

熊取町個別施設計画

【シルバー人材センター】

【総合保健福祉センター（熊取ふれあいセンター）】

【老人福祉センター】

【老人憩の家】

令和3年2月

熊 取 町

目 次

第1章 計画の背景・目的

1. 背景	.....	1
2. 目的	.....	1
3. 計画の位置づけ	.....	2
4. 計画期間	.....	2

第2章 各施設の個別施設計画

第1編 シルバー人材センター

1. 対象施設		
(1) 施設の概要及び状態	.....	3
2. 基本的な方針		
(1) 総合管理計画における大規模改修および 更新（建替）時期の基本方針	.....	4
3. 長寿命化対策		
(1) 長寿命化の考え方	.....	4
(2) 対策内容と実施時期等	.....	4
(3) 長寿命化対策を進めるにあたって	.....	5
4. 計画期間内に要する対策費用等		
(1) 想定する対策費用	.....	5
(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の 比較について	.....	5

第2編 総合保健福祉センター（熊取ふれあいセンター）

1. 対象施設		
(1) 施設の概要	.....	6
(2) 施設の状態	.....	8

2. 基本的な方針	
(1) 総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期の基本方針	9
3. 長寿命化対策	
(1) 長寿命化の考え方	10
(2) 対策内容	10
(3) 長寿命化対策を進めるにあたって	12
4. 計画期間内に要する対策費用等	
(1) 想定する対策費用	12
(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の比較について	13

第3編 老人福祉センター

1. 対象施設	
(1) 施設の概要	15
(2) 施設の状態	15
2. 基本的な方針	
(1) 総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期の基本方針	17
3. 長寿命化対策	
(1) 長寿命化の考え方	17
(2) 対策内容と実施時期	17
(3) 長寿命化対策を進めるにあたって	17
4. 計画期間内に要する対策費用等	
(1) 想定する対策費用	18
(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の比較について	18

第4編 老人憩の家

1. 対象施設	
(1) 施設の概要	20

(2) 施設の状態	.....	21
2. 基本的な方針		
(1) 総合管理計画における大規模改修および 更新（建替）時期の基本方針	.....	21
3. 長寿命化対策		
(1) 長寿命化の考え方	.....	22
(2) 対策の優先順位の考え方	.....	22
(3) 対策内容と実施時期等	.....	22
(4) 長寿命化対策を進めるにあたって	.....	23
4. 計画期間内に要する対策費用等		
(1) 想定する対策費用	.....	23
(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の 比較について	.....	23

第3章 計画の推進

1. 実施計画の運用方法	24
--------------	-------	----

第1章 計画の背景・目的等

1. 背景

公共施設等の老朽化対策については全国共通の課題となっており、本町においても厳しい財政状況が続く中、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されます。こうした状況を踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するため、総合的かつ計画的な管理を行うという国の指針に基づき、平成29年2月、公共施設等の適正な配置や効果的・効率的な管理運営の方向性を示す熊取町公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）を策定しました。

さらに国において、インフラ老朽化対策の今後の取組みとして、各府省庁から「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）」に基づき、地方公共団体等に対して、令和2年度までのできるだけ早い時期に、総合管理計画にも掲げられている公共施設等の「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」を策定するよう働きかけがありました。

こうした背景のもと、総合管理計画に示す各施設について、関連計画との整合を図り、効果的かつ適正な維持管理の基本的な方針を示し、その方針に基づく対策内容や実施時期等について、個別施設計画を策定します。

2. 目的

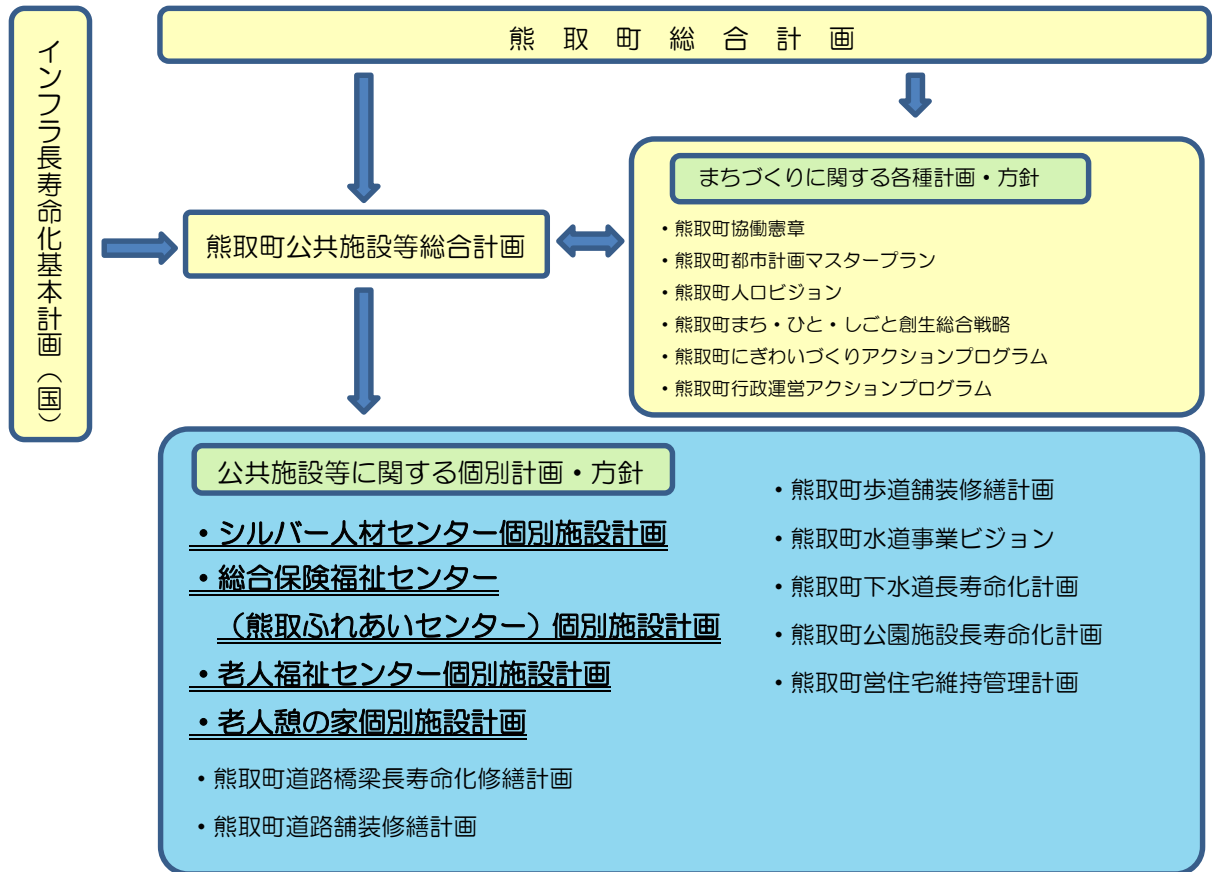
本計画は、各施設における今後の大規模改修や更新（建替）時期を想定するとともに、それまでの間の計画的かつ適切な維持管理と可能な限りの長寿命化を図ることを目的とします。



3. 計画の位置づけ

総合管理計画については熊取町総合計画を上位計画とし、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、本町のまちづくりに関する各種計画や方針と連携・整合を図り策定しています。

個別施設計画の内容については、それぞれの公共施設等について総合管理計画に示された「公共施設等の管理に関する基本的な方針」及びそれぞれの公共施設等の「施設類型ごとの管理に関する具体的な取り組み方策」に基づく個別具体の保健・福祉系施設の計画として、総合管理計画の下に位置づけるものとします。



4. 計画期間

(1) 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である総合管理計画の計画期間が2036年度（令和18年度）までであることを踏まえ、2020年度（令和2年度）から2036年度（令和18年度）までの17年間とし、必要に応じて見直しを行います。

第2章 各施設の個別施設計画

第1編 シルバー人材センター

1. 対象施設

(1) 施設の概要及び状態

シルバー人材センター（以下、同編において「センター」という。）は、1982年（昭和57年）に山の手台地区の下水処理場として建築以降、21年が経過した2003年（平成15年）に熊取町シルバー人材センター（以下「シルバー」という。）の事務所と作業場として無償貸与し活用するため「大規模改修」を行い、その後、改修から17年経過しています。また、施設の維持管理に伴う修繕等については、シルバーにおいて行っています。

所在地	熊取町山の手台一丁目8番4号
敷地面積	2,424.0㎡
延床面積	448.0㎡
構造	鉄骨造（S） 一部鉄筋コンクリート造（RC）
竣工年	1982年（昭和57年）
主要屋根	S：カラー折版0.8 葺き 裏面グラスウール貼 RC：塗膜防水
主要外壁	S：アモパネル20 アクリルシン吹付 RC：モルタル刷毛引セラスキン吹付

【センターの現況調査及び改修による耐用年数】

構造	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造
設置年	1982年（昭和57年）
法定耐用年数	38年（到達年2020年）
H28 老朽度判定結果	B
改修予定年度	2023年～2024年 （2003年（H15年）改修から20年）
長寿命化による耐用年数	2044年

【老朽度の判定】

・主に、基礎周りと躯体（外壁、屋根・屋上）について状態を観察し、以下のA-Dの4段階で判定した。

A	概ね良好な状態であり、当面は修繕等の対応の必要がない
B	部分的な劣化・破損が見られるが、全体としては概ね良好な状態 （中長期での計画修繕や、劣化等の状況に応じた部分修繕で対応する）
C	全体的に劣化が進んでおり、比較的早めに修繕対応が必要 （短期・5年程度での対応を想定）
D	重要部分の劣化・破損や、安全面での問題があるなど速やかな対応が必要

【判定の視点】

項目	判定の視点	備考
基礎周り	・地盤(土間)の沈下・隆起がないか ・基礎に腐食、欠損、亀裂等がないか	・劣化の範囲が広範囲に散在する場合は「C」、局所的で劣化程度の浅い場合は「B」とする。 ・基礎や柱など、重要な構造部分に目立った劣化や破損等が見られるものは「C」、中でも特に速やかな対応が必要と判断されるものを「D」とする。
躯体 (外壁、屋根・ 屋上)	・外壁の躯体に亀裂・腐食等がないか ・外装仕上に亀裂・浮き・剥落等がないか ・屋根・屋上については、仕上材に亀裂や浮き等がないか	

【現況調査及び改修経過】

総合管理計画における建物現況調査結果	
【公共施設等総合管理計画策定における劣化状況調査及び現地確認より】	
判定結果	B：基礎周り、外壁の一部に局所的なひび割れが見られる。
各部位の修繕等の経過	
屋根	H15 改修
外壁	H15 改修
内装等	H15 改修
その他	H15 沈殿槽等の浄化設備撤去

2. 基本的な方針

(1) 総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期の基本方針

総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期については、各公共施設共通で、大規模改修は建設から30年を経過した時点で2か年に分けて行い、更新（建替）については、建設から60年経過した時点で3か年に分けて行うこととしています。

3. 長寿命化対策

(1) 長寿命化の考え方

施設の長寿命化の推進については、現況調査結果のとおり劣化・破損等している部分や現況調査以降に判明した劣化部分等で軽微な維持管理を必要に応じて行うこと、加えて屋根・壁等の改修を計画的に行うことで長寿命化を図ります。なお、長寿命化に係る改修に伴う耐用年数の延伸については、改修時点から20年の長寿命化を見込みます。

(2) 対策内容と実施時期等

長寿命化に係る内容は、主要構造部である基礎周りや外壁の補修、屋根の防水加工等の改修を実施します。

実施時期は、事務所と作業場の整備改修を行った2003年（平成15年）から20年後の2023年（令和5年）から2024年（令和6年）を目安とし、建物の劣化状況及び町の財政状況を鑑みながら計画的に実施していきます。

なお、建物の主要部以外の維持管理については、施設を貸与しているシルバーにおいて適宜対応するものとします。

屋根・壁等の改修費用	約 2,200 万円
------------	------------

(3) 長寿命化対策を進めるにあたって

施設の状態が経年劣化等により刻々と変化することなどから、施設の種類や用途、部材等の特性に応じて予防保全・事後保全等を適正に組み合わせ長寿命化対策を講じるとともに、本町を取り巻く社会情勢や高齢者に関する国の施策、本町の財政状況と国・府等の財政支援措置などに応じて適宜柔軟に対応していくこととします。

4. 計画期間内に要する対策費用等

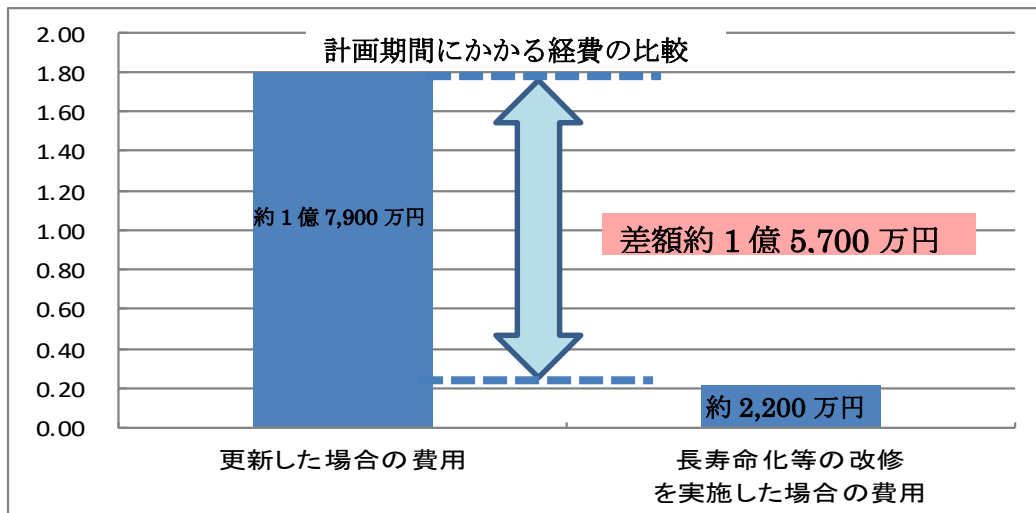
(1) 想定する対策費用

本計画期間内に要する対策費用については、「長寿命化対策」に示す内容に係る費用として約 2,200 万円が見込まれます。

(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の比較について

本計画期間（令和3年度～令和18年度）の間、総合管理計画策定時におけるセンターの更新（建替）経費は、約1億7,900万円と積算しています。長寿命化対策の推進にかかる費用については約2,200万円と積算していることから、その差額が約1億5,700万円になると見込んでいます。

差額： 約1億7,900万円－約2,200万円＝ 約1億5,700万円



【算出根拠】

①	長寿命化の改修を実施した場合の費用 約 2,200 万円	屋根改修（防水） 外壁改修（石綿調査含む） 等
②	更新した場合の費用 約 1 億 7,900 万円	行政系施設更新単価 400千円/m ² 延べ床面積 448.0m ²

※①の想定費用については、計画期間内にかかる費用を記載しています。

※総合管理計画の将来更新等費用において使用している、総務省提供による「公共施設等更新費用試算ソフト」による更新単価を用いて算出しています。

※算出根拠にある費用については、維持管理経費は含みません。

第2編 総合保健福祉センター（熊取ふれあいセンター）

1. 対象施設

（1）施設の概要

総合保健福祉センター（熊取ふれあいセンター）（以下、同編において「センター」という。）は、平成11年7月に建設され、保健福祉分野の相談窓口と各種健診や健康相談等が行われる保健センター機能として、健康教室や介護予防事業、自主活動グループによる活動や講演会等で活用されています。

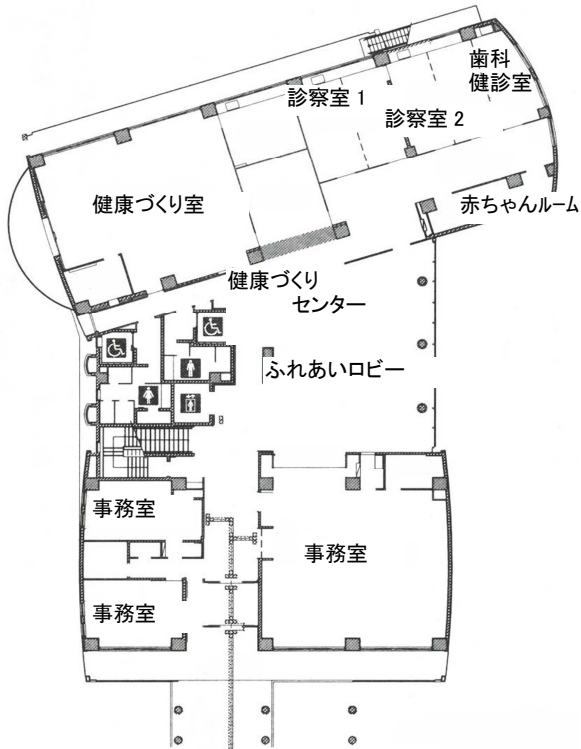
施設名	総合保健福祉センター（熊取ふれあいセンター）
所在地	熊取町野田一丁目1番8号
敷地面積	2152.78 m ²
延床面積	3185.49 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階
竣工年	平成11年7月
主要屋根	アスファルト外断熱防水の上押えコンクリートほか
主要外壁	せり器質タイル貼ほか



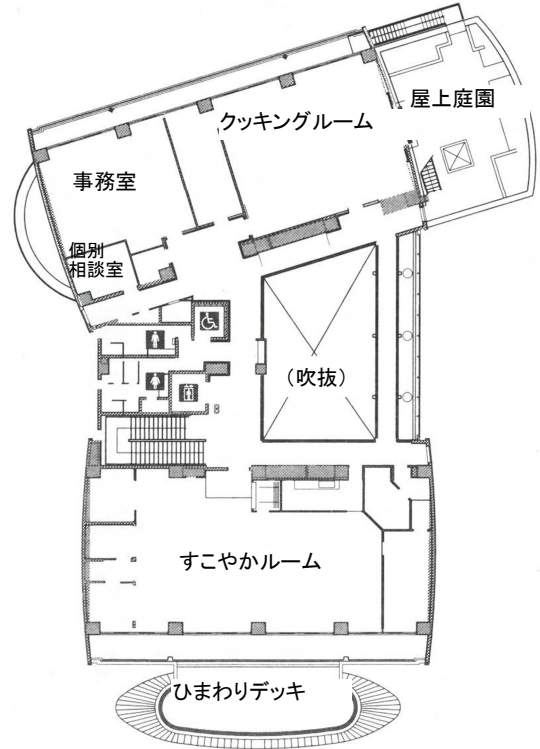
熊取町立総合保健福祉センター

【熊取ふれあいセンター平面図】

1階



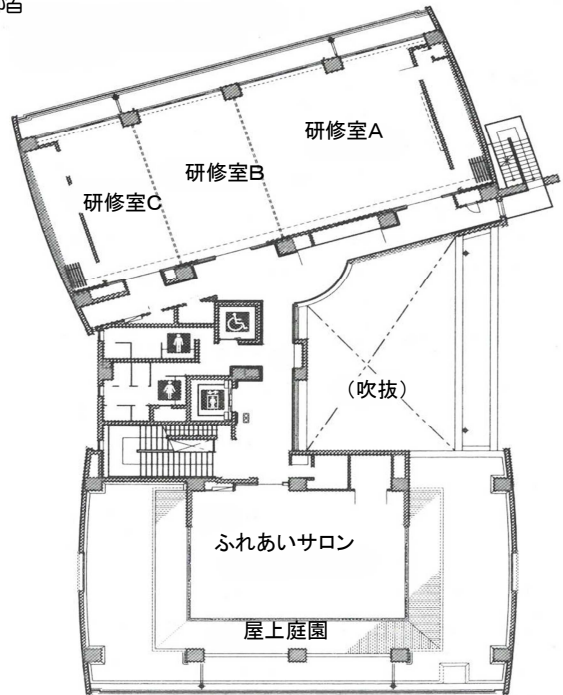
2階



3階



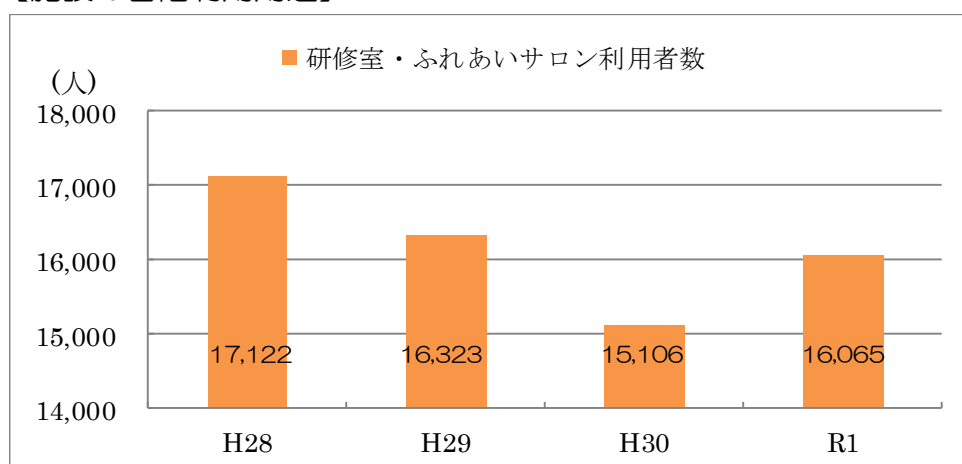
4階



【施設の各階利用用途】

- 1階は、保健福祉分野の相談窓口と各種健診や健康相談等が行われる保健センター機能として日々活用しています。
- 2階は、子育て包括支援センターやすこやかの一むとして子育て施策の拠点となっています。
- 3階は、健康教室や介護予防事業が行われる健康リハビリ室や社会福祉協議会のボランティアセンターなど、住民主体の活用拠点となっています。
- 4階は貸館として自主活動グループによる活動や講演会等が行われ年間 15,000 人を超える方が利用されています。
- センターは、平成 11 年 7 月に設置後、平成 12 年 3 月に福祉避難所として位置づけられています。

【施設の各階利用用途】



(2) 施設の状態

平成 28 年に行われた老朽化判定では、概ね良好な状態である A 判定であり全体的には健全な状態であるが、外壁タイル張り部分の汚れや建物に附帯する造作物が部分的に劣化が散見される状態です。また、建築から 20 年が経過し、設備の点検や雨漏り等に対しては適時補修を行いながら、維持管理に努めています。

【熊取ふれあいセンターの現況調査及び熊取町公共施設等総合管理計画における耐用年数】

構 造	鉄筋コンクリート造
設 置 年	1999年（平成11年）
法定耐用年数	60年（到達年 2059年）
H28 老朽度判定結果	A
改修予定年度	2029年～2030年
更新予定年数	2059年～2061年

【老朽度の判定】

・主に、基礎周りと躯体（外壁、屋根・屋上）について状態を観察し、以下のA-Dの4段階で判定した。

A	概ね良好な状態であり、当面は修繕等の対応の必要がない
B	部分的な劣化・破損が見られるが、全体としては概ね良好な状態 (中長期での計画修繕や、劣化等の状況に応じた部分修繕で対応する)
C	全体的に劣化が進んでおり、比較的早めに修繕対応が必要 (短期・5年程度での対応を想定)
D	重要部分の劣化・破損や、安全面での問題があるなど速やかな対応が必要

【判定の視点】

項目	判定の視点	備考
基礎周り	・地盤(土間)の沈下・隆起がないか ・基礎に腐食、欠損、亀裂等がないか	・劣化の範囲が広範囲に散在する場合は「C」、局所的で劣化程度の浅い場合は「B」とする。 ・基礎や柱など、重要な構造部分に目立った劣化や破損等が見られるものは「C」、中でも特に速やかな対応が必要と判断されるものを「D」とする。
躯体 (外壁、屋根・屋上)	・外壁の躯体に亀裂・腐食等がないか ・外装仕上に亀裂・浮き・剥落等がないか ・屋根・屋上については、仕上材に亀裂や浮き等がないか	

【現況調査及び改修経過】

総合管理計画における建物現況調査結果	
判定結果	A判定 ○全体的には健全な状態であるが、外壁タイル張り部分の汚れが部分的に見られる。 ○屋上緑化の樹木等の繁茂が目立っており、手入れが必要な状態。
項目	改修経過
屋上	H29・R1 非常用発電機修繕など
外壁	H24 1階健康づくり室庇雨漏れ止め防水修 H26 1階健康づくり室外側軒天パネル崩落 2階ひまわりデッキ木製蓋修繕 H30 4階ふれあいサロン外庇一部撤去など
内装	H28・H29 3階中庭ウッドデッキ修繕、 H28 ロビー天井修繕
建物設備	H27 トイレフィッシャーポンプ修繕、 H29 雨水ろ過装置修繕など ※他にトイレ、エレベーター、空調、中央監視装置、消防用設備修繕が定期的に実施

2. 基本的な方針

(1) 総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期の基本方針

総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期については、各公共施設共通で、大規模改修は建設から30年を経過した時点で2か年に分けて行い、更新（建替）については、建設から60年経過した時点で3か年に分けて行うこととしています。

3. 長寿命化対策

(1) 長寿命化の考え方

施設の長寿命化を推進するためには、建物の耐用年数を見据え、計画的な維持管理を行っていくことが大切です。

総合管理計画策定時に作成した建築物点検マニュアルを活用した施設点検を行い、日頃から施設の劣化状況や状態の変化を把握するとともに、適時適切な補修・修繕等を行い、よりよい施設環境の確保と効率的・効果的な施設の再生によるトータルコストの縮減を図ります。また、センターは福祉避難所でもあることから、長寿命化に併せて、災害に強い施設及び設備の整備にも配慮しつつ、以下の3つの柱を掲げて長寿命化対策を進めます。

- 長寿命化対策
- I. 老朽化対策
 - II. 災害に強い施設及び設備の整備
 - III. 適切な施設維持管理

(2) 対策内容

I. 老朽化対策

これまでの公共施設等の保全手法としては、劣化や破損等の状況に応じて対応する事後保全型の手法が多く見られましたが、近年は、修繕等の目安周期を予め計画し、その周期に沿って補修等の工事を行う予防保全型の管理手法が多くなりつつあります。予防保全型の管理を行うことにより、施設等の長寿命化が図られ、維持管理にかかる総コストの面では有利になります。こうしたことから、施設の種類や用途、部材等の特性に応じて、予防保全・事後保全等を適正に組み合わせた維持管理を行い、施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、令和2年度に発生した新型コロナウイルス感染症を受け、換気設備等の感染対策に必要な設備の整備についても検討していく必要があります。

①外壁及び屋上（屋根）の改修

外壁については、コンクリートの打ちっ放しやタイル張りが大部分であり、タイルの目地詰めや洗浄及びコーティング、塗装などを行うことで長寿命化を図ります。また、屋上（屋根）については、北棟、中央棟、南棟とそれぞれ必要な防水、コーティング等の改修を行うことで長寿命化を図ります。

対策費用（試算）	約1億9,400万円
----------	------------

②天井の改修

これまでに雨漏りによる天井板の修繕等の経過があるため、老朽化の状況を見据えながら必要に応じ改修を行うことで機能維持を図ります。

対策費用（試算）	約400万円
----------	--------

③床の改修（1階ロビー、4階ふれあいサロン、研修室）

使用頻度や、床の材質等により経年劣化が今後想定される箇所について、老朽化の状況を見据えながら必要に応じ改修を行うことで機能維持を図ります。

対策費用（試算）	約1,100万円
----------	----------

④空調設備の更新

冷暖房設備については、現状、ガスを燃料とするGHP（ガスヒーポン）のセントラル方式の空調設備が設置されており、平時は保守点検を実施しているものの設置から22年が経過し、故障等が発生した場合は予算の範囲内において可能な限り修繕を行い使用しています。機器の更新については、同様の設備の入れ替えを想定し費用を見込みますが、平成31年3月に策定された「熊取町地球温暖化対策実行計画」における省エネガイドラインも踏まえながら、効果的・効率的に施設の空調が行えるよう空調設備の手法や更新方法、また、町の財政負担も鑑みながら計画的な機器の入れ替えを行います。

対策費用（試算）	約1億1,900万円
----------	------------

⑤エレベーターの更新

エレベーターについては、設置から22年が経過しており、法定点検や保守などにより安全確認を行いながら使用しています。耐用年数は25年とされていますが、耐用年数の経過時期を目処に更新時期を検討していく必要があります。

対策費用（試算）	約2,000万円
----------	----------

⑥照明設備のLED化

現在は、不具合はなく使用できている状態ですが、ライフサイクルコストの縮減を図るため、照明設備のLED化を検討していく必要があります。

対策費用（試算）	約6,400万円
----------	----------

⑦その他経年劣化による改修等

前記②③の想定される改修のほか、経年劣化による改修として施設の適正な維持管理や安全な利用を図ります。

対策費用（試算）	約1億円
----------	------

II. 災害に強い施設及び設備の整備

本町において、防災活動の総合的かつ計画的推進を図り、住民との相互協力のもと本町域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的として「熊取町地域防災計画」を策定し、当該計画に示す福祉避難所としてセンターに設置されています。このようにセンターについては、災害に関する拠点施設となることから、所管部署等がその機能を最大限に発揮できる環境整備を行うとともに、福祉避難所としての設備整備を行います。

①自家発電機の更新

現在設置されている自家発電機については、センターの限られた照明やコンセントへの給電が可能なものとして設置しており電気設備の定期点検の際に併せて点検を行い状態の確認を行っています。また、センターは福祉避難所として指定されていることから、今後の避難所としての活用スペースによっては、給電範囲の見直し

等を検討し発電機の容量の見直しも検討する必要があります。

【給電範囲】

- ◆給電される照明（各居室等の照明の半分）
 - 1階：事務室、診察室1・2、歯科検診室、トイレ、廊下
 - 2～4階：トイレ、廊下
- ◆給電されるコンセント
 - 1階：診察室1・2、消毒室、トイレ
 - 2階：調理室、トイレ
 - 3階：トイレ
- ◆その他給電されるもの
 - トイレ、消火用のポンプへの給電 ※空調設備、エレベータは不可

対策費用（試算）	約 8,500 万円
----------	------------

②窓ガラスの強化

センターの東側は、窓ガラスが多く使用されており災害時は福祉避難所として使用することから、地震や暴風等の被害に備え、窓ガラスへの飛散防止フィルムの貼り付け等の強化を検討する必要があります。

対策費用（試算）	約 2,700 万円
----------	------------

Ⅲ. 適切な施設維持管理

①その他の維持管理

経常的な維持管理経費には、法定点検（電気設備・空調設備・エレベーター等）にかかる経費、清掃費（センター内・受水槽）、警備費、経常的な修繕費や光熱水費などがあります。

本計画の中では、過去3年間（平成29年度～令和元年度）の経常的な維持管理経費の平均額を、計画期間1年あたりの維持管理経費とします。

	2017年 (平成29年度)	2018年 (平成30年度)	2019年 (令和元年度)	3カ年平均
維持管理経費	約 1,860 万円	約 1,760 万円	約 1,800 万円	約 1,810 万円

(3) 長寿命化対策を進めるにあたって

施設の状態が経年劣化等により刻々と変化することなどから、施設の種類や用途、部材等の特性に応じて予防保全・事後保全等を適正に組み合わせ長寿命化対策を講じるとともに、本町を取り巻く社会情勢や高齢者に関する国の施策、本町の財政状況と国・府等の財政支援措置などに応じて適宜柔軟に対応していくこととします。

4. 計画期間内に要する対策費用等

(1) 想定する対策費用

本計画期間内に要する対策費用について、「長寿命化対策」に示す積算のとおりであり、下表の時期に示す期間において今後16年間の費用総額として約4億4,500万円の費用が見込まれます。

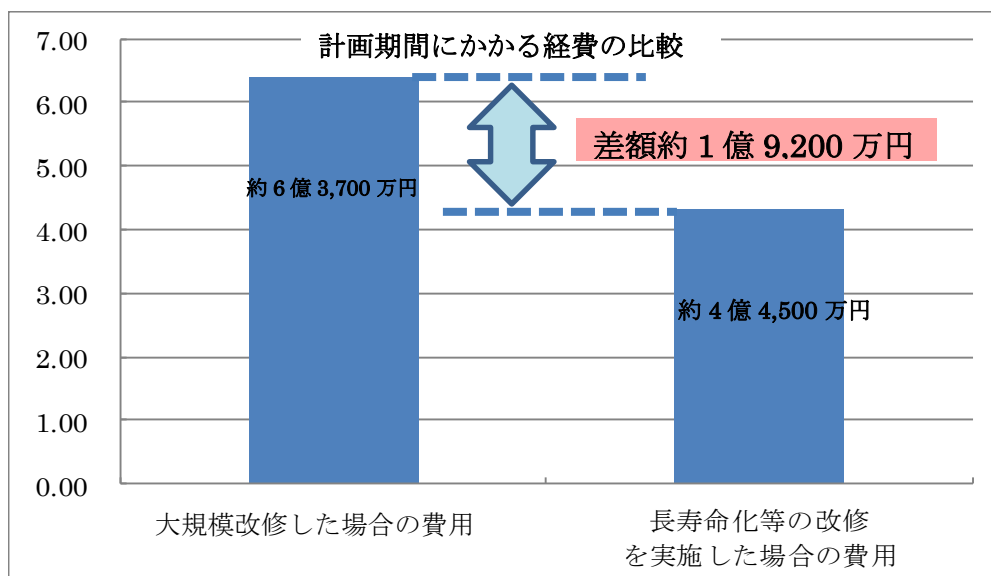
時期	項目	対策費用の試算額
2021～2028年度 (令和3～10年度)	空調設備の更新	約1億1,900万円
2029～2030年度 (令和11～12年度)	外壁・屋根の改修	約1億9,400万円
2031～2033年度 (令和13～15年度)	自家発電機の更新 窓ガラスの強化	約1億1,200万円
2034～2036年度 (令和16～18年度)	エレベーターの更新	約2,000万円
合 計		約4億4,500万円

時期	項目	対策費用の試算額
老朽化の状況により実施 (計画外)	天井改修 床改修 照明設備のLED化 その他改修	約1億7,900万円
経常的経費	維持管理	約1,810万円

(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の比較について

本計画期間(令和3年度～令和18年度)の間、総合管理計画策定時におけるセンターの大規模改修経費は、約6億3,700万円と積算しています。長寿命化対策の推進にかかる費用については約4億4,500万円と積算していることから、その差額が約1億9,200万円になると見込んでいます。

差額： 約6億3,700万円－約4億4,500万円＝1億9,200万円



【算出根拠】

	想定費用	内 容
①	長寿命化の改修を実施した場合の費用 約 4 億 4500 万円	「長寿命化対策」に記載する改修
②	大規模改修した場合の費用 約 6 億 3,700 万円	保健・福祉系施設更新単価 200千円/㎡ 延べ床面積 3185.49 ㎡

※①の想定費用については、計画期間内にかかる費用を記載しています。

※総合管理計画上の大規模改修費用において使用している、総務省提供による「公共施設等更新費用試算ソフト」による単価を用いて算出しています。

※算出根拠にある費用については、維持管理経費は含みません。

第3編 老人福祉センター

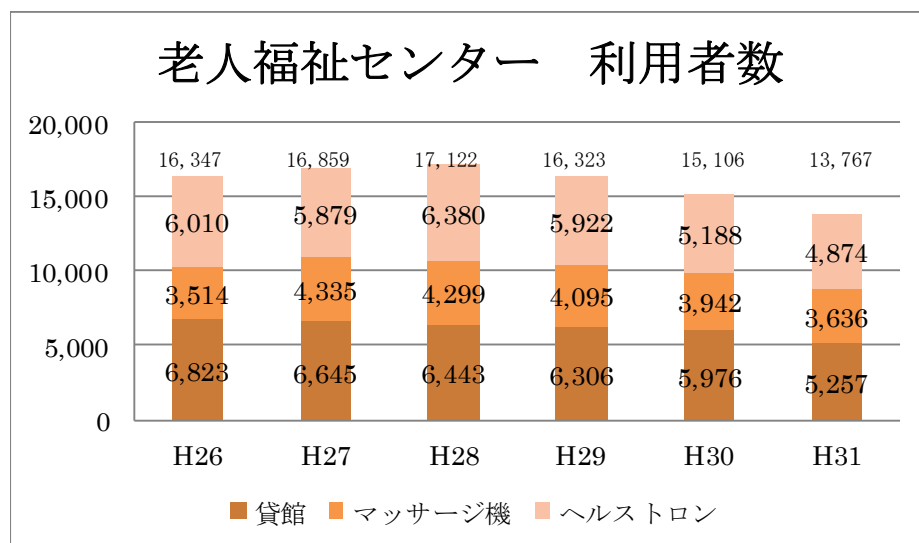
1. 対象施設

(1) 施設の概要

老人福祉センター（以下、同編において「センター」という。）は、老人福祉法第15条第5項の規定に基づき、無料又は低額な料金で各種の相談に応ずるとともに、老人に対して健康増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与するために設置され、昭和50年4月より事業を開始しています。また、平成15年11月10日より大阪府熊取オフサイトセンターのプレスルームとして指定されています。なお、施設は和・洋室及び会議室と利用用途が分かれており、利用状況については以下の表のとおりとなっています。

所在地	熊取町野田一丁目1番15号
敷地面積	516.0㎡
延床面積	581.4㎡
構造	鉄筋コンクリート造
竣工年	1974年（昭和49年）
主要屋根	合成ゴム塗膜防水
主要外壁	モルタル刷毛引セラスキン吹付

【利用状況】



(2) 施設の状態

センターは、1974年（昭和49年）建築以降、1990年（平成2年）の壁の吹付塗装等の改修後30年が経過しています。また、施設に整備されているエレベーターについては、平時の保守点検では動作は良好であるものの1983年（昭和58年）の設置以降37年が経過し、修繕部品の供給期限が2023年（令和5年）となっており、修繕対応できない時期が迫っている状況となっています。なお、センターと隣接する公民館・町民会館では2021年より大規模改修等の基本設計に着手する予定となっており、その改修の際にはセンターへ連結している渡り廊下の撤去が想定されています。

また、施設の稼働状況を鑑み、指定管理の運営において稼働率の向上につなげる事業

展開を図ることと、今後の社会情勢の中では災害時等の活用など施設のさらなる有効活用を検討していきます。

【センターの現況調査及び改修による耐用年数】

構 造	鉄筋コンクリート造
設 置 年	1974年（昭和49年）
法定耐用年数	50年（到達年2024年）
H28 老朽度判定結果	C
改修予定年度	2022年
長寿命化による耐用年数	2042年

【老朽度の判定】

・主に、基礎周りと躯体（外壁、屋根・屋上）について状態を観察し、以下のA-Dの4段階で判定した。

A	概ね良好な状態であり、当面は修繕等の対応の必要がない
B	部分的な劣化・破損が見られるが、全体としては概ね良好な状態 （中長期での計画修繕や、劣化等の状況に応じた部分修繕で対応する）
C	全体的に劣化が進んでおり、比較的早めに修繕対応が必要 （短期・5年程度での対応を想定）
D	重要部分の劣化・破損や、安全面での問題があるなど速やかな対応が必要

【判定の視点】

項目	判定の視点	備考
基礎周り	・地盤(土間)の沈下・隆起がないか ・基礎に腐食、欠損、亀裂等がないか	・劣化の範囲が広範囲に散在する場合は「C」、局所的で劣化程度の浅い場合は「B」とする。
躯体 (外壁、屋根・屋上)	・外壁の躯体に亀裂・腐食等がないか ・外装仕上に亀裂・浮き・剥落等がないか ・屋根・屋上については、仕上材に亀裂や浮き等がないか	・基礎や柱など、重要な構造部分に目立った劣化や破損等が見られるものは「C」、中でも特に速やかな対応が必要と判断されるものを「D」とする。

【現況調査及び改修経過】

総合管理計画における建物現況調査結果	
判定結果	C: ・外壁仕上のひび割れ、浮きが目立つ。一部、鉄筋の露出も見られる。 ・軒先・軒裏の吹付等仕上材のはがれが目立っている。
各部位の現況及び経過【公共施設等総合管理計画策定における劣化状況調査及び現地確認より】	
項目	経過
屋上	
屋根	
外壁	H2防水、吹付、塗装工事
内装	H26カーペット張替、H26浴場廃止に伴う浴室の物置化
建物設備	H26トイレ洋式化(一部)、H16・H19・H26エレベーター維持修繕
備品	H17エアコン、H19マッサージ機(1台)、H20ヘルストロン(1台)、H21テレビ(3台)、H23ヘルストロン(1台)、エアコン(ロビー新設1台)、H25ヘルストロン(1台)、H26マッサージ機(2台)、エアコン(相談室新設1台)、机2台椅子6脚キャビネット2台H27ヘルストロン(1台)、
その他	

2. 基本的な方針

(1) 総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期の基本方針

総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期については、各公共施設共通で、大規模改修は建設から30年を経過した時点で2か年に分けて行い、更新（建替）については、建設から60年経過した時点で3か年に分けて行うこととしています。

3. 長寿命化対策

(1) 長寿命化の考え方

施設の長寿命化を推進するためには、建物の耐用年数を見据え、計画的な維持管理を行っていくことが大切です。

指定管理者の運営管理のもと、施設の劣化状況や状態の変化を把握するとともに、適時適切な補修・修繕等を行い、よりよい施設環境の確保と効率的・効果的な施設の再生によるトータルコストの縮減を図ります。なお、長寿命化に係る改修に伴う耐用年数の延伸については、改修時点から20年の長寿命化を見込みます。

(2) 対策内容と実施時期

I. 耐震補強工事及びエレベータ更新等の改修

2017年（平成29年）に実施した耐震診断結果に基づく耐震補強工事を行い耐震化を図ることと、併せてエレベーターの更新、その他必要な改修を行います。実施時期については、隣接する公民館・町民会館の大規模改修等の実施時期を鑑み2022年（令和4年）から2023年（令和5年）を目安として、町の財政状況を鑑みながら計画的に実施します。

対策費用（試算）	約2,200万円（耐震補強工事等費用） ※エレベーター更新約1,900万円含む
----------	--

II. 外壁・屋根の改修

建物の主要構造部である外壁の補修や、屋根の防水加工等を行うことで長寿命化を図ります。実施時期については、建物の劣化状況及び町の財政状況を鑑みながら計画的に実施していきます。

対策費用（試算）	約4,900万円
----------	----------

(3) 長寿命化対策を進めるにあたって

センターにおいて、現状の利用用途を継続する前提においては、耐震補強工事やエレベーターの更新に加え長寿命化対策に係る主要構造部の改修が想定されますが、隣接する公民館・町民会館の改修、また、本町における今後の高齢者施策やその他福祉施策等、様々な観点からの利活用の検討は必要であり効率的・効果的に長寿命化が図れるよう町の財政状況や国・府等の財政支援などにより適宜柔軟に対応していくこととします。

4. 計画期間内に要する対策費用等

(1) 想定する対策費用

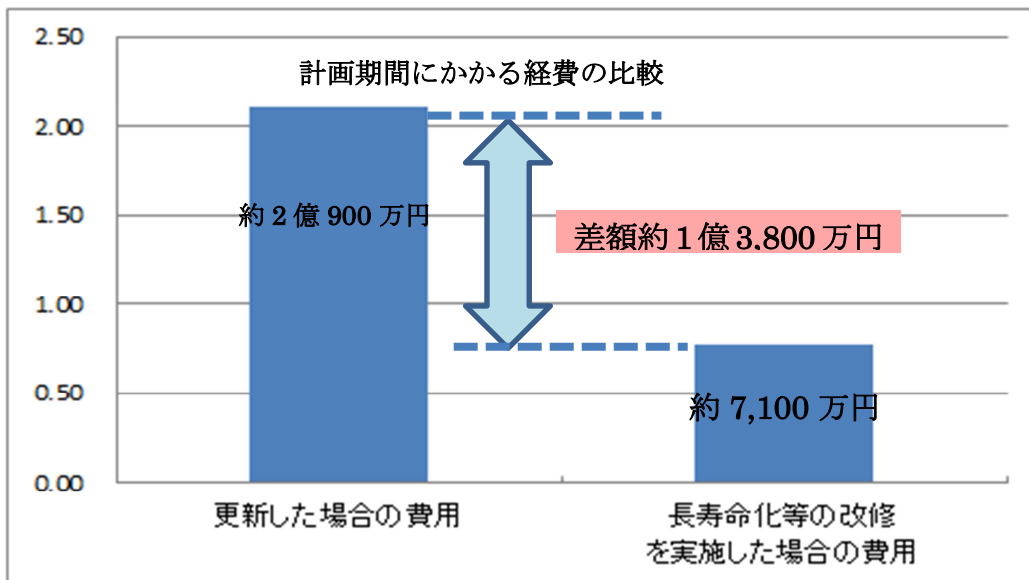
本計画期間内に要する対策費用について、対策内容に示す積算のとおりであり、下表の時期に示す期間において今後16年間の費用総額として約7,100万円の費用が見込まれます。なお、建物の主要部以外の維持管理については、施設の運営管理を受託している指定管理者においての対応や通常予算における修繕料等により対応するものとします。

時期	項目	対策費用の試算額
2022～2023年度 (令和4～5年度)	耐震補強工事及び エレベータ更新等の改修	約2,200万円
2022～2036年度 (令和4～18年度)	外壁・屋根の改修	約4,900万円
合 計		約7,100万円

(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の比較について

本計画期間(令和3年度～令和18年度)の総合管理計画策定時におけるセンターの更新(建替)経費は、約2億900万円と積算しています。長寿命化対策の推進にかかる費用については約7,100万円と積算していることから、その差額が約1億3,800万円になると見込んでいます。

差額： 約2億900万円－約7,100万円＝1億3,800万円



【算出根拠】

	想定費用	内 容
①	長寿命化の改修を実施した場合の費用 約 7,100 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事及びエレベータ更新等の改修 ・外壁・屋根の改修
②	更新した場合の費用 約 2 億 900 万円	保健・福祉系施設更新単価 360 千円/m ² 延べ床面積 581.4 m ²

※①の想定費用については、計画期間内にかかる費用を記載しています。

※総合管理計画の将来更新等費用において使用している、総務省提供による「公共施設等更新費用試算ソフト」による更新単価を用いて算出しています。

第4編 老人憩の家

1. 対象施設

(1) 施設の概要

	NO.	憩の家設置地区	耐震基準	敷地面積 (㎡)	延床面積(㎡)		構造	設置年
					延床面積	憩の家部分面積 (併設施設の共有部分の町抜 分部の面積含む)		
単独老人憩の家	1	朝代	旧耐震基準	1,182.61	109.34		鉄骨造	1974
	2	小谷		2,048.40	107.70		鉄骨造	1974
	3	大久保		4,340.00	213.63		鉄骨造	1974
	4	小垣内		1,613.40	112.97		鉄骨造	1974
	5	和田		245.78	101.16		鉄骨造	1975
	6	青葉台		415.46	112.97		鉄骨造	1975
	7	東和苑		222.30	101.01		鉄骨造	1975
	8	高田		160.19	94.40		鉄骨造	1975
	9	大宮		517.35	122.86		鉄骨造	1976
	10	久保		247.92	85.65		鉄骨造	1976
	11	泉陽ヶ丘		238.47	84.58		鉄骨造	1977
	12	翠松苑		281.43	134.98		鉄骨造	1977
	13	桜が丘		257.61	114.20		鉄骨造	1977
	14	長池		280.00	125.00		鉄骨造	1978
	15	つつじヶ丘		330.72	102.19		鉄骨造	1978
	16	五月ヶ丘		218.58	108.16		鉄骨造	1979
	17	水荘園・サニ・ハイツ		177.04	104.56		鉄骨造	1979
	18	山の手台		702.88	119.87		鉄骨造	1980
	19	公社・美熊台		332.08	119.97		鉄骨造	1980
	20	新野田		233.50	104.86		鉄骨造	1981
	21	希望が丘	307.88	148.79		鉄骨造	1982	
	22	自由が丘	900.88	119.64		鉄骨造	1983	
	23	若葉	300.14	137.27		鉄骨造	1986	
	24	池の台	170.05	109.87		鉄骨造	1987	
	25	南山の手台	585.47	119.87		鉄骨造	1988	
	26	グリーンヒル	289.94	114.21		鉄骨造	1989	
	27	緑ヶ丘	230.77	133.55		鉄骨造	1996	
	28	関空国際	240.50	133.72		鉄骨造	2002	
	29	つばさが丘北	335.88	154.64		木造	2003	
	30	つばさが丘西	360.17	122.14		木造	2005	
	31	つばさが丘東	337.00	135.21		木造	2014	
地区公民館併設	32	大原	旧耐震基準	363.96	157.94	49.21(60.94)	鉄筋コンクリート造	2008
	33	五門		1,419.60	460.37	59.85(75.38)		1974
	34	成合		261.14	148.11	60.53(76.90)		1974
	35	野田		251.00	207.58	70.57(80.61)		1974
	36	紺屋		542.07	242.95	133.73(133.73)		1975
	37	七山		776.30	482.50	94.62(102.49)		1975
	38	大久保		549.34	486.12	80.71(94.21)		1981

(2) 施設の状態

1974年（昭和49年）から各地区へ憩の家の設置が進められ、大規模改修については、建設から30年までの間（1989年（平成元年）から2007年（平成19年）まで）において建物の主要構造部である屋根や壁の改修を行っている経過があります。

区分	設置年度	構造	施設数	法定耐用年数	老朽度	改修経過
旧耐震基準の憩の家	1974～1981	鉄骨造	20施設	38年	A（4施設） B（11施設） C（5施設）	1997～2005
新耐震基準の憩の家	1982～2014	鉄骨造	8施設	38年	A（10施設）	2006～2007
		木造	3施設	24年	B（1施設）	
旧耐震基準の公民館併設憩の家	1974～1981	鉄筋コンクリート造	6施設	50年	A（1施設） B（4施設） C（1施設）	1989～2007
新耐震基準の公民館併設憩の家	2008		1施設	50年	A（1施設）	—

※法定耐用年数は固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数とします。
※老朽度の判定：2016年度（平成28年度）、総合管理計画策定時における現地調査に基づくものです。

主に、基礎周りと躯体（外壁・屋根・屋上）について状態を観察し、以下のA-Dの4段階で判定した。

A	概ね良好な状態であり、当面は修繕等の対応の必要がない
B	部分的な劣化・破損が見られるが、全体としては概ね良好な状態 （中長期での計画修繕や、劣化等の状況に応じた部分修繕で対応する）
C	全体的に劣化が進んでおり、比較的早めに修繕対応が必要 （短期・5年程度での対応を想定）
D	重要部分の劣化・破損や、安全面での問題があるなど速やかな対応が必要

【判定の視点】

項目	判定の視点	備考
基礎周り	・地盤（土間）の沈下・隆起がないか ・基礎に腐食、欠損、亀裂等がないか	・劣化の範囲が広範囲に散在する場合は「C」、局所的で劣化程度の浅い場合は「B」とする。 ・基礎や柱など、重要な構造部分に目立った劣化や破損等が見られるものは「C」、中でも特に速やかな対応が必要と判断されるものを「D」とする。
躯体 （外壁・屋根・屋上）	・外壁の躯体に亀裂・腐食等がないか ・外装仕上に亀裂・浮き・剥落等がないか ・屋根・屋上については、仕上材に亀裂や浮き等がないか	

2. 基本的な方針

(1) 総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期の基本方針

総合管理計画における大規模改修および更新（建替）時期については、各公共施設共通で、大規模改修は建設から30年を経過した時点で2か年に分けて行い、更新（建替）については、建設から60年経過した時点で3か年に分けて行うこととしています。

憩の家については、これまで、建設から30年までの間で大規模改修を行っていることと、建物の構造が鉄骨造や木造、鉄筋コンクリート造と各地区で違うことも加味し長寿命化を図るものとしします。

3. 長寿命化対策

(1) 長寿命化の考え方

施設の長寿命化を推進するためには、建物の法定耐用年数を見据え、計画的な維持管理を行っていくことが大切です。

憩の家については、現状、介護予防の拠点や長生会活動、自治会活動等の地域の集会所として利活用されている実態やこれまでの改修経過を加味したうえで、本計画期間内においては、長寿命化へつながる耐震化を含む主要構造部を中心とした計画的な改修等を行う方針とします。なお、今後、推進する耐震化及び改修等に伴う耐用年数の延伸については、改修時点から20年の長寿命化を見込みます。

(2) 対策の優先順位の考え方

憩の家は、現在、38箇所設置されており、長生会活動や自治会活動等にも利用できる地域の集会所として活用されている一方で、町の介護予防施策として推進している住民運営の通いの場（タピオステーション）などの介護予防の拠点施設として位置づけており、施設利用にかかる安全対策の観点から、まずは耐震化の必要のある施設のうち建築年の古い建物で2016年度（平成28年度）老朽判定度を踏まえ、改修が必要な順から行います。また、公民館併設施設については、各地区の所有施設であることを踏まえ、単施設耐震化終了後の順序とし改修を行います。なお、その他の憩の家につきましては、耐震改修が必要な施設の改修が済み次第、順次、改修を進めるものとします。

(3) 対策内容と実施時期等

I. 対策内容

旧耐震基準の施設については、耐震補強を含む長寿命化にかかる改修を行うものとし、その他の施設については、長寿命化にかかる改修を行うものとします。長寿命化にかかる改修の内容については、主要構造部である屋根および壁を中心とした改修を行うものとします。

なお、建物の主要構造部以外の維持管理については、経常予算の維持管理経費にある修繕料および備品購入費等において対応します。

II. 実施時期等

【旧耐震基準の憩の家】

施設の安全対策を優先的に進めることを念頭に2018年（平成30年度）から2021（令和3年度）年までの4年間で耐震化を図るものとし、可能な限り国等の補助金および起債等を活用し実施するため、前倒し等柔軟に対応します。

【旧耐震基準の公民館併設憩の家】

施設の所有が各地区にあることから、各地区の費用負担が発生するため、実施時期については、各地区と協議をしながら進めることとなります。

【新耐震基準の憩の家（公民館併設を含む）】

過去に大規模改修を行っている施設については、改修時期から20年を目処に長寿命化を図る改修を進めることとし、その他の施設については、総合管理計画に示す30年を目処に進めます。また、構造が木造の建物については、耐用年数が短いため建設から耐用年数に達するまでに長寿命化を図ることとします。

(4) 長寿命化対策を進めるにあたって

長寿命化対策については、関係する法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例及び各種基準等を遵守しつつ進めます。

また、施設の状態が経年劣化等により刻々と変化することなどから、定期的な点検結果等を踏まえた上で、今後実施する長寿命化対策の内容を反映しつつ、本町を取り巻く社会情勢や高齢者に関する国の施策、本町の財政状況と国・府等の財政支援措置などに応じて適宜柔軟に対応していくこととします。

4. 計画期間内に要する対策費用等

(1) 想定する対策費用

想定する対策費用は、耐震補強については、耐震診断に基づき算出された費用を想定し、長寿命化にかかる改修については、これまでに行っている屋根や壁の改修の実績を参考に想定します。

		耐震補強および改修時期	想定する対策費用 (単位：百万円)	施設数
①	旧耐震基準の憩の家	2018年～ 2020年	481	20施設
②	新耐震基準の憩の家	2026年～ 2036年	44	11施設
③	旧耐震基準の公民館 併設憩の家	2020年～ 2024年	113	6施設
④	新耐震基準の公民館 併設憩の家	2038年～ 2041年	4	1施設

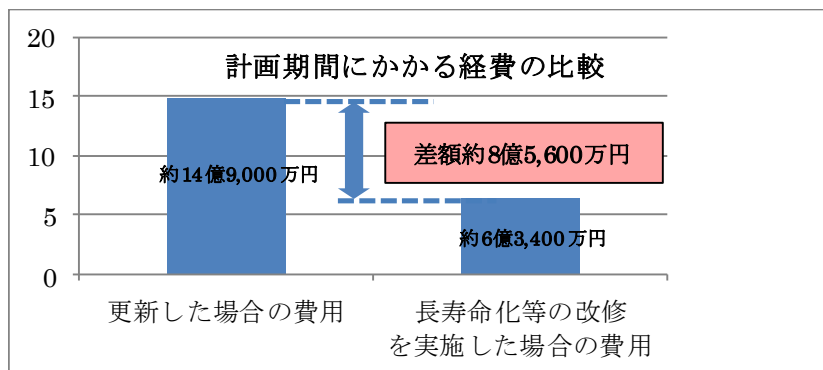
※②④については、過去の改修実績より1施設あたり4百万円を見込んでいます。
 ※③の費用については、総合管理計画の将来更新等費用において使用している、総務省提供による「公共施設等更新費用試算ソフト」による改修単価を用いて算出しています。
 ※旧耐震基準の公民館併設憩の家の対策想定費用は、町負担分のみの費用であり、別途各地区の費用負担が想定されます。
 ※本計画期間外の費用（新耐震基準の憩の家および新耐震基準の公民館併設憩の家各1施設：400万円）も含まれています。

(2) 総合管理計画と本計画の対策費用の比較について

本計画期間（令和2年度～令和18年度）の総合管理計画策定時における憩の家にかかる更新（建替）及び大規模改修経費は、約14億9,000万円と積算しています。長寿命化対策の推進にかかる費用については約6億3,400万円と積算していることから、その差額が8億5,600万円となると見込んでいます。

各費用の算出については、更新費用は、総合管理計画に示す更新の単価に延べ床面積を乗じて算出したものとし、改修費用は上記に示す想定対策費用とします。

差額： 約14億9,000万円－約6億3,400万円＝ 約8億5,600万円



【算出根拠】

想定費用		内容
①	長寿命化の改修を実施した場合の費用 約 6 億 3,400 万円	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断業務 耐震補強等実施設計業務 耐震補強等改修工事
②	更新した場合の費用 約 14 億 9,000 万円	保健・福祉系施設更新単価 360千円/㎡ 延べ床面積 4,137.08㎡

- ※①の想定費用については、計画期間内にかかる費用を記載しています。
- ※②については、総合管理計画の将来更新等費用において使用している、総務省提供による「公共施設等更新費用試算ソフト」による更新単価を用いて算出しています。
- ※②の延べ床面積については、計画期間内に想定される施設の延べ床面積としています。
(各地区の公民館の面積および計画期間内に改修想定のない憩の家(つばさが丘東・大原)の面積は除いています。)
- ※算出根拠にある費用については、維持管理経費は含みません。

第3章 計画の推進

1. 実施計画の運用方法

効率的かつ効果的な施設整備を進めていくためには、①施設等の現状を的確に把握した上で計画を策定し (Plan)、②計画に基づき修繕等を実施し (Do)、③計画について改善すべき点について課題を整理し (Check)、④計画の見直しを行い、次期計画に反映する (Action) というPDCAサイクルによる計画の進捗管理を行う必要があります。

個別施設計画の策定後は、5年を目安に全体的な見直しの検討、施設の現状について新たな課題等が生じた場合には必要に応じてそれらを解決するための対応方針を計画に反映しフォローアップしていく必要があります。

