

吹田市公共施設（一般建築物）個別施設計画 概要版

●はじめに

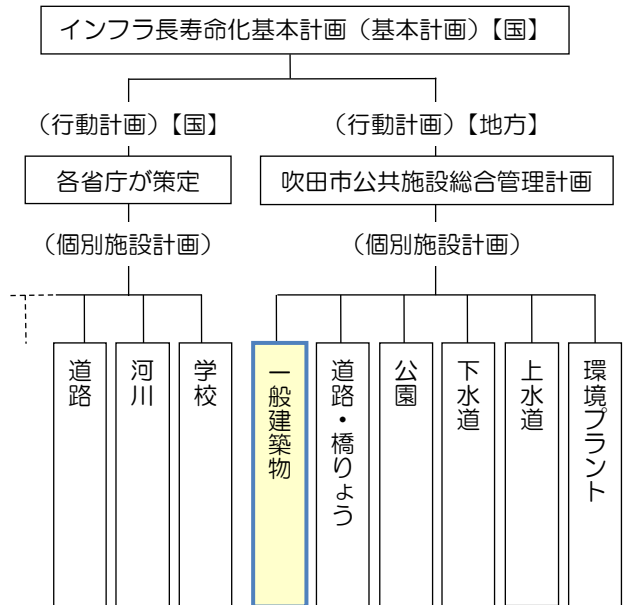
本計画は、現在、本市が保有する公共施設（一般建築物）について、維持保全や建替えなど個々の具体的な対応方針を示すものです。取組を進めるにあたっては、時代の変化を見据え、その時々ニーズを踏まえた公共施設（一般建築物）のあり方について柔軟に考えていくことが重要になります。

これまで取り組んできた安全性や快適性の確保はもちろんのこと、本市を取り巻く社会経済情勢の様々な変化に対応することが必要です。

●背景・目的（本編P2）

本市では、これまで整備してきた多くの公共施設が老朽化を迎えており、今後多くの学校施設の建替え時期を迎え大きな財政負担が想定される中、長寿命化や複合化などの対策、官民連携等のほかコストの縮減や平準化などの取組をより積極的に進め、限られた予算の中で将来にわたって質の高い市民サービスを効果的かつ効率的に継続していくことを目指し、本計画を見直すこととしました。

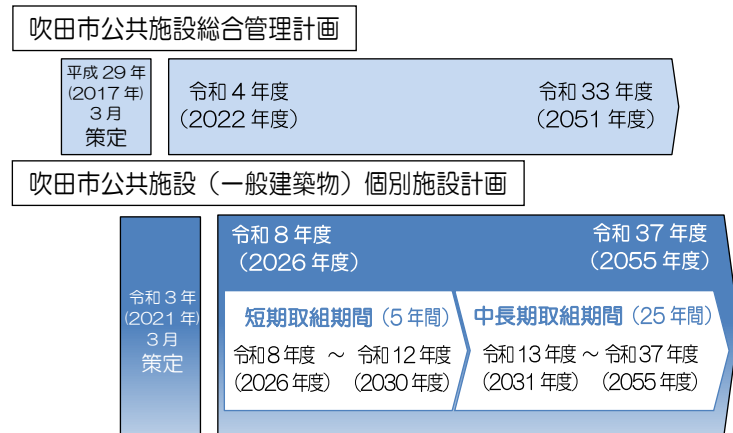
●計画の位置付け（本編P3）



●対象施設：361施設、延床面積約86.7万㎡（本編P6）

	用途分類	施設数	延床面積
1	行政施設	41	66,704 ㎡
2	文化・交流施設	27	40,329 ㎡
3	社会教育施設	61	172,328 ㎡
4	子ども・子育て支援施設	81	48,635 ㎡
5	学校施設	53	400,201 ㎡
6	社会福祉関連施設	57	30,171 ㎡
7	住宅施設	23	79,822 ㎡
8	交通施設	15	25,205 ㎡
9	環境関連施設	1	2,545 ㎡
10	その他施設	2	1,229 ㎡
	合計	361	867,169 ㎡

●計画期間（本編P7）



個別施設の方針の検討方法 ＜基本方針＞（本編P14）

一般建築物の最適化推進の基本方針は以下の通りです。

一般建築物最適化推進の基本方針

- ① 総合的・計画的な維持保全及び施設機能の向上
- ② 市民ニーズ・地域特性に対応した公共サービスの最適化
- ③ 市民の利便性、施設の効率性を高める施設の複合化
- ④ 施設総量の最適化に向けた目標設定と施設整備のルールづくり
- ⑤ 健全財政維持のための会計情報や新たな財源の活用

めざすべき方向

～ 持続可能なまちづくりの実現に向けて ～

供給の視点

多様化する市民
ニーズ、地域特性
への対応

品質の視点

施設機能の
維持・向上

財務の視点

修繕・建替え費
用の抑制、新た
な財源確保

個別施設の方針の検討方法 <基本的な考え方> (本編 P16~23)

●目標耐用年数の考え方

既存の鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造の建物の使用年数は60年(軽量鉄骨造は40年)を基本に設定します。

活動を実施する上で必要な機能や広さが確保され、構造躯体が健全と判断される施設は長寿命化を目指し、80年(同50年)を目安とします。

●建物保有の考え方

提供するサービス・機能からみて、以下の施設は、原則建物所有を継続します。

- ・庁舎
- ・小学校、中学校
- ・消防施設
- ・保健、医療施設
- ・火葬場

●官民連携の考え方

民間事業者等が有するノウハウを活用するため、新たな事業手法の検討や、サウンディング型市場調査の実施、効果的・効率的な維持管理手法について検討します。

●複合化の考え方

■基本的な方針

- ・建替えの際には原則複合化
- ・施設の利用率が低下し、その状況が継続する際は、複合化を検討

■組み合わせを検討する視点

- ・近隣周辺施設との複合化
- ・学校との複合化
- ・利用圏域が同じ施設の複合化
- ・相性の良い施設の複合化

●施設総量の最適化の考え方

短期的には複合化などによって施設総量を抑制します。

一方、中長期的には、人口動向など社会情勢を見据えながら、建替え等の際に施設総量の見直しをするものとし、集約などの検討を行います。

既存施設の多機能化や近隣市との連携等についても検討します。

●施設整備の水準等の考え方

建物の維持保全においては、最小の経費で効果の高い保全が行えるよう、ライフサイクルコスト(LCC)を勘案した上で、

- ・安全面
 - ・機能面
 - ・環境面
 - ・景観面
 - ・経済面
 - ・社会面
- を考慮して、取組を進める必要があります。

●更新時期の考え方

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、更新に取り組みます。

事業の実施にあたっては、基本的な更新周期を参考にしつつ、点検による劣化・不具合の程度や、事業費の平準化等を考慮して実施時期を決定します。

●個別施設の方針検討フロー (本編 P24)

I 現状把握

II 供給、品質、財務の3つの視点から10の項目を数値化し評価

III 上位計画等の政策的な視点等の定性的な要素から評価

IV 対策内容の検討

V 対策スケジュールの検討

VI 吹田市公共施設最適化推進委員会※にて全施設の対策内容とスケジュールを確認

※公共施設の最適化を総合的かつ戦略的な視点から円滑に進めることにより、政策の立案・執行を適切に行うため設置。

<施設評価等の考え方> (本編 P25~27)

●供給、品質、財務の3つの視点

【施設評価の10項目】

分類	項目
供給 (サービス)	① 設置目的
	② 代替性
	③ 地域性
	④ 利用状況
	⑤ 施設状況
品質 (建物)	⑥ 耐震性能
	⑦ 機能性
	⑧-1 築年数
	⑧-2 保全状況
財務 (コスト)	⑨ 維持管理費
	⑩ 事業運営費

●定性的な要素から評価

■政策的な視点

- ・上位関連計画である第4次総合計画基本計画や実施計画等の政策的な視点

■市民ニーズの視点

- ・市民アンケート調査結果
- ・市民意識調査結果

<対策内容と対策スケジュールの考え方> (本編 P28~32)

●対策内容

施設の状況により、対策内容を組み合わせて検討を行います。

ソフト	ハード
継続	建替え
複合化	長寿命化
多機能化	増築
転用	移転
集約	修繕
廃止	改修
施設総量見直し	耐震
	大規模改修

●対策スケジュール

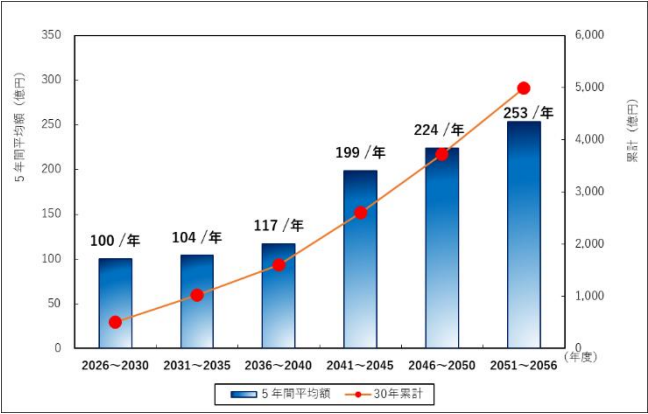
対策スケジュールの検討にあたっては、経過年数や劣化状況を基本とし、優先順位をつけながら、建替えや大規模改修等、施設ごとに対策の実施時期を整理します。

ただし、施設運営に支障がある施設等については、個別に対策の実施時期を検討します。

＜今後 30 年間に想定される対策費用＞（本編 P33）

一般建築物の今後 30 年間に想定される大規模改修や建替等にかかる対策費用を試算したところ約 4,987 億円の費用が必要になるものと見込まれます。

シミュレーションは、すべての棟を現在と同規模のまま耐用年数において更新するとの条件で試算しており、今後は、大規模改修時の改修内容や建替時の適正規模等の精査をするとともに、長寿命化、複合化等の取組を進めることで、費用の縮減や平準化を図る必要があります。



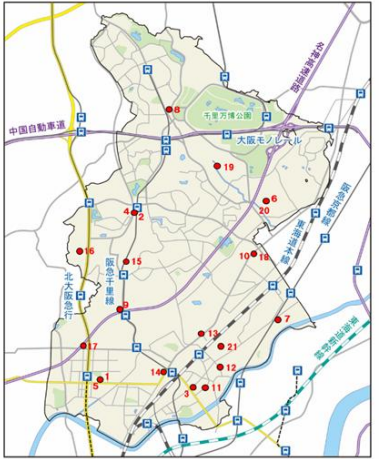
個別施設の方針（本編 P36~165）

本計画の対象施設について、用途分類別に区分し、各施設の個別の方針を整理します。

例)「行政施設（消防施設）」の主な部分を抜粋

ア 概要（建物の概要を整理するとともに、位置を示しています）

番号	施設名称	建築年度	築年数	延床面積 (㎡)	建物所有形態	管理体制	避難所 or 福祉避難所	複合施設
1	消防本部	2006	19	2,536	市所有	市直営	-	西消防署
2	北大阪消防指令センター	2024	1	1,498	市所有	市直営	-	北消防署 市庁舎（土木部） 教育センター
3	南消防署	1975	50	2,514	市所有	市直営	-	
4	北消防署	2024	1	7,135	市所有	市直営	-	北大阪消防指令センター 市庁舎（土木部） 教育センター



イ 施設の状態等（直近の建物の状態を踏まえ、各施設の評価を実施しています）

番号	施設名称	供給（サービス）					品質（建物）				財務（コスト）		優先的に方向性等の検討を行う施設
		①設置目的	②代替性	③地域性	④利用状況	⑤施設状況	⑥耐震性能	⑦機能性(バリアフリー)	⑧-1築年数	⑧-2保全状況	⑨維持管理費	⑩事業運営費	
1	消防本部	5	5	5	-	5	5	5	4	3	-	-	
2	北大阪消防指令センター	5	5	5	-	5	5	5	5	5	-	-	
3	南消防署	5	5	5	-	3	4.9	1	2	4.3	-	-	●
4	北消防署	5	5	5	-	5	5	5	5	5	-	-	

ウ 基本的な方針

消防本部、消防署・消防出張所及び消防団詰所等の消防事務は市町村の責務であるため、施設機能及び建物の所有を継続します。また、現在経年劣化が進んでいる施設については、築後の経過年数や劣化状況を踏まえて、大規模改修や建替えを行います。

エ 対策内容と実施時期（施設機能の対策及び建物の対策とスケジュールをまとめています）

番号	施設名称	対策とスケジュール									備考
		短期				中長期 総量 見直	長 寿 命 化	短期	中長期		
		継続	複合 化	集約	廃止			2026～ 2030	2031～ 2040	2041～ 2055	
								R8～R12	R13～R22	R23～R37	
1	消防本部	●							大規模改修		過去に大規模改修を行った時期
2	北大阪消防指令センター	●								大規模改修	
3	南消防署	●				●			建替え		
4	北消防署	●								大規模改修	

南消防署については、建物の老朽化や利用状況が課題となっており、規模適正の観点からも、大規模改修は実施せず、築後 60 年を目安に建替えを検討します。その他の消防施設については基本的な方針に従い、建設時又は前回更新時から 30 年を超える施設については大規模改修を行いますが、実施時期については他の公共施設と調整を図ります。

●推進体制

（１）全庁的な取組体制

本市では公共施設の最適化を全庁横断的に推進するため、吹田市公共施設最適化推進委員会及び作業部会を設置し、総合的な管理及び情報共有を図っています。

本計画の進捗管理や施設の複合化等の検討は、吹田市公共施設最適化推進委員会で行います。

（２）今後の取組

今後は全庁的に調整を図りながら、本計画をもとに建替えや大規模改修等の取組を進めていきます。

●日常的な施設の点検・診断の充実

年 1 回の施設管理者による自主点検、建築基準法第 12 条の対象施設の定期点検やその他の法定点検により、劣化や不具合の有無について最新の状態把握に努めます。

●フォローアップ

計画策定後は、点検・診断の実施や複合化・多機能化、集約化など、計画の進捗に合わせ、PDCA サイクルを活用し、情報を集約しながら進め、総合計画や財政状況等にあわせて、5 年ごとに見直しを行います。

●短期取組期間（５年間）で対策を実施又は検討する施設（本編 P183）※実施時期は目安となります

長寿命化		事業課庁舎、岸二地区公民館、岸二地区高齢者いこいの間、吹田東地区公民館、中の島スポーツグラウンド、東保育園、原町児童センター
複合化 （計画進行中を含む）		市庁舎（都市計画部資産経営室）、男女共同参画センター（デュオ） 片山・岸部地域備蓄倉庫、認定こども園岸部第一幼稚園、ことぶき保育園 吹一地区公民館、吹一地区公民館さんくす分館、吹一地区高齢者いこいの間
集約	集約	吹一地区公民館、吹一地区公民館さんくす分館 認定こども園岸部第一幼稚園、ことぶき保育園
	集約について検討※3	吹田第三幼稚園、東佐井寺幼稚園、片山幼稚園、東山田幼稚園
廃止	廃止	介護老人保健施設（事業譲渡）※4
	廃止について検討※3	岸二地区集会所、北山田地区集会所
建替え	建替え （計画進行中を含む）	千一分団、吹二分団 吹一地区公民館、吹一地区公民館さんくす分館、吹一地区高齢者いこいの間 片山・岸部地域備蓄倉庫、認定こども園岸部第一幼稚園、ことぶき保育園
	他事業の動向をみながら整備時期を検討※3	事業課業務グループ庁舎、桃山台市民ホール、竹見台市民ホール、竹見台児童センター、桃山台地区高齢者いこいの間、竹見台地区高齢者いこいの間、阪急北千里駅前南自転車駐車場
増築（計画進行中を含む）		豊一留守家庭児童育成室、青山台留守家庭児童育成室
大規模改修 （計画進行中を含む）		千里丘出張所、事業課庁舎、東消防署岸部出張所、吹一分団、豊津分団、岸部分団、津雲台市民ホール、高野台市民ホール、古江台市民ホール、岸部市民センター、豊一市民センター、千里丘市民センター、山田ふれあい文化センター、内本町コミュニティセンター、亥の子谷コミュニティセンター、男女共同参画センター（デュオ）、公民館 7 館、博物館、旧西尾家住宅（吹田文化創造交流館）、自然体験交流センター（わくわくの郷）、自然の家（もくもくの里）、山田市民体育館、南吹田市民体育館、目岐市民体育館、中の島スポーツグラウンド、桃山台スポーツグラウンド、山田スポーツグラウンド、東保育園、山三保育園、児童センター 6 館、バンビ親子教室、高齢者いこいの間 11 室、高齢者いこいの家、内本町デイサービスセンター、亥の子谷デイサービスセンター、障害者支援交流センター（あいほうぶ吹田）、総合福祉会館、保健センター、吹田市保健所、シルバーワークプラザ、内本町障がい者相談支援センター、片山・岸部障がい者相談支援センター、亥の子谷障がい者相談支援センター、吹一・吹六地域包括支援センター、亥の子谷地域包括支援センター、自転車駐車場 6 か所
改修等	バリアフリー・トイレ	小学校 34 校、中学校 18 校
	内装等	パスポートセンター、青山台市民ホール、保育所・幼稚園等 7 園、留守家庭児童育成室 13 室、豊一地区高齢者いこいの間
	耐震（診断又は補強）	旧中西家住宅（吹田古志部文人墨客迎賓館）、JR 吹田駅前西自転車駐車場
移転	移転	市庁舎（都市計画部資産経営室）、千里ニュータウン地域備蓄倉庫
	移転について検討※3	市庁舎（教育委員会事務局の一部）
建替え又は長寿命化		いずみ保育園、いずみ小規模園、片山保育園
改修等又は移転		消費生活センター
転用		千里第三小学校、千三留守家庭児童育成室

※1 上表以外にも、市営住宅（借上げ住宅）の更新など、施設の適切な維持管理のための取組を予定しています。

※2 囲み線は、複合化や集約を行う施設を示しています。

※3 短期取組期間（５年間）だけでなく、継続的に検討を行います。

※4 介護老人保健施設は、公の施設としては廃止し、事業譲渡に向けた取組を進めます。