# 高石市公共施設個別施設計画

高石市

# 目次


第１章　計画策定の背景・目的等 . . . . . 4
　１－１．背景・目的 . . . . . 4
　１－２．計画の位置づけ . . . . . 5
　１－３．計画期間 . . . . . 6
　１－４．国の上位計画 . . . . . 7
第２章　対象施設の施設概要の整理 . . . . . 8
　２－１．対象施設 . . . . . 8
　２－２．個別施設の施設概要 . . . . . 11

第３章　劣化度調査の分析と評価 . . . . . 45
　３－１．劣化度状況調査の実施概要 . . . . . 45
　３－２．調査結果と評価・分析 . . . . . 46
　　（１）躯体設備の健全性の評価 . . . . . 46
　　（２）耐震性の評価 . . . . . 47
　　（３）評価結果のまとめ . . . . . 47

第４章　施設整備の基本的な方針 . . . . . 50
　４－１．長寿命化計画の基本的な方針 . . . . . 50
　４－２．目標耐用年数と更新周期の設定 . . . . . 53
　　（１）建築物の目標耐用年数 . . . . . 53
　　（２）各部位の更新周期 . . . . . 53

第５章　対象施設の整備方針の検討 . . . . . 54
　５－１．整備方針設定の考え方 . . . . . 54
　５－２．整備方針設定の方法 . . . . . 55
　　（１）１次評価具体的内容（ハード面） . . . . . 55
　　（２）２次評価の具体的方法（ソフト面） . . . . . 55
　　（３）総合評価による整備方針の考え方 . . . . . 56

第６章　今後 40 年間の施設保全費用の見込み . . . . . 59

第７章　個別施設の整備計画の検討 . . . . . 61
　７－１．個別施設の基本的な方針 . . . . . 61
　　（１）公共施設等の管理に関する方針 . . . . . 61
　　（２）公共建築物の管理に関する方針 . . . . . 62
　７－２．個別施設の整備等の方針 . . . . . 63
　　（１）市民文化系施設（８施設） . . . . . 63
　　（２）スポーツ・レクリエーション系施設（４施設） . . . . . 73
　　（３）保健・福祉・医療系施設（７施設） . . . . . 78

（４）行政系施設（５施設）. . . . . 87
（５）その他の施設（10 施設）. . . . . 93

第８章　長寿命化等の継続的運用方針. . . . . 104
８－１．情報基盤の整備と活用. . . . . 104
８－２．財源の確保. . . . . 104
８－３．推進体制等の整備. . . . . 104
８－４．フォローアップの実施方針. . . . . 105

# 第１章　計画策定の背景・目的等

## １－１．背景・目的

全国的に人口減少及び少子高齢化社会の進展が問題となっており、地方公共団体においては、厳しい財政状況の中、老朽化していく公共施設等をどのように維持していくのが喫緊の課題となっております。本市においても例外ではなく、人口減少に伴う財源の減少が懸念されており、また、市民生活を支える公共施設等の多くが昭和40年代から50年代に整備されたもので老朽化が進んでおり、経費節減や施設総量の見直しを検討しなければならない時期に差しかかっています。

平成25年11月、国ではこのような状況に向き合うため、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において、「インフラ長寿命化基本計画」が取りまとめられました。この中で、各地方公共団体は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するため、中長期的な取り組みの方針を明らかにするよう指針が示されました。本市におきましても、公共施設等に関する課題について、その解消に向けた取り組みを行うため、将来計画として「高石市公共施設等総合管理計画」を平成29年３月に策定しました。この計画では、まち全体の公共施設等の総合的な状況の把握や方針の策定を行いましたが、さらに個別の施設ごとの実行計画を策定することが求められており、具体的な対策内容や実施時期、対策費用などを考える必要があります。

本計画「高石市公共施設個別施設計画」（以下、「個別施設計画」という。）は、これらの国の計画、上位計画である「高石市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、個別の施設について、中長期的な維持・管理等に係るトータルコストの縮減・予算の平準化等の観点から、整備の方針等を示すことを目的としております。そして、これを踏まえ、個別の施設ごとの利用状況や劣化状態、今後の方針等を庁内で共有することにより、本市の公共施設等のあり方について具体的な検討を進めることが必要となります。

## １－２．計画の位置づけ

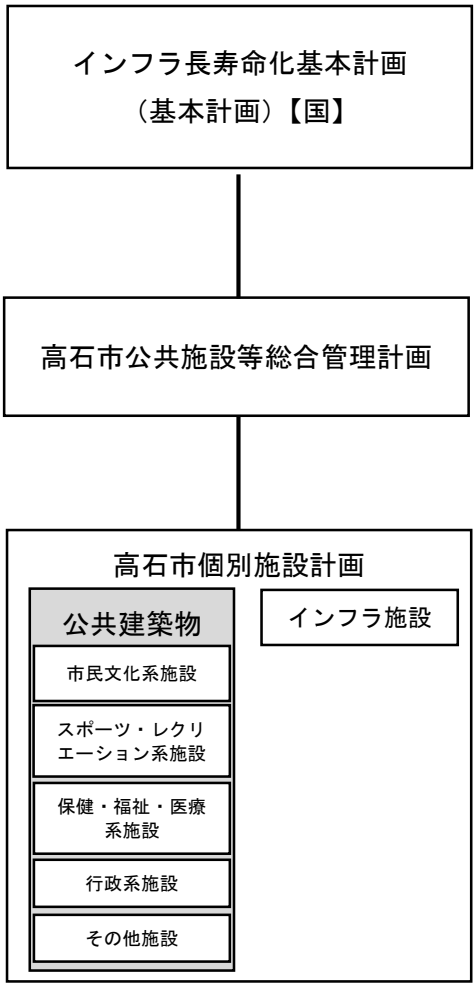
本市の公共施設等の多くは高度成長期に建設されたため、老朽化や設備の不良等の様々な問題が生じています。

そして、限られた財源の中で、今後とも必要な行政サービスを確保し、提供していくためには、これらの施設の維持・管理やその運営の在り方についての検討が迫られています。

このような状況の中で、国においては平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、これを踏まえ、本市においても平成29年３月に「高石市公共施設等総合管理計画」を策定いたしました。

本個別施設計画は、このような枠組みの中で、「高石市公共施設等総合管理計画」で定められた公共施設等（本計画では公共建築物を対象）に関して、個別の施設ごとに今後の方針を示すためのものです。

**■本計画の位置づけ**



## １－３．計画期間

高石市公共施設等総合管理計画は、現在の社会経済情勢の激しい変化や本市を取り巻く状況等を考慮し、中期的な視点に立ち、10年間を計画期間としています。

個別施設計画においても、計画期間を2020年度から2029年度までの10年間とします。

ただし、公共建築物の改修や建替えに係る費用の推計期間については、2020年度から2059年度までの40年間とします。

なお、計画期間内であっても、本市を取り巻く社会情勢の変化等への対応が必要となった場合には、計画の見直しを行うこととします。

**計画期間：2020 年度～2029 年度の 10 年間**

## １－４．国の上位計画

国のインフラ長寿命化基本計画は、公共施設の個別施設の長寿命化を目的として、メンテナンスサイクルの構築、中長期的な維持管理、更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図ることを目的に平成 25 年 11 月に策定されたものです。

この中で、各地方公共団体は、公共施設等に関する個別施設計画をできるだけ早期に策定し、戦略的な維持管理・更新等を推進することが求められています。

「インフラ長寿命化基本計画」に示された個別施設計画の記載事項は以下の通りです。

**■個別施設計画の記載事項**

**１．目指すべき姿**

○安全で強靭なインフラシステムの構築
○総合的・一体的なインフラマネジメントの実現
○メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化

**２．基本的な考え方**

○インフラ機能の確実かつ効率的な確保
○メンテナンス産業の育成
○多様な施策・主体との連携

**３．計画の策定内容**

○インフラ長寿命化計画（行動計画）
○個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）

**記載事項**

**①対象施設・・・行動計画において、個別施設計画を策定することとした対象施設**
**②計画期間・・・定期点検サイクル等を考慮の上で設定**
**③対策の優先順位の考え方・・・個別施設の果たしている役割、機能、利用状況、重要性等からみた対策実施への優先順位の考え方**
**④個別施設の状態等・・・点検・診断によって得られた個別施設の状況について、施設ごとに整理**
**⑤対策内容と実施時期・・・機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止、撤去、耐震化等の対策の内容と実施時期**
**⑥対策費用・・・計画期間内に要する対策費用の概算**

**４．必要施策の方向性**

・点検診断、修繕・更新、基準類の整備、情報基盤の整備と活用、新技術の開発・導入、予算管理、体制の構築、法令等の整備

**５．その他**

資料：インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月）（国土交通省）

# 第２章　対象施設の施設概要の整理

## ２－１．対象施設

個別施設計画の対象施設は、本市が保有する全ての公共施設等（公共建築物、インフラ施設）ですが、本年度計画ではこれらのうち公共建築物を対象とします。

本調査の対象施設は、大分類では市民文化系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉・医療系施設、行政系施設、その他の５分類、施設数では34施設となります。

**■個別施設計画の対象施設（公共建築物）**

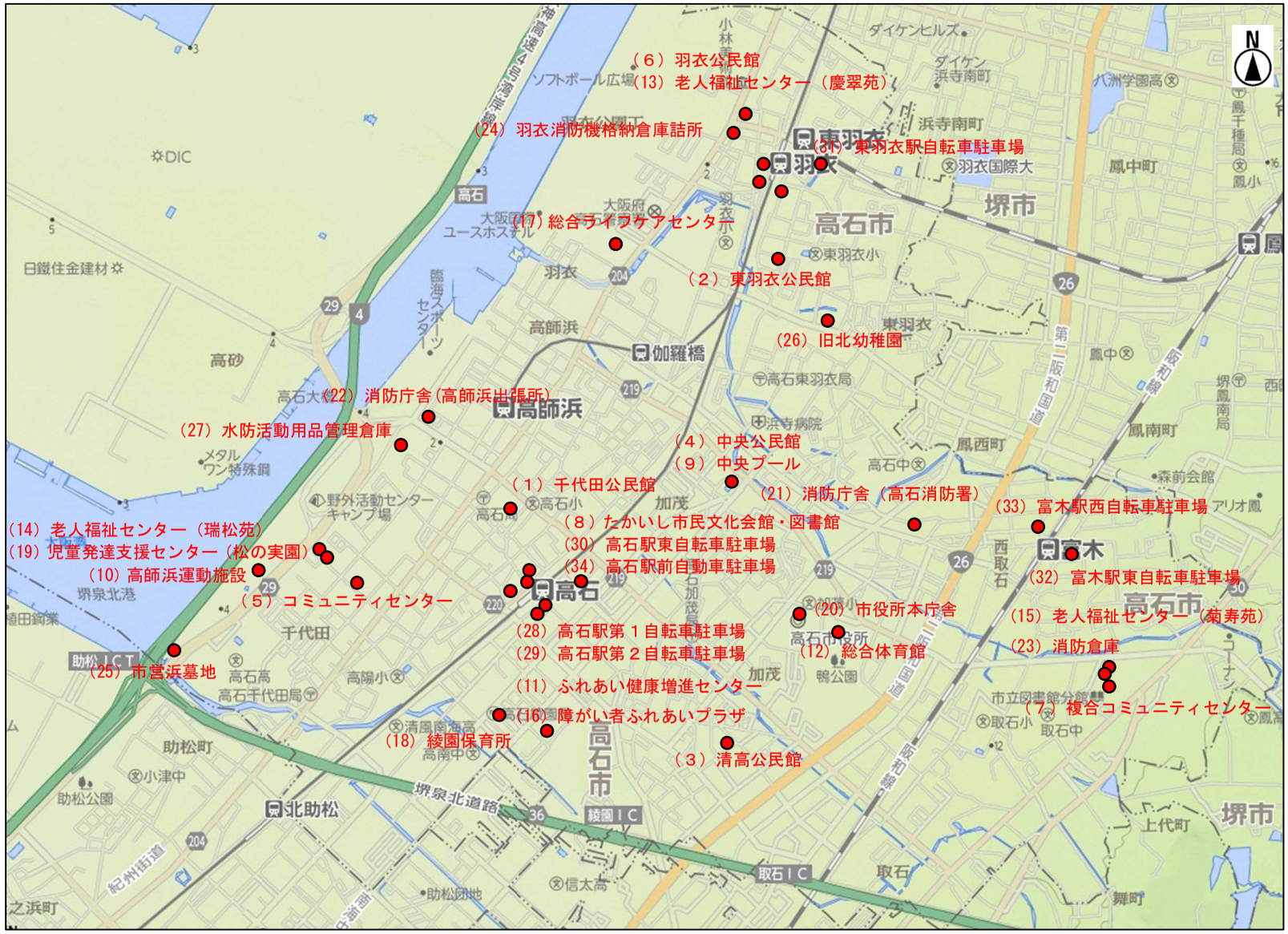
| 大分類 | 中分類 | 施設名 | 2018 年度利用者数（人） | 延床面積（㎡） | 建築年（年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 市民文化系施設 | 集会施設 | １．千代田公民館 | 23,633 | 657.04 | Ｓ54（1979） |
| | | ２．東羽衣公民館 | 27,670 | 700.90 | Ｓ56（1981） |
| | | ３．清高公民館 | 13,666 | 519.42 | Ｓ61（1986） |
| | | ４．中央公民館 | 34,785 | 855.24 | Ｈ元（1989） |
| | | ５．コミュニティセンター | 20,780 | 1,749.18 | Ｈ6（1994） |
| | | ６．羽衣公民館（パンセ羽衣内） | 34,803 | 944.39 | Ｈ4（1992） |
| | 文化施設 | ７．複合コミュニティセンター（東コミュニティセンター・取石公民館図書館分館） | 31,596 | 2,681.25 | Ｈ11（1999） |
| | | ８．たかいし市民文化会館・図書館（市民文化ホール・ 生涯学習センター） | 179,761 | 9,245.18 | Ｈ15（2003） |
| スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | ９．中央プール | 3,818 | 185.75 | Ｈ元（1989） |
| | | 10.高師浜運動施設（野外活動センター） | 95,271 | 1,071.89 | Ｈ4（1992） |
| | | 11．ふれあい健康増進センター（ふれあいゾーン複合センター内） | 145,446 | 2,147.97 | Ｓ62（1987） |
| | | 12．総合体育館（鴨公園内） | 119,088 | 4,228.21 | Ｈ27（2015） |
| 保健・福祉医療系施設 | 高齢福祉施設 | 13．老人福祉センター（慶翠苑） | 24,227 | 1,119.01 | Ｈ4（1992） |
| | | 14．老人福祉センター（瑞松苑） | 32,460 | 1,376.95 | Ｓ48（1973） |
| | | 15．老人福祉センター（菊寿苑） | 13,772 | 437.40 | Ｓ59（1984） |
| | 障がい福祉施設 | 16.障がい者ふれあいプラザ（ふれあいゾーン複合センター内） | 15,878 | 1,962.99 | Ｓ62（1987） |
| | 保健・福祉・医療施設 | 17.総合ライフケアセンター（総合保健センター・老人保健施設・診療センター・ 母子健康センター） | ― | 17,590.65 | Ｈ11（1999） |
| | 児童福祉施設 | 18．綾園保育所 | ― | 1,038.16 | Ｈ6（1994） |
| | | 19．児童発達支援センター（松の実園） | ― | 566.32 | Ｓ49（1974） |

| 大分類 | 中分類 | 施設名 | 2018年度利用者数（人） | 延床面積（㎡） | 建築年（年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政系施設 | 庁舎等 | 20．市役所本庁舎 | ― | 16280.51 | S51（1976） |
| | 消防施設 | 21．消防庁舎（高石消防署） | ― | 1732.96 | S53（1978） |
| | | 22．消防庁舎（高師浜出張所） | ― | 840.35 | S45（1970） |
| | | 23．消防倉庫 | ― | 532.50 | S59（1984） |
| | | 24．羽衣消防機格納倉庫詰所 | ― | 21.49 | S39（1964） |
| その他 | その他 | 25．市営浜墓地 | ― | 59.36 | H11（1999） |
| | | 26．旧北幼稚園 | ― | 752.00 | S45（1970） |
| | | 27．水防活動用品管理倉庫 | ― | 40.70 | H6（1994） |
| | | 28．高石駅第1自転車駐車場 | ― | 443.08 | S59（1984） |
| | | 29．高石駅第2自転車駐車場 | ― | 469.35 | S59（1984） |
| | | 30．高石駅東自転車駐車場 | ― | 1,567.39 | H15（2003） |
| | | 31．東羽衣駅自転車駐車場 | ― | 282.11 | H2（1990） |
| | | 32．富木駅東自転車駐車場 | ― | 157.16 | S63（1988） |
| | | 33．富木駅西自転車駐車場 | ― | 726.50 | S63（1988） |
| | | 34．高石駅前自動車駐車場 | ― | 7,926.34 | H15（2003） |

資料：各課資料、市固定資産台帳等

学校教育系施設、公営住宅、上水道施設、下水道施設、行政目的の用途が廃止された施設、現時点において計画の定めのない未利用施設等におきましては、個別施設計画の対象外としております。

■対象施設の位置図（公共建築物）



## ２－２．個別施設の施設概要

### （１）千代田公民館

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 千代田公民館 | |
| 所在地 | 高石市千代田１丁目４－15 | |
| 施設用途 | 集会施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 657.04 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1979 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 39 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 22,394 | 22,818 | 22,618 | 24,061 | 23,633 |
| 対前年比 | ― | 101.9 | 99.1 | 106.4 | 98.2 |

■位置図

■現況写真

## （２）東羽衣公民館

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 東羽衣公民館 | |
| 所在地 | 高石市東羽衣３丁目 15－30 | |
| 施設用途 | 集会施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 700.90 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1981 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 41 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 27,109 | 26,749 | 27,817 | 25,957 | 27,670 |
| 対前年比 | ― | 98.7 | 104.0 | 93.3 | 106.6 |

■位置図

■現況写真

## （３）清高公民館

### ■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 清高公民館 | |
| 所在地 | 高石市綾園６丁目５-10 | |
| 施設用途 | 集会施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 519.42 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1986 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 残耐用年数 | 46 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

### ■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 15,107 | 15,283 | 14,392 | 13,555 | 13,666 |
| 対前年比 | ― | 101.2 | 94.2 | 94.2 | 100.8 |

### ■位置図

### ■現況写真

## （４）中央公民館

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 中央公民館 | |
| 所在地 | 高石市加茂１丁目５－７ | |
| 施設用途 | 集会施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 855.24 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1989 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 49 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 41,063 | 43,040 | 39,425 | 39,317 | 34,785 |
| 対前年比 | ― | 104.8 | 91.6 | 99.7 | 88.5 |

■位置図

■現況写真

## （５）コミュニティセンター

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | コミュニティセンター(デージードーム) | |
| 所在地 | 高石市千代田４丁目５－25 | |
| 施設用途 | 集会施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 1,749.18 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／０ | |
| 建築年 | 1994 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 54 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 22,075 | 19,958 | 20,016 | 19,545 | 20,780 |
| 対前年比 | ― | 90.4 | 100.3 | 97.6 | 106.3 |

■位置図

■現況写真

## （６）羽衣公民館

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 羽衣公民館 | パンセ羽衣内 |
| 所在地 | 高石市羽衣１丁目 11－22 | |
| 施設用途 | 集会施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延べ床面積 | 944.39 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／１ | |
| 建築年 | 1992 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 52 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 27,373 | 29,202 | 28,446 | 26,796 | 34,803 |
| 対前年比 | ― | 106.7 | 97.4 | 94.2 | 129.9 |

■位置図

■現況写真

## （７）複合コミュニティセンター

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 複合コミュニティセンター（とろしプラザ） | |
| 所在地 | 高石市取石３丁目９－８ | |
| 施設用途 | 文化施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 2,681.25 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／０ | |
| 建築年 | 1999 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 59 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 高圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 30,723 | 30,727 | 28,128 | 28,704 | 31,596 |
| 対前年比 | ― | 100.0 | 91.5 | 102.0 | 110.1 |

■位置図

■現況写真

## （８）たかいし市民文化会館・図書館

■建物概要

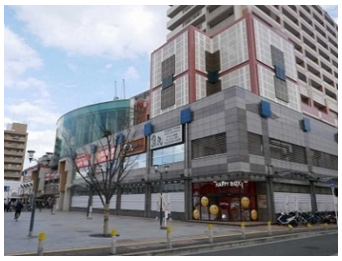
| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | たかいし市民文化会館・図書館 | |
| 所在地 | 高石市綾園１丁目９－１ | |
| 施設用途 | 文化施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 9,245.18 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ５／２ | |
| 建築年 | 2003 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 63 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 高圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 128,286 | 120,256 | 130,737 | 174,738 | 179,761 |
| 対前年比 | ― | 93.7 | 108.7 | 133.7 | 102.9 |

■位置図

■現況写真



## （９）中央プール

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 中央プール | 中央公民館内 |
| 所在地 | 高石市加茂１丁目５－７ | |
| 施設用途 | スポーツ施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 185.75 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1989 年 | |
| 法定耐用年数 | 47 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 49 年（2020 年） | |
| 電気設備 | なし | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | なし | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 5,187 | 5,209 | 5,991 | 5,054 | 3,818 |
| 対前年比 | ― | 100.4 | 115.0 | 84.4 | 75.5 |

■位置図

■現況写真

## （10）高師浜運動施設（野外活動センター）

■建物概要

| 項目 | 内容 | | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 施設名 | 高師浜運動施設（野外活動センター） | | | |
| 所在地 | 高石市高師浜丁８番地 | | | |
| 施設用途 | スポーツ施設 | | | |
| 避難地指定 | なし | | | |
| 建物棟数 | ３棟 | | | |
| 棟区分 | クラブハウス | 管理棟 | 炊飯場 | |
| 総延床面積 | 71.85 ㎡ | 801.87 ㎡ | 198.17 ㎡ | |
| 主構造 | S | S | S | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | ２／０ | | |
| 建築年 | 1990 年 | 1992 年 | 1992 年 | |
| 法定耐用年数 | 27 年 | 30 年 | 27 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | 60 年 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 30 年（2020 年） | 32 年（2020 年） | 32 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | 低圧 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | 公共下水道 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | 都市ガス | 都市ガス | |
| | | | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 99,893 | 99,465 | 90,707 | 89,059 | 95,271 |
| 対前年比 | ― | 99.6 | 91.2 | 98.2 | 107.0 |

■位置図

■現況写真

## （11）ふれあい健康増進センター

■建物概要

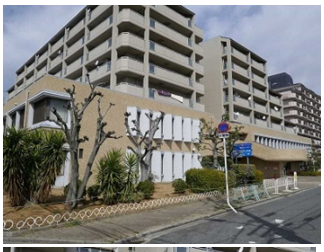
| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | ふれあい健康増進センター | ふれあいゾーン複合センター内 |
| 所在地 | 高石市綾園４丁目５－28 | |
| 施設用途 | スポーツ施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 2147.97 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／１ | |
| 建築年 | 1987 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 47 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 高圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 130, 267 | 144, 861 | 142, 085 | 143, 444 | 145, 446 |
| 対前年比 | ― | 111. 2 | 98. 1 | 101. 0 | 101. 4 |

■位置図

■現況写真



## （12）総合体育館（鴨公園内）

■建物概要

| 項目 | 内容 | | 備考 |
|---|---|---|---|
| 施設名 | 総合体育館（鴨公園内） | | |
| 所在地 | 高石市西取石５丁目５－６ | | |
| 施設用途 | スポーツ施設 | | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | | |
| 建物棟数 | ２棟 | | |
| 棟区分 | 総合体育館 | 総合体育館（アリーナ棟） | |
| 総延床面積 | 1,567.31 ㎡ | 2,660.90 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／０ | ３／０ | |
| 建築年 | 2015 年 | 2015 年 | |
| 法定耐用年数 | 47 年 | 47 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 75 年（2020 年） | 75 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 高圧 | 高圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | 都市ガス | |
| | | | |
| | | | |

■利用状況（過去５年間）

| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | — | 100,327 | 109,942 | 114,757 | 119,088 |
| 対前年比 | — | — | 109.6 | 104.4 | 103.8 |

■位置図

■現況写真

## （13）老人福祉センター（慶翠苑）

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 老人福祉センター（慶翠苑） | パンセ羽衣内 |
| 所在地 | 高石市羽衣１丁目 11－22 | |
| 施設用途 | 高齢福祉施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難場所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 1,119.01 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／１ | |
| 建築年 | 1992 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 52 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 28,331 | 22,530 | 24,955 | 25,157 | 24,227 |
| 対前年比 | ― | 79.5 | 110.8 | 100.8 | 96.3 |

■位置図

■現況写真

## （14）老人福祉センター（瑞松苑）

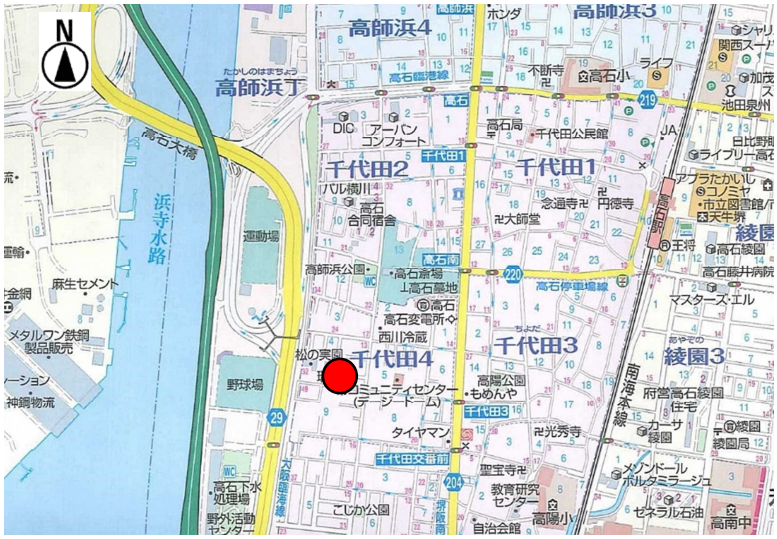
■建物概要

| 項目 | 内容 | | 備考 |
|---|---|---|---|
| 施設名 | 老人福祉センター（瑞松苑） | | |
| 所在地 | 高石市千代田４丁目４-24 | | |
| 施設用途 | 高齢福祉施設 | | |
| 避難地指定 | なし | | |
| 建物棟数 | ２棟 | | |
| 棟区分 | 本館 | 別館 | |
| 総延床面積 | 1,087.22 ㎡ | 289.73 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | ２／０ | |
| 建築年 | 1973 年 | 1998 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 33 年（2020 年） | 58 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | 都市ガス | |
| | | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 33,528 | 34,623 | 37,176 | 34,375 | 32,460 |
| 対前年比 | ― | 103.3 | 107.4 | 92.5 | 94.4 |

■位置図




■現況写真

## （15）老人福祉センター（菊寿苑）

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 老人福祉センター（菊寿苑） | |
| 所在地 | 高石市取石３丁目７－33 | |
| 施設用途 | 高齢福祉施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 437.40 ㎡ | |
| 主構造 | S | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1984 年 | |
| 法定耐用年数 | 38 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 24 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 12,009 | 17,100 | 16,229 | 15,373 | 13,772 |
| 対前年比 | — | 142.4 | 94.9 | 94.7 | 89.6 |

■位置図

■現況写真

## （16）障がい者ふれあいプラザ

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 障がい者ふれあいプラザ | ふれあいゾーン複合センター内 |
| 所在地 | 高石市綾園４丁目５－28 | |
| 施設用途 | 障がい福祉施設 | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難所・指定避難所 | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 1,962.99 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ３／１ | |
| 建築年 | 1987 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 47 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■利用状況（過去５年間）

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用者数 | 12,945 | 16,811 | 16,367 | 17,129 | 15,878 |
| 対前年比 | ― | 129.9 | 97.4 | 104.7 | 92.7 |

■位置図

■現況写真

## （17）総合ライフケアセンター

■建物概要

| 項目 | 内容 | | | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 施設名 | 総合ライフケアセンター | | | |
| 所在地 | 高石市羽衣４丁目４－26 | | | |
| 施設用途 | 保健・福祉・医療施設 | | | |
| 避難地指定 | 指定緊急避難所・指定避難所 | | | |
| 建物棟数 | ３棟 | | | |
| 棟区分 | 総合保健センター | 老人保健施設 | 診療センター<br>母子健康センター | |
| 総延床面積 | 3,798.45 ㎡ | 7341.74 ㎡ | 6450.46 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ（一部Ｓ） | ＲＣ（一部Ｓ） | ＲＣ（一部Ｓ） | |
| 階数（地上／地下） | ３／１ | ３／１ | ３／１ | |
| 建築年 | 1999 年 | 1999 年 | 2003 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | 50 年 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | 80 年 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 59 年（2020 年） | 59 年（2020 年） | 63 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 高圧 | 高圧 | 高圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | 公共下水道 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | 都市ガス | 都市ガス | |

■位置図

■現況写真

## （18）綾園保育所

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 綾園保育所 | |
| 所在地 | 高石市綾園３丁目 12－36 | |
| 施設用途 | 児童福祉施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 1,038.16 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1994 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 54 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （19）児童発達支援センター（松の実園）

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 児童発達支援センター（松の実園） | |
| 所在地 | 高石市千代田４丁目４－32 | |
| 施設用途 | 児童福祉施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 566.32 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1974 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 34 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （20）市役所本庁舎

■建物概要

| 項目 | 内容 | | 備考 |
|---|---|---|---|
| 施設名 | 市役所本庁舎 | | |
| 所在地 | 高石市加茂４丁目１－１ | | |
| 施設用途 | 庁舎等 | | |
| 避難地指定 | なし | | |
| 建物棟数 | ２棟 | | |
| 棟区分 | 本館 | 別館 | |
| 総延床面積 | 11,287.91 ㎡ | 4,992.60 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ５／２ | ３／１ | |
| 建築年 | 1976 年 | 1994 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 36 年（2020 年） | 54 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 高圧 | 高圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | 都市ガス | |
| | | | |

■位置図

■現況写真

## （21）消防庁舎（高石消防署）

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 消防庁舎（高石消防署） | |
| 所在地 | 高石市西取石１丁目 27-23 | |
| 施設用途 | 消防施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 1,732.96 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1978 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 38 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （22）消防庁舎（高師浜出張所）

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 消防庁舎（高師浜出張所） | |
| 所在地 | 高石市高師浜４丁目 15－34 | |
| 施設用途 | 消防施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 840.35 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／１ | |
| 建築年 | 1970 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 30 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （23）消防倉庫

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 消防倉庫 | 取石防災倉庫 |
| 所在地 | 高石市取石３丁目 43-2 | |
| 施設用途 | 消防施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 532.50 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1984 年 | |
| 法定耐用年数 | 38 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 44 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （24）羽衣消防機格納倉庫詰所

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 羽衣消防機格納倉庫詰所 | |
| 所在地 | 高石市羽衣１丁目 978 | |
| 施設用途 | 消防施設 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 21.49 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1964 年 | |
| 法定耐用年数 | 38 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 24 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （25）市営浜墓地

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 市営浜墓地 | |
| 所在地 | 高石市高師浜丁 11－2, 1511-1, 1511-2 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 59.36 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1999 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 59 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

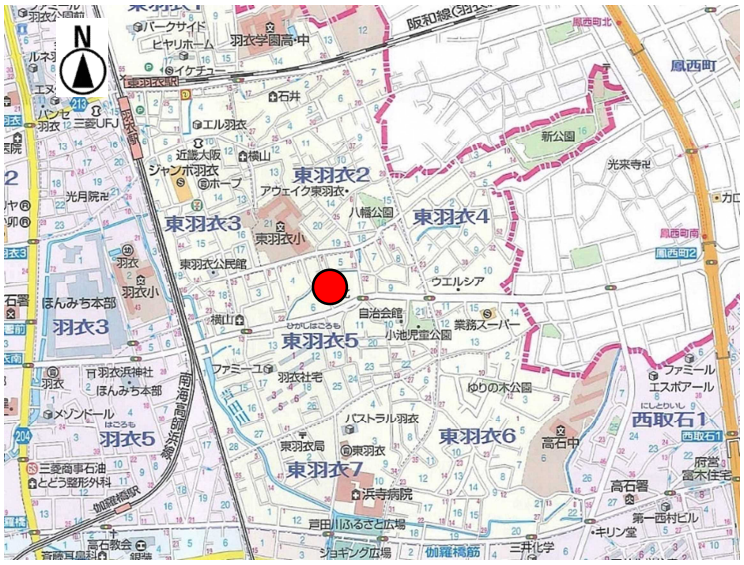
■現況写真

## （26）旧北幼稚園

■建物概要

| 項目 | 内容 | | 備考 |
|---|---|---|---|
| 施設名 | 旧北幼稚園 | | |
| 所在地 | 高石市東羽衣５丁目６－13 | | |
| 施設用途 | その他 | | |
| 避難地指定 | なし | | |
| 建物棟数 | ２棟 | | |
| 棟区分 | 園舎（１） | 園舎（２） | |
| 総延床面積 | 464.00 ㎡ | 288.00 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | ２／０ | |
| 建築年 | 1970 年 | 1994 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | 80 年 | |
| 法定耐用年数 | 50 年 | 50 年 | |
| 残耐用年数 | 30 年（2020 年） | 54 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | 低圧 | |
| 排水設備 | 公共下水道 | 公共下水道 | |
| ガス設備 | 都市ガス | 都市ガス | |
| | | | |

■位置図




■現況写真

## （27）水防活動用品管理倉庫

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 水防活動用品管理倉庫 | 高石第２水防倉庫 |
| 所在地 | 高石市千代田２丁目 1196-１ | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 40.70 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1994 年 | |
| 法定耐用年数 | 38 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 54 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （28）高石駅第１自転車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 高石駅第１自転車駐車場 | |
| 所在地 | 高石市綾園１丁目 314-5・314-7 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 443.08 ㎡ | |
| 主構造 | S | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1984 年 | |
| 法定耐用年数 | 31 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 24 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真

## （29）高石駅第２自転車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 高石駅第２自転車駐車場 | |
| 所在地 | 高石市綾園１丁目 314-9・314-17 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 469.35 ㎡ | |
| 主構造 | S | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1984 年 | |
| 法定耐用年数 | 31 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 24 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真

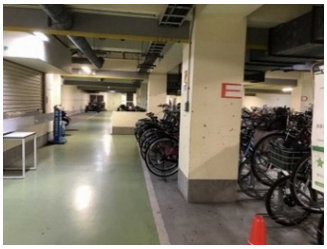
## （30）高石駅東自転車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 高石駅東自転車駐車場 | |
| 所在地 | 高石市綾園１丁目 640・641 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 1,567.39 ㎡ | |
| 主構造 | ＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ０／１ | |
| 建築年 | 2003 年 | |
| 法定耐用年数 | 38 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 63 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真



## （31）東羽衣駅自転車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 東羽衣駅自転車駐車場 | |
| 所在地 | 高石市東羽衣 1 丁目 28-9 他 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 282.11 ㎡ | |
| 主構造 | S | |
| 階数（地上／地下） | ２／０ | |
| 建築年 | 1990 年 | |
| 法定耐用年数 | 31 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 30 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図

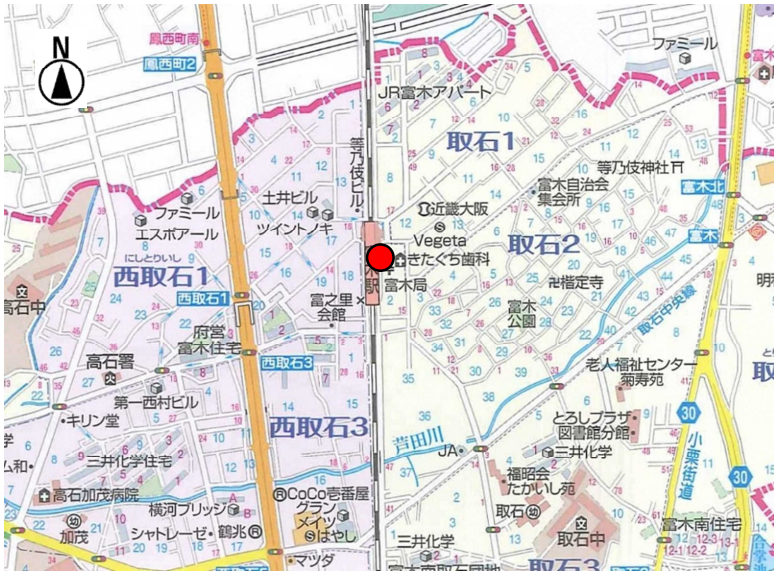
■現況写真

## （32）富木駅東自転車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 富木駅東自転車駐車場 | |
| 所在地 | 高石市取石１丁目 JR 富木駅構内 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 157.16 ㎡ | |
| 主構造 | S | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1988 年 | |
| 法定耐用年数 | 31 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 28 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図



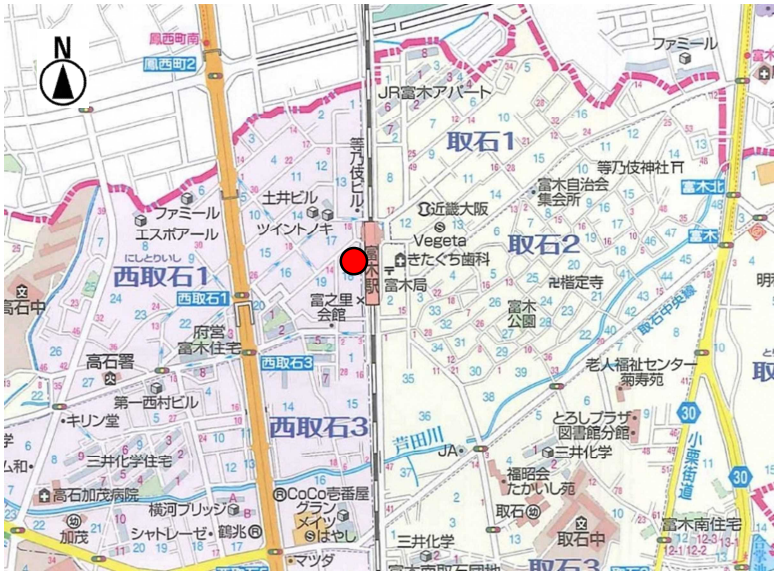

■現況写真

## （33）富木駅西自転車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 富木駅西自転車駐車場 | |
| 所在地 | 高石市西取石１丁目 852-2 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 726.50 ㎡ | |
| 主構造 | S | |
| 階数（地上／地下） | １／０ | |
| 建築年 | 1988 年 | |
| 法定耐用年数 | 31 年 | |
| 目標耐用年数 | 60 年 | |
| 残耐用年数 | 28 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| | | |

■位置図




■現況写真

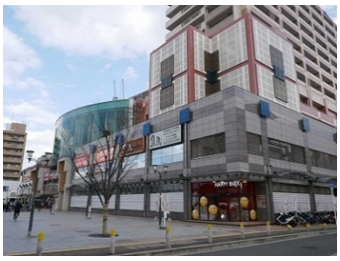
## （34）高石駅前自動車駐車場

■建物概要

| 項目 | 内容 | 備考 |
|---|---|---|
| 施設名 | 高石駅前自動車駐車場 | アプラたかいし内 |
| 所在地 | 高石市綾園１丁目 639 | |
| 施設用途 | その他 | |
| 避難地指定 | なし | |
| 建物棟数 | １棟 | |
| 総延床面積 | 7,926.34 ㎡ | |
| 主構造 | ＳＲＣ | |
| 階数（地上／地下） | ０／２ | |
| 建築年 | 2003 年 | |
| 法定耐用年数 | 38 年 | |
| 目標耐用年数 | 80 年 | |
| 残耐用年数 | 63 年（2020 年） | |
| 電気設備 | 低圧 | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 改修履歴 | | |
| | | |

■位置図

■現況写真



# 第３章　劣化度調査の分析と評価

## ３－１．劣化度状況調査の実施概要

対象となる各施設の建築、電気、機械の各調査項目について、劣化度を調査する部位を設定しました。

このうち、建築に係る屋根・屋上、外壁、内部仕上げについては、現地調査（目視調査）を実施しました。この目視調査は、学校施設長寿命化計画の調査項目（文部科学省の解説書を参考にしています）に準じて実施しました。

また、電気設備と機械設備については、目視調査では劣化度が判定できないため、現在設置されている設備の経過年数及び建築基準法第12条点検（以下、「12条点検」という）結果等をもとに判定しました。

**■調査項目**

| 調査項目 | 部位 | | 備考 |
|---|---|---|---|
| 建築 | 屋根・屋上 | | 令和元年度判定 |
| | 外壁 | | |
| | 内部仕上げ | | |
| 電気 | 電気設備 | 受変電設備 | 12 条点検をもとに判定。12 条点検結果がないものについては経年数から判定 |
| | | 電気設備 | |
| | | 昇降機設備 | |
| | | 太陽光発電設備 | |
| 機械 | 空調設備、給排水設備 | | |

## ３－２．調査結果と評価・分析

### （１）躯体設備の健全性の評価

劣化度については劣化の度合いや劣化の広がり状況などを勘案して行うこととし、目視状況から以下の４段階で評価します。

一方、電気設備、機械設備については、建築経過年数や 12 条点検結果等から同様に４段階で評価します。

**■目視をもとにした屋根・屋上、外壁、内部仕上げの評価**

| 評価 | 基準 |
|---|---|
| A | おおむね良好 |
| B | 部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） |
| C | 広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） |
| D | 早急に対応する必要上がある |

**■経過年数をもとにした電気設備、機械設備の評価**

| 評価 | 基準 |
|---|---|
| A | 経過年数が 20 年未満 |
| B | 経過年数が 20 年以上 40 年未満 |
| C | 経過年数が 40 年以上 |
| D | 経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合 |

※学校施設長寿命化計画解説書（文科省）を踏襲

なお、施設の劣化状況の評価については、学校施設長寿命化計画における「健全度」の考え方を用いています。

学校施設長寿命化計画では、屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の５つの部位の劣化度を評価した後、100 点満点で数値化したものを「健全度」としての評価指標として設定しています。

具体的には、次頁表のとおり①部位の評価点と②部位のコスト配分を定め、それをもとに③健全度を 100 点満点で算定します。

なお、②部位のコスト配分は、学校施設の長寿命化改良事業の「改修比率算定表」を参考に按分設定されています。

■学校施設長寿命化計画における健全度算出方法

①部位の評価点

| | 評価点 |
|---|---|
| A | 100 |
| B | 75 |
| C | 40 |
| D | 10 |

②部位のコスト配分

| 部位 | コスト配分 |
|---|---|
| 1 屋根・屋上 | 5.1 |
| 2 外壁 | 17.2 |
| 3 内部仕上げ | 22.4 |
| 4 電気設備 | 8.0 |
| 5 機械設備 | 7.3 |
| 計 | 60 |

③健全度

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷ 60

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

（右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例）

| | 評価 | | 評価点 | | 配分 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 屋根・屋上 | C | → | 40 | × | 5.1 | ＝ | 204 |
| 2 外壁 | D | → | 10 | × | 17.2 | ＝ | 172 |
| 3 内部仕上げ | B | → | 75 | × | 22.4 | ＝ | 1,680 |
| 4 電気設備 | A | → | 100 | × | 8.0 | ＝ | 800 |
| 5 機械設備 | C | → | 40 | × | 7.3 | ＝ | 292 |

計 3,148
÷ 60
健全度 52

資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省　平成 29 年 3 月）

### （２）耐震性の評価

公共建築物の長寿命化を図るもう一つの前提として建物の耐震性があります。

具体的には、新耐震基準又は旧耐震基準かどうかの判定と、旧耐震の場合は耐震診断を行い、耐震性があるかどうか、耐震補強が実施されているかどうかの判定です。

高石市の公共建築物の 43.5%は、新耐震基準で建設されています。48.8%は旧耐震基準で建設されていますが、耐震性能を有しているか、耐震化工事が完了しています。（羽衣消防機格納倉庫詰所及び未利用施設等 7.7%は除く）

このため､本計画では建物の耐震性についての判定としては長寿命化対応に位置付けて、試算することとします。

### （３）評価結果のまとめ

評価結果のまとめを行ったものが次頁以降の表です。

公共建築物全体として「内部仕上げ」にＣ評価、Ｄ評価が概して多くなっており、また、市民文化系施設の「屋根・屋上」に劣化が相対的に進んでいるものが見受けられますが、健全度の点数から見ると 50 点未満は５件にとどまっています。

■施設等別の建物基本情報、構造躯体の健全性及び劣化状況評価のまとめ

■:築50年以上　■:築30年以上　基準 2022

A:概ね良好　C:広範囲に劣化
B:部分的に劣化　D:早急に対応する必要がある

| 建物基本情報 | | | | | | | | | | | | 耐震性 | | | 躯体設備の健全性 | | | | | | ※目視 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 通し番号 | 施設名 | 建物名 | 棟番号 | 用途区分 | | 構造 | 階数 | 延床面積(㎡) | 建築年 | | 築年数 | 耐震安全性 | | | 屋根・屋上 | 外壁 | 内部仕上 | 電気設備 | 機械設備 | 健全度(100点満点) | 電気設備 | 機械設備 |
| | | | | 施設類型 | 建物用途 | | | | 西暦 | 和暦 | | 基準 | 診断 | 補強 | | | | | | | | |
| 1 | 千代田公民館 | | 1 | 市民文化系施設 | 集会施設 | RC | 2 | 657.04 | 1979 | S54 | 43 | 旧 | 済 | − | C | C | C | C | C | 40 | B | A |
| 2 | 東羽衣公民館 | | 1 | 市民文化系施設 | 集会施設 | RC | 2 | 700.90 | 1981 | S56 | 41 | 旧 | 済 | − | B | B | C | B | B | 62 | C | A |
| 3 | 清高公民館 | | 1 | 市民文化系施設 | 集会施設 | RC | 2 | 519.42 | 1986 | S61 | 36 | 新 | | | C | C | B | B | B | 62 | | |
| 4 | 中央公民館 | | 1 | 市民文化系施設 | 集会施設 | RC | 2 | 855.24 | 1989 | H元 | 33 | 新 | | | C | B | B | B | B | 72 | B | A |
| 5 | コミュニティセンター | | 1 | 市民文化系施設 | 集会施設 | RC | 3 | 1749.18 | 1994 | H6 | 28 | 新 | | | C | B | B | B | B | 72 | | |
| 6 | 羽衣公民館(パンセ羽衣内) | | 1 | 市民文化系施設 | 集会施設 | RC | 4 | 944.39 | 1992 | H4 | 30 | 新 | | | B | B | D | B | B | 51 | B | C |
| 7 | 複合コミュニティセンター | | 1 | 市民文化系施設 | 文化施設 | RC | 3 | 2681.25 | 1999 | H11 | 23 | 新 | | | B | B | C | B | B | 62 | B | C |
| 8 | たかいし市民文化会館・図書館 | | 1 | 市民文化系施設 | 文化施設 | RC | 7 | 9245.18 | 2003 | H15 | 19 | 新 | | | C | B | C | A | A | 65 | | |
| 9 | 中央プール | | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | RC | 1 | 185.75 | 1989 | H元 | 33 | 新 | | | C | B | B | B | B | 72 | | |
| 10 | 高師浜運動施設(野外活動センター) | クラブハウス | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | S | 1 | 71.85 | 1990 | H2 | 32 | 新 | | | C | B | B | B | B | 72 | | |
| 11 | 高師浜運動施設(野外活動センター) | 管理棟 | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | S | 2 | 801.87 | 1992 | H4 | 30 | 新 | | | D | D | C | B | B | 38 | | |
| 12 | 高師浜運動施設(野外活動センター) | 炊飯場 | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | S | | 198.17 | 1992 | H4 | 30 | 新 | | | C | C | B | B | B | 62 | | |
| 13 | ふれあい健康増進センター | | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | RC | 4 | 2147.97 | 1987 | S62 | 35 | 新 | | | C | B | D | B | B | 48 | | |
| 14 | 総合体育館(鴨公園内) | 本館棟 | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | RC | 3 | 1567.31 | 2015 | H27 | 7 | 新 | | | A | B | B | A | A | 84 | | |
| 15 | 総合体育館(鴨公園内) | アリーナ棟 | 1 | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | RC | 3 | 2660.90 | 2015 | H27 | 7 | 新 | | | B | B | B | A | A | 81 | | |
| 16 | 老人福祉センター(慶翠苑) | | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 高齢福祉施設 | RC | 4 | 1119.01 | 1992 | H4 | 30 | 新 | | | B | B | B | B | B | 75 | B | C |
| 17 | 老人福祉センター(瑞松苑) | 本館 | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 高齢福祉施設 | RC | 2 | 1087.22 | 1973 | S48 | 49 | 旧 | 済 | − | B | B | C | C | C | 53 | | |
| 18 | 老人福祉センター(瑞松苑) | 別館 | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 高齢福祉施設 | RC | 2 | 289.73 | 1998 | H10 | 24 | 新 | | | B | B | D | B | B | 51 | | |
| 19 | 老人福祉センター(菊寿苑) | | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 高齢福祉施設 | S | 1 | 437.40 | 1984 | S59 | 38 | 新 | | | A | B | B | B | B | 77 | | |
| 20 | 障がい者ふれあいプラザ | | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 障がい福祉施設 | RC | 4 | 1962.99 | 1987 | S62 | 35 | 新 | | | A | B | B | B | B | 77 | | |
| 21 | 総合ライフケアセンター | 総合保健センター | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 保健・福祉・医療施設 | RC | 4 | 3798.45 | 1999 | H11 | 23 | 新 | | | B | B | C | B | B | 62 | | |
| 22 | 総合ライフケアセンター | 老人保健施設 | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 保健・福祉・医療施設 | RC | 4 | 7341.74 | 1999 | H11 | 23 | 新 | | | B | C | C | A | A | 58 | B | B |
| 23 | 総合ライフケアセンター | 診療センター・母子健康センター | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 保健・福祉・医療施設 | RC | 4 | 6450.46 | 2003 | H15 | 19 | 新 | | | A | B | D | B | B | 53 | B | B |
| 24 | 綾園保育所 | | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 児童福祉施設 | RC | 2 | 1038.16 | 1994 | H6 | 28 | 新 | | | B | B | B | B | B | 75 | | |

■施設等別の建物基本情報、構造躯体の健全性及び劣化状況評価のまとめ

:築50年以上　:築30年以上　基準 2022

A :概ね良好　C :広範囲に劣化
B :部分的に劣化　D :早急に対応する必要がある

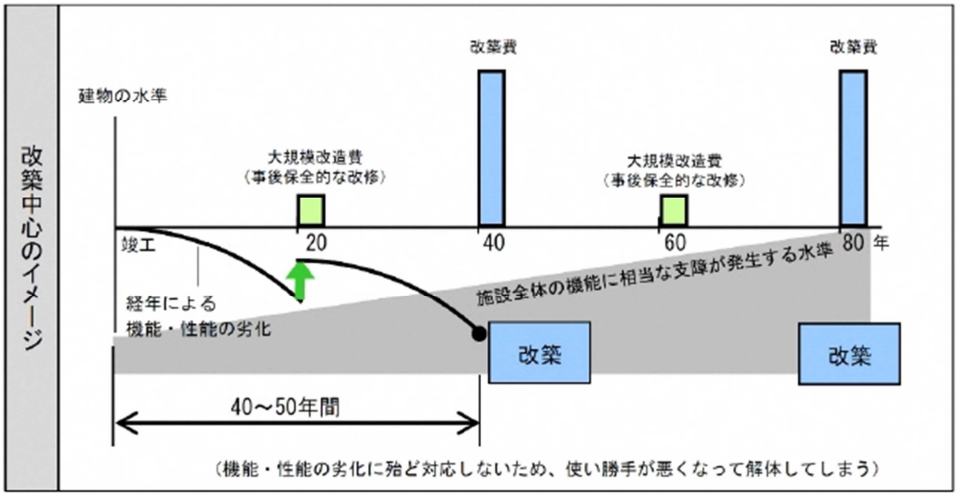
| 建物基本情報 | | | | | | | | | | | 耐震性 | | | 躯体設備の健全性 | | | | | | ※目視 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 通し番号 | 施設名 | 建物名 | 棟番号 | 用途区分 | | 構造 | 階数 | 延床面積(㎡) | 建築年 | | 築年数 | 耐震安全性 | | | 屋根・屋上 | 外壁 | 内部仕上 | 電気設備 | 機械設備 | 健全度（100点満点） | 電気設備 | 機械設備 |
| | | | | 施設類型 | 建物用途 | | | | 西暦 | 和暦 | | 基準 | 診断 | 補強 | | | | | | | | |
| 25 | 児童発達支援センター(松の実園) | | 1 | 保健・福祉・医療系施設 | 児童福祉施設 | RC | 1 | 566.32 | 1974 | S49 | 48 | 旧 | 済 | - | C | B | B | C | C | 63 | | |
| 26 | 本庁舎(本館) | | 1 | 行政系施設 | 庁舎等 | RC | 7 | 11287.91 | 1976 | S51 | 46 | 旧 | 済 | - | B | D | B | C | C | 47 | A | A |
| 27 | 本庁舎(別館) | | 1 | 行政系施設 | 庁舎等 | RC | 4 | 4992.60 | 1994 | H6 | 28 | 新 | | | B | B | B | B | B | 75 | | |
| 28 | 消防庁舎(高石消防署) | | 1 | 行政系施設 | 消防施設 | RC | 2 | 1732.96 | 1978 | S53 | 44 | 旧 | 済 | - | A | B | C | C | C | 55 | | |
| 29 | 消防庁舎(高師浜出張所) | | 1 | 行政系施設 | 消防施設 | RC | 3 | 840.35 | 1970 | S45 | 52 | 旧 | 済 | 済 | A | C | C | C | C | 45 | | |
| 30 | 消防倉庫 | | 1 | 行政系施設 | 消防施設 | RC | 2 | 532.50 | 1984 | S59 | 38 | 新 | | | A | C | B | B | B | 67 | | |
| 31 | 羽衣消防機格納倉庫詰所 | | 1 | 行政系施設 | 消防施設 | RC | 1 | 21.49 | 1964 | S39 | 58 | 旧 | - | - | A | B | B | C | C | 68 | | |
| 32 | 市営浜墓地 | | 1 | その他 | その他 | RC | 1 | 59.36 | 1999 | H11 | 23 | 新 | | | A | B | B | B | B | 77 | | |
| 33 | 旧北幼稚園 | | 1 | その他 | その他 | RC | 2 | 464.00 | 1970 | S45 | 52 | 旧 | 済 | 済 | B | C | B | C | C | 56 | | |
| 34 | 旧北幼稚園 | | 2 | その他 | その他 | RC | 2 | 288.00 | 1994 | H6 | 28 | 新 | | | B | C | B | B | B | 65 | | |
| 35 | 水防活動用品管理倉庫 | | 1 | その他 | その他 | RC | 1 | 40.70 | 1994 | H6 | 28 | 新 | | | B | B | B | A | A | 81 | | |
| 36 | 高石駅第1自転車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | S | 2 | 443.08 | 1984 | S59 | 38 | 新 | | | C | C | B | C | C | 53 | | |
| 37 | 高石駅第2自転車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | S | 2 | 469.35 | 1984 | S59 | 38 | 新 | | | C | C | B | C | C | 53 | | |
| 38 | 高石駅東自転車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | RC | 1 | 1567.39 | 2003 | H15 | 19 | 新 | | | B | B | C | A | A | 68 | | |
| 39 | 東羽衣駅自転車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | S | 2 | 282.11 | 1990 | H2 | 32 | 新 | | | B | B | B | A | A | 81 | | |
| 40 | 富木駅東自転車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | S | 1 | 157.16 | 1988 | S63 | 34 | 新 | | | C | B | B | B | B | 72 | | |
| 41 | 富木駅西自転車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | S | 1 | 726.50 | 1988 | S63 | 34 | 新 | | | C | B | B | B | B | 72 | | |
| 42 | 高石駅前自動車駐車場 | | 1 | その他 | その他 | SRC | 2 | 7926.34 | 2003 | H15 | 19 | 新 | | | C | C | C | A | A | 55 | | |

# 第４章　施設整備の基本的な方針

## ４－１．長寿命化計画の基本的な方針

鉄筋コンクリート造等の公共建築物の維持管理・施設整備については、これまでは建物の一部が壊れたら修繕、建築後40～50年が経過し劣化が進行したら改築といった「事後保全的な対応」を行ってきました（下図参照）。

**■公共建築物のこれまでの方針**




資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（文部科学省）

しかし、公共施設等を常に健全な状態に保ち、安全・安心で快適な環境を維持するためには、施設の定期的な点検の実施や、老朽化や機能の低下が生じる前に予防的な修繕を行うことが必要です。

また、建物の本来使用できる年数（一般に70年～80年）まで出来るだけ長く使用し、そのために中長期計画に沿って一定周期で修繕や大規模改修を行う「予防保全（計画保全）的な対応」が重要になっています。

本計画においては、「予防保全（計画保全）」の考え方に沿って建物の長寿命化を図ることとし、建物構造によって以下の３つのタイプの方針を設定します。

**■長寿命化を図るための基本的な方針**

| タイプ | 基本的な方針 |
|---|---|
| Ａタイプ | 鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）等の規模の大きな施設や地域の拠点となる施設は、築後20年ごとの中規模修繕と40年目の大規模改修等によって機能向上を図り、80年間使用する。 |
| Ｂタイプ | 鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）等の小規模・補完的な建物は機能向上をせず、20年ごとの中規模改修等により、80年間使用する。 |
| Ｃタイプ | 鉄骨造（S造）等の建物は20年ごとに中規模修繕を実施し、60年間使用する。 |

（注）各タイプ区分のイメージなどについては71ページ参照

なお、大規模改修（長寿命化改修）と「中規模修繕」の主な工事内容は以下の通りです。

■大規模改修及び中規模修繕の主な工事内容

| 区分 | 工事概要 | 周期 | 工事内容 |
|---|---|---|---|
| 大規模改修<br>（長寿命化改修） | 経年劣化による機能回復工事と社会的要求に対応するための機能向上工事 | 40年目 | **機能回復**<br>・防水改修（断熱化）<br>・外壁改修（断熱化）<br>・電気設備機器交換<br>・給排水設備機器交換<br>・空調機器交換　など<br>**機能向上**<br>・開口部改修（サッシ交換）<br>・内部改修（用途変更含む）<br>・機能向上に伴う設備システムの変更・機器交換<br>（配管・配線類を含む）<br>・バリアフリー改修<br>・防災・防犯改修<br>・省エネ化・高耐久改修 |
| 中規模修繕 | 経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事 | 20年目<br>60年目 | **機能回復**<br>・防水改修<br>・外壁改修<br>・電気設備機器交換<br>・給排水設備機器交換<br>・空調機器交換　など |

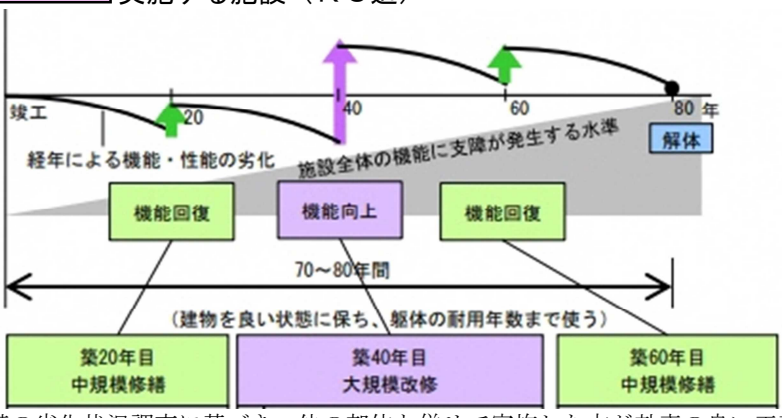
（参考）大規模改修と中規模修繕の用語の解説

| | |
|---|---|
| 大規模改修（長寿命化改修）・・・ | 本来、60年間を寿命としていた建物を80年間に引き延ばすため、その半分の40年目に行う大規模工事。基本的に経年劣化した個所の改修と社会的要望に応えるための機能向上させるための工事を行う。 |
| 中規模修繕・・・・・・・・・・・・ | 大規模修繕もしくは改築の間となる20年目と60年目に行う工事。大規模改修よりは抑えられるが、機能が低下した部分の改修工事と機能を回復させるための工事を行う。 |

■公共建築物の長寿命化のタイプ区分

**Aタイプ**

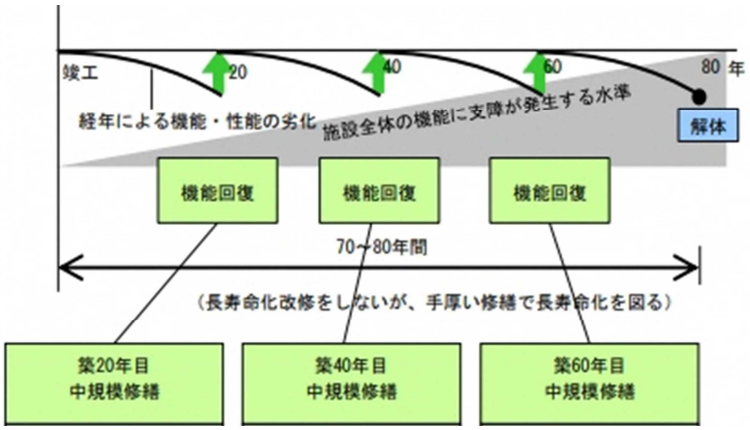
長寿命化 80 年　大規模な施設、地域の拠点となる施設や今後大規模改修を実施する施設（ＲＣ造）




各部位や設備の劣化状況調査に基づき、他の部位と併せて実施した方が効率の良い工事（道連れ工事）等にも配慮し、20 年周期で修繕・回収を効率的に実施。さらに 40 年後には、内部仕上げ共に設備の配管・配線も更新するとともに、用途変更や環境性能の向上などを図る。

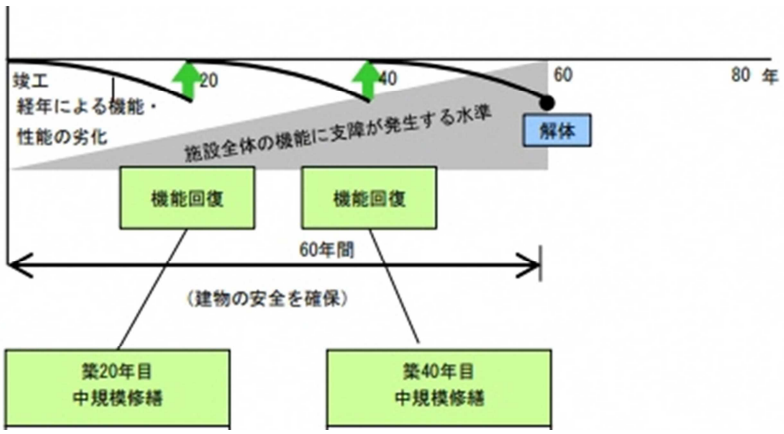
**Bタイプ**

故障や不具合への早期対策により劣化を防ぐ　小規模施設、サブの機能回復となる建物改修実施済の施設（ＲＣ造）




**Cタイプ**

耐用年数 60 年　躯体の状況により改築となる建物やＳ造・木造の建物



## ４－２．目標耐用年数と更新周期の設定

### （１）建築物の目標耐用年数

目標耐用年数は、日本建築学会が「建築物の耐久計画に関する考え方」で提案する算定式や施設使用の限界年数の考え方を参考に、下表のとおり設定します。

**■建物構造別の目標耐用年数**

| 構造 | 目標耐用年数 |
|---|---|
| 鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）<br>鉄骨・鉄筋コンクリート造（ＳＲＣ造） | 80年 |
| 鉄骨・ブロック造（Ｓ造、ＣＢ造） | 60年 |
| 木造（小規模建物）（W造） | 40年 |

### （２）各部位の更新周期

建物を構成する各部位の更新周期は仕様や材料により異なることから、それぞれに応じた耐用年数の目安を踏まえて修繕を実施します。

比較的大規模な修繕工事においては、修繕費用の低減等の効果も勘案し、関連した部位を同時に措置することが合理的・経済的な対策となります。

**■主な改修工事と関連部位・機器等の更新周期の目安**

| 部位･設備等 | 主な改修工事 | 同時に措置した方が良い<br>部位･設備等の例 | 更新･改修<br>周期の目安 |
|---|---|---|---|
| 外　壁 | 仕上げ改修(塗装、吹付、タイル補修等) | シーリング、外部建具、笠木、樋、断熱材 | 15～30 年<br>仕上げ材による |
| | クラック補修、浮き補修 | シーリング、外部建具、笠木 | 10～15 年 |
| | 建具改修(サッシ、カーテンウォール等) | シーリング | 約 40 年 |
| 屋　根 | 防水改修 | 排水溝(ルーフドレン)、笠木、屋上手すり、設備架台、断熱材 | 20～30 年 |
| 電気設備 | 受変電設備改修 | 分電盤、変圧機、コンデンサ、幹線 | 25～30 年 |
| 空調設備 | 冷暖房設備(ファンコイル、空調機)改修 | ポンプ、冷却塔、配管等、屋上防水 | 15～20 年 |
| | 熱源改修 | 配管等 | 15～20 年 |
| 給排水衛生設備 | 給排水設備改修 | ポンプ、受水槽配管、(冷温水管)等 | 15～30 年 |

資料：公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル
平成17年（2005年）６月より抜粋

※その他、ストックに対する主な工事として、耐震性能向上、環境性能向上、バリアフリー化等を目的とした改修を行う場合も想定されますが、劣化や機能停止への対処として行われる性質のものではないため、本整理の対象外としました。ただし、施設の実情等に応じて、これらの改修工事と修繕を同時に行うことも検討する必要があります。

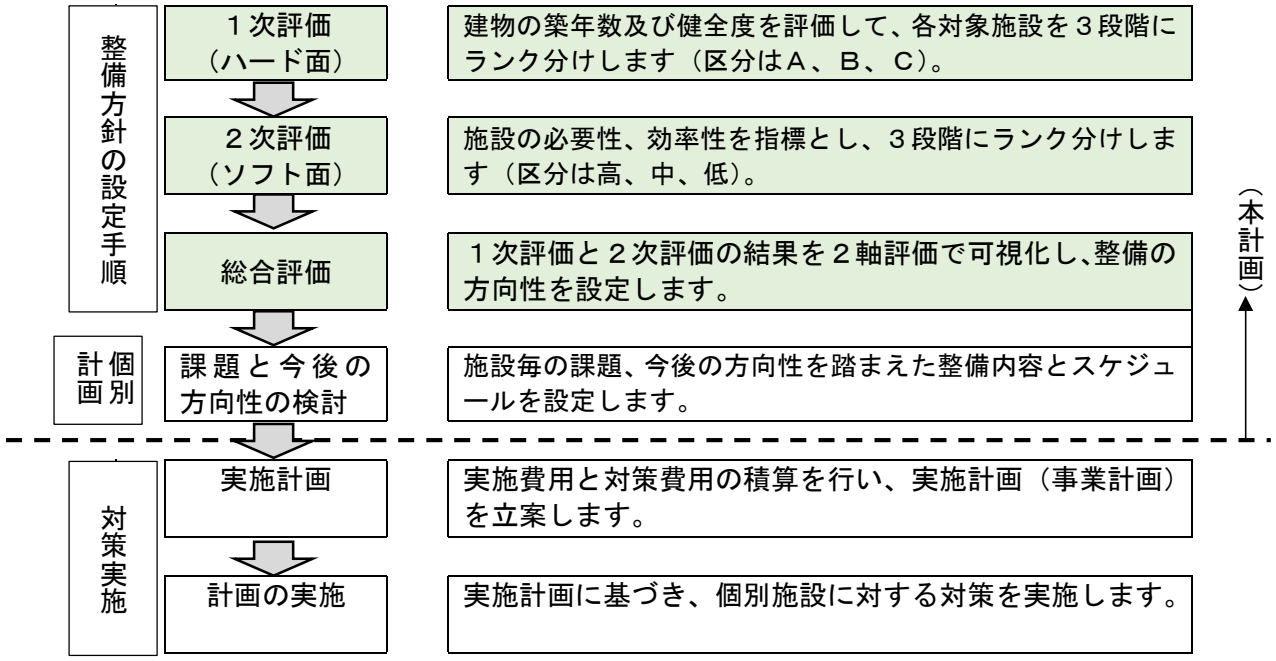
# 第５章　対象施設の整備方針の検討

## ５－１．整備方針設定の考え方

対象施設の整備の優先度設定のフローを示したものが下図です。

本計画では、施設の健全度をもとに１次評価（ハード面）、施設の必要性と効率性をもとに２次評価（ソフト面）、そしてこの２つを併せて総合評価を行い、公共建築物の整備の方針の設定と施設毎の今後の個別計画を検討します。

■対象施設整備の方針設定等設定の手順




■２次評価に対する施設の解説

必要性・・・集約化、複合化、廃止、用途転用・民間化の可能性の有無からの指標
効率性・・・利用状況（利用者数）、運営状況（年間稼働日数）からみた程度からの指標

## ５－２．整備方針設定の方法

### （１）１次評価の具体的内容（ハード面）

１次評価は、施設のハード面からの評価で「築年数」と「健全度」の２指標で判定します。具体的な判定方法は、以下のように設定します。

**■１次評価（ハード）の評価項目**

| 指標 | 評価内容 | 評価基準 |
|---|---|---|
| 築年数 | 総合管理計画の耐震化対応の方針を受けて、築年数が 30 年以上かどうかで評価 | 築年数 29 年以下　→○ |
| | | 築年数 30 年以上　→× |
| 健全度 | 劣化度状況調査での健全度の点数（100 点満点）が 70 点以上かどうかで評価 | 70 点以上　→○ |
| | | 69 点以下　→× |

**＜１次評価判定区分＞**

築年数 29 年以下（○）で健全度が 70 点以上（○）→**Ａランク**
築年数 29 年以下（○）で健全度が 69 点以下（×）→**Ｂランク**
築年数 30 年以上（×）で健全度が 70 点以上（○）→**Ｂランク**
築年数 30 年以上（×）で健全度が 69 点以下（×）→**Ｃランク**

### （２）２次評価の具体的方法（ソフト面）

現在の施設機能を単独で保持し続けるのではなく、集約化、複合化、廃止、用途転用を行うほか、民間化を進めることにより、保有施設の縮減につながります。

このことから、保有施設の適正化を図るため、類似施設や近隣施設の状況等を含めて各施設の設置目的、政策的な貢献度、妥当性、優先度等についての評価を行い施設毎の判定を行います。

なお、２次評価の判定方法は、「必要性」と「効率性」の２指標で判定します。

詳細な判定方法は、以下のように設定します。

**■２次評価（ソフト）の評価項目**

| 項目 | 評価内容 | 評価基準 |
|---|---|---|
| 必要性 | ・近隣に代替できる施設がないか<br>・設置目的と利用実態が整合しているか。<br>・提供するサービスに対して施設規模が過大ではないか。<br>・民間で同様のサービスを実施している、または民間化が可能ではないか。<br>・提供しているサービスは、地域に欠かせないものか。<br>・運営手法や施設機能の向上により、大幅に利<br>用状況が改善される見込みがあるか。<br>・その他当該施設を維持する特段の必要性があるか。 | 集約化、複合化、廃止、用途転用及び民間化が可能である施設<br>→「可」<br><br>集約化、複合化、廃止、用途転用及び民間化が難しい施設<br>→「否」 |
| 効率性 | 過去５年間の利用者の利用者数の増減又は施設休日等を除いて、通年利用されているかどうか | 増加→「増」又は<br>通年利用*している　→「○」 |
| | | 減少→「減」又は<br>通年利用*していない→「×」 |

＊「通年利用」とは、施設が開館している場合及び常時利用できる状態にある場合をいいます。

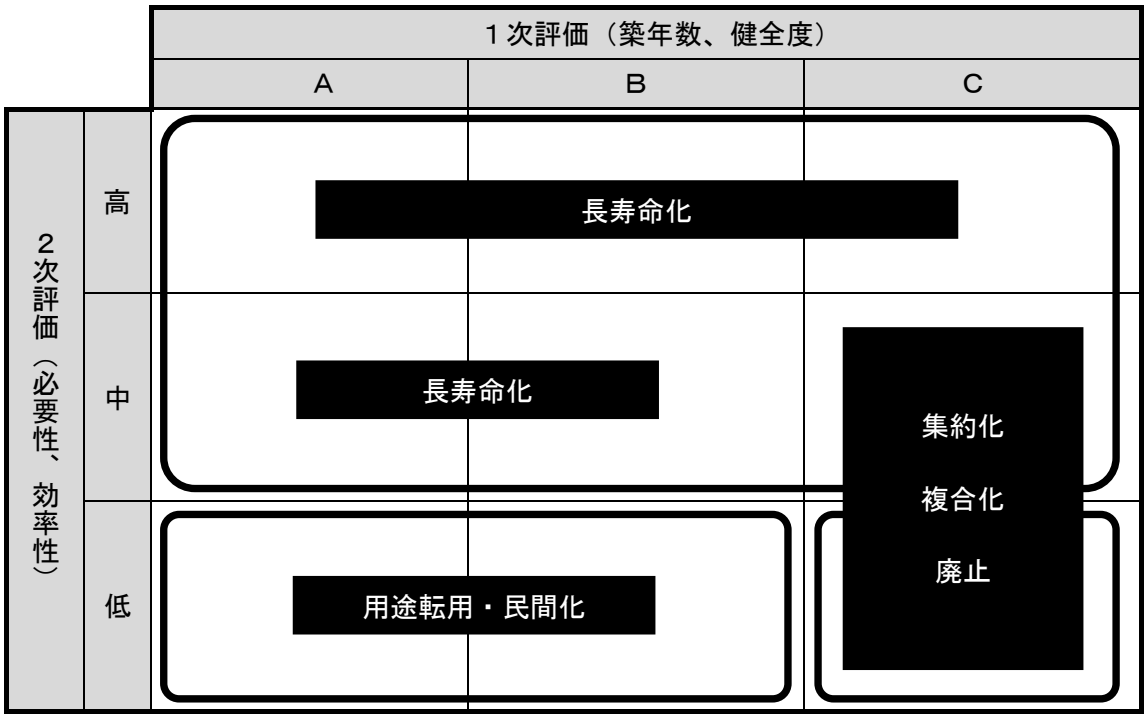
＜２次評価判定区分＞

| |
|---|
| 必要性が「否」で効率性が「増」（又は「○」）→**高** |
| 必要性が「否」で効率性が「減」（又は「×」）→**高** |
| 必要性が「可」で効率性が「増」（又は「○」）→**中** |
| 必要性が「可」で効率性が「減」（又は「×」）→**低** |

### （３）総合評価による整備方針の考え方

施設の１次評価（ハード面）及び施設の２次評価（ソフト面）に基づき、この２つを２軸とする総合評価を行います。下図は、総合評価に基づいた各施設の整備方針の考え方を示したものです。

**■総合評価による整備方針の考え方**




この総合評価により、施設ごとの整備方針（「長寿命化」「集約化・複合化・廃止」「用途転用・民間化」）を検討します。

総合評価の考え方に基づく整備方針は以下の通りで、各施設の具体的な整備方針（総合評価）は次頁に示す通りです。

■整備方針のメニュー

| | |
|---|---|
| ・長寿命化・・・・・・・ | 施設の機能性やハードな耐久性を維持または高めるための改修・修繕を行い、ライフサイクルコストの縮減、利便性の向上を図ります。 |
| ・集約化・・・・・・・・ | 同種の施設があり、利用状況や立地を踏まえて、一つに集約した場合でも利用者ニーズを満たすことができる等、集約化の可能性がある施設を集約化を図ります。 |
| ・複合化・・・・・・・・・ | 周辺の公共施設の改築などとあわせて、異なる機能を有した施設との複合化を図ります。 |
| ・廃止・・・・・・・・ | 施設の従来の用途のまま維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い等で、用途転用の必要性がない施設を廃止を図ります。 |
| ・用途転用・・・・・・・・ | 施設を従来のまま維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、他の機能が強く要請されている施設の用途転用を図ります。 |
| ・民間化・・・・・・・・ | 施設自体は利用可能であり、民間への譲渡（売却）や地域の地縁団体への移譲等が可能な施設の民間化を図ります。 |

## ■判定結果一覧表（総合評価）

| 大分類 | 施設名 | 建物名 | １次評価 | | | ２次評価 | | | 総合評価（整備方針） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 築年数 | 健全度 | 判定 | 必要性 | 効率性 | 判定 | |
| 市民文化系 | 千代田公民館 | | × | × | C | 否 | 減 | 高 | 長寿命化 |
| | 東羽衣公民館 | | × | × | C | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | 清高公民館 | | × | × | C | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | 中央公民館 | | × | ○ | B | 否 | 減 | 高 | 長寿命化 |
| | コミュニティセンター | | ○ | ○ | A | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | 羽衣公民館（パンセ羽衣内） | | ○ | × | B | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | 複合コミュニティセンター | | ○ | × | B | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | たかいし市民文化会館・図書館 | | ○ | × | B | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| スポーツレクリエーション系 | 中央プール | | × | ○ | B | 否 | 減 | 高 | 長寿命化 |
| | 高師浜運動施設（野外活動センター） | クラブハウス | × | ○ | B | 可 | 増 | 中 | 長寿命化 |
| | 高師浜運動施設（野外活動センター） | 管理棟 | ○ | × | B | 可 | 増 | 中 | 長寿命化 |
| | 高師浜運動施設（野外活動センター） | 炊飯場 | ○ | × | B | 可 | 増 | 中 | 長寿命化 |
| | ふれあい健康増進センター | | × | × | C | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | 総合体育館（鴨公園内） | 本館棟 | ○ | ○ | A | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| | 総合体育館（鴨公園内） | アリーナ棟 | ○ | ○ | A | 否 | 増 | 高 | 長寿命化 |
| 保健・福祉系 | 老人福祉センター（慶翠苑） | | ○ | ○ | A | 否 | 減 | 高 | 長寿命化 |
| | 老人福祉センター（瑞松苑） | 本館 | × | × | C | 可 | 減 | 低 | 集約化・複合化・廃止 |
| | | 別館 | ○ | × | B | 可 | 減 | 低 | 用途転用・民間化 |
| | 老人福祉センター（菊寿苑） | | × | ○ | B | 否 | 減 | 高 | 長寿命化 |
| | 障がい者ふれあいプラザ | | × | ○ | B | 否 | 減 | 高 | 長寿命化 |
| | 総合ライフケアセンター | 総合保健センター | ○ | × | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | | 老人保健施設 | ○ | × | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | | 診療センター<br>母子健康センター | ○ | × | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 綾園保育所 | | ○ | ○ | A | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 児童発達支援センター（松の実園） | | × | × | C | 可 | ○ | 中 | 集約化・複合化・廃止 |
| 行政系 | （市役所）本庁舎 | 本館 | × | × | C | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | | 別館 | ○ | ○ | A | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 消防庁舎（高石消防署） | | × | × | C | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 消防庁舎（高師浜出張所） | | × | × | C | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 消防倉庫 | | × | × | C | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 羽衣消防機格納倉庫詰所 | | × | × | C | 可 | × | 低 | 集約化・複合化・廃止 |
| その他 | 市営浜墓地 | | ○ | ○ | A | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 旧北幼稚園 | 園舎１ | × | × | C | 可 | × | 低 | 集約化・複合化・廃止 |
| | | 園舎２ | ○ | × | B | 可 | × | 低 | 用途転用・民間化 |
| | 水防活動用品管理倉庫 | | ○ | ○ | A | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 高石駅第１自転車駐車場 | | × | × | C | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 高石駅第２自転車駐車場 | | × | × | C | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 高石駅東自転車駐車場 | | ○ | × | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 東羽衣駅自転車駐車場 | | × | ○ | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 富木駅東自転車駐車場 | | × | ○ | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 富木駅西自転車駐車場 | | × | ○ | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |
| | 高石駅前自動車駐車場 | | ○ | × | B | 否 | ○ | 高 | 長寿命化 |

# 第６章　今後 40 年間の施設保全費用の見込み

平成 31 年版「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省監修）を活用し、公共建築物の長期的な修繕・更新費用を算出します。

なお、算出するコストの内訳は、下表に示す「建設費用」「修繕・改修費用」「解体費用」の３種類を基本とします。

**■コスト内訳の項目と出典等**

| 項目 | 出典等 |
|---|---|
| 建設費用 | 公表されている建築着工統計データから、【第３表（全国市部計）】を用いて、平均工事単価（新築単価：万円/㎡）を求めることとします。<br>※現時点の最新統計：平成30年4月27日公表（2017年度調査） |
| 修繕・改修費用 | 『平成31年版建築物のライフサイクルコスト第２版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）』をもとに、部位ごとの修繕（更新）単価及び修繕（更新）周期を用いて算出します。<br>※現在の単価に換算するため、デフレーターによる補正を実施 |
| 解体費用 | 近年の実績等により、一律45,000円/㎡（諸経費込み）とします。 |

費用の算出に当たっては、「第５章　対象施設の整備方針の検討」で設定した各施設の整備方針に基づいて修繕・更新費用の平準化を図ることを前提とします。

費用を平準化する前は、大規模改造及び新築・改築の工事期間を１年とした場合、今後 40 年間の施設保全費用の総額は約 348 億円（8.7 億円／年）です。

次に費用を平準化した場合については、主に以下の方法で目標額に近づけてみました。

方法１：必要度が低い施設の工事等を後送りにする

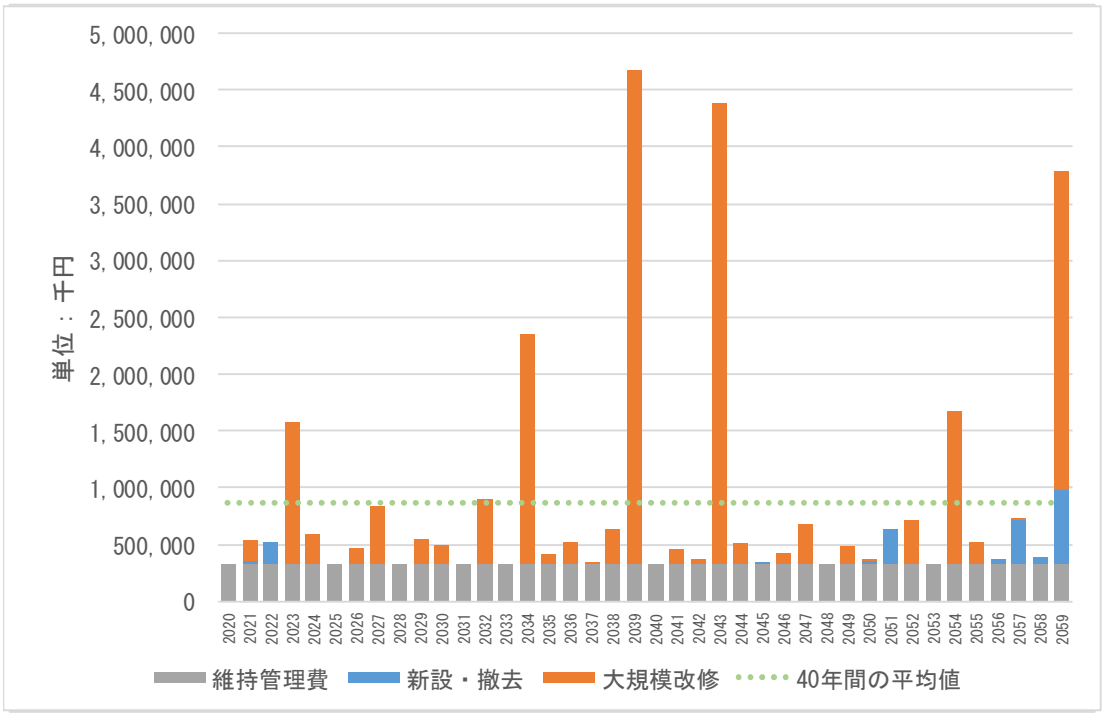
方法２：必要度が高い施設は前倒しすることも考え、額が大きい時は前後（約２～３年）に区分する。

その結果、施設保全費用は約 348 億円（8.7 億円／年）となり、総額が同じになりました。

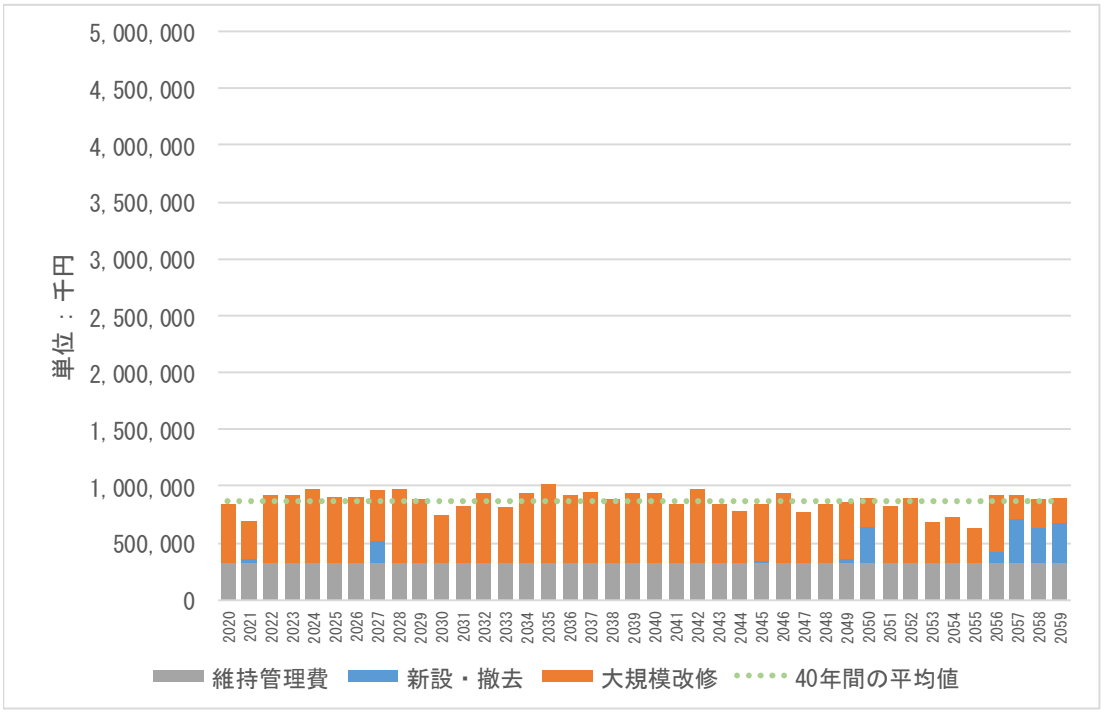
■今後 40 年間の施設保全費用見込み

| 40年間の施設<br>保全費用年平均 | 40年間の施設<br>保全費用総額 |
|---|---|
| 8.7億円/年 | 348億円 |

（平準化前）




（平準化後）



# 第７章　個別施設の整備計画の検討

## ７－１．個別施設の基本的な方針

本計画では、「高石市公共施設等総合管理計画」において設定した公共施設及び公共建築物等の管理に関する方針に基づき、各施設の個別施設の整備計画を策定します。

### （１）公共施設等の管理に関する方針

①点検・診断等の実施方針

公共施設等については、法的な根拠等による定期的な点検・診断を計画的に実施するとともに、その結果に基づき対策が必要とされた施設は、適切な時期にその対策を効率的・効果的に実施していきます。

公共施設等に関する日常の維持管理業務（保守、点検、清掃、警備等）の適正化・標準化を図ります。

②修繕更新等の実施方針

公共施設等の維持管理は、「事後保全」（施設に不具合が生じてから修繕や更新を行う）、「予防保全」（定期的に交換・更新を行う）、「状態監視保全」（点検によりその劣化や状態を見ながら修繕や更新を行う）の３種類がありますが、個々の施設の状況に応じて、修繕更新等を実施し、安全性を確保します。

③安全確保の実施方針

今後も継続して保有する公共施設等については、施設の点検等により老朽化や劣化による内外装材の剥離、設備機器の不具合等が発見された場合は、施設の点検・診断結果に基づいて、事前に財政的な負担が平準化できるように計画した上で、改修や修繕を実施し、安全性を確保します。

④長寿命化の実施方針

公共施設等の更新が短期間に集中すると、財政に及ぼす影響が大きくなります。

継続して保有する施設については、適切な時期に維持管理・改修を実施し、適切な保全を行うことにより、施設の長寿命化を図ることで、財政負担の平準化を図ります。

なお、長寿命化の見込まれる期間が短期間であるなど、その費用対効果において十分な効果が得られないと判断される場合や、安全上の視点から建て替える必要がある場合等は、長寿命化の対象から除きます。

⑥整理統合の推進方針

公共建築物については、今後の財政負担の状況も勘案しながら、各施設の置かれている状況を調査し、施設が提供するサービスの維持すべき内容やレベルなど機能水準の妥当性及び各施設の必要性や規模など施設活用の効率性、並びに未利用施設の除却等について検討します。

### （２）公共建築物の管理に関する方針

①中長期的な視点でのマネジメント

○公共建築物の維持保全・有効活用のために、個別にその必要性、効率性、視点で評価を行った上で、計画を作成するものとします。

○公共建築物の適正な管理を行うため、施設ごとの利用状況、運営状況の「見える化」を推進します。

○現在ある公共建築物の更新は、必要性の高い施設サービスを持続可能とする視点で最小化をめざします。

○次世代に引き継ぐ資産については、計画的な改修・改築等を実施します。その際、バリアフリー対策や省エネルギー対策、ユニバーサルデザイン等を検討し、可能な限り公共建築物としての機能性の向上をめざすこととします。

○公共建築物もその経年に合わせて老朽化することを念頭に、他の施設との整理統合、集約化・複合化、転用など、次世代にとって真に有効な資産となるよう再構築していくとともに、解体撤去についても検討します。

○耐用年数を超過して使用する施設については、さらに詳細な計画保全対策を検討し、長寿命化施策を実施することとします。

○今後の公共建築物の改修・更新等に要する費用は、年度によって大きく変動することから、更新する公共建築物の選択、かつ優先順位を定め、予算の平準化を図ることとします。

○一定の目的を達した公共建築物については、新しい活用方法を見いだすなど、適切な運用を実施することとします。

○市として所有するよりもより効果的と判断される場合や、市として利用が見込めない公共建築物については、積極的に貸付や売却など利活用方法について検討します。

○未利用施設においては、耐震性能や安全性が確保されておらず、老朽化も著しいなど、建物の性能が低い公共建築物は、解体撤去を検討します。また、維持管理・修繕等に係る経費の財源の確保の観点から敷地の一時貸付や売却の可能性を検討します。

②点検・診断等の実施

○建築基準法に基づく定期点検を必要とする施設については、定期的な点検等を継続します。

○消防法に基づく定期点検を必要とする施設については、定期（１年以内ごと）に点検等を継続します。

○その他設備等について、適切な点検・検査を行います。

③維持管理・修繕・更新等

○施設の長寿命化を図っていくために、機器等の性能低下に伴いランニングコストの増大等が生じる従来の事後保全から、今後は適切な時期に修繕・更新を行う予防的な保全計画を推進し、施設の適正な維持管理に努めます。

○全庁的に節電・節水の徹底を図り、維持管理費の削減に努めます。

## ７－２．個別施設の整備等の方針

前述の各施設の整備方針及び施設保全費用の見込みを踏まえ、市民文化系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉・医療系施設、行政系施設、その他の施設の大分類別に個別施設の整備計画を設定します。

整備計画の構成・記載内容は以下に示すとおりです。

**■個別施設の整備計画の構成・記載内容**

| | |
|---|---|
| ①現状と課題・・・・・ | 施設の劣化・破損状況といったハード面のほか、施設の位置づけや利用状況と、そこから導き出される課題 |
| ②総合評価の結果・・・ | １次評価、２次評価を踏まえた各施設整備方針を設定する根拠 |
| ③施設整備の方針・・・ | 目標耐用期間の設定や具体的な改修、修繕の方針 |
| ④個別施設計画・・・・ | 対策ごとの個別の整備の内容、10 か年の計画期間内における実施時期 |

### （１）市民文化系施設（８施設）

１）市民文化系施設の整備方針

市民文化施設のうち、４つの公民館は全て30年以上を経過しており、劣化が広範に進んでいます。なかでも、築年数が41年の千代田公民館は全ての部位にわたって劣化が進んでいます。このためこれらの施設については、計画的な大規模改修及び中規模修繕を実施していくと同時に必要な修繕を実施する必要があります。

一方、コミュニティセンター、羽衣公民館、複合コミュニティセンター、高石市民文化会館・図書館については、築年数が17～28年で比較的新しい建物であるため、必要な修繕、改修を計画的に実施する必要があります。

２）個別施設の計画：

市民文化系施設（８施設）の計画期間（今後10年間）中の個別施設の整備計画は次頁以降で示す通りです。

| | |
|---|---|
| **集会施設** | 千代田公民館<br>東羽衣公民館<br>清高公民館<br>中央公民館<br>コミュニティセンター<br>羽衣公民館（パンセ羽衣内） |
| **文化施設** | 複合コミュニティセンター<br>高石市民文化会館・図書館 |

| 施設名称 | １．千代田公民館 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 千代田公民館 | 1979 | 41 | 657.04 | ＲＣ | 2 | 0 | 旧 | 済 | ― | 2058 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域拠点施設です。
・「屋根・屋上」「外壁」「設備」の老朽化が進んでいるため、計画的に修繕を行う必要があります。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）が高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（旧耐震規準であることから、目標耐用年数を **80 年**と設定します。
・老朽化が進行しているため、「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」の計画的な修繕を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |
| 屋根・屋上：7,065 千円<br>外壁：4,761 千円<br>内部仕上げ：3,338 千円 | | | | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | ２．東羽衣公民館 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 東羽衣公民館 | 1981 | 39 | 700.90 | ＲＣ | 2 | 0 | 旧 | 済 | ー | 2060 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域拠点施設です。
・建物の老朽化が進んでいるため、計画的に修繕を行う必要があります。

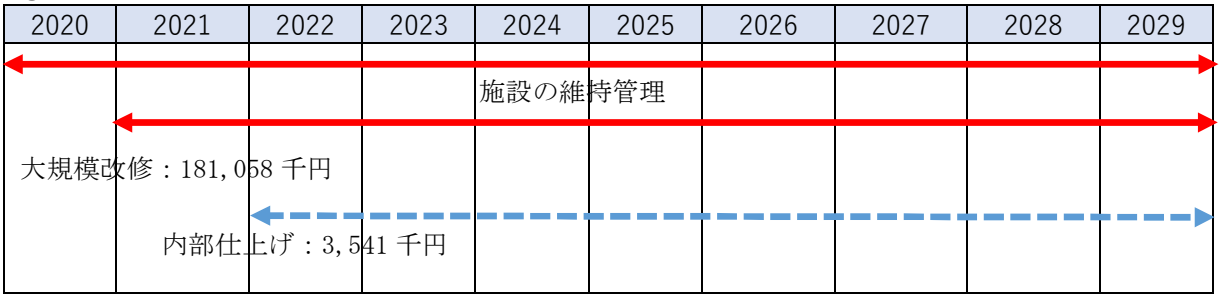
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）が高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（旧耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づき、2021 年度以降に 40 年目の大規模改修を実施する必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | ３．清高公民館 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 清高公民館 | 1986 | 34 | 519.42 | ＲＣ | 2 | 0 | 新 | － | － | 2065 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域拠点施設です。
・建物の老朽化が進んでいるため、計画的に修繕を行う必要があります。

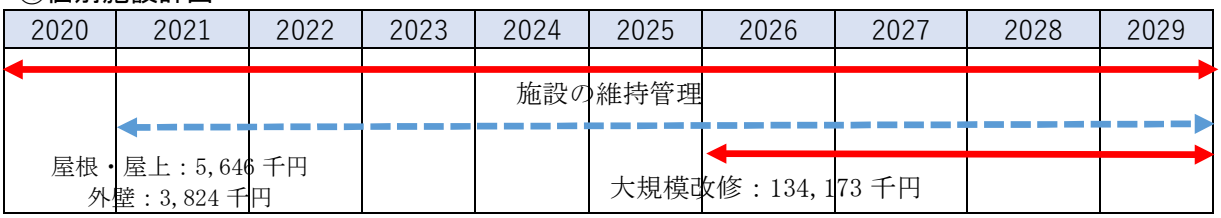
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）が高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づき、2026 年度以降に 40 年目の大規模改修を実施する必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | ４．中央公民館 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 中央公民館 | 1989 | 31 | 855.24 | ＲＣ | 2 | 0 | 新 | － | － | 2068 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域拠点施設です。
・老朽化進行のため、「屋根・屋上」「外壁」の修繕が必要です。

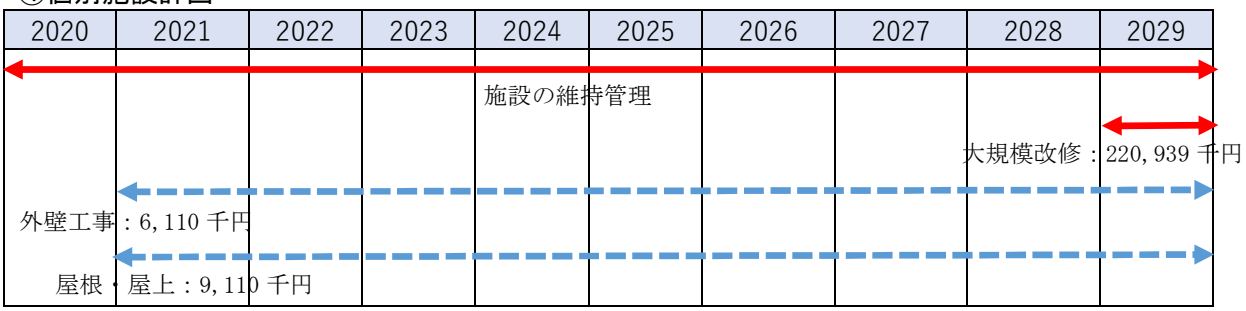
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づき、2029 年度以降に 40 年目の大規模改修を実施する必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | ５．コミュニティセンター |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | コミュニティセンター | 1994 | 26 | 1,749.18 | ＲＣ | 3 | 0 | 新 | － | － | 2073 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域の中核的な拠点施設です。
・今後計画的に修繕を行っていく必要があります。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・老朽化が進む老人福祉センター（瑞松苑）機能をコミュニティセンターへ移転複合化を予定しています。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ◀ | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ▶ |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |

| 施設名称 | ６．羽衣公民館 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 羽衣公民館 | 1992 | 28 | 944.39 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2071 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域拠点施設です。
・内部仕上げで、内装や床に破損が見受けられます。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |
| 内部仕上げ（床フローリング改修：4,671 千円 | | | | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 7．複合コミュニティセンター |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 複合コミュニティセンター | 1999 | 21 | 2,681.25 | ＲＣ | 3 | 0 | 新 | － | － | 2078 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・市民の生涯学習の地域拠点施設であり、「とろしプラザ」の複合施設となります。
・今後計画的に修繕を行っていく必要があります。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・その他、計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |
| 内部仕上げ：12,734 千円 | | | | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | ８．たかいし市民文化会館・図書館 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | たかいし<br>市民文化<br>会館・図書館 | 2003 | 17 | 9,245.18 | ＲＣ | 5 | 2 | 新 | － | － | 2082 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市市民を対象とした芸術・文化・市民活動の複合的な中核施設です。
・「ハグッド（子育てウェルカムステーション）」の設置により、利用者が増えています。
・設備の老朽化が進んでいるため、計画的に修繕を行っていく必要があります。

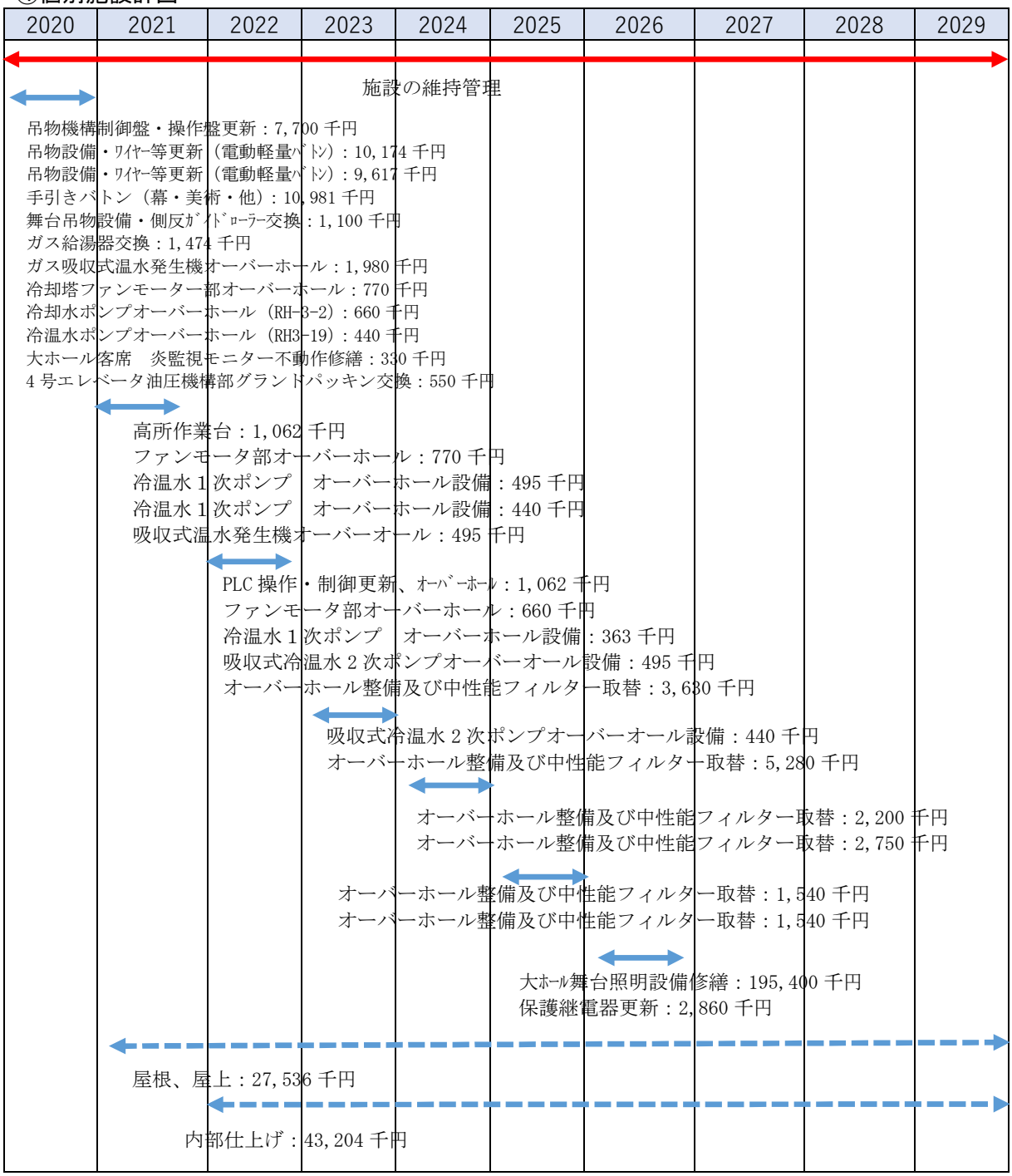
**②総合評価の結果**

1 次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・2021 年度から 2025 年度まで空調設備修繕計画があります。
・2026 年度に大ホール舞台照明設備修繕、保護継電器更新を行う予定です。
・その他、計画的な維持管理を行う必要があります。

## ④個別施設計画




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

### （２）スポーツ・レクリエーション系施設（４施設）

１）スポーツ・レクリエーション系施設の整備方針

市民のスポーツ・レクリエーション、健康に係る重要な施設です。

この中で、中央プール、高師浜運動施設（クラブハウス)、ふれあい健康増進センターは築年数が30年以上となっています。

劣化状況を見ると、高師浜運動施設（炊事場）の「屋根・屋上」「外壁」が早急に対応が必要となっており、その修繕を早急に実施する必要があります。体育館を除くその他の施設も「屋根・屋上」に劣化の進行があることから、その修繕工事を早々に実施する必要があります。

２）個別施設の計画

本市のスポーツ・レクリエーション系施設（４施設）の計画期間（今後10年間）中の個別施設の整備計画は次頁以降で示す通りです。

| |
|---|
| 中央プール |
| 高師浜運動施設（野外活動センター） |
| ふれあい健康増進センター |
| 総合体育館（鴨公園内） |

| 施設名称 | ９．中央プール |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 中央プール | 1989 | 31 | 185.75 | ＲＣ | 1 | 0 | 新 | ― | ― | 2068 |
| | | | | | | | | | | | | |

## ①現況と課題

・夏季のみの利用が中心であり、ほとんどが子どもの利用となっています。
・学校や園のプール授業で使用のため、教育の一環として重要な施設です。

## ②総合評価の結果

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

## ③施設整備の方針

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

## ④個別施設計画

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 屋根・屋上：4,120 千円 | ←→（2021～2029） | | | | | | | | |
| 内装仕上げ：1,150 千円（塗装等修繕） | ←→（2021～2029） | | | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 10. 高師浜運動施設（野外活動センター） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | クラブハウス | 1990 | 30 | 71.85 | S | 1 | 0 | 新 | － | － | 2049 |
| | 2 | 管理棟 | 1992 | 28 | 801.87 | S | 2 | 0 | 新 | － | － | 2051 |
| | 3 | 炊飯場 | 1992 | 28 | 198.17 | S | － | － | 新 | － | － | 2051 |

**①現況と課題**

・臨海部高師浜運動施設のクラブハウス、管理棟、炊飯場施設です。
・管理棟の研修室は、休日、特定の団体にしか使われておらず、炊飯場も利用率が低い状況です。
・近隣の高師浜運動施設との連携を図って、施設を活用していく必要があります。
・３棟とも、屋根、屋上の劣化（さび、下地露出等）がある他、管理棟の外壁の劣化もあり、修繕が必要です。

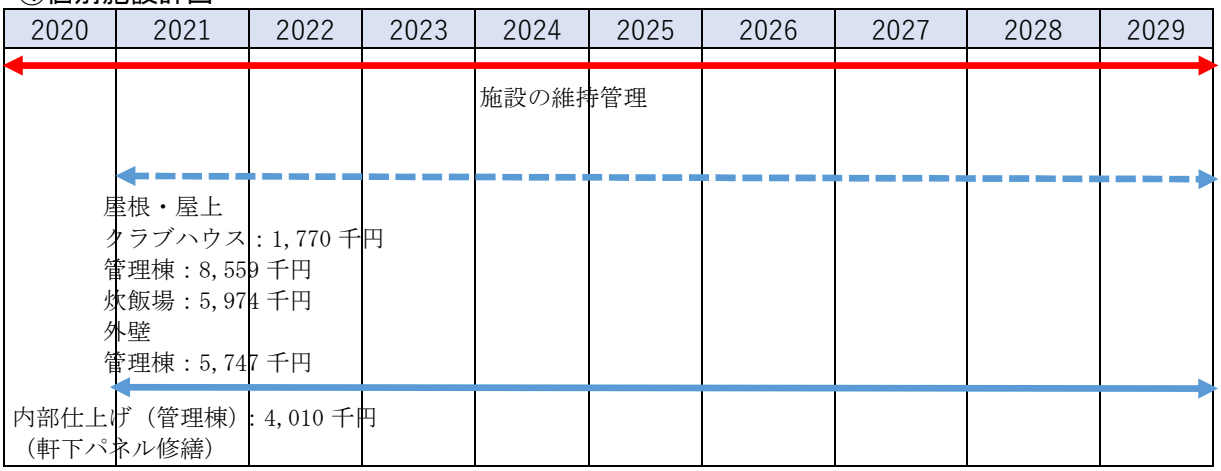
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は３棟とも中程度であるため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **60 年**と設定します。
・今後、施設について多世代が集える収益施設を兼ねた地域コミュニティとして、また賑わいを創出する交流の場として、改修を予定しています。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 11. ふれあい健康増進センター |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | ふれあい健康増進センター | 1987 | 33 | 2,147.97 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2066 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市市民が健康増進のために利用する「ふれあいゾーン複合センター」内の複合施設です。
・プールの天井が高湿度のため、全面的な修繕が必要です。

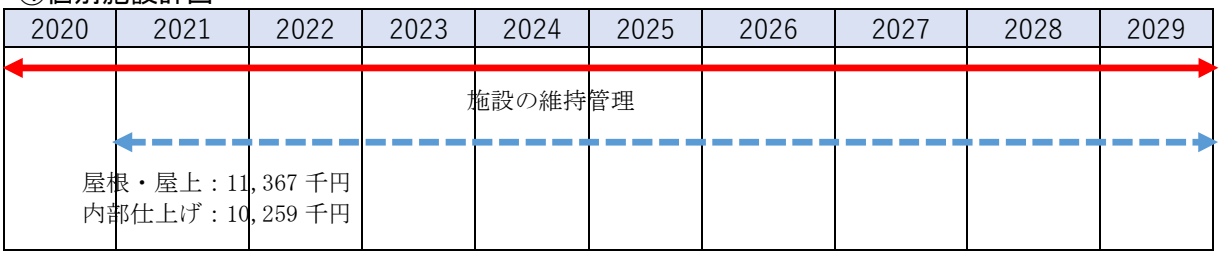
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・屋根、屋上のシート防水の修繕、内部仕上げ、ボードやタイルとの破損に対して、修繕を実施する必要があります。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 12. 総合体育館（鴨公園内） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 総合体育館（本館棟） | 2015 | 5 | 1,567.31 | ＲＣ | 3 | 0 | 新 | － | － | 2094 |
| | 2 | 総合体育館（アリーナ棟） | 2015 | 5 | 2,660.90 | ＲＣ | 3 | 0 | 新 | － | － | 2094 |

**①現況と課題**

・本市市民を対象とした屋内型のスポーツ拠点施設で、本館棟とアリーナ棟から構成されます。
・軽微な修繕は協定に基づき指定管理者が実施しています。
・築年数が５年と新しいため、体育館の内部は仕上げに軽微な損傷がある程度です。

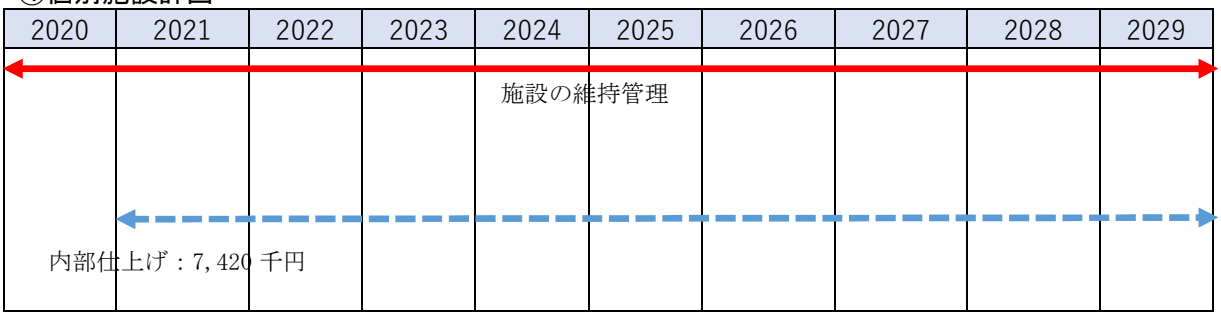
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、本館棟、アリーナ棟ともに**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・内部仕上げの一部修繕を行う必要があります。
・全体として計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

### （３）保健・福祉・医療系施設（７施設）

１）保健・福祉・医療系施設の整備方針

保健・福祉・医療系施設は、本市の高齢者、障がい者、児童に係る福祉施策に係る重要な施設です。早くから福祉施策に力を入れてきた本市あって、老人福祉センター（瑞松苑）、児童発達支援センター（松の実園）は築年数が40年、老人福祉センター（菊寿苑）、障がい者ふれあいプラザは築年数が30年を超えています。

ただし、維持管理をきめ細かくしてきたことから、全体として劣化はそれほど進んでいないといえますが、「内部仕上げ」の劣化がやや進んでいる状況です。

なお、築年数40年を超える老人福祉センター（瑞松苑）、児童発達支援センター（松の実園）については、施設の集約化・複合化を予定しています。

老人福祉センター（菊寿苑）については計画的な大規模改修及び中規模修繕を実施する必要があります。

一方、保健・福祉・医療の複合的な福祉施設である総合ライフケアセンターについては、「内部仕上げ」に劣化が進んでいる他、個々の施設については改修が必要な個所もあることから、必要な工事を実施する予定です。

２）個別施設の計画

本市の保健・福祉・医療系施設（７施設）の計画期間（今後10年間）中の個別施設の整備計画は次頁以降で示す通りです。

| | |
|---|---|
| **高齢福祉施設** | 老人福祉センター（慶翠苑）<br>老人福祉センター（瑞松苑）<br>老人福祉センター（菊寿苑） |
| **障がい福祉施設** | 障がい者ふれあいプラザ |
| **保健・福祉・医療施設** | 総合ライフケアセンター |
| **児童福祉施設** | 綾園保育所<br>児童発達支援センター（松の実園） |

| 施設名称 | 13. 老人福祉センター（慶翠苑） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 老人福祉センター(慶翠苑) | 1992 | 28 | 1,191.01 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2071 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市の老人福祉サービスの地域拠点施設です。「パンセ羽衣」内の複合施設です。
・建物としては、羽衣公民館と同じ課題を持っています。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ◀ | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ▶ |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |

| 施設名称 | 14. 老人福祉センター（瑞松苑） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 本館 | 1973 | 47 | 1,087.22 | ＲＣ | 2 | 0 | 旧 | 済 | － | 2052 |
| | 2 | 別館 | 1998 | 22 | 289.73 | ＲＣ | 2 | 0 | 新 | － | － | 2057 |

**①現況と課題**

・本市の老人福祉センターの地域拠点施設です。
・本館は、昭和 48 年（1973 年）建築で築後 47 年と施設全体が老朽化しています。
・別館は、内部仕上げの内装でひび割れ、クロスはがれ等の破損があり、修繕が必要です。

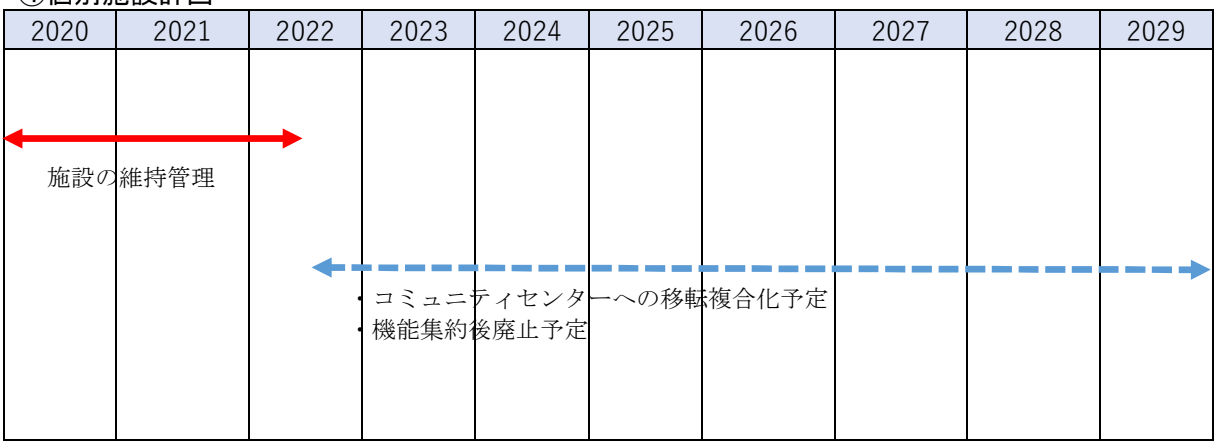
**②総合評価の結果**

・本館は１次評価（ハード面）がＣランク、２次評価（ソフト面）が低いため、集約化・複合化・廃止として判定します。
・別館は１次評価（ハード面）がＢランク、２次評価（ソフト面）が低いため、用途転用・民間化として判定します。

**③施設整備の方針**

・施設の老朽化が進む老人福祉センター（瑞松苑）機能を、コミュニティセンターに移転複合化を予定しています。建物は、機能集約後に廃止を予定します。

**④個別施設計画**



| 施設名称 | 15. 老人福祉センター（菊寿苑） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 菊寿苑 | 1984 | 36 | 437.40 | S | 1 | 0 | 新 | ― | ― | 2071 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市の老人福祉サービスの地域拠点施設です。
・外壁、内装に損傷がありますが、軽微な程度です。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **60 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づいて、2024 年度以降に 40 年目の中規模修繕を実施する必要があります。
・その他、計画的な修繕管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ← | | | | | | | | | → |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |
| | | | | ← | | | | | → |
| | | | 中規模修繕：113,052 千円 | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 16. 障がい者ふれあいプラザ |
|---|---|

| | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| 建物情報 | 1 | 障がい者ふれあいプラザ | 1987 | 33 | 1,962.99 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2066 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市市民が健康増進のために利用する「ふれあいゾーン複合センター」内の複合施設です。
・プールの天井が高湿度のため、全面的な修繕が必要です。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づいて、2028 年度以降に大規模改修を実施する必要があります。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ←――― | ――― | ――― | ――― | ――― | ――― | ――― | ――― | ――― | ―――→ |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |
| | | | | | | | | ←――― | ―――→ |
| | | | | | | | 大規模改修：507,116 千円 | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 17. 総合ライフケアセンター |
|---|---|

| | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| 建物情報 | 1 | 総合保健センター | 1999 | 21 | 3,798.45 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2078 |
| | 2 | 老人保健施設 | 1999 | 21 | 7,341.74 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2078 |
| | 3 | 診療センター・母子健康センター | 2003 | 17 | 6,450.46 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | － | － | 2082 |

**①現況と課題**

・総合ライフケアセンターは、総合保健センター、老人保健施設、診療センター・母子健康センターの各棟からなる本市の中心的な保健、福祉、医療にかかる施設です。
・総合保健センターは、市民の健康の維持及び増進のため、乳幼児健診やがん検診等の事業を行っており、今後、施設を有効活用するためのあり方を検討します。
・老人保健施設は、介護老人保健施設事業、在宅介護支援センター事業、訪問介護事業、居宅介護支援事業、訪問介護事業を行っています。
・診療センターは、診療所として市民の健康保持に必要な医療を提供するため、内科及び小児科の平日・休日診療や健康診断等を行っています。診療科目については、段階的に縮小していることから、今後、施設を有効活用するためのあり方を検討します。
・母子健康センターは、助産所として母子保健に関する各種相談、保健指導、助産等の事業を行っています。
・３棟とも築年数は比較的新しい施設であるが、内部仕上げに劣化が見られます。

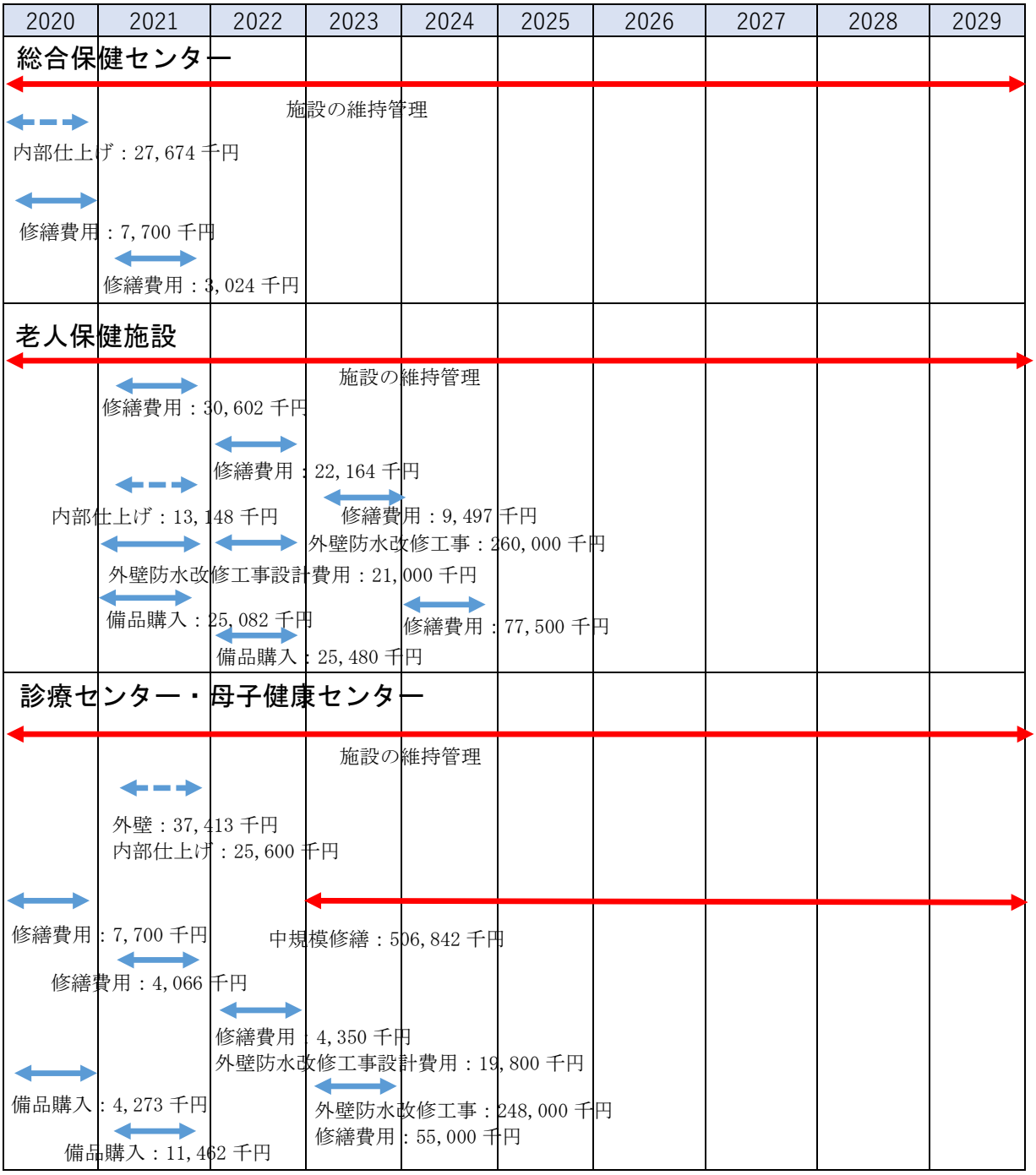
**②総合評価の結果**

３施設とも、１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づいて、各施設において中規模修繕を実施する予定です。
・老人保健施設、母子健康センターは機能維持予定で維持管理をします。
・総合保健センター、診療センターは機能集約も含め、有効活用を検討します。
・総合保健センターの建物、診療科目減少に伴う診療センターの空きスペースについては、民間による有効活用も検討します。
・各施設において、計画的な維持管理を行う必要があります

## ④個別施設計画




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 18. 綾園保育所 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 綾園保育所 | 1994 | 26 | 1,038.16 | ＲＣ | 2 | 0 | 新 | － | － | 2073 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・保育施設（児童福祉施設）であり、本市唯一の公立保育所です。
・建物は 26 年を経過しており水回り関連設備の劣化等が見受けられます。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ← | | | | | | | | | → |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |

。

| 施設名称 | 19. 児童発達支援センター（松の実園） |
|---|---|

| | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| 建物情報 | 1 | 児童発達支援センター（松の実園） | 1974 | 46 | 566.32 | ＲＣ | 1 | 0 | 旧 | 済 | ー | 2053 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・児童発達支援センター（児童福祉法）であり、児童発達支援の事業を行っています。
・築年数が 46 年経過しており、屋根あるいは躯体表面に劣化や損傷が見られ、修繕が必要です。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は中程度のため、集約化・複合化・廃止として判定します。

**③施設整備の方針**

・施設の老朽化が進む児童発達支援センター（松の実園）機能を、旧北幼稚園に移転集約化を予定しています。建物は、機能集約後に廃止を予定します。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 施設の維持管理 | | | ・旧北幼稚園への移転集約化予定<br>・機能集約後廃止予定 | | | | | | |

### （４）行政系施設（５施設）

１）行政系施設の整備方針

市役所本庁舎をはじめ、本市の行政、消防をつかさどる中心施設であるため、建築年度も古く、本庁舎（別館）を除いてすべて築年数30年以上が経過しており、計画期間中に消防倉庫は大規模改修、羽衣消防機格納倉庫詰所については、中規模修繕を実施する必要があります。

建物が古いため、「内部仕上げ」、「屋根・屋上」、「外壁」等に劣化が進んでいる施設があることから、計画的に修繕を行う必要があります。

なお、羽衣消防機格納倉庫詰所については、消防倉庫としての施設利用を行っていないことから、今後の施設の在り方について検討する必要があります。

２）個別施設の計画

以下の本市の行政系施設（５施設）の計画期間（今後10年間）中の個別施設の整備計画は次頁以降で示す通りです。

| | |
|---|---|
| **庁舎等** | 市役所本庁舎 |
| **消防施設** | 消防庁舎（高石消防署）<br>消防庁舎（高師浜出張所）<br>消防倉庫<br>羽衣消防機格納倉庫詰所 |

| 施設名称 | 20. 市役所本庁舎 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 本館 | 1976 | 44 | 11,287.91 | ＲＣ | 5 | 2 | 旧 | 済 | ― | 2055 |
| | 2 | 別館 | 1994 | 26 | 4,992.60 | ＲＣ | 3 | 1 | 新 | ― | ― | 2073 |

**①現況と課題**

・本市の行政を司る中心拠点施設です。
・本館は築年数 44 年と古く、外壁に鉄筋の露出、コンクリートの剥がれ等が見られ、改修が必要です。
・別館は、築年数 26 年と比較的新しく、外壁コンクリートの部分的なひび割れ等がみられる程度です。

**②総合評価の結果**

・本館は、１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。
・別館は、１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・本館はＲＣ造（旧耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・別館はＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・経年劣化に伴う外壁などの改修及びトイレの洋式化などのバリアフリーやユニバーサルデザインによる改修並びに計画的な維持管理に取り組みます。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 本館 | | | | | | | | | |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |
| | 外壁：73,370 千円<br>内部仕上げ：50,117 千円 | | | | | | | | |
| 別館 | | | | | | | | | |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 21. 消防庁舎（高石消防署） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 消防庁舎（高石消防署） | 1978 | 42 | 1,732.96 | ＲＣ | 2 | 0 | 旧 | 済 | ー | |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市の消防活動を担う中心施設です。
・内部仕上げについて内装のタイル浮き、変色、ひび割れ等が見られます。

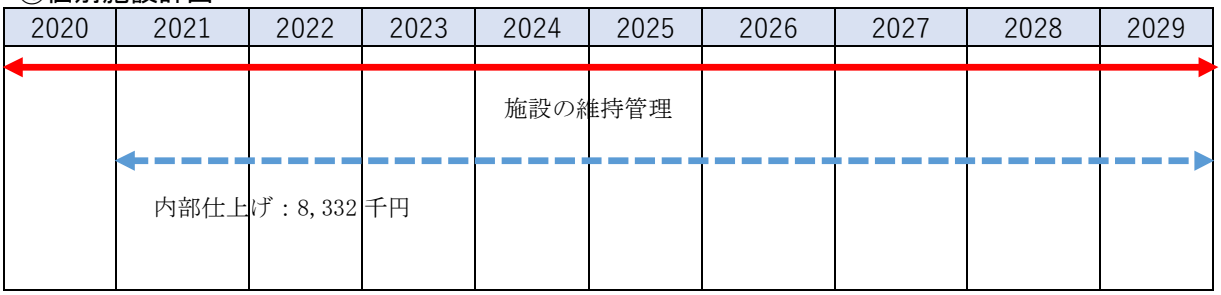
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（旧耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・内部仕上げの他、空調等設備の老朽化が進んでいるため、計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 22. 消防庁舎（高師浜出張所） |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 消防庁舎（高師浜出張所） | 1970 | 50 | 840.35 | ＲＣ | 2 | 1 | 旧 | 済 | 済 | |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市の消防活動を担う地域拠点施設です。
・外壁に鉄筋の見える所、内装のひび割れ等があり、修繕の必要があります。

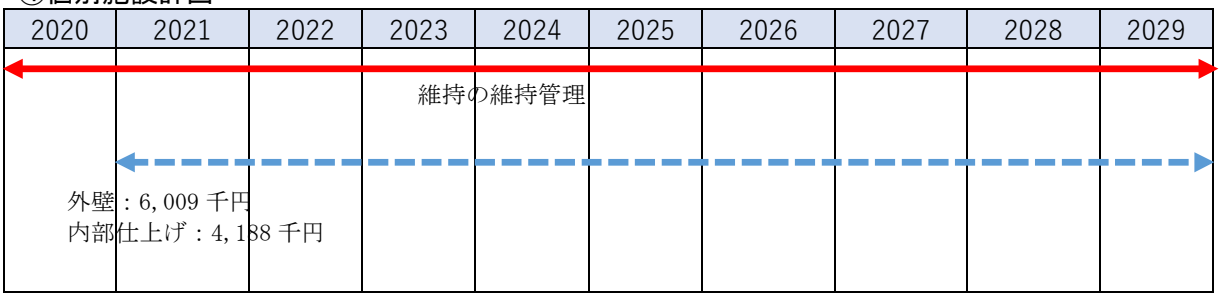
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（旧耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・外壁、内部仕上げの他、空調等設備の老朽化が進んでいるため、計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 23. 消防倉庫 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 消防倉庫 | 1984 | 36 | 532.50 | ＲＣ | 2 | 0 | 新 | － | － | |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市の消防活動の支援施設であり、消防団のポンプ車、資機材等の保管場所等、地域の防災拠点施設です。
・内装にひび割れやシミが見受けられます。

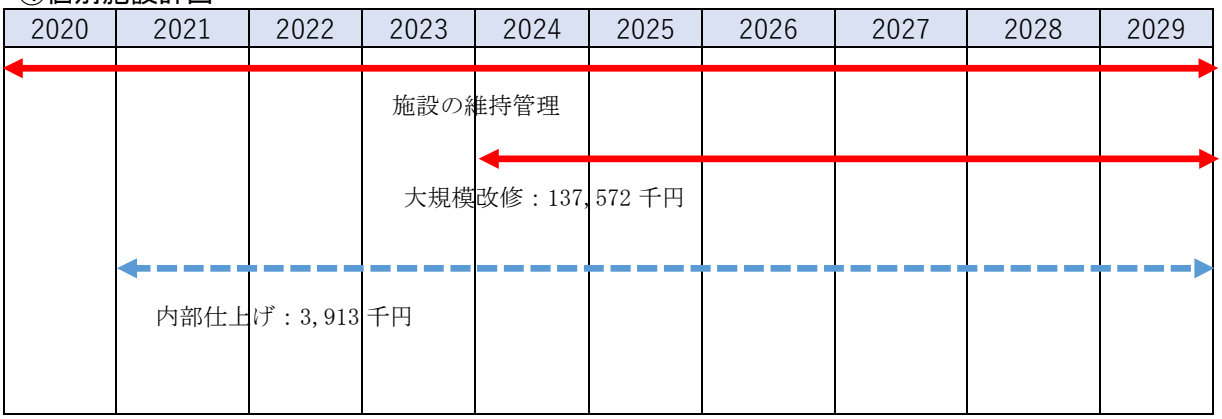
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・施設整備の基本的な方針に基づいて、2024 年度以降に 40 年目の大規模改修を実施する必要があります。
・内部仕上げの修繕を行う他、計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 24. 羽衣消防機格納倉庫詰所 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 羽衣消防機格納倉庫詰所 | 1964 | 56 | 21.49 | ＲＣ | 1 | 0 | 旧 | ― | ― | |
| | | | | | | | | | | | | |

## ①現況と課題

・消防機器を格納のための地域施設ですが、築年数が 56 年と古い施設です。
・電気設備、機械設備に劣化が見られます。

## ②総合評価の結果

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は低いため、集約化・複合化・廃止として判定します。

## ③施設整備の方針

・現在、消防機格納倉庫詰所として利用していない施設です。
・今後の施設の在り方について検討する必要があります。

## ④個別施設計画

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 施設の維持管理 (2020–2029) | | | | | | | | | |
| | | | | 中規模修繕：3,978 千円 (2024–2029) | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

### （５）その他の施設（10 施設）

１）その他の施設の整備方針

旧北幼稚園については児童発達支援センター（松の実園）機能の移転による施設集約化を予定しています。

次に、本市内の羽衣駅、高石駅、東羽衣駅、富木駅前の各駐輪場については、地球環境問題、市民の移動手段としての重要性や健康増進等からこれまでも必要施設として稼働していることから、必要な維持管理を行っていきます。

ただし、高石駅第１及び同第２駐車場については、いずれも築年数が36年を経過しており、内部仕上げを除いて外壁の劣化等が進んでいることから、今後修繕を実施する必要があります。

２）個別施設の計画

本市のその他の施設（10施設）の計画期間（今後10年間）中の個別施設の整備計画は次頁以降で示す通りです。

| |
|---|
| 市営浜墓地 |
| 旧北幼稚園 |
| 水防活動用品管理倉庫 |
| 高石駅第1自転車駐車場 |
| 高石駅第2自転車駐車場 |
| 高石駅東自転車駐車場 |
| 東羽衣駅自転車駐車場 |
| 富木駅東自転車駐車場 |
| 富木駅西自転車駐車場 |
| 高石駅前自動車駐車場 |

| 施設名称 | 25. 市営浜墓地 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 市営浜墓地 | 1999 | 21 | 59.36 | ＲＣ | 1 | 0 | 新 | － | － | |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市市営墓地の建屋です。
・内装に軽微なひび割れ等が見られます。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・軽微な損傷の修繕を含めて、計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ◀ | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ― | ▶ |
| | | | | 施設の維持管理 | | | | | |

| 施設名称 | 26. 旧北幼稚園 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 園舎（１） | 1970 | 50 | 464.00 | ＲＣ | 2 | 0 | 旧 | 済 | 済 | 2049 |
| | 2 | 園舎（２） | 1994 | 26 | 288.00 | ＲＣ | 2 | 0 | 新 | ― | ― | 2073 |

**①現況と課題**

・本市の幼稚園施設であった施設です。
・園舎（１）は、築年数が 50 年と古い施設となっています。
・外壁に軽微なシーリング損傷、コンクリートの剥がれが見られます。

**②総合評価の結果**

・園舎（１）は１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は低いため、集約化・複合化・廃止として判定します。
・園舎（２）は１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は低いため、用途転用・民間化として判定します。

**③施設整備の方針**

・施設の老朽化が進む児童発達支援センター（松の実園）機能を、旧北幼稚園に移転集約化を予定しています。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ←---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ----→ |
| | | | ・児童発達支援センター（松の実園）の移転集約化予定 | | | | | | |

| 施設名称 | 27. 水防活動用品管理倉庫 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 水防活動用品管理倉庫 | 1994 | 26 | 40.70 | ＲＣ | 1 | 0 | 新 | － | － | 2073 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・水害等に対する各種用品の管理倉庫です。
・築年数は 26 年ですが、特に大きな劣化は見られません。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＡランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ← | | | | | | | | | → |
| | | | 施設の維持管理 | | | | | | |

| 施設名称 | 28. 高石駅第１自転車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 高石駅第１自転車駐車場 | 1984 | 36 | 443.08 | S | 2 | 0 | 新 | － | － | 2043 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市南海線高石駅前東側の自転車駐輪場です。
・築年数は 36 年で、外壁に多少の劣化が見られます。

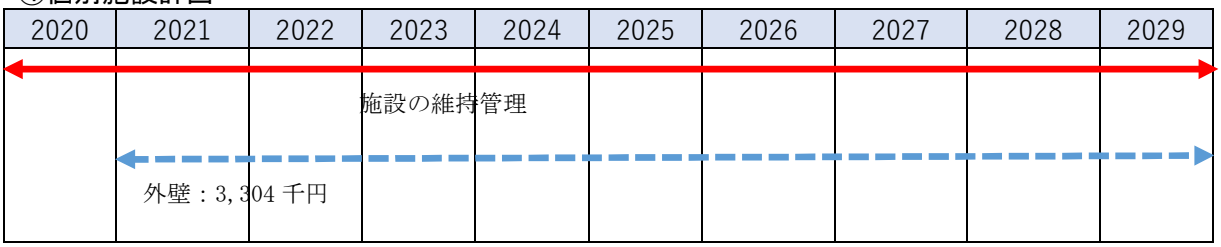
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震規準）であることから、目標耐用年数を **60 年**と設定します。
・外壁の修繕及び計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 29. 高石駅第２自転車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 高石駅第２自転車駐車場 | 1984 | 36 | 469.35 | S | 2 | 0 | 新 | － | － | 2043 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市南海線高石駅前東側の自転車駐輪場です。
・築年数は 36 年で、外壁に劣化が見られます。

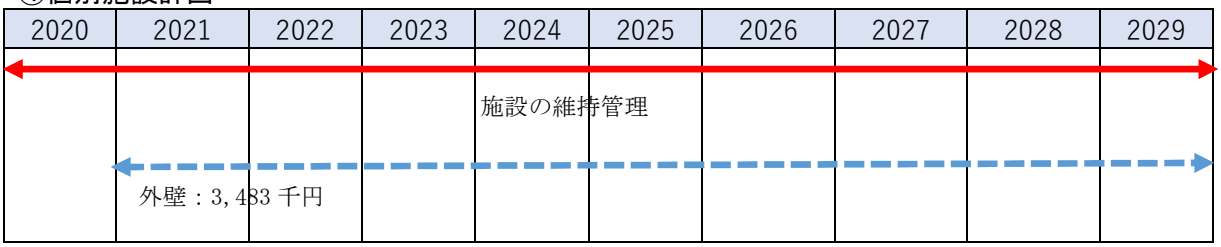
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＣランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震規準）であることから、目標耐用年数を **60 年**と設定します。
・外壁の修繕及び計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 30. 高石駅東自転車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 高石駅東<br>自転車駐車場 | 2003 | 17 | 1,567.39 | ＲＣ | 0 | 1 | 新 | － | － | 2082 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市南海線高石駅前東側の自転車駐輪場です。
・築年数は 17 年ですが、内部仕上げに劣化が見られます。

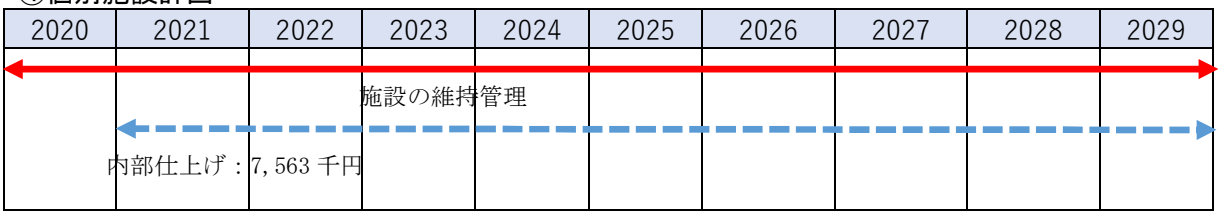
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・内部仕上げの修繕及び計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 31. 東羽衣駅自転車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 東羽衣駅<br>自転車駐車場 | 1990 | 30 | 282.11 | S | 2 | 0 | 新 | － | － | 2049 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市ＪＲ阪和線東羽衣駅前の自転車駐輪場です。
・築年数は 30 年ですが、大きな劣化は見られません。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **60 年**と設定します。
・計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ← | | | | | | | | | → |
| | | | 施設の維持管理 | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 32. 富木駅東自転車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 富木駅東<br>自転車駐車場 | 1988 | 32 | 157.16 | S | 1 | 0 | 新 | － | － | 2047 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市ＪＲ阪和線富木駅前東側の自転車駐輪場です。
・築年数は 32 年で、屋根・屋上に劣化が見られます。

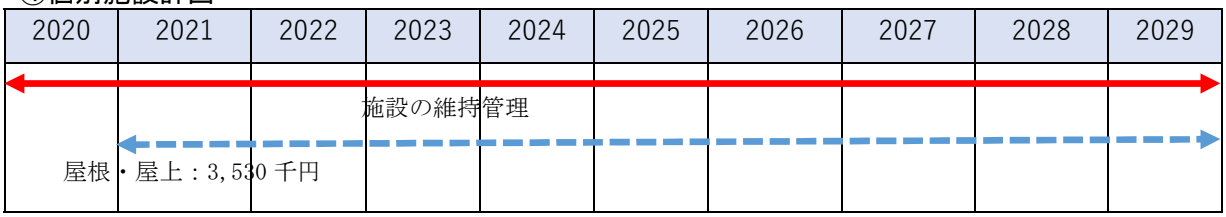
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **60 年**と設定します。
・屋根・屋上の修繕及び計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 33. 富木駅西自転車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 富木駅西<br>自転車駐車場 | 1988 | 32 | 726.50 | S | 1 | 0 | 新 | － | － | 2047 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市ＪＲ阪和線富木駅前西側の自転車駐輪場です。
・築年数は 32 年で、屋根・屋上に劣化が見られます。

**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・Ｓ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **60 年**と設定します。
・屋根・屋上の修繕及び計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 施設の維持管理 | | | | | | |
| 屋根・屋上：15,276 千円 | | | | | | | | | |

※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

| 施設名称 | 34. 高石駅前自動車駐車場 |
|---|---|

| 建物情報 | 棟 | 建物名 | 整備年 | 築年数 | 延床面積（㎡） | 構造 | 階数 | | 耐震状況 | | | 改築見込み年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地上 | 地下 | 基準 | 診断 | 対策 | |
| | 1 | 高石駅前<br>自動車駐車場 | 2003 | 17 | 7926.34 | SRC | 0 | 2 | 新 | － | － | 2082 |
| | | | | | | | | | | | | |

**①現況と課題**

・本市南海線高石駅前地下にある自動車駐車場です。
・築年数は 17 年で、大きな劣化は見られません。

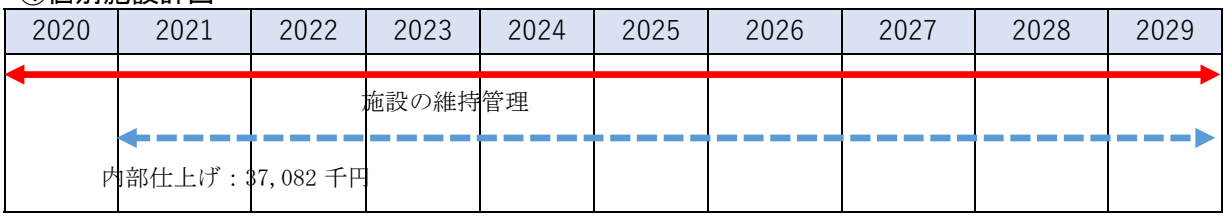
**②総合評価の結果**

１次評価（ハード面）はＢランク、２次評価（ソフト面）は高いため、**長寿命化**として判定します。

**③施設整備の方針**

・ＳＲＣ造（新耐震基準）であることから、目標耐用期間を **80 年**と設定します。
・内部仕上げの修繕及び計画的な維持管理を行う必要があります。

**④個別施設計画**




※上記の金額は、建築物のライフサイクルコストにより算出された額です。

# 第８章　長寿命化等の継続的運用方針

## ８－１．情報基盤の整備と活用

公共施設等の長寿命化を図っていくためには、建築基準法第12条の法定点検結果や定期的な劣化状況調査結果などの施設の状態に関する情報を個別に整理するのではなく、過去の修繕や改修履歴を含めデータベース化して、一元的に蓄積、管理することが重要です。

また、従来のように行政系施設、市民文化系施設、スポーツ・レクリエーション系施設など、所管ごとに担当課が情報管理、横断的な管理をするのではなく、管理システム構築及びシステムの運用が必要です。

## ８－２．財源の確保

今後、限られた財源の中で、実効性を高めるために、公共施設等の運営面・活用面などの見直しを行うなど総合的に検討します。

また、本計画に位置付けられた公共建築物の大規模改修や中規模修繕に係る事業の対象となる以下の「公共施設等適正管理推進事業債」等を最大限に活用して実施します。

**■公共施設等適正管理推進事業債における事業の種類**

①集約化・複合化事業‥‥延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業
②長寿命化事業‥‥‥‥‥‥施設の使用年数を法定耐用年数を超えて延長させる事業
③転用事業‥‥‥‥‥‥‥‥‥他用途への転用事業
④立地適正化事業‥‥‥‥コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業
⑤ユニバーサルデザイン化事業‥公共施設等のユニバーサルデザイン化のための事業
⑥除却事業

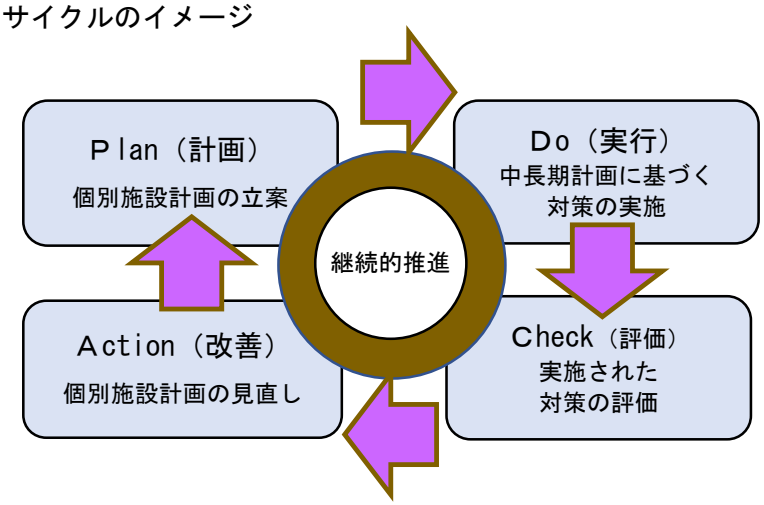
## ８－３．推進体制等の整備

本計画に記載している対策については、各公共施設の所管課が中心となり実施します。

また、公共施設等の集約化・複合化などの施設の再編等については、市民サービスの向上を図るとともに、公共施設の配置・規模の最適化等、行財政的な観点から、見直し・検討を行っていく必要があるものと考えます。

## ８－４．フォローアップの実施方針

本計画の進捗状況等についてＰＤＣＡ（計画・実行・評価・改善）サイクルを活用するなどし、随時フォローアップを行います。

なお、進捗状況、劣化調査などの結果を反映しながら、事業の定期的な見直しを実施するとともに、国の制度変更や社会経済情勢の変化など、前提となる条件が大きく変わった時点で、適宜必要な見直しを行うものとします。

■ＰＤＣＡサイクルのイメージ