

■ 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	柏原市立体育館	柏原市玉手町25番80号	昭和53年（1978年）	RC造/2階建	2,112.68㎡	指定管理
2	柏原市立第二体育館	柏原市安堂町9番20号	昭和60年（1985年）	RC造/2階建	918.26㎡	指定管理
3	円明運動広場	柏原市円明町1000-170	平成10年（1998年）	RC造/平屋建	4.41㎡	市直営
4	堅下庭球場	柏原市大巣3丁目576-1	昭和57年（1982年）	鉄骨造/平屋建	26.00㎡	指定管理
5	片山庭球場	柏原市片山町541番地	平成3年（1991年）	LS造/平屋建	66.76㎡	指定管理
6	平野こどもスポーツ広場	柏原市平野1丁目29-1	平成8年（1996年）	その他/平屋建	7.04㎡	市直営
7	サンヒル柏原（宿泊施設及び浴場）	柏原市安堂町115番1	昭和63年（1988年）	RC造/2階建	3,681.77㎡	民間貸付
	〃（旧従業員用寄宿舎）		平成4年（1992年）	LS造/2階建	261.49㎡	
	〃（スポーツセンター・クラブハウス）		平成元年（1989年）	鉄骨造/3階建	476.00㎡	指定管理
	〃（スポーツセンター・レストハウス）		平成2年（1990年）	鉄骨造/平屋建	96.20㎡	
8	自然体験学習施設	柏原市雁多尾畑652-9	平成27年（2015年）	LS造/平屋建	147.42㎡	指定管理

※RC造：鉄筋コンクリート造、LS造：軽量鉄骨造



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。

■ 柏原市立体育館

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昭和53年（1978年）の建築であり、40年以上経過。更新目安年数（60年）から見ると、残存年数は少ない。
	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	・屋上塗装等、老朽化対応が必要となっている。 (改修・更新の希望箇所) ・屋根改修
施設利用や管理運営の状況	利用条件等	・(体育室)利用団体登録した10人以上のグループ。要事前予約。 ・(トレーニング室) 事前に講習会受講。(卓球室)事前登録なしで利用可。
	管理運営状況	・指定管理制度を導入。指定管理者は株式会社オーエンス（平成30年4月1日～令和5年3月31日の5年間） ・指定管理料は年間3千万円前後（第二体育館分を含む）
立地環境	アクセシビリティ	・河内国分駅の利用が可能。 ・駐車場は32台。 ・傾斜地に立地し周辺道路が狭いである。
	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	・学校体育施設開放事業により、市内在住・在勤・在学者については柏原中学校の体育館も利用可能。
施設の役割や必要性		・団体練習等での利用や、競技会・大会利用のほか、スポーツ教室の開催、体育室開放事業による個人利用など、幅広く利用されており、市民の健康、体力の維持増進及びスポーツの普及に関する拠点となっている。 ・国分地域に市立体育館、堅下地域に第二体育館があり、地域的な役割分担ができています。

■ サンヒル柏原

評価の視点		評価内容
建物等の性能	経過年数	・宿泊施設は鉄筋コンクリート造で昭和63年（1988年）の建築であり、30年近く経過しているが、更新目安の年数（60年）に対しては余裕がある。 ・クラブハウス、レストハウスは、鉄骨造で平成元年（1989年）、平成2年（1990年）の建築であり、比較的新しい。
	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	・浴場は設備故障により使用休止中。老朽化対応が必要になっている。 (改修・更新の希望箇所) ・給湯器、空調機、屋根塗装、エレベーター 等
施設利用や管理運営の状況	利用条件等	・(宿泊施設) 貸付により民間のレストラン、貸館として営業（平成30年1月1日～） ・(スポーツセンター) スクール以外の一般利用は利用登録なし。
	管理運営状況	・(宿泊施設) 貸付により民間が暫定的に利用。（貸付期間はR4年度まで） ・歳入：約18,007千円/年、歳出：約47,708千円/年（H29～R1の平均） ・(スポーツセンター) 指定管理制度を導入。指定管理者は株式会社サンアメニティ大阪（令和2年4月1日～令和7年3月31日の5年間）、指定管理料は年間2千万円前後。
立地環境	アクセシビリティ	・高井田駅、安堂駅、市内循環バス（サンヒル柏原前）の利用が可能。 ・駐車場136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。 ・市街化調整区域に立地。開発審査会による許可の上で立地しており、利活用の際に用途面での制約が生じる。
	周辺類似施設	・機能が重複する施設は特になし。
施設の役割や必要性		・本来は健康増進や観光振興の拠点としての役割があるが、現在稼働しているのは、宿泊施設の一部貸付部分（レストラン、大広間等）と、指定管理によるテニスコート、屋外プールのみであり、設置目的に対し、十分な役割を果たしているとは言えない状況にある。 ・レジャープールは市内唯一の施設であり、スポーツ施設として引き続き活用しているが、屋外プールのため稼働できる期間が限定される。

■ 柏原市立第二体育館

- ✓ 柏原市立体育館と同様に、市民の健康、体力の維持増進及びスポーツの普及に関する拠点としての役割を持っており、球技だけでなく武道系の競技種目にも対応した施設となっています。
- ✓ アクセス性の面では、敷地が狭く十分な駐車台数がないことから、地域密着の色合いが強い施設となっています。
- ✓ 建物については、新耐震基準による建築であり、老朽化も顕著ではありませんが、今後、長期的な使用も見据え、適切に維持管理していく必要があります。

■ 自然体験学習施設

- ✓ 恵まれた自然環境を活かし、自然体験・自然学習を楽しむ場として整備した新しい施設であり、開設以来、利用者増が続いてきましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による利用者の減少がみられます。
- ✓ 一方、昨今のキャンプ、アウトドア活動の人気などから、今後も底堅い需要はあると考えられ、市内外からの利用ニーズに応えていくことが期待されます。
- ✓ 建物は新しく、特に不具合等はみられませんが、今後、老朽化が進むことを見越し、計画的な改修の実施等により長寿命化を図りつつ、適切に維持管理していく必要があります。

施設の維持・管理方針

■ 柏原市立体育館

1 本市の総合体育館としての機能維持

- 市民の健康、体力の維持増進及びスポーツの普及に関する拠点として、長期的に機能を維持していくことを基本とし、耐震化や老朽化対策の方向性も踏まえた上で、適切な維持管理を行います。
- 市立第二体育館など、類似性の高い屋内体育施設との間で適切な機能分担、連携を図り、身近にスポーツに親しめる機会を効率的・効果的に提供できるよう努めます。

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の課題に対しては、できるだけ速やかに対応方策を検討します。検討においては、現在の場所でのサービス継続を前提とした大規模改修や、他の場所への移転整備など、幅広い選択肢を想定します。

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。

■ 柏原市立第二体育館

1 地域に密着したスポーツ施設としての機能維持

- 市民の健康、体力の維持増進及びスポーツの普及に関する拠点の一つとして、今後も長期に渡って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。
- 柏原市立体育館など、類似性の高い屋内体育施設との間で適切な機能分担、連携を図り、身近にスポーツに親しめる機会を効率的・効果的に提供できるよう努めます。

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

- 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。

■ 運動広場、庭球場

1 地域に密着したスポーツ施設としての機能維持

- ・ グラウンドやテニスコートについて、今後もサービスを維持していく観点から、適切な維持管理を行い、身近にスポーツに親しめる機会を効率的・効果的に提供できるよう努めます。
- ・ いずれも小規模なトイレ棟や管理棟の建物であることから、予防保全の観点での長寿命化等の改修は想定せず、老朽化等の状況を踏まえて必要な修繕を行います。

2 適正な維持管理の実施

- ・ 指定管理を行っている施設では、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。

3 用地確保のための検討

- ・ 堅下庭球場と片山庭球場については、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。

■ サンヒル柏原

1 今後の利活用方針の検討

- ・ 宿泊施設については暫定的な活用を行っている状況であるため、民間事業者等への貸付を継続しつつも、今後の中長期的な利活用方針について検討します。
- ・ スポーツセンターについては、当面の間はテニスコートと屋外プールの形態を維持しつつ、宿泊施設の利活用方針を踏まえた中で、中長期的なあり方を検討します。
- ・ 故障や老朽化が見られる設備については、今後の利活用方針に合わせて必要な改修を行う想定とします。
- ・ 利活用方策を検討する上では、貸付を行っている民間事業者の意向や、スポーツセンターの指定管理期間との調整を図るなど、既存事業者にも十分配慮します。

2 適正な維持管理の実施

- ・ 指定管理を行っているスポーツセンターについては、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。
- ・ 貸付を行っている宿泊施設や旧従業員用寄宿舎については、貸付事業者との連携の下、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。

■ 自然体験学習施設

1 自然体験・自然学習を楽しむ場としての機能維持

- ・ 自然体験・自然学習を楽しむ場としての役割を果たすため、今後も長期に渡って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。
- ・ 魅力的なサービスが提供できるよう、指定管理者と連携を図りながら、各種講座やイベント等の充実に努めます。

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

- ・ 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。

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。
- 柏原市立第二体育館、自然体験学習施設については予防保全型の維持管理とし、それ以外の施設は事後保全型の維持管理とします。