

門真市公共施設再編計画（案）

門真市公共施設等個別施設計画 別冊

令和 8 年 月 改訂

【目 次】

第1章 はじめに

1. 本計画の趣旨	1
2. 位置づけ	2
3. 数値目標	3

第2章 計画の基本的な方針

1. 再編コンセプト	4
2. 再編方策	5
(1) 貸館機能の積極的な多目的室化	5
(2) 専用室の集約	6
(3) 再編後の延床面積は 26%以上の効率化	7
(4) 民間施設、学校施設の活用	8
(5) 近隣市との広域連携によるサービス提供	8
3. 再編対象施設	9
(1) 施設評価の実施	9
(2) 施設評価の手法	10
(3) 対象施設	17
4. 対象施設の方向性と再編効果	22
(1) 対象施設の改修時期と現状	22
(2) 施設再編の対策費と効果額	25
(3) 対象施設毎の再編の方向性	29

第3章 計画の推進に向けて

1. 検討体制とP D C A	56
-----------------	----

第1章 はじめに

1. 本計画の趣旨

本市の公共施設は、高度経済成長期の急激な人口増加に併せて建設された施設が多く、築50年以上経過しているものが全体の約4割、築40年以上経過しているものが全体の約2割にもなり、今後一斉に更新のタイミングを迎えます。

仮に現在の公共施設数を維持すると仮定した場合、インフラ施設、水道施設とあわせた今後の更新費用は、30年間で約2,288億円、年平均で約76.3億円かかる見込みになっています。人口動態を見ると、急激な人口減少と少子高齢化による超高齢社会を迎え社会構造が大きく変化しており、社会保障費の増大が見込まれています。

一方で、今後も生産年齢人口の減少が予測されていることから、歳入の大きな伸びを期待することは難しい見込みです。

また、平成2年には約14万人であった本市の人口は減少を続け、令和2年の人口は、119,764人となっています。

人口減少の傾向は今後も継続する見込みであり、令和27年には90,856人まで減少する見込みとなっています。

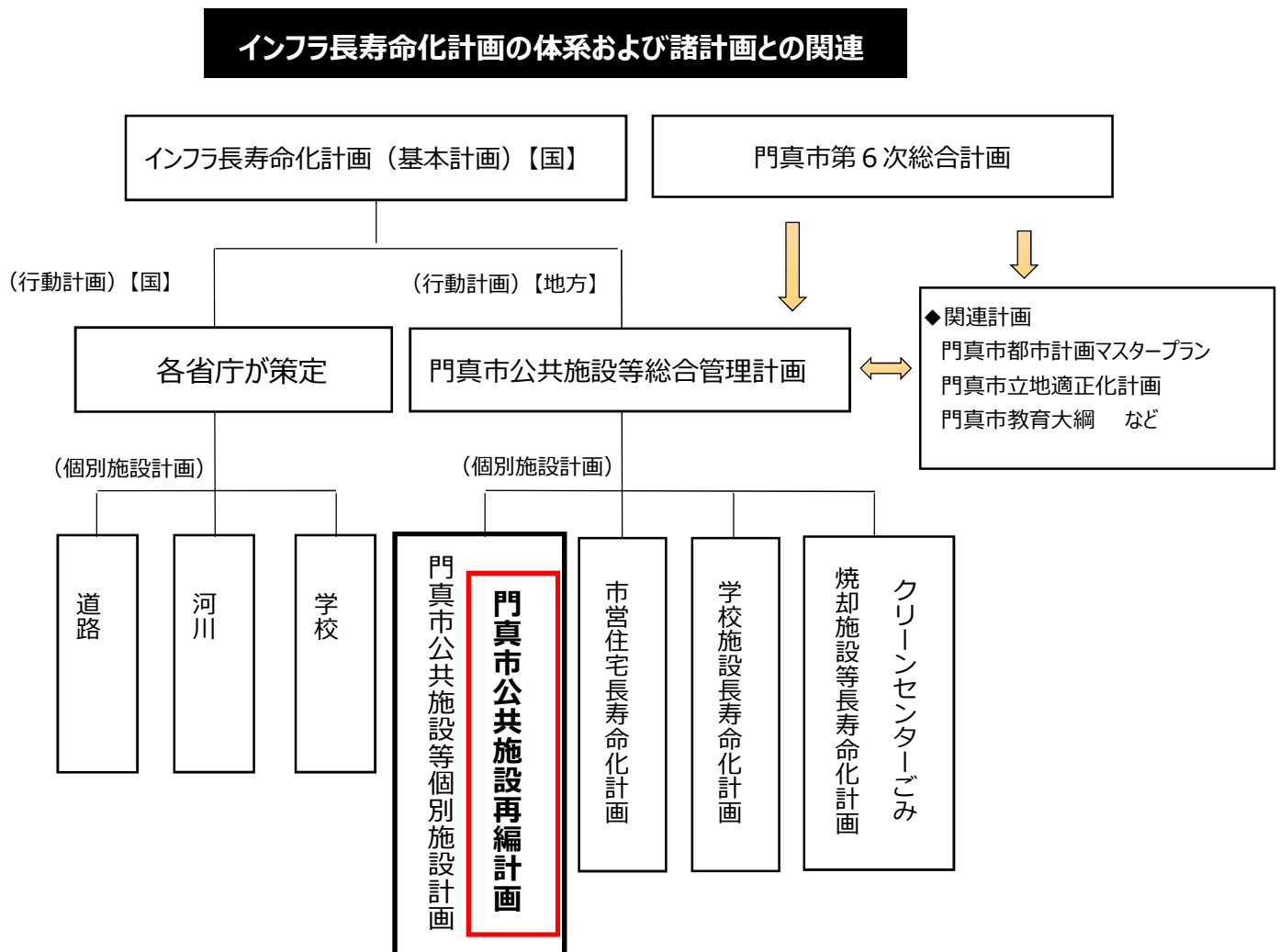
こうした、施設状況、財政状況、人口状況をふまえ、本市では門真市公共施設等総合管理計画（以下、「管理計画」といいます。）を策定し、公共施設マネジメントの基本方針の1つに「施設総量の適正化」を定め、施設総量縮減を図ることとしました。

本計画は、施設総量の縮減を計画的に進めるため、施設の複合化や統廃合等による施設再編のモデルと検討土台を示すとともに、各施設における再編の検討状況や、中長期的なスケジュール及び更新経費の見込みを示し、将来的な予算の縮減や平準化、さらには施設配置の最適化を図るとともに、再編した施設における市民の利便性・利用率の向上を目指すことを目的とするものです。

2. 位置づけ

本計画の位置づけは、門真市公共施設等個別施設計画の別冊であり、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を進めるにあたっての考え方及びその検討状況等を示すものです。

(図) 計画の位置づけ

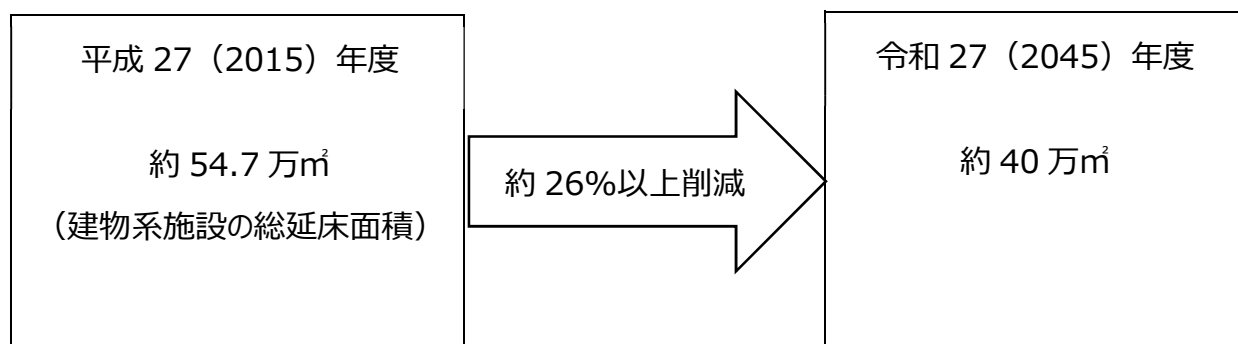


3. 数値目標

本計画は、管理計画の数値目標達成に向けて、計画的に公共施設の再編を進めていくものであることから、数値目標は管理計画と統一します。

なお、管理計画では、市民一人あたり延床面積を確保したうえで、施設総量を縮減するとしており、本市の人口は計画策定時の平成 27（2015）年度比で、令和 27（2045）年には約 26%減少すると予想されているため、建物系施設の延床面積についても、人口減少にあわせて約 26%以上削減することを数値目標としています。

（図 1）数値目標



数値目標

市が保有する建物系施設の延床面積を令和 27(2045)年までに約 26%以上削減することを目標とします。

・建物系施設の総延床面積

平成 27(2015)年度：約 54.7 万㎡⇒令和 27(2045)年度：約 40.0 万㎡(14.7 万㎡減)

・市民 1 人あたり延床面積

平成 27(2015)年度：4.43 ㎡/人⇒令和 27(2045)年度：4.43 ㎡/人

現状維持・市民サービスの確保

※門真市公共施設等総合管理計画より

第2章 計画の基本的な方針

1. 再編コンセプト

公共施設の再編は、限られた財源のなかで計画的に進める必要があることから、一貫した方向性を確立するために、4つの再編コンセプトを定めます。

① 長期的視点をもったサービス提供

「もの」や「サービス」をデジタル化（非物質化）する時代変化を捉え、短期的な需要ではなく、長期的に求められる施設に再編します。

② 将来を見据えた施設総量

長期的にかかる施設の維持管理経費と本市の財政状況を踏まえ、本市が維持し続けられる最適な施設総量に再編します。

③ より使いやすい施設への転換

稼働率の低い施設は、施設の目的や活用方法等を見直し、使いやすい施設に再編することで、稼働率の高い施設への生まれ変わりを図ります。

④ 既存施設の有効活用

既存施設は活用を検討し、大規模な修繕及び改修時期に合わせた施設再編を進めることで、修繕・改修にかかるコストを抑えます。

2. 再編方策

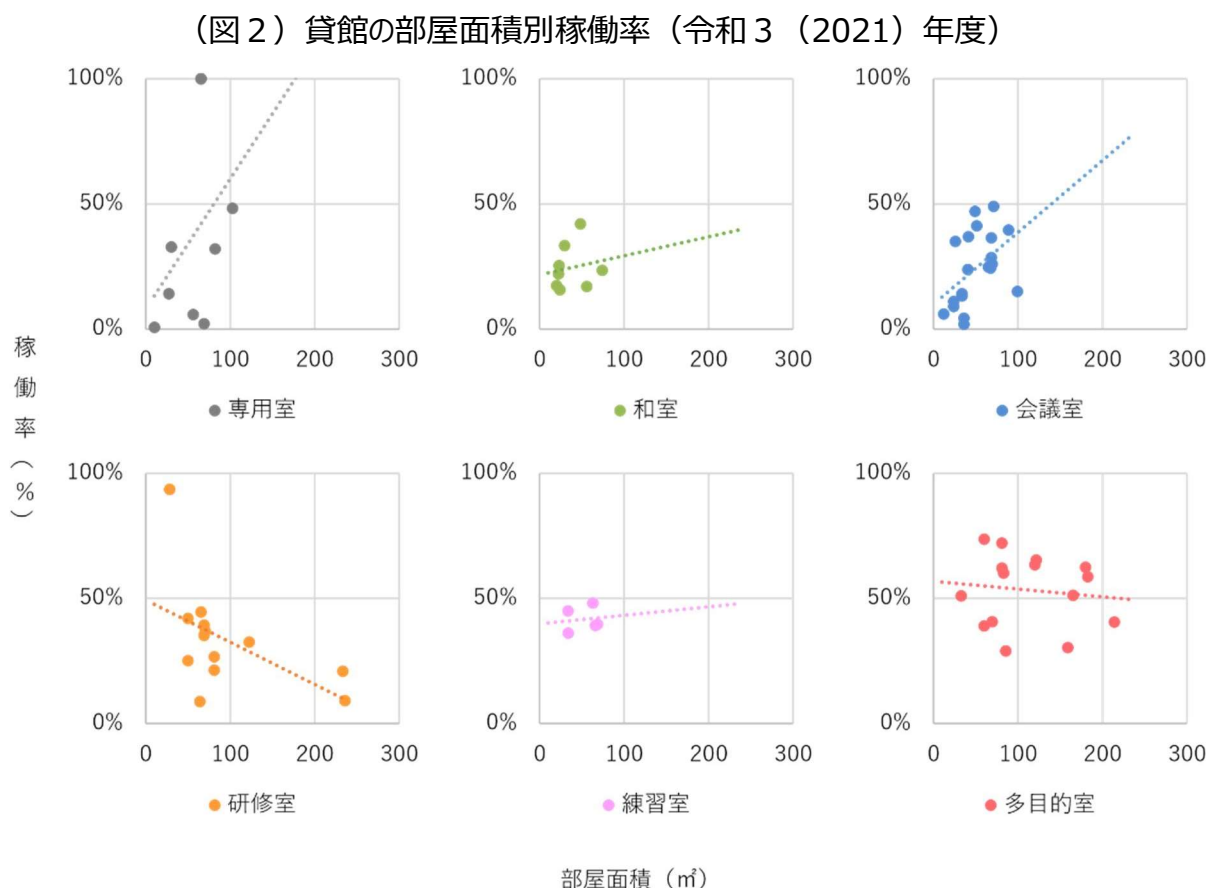
公共施設の再編にあたっては、次で示す再編方策をもって再編することで、市民が利用しやすい、利用し続けられる公共施設に再編します。

（１）貸館機能の積極的な多目的室化

貸館機能の利用状況を見ますと、多目的に利用できる部屋は、部屋の規模に関わらず、稼働率が高くなっています。

また、利用用途の限定される専用室（料理室、視聴覚室等）や和室は、稼働率が低くなっています。

多くの市民が利用しやすい施設にするため、施設再編時には貸館機能を積極的に多目的室化します。



出典：門真市公共施設等総合管理計画

(2) 専用室の集約

各施設を専用室別にみると、料理室は稼働率が極端に低い状況です。

また、和室については、一定の稼働は見られるものの、利用のほとんどがヨガ教室やベビーマッサージ、書道教室といった、多目的室でも代替可能なものになっています。

これら専用室については、近隣施設のみではなく、市内全域で集約していきます。

(表 1) 料理室、和室の年度別稼働率

施設名	室名	平成 30 年 稼働率	令和元年 稼働率	令和 2 年 稼働率	令和 3 年 稼働率
公民館	料理室	11%	12%	8%	6%
南部市民センター	料理室	18%	18%	3%	32%
生涯学習センター	和室	29%	25%	18%	17%
南部市民センター	和室	38%	33%	23%	42%
老人福祉センター	和室	10%	14%	14%	25%
高齢者ふれあいセンター	和室	5%	7%	4%	17%
ルミエールホール	和室 1	29%	※	14%	23%
ルミエールホール	和室 2	20%	※	6%	16%
中塚荘	和室 1	50%	41%	26%	33%
中塚荘	和室 2	42%	37%	24%	22%

※令和元年のルミエールホールは大規模改修のため休館

出典：公共施設カルテ

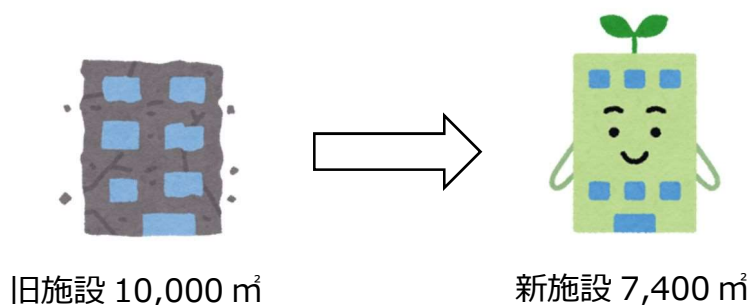
（３）再編後の延床面積は 26%以上の効率化

市立総合体育館や砂子みなみこども園等、平成 20 年以降に建築した施設や、市営住宅や学校等の生活に密着した施設については、再編時期や再編検討に時間を要することが考えられます。

令和 27 年度までに数値目標を達成するためには、再編施設毎に 26%を上回る延床面積の削減が必要になります。

○施設の更新（建替）

施設を更新（建替）する場合は 26%以上の延床面積を削減します。



○施設の集約、複合、多機能化

2つ以上の施設を1つにまとめることで、延床面積を削減します。

まとめる際は、施設機能の変更も含めた再編を検討し、再編前と比較して原則 26%以上の延床面積を削減します。



（４）民間施設、学校施設の活用

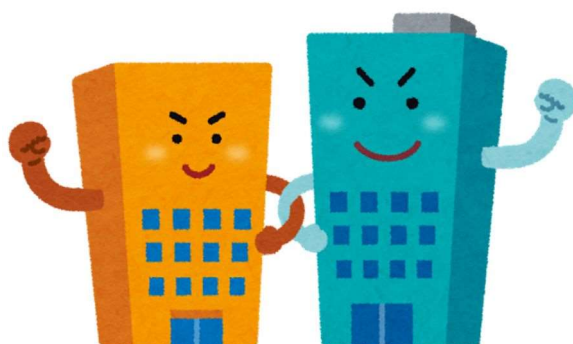
人口減少、超高齢社会が進み、今後とも変化するであろう市民ニーズに柔軟に対応できるよう、民間施設の借用によるサービスの提供等、施設の保有にとらわれない再編を図ります。

また、学校施設の活用による再編も積極的に検討し、地域に身近な施設配置への再編を図ります。



（５）近隣市との広域連携によるサービス提供

施設の再編に際しては、近隣市との広域連携による手法も検討し行政サービスの向上を図ります。



3. 再編対象施設

各公共施設によって、施設機能や改修時期、利用状況等が異なることから、すべての施設を同時に再編することは困難です。

管理計画の対象期間である令和 27（2045）年までに、延床面積を 26%以上削減するためには、再編対象施設を定め、計画的に再編を実施する必要があります。

（1）施設評価の実施

再編対象施設を定めるため、施設の有効利用度やコスト状況、建物の老朽状況等を検証し、施設ごとの見直すべき課題を整理することを目的に令和 4 年度に施設評価を実施し、課題の整理結果を基に、施設総量の適正化の方針に沿った総合判定を行いました。

※施設総量の適正化の方針…施設更新時の建設コストや維持管理経費の削減及び複合化・集約化・多機能化の推進により、より効率的・効果的な施設整備を推進する。

(公共施設等総合管理計画 36 頁)

（２）施設評価の手法

① 1次評価

1次施設評価は下表の評価項目と考慮事項を用いて実施しました。

施設の「利用度」と、「コスト状況」により、運営のコストやサービスについて見直しを図るべきかを定量的に評価し、組み合わせにより「優良」「高コスト」「低稼働」「高コスト低稼働」の4種類の評価結果に整理しました。

（表２）評価項目

評価項目	判定の方法
利用度	利用度（稼働率、定員充足率、入居率、1人あたり床面積）
コスト状況	コスト有効度（利用者1人あたりコスト、建物1㎡あたりコスト）
全体への影響度	年平均値の利用総数及びコスト総額、直近の建物床面積を評価対象施設全体で順位付けし、上位2割の施設を影響度が「大きい」ものとして整理

（図３）1次評価の整理

		コスト状況	
		優	劣
利用度	優	優良	高コスト
	劣	低稼働	高コスト 低稼働

② 2次評価

2次評価で、施設の設置目的から整理した施設機能の主な性格から施設の運営のあり方を「直営・直営中心・民間活用・広域連携」の4種類に評価しました。

(表3-1) 評価項目

評価項目	判定の方法
施設の設置目的	各施設の設置目的を踏まえ、施設機能の主な性格を整理
現状の運営形態	直営、運営委託、指定管理の3種類にて整理

(表3-2) 2次評価の整理

区 分	施設の設置目的	説 明
直 営	行政事務等、清潔の保持 小中学校における公教育	直営で完結することが当然である又は望ましい施設
直営中心	保健福祉	直営が原則であるが、一部に民間の組織や運営に関するノウハウを取り入れることが望ましい施設
民間活用	生活文化振興・市民交流、市民活動支援 社会教育の推進、社会福祉、高齢者福祉 障害者福祉、生活利便性の向上、児童福祉、子育て支援、資源循環型社会の形成	民間の組織や運営に関するノウハウを積極的に取り入れることが望ましい施設
広域連携	廃棄物処理	近隣自治体と連携して運営を行うことが望ましい施設
民間活用 広域連携	文化芸術振興、健康増進・スポーツ促進 資料収集・保存・公開	—

(表 3 - 3) 施設の設置目的と判定の考え方

施設の設置目的	考え方	区分
行政事務等	庁舎等の行政事務所機能を有し、行政権の行使に密接に関わる事業である。	直営
清潔の保持	市町村は清潔の保持のため、公衆便所等を設置することとある（廃棄物処理法第五条）ほか、施設単体では民間にて実施困難な機能である。	
小中学校における公教育	区域内の学齢児童を就学させるに必要な学校を設置することとあり（学校教育法第三十八条）、公教育の公平性・中立性の確保が重要となる。	
保健福祉	民間の保健・医療事業と連携しつつ、行政主導的な役割が重視されるサービスである。	直営中心
生活文化振興・市民交流、市民活動支援、社会教育の推進、社会福祉、高齢者福祉、障害者福祉、生活利便性の向上	現状、同類型の施設は指定管理、運営委託をすでに導入しているものが多く、経済的メリットなどから他自治体においても導入事例が増加している。	民間活用
児童福祉	放課後児童クラブは国の基準に基づく条例により運営基準を定める必要があるが、その運営管理は民間への委託が主流となっている。	
子育て支援	市内における保育機能は民営が主流となっており、その他の子育て支援施設についても、民間活用により更なるサービス向上が期待される。	
資源循環型社会の形成	すでに事業の民間委託の方針が決まっている。	
廃棄物処理	大阪府において、市町村によるごみ処理の広域化・集約化を推進している。	広域連携
文化芸術振興	現状、同類型の施設は指定管理、運営委託をすでに導入しているものが多いほか、ホール、アリーナなどの特殊機能については、周辺自治体との共同活用による効率的な運用が望まれる。	民間活用 広域連携
健康増進・スポーツ促進		
資料収集・保存・公開	将来的に新図書館では指定管理制度導入が決まっているほか、民間活用、周辺自治体との相互利用によるサービス量の拡大が期待される。	

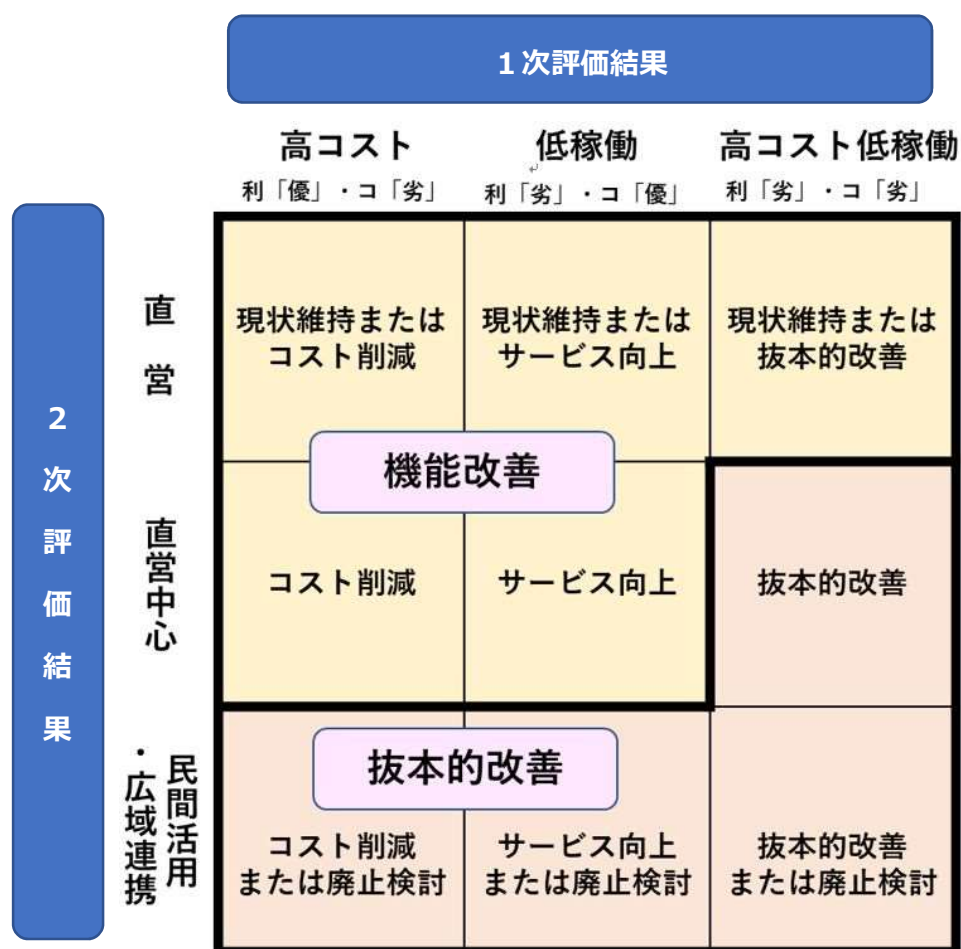
③機能面の課題整理

1次評価の結果が「高コスト」「低稼働」「高コスト低稼働」となった施設について、2次評価の結果との組み合わせにより、機能面の課題整理を行いました。

(表4) 機能面の課題の整理

1次評価結果	2次評価結果	判定
優良	—	→ 現状維持
高コスト	直営・直営中心 ・民間活用・広域連携	→ 現状維持
低稼働		→ 機能改善
高コスト低稼働		→ 抜本的改善

(図4) 機能面の課題の整理



④総合判定

機能面の課題に、下表の考慮事項、建物劣化状況、保全の方向性、立地条件、施設規模、土地利用計画等まちづくりの方向性を定性的に考慮し、管理計画で示す基本方針「施設総量の適正化」に沿った総合判定を行いました。

(表5) 考慮事項

考慮事項	内容
近接度	市内・市外の類似施設（民間施設を含む。）の有無および、その近接度を考慮
交通利便性	施設までのアクセスの利便性（駅、バス停からの距離等）を考慮
人口分布	施設所在地域（小学校区を想定）の総人口や年齢階級別（3段階）の分布および将来の動態を考慮
土地利用計画	門真市立地適正化計画による区域設定、市街地整備事業の計画等を考慮
建物規模	施設の機能改良・集約・複合化を検討する際に、他施設を受け入れ可能であるかどうかを考慮
建物性能	簡易劣化度調査結果による物理的な劣化状況（調査を実施していない施設は、標準的な構造別耐用年数に対する築後年数の度合いとします。）やコンクリート圧縮強度、過去の改修履歴などを考慮

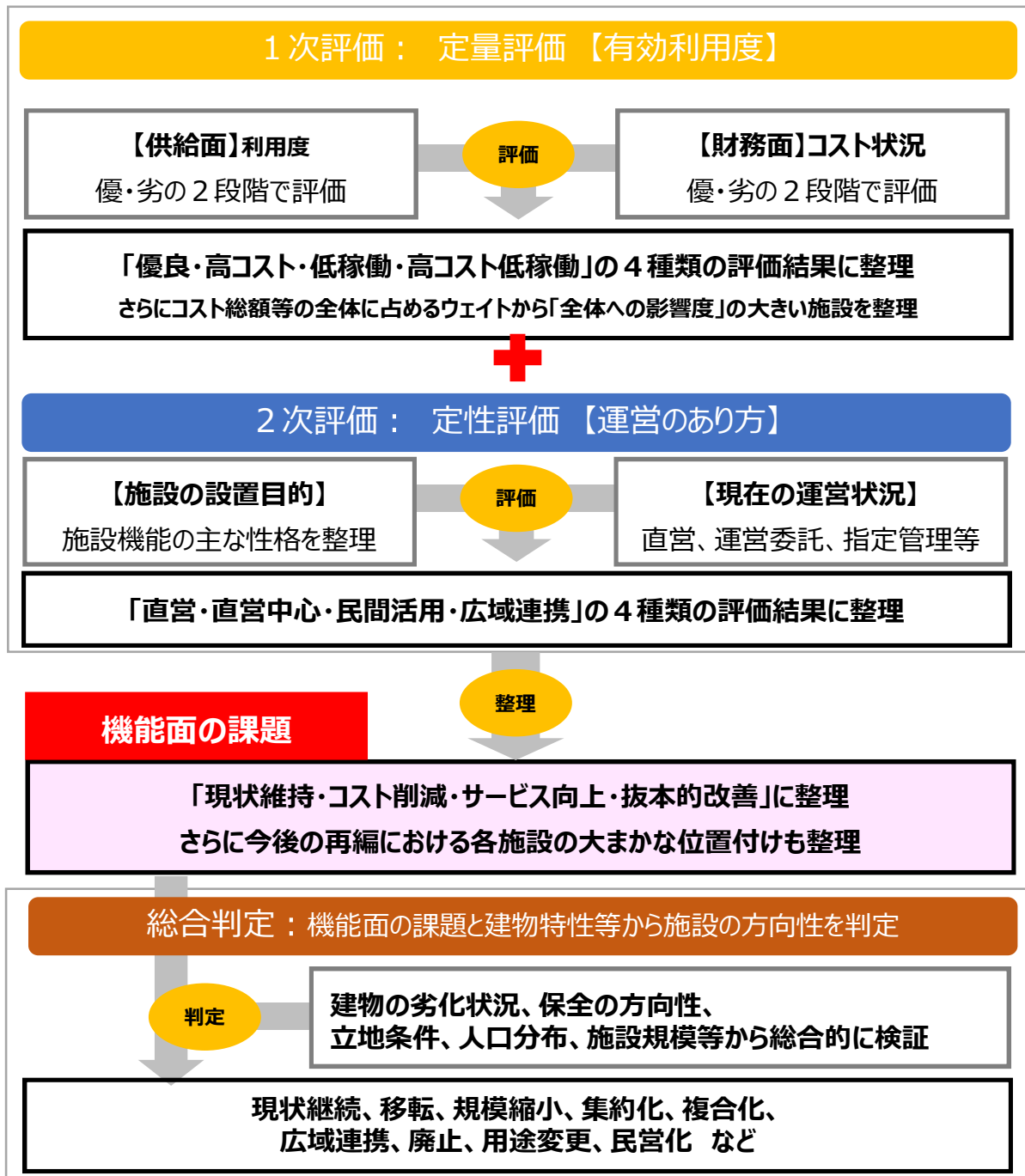
施設総量の適正化の方針に沿った総合判定の選択肢は下表のとおりです。

(表 6) 総合判定の選択肢

総合判定	内容
現状継続	現状の機能及び建物使用を継続すること。
集約化	2 つ以上の機能が同じ施設を 1 つの建物にまとめること。
複合化	2 つ以上の機能が異なる施設を 1 つの建物にまとめること。
多機能化	1 つの施設に複数の機能を持たせること。
広域連携	現建物もしくは近隣自治体の施設を活用し、利用対象範囲を広げること。
廃止	機能の提供を廃止し、建物を解体すること。
用途変更	機能の提供を廃止し、建物の用途を変更すること。
規模縮小	機能（面積）を適正化すること。
民営化	市による機能の提供を廃止し、建物を民間に移譲すること。

(図5) 施設評価フロー

- 1 次評価：** 施設の「利用度」と「コスト状況」の定量的観点から機能（運営）面について評価し、コスト等が市全体に占めるウェイトの大きい施設も整理します。
- 2 次評価：** 施設の設置目的や運営状況を踏まえ、直営や民間活用等の「運営のあり方」を定性的に評価し、1 次評価の結果をもとに、機能面の課題を整理します。
また、今後の再編における各施設の大まかな位置付けも整理します。
- 総合判定：** 機能面の課題に基づき、建物劣化状況、保全の方向性、立地条件、施設規模等を考慮し、仮定としての再編モデル（複合化、単独建替等）を判定します。



(3) 対象施設

施設評価における総合判定が、集約化、複合化、移転、多機能化、のいずれかの評価となった施設を、対象施設とします。

対象施設は下表のとおりです。なお、放課後児童クラブは、学校校舎と一体的に検討するため対象外としています。

(表 7) 対象施設

No	施設名	施設評価（令和4年度）						
		1次評価		2次評価		機能面の課題	保全の方向性 (劣化度)	総合判定
1	防災備蓄倉庫 (市民プラザ内)	優良	+	直営	⇒	現状維持	計画保全 (57.1)	⇒ ・現状継続 ・新施設整備による規模縮小
2	教育センター (市民プラザ内)	低稼働	+	直営	⇒	現状維持または サービス向上	計画保全 (57.1)	⇒ ・規模縮小
3	生涯学習センター (市民プラザ内)	低稼働	+	民間活用	⇒	サービス向上または 廃止検討	有効活用 (57.1)	⇒ ・集約化 ・複合化 ・多機能化 ・民営化
4	青少年活動センター (市民プラザ内)	優良	+	民間活用	⇒	現状維持	有効活用 (57.1)	⇒ ・集約化 ・多機能化
5	市民公益活動支援センター (市民プラザ内)	高コスト低稼働	+	民間活用	⇒	抜本的改善または 廃止検討	有効活用 (57.1)	⇒ ・規模縮小 ・貸館機能の複合化、集約化

No	施設名	施設評価（令和４年度）						
		1次評価		2次評価		機能面の課題	保全の方向性 (劣化度)	総合判定
6	こども発達支援センター (市民プラザ内)	高コスト	+	民間活用	⇒	コスト削減または 廃止検討	計画保全 (57.1)	⇒ ・現状継続 ・規模縮小
7	図書館	優良	+	民間活用 広域連携	⇒	現状維持	縮小検討 (49.2)	⇒ ・集約化
8	図書館分館 (市民プラザ内)	優良	+	民間活用 広域連携	⇒	現状維持	有効活用 (57.1)	⇒ ・集約化
9	南部市民センター (サービスコーナー)	優良	+	直営	⇒	現状維持	計画保全 (73.1)	⇒ ・移転複合化 ・長寿命化
10	南部市民センター (貸館部分)	高コスト低稼働	+	民間活用	⇒	抜本的改善または 廃止検討	有効活用 (73.1)	⇒ ・集約化 ・複合化 ・多機能化 ・民営化
11	中塚荘 (市民交流会館)	低稼働	+	民間活用	⇒	サービス向上または 廃止検討	有効活用 (55.6)	⇒ ・集約化 ・多機能化 ・民営化

No	施設名	施設評価（令和４年度）						
		1次評価		2次評価		機能面の課題	保全の方向性 (劣化度)	総合判定
12	歴史資料館	高コスト	+	直営	⇒	現状維持またはコスト削減	有効活用 (50.2)	⇒ ・集約化
13	上野口保育園	高コスト	+	民間活用	⇒	コスト削減または廃止検討	計画保全 (87.1)	⇒ ・集約化 ・多機能化
14	大和田幼稚園	高コスト低稼働	+	民間活用	⇒	抜本的改善または廃止検討	計画保全 (61.2)	⇒ ・集約化 ・多機能化
15	市役所庁舎	優良	+	直営	⇒	現状維持	計画保全 (83.5)	⇒ ・建替え ・複合化
16	門真市民プラザ体育館	低稼働	+	民間活用 広域連携	⇒	サービス向上または廃止検討	縮小検討 (52.8)	⇒ ・長寿命化
17	なかよし広場 (市民プラザ内)	優良	+	民間活用	⇒	現状維持	計画保全 (57.1)	⇒ ・現状継続 ・規模縮小

No	施設名	施設評価（令和４年度）							
		1次評価		2次評価		機能面の課題	保全の方向性 （劣化度）		総合判定
18	地域高齢者交流サロン	優良	+	民間活用	⇒	現状維持	縮小検討 （39.1）	⇒	・現状継続 ・移転
19	高齢者ふれあいセンター	低稼働	+	民間活用	⇒	サービス向上または 廃止検討	有効活用 （45.5）	⇒	・現状継続 ・移転
20	老人福祉センター	優良	+	民間活用	⇒	現状維持	縮小検討 （77.6）	⇒	・規模縮小 ・複合化 ・廃止
21	保健福祉センター	優良	+	直営中心	⇒	現状維持	計画保全 （51.1）	⇒	・多機能化
22	公民館	優良	+	民間活用	⇒	現状維持	計画保全 （81.8）	⇒	・集約化 ・多機能化 ・複合化
23	門真市立テニスコート 青少年運動広場 管理棟	優良	+	民間活用 広域連携	⇒	現状維持	縮小検討 （44.5）	⇒	・移転、集約化 ・民営化 ・現状継続

No	施設名	施設評価（令和４年度）							
		1次評価		2次評価		機能面の 課題	保全の 方向性 (劣化度)		総合判定
24	旧北小学校	優良	+	直営	⇒	現状維持	縮小検討 (79)	⇒	・機能集約化
25	クリーンセンター (業務棟)	優良	+	直営	⇒	現状維持	計画保全 (51)	⇒	・集約化 ・複合化
26	道路作業所	優良	+	直営	⇒	現状維持	計画保全 (54)	⇒	・移転複合化 ・規模縮小
27	中小企業サポートセンター分室	優良	+	民間活用	⇒	現状維持	縮小検討 (49.9)	⇒	・移転集約
28	中小企業サポートセンター	高コスト	+	民間活用	⇒	コスト削減または 廃止検討	縮小検討 (49.2)	⇒	・移転複合化 ・機能集約
29	旧第六中学校運動広場 (倉庫)	-	+	-	⇒	-	- (未調査)	⇒	・廃止

4. 対象施設の方向性と再編効果

対象施設毎に、再編の方向性を定めます。

なお、方向性が決まっていない施設については、継続して検討することとし、検討の進捗に合わせて適宜見直します。

（１）対象施設の改修時期と現状

再編コンセプトに示すとおり、大規模な改修・修繕時期を目安に、既存施設を活用することでコストを抑えた施設再編とするため、門真市公共施設等個別施設計画本編に記載の改修時期の目安と令和 7 年度の現状と課題を整理します。

（表 8）対象施設の改修時期の目安と現状と課題

No	施設名	改修時期の 目安	現状と課題 (令和 7 年度)
1	防災備蓄倉庫 (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
2	教育センター (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。中町ビルに移転。
3	生涯学習センター (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
4	青少年活動センター (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
5	市民公益活動支援センター (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
6	こども発達支援センター (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
7	門真図書館	令和 8 年度	門真図書館（2 階）と北島図書館との集約。文化創造図書館KADOMADOが供用開始予定。

No	施設名	改修時期の 目安	現状と課題 (令和 7 年度)
8	北島図書館 (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
9	南部市民センター (サービスコーナー)	令和 6 年度	施設の劣化が進んでいる。 南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
10	南部市民センター (貸館部分)	令和 6 年度	施設の劣化が進んでいる。 南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
11	中塚荘 (市民交流会館)	令和 7 年度	大規模改修工事中。
12	歴史資料館	令和 12 年度	耐震化に課題のあった資料館を除却したため展示スペースが不足している。
13	上野口保育園	令和 8 年度	集約化、多機能化し、幼保連携型認定こども園に再編。
14	大和田幼稚園	令和 7 年度	集約化、多機能化し、幼保連携型認定こども園に再編化の工事実施済。
15	市役所庁舎	令和 14 年度	施設の劣化が進んでいる。また、庁舎エリアにおいて、まちづくりが進んでいる。
16	門真市民プラザ体育館	令和 8 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設の再編を検討。
17	なかよし広場 (市民プラザ内)	令和 9 年度	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。

No	施設名	改修時期の 目安	現状と課題 (令和 7 年度)
18	地域高齢者交流サロン	令和 14 年度	夕方以降の活用がないため有効活用を検討。南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
19	高齢者ふれあいセンター	令和 12 年度	夕方以降の活用がないため有効活用を検討。周辺に公共施設がない。
20	老人福祉センター	令和 17 年度	施設の劣化が進んでいる。 突発的な修繕経費が発生している。 夕方以降の有効活用を検討。
21	保健福祉センター	令和 11 年度	大規模改修時期が近い。
22	公民館	令和 6 年度	施設の劣化が進んでいる。大規模改修時期が近い。周辺で文化創造図書館 KADOMADO の供用開始や新庁舎建設に伴う庁舎エリアのまちづくりが進んでいる。
23	門真市立テニスコート 青少年運動広場/管理棟	令和 7 年度	門真南駅周辺及び南東地域まちづくりの推進に伴い、施設の再編を検討 大規模改修時期が近い。
24	旧北小学校	令和 9 年度	施設の劣化が進んでいる。施設は除却。
25	クリーンセンター（業務棟）	令和 8 年度	大規模改修時期が近い。
26	道路作業所	令和 11 年度	大規模改修時期が近い。
27	中小企業サポートセンター 分室	令和 8 年度	分室のある門真プラザは除却。
28	中小企業サポートセンター	令和 13 年度	分室のある門真プラザは除却。

（２）施設再編の対策費と効果額

限られた予算の中で施設を安全かつ効率的に維持保全しつつ必要なサービスを提供するため、再編にかかる対策費と、再編による効果額を計算します。

○対策費

施設再編には、建物の更新を伴う再編と、既存建物を活用した再編があり、どちらの再編を実施するかにより費用が大きく異なるため、建物を更新する場合（新設）と、既存建物を活用する場合（改修）に分けて計算方法を設定します。

なお、計算には、門真市公共施設等個別施設計画で示す施設の更新単価（表 9）及び建物内部部位構成比率（表 10）を用います。

対策費の計算方法は次のとおりです。

・対策費用（新設）＝ 延床面積×更新単価（表 9）

・対策費用（改修）＝ 延床面積×更新単価×建物内部部位構成比率（表 10）

（表 9）更新単価

（単位：円）

類型タイプ	鉄筋 コンクリート	鉄骨鉄筋 コンクリート	鉄骨	木造	軽量鉄骨
文化施設	515,000				
駐輪場	242,000		182,000		
集会場	364,000		303,000		242,000
博物館等	576,000	691,200	455,000		
スポーツ練習場	485,000	582,000			
倉庫	303,000		242,000	197,000	
児童福祉施設等	424,000		333,000		273,000
事務所	364,000	436,800	303,000		
工場	364,000				
自動車車庫		363,600	242,000		

出典：門真市公共施設等個別施設計画

※単価は令和 3 年度に当時の類似施設の建設工事費を参考として設定したものです。

※対策費は、実施設計により工事費用と延床面積が確定した場合は、その数値を用います。

(表 10) 建物内部部位構成比率

	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%	

出典：門真市公共施設等個別施設計画

※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たものです。

○効果額

効果額は、施設をそのままの規模で建て替え更新した費用と、施設再編した場合の費用の差額により計算します。また、費用は更新費用（新設）だけでなく、維持管理費用も含めて計算します。

維持管理費用は、下表の周期で予防保全型の改修工事と長寿命化改修工事を実施し、施設を80年使用すると仮定して計算します。

（表 11）予防保全型改修工事の周期と費用

工事名	周期	改修費用
中規模改修工事	築15年、築45年	更新費用（新設）の10%
大規模改修工事	築30年	更新費用（新設）の30%
長寿命化改修工事	築60年	更新費用（新設）の40%

出典：門真市公共施設等個別施設計画

効果額の計算式は次のとおりです。

（A）更新費用（新設）＝ 延床面積×更新単価（表9）

（B）維持管理費用＝ 更新費用（新設）の90%※

（C）単純に施設を建て替えた費用 ＝ （A）＋（B）【現状の延床面積で計算】

（D）施設を再編した費用 ＝ （A）＋（B）【再編後の延床面積で計算】

・効果額 ＝ （C）単純に施設を建て替えた費用－（D）施設を再編した費用

※維持管理費用	=	10%	+	30%	+	10%	+	40%	=	90%
		中規模改修		大規模改修		中規模改修		長寿命化改修		
		（築15年）		（築30年）		（築45年）		（築60年）		

(例) 延床面積 10,000 m²の文化施設を、7,000 m²に再編した場合（鉄筋コンクリート造）

(C) 単純に施設を建て替えた場合

97 億 8,500 万円

(A) 10,000 m² × 51 万 5,000 円 = 51 億 5,000 万円

(B) 51 億 5,000 万円 × 90% = 46 億 3,500 万円

(C) = (A) + (B)

(D) 施設を再編した場合

68 億 4,950 万円

(A) 7,000 m² × 51 万 5,000 円 = 36 億 500 万円

(B) 36 億 500 万円 × 90% = 32 億 4,450 万円

(C) = (A) + (B)

効果額 = (C) 97 億 8,500 万円 - (D) 68 億 4,950 万円

29 億 3,550 万円

※集約する施設の効果額について

集約する各施設の効果額については、延床面積を基に按分します。

(例) A 施設 (1,800 m²) と B 施設 (1,200 m²) を集約し、C 施設 (2,000 m²) に再編
縮減延床面積 1,000 m²、効果額 9,000 万円、対策費 3,000 万円の場合

・按分 A 施設 1,800 m² / 3,000 m² = 60% B 施設 1,200 m² / 3,000 m² = 40%

・縮減延床面積 A 施設 1,000 m² × 60% = 600 m²、B 施設 1,000 m² × 40% = 400 m²

・効果額 A 施設 9,000 万 × 60% = 5,400 万、B 施設 9,000 万 × 40% = 3,600 万

・対策費 A 施設 3,000 万 × 60% = 1,800 万、B 施設 3,000 万 × 40% = 1,200 万

（３）対象施設毎の再編の方向性

対象施設毎の再編の方向性は、総合判定結果、改修時期の目安、現状と課題、再編対策費と効果額をふまえ、既存施設の活用も含めて総合的に検討して定めます。

（図６）方向性の検討



対象施設毎の再編の方向性①

対象施設【所在地】	防災備蓄倉庫（門真市民プラザ内）【大字北島 546】
総合判定（令和４年度）	・現状継続 ・新施設整備による規模縮小
現状と課題（令和７年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	各学校避難所、新庁舎及び旧南部市民センター活用複合施設に防災備蓄倉庫を整備し、防災備蓄物資を分散配置して、防災機能を強化する。
再編効果	（延床面積）240 ㎡縮減、（効果額）４億 3,619 万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
防災備蓄倉庫					物資の移動	物資の移動	除却
防災備蓄物資の各避難所への分散配置		再配置検討	実施設計	配置先の整備	各避難所		
旧南部市民センター活用複合施設			基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始

単純に建て替えた場合の工事費：３億 8,112 万円 再編した場合の工事費（対策費）：6,518 万円

対象施設毎の再編の方向性②

対象施設【所在地】	教育センター（門真市民プラザ）【大字北島 546】
総合判定（令和４年度）	・規模縮小
現状と課題（令和７年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。Ｒ６年度中町ビルに移転。
再編の概要	教育センターは貸館機能を廃止し規模を縮小したうえで、門真中町ビルを経由して新庁舎に移転し、会議室の効率化を図る。また、適応指導教室教育支援ルーム「かがやき」は旧南部市民センター活用複合施設に移転する。
再編効果	（延床面積）949.89 ㎡縮減、（効果額）10 億 9,644 万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
教育センター	中町ビルへ 移転						
適応指導教室教育支援ルーム「かがやき」	市民プラザ 3 階へ移転	市民プラザ 4 階へ移転				移転	
旧南部市民センター活用複合施設		機能検討	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事 	供用開始

単純に建て替えた場合の工事費：8 億 3,373 万円 再編した場合の工事費（対策費）：2 億 2,680 万円

対象施設毎の再編の方向性③、④

対象施設【所在地】	生涯学習センター（門真市民プラザ内）、青少年活動センター（門真市民プラザ内）【大字北島 546】
総合判定（令和4年度）	・集約化 ・複合化 ・多機能化 ・民営化（生涯学習センター） ・集約化 ・多機能化（青少年活動センター）
現状と課題（令和7年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	両施設を集約化して、全世代利用可能な新たな生涯学習センターを整備する。 整備先は、旧砂子小学校を有効活用し、令和10年度からの供用開始を目指す。
再編効果	（延床面積）1,234㎡縮減、（効果額）13億2,617万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		
生涯学習センター				集約化して旧砂子小学校へ			市民プラザ除却
青少年活動センター				集約化して旧砂子小学校へ			市民プラザ除却

単純に建て替えた場合の工事費：12億9,899万円 再編した場合の工事費（対策費）：1億4,917万円

対象施設毎の再編の方向性⑤

対象施設【所在地】	市民公益活動支援センター（門真市民プラザ内）【大字北島 546】
総合判定（令和4年度）	・規模縮小 ・貸館機能の複合化・集約化
現状と課題（令和7年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	市民公益活動支援センターの会議室機能は生涯学習センターに集約して旧砂子小学校へ移転し、相談支援機能は市役所で実施する。
再編効果	（延床面積）355㎡縮減、（効果額）3億8,165万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		
市民公益活動支援センター			会議室機能を生涯学習センターに集約 相談・支援機能は市役所で実施				市民プラザ除却


単純に建て替えた場合の工事費：3億7,383万円 再編した場合の工事費（対策費）：4,293万円

対象施設毎の再編の方向性⑥

対象施設【所在地】	こども発達支援センター（門真市民プラザ内）【大字北島 546】
総合判定（令和４年度）	・現状継続 ・規模縮小
現状と課題（令和７年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	門真市民プラザの除却に伴い、こども発達支援センターを移転する。新施設の整備に際しては、南部市民センター施設、用地を活用する。また、移転整備にあわせて、門真市民プラザ内にある適応指導教室教育支援ルーム「かがやき」と防災備蓄倉庫を新施設へ移転し、複合化する。
再編効果	（延床面積）676 ㎡縮減、（効果額）９億 9,498 万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
こども発達支援センター	指定管理開始				指定管理候補者の選定	新施設へ移転 除却	
旧南部市民センター活用複合施設		機能検討	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始
かがやき、 防災備蓄倉庫	機能検討					移転	除却

単純に建て替えた場合の工事費：13 億 4,016 万円 再編した場合の工事費（対策費）：5 億 5,398 万円

対象施設毎の再編の方向性⑦

対象施設【所在地】	門真図書館【新橋町 3 番 4 —101 号】、北島図書館（門真市民プラザ内）【大字北島 546】
総合判定（令和 4 年度）	・集約化
現状と課題（令和 7 年度）	門真図書館（2 階）と北島図書館との集約。文化創造図書館 KADOMADO が供用開始予定 南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	門真図書館の 1 階機能は、文化創造図書館 KADOMADO の供用開始に合わせて移転する。 門真図書館の 2 階機能は、旧砂子小学校跡地に整備・移転する。
再編効果	（延床面積）910 m ² 縮減、（効果額）9 億 7,735 万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
文化創造図書館 KADOMADO	建設工事	建設工事	供用開始予定				
門真図書館（1 階）	指定管理開始	移転					
門真図書館（2 階）				旧砂子小学校 へ移転・複合化			
北島図書館 （市民プラザ内）							
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		

単純に建て替えた場合の工事費：12 億 3,896 万円 再編した場合の工事費（対策費）：1 億 4,228 万円

対象施設毎の再編の方向性⑨、⑩

対象施設【所在地】	南部市民センター（南部サービスコーナー、貸館）【島頭4丁目 4-1】
総合判定（令和4年度）	・移転・複合化 ・長寿命化（南部サービスコーナー）・集約化 ・複合化 ・多機能化 ・民営化（貸館）
現状と課題（令和7年度）	施設の劣化が進んでいる。南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	南東地域まちづくりの推進にあわせて、南部市民サービスコーナー機能は旧砂子小学校に移転し、貸館機能は生涯学習センターに集約化する。 こども発達支援センター、適応指導教室教育支援ルーム「かがやき」、防災備蓄倉庫との複合化に向けて、南部市民センターの西側部分を解体・新築し、東側部分を改修する。
再編効果	（延床面積）1,121 m ² 縮減、（効果額）12億439万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
南部市民センター （南部サービスコーナー）				旧砂子小学校 へ移転・複合化			
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		
旧南部市民センター活用複合施設		機能検討	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始

単純に建て替えた場合の工事費：11億7,971万円 再編した場合の工事費（対策費）：1億3,548万円

対象施設毎の再編の方向性①

対象施設【所在地】	旧砂子小学校【三ツ島 6 丁目 2 - 1】
総合判定（令和 4 年度）	—
現状と課題（令和 7 年度）	令和 8 年度、義務教育学校の開校に伴い移転。
再編の概要	義務教育学校の開校にともない、旧砂子小学校を活用し、近隣公共施設を移転・集約化する。
再編効果	（延床面積）5,174 m ² 縮減、（効果額）55 億 5,661 万円

スケジュール

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		
生涯学習センター					移転		
青少年活動センター					集約化		
市民公益活動支援センター					集約化		
南部市民センター					移転・複合化		
門真図書館（2 階） 北島図書館					移転・複合化		
地域高齢者交流サロン					集約化		

旧砂子小学校へ再編する各施設の再編に際しては、共有部分を効率化することで延床面積を縮減します。

単純に建て替えた場合の工事費：57 億 254 万円 再編した場合の工事費（対策費）：6 億 5,030 万円

（参考）旧砂子小学校への再編の考え方について

再編後の活動スペース等の延床面積を比較すると 1,580 m²の縮減になりますが、これまで稼働率が低かった会議室等を多目的室化し、利用しやすい機能にすることで、市民活動への影響はないものと考えます。

（参考表）

活動スペース等の延床面積の比較

施設名	活動スペース等(m ²)
北島図書館	260.47
門真図書館（2階）	488.21
南部サービスコーナー	243.16
生涯学習センター	1,249.90
青少年活動センター	600.75
市民公益活動支援センター	594.00
南部市民センター貸館	783.00
地域高齢者交流サロン	120.00
計	4,339.49

1,580 m²縮減
(36%縮減)

旧砂子小学校	活動スペース等(m ²)
給食棟	206.00
1階	663.80
2階	660.22
3階	614.65
4階	614.65
計	2,759.32

（参考表）

生涯学習センター内各室の令和3年稼働率

貸館機能	稼働率(%)
多目的室	66.40
集会室	51.30
会議室・研修室※	33.70
IT・視聴覚室	2.10
視聴覚室	9.10

多目的室化により、利用しやすい施設に

※「会議室・研修室」の令和3年稼働率は、6室の平均値

対象施設毎の再編の方向性⑪、⑫

対象施設【所在地】	中塚荘（市民交流会館）【月出町 1 1 - 1】、歴史資料館【柳町 1 1 - 1】
総合判定（令和 4 年度）	・集約化 ・多機能化 ・民営化（中塚荘） ・集約化（歴史資料館）
現状と課題（令和 7 年度）	大規模改修工事中。（中塚荘） 耐震化に課題のあった資料館を除却したため展示スペースが不足している。（歴史資料館）
再編の概要	中塚荘に歴史資料館を集約し、資料の展示と貸館機能をあわせもった施設に改修する。 歴史資料館の収蔵スペースが不足するため、現在の歴史資料館は収蔵庫として引継ぎ使用する。
再編効果	（延床面積）730 m ² 縮減、（効果額）6 億 3,156 万円

スケジュール	改修時期の目安				改修時期の目安		
	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
中塚荘 （市民交流会館）	歴史資料館に 改修設計	改修工事	歴史資料館と して供用開始				
歴史資料館			↑ 中塚荘へ移転	収蔵庫継続			

単純に建て替えた場合の工事費：8 億 6,390 万円 再編した場合の工事費（対策費）：3 億 7,352 万円

対象施設毎の再編の方向性⑬、⑭

対象施設【所在地】	上野口保育園【上野口町 4 6 - 1 3】、大和田幼稚園【大橋町 5 - 2 1】
総合判定（令和 4 年度）	・集約化 ・多機能化
現状と課題（令和 7 年度）	集約化、多機能化し、幼保連携型認定こども園に再編。
再編の概要	都市計画道路寝屋川大東線に係る上野口保育園への影響をはじめ、施設の老朽化や、今後の就学前児童人口の推計をふまえて、上野口保育園と大和田幼稚園を集約化、多機能化し、幼保連携型認定こども園に再編する。
再編効果	（延床面積）137 m ² 縮減、（効果額）3,386 万円

スケジュール

改修時期の目安



	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
上野口保育園		認定こども園 供用開始	移転				
大和田幼稚園		上野口保育園 に移転統合 改修工事					
大和田こども園			供用開始				

単純に建て替えた場合の工事費：4 億 5,434 万円 再編した場合の工事費（対策費）：3 億 2,528 万円

対象施設毎の再編の方向性⑮

対象施設【所在地】	市役所庁舎【中町 1 - 1】
総合判定（令和 4 年度）	・建替え ・複合化
現状と課題（令和 7 年度）	施設の劣化が進んでいる。また、庁舎エリアにおいて、まちづくりが進んでいる。
再編の概要	庁舎エリアにおいて、庁舎機能、公園・広場機能、防災機能が連携し、一体的に発揮できる拠点を整備する。
再編効果	（延床面積）3,319.7 m ² 縮減、（効果額）21 億 8,346 万円

スケジュール

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
新庁舎	基本計画			基本設計	実施設計		建築工事 着手

単純に建て替えた場合の工事費：62 億 4,519 万円 再編した場合の工事費（対策費）：50 億 9,600 万円

対象施設【所在地】	門真市民プラザ体育館【大字北島 546】
総合判定（令和４年度）	・長寿命化
現状と課題（令和７年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設の再編を検討。
再編の概要	南東地域のまちづくり推進に伴う門真市民プラザ体育館の除却と、にぎわいを生み出すスポーツ関連施設の整備をふまえて、体育館の整備を整備主体も含めて検討する。
再編効果	—

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
門真市民プラザ体育館							令和 13 年度 除却予定
南東地域まちづくり、スポーツ関連施設の検討	検討 ↓						
体育館の整備検討	整備方針 ↓	検討 →	基本設計	実施設計 →		建築工事	令和 13 年度 供用開始予定

対象施設毎の再編の方向性⑰

対象施設【所在地】	なかよし広場（門真市民プラザ内）【大字北島 546】
総合判定（令和４年度）	・現状継続 ・規模縮小
現状と課題（令和７年度）	南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	門真市民プラザの除却に伴い、なかよし広場及びファミリーサポートセンターは旧砂子小学校（放課後児童クラブ）に移転する。
再編効果	（延床面積）13 ㎡縮減、（効果額）1,330 万円

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
なかよし広場	実施手法検討			移転			市民プラザ除却
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		



単純に建て替えた場合の工事費：1 億 2,363 万円 再編した場合の工事費（対策費）：1,248 万円

対象施設毎の再編の方向性⑮

対象施設【所在地】	地域高齢者交流サロン【沖町 28-2】
総合判定（令和4年度）	・現状継続 ・移転
現状と課題（令和7年度）	夕方以降の活用がないため有効活用を検討。南東地域まちづくりの推進に伴い、施設を再編。
再編の概要	<p>周辺で南東地域まちづくりが進んでいることをふまえて、夕方以降の活用がない本施設の機能を見直す。</p> <p>本施設が担っていた集会機能は生涯学習センターに集約化し、当該施設を除却した後、隣接する都市公園との一体的な活用を検討する。</p>
再編効果	（延床面積）58㎡縮減、（効果額）6,309万円

スケジュール

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
地域高齢者交流サロン				旧砂子小学校に集約化			
旧砂子小学校	基本設計	実施設計	改修工事	改修工事	供用開始		


単純に建て替えた場合の工事費：3,996万円 再編した場合の工事費（対策費）：459万円

対象施設毎の再編の方向性⑨

対象施設【所在地】	高齢者ふれあいセンター【岸和田 3 丁目 4 4 - 1 1】
総合判定（令和 4 年度）	・現状継続 ・移転
現状と課題（令和 7 年度）	夕方以降の活用がないため有効活用を検討。周辺に公共施設がない。
再編の概要	周辺に公共施設がない現状を踏まえ、現在の施設を有効活用し、より多くの市民が活用できるように、施設の目的や利用者の制限、開館時間等を見直すとともに、必要に応じて改修工事(貸館機能の多目的室化等)を実施し、子育て世代や高齢者が活動できる、多世代型の施設への整備を検討する。
再編効果	－（施設継続活用のため）

スケジュール



改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
機能検討	機能検討						

対象施設毎の再編の方向性②⑩

対象施設【所在地】	老人福祉センター【御堂町 1 2 - 5】
総合判定（令和 4 年度）	・規模縮小 ・複合化 ・廃止
現状と課題（令和 7 年度）	劣化が進んでいる。突発的な修繕経費が発生している。夕方以降の有効活用を検討。
再編の概要	施設の劣化状況を踏まえ、当該施設の機能は保健福祉センター内に移転・複合化し、当該施設を除却する。
再編効果	（延床面積）1,250 m ² 縮減、（効果額）10 億 715 万円

スケジュール

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
老人福祉センター	移転・複合化 検討						移転・複合化 して除却
保健福祉センター	機能検討				基本設計	実施設計	改修工事
							供用開始





単純に建て替えた場合の工事費：5 億 3,008 万円 再編した場合の工事費（対策費）：3,200 万円

対象施設毎の再編の方向性②

対象施設【所在地】	保健福祉センター【御堂町 1 4 - 1】
総合判定（令和 4 年度）	・多機能化
現状と課題（令和 7 年度）	大規模改修時期が近い。
再編の概要	大規模改修の時期にあわせて、老人福祉センターとの複合化による多機能化を検討する。 その際、保健福祉センター内にある障がい者福祉センターに医療的ケア児者等が利用可能な短期入所の整備を検討する。
再編効果	－（施設継続活用のため）

スケジュール

改修時期の目安



	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
保健福祉センター	機能検討			基本設計	実施設計	改修工事	供用開始
障がい者福祉センター （保健福祉センター内）	機能検討					改修工事	機能を拡充
近隣受入れ可能施設						 送迎	
老人福祉センター	移転・複合化 検討						移転・複合化 して除却

機能拡充した場合の工事費（対策費）：8,654 万円

対象施設【所在地】	公民館【新橋町 3 4 – 2 4】
総合判定（令和 4 年度）	・集約化 ・多機能化 ・複合化
現状と課題（令和 7 年度）	施設の劣化が進んでいる。大規模改修時期が近い。文化創造図書館KADOMADOの供用開始や新庁舎建設に伴う庁舎エリアのまちづくりが進んでいる。
再編の概要	劣化が進んでいる公民館は、当該施設の周辺地域で文化創造図書館KADOMADOの供用開始や新庁舎建設に伴う庁舎エリアのまちづくりが進んでいることを踏まえ、施設コストの縮減を図るため、当該施設が担っていた社会教育機能をそれら周辺施設へ集約化・施設の廃止等も含めた今後の方向性を検討する。
再編効果	—

スケジュール


改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2	
文化創造図書館 KADOMADO	建設工事	建設工事	供用開始予定					
新庁舎	基本計画			基本設計	実施設計			建築工事 着手
公民館	方向性の検討							

対象施設【所在地】	門真市立テニスコート・青少年運動広場/管理棟【三ツ島 3 丁目 1 2 - 6】
総合判定（令和 4 年度）	・集約化 ・複合化
現状と課題（令和 7 年度）	門真南駅周辺及び南東地域まちづくりの推進に伴い、施設の再編を検討。大規模改修時期が近い。
再編の概要	南東地域に整備予定のグラウンドの利用状況を見て、門真市立テニスコート・青少年運動広場の移転・廃止を含めた今後の方向性を検討します。
再編効果	—

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
門真市立テニスコート・ 青少年運動広場／管 理棟	再編検討				集約検討 整備	移転	

対象施設毎の再編の方向性②④

対象施設【所在地】	旧北小学校【泉町４－１２】
総合判定（令和４年度）	・機能集約化
現状と課題（令和７年度）	除却工事中。
再編の概要	校舎を除却する。旧北小学校の倉庫機能は一時的に現庁舎、仮庁舎（門真中町ビル）及び仮庁舎（門真図書館）に移転し、新庁舎建設後は当該施設へ集約化する。
再編効果	（延床面積）1942.30㎡縮減、（効果額）８億５,161万円

スケジュール

改修時期の目安


	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
旧北小学校	倉庫整理・移転	除却					
現庁舎 （本館・別館・分館）			倉庫整理・移転	除却 （別館・分館）			
仮庁舎（門真中町ビル）	改修設計	改修工事	供用開始				
仮庁舎（門真図書館）			改修工事				
新庁舎	基本計画			基本設計	実施設計		建築工事 着手

単純に建て替えた場合の工事費：12億8,542万円 再編した場合の工事費（対策費）：⑮の対策費（52億7,800万円）に含まれる。

対象施設【所在地】	グリーンセンター業務棟【深田町 1 9 - 5】
総合判定（令和 4 年度）	・集約化 ・複合化
現状と課題（令和 7 年度）	大規模改修時期が近い。
再編の概要	広域化の方向性をふまえて、グリーンセンター全体の施設の方向性を検討し、現状及び将来見込みに合った施設規模への再編を検討する。また、近隣の行政系施設との複合化等を検討する。
再編効果	—

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
グリーンセンター業務棟	複合化検討						


検討中

対象施設毎の再編の方向性②⑥

対象施設【所在地】	道路作業所【柳田町 2 0 - 2】
総合判定（令和 4 年度）	・移転複合化 ・規模縮小
現状と課題（令和 7 年度）	大規模改修時期が近い。
再編の概要	近隣の行政系施設への移転・複合化等も含めた今後の方向性を検討する。
再編効果	—

スケジュール

改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
道路作業所	移転・複合化 検討						

対象施設毎の再編の方向性⑳、㉑

対象施設【所在地】	中小企業サポートセンター分室【新橋町 3 - 3 - 215】、中小企業サポートセンター【新橋町 3 - 4 - 103】
総合判定（令和 4 年度）	・移転集約（分室） ・移転複合化 ・機能集約
現状と課題（令和 7 年度）	分室のある門真プラザは除却。
再編の概要	中小企業サポートセンターの分室が入居している門真プラザの除却に伴い、当該施設の貸館機能は、近隣公共施設を活用する。中小企業サポートセンターは、現在の場所で開催。
再編効果	（延床面積）46.2 ㎡縮減、（効果額）3,834 万円

スケジュール


改修時期の目安

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
門真プラザ			解体・除却		建築工事		令和 1 4 年度 供用開始予定
中小企業サポートセンター	現在の場所で 実施						
中小企業サポートセンター 分室			解体・除却				

単純に建て替えた場合の工事費：2,018 万円 再編した場合の工事費（対策費）：1,681 万円

対象施設【所在地】	旧第六中学校運動広場（倉庫）【中町 1 - 2 5】
総合判定（令和 4 年度）	—
現状と課題（令和 7 年度）	庁舎エリアのまちづくりが進んでいる。
再編の概要	庁舎エリアのまちづくりにあわせて、倉庫及び付帯設備の再編を検討する。
再編効果	（延床面積）172 m ² 縮減、（再編効果額）7,939 万円

スケジュール

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
旧第六中学校運動広場（倉庫）	再編検討						

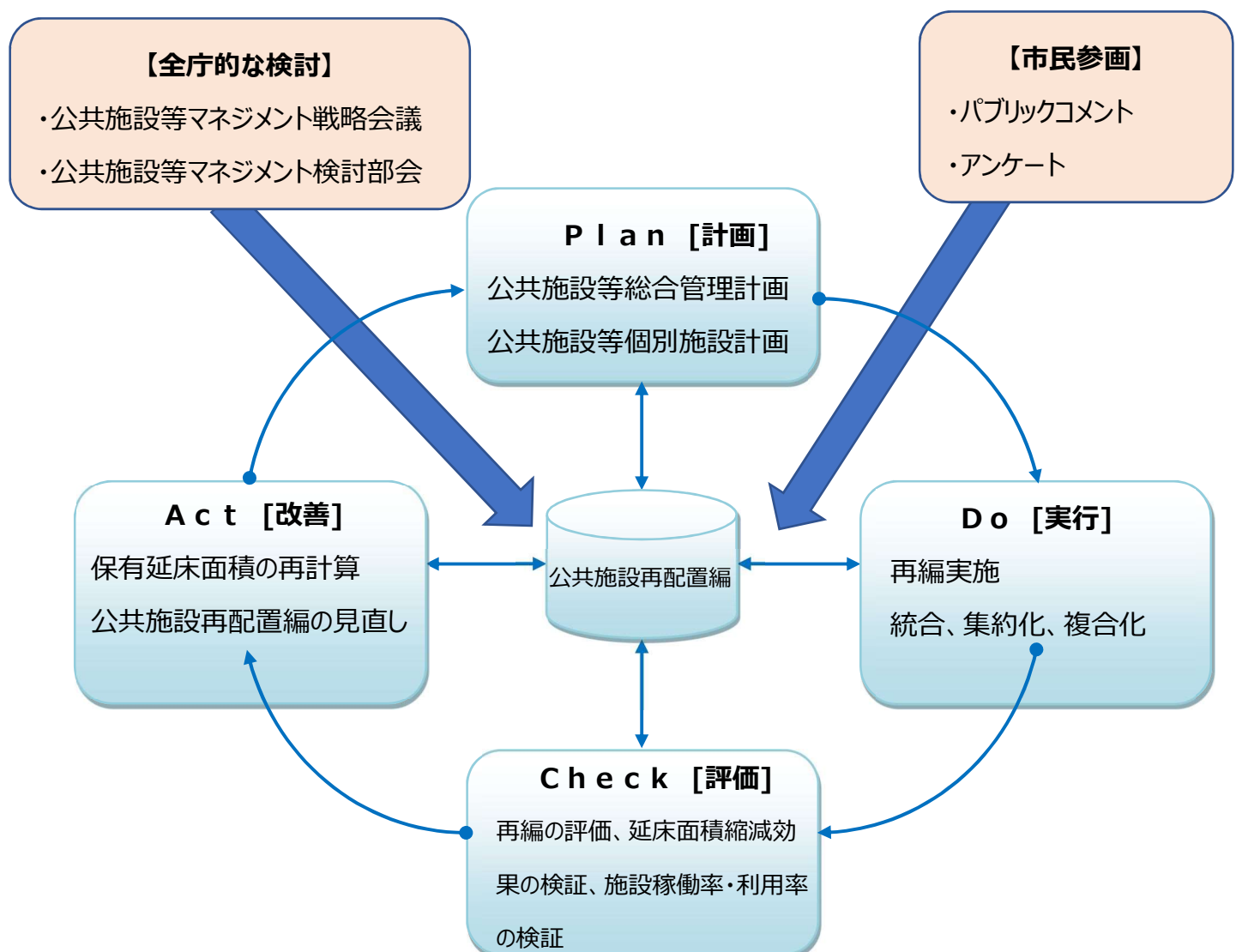
第3章 計画の推進に向けて

1. 検討体制とPDCA

今回の計画を推進することで、建物系施設の延床面積は約 1.5 万㎡の縮減となりますが、管理計画の数値目標「令和 27 年度までに約 14.7 万㎡の縮減」をふまえ、今後も引き続き検討を進めていく必要があります。

検討体制は、政策的な視点、効率的・効果的な視点については、全庁的な検討として、公共施設等マネジメント戦略会議及び公共施設等マネジメント検討部会で検討し、パブリックコメントにより市民意見を聴取するとともに、必要に応じてアンケート等の実施により利用実態を図り、市民が利用しやすい最適な施設配置を図ります。

また、本計画は下図のとおりPDCAサイクルを活用して検討を重ね、再編の実施状況や検討状況に合わせて適宜見直しを行います。



門真市公共施設再編計画

策定年月 令和6年3月

改訂年月 令和7年3月

令和8年 月

発 行 門真市

総務部 財産活用課

効果額 （単純に施設を建て替えた費用 － 施設を再編した費用 ＝ 効果額）

単純に施設を建て替えた費用

No	施設名	計 (建替+維持管理)
	門真市民プラザ（共用部分）	2,985,051,240
3	生涯学習センター（市民プラザ内）	1,800,077,955
4	青少年活動センター（市民プラザ内）	668,012,165
5	市民公益活動支援センター（市民プラザ内）	710,293,150
7	図書館	2,099,159,885
8	図書館分館（市民プラザ内）	254,869,895
9	南部市民センター（サービスコーナー）	237,932,060
10	南部市民センター（貸館部分）	2,003,517,890
18	地域高齢者交流サロン	75,924,000
	市民プラザ	10,834,838,240

No	施設名	計 (建替+維持管理)
2	教育センター（市民プラザ内）	1,293,469,365
15	市役所庁舎	8,130,103,800
24	旧北小学校	2,442,292,110
	庁舎	11,865,865,275

No	施設名	計 (建替+維持管理)
1	防災備蓄倉庫（市民プラザ内）	724,119,355
6	こども発達支援センター（市民プラザ内）	2,546,311,410
	かがやき（市民プラザ内）	290,614,500
	市民プラザ	3,561,045,265

No	施設名	計 (建替+維持管理)
17	なかよし広場（市民プラザ内）	234,908,495
	なかよし広場（市民プラザ内）	234,908,495

施設を再編した費用

再編施設	計 (建替+維持管理)
旧砂子小学校	5,880,356,555

再編施設	計 (建替+維持管理)
新庁舎	311,220,000
	7,780,500,000
	1,590,680,000
新庁舎	9,682,400,000

再編施設	計 (建替+維持管理)
防災備蓄倉庫	287,936,355
こども発達支援センター	1,551,321,685
かがやき	176,426,400
旧南部市民センター活用複合施設	2,015,684,440

再編施設	計 (建替+維持管理)
放課後児童クラブ（砂子小）	143,306,550
放課後児童クラブ（旧砂子小）	143,306,550

効果額

施設名	効果額
旧砂子小学校	5,556,613,540

施設名	効果額
新庁舎	982,249,365
	349,603,800
	851,612,110
新庁舎	2,183,465,275

施設名	効果額
	436,183,000
	994,989,725
	114,188,100
旧南部市民センター活用複合施設	1,545,360,825

施設名	効果額
放課後児童クラブ（砂子小）	91,601,945
放課後児童クラブ（旧砂子小）	91,601,945

効果額 （単純に施設を建て替えた費用 - 施設を再編した費用 = 効果額）

単純に施設を建て替えた費用

No	施設名	計 (建替+維持管理)
11	中塚荘（市民交流会館）	1,009,841,355
12	歴史資料館（資料館）	631,569,120
	中塚荘 歴史資料館	1,641,410,475
No	施設名	計 (建替+維持管理)
13	上野口保育園	281,614,770
14	大和田幼稚園	581,643,200
	大和田こども園	863,257,970
No	施設名	計 (建替+維持管理)
20	老人福祉センター	1,007,153,064
24	旧北小学校体育館	828,913,646
27	中小企業サポートセンター分室	38,342,304
	旧第六中学校運動広場（倉庫）	79,398,264
	除却施設	1,953,807,278
No	施設名	計 (建替+維持管理)
16	門真市民プラザ体育館	2,889,897,720
19	高齢者ふれあいセンター	389,177,304
21	保健福祉センター	6,878,406,144
22	公民館	763,761,544
23	門真市立テニスコート・青少年運動広場/管理棟	118,403,535
25	グリーンセンター（業務棟）	1,175,173,636
26	道路作業所	328,183,542
28	中小企業サポートセンター	39,263,515
		12,582,266,940

施設を再編した費用

再編施設	計 (建替+維持管理)
中塚荘	1,009,841,355
	0
中塚荘 歴史資料館	1,009,841,355
再編施設	計 (建替+維持管理)
大和田幼稚園	829,389,368
	0
大和田こども園	829,389,368
再編施設	計 (建替+維持管理)
除却	0
除却	0
除却	0
除却	0
除却施設合計	0
再編施設	計 (建替+維持管理)
方向性検討中	
既存施設を継続活用	0
既存施設を継続活用	0
方向性検討中	
	0

効果額

施設名	効果額
中塚荘	631,569,120
	0
中塚荘 歴史資料館	631,569,120
施設名	効果額
大和田幼稚園	33,868,602
大和田こども園	33,868,602
施設名	効果額
除却	1,007,153,064
除却	828,913,646
除却	38,342,304
除却	79,398,264
除却施設合計	1,953,807,278
施設名	効果額
方向性検討中	
既存施設を継続活用	0
既存施設を継続活用	0
方向性検討中	
	0.0
	0

対策費 (更新 (建替)) 延床面積×更新単価 = 対策費
(改修) 延床面積×更新単価×建物内部部位構成比率 = 対策費

施設名	再編概要	再編後の延床面積の考え方	再編 工事時期	延床㎡	整備	更新単価 (円)	対策費
旧砂子小学校	旧砂子小学校を社会教育施設に改修して活用 生涯学習センター、青少年活動センター、市民公益活動支援センター、図書館、南部市民センター、地域高齢者交流サロンを、旧砂子小学校に移転、集約、複合化	旧砂子小学校へ再編する各施設の再編に際しては、共有部分を効率化することで延床面積を縮減します。 活動スペース等も縮減になりますが、これまで稼働率が低かった会議室等を多目的室化し、利用しやすい機能にすることで、市民活動への影響はないものと考えます。	令和9年度	5,394	改修 (22.5%)	515,000 (文化施設)	625,052,925
新庁舎	市役所庁舎を更新 (建替) 併せて、教育センターと旧北小学校 (倉庫) を集約	門真市庁舎エリア整備基本計画から引用 概算事業費の設定と同じく、新庁舎の延床面積を14000㎡と仮定しています。	令和13年度	14,000	更新 (建替)	364,000 (事務所)	5,096,000,000
旧南部市民センター活用複合施設	南部市民センターを一部撤去し、児童福祉施設及び倉庫に 新築及び改修して活用 こども発達支援センター、かがやき、防災備蓄倉庫を旧南部市民センター活用複合施設に移転、集約、複合化。	再編方策 (3) 「再編後の延床面積は26%以上の効率化」に基づき、施設更新時に延床面積を26%縮小しています。 2602.26㎡ × (100% - 26%) ≒ 1925.7㎡ 297× (100%-26%) ≒ 219㎡ 740.03㎡→500.15㎡ (多目的ホール部分を活用)	令和10年度	2,645	建替+改修 (13%及び22%)	424,000 (児童福祉施設) 303,000 (倉庫)	650,325,889
なかよし広場 (放課後児童クラブ (旧砂子小))	なかよし広場を移転 移転先の候補は、放課後児童クラブ (旧砂子小) を改修し、活用する。	放課後児童クラブ (旧砂子小) を改修して活用します。	令和9年度	227	改修 (13%)	424,000 (児童福祉施設)	12,484,680
中塚荘 歴史資料館	中塚荘に歴史資料館を集約し、資料の展示と貸館機能をあわせもった施設に改修する。	中塚荘を改修して活用します。	令和7年度	1,032	改修 (18%)	455,000 (博物館等)	373,529,200
大和田こども園	大和田幼稚園を認定こども園に改修整備し、上野口保育園を集約する。	大和田幼稚園を改修して活用するため、延べ床面積は大和田幼稚園と同じになります。	令和7年度	1,030	改修 (13%)	424,000 (児童福祉施設)	325,528,500
防災備蓄倉庫 (各学校避難所)	市民プラザ内の防災備蓄倉庫は撤去し、各学校避難所と新庁舎及び旧南部市民センター活用複合施設に防災備蓄倉庫を整備し、防災備蓄物資を分散配置して、防災機能を強化する。	避難所毎に、防災備蓄用品の必要量を整理したうえで整備していきます。	令和9年度	検討中	更新 (建替)	※	31,840,000
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の分室が入居している門真プラザの除却に伴い、当該施設の貸館機能は、近隣公共施設を活用する	当該施設の貸館機能は、近隣公共施設を活用するため、既存の延べ床面積は確保します。	検討中	46	更新 (建替)	364,000 (事務所)	16,816,800
障がい者福祉センター	保健福祉センターに短期入所機能を整備し活用します。	現状の障がい者福祉センターの延べ床面積に短期入所機能を整備するための面積を追加。	令和11年度	1,570	改修 (13%)	424,000 (児童福祉施設)	86,538,400
老人福祉センター	施設の劣化状況を踏まえ、当該施設の機能は保健福祉センター内に移転・複合化し、当該施設を除却する。	保健福祉センターの一部を改修して活用します。	令和11年度	580	改修 (13%)	424,000 (児童福祉施設)	31,994,955

※ 全19校のうち、水桜学園、はすはな中学校は既に備蓄倉庫を整備済 避難所3箇所に備蓄倉庫を設置予定。(3箇所の整備工事費計3,184万円)

建物内部部位構成比率 (改修の場合、下表の割合を乗ずる)

文化施設	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
22.5%	18.0%	32.0%	13.0%	13.9%	22.0%

年度別 対策にかかる費用

施設名	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
旧砂子小学校				625,052,925				
新庁舎								5,096,000,000
旧南部市民センター活用複合施設					650,325,889			
なかよし広場				12,484,680				
中塚荘 歴史資料館		373,529,200						
大和田こども園		325,528,500						
防災備蓄倉庫（各学校避難所）				31,840,000				
中小企業サポートセンター分室 （時期は未定）								
障がい者福祉センター						86,538,400		
老人福祉センター						31,994,955		
総合計	0	699,057,700	0	669,377,605	650,325,889	118,533,355	0	5,096,000,000

延床面積の縮減

No	施設名	現在延床㎡	再編	再編延床㎡	縮減延床㎡	縮減率
	市民プラザ	10,568.44	旧砂子小学校	5,394.20	-5,174.24	-49.0%
	庁舎	17,319.69	新庁舎	14,000.00	-3,319.69	-19.2%
	こども発達支援センター（市民プラザ内）	2,602.26	こども発達支援センター（旧南部市民センター活用複合施設）	1,925.67	-676.59	-26.0%
	なかよし広場（市民プラザ内）	240.07	放課後児童クラブ（旧砂子小）	226.50	-13.57	-5.7%
	中塚荘 歴史資料館	1,762.59	中塚荘 歴史資料館	1,032.03	-730.56	-41.4%
	上野口保育園、大和田幼稚園	1,167.10	大和田こども園	1,029.53	-137.57	-11.8%
1	防災備蓄倉庫（市民プラザ内）	740.03	防災備蓄倉庫（旧南部市民センター活用複合施設）	500.15	-239.88	-32.4%
	かがやき（市民プラザ内）	297.00	かがやき（旧南部市民センター活用複合施設）	219.00	-78.00	-26.3%
18	地域高齢者交流サロン	120.00	除却	0.00	-120.00	
20	老人福祉センター	1,250.19	除却	0.00	-1,250.19	
24	旧北小学校体育館	1,802.77	除却	0.00	-1,802.77	
	旧第六中学校運動広場（倉庫）	172.68	除却	0.00	-172.68	
27	中小企業サポートセンター分室	46.20	除却	0.00	-46.20	
19	高齢者ふれあいセンター	483.09	既存施設を継続活用			
21	保健福祉センター	8,538.24				
16	門真市民プラザ体育館	方向性検討中				
22	公民館					
23	門真市立テニスコート・青少年運動広場/管理棟					
25	グリーンセンター（業務棟）					
26	道路作業所					
28	中小企業サポートセンター					
		38,089.02		24,327.08	-13,761.94	-36.1%

平成27(2015)年度
約54.7万㎡

⇒

【数値目標】
令和27(2045)年度
約40.0万㎡（14.7万㎡ 減）

【再編案】
令和12（2030）年度
約1.4万㎡ 減