

## 再編対象施設の検討資料（案）

## 1 再編対象施設の選定

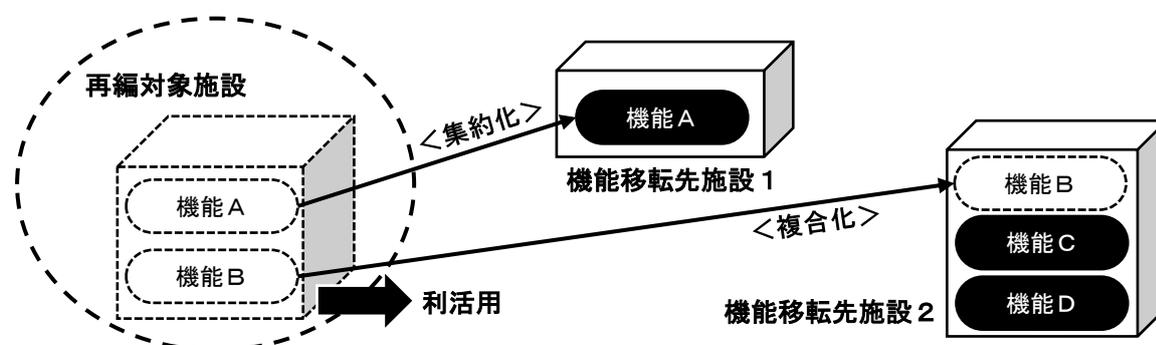
## 1.1 対象

再編・整備計画を検討するにあたり、以下のように用語を定義します。本検討では、再編対象施設を対象とします。

表 用語の定義

用語	内容
再編対象施設	現在の機能（サービス）を他の公共施設（機能移転先施設）に集約化、複合化、機能移転等を図る施設
機能移転先施設	再編対象施設の機能の受け皿となる施設

図 再編・整備計画のイメージ



## 1.2 再編・整備パターンの検討方針

「再編・整備方針（案）」を踏まえ、以下の方針に従って再編・整備パターンを検討することとします。

## 検討方針 1：施設利用者の安全性の確保

- ・老朽化が進行している施設を再編対象施設とすることを基本とします。
- ・施設の耐震性、災害リスクなどを踏まえて再編対象施設を選定します。

## 検討方針 2：借地物件の削減

- ・運営の安定化を図るため、借地の状況を踏まえて再編対象施設を選定します。

## 検討方針 3：既存施設の有効活用

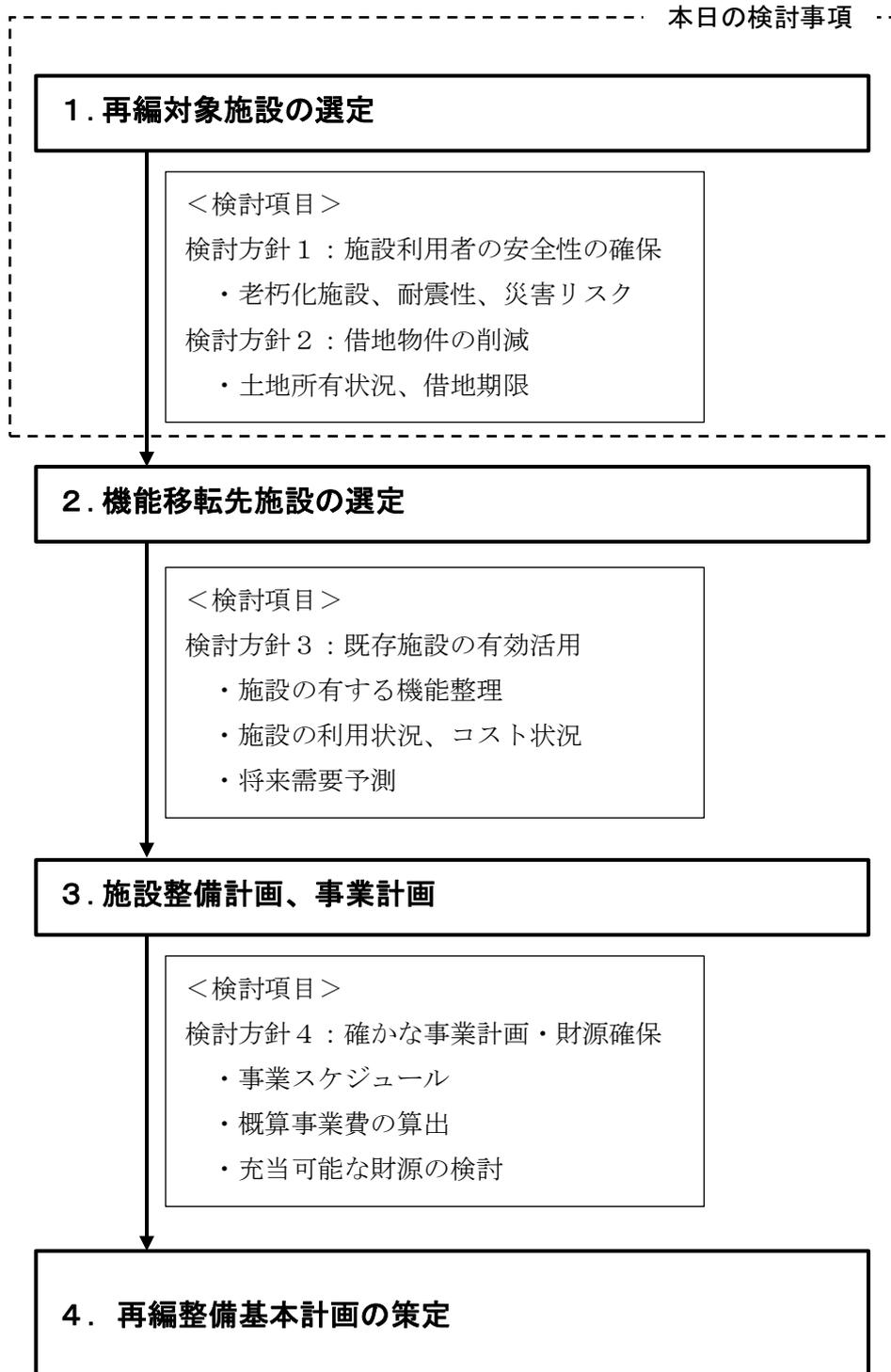
- ・出来る限り既存施設を有効活用する事とし、同種機能の集約化、空スペースへの複合化等の再編整備により、再編整備にかかる費用の縮減を図ります。

## 検討方針 4：確かな事業計画・財源確保

- ・実行可能な事業スケジュールについて検討し次年度以降の事業推進を担保します。
- ・再編計画の事業費を算定し、充当可能な財源について整理します。

### 1.3 再編整備基本計画 検討フロー

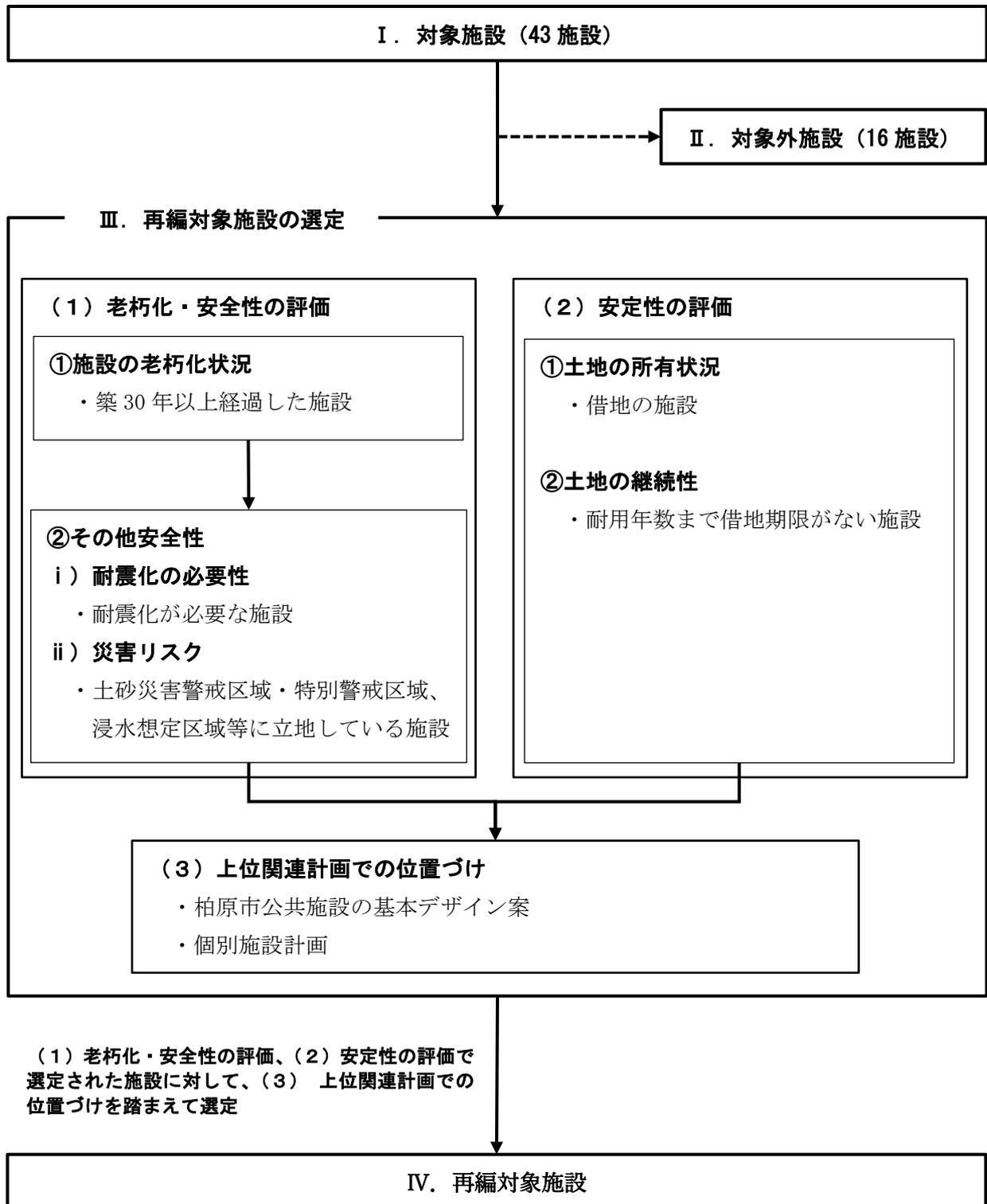
再編整備基本計画の検討フローは以下のとおりです。



## 1.4 再編対象施設の選定

以下のフローに基づき、再編対象施設を選定します。

図 再編対象施設の選定の流れ



## I. 対象施設

対象施設は以下に示す 43 施設です。

表 対象施設一覧

市民文化系施設	集会施設	国分合同会館（公民館）、堅下合同会館（公民館）、リビエールホール、柏原市立青少年センター、青山台自治会集会所、片山婦人会館、柏原市民プラザ、柏原西コミュニティ会館、柏原南コミュニティ会館、国分東コミュニティ会館、堅上コミュニティ会館、堅下北コミュニティ会館、玉手地域コミュニティ会館
	文化施設	柏原市民文化センター（公民館）、高井田文化教室（柏陽庵）
社会教育系施設	図書館	市立柏原図書館、市立国分図書館
	博物館等	柏原市立歴史資料館
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	柏原市立体育館（柏原オーエンスアリーナ）、柏原市立第二体育館（柏原オーエンス第二アリーナ）、円明運動広場、堅下庭球場、片山庭球場、平野こどもスポーツ広場、サンヒル柏原、自然体験学習施設、高尾山創造の森
産業系施設	産業系施設	農業総合地域センター、柏原市立勤労者センター
子育て支援施設	幼児・児童施設	子育て支援センター スキップKIDS、玉手つどいの広場 たまてばこ、柏原つどいの広場 ほっとステーション、かしわらっ子はぐみセンター
保健・福祉施設	高齢福祉施設	老人福祉センター やすらぎの園
	障害福祉施設	市立自立支援センター
	保健施設	健康福祉センター オアシス
行政系施設	庁舎等	柏原市役所（本庁舎）、柏原市役所（本庁舎以外）、国分合同会館（出張所）、堅上合同会館
	その他行政系施設	堅下南小学校高井田分校跡、高井田水防倉庫、片山材料倉庫

## II. 対象外施設

再編を図る施設の可能性を考える上で、対象外とする施設（建物）の理由を次に示します。

表 対象外施設（16施設）一覧

施設類型 (中分類)	施設名	対象外とする理由
集会施設	青山台自治会集会所 片山婦人会館 柏原西コミュニティ会館 柏原南コミュニティ会館 国分東コミュニティ会館 堅上コミュニティ会館 堅下北コミュニティ会館 玉手地域コミュニティ会館	地区が主体となって管理運営し、必要な費用の一部費用負担を行っているため
スポーツ・レクリエーション施設	円明運動広場（便所） 堅下運動広場（管理棟） 市営片山庭球場（管理室・更衣室） 平野こどもスポーツ広場（便所） 高尾山創造の森（便所、作業所）	スポーツ・レクリエーション施設に付随し、施設の利用にあたって必要な施設（建物）であるため
庁舎等	柏原市役所	2022年3月に新庁舎建設工事が完了したばかりであるため
その他行政系施設	高井田水防倉庫、片山材料倉庫	道路水路施設の管理に必要な施設（資機材倉庫）であるため

### Ⅲ. 再編対象施設の選定

#### (1) 老朽化・安全性の評価

「①施設の老朽化の評価」「②その他安全性の評価」により施設の老朽化・安全性を評価します。  
 「①施設の老朽化の評価」かつ「②その他安全性の評価」に該当する施設を再編対象施設候補として選定します。

##### ①施設の老朽化の評価

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造の建築物の耐用年数は、一般的に 60 年程度<sup>1</sup>とされており、その中間である 30 年前後になると施設の内外装、建築設備（空調換気・給排水衛生・電気）の更新時期が集中<sup>2</sup>してきます。

そのため、築 30 年を目安に、「大規模な修繕・改修を実施して今後も運用を継続」するか、「最小限の修繕を行いつつ建替えや移転、複合化」を行っていくかの判断をすることが公共施設のマネジメントを考えるうえで有効です。築 30 年経過した施設で大規模な改修工事を実施していない施設は再編対象に適すると評価します。

表 施設の老朽化の評価

項目	評価	評価基準
①施設の老朽化の評価	○	築 30 年以上の施設（2023 年度基準）※大規模改修実施済みを除く
	－	築 30 年未満の施設（2023 年度基準）

○：再編対象候補

##### ②その他安全性の評価

「i）耐震化の必要性」もしくは「ii）災害リスク」に該当する場合を再編対象に適すると評価します。

###### i）耐震性

施設の耐震性を主要建物の耐震診断、耐震改修の実施状況より評価します。耐震改修が未実施、不明である場合は、耐震性が確保されていないため、再編対象に適すると評価します。

###### ii）災害リスク

施設が土砂災害警戒区域・特別警戒区域、大和川浸水想定区域に立地している施設は、災害リスクを有しているため、再編対象に適すると評価します。

表 その他安全性の評価

項目	評価	評価基準
i）耐震化の必要性	○	耐震性が不明な施設、耐震性が確保されていない施設 ・旧耐震基準の建築物で、耐震診断未実施かつ耐震改修未実施 ・耐震改修が必要と診断された建築物で、耐震改修未実施
	－	耐震性が確保されている施設 ・新耐震基準建築物 ・耐震改修が不要と診断された建築物
ii）災害リスク	○	土砂災害警戒区域・特別警戒区域、大和川浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域に立地
	－	上記以外

○：再編対象候補

<sup>1</sup> 「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」より（添付資料-1）

<sup>2</sup> 「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト」中規模事務庁舎モデルより（添付資料-2）

老朽化・安全性の評価の結果は以下のとおりです。

表 老朽化・安全性の評価結果

中分類	施設名称	延床面積	建築年度	①施設の老朽化	②その他安全性		
					i) 耐震化の必要性	ii) 災害リスク	
集会施設	国分合同会館	580	1980	○	—	○	○
	堅下合同会館	828	1983	○	—	○	○
	リエールホール	9,244	1997	—	—	○	○
	柏原市立青少年センター	312	1983	○	—	○	○
	柏原市民プラザ	1,390	2007	—	—	○	○
文化施設	柏原市民文化センター	1,929	1977	○	○	○	○
	高井田文化教室(柏陽庵)	240	1992	○	—	—	—
図書館	市立柏原図書館	921	1977	○	○	○	○
	市立国分図書館	2,113	2004	—	—	○	○
博物館等	柏原市立歴史資料館	1,490	1991	○	—	—	—
スポーツ・レクリエーション施設	柏原オーエンスアリーナ	2,135	1978	○	○	—	○
	柏原オーエンス第二アリーナ	918	1984	○	—	—	—
	サンヒル柏原	4,704	1988	○	—	—	—
	自然体験学習施設	147	2015	—	—	—	—
産業系施設	農業総合地域センター	363	1978	※	○	—	○
	柏原市立勤労者センター	1,637	1996	—	—	○	○
幼児・児童施設	スキップKIDS	229	1997	—	—	○	○
	玉手つどいの広場 たまてばこ	144	2010	—	—	○	○
	ほっとステーション	343	2007	—	—	○	○
	かしわらっ子はぐくみセンター	625	1971	○	○	—	○
高齢福祉施設	老人福祉センター やすらぎの園	2,048	1980	○	○	—	○
障害福祉施設	市立自立支援センター	1,395	1990	※	—	○	○
保健施設	健康福祉センター オアシス	3,497	1997	—	—	○	○
庁舎等	柏原市役所(別館)	2,074	1995	—	—	○	○
	国分合同会館(出張所)	402	1980	○	—	○	○
	堅上合同会館	181	1980	○	○	—	○
その他行政系施設	堅下南小学校 高井田分校跡	248	1951	○	○	—	○

経過年数：2023年度基準

※大規模改修実施済み施設（建築及び設備に関する大規模改修工事を行っている。）

## (2) 安定性の評価

「①土地の所有状況」「②土地の継続性」により、施設の安定性を評価します。「①土地の所有状況」かつ「②土地の継続性」に該当する施設を再編対象施設候補として選定します。

### ①土地の所有状況

施設利用の継続性を把握するため、借地の有無により評価します。借地であれば継続できない可能性あるため、再編対象に適すると評価します。

### ②土地の継続性

借地の状況を期限により評価します。施設の耐用年数まで借地期限がない場合は、更新などの調整が必要となるため、再編対象に適すると評価します。

表 安定性の評価内容

項目	評価	評価基準
①土地の所有状況	○	借地（一部借地も含む）
	—	上記以外
②土地の継続性	○	耐用年数まで借地期限がない
	—	耐用年数まで借地期限がある

○：再編対象候補

※耐用年数は、個別施設計画を参考に下記とする

- ・鉄筋コンクリート造／鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造の建物：60年
- ・木造、軽量鉄骨造：40年

安定性の評価の結果は以下のとおりです。

表 安定性の評価結果

中分類	施設名称	延床面積	建築年度	①土地の所有状況	②土地の継続性	賃借料年額(千円)
集会施設	国分合同会館	580	1980	—	—	—
	堅下合同会館	828	1983	—	—	—
	リエールホール	9,244	1997	—	—	—
	柏原市立青少年センター	312	1983	—	—	—
	柏原市民プラザ	1,390	2007	—	—	—
文化施設	柏原市民文化センター	1,929	1977	—	—	—
	高井田文化教室(柏陽庵)	240	1992	—	—	—
図書館	市立柏原図書館	921	1977	—	—	—
	市立国分図書館	2,113	2004	○	※1	2,804
博物館等	柏原市立歴史資料館	1,490	1991	—	—	—
スポーツ・レクリエーション施設	柏原オーエンスアリーナ	2,135	1978	—	—	—
	柏原オーエンス第二アリーナ	918	1984	—	—	—
	サンヒル柏原	4,704	1988	—	—	—
	自然体験学習施設	147	2014	—	—	—
	高尾山創造の森	179	1995	—	—	—
産業系施設	農業総合地域センター	363	1978	—	—	—
	柏原市立勤労者センター	1,637	1996	—	—	—
幼児・児童施設	スキップKIDS	229	1997	○	○	※2
	玉手つどいの広場 たまてばこ	144	2010	○※3	—	—
	ほっとステーション	343	2007	—	—	—
	かしわらっ子はぐくみセンター	625	1971	—	—	—
高齢福祉施設	老人福祉センター やすらぎの園	2,048	1980	—	—	—
障害福祉施設	市立自立支援センター	1,395	1990	○	○※4	5,125
保健施設	健康福祉センター オアシス	3,497	1997	○	○	7,467
庁舎等	柏原市役所(別館)	2,074	1995	—	—	—
	国分合同会館(出張所)	402	1980	—	—	—
	堅上合同会館	181	1980	○	—	323
その他行政系施設	堅下南小学校 高井田分校跡	248	1951	—	—	—

※1 市立国分図書館は2022年に借地期限を迎えますが、借地期限が更新される予定

※2 健康福祉センターオアシスとの複合施設であるためそちらを参照

※3 借地ではあるが地方公営企業である柏原市水道事業が所有する敷地であるため、期限の設定や賃借料の設定はない

※4 柏原市立自立支援センターの借地の契約期間については複数あるが、期限が早く訪れる方を採用して評価した

### (3) 上位関連計画での位置づけ

公共施設マネジメントに関連する計画である「柏原市公共施設の基本デザイン（案）」「各個別施設計画」での位置づけを把握します。

表 上位関連計画で位置づけられている箇所

上位関連計画	位置づけられている箇所
柏原市公共施設の基本デザイン（案）	・全市的施設の基本デザイン 4) 結果 ・地域的施設の基本デザイン（各中学校区） 4) 結果
各個別施設計画	・施設の維持・管理方針

表 上位関連計画の位置づけ

中分類	施設名称	柏原市公共施設の 基本デザイン（案）	各個別施設計画
集会施設	国分合同会館	維持、複合化	—
	堅下合同会館	複合化（柏原市民文化センター）	類似機能の集約化
	リビエールホール	—	計画的な保全と長寿命化
	柏原市立青少年センター	複合化（柏原市民文化センター）	—
	柏原市民プラザ	—	—
文化施設	柏原市民文化センター	複合化（柏原市立青少年センター）	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
	高井田文化教室（柏陽庵）	—	—
図書館	市立柏原図書館	—	—
	市立国分図書館	維持、複合化（市立国分図書館）	計画的な保全と長寿命化
博物館等	柏原市立歴史資料館	—	計画的な保全と長寿命化
スポーツ・レクリエーション 施設	柏原オーエンスアリーナ	—	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
	柏原オーエンス第二アリーナ	複合化（堅下南小学校）	計画的な保全と長寿命化
	サンヒル柏原	—	今後の利活用方針の検討
	自然体験学習施設	—	計画的な保全と長寿命化
産業系施設	農業総合地域センター	維持	施設の改修、建替え等のあり方検討
	柏原市立勤労者センター	—	施設の有効活用（計画的な保全と長寿命化）
幼児・児童施設	スキップKIDS	維持	維持・検討（他施設等との複合化等そのあり方を検討）
	玉手つどいの広場 たまてばこ	複合化（円明保育所、玉手幼稚園）	玉手幼稚園、円明保育所と統合
	ほっとステーション	—	維持・検討（他施設等との複合化等そのあり方を検討）
	かしわらっ子はぐくみセンター	—	維持・検討
高齢福祉施設	老人福祉センター やすらぎの園	—	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
障害福祉施設	市立自立支援センター	—	計画的な保全と長寿命化
保健施設	健康福祉センター オアシス	維持	計画的な保全と長寿命化
庁舎等	柏原市役所（別館）	複合化（柏原教育センター）	長寿命化
	国分合同会館（出張所）	維持	維持保全
	堅上合同会館	複合化（堅上中学校）	維持保全
その他行政系施設	堅下南小学校 高井田分校跡	—	除却

#### IV. 再編対象施設

##### (1) 選定された再編対象施設候補

##### ①老朽化・安全性

老朽化・安全性の評価から選定された再編対象施設候補は、以下のとおりです。

表 再編対象施設（安全性）

施設名称	①施設の老朽化の評価	②その他安全性の評価	柏原市公共施設の基本デザイン（案）	各個別施設計画
国分合同会館	○	○	維持、複合化（市立国分図書館）	－
堅下合同会館	○	○	複合化（柏原市民文化センター）	類似機能の集約化
柏原市立青少年センター	○	○	複合化（柏原市民文化センター）	－
柏原市民文化センター	○	○	複合化（柏原市立青少年センター）	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
市立柏原図書館	○	○	－	－
柏原オーエンスアリーナ	○	○	－	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
かしわらっ子はぐみセンター	○	○	－	維持・検討
老人福祉センター やすらぎの園	○	○	－	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
国分合同会館（出張所）	○	○	維持	維持保全
堅上合同会館	○	○	複合化（堅上中学校）	維持保全
堅下南小学校 高井田分校跡	○	○	－	除却

##### ②安定性

安定性の評価から選定された再編対象施設候補は、以下のとおりです。

表 再編対象施設（安定性）

施設名称	①土地の所有状況	②土地の継続性	柏原市公共施設の基本デザイン（案）	各個別施設計画
スキップKIDS	○	○	維持	維持・検討（他施設等との複合化等そのあり方を検討）
市立自立支援センター	○	○	－	計画的な保全と長寿命化
健康福祉センター オアシス	○	○	維持	計画的な保全と長寿命化

## (2) 再編対象施設候補

「(1) 選定された再編対象施設候補」により選定された施設をまとめると以下のとおりです。

No	施設名称	老朽化・安全性の評価		安定性の評価		柏原市公共施設の 基本デザイン(案)	各個別施設計画
		①施設の老朽化の評価	②その他安全性の評価	①土地の所有状況	②土地の継続性		
1	国分合同会館	○	○	—	—	維持、複合化(市立国分図書館)	—
2	堅下合同会館	○	○	—	—	複合化(柏原市民文化センター)	類似機能の集約化
3	柏原市立 青少年センター	○	○	—	—	複合化(柏原市民文化センター)	—
4	柏原市民文化センター	○	○	—	—	複合化(柏原市立青少年センター)	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
5	市立柏原図書館	○	○	○	—	—	—
6	柏原 オーエンスアリーナ	○	○	—	—	—	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
7	かしわらっ子 はぐくみセンター	○	○	—	—	—	維持・検討
8	老人福祉センター やすらぎの園	○	○	—	—	—	老朽化や耐震化などハード面での課題への対応
9	国分合同会館(出張所)	○	○	—	—	維持	維持保全
10	堅上合同会館	○	○	○	—	複合化(堅上中学校)	維持保全
11	堅下南小学校 高井田分校跡	○	○	—	—	—	除却
12	スキップ KIDS	—	○	○	○	維持	維持・検討(他施設等との複合化等そのあり方を検討)
13	市立自立支援センター	—	○	○	○	—	計画的な保全と長寿命化
14	健康福祉センター オアシス	—	○	○	○	維持	計画的な保全と長寿命化