

資料－2

令和7年10月2日
公共施設最適化推進委員会資料
都市計画部資産経営室

一般建築物の経年劣化について

1 概要

吹田市公共施設（一般建築物）個別施設計画では、計画的な維持保全を行うため、屋根、外壁、設備機器等の部位ごとに更新周期を設定し、更新に取り組むこととしています。

これらの更新時期を、個別施設計画における大規模修繕や建替えなどの対策スケジュールに合わせられないものについては、建物の維持管理上、各部位ごとに更新を実施する必要があります。

本案件は、個別施設計画に記載の対策とその実施時期を踏まえ、経過年数、工事・修繕履歴や施設管理者の点検結果などの情報、現地調査の結果等を基に選定した令和8年度に更新すべき施設についてご確認いただくものです。

2 対象施設と部位

(1) 対象となる施設

一般建築物の中で、市が直接的に保全を行う施設 313施設

※1 建替・移転の予定があるもの及び普通財産の施設は除く

※2 敷地内の小規模な建築物は除く（倉庫・トイレ等）

(2) 対象部位

対象部位は屋根、外壁、主要な設備機器とする。

部 位	主 な 仕 様	計画更新年数 ※
屋 根	防水仕上げ、鋼板、瓦等	20年～30年
外 壁	塗装仕上げ、タイル等	10年～30年
設備機器	受変電、中央監視、空調等	10年～30年

※ 計画的に更新すべき周期

3 優先的に更新すべき施設の選定手順

(1) 経過年数による抽出

建設時または前回更新時からの各部位の経過年数が計画更新年数を超過している施設を抽出。

※大規模修繕等の更新が予定されている施設は除く。

(2) 施設管理者による点検結果からの抽出

施設管理者により定期的に行われる点検の結果に劣化・不具合の記載がある部位を抽出。

※点検については、資産経営室作成の点検入力シートに基づき実施。

(1) (2) の情報を集約し、現場確認する施設を選定

(3) 現場確認

資産経営室の技術職員で各施設の現場確認を実施し、劣化・不具合の程度を確認し、補修歴や経過年数を考慮し絞り込みを行う。

部 位	劣化・不具合
屋 根	屋根からの漏水、防水層や屋根材の損傷
外 壁	外壁からの漏水、躯体やモルタルの欠損・浮き・ひび割れ
	表面塗材のふくれ・割れ・はがれ
設備機器	外観の損傷・腐食、動作の不具合

(4) 施設の選定

現時点における施設の方向性の検討状況などを踏まえ、優先的に更新すべき施設の選定を行う。

4 選定結果

優先的に更新すべき施設の選定を行った結果、令和8年度の対象施設は、別表のとおり、屋根5施設、外壁3施設、設備機器については電気設備6施設、機械設備7施設となり、工事費用は合計で約3億7,610万円、設計委託料として約644万円となりました。

選定結果は、今後、実施計画を含めた予算編成の過程を経て決定されます。

5 別表（屋根・外壁）

単位：千円（税込）

部位	整理番号	施設名称	経過年数	設計委託料 (普通建設事業)	工事費用 (普通建設事業)	令和7年度 設計委託	備考
屋根	1	山田駅前図書館山田分室	15	—	50,069	—	複合施設のため 4施設計上 【本館・EV棟】
	2	山田出張所					
	3	西山田地区公民館					
	4	西山田地区高齢者いこいの間					
	5	こども発達支援センター	18	—	84,771	—	【管理棟(旧館)】
	小計				—	134,840	
外壁	1	のびのび子育てプラザ	15	—	49,742	—	複合施設(ゆいぴあ)の ため3施設計上
	2	山田駅前図書館					
	3	青少年活動サポートプラザ					
	小計				—	49,742	

※ 経過年数は2025年時点を示しています。

5 別表（設備機器）

単位：千円（税込）

部位	整理番号	施設名称	機器名称	経過年数	設計委託料 (普通建設事業)	工事費用 (普通建設事業)	令和7年度 設計委託	備考	
設備機器	(電気)	1	のびのび子育てプラザ	中央監視設備	15	6,444	-	-	複合施設 (ゆいぴあ) のため3施設計上
		2	山田駅前図書館						
		3	青少年活動サポートプラザ						
		4	市役所(中層棟)	受変電設備	37	-	53,603	-	R8-9債務負担 (22か月想定)
		5	北千里市民体育館	受変電設備	25	-	33,000	-	
		6	南正雀スポーツグラウンド	受変電設備	35	-	16,500	-	
		小計					6,444	103,103	
	(機械)	1	亥の子谷デイサービスセンター	給湯	27	-	23,100	-	
		2	東佐井寺小学校	給食空調	27	-	10,697	-	
		3	吹田第六小学校	給食空調	29	-	13,921	-	
		4	西山田小学校	給食空調	27	-	10,697	-	
		5	東山田小学校	小荷物昇降機	44	-	10,000	-	
		6	千里第一小学校	小荷物昇降機	23	-	10,000	-	
		7	西山田小学校	小荷物昇降機	46	-	10,000	-	
小計					-	88,415			
合計					6,444	376,100			