D	A	D	D	B
G1-1_04	市役所庁舎	自動車車庫	管財統計課	148.80	1968	鉄骨造	53	63.1	C	A	D	C	
G1-1_07	市役所庁舎	庁舎本館(旧校舎)	管財統計課	4,387.00	1977	鉄筋コン クリート造	44	77.8	D	C	D	D	D
G1-1_08	市役所庁舎	庁舎本館(旧技術棟)	管財統計課	526.17	1978	鉄筋コン クリート造	43	36.1	D	A	B	C	A
G1-1_09	市役所庁舎	庁舎本館(旧下足室)	管財統計課	138.65	1978	鉄骨造	43	22.7	A	A	A	A	A
G1-1_10	市役所庁舎	議場(旧給食棟)	管財統計課	227.00	1977	鉄骨造	44	20.0	A	A	A	A	A
G1-2_01	道路作業所	事務所	道路公園課	488.90	1990	鉄骨造	31	54.0	D	A	B	E	C
G1-2_02	道路作業所	倉庫	道路公園課	60.80	1990	鉄骨造	31	55.9	D	D	B	A	C
G1-3_01	南部市民センター(サービスコーナー)	南部市民センター	南部市民センター	243.16	1993	鉄筋コン クリート造	28	73.1	E	D	E	C	C
G1-4_01	旧北小学校	倉庫(旧校舎)	管財統計課	2,368.74	1963	鉄筋コン クリート造	58	79.0	E	A	B	E	D
G1-4_02	旧北小学校	倉庫(旧校舎)	管財統計課	1,669.15	1963	鉄筋コン クリート造	58	79.0	E	A	B	E	D
G1-4_03	旧北小学校	旧給食室	管財統計課	173.00	1963	木造	58	100.0	E	D	D		
G1-5_01	グリーンセンター(業務棟)	管理棟	グリーンセンター業務課	1,180.81	1987	鉄筋コン クリート造	34	51.0	C	A	C	D	C
G1-5_02	グリーンセンター(業務棟)	車庫	グリーンセンター業務課	518.40	1975	鉄骨造	46	49.5	D	A	D	C	A
G2-2_01	防災倉庫(市民プラザ内)	門真市民プラザ	危機管理課	740.03	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
G2-3_01	市民公益活動支援センター(市民プラザ内)	門真市民プラザ	地域政策課	725.90	1980	鉄筋コン クリート造	41	57.1	C	C	B	C	C
G2-4_01	中小企業サポートセンター	中小企業サポートセンター	産業振興課	47.31	1976	鉄骨鉄筋 コンクリート造	45	49.2	B	D	B	C	C
G2-5_01	中小企業サポートセンター分室	中小企業サポートセンター分室	産業振興課	46.20	1972	鉄骨鉄筋 コンクリート造	49	49.9	D	A	B	C	C
H6-2_01	桑才排水機場	上屋	道路公園課	78.24	1982	鉄筋コン クリート造	39	61.0	E	E	B	E	C
H6-3_02	下八箇荘排水機場	ポンプ室	道路公園課	357.69	1961	鉄筋コン クリート造	60	61.1	D	D	B	D	C
I7-1_01	有料自転車駐車場(9施設)	(門真南駅第1)自転車駐車場	地域整備課	1,621.11	1997	鉄筋コン クリート造	24	57.2	D	A	-	A	C
I7-1_02	有料自転車駐車場(9施設)	(門真南駅北)自転車駐車場及び話所	地域整備課	101.02	1997	鉄骨造	24	55.8	D	-	A	D	-
I7-1_03	有料自転車駐車場(9施設)	(門真南駅東)自転車駐車場	地域整備課	168.00	2005	鉄骨造	16	33.5	B	-	A	D	-
I7-11_01	ブックセンター跡	ブックセンター跡	管財統計課	246.82	1972	鉄骨鉄筋 コンクリート造	49	49.9	D	A	B	C	C
I7-12_01	門真プラザ地下駐車場	門真プラザ地下駐車場	管財統計課	834.12	1972	鉄骨鉄筋 コンクリート造	49	49.9	D	A	B	C	C

・「-」 該当なし
 ・空欄は、該当なし又は未調査

個別設備				全体設備				施設棟番号	備考
電気 照明等	空調 個別	給排水 衛生 トイレ・ 給水・ 給湯	防災 消防	電気 受変電 設備・発 電機等	空調換 気排煙 中央式	給排水 衛生 タンク・ポ ンプ・配 管等	その他 昇降機 等		
A	A	A	A					G1-1_03	D: 外壁ひび、屋根の全体的な錆、屋外階段の錆
A								G1-1_04	D: 屋根の錆
A	C	A	D	A	B	A	A	G1-1_07	D: 外壁のひび、爆裂・内部鉄筋露出、屋上塔屋部のひび、軒裏の爆裂・内部鉄筋露出、建物内部に漏水あり、消防設備点検での指摘あり
A	B	A	A					G1-1_08	D: 外壁のひび、爆裂
A	A	A	D					G1-1_09	D: 消防設備点検での指摘あり
A	A	A	A					G1-1_10	
C	A	A	A	-	-	B	-	G1-2_01	E: 屋外階段の錆、 D: 外壁目地シーリングの劣化、外部鉄部の錆
A	A	A	A	-	-	-	-	G1-2_02	D: 基礎ひび、窓・扉の開閉不良
B	A	B	D	C	A	C	D	G1-3_01	A1-3_01南市民センター（貸館部分）と一体で評価
								G1-4_01	E: エキスパンションジョイント部の劣化（雨水浸入可能性）、 屋外階段の全体的な錆（使用停止中） D: 外壁ひび、建物内部に漏水
								G1-4_02	G4-1_01と一体で評価
								G1-4_03	E: 外壁落下 D: 窓・扉の開閉不良、ガラス割れ、屋根欠損
A	A	A	A	B	B	B	-	G1-5_01	D: 外部天井ひび
A	-	-	-	-	-	-	-	G1-5_02	D: 梁・柱等の鉄骨材全般に錆 屋根軒先に錆
A	A	A	D	C	C	C	C	G2-2_01	B3-4_01門真市民プラザ（共用部分）と一体で評価
A	A	A	D	C	C	C	C	G2-3_01	B3-4_01門真市民プラザ（共用部分）と一体で評価
A	B	A	A		A	A	A	G2-4_01	B4-1_01図書館と一体で評価
A	A	A	A					G2-5_01	I7-12_01門真プラザ地下駐車場と一体で評価
C	A		A			B		H6-2_01	E: 外壁柱の爆裂（雨水浸入可能性）、 窓の開閉不良・錆、軒裏の爆裂
A	A	A	A			C	-	H6-3_02	D: 基礎ひび、窓・扉の開閉不良、屋外階段（コンクリート）の沈下
A	A	A	D	-	B	B	-	I7-1_01	D: 外壁（内部壁）の地下水漏水
A	-	-	-	-	-	-	-	I7-1_02	D: 外壁（梁・柱）全体的な錆 外部雑（ガードパイプ）鉄部の全体的な錆
A	-	-	-	-	-	-	-	I7-1_03	D: 手すりの錆
A	A	A	A					I7-11_01	I7-12_01門真プラザ地下駐車場と一体で評価
A	A	A	A					I7-12_01	D: 外壁ひび、地下駐車場内部壁の内部鉄筋露出・漏水跡

(3) 施設類型別の状況

施設類型別の状況は以下のとおりです。なお、事例写真ごとの劣化度ランクは、各施設の該当部位のランクを示したものであり、個別の事象に相当する判定基準とは一致しない場合があります。

A 市民文化系施設（文化施設）

外壁に多数のひびがあり、タイルには浮きが見受けられます。雨水浸入は更なる劣化の原因となるため、打診検査等の調査実施が必要です。

ルミールホール地下駐車場は、地下水による漏水発生が疑われるため、詳細な調査及び対策が求められます。

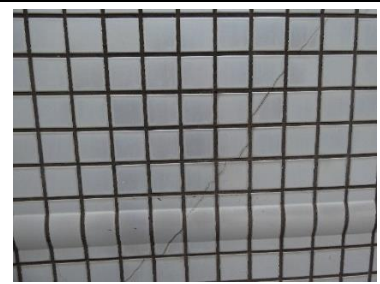
また、南部市民センターについては、雨漏りが発生しているほか、設備の不具合等があるなど、屋上防水や設備機器等の修繕が必要な状態です。防災消防設備の法定点検等による指摘事項も早急に修繕が必要です。



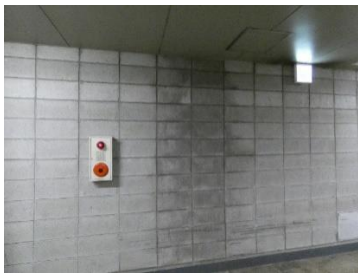
ルミールホール
屋根・屋上：C



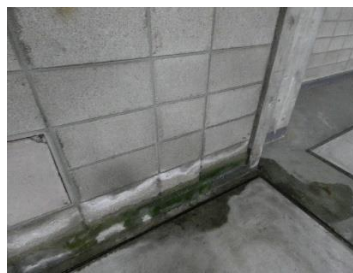
ルミールホール
屋根・屋上：C 丸環部分ひび



ルミールホール
外壁：E タイルひび



ルミールホール地下駐車場
外壁：E 漏水の疑い



ルミールホール地下駐車場
外壁：E 漏水の疑い



中塚荘
外壁：C



中塚荘
外壁：C



南部市民センター
屋根・屋上：E 防水層の浮き



南部市民センター
窓・扉（外部）：D
排煙窓の開閉不良

A 市民文化系施設（集会施設）

小規模な施設が多く、ほとんどの建物に外壁の劣化が見受けられ、修繕が必要な状態です。

特に末広自治会館では、外壁の伸縮調整目地の劣化があり、雨水の浸入により、建物の劣化が早まっていることが疑われます。このため、目地の定期的な修繕を行うことが望まれます。

また、ネオコーポ門真東Ⅱ集会所は、外部フェンスの柱が腐食しており、修繕が必要です。



末広自治会館
外壁：C 目地劣化



末広自治会館
外壁：C ひび



南門真ハイライフ自治会館
外壁：C ひび



南門真ハイライフ自治会館
外部雑：C 爆裂と露筋



南門真ハイライフ自治会館
外壁：C コケ



ネオコーポ門真東自治会館
外壁：D ひび



ネオコーポ門真東自治会館
外壁：D 深いひび



ネオコーポ門真東Ⅱ集会所
外壁：C 錆汁












ネオコーポ門真東Ⅱ集会所
外部フェンス 柱の腐食

B 社会教育系施設

外壁や外部雑に部分的な劣化が見受けられ、また、窓・扉には錆の発生による開閉不良があります。

公民館の外壁タイルには、剥がれや、ひび、コケ、カビなどの汚れ、伸縮調整目地の劣化が見られ、早急に修繕が必要な状態です。建物内部は、天井に漏水痕やクロス材の剥がれが見られ、修繕や更新が必要な状態です。

図書館については、窓のサッシに目地劣化があり、雨水の浸入が予測されます。図書館の収蔵資料に悪影響を与えないためにも、目地修繕またはサッシの交換が必要です。

		
<p>公民館 屋根・屋上：E 防水層のうねり</p>	<p>公民館 外壁：E ひび</p>	<p>公民館 外壁：E 外壁パッキン破損</p>
		
<p>歴史資料館（収蔵庫及び市史編さん室） 外壁：C 錆</p>	<p>門真市民プラザ（プール付属棟） 外壁：C 仕上げ材の剥がれ</p>	<p>門真市民プラザ（プール付属棟） 窓・扉：D 開閉不良</p>
		
<p>門真市民プラザ（倉庫東棟） 窓・扉（外部）：D レールの錆</p>	<p>門真市民プラザ（駐輪場） 外部雑：B 雨どいと柱の錆</p>	<p>図書館 窓・扉（外部）：D サッシの目地劣化</p>

C スポーツ・レクリエーション施設

スポーツ施設は、施工不良等が疑われるものもありますが、他類型の施設と比較して使用頻度が高く、建物への負荷が大きい使用方法であるため、劣化の進行が速いと考えられます。また、防災消防設備の法定点検等による指摘事項については改善が必要です。

門真市民プラザ体育館の窓には、多数のガラスの割れや扉の開閉不良、外部手すりのぐらつきがあり、施設利用者の安全性確保や防犯の観点からも修繕が必要な状況です。

また、市立総合体育館のアリーナの床剥離についても、利用者の怪我に繋がる危険性があるため、早急に修繕が必要です。



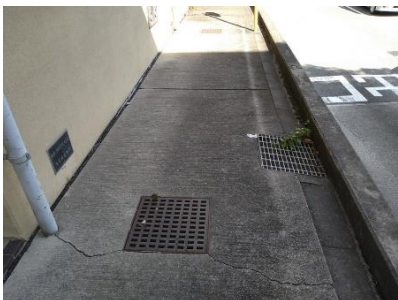
門真市民プラザ体育館
外部雑：D 手すりのぐらつき



門真市民プラザ体育館
外部雑：D 土間のひび



門真市民プラザ体育館
窓・扉（外部）：E
開閉不良／ガラスのひび多数



門真市民プラザ体育館（倉庫西棟）
外部雑：C 土間のひび



門真市立テニスコート・
青少年運動広場／管理棟
外部雑：C 手すり根本ひび



市立総合体育館
外壁：D 水平なひび



市立総合体育館
建物内部：C 床材の剥がれ



市立総合体育館
建物内部：C 天井の漏水痕



市立総合体育館
建物内部：C 床材の剥がれ

E 子育て支援施設（幼保・こども園）

上野口保育園と大和田幼稚園は、外壁に、ひびや錆汁等の劣化が見られるほか、窓は全体的にパッキンの劣化があり、優先的な修繕が望めます。

上野口保育園調理室の壁タイル剥離については、修繕を予定していますが、建物は築 50 年を超えており、全体的に老朽化が進んでいます。今後の使用年数により、適切な改修が必要です。

また、砂子みなみこども園は新しい施設ですが、建物内部の壁のひびや天井扇（ルームファン）のぐらつき、収納建具の開閉不良が見られます。



上野口保育園
外壁：D ひび



上野口保育園
外壁：D
錆／チョーキング（塗装の劣化）



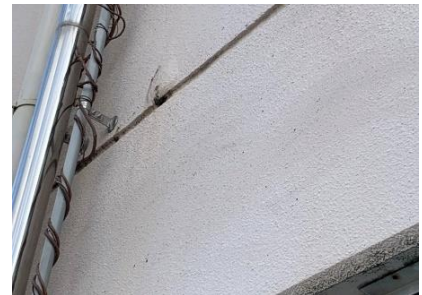
上野口保育園
外部雑：D 柱の錆



上野口保育園
建物内部：D 壁タイル剥離



上野口保育園
窓・扉（外部）：D ガラスの割れ



大和田幼稚園
外壁：D 剥落／爆裂



大和田幼稚園
窓・扉（外部）：D
玄関扉の錆／パッキンの劣化



大和田幼稚園
外部雑：D 屋根テント破れ



砂子みなみこども園
建物内部：C 壁のひび

E 子育て支援施設（幼児・児童施設）

使用頻度の高い施設であるため、全体的に建物内部に劣化が見受けられます。外壁に多数のひびがあり、雨水浸入による更なる劣化の原因となるため、修繕が必要です。

放課後児童クラブ（門真小）の排煙窓のオペレーターの破損は、早急に改善が必要です。



放課後児童クラブ（門真小）
窓・扉(外部)：D
排煙オペレーターの破損



放課後児童クラブ（門真みらい小）
建物内部：C 壁紙の剥がれ



放課後児童クラブ（脇田小）
外壁：C ひび



放課後児童クラブ（砂子小）
外壁：C 柱ひび



放課後児童クラブ（砂子小）
外部雑：D 雨樋に植生あり



放課後児童クラブ（東小）
外部雑：C
玄関天井裏の白華・錆・腐食



放課後児童クラブ（東小）
屋根・屋上：C 軒天の錆／歪み



放課後児童クラブ（東小）
外部雑：C 土間の沈下／欠損



なかよし広場
建物内部：C

F 保健福祉施設（高齢福祉施設）

老人福祉センターや高齢者ふれあいセンターは、外壁にひびや塗装の膨れ、錆が見られ、雨水浸入の可能性があるので、修繕が必要です。特に、老人福祉センターは築50年近く、建物外部の老朽化が進行しています。

また、本類型の中で最も新しい地域高齢者交流サロンについても、鉄骨造であることから、外部鉄部の錆による劣化が見られます。

 <p>老人福祉センター 外壁：D ひび</p>	 <p>老人福祉センター 外壁：D ひび</p>	 <p>老人福祉センター 外壁：D 仕上げ材膨れ</p>
 <p>老人福祉センター 外部雑：E 仕上げ材の剥がれ</p>	 <p>老人福祉センター 外部雑：E 屋外階段の腐食</p>	 <p>老人福祉センター 屋根・屋上：D 排水不良</p>
 <p>高齢者ふれあいセンター 屋根・屋上：C 仕上げ材欠損</p>	 <p>地域高齢者交流サロン 外部雑：C 鉄柱根本の腐食</p>	 <p>地域高齢者交流サロン 外部雑：C 軒天裏の錆</p>

F 保健福祉施設（保健施設）

車いすユーザーの利用頻度が高いことなどから、建物内部の床材の剥がれが見られ、定期的な修繕対策が必要です。設備機器は、早急に不具合の改善実施が望まれます。特に、防災消防設備の不具合については、専門家の指導のもと、対策が必要な状態です。空調設備についても、特殊設備の不良が多く、エリア単位の計画的な改修・更新が望まれます。



保健センター
建物内部：C 床材の剥がれ



保健センター
建物内部：C 床材の剥がれ



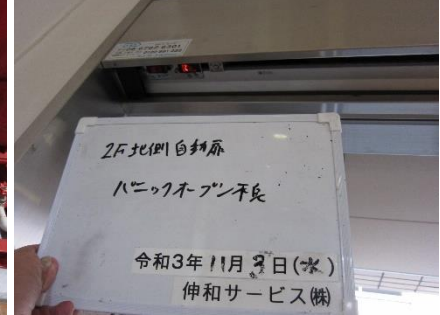
保健センター
電気設備（個別）：B



保健センター
空調換気排煙設備（全体）：D
ファンコイル集中コントローラー不良



保健センター
防災消防設備：D
消防ポンプの漏水



保健センター
窓・扉（外部）：A
自動扉パニクドオープン不良

G 行政系施設（庁舎等）

庁舎や南部市民センターなど、不特定多数の利用する建物が多く、これまでも修繕や改修を行ってきましたが、建物躯体に関わる劣化については未対応の部分があるため、修繕等の対策が必要です。

旧北小学校及び道路作業所は、鉄骨階段などの外部鉄部に錆が見られ、再塗装などの対策が必要です。また、旧北小学校給食室は特に劣化が激しいため、解体が望まれます。

庁舎については、別館で漏電が発生しているほか、本館を含め、外壁の爆裂が見られるなど、利用者の安全性の確保のため、早急な対策が必要な状態です。

さらに、庁舎本館及びクリーンセンター業務棟では漏水が発生していることから、原因の調査及び修繕対策が求められます。



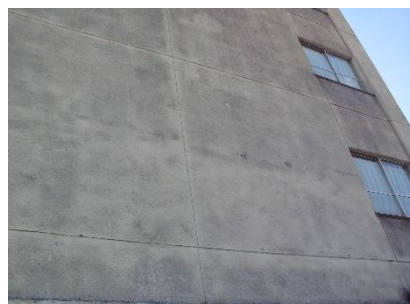
庁舎別館
外壁：D 仕上げ材の割れ



庁舎別館
外壁：D 仕上げ材の剥がれ



庁舎別館
建物内部：D 雨漏り痕



庁舎本館（旧校舎）
外壁：D 爆裂／露筋



庁舎本館（旧技術棟）
外部雑：C 爆裂／錆



道路作業所倉庫
外壁：D 汚れ



道路作業所
外部雑：E 錆



南部市民センター
屋根・屋上：E 防水層の捲れ



旧北小学校(倉庫(旧校舎))
建物内部：D 漏水

H 都市関連施設

外壁にはひびやコンクリート部の白華、爆裂による露筋が見られます。雨水の浸入により更に劣化が進む恐れがあるため、早急な修繕が必要です。窓には錆や開閉不良が見られ、特に下八箇荘排水機場の出入口は、地盤沈下による開閉不良が疑われ、継続的な観察が必要です。

また、桑才排水機場の軒天には雨水の浸入が見られ、白華や露筋が発生していることから、早急な修繕が望まれます。



桑才排水機場
外壁：E 内部鉄筋の露出



桑才排水機場
外壁：E 外壁基礎の欠損



桑才排水機場
窓・扉（外部）：E パッキン劣化



桑才排水機場
外部雑：E 仕上げ材の剥離



桑才排水機場
建物内部：C ひび



桑才排水機場
窓・扉（外部）：E 扉開閉不良



下八箇荘排水機場
外壁：D ひび



下八箇荘排水機場
外部雑：D 土台の欠損／ひび



下八箇荘排水機場
電気設備(個別)：A ボックスの錆

I その他

鉄骨造の施設が多く、錆が出ているため、再塗装などの対策が必要な状態です。

地下にある門真南駅自転車駐車場（第1）及び門真プラザ地下駐車場では、地下水の染み出しが疑われるため、詳細な調査が必要です。特に、門真プラザ地下駐車場の壁の一部には、露筋も見られる状態です。



門真南駅自転車駐車場（第1）
外部雑：A 手すりの錆



門真南駅自転車駐車場（第1）
建物内部：C 漏水



門真南駅自転車駐車場（第1）
建物内部：C 漏水



門真南駅自転車駐車場（東）
外部雑：D 手すりの錆



門真南駅自転車駐車場（北）
外壁：D 柱の錆



ブックセンター跡（門真プラザ内）
建物内部：C 内装の剥がれ



門真プラザ地下駐車場
外壁：D



門真プラザ地下駐車場
外壁：D 白華と錆汁



門真プラザ地下駐車場
外壁：D 白華と錆汁

第4章 分類別の対策内容と実施時期

1 ロードマップ

数値等変更の可能性があります。

本計画の対象施設における施設の方向性及び対策内容等について、下記の表に従い、施設類型別に整理しました。なお、複合施設については、別途類型を設けて整理しています。

表 4-1 ロードマップの見方

基本情報	延床面積	当該建物（施設）が専有する面積
	構造	建物の構造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 LGS：軽量鉄骨造 W：木造
	建築年度	建物の建築年度
建物の状態	耐震診断	建物の耐震診断の状況
	耐震改修	建物の耐震改修の状況
対策実施年度の目安	中規模改修①	今後の改修実施時期の目安 ※中規模改修は①が1回目、②が2回目
	大規模改修	
	中規模改修② (SRC/RC/Sのみ)	
	長寿命化改修	長寿命化改修を実施する場合の時期の目安
	使用期限	既存建物の使用期限の目安 (長寿命化改修を想定する場合は、目標使用期限)
施設評価結果	保全の方向性	1次評価の結果を記載
	総合判定	総合判定の結果を記載
実施計画	2023～2032	今後10年間に実施を想定する対策内容 部位修繕：建物調査によりD(E)評価となった部位の修繕 中規模/大規模/長寿命化改修：表2-2(P.9)の内容を参照 建替え/解体：既存建築物の解体や新たな建設
	費用	年度ごとの対策費用
	備考	部位修繕の内容や今後の保全に係る留意事項等

表 4-2 保全の方向性（1次評価結果）の凡例

計画保全	今後も長寿命化改修や建替えによって、計画的に保全し、長期的に活用していく建物
有効活用	長寿命化改修による転用や複合化により、その活用方法を検討する建物
縮小検討	規模縮小もしくは機能移転や用途廃止により、解体や移譲を検討することが妥当な建物

(1) 文化施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
A1-1_01	ルミールホール	市民文化会館	11,639.34	RC	1992	不要	不要			2036	2052	2072
A1-1_02		駐輪場	145.17	S	1992	不要	不要		2023	2037		2052
A1-2_01	中塚荘(市民交流会館)	市民交流会館	1,032.03	RC	1997	不要	不要		2027	2042	2057	2077

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
A1-1_01	ルミールホール 市民文化会館	有効 活用	現状 継続	部位 修繕					部位 修繕				
		費用(百万円)		119.9					67.4				
		備考		E: 外壁 D: 窓・扉(外部), 防災設備 建物内部、受変電設備、空調設備はR1(2019)に大規模改修済です。									
A1-1_02	ルミールホール 駐輪場	縮小 検討	現状 継続	大規模 改修									
		費用(百万円)		9.1									
		備考											
A1-2_01	中塚荘(市民交流会館) 市民交流会館	有効 活用	集約化 多機能化 民営化			大規模 改修							
		費用(百万円)				168.2							
		備考		D: 窓・扉(外部) 部位修繕は大規模改修に含めて計画しています。									

(2) 集会施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安					
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限	
A2-1_01	末広自治会館	自治会館	99.65	LGS	1985	不要	不要						2045
A2-2_01	南門真ハイレイフ自治会館	自治会館	214.46	RC	1980	実施済	不要						2046
A2-3_01	ネオコーポ門真東自治会館	自治会館	109.33	LGS	1982	不要	不要						2027
A2-4_01	ネオコーポ門真東Ⅱ集会所	自治会館	105.55	S	1983	不要	不要						2043

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
A2-1_01	末広自治会館 自治会館	縮小 検討	民営化 (移譲)										
		費用(百万円)											
		備考											
A2-2_01	南門真ハイレイフ自治会館 自治会館	有効 活用	民営化 (移譲)										
		費用(百万円)											
		備考											

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
A2-3_01	ネオコーポ門真東自治会館 自治会館	縮小 検討	民営化 (移譲)					建替え 目安					
		費用（百万円）											
		備考		D: 外壁, 窓・扉（外部） 部位修繕は建物使用年限を考慮して実施を判断します。									
A2-4_01	ネオコーポ門真東Ⅱ集会所 自治会館	縮小 検討	民営化 (移譲)										
		費用（百万円）											
		備考											

(3) 博物館等

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
B3-1_01	公民館	公民館	1104.34	RC	1985	不要	不要		2024	2034	2045	2065
B3-3_02	歴史資料館	収蔵庫及び旧市史編さん室	323.10	S	1991	不要	不要		2030	2040	2051	2071

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
B3-1_01	公民館 公民館	計画 保全	集約化 多機能化 複合化	部位 修繕	大規模 改修								
		費用 (百万円)		20.1	130.3								
		備考	E: 屋根屋上 外壁 D: 窓・扉 (外部), 外部雑, 建物内部, 防災設備 部位修繕 (D)は大規模改修に含めて計画しています。										
		費用 (百万円)											
B3-3_02	歴史資料館 収蔵庫及び旧市史編さん室	有効 活用	現状 継続							部位 修繕	大規模 改修		
		費用 (百万円)								2.6	46.8		
		備考	D: 窓・扉 (外部) R10 (2028) の部位修繕は大規模改修に含めて実施することを想定しています。										

(4) スポーツ施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
C5-3_01	門真市民プラザ体育館	体育館	3031.24	RC	1980	実施済	実施済			2026		2040
C5-3_02		倉庫西棟	100.00	S	1983	不要	不要					2043
C5-4_01	門真市立テニスコート・青少年運動広場／管理棟	管理棟	128.49	RC	1995	不要	不要		2025	2040		2055
C5-5_01	市立総合体育館	市立総合体育館	5943.42	SRC	2016	不要	不要	2031	2046	2061	2076	2096

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
C5-3_01	門真市民プラザ体育館 体育館	縮小 検討	長寿命化	部位 修繕			中規模 改修			部位 修繕			
		費用（百万円）		14.7			154.6			7.4			
		備考		E: 窓・扉（外部） D: 外部雑, 防災設備 R10（2028）の部位修繕は中規模改修に含めて実施することを想定しています。									
C5-3_02	門真市民プラザ体育館 倉庫西棟	縮小 検討	長寿命化							部位 修繕			
		費用（百万円）								0.5			
		備考		D: 窓・扉（外部）									

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
C5-4_01	門真市立テニスコート・青少年運動広場／管理棟 管理棟	縮小 検討	移転・ 集約化 民営化 又は 現状継続			大規模 改修							
		費用（百万円）				19.8							
		備考		D: 空調設備 部位修繕は大規模改修に含めて計画しています。									
C5-5_01	市立総合体育館 市立総合体育館	計画 保全	長寿命化 貸館機能 の集約化					部位 修繕				中規模 改修	
		費用（百万円）						51.9				362.5	
		備考		D: 外壁									

(5) 幼保・こども園施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安					
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限	
E1-2_01	上野口保育園	園舎	445.10	S	1968	実施済	実施済						2026
E1-5_01	大和田幼稚園	園舎	720.00	RC	1977	実施済	不要		2025	2035			2046
E1-6_01	砂子みなみこども園	園舎	2299.39	S	2017	不要	不要	2032	2047	2062	2077		2097

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
E1-2_01	上野口保育園 園舎	計画 保全	集約化 多機能化				解体						
		費用(百万円)					35.9						
		備考		D: 屋根屋上, 外壁, 窓・扉(外部), 外部雑, 建物内部									
E1-5_01	大和田幼稚園 園舎	計画 保全	集約化 多機能化			大規模 改修							
		費用(百万円)				225.2							
		備考		D: 外壁, 窓・扉(外部), 外部雑									
E1-6_01	砂子みなみこども園 園舎	計画 保全	現状 継続										中規模 改修
		費用(百万円)											82.8
		備考											

(6) 幼児・児童施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
E2-3_01	放課後児童クラブ(門真小)	児童クラブ	225.45	S	2007	不要	不要	2023	2037	2052	2067	2087
E2-4_01	放課後児童クラブ(二島小)	児童クラブ	239.00	S	2008	不要	不要	2023	2038	2053	2068	2088
E2-5_01	放課後児童クラブ(門真みらい小)	児童クラブ	471.14	LGS	2011	不要	不要	2026	2041		2056	2071
E2-6_01	放課後児童クラブ(脇田小)	児童クラブ	234.96	S	2007	不要	不要					2026
E2-6_02		児童クラブ	81.00	LGS	1985	不要	不要					2026
E2-7_01	放課後児童クラブ(砂子小)	児童クラブ	226.47	S	2004	不要	不要					2026
E2-8_01	放課後児童クラブ(東小)	児童クラブ	121.15	S	2000	不要	不要		2030	2045		2060
E2-12_01	放課後児童クラブ(沖小)	児童クラブ	263.80	S	1975	実施済	実施済	2026				2046
E2-15_01	放課後児童クラブ(北巢本小)	児童クラブ	169.20	S	1981	実施済	実施済	2033				2046

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
E2-3_01	放課後児童クラブ(門真小) 児童クラブ	計画 保全	複合化	中規模 改修				部位 修繕					
		費用(百万円)		8.1			1.3						
		備考	D: 窓・扉(外部) R9(2027)の部位修繕(D)はR5(2023)の中規模改修に含めて実施することを想定しています。										

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
E2-4_01	放課後児童クラブ(二島小) 児童クラブ	計画 保全	複合化	中規模 改修									
		費用(百万円)		8.6									
		備考											
E2-5_01	放課後児童クラブ(門真みらい小) 児童クラブ	計画 保全	複合化			部位 修繕	中規模 改修						
		費用(百万円)				2.6	14.1						
		備考		D: 窓・扉(外部), 外部雑 R7(2025)の部位修繕(D)はR8(2026)の中規模改修に含めて実施することを想定しています。									
E2-6_01	放課後児童クラブ(脇田小) 児童クラブ	計画 保全	統廃合 複合化				建替え						
		費用(百万円)					67.9						
		備考											
E2-6_02	放課後児童クラブ(脇田小) 児童クラブ	計画 保全	統廃合 複合化				建替え						
		費用(百万円)					19.5						
		備考		D: 屋根屋上									
E2-7_01	放課後児童クラブ(砂子小) 児童クラブ	計画 保全	統廃合 複合化				建替え						
		費用(百万円)					65.4						
		備考		D: 窓・扉(外部), 外部雑									

No	建物名称	保全の方向性	総合判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
E2-8_01	放課後児童クラブ(東小) 児童クラブ	計画 保全	複合化					部位 修繕			大規模 改修		
		費用(百万円)					0.7			13.1			
		備考		D: 窓・扉(外部)									
E2-12_01	放課後児童クラブ(沖小) 児童クラブ	計画 保全	複合化		部位 修繕		大規模 改修						
		費用(百万円)			4.8		28.5						
		備考		D: 外壁,外部雑,建物内部 R6(2024)の部位修繕(D)はR8(2026)の大規模改修に含めて実施することを想定しています。									
E2-15_01	放課後児童クラブ(北巣本小) 児童クラブ	計画 保全	統廃合 複合化			部位 修繕							
		費用(百万円)				2.3							
		備考		D: 外壁,窓・扉(外部),外部雑									

(7) 高齢福祉施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
F3-1_01	老人福祉センター	老人福祉センター	1039.08	RC	1972	実施済	実施済					2035
F3-1_02		老人福祉センター	175.24	RC	1993	不要	不要			2034		2053
F3-2_01	高齢者ふれあいセンター	ふれあいセンター(鉄筋コンクリート部)	451.75	RC	2000	不要	不要		2030	2045	2060	2080
F3-3_01	地域高齢者交流サロン	交流サロン	120.00	S	2002	不要	不要		2032	2047		2062

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
F3-1_01	老人福祉センター 老人福祉センター	縮小 検討	規模縮小 複合化 又は 廃止	部位 修繕					部位 修繕				
		費用(百万円)		1.1					38.5				
		備考	E: 外部雑 D: 屋根屋上, 外壁, 建物内部										
F3-1_02	老人福祉センター 老人福祉センター	縮小 検討	規模縮小 複合化 又は 廃止	部位 修繕					部位 修繕				
		費用(百万円)		0.2					6.5				
		備考	E: 外部雑 D: 屋根屋上, 外壁, 建物内部										

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
F3-2_01	高齢者ふれあいセンター ふれあいセンター(鉄筋コンクリート部)	有効 活用	現状継続 又は 移転								大規模 改修		
		費用(百万円)									61.4		
		備考											
F3-3_01	地域高齢者交流サロン 交流サロン	縮小 検討	現状継続 又は 移転										大規模 改修
		費用(百万円)											13.0
		備考											

(8) 庁舎等

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
G1-1_01	市役所庁舎	庁舎別館	5623.44	RC	1971	実施済	実施済					2031
G1-1_02		庁舎分館	349.64	S	1999	不要	不要					2031
G1-1_03		庁舎第2分館	327.86	S	1977	未実施	未実施					2031
G1-1_04		自動車車庫	148.80	S	1968	未実施	未実施					2031
G1-1_07		庁舎本館(旧校舎)	4387.00	RC	1977	実施済	実施済					2031
G1-1_08		庁舎本館(旧技術棟)	526.17	RC	1978	実施済	実施済					2031
G1-1_09		庁舎本館(旧下足室)	138.65	S	1978	実施済	実施済					2031
G1-1_10		議場(旧給食場)	227.00	S	1977	実施済	実施済					2031
G1-2_01	道路作業所	事務所	488.90	S	1990	不要	不要		2029	2039	2050	2070
G1-2_02		倉庫	60.80	S	1990	不要	不要			2035		2050
G1-4_01	旧北小学校	倉庫(旧校舎)	2368.74	RC	1963	実施済	未実施					2027
G1-4_02		倉庫(旧校舎)	1669.15	RC	1963	実施済	未実施					2027
G1-4_03		旧給食室	173.00	W	1963	未実施	未実施					2027
G1-5_01	グリーンセンター(業務棟)	管理棟	1180.81	RC	1987	不要	不要		2026	2036	2047	2067
G1-5_02		車庫	518.40	S	1975	未実施	未実施		2026			2046

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
G1-1_01	市役所庁舎 庁舎別館	計画 保全	建替え 複合化	部位 修繕	部位 修繕	部位 修繕						建替え	
		費用（百万円）		71.6	118.2	70.1						2865.7	
		備考		E: 電気 D: 屋根屋上, 外壁, 建物内部, 防災設備 ○外壁タイルの状況確認、電気設備詳細調査、雨漏り詳細調査が推奨されます。									
G1-1_02	市役所庁舎 庁舎分館	計画 保全	建替え 複合化									建替え	
		費用（百万円）										150.5	
		備考											
G1-1_03	市役所庁舎 庁舎第2分館	縮小 検討	建替え 複合化							部位 修繕		建替え	
		費用（百万円）								6.9		141.1	
		備考		D: 屋根屋上, 外壁, 外部雑									
G1-1_04	市役所庁舎 自動車車庫	計画 保全	建替え 複合化					部位 修繕				建替え	
		費用（百万円）						1.3				52.2	
		備考		D: 屋根屋上									
G1-1_07	市役所庁舎 庁舎本館（旧校舎）	計画 保全	建替え 複合化				部位 修繕	部位 修繕				建替え	
		費用（百万円）					118.2	50.6				2235.6	
		備考		D: 屋根屋上, 外壁, 外部雑, 建物内部, 防災設備									

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
G1-1_08	市役所庁舎 庁舎本館（旧技術棟）	計画 保全	建替え 複合化						部位 修繕			建替え	
		費用（百万円）							3.2			226.4	
		備考		D: 外壁									
G1-1_09	市役所庁舎 庁舎本館（旧下足室）	計画 保全	建替え 複合化							部位 修繕		建替え	
		費用（百万円）								0.1		59.7	
		備考		D: 防災設備									
G1-1_10	市役所庁舎 議場（旧給食場）	計画 保全	建替え 複合化									建替え	
		費用（百万円）										97.7	
		備考											
G1-2_01	道路作業所 事務所	計画 保全	移転・ 複合化 規模縮小	部位 修繕					部位 修繕		大規模 改修		
		費用（百万円）		2.0					7.4		48.4		
		備考		E: 外部雑 D: 外壁 ○鉄部の塗装が推奨されます。									
G1-2_02	道路作業所 倉庫	計画 保全	移転・ 複合化 規模縮小						部位 修繕				
		費用（百万円）							0.6				
		備考		D: 外壁, 窓・扉（外部） 大規模改修に代えて部位修繕を計画しています。									

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
G1-4_01	旧北小学校 倉庫(旧校舎)	縮小 検討	機能 集約化					解体					
		費用(百万円)						66.3					
		備考		E: 外壁 外部雑 D: 建物内部 ○市街地整備にあわせ解体を予定しますが、エキスパンションジョイント部(雨水浸入可能性)の修繕が推奨されます。									
G1-4_02	旧北小学校 倉庫(旧校舎)	縮小 検討	機能 集約化					解体					
		費用(百万円)						46.7					
		備考		E: 外壁 外部雑 D: 建物内部 市街地整備にあわせ解体を予定します。									
G1-4_03	旧北小学校 旧給食室	縮小 検討	機能 集約化					解体					
		費用(百万円)						4.8					
		備考		E: 外壁 D: 屋根屋上, 窓・扉(外部) 市街地整備にあわせ解体を予定します。									
G1-5_01	クリーンセンター(業務棟) 管理棟	計画 保全	集約化 複合化				大規模 改修						
		費用(百万円)					139.3						
		備考		D: 外部雑 部位修繕は大規模改修に含めて計画しています。 ○浴室漏水対策を優先します。									

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
G1-5_02	クリーンセンター（業務棟） 車庫	計画 保全	集約化 複合化				大規模 改修						
		費用（百万円）					42.0						
		備考		D: 屋根屋上, 外壁 部位修繕は大規模改修に含めて計画しています。 外部鉄柱の塗装、縦樋修繕、屋根横樋の調査・改修が推奨されます。									

(9) 河川施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安					
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限	
H6-2_01	桑才排水機場	上屋	78.24	RC	1982	未実施	未実施		2024				2042
H6-3_02	下八箇荘排水機場	ポンプ室	357.69	RC	1961	未実施	未実施						2026

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
H6-2_01	桑才排水機場 上屋	計画 保全	現状 継続	部位 修繕	大規模 改修								
		費用 (百万円)		1.3	9.2								
		備考		E: 外壁 窓・扉 (外部) 外部雑									
H6-3_02	下八箇荘排水機場 ポンプ室	計画 保全	現状 継続			部位 修繕	建替え						
		費用 (百万円)				5.8	590.2						
		備考		D: 外壁, 窓・扉 (外部) , 外部雑 R8 (2026)が使用期限の目安時期のため、建替え事業の進捗状況により修繕実施を判断します。									

(10) その他

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
I7-1_01	有料自転車駐車場 (9 施設)	(門真南駅第 1) 自転車 駐車場	1621.11	RC	1997	不要	不要			2039	2057	2077
I7-1_02		(門真南駅北) 自転車 駐車場及び詰所	101.02	S	1997	不要	不要			2039		2057
I7-1_03		(門真南駅東) 自転車 駐車場	168.00	S	2005	不要	不要		2035	2050		2065
I7-1_04		(門真市駅北) 駐輪場	747.44	S	1996	不要	不要		2026	2041	2056	2076
I7-1_06		(門真市駅南第 3) A 棟 (駐輪場)	91.84	S	1996	不要	不要		2026	2041		2056
I7-1_07		(門真市駅南第 3) B 棟 (駐輪場)	119.40	S	1996	不要	不要		2026	2041		2056
I7-1_09		(大和田駅) 駐輪場	806.72	S	2002	不要	不要		2032	2047	2062	2082
I7-1_10		(萱島駅) 駐輪場	691.61	S	2000	不要	不要		2030	2045	2060	2080

※延床面積 50 ㎡以上を対象として掲載しています。

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
I7-1_01	有料自転車駐車場 (9 施設) (門真南駅東) 自転車 駐車場	有効 活用	現状継続 又は 拡充整備							部位 修繕			
		費用 (百万円)								48.7			
		備考	D: 外壁, 防災設備 大規模改修に代えて部位修繕を計画しています。										

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
I7-1_02	有料自転車駐車場（9施設） （門真南駅北）自転車 駐車場及び詰所	縮小 検討	現状継続 又は 拡充整備							部位 修繕			
		費用（百万円）								2.3			
		備考		D: 外壁, 外部雑 大規模改修に代えて部位修繕を計画しています。									
I7-1_03	有料自転車駐車場（9施設） （門真南駅東）自転車 駐車場	縮小 検討	現状継続 又は 拡充整備							部位 修繕			
		費用（百万円）								0.1			
		備考		D: 外部雑									
I7-1_04	有料自転車駐車場（9施設） （門真市駅北）駐輪場	—	—				大規模 改修						
		費用（百万円）					47.1						
		備考											
I7-1_06	有料自転車駐車場（9施設） （門真市駅南第3）A棟 （駐輪場）	—	—				大規模 改修						
		費用（百万円）					5.8						
		備考											
I7-1_07	有料自転車駐車場（9施設） （門真市駅南第3）B棟 （駐輪場）	—	—				大規模 改修						
		費用（百万円）					7.5						
		備考											

No	建物名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
I7-1_09	有料自転車駐車場（9施設） （大和田駅）駐輪場	—	—										大規模 改修
		費用（百万円）											50.8
		備考											
I7-1_10	有料自転車駐車場（9施設） （萱島駅）駐輪場	—	—								大規模 改修		
		費用（百万円）									43.6		
		備考											

(11) 複合施設

ア 施設状況

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安				
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限
A1-3_01	南部市民センター(貸館部分)	南部市民センター	2047.54	RC	1993	不要	不要		2024	2038	2053	2073
G1-3_01	南部市民センター(サービスコーナー)		243.16									
B3-4_01	門真市民プラザ(共用部分)	門真市民プラザ	2575.64	RC	1980	実施済	実施済			2027	2040	2060
B3-5_01	青少年活動センター(市民プラザ内)		682.69									
B3-6_01	生涯学習センター(市民プラザ内)		1839.63									
B4-2_01	図書館分館(市民プラザ内)		260.47									
D2-1_01	教育センター(市民プラザ内)		1321.89									
E2-1_01	こども発達支援センター(市民プラザ内)		2602.26									
E2-2_01	なかよし広場(市民プラザ内)		240.07									
G2-2_01	防災備蓄倉庫(市民プラザ内)		740.03									
G2-3_01	市民公益活動支援センター(市民プラザ内)		725.90									
B3-4_02			プール附属棟									
B3-4_03	門真市民プラザ(共用部分)	倉庫東棟	100.00	S	1982	不要	不要					2042
B3-4_04		駐輪場①～⑤	237.00	S	1981	未実施	未実施			2033		2046
F4-1_01	保健福祉センター(保健センター)	保健福祉センター	8538.24	RC	1999	不要	不要		2029	2044	2059	2079
F4-2_01	保健福祉センター(診療所)		766.56									
F4-3_01	保健福祉センター(障がい者福祉センター)		1431.12									
E3-1_01	保健福祉センター(地域子育て支援センター)		133.45									
G2-5_01	中小企業サポートセンター分室	市営住宅 (新橋住宅1期)	46.20	SRC	1972	実施済	未実施					2026
I7-11_01	ブックセンター跡		246.82									
I7-12_01	門真プラザ地下駐車場		834.12									

No	施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐震 診断	耐震 改修	対策実施年度の目安					
								中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命 化改修	使用 期限	
B4-1_01	図書館	市営住宅	1598.41	SRC	1976	実施済	実施済						2026
G2-4_01	中小企業サポートセンター	(新橋住宅2期)	47.31										

イ 施設の対策内容と実施時期の目安

<南部市民センター>

No	施設名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
A1-3_01	南部市民センター (貸館部分)	有効 活用	集約化 複合化 多機能化 民営化	部位 修繕	大規模 改修								
		費用(百万円)		21.1	333.7								
		備考		E: 屋根屋上(対応済), 外壁 D: 窓・扉(外部) 防災設備 部位修繕(D)は大規模改修に含めて計画しています。									
G1-3_01	南部市民センター (サービスコーナー)	計画 保全	移転・ 複合化 長寿命化	部位 修繕	大規模 改修								
		費用(百万円)		4.4	28.7								
		備考		E: 屋根屋上(対応済), 外壁 D: 窓・扉(外部), 防災設備 部位修繕(D)は大規模改修に含めて計画しています。									

<門真市民プラザ>

No	施設名称	保全の方向性	総合判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
B3-4_01	門真市民プラザ(共用部分)	計画保全	多機能化 集約化 複合化				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					2.3	100.4					
		備考		D: 防災設備(非常用照明)									
B3-5_01	青少年活動センター (市民プラザ内)	有効活用	集約化 多機能化				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					0.6	26.6					
		備考		D: 防災設備									
B3-6_01	生涯学習センター (市民プラザ内)	有効活用	集約化 複合化 多機能化 民営化				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					1.7	71.7					
		備考		D: 防災設備									
B4-2_01	図書館分館 (市民プラザ内)	有効活用	集約化				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					0.4	15.6					
		備考		D: 防災設備									
D2-1_01	教育センター (市民プラザ内)	計画保全	規模 縮小				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					0.6	51.6					
		備考		D: 防災設備									

No	施設名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
E2-1_01	こども発達支援センター (市民プラザ内)	計画 保全	現状継続 規模縮小				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					1.4	117.1					
		備考		D: 防災設備									
E2-2_01	なかよし広場 (市民プラザ内)	計画 保全	現状継続 規模縮小				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					0.1	10.8					
		備考		D: 防災設備									
G2-2_01	防災備蓄倉庫 (市民プラザ内)	計画 保全	現状継続 又は 新施設整備 による 規模縮小				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					0.3	24.4					
		備考		D: 防災設備									
G2-3_01	市民公益活動支援センター (市民プラザ内)	有効 活用	規模縮小 貸館機能 の複合化 ・集約化				部位 修繕	中規模 改修					
		費用(百万円)					0.7	28.3					
		備考		D: 防災設備									
B3-4_02	門真市民プラザ(共用部分) プール附属棟	縮小 検討	多機能化 集約化 複合化						部位 修繕				
		費用(百万円)							0.7				
		備考		D: 窓・扉(外部)									

No	施設名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
B3-4_03	門真市民プラザ(共用部分) 倉庫東棟	縮小 検討	多機能化 集約化 複合化						部位 修繕				
		費用(百万円)							1.0				
		備考		D: 外壁, 窓・扉(外部)									
B3-4_04	門真市民プラザ(共用部分) 駐輪場①~⑤	有効 活用	多機能化 集約化 複合化						部位 修繕				
		費用(百万円)						15.7					
		備考		D: 屋根屋上, 外壁 大規模改修に代えて部位修繕を計画しています。									

<保健福祉センター>

No	施設名称	保全の 方向性	総合 判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
F4-1_01	保健福祉センター (保健センター)	計画 保全	多機能化							大規模 改修			
		費用(百万円)								1,007.5			
		備考		D: 防災設備, 空調									
F4-2_01	保健福祉センター (診療所)	計画 保全	現状継続 又は 民営化							大規模 改修			
		費用(百万円)								104.3			
		備考		D: 防災設備, 空調									
F4-3_01	保健福祉センター (障がい者福祉センター)	計画 保全	現状継続 又は 民営化							大規模 改修			
		費用(百万円)								194.6			
		備考		D: 防災設備, 空調									
E3-1_01	保健福祉センター (地域子育て支援センター)	計画 保全	現状 継続							大規模 改修			
		費用(百万円)								18.1			
		備考		D: 防災設備, 空調									

<市営住宅（新橋住宅1期）>

No	施設名称	保全の方向性	総合判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
G2-5_01	中小企業サポートセンター分室	縮小 検討	移転・ 集約化				解体						
		費用（百万円）					1.3						
		備考											
17-11_01	ブックセンター跡	縮小 検討	廃止				解体						
		費用（百万円）					6.9						
		備考											
17-12_01	門真プラザ地下駐車場	縮小 検討	廃止				解体						
		費用（百万円）					23.4						
		備考		D: 外壁									

<市営住宅（新橋住宅2期）>

No	施設名称	保全の方向性	総合判定	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
B4-1_01	図書館	縮小 検討	集約化										
		費用（百万円）											
		備考		D: 窓・扉（外部）									
G2-4_01	中小企業サポートセンター	縮小 検討	移転・ 集約化 複合化										
		費用（百万円）											
		備考											

2 中長期的な維持管理・更新等費用の見込み

(1) 対象建物

本計画が対象とする全ての建物を対象とします。ただし、市営住宅（新橋住宅1期）及び市営住宅（新橋住宅2期）の複合施設については、建物のうち施設の専有部分のみを試算対象とします。

(2) 試算期間

40年間（起算基準年度：令和5（2023）年度）

(3) 試算条件

試算条件は、資料編（P.74）をご参照ください。

(4) 試算結果

本計画の対象施設に係る維持管理・修繕・改修・更新等費用の見込みは、40年間の合計で約817億円、年平均で約20億4千万円となります。

庁舎、保健福祉センター、門真市民プラザ、市立総合体育館、ルミエールホールなど、規模の大きい施設の建替えや改修で費用が突出しています。試算上は1か年に更新費用を計上していますが、実際は、複数年での工事となるため、年度あたりの歳出はやや平均化される見込みです。また、これらの大規模な施設を長寿命化することにより、長期的な改修・更新等費用の縮減（ライフサイクルコスト^{※1}の縮減）を行うことができます（下図：従来型年平均との比較）。

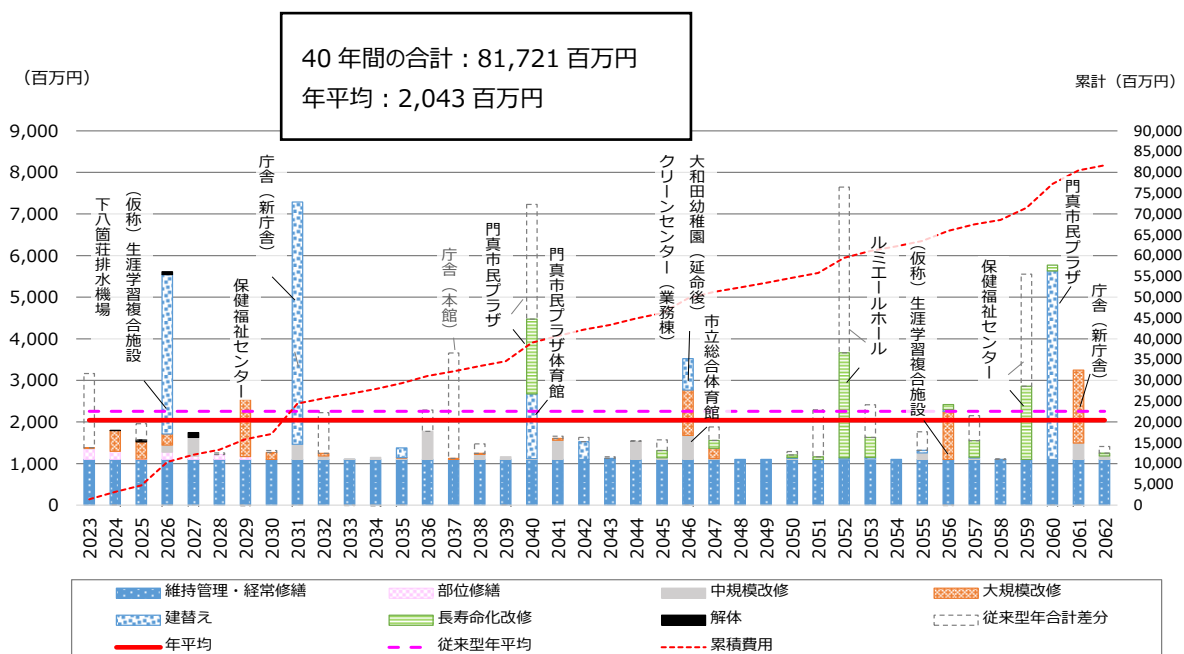


図 4-1 中長期的な改修・更新等費用の試算結果（対象施設）

※1:建物整備の企画、設計から建設、維持管理・修繕、解体までに必要となる全てのコスト

※2:従来型とは長寿命化を行わず、すべての建物を標準使用年数で建替えた場合とします。

10年ごとの費用を見ると、今後10年以内では、建替え（庁舎）、大規模改修（保健福祉センター）、部位修繕（劣化調査結果において早急な修繕が必要と判断されたもの）の費用が必要であることが分かります。大規模施設の建替えが集中する10年以内と、30年超40年以内の期間は、他の期間よりやや費用が大きくなっています。

表 4-3 中長期的な維持管理・更新費用の試算結果（対象施設）

（百万円）

	維持管理 ・経常修繕	部位 修繕	建替え	長寿命 化改修	中規模 改修	大規模 改修	解体	合計	累積	累積 年平均
10年以内	10,985	902	9,662	0	1,077	2,796	237	25,659	25,659	2,566
10年超20年以内	10,985	0	2,218	1,797	1,439	103	0	16,542	42,202	2,110
20年超30年以内	10,985	0	831	3,011	1,113	1,336	0	17,277	59,479	1,983
30年超40年以内	10,985	0	4,703	2,971	675	2,908	0	22,242	81,721	2,043
合計	43,941	902	17,414	7,779	4,304	7,143	237	81,721		

※ 四捨五入の関係上、内訳の合計が表記上、全体の値に一致しない箇所があります。

3 今後の課題

今後、計画的な維持管理・更新を推進していくにあたって、現状の課題は以下のとおりです。

- 中長期的な改修・更新等費用の試算結果に対して財源確保の面からの検証を行い、総合管理計画における数値目標の達成を見据えた、総量適正化の目標設定を行う必要がある。
- 本計画の対象施設は、本市の保有の建物系施設全体の約19%の延床面積を占めるものであるため、上位計画である門真市公共施設等総合管理計画においては、学校、市営住宅、インフラ施設を含む公共施設等全体の維持管理・更新等費用及び財源確保の見込みを検証する必要がある。
- 施設総量の適正化にあたっては、本計画「第2章3 対策の優先順位の考え方（施設評価）」（P.11）の補助検証（総合判定）の考え方で示すような、施設の利用面やコスト面からの検証等も加えて、各施設の具体的なあり方や方向性を継続して検討していくことが必要である。
- 予防保全の維持管理の推進にあたっては、適切なタイミングでの適切な処置を実施することが、結果的に、大きな修繕費を抑制するというエビデンスを積み上げることで、その効果を認識し、計画的、定期的な修繕の実施機会を確実に確保していく（財源を確保する）仕組みを構築していくことが重要である。
- また、修繕等の適切なタイミングを見極めるために、所管課職員等による定期的な点検・診断の実施（専門家による委託作業を含む。）と施設状態の把握・記録は必須であり、これを詳細診断や補修・修繕の実施へつなげていく（専門家への包括的維持管理業務委託等を含む。）ための仕組みを構築していく必要がある。

第5章 計画の継続的運用方針

1 計画の進捗管理

(1) ロードマップに基づく進捗チェック（所管課、企画課、財政課、公共建築課）

各施設の建物保全の対策状況について、本計画のロードマップ（第5章）に照らした進捗チェックを定期的を実施（概ね1年毎）し、必要に応じて本計画の見直しを行います。

(2) 中長期的な改修・更新等費用に対する目標管理（所管課、企画課、財政課、公共建築課）

中長期的な改修・更新等費用の見通し（第4章）について、財源確保の面から評価を行い、改修・更新等費用に対する目標として、総合管理計画における数値目標を見据えた40年間の改修・更新等費用総額または本計画対象施設面積の保有量などの数値目標を設定します。その上で、目標値に対する進捗状況のチェックを実施します。

(3) PDCA サイクルに基づくチェック（企画課）

PDCA（計画、実行、評価、改善）のサイクルを活用します。

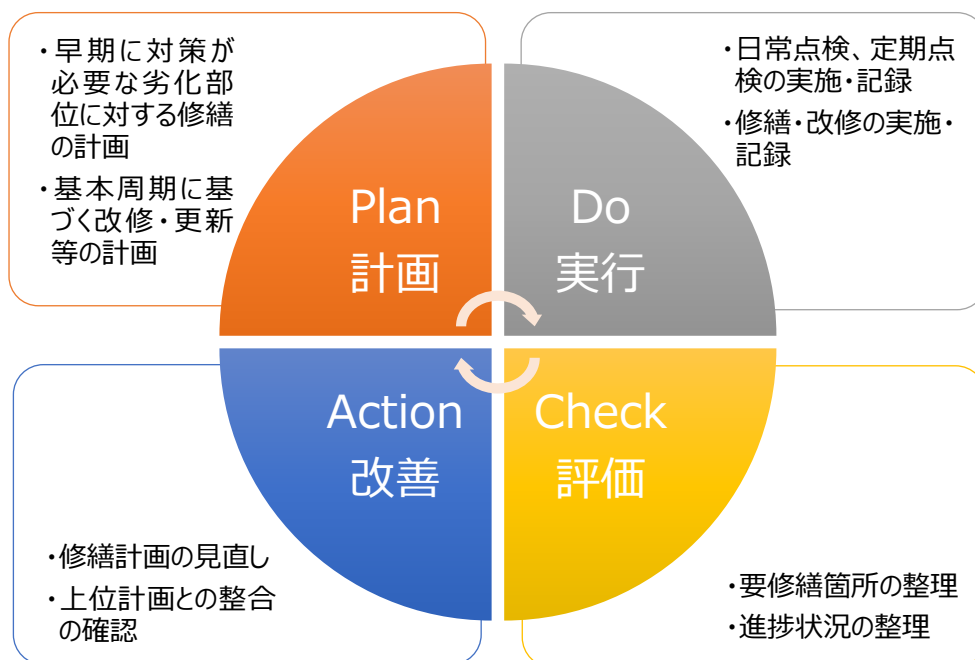


図 5-1 PDCA サイクルに基づく計画の進捗管理

2 メンテナンスサイクルの構築

(1) 維持管理情報の一元管理と見える化

- ✓ 建物点検情報の整理（公共建築課・企画課）
法定点検や定期点検（「第1章 2 今後の対策内容（1）対策1：予防保全型の維持管理」参照）の結果を一元的に管理し、修繕計画への反映など、庁内で情報を活用できる仕組みの構築について検討します。
- ✓ 施設工事情報の整理・情報提供（企画課）
施設カルテへの工事履歴の整理・公開について検討します。現在も、市ホームページにおいて施設の大規模改修工事の内容をお知らせするなど広く情報提供に努めています。

(2) 維持管理水準の統一化と向上

- ✓ マニュアル等の充実（公共建築課）
「施設管理者のための建物点検ハンドブック」（公共建築課／平成29（2017）年7月作成）を今後も活用していきます。例えば、実際の点検結果の反映や、施設類型（用途）別の維持管理のポイントなど内容の充実を図る、職員の公共施設マネジメント研修の教材とすることなどを行います。
- ✓ 職員の施設維持管理に対する意識啓発・技術向上（公共建築課・企画課）
例えば、毎年の建物点検の実施、マネジメント研修、維持管理に関する情報発信やフォローアップ等の実施について積極的に取り組みます。
- ✓ 最新技術等の導入（公共建築課）
メンテナンスフリー、省エネルギー、低環境負荷など、維持管理の効率性に優れ、脱炭素社会にも貢献する部材、製品などを積極的に採用するため、優れた技術水準に関する情報収集・知識習得の上、建築部材・設備等の仕様の標準化を図ります。

(3) 新たな維持管理手法の試行

- ✓ 計画的な修繕・改修の実行
ロードマップ（第4章）において計画した各施設の改修等について、法定点検及び定期点検の結果に基づき、その必要性、内容及び実施時期を判断し、確実に実施する仕組みの構築を目指します。例えば、修繕の予算化（財政計画の作成）にあたり、点検結果とロードマップの内容を照らし合わせるなどが考えられます。
- ✓ 新技術の採用
維持管理・修繕等に関する技術動向に留意し、効率的、合理的なものは積極的な試用、採用を検討します。
- ✓ 民間活用の検討
包括的維持管理業務委託の適用可能性について検討します。

3 施設のあり方の継続的検討

(1) 施設評価の実施、統廃合モデルのシミュレーション

- ✓ 中長期的な維持管理・更新等費用に大きく影響する保有施設の総量（延床面積）や運営形態（収支等）について、将来の人口構成や財政状況の見通しを踏まえて、その適正なあり方を継続的に検討していきます。
- ✓ 施設のあり方の検討にあたっては、利用、コスト等の客観的指標を加えた施設評価の実施（検討対象候補となる施設の抽出）や、将来の選択肢の一つとしての施設統廃合モデルにおける検討（利用面、コスト面等からの検証）などを行い、安全で快適な公共サービスの持続的な提供を目指します。

4 財源確保への取り組み

(1) 国庫補助、市債等の活用、基金の積立

- ✓ 施設の改修、更新にあたっては、市財政の負担を少しでも軽減するため、また、将来世代との適正な負担分担とするために、国庫補助や市債等の積極的な活用を行います。
- ✓ 修繕・改修に活用可能な基金の積み立てについて検討します。

(2) 公会計^{※1}と連動したコスト等管理

- ✓ 財務データと施設コードの関連を持たせ、施設別のコストの集計及び分析を容易とするようデータ整備を検討します。
- ✓ 固定資産台帳における、減価償却費相当の修繕費の確保（積立）についてその仕組みを検討します。

(3) 公民連携、官官連携手法の活用

- ✓ 施設更新（大規模改修、建替え）や施設運営において、PPP/PFI^{※2}手法や指定管理制度など民間のノウハウの活用によって、市財政負担を軽減しつつ、利用者増、収益増につながる新たな魅力空間の創出を目指します。
- ✓ 利用者が設置主体を気にせず利用するような施設（例：スポーツ・レクリエーション施設、ホール、駅前駐輪場等）については、近隣自治体との共同設置や、異なる施設の相互利用等についても、施設のあり方の選択肢の一つとして検討が必要です。

※1:地方公会計。地方公共団体における会計制度。予算・決算という単年度の現金収支に主眼を置いた従来の官庁会計（現金主義・単式簿記）の枠組みを維持しつつ、資産や負債の網羅的な把握、減価償却費などの見えにくいコストの補足的な認識のため、平成 27 年 1 月の総務大臣通知により、すべての地方公共団体において発生主義・複式簿記会計の考え方を取り入れた新たな地方公会計を導入することになりました。

※2:PPPとは Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。PFIとは Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいいます。

資料編

1 施設の複合化状況

本計画対象施設のうち、複合施設となっている施設の状況は以下のとおりです。このほか、旧門真市立第一中学校跡地を活用し、地域コミュニティを活性化する文化・学習の交流拠点とする「（仮称）生涯学習複合施設」について、令和7年度の開設をめざし整備を進めており、文化会館（本計画対象外）及び図書館の複合化を予定しています。

また建物の複合化だけでなく、類似施設であるルミエールホールと中塚荘、公民館と門真市民プラザの指定管理者を統一しています。

表 1 複合施設一覧

No	複合施設名称（代表）	複合施設内の施設名称	延床面積	延床面積合計
1	南部市民センター	南部市民センター（貸館部分）	2,047.54 m ²	2,290.70 m ²
		南部市民センター（サービスコーナー）	243.16 m ²	
2	門真市民プラザ	門真市民プラザ（共用部分）	3,050.64 m ²	11,463.58 m ²
		青少年活動センター（市民プラザ内）	682.69 m ²	
		生涯学習センター（市民プラザ内）	1,839.63 m ²	
		図書館分館（市民プラザ内）	260.47 m ²	
		教育センター（市民プラザ内）	1,321.89 m ²	
		こども発達支援センター（市民プラザ内）	2,602.26 m ²	
		なかよし広場（市民プラザ内）	240.07 m ²	
		防災備蓄倉庫（市民プラザ内）	740.03 m ²	
		市民公益活動支援センター（市民プラザ内）	725.90 m ²	
3	保健福祉センター	保健福祉センター（保健センター）	8,538.24 m ²	10,869.37 m ²
		保健福祉センター（診療所）	766.56 m ²	
		保健福祉センター（障がい者福祉センター）	1,431.12 m ²	
		保健福祉センター（地域子育て支援センター）	133.45 m ²	
4	市営住宅 （新橋住宅1期）	中小企業サポートセンター分室	46.20 m ²	1,127.14 m ²
		ブックセンター跡	246.82 m ²	
		門真プラザ地下駐車場	834.12 m ²	
5	市営住宅 （新橋住宅2期）	図書館	1,598.41 m ²	1,645.72 m ²
		中小企業サポートセンター	47.31 m ²	

出典：施設カルテ（令和2年度末時点）

※1:No.4 及び No.5 の代表施設は本計画対象外であり、延床面積合計は本計画対象施設の延床面積の合計です。

2 建物調査様式

建物調査シート

施設棟番号			
施設名称		延床面積(m ²)	建築年度
棟名称		構造	経過年数
施設所管課名		点検者氏名	

点検日 (西暦) 年 月 日

外部	劣化事象	局所的な場合	所見なし	コメント	評価
外壁	<input type="checkbox"/> 外壁のはく落、落下・飛散の危険性 (タイル等の浮き・はがれ含む)	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 所見なし		
	<input type="checkbox"/> 内部鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 基礎、土台部分のひび・腐朽、沈下、欠損	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 仕上材のはがれ、ふくれ、ひび、錆汁、目地劣化	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 白華、汚れ、苔、チョーキング	<input type="checkbox"/> 局所的			
窓・扉 (外部)	<input type="checkbox"/> 建物内部への雨漏りや漏水	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 所見なし		
	<input type="checkbox"/> 開閉不良 (がたつき、変形)	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 窓・扉まわりの錆、腐食、パッキン劣化	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> ガラス等の割れ、ひび、欠損	<input type="checkbox"/> 局所的			
屋根 屋上	<input type="checkbox"/> 屋根・屋上を目視点検できない	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 所見なし		
	<input type="checkbox"/> (勾配屋根) 屋根材の欠損、はがれ、錆、損傷、腐食、著しい汚れ、変形等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> (露出防水) 防水層のふくれ、めくれ、破れ	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> (保護防水) 防水層のひび、目地劣化	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 排水不良 (汚れ・水溜まり)、排水口の詰まり	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> トップライト: 破損、建物内部への雨漏りや漏水	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 金属部・手摺・笠木: 錆、腐食、欠損、ぐらつき	<input type="checkbox"/> 局所的			
外部雑	<input type="checkbox"/> 屋外階段 (金属製): 錆、腐食、欠損、ぐらつき等	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 所見なし		
	<input type="checkbox"/> 屋外階段 (コンクリート製): 著しい汚れ、ひび、欠損、仕上材のふくれ、めくれ等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 外部床: 苔、汚れ等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 外部床: 欠損、沈下等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 外部天井 (軒裏)・庇: はく落、欠損、ひび、著しい汚れ等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> バルコニー: 排水口の詰まり、排水不良、汚れ等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> バルコニー: 防水層のふくれ、めくれ、破れ	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> バルコニー: 防水層のひび、目地劣化	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 金属部 (スロープ手摺など): 錆、腐食、ぐらつき	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/> 雨樋: 破損、詰まり、取付金具の欠損等	<input type="checkbox"/> 局所的			

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする (局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック)。外壁は東西南北いずれか1面以上に全体的であれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。

建物調査シート

施設棟番号				
施設名称		延床面積(m ²)		建築年度
棟名称		構造		経過年数
施設所管課名		点検者氏名		

内部	劣化事象		局所的な場合	所見なし	コメント	評価
内部	<input type="checkbox"/>	壁：ひび、欠け、仕上材のはがれ	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 所見なし		
	<input type="checkbox"/>	壁・床（階段含む）・天井・窓回り：雨漏りや漏水（現在も発生）	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/>	壁・床（階段含む）・天井・窓回り：雨漏りや漏水の痕（現在は発生していない又は不明）	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/>	天井：ボードの脱落、たわみ等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/>	手摺：ぐらつき	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/>	床（階段含む）：きしみ、沈下等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/>	床（階段含む）：ひび、はがれ、滑止め・点字ブロックの損傷等	<input type="checkbox"/> 局所的			
	<input type="checkbox"/>	窓・扉（内部）：開閉不良	<input type="checkbox"/> 局所的			
<input type="checkbox"/>	窓・扉（内部）：損傷、パッキンの劣化	<input type="checkbox"/> 局所的				
個別設備	劣化事象		局所的な場合	設備有無	コメント	評価
電気	コンセント・照明 放送・通信・テレビ	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 有	
		<input type="checkbox"/>	交換の必要性	<input type="checkbox"/> 局所的		
	分電盤	<input type="checkbox"/>	保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的		
		<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的		
空調	個別式空調	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 有	
	換気扇	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的		
給排水 衛生	トイレ内器具	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 有	
	その他 (給水・給湯等)	<input type="checkbox"/>	使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的		
防災 消防	防災設備	<input type="checkbox"/>	保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 有	
	消防設備	<input type="checkbox"/>	保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的		

▼自由記述欄

建物調査シート

施設棟番号					
施設名称		延床面積(m ²)		建築年度	
棟名称		構造		経過年数	
施設所管課名		点検者氏名			

▼以下は、施設の代表建物のみ記述

*設備有の場合にチェック

全体設備		劣化事象	局所的な場合	設備有無	コメント	評価
電気設備	キュービクル	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的	□有		
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
	自家発電機 蓄電池	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
空調 換気 排煙 設備	中央式空調	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的	□有		
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
	換気設備	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
	排煙設備	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
給排水 衛生 設備	タンク類 (受水槽・ 高架水槽等)	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的	□有		
		<input type="checkbox"/> 架台に錆や腐食、ぐらつき	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 漏水	<input type="checkbox"/> 局所的			
	配管・排管	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
	ポンプ類	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		自動制御装置	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項		<input type="checkbox"/> 局所的	
			<input type="checkbox"/> 使用上の不具合		<input type="checkbox"/> 局所的	
その他 設備	エレベータ	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的	□有		
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
	小荷物専用昇降機	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			
	その他 ()	<input type="checkbox"/> 保守・点検業者の指摘事項	<input type="checkbox"/> 局所的			
		<input type="checkbox"/> 使用上の不具合	<input type="checkbox"/> 局所的			

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。設備は1箇所の場合に局所的とする。

総合劣化度

/100点

3 総合劣化度の算出

建物全体の劣化度は、部位による劣化進行が建物全体の劣化に影響を及ぼす度合いを考慮し、部位ごとの配点比重を設定し算出しました。

$$\text{建物全体の劣化度 (\%)} = \frac{\sum \{\text{部位の劣化点} \times \text{配点比重}\}}{\sum \{\text{部位の最大劣化点 (5点)} \times \text{配点比重}\}} \times 100$$

(A : 1点、B : 2点、C : 3点、D (E) : 5点)

表 2 劣化度算出において設定する部位の配点比重

区分	配点	細分	細分配点
建物外部（外装材、外部建具等）	360	外壁	117
		窓・扉	78
		屋根・屋上	141
		外部雑	24
建物内部（内装材、内部建具等）	340	内部	340
電気設備	100	電気（個別）	33
		電気（全体）	67
給排水衛生設備	130	空調換気排煙	62
		給排水衛生	68
その他（昇降機含む）	70	防災消防	30
		その他	40
計	1000	計	1000

※1:部位の配点比重は、改修工事における概ねのコスト配分を基に算出しています。

表 3 劣化度に応じた建物全体の劣化度ランク

ランク	建物全体の劣化度の目安
A	25%未満
B	25%以上 45%未満
C	45%以上 65%未満
D (E)	65%以上

※2:複合施設内の各施設の評価は以下によります。

- ・外部、全体設備は、複合施設に含まれる各施設の調査結果（劣化度ランク）のうち最も劣化度が高いランクを採用
- ・建物内部、個別設備は、複合施設に含まれる各施設の延床面積を用いて加重平均（四捨五入）

4 試算条件

(1) 更新単価（建替え、解体、改修の単価設定）

建替え費用は、建物の用途・構造・規模等を考慮して設定した類型タイプ別の新築単価に解体費用（一律28千円/㎡）を加えたものを建替え単価とし、各建物の延床面積を乗じて算出しています。大規模改修、中規模改修、長寿命化改修の費用は、建替え費用に対する一定割合を見込んでいます。また、それぞれの工事実施周期は「第2章2(3)ア改修・建替え等の基本的な周期」(P.9)で定めたものに準じます。

表 4 類型タイプ別の新築単価

(円/㎡)

単価類型タイプ	主な施設	RC	SRC	S	W	LGS
文化施設	ルミエールホール 中塚荘（市民交流会館） 南部市民センター（貸館部分）	515,000				
駐輪場	門真南駅自転車駐車場	242,000		182,000		
集会場	南門真ハイライフ自治会館 公民館 門真市民プラザ（共用部分）	364,000		303,000		242,000
博物館等	歴史資料館（資料館）	576,000	691,200	455,000		
スポーツ練習場	門真市民プラザ（体育館） 門真市立テニスコート ・青少年運動広場／管理棟 市立総合体育館	485,000	582,000			
倉庫	旧北小学校(倉庫(旧校舎))	303,000		242,000	197,000	
児童福祉施設等	大和田幼稚園 放課後児童クラブ 老人福祉センター	424,000		333,000		273,000
事務所	保健福祉センター(保健センター) 市役所庁舎 クリーンセンター（業務棟）	364,000	436,800	303,000		
工場	桑才排水機場 下八箇荘排水機場	364,000				
自動車車庫	門真プラザ地下駐車場		363,600	242,000		

※1:単価には、足場代、設計費、仮設費は含まず、監理費は共通管理費程度を含むものとしています。

※2:複合施設内の子施設は、それぞれの用途での単価を使用し、その合算としています。

表 5 建替え費用に対する改修費用割合

改修種別	改修費用割合
中規模改修	建替え費用の10%
大規模改修	建替え費用の30%
長寿命化改修	建替え費用の40%

(2) 大規模改修時期の調整

大規模改修の実施時期の目安は、過去の大規模改修実績を勘案して、試算上、次のように計画しました。

表 6 今後の改修・建替え等の実施時期の目安

築年数	大規模改修未実施	大規模改修実施済み
築 30 年未満	築 30 年に大規模改修を実施するものとする。	長寿命化又は標準使用年数で建替えするものとする。
築 30 年～39 年	築 39 年までに大規模改修を実施又は築 45 年で建替えするものとする。	
築 40 年～54 年	5 年以内に大規模改修又は建替えを実施するものとする。	築 39 年までに改修を実施済みの場合は、長寿命化又は標準使用年数で建替えするものとする。 築 39 年～59 年までに改修実施の場合は、改修実施時期から 20 年以内に建替えを計画するものとする。
築 55 年以上	5 年以内に建替えするものとする。	

※1:本判定において、大規模改修とは外壁、屋上屋根の更新を行ったものとし、複数年にわたって各種工事が実施されている場合は、最も工事費の大きい年次を大規模改修の実施時期として採用しています。

(3) 部位修繕の費用及び実施時期

建物調査の結果 (P.17) に基づいて、E 評価となった建物の部位を試算期間の 1 年目、D 評価となったものを 2 年目から 7 年目に修繕 (補修) するものとした。部位修繕費用は、建替え費用に下表の部位構成比率に修繕範囲比率を乗じた費用または別途見積りによる額を見込んでいます。

表 7 単価類型タイプ別の部位構成比率

	文化施設	駐輪場	集会場 博物館等	スポーツ 練習場	児童福祉 施設等	事務所	その他 類型
外壁	2.0%	12.3%	2.5%	1.5%	2.0%	5.0%	2.0%
窓・扉 (外部)	4.0%		7.0%	4.0%	7.0%	5.5%	8.9%
屋根・屋上	3.5%	24.1%	2.5%	1.5%	3.5%	0.6%	3.5%
外部雑	1.5%	0.9%	3.0%	1.5%	1.0%	5.5%	0.9%
建物内部	22.5%		18.0%	32.0%	13.0%	13.9%	22.0%
電気設備	10.5%	7.9%	6.5%	6.0%	8.0%	7.0%	7.9%
空調・換気設備	6.5%	3.5%	2.5%	0.5%	7.0%	15.5%	3.5%
給排水衛生設備	2.5%	3.8%	7.5%	3.5%	17.0%	6.0%	3.8%
防災・消防設備	0.5%	0.5%	1.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
エレベーター	2.0%					1.0%	

※2:部位別の構成比率は、実際の建設工事等を参考として設定しています。

表 8 修繕範囲比率

部位	修繕範囲比率
外壁	100%
窓・扉（外部）	25%
屋根・屋上	100%
外部雑	25%
建物内部	25%
電気設備	50%
空調・換気設備	25%
給排水衛生設備	25%
防災・消防設備	25%
エレベーター	50%

参考：学校施設長寿命化計画の策定に係る解説書（文部科学省）

(4) その他

- 長寿命化改修の判定（P.10）で長寿命化可能と判定された施設は、基本的に長寿命化を実施する算定条件としています。
- 施設の維持管理に係る経常的な費用（光熱水費、建物管理費、事後保全的な経常修繕費など）は含まれていません。
- 建替え及び解体前の10年間は改修を予定しません。
- 部位修繕と各改修・建替えの時期の重複、近接については、3年以内の場合、部位修繕を大規模改修に含める、あるいは部位修繕を優先するものとして、個別に整理しています。ただし、改修や建替えの実施が不確定と考えられる建物などについては、両方を計上している場合があります。
- 本計画の対象施設のうち、施設の再編等に係る内容として、以下の予定（未定を含む）を反映しています。
 - ・新庁舎整備（現庁舎の建替え（面積1.3倍相当）として扱いました。）
 - ・（仮称）生涯学習複合施設整備（面積6,000㎡と仮定して扱いました。）
 - ・公立園最適化（認定こども園への移行に伴う上野口保育園の建物除却、大和田幼稚園の増築）（門真市公立園最適化基本計画）
 - ・小中一貫校整備に伴う学童クラブの集約・建替え（（仮称）門真市立第四中学校区小中一貫校整備基本計画）
 - ・高齢者施設について建物の耐用年数経過（建替え）時に移転・複合化
 - ・クリーンセンター業務棟について建物の耐用年数経過（建替え）時に移転・複合化
- 本計画の対象外のため、以下の費用は含まれません。
 - ・旧北小学校体育館 解体
 - ・旧浄化センター 解体
 - ・歴史資料館（旧資料館）解体
 - ・面積50㎡未満の建物の更新
 - ・学校、市営住宅、クリーンセンター（施設棟、リサイクルプラザ棟）、公園施設

門真市公共施設等個別施設計画

発行年月 令和3年3月

改訂年月 令和5年 月

発 行 門真市

〒571-8585 門真市中町1番1号

編 集 門真市企画財政部企画課