

■ 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 | 農業総合地域センター | 柏原市国分東条町7番14号 | 昭和54年 (1979年) | 鉄骨造 2階建 | 363.36㎡ | 指定管理 |
| 2 | 柏原市立勤労者センター | 柏原市大正2丁目10番1号 | 平成9年 (1997年) | SRC造 3階建 | 1,637.17㎡ | 市直営 |

※SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造

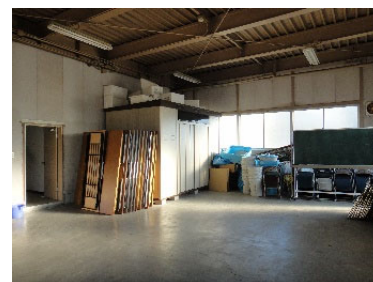
| 農業総合地域センター | 柏原市立勤労者センター |
|---|--|
|  |  |

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。

■ 農業総合地域センター

- ✓ 本施設は、農産物の出荷施設とコミュニティ施設の両方の機能を持った施設であり、建設時に国及び大阪府の補助制度を利用するとともに、市費部分については地元からの寄付を財源とした経緯があります。管理運営は地元区が指定管理者として行っており、維持管理費用を地元区が負担しています。
- ✓ 施設の利用状況を見ると、農業環境の変化に伴い、農産物の出荷施設としての利用ニーズは減少傾向にあり、地域のコミュニティ施設としての役割が大きくなっています。
- ✓ 建物については、旧耐震基準により建てられたものであり、安全確保の観点からは、耐震診断、耐震改修を実施する必要があります。



1階：出荷場



2階：集会室

| 評価の視点 | | 評価内容 |
|--------------|----------|--|
| 建物等の性能 | 経過年数 | ・鉄骨造で昭和54年（1979年）の建築であり、40年以上経過。 |
| | 耐震性 | ・旧耐震基準の建築物である。耐震診断、耐震改修は未実施。 |
| | 劣化等の改善事項 | ・空調水漏れ、シャッター開閉不良等、老朽化が見られ、修繕対応が必要。 ・令和元年度（2019年度）に修繕工事（アコーディオンカーテン、畳の入れ替え）を実施している。 （改修・更新の希望箇所） 2階空調、1階シャッター |
| 施設利用や管理運営の状況 | 利用条件等 | ・利用者は、主に周辺地域の農業関係者等（ブドウなどの農産物の出荷シーズンに作業場として利用）。 ・地域行事等にも利用されている。 |
| | 管理運営状況 | ・地元区による管理運営委員会が指定管理者となり管理運営。 ・市からの指定管理料の支払いはなく、経常修繕を含め、ランニングコストは地元区が負担し運営している。 |
| 立地環境 | アクセス性 | ・市内循環バスのバス停（東条）が徒歩圏にある。地域幹線道路である国道25号に近く、車でのアクセスは容易である。 ・駐車場3台。 |
| | 立地上の制約等 | ・浸水被害、土砂災害などの災害リスクは想定されていない。 |
| | 周辺類似施設 | ・農産物出荷施設（民間所有）は、市内に複数の施設が存在する。 ・地元区が設置管理する集会施設（青年会館）もあるが、老朽化している。 |
| 施設の役割や必要性 | | ・当初は農業用施設とコミュニティ施設の両方の機能を持った施設として設置されたが、農業環境の変化に伴い、農産物の出荷施設としての利用ニーズは減少傾向にあり、地域のコミュニティ施設としての役割が大きくなっている。 |

■ 柏原市立勤労者センター

- ✓ 本施設は、勤労者の福祉の増進及び教養文化の向上を当初の設置目的として整備されたものです。現在では就労支援や雇用創出に関連する機能が主となっているほか、防犯協会や更生保護サポートセンターなど地域の団体も入居しています。
- ✓ このほか、多目的ホールや会議室などの貸館機能も有していますが、利用は少ない状況です。近隣の類似施設として、柏原駅前（アゼリア柏原内）に柏原市立市民プラザがあり、同様の貸館事業を行っていることから、役割分担を明確にしていく必要があります。
- ✓ また、社会状況の変化により、建設当初の設置目的に特化した施設としての意味合いは薄れています。現在入居している機能は必ずしも現在の場所にある必要はないため、他施設との複合化や多機能化なども視野に、今後の活用方策を検討することが考えられます。
- ✓ 建物は鉄骨鉄筋コンクリート造で約20年経過したところであり、更新目安の年数（60年）に対しては余裕があることから、適切に維持管理をしていくことで、長期的な使用も可能です。



多目的ホール



2階会議室

| 評価の視点 | | 評価内容 |
|--------------|---|--|
| 建物等の性能 | 経過年数 | ・鉄骨鉄筋コンクリート造で平成9年（1997年）の建築であり、約20年経過。 |
| | 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 | ・設備の耐用年数を超過しているほか、天井・壁面からの雨漏り等、建物の劣化が進んでおり、計画的な修繕が必要な状況。 （改修・更新の希望箇所） GHP空調機、キュービクル（耐用年数超過） |
| 施設利用や管理運営の状況 | 利用条件等 | ・貸館について利用者の制限はなく、会合やサークル活動での利用も可能。利用は多目的ホールと会議室合計で年間7千人～8千人程度であり、利用件数で見ると、1日当たり1件未満で利用は少ない。 |
| | 管理運営状況 | ・維持管理を部分的に専門業者に委託しつつ、直営で管理している。 ・歳入：約3,335千円/年、歳出：約11,762千円/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（JA柏原支店前）。 ・駐車場29台。 |
| | 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。 |
| | 周辺類似施設 | ・近隣の類似施設として、柏原駅前に柏原市民プラザ（アゼリア柏原内）がある。同施設には貸会議室があり、指定管理者が貸館事業を行っている。 |
| 施設の役割や必要性 | <ul style="list-style-type: none"> ・建設当初の設置目的に対し、社会状況の変化もあり、勤労者の福祉増進等に特化した施設としての機能は他の代替施設で対応可能と考えられる。 ・就労支援や雇用に関する機能は今後も維持する必要があるが、必ずしも現在の立地である必要はない。貸館機能も同様である。 ・現在入居している地域の団体についても、必ずしも勤労者センター内にある必要はないと考えられる。 | |

施設の維持・管理方針

■ 農業総合地域センター

1 適正な維持管理の実施

- ・ 指定管理者である地元区との連携の下、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。
- ・ 施設の修繕負担については、当面は現状の責任区分を継続するものとし、大規模な修繕が必要となった場合には本市の負担により必要な対応を行います。

2 施設の改修、建替え等のあり方検討

- ・ 現在の建物は旧耐震基準であり、耐震面の安全確保が必要であることから、耐震診断を実施するとともに、必要に応じて耐震改修や建替えなどの対策を検討します。
- ・ 耐震改修や建替えが必要となった場合は、地元区との合意形成を図りつつ、適切な事業手法を検討します。
- ・ 農産物出荷施設としての位置づけについては、中長期的な利用ニーズや関係者等の意向も踏まえ、見直しを行うことも想定します。

■ 柏原市立勤労者センター

1 勤労者センターとしてのサービスや機能の見直し

- ・ 就労支援や雇用に関する機能については、今後も維持することを基本とします。ただし、これらの機能を現在の場所に配置する必要性は低いことから、今後の施設の利活用方策を検討する中で、他の施設への移転も視野に、今後の最適な機能配置を検討します。

2 施設の有効活用

- ・ 建物は今後も長期的な使用が可能であることや、会議室などが主体の施設構成であり、他の使用目的にも転用しやすいことから、他の施設からの機能移転する場合の受け皿としての活用を検討します。

3 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、将来の社会ニーズや今後の施設の活用方策等も踏まえて最適な対応策を検討します。

4 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。

施設の保全計画

■ 施設の保全に関する基本的な考え方

- 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。
- 柏原市立勤労者センターについては予防保全型の維持管理とし、農業総合地域センターは事後保全型の維持管理とします。