
柏原市産業系施設個別施設計画

令和3年（2021年）3月

柏 原 市

<目 次>

1章	はじめに	1
1	背景と目的、位置づけ	1
2	計画の対象施設	2
3	計画の期間	3
2章	産業系施設を取り巻く動向	4
1	産業系施設に関する上位計画及び関連計画	4
2	人口動向	6
3章	産業系施設の現状	7
1	農業総合地域センター	7
2	柏原市立勤労者センター	10
3	施設の利用状況	16
4	施設の維持管理状況	17
4章	産業系施設に関する評価と課題整理	21
1	評価の考え方	21
2	施設の評価と課題	22
5章	施設の維持・管理方針	24
1	農業総合地域センター	24
2	柏原市立勤労者センター	25
6章	施設の保全計画	26
1	保全の基本的な考え方	26
2	保全計画	27

1章 はじめに

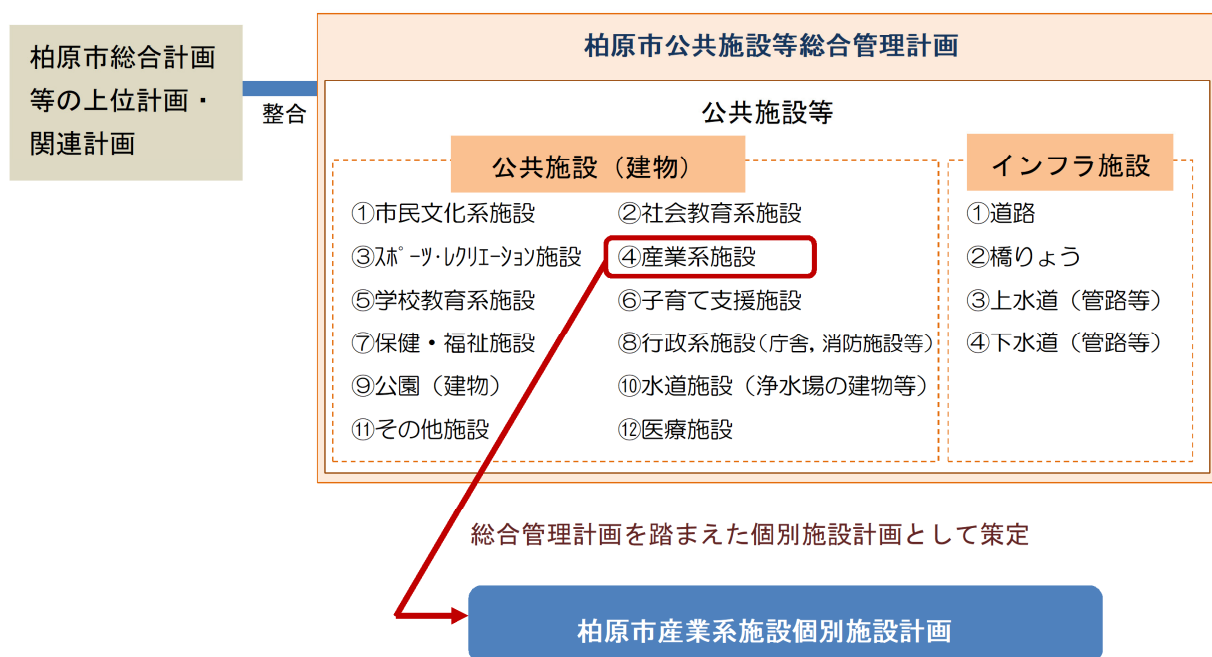
1 背景と目的、位置づけ

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」（以下「総合管理計画」という。）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。

<計画の位置づけ>



【参考】総合管理計画における施設分類

施設類型	施設用途	施設分類	評価単位	施設名称
産業系施設	産業系施設	市民サービス系施設	産業施設	農業総合地域センター、柏原市立勤労者センター

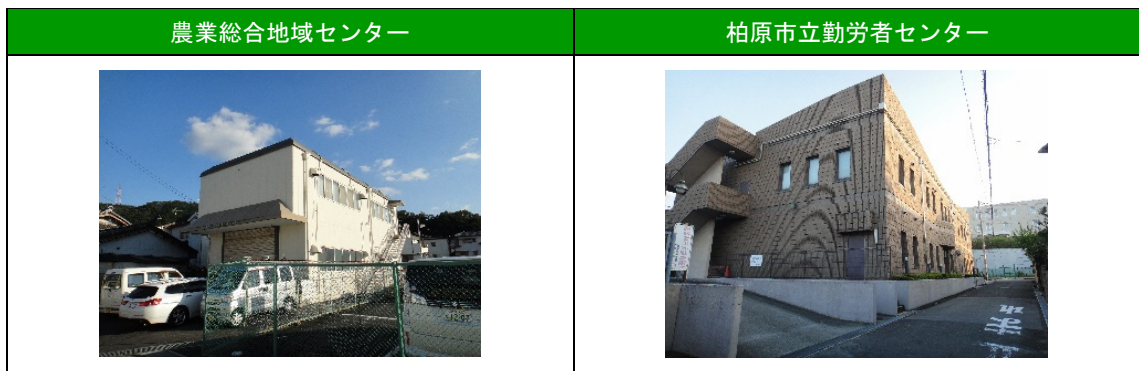
2 計画の対象施設

本計画では、下表に示す施設を対象とします。

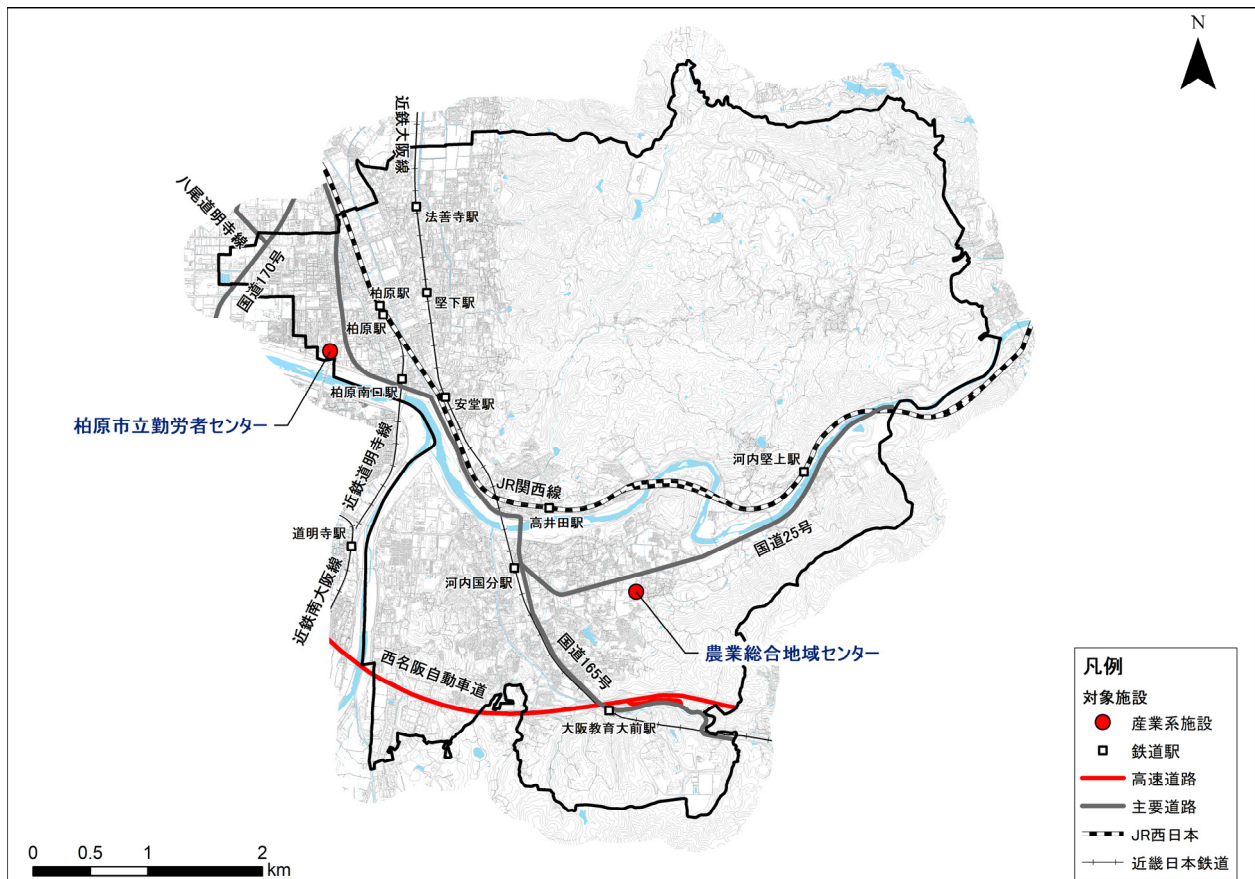
<対象施設の一覧>

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



<対象施設位置図>



3 計画の期間

総合管理計画では、公共施設マネジメントを長期的な視点で進めるうえで、計画期間を40年間に設定しています。そのうえで、計画の見直しについては、概ね10年単位を基本に、市の財政状況や社会環境の変化、上位関連計画等の変更など、見直す必要が生じた場合に適宜見直しを行うこととしています。

本計画は、総合管理計画に示す公共施設マネジメントの基本的な方針を踏まえた上で、個別施設に関する取組みを着実に具体化させていく実行計画としての役割があります。そこで、総合管理計画の計画期間である40年間を見通しつつ、計画期間は10年間に設定した上で、実行性の高い取組みを位置づけ、PDCAサイクルに基づきながら計画の進捗を図ります。

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

2章 産業系施設を取り巻く動向

1 産業系施設に関する上位計画及び関連計画

(1) 柏原市総合計画

本市の最上位計画である柏原市総合計画については、2020年度（令和2年度）を目標年次とする第4次計画の計画期間の終了を控え、第5次総合計画の策定を進めているところです。

第4次柏原市総合計画（基本計画）

（政策目標2 産業と豊かな自然が調和し、環境にやさしい事業活動や生活活動を実践している）

【施策目標2-4（産業）産業が育ち、地域に活力と賑わいがあふれている】

重点目標2-4-3 農業

- ぶどう等の特色ある農業が盛んで、担い手が育っている

（主要施策）農業の担い手育成/安全で安心な農産物の生産/地域農業の活性化/農地の保全促進/遊休農地の活用/有害鳥獣の駆除

（市民力、地域力発揮のための指針）市民が地域農業への理解と関心を深められるよう、情報発信を行います

【施策目標2-5（就労環境）身近な地域で働く場が確保され、働きやすい環境が整っている】

重点目標2-5-1 就労支援

- 身近な地域で働けるよう、地域での雇用支援が進められている

（主要施策）就労支援の推進/勤労福祉の推進

（市民力、地域力発揮のための指針）企業等における就労条件が改善されるよう、意識啓発を行います

第5次柏原市総合計画（基本構想検討案）

（まちづくりの目標）

【目標2 地域資源を活かした魅力あるまち】

- 自然環境、歴史資源や各種産業資源等の豊かな地域資源を組み合わせ活用することにより、ブランド力の強化・向上による魅力あるまちを目指します。
- まちのPR強化により関係・交流人口の増加と産業の活性化を図り、活力あるまちを目指します。

【目標4 多世代のやさしさと思いやりのあるまち】

- 行政経営の視点から効率的・効果的な行政運営と安定的な財政運営を行い、将来にわたり持続可能なまちづくりを目指します。
- 生涯にわたって学べる機会があり、生きがいを持って暮らせるまちを目指します。
- 多様な市民や来訪者がお互いを尊重し、出会いと交流を大切にすまちを目指します。

(2) 柏原市公共施設等総合管理計画

柏原市公共施設等総合管理計画では、基本方針として「量の最適化」、「コストの最適化」、「サービスの最適化」の3つの最適化を図ることとしています。また、施設ごとに維持・管理方針を示しています。

柏原市公共施設等総合管理計画

(第3章 公共施設等の総合的かつ計画意的な管理に関する基本方針)

【全体方針（3つの最適化）】

量の最適化：公共施設等の適正な保有量の設定

- 公共施設（建物）については、少子高齢化や人口構成の変化に伴う市民ニーズの多様化、上位計画や関連計画との整合性等を踏まえながら、施設の統合や複合化、多機能化、適正配置や再編を進め、必要なサービス水準を確保しつつ施設総量の最適化（縮減）を図ります。

※統合：既存の同種の公共施設を合わせて一体の施設として整備する方法

※複合化：既存の機能の異なる公共施設を合わせてこれらの施設を有した複合施設を整備する方法

コストの最適化：予防保全型の適切な維持・管理と負担コストの縮減

- 公共施設（建物）については、予防保全（計画的な点検や診断）による施設の改修や更新に必要な維持や管理コストの縮減、施設の長寿命化による更新時期の集中化を避け、負担コストの平準化を図ります。
- 公共施設等の整備や維持管理に要する負担コストの縮減を図るため、直営による主体的な取組だけでなく、民間ノウハウや民間の持つ技術等の民間活力の導入も進めます。

サービスの最適化：多様な手法による効率的・効果的な運営方法の見直し

- 公共施設の施設運営については、民間活力の導入を積極的に図り、効果的な事業の実施と効率的な運営を図ります。また、近隣自治体間の広域的な相互利用についても検討します。
- 公共施設（建物）については、人口ビジョンを踏まえて、今後の少子高齢化や人口構成の変化に即したサービスの最適化や優先順位の検討を行っていきます。

【維持・管理方針】

- 「農業総合地域センター」は地域の農業や文化施設として今後も必要な施設であることから、今後は老朽化に伴う修繕等の対応を適切に行っていくこととします。また、集会所の機能も有していることから、耐震診断や耐震化を必要に応じて実施します。施設の耐用年数が超過し、利用が困難な見通しとなった際には、統合や複合化等について検討します。
- 「柏原市立勤労者センター」は当面、小規模な修繕や設備の改修で対応が可能ですが、将来的には、同施設を利用する関係団体等と協議を行い、施設の廃止も含めた統合や複合化等について検討します。

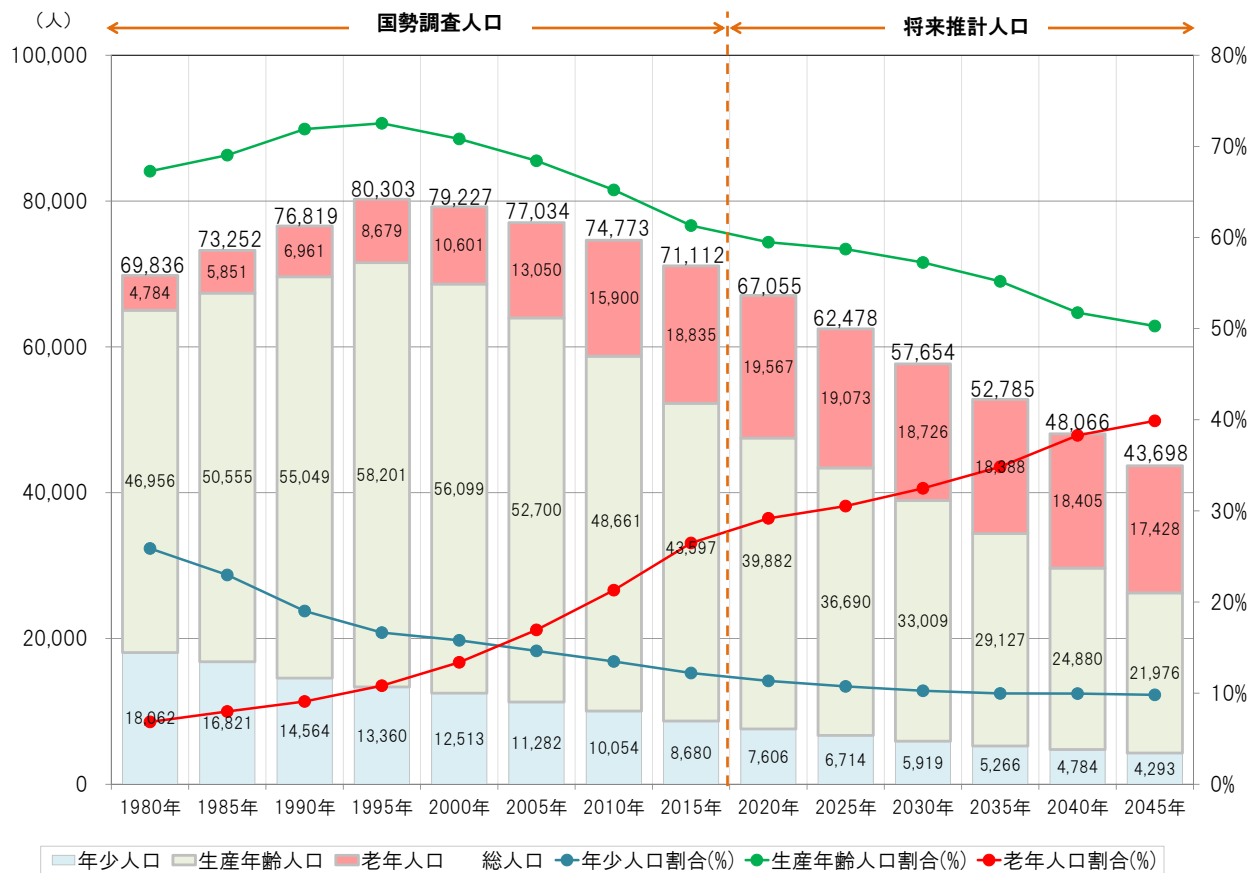
2 人口動向

本市の人口は1995年をピークに減少に転じており、今後も人口減少傾向が続くことが予想されています。

年齢層別に見ると、14歳未満の年少人口の減少が続いているほか、15～64歳の生産年齢人口についても1995年以降増加から減少に転じており、65歳以上の老年人口のみが増加している状況にあります。

老年人口は今後さらに増加することが予想され、令和17年（2035年）頃には総人口の約35%、令和27年（2045年）頃には総人口の約40%の水準となることが見込まれています。

＜人口の推移と将来見通し＞



資料：1980年～2015年は国勢調査人口、年齢3区分別割合は総人口から年齢不詳を除いて算出

2020年～2045年は、社人研準拠による推計人口（令和元年12月27日総合計画審議会 資料2による）

3章 産業系施設の現状

1 農業総合地域センター

(1) 施設の概要

農業総合地域センターは、地域の農業振興並びに文化向上・教育振興を目的に設置された施設です。土地は地元企業が寄付したもので、建物の建設費には、国庫補助、大阪府補助、市費（財源は地元からの寄付）が充てられ、地元区が指定管理者として運営しています。

主に農産物の出荷作業などに利用されるとともに、地域行事等にも利用されるなど、農業関係以外の目的での利用も可能です。

<農業総合地域センターの概要>

建築年	昭和 54 年（1979 年）
面積	延床面積：363.36 m ²
構造・階数	鉄骨造 2 階建
施設の目的	農業経営の育成と農産物流通の組織化を図り、地域農業振興に寄与するとともに、市民の文化向上と教育振興に資するために設置。
施設の構成	1 階：集出荷場・料理教室・便所 2 階：集会室・研修室・便所
バリアフリー対応	出入口(×)／廊下等(×)／階段(×)／昇降機(×)／便所(×)／駐車場(○)
駐車台数	3 台
利用条件等	【使用時間】 9：00～22：00
土地所有状況	市所有
管理運営形態	指定管理（柏原市農業総合地域センター管理運営委員会：平成 30 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日）
災害リスク	浸水被害、土砂災害など特に災害リスクは想定されていない
都市計画	市街化区域（第二種中高層住居専用地域）
備考	・目的外使用、貸付等：郵便ポスト ・避難所には指定されていない

(2) 設置根拠法令等

農業総合地域センターの設置運営に関する法令として、本市が定める「柏原市農業総合地域センター条例（昭和 54 年 6 月 29 日 条例第 14 号）」があります。

柏原市農業総合地域センター条例 （※抜粋）

第 1 条 農業経営の育成と農産物流通の組織化を図り、地域農業振興に寄与するとともに、市民の文化向上と教育振興に資するため、本市に農業総合地域センターを設置する。

第 2 条 農業総合地域センターの名称及び位置は、次のとおりとする。

- (1) 名称 柏原市農業総合地域センター
- (2) 位置 柏原市国分東条町 7 番 14 号

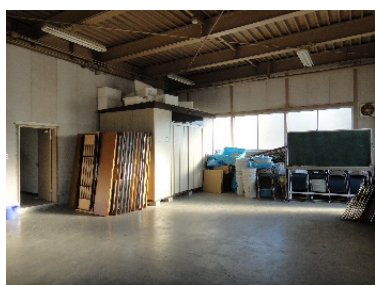
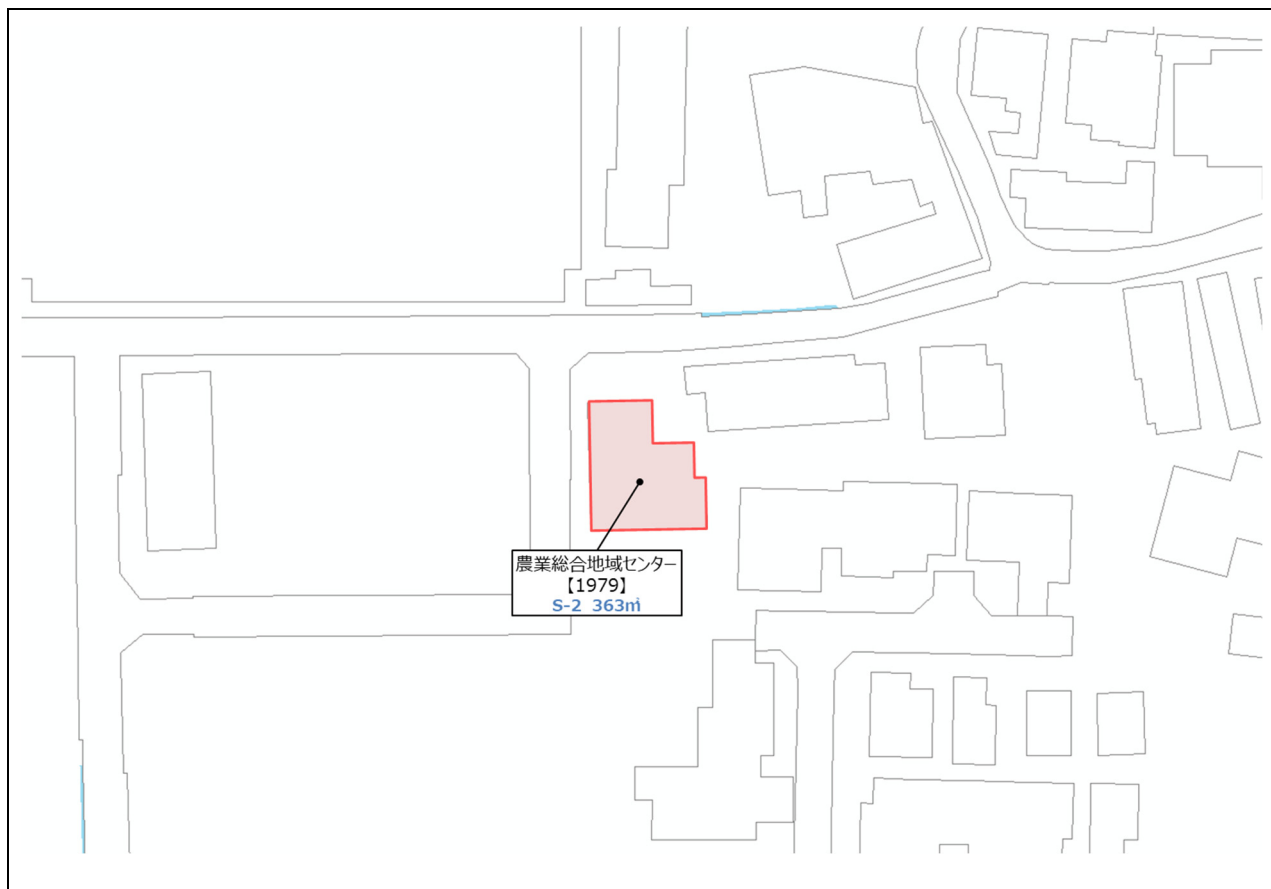
第 3 条 柏原市農業総合地域センター(以下「センター」という。)の管理は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項の規定により、法人その他の団体であつて、市長が指定するもの(以下「指定管理者」という。)に行わせるものとする。

第 4 条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) センターの施設及び設備の維持管理に関する業務
- (2) センターの使用の許可に関する業務
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、柏原市が必要と認める業務

(3) 施設の配置・施設構成

農業総合地域センターは、国分地域に立地し、東側はブドウ畑などが混在する住宅地、西隣は北西向かいにあるベアリング工場の駐車場となっています。



1階：出荷場



1階：料理教室



2階：集会室前廊下



2階：集会室



2階：研修室



2階：給湯室

2 柏原市立勤労者センター

(1) 施設の概要

柏原市立勤労者センター（通称：K I ホール）は、勤労者の福祉の増進及び教養文化の向上を図るため設置された施設であり、柏原市地域就労支援センター、就労準備支援事業「くしら」など本市の就労支援事業の実施拠点のほか、多目的ホールと会議室では貸館事業を行っています。

柏原防犯協会事務所、柏原更生保護サポートセンターなどの地域団体や、民間テナント（ママスクエア柏原店）も入居しています。

また、指定緊急避難場所および指定避難所に指定されています。

< 柏原市立勤労者センターの概要 >

建 築 年	平成 9 年（1997 年）
面 積	延床面積：1,637.17 m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建
施設の目的	勤労者の福祉の増進及び教養文化の向上を図るため設置
施設の構成	1 階：多目的ホール（貸館）、事務室、ホール、1 階会議室、 柏原市地域就労支援センター、就労準備支援事業くしら 2 階：2 階会議室（貸館） 柏原防犯協会事務所、柏原更生保護サポートセンター、ママスクエア柏原店 3 階：屋上駐車場、倉庫
バリアフリー対応	出入口(○)／廊下等(○)／階段(○)／昇降機(○)／便所(○)／駐車場(○)
駐車台数	29 台
利用条件等	■ 勤労者センター（KI ホール） 【開館】 9：00～22：00（日祝は 17：00 まで）、休館日：12 月 29 日～1 月 3 日 【貸館使用方法】 使用予定日の 3 ヶ月前～前日に申込（一般の会合やサークル活動可） 【使用料】 ・多目的ホール： 3,500 円～14,000 円（使用区分により異なる） ・2 階会議室： 3,000 円～12,000 円（使用区分により異なる）
土地所有状況	市所有
管理運営形態	市直営
災害リスク	大和川浸水想定区域（0.5m～3m）に含まれる
都市計画	市街化区域（第一種住居地域）
備 考	・指定緊急避難場所（地震、洪水、大規模火災）および指定避難所に指定
施設写真	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>多目的ホール</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2 階会議室</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>屋上駐車場</p> </div> </div>

(2) 設置根拠法令等

柏原市立勤労者センターの設置運営に関する法令として、本市が定める「柏原市立勤労者センター条例（平成9年3月31日 条例第6号）」があります。

柏原市立勤労者センター条例 （※抜粋）

第1条 勤労者の福祉の増進及び教養文化の向上を図るため、本市に勤労者センターを設置する。

第2条 勤労者センターの名称及び位置は、次のとおりとする。

- (1) 名称 柏原市立勤労者センター
- (2) 位置 柏原市大正2丁目10番1号

第3条 柏原市立勤労者センターの施設を使用しようとする者は、あらかじめ市長に申請し、その許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、使用を許可しない。

- (1) 公安又は風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (2) 建物又は附属物を破損するおそれがあると認められるとき。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団の利益になるおそれがあると認められるとき。
- (4) 管理上支障があると認められるとき。
- (5) その他市長が不相当と認めるとき。

第5条 別表に定める施設の利用者は、同表に定める利用料を前納しなければならない。

別表(第5条関係)

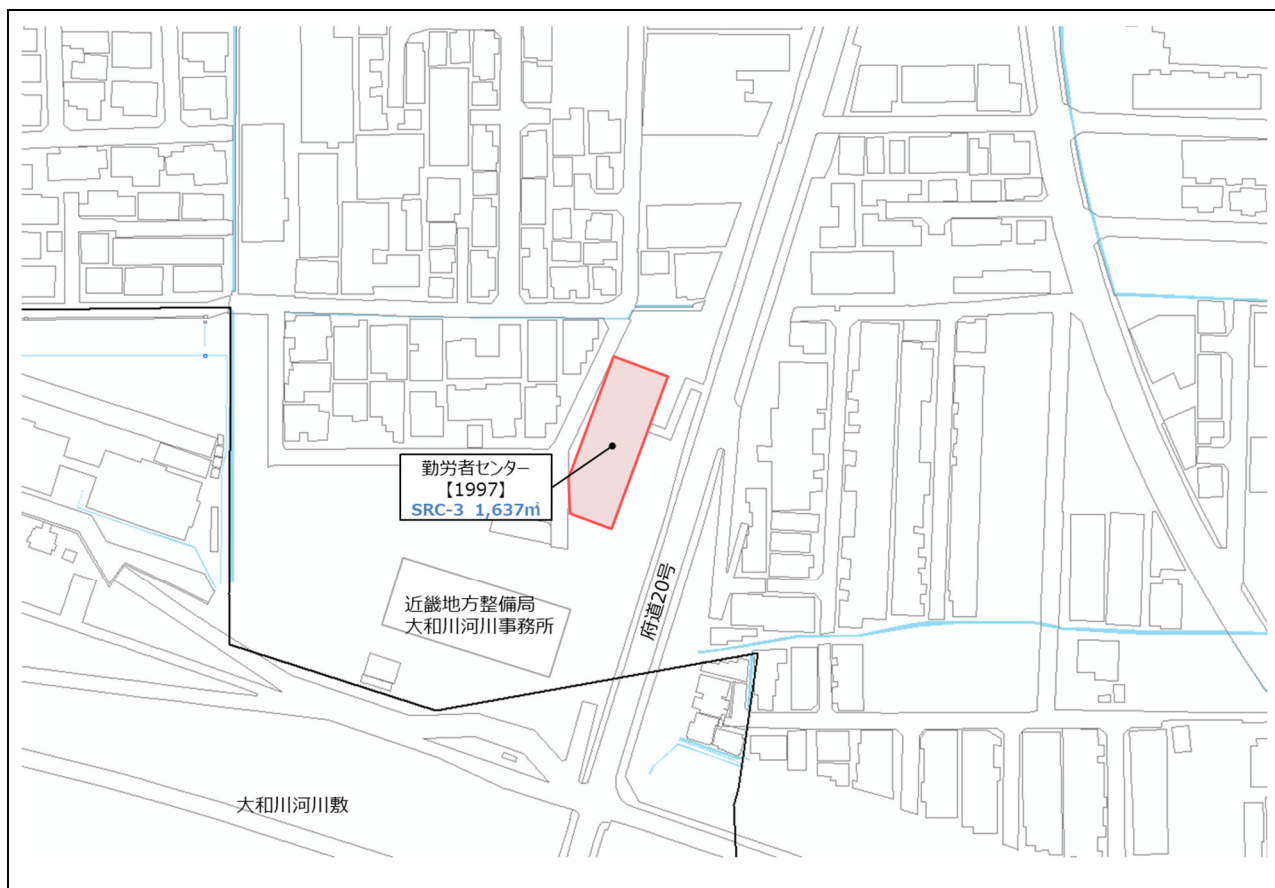
会議室利用料金表

使用時間		午前	午後	夜間	昼間	昼夜間	全日
		9時から11時 30分まで	12時から16 時30分まで	17時30分 から22時まで	9時から16時 30分まで	12時から22 時まで	9時から22時 まで
1階		円	円	円	円	円	円
	多目的ホール	3,500	7,000	7,000	9,000	12,000	14,000
2階	会議室	3,000	6,000	6,000	8,000	10,000	12,000

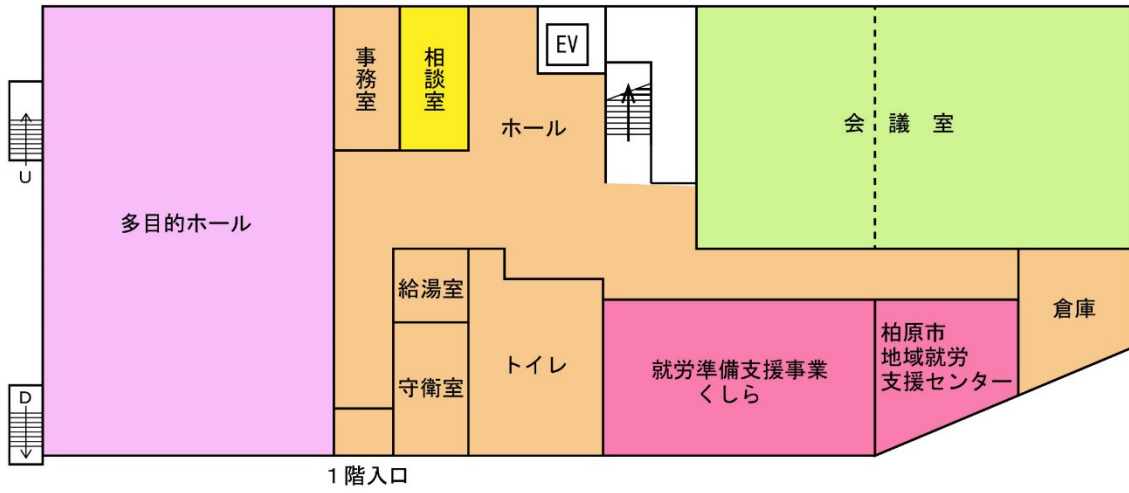
市長が特に必要と認めた場合に限り、上記の表の時間外に使用させることができる。時間外の利用料は、開館前の使用にあつては午前の、開館後の使用にあつては夜間の利用料金の1時間当たりの額に、当該使用時間数を乗じて得た額とする。この場合において、当該1時間当たりの額に100円未満の端数がある場合は、これを切り上げるものとし、当該使用時間数に1時間未満の端数がある場合は、これを1時間とみなす。

(3) 施設の配置・施設構成

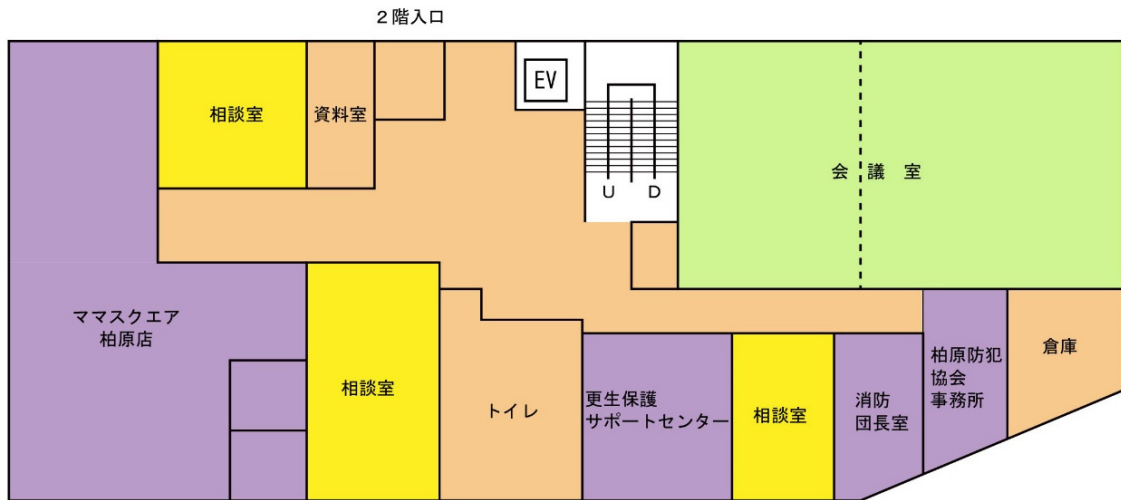
柏原市立勤労者センターは、藤井寺市との境界近くの府道 20 号（旧国道 170 号）沿いに立地しています。地盤面は府道より低い位置にあり、1 階の正面玄関は建物西側の前面道路沿いにあります。車の場合、府道から入ると 3 階の屋上駐車場に直接アクセスする形になっています。南側には、近畿地方整備局大和川河川事務所が立地し、その南を大和川が流れています。



◆1階





◆2階



(4) 事業概要・特徴等

建物内には産業振興課の所管する「柏原市地域就労支援センター」を設置しています。そのほか、福祉総務課の所管事業で使用しています。また、柏原防犯協会事務所、柏原更生保護サポートセンターが使用するほか、民間テナントとして「ママスクエア柏原店」が入居しています。

<使用する団体の事業内容等>

入居組織・団体等（場所）	事業内容・利用条件
<p>■ 柏原市地域就労支援センター（1階）</p> 	<p>就労で困っている人の支援をするために、専門的就労支援コーディネーターによる相談事業を行っています。ハローワークのように直接的に就職先をあっ旋するための施設ではありませんが、相談者1人ひとりにコーディネーターが寄り添った支援を実施しており、1日限りではなく就労が決まるまで手伝います。（産業振興課所管）</p> <p>【事業内容】（就労相談、就労準備支援事業、就労体験）</p> <p>【就労相談開催日】 月・火・木・金 9：00～17：00 無料（要予約）</p> <p>【対象者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●35歳以上で意欲はあるが仕事が決まらない人 ●35歳未満で意欲はあるが仕事が決まらない人 ●就労の準備の場を必要とされる人（ひきこもり等）
<p>■ 就労準備支援事業くら（1階）</p> 	<p>就労をしたいと願いつつ、ひきこもっている方、以前の仕事を辞めてからブランクのある方、対人関係から就労に向けて練習したい方など、働きづらさを抱えた方に段階的な就労支援を行います。（福祉総務課所管）</p> <p>【受付】月・火・木・金 9：00～17：00</p> <p>【開催日】毎週火曜午前、毎週金曜午後</p> <p>【対象者】柏原市在住の就労希望者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生活困窮者（ひきこもり等でお悩みの方で、自立相談支援事業の相談支援員によるアセスメントの結果、就労準備支援事業の利用が適当と認められた方。） 2. 被保護者（生活保護受給中で、柏原市福祉事務所が就労可能であると判断する者のうち、基礎技能を習得することで就労が見込まれる者） <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●日常生活自立支援訓練・・・座学（身だしなみ・規則正しい起床など）・ミーティング ●社会生活自立支援訓練・・・クッキングイベント・公園清掃・洗車・有償ボランティア ●就労自立支援訓練・・・座学（電話練習・履歴書の書き方など）・就労体験

入居組織・団体等（場所）	事業内容・利用条件
<p>■ 柏原防犯協会事務所 (2階)</p> 	<p>地域住民のために、警察や各機関と連携して地域安全活動を行なう防犯協会の事務所です。</p>
<p>■ 柏原更生保護サポートセンター（2階）</p> 	<p>保護司・保護司会が、地域の関係機関・団体と連携しながら、地域で更生保護活動を行うための拠点です。安全で安心して暮らせる街づくりを推進する活動拠点として、保護司が常駐しています。</p>
<p>■ ママスクエア柏原店 (2階)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・(株)ママスクエアは、ワーキングスペース+親子 Cafe スペース(カフェ+キッズスペース)からなる託児機能付きオフィス「ママスクエア」を全国展開しています。 ・柏原市は、平成 30(2018)年 3 月に国の地方創生交付金を活用し、母親労働拠点創出事業として、小さなお子さんがいるお母さんが子どものそばで働けるオフィス「ママスクエア柏原店」を柏原市立勤労者センターにオープンしました。(株)ママスクエアとしては、全国初の公共施設内への出店となります。 ・ワーキングスペースでの業務は、電話の受発信（お客様からのお問合せ対応や、営業活動のテレポなど）やデータ入出力など、企業等から依頼される内容に応じて、幅の広いものになりますが、仕事のプランクがある方にも安心して働けるよう研修を行います。

3 施設の利用状況

(1) 農業総合地域センター

農業総合地域センターは、地元の農業関係者を中心に年間約 2,000～3,000 人の利用があります。

<施設の利用状況（農業総合地域センター）>

	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
開館日数 (日)	359	359	359	359	359
利用者数 (人)	2,260	2,356	3,028	2,426	2,329

(2) 柏原市立勤労者センター

柏原市立勤労者センターは、利用者数の落ち込みが見られる平成 30 年度 (2018 年度) を除くと、年間 10,000 人程度の利用となっています。

地域就労支援センター、就労準備支援事業などの事業については、下表のとおり一定の利用があります。

<施設の利用状況（柏原市立勤労者センター）>

	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
開館日数 (日)	360	359	359	359	360
利用者数 (人)	—	10,711	10,354	5,357	9,392
利用件数 (件)	371	365	346	226	348

※—はデータなし

<貸館の利用状況（柏原市立勤労者センター）>

諸室	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
多目的ホール	105 件	5,638 人/186 件	5,685 人/169 件	2,814 人/70 件	4,736 人/109 件
2 階会議室	56 件	2,112 人/61 件	1,971 人/60 件	1,330 人/64 件	2,072 人/70 件

<入居事業の利用状況（柏原市立勤労者センター）>

		平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
地域就労支援センター	開所日数	199	197	198	196	194
	利用者数	601	591	461	362	399
就労準備支援事業 くしら	実施日数	248	247	248	248	245
	利用者数	224	205	116	167	180
更生保護サポートセンター	開所日数	およそ 1,100 日 (H27 年 4 月～R2 年 3 月)				※正確な資料はなく概算
	利用者数	およそ 1,500 人 (H27 年 4 月～R2 年 3 月)				※正確な資料はなく概算

4 施設の維持管理状況

(1) 指定管理者による管理運営状況

農業総合地域センターは、地元の「柏原市農業総合地域センター管理運営委員会」が指定管理者となっています。市費からの経常的な支出はなく、町会費からの繰入れにより維持管理されています。

<指定管理状況（農業総合地域センター）>

施設	指定管理者	指定期間	所管課
農業総合地域センター	柏原市農業総合地域センター管理運営委員会	平成30年4月1日～令和3年3月31日 (3年間)	産業振興課

<管理運営費収支状況（農業総合地域センター）>

収支項目	金額（円）			備考
	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	
指定管理料	0	0	0	
その他収入	356,650	346,237	748,450	町会費からの繰入れ
収入計	356,650	346,237		
需用費	356,650	346,237	343,820	
修繕費			404,630	
支出計	356,650	346,237	404,630	
収支	0	0	0	

資料：指定管理者制度運用実績報告書

(2) 直営施設における業務委託等の状況

柏原市立勤労者センターは、市の直営施設であり、警備、清掃、設備の保守点検などの維持管理業務を専門業者に委託しています。

<施設管理委託の状況（柏原市立勤労者センター）>

業務区分	金額（円）		
	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)
警備（機械警備含む）	4,432,320	5,056,610	4,612,192
清掃・衛生管理（日常・定期清掃、植栽管理等）	警備清掃での契約	警備清掃での契約	警備清掃での契約
電気設備の保守点検等（受電設備、自家発電設備）	152,280	152,280	153,560
機械設備の保守点検等（エレベーター、空調機器等）	452,952	452,952	452,952
消防設備の保守点検等	23,760	23,760	27,500
その他	-	-	-

(3) 施設の歳入・歳出の状況

農業総合地域センターのランニングコストは、町会費からの繰入れで賄われており、歳入、歳出額が同額となっています。

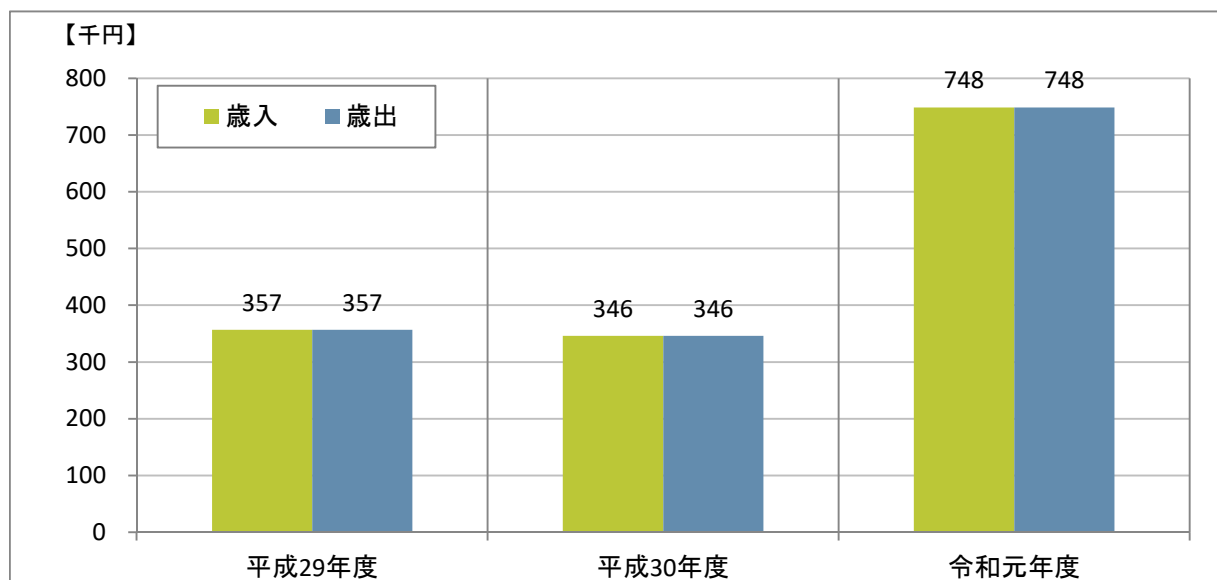
柏原市立勤労者センターについては、歳入として、施設使用料のほか、平成30年度(2018年度)以降は負担金及び貸付収入が計上されています。歳出は、委託料(施設維持)、委託料(事業運営)、水光熱費等で構成されています。

<歳入・歳出の状況>

■農業総合地域センター

■歳入		単位:円		
項目	備考	平成29年度	平成30年度	令和元年度
施設使用料				
行政財産使用料				
雑入				
その他	町会費からの繰入れ	356,650	346,237	748,450
■歳出		単位:円		
項目	備考	平成29年度	平成30年度	令和元年度
消耗品費	照明・空調機・衛生器具 その他維持管理・運営に係る消耗品			
燃料費	ボイラー、非常用発電機、暖房等の燃料代			
光熱水費(電気)	電気・ガス・水道合計	356,650	346,237	343,820
光熱水費(ガス)				
光熱水費(水道)				
修繕料	アコーディオンカーテン、畳の入れ替え			404,630
手数料	水道水質検査、浄化槽水質検査など			
保険料	火災保険料			
委託料①(施設維持)	清掃、警備、設備保守点検、植栽管理、特殊建築物定期点検			
委託料②(事業運営)				
使用料及び賃借料	下水道使用料、土地借上料、電柱等共架料、機器借上料 等			
工事請負費	耐震工事、大規模修繕工事、駐車場等修繕工事			
通信運搬費				
備品購入費				
負担金				

単位:千円			
	平成29年度	平成30年度	令和元年度
歳入	357	346	748
歳出	357	346	748



■ 柏原市立勤労者センター

■ 歳入

単位:円

項目	備考	平成29年度	平成30年度	令和元年度
施設使用料		547,330	602,100	489,500
行政財産使用料	行政財産目的外使用に係る電気料金等	978,144	978,144	1,034,868
雑入	産業会館負担金	0	1,004,803	1,120,738
その他	産業会館土地建物貸付収入	0	1,625,184	1,625,184

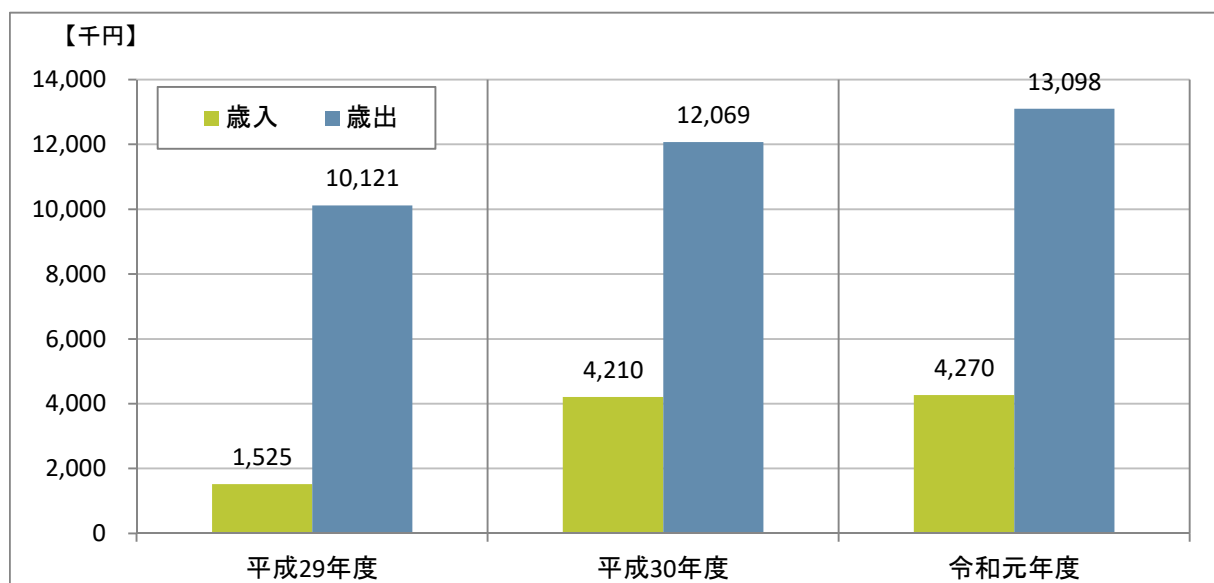
■ 歳出

単位:円

項目	備考	平成29年度	平成30年度	令和元年度
消耗品費	照明・衛生器具 その他維持管理・運営に係る消耗品	44,463	60,448	71,736
燃料費	ボイラー、非常用発電機、暖房等の燃料代	0	0	0
光熱水費(電気)		1,559,531	1,631,701	1,600,426
光熱水費(ガス)		907,814	1,016,606	1,126,336
光熱水費(水道)		53,803	70,392	63,933
修繕料		127,440	28,080	788,857
手数料	一般廃棄物事業系ごみ袋	7,917	6,525	7,954
保険料	火災保険料	0	0	0
委託料①(施設維持)	清掃、警備、設備保守点検、植栽管理、等	5,211,986	5,772,983	5,340,120
委託料②(事業運営)	受付業務	2,086,560	3,335,444	3,963,480
使用料及び賃借料	下水道使用料、AED借上げ料、放送受信料 等	84,906	108,739	102,577
工事請負費	耐震工事、大規模修繕工事、駐車場等修繕工事	0	0	0
通信運搬費		36,110	37,719	32,810
備品購入費		0	0	0
負担金		0	0	0

単位:千円

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
歳入	1,525	4,210	4,270
歳出	10,121	12,069	13,098



(4) 修繕等の実施状況

農業総合地域センターについては、令和元年度（2019年度）に修繕工事を実施しています。

柏原市立勤労者センターについては、建設後20年以上経つことから、劣化に伴う不具合が増えており、その都度、修繕対応を行っています。

<修繕実績>

■農業総合地域センター

年度	工事等の内容	金額（円）
平成27年度（2015）	なし	—
平成28年度（2016）	なし	—
平成29年度（2017）	なし	—
平成30年度（2018）	なし	—
令和元年度（2019）	アコーディオンカーテン、畳の入れ替え	404,630

■柏原市立勤労者センター

年度	工事等の内容	金額（円）
平成27年度（2015）	多目的ホール音響設備修繕	39,852
	照明器具安定期取替及び外灯照明取替	290,294
	受変電設備 受電開閉器及び変圧器パッキン取替	231,120
	歩道下改修工事と車路下ひび割れ補修	313,200
	計	874,466
平成28年度（2016）	照明器具安定期取替	82,080
	男子トイレ便座取替え及び女子トイレ洗面台自動水洗修繕	185,515
	屋上駐車場壁面及び道路接合部防水層補修	75,600
	消防設備 誘導灯バッテリー取替	21,600
	計	364,795
平成29年度（2017）	昇降機インターホン用バッテリー取替	30,240
	ガスヒューズ修繕	72,360
	消防設備 誘導灯バッテリー取替	24,840
	計	127,440
平成30年度（2018）	2階廊下照明制御	28,080
	計	28,080
令和元年度（2019）	1階ガスヒューズ修繕	406,120
	1階ガスヒューズ修繕	56,100
	2階ガスヒューズ修繕	122,126
	1階男子トイレ小便器修繕	59,191
	1階多目的ホール一部床補修	112,320
	2階両開扉修繕	33,000
	計	788,857

4章 産業系施設に関する評価と課題整理

1 評価の考え方

施設の今後の方向性を検討する上で、各施設の現状を踏まえた評価を行い、課題を整理します。評価は「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」の視点から行います。

＜施設評価の考え方＞

① 建物等の性能に関する評価	<ul style="list-style-type: none">● 建築後の経過年数の状況 ※建物の更新目安の年数として以下を設定<ul style="list-style-type: none">・鉄筋コンクリート造、鉄骨造：60年・木造、軽量鉄骨造：40年● 耐震性（適用耐震基準、耐震改修の有無）● 劣化等の改善事項（劣化状況・近年の改修等履歴等）
② 施設利用や管理運営の状況に関する評価	<ul style="list-style-type: none">● 施設の利用条件等（利用条件、利用傾向等）● 管理運営の状況（運営形態、歳出・歳入状況）
③ 施設の立地環境に関する評価	<ul style="list-style-type: none">● アクセシビリティ● 立地上の制約等（災害リスク、土地所有等）● 周辺類似施設等（機能の重複する類似・関連施設）
④ 施設の役割や必要性に関する評価	<ul style="list-style-type: none">● 施設の設置目的、求められる役割に対して、実施している事業やサービスは適切か● 施設の機能やサービスを他の施設で代替することは可能か● 地域コミュニティの維持や防災の面での役割を有しているか

2 施設の評価と課題

(1) 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。

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。

(2) 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。

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、柏原駅前に柏原市立市民プラザ（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		・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であると考えられる。 ・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。

5章 施設の維持・管理方針

1 農業総合地域センター

本施設は、今後、耐震化等の対応が必要になる可能性があります。設置当時から見ると、施設の役割が変化していることも踏まえ、今後のあり方を検討する必要があります。

今後は以下の方針に基づき、適切に管理を行います。

方針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。

方針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。

2 柏原市立勤労者センター

今後、勤労者センターが担うべきサービスや機能について見直しを図りつつ、以下の方針に基づき、適切に管理を行います。

方針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。

方針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。

方針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。

方針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。

6章 施設の保全計画

1 保全の基本的な考え方

(1) 目標使用年数

施設を適正に管理していく上では、建物や設備の物理的な劣化や、社会的な劣化（機能の陳腐化や社会的な要求性能への未達等）の状況を踏まえ、長寿命化や建替えなどを適切に判断していく必要があります。

ここでは、その判断の指標として、建築物の物理的な寿命を想定した「目標使用年数」を設定します。目標使用年数については、日本建築学会より示されている構造別の目標耐用年数の考え方を踏まえ、鉄筋コンクリート造／鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、ブロック造の建物で60年、軽量鉄骨造と木造の建物で40年に設定します。

<目標使用年数>

構造	目標使用年数
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	60年
木造、軽量鉄骨造	40年

<目標使用年数の設定に係る参考資料（日本建築学会）>

■建築物の用途・構造に応じた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 レンガ造	木造
		高品質	普通品質	重量鉄骨		軽量鉄骨		
				高品質	普通品質			
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
店舗・旅館・ホテル		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
工場		Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上

■級に応じた目標耐用年数

目標耐用年数 級(Y ₀)	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 150	150年	120～200年	120年
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
Y ₀ 25	25年	20～30年	20年
Y ₀ 15	15年	12～20年	12年
Y ₀ 10	10年	8～12年	8年
Y ₀ 6	6年	5～8年	5年
Y ₀ 3	3年	2～5年	2年

(2) 予防保全と事後保全

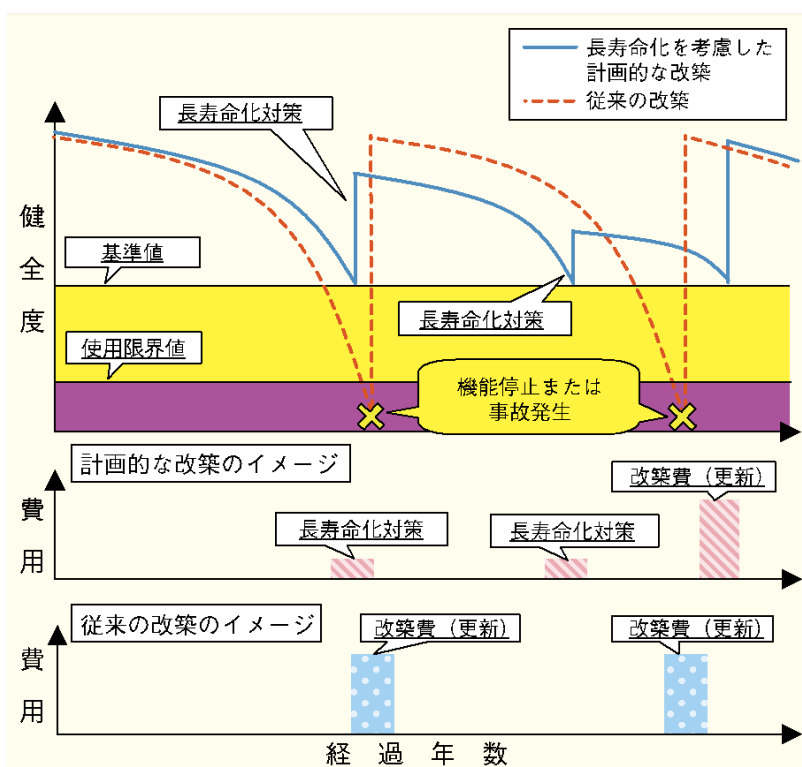
予防保全型の維持管理を行う施設では、建物や設備の保全を計画的に行い、老朽化等の状況を踏まえて必要な長寿命化対策を実施します。

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。

<予防保全型の維持管理のイメージ>

- ・建物や設備の保全計画を立て、劣化状況に応じた長寿命化対策を予防的に行うことで、機能停止や事故発生を未然に防ぐとともに、ライフサイクルコストの低減にもつながります。



資料：国土交通省ホームページ（国土交通白書）

2 保全計画

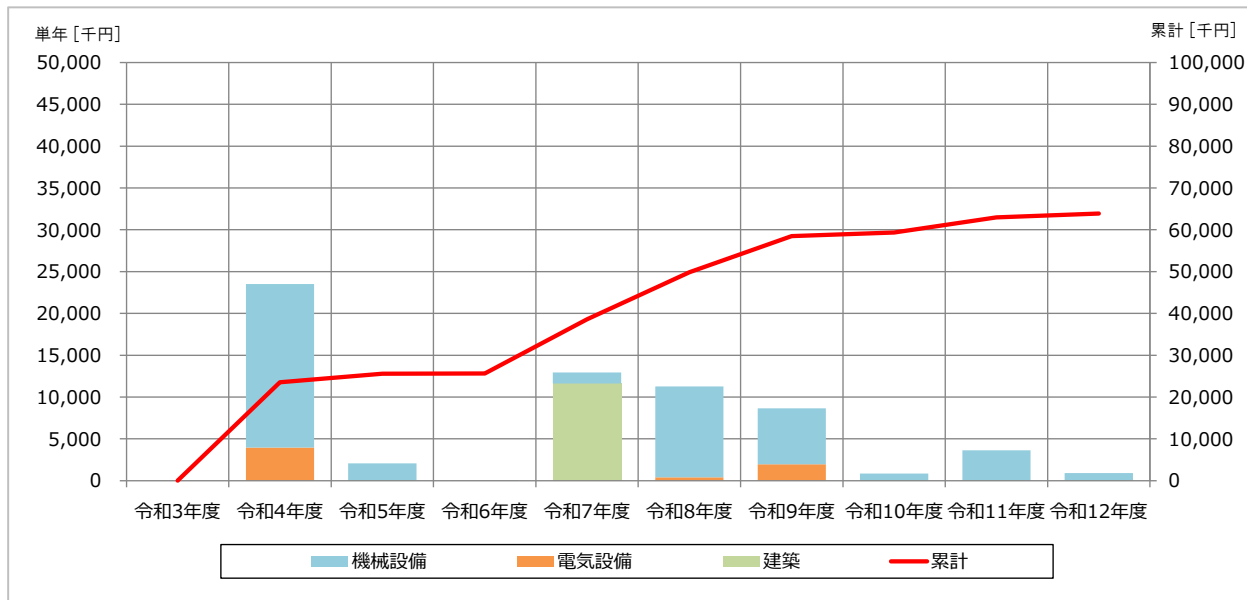
柏原市立勤労者センターについて、計画期間（10年間）に想定される予防保全費用を次ページに示します。

予防保全費用は、「平成31年版建築物のライフサイクルコスト 第2版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」のLCC計算プログラムにより算出したものであり、部位・部材ごとの保全周期に基づいて予防保全費用を計上しています。また、過去の修繕等の履歴や、本計画の策定にあたって実施した劣化診断調査の結果も踏まえ、修繕・更新等の時期を適宜調整しています。

なお、各年度に実際の工事を実施するかどうかについては、今後の劣化状況等も踏まえて判断することになります。

(1) 柏原市立勤労者センターの保全計画

建 築	周期 20 年目に発生する修繕を 25 年目（計画期間の 5 年目）に計上。
電気設備	周期 20 年目に発生する設備の更新等を 22 年目（計画期間の 2 年目）に計上。
機械設備	周期 20 年目に発生する設備の更新等を 22 年目（計画期間の 2 年目）に計上。



単位：千円

工事種別	区 分	年度	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)
		竣工後年数	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
建築	屋根		0	0	0	0	1,413	0	0	0	0	0
	外部		0	0	0	0	1,232	0	0	0	0	0
	外部建具		0	0	0	0	2,449	0	0	0	0	0
	内部建具		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	内部		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外部足場		0	0	0	0	6,511	0	0	0	0	0
	小 計		0	0	0	0	11,605	0	0	0	0	0
電気設備	電力		0	741	0	0	0	0	1,713	0	0	0
	受変電		0	0	0	0	0	399	0	0	0	0
	電力貯蔵・発電		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	通信・情報		0	3,215	0	0	0	0	188	0	0	0
	通信・情報（防災）		0	0	0	0	0	0	63	0	0	0
	中央監視		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	避雷・屋外		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小 計		0	3,956	0	0	0	399	1,965	0	0	0
機械設備	空調		0	11,275	1,599	0	567	9,685	2,442	567	1,214	0
	換気		0	1,357	467	44	0	300	669	44	255	44
	排煙		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自動制御		0	0	0	0	318	0	0	0	0	0
	給排水衛生		0	4,116	0	0	463	875	1,548	254	2,160	875
	消火		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ガス		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	昇降機その他		0	2,818	0	0	0	0	2,015	0	0	0
小 計		0	19,567	2,066	44	1,348	10,860	6,675	865	3,630	919	
合計		0	23,523	2,066	44	12,953	11,259	8,640	865	3,630	919	

※予防保全費用は、「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト第 2 版」の LCC 計算プログラムを用いて算出し、部位・部材ごとの保全周期に基づいて費用を計上しています。各年度に実際の工事を実施するかどうかについては、今後の劣化状況等も踏まえて判断することになります。

※小数点以下の端数処理の関係上、各項目の合計値と、小計欄、合計欄の数値は完全に一致しない場合があります。