

4-5. 保健・福祉施設

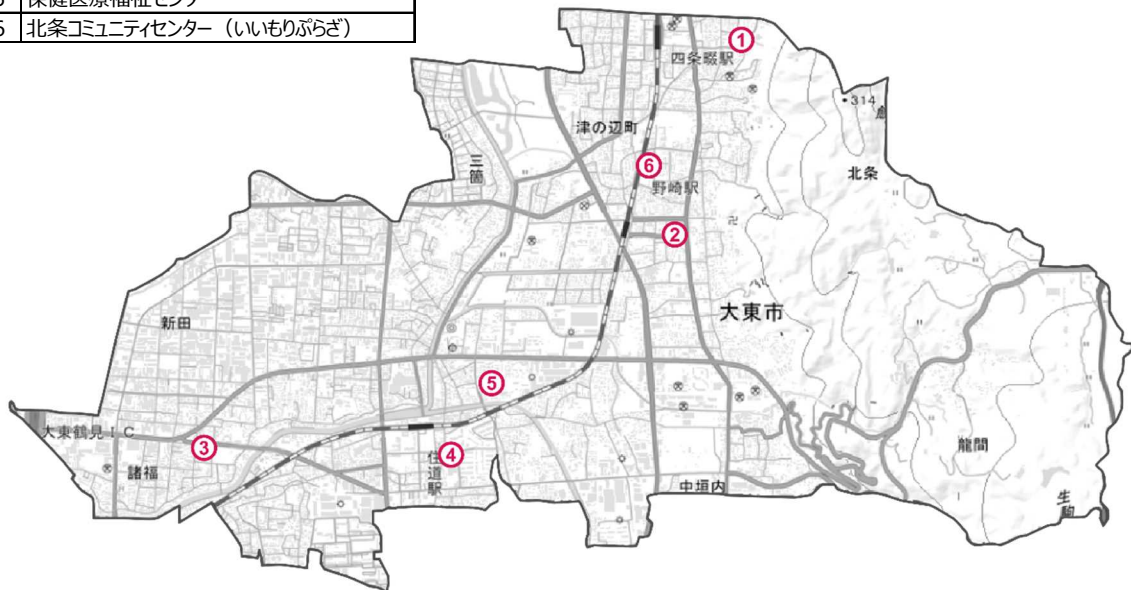
(1) 対象施設一覧

	施設名称	現在の 運営主体	棟名	構造	延床面積 (㎡)	建築年	築年数
5-1	北条老人憩の家	直営	既存部	RC	450.56	1975	46
			増築部B	S	35.52	1990	31
			増築部A	S	33.83	1990	31
5-2	野崎老人憩の家	直営	別館	S	267.28	1996	25
			本館	RC	400.20	1978	43
5-3	諸福老人福祉センター	直営	—	RC	414.95	1984	37
5-4	総合福祉センター	指定管理者	—	RC	2,670.21	1983	38
5-5	保健医療福祉センター	直営	本館	RC	2,559.00	1977	44
			電気室	RC	97.00	1977	44
5-6	北条コミュニティセンター (いもりぶらざ)	指定管理者	北館	RC	1,498.41	1975	46
			南館	RC	3,445.23	1975	46

※構造：SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、LS：軽量鉄骨造、CB：コンクリートブロック造、W：木造

(2) 位置図

No.	施設名
1	北条老人憩の家
2	野崎老人憩の家
3	諸福老人福祉センター
4	総合福祉センター
5	保健医療福祉センター
6	北条コミュニティセンター (いもりぶらざ)



(3) 個別施設について

1) 北条老人憩の家

① 施設概要

施設名		北条老人憩の家						No.	5-1
施設分類	保健・福祉施設			運営形態	直営				
所在地	北条3丁目15番15			地区(中学校区)	北条中学校区				
所管部	保健医療部			所管課	高齢介護室				
都市計画区域	市街化区域			用途地域	第一種中高層住居専用地域				
土地合計面積	1,446㎡			所有区分	土地	市	建物	市	
来客駐車台数	来客用	4	他施設との合築	有無	無	-			
	うち車椅子	-		具体的内容	-				
棟名	構造	階層	延床面積(m ²)	建築年(西暦)	耐震診断※1	耐震改修	耐震工事の必要性	備考	
既存部	RC	1	450.56	1975	対象	不要	不要	-	
増築部B	S	1	35.52	1990	対象外	不要	不要	-	
増築部A	S	1	33.83	1990	対象外	不要	不要	-	
施設立地リスク(ハザードエリア立地有無)の状況		浸水想定区域指定状況		無	-				
		土砂災害区域指定状況		有	土砂災害イエローゾーン				
避難所等の指定有無		有		指定避難所					

※1：耐震改修促進法に基づく耐震診断の対象有無
 <大東市公共施設白書施設カルテ、大東市総合防災マップを基に作成>

② 建物性能の現況評価

ア) 現況把握

5-1	棟名	現況評価		
北条老人憩の家	既存部	築年数	46年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	36/39
			B 軽微な不具合が散見される	3/39
			C 深刻な不具合がある。	0/39
		バリアフリー	トイレ	未対応
			スロープ	未対応
	エレベーター		未対応	
			出入口自動ドア	対応済
	増築部B	築年数	31年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	36/39
			B 軽微な不具合が散見される	3/39
			C 深刻な不具合がある。	0/39
バリアフリー		トイレ	未対応	
		スロープ	未対応	
	エレベーター	未対応		
		出入口自動ドア	未対応	
増築部A	築年数	31年		
	劣化状況	A 施設の使用に支障がない	36/39	
		B 軽微な不具合が散見される	3/39	
		C 深刻な不具合がある。	0/39	
	バリアフリー	トイレ	未対応	
		スロープ	未対応	
エレベーター		未対応		
		出入口自動ドア	未対応	

※劣化状況評価の詳細は別添資料「各施設の劣化状況評価」(各所管課作成) 参照

イ) 評価結果

5-1	棟名	評価結果		
北条老人憩の家	既存部	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	1	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	1	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
	平均点		2.00	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均
	建物性能ランク		B	A：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：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）
	増築部B	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	1	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
	平均点		2.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均
	建物性能ランク		B	A：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：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）
	増築部A	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	1	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
	平均点		2.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均
	建物性能ランク		B	A：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：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 施設の立地状況把握

5-1	立地状況			
北条老人憩の家	施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	浸水想定区域 指定状況	指定なし	○
			0.5m未満	-
			0.5～1.0m未満	-
			1.0～2.0m未満	-
			2.0m以上	-
	土砂災害区域 指定状況	指定なし	-	
		イエローゾーン レッドゾーン	○ -	
避難所等指定状況		指定避難所	○	
		福祉避難所	-	
		一時避難場所	-	
		広域避難場所	-	

※大東市総合防災マップを基に作成

④ 施設の性質等に応じた現況把握

ア) 過去3年間の施設の利用状況

No.	施設名称	利用指標 単位	利用状況			備考
			2017年度	2018年度	2019年度	
5-1	北条老人憩の家	利用者数 人	9,133 (1.00)	8,607 (0.94)	7,503 (0.87)	新型コロナウイルスの影響 で3月3日から月末まで 休館

※利用状況における記載

・数値()書き：前年比 ・網掛け：赤 = 前年より増加、青 = 前年より減少

イ) 過去3年間の施設管理コスト及び施設利用料金収入の状況

No	施設名称	年度	収入		支出					
			利用料 ・ 使用料	目的外 使用料	光熱水費	施設 修繕料	指定 管理者 委託料	委託料	賃借料 (土地)	その他 負担金 (共益費・ 積立金)
5-1	北条老人憩の家	2017年度	0	0	3,694	1,340	0	2,997	0	0
		2018年度	0	0	3,374	561	0	2,744	0	0
		2019年度	0	0	3,294	166	0	2,627	0	0

※大東市歳入歳出決算書、各所管課作成の調査票を基に作成

⑤ 適正な管理・更新に向けた対策の方向性

5-1	北条老人憩の家【既存部】									
建物性能 の現況	建物性能ランク		B							
	建設から46年が経過していますが、ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況です。また、バリアフリーは出入口自動ドアのみ対応済です。									
性質等に応じた 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間の利用状況は減少傾向です。 ・維持管理・運営費のいずれも減少傾向です。 									
実施計画 ※大規模改修等検討 目安：築20年、築40 年 ※建替検討目安：築 50年	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
					築50年 経過					
<ul style="list-style-type: none"> ・2025年に築年後50年を経過するため、施設劣化状況等を踏まえ、優先的に建替えや改修等の検討を行う必要があります。 ・なお、当該施設は、土砂災害区域（イエローゾーン）に立地するため、次回の建替え検討時には、施設立地も含めた検討が必要です。 										

2) 野崎老人憩の家

① 施設概要

施設名	野崎老人憩の家							No.	5-2
施設分類	保健・福祉施設			運営形態		直営			
所在地	野崎1丁目8番28			地区(中学校区)		四条中学校区			
所管部	保健医療部			所管課		高齢介護室			
都市計画区域	市街化区域			用途地域		第二種中高層住居専用地域			
土地合計面積	1,000㎡			所有区分		土地	市	建物	市
来客駐車台数	来客用	4		他施設との合築	有無	無		-	
	うち車椅子	1			具体的内容	-			
棟名	構造	階層	延床面積(㎡)	建築年(西暦)	耐震診断※1	耐震改修	耐震工事の必要性	備考	
別館	S	1	267.28	1996	対象外	不要	不要	-	
本館	RC	1	400.20	1978	対象	不要	不要	-	
施設立地リスク(ハザードエリア立地有無)の状況	浸水想定区域指定状況			有	浸水想定0.5~1.0m未満				
	土砂災害区域指定状況			無	-				
避難所等の指定有無		有	指定避難所						

※1：耐震改修促進法に基づく耐震診断の対象有無
 <大東市公共施設白書施設カルテ、大東市総合防災マップを基に作成>

② 建物性能の現況評価

ア) 現況把握

5-2	棟名	現況評価		
野崎老人憩の家	別館	築年数	25年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	28/39
			B 軽微な不具合が散見される	10/39
			C 深刻な不具合がある。	1/39
		バリアフリー	トイレ	対応済
			スロープ	対応済
	エレベーター		-	
	本館	築年数	43年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	34/39
			B 軽微な不具合が散見される	5/39
C 深刻な不具合がある。			0/39	
バリアフリー		トイレ	対応済	
		スロープ	対応済	
	エレベーター	-		
		出入口自動ドア	対応済	

※劣化状況評価の詳細は別添資料「各施設の劣化状況評価」(各所管課作成)参照

イ) 評価結果

5-2	棟名	評価結果		
野崎老人憩の家	別館	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	3	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	2	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
	平均点	3.00	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均	
	建物性能ランク	B	A：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：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）	
	本館	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
平均点	3.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均		
建物性能ランク	A	A：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：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 施設の立地状況把握

5-2	立地状況			
野崎老人憩の家	施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	浸水想定区域 指定状況	指定なし	－
			0.5m未満	－
			0.5～1.0m未満	○
			1.0～2.0m未満	－
			2.0m以上	－
	土砂災害区域 指定状況	指定なし	○	
		イエローゾーン レッドゾーン	－	
避難所等指定状況	指定避難所	○		
	福祉避難所	－		
	一時避難場所	－		
	広域避難場所	－		

※大東市総合防災マップを基に作成

④ 施設の性質等に応じた現況把握

ア) 過去3年間の施設の利用状況

No.	施設名称	利用指標 単位	利用状況			備考
			2017年度	2018年度	2019年度	
5-2	野崎老人憩の家	利用者数 人	27,453 (1.00)	25,489 (0.93)	21,578 (0.85)	新型コロナの影響により、約一か月施設を閉館したため、利用状況に影響がでました。

※利用状況における記載

・数値()書き：前年比 ・網掛け：赤＝前年より増加、青＝前年より減少

イ) 過去3年間の施設管理コスト及び施設利用料金収入の状況

No	施設名称	年度	収入		支出					
			利用料・使用料	目的外使用料	光熱水費	施設修繕料	指定管理者委託料	委託料	賃借料(土地)	その他負担金(共益費・積立金)
5-2	野崎老人憩の家	2017年度	0	8	5,171	772	0	977	0	0
		2018年度	0	8	5,043	360	0	901	0	0
		2019年度	0	16	4,741	544	0	884	0	0

※大東市歳入歳出決算書、各所管課作成の調査票を基に作成

⑤ 適正な管理・更新に向けた対策の方向性

5-2	野崎老人憩の家【別館】									
建物性能の現況	建物性能ランク	A								
	建設から25年が経過しており一部の部位で深刻な不具合が生じています。									
性質等に応じた状況	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間の利用状況は減少傾向です。 ・維持管理・運営費のいずれも減少傾向です。 									
実施計画 ※大規模改修等検討目安：築20年、築40年 ※建替検討目安：築50年	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	築25年経過	建物劣化状況として、一部の部位で深刻な不具合が生じている(評価2)ため、今後、対応方策の検討が必要								
<ul style="list-style-type: none"> ・2021年に築年後56年を経過することになり、災害時の指定避難所にも指定されているため、今後、優先的に改修等の検討を行う必要があります。 ・また、建物劣化状況として、一部の部位で深刻な不具合が生じている(評価2)ため、今後、対応方策の検討を行う必要があります。 ・なお、当該施設は、浸水想定区域(0.5~1.0m未満)に立地するため、次回の建替え検討時には、施設立地も含めた検討が必要です。 										

5-2	野崎老人憩の家【本館】									
建物性能の現況	建物性能ランク	A								
	建設から43年が経過していますが、ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況です。また、バリアフリーは全て対応済です。									
性質等に応じた状況	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間の利用状況は減少傾向です。 ・維持管理・運営費のいずれも減少傾向です。 									
実施計画 ※大規模改修等検討 目安：築20年、築40年 ※建替検討目安：築50年	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
								築50年経過		
<ul style="list-style-type: none"> ・2028年に築年後50年を経過し、災害時の指定避難所にも指定されているため、施設劣化状況等を踏まえ、優先的に建替えや改修等の検討を行う必要があります。 ・なお、当該施設は、浸水想定区域（0.5～1.0m未満）に立地するため、次回の建替え検討時には、施設立地も含めた検討が必要です。 										

3) 諸福老人福祉センター

① 施設概要

施設名	諸福老人福祉センター			No.	5-3			
施設分類	保健・福祉施設		運営形態	直営				
所在地	諸福1丁目12番12号		地区(中学校区)	諸福中学校区				
所管部	保健医療部		所管課	高齢介護室				
都市計画区域	市街化区域		用途地域	第二種中高層住居専用地域				
土地合計面積	820㎡		所有区分	土地	市	建物	市	
来客駐車台数	来客用	0	他施設との合築	有無	無	-		
	うち車椅子	0		具体的内容	-			
棟名	構造	階層	延床面積(㎡)	建築年(西暦)	耐震診断※1	耐震改修	耐震工事の必要性	備考
-	RC	1	414.95	1984	対象外	不要	不要	-
施設立地リスク(ハザードエリア立地有無)の状況		浸水想定区域指定状況		有	浸水想定0.5m未満			
		土砂災害区域指定状況		無	-			
避難所等の指定有無		有	指定避難所					

※1：耐震改修促進法に基づく耐震診断の対象有無
 <大東市公共施設白書施設カルテ、大東市総合防災マップを基に作成>

② 建物性能の現況評価

ア) 現況把握

5-3	棟名	現況評価		
諸福老人福祉センター	-	築年数	37年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	32/39
			B 軽微な不具合が散見される	7/39
			C 深刻な不具合がある。	0/39
		バリアフリー	トイレ	対応済
スロープ	対応済			
エレベーター	-			
出入口自動ドア	対応済			

※劣化状況評価の詳細は別添資料「各施設の劣化状況評価」(各所管課作成) 参照

イ) 評価結果

5-3	棟名	評価結果		
諸福老人福祉センター	-	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目(又は3項目)すべて対応済 3点：4項目(又は3項目)中、1項目のみ未対応 2点：4項目(又は3項目)中、2項目未対応 1点：4項目(又は3項目)中、3項目以上未対応
	平均点	3.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均	
	建物性能ランク	A	A：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：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 施設の立地状況把握

5-3	立地状況			
諸福老人福祉センター	施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	浸水想定区域 指定状況	指定なし	-
			0.5m未満	○
			0.5～1.0m未満	-
			1.0～2.0m未満	-
	土砂災害区域 指定状況	2.0m以上	-	
		指定なし	○	
避難所等指定状況		イエローゾーン	-	
		レッドゾーン	-	
		指定避難所	○	
		福祉避難所	-	
		一時避難場所	-	
		広域避難場所	-	

※大東市総合防災マップを基に作成

④ 施設の性質等に応じた現況把握

ア) 過去3年間の施設の利用状況

No.	施設名称	利用指標 単位	利用状況			備考
			2017年度	2018年度	2019年度	
5-3	諸福老人福祉センター	利用者数 人	20,113 (1.00)	14,986 (0.75)	15,294 (1.02)	※20年度については、コロナ感染予防対策により3月は(3月2日)のみ開館

※利用状況における記載

・数値()書き：前年比 ・網掛け：赤 = 前年より増加、青 = 前年より減少

イ) 過去3年間の施設管理コスト及び施設利用料金収入の状況

No	施設名称	年度	収入		支出					
			利用料・使用料	目的外使用料	光熱水費	施設修繕料	指定管理者委託料	委託料	賃借料(土地)	その他負担金(共益費・積立金)
5-3	諸福老人福祉センター	2017年度	0	4	2,863	857	0	1,654	0	0
		2018年度	0	4	1,563	159	0	1,990	0	0
		2019年度	0	8	1,505	455	0	2,742	0	0

※大東市歳入歳出決算書、各所管課作成の調査票を基に作成

⑤ 適正な管理・更新に向けた対策の方向性

5-3	諸福老人福祉センター【本館】									
建物性能の現況	建物性能ランク		A							
	建設から37年が経過していますが、ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況です。また、バリアフリーは全て対応済です。									
性質等に応じた状況	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間の利用状況は概ね横ばいです。 ・維持管理・運営費のいずれも概ね減少傾向です。 									
実施計画 ※大規模改修等検討目安：築20年、築40年 ※建替検討目安：築50年	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				築40年経過						
	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年に築年後40年を経過し、災害時の指定避難所にも指定されているため、施設劣化状況等を踏まえ、優先的に改修等の必要性を検討する必要があります。 ・なお、当該施設は、浸水想定区域（0.5m未満）に立地するため、次回の建替え検討時には、施設立地も含めた検討が必要です。 									

4) 総合福祉センター

① 施設概要

施設名	総合福祉センター						No.	5-4	
施設分類	保健・福祉施設			運営形態		指定管理者			
所在地	新町13番13			地区(中学校区)		住道中学校区			
所管部	福祉・子ども部			所管課		福祉政策課			
都市計画区域	市街化区域			用途地域		第一種住居地域			
土地合計面積	2,744㎡			所有区分		土地	-	建物	-
来客駐車台数	来客用	-	他施設との合築	有無	無	-			
	うち車椅子	-		具体的内容	-				
棟名	構造	階層	延床面積(㎡)	建築年(西暦)	耐震診断※1	耐震改修	耐震工事の必要性	備考	
-	RC	3	2670.21	1983	対象外	不要	不要	-	
施設立地リスク(ハザードエリア立地有無)の状況		浸水想定区域指定状況		有	浸水想定0.5m未満				
		土砂災害区域指定状況		無	-				
避難所等の指定有無		有		福祉避難所					

※1：耐震改修促進法に基づく耐震診断の対象有無
 <大東市公共施設白書施設カルテ、大東市総合防災マップを基に作成>

② 建物性能の現況評価

ア) 現況把握

5-4	棟名	現況評価		
総合福祉センター	-	築年数	38年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	39/39
			B 軽微な不具合が散見される	0/39
			C 深刻な不具合がある。	0/39
		バリアフリー	トイレ	対応済
スロープ	対応済			
エレベーター	対応済			
出入口自動ドア	対応済			

※劣化状況評価の詳細は別添資料「各施設の劣化状況評価」(各所管課作成) 参照

イ) 評価結果

5-4	棟名	評価結果		
総合福祉センター	-	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目(又は3項目)すべて対応済 3点：4項目(又は3項目)中、1項目のみ未対応 2点：4項目(又は3項目)中、2項目未対応 1点：4項目(又は3項目)中、3項目以上未対応
		平均点	3.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均
建物性能ランク	A	A：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：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 施設の立地状況把握

5-4	立地状況			
総合福祉センター	施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	浸水想定区域 指定状況	指定なし	-
			0.5m未満	○
			0.5～1.0m未満	-
			1.0～2.0m未満	-
	土砂災害区域 指定状況	2.0m以上	-	
		指定なし	○	
避難所等指定状況		イエローゾーン	-	
		レッドゾーン	-	
		指定避難所	-	
		福祉避難所	○	
		一時避難場所	-	
		広域避難場所	-	

※大東市総合防災マップを基に作成

④ 施設の性質等に応じた現況把握

ア) 過去3年間の施設の利用状況

No.	施設名称	利用指標		利用状況			備考
		単位		2017年度	2018年度	2019年度	
5-4	総合福祉センター	利用者数	人	89,098 (1.00)	86,510 (0.97)	79,256 (0.92)	

※利用状況における記載

・数値()書き：前年比 ・網掛け：赤 = 前年より増加、青 = 前年より減少

イ) 過去3年間の施設管理コスト及び施設利用料金収入の状況

No	施設名称	年度	収入		支出					
			利用料・ 使用料	目的外 使用料	光熱水費	施設 修繕料	指定 管理者 委託料	委託料	賃借料 (土地)	その他 負担金 (共益費・ 積立金)
5-4	総合福祉センター	2017年度	0	188	7,569	3,796	34,139	0	0	0
		2018年度	0	188	6,813	1,373	42,800	0	0	0
		2019年度	116	282	7,014	555	43,197	0	0	0

※指定管
理者に納入

※指定管
理者委託
料を含む

※大東市歳入歳出決算書、各所管課作成の調査票を基に作成

⑤ 適正な管理・更新に向けた対策の方向性

5-4	総合福祉センター									
建物性能 の現況	建物性能ランク		A							
	建設から38年が経過していますが、ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況です。また、バリアフリーは全て対応済です。									
性質等に応じ た状況	<ul style="list-style-type: none"> 過去3年間の利用状況は減少傾向です。 維持管理・運営費のいずれも概ね減少傾向です。 									
実施計画 ※大規模改修等検討 目安：築20年、築40 年 ※建替検討目安：築 50年	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			築40年 経過							
<ul style="list-style-type: none"> 2023年に築年後40年を経過し、災害時の福祉避難所にも指定されているため、施設劣化状況等を踏まえ、優先的に改修等の必要性を検討する必要があります。 なお、当該施設は、浸水想定区域（0.5m未満）に立地するため、次回の建替え検討時には、施設立地も含めた検討が必要です。 										

5) 保健医療福祉センター

① 施設概要

施設名	保健医療福祉センター							No.	5-5
施設分類	保健・福祉施設			運営形態		直営			
所在地	幸町8番1			地区(中学校区)		谷川中学校区			
所管部	保健医療部			所管課		地域保健課			
都市計画区域	市街化区域			用途地域		第一種住居地域			
土地合計面積	3,195㎡			所有区分		土地	市	建物	市
来客駐車台数	来客用	-		他施設との合築	有無	無			
	うち車椅子	-			具体的内容	-			
棟名	構造	階層	延床面積(㎡)	建築年(西暦)	耐震診断※1	耐震改修	耐震工事の必要性	備考	
本館	RC	3	2559.00	1977	対象	不要	不要	-	
電気室	RC	1	97.00	1977	対象	不要	不要	-	
施設立地リスク(ハザードエリア立地有無)の状況	浸水想定区域指定状況			有	浸水想定0.5~1.0m未満				
	土砂災害区域指定状況			無	-				
避難所等の指定有無	無		-						

※1：耐震改修促進法に基づく耐震診断の対象有無
 <大東市公共施設白書施設カルテ、大東市総合防災マップを基に作成>

② 建物性能の現況評価

ア) 現況把握

5-5	棟名	現況評価		
保健医療福祉センター	本館	築年数	44年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	1/39
			B 軽微な不具合が散見される	35/39
			C 深刻な不具合がある。	3/39
		バリアフリー	トイレ	対応済
			スロープ	対応済
	エレベーター		対応済	
	電気室	エレベーター	対応済	
		出入口自動ドア	対応済	
		築年数	44年	
劣化状況		A 施設の使用に支障がない	1/39	
	B 軽微な不具合が散見される	35/39		
	C 深刻な不具合がある。	3/39		
バリアフリー	トイレ	-		
	スロープ	-		
	エレベーター	-		
	出入口自動ドア	-		

※劣化状況評価の詳細は別添資料「各施設の劣化状況評価」(各所管課作成)参照

イ) 評価結果

5-5	棟名	評価結果		
保健医療福祉センター	本館	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	1	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
	平均点	2.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均	
	建物性能ランク	B	A：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：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）	
	電気室	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	1	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	-	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
平均点	1.50	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均		
建物性能ランク	C	A：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：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 施設の立地状況把握

5-5	立地状況			
保健医療福祉センター	施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	浸水想定区域 指定状況	指定なし	-
			0.5m未満	-
			0.5～1.0m未満	○
			1.0～2.0m未満	-
			2.0m以上	-
	避難所等指定状況	土砂災害区域 指定状況	指定なし	○
			イエローゾーン レッドゾーン	-
避難所等指定状況		指定避難所	-	
		福祉避難所	-	
		一時避難場所	-	
		広域避難場所	-	

※大東市総合防災マップを基に作成

④ 施設の性質等に応じた現況把握

ア) 過去3年間の施設の利用状況

No.	施設名称	利用指標		利用状況			備考
			単位	2017年度	2018年度	2019年度	
5-5	保健医療福祉センター	利用者数	人	15,309 (1.00)	14,932 (0.98)	14,397 (0.96)	

※利用状況における記載

・数値()書き：前年比 ・網掛け：赤 = 前年より増加、青 = 前年より減少

イ) 過去3年間の施設管理コスト及び施設利用料金収入の状況

No	施設名称	年度	収入		支出					
			利用料・使用料	目的外使用料	光熱水費	施設修繕料	指定管理者委託料	委託料	賃借料(土地)	その他負担金(共益費・積立金)
5-5	保健医療福祉センター	2017年度	0	135	5,483	1,246	0	12,395	0	0
		2018年度	0	145	5,379	3,542	0	12,395	0	0
		2019年度	0	261	5,523	1,681	0	12,895	0	0

※大東市歳入歳出決算書、各所管課作成の調査票を基に作成

⑤ 適正な管理・更新に向けた対策の方向性

5-5		保健医療福祉センター【本館】									
建物性能の現況	建物性能ランク	B									
	建設から44年が経過しており、建物の半数以上の部位で軽微な不具合が散見されることに加え、一部の部位で深刻な不具合が生じています。バリアフリーは全て対応済です。										
性質等に応じた状況	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間の利用状況は減少傾向です。 ・維持管理・運営費のいずれも概ね横ばいです。 										
実施計画	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
建物劣化状況として、全体にわたり不具合が生じ、一部の部位で深刻な不具合が生じている(評価1)ため、今後、優先的に対応策の検討が必要							築50年経過				
※大規模改修等検討目安：築20年、築40年 ※建替検討目安：築50年 <ul style="list-style-type: none"> ・2027年に築年後50年を経過するため、施設劣化状況等を踏まえ、建替えや改修等の検討を行う必要があります。 ・また、建物劣化状況として、全体にわたり不具合が生じ、一部の部位で深刻な不具合が生じている(評価1)ため、今後、優先的に対応策の検討を行う必要があります。 ・なお、当該施設は、浸水想定区域(0.5~1.0m未満)に立地するため、次回の建替え検討時には、施設立地も含めた検討が必要です。 											

6) 北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)

① 施設概要

施設名	北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)							No.	5-6
施設分類	保健・福祉施設			運営形態		指定管理者			
所在地	北条一丁目16番16号			地区 (中学校区)		北条中学校区			
所管部	福祉・子ども部			所管課		福祉政策課			
都市計画区域	市街化区域			用途地域		第二種中高層住居専用地域			
土地合計面積	13,658㎡			所有区分		土地	市	建物	市
来客駐車台数	来客用	29		他施設との合築	有無	有 市の他施設・他機能による複合化			
	うち車椅子	4			具体的内容	発達支援センター・体育館・グラウンド			
棟名	構造	階層	延床面積 (㎡)	建築年 (西暦)	耐震診断 ※1	耐震改修	耐震工事の必要性	備考	
北館	RC	2	1498.41	1975	対象	不要	不要	H27大規模改修実施	
南館	RC	4	3445.23	1975	対象	必要	不要	H16耐震補強・H27大規模改修実施	
施設立地リスク (ハザードエリア立地有無) の状況	浸水想定区域指定状況			無	-				
	土砂災害区域指定状況			無	-				
避難所等の指定有無	有			福祉避難所					

※1：耐震改修促進法に基づく耐震診断の対象有無
 <大東市公共施設白書施設カルテ、大東市総合防災マップを基に作成>

② 建物性能の現況評価

ア) 現況把握

5-6	棟名	現況評価		
北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)	北館	築年数	46年	
		劣化状況	A 施設の使用に支障がない	39/39
			B 軽微な不具合が散見される	0/39
			C 深刻な不具合がある。	0/39
		バリアフリー	トイレ	対応済
			スロープ	対応済
	エレベーター		対応済	
	南館	バリアフリー	エレベーター	対応済
			スロープ	対応済
			エレベーター	対応済
エレベーター			対応済	

※劣化状況評価の詳細は別添資料「各施設の劣化状況評価」(各所管課作成) 参照

イ) 評価結果

5-6	棟名	評価結果		
北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)	北館	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	2	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
	平均点		3.33	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均
	建物性能ランク		A	A：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：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）
	南館	評価項目	評価点	評価の考え方
		築年数	1	4点：供用開始後15年以内 3点：供用開始後16年以上30年以内 2点：供用開始後31年以上45年以内 1点：供用開始後46年以上
		劣化状況	4	4点：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点：半数以上の項目で軽微な不具合が散見される 2点：一部の部位で深刻な不具合がある 1点：3評価及び2評価のいずれにも該当する
		バリアフリー	4	4点：4項目（又は3項目）すべて対応済 3点：4項目（又は3項目）中、1項目のみ未対応 2点：4項目（又は3項目）中、2項目未対応 1点：4項目（又は3項目）中、3項目以上未対応
平均点		3.00	築年数、劣化状況、バリアフリーの3項目平均	
建物性能ランク		B	A：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：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 施設の立地状況把握

5-6	立地状況			
北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)	施設立地リスク（ハザードエリア立地有無）の状況	浸水想定区域 指定状況	指定なし	○
			0.5m未満	－
			0.5～1.0m未満	－
			1.0～2.0m未満	－
			2.0m以上	－
	土砂災害区域 指定状況	指定なし	○	
		イエローゾーン レッドゾーン	－	
避難所等指定状況		指定避難所	－	
		福祉避難所	○	
		一時避難場所	－	
		広域避難場所	－	

※大東市総合防災マップを基に作成

④ 施設の性質等に応じた現況把握

ア) 過去3年間の施設の利用状況

No.	施設名称	利用指標		利用状況			備考
		単位		2017年度	2018年度	2019年度	
5-6	北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)	利用者数	人	33,172 (1.00)	37,300 (1.12)	34,078 (0.91)	

※利用状況における記載

・数値()書き：前年比 ・網掛け：赤 = 前年より増加、青 = 前年より減少

イ) 過去3年間の施設管理コスト及び施設利用料金収入の状況

No	施設名称	年度	収入		支出					
			利用料・使用料	目的外使用料	光熱水費	施設修繕料	指定管理者委託料	委託料	賃借料(土地)	その他負担金(共益費・積立金)
5-6	北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ)	2017年度	3,204	0	9,686	302	35,271	0	165	0
		2018年度	3,134	0	10,266	26	35,271	0	165	0
		2019年度	2,814	45	9,350	74	38,477	0	165	0

※指定管理者に納入

※大東市歳入歳出決算書、各所管課作成の調査票を基に作成

⑤ 適正な管理・更新に向けた対策の方向性

5-6	北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ) 【北館】										
建物性能の現況	建物性能ランク		A								
	建設から46年が経過していますが、ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況です。また、バリアフリーは全て対応済です。										
性質等に応じた状況	<ul style="list-style-type: none"> 過去3年間の利用状況は概ね横ばいです。 収入は減少傾向、維持管理・運営費は概ね横ばいです。 										
実施計画	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
※大規模改修等検討目安：築20年、築40年 ※建替検討目安：築50年					築50年経過						
<ul style="list-style-type: none"> 2025年に築年後50年を経過し、災害時の福祉避難所にも指定されているため、施設劣化状況等を踏まえ、優先的に建替えや改修等の検討を行う必要があります。 											

5-6	北条コミュニティセンター (いいもりぶらざ) 【南館】										
建物性能の現況	建物性能ランク		B								
	建設から46年が経過していますが、ほとんどの部位において施設の使用に支障がない状況です。また、バリアフリーは全て対応済です。										
性質等に応じた状況	<ul style="list-style-type: none"> 過去3年間の利用状況は概ね横ばいです。 収入は減少傾向、維持管理・運営費は概ね横ばいです。 										
実施計画	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
※大規模改修等検討目安：築20年、築40年 ※建替検討目安：築50年					築50年経過						
<ul style="list-style-type: none"> 2025年に築年後50年を経過し、災害時の福祉避難所にも指定されているため、施設劣化状況等を踏まえ、優先的に建替えや改修等の検討を行う必要があります。 											

(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

対策の優先順位について、建物性能ランク及建物立地状況（ハザードエリア指定状況）から考えた場合、「保健・福祉施設」については、建物性能ランクが「C」ランクに該当する施設を優先的に今後の対策の必要性等について検討を進めるものとします。また、ハザードエリア指定状況について施設による異なるため、ハザードリスクが高い区域に立地する施設については、次回の建替検討時に施設立地も含めた検討を行うものとします。

表 各施設別の建物性能ランク及びハザードエリア指定状況のまとめ

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 または 【土砂災害】 100-ゾーン	【土砂災害】 レッドゾーン
A	5-6.北条コミュニティセンター（いもりぶらざ）（北館）（★）	5-2.野崎老人憩の家（本館）（★） 5-3.諸福老人福祉センター（★） 5-4.総合福祉センター（★）		
B	5-6.北条コミュニティセンター（いもりぶらざ）（南館）（★）	5-2.野崎老人憩の家（別館）（★） 5-5.保健医療福祉センター（本館）	5-1.北条老人憩の家（既存部）（★） 5-1.北条老人憩の家（増築部B）（★） 5-1.北条老人憩の家（増築部A）（★）	
C		5-5.保健医療福祉センター（電気室）		

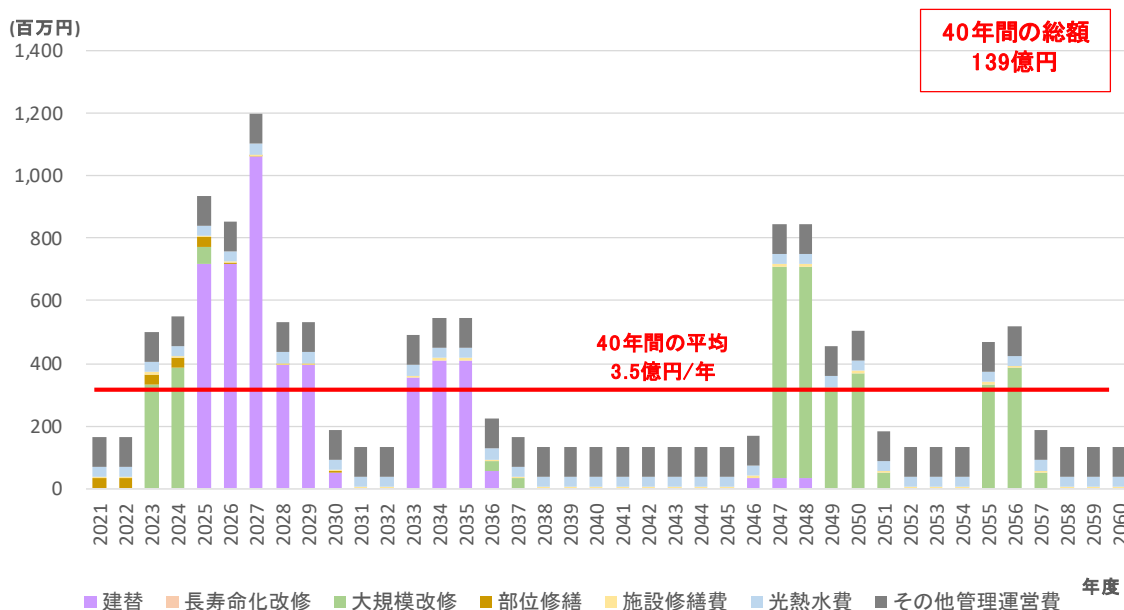
※（★）は避難所等の指定あり

(5) 対策費用

保健・福祉施設の施設全体で、今後 10 年間で約 56.2 億円の建物維持・更新費（改修・更新費に加え、維持管理・運営費を含む。）が見込まれます。

また、今後の 40 年間の費用総額として、約 139 億円（年間あたり約 3.5 億円）が見込まれますが、長寿命化対策を講じる場合には、約 126 億円（年間あたり約 3.2 億円）の費用が見込まれ、一定の削減効果が期待できます。

《現状趨勢ケース》



《長寿命化改修等対策ケース》

