

# 生駒市公共施設保全計画

平成29年10月



生 駒 市



# 目次

序章	はじめに	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	計画の位置づけ	1
3.	計画の対象範囲	2
第1章	生駒市の概要と公共施設を取り巻く状況	3
1.	生駒市の概要	3
2.	人口動向と将来の見通し	4
3.	財政状況	5
第2章	公共施設の現状と課題	7
1.	公共施設の現状	7
2.	保全の現状と課題	10
第3章	保全の基本方針と基準	12
1.	保全の基本方針	12
2.	保全基準	14
3.	目標耐用年数から見た公共施設	16
第4章	保全計画の実施	23
1.	計画の実施方法	23
2.	保全計画表と保全コスト	25
3.	公共施設等総合管理計画との連携	26
資料	公共施設保全計画対象施設一覧	資料1
	参考文献	資料2

## 序章 はじめに

### 1. 計画の背景と目的

本市は、1971年の市制施行後、人口の急激な増加に併せて、公共施設やインフラ施設を数多く建設・整備してきました。今後、これらの公共施設等は、建設後の経過年数から老朽化が進み、日常の維持管理費に加え、保全※<sup>1</sup>や更新※<sup>2</sup>等に多額の費用が必要となることから財政を圧迫することが予想されます。また、人口減少や少子高齢化の進展等に伴う人口構造の変化により、公共施設等の需要も変化していくと考えられます。

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・長寿命化等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、「生駒市公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定しました。

本計画は、公共施設を施設利用者が安全安心して利用できるように、建築物の安全性及び機能性を維持し長寿命化を図るとともに、維持補修費に係る経費の将来の見通しを把握し、財政負担の平準化も図りながら、計画的な改修を進めることを目的とします。

※1 保全：施設を補修(劣化した建築物、部位、部材などの機能・性能を実用上支障のない状態まで回復させること)、修繕(劣化した建築物、部位、部材などの機能・性能を初期の水準の状態まで回復させること)、改修(劣化した建築物、部位、部材などの機能・性能を初期の水準を超えて改善すること)すること

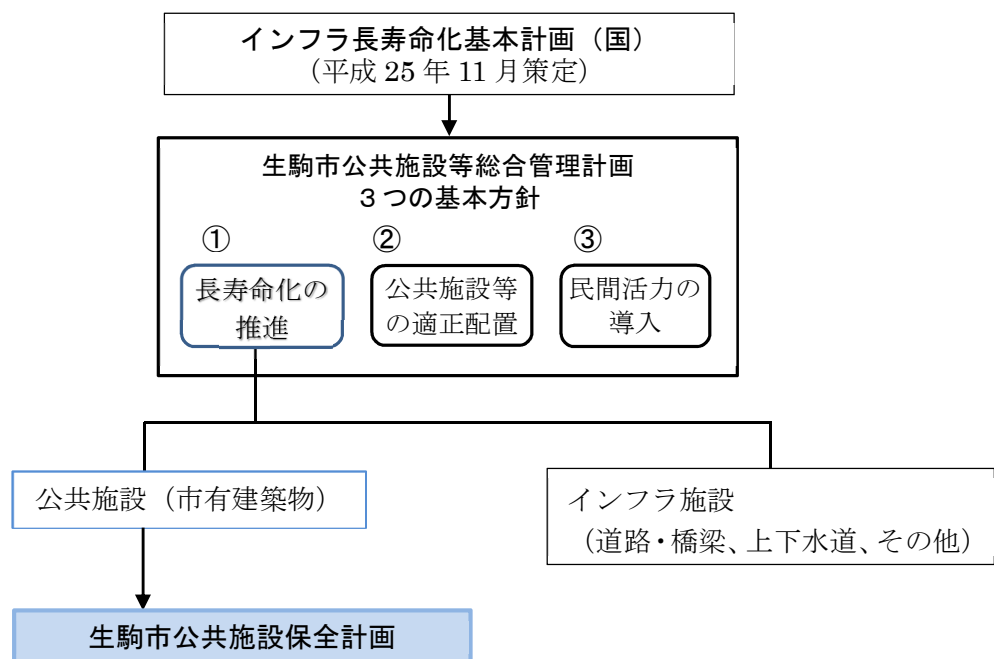
※2 更新：老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること

※「生駒市公共施設等総合管理計画」より抜粋

### 2. 計画の位置づけ

国の「インフラ長寿命化基本計画」の策定要請を受けて平成28年3月に生駒市公共施設等総合管理計画を策定しました。この計画では、公共施設等の管理に関する基本方針として、①長寿命化の推進、②公共施設等の適正配置、③民間活力の導入を3つの基本方針として定めています。

本計画は、この3つの基本方針のうち「①長寿命化の推進」を推進するための中長期的な保全計画の考え方を示すものです。





### 3. 計画の対象範囲

公共施設とは、一般に、学校、保育園、文化ホールなどの「建築物（ハコモノ）」から、道路、上下水道などの「社会基盤施設（インフラ）」までを含みますが、この計画で対象とする公共施設は、本市が保有する「建築物（ハコモノ）」のうち、次表の施設を対象にしており、建替計画がある施設、耐震性能が未確定な施設、料金収入をもって管理運営される公営企業会計（上水道・病院など）に属する施設、文化財施設、プラント設備を有する処理施設、公衆トイレや壁を有しない自転車駐車場などの小規模な施設は除いています。

また、対象施設のうち、主要用途以外の小規模（100㎡未満）な建築物、大規模な改修をしない倉庫等の建築物は、対象外としています。

表 対象とする公共施設一覧表

分類		施設数 (施設)	棟数 (棟)	延床面積 (㎡)	主な公共施設
大分類	中分類				
行政系施設	庁舎等	5	5	15,380	市役所、人権文化センター、ららポート、アコールいこまもやい館
	消防施設	8	8	5,615	消防本部、消防署、消防団拠点施設
学校教育系施設	学校	19	102	132,186	小学校、中学校、小中学校
	その他教育施設	1	1	1,245	教育支援施設
子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	11	29	15,167	幼稚園、保育園、こども園
	幼児・児童施設	9	14	2,808	学童保育所、小平尾南児童館
保健・福祉施設	高齢福祉施設	5	7	6,746	やすらぎの杜優楽、デイサービスセンター
	障がい福祉施設	1	3	1,795	福祉センター
	保健施設	1	2	5,210	セラビーいこま
市民文化系施設	集会施設	7	9	33,858	たけまるホール、コミュニティセンター、図書館
社会教育系施設	博物館等	1	1	2,852	芸術会館美楽来
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	10	11	15,476	体育館、武道館、井出山屋内温水プール
	レクリエーション施設・観光施設	2	2	741	高山竹林園、花のまちづくりセンター
公園施設	公園施設	3	5	6,127	ふれあいセンター、山麓公園野外活動センター
公営住宅	公営住宅	5	11	6,127	市営住宅
その他	その他	2	2	7,804	生駒駅南自転車駐車場、生駒駅南自動車駐車場
合計		90	212	259,137	

注) 面積は、小数点以下四捨五入

延床面積：主たる用途の建築物の面積のみ算入し、主たる用途に附属する建築物は除外しています。

出典：公共施設カルテより作成

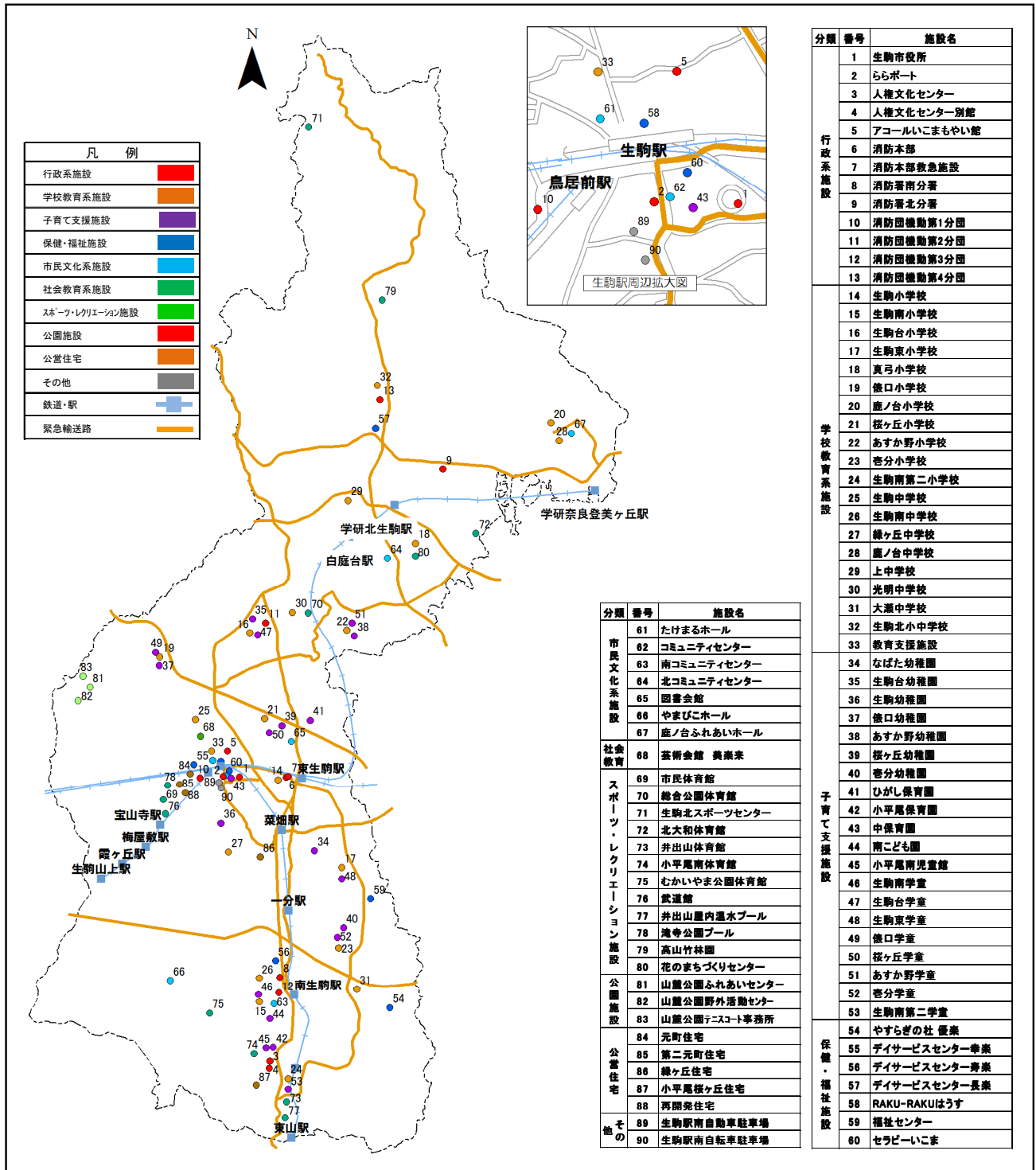
# 第1章 生駒市の概要と公共施設を取り巻く状況

## 1. 生駒市の概要

生駒市は、奈良県の北西端に位置し、大阪府と京都府に接しています。西に標高642mの生駒山を主峰とする生駒山地が、東に矢田丘陵と西の京丘陵があり、そこに広がる本市は、面積53.15km<sup>2</sup>、東西約8.0km、南北約15.0kmと南北に細長い形をしています。

自然環境の良さや交通の利便性から、人口は急激に伸び、平成2年に県下3番目の10万都市となり、平成22年末には12万人を超えましたが、今後は人口減少に転じると見込まれています。

図 生駒市の公共施設位置図



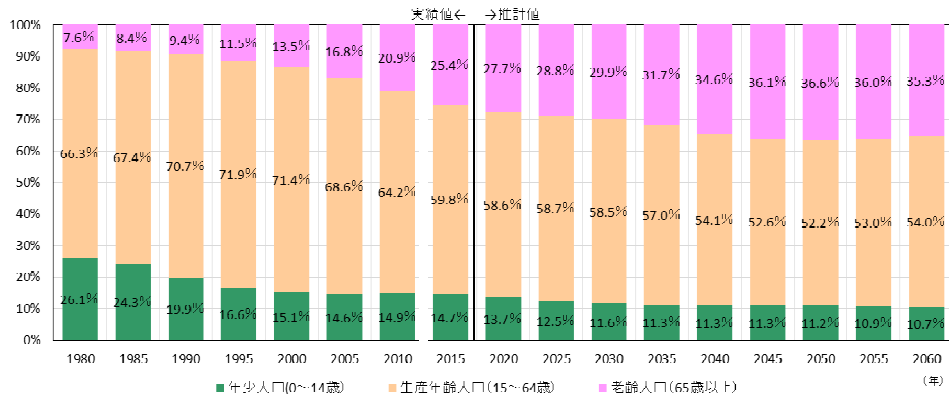
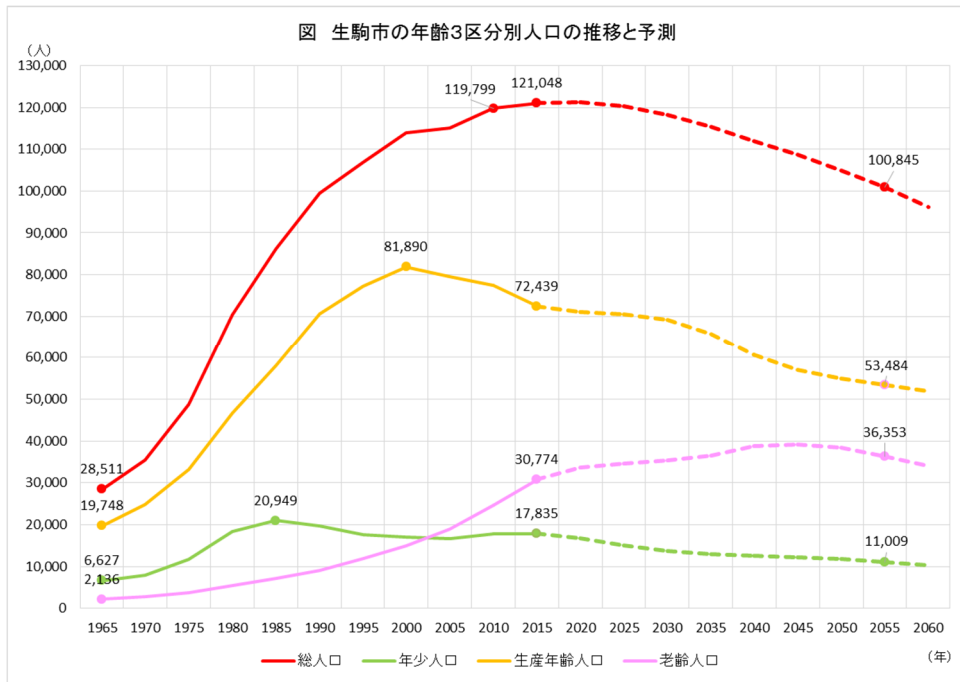
## 2. 人口動向と将来の見通し

\*「生駒市公共施設等総合管理計画」より一部抜粋

本市は、1971年に市制施行され、当時の人口は約37,000人でした。市制施行後も、大阪府に隣接する地理的な好条件と大規模住宅地開発の進展に伴い、一貫して人口は増加し続け、2010年には12万人に達しました。その後、2013年の121,331人をピークに横ばいが続いており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後は人口減少が進むと予測されています。

年齢区別の人口をみると、生産年齢人口は戦後増加し、1980年代から1990年代にかけて一定水準を維持していましたが、2000年以降大きく減少し、今後も減少すると予測されています。また、年少人口は、1970年代には「団塊ジュニア世代」の誕生により増加傾向となっていました。長期的には1985年以降減少傾向が続き、2005年には老年人口を下回り、今後も減少すると予測されています。一方、老年人口は、生産年齢人口が順次老年期に入り、平均寿命も延びたことから、当面は増加しますが、2045年ごろから減少すると予測されます。

このことから、生産年齢人口の減少による税収の減少が予想されるとともに、高齢化率の増加による扶助費の増加が見込まれます。また、生産年齢人口の減少や老年人口の増加等の人口構造の変化により、市民の公共施設等に対する需要も変化していくと予想されます。



※総人口は年齢不詳を含むため、年齢3階層の合計と一致しない場合がある

(出典) 2010年までの人口は国勢調査より作成、2015年は住民基本台帳より作成  
2020年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)」より作成

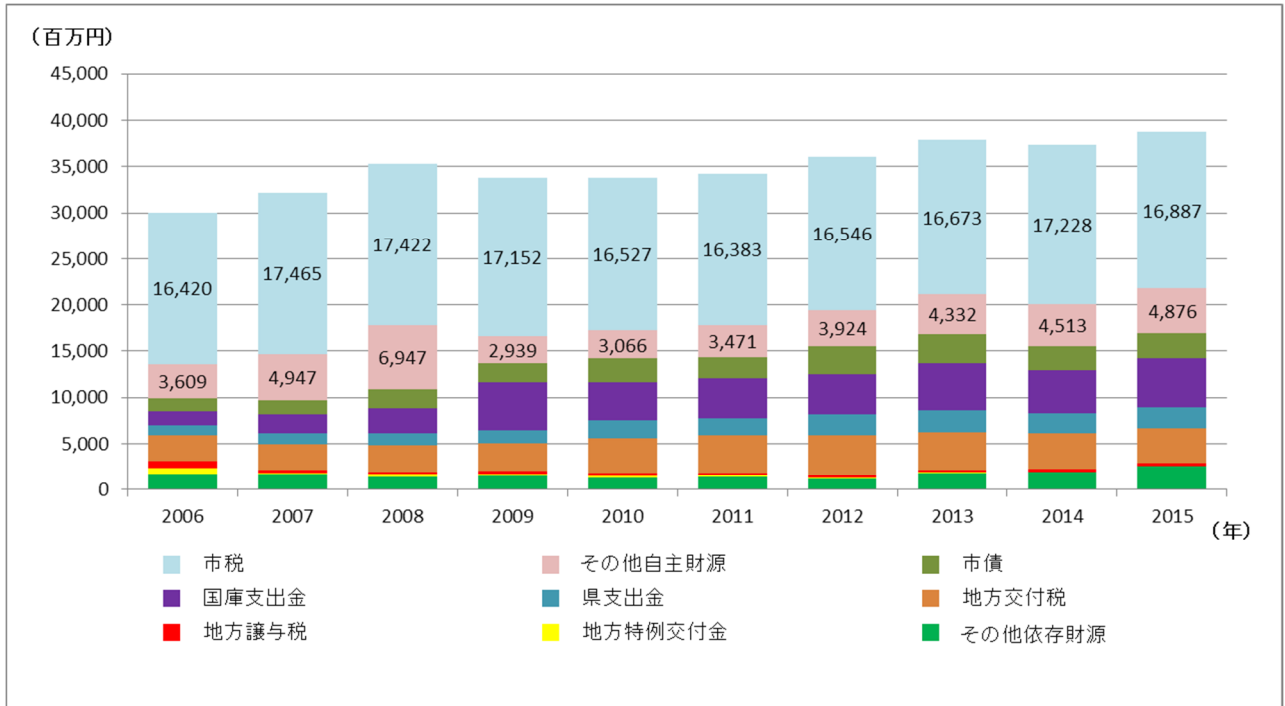
### 3. 財政状況

\*「生駒市公共施設等総合管理計画」より抜粋

#### (1) 歳入

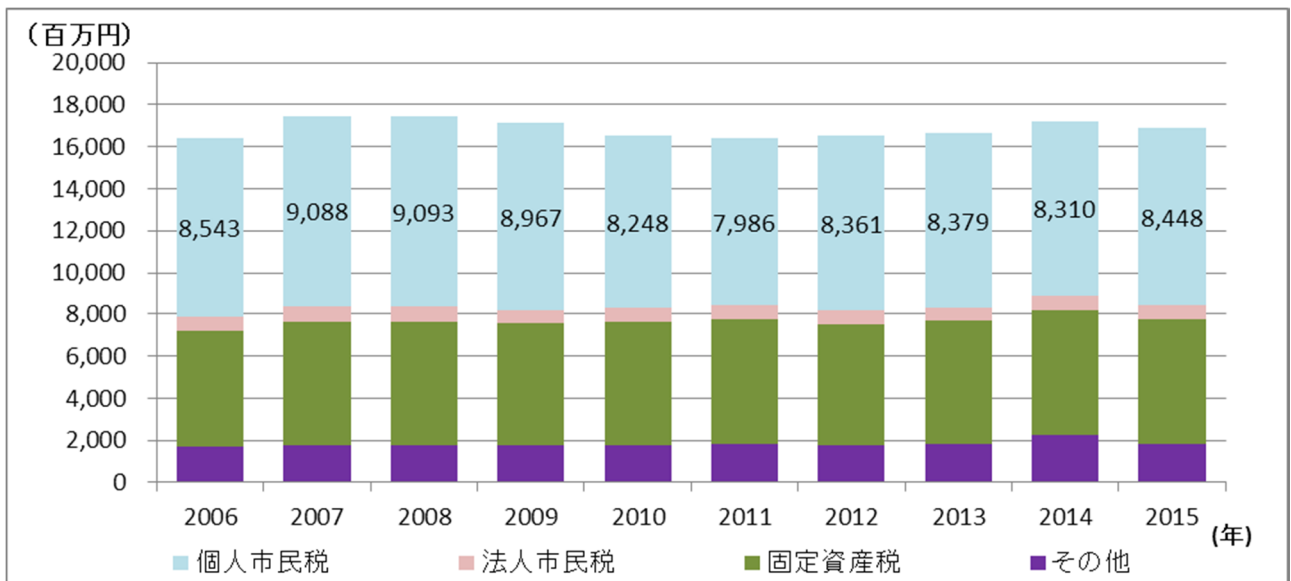
歳入のうち、主な自主財源である市税収入は170億円程度で推移していますが、今後も生産年齢人口は減少し続けると予測されるため、市税の半分を占める個人市民税が減少していくことが予想されます。

図 歳入の推移（自主・依存財源別）



出典：決算総括表より作成

図 市税の推移



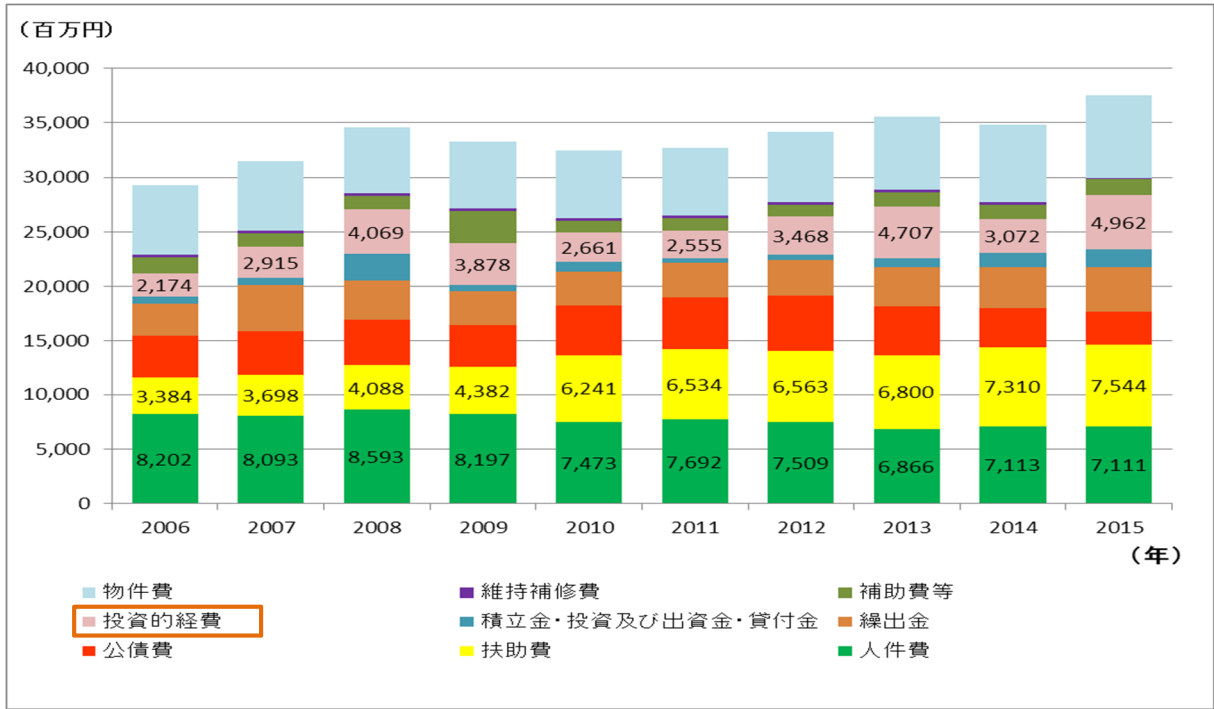
出典：一般会計歳入決算額内訳表より作成

(2) 歳出

歳出をみると、義務的経費のうち、人件費は職員数の削減等により減少傾向にあります。高齡化の進展等により扶助費が年々増加しており、2006年度からの10年間で約2.2倍になっています。

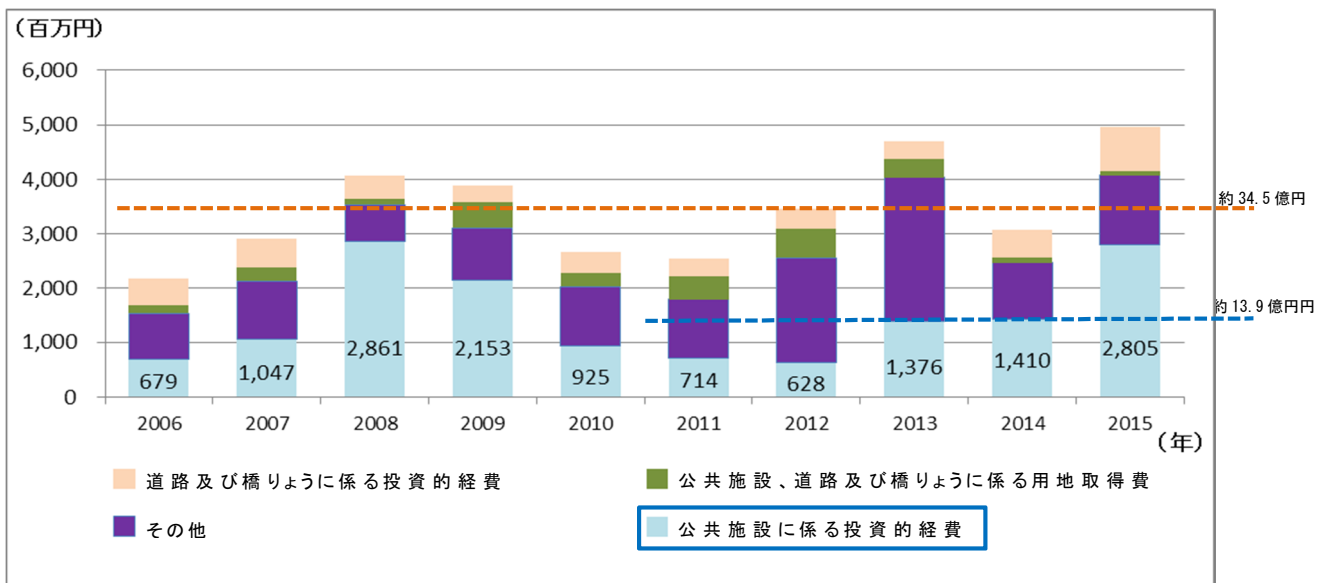
また、投資的経費の歳出に占める割合は、10年間で7.4%から13.2%と幅はありますが、平均すると10.2%、事業費にすると約34.5億円/年となっています。そのうち、2011年度から2015年度までの公共施設に係る新築・増築・改築及び改修等に要した経費（維持管理費は含まない。）の最近5年間の平均は約13.9億円/年となっています。

図 歳出の推移



出典：決算総括表より作成

図 投資的経費の内訳の推移



出典：決算総括表及び普通建設事業一覧表より作成

## 第2章 公共施設の現状と課題

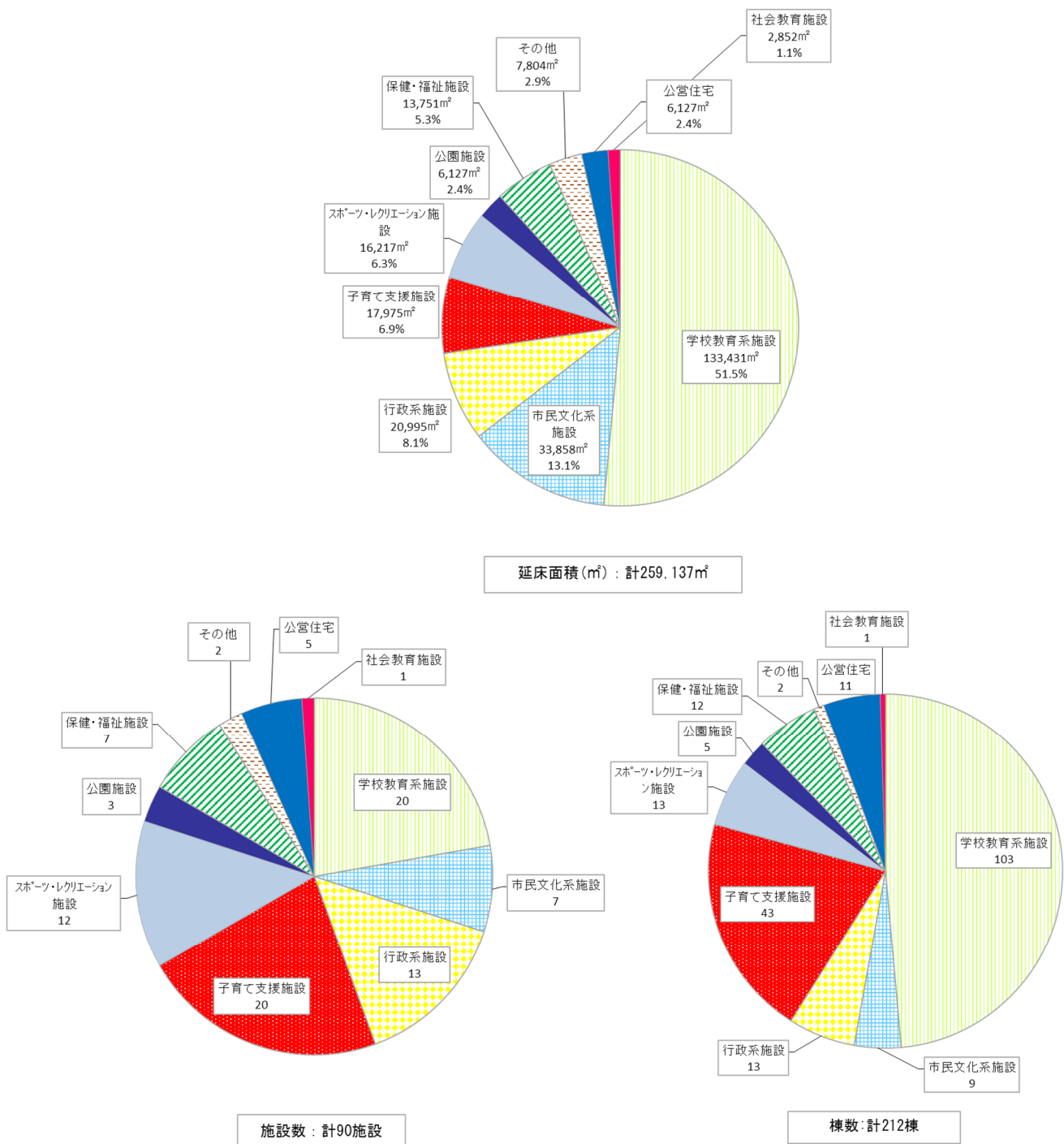
### 1. 公共施設の現状

#### (1) 公共施設の保有状況

本計画で対象とする公共施設は、2017年3月末時点で90施設212棟、総延床面積は259,137㎡あります。

用途別の保有状況をみると、学校教育系施設（133,431㎡、51.5%）が最も多く、次いで市民文化系施設（33,858㎡、13.1%）となっており、この2分類で全体の約65%を占めています。

図 建物の内訳



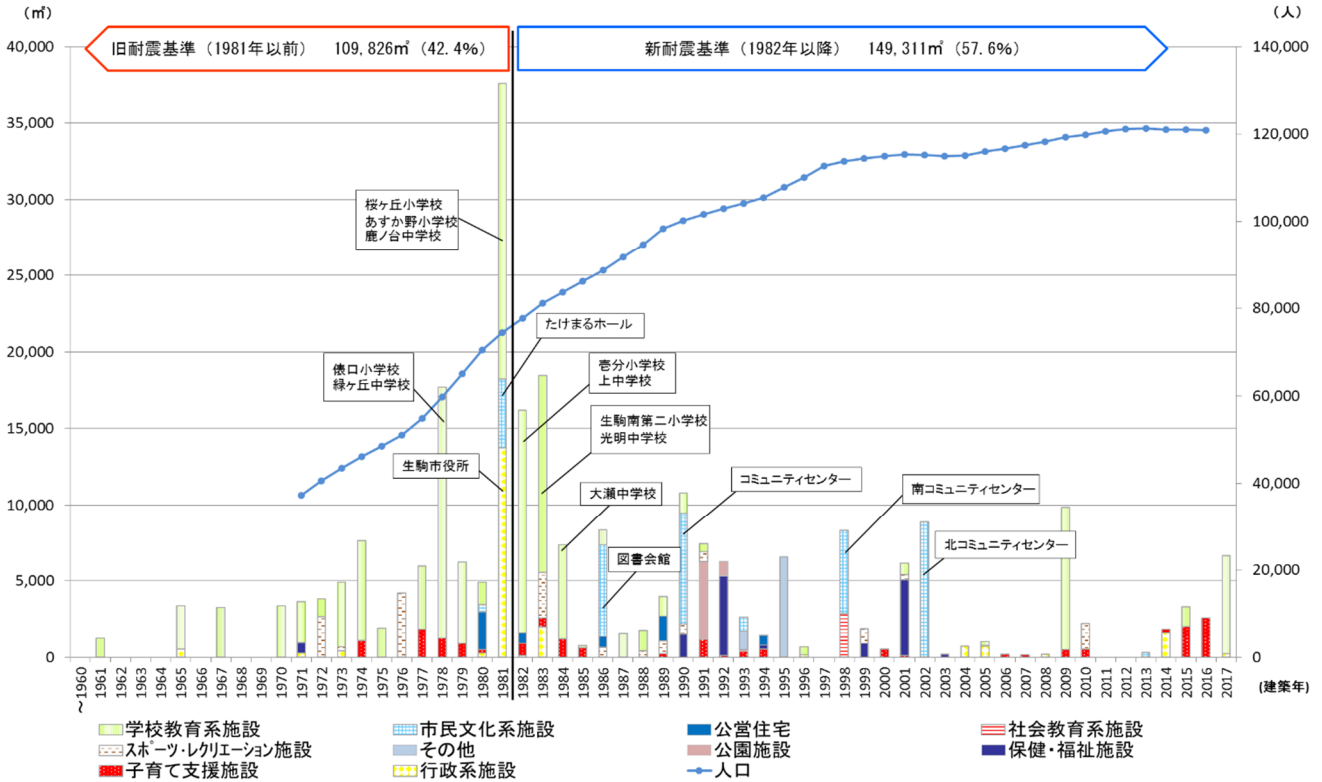


(2) 建築年度別の保有状況

建築年度別の整備状況をみると、1971年の市制施行後、人口の急激な増加に併せて、小学校・中学校等の学校教育系施設や幼稚園・保育園等の子育て支援施設が整備されてきました。その結果、建築後30年以上を経過した建築物が約61%を占めるに至っています。

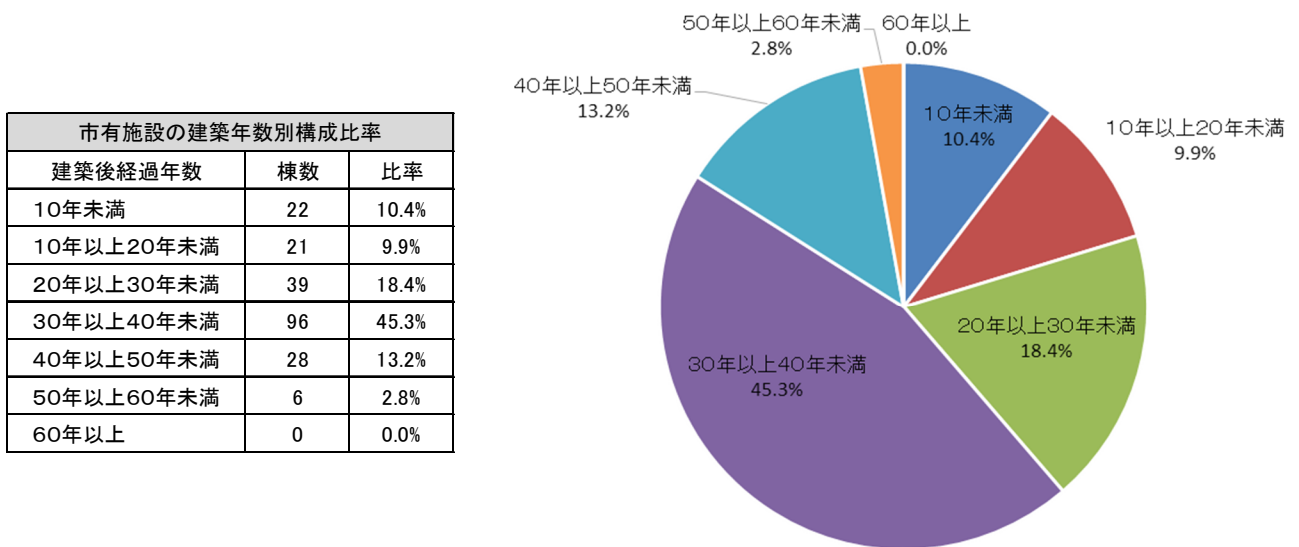
1990年以降は、コミュニティセンター等の市民文化系施設等が多く整備されています。

図 公共施設 年度別整備延面積



出典：公共施設カルテより作成

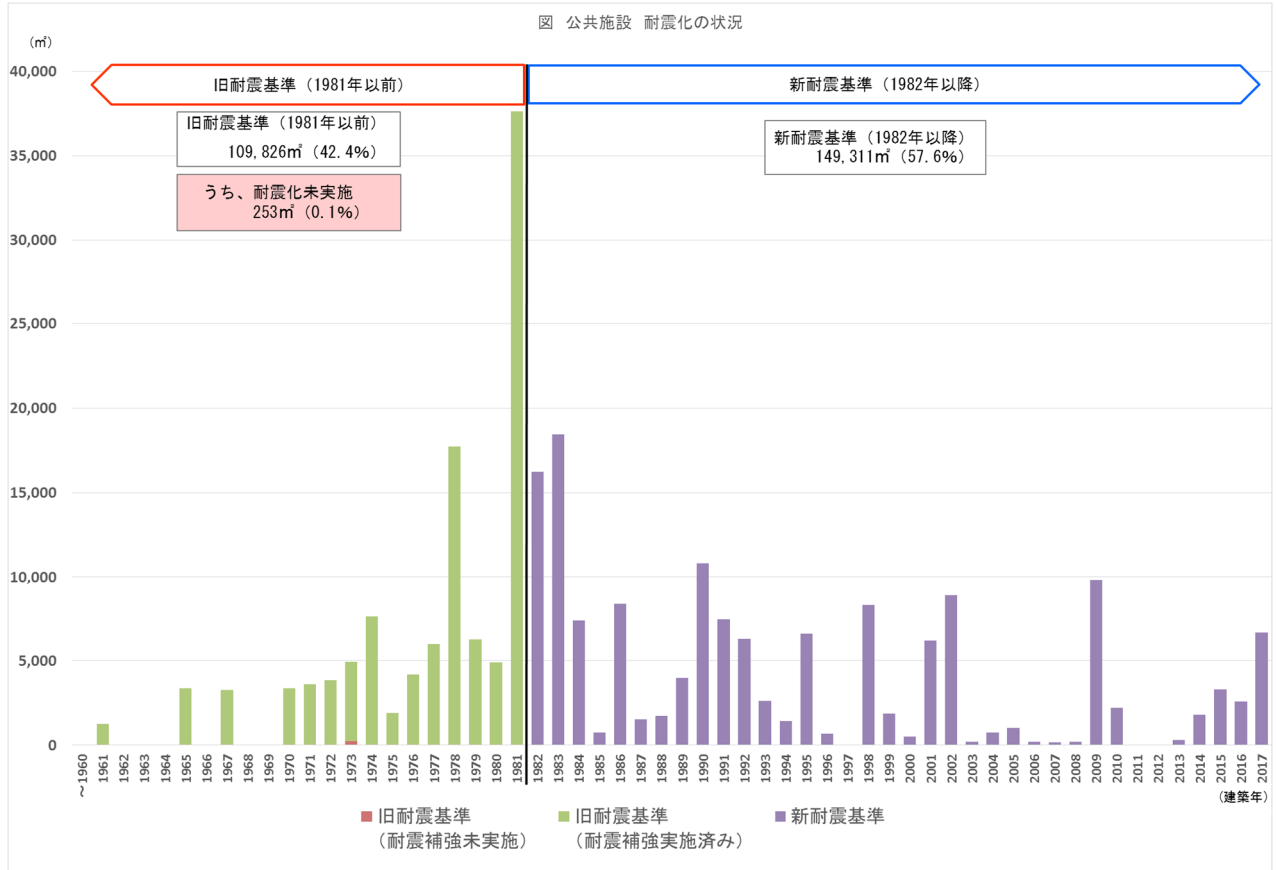
図表 公共施設 建築年数別構成比率



出典：公共施設カルテより作成

### (3) 耐震化の状況

本計画で対象とする公共施設の耐震化の状況をみると、全体の57.6%が新耐震基準により整備され、残りの42.4%が旧耐震基準で整備されています。旧耐震基準による整備のうち、耐震化未実施の施設は、1施設（滝寺プール管理棟）です。この施設の利用時期は、プールを使用する夏季限定ですが、今後も利用する場合は、利用者の安全確保の観点から、早急に耐震補強を実施する必要があります。



〈耐震補強の状況〉



## 2. 保全の現状と課題

### (1) 保全の現状

近年の公共施設の維持管理は、建築物の耐震化を最優先課題として取り組んできました。その中で耐震工事で併せて必要に応じて老朽改修工事を実施してきました。また、老朽した施設の建替えについては、約50年程度経過した建築物の老朽度調査を行い、老朽が著しい場合には建替を行ってきました。

保全は、各施設の機能を維持し、市民サービスを低下させないように運営するため、管理部門の施設管理者が、不具合を早期に発見し、事故などを未然に防ぎ、良好な状態で維持管理を行うことが重要です。

#### (1) 施設の点検

長寿命化を確実に推進するためには、建築物の劣化状況を定期的に点検実施することにより正確に把握することが重要です。定期点検を実施することで、異常の兆候を早期に発見し、不具合が発生する前に対処することができ、修繕等の費用を最小限に抑えることができます。点検は、大きく「法定点検」と「日常点検」に分けられ、予防保全を実施するのに必要不可欠なものです。

#### ア 法定点検

建築基準法第12条第2項及び同条第4項に基づいて、一定規模・用途の建築物について、建築物の部位や給排水設備などの建築設備の損傷、腐食その他の劣化状況を把握するため、1級建築士等の有資格者により定期的に点検を行うことが義務付けられています。

法定点検は、劣化により不具合となる恐れのある部分について、目視、打診や触診などにより行うものです。外壁については、外壁改修等から10年以上経過した建築物のタイルやモルタル等の外装仕上げ材の落下の危険性を把握するため、外壁の打診調査や赤外線調査を実施しています。



〈外壁打診調査状況〉

#### イ 日常点検

日常点検は、施設を支障なく使用できるよう施設管理者が日常的に行うものです。点検は、劣化等による不具合が発生する前に、その兆候を発見するために目視・触診などにより行うものですが、施設の長寿命化を図る上で欠かせない点検です。

## (2) 点検の課題と今後の対応

法定点検については、これまでも工事担当部局である営繕課が建築基準法に基づいて実施し、また、指定管理者の施設については、施設の管理者である指定管理者が実施しており、各施設の点検結果に基づいて、長寿命化を図るための予算措置等を行っています。今後も点検で得た劣化状況等の情報を施設管理者等と共有しながら日々の維持管理にも利用していきます。

また、日常点検は、施設管理担当者の施設の維持管理に関する専門的な知識や経験年数の不足などにより建築物・設備の劣化の改修への対応が課題として挙げられます。効率的かつ効果的な施設管理を行えるように「公共施設日常管理マニュアル」を策定し、維持管理に関する専門的な知識や経験年数の不足などに関係なく、適切な維持管理を実施し、長寿命化を推進します。

## (2) 保全の課題

P 8 の図表 公共施設 建築年数別構成比率 市有施設の建築年数別構成比率の内訳を見ると、築30年以上経過している施設が全体の6割以上を占めており、不具合状態が深刻化する前に予防的・計画的に改修を行う「予防保全」を図り、建築物性能を維持・向上しながら施設の使用期間の延伸を図る改修計画が必要となり、将来の財政負担の平準化も考慮しながら進めていくことが必要になってきています。

また、多様化する社会的ニーズに対応していくために、快適な生活空間や学習環境を整備していく必要があり、環境問題への対応も課題の一つとなっています。既存施設のうち、年数経過等によりエネルギーの消費効率が低下するため、改善が必要な時期に合わせて、省エネルギー機器等への転換が必要になってきています。また、施設の長寿命化を推進することにより、建設廃棄物の発生量の抑制に努めて行かなければなりません。

老朽化が進む大量の公共施設をどのように維持保全し、どのような計画で建替えをしていくのか、また、その費用に係る財源を確保していくのが大きな課題です。

## 第3章 保全の基本方針と基準

### 1. 保全の基本方針

#### (1) 長寿命化の推進

「生駒市公共施設等総合管理計画」では、人口構造の変化、公共施設の老朽化、更新費用の増大という課題を踏まえ、公共施設の管理に関する基本方針を次の3つにおいています。

- ① 長寿命化の推進
- ② 公共施設等の適正配置
- ③ 民間活力の導入

本計画では、以上のうち、「① 長寿命化の推進」を計画の対象範囲とします。

また、既存公共施設について目標耐用年数までの保全のみを対象とし、建替更新に係る方針・費用については対象としていません。

#### (2) 保全の基本方針

保全の基本方針を次のように設定します。

##### 基本方針1：既存施設の長寿命化期間を設定する

施設の構造種別に応じ、長寿命化する目標使用期間を設定します。

##### 基本方針2：財政支出の平準化を図るため、優先順位と事業時期の設定

財政支出の平準化に対応するため、防災計画に基づく施設の優先順位を設定し、事業時期・期間を調整します。

#### (3) 目標耐用年数と保全計画期間

##### ① 耐用年数の考え方

建築物の耐用年数は、次の考え方があります。

###### ア 物理的耐用年数

経年による構造躯体の性能劣化により、構成する部材強度の確保が困難になる状態までの年数です。構造物の物理的性質に由来し、構造躯体そのものの寿命を示します。

###### イ 経済的耐用年数

継続使用するための補修・修繕費その他の費用が、改築ないし更新する費用を上回る年数です。

###### ウ 目標耐用年数

固定資産の減価償却率を算出するために税法で定められた年数です。

###### エ 機能的耐用年数

技術革新、需要変化等により、当初設定を上回る機能を社会から要求され、その施設の機能不足を生ずるまでの年数です。

一般的に「物理的耐用年数>経済的耐用年数>目標耐用年数>機能的耐用年数」と考えられますが、これまでの施設は、最短の機能的耐用年数に近い年数で建替えてきました。

建築物は多くの部位・部材により構成され、その耐用年数は各々異なりますが、構造体の耐用年数が最大であり、建築物の物理的耐用年数は、構造体（建物躯体）の耐用年数となります。

※出典：「総解説ファシリティマネジメント」及び「同追補版」（FM推進連絡協議会編集）

## ② 公共施設の目標耐用年数

公共施設の長寿命化を意図し、施設の使用期間の目安として「目標耐用年数」を設定します。そのことにより、適正に部材の耐用年数や工法の判断を選択でき、計画的な保全措置を講じることができるようになります。

目標耐用年数は、建築物の物理的耐用年数を採用します。年数については、「建築工事標準仕様書・同解説」JASS5（日本建築学会）などを参考に以下のとおりとします。

なお、建築物の用途や個別の劣化状況、機能劣化への対応状況、それに対する費用対効果などを総合的に判断した上で、目標耐用年数に満たない場合でも建替えとなる場合があります。

表 公共施設の目標耐用年数

構造種別	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	65年以上
重量鉄骨造	50年以上
軽量鉄骨造 その他	40年以上

参考1：日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説」JASS5 2015

耐久設計基準強度 (N/mm <sup>2</sup> )	計画供用期間の級	計画供用期間
18	短期	30年
24	標準	65年
30	長期	100年
36	超長期	200年

### 【耐久設計基準強度】

構造体および部材の計画供用期間の級に応ずる耐久性を確保するために必要とするコンクリートの圧縮強度の基準値

### 【計画供用期間】

建築物の計画時または設計時に、建築主または設計者が設定する建築物の予定供用期間であるが、建築物の用途やさまざまな立地条件の中で、構造体や部材を大規模な修繕をすることなく供用できる期間、または継続して供用するにあたり大規模な修繕が必要となることが予想される期間を考慮して定める。

参考2：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」

	SRC	RC	S	CB	W
法定耐用年数	65	65	65	50	—

参考3：減価償却資産の耐用年数等に関する省令 抜粋 (単位：年)

	SRC RC	S			CB
		骨格材の肉厚			
		4mm超	3～4mm	3mm以下	
事務所、美術館等	50	38	30	22	41
学校、体育館等	47	34	27	19	38
劇場、演劇場等	41	31	25	19	38

参考4：公営住宅法施行令第12条第1項 構造別による耐用年限

	耐火構造の住宅	準耐火構造の住宅	木造の住宅
耐用年限	70年	45年	30年

## ③ 保全計画期間

「生駒市公共施設等総合管理計画」では、「2015年度から2054年度までの40年間を見通しつつ、社会経済情勢に的確に対応するため、今後10年間（2015年度～2024年度）を計画期間とします。」とされているため、この保全計画の期間も2024年度までとします。

## 2. 保全基準

各部位の耐用年数は、下記の年数を参考とします。

### ① 建築対象部位保全基準

表 建築部位と更新年数一覧

区分	保全部位	仕様	耐用年数
屋根	屋根防水	アスファルト防水、シート系防水、塗膜防水	25～30年
	屋根仕上	スレート・かわら類、折板、長尺金属板	20～30年
外部	壁－石	花崗岩張等	65年
	壁－タイル	タイル張り	40年
	外壁仕上塗材	複層仕上塗材	25年
	外壁塗装	調合ペイント塗り、エマルジョンペイント塗り等	25年
	外壁既成板	スレート、ボード等	25年
	カーテンウォール	カーテンウォール（ステンレス、アルミ等）	40～65年
	シーリング	外部シーリング	25年
建具	外部建具	アルミニウム、鋼製	30～40年
	内部建具	内部鋼製建具、木製建具	30年
	自動扉等	ステンレス製自動両開扉、ステンレス建具	65年
内部	床、壁、天井	床仕上、壁仕上、天井仕上、内部雑物	30年

### ② 設備部位・機器保全基準

表 設備部位と更新年数一覧

区分	保全部位	仕様	耐用年数
電気	受変電設備	受変電設備	25～30年
	電力	制御盤、分電盤、OA盤	25年
	自家発電	非常用発電（自家発電）設備	30年
	静止形電源	太陽光発電設備、交流無停電電源	25年
	中央監視	中央監視装置	15年
	照明器具	蛍光灯、非常灯、誘導灯	30年
	通信・情報	LAN、電話、表示、映像、防犯等	20年
	通信・情報（防災）	自動火災報知	20年
機械	空調設備	ボイラー、冷凍機、空気調和機、他	20年
	空調配管設備	ダクト、配管	20年
	換気設備	換気機器；送風機	20年
	排煙設備	排煙機器；排煙機	25年
	自動制御設備	自動制御設備	15年
	給排水設備	給排水（ポンプ、タンク、排水等）	30年
	衛生設備	衛生器具、他	30年
	消火設備	消火設備一式	30年
	昇降機	エレベーター	30年



### ③ 建築物の長寿命化のイメージ（改善・修繕周期）

本計画では、建築物の長寿命化を意図し、目標耐用年数を長期化して設定しています。これまで事後保全<sup>\*3</sup>的な視点で修繕や改修を行っていたものを、長期的視野に立ち予防保全<sup>\*4</sup>を計画的に実施し、施設を長期間にわたって有効活用できる状態に保つとともに長寿命化の実現を目指します。

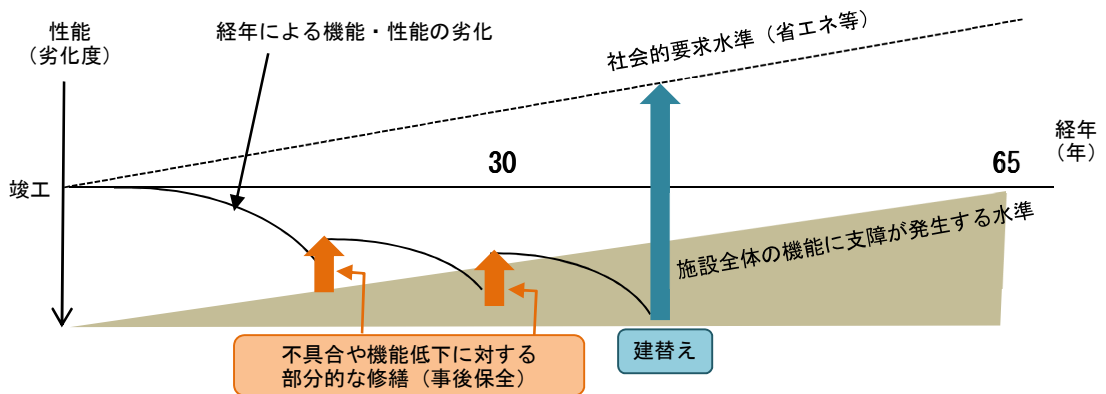
以下に、建築物の長寿命化のイメージを示します。

※3 事後保全：老朽化による不具合が生じた後に行う事後的な保全のこと。

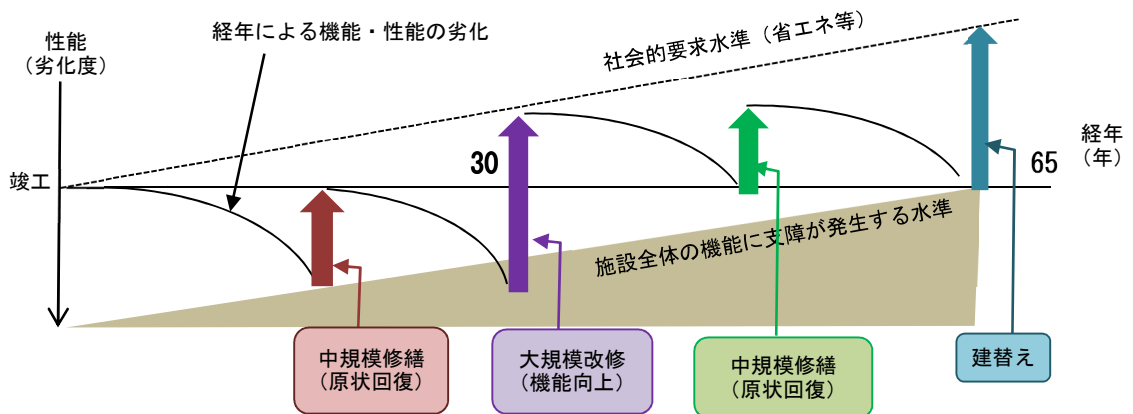
※4 予防保全：損傷が軽微である早期段階から機能の保持・回復を図るために行う予防的な保全のこと。

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き（文部科学省）より編集

【これまでの修繕・建替えのイメージ】



【長寿命化のイメージ】



修繕・改修工事	工事のイメージ
中規模修繕 (原状回復)	経年により通常発生する損耗・機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させる。
大規模改修 (機能向上)	経年により通常発生する損耗・機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させるとともに近年の社会的要求（省エネ等）に対応し、機能を向上させる。

### 3. 目標耐用年数から見た公共施設

#### (1) 用途別の現状

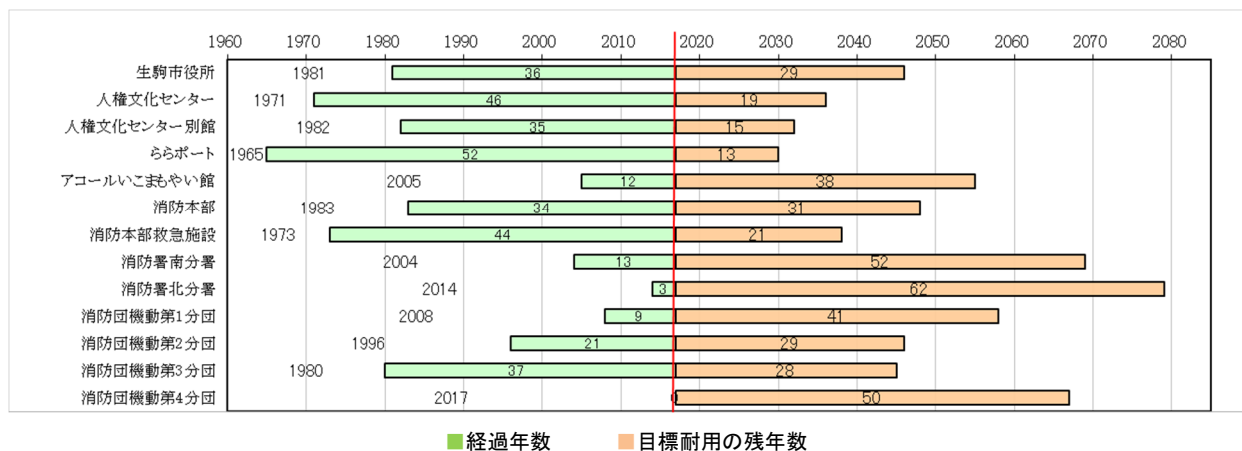
保全計画対象の公共施設について、用途別に、建築年と目標耐用年数の残年数の状況を整理します。

##### 【行政系施設】

行政系施設に分類される施設は、市役所、人権文化センター、ららポート及びアコールいこまもやい館の行政サービス施設と消防関係施設です。

目標耐用の残年数の状況を見ると、ららポートが2030年に目標耐用年数に達するほかは、2030年代に目標耐用年を迎える施設が4棟あり、2040年代に目標耐用年を迎える建築物が4棟あります。

図 行政系施設の経過年数と目標耐用年数

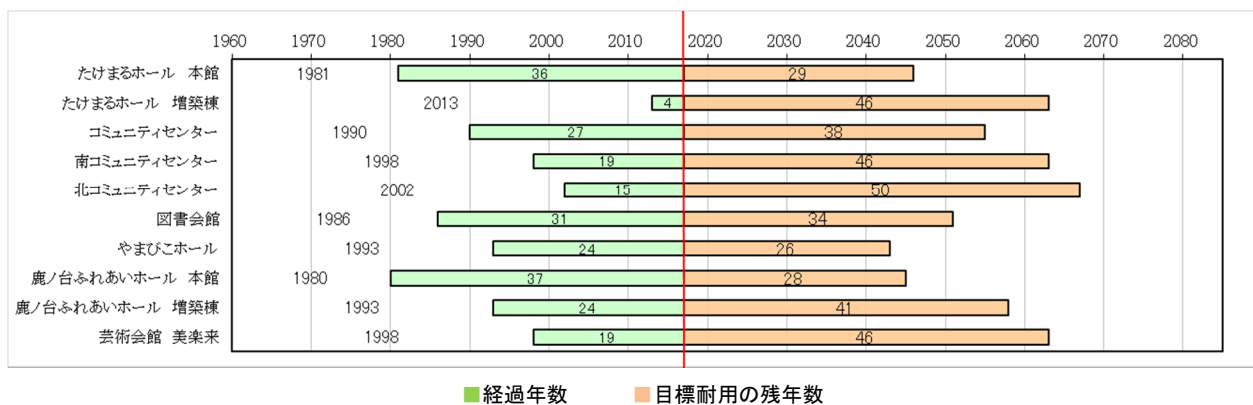


##### 【市民文化系施設・社会教育系施設】

市民文化系施設・社会教育系施設は、計10棟ですが、そのうち半数の5棟が4,000㎡を超える大規模な建築物が特徴です。

2043年まで目標耐用年を迎える建築物はなく、2050年までに目標耐用年を迎える建築物が3棟、2050年代に目標耐用年を迎える建築物が3棟あります。

図 市民文化系施設・社会教育系施設の経過年数と目標耐用年数

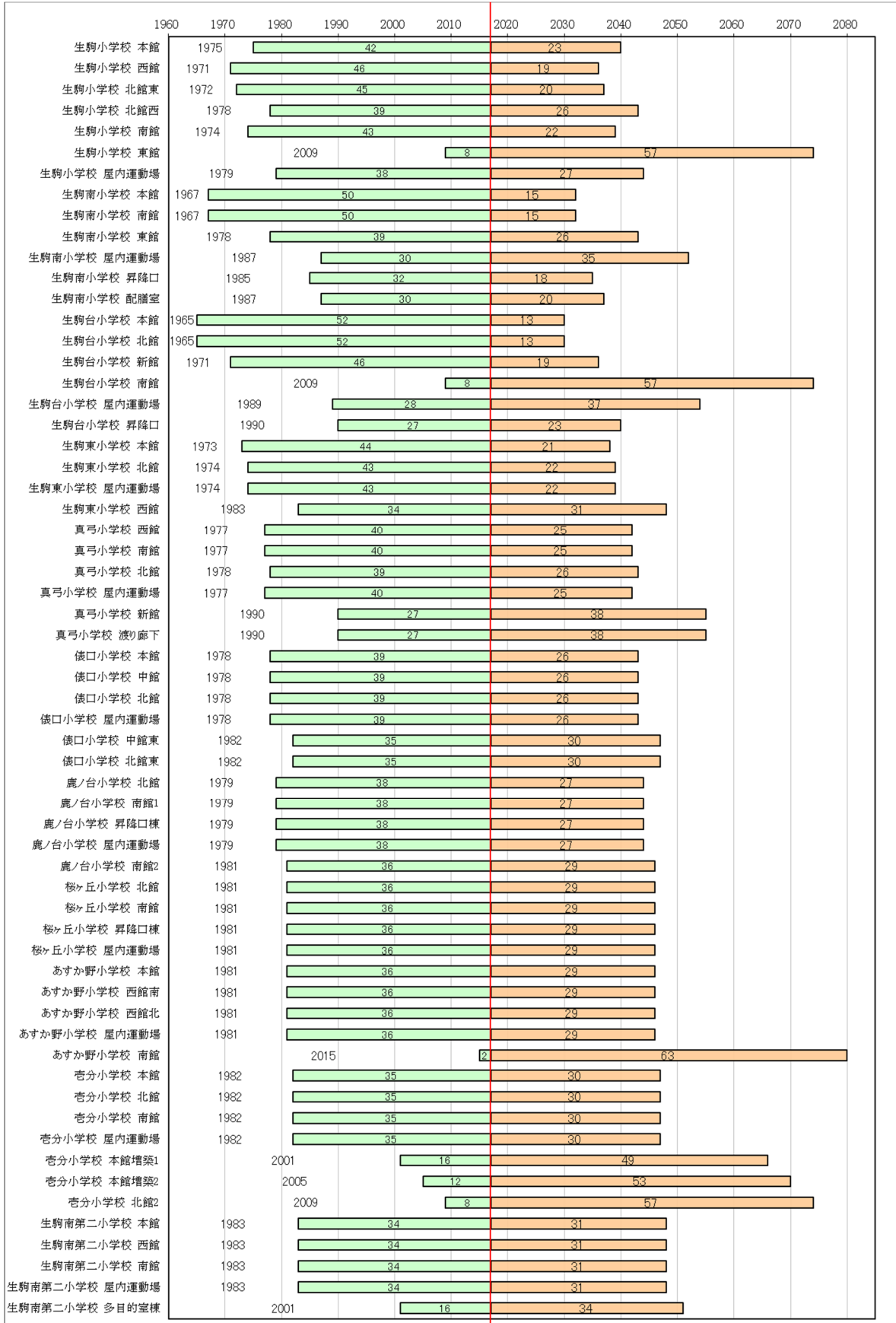


【学校教育系施設：小学校】

学校教育系施設の小学校は、最も延面積が多い施設であり、計61棟を有しています。

2030年代に目標耐用年を迎える施設が13棟あるほか、2040年代に目標耐用年を迎える建築物が37棟（小学校全体の約6割）と集中しています。

図 学校教育系施設（小学校）の経過年数と目標耐用年数





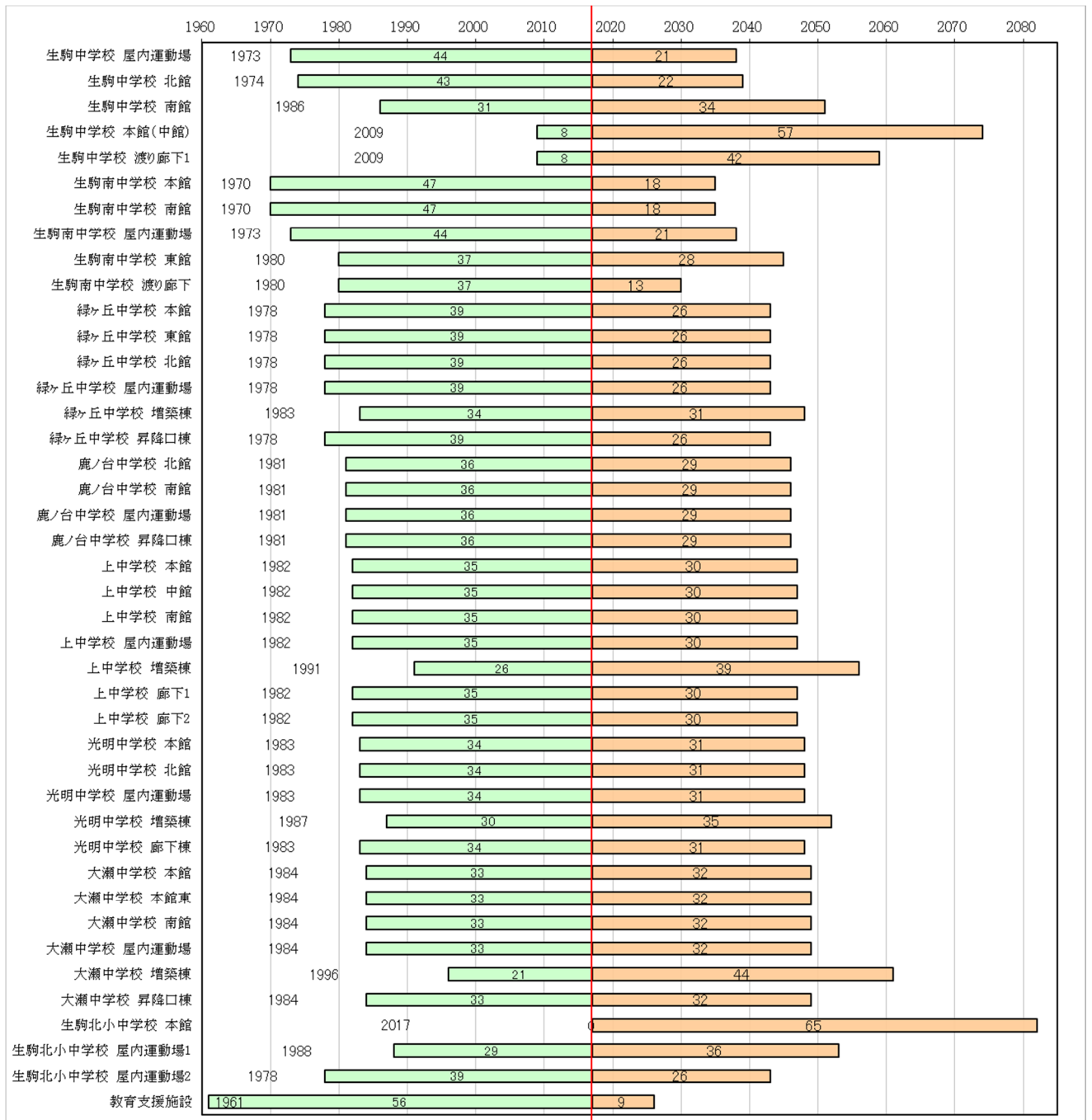
【学校教育系施設：中学校等】

学校教育系施設の中学校（小中一貫校含む）は41棟を有しており、その他の教育施設として教育支援施設（1棟）があります。

教育支援施設が2026年に目標耐用年を迎えるほか、2030年代に目標耐用年を迎える施設が6棟、2040年代に目標耐用年を迎える施設が27棟（中学校全体の約6.5割）、2050年代に目標耐用年を迎える施設が5棟あります。

学校教育系施設全体でみると、2040年代後半に目標耐用年が重なって大きな更新のピークを迎えると想定されます。

図 学校教育系施設（中学校等）の経過年数と目標耐用年数



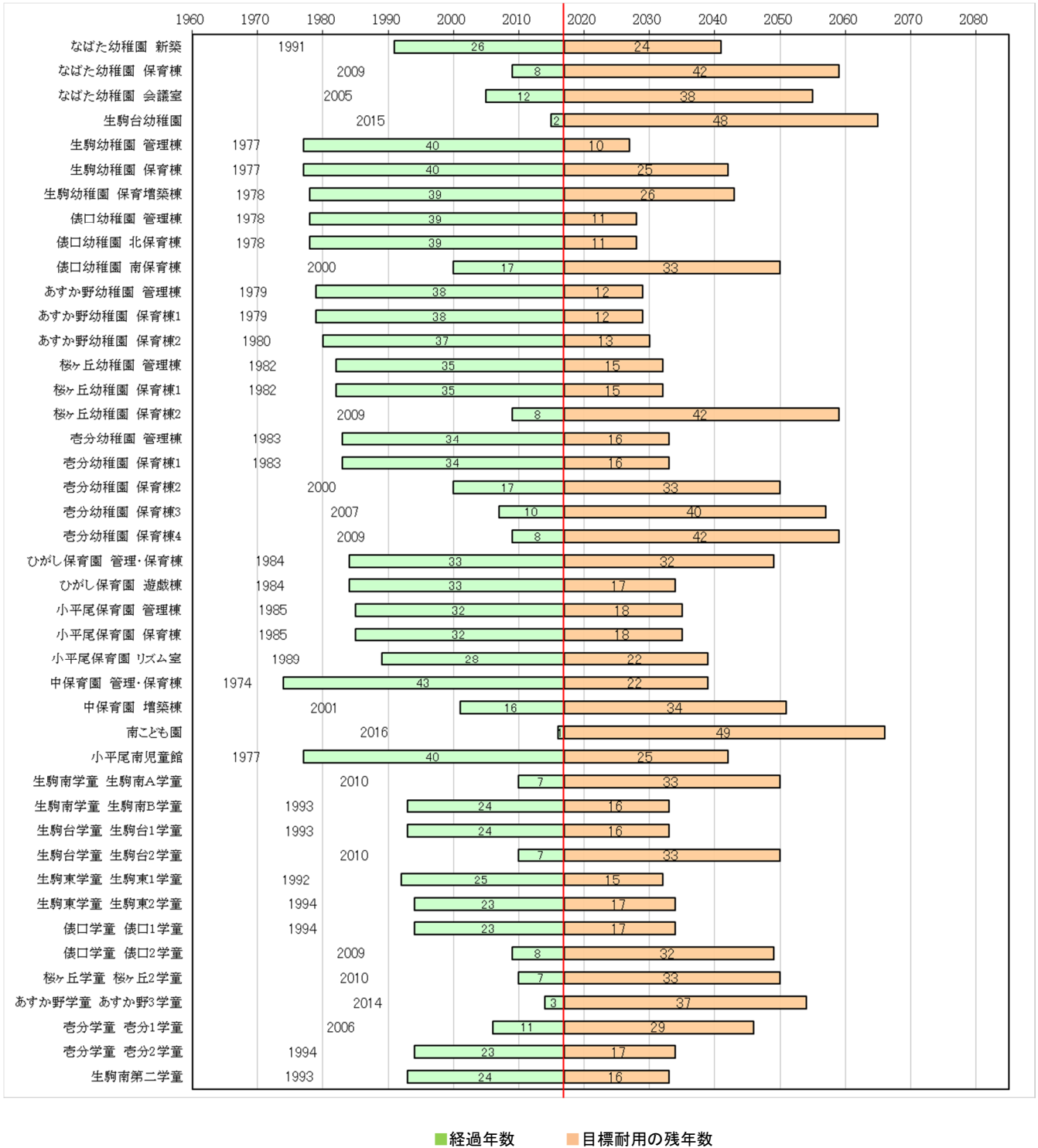
■ 経過年数 ■ 目標耐用の残年数

【子育て支援施設】

子育て支援施設に分類される施設は、幼稚園、保育園、こども園、学童、児童館で計43棟あります。いずれも小規模であることが特徴です。

2020年代に目標耐用年を迎える建築物が5棟、2030年代に目標耐用年を迎える建築物が17棟、2040年代に目標耐用年を迎える建築物が7棟あります。

図 子育て支援施設の経過年数と目標耐用年数

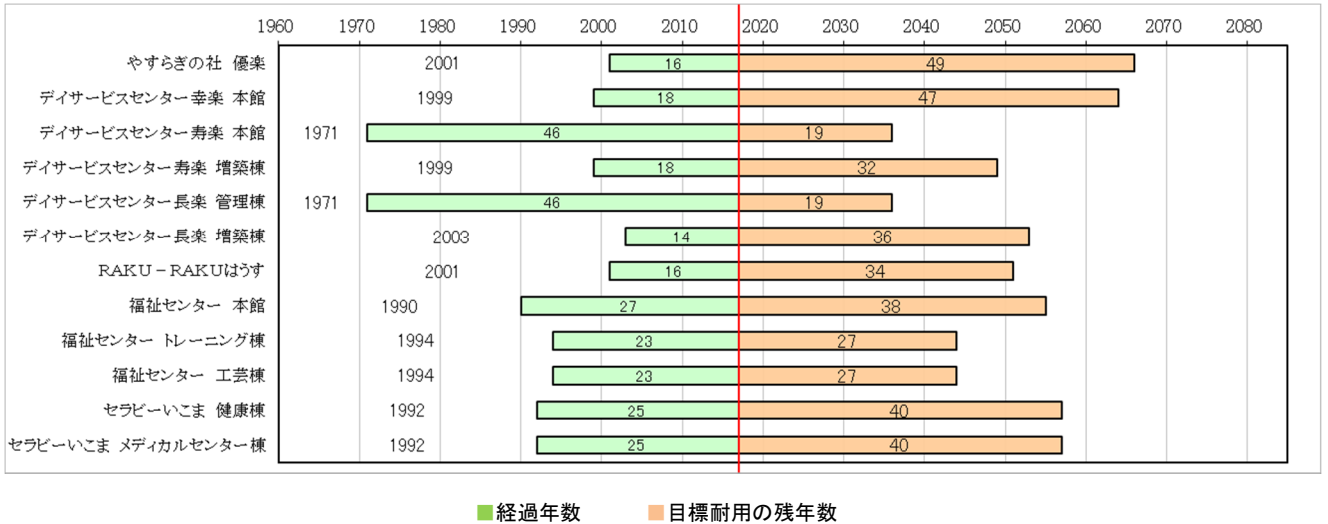


【保健・福祉施設】

保健・福祉施設に分類される施設は、高齢福祉施設、障がい福祉施設、保健施設で計12棟あります。

2030年代に目標耐用年を迎える建築物が2棟、2040年代に目標耐用年を迎える建築物が3棟、2050年代に目標耐用年を迎える建築物が5棟あります。

図 保健・福祉施設の経過年数と目標耐用年数

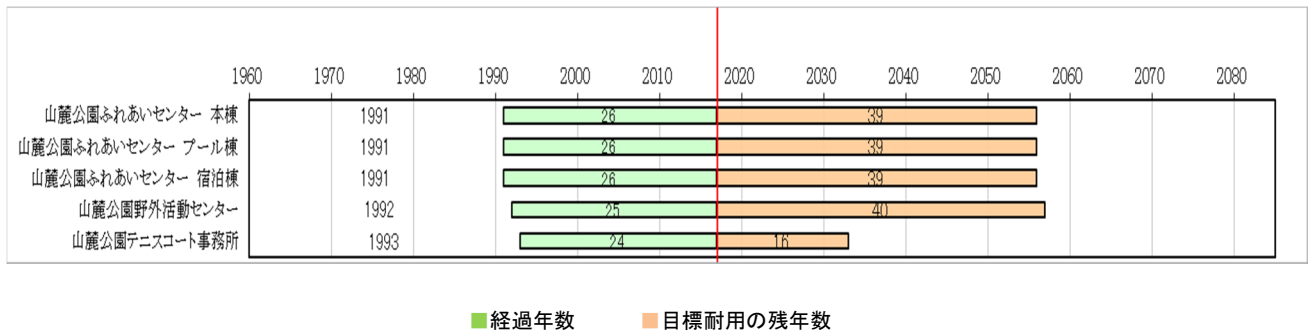


【公園施設】

公園施設は5棟あります。

2030年代に目標耐用年を迎える建築物が1棟、2050年代に目標耐用年を迎える建築物が4棟あります。

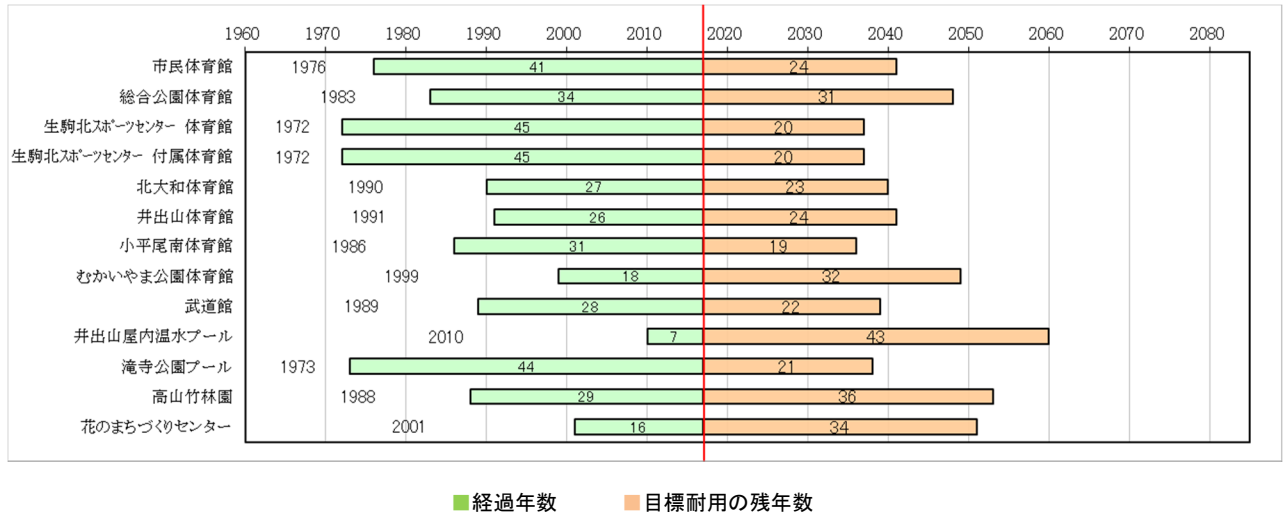
図 公園施設の経過年数と目標耐用年数



【スポーツ・レクリエーション施設】

スポーツ・レクリエーション施設は、計13棟です。2030年代に目標耐用年を迎える建築物が5棟、2040年代に目標耐用年を迎える建築物が5棟あります。

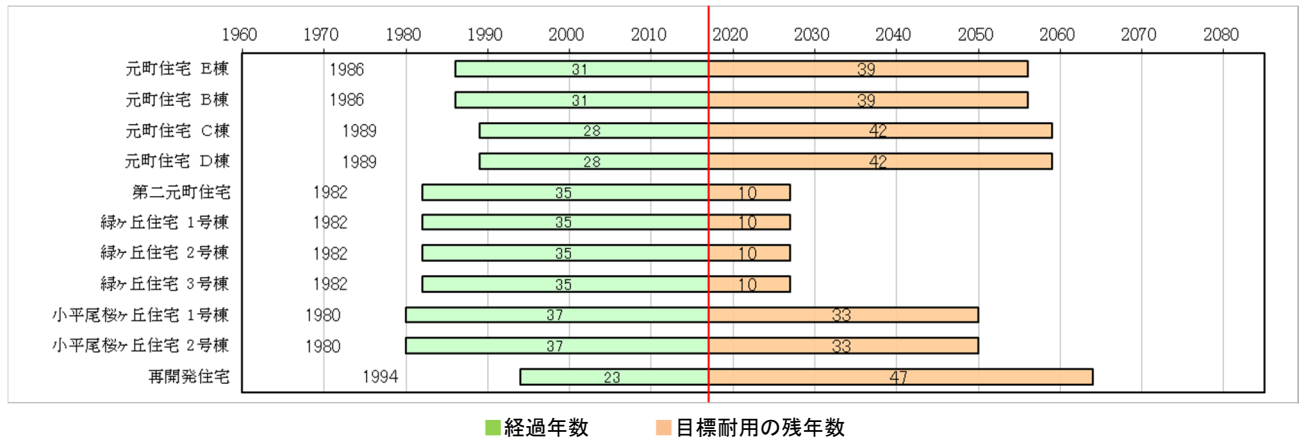
図 スポーツ・レクリエーション施設の経過年数と目標耐用年数



【公営住宅】

公営住宅の耐用年限は、公営住宅法施行令で定められている年数を使用します。棟数は計11棟ありますが、2020年代に目標耐用年を迎える建築物が4棟あり、2050年代に目標耐用年を迎える建築物が6棟あります。

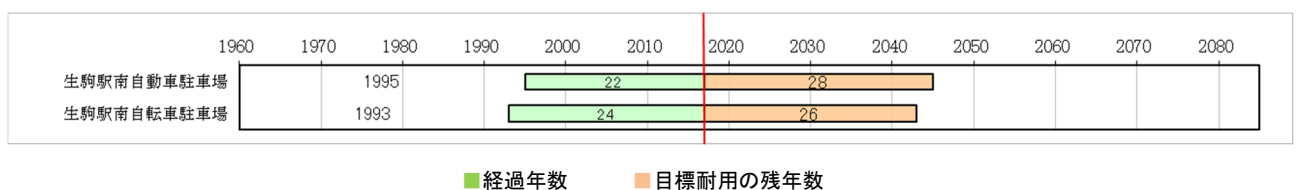
図 公営住宅の経過年数と目標耐用年数



【その他】

その他の公共施設は、自動車駐車場及び自転車駐車場の2棟ですが、そのうち、自動車駐車場1棟が6,000㎡を超える施設となっています。2棟共に2040年代に目標耐用年を迎えます。

図 その他施設の経過年数と目標耐用年数



## (2) 総合的に見た現状

以上の検討から、公共施設保全計画に係る課題を総合的に整理すると次のようになります。

用途別に見た施設の目標耐用年限をまとめると、2049年までに耐用年限に達する棟数は146棟(約70%)ありますが、分類で見れば学校教育系施設と子育て支援施設に多く見られます。時期的には2040年～2049年の10年間を中心にその前後の期間で耐用年限が集中しています。したがって、2040年代以降において建築物の更新についての検討が必要となると考えられます。

表 施設分類毎の目標耐用年限一覧表

分類	棟数 (棟)	延面積 (㎡)	各期間に目標耐用年限に達する棟数							
			～ 2020	2021 ～ 2029	2030 ～ 2039	2040 ～ 2049	2050 ～ 2059	2060 ～ 2069	2070 ～ 2079	2080 ～
行政系施設	13	20,995			4	4	2	2	1	
学校教育系施設(小学校)	61	74,845			13	37	5	1	4	1
学校教育系施設(中学校等)	42	58,586		1	6	27	5	1	1	1
子育て支援施設	43	17,975		5	17	7	12	2		
保健・福祉施設	12	13,751			2	3	5	2		
市民文化系施設	9	33,858				3	3	3		
社会教育系施設	1	2,852						1		
スポーツ・レクリエーション施設	13	16,217			5	5	2	1		
公園施設	5	6,127			1		4			
公営住宅	11	6,127		4			6	1		
その他	2	7,804				2				
計	212	259,137		10	48	88	44	14	6	2

以上から、次のような課題を抱えているといえます。

### ○建築物の老朽化と大規模改修時期の集中

- ・ 建築後50年以上経過した建築物は全体の約3%を占め、間もなく建替え更新を迎えつつあります。また、建築後40年以上50年未満の建築物は全体の約13%、建築後30年以上40年未満の建築物は全体の約45%となり、建築後30年以上経過した建築物は全体の約61%を占めており、今後、一斉に大規模改修が必要となる施設が増加すると予測されます。

### ○建築物の更新(建替)時期の集中

- ・ 2030年から2059年の30年間に目標耐用年限を迎える建築物が180棟(全体の約85%)を占めています。

### ○施設長寿命化

- ・ 更新した場合は、初期投資が大きくかかるため目標耐用年限が集中した場合、財政的に大きな負担となります。したがって、より一層の予防保全により長寿命化を行うことが必要とされます。

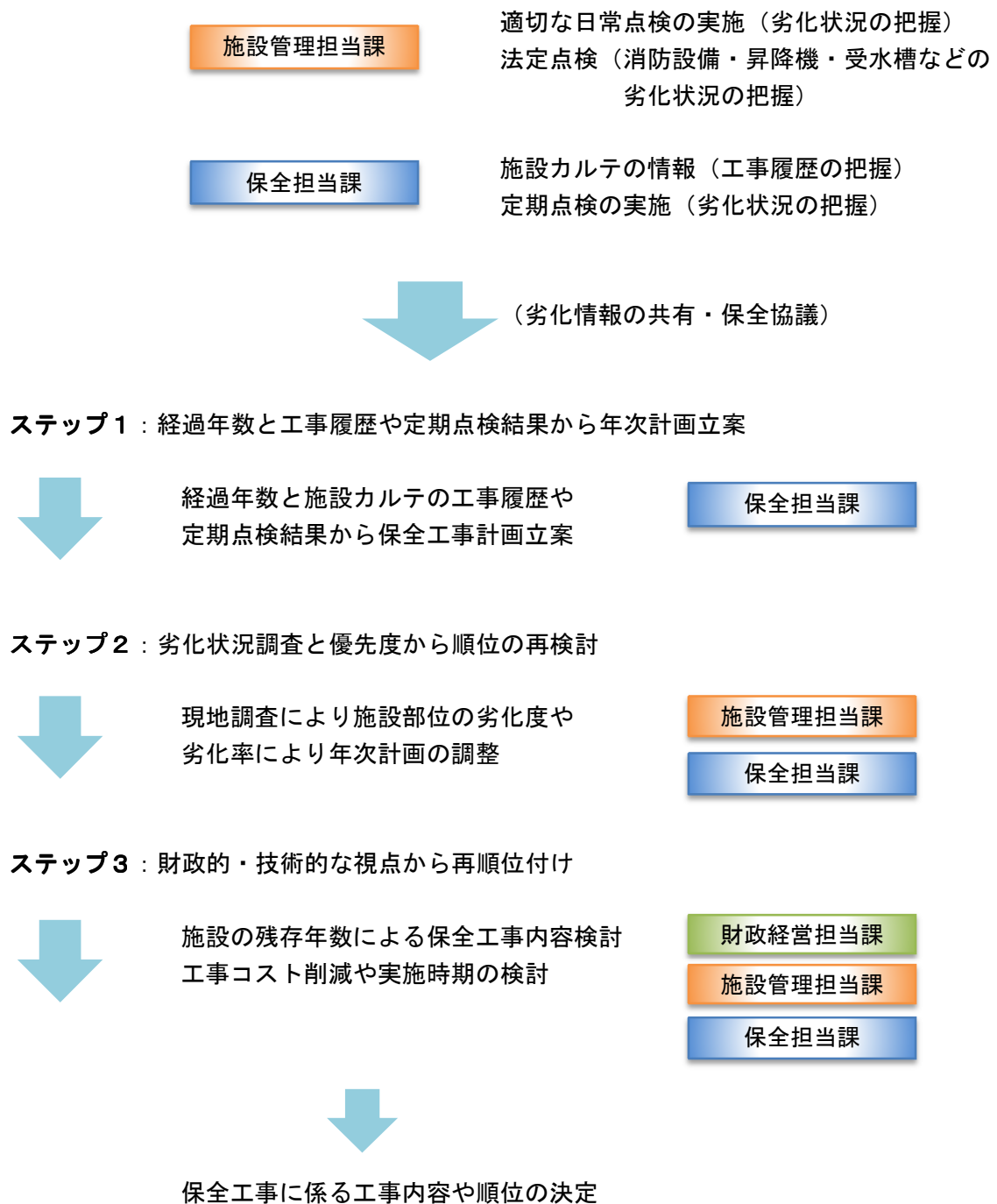
### ○財政支出の平準化

- ・ 人口の急激な増加に併せて学校教育系施設や子育て支援施設が一時期に集中して整備された経緯の中、修繕・改修を必要とする時期も一時期に集中すると考えられますので、施設整備の優先度などから年次計画を立て財政支出の平準化も考慮していく必要があると考えられます。

## 第4章 保全計画の実施

### 1. 計画の実施方法

保全計画は、保全担当課が経過年数と施設カルテの改修履歴等の情報や定期点検結果報告書を基に、改修工事の年次計画を立案します。その計画に沿って管理担当課と保全担当課が劣化状況の現地調査を実施し、再調整を行い、その後、効率的かつ効果的に改修工事を推進するために、財政的・技術的な視点から改修工事の内容や実施時期、工事のコスト削減等の再検討を行います。



### ステップ1：経過年数と工事履歴による順位付け

ステップ1では、保全担当課が部位の経過年数と施設カルテの改修履歴や定期点検による劣化の報告書などを参照し、改修工事の年次計画を立案しますが、改修が一時期に集中しないように「事業優先度」を考慮して財政支出の平準化を行いながら保全計画を立案します。また、保全に係る概算改修費用を把握するために保全コストを推計します。推計方法は、BIMMS\*<sup>1</sup>（保全情報システム：一般財団法人建築保全センター）の簡易中長期保全計画シミュレーションを採用して行います。改修費はモデル工事費からの想定ですので、実際の改修費用や時期は、現地調査・設計によって確認する必要があります。事業優先度は、地域防災計画の考え方とし、下表のように設定します。

表 事業優先度の設定

優先度	施設対象の設定	対象施設	平準化のための移動の考え方
I	災害対策本部 地域防災拠点	生駒市役所、消防本部、総合 公園体育館、消防署北分署	・最も優先される施設とする。
II	地区防災拠点	各中学校	・次に優先される施設として、前倒しや先送りが可能な場合は考慮する。
III	避難所		・単年度集中が避けられない場合に限り、先送りを考慮する。
IV	上記以外の施設		・優先度が最も低い施設とする。

※1：BIMMSとは、公共施設等総合管理計画等で求められている、今後の保有建物にかかる機器部材等の更新費用を、簡易中長期保全計画管理機能（簡易LCC機能）を活用して容易に算出するシステムで国及び多くの地方自治体で採用されています。

### ステップ2：劣化状況調査と優先度から順位付け

ステップ2では、ステップ1で順位付けされたリストを基に改修計画の早いものから保全担当課が施設管理担当課と同行して現地調査を実施し、部位の劣化状況を的確に把握した後、各部位の劣化状況である「部位別劣化度」と「事業優先度」から再評価を行い、年次計画を再立案します。

表 部位別劣化度

部位別劣化度	劣化状況
A	劣化はあるが、問題はない。
B	部分的な劣化が進行している。
C	全体的に劣化が進行し、早急な対応が必要である。
D	全体的に劣化の程度が高く、緊急に対応が必要である。

### ステップ3：財政的・技術的検討による順位付け

ステップ2で順位付けされたリストを基に、財政経営担当課、施設管理担当課及び保全担当課が下記の視点で検討を行い、順位を調整します。

- 《財政的検討》
- ・施設の利用状況
  - ・改修工事のコスト及び補助要件の有無
  - ・費用削減工事（道連れ工事）の検討 など
- 《技術的検討》
- ・複数年度に跨る工事の検討
  - ・実施時期の検討
  - ・原状回復改修と機能向上改修の内容の確認と検討 など



## 2. 保全計画表と保全コスト

### (1) ステップ1による保全工事計画案

大分類	中分類	2018年～2024年				
行政系施設	庁舎等 消防施設	消防庁舎	消防庁舎 〈設備機器〉	救急施設	人権文化 センター	人権文化 センター別館
学校 教育系 施設	教育施設	真弓小 (屋内運動場)	鹿ノ台小	あすか野小	上中	
子育て 支援施設	幼稚園 保育園 幼児・児童 施設	生駒幼稚園	桜ヶ丘幼稚園	中保育園	小平尾南 児童館 〈設備機器〉	
保健福祉 施設	高齢・ 障がい 福祉施設	デイサービス センター幸楽 〈設備機器〉	デイサービス センター長楽 〈設備機器〉	デイサービス センター寿楽 〈設備機器〉		
	保健 施設	セラビーいこま	セラビーいこま 〈設備機器〉			
市民 文化系 施設	集会施設	セイセイビル	セイセイビル 〈設備機器〉	たけまるホール 〈設備機器〉	鹿ノ台ふれあい ホール	
スポーツ レクリ エーション 施設	スポーツ 施設	滝寺公園 プール 管理棟	市民体育館	小平尾南 体育館	北大和 体育館	
	レクリエーション 施設 観光施設	高山竹林園	花のまちづくり センター 〈設備機器〉			
公園 施設	公園施設	ふれあいセンター (設備機器)	野外活動センター (設備機器)			
公営住宅	公営住宅	元町住宅	小平尾 桜ヶ丘住宅			

※この計画案はあくまでもステップ1により作成したものであり、今後の財政状況や社会情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

### (2) ステップ1による保全コスト推計

この計画案による2024年度までの概算改修費用を推計しますと、約35億円で年平均約5億円となる見込みです。



### 3. 公共施設等総合管理計画との連携

上位計画である生駒市公共施設等総合管理計画 第5章 公共施設等の管理に関する基本方針「②公共施設等の適正配置」〈公共施設〉では

- ・人口構造の変化や施設に対する市民ニーズの変化に併せ、施設の統廃合や複合化、転用等を検討します。
- ・延床面積の半分程度を占める学校教育系施設について、地域ごとの児童生徒数を検証し、施設の複合化等を検討します。
- ・国や県、近隣自治体等と施設を相互利用する等、広域連携の取組を検討します。
- ・施設の更新の際には、将来の人口構造等を見据え、施設の必要性をゼロベースで検討します。
- ・検討の結果必要があると判断した施設については、減築や複合化等の可能性を検討します。

としており、人口構造の変化や施設に対する市民ニーズの変化を的確に把握することにより公共施設の適正な配置や保有量を目指すことにしています。

この公共施設保全計画は、今後も活用していく公共施設について、先を見据えた予防的な維持管理・保全を徹底し、公共施設の利用者が安心安全に利用できるように、建築物の安全性及び機能性を維持し、長寿命化を図ると共に、維持補修費に係る経費の将来の見通しを把握し、財政負担の平準化も図りながら計画的な保全改修を進めていくことを目的にしています。

したがって、この保全計画に基づく公共施設の維持保全については、生駒市公共施設等総合管理計画と連携を図ると共に、今後の財政状況、社会情勢の変化、地域の人口構成やニーズ等の変化、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行います。

## 資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
1	1	生駒市役所	行政系施設	庁舎等	本館	1981年	(S56)	RC+S	6	1	13,733.030
2	2	ららポート	行政系施設	庁舎等	本館	1965年	(S40)	RC	3	0	550.940
3	3	人権文化センター	行政系施設	庁舎等	本館	1971年	(S46)	RC	2	0	268.900
4	4	人権文化センター別館	行政系施設	庁舎等	本館	1982年	(S57)	S	1	0	107.377
5	5	アコールいこまもやい館	行政系施設	庁舎等	本館	2005年	(H17)	S	4	0	719.530
6	6	消防本部	行政系施設	消防施設	本館	1983年	(S58)	SRC	4	0	1,963.430
7	7	消防本部救急施設	行政系施設	消防施設	本館	1973年	(S48)	RC	2	0	434.650
8	8	消防署南分署	行政系施設	消防施設	本館	2004年	(H16)	SRC	2	0	737.050
9	9	消防署北分署	行政系施設	消防施設	本館	2014年	(H26)	RC	3	0	1,608.540
10	10	消防団機動第1分団	行政系施設	消防施設	本館	2008年	(H20)	S	2	0	206.260
11	11	消防団機動第2分団	行政系施設	消防施設	本館	1996年	(H8)	S	2	0	161.000
12	12	消防団機動第3分団	行政系施設	消防施設	本館	1980年	(S55)	RC	2	0	260.500
13	13	消防団機動第4分団	行政系施設	消防施設	本館	2017年	(H29)	S	2	0	243.820
14	14	生駒小学校	学校教育系施設	学校	本館	1975年	(S50)	RC	3	0	1,889.603
	15	生駒小学校	学校教育系施設	学校	西館	1971年	(S46)	RC	2	0	904.440
	16	生駒小学校	学校教育系施設	学校	北館東	1972年	(S47)	RC	3	0	1,166.700
	17	生駒小学校	学校教育系施設	学校	北館西	1978年	(S53)	RC	3	0	511.044
	18	生駒小学校	学校教育系施設	学校	南館	1974年	(S49)	RC	3	0	1,850.448
	19	生駒小学校	学校教育系施設	学校	東館	2009年	(H21)	RC	3	0	869.800
	20	生駒小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1979年	(S54)	RC+S	2	0	1,100.000
15	21	生駒南小学校	学校教育系施設	学校	本館	1967年	(S42)	RC	3	0	1,447.650
	22	生駒南小学校	学校教育系施設	学校	南館	1967年	(S42)	RC	3	0	1,809.444
	23	生駒南小学校	学校教育系施設	学校	東館	1978年	(S53)	RC	3	0	1,164.765
	24	生駒南小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1987年	(S62)	RC+S	2	0	1,169.500
	25	生駒南小学校	学校教育系施設	学校	昇降口	1985年	(S60)	S	1	0	142.038
	26	生駒南小学校	学校教育系施設	学校	配膳室	1987年	(S62)	S	3	0	113.285
16	27	生駒台小学校	学校教育系施設	学校	本館	1965年	(S40)	RC	2	0	1,594.853
	28	生駒台小学校	学校教育系施設	学校	北館	1965年	(S40)	RC	2	0	1,236.680
	29	生駒台小学校	学校教育系施設	学校	新館	1971年	(S46)	RC	3	0	1,761.550
	30	生駒台小学校	学校教育系施設	学校	南館	2009年	(H21)	RC	3	0	2,424.740
	31	生駒台小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1989年	(H1)	RC	2	0	1,290.970
	32	生駒台小学校	学校教育系施設	学校	昇降口	1990年	(H2)	S	1	0	122.760

## 資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
17	33	生駒東小学校	学校教育系施設	学校	本館	1973年	(S48)	RC	2	0	2,036.731
	34	生駒東小学校	学校教育系施設	学校	北館	1974年	(S49)	RC	3	0	2,867.700
	35	生駒東小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1974年	(S49)	RC+S	2	0	750.886
	36	生駒東小学校	学校教育系施設	学校	西館	1983年	(S58)	RC	3	0	916.399
18	37	真弓小学校	学校教育系施設	学校	西館	1977年	(S52)	RC	3	0	1,833.450
	38	真弓小学校	学校教育系施設	学校	南館	1977年	(S52)	RC	3	0	1,526.000
	39	真弓小学校	学校教育系施設	学校	北館	1978年	(S53)	RC	3	0	1,553.616
	40	真弓小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1977年	(S52)	RC+S	2	0	800.000
	41	真弓小学校	学校教育系施設	学校	新館	1990年	(H2)	RC	3	0	992.460
	42	真弓小学校	学校教育系施設	学校	渡り廊下	1990年	(H2)	RC	3	0	200.400
19	43	俵口小学校	学校教育系施設	学校	本館	1978年	(S53)	RC	3	0	2,183.320
	44	俵口小学校	学校教育系施設	学校	中館	1978年	(S53)	RC	3	0	1,536.600
	45	俵口小学校	学校教育系施設	学校	北館	1978年	(S53)	RC	3	0	1,193.400
	46	俵口小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1978年	(S53)	RC+S	2	0	1,148.100
	47	俵口小学校	学校教育系施設	学校	中館東	1982年	(S57)	RC	3	0	492.852
	48	俵口小学校	学校教育系施設	学校	北館東	1982年	(S57)	RC	3	0	492.852
20	49	鹿ノ台小学校	学校教育系施設	学校	北館	1979年	(S54)	RC	3	0	1,616.100
	50	鹿ノ台小学校	学校教育系施設	学校	南館1	1979年	(S54)	RC	3	0	600.000
	51	鹿ノ台小学校	学校教育系施設	学校	昇降口棟	1979年	(S54)	RC	3	0	1,216.950
	52	鹿ノ台小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1979年	(S54)	RC+S	2	0	800.310
	53	鹿ノ台小学校	学校教育系施設	学校	南館2	1981年	(S56)	RC	3	0	1,723.930
21	54	桜ヶ丘小学校	学校教育系施設	学校	北館	1981年	(S56)	RC	3	0	1,867.798
	55	桜ヶ丘小学校	学校教育系施設	学校	南館	1981年	(S56)	RC	3	0	2,498.475
	56	桜ヶ丘小学校	学校教育系施設	学校	昇降口棟	1981年	(S56)	RC	3	0	657.748
	57	桜ヶ丘小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1981年	(S56)	RC+S	2	0	1,207.515
22	58	あすか野小学校	学校教育系施設	学校	本館	1981年	(S56)	RC	3	0	2,937.937
	59	あすか野小学校	学校教育系施設	学校	西館南	1981年	(S56)	RC	3	0	1,248.540
	60	あすか野小学校	学校教育系施設	学校	西館北	1981年	(S56)	RC	3	0	596.477
	61	あすか野小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1981年	(S56)	RC+S	2	0	965.000
	62	あすか野小学校	学校教育系施設	学校	南館	2015年	(H27)	RC	3	0	1,282.980

資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
23	63	壱分小学校	学校教育系施設	小学校	本館	1982年	(S57)	RC	3	0	1,339.940
	64	壱分小学校	学校教育系施設	小学校	北館	1982年	(S57)	RC	3	0	1,698.920
	65	壱分小学校	学校教育系施設	学校	南館	1982年	(S57)	RC	3	0	1,236.840
	66	壱分小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1982年	(S57)	RC+S	2	0	975.038
	67	壱分小学校	学校教育系施設	学校	本館増築1	2001年	(H13)	RC	3	0	545.031
	68	壱分小学校	学校教育系施設	学校	本館増築2	2005年	(H17)	RC	3	0	274.638
	69	壱分小学校	学校教育系施設	学校	北館2	2009年	(H21)	RC	2	0	760.125
24	70	生駒南第二小学校	学校教育系施設	学校	本館	1983年	(S58)	RC	3	0	1,309.616
	71	生駒南第二小学校	学校教育系施設	学校	西館	1983年	(S58)	RC	3	0	1,747.139
	72	生駒南第二小学校	学校教育系施設	学校	南館	1983年	(S58)	RC	3	0	1,435.890
	73	生駒南第二小学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1983年	(S58)	RC+S	2	0	970.000
	74	生駒南第二小学校	学校教育系施設	学校	多目的室棟	2001年	(H13)	S	1	0	237.440
25	75	生駒中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1973年	(S48)	RC+S	2	0	1,260.350
	76	生駒中学校	学校教育系施設	学校	北館	1974年	(S49)	RC	3	0	1,033.500
	77	生駒中学校	学校教育系施設	学校	南館	1986年	(S61)	RC	3	0	1,008.000
	78	生駒中学校	学校教育系施設	学校	本館(中館)	2009年	(H21)	RC	3	1	5,144.860
	79	生駒中学校	学校教育系施設	学校	渡り廊下1	2009年	(H21)	S	3	0	131.200
26	80	生駒南中学校	学校教育系施設	学校	本館	1970年	(S45)	RC	4	0	2,508.240
	81	生駒南中学校	学校教育系施設	学校	南館	1970年	(S45)	RC	2	0	869.400
	82	生駒南中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1973年	(S48)	RC+S	2	0	949.600
	83	生駒南中学校	学校教育系施設	学校	東館	1980年	(S55)	RC	4	0	1,144.200
	84	生駒南中学校	学校教育系施設	学校	渡り廊下	1980年	(S55)	S	3	0	325.240
27	85	緑ヶ丘中学校	学校教育系施設	学校	本館	1978年	(S53)	RC	3	0	2,158.710
	86	緑ヶ丘中学校	学校教育系施設	学校	東館	1978年	(S53)	RC	3	0	1,515.332
	87	緑ヶ丘中学校	学校教育系施設	学校	北館	1978年	(S53)	RC	3	0	1,151.874
	88	緑ヶ丘中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1978年	(S53)	RC+S	2	0	1,304.865
	89	緑ヶ丘中学校	学校教育系施設	学校	増築棟	1983年	(S58)	RC	3	0	910.779
	90	緑ヶ丘中学校	学校教育系施設	学校	昇降口棟	1978年	(S53)	RC	3	0	253.400
28	91	鹿ノ台中学校	学校教育系施設	学校	北館	1981年	(S56)	RC	3	0	1,928.100
	92	鹿ノ台中学校	学校教育系施設	学校	南館	1981年	(S56)	RC	3	0	2,423.760
	93	鹿ノ台中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1981年	(S56)	RC+S	2	0	1,010.000
	94	鹿ノ台中学校	学校教育系施設	学校	昇降口棟	1981年	(S56)	RC	3	0	319.560

資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
29	95	上中学校	学校教育系施設	学校	本館	1982年	(S57)	RC	3	0	1,958.700
	96	上中学校	学校教育系施設	学校	中館	1982年	(S57)	RC	3	0	2,628.060
	97	上中学校	学校教育系施設	学校	南館	1982年	(S57)	RC	3	0	1,931.664
	98	上中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1982年	(S57)	RC+S	2	0	1,388.000
	99	上中学校	学校教育系施設	学校	増築棟	1991年	(H3)	RC	3	0	516.285
	100	上中学校	学校教育系施設	学校	廊下1	1982年	(S57)	RC	3	0	163.440
	101	上中学校	学校教育系施設	学校	廊下2	1982年	(S57)	RC	3	0	300.740
30	102	光明中学校	学校教育系施設	学校	本館	1983年	(S58)	RC	3	0	2,674.815
	103	光明中学校	学校教育系施設	学校	北館	1983年	(S58)	RC	3	0	1,566.140
	104	光明中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1983年	(S58)	RC+S	2	0	1,136.697
	105	光明中学校	学校教育系施設	学校	増築棟	1987年	(S62)	RC	3	0	256.305
	106	光明中学校	学校教育系施設	学校	廊下棟	1983年	(S58)	RC	3	0	232.805
31	107	大瀬中学校	学校教育系施設	学校	本館	1984年	(S59)	RC	3	0	1,804.919
	108	大瀬中学校	学校教育系施設	学校	本館東	1984年	(S59)	RC	3	0	1,311.531
	109	大瀬中学校	学校教育系施設	学校	南館	1984年	(S59)	RC	3	0	1,653.896
	110	大瀬中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場	1984年	(S59)	RC+S	2	0	1,145.795
	111	大瀬中学校	学校教育系施設	学校	増築棟	1996年	(H8)	RC	3	0	520.152
	112	大瀬中学校	学校教育系施設	学校	昇降口棟	1984年	(S59)	RC	3	0	239.144
32	113	生駒北小中学校	学校教育系施設	学校	本館	2017年	(H29)	RC	3	0	6,422.660
	114	生駒北小中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場1	1988年	(S63)	RC+S	2	0	1,338.290
	115	生駒北小中学校	学校教育系施設	学校	屋内運動場2	1978年	(S53)	RC+S	2	0	800.000
33	116	教育支援施設	学校教育系施設	その他教育施設	本館	1961年	(S36)	RC	2	0	1,245.230
34	117	なばた幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	新築	1991年	(H3)	S	2	0	1,195.080
	118	なばた幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟	2009年	(H21)	S	1	0	111.590
	119	なばた幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	会議室	2005年	(H17)	S	1	0	38.880
35	120	生駒台幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	本館	2015年	(H27)	S	2	0	2,019.890
36	121	生駒幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	管理棟	1977年	(S52)	S	2	0	360.120
	122	生駒幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟	1977年	(S52)	RC	2	0	829.956
	123	生駒幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育増築棟	1978年	(S53)	RC	2	0	200.688

資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
37	124	俵口幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	管理棟	1978年	(S53)	S	1	0	420.000
	125	俵口幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	北保育棟	1978年	(S53)	S	1	0	628.160
	126	俵口幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	南保育棟	2000年	(H12)	S	1	0	157.040
38	127	あすか野幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	管理棟	1979年	(S54)	S	1	0	375.000
	128	あすか野幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟1	1979年	(S54)	S	1	0	546.000
	129	あすか野幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟2	1980年	(S55)	S	1	0	234.000
39	130	桜ヶ丘幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	管理棟	1982年	(S57)	S	1	0	390.000
	131	桜ヶ丘幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟1	1982年	(S57)	S	1	0	420.000
	132	桜ヶ丘幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟2	2009年	(H21)	S	1	0	152.370
40	133	壱分幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	管理棟	1983年	(S58)	S	1	0	329.000
	134	壱分幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟1	1983年	(S58)	S	1	0	280.000
	135	壱分幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟2	2000年	(H12)	S	2	0	366.954
	136	壱分幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟3	2007年	(H19)	S	2	0	160.200
	137	壱分幼稚園	子育て支援施設	幼稚園	保育棟4	2009年	(H21)	S	1	0	76.530
41	138	ひがし保育園	子育て支援施設	保育園	管理・保育棟	1984年	(S59)	RC	2	0	895.080
	139	ひがし保育園	子育て支援施設	保育園	遊戯棟	1984年	(S59)	S	1	0	326.460
42	140	小平尾保育園	子育て支援施設	保育園	管理棟	1985年	(S60)	S	2	0	390.431
	141	小平尾保育園	子育て支援施設	保育園	保育棟	1985年	(S60)	S	1	0	223.930
	142	小平尾保育園	子育て支援施設	保育園	リズム室	1989年	(H1)	S	2	0	222.050
43	143	中保育園	子育て支援施設	保育園	管理・保育棟	1974年	(S49)	RC	2	0	1,113.040
	144	中保育園	子育て支援施設	保育園	増築棟	2001年	(H13)	S	2	0	134.420
44	145	南こども園	子育て支援施設	こども園	本館	2016年	(H28)	S	2	0	2,569.730
45	146	小平尾南児童館	子育て支援施設	児童施設	本館	1977年	(S52)	RC	2	0	641.976
46	147	生駒南学童	子育て支援施設	児童施設	生駒南A学童	2010年	(H22)	LS	2	0	187.820
	148	生駒南学童	子育て支援施設	児童施設	生駒南B学童	1993年	(H5)	RC+LS	1	0	132.570
47	149	生駒台学童	子育て支援施設	児童施設	生駒台1学童	1993年	(H5)	LS	2	0	167.190
	150	生駒台学童	子育て支援施設	児童施設	生駒台2学童	2010年	(H22)	LS	2	0	172.250
48	151	生駒東学童	子育て支援施設	児童施設	生駒東1学童	1992年	(H4)	LS	1	0	135.870
	152	生駒東学童	子育て支援施設	児童施設	生駒東2学童	1994年	(H6)	LS	2	0	234.180



資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
49	153	俵口学童	子育て支援施設	児童施設	俵口1学童	1994年	(H6)	LS	1	0	194.740
	154	俵口学童	子育て支援施設	児童施設	俵口2学童	2009年	(H21)	LS	2	0	171.460
50	155	桜ヶ丘学童	子育て支援施設	児童施設	桜ヶ丘2学童	2010年	(H22)	LS	2	0	174.710
51	156	あすか野学童	子育て支援施設	児童施設	あすか野3学童	2014年	(H26)	LS	2	0	201.480
52	157	壱分学童	子育て支援施設	児童施設	壱分1学童	2006年	(H18)	LS	2	0	206.780
	158	壱分学童	子育て支援施設	児童施設	壱分2学童	1994年	(H6)	LS	2	0	94.630
53	159	生駒南第二学童	子育て支援施設	児童施設	本館	1993年	(H5)	LS	1	0	92.570
54	160	やすらぎの杜 優楽	保健・福祉施設	高齢福祉施設	本館	2001年	(H13)	RC	2	0	4,633.830
55	161	デイサービスセンター幸楽	保健・福祉施設	高齢福祉施設	本館	1999年	(H11)	RC	3	0	750.410
56	162	デイサービスセンター寿楽	保健・福祉施設	高齢福祉施設	本館	1971年	S46	RC	2	0	356.483
	163	デイサービスセンター寿楽	保健・福祉施設	高齢福祉施設	増築棟	1999年	H11	S	2	0	184.750
57	164	デイサービスセンター長楽	保健・福祉施設	高齢福祉施設	管理棟	1971年	S46	RC	2	0	328.140
	165	デイサービスセンター長楽	保健・福祉施設	高齢福祉施設	増築棟	2003年	H15	S	1	0	195.650
58	166	RAKU-RAKUはうす	保健・福祉施設	高齢福祉施設	本館	2001年	H13	S	1	0	296.930
59	167	福祉センター	保健・福祉施設	障がい福祉施設	本館	1990年	(H2)	RC	2	0	1,526.800
	168	福祉センター	保健・福祉施設	障がい福祉施設	トレーニング棟	1994年	(H6)	S	1	0	158.200
	169	福祉センター	保健・福祉施設	障がい福祉施設	工芸棟	1994年	(H6)	S	2	0	109.840
60	170	セラビーいこま	保健・福祉施設	保健施設	健康棟	1992年	(H4)	SRC+RC	5	1	2,381.227
	171	セラビーいこま	保健・福祉施設	保健施設	メディカルセンター棟	1992年	(H4)	RC	4	1	2,829.104
61	172	たけまるホール	市民文化系施設	集会施設	本館	1981年	(S56)	RC+SRC	4	1	4,493.000
	173	たけまるホール	市民文化系施設	集会施設	増築棟	2013年	(H25)	S	3	0	319.240
62	174	コミュニティセンター	市民文化系施設	集会施設	セイセイビル	1990年	(H2)	SRC	6	1	7,341.592
63	175	南コミュニティセンター	市民文化系施設	集会施設	本館	1998年	(H10)	RC+SRC	4	1	5,458.000
64	176	北コミュニティセンター	市民文化系施設	集会施設	本館	2002年	(H14)	SRC+S	4	1	8,881.050
65	177	図書館	市民文化系施設	集会施設	本館	1986年	(S61)	RC+S	4	1	5,979.250
66	178	やまびこホール	市民文化系施設	集会施設	本館	1993年	(H5)	S	1	0	310.930
67	179	鹿ノ台ふれあいホール	市民文化系施設	集会施設	本館	1980年	(S55)	RC	2	0	483.000
	180	鹿ノ台ふれあいホール	市民文化系施設	集会施設	増築棟	1993年	(H5)	RC	2	0	591.510
68	181	芸術会館美楽来	社会教育系施設	博物館等	本館	1998年	(H10)	RC	1	1	2,851.670

資料 1 - 公共施設保全計画対象施設一覧

施設番号	棟番号	施設名	大分類	中分類	棟名等	完成年 (建物躯体)		構造	階数		床面積 (㎡)
									地上	地下	
69	182	市民体育館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1976年	(S51)	RC+S	3	0	4185.980
70	183	総合公園体育館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1983年	(S58)	RC+S	3	0	2978.195
71	184	生駒北スポーツセンター	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	体育館	1972年	(S47)	SRC	2	0	1909.000
	185	生駒北スポーツセンター	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	付属体育館	1972年	(S47)	RC	2	0	755.140
72	186	北大和体育館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1990年	(H2)	S	1	0	623.700
73	187	井出山体育館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1991年	(H3)	S	1	0	651.910
74	188	小平尾南体育館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1986年	(S61)	S	1	0	652.000
75	189	むかいやま公園体育館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1999年	(H11)	S	2	0	934.480
76	190	武道館	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	1989年	(H1)	S	1	0	859.450
77	191	井出山屋内温水プール	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	本館	2010年	(H22)	S	1	0	1673.450
78	192	滝寺公園プール	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	管理棟	1973年	(S48)	RC	2	1	253.090
79	193	高山竹林園	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ・レクリエーション施設	資料館	1988年	(S63)	RC	1	0	409.110
80	194	花のまちづくりセンター	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ・レクリエーション施設	管理棟	2001年	(H13)	S	1	0	331.490
81	195	山麓公園ふれあいセンター	公園施設	公園施設	本棟	1991年	(H3)	RC	3	1	3,621.006
	196	山麓公園ふれあいセンター	公園施設	公園施設	プール棟	1991年	(H3)	RC	2	1	890.281
	197	山麓公園ふれあいセンター	公園施設	公園施設	宿泊棟	1991年	(H3)	RC	2	0	575.499
82	198	山麓公園野外活動センター	公園施設	公園施設	本棟	1992年	(H4)	RC	1	0	934.538
83	199	山麓公園テニスコート事務所	公園施設	公園施設	管理棟	1993年	(H5)	W	1	0	105.975
84	200	元町住宅	公営住宅	市営住宅	E棟	1986年	(S61)	RC	2	0	159.040
	201	元町住宅	公営住宅	市営住宅	B棟	1986年	(S61)	RC	3	0	562.720
	202	元町住宅	公営住宅	市営住宅	C棟	1989年	(H1)	RC	3	0	775.920
	203	元町住宅	公営住宅	市営住宅	D棟	1989年	(H1)	RC	3	0	838.845
85	204	第二元町住宅	公営住宅	市営住宅	本館	1982年	(S57)	PC	2	0	114.508
86	205	緑ヶ丘住宅	公営住宅	市営住宅	1号棟	1982年	(S57)	PC	2	0	171.760
	206	緑ヶ丘住宅	公営住宅	市営住宅	2号棟	1982年	(S57)	PC	2	0	114.508
	207	緑ヶ丘住宅	公営住宅	市営住宅	3号棟	1982年	(S57)	PC	2	0	286.270
87	208	小平尾桜ヶ丘住宅	公営住宅	市営住宅	1号棟	1980年	(S55)	RC	2	0	1230.090
	209	小平尾桜ヶ丘住宅	公営住宅	市営住宅	2号棟	1980年	(S55)	RC	2	0	1230.090
88	210	再開発住宅	公営住宅	市営住宅	本館	1994年	(H6)	RC	3	0	643.480
89	211	生駒駅南自動車駐車場	その他	その他	本館	1995年	(H7)	RC+S	5	2	6592.910
90	212	生駒駅南自転車駐車場	その他	その他	本館	1993年	(H5)	RC+S	3	1	1210.750



## 学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27 年 4 月文部科学省）P. 10

## 1. 総論 (9) 用語の定義と解説

## (9) 用語の定義と解説

・本手引における用語の定義と解説を以下に示す。

## 【基本的な用語】

長寿命化	建物を将来にわたって長く使い続けるため、耐用年数を延ばすこと。
保全	建物や設備が完成してから取り壊すまでの間、その性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。保全のための手段として、点検・診断、改修等がある。
予防保全	損傷が軽微である早期段階から、機能・性能の保持・回復を図るために修繕等を行う、予防的な保全のこと。なお、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う保全のことを「計画保全」という。
事後保全	老朽化による不具合が生じた後に修繕等を行う、事後的な保全のこと。
維持管理	建物や設備の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けるため、建物や設備の点検・診断を行い、必要に応じて建物の改修や設備の更新を行うこと。なお、日常的に行われる点検や修繕等のことを本手引では「日常的な維持管理」という。
更新	既存の建物や設備を新しく改めること。建物の場合は、「改築」と同義とらえてよい。
改築	老朽化により構造上危険な状態にあつたり、教育上、著しく不適当な状態にあつたりする既存の建物を「建て替える」こと。
改修	経年劣化した建物の部分又は全体の原状回復を図る工事や、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。
修繕	経年劣化した建物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。
長寿命化改修	長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げる改修を行うこと。
メンテナンスサイクル	定期的な点検・診断により施設の状態を把握し、その結果に基づき、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効率的・効果的に実施するとともに、これらの取組を通じて得られた施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次期点検・診断等に活用する一連の取組を継続的に実施すること。

## 生駒市公共施設保全計画

---

発行 平成 29 年 10 月  
生駒市建設部営繕課  
生駒市東新町 8 番 38 号  
TEL 0743-74-1111 (代表)

---