

---

# 大東市公共施設等個別施設計画

---

令和3年3月



# 目次

## 第1章 はじめに

- (1) 計画策定の背景と目的…………… 1-1
- (2) 計画の位置づけ…………… 1-2
- (3) 計画の期間及び対象施設…………… 1-3

## 第2章 主な公共施設等の現状

- (1) 公共施設面積内訳…………… 2-1
- (2) 公共施設の建築年別面積…………… 2-2

## 第3章 公共施設の適正な管理と更新に向けた考え方

- (1) 基本方針…………… 3-1
- (2) 検討視点…………… 3-2
- (3) 施設の現況や立地状況等を踏まえた現状把握と実施計画…………… 3-3

## 第4章 個別施設計画

- 4-1. 市民文化系施設…………… 4-1-1
  - (1) 対象施設一覧…………… 4-1-1
  - (2) 位置図…………… 4-1-1
  - (3) 個別施設について…………… 4-1-2
  - (4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方…………… 4-1-17
  - (5) 対策費用…………… 4-1-18
- 4-2. その他公用財産施設…………… 4-2-1
  - (1) 対象施設一覧…………… 4-2-1
  - (2) 位置図…………… 4-2-2
  - (3) 個別施設について…………… 4-2-3
  - (4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方…………… 4-2-81
  - (5) 対策費用…………… 4-2-83

4-3. 市民文化系施設	4-3-1
(1) 対象施設一覧	4-3-1
(2) 位置図	4-3-1
(3) 個別施設について	4-3-2
(4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-3-15
(5) 対策費用	4-3-16
4-4. 社会教育系施設	4-4-1
(1) 対象施設一覧	4-4-1
(2) 位置図	4-4-1
(3) 個別施設について	4-4-2
(4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-4-24
(5) 対策費用	4-4-25
4-5. 保健・福祉施設	4-5-1
(1) 対象施設一覧	4-5-1
(2) 位置図	4-5-1
(3) 個別施設について	4-5-2
(4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-5-19
(5) 対策費用	4-5-20
4-6. 公営住宅	4-6-1
(1) 対象施設一覧	4-6-1
(2) 位置図	4-6-2
(3) 個別施設について	4-6-3
(4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-6-51
(5) 対策費用	4-6-53
4-7. スポーツ・レクリエーション系施設	4-7-1
(1) 対象施設一覧	4-7-1
(2) 位置図	4-7-1
(3) 個別施設について	4-7-2
(4) 施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-7-22
(5) 対策費用	4-7-23

4-8. 子育て支援施設	4-8-1
（1）対象施設一覧	4-8-1
（2）位置図	4-8-2
（3）個別施設について	4-8-3
（4）施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-8-61
（5）対策費用	4-8-62

4-9. 駐車場・駐輪場	4-9-1
（1）対象施設一覧	4-9-1
（2）位置図	4-9-1
（3）個別施設について	4-9-2
（4）施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-9-33
（5）対策費用	4-9-34

4-10. 公園	4-10-1
（1）対象施設一覧	4-10-1
（2）位置図	4-10-2
（3）個別施設について	4-10-3
（4）施設類型別の現況把握結果を踏まえた優先順位の考え方	4-10-154
（5）対策費用	4-10-156

## 第5章 本計画の推進に向けた取組方針

（1）今後の取組方針	5-1
（2）情報基盤の整備と活用	5-1
（3）計画のフォローアップ	5-1



## 第1章 はじめに

### (1) 計画策定の背景と目的

本市ではこれまでに、市民生活に必要となる学校、市営住宅、道路、下水道等をはじめとして、様々な公共施設やインフラ施設（以下、まとめて「公共施設等」とする。）を整備してきました。これらの施設の整備から年数が経過しつつある現在では、施設や設備等の老朽化が進んでおり、今後一斉に大規模改修や建替えの時期を迎えようとしています。

また、高度経済成長期を中心として急増した人口は近年横ばいから減少に転じており、このままの傾向が続くと、更なる人口減少も見込まれる状況にあることから、人口流出や少子高齢化をくい止めるべく、魅力的なまちづくりの必要性がより高まっています。

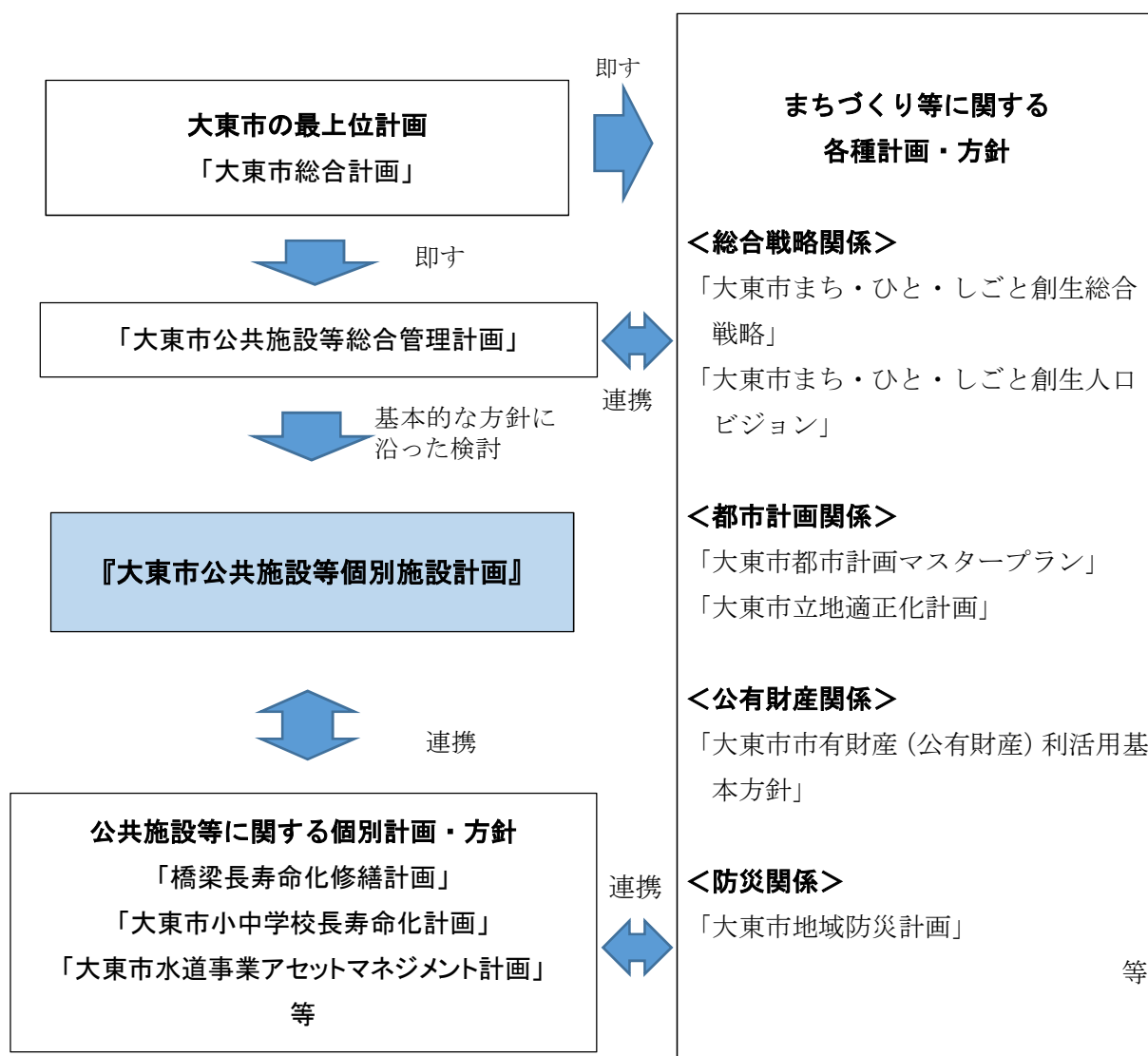
こうした中、急速に進行する少子高齢化や、厳しい財政状況等を踏まえながら、将来世代に渡る長期的な視点をもって、計画的に施設のあり方を検討することが重要です。

これらの背景のもと、行政サービスの向上も見据えつつ、公共施設等の適正な配置や効果的・効率的な運営の方向性を示すため、「大東市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

この『大東市公共施設等個別施設計画』は、「大東市公共施設等総合管理計画」の基本的方針に基づき、各個別施設における実態把握や諸課題を整理し、本市における公共施設マネジメントをさらに推進させることをめざし、策定するものです。

## (2) 計画の位置づけ

大東市公共施設等個別施設計画（以下、「本計画」という。）と、大東市の関連上位計画との関連は以下の通りであり、「大東市公共施設等総合管理計画」における基本的な方針に沿って策定します。





### (3) 計画の期間及び対象施設

#### ① 計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)までの10年間とします。なお、計画期間内において、本市を取り巻く環境が大きく変化した場合や上位計画である「大東市公共施設等総合管理計画」等に大幅な変更が生じた場合は、必要に応じて見直しを図ることとします。

#### ② 計画対象施設

大東市では、学校や公営住宅(市営住宅)、庁舎等の様々な公共施設や、道路・橋梁・上下水道等のインフラ施設を所有しており、それらの維持管理・運営を行っていく必要があります。本計画では、「大東市公共施設等総合管理計画」に定める以下の施設を検討対象とします。

#### <本計画の対象施設>

施設の分類	具体的な施設(例)
行政系施設	本庁舎、上下水道局庁舎
市民文化系施設	市民会館、人権文化センター、総合文化センター、文化情報センター、野崎まいり公園 等
社会教育系施設	図書館、青少年教育センター、生涯学習センター、歴史とスポーツふれあいセンター 等
保健・福祉施設	老人福祉センター、総合福祉センター、保健医療福祉センター 等
公営住宅	市営住宅
スポーツ・レクリエーション系施設	市民体育館、体育館(いいもりぶらざ、来ぶらり四条)、野外活動センター、龍間運動広場 等
子育て支援施設	幼稚園、保育所、子育て支援センター、放課後児童クラブ、子ども発達支援センター 等
駐車場、駐輪場	駐車場、駐輪場
公園	公園(都市公園)
その他公用財産施設	消防倉庫、災害備蓄倉庫、し尿処理施設、ポンプ場 等

なお、これまでに別途個別に長寿命化計画等が検討されている施設については、別途計画によるものとします。

<別途計画による施設>

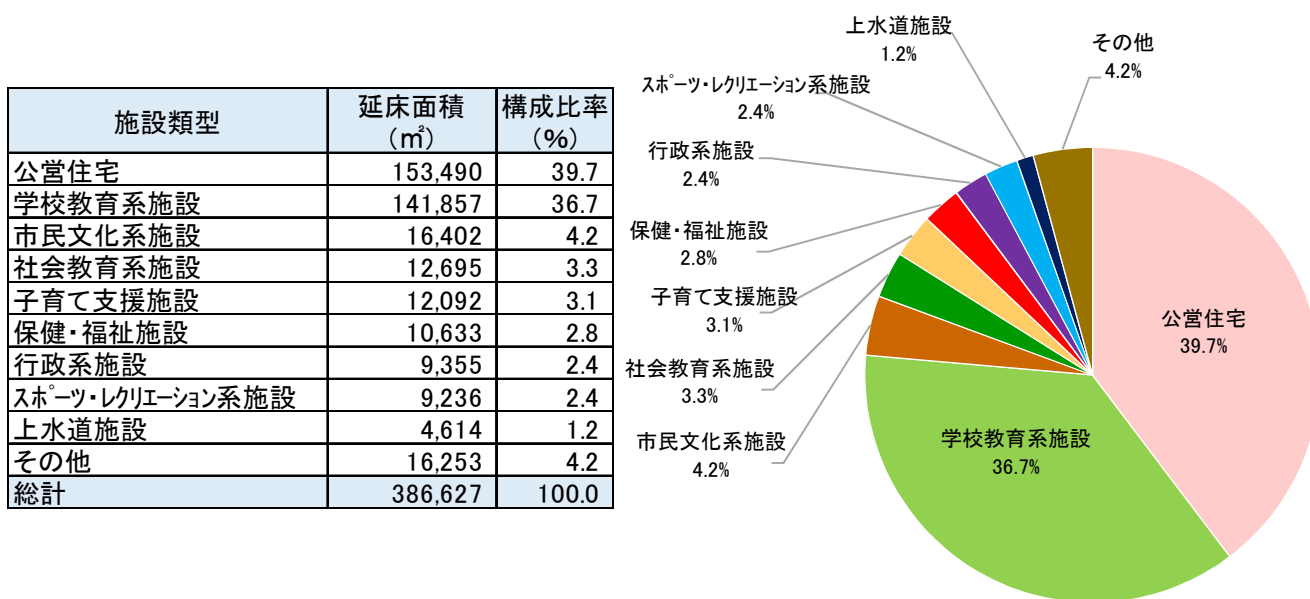
施設の分類	対象施設	別途計画
学校教育系施設	小・中学校	大東市小中学校長寿命化計画
道路・橋梁	道路	道路長寿命化事業計画
	橋梁	大東市橋梁個別施設計画
上水道	上水道施設	大東市水道施設アセットマネジメント・耐震化・再構築計画
下水道	下水道施設	大東市管路施設ストックマネジメント実施方針

## 第2章 主な公共施設等の現状

### (1) 公共施設面積内訳

学校教育系施設が48.6%、公営住宅が20%で、この2つの類型で全体の面積の約7割を占めています。今後、府営住宅の移管が計画されており（全7住宅のうち、4住宅は確定）、移管がなされた場合は、公営住宅が占める構成比率はさらに高まると想定されます。

<公共施設の内訳面積内訳>

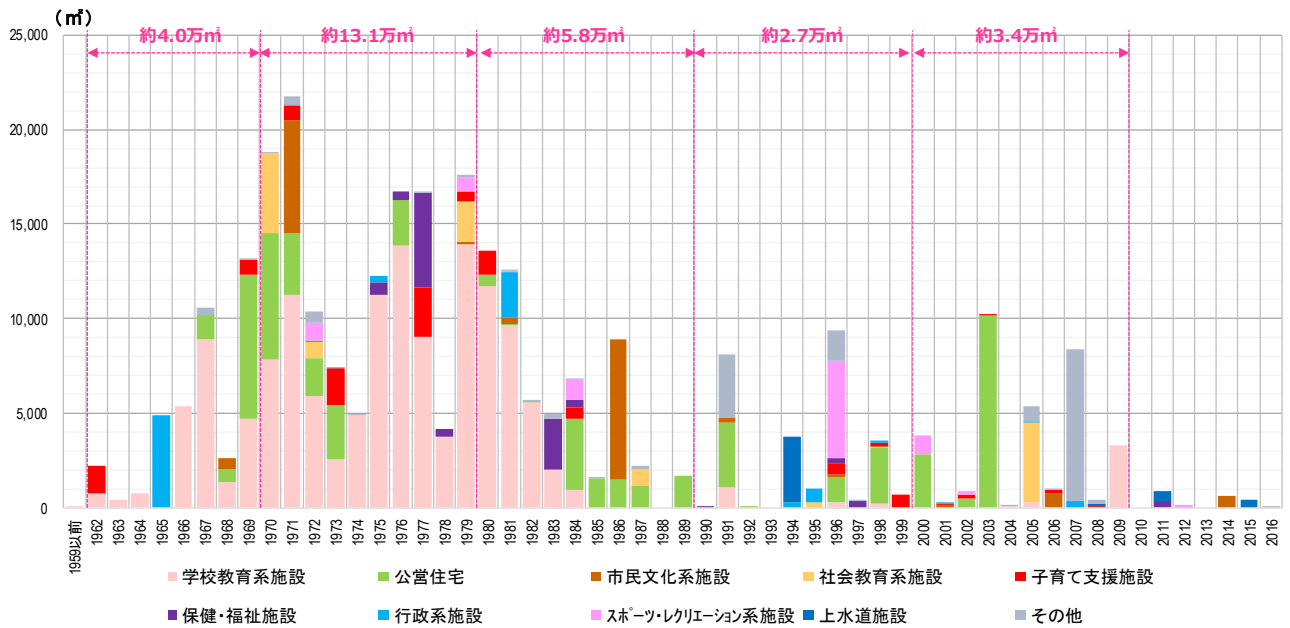


施設の分類	具体的な施設(例)
行政系施設	本庁舎
市民文化系施設	市民会館、人権文化センター、総合文化センター、文化情報センター、野崎まいり公園 等
社会教育系施設	図書館、青少年教育センター、生涯学習センター、歴史とスポーツふれあいセンター 等
保健・福祉施設	諸福老人福祉センター、総合福祉センター、保健医療福祉センター 等
学校教育系施設	小学校、中学校
公営住宅	市営住宅
スポーツ・レクリエーション系施設	市民体育館、体育館(いよいよぶらざ、来ぶらり四条)、野外活動センター、龍間運動広場 等
子育て支援施設	幼稚園、保育所、子育て支援センター、放課後児童クラブ、子ども発達支援センター 等
上水道施設	上下水道局庁舎、配水場ポンプ室等
その他	消防倉庫、災害備蓄倉庫、ポンプ場、駐輪場 等

## (2) 公共施設の建築年別面積

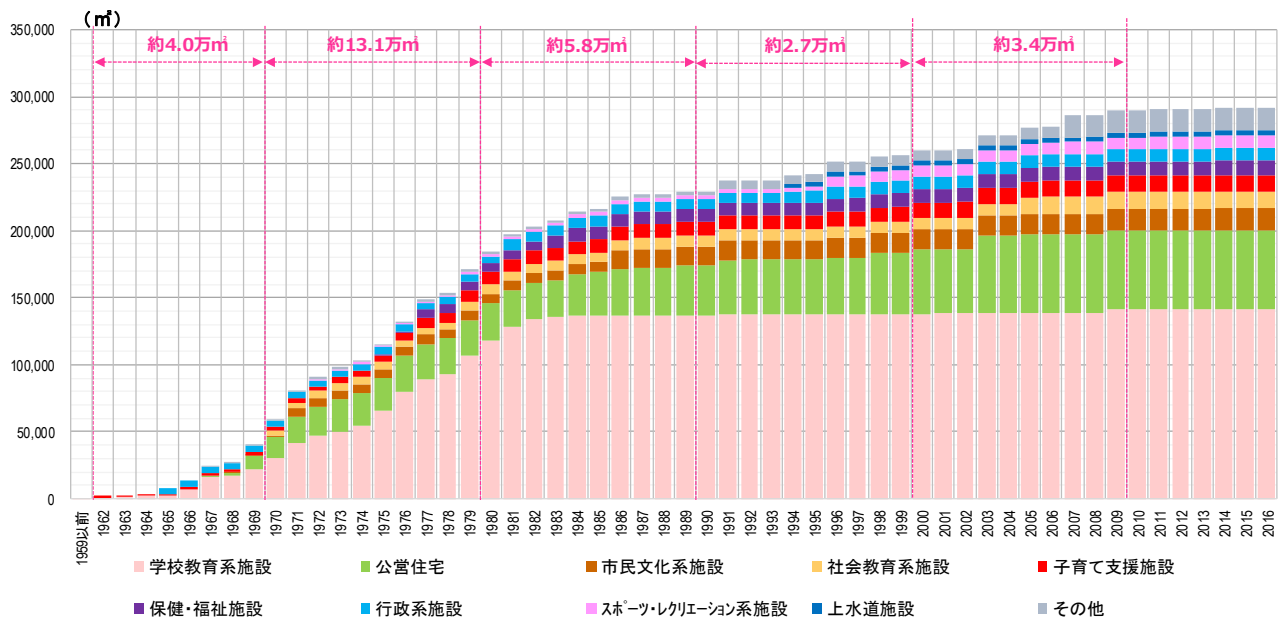
これまでに整備されてきた公共施設の延床面積を経年で見ると、1960年代には約4万㎡、1970年代には約13.1万㎡、1980年代には約5.8万㎡、1990年代には約2.7万㎡などとなっています。特に人口の急増期であった1970年代には学校や公営住宅をはじめとする多くの施設が建設されてきています。

＜公共施設の建築年別面積（延床面積ベース）＞



出典：大東市公共施設等総合管理計画（平成29年2月）

＜施設の種別に見た面積の累計＞



出典：大東市公共施設等総合管理計画（平成29年2月）

## 第3章 公共施設の適正な管理と更新に向けた考え方

### (1) 基本方針

大東市公共施設等総合管理計画で示された公共施設等の管理に関する基本方針に基づき、以下の検討視点をもって本計画を策定します。

- 1 公共施設の機能と総量の最適化
- 2 公共施設等の適正な維持管理と更新
- 3 市民・事業者等との連携

### (2) 検討視点

図 3-1 に示すとおり、施設類型毎に施設の現況を把握したのち、それぞれについて適正な管理・更新に向けた方向性を検討します。

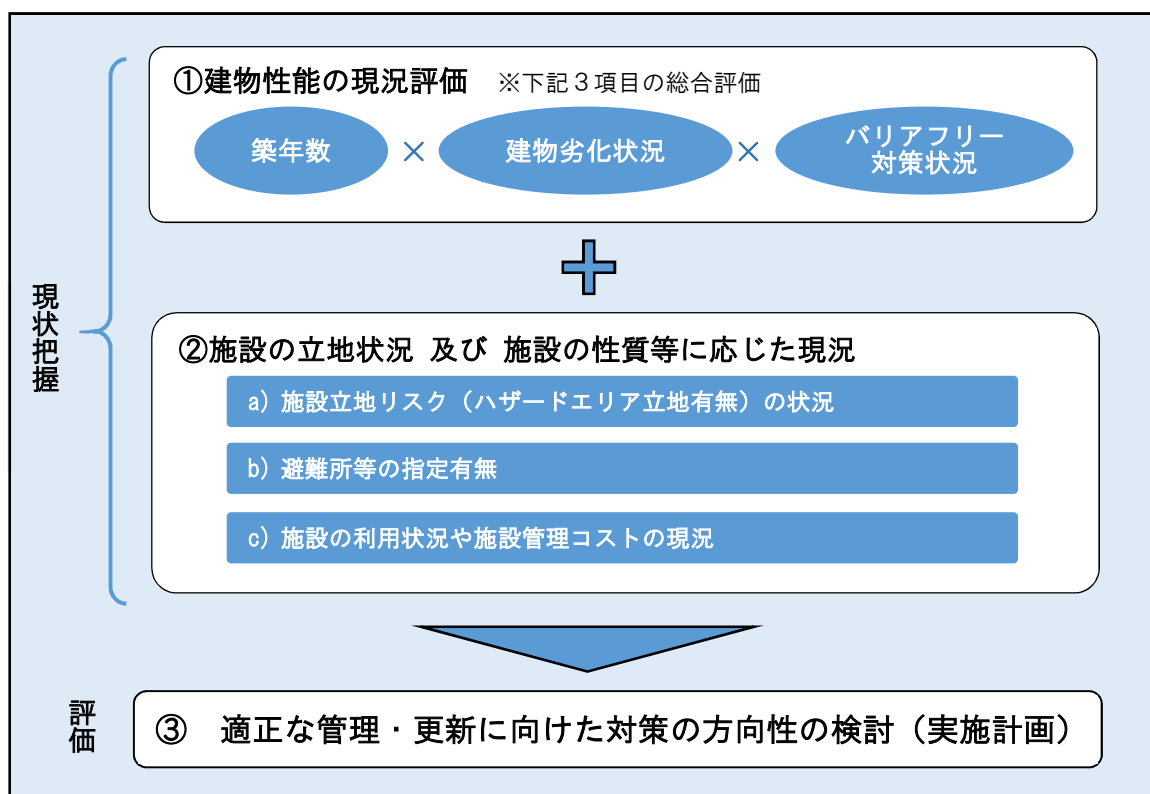


図 3-1：施設別の実施計画策定の検討視点

### (3) 施設の現況や立地状況等を踏まえた現状把握と実施計画

#### ① 建物性能の現況評価

建物性能の現況評価は、「築年数」「建物劣化状況」「バリアフリー対策状況」の3項目を総合的に評価するものとします。

#### ア) 「築年数」の評価方法

築年数に関する評価は、築年数に応じて、表 3-1 の4段階評価（4・3・2・1）とします。

表 3-1 築年数の評価方法

評価	評価の考え方
4	供用開始後 15 年以内
3	供用開始後 16 年以上 30 年以内
2	供用開始後 31 年以上 45 年以内
1	供用開始後 46 年以上

#### イ) 「建物劣化状況」の評価方法

建物劣化状況に関する評価は、各施設の所管部局による施設劣化状況の実態把握調査結果を踏まえ、表 3-2 の4段階評価（4・3・2・1）とします。

なお、施設劣化状況の実態把握調査は、施設部位別（建築躯体、建築外部、建築内部、電気設備、機械設備）に全 39 項目の劣化状況を把握しているものとなります。

表 3-2 建物劣化状況の評価方法

評価	評価の考え方
4	ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況
3	半数以上の項目で軽微な不具合が散見される
2	全体にわたり不具合がみられる、又は一部の部位で深刻な不具合がある
1	上記3評価及び2評価のいずれにも該当する

#### ウ) 「バリアフリー対策状況」の評価方法

バリアフリー対策状況に関する評価は、各施設のバリアフリー対策有無の実態把握調査結果を踏まえ、表 3-3 の4段階評価（4・3・2・1）とします。

なお、バリアフリー対策有無の実態把握調査は、施設別にトイレ、スロープ、エレベーター、出入口自動ドアに対する対策有無を把握しているものとなります。

表 3-3 バリアフリー対策状況の評価方法

評価	評価の考え方
4	4項目（又は3項目）すべて対応済
3	4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応
2	4項目（又は3項目）中、2項目未対応
1	4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応

## エ) 建物性能の現況評価の総合評価の考え方

建物性能の現況評価として、「築年数」「建物劣化状況」「バリアフリー対策状況」の3項目の総合的な評価を行うことで、適正な管理に向けた対策の優先順位を示す建物性能ランクとして、表 3-4 のA～Cランクを整理します。

表 3-4 建物性能の現況評価（建物性能ランク）の評価方法

建物性能ランク	適正な管理に向けた対策の優先順位	3項目の平均評価点※
A	低 適正な管理に向けた対策の優先順位は相対的に低い	3.0点を 超える
B	施設状況を踏まえ優先的な保全等の対応が必要	2.0点以上 3.0点以下
C	高 優先的に適正な管理に向けた対策の検討を行うことが必要	2.0点未満

※3項目の平均評価点の算出方法

- ・「築年数」「建物劣化状況」「バリアフリー対策状況」の3項目の評価を点数化し、3項目の平均点を算出した。
- ・各評価の点数化はA評価=4点、B評価=3点、C評価=2点、D評価=1点とする。
- ・未評価がある施設について、未評価項目を除外した上で平均する（1項目が未評価の場合は、残りの2項目で平均点化する。）

上記の建物性能ランクの算出例を表 3-5 に示します。

表 3-5 : 建物性能ランクの算出例

対象施設	評価項目				平均点 (①～③ の平均)	建物性能 ランク
	築年数		建物劣化状況	バリアフリー対策状況		
	築年数	評価 (①)	評価 (②)	評価 (③)		
施設 a	18年	3	4	4	3.67	A
施設 b	32年	2	3	2	2.33	B
施設 c	48年	1	2	未評価	1.50	C
...						

## ② 施設の立地状況及び施設の性質等に応じた現況の把握

建物性能の現況評価に加え、以下の視点からの施設の現況を把握します。

なお、下記の各項目については、施設特性により必ずしも相対的な比較が困難なことも考えられるため、性能ランクや総合評価点等の評価は行わず、定性的な視点として考慮した上で、対策の方向性の検討に反映させるものとします。

表 3-6 「施設の立地状況」の評価項目

項目	把握内容
a) 施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	i) 立地場所の土砂災害区域指定状況 ・イエローゾーン ・レッドゾーン ii) 立地場所の浸水想定区域の指定状況 ・0m、0.5m 未満、0.5～1.0m 未満、1.0～2.0m 未満、2.0m 以上
b) 避難所等の指定有無	・災害時避難所等の指定有無

表 3-7 「施設の性質等に応じた現況」の評価項目

項目	把握内容
c) 施設の利用状況や施設管理コストの現況	・過去 3 年間の施設の利用状況 ・過去 3 年間の施設管理コスト（維持管理費・運営費）の状況 ・過去 3 年間の施設利用料金収入の状況

## ③ 実施計画

①建物性能の現況評価、②施設の立地状況及び施設の性質等に応じた現況の把握を踏まえ、築年数等の客観的な情報や建物構造別の耐用年数を考慮した上で、今後 10 年間の対策における留意事項を示すとともに、建物の適正な管理・更新に向けた対策の方向性を整理します。

## ④ ①～③のまとめ

①建物性能の現況評価、②施設の立地状況及び施設の性質等に応じた現況の把握、③の実施計画を、施設別にとりまとめます。



表 3-8 対策の方向性のまとめフォーマット

①	建物性能の現況	建物性能ランク	A or B or C								
		「(3) 施設の現況や立地状況等を踏まえた現状把握」のうち、以下の項目を定性的に整理 ・築年数、建物劣化状況、バリアフリー対策状況									
②	立地状況	・施設立地リスクの状況、避難所等の指定有無									
	性質等に応じた状況	・施設の管理コスト（維持管理費、運営費）の状況 ・施設の利用状況									
③	実施計画	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
		築年数等の客観的な情報に基づき、今後 10 年間の対策の留意事項を記載									
		適正な管理・更新に向けた対策の方向性を整理									

また、施設類型別に施設間の相対的な比較ができるように、表 3-9 の形で施設類型別の評価まとめを整理します。

表 3-9 施設類型別の評価まとめフォーマット

建物性能 ランク	ハザードエリア指定			
	区域指定 なし	【浸水】2m 未満 及び 【土砂災害】 指定なし	【浸水】2m 以上 又は 【土砂災害】 イエロゾーン	【土砂災害】 レッドゾーン
A	施設 a	—	—	—
B	—	—	<u>施設 b</u>	—
C	—	施設 c	—	—

※下線付きの施設は避難所等の指定有