

■ 計画の背景、目的

- ✓ 中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故（平成24（2012）年）など、公共施設やインフラ施設の老朽化に伴う事故を背景として、公共施設等の老朽化問題が社会的に注目されることとなりました。こうした中、国から全国の自治体に対して「公共施設等総合管理計画」と、それを踏まえた「個別施設計画」の策定に関する要請があり、公共施設等の適切な維持管理と、計画的な更新や長寿命化に取り組むことが求められるようになりました。
- ✓ これを受け本市では、公共施設等の状況を把握するとともに、長期的な視点から、施設の再編も含めた全体のマネジメント方針を示す計画として、平成28年度（2016年度）に「柏原市公共施設等総合管理計画」を策定しました。
- ✓ 今回策定する個別施設計画は、限られた財源の中で、市民サービスをより良い形で継続的に提供していく観点から、施設の特性や役割等を踏まえながら、今後の維持管理や更新・長寿命化等の方針を具体的に示すものとして策定します。

【計画期間】 令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）の10年間

計画の対象施設

施設	所在地	建築年	建物構造	延床面積	管理形態
1 老人福祉センター やすらぎの園	柏原市旭ヶ丘1丁目9番30号	昭和56年 (1981年)	RC造 2階建	1,506.00㎡	指定管理
		昭和33年 (1958年)	木造 2階建	506.00㎡	
		昭和56年 (1981年)	鉄骨造 平屋建	36.00㎡	
2 市立自立支援センター	柏原市本郷3丁目9番62号	平成2年 (1990年)	RC造 3階建	1,320.60㎡	市直営
3 健康福祉センター オアシス	柏原市大県4丁目15番35号	平成11年 (1999年)	RC造 3階建	3,478.24㎡	市直営

※RC造：鉄筋コンクリート造

老人福祉センター やすらぎの園		市立自立支援センター	健康福祉センター オアシス
			
本館	別館		

施設の評価と課題

施設の今後の方向性を検討する上で、「建物等の性能」、「施設利用や管理運営の状況」、「施設の立地環境」、「施設の役割や必要性」の視点から評価を行い、課題を整理します。

■ 市立自立支援センター

評価の視点		評価内容
建物等の性能	経過年数	・鉄筋コンクリート造で平成2年（1990年）の建築であり、更新目安年数（60年）の半分を経過。
	耐震性	・新耐震基準の建築物であり、問題なし。
	劣化等の改善事項	・空調機は30年が経過し故障が多い。エレベーターも30年が経過している。 ・毎年、必要な修繕工事を実施している。 (改修・更新の希望箇所) 空調・エレベーター・自動ドア、キュービクル、屋根・屋上防水・外壁・照明器具(LED化)
施設利用や管理運営の状況	利用条件等	・市内に居住する障害者及びその介助者等が利用。
	管理運営状況	・維持管理を部分的に委託しつつ、直営で管理している。 ・歳入：－、歳出：約5,600千円/年（H29～R1の平均）
立地環境	アクセス性	・柏原駅、市内循環バスの利用が可能（自立支援センター前）。 ・駐車場4台。幹線道路に面し、車でアクセスしやすい環境にある。
	立地上の制約等	・大和川浸水想定区域（0.5m～3m未満）に含まれている。 ・借地であり、施設が存続する期間中に借地期間が終了する可能性あり。（借地期間：平成元年～60年間、敷地入口部分は別地権者所有で40年間）
	周辺類似施設	・なし（市内に唯一の施設）
施設の役割や必要性		・障害者の自立支援のための各種事業の拠点、障害者（児）の相談・療育事業の拠点として、障害者支援に関する事業を実施するために欠かせない施設。 ・市内で3カ所の福祉避難所の一つである。

■ 健康福祉センター オアシス

評価の視点		評価内容
建物等の性能	経過年数	・鉄筋コンクリート造で平成11年（1999年）の建築であり、20年余り経過。
	耐震性	・新耐震基準の建築物であり、問題なし。
	劣化等の改善事項	・氷蓄熱式空調システム故障（エントランスの空調が作動しない）。 (改修・更新の希望箇所) 一部の空調設備（氷蓄熱式）、全館的な照明器具、トイレの便器の交換
施設利用や管理運営の状況	利用条件等	・保健センターは全市民対象。2階の子育て支援センター（スキップKIDS）は子育て層が利用。それ以外の諸室は主に福祉関連団体が使用。 ・地域交流ホールと講座室は一般利用可能（ただし、市の機関や社会福祉協議会を介して利用することとなっている）。
	管理運営状況	・維持管理を部分的に委託しつつ、直営で管理している。 ・歳入：約1,778千円/年、歳出：約50,831千円/年（H29～R1の平均）
立地環境	アクセス性	・堅下駅、市内循環バスの利用が可能（健康福祉センター前）。 ・駐車場40台。
	立地上の制約等	・土砂災害警戒区域に含まれる。 ・借地であるが、借地期間の延長に向けた交渉は、良好に進められている。
	周辺類似施設	・なし（市内に唯一の施設）
施設の役割や必要性		・本市の保健センターとして、健康診査、母子保健、疾病予防、健康づくりなど保健行政に関する事業を実施するために欠かせない施設。 ・地域包括支援センターの窓口が設置されており、保健師・社会福祉士・主任ケアマネジャーが在籍するなど、地域包括ケアシステムの中核施設となっている。 ・社会福祉協議会の事務拠点として、地域福祉活動の中核的な場となっている。 ・市内で3カ所の福祉避難所の一つである。 ・子育て支援の拠点の一つ（スキップKIDSが入居）となっている。

■ 老人福祉センター やすらぎの園

評価の視点		評価内容
建物等の性能	経過年数	・本館は鉄筋コンクリート造で昭和56年（1981年）の建築であり、約40年経過。更新目安年数（60年）から見ると、残存年数は少ない。 ・別館は木造の昭和33年（1958年）建築で更新目安年数（40年）を超過。
	耐震性	・旧耐震基準の建築物であり、耐震診断、耐震改修は未実施。
	劣化等の改善事項	・劣化箇所が多数(雨漏り、サッシ、エレベーター他)。 ・浴室は老朽化のため利用中止。 ・別館は既に用途廃止しており、除却の予定。 (改修・更新の希望箇所) エレベーター付け替え 等
施設利用や管理運営の状況	利用条件等	・柏原市に居住する60歳以上（※）、自分でセンターまで来られる方 ※16歳以上の市民5人以上の構成団体など、市長が認めた場合は利用可 ・リピーターが多く、新規利用者が少ない。
	管理運営状況	・指定管理：柏原市社会福祉協議会（令和5年度までの5年間で、指定管理料は年間約3千万円）
立地環境	アクセス性	・市内循環バス(老人福祉センター前)が乗り入れ。 ・駐車場4台。 ・傾斜地に立地し周辺道路が狭あい。
	立地上の制約等	・全市民を対象とした高齢者向け施設であるが、気軽に来訪しにくい場所に立地。
	周辺類似施設	・なし（市内に唯一の施設）
施設の役割や必要性		・元気な高齢者が増えており、壮年と高齢者の区別がなくなっているほか、娯楽施設としての側面が強く、高齢者に利用を限定した施設として維持することが妥当か検討する必要がある。 ・立地環境に問題があり、利用者が限られているほか、老朽化のため浴室を利用中止とするなど、全市民対象の老人福祉施設としての役割を十分に果たせていない。

施設の維持・管理方針（老人福祉センター やすらぎの園）

■ 老人福祉センター やすらぎの園

1 老人福祉センターとしてのサービスや機能の見直し

- ・高齢者にとって必要なサービスを引き続き提供するとともに、市民のニーズや社会状況の変化等を踏まえてサービス内容を柔軟に見直すこととし、施設の機能についても提供するサービスに合わせた形で最適化を図ります。
- ・老朽化により利用中止としている浴室については廃止の方向とした上で、利用者に対して十分な説明と周知を行います。

2 老朽化や耐震化などハード面での課題への対応

- ・利用者の安全・安心を確保するため、建物・設備の老朽化や耐震化など、ハード面の課題に対しては、できるだけ速やかに対応方針を検討します。検討においては、現在の立地場所がアクセス面で課題が多いことを踏まえ、高齢者に対するサービスを提供する上で適切な立地環境を選定するなど、他の場所への機能移転も想定します。
- ・なお、他の場所に移転する場合、現在の建物は廃止・除却することを想定します。また、移転においては、建物の新設に限らず、相乗効果が期待できる既存施設との複合化・多機能化も有効な選択肢であることから、健康福祉センター オアシスやコミュニティ会館など、複数の施設に機能を分散配置することも想定した中で、具体化の検討を行います。

3 適正な維持管理の実施

- ・指定管理者との連携の下、建物や設備の日常的な保守・点検等を適切に実施し、安全・安心な利用環境を維持します。

4 老朽施設の除却

- ・別館はすでに用途廃止し、別の行政目的で利用する見込みもないことから、速やかに除却を行います。

■市立自立支援センター

1 障害者支援に関する拠点施設としての機能維持

- ・ 障害者の自立支援のための各種事業の拠点、障害者（児）の相談・療育事業の拠点として、長期的に機能を維持していくことを基本とし、予防保全の観点から適切な維持管理を行います。

2 建物や設備の計画的な保全と長寿命化

- ・ 建物については、老朽化等の状況を踏まえて必要な長寿命化対策を計画的に実施することで、躯体への劣化の影響を抑制し、ライフサイクルコストの低減を図ります。
- ・ 設備については、修繕・更新等の周期を踏まえて計画的な保全を行います。また、修繕・更新を行う場合は、将来の社会ニーズ等も踏まえて最適な対応策を検討します。

3 適正な維持管理の実施

- ・ 維持管理を委託する専門業者等との連携の下、建物や設備の日常的な保守・点検等を適切に実施し、安全・安心な利用環境を維持します。

4 用地確保のための検討

- ・ 施設用地が借地であることから、借地期間の終了により、サービス提供に支障が出ないよう、状況に応じて、借地期間の延長や用地取得の検討を行います。

■健康福祉センター オアシス

1 保健行政に関する拠点施設としての機能維持

- ・ 市民の健康の維持・増進に関する事業を実施するための拠点として、長期的に機能を維持していくことを基本とし、予防保全の観点から適切な維持管理を行います。

2 建物や設備の計画的な保全と長寿命化

- ・ 建物については、老朽化等の状況を踏まえて必要な長寿命化対策を計画的に実施することで、躯体への劣化の影響を抑制し、ライフサイクルコストの低減を図ります。
- ・ 設備については、修繕・更新等の周期を踏まえて計画的な保全を行います。また、修繕・更新を行う場合は、将来の社会ニーズ等も踏まえて最適な対応策を検討します。

3 適正な維持管理の実施

- ・ 維持管理を委託する専門業者等との連携の下、建物や設備の日常的な保守・点検等を適切に実施し、安全・安心な利用環境を維持します。

4 用地確保のための検討

- ・ 施設用地が借地であることから、借地期間の終了により、サービス提供に支障が出ないよう、状況に応じて、借地期間の延長や用地取得の検討を行います。

5 施設の有効活用（老人福祉センターの一部機能の移転検討）

- ・ サービス内容が類似する他の福祉関連施設との間で連携を図るものとし、本施設の基幹的な事業の実施に影響が出ない範囲で、地域交流ホールや講座室などの諸室の有効活用を図ります。有効活用の例として、老人福祉センター やすらぎの園で実施しているサービスのうち、本施設で実施することが効果的と考えられるもの（生活・健康相談や機能回復訓練などの事業を想定）について、機能移転の検討を行います。

施設の保全計画

- 予防保全型の維持管理を行う施設では、建物や設備の保全を計画的に行い、老朽化等の状況を踏まえて必要な長寿命化対策を実施します。事後保全型の維持管理を行う施設では、長期的な使用を見越した長寿命化対策は想定せず、利用上の支障となる劣化等について、その都度対応します。
- 市立自立支援センター、健康福祉センター オアシスについては予防保全型の維持管理とし、老人福祉センター やすらぎの園は事後保全型の維持管理とします。