

藤井寺市公共施設保全計画

(平成 30 年度版)

平成 31 年 3 月
(令和 6 年 5 月 更新)
藤井寺市

目次

I. 計画の位置づけ	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画見直しの目的	2
3. 見直し内容	2
4. 計画の位置づけ	3
II. 対象施設	4
1. 計画の対象施設	4
III. 計画期間	6
1. 計画期間	6
IV. 取り組みの方向性と対策の優先順位の考え方	7
1. 総合管理計画における基本的な考え方（抜粋）	7
2. 再編基本計画における基本的な考え方（抜粋）	8
3. 本計画における基本的な考え方	10
4. 対策の優先順位の考え方	11
V. 個別施設の状態等	14
1. 現地調査による劣化状況の把握	14
2. 劣化状況のまとめ	18
VI. 対策内容と実施時期	19
1. 目標の設定について	19
2. 整備水準の考え方について	20
3. 実施時期の考え方について	20
VII. 対策費用	23
1. 対策費用の算出方法について	23
2. 当初計画における対策費用について	24
3. 本計画に基づく対策費用について	25
VIII. 公共施設マネジメントとの連携	26
1. 公共施設マネジメントによる施設再編の検討	26
2. 公共施設マネジメントの推進体制	26
3. 保全計画の見直し	27

I. 計画の位置づけ

1. 計画策定の背景

本市では、これまで人口の増加や市民ニーズに対応するため、昭和 40 年代から多くの公共施設等を整備してきました。しかし、人口減少、少子化・高齢化の進行による人口構造や市民ニーズの変化に伴い、公共施設等が担うべき役割・機能についても変化しています。また、公共施設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など、施設の更新が必要な時期を迎えますが、厳しい財政状況にあるなど、公共施設等を取り巻く環境も変化しており、全ての施設を更新していくことは困難な状況となっています。

そんな中、平成 25 年 11 月、国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定が求められました。

本市では、平成 28 年 3 月に「藤井寺市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」と「藤井寺市公共施設保全計画（以下、見直し前を「当初計画」、見直し後を「本計画」という。）」を策定し、公共施設マネジメントの取組を推進するとともに、公共施設（建築物）の計画的な維持保全に取り組んでまいりました。また、平成 29 年 3 月には、個別施設の再編の方向性と再編時期を整理した「藤井寺市公共施設再編基本計画（以下、「再編基本計画」という。）」を策定しています。

2. 計画見直しの目的

本市が保有する公共施設（建築物）は、昭和 40 年代から昭和 50 年代にかけて整備されたものが多く、そのうち築 30 年以上の建築物は 7 割にもおよびます。今日、これら建築物の老朽化が進み、雨漏りや外壁のひび割れ等により修繕及び更新の必要性が年々増大するとともに、建築物に付属する電気・機械設備においても経年劣化による不具合や故障が増えています。

建築物は、一般的に築 30 年を経過すると、以降急速に劣化が進むと言われており、今後は将来に向けて建替えの見通しを持つと同時に、安全性及び利便性を確保しつつ長期使用を目指し、更には財政負担の軽減も図らなければなりません。

本計画は、本市が保有する公共施設（建築物）について、限られた財源の中で市民生活や事業活動における安全性及び利便性を確保し、建築物の長寿命化、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減及び財政負担の平準化を図ることを目的として策定するものであり、再編基本計画に基づき、公共施設の再編の取組が順次具体化しつつあることを踏まえ、当初計画の実行性を高めるため、見直しを行うものです。

※ LCC（ライフサイクルコスト）：建替えまでにかかる改修工事や修繕、維持管理、光熱水費等の経費

3. 見直し内容

（１）平成 30 年度

- ・対象施設（小規模施設等）の追加
- ・保全対象部位の追加
- ・更新、耐震改修費用の計上
- ・再編基本計画に基づく優先順位の設定

（２）令和 2 年度

- ・対象施設（小学校・中学校）の追加
- ・工事実績の反映

（３）令和 4 年度

- ・清掃作業所の再編方針変更の反映（建替え→長寿命化）

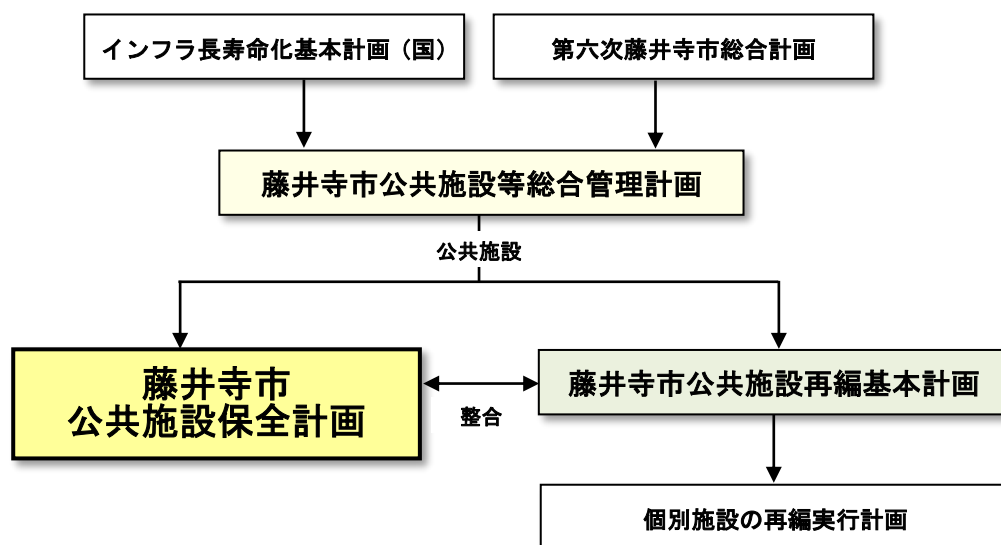
（４）令和 6 年度

- ・図書館及び市民総合体育館の再編方針変更の反映（短期→中期～長期）
- ・組織機構の見直しの反映

4. 計画の位置づけ

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画（平成 26 年 11 月）」、市の最上位計画である「第六次藤井寺市総合計画（令和 6 年 3 月）」を踏まえ、本市の公共施設等における基本方針として定めた「藤井寺市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」を上位計画として位置づけます。

本計画に示す方針等については、各計画との整合を図るとともに、必要に応じて適切に見直しを行うものとします。

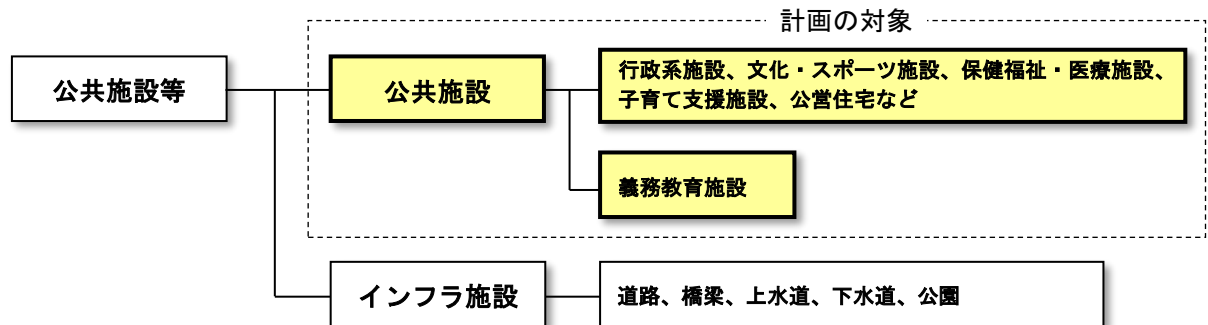


図一計画の位置づけ

Ⅱ. 対象施設

1. 計画の対象施設

本計画の対象施設は、市が保有している公共施設等のうち、インフラ施設を除いた公共施設（建築物）67 施設を対象とします。

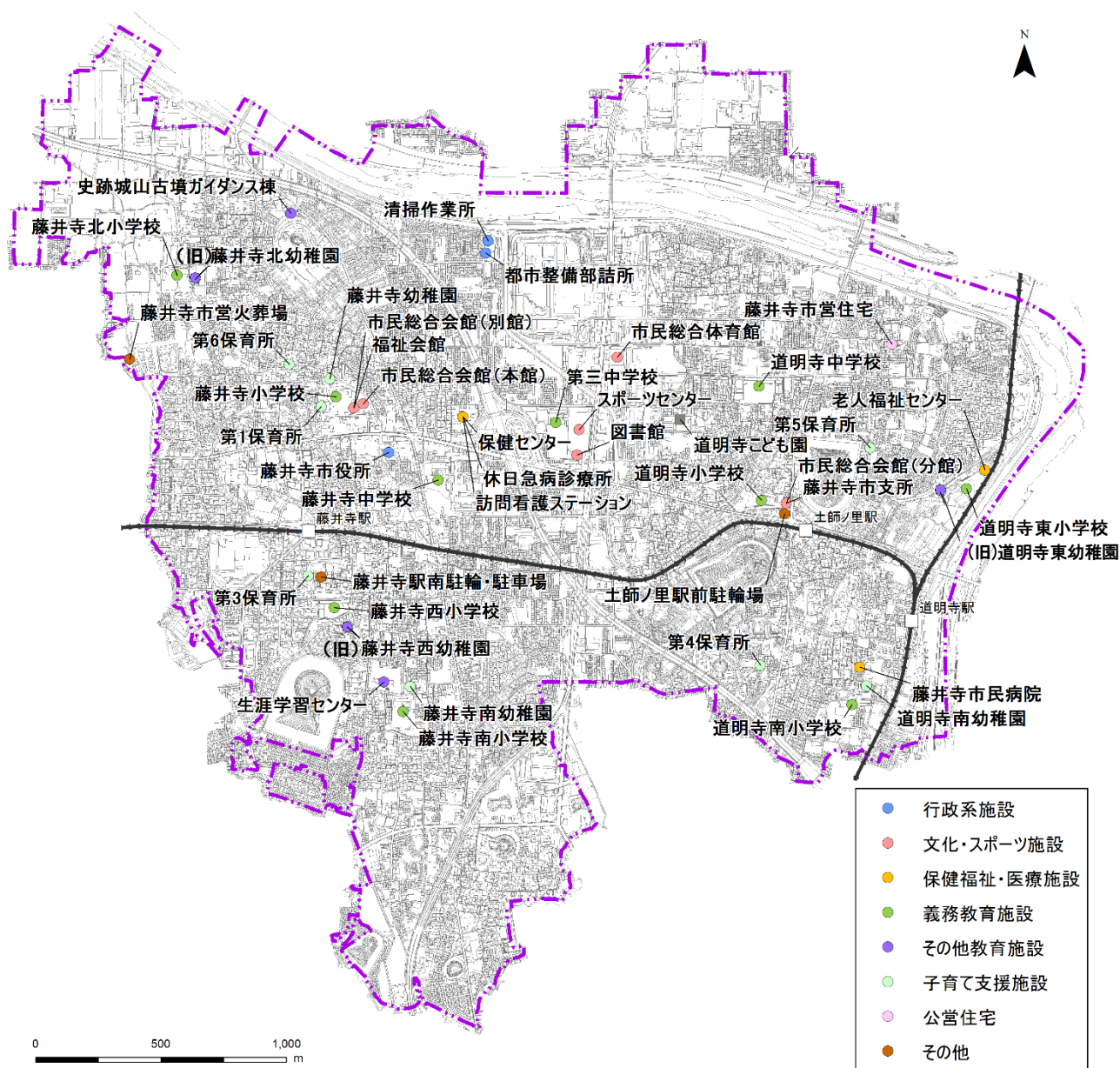


図－計画の対象施設

表－公共施設の保有状況

大分類	中分類	主な施設	施設数 (ヶ所)	延床面積 (㎡)
行政系施設	庁舎等	藤井寺市役所、藤井寺市支所	2	15,519
	その他行政系施設	清掃作業所、都市整備部詰所	4	2,171
文化・スポーツ施設	文化・集会施設	市民総合会館	3	11,485
	図書館	図書館	1	2,254
	スポーツ施設	市民総合体育館、スポーツセンター	2	7,750
保健福祉・医療施設	保健福祉施設	老人福祉センター、保健センター、福祉会館	5	4,950
	医療施設	藤井寺市民病院、休日急病診療所	3	5,562
義務教育施設	小学校	小学校	7	38,339
	中学校	中学校	3	26,124
その他教育施設	その他教育施設	生涯学習センター、史跡城山古墳ガイダンス棟	5	6,868
子育て支援施設	幼稚園	幼稚園	3	2,329
	保育所	保育所	5	3,193
	こども園	こども園	1	2,683
	放課後児童会	放課後児童会	7	877
公営住宅	公営住宅	藤井寺市営住宅	1	69
その他	駐車場・駐輪場	藤井寺駅南駐輪・駐車場、土師ノ里駅前駐輪場	2	4,106
	火葬場	藤井寺市営火葬場	1	199
	倉庫	文化財収蔵庫、津堂合同倉庫、備蓄倉庫	5	412
	車庫	消防団車庫	7	245
計			67	135,135

※四捨五入の関係から合計値と個別の数値の合計が一致しない場合があります。（令和6年3月末時点）



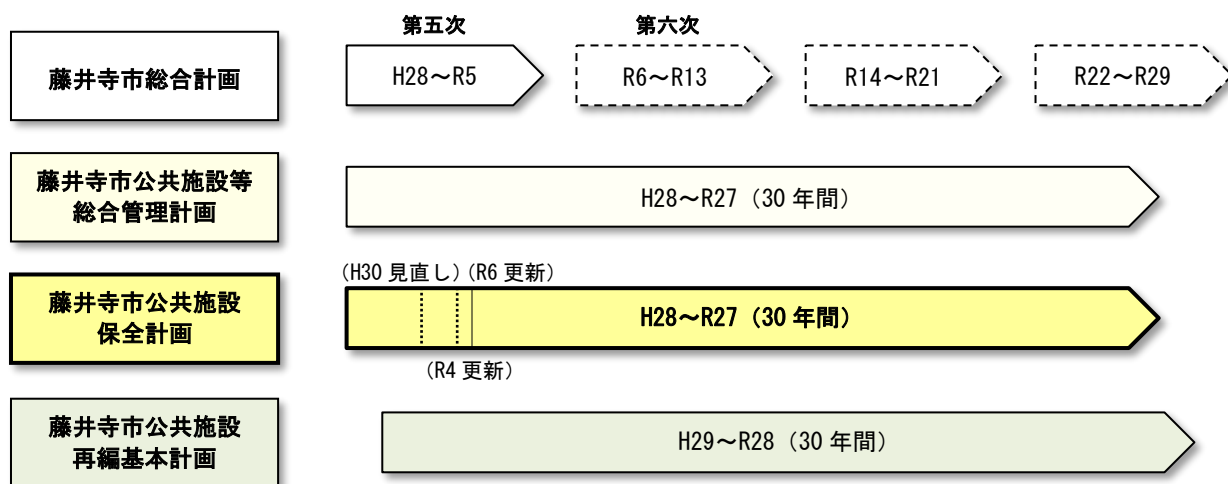
図一 主要な公共施設の配置状況（令和6年3月末時点）

Ⅲ. 計画期間

1. 計画期間

本計画の対象期間は、総合管理計画の計画期間を見据え、平成 28 年度（2016 年度）から令和 27 年度（2045 年度）までの 30 年間とします（対象施設の更新に伴って整理する対策費用等については令和 3 年度（2021 年度）から計画完了年度までの 25 年間とします）。

また、社会経済情勢の変化や、総合管理計画や再編計画など関連する計画の改訂等があった場合には、計画の進捗状況を検証した上で、適宜見直しを行います。



図一 計画の対象期間

IV. 取り組みの方向性と対策の優先順位の考え方

1. 総合管理計画における基本的な考え方（抜粋）

本計画の上位計画となる総合管理計画では、公共施設マネジメントの取組の柱として「計画的な保全による施設の長寿命化」を設定しています。また、公共施設マネジメントを推進していくための公共施設（建築物）の原則や施設保有量の縮減に関する数値目標を掲げています。

（1）公共施設マネジメントの取組の柱

取組の柱	計画的な保全による施設の長寿命化
------	------------------

公共施設は、多くの市民が利用する施設であるとともに、災害時には避難施設・避難所としての役割を担っています。しかし、老朽化の進行により、安全性が低下し、修繕・更新の必要な施設が増えています。



○今後も市民等が安心して利用できるよう安全性を確保し、更に限られた財源を効率的に活用していくため、保有していく施設については、不具合が生じてから修繕・更新などを行う「事後保全」による対応を改め、点検・診断結果や修繕履歴等を蓄積・分析し、不具合が生じる前に修繕・更新を行う「予防保全」によるメンテナンスサイクルを構築し、計画的な保全を実施することで、修繕費用の削減や施設の長寿命化を進めていきます。

（2）公共施設（建築物）の原則

①計画的な保全を推進する

施設の長寿命化、予防保全として点検・診断、修繕・更新のメンテナンスサイクルを構築して適正な管理を着実に実施し、維持管理費用の縮減に努めるとともに、既存施設の有効活用を図ります。

（3）数値目標

公共施設については、質・量両面から公共施設マネジメントを進めていくにあたり、取組の実効性を確保し、成果や進捗状況の把握、市民等と課題意識を共有していくため、施設保有量の縮減に関して、以下の数値目標を設定しています。

施設保有量（延床面積）を30年間で15%縮減することを目標とします

（延床面積を約19,500㎡縮減）

2. 再編基本計画における基本的な考え方（抜粋）

再編基本計画では、総合管理計画に基づき、市民ニーズに適切に対応するとともに、財政負担の軽減を図るため、公共施設の機能をできるだけ維持しながらも、将来のまちづくりの方向性を踏まえた施設の多機能化（集約化・複合化）や統廃合、用途の転換等、効果的な公共施設の再編を進めることを目的として策定しています。

（１）公共施設再編方針

公共施設の再編を進めていくための基本的な考え方を以下のとおり設定します。

機能（サービス）と公共施設の再編	まちづくりと公共施設の再編
・ 機能のあり方を見直す ・ 必要な機能を維持する ・ 利用状況・コストを踏まえる ・ 市民ニーズを反映する	・ 市の特性を踏まえる ・ 地域性を踏まえる ・ まちづくり施策と連動する ・ 市民等と協働で進める

（２）個別施設の再編の方向性

個別施設の再編の方向性については、以下のテーマごとに、施設を分類して示しています。

1. 子育て支援充実のための再編
2. にぎわい創出のための再編
3. 教育活動充実のための再編
4. 安定した行政サービス提供のための再編
5. 広域化・公民連携による行政サービス充実のための再編

＜再編時期について＞

再編基本計画では、計画期間（30年間）を短期・中期・長期に区分し、「◎」の時期に、詳細な検討を行い、実行段階へ移行し、施設再編を進めていくこととしています。なお、再編時期は、状況に応じて適宜見直すとともに、前倒しが可能であれば、「○」の時期に施設再編の検討・実行を進めていきます。また、「－」の時期については、再編の取り組み後、計画的な保全の推進や効率的な管理運営に努めていきます。

- ・ 短期：概ね1年目（平成29年度）～10年目（令和8年度）
- ・ 中期：概ね11年目（令和9年度）～20年目（令和18年度）
- ・ 長期：概ね21年目（令和19年度）～30年目（令和28年度）

表一 公共施設の再編の方向性と再編時期

テーマ	分類	施設名	再編の方向性	短期	中期	長期
1	幼稚園	藤井寺幼稚園、藤井寺南幼稚園、藤井寺南幼稚園野中分園、藤井寺西幼稚園、藤井寺北幼稚園、道明寺東幼稚園、道明寺南幼稚園	教育上の観点や児童数の動向、施設の老朽状況、地域性等を踏まえ、施設の統合や他施設への機能移転を検討します。	◎	—	—
		道明寺幼稚園川北分園	廃止を検討します。倉庫部分は、作業所・倉庫等を複合した施設への機能移転を検討します。 ※平成 31 年 4 月 1 日付けで廃止が決定しています。	◎	—	—
	保育所	第 1 保育所、第 4 保育所、第 5 保育所、第 6 保育所	児童数や他の子育て施設の整備の動向、施設の老朽状況、地域性等を踏まえ、施設の統合や他施設への機能移転、民間施設の利用等を検討します。	◎	—	—
		第 3 保育所	将来的な駅周辺の整備と連動し、隣接施設との一体的な再整備を検討します。	○	○	◎
	放課後児童会	放課後児童会(藤井寺小)、放課後児童会(藤井寺南小)、放課後児童会(藤井寺西小)、放課後児童会(藤井寺北小)、放課後児童会(道明寺東小)、放課後児童会(道明寺南小)	継続して使用(小学校との複合)します。	—	—	—
		放課後児童会(道明寺小)	道明寺小学校へ機能移転を検討します。	◎	—	—
2	文化・集会施設	市民総合会館(本館)	ホールは、稼働率が低く、設備更新に多くの費用がかかるため、機能を見直し、有効活用(図書館や健康増進施設、文化財展示室等への転用など)を検討します。	◎	—	—
		市民総合会館(別館)、市民総合会館(分館)	貸室は、稼働率向上のため、市民総合会館(本館)と市民総合会館(別館)への機能集約を検討します。			
	図書館	図書館	施設の稼働率や市民の利便性の向上を図るため、近隣市有地を活用し、図書館やアリーナ、民間施設等を複合化した施設整備を検討します。	◎ (※)	—	—
	スポーツ施設	市民総合体育館心技館	高齢者等支援機能の移転による施設の多機能化を検討します。	○	◎	—
		市民総合体育館アリーナ・プール	アリーナは、施設の稼働率や市民の利便性の向上を図るため、近隣市有地を活用し、図書館やアリーナ、民間施設等を複合化した施設整備を検討します。プールは、機能を見直し、グラウンドや多目的広場、不足する駐車場等への改修を検討します。	◎ (※)	—	—
		スポーツセンター	グラウンドは、他施設の敷地への機能移転を検討します。立地条件や敷地規模を活かし、図書館やアリーナ、民間施設等を複合化した施設整備を検討します。			
	保健福祉施設	老人福祉センター	市民の利便性の向上のため、市東部及び西部の複数施設への機能移転を検討します。	○	◎	—
		福祉会館	継続して使用(市民総合会館(別館)との複合)します。	—	—	—
	その他教育施設	生涯学習センター	機能を見直し、施設の多機能化(高齢者等支援機能、世界遺産ガイダンス機能の充実等)を検討します。貸室の稼働率向上のための取組を検討します。	○	◎	—
		史跡城山古墳ガイダンス棟	ガイダンス部分の機能の見直しを検討します。	○	◎	—
3	義務教育施設	小学校、中学校	教育上の観点や児童・生徒数の動向、地域性等を踏まえ、将来的な施設のあり方を検討します。	○	○	◎
4	庁舎等	藤井寺市役所	継続して使用します。	—	—	—
		藤井寺市支所	土師ノ里駅周辺の施設への機能移転を検討します。	◎	—	—
	その他行政系施設	清掃作業所、都市整備部詰所(道路水路課)、都市整備部詰所(農とみどり保全課)	作業所・倉庫等を複合化した施設の再整備を検討します。	◎	—	—
		文化財発掘調査整理室	世界遺産ガイダンス拠点として、機能の充実を図ることができる施設への機能移転を検討します。	◎	—	—
	保健福祉施設	保健センター	継続して使用します。	—	—	—
	倉庫	藤井寺西小学校西側倉庫(旧選管倉庫)	廃止を検討します。	◎	—	—
		文化財収蔵庫	継続して使用します(借地料が無償の間)。	—	—	—
		津堂合同倉庫(旧あゆみ)	作業所・倉庫等を複合した施設への機能移転を検討します。	○	◎	—
	車庫	消防団第1分団第1班車庫、消防団第1分団第4班車庫、消防団第1分団第6班車庫、消防団第1分団第7班車庫、消防団第2分団第3班車庫、消防団第2分団第5班車庫	継続して使用します。	—	—	—
5	保健福祉施設	訪問看護ステーション	将来的な民間移管を含めた経営形態の見直しを検討します。	○	○	◎
		福祉総務課作業所	代替場所等への機能移転を検討します。	○	◎	—
	医療施設	藤井寺市民病院	将来的な民間移管を含めた経営形態の見直しを検討します。	○	○	◎
		藤井寺市民病院医師公舎	医師公舎の廃止を検討します。倉庫部分は、藤井寺市民病院または作業所・倉庫等を複合した施設への機能移転を検討します。	◎	—	—
		休日急病診療所	藤井寺市民病院や民間医療機関等との連携を検討します。	○	◎	—
	公営住宅	藤井寺市営住宅	廃止を検討します。平成 29 年度策定予定の住生活基本計画で示す方針と整合を図ります。	○	◎	—
	駐車場・駐輪場	藤井寺駅南駐輪・駐車場	将来的な駅周辺の整備と連動し、隣接施設との一体的な再整備を検討します。	○	○	◎
		土師ノ里駅前駐輪場	近接する施設の移転による施設の多機能化を検討します。	◎	—	—
	火葬場	藤井寺市営火葬場	改修、建替え、周辺自治体との広域化等あらゆる可能性を検討します。	◎	—	—

(「藤井寺市公共施設再編基本計画／平成 29 年 3 月」より抜粋)

(※) 図書館、市民総合体育館アリーナ・プール、スポーツセンターの再編時期については、短期から中期・長期に変更(令和 6 年 5 月)

3. 本計画における基本的な考え方

(1) 計画的な保全の推進

建築物は建設された直後は良好な状態であっても、外部からの風雨、湿気、温熱等の影響を受けて徐々に劣化が進みます。それに付属する設備機器は利用方法やその頻度、地域や敷地の特性により、故障や損傷、磨耗の程度も異なります。建築物を健全な状態に保つためには個々の建築物に合った適切な保全が必要となります。

建築物に求められる性能や機能の中で最も重視されなければならないのが安全性です。建築物や設備はその状況に応じた適切な保全を行わないと、潜在する危険性は増大し、やがては故障、破損等、時には人命に係る事故が、いつ発生してもおかしくない状況となってしまいます。また、不具合が生じてから修繕・更新を行う「事後保全」は、不具合が生じる前に修繕・更新を行う「予防保全」に比べ、建築物の劣化や老朽化を早め、建築物の寿命を縮める要因となります。

建築基準法第8条第1項では、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」と定められています。維持管理業務は建築物や設備機器の清掃・保守・点検・修繕等、多岐にわたりますが、各施設管理者は建築物を適切に維持管理して良好で安全な状態に保つよう努めなければなりません。市民が安心して公共施設を利用するために、建築物の現況を的確に把握し、計画的な維持管理・保全を行っていくことが必要です。

そのため、本計画では「予防保全」を基本的な考え方とし、建築物の安全性、利便性及び経済性を確保しつつ、建築物の長寿命化を推進していくこととします。

(2) 財政負担の軽減

建築物は定期点検等により適切な保全措置を行うことで寿命を延ばし、ライフサイクルコスト（LCC）の中で保全費用の縮減を図ることが可能となります。適切な予防保全が行われなければ、本来は小さな修繕ですむはずであったものも放置され、劣化が進むことにより大規模修繕が必要となりその経済的負担は大きくなってしまいます。適切な維持・保全を行わないことによる施設機能の停止や施設環境の悪化は、市民や職員の施設活用意欲の低下に繋がり、公共施設に求められる利便性が保たれなくなる可能性があります。

また、昭和40年代から始まった建設ラッシュ時に建てられた市有建築物が今後一斉に更新時期を迎えるにあたり、集中化する財政負担を多年度に分散していく必要があります。

快適で良好な公共施設を提供するとともに、限られた財源を効率的に活用して施設運営を行うため、再編基本計画にもとづく各施設の方向性を十分に考慮しつつ、保全する施設や部位について優先順位を整理し、財政負担の平準化を行い、持続可能な自治体経営に取り組むこととします。

4. 対策の優先順位の考え方

総合管理計画で示されている通り、全ての公共施設を現在の規模のままで将来にわたって維持し続けることは、必ずしも市民ニーズに合致したものとはいえず、また、財政的な面からみても非常に困難な状況です。

そこで、本計画の実効性を高めるべく、保全対象施設と保全対象部位の絞り込みを行うこととします。

(1) 対象施設の優先度の検討

ア) 施設の方向性の反映

再編基本計画における短期・中期・長期の再編の方向性について、対象施設の保全の考え方を以下のとおり整理し、本計画に反映させることとします。

再編 (廃止を含む)	短期・中期・長期の仕分けに基づき、それぞれ令和 8 年度（2026 年度）、令和 18 年度（2036 年度）、令和 28 年度（2046 年度）に再編することを想定し、再編前の 5 年間は保全費用（部位部材の修繕・更新や各所修繕費）を計上しないものとします（この間は、緊急的な措置は除いて原則保全は行わないものとします）。
建替え	短期・中期・長期の仕分けに基づき、令和 8 年度（2026 年度）、令和 18 年度（2036 年度）、令和 28 年度（2046 年度）からそれぞれ 2 年で建替えを行うこととし（建替え費用は 1/2 ずつ計上）、建替え前の 5 年間は保全費用（部位部材の修繕・更新や各所修繕費）を計上しないものとします。

イ) 施設の類型化

再編の方向性により、以下のとおり保全対象となる施設（建物）を類型化します。最も保全の優先度の高い施設は類型Ⅰ（現在の施設をそのまま維持する施設）となります。

施設類型Ⅰ	現在の施設をそのまま維持する施設	市庁舎、保健センター、市民総合会館（別館）、小学校・中学校、第 1 保育所、道明寺こども園
施設類型Ⅱ	他用途への転用や複合化を検討するものの、現在の建物自体は使用し続ける施設	清掃作業所、市民総合会館（本館）、市民総合体育館心技館、生涯学習センター、藤井寺幼稚園、藤井寺南幼稚園、道明寺南幼稚園、土師ノ里駅前駐輪場
施設類型Ⅲ	上記以外の施設	上記以外の施設

(2) 部位の優先度の検討

ア) 保全水準の見直し

建物は様々な部位で構成されており、全ての部位を一律に扱うことが必ずしも効率的・効果的な保全につながるとは限りません。

「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」によれば、修繕・更新時期の考え方として、それぞれの部位に対し、「計画保全すべき部位」と「計画保全が望ましい部位」、「事後保全でよい部位」の3区分が設定されており、この区分を参考に、部位の優先度を検討していくことが有効と考えられます。

一般に、「事後保全」から「予防保全」に切り替えた直後は、計画開始前よりも保全費用の支出が増加するため、当初計画では、建築物の最低限必要な機能や性能を維持する上で重要となる部位のみを対象として保全に取り組むこととしていましたが、事後保全扱いとした部位についても、いずれは壊れ、保全費用が発生することを考慮すると、良好な状態で施設を維持し長寿命化を図っていくためには、予防保全の対象となる部位を増やして保全水準を高める必要があります。

そこで、保全の水準を以下の2段階に仕分けします。

表一 対象施設の選定基準

①	9 部位 (当初計画における対象部位)	建物の最低限の機能や性能を維持する上で重要な部位。 外部仕上（屋根、外壁）、電気設備（受変電）、空調設備（熱源、空調、自動制御、配管、換気）、搬送設備（昇降機）。
②	9 + 7 部位 (全 16 部位)	①に加え、外部仕上（外部開口部、外部天井）、衛生・消防設備（給水、給湯、排水、ガス、屋内消火栓）を追加。 前述の「計画保全すべき部位」と「計画保全が望ましい部位」を網羅したもの。

表一 保全対象部位の優先度（保全の考え方）について

＜当初計画の対象部位（9 部位）＞

＜「建築物のライフサイクルコスト」の考え方＞

＜引き上げ対象部位（9+7 部位）＞

	部位	部位	対象
1	外部仕上	屋根（防水）	○
2		外壁	○
3		外部開口部	－
4		外部天井	－
5		外部雑	－
6	内部仕上	内部床	－
7		内壁	－
8		内部開口部	－
9		内部天井	－
10		内部雑	－
11	電気	受変電	○
12		幹線・動力	－
13		電灯コンセント	－
14		照明器具	－
15		電話	－
16		弱電	－
17		防災	－
18		避雷針	－
19	衛生・消火	給水	－
20		給湯	－
21		排水	－
22		衛生器具	－
23		ガス	－
24		屋内消火栓	－
25	空調	熱源	○
26		空調	○
27		ダクト	－
28		自動制御	○
29		配管	○
30		換気	○
31	搬送他	昇降機	○

計画保全 とすべき	計画保全 が望ましい	事後保全で 構わない
○		
	○	
	○	
	○	
		○
		○
		○
		○
		○
		○
		○
		○
	○	
	○	
	○	
		○
	○	
	○	
	○	
	○	
	○	
	○	
		○
○		

	部位	部位	対象
1	外部仕上	屋根（防水）	○
2		外壁	○
3		外部開口部	○
4		外部天井	○
5		外部雑	－
6	内部仕上	内部床	－
7		内壁	－
8		内部開口部	－
9		内部天井	－
10		内部雑	－
11	電気	受変電	○
12		幹線・動力	－
13		電灯コンセント	－
14		照明器具	－
15		電話	－
16		弱電	－
17		防災	－
18		避雷針	－
19	衛生・消火	給水	○
20		給湯	○
21		排水	○
22		衛生器具	－
23		ガス	○
24		屋内消火栓	○
25	空調	熱源	○
26		空調	○
27		ダクト	－
28		自動制御	○
29		配管	○
30		換気	○
31	搬送他	昇降機	○

イ）施設類型別の保全水準の見直し

現在の施設をそのまま維持する施設（施設類型Ⅰ）について、保全水準を引き上げることとします。

表一 施設毎の保全水準

施設類型Ⅰ	現在の施設をそのまま維持する施設	9 + 7 部位
施設類型Ⅱ	他用途への転用や複合化を検討するものの、 現在の建物自体は使用し続ける施設	9 部位
施設類型Ⅲ	上記以外の施設	9 部位

V. 個別施設の状態等

1. 現地調査による劣化状況の把握

本計画の対象である 67 施設（119 棟）のうち 36 施設（77 棟）について、「藤井寺市公共施設点検マニュアル（以下、点検マニュアルという）」に基づき、平成 30 年 6 月、資産活用課の建築職員による現地調査を実施しました。

現地調査では、部位ごとの劣化状況を把握し、A～D の 4 段階で評価しています。

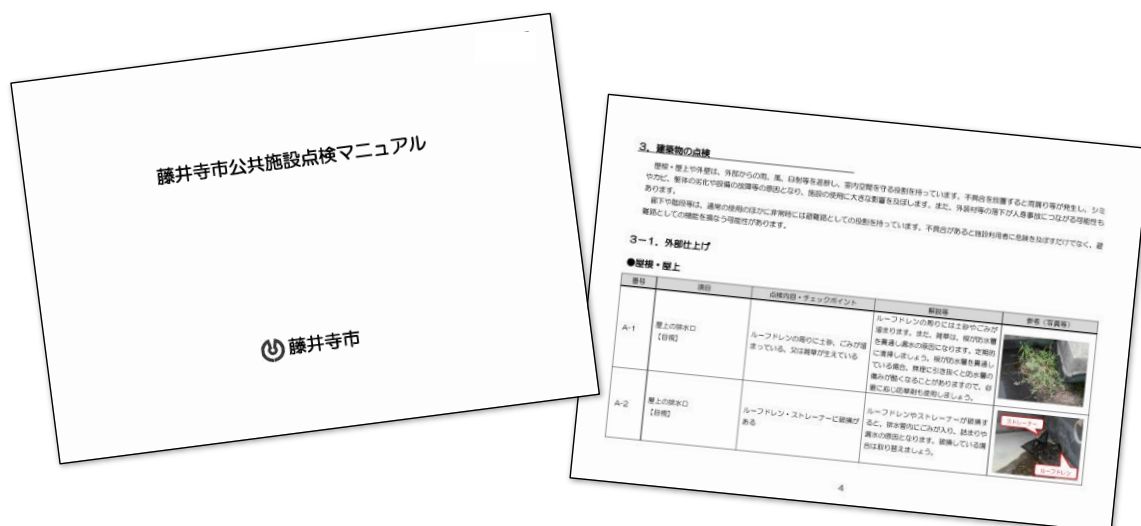
なお、点検マニュアルに基づく調査は、年に 1 回、施設管理者が実施することとし、その結果を踏まえつつ、概ね 5 年に 1 回、都市デザイン課の建築職員が行うこととします。

表一 対象施設の選定基準

①	延床面積 200 m ² を超える施設を対象とする。 ※「官公庁施設の建設等に関する法律第十二条第一項の規定によりその敷地及び構造に係る劣化の状況の点検を要する建築物を定める政令」の対象となる「延べ面積が 200 m ² を超える建築物」を参考に設定。
②	プレハブ・木造施設を除く。
③	倉庫・車庫に使用されている施設を除く。

表一 評価指標

A	ほぼ健全	特に修繕上問題となる事項なし
B	軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化がみられる（要経過観察）
C	修繕最適時	劣化が進んでおり、数年内での修繕が望まれる
D	早急な対処要	安全面や快適性の維持のため、早期の修繕が必要
E	要詳細調査	別途より詳細な調査が必要



表一点検マニュアルにもとづく点検部位とチェックポイント等（屋根、外壁、内装）

	番号	項目	点検内容・チェックポイント	点検方法
屋根・屋上	A-1	屋上の排水口	ルーフドレンの周りに土砂、ごみが溜まっている、又は雑草が生えている	目視
	A-2		ルーフドレン・ストレーナーに破損がある	目視
	A-3	樋	ごみや落ち葉、土砂が溜まっている	目視
	A-4		変形・破損がある	目視
	A-5	防水（保護工法）	保護材（コンクリート）にひび割れ・はく離・欠損がある	目視
	A-6		伸縮目地の押し出し、欠損がある	目視
	A-7	防水立上り（保護工法）	保護材のひび割れ・浮き・倒壊・傾斜がある	目視
	A-8	防水（露出工法）	破損・破断・はく離、表面劣化（表面の損耗・塗装の劣化）がある	目視・触手
	A-9		ふくれ・変形・しわがある	目視
	A-10		押え金物に外れ・損傷・錆がある	目視
	A-11		変形・ひび割れ・欠け・浮きがある、塗膜防水が剥離している	目視
	A-12	パラペット・笠木（コンクリート製）	変形・ゆるみ・がたつきがある、錆・腐食などがある	目視・触手
	A-13	パラペット・笠木（金属製・樹脂製）	シーリング材に硬化・破断などの劣化がある	目視・触手
	A-14	葺き材（傾斜屋根）	屋根材料にズレ・亀裂・破損がある	目視
	A-15	葺き材（傾斜屋根・金属製）	変形・破損・めくれ・塗装のはく離・発錆がある	目視
	A-16	その他（フェンス、配管支柱など）	屋上の設置物に腐食、劣化、がたつきがある	目視・触手
外壁・外部建具・外部階段・バルコニー・庇	B-1	壁面	塗膜の剥がれがある	目視
	B-2		モルタルやタイルの浮き・剥落・ひび割れがある	目視
	B-3		錆汁の発生・鉄筋の露出（露筋）がある	目視
	B-4		粉化・エフロレッセンス（白華）の発生がある	目視・触手
	B-5		目地等のシーリング材にひび割れや硬化がある	目視・触手
	B-6	外部建具（窓）	枠回りのシーリング材にはく離・ひび割れ・破断がある	目視・触手
	B-7		建具（面格子を含む）に発錆・腐食・がたつきがある	目視・触手
	B-8		窓枠回りのモルタルに亀裂・浮きがある	目視
	B-9		ガラス面に傷・ひび割れ・欠けがある	目視
	B-10	外部建具（扉）	発錆・塗装のはく離・粉化がある	目視・触手
	B-11		スムーズに開閉しない	作動確認
	B-12		鍵がかかりにくい	作動確認
	B-13		自動ドアの開閉機能・安全装置が適正に機能していない	目視・作動確認
	B-14	屋外階段（鋼製）	手摺、踏面、蹴上に発錆・変形・破損がある	目視
	B-15	バルコニー	床面に割れ・浮き・剥れがある	目視
	B-16		手摺に発錆・変形・破損がある	目視
	B-17	庇（ひさし）	モルタルの割れ・脱落がある	目視
	B-18		下面に塗装のはく離・漏水の後シミがある	目視
	B-19	縦樋	亀裂、損傷がある、支持金物に発錆がある	目視
	B-20	その他	タラップ等に腐食、がたつきがある	目視・触手
内装・内部建具・階段	C-1	床	ふくれ・剥れ・ひび割れがある、歩くと軋み音がある、ガタつくところがある	目視・聴診
	C-2	階段	ノンスリップ（滑り止め）や手摺にグラツキ・外れがある	目視・触手
	C-3	点字ブロック	浮き・剥れがある	目視
	C-4	壁	仕上げ材の剥がれ・めくれ・割れがある、塗装が粉化している	目視・触手
	C-5		雨漏れ跡のシミ、カビの発生がある	目視
	C-6	天井	ひび割れ・剥れ・めくれ・割れがある	目視
	C-7		雨漏れのシミ、カビの発生がある	目視
	C-8		機器の取付金具の腐食・変形がある	目視
	C-9		スムーズに開閉しない	作動確認
	C-10		取手にグラツキがある	作動確認
	C-11	内部建具	鍵がかかりにくい	作動確認

表一点検マニュアルにもとづく点検部位とチェックポイント等（電気・空調・給排水衛生）

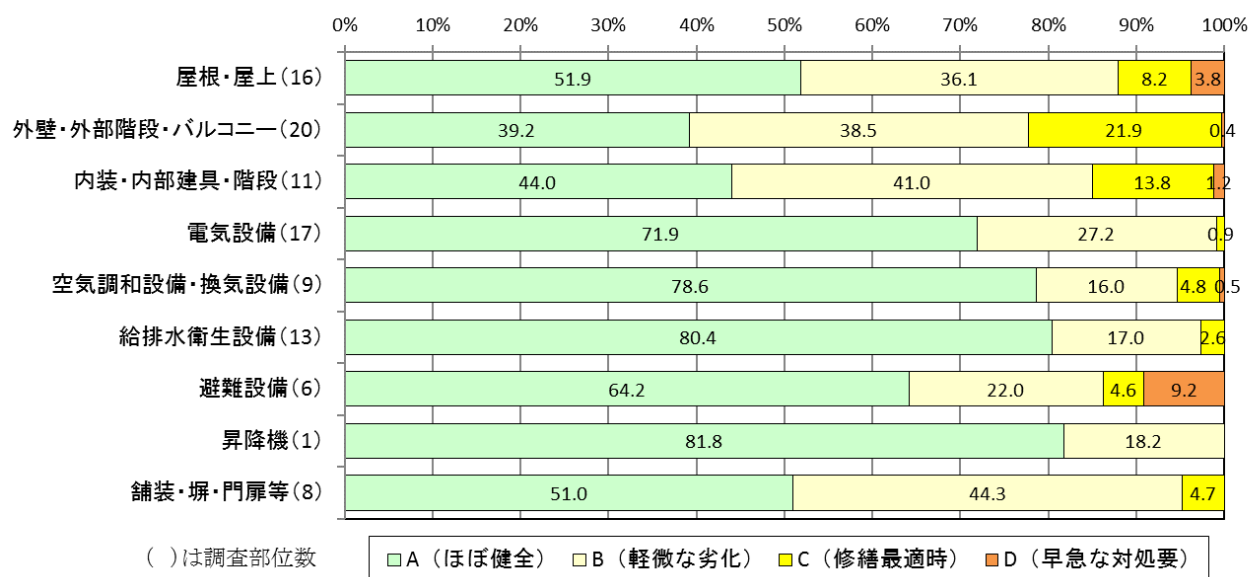
	番号	項目	点検内容・チェックポイント	点検方法
電気設備	D-1	引込設備（低圧引込開閉器盤）	外板の粉化が発生している、錆・腐食がある	目視・触手
	D-2	受変電設備	フェンス、本体が施錠されていない	目視
	D-3	（高圧キュービクル・屋外）	外板の粉化が発生している、錆・腐食がある	目視・触手
	D-4	受変電設備（共通）	電気主任技術者の月次・年次点検で指摘事項がある	点検表確認
	D-5	発電設備 （非常用（常用）発電機）	電気主任技術者の月次・年次点検で指摘事項がある	点検表確認
	D-6	蓄電設備	電気主任技術者の月次・年次点検で指摘事項がある	点検表確認
	D-7	分電盤・動力盤	異音・異臭・破損・腐食がある、ランプ切れがある	目視・聴診・臭気
	D-8	スイッチ・コンセント	発錆・破損している、埃が溜まっている	目視
	D-9		グラツキ・変形・破損がある	目視・触手
	D-10	照明設備	電球のちらつき・黒ずみがある、異音・異臭がある、頻繁に電球が切れる器具がある	目視・聴診・臭気
	D-11		屋外灯が点灯・消灯しない	目視・作動確認
	D-12	テレビ共聴設備	テレビの映りが悪い・映らない	目視
	D-13	電話・時計設備	作動しない、警報が出ているなどの異常がある	目視・作動確認
	D-14	インターホン設備	作動しない、警報が出ているなどの異常がある	目視・作動確認
	D-15	放送設備	作動しない、警報が出ているなどの異常がある	目視・作動確認
	D-16	表示設備（警報盤等）	作動しない、警報が出ているなどの異常がある	目視
	D-17	監視設備	カメラの映像が不鮮明・映らない	目視・作動確認
空調設備・換気設備	E-1	熱源機器（冷温水発生機、チラー、冷凍機等）	作動不良・異常振動・異音や臭気がある、配管の損傷・漏水がある、点検で指摘事項がある	目視・聴診・臭気・点検表確認
	E-2	熱源機器（冷却塔）	作動不良・異常振動・異音がある、専門会社の点検で指摘事項がある	目視・聴診・点検表確認
	E-3	空気調和機（AHU・FCU）	作動不良・異常振動・異音や臭気がある、専門会社の点検で指摘事項がある	目視・聴診・臭気・作動確認・点検表確認
	E-4	空気調和機（パッケージ式） （室内機）	異音がある、空調の効きが悪い	聴診・作動確認
	E-5	空気調和機（パッケージ式） （室外機）	室外機の周辺に樹木等の障害物がある、異常振動・異音・油漏れ・臭気がある	目視・聴診・臭気・作動確認
	E-6	空気調和機（配管）	水漏れがある、保温材に破損・剥離がある	目視
	E-7	換気設備（室内）	煙・臭気がスムーズに排気されていない、著しい汚れ・油詰まりがある	目視・作動確認
	E-8	換気設備（室外）	外気取り入れ口・排気口に汚れ・障害物がある	目視
	E-9	換気設備・排煙機（大型のもの）	異音・異臭がある、著しい腐食・損傷がある、（排煙機）法定点検で指摘事項がある	目視・聴診・臭気・点検表確認
給排水衛生設備	F-1		点検口に錠が掛っていない、専門会社の点検で指摘事項がある	目視・点検表確認
	F-2	受水槽・高架水槽	オーバーフロー管の防虫網が破損している	目視
	F-3		本体、架台に著しい損傷・腐食がある	目視
	F-4	ポンプ	作動不良・異常音や異常振動がある	目視・聴診
	F-5	給湯設備（ボイラー）	作動不良・異常音や異常振動がある、保守点検時の指摘事項がある	目視・聴診・点検表確認
	F-6	給湯設備（ガス給湯器・室内）	作動不良・異臭（ガス臭）がある、支持金物に著しい変形・腐食・グラツキがある	目視・臭気・触手・作動確認
	F-7	給湯設備（ガス給湯器・室外）	排気口の周りに障害物や可燃物、排気口にススなどが付着している	目視
	F-8	給湯設備（電気温水器）	作動不良・漏水がある、支持金物に著しい変形・腐食・グラツキがある	目視・触手・作動確認
	F-9		赤水（錆が混ざった水）が発生している、水に異臭がある	目視・臭気
	F-10	衛生器具 （便器・洗面器・水栓金具等）	著しい亀裂、損傷、グラツキがある、配管や器具周辺から漏水がある	目視・触手
	F-11		給水・排水状況が悪い（水量が足りない、水が流れない等）	目視・作動確認
	F-12	共通	水の使用量が異常に増えている	伝票確認
	F-13	ガス設備	ガスの異臭がある、ガス漏れ警報器の不備または作動不良がある、器具・配管に腐食がある	目視・臭気・作動確認

表一点検マニュアルにもとづく点検部位とチェックポイント等（避難・昇降機・外構）

	番号	項目	点検内容・チェックポイント	点検方法
避難設備	G-1	非常照明・誘導灯・屋内消火栓・自動火災報知設備	法定点検で指摘事項がある	点検表確認
	G-2	防火戸・防火シャッター	什器等があり完全に閉鎖できない、腐食・破損がある、手動操作部が什器等に隠れて操作できない	目視
	G-3	避難通路・避難階段	避難に障害となる物品が置かれている、避難口扉・非常口扉を開閉できない	目視・作動確認
	G-4	避難器具	着地点周辺に障害物がある	目視
	G-5	排煙装置（自然排煙）	什器などによって排煙口が開放できない、排煙窓や操作部が正常に作動しない	目視・作動確認
	G-6	避雷設備	支持金物に破損・脱落・腐食がある、避雷導線の固定に脱落やたるみがある	目視
昇降機	H-1	エレベータ	メーカー等による点検（法定点検）で指摘事項がある、異音・異常振動・異臭・発煙がある	目視・聴診・臭気・点検表確認
舗装・塀・門扉等	I-1	地盤・舗装面・敷石面	舗装材のひび割れ・陥没・剥がれがある	目視
	I-2	マンホール	蓋にひび割れや破損がある	目視
	I-3	側溝の蓋（グレーチング等）	破損・変形している	目視
	I-4	排水枡	土砂などで詰まっている、沈下・傾斜・破損している	目視
	I-5	擁壁・塀（コンクリート、ブロック）	はらみ・傾き・ひび割れ・破損がある	目視
	I-6	フェンス（金属製）	腐食・破れ・変形・傾きがある	目視
	I-7	門扉（金属製）	腐食・変形・傾きがある、開閉に支障がある	目視・作動確認
	I-8	その他（外灯、旗掲揚柱、自転車置場など）	錆・腐食がある、変形・破損・脱落がある	目視

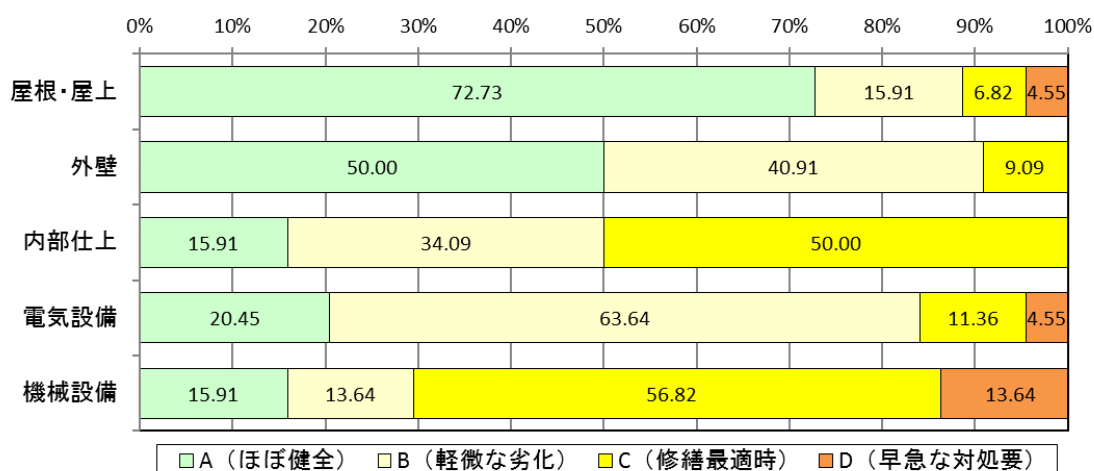
2. 劣化状況のまとめ

施設（棟）によって点検に該当する項目等が異なるものの、点検マニュアルに基づく現地調査を実施した小学校・中学校を除いた 26 施設（33 棟）について、調査結果をまとめると下図のとおりです。



図一部位別の劣化状況（A～D）

小学校・中学校の 10 施設（44 棟）については、文部科学省から配布されている「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書附属エクセルソフト」の様式に基づき、「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上」「電気設備」「機械設備」の 5 分類で調査結果をまとめると下図のとおりです。



図一分類別の劣化状況（A～D）

VI. 対策内容と実施時期

1. 目標の設定について

今後も維持していく施設について計画的な保全を実施していくため、総合管理計画では、目標使用年数を以下の通り設定しています。

○建替え周期は、標準的な耐用年数である 60 年を基本としますが、計画的な保全に取り組み、更に使用が可能であれば 80 年を目標に長期使用を図ります。ただし、財政面で効果的な投資が可能と判断できる場合は、整備時期を早めるなど、実態に即した施設の整備を検討します。

本計画においても、日本建築学会編集の「建築物の耐久計画に関する考え方」で定められている年数を踏まえ、長寿命化における建替え期間を最長で 80 年とします。

【目標耐用年数について】

耐用年数について、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）によると、鉄筋コンクリート造や鉄骨造で普通の品質の場合、代表値は 60 年、上限値は 80 年とされています。

表一「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会編著）

<建築物全体の望ましい目標耐用年数の級>

用途 \ 構造	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の 場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨造		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通の品質 の場合			
学校、庁舎	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 60 以上
住宅、事務所、病院	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上

<目標耐用年数の級区分例>

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
	Y ₀ 100	100 年	80～120 年	80 年
	Y ₀ 60	60 年	50～80 年	50 年
	Y ₀ 40	40 年	30～50 年	30 年

2. 整備水準の考え方について

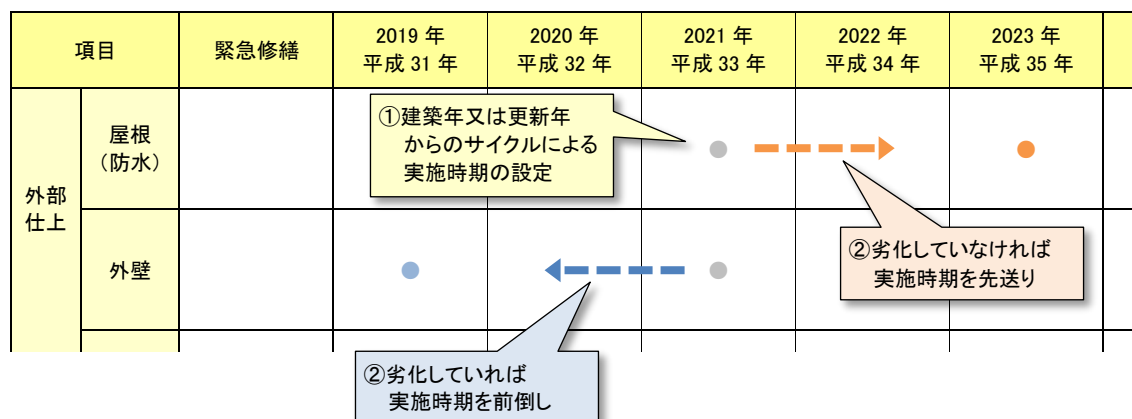
修繕・更新にあたっては、最小の経費で効果の高い保全管理が行えるよう、ライフサイクルコスト（LCC）を勘案した上で、省エネルギー化、低炭素化、防犯・防災対策などさまざまな課題への取り組みを検討し、最適な整備レベルを設定していくこととします。

3. 実施時期の考え方について

①実施時期の考え方について

ア) 現地調査を実施する主要な施設：36 施設（77 棟）

現地調査を実施する主要な施設については、建築年（又は更新年）を基準年として、部位別の修繕・更新サイクルにもとづき、実施時期を設定したうえで、劣化診断結果や費用の平準化を考慮して実施時期を調整します。



図一 実施時期の設定イメージ

イ) その他の施設

その他の施設については、小規模な施設が多いことから、経常的に保全費用が発生するものと想定し、あらかじめ特定の実施時期を設定せず、毎年度実施するものとします。

②部位別の基準となる修繕・更新の周期について

部位別・仕様別の主な修繕・更新サイクルは下表のとおりとします。

なお、ここで示す周期は、一般的なものと並びに本市における使用実態や過去の実績に基づいて設定する参考値であり、適宜見直しを行うものとします。

表一 主要な部位における修繕・更新周期の考え方について

			標準的な周期 ※1			本計画の周期 ※3	
			修繕	更新	法定耐用年数 ※2	修繕	更新
外部仕上	屋根（防水）	アスファルト防水	5	30	50	5	15
		シート防水	5	15	50	5	15
	外壁	リシン吹付	5	30	50	10	30
		複層材吹付	5	30	50	10	30
		タイル貼	5	40	50	10	40
受変電設備			10	30	15	10	30
空調設備	熱源機	ボイラー	10	15	15	5	25
		吸収式冷凍機	10	20	15	5	25
		空気熱源ヒートポンプ チリングユニット	6	15	15	5	25
	空調機	エアハンドリングユ ニット	10	15	15	8	25
		空気熱源ヒートポンプ パッケージエアコン	8	15	15	8	25
		ビルマルチエアコン	8	15	15	8	25
	自動制御機器			10	15	10	25
	配管	炭素鋼鋼管	5	20	15	5	25
		冷媒用被覆鋼管	5	30	15	5	25
	換気設備	軸流ファン	8	20	15	8	25
エレベーター			7	25	17	7	25

※1：「建築物のLC評価用データ集（改訂第4版）」（BELCA発行）より引用

※2：税法で規定する、減価償却において残存価格が取得価格の10%になるのに要する年数

※3：標準的な周期（※1）を参考に、市有施設の使用実態や過去の実績等を考慮して設定

③劣化評価の結果の反映について

現地調査を実施する主要な施設については、施設類型別・保全部位別の劣化評価の結果を、修繕・更新サイクルに反映させるものとします。

ア) D評価の場合

施設類型や部位に関わらず、早急な対処が必要と判定された部位については、「緊急修繕」に「更新」を計上し、当該年度（又は次年度）に対策を実施することとします。

イ) C評価の場合

直近で予定されている「修繕」又は「更新」を全て「3年以内」に前倒しして計上します。ただし、施設類型と部位の優先度から、前倒し時期を以下の通り調整します。

ウ) A・B評価の場合

直近で予定されている「修繕」又は「更新」を「先送り」します。ただし、施設類型と部位の優先度から、先送り時期を以下の通り調整します。

表一 評価反映基準のまとめ

施設 類型	保全部位	D評価 早急な対処要	C評価 修繕最適時	B評価 軽微な劣化	A評価 ほぼ健全
I	9 部位 (屋根、外壁、受変電、熱源、空調、 自動制御、配管、換気、昇降機)	緊急修繕に 更新を計上	1 年目に計上	2 年先送り	4 年先送り
	+ 7 部位 (外部開口部、外部天井、給水、給 湯、排水、ガス、屋内消火栓)	緊急修繕に 更新を計上	1 年目に計上	3 年先送り	5 年先送り
II	9 部位 (屋根、外壁、受変電、熱源、空調、 自動制御、配管、換気、昇降機)	緊急修繕に 更新を計上	2 年目に計上 (1 年目に計上されてい る場合はそのまま)	2 年先送り	4 年先送り
III	9 部位 (屋根、外壁、受変電、熱源、空調、 自動制御、配管、換気、昇降機)	緊急修繕に 更新を計上	3 年目に計上 (1・2 年目に計上されて いる場合はそのまま)	2 年先送り	4 年先送り

VII. 対策費用

1. 対策費用の算出方法について

対策費用については、以下の根拠に基づいて算出します。なお、直近で予定する工事などにおいて、業者見積り等がある場合には、適宜、その費用を使用することとします。

①部位別の修繕費、更新費

現地調査を実施する主要な施設については、部位別に修繕費、更新費を算出します。算出にあたっては、以下の資料を算出根拠（基準）とします。

- ・「建築物の LC 評価用データ集 改定第 4 版」（社団法人 建築・設備維持保全推進委員会）
- ・「季刊建築コスト情報 2018 年 (H30 年) 7 月 (夏)」（一般社団法人 建設物価調査会）
- ・「学校施設環境改善交付金交付要綱」（文部科学省）

②各所修繕費

その他の施設については、小規模な施設が多いことから、経常的に保全費用が発生するものと想定し、国土交通省から示されている「平成 31 年度各所修繕費要求単価（H30.5）」の経過年数別の各所修繕費単価を算出根拠（基準）とします。

表一平成 31 年度各所修繕費要求単価（円／㎡・年）（国土交通省）

経過 年数	6年未満	6年以上 ～11年未満	11年以上 ～16年未満	16年以上 ～21年未満	21年以上 ～31年未満	31年以上
単価	241	497	851	565	863	856

③更新費用（建替え費用）

更新費用（建替え費用）については、総合管理計画の中長期的な更新費用見込みにおける建替え費用を算出根拠（基準）とします。

2. 当初計画における対策費用について

当初計画では、今後 25 年間で必要となる保全費用について、総額で約 37 億円、年平均で約 1.5 億円と試算しています。

この試算は、対象とする施設を絞り込むと同時に、保全費用を計上する部位についても絞り込みを行っており、また、将来の更新（建替え）に係る費用を計上していません。

表一 当初計画における保全費用の算出対象等（概要）

対象施設	26 施設（小学校・中学校、市民病院、小規模施設、プレハブ・木造施設は除く）
保全費用	建物の最低限の機能や性能を維持する上で重要な 9 部位※について、部位部材ごとの標準的な単価やサイクルに基づいて算出します。 ※外部仕上（屋根、外壁）、電気設備（受変電）、空調設備（熱源、空調、自動制御、配管、換気）、搬送設備（昇降機）。
更新費用	更新費用（建替え費用）は計上していません。

参考）全ての公共施設を使用し続けた場合に必要な保全・更新費用について

比較のため、全ての公共施設を今のまま使用し続け、時期が来れば同面積での建て替えを行うものと想定し、今後 25 年間で必要となる保全・更新費用を算出すると、総額で約 264 億円、年平均で約 10.6 億円となります。（当初計画と比べ、小学校・中学校を含めた対象施設の増、保全対象部位の増、更新費用の計上により、費用が高くなっています。）

表一 全ての公共施設を使用し続けた場合における保全・更新費用の算出対象等（概要）

対象施設	38 施設（当初計画対象＋小学校・中学校、市民病院、こども園）	その他の棟
保全費用	全 31 部位について、部位部材ごとの標準的な単価やサイクルに基づいて算出します。 劣化状況は考慮していません。	国土交通省から示されている「平成 31 年度各所修繕費要求単価（H30.5）」の経過年数別の各所修繕費単価に基づいて算出します。毎年計上します。
更新費用	長寿命化に取り組み、80 年目で建替えるものとします。 費用は、総合管理計画策定時に用いた施設分類別の単価を用いて算出し、80・81 年目に計上します。なお、建替え後の保全費用までは見込みません。	

3. 本計画に基づく対策費用について

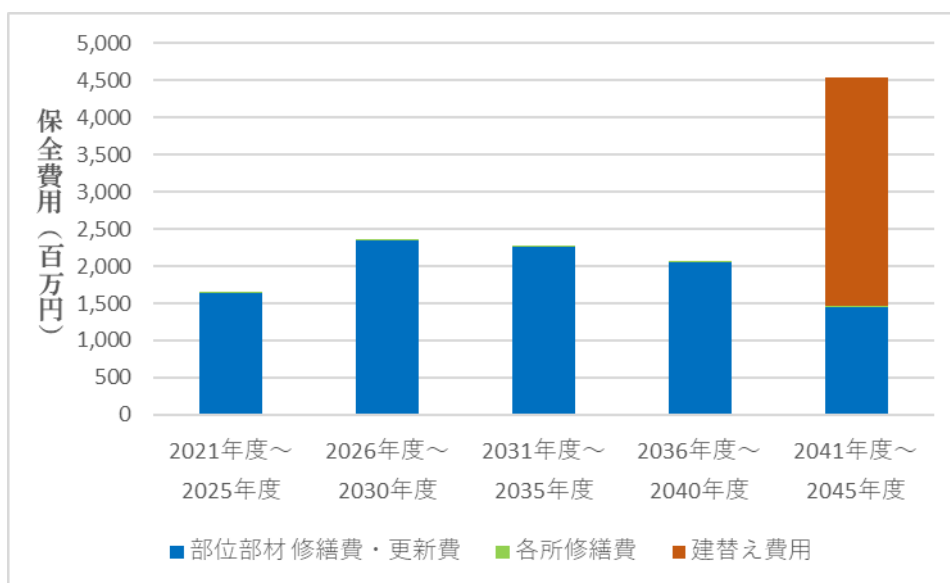
今後 25 年間で必要となる保全・更新費用を算出すると、総額で約 129 億円、年平均で約 5.2 億円となります。当初計画に比べ、小学校・中学校を含めた対象施設の増、保全対象部位の増、更新費用の計上、耐震改修費の計上があるものの、施設の再編時期を考慮することで増額幅を抑制しています。

表一本計画における保全・更新費用の算出対象等（概要）

対象施設	36 施設（77 棟）	その他の棟
保全費用	施設類型Ⅰは 16 部位、その他の施設は 9 部位について、部位部材ごとの標準的な単価やサイクルに劣化状況を反映させて算出します。	国土交通省から示されている「平成 31 年度各所修繕費要求単価（H30.5）」の経過年数別の各所修繕費単価に基づいて算出します。毎年計上します。
更新費用	再編基本計画に基づく再編時期を踏まえた上で、維持する施設については長寿命化に取り組み、80 年目で建替えるものとします。 費用は、総合管理計画策定時に用いた施設分類別の単価を用いて算出し、80・81 年目に計上します。なお、建替え後の保全費用までは見込みません。	

表一本計画における保全・更新費用（概算）（単位：百万円）

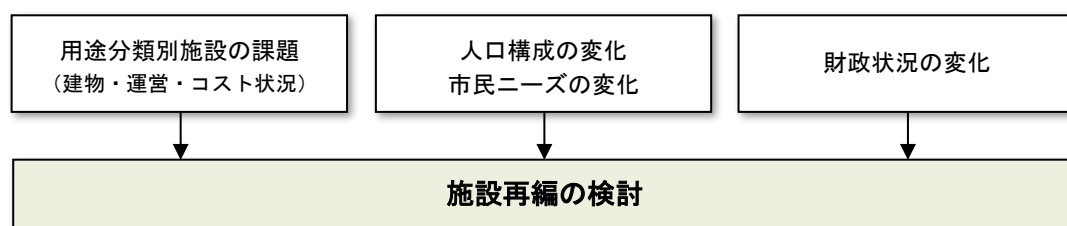
年度	2021 ～2025	2026 ～2030	2031 ～2035	2036 ～2040	2041 ～2045	計
部位部材 修繕費・更新費	1,646	2,348	2,265	2,044	1,456	9,759
各所修繕費	13	13	11	11	9	58
建替え費用	0	0	0	0	3,068	3,068
合計	1,659	2,361	2,276	2,055	4,534	12,886



VII. 公共施設マネジメントとの連携

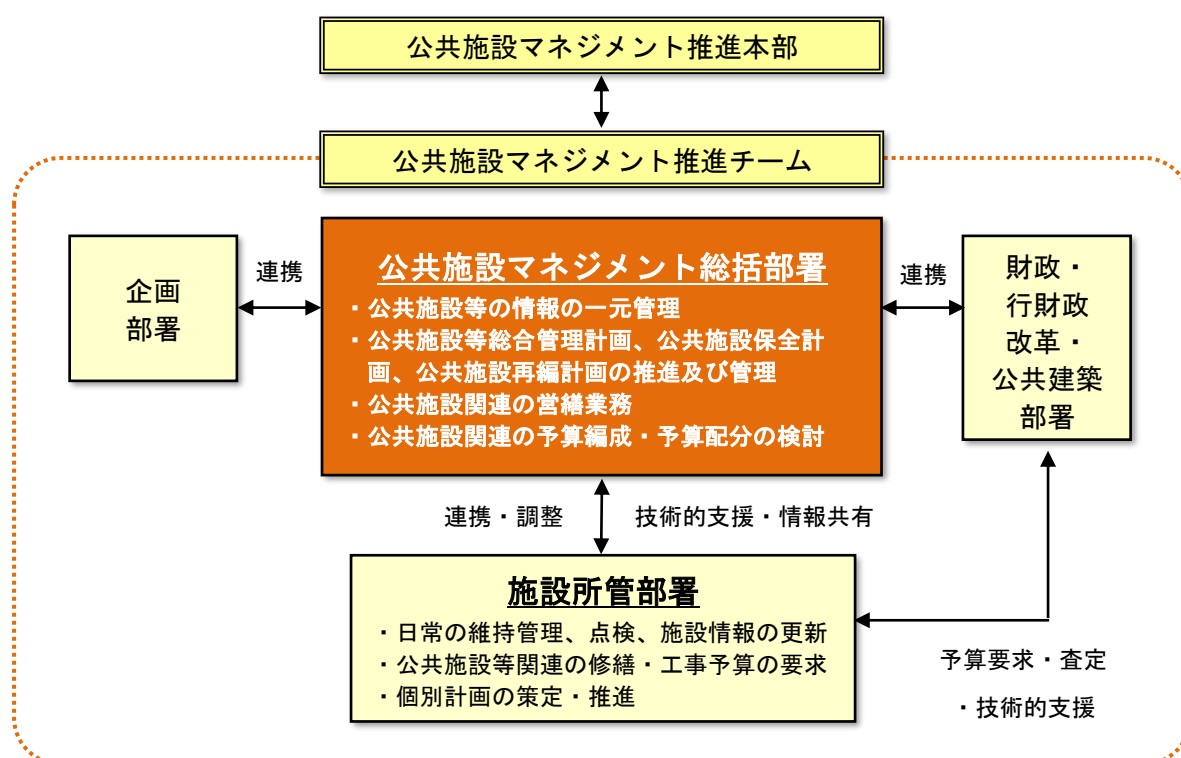
1. 公共施設マネジメントによる施設再編の検討

保全計画の実施とともに、用途別施設の諸課題、今後の人口構成・財政状況の変化等を考慮し、施設再編の検討を行い、有効活用を図るものとします。



2. 公共施設マネジメントの推進体制

施設再編の検討や保全計画の見直しによる適切な維持管理、ライフサイクルコスト（LCC）の削減を図るための検討等、公共施設マネジメントを検討・実施する組織を構築する必要があります。必要な情報を一元的に管理し、資産管理・施設管理面だけでなく企画・財政等多面的に連携を図り、公共施設の有効利用を進めます。



図一 庁内推進体制

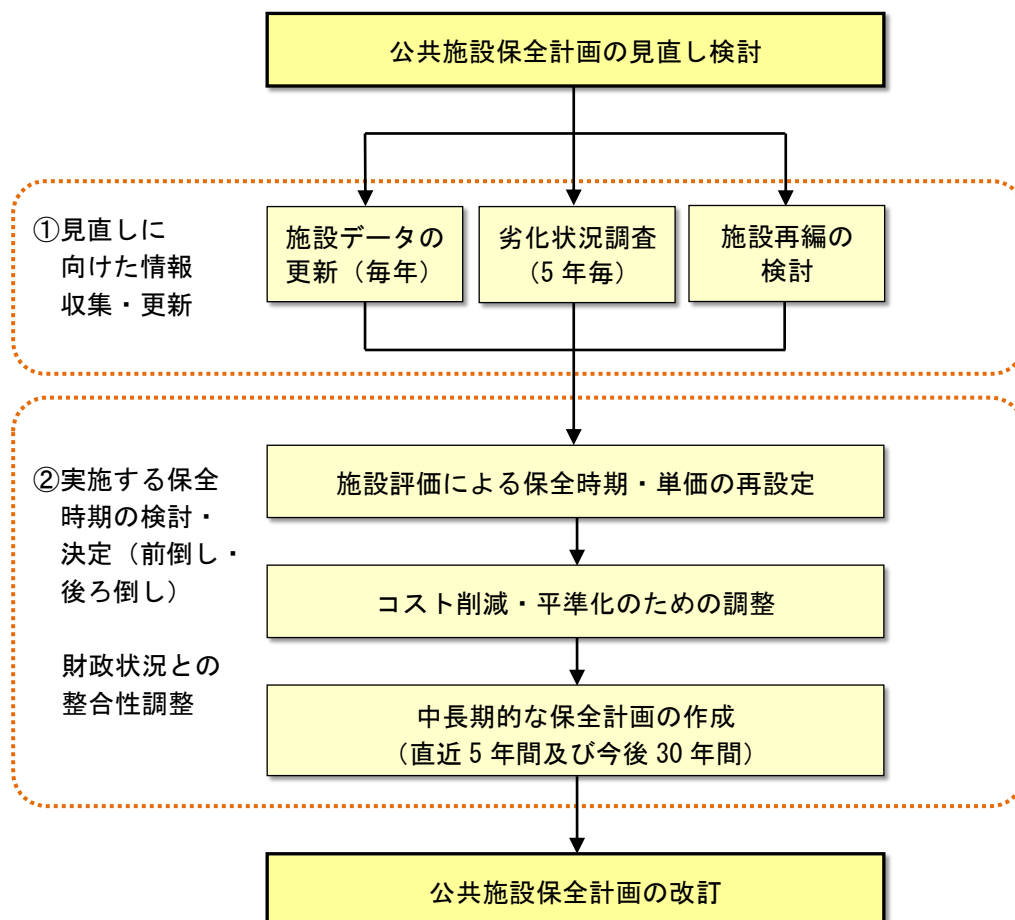
3. 保全計画の見直し

公共施設マネジメントの進捗状況等を踏まえて、保全計画の見直しを行います。

特に、将来維持していく施設の保全費用を確保し、保全対象部位をさらに増やしていくためには、「廃止」を検討する施設の廃止時期を早めることで不要となる保全費用や売却等で得た資金を活用していくことが重要と考えられます。

(計画の見直し時期)

- (1) 再編基本計画の進捗と整合を図るための見直しを行います。
- (2) 劣化状況調査を実施する概ね5年毎に見直しを行います。
- (3) 財政状況を踏まえ、財政を圧迫することがないように努めます。
- (4) その他、施設を取り巻く状況の変化等によって必要な場合に見直しを行います。



図一公共施設保全計画見直しフロー図

藤井寺市公共施設保全計画
(令和 6 年 5 月 更新)

<発行> 令和 6 年 5 月

藤井寺市 政策企画部 政策推進室 FM推進課
〒583-8583 藤井寺市岡 1 丁目 1 番 1 号
電 話 : 072-939-1111 (代表)
メー ル : shisan@city.fujiidera.lg.jp