

松原市個別施設計画 (市民文化系施設編)

令和3年(2021年)3月

松 原 市

目 次

第1章 はじめに	1
第2章 施設の目指すべき姿	5
第3章 市民文化系施設の現状	6
第4章 長寿命化実施計画	12
第5章 計画の継続的運用方針等	24

第1章 はじめに

1. 計画の背景と目的

本市は、昭和30(1955)年の市制施行時に約3.6万人であった人口が、昭和49(1974)年に13万人を超え、昭和60(1985)年には約13.7万人とピークを迎えました。

この急激な人口の増加に対応するため、多くの公共施設が昭和50年代から60年代にかけて整備され、その数は現存する公共施設の約半数にのぼっています。

昭和60(1985)年以降、人口は減少に転じ、今後も人口減少と少子高齢化が進むと考えられています。人口の増加時期に整備を進めた公共施設の多くは老朽化が進み、更新時期を迎えようとしています。人口減少・少子高齢化の時代においては、税収の減少や公共施設に対するニーズの変化などにより、今後の公共施設等のあり方を検討する必要があります。

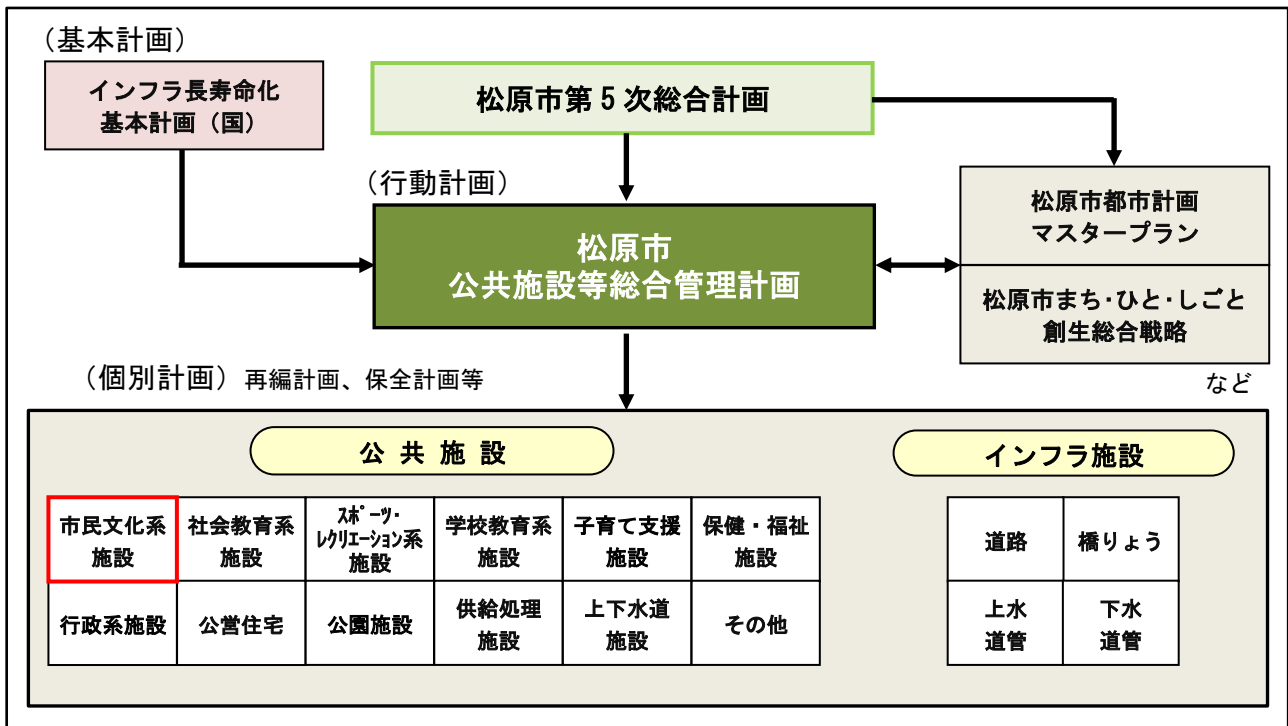
そんな中、平成25(2013)年11月、国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定が求められました。

また、平成26(2014)年4月には、総務省から「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示されたことを受け、本市においても平成27(2015)年5月、「松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、公共施設マネジメントの取組(長期的な視点をもって、市が保有する施設を最適に維持管理・有効活用することで、市民サービスの維持・向上と安定した財政運営を両立させるための取組)を推進しています。

「松原市個別施設計画(市民文化系施設編)」(以下「本計画」という。)は、インフラ長寿命化基本計画に基づく施設分類ごとの個別計画として、総合管理計画を推進していくために策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、平成 27（2015）年 5 月に策定した総合管理計画を上位計画とする、施設分類ごとの個別計画として位置づけられます。



【図 1-2-1 計画の位置づけ】

3. 計画期間

公共施設マネジメントの推進には、長期的な視点が不可欠となります。

本計画の上位計画となる総合管理計画の計画期間は、平成 26（2014）年度から令和 26（2044）年度までの約 30 年間となっており、第 5 次総合計画と整合を図りつつ、上位・関連計画や社会情勢の変化などに対応して見直しを行っていくこととしています。

本計画においても、中長期的な視点を持ちつつ、実際の施設の維持管理にあたっては、短期での取組を整理することが重要と考えられます。そこで、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までの原則 10 年間を本計画の計画期間として設定します。

なお、社会情勢の変化や上位計画である総合計画の策定、取組の進捗状況等も考慮し、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

計画期間：令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度

4. 計画の対象施設

本計画では、下表に示す市民文化系施設を対象とします。

内訳としては、集会施設が3施設、文化施設が3施設となっております。

そのうち、「松原情報文化アメニティセンター」は個別施設計画の分類上『その他施設』となる「ゆめニティまつばら」との複合施設で、「松原市民ふるさとびあプラザ」は個別施設計画の分類上『社会教育系施設』となる「松原市民情報ライブラリー」との複合施設となります。また、「松原市文化会館」は個別施設計画の分類上『社会教育系施設』となる「松原市立松原公民館」との複合施設になります。

【表 1-4-1 計画の対象施設】

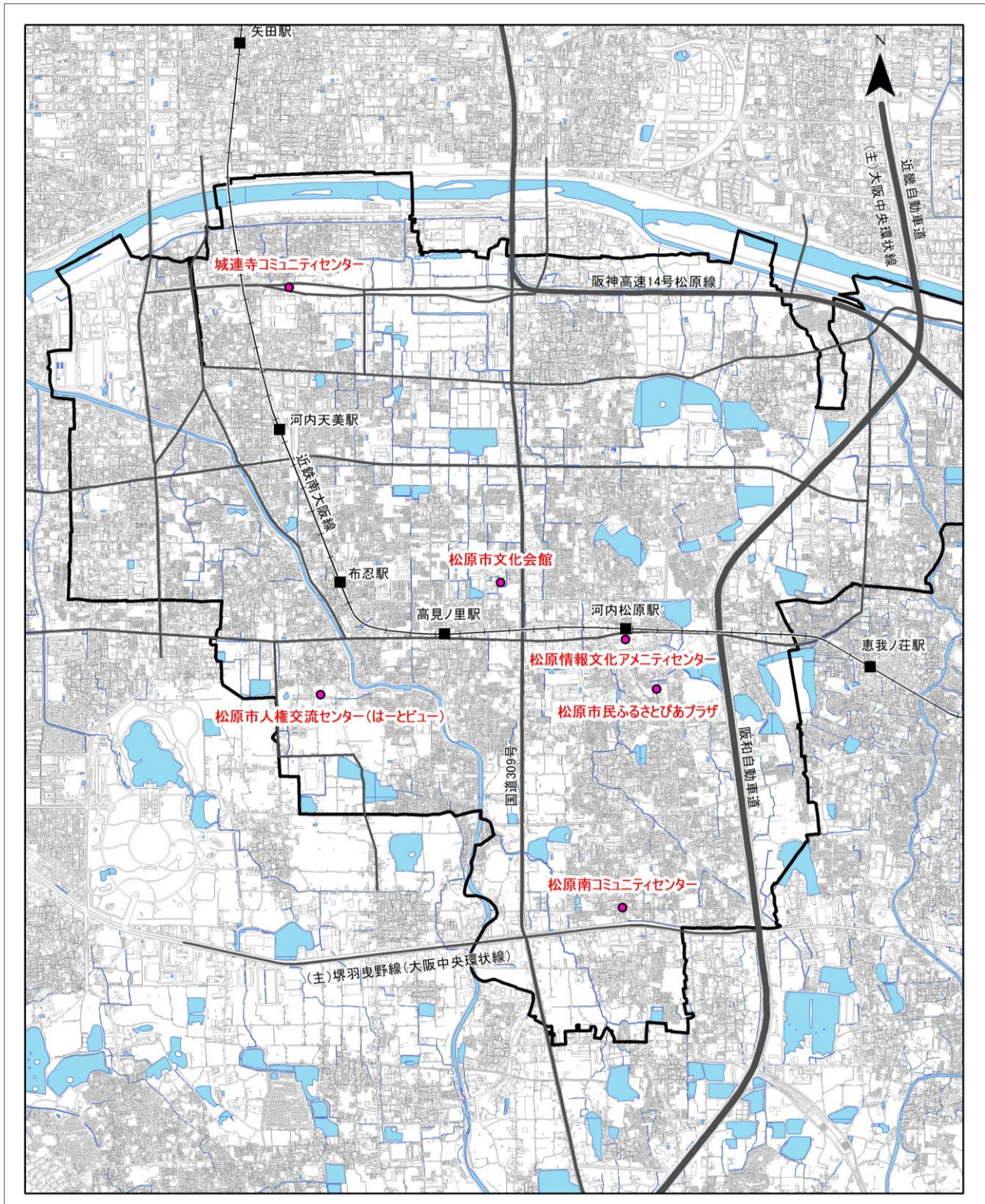
中分類	施設名称	所在地	建築年	延床面積(㎡)	管理形態
集会施設	城連寺コミュニティセンター	天美北1丁目347-4	平成27年 (2015年)	518.00	直営
	松原南コミュニティセンター	岡5丁目11-19	昭和59年 (1984年)	455.00	直営
	松原市人権交流センター(はーとビュー)	南新町2丁目141-1	昭和49年 (1974年)	2,752.50	直営
文化施設	松原情報文化アメニティセンター	上田3丁目6-1	平成5年 (1993年)	650.00	指定管理
	松原市民ふるさとびあプラザ	上田7丁目11-19	平成5年 (1993年)	2,027.56	指定管理
	松原市文化会館	田井城1丁目3-11	昭和52年 (1977年)	1,895.68	指定管理



【写真 1-4-1 計画の対象施設】

5. 対象施設の立地状況

各施設の位置は下図に示すとおりです。



【図 1-5-1 市民文化系施設の配置状況】

第2章 施設の目指すべき姿

1. 上位計画

本施設分類における、上位計画で示す施設の位置づけや取組の方向性について整理します。

1) 上位計画

(1) 松原市公共施設等総合管理計画

2.2 公共施設等の管理に関する基本的な考え方(抜粋)

<基本的な方針>

①財政や人口規模に応じた施設総量の縮減

施設を更新する際には、支出可能な財政規模と将来的な人口規模を考慮して、施設総量を縮減することを基本とします。

②新規整備の抑制や費用対効果を考慮した更新

予防保全による施設の長寿命化や既存施設の有効活用を図ることで新規整備を抑制するとともに、費用対効果を考慮して施設の更新を行います。

③施設の複合化や効率的な運営の推進

学校等を含めた施設の複合化によって、機能を維持・向上しつつ施設総量を縮減するとともに、管理・運営についても効率化をします。

<実施方針>(抜粋)

①点検・診断等の実施方針

資産を適切に利用するため、対処療法的な事後保全ではなく計画的な予防保全の視点から点検・診断するための項目や方法を整理したうえで実施する必要があります。

点検・診断した結果・記録はデータベース化し、情報として蓄積して、今後のメンテナンスに活用していくことにより、効率的・効果的なマネジメントとPDCAサイクルの実現を図っていきます。

②維持管理・修繕・更新等の実施方針

日常的・定期的な点検・診断結果に基づいて維持管理・修繕・更新を実施することにより、機能を維持していく必要があります。

また、今後の維持管理等においては指定管理者制度の促進やPPP/PFI等の事業手法を用いた民間活力の導入に向けた検討も行っていきます。

③安全確保の実施方針

日常的・定期的な点検・診断結果に基づいて、資産の劣化状況を把握するとともに、災害等に備え安全性を確保する必要があります。

また、データベース化された点検・診断結果から、劣化・損傷など安全面での危険性が認められたものについては、費用面・利用状況・優先度などを踏まえて、修繕・更新などにより安全性の確保を図っていきます。

④耐震化の実施方針

耐震診断の結果を踏まえて、耐震化が十分でないものについては、耐震化に要する費用や利用状況を考慮しつつ、耐震化を実施します。

⑤長寿命化の実施方針

大規模改修されておらず今後も保持する公共施設については、費用面や利用状況を考慮しつつ大規模改修を実施し、長寿命化を推進することで長期的な視点で更新コストの縮減を図る必要があります。

⑥公共施設における統合や廃止の推進方針

人口の推移や財政状況を考慮し、公共施設(機能)の集約、廃止、複合化を進めるため全庁的な観点から公共施設の再編を進めていきます。

⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

このようなアセットマネジメント[※]の取組を推進するため、横断的な体制の構築を検討します。

※ アセットマネジメント:公共施設等を一元的に把握して、将来の費用負担を推計し、そのうえで、老朽化した施設の統廃合や余剰施設の複合的な活用などを行い、一定の行政サービスを維持しつつ、長期的な財政支出の削減を図る取組

第3章 市民文化系施設の現状

1. 対象施設の概要

対象施設の概要や利用状況、コスト状況について整理します。

1) 施設の概要

各施設の概要は下表に示すとおりです。

【表 3-1-1 対象施設の概要】

施設名称	概要
城連寺コミュニティセンター	市内北西部にあるコミュニティセンターです。市民活動の拠点として、また地域の方々の憩いの場として集われています。貸室は市内市外を問わず利用者が増加している施設です。
松原南コミュニティセンター	市内南部にあるコミュニティセンターです。貸室の他、フリースペースが設置されており、午前中は年配の方の憩いの場として、午後は小学生が宿題及び遊びを行う場として集っている施設です。
松原市人権交流センター (はーとビュー)	市内西部にある子どもから高齢者まで幅広い年齢層の市民の交流拠点として、また地域福祉の向上と人権啓発や男女共同参画の推進のため、市民のさまざまな課題に関する相談事業と多様な生涯学習の機会を提供するための施設です。
松原情報文化アメニティセンター	近鉄南大阪線河内松原駅に直結している文化施設です。ゆめニティまつばら内にあり、多目的ホールを有する施設です。 3つの市民サロンもあり、地域コミュニティの育成や市民文化の向上及び振興に寄与しています。
松原市民ふるさとびあプラザ	市内東部にある文化施設です。松原市の郷土資料、美術映像、書誌及び文化学習に係る情報の提供を行い、並びにこれらの情報交換の場や発表の場を提供し、市民文化の創造と振興に寄与することを目的とした施設です。
松原市文化会館	市内中心部にある文化施設です。市民の芸術・文化の普及及び振興と市民生活の向上を図り、併せて集会等に用いるための施設です。600席弱のホールがあり、毎年多くのイベントを開催しています。

2) 利用状況

各施設の利用状況は下表に示すとおりです。

【表 3-1-2 対象施設の利用状況】

施設名称	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	開館時間	休館日
城連寺コミュニティセンター	8,151人	6,773人	午前9時～午後9時	火曜日、年末年始
松原南コミュニティセンター	5,441人	4,522人	午前9時～午後9時	火曜日、年末年始
松原市人権交流センター(はーとビュー)	29,611人	29,432人	午前9時～午後9時	年末年始、市長が認めるとき
松原情報文化アメニティセンター	32,747人	29,251人	午前10時～午後9時	第2、第4水曜日(但しその日が祝日の場合は開館)、年末年始
松原市民ふるさとびあプラザ	19,537人	19,012人	午前10時～午後9時	月曜日(但しその日が祝日の場合は開館)、年末年始
松原市文化会館	55,025人	47,841人	午前9時～午後10時	火曜日(但しその日が祝日の場合は開館)、年末年始

3) コスト状況

各施設のコスト状況は下表に示すとおりです。

歳入は、施設の管理・運営に係る使用料、手数料及び補助金等の合計です。

歳出は、施設の維持管理経費(人件費や光熱水費など)、事業運営費及びその他のコストの合計です。

【表 3-1-3 対象施設のコスト状況】

施設名称	歳入 (千円)		歳出 (千円)	
	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)
城連寺コミュニティセンター	5,287.5	5,237.6	8,991.4	8,643.2
松原南コミュニティセンター	106.4	108.5	2,720.6	3,789.4
松原市人権交流センター(はーとビュー)	33,295.1	13,271.9	65,601.8	27,239.4
松原情報文化アメニティセンター	100.0	100.0	85,004.5	85,654.3
松原市民ふるさとびあプラザ	100.0	100.0	47,122.3	47,452.1
松原市文化会館	100.0	100.0	41,097.2	42,779.6

2. 対象施設の劣化状況

令和元（2019）年度、本計画の策定に先立ち実施した、劣化診断調査の方法と結果について整理します。

1) 建物劣化診断の方法について

(1) 机上調査

現地での劣化診断調査に先立ち、既存資料（図面、法定点検結果等）を机上で確認し、各施設の概要や現状、仕上げや主要な設備等の状況等を事前に確認しました。

(2) 施設管理者ヒアリング

劣化診断調査に先立ち、施設管理者にヒアリングシートを配布し、「日常的な不具合」や「漏水やクラック、剥離落下などの重大な不具合」、「設備の運転状況」、「修繕や更新を望む部位」などを確認しました。

(3) 劣化診断調査（現地調査）

劣化診断調査は、原則、建物内の主たる施設と屋上、外回りについて、一級建築士が行った部位ごとの目視による点検を基本とし、部分的に触手及び打診調査を実施しました。

【表 3-2-1 建物劣化診断評価の定義】

ランク	評価内容
A: ほぼ健全	特に修繕上問題となる事項なし
B: 軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる(要経過観察)
C: 修繕最適時	数年内で修繕が望まれる(計画最適時)
D: 早急な対処要	安全面や快適性の維持のため、早期の修繕が必要
E: 要詳細調査	要詳細調査(目視だけでは判断が困難な場合)
-: 対象設備無	点検対象外

各項目における劣化診断調査の結果は、代表部位の劣化評価を反映しています。各項目の代表部位は下表内の部位に赤字で示しています。

【表 3-2-2 建物劣化診断項目・部位】

項目	部位
外部仕上	屋根(葺材/ 防水 /ルーフトレイン/笠木/金物)、 外壁 (シーリング)、外部開口部、外部天井、外部雑
内部仕上	内部床、 内壁 、内部開口部、内部天井、内部雑
電気設備	受変電 、幹線・動力、電灯コンセント、照明器具、情報通信、情報表示、防災、避雷針
衛生・消防設備	給水 、給湯、排水、衛生器具、ガス、消火、スプリンクラー、屋内消火栓、消火水槽
空調設備	熱源、 空調 、ダクト、自動制御、配管、換気
搬送設備	昇降機

※外部仕上の評価は、2つの代表部位のうち評価の悪い方を反映しています。

2) 建物劣化診断の結果

各施設の劣化診断結果は下表に示すとおりです。

<構造>

RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、SRC：鉄筋鉄骨造、LS：軽量鉄骨造、

HS：軽量鉄骨造（制震鉄骨軸組構法）、W：木造

【表 3-2-3 対象施設の劣化診断結果】

施設情報				劣化評価					
施設名称	建築年月	延床面積(m ²)	構造	外部 仕上	内部 仕上	電気	衛生	空調	搬送
城連寺コミュニティセンター	平成27年5月	518.00	RC	A	B	—	A	A	A
松原南コミュニティセンター	昭和59年3月	455.00	RC	C	C	—	B	B	—
松原市人権交流センター (はーとビュー)	昭和49年3月	2,695.07	RC	D	C	B	B	B	B
松原情報文化アメニティセンター	平成5年7月	650.00	SRC	B	B	B	B	B	—
松原市民ふるさとびあプラザ	平成5年10月	2,027.56	RC	C	C	B	B	B	B
松原市文化会館	昭和52年10月	1,895.68	RC	D	C	B	B	B	—

※1 ここで示す延床面積は、劣化診断調査の対象になった棟の面積です。規模の小さな倉庫等の面積は含まないので、

【表 1-4-1 計画の対象施設】の延床面積とは異なる場合があります。

※2 松原情報文化アメニティセンターは、ゆめニティまつばらが主たる建物の複合施設となっており、松原都市開発(株)が管理・運営を行っているため劣化診断調査の対象外としています。劣化評価は建築年数から行っています。

3. 現状のまとめ

前項までの調査結果等を踏まえ、今後の施設の維持管理に係る計画を策定するにあたり、公共性、有効性、代替性、効率性の視点から現状を以下に整理します。

公共性：法令等により設置根拠があるか	有効性：利用状況・今後の利用見込
代替性：同機能・同種の施設があるか	効率性：コスト削減の取組や民間事業者等の活用状況

【表 3-3-1 対象施設の現状のまとめ】

城連寺コミュニティセンター
<p>◆公共性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松原市コミュニティセンター条例 <p>◆有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の憩いの場として集われており、貸室も市内・市外を問わず利用者が増加しています。 <p>◆代替性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代替施設として、集会機能を持つ公民館、人権交流センターなどがあります。 <p>◆効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設管理業務として、窓口業務及び日常的な清掃業務、館内安全確認等を業務委託しています。 ・光熱水費削減のため、令和2年度から高圧受電設備設置施設へデマンド監視装置を設置しています。
松原南コミュニティセンター
<p>◆公共性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松原市コミュニティセンター条例 <p>◆有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フリースペースを設置したことで、午前中は年配の方が休憩に訪れ、午後は小学生が宿題及び遊びを行う場となっています。その影響もあり、貸室も徐々に利用者が増えています。 <p>◆代替性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代替施設として、集会機能を持つ公民館、人権交流センターなどがあります。地域において存続の要望が強い施設です。 <p>◆効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設管理業務として、窓口業務及び日常的な清掃業務、館内安全確認等を松原市シルバー人材センターに委託しています。
松原市人権交流センター(はーとビュー)
<p>◆公共性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法、松原市人権交流センター条例 <p>◆有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸館等の一般利用のほか、講座や相談・子どもの居場所提供等で施設の利用があり、利用者数は増加傾向にあります。 <p>◆代替性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代替施設として、集会機能を持つ公民館、コミュニティセンターなどがあります。 <p>◆効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な清掃業務を NPO 法人障がい者支援ねっとまつばらに業務委託しています。

松原情報文化アメニティセンター

◆公共性

- ・松原情報文化アメニティセンター条例

◆有効性

- ・ゆめニティまつばらの中にあり利用者の多い施設です。

◆代替性

- ・代替施設として、同規模の施設はありません。

◆効率性

- ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。

松原市民ふるさとびあプラザ

◆公共性

- ・松原市民ふるさとびあプラザ条例

◆有効性

- ・松原市の郷土資料、美術映像、書誌及び文化学習に係る情報の提供を行い、これらの情報交換の場及び発表の場を提供する施設として活用しています。

◆代替性

- ・市内に類似性を持つ公共施設はありません。

◆効率性

- ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。

松原市文化会館

◆公共性

- ・松原市文化会館条例

◆有効性

- ・市民の芸術・文化の普及及び振興と市民生活の向上を図るための施設として活用しています。

◆代替性

- ・代替施設として、利用規模は異なるものの、多目的ホールを持つ施設とし松原情報文化アメニティセンターがあります。

◆効率性



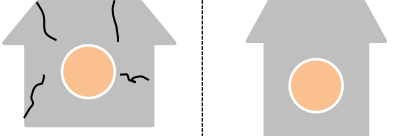
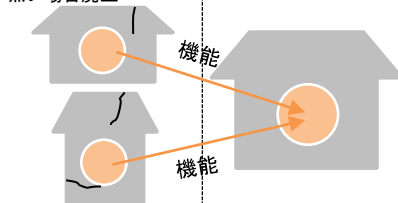
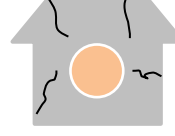
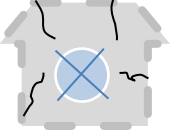
- ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。

第4章 長寿命化実施計画

1. 取組

本市では、「第3章 3. 現状のまとめ」を踏まえ、主に以下の取組を実施します。

【表 4-1-1 主な取組イメージ】

取組	取組の内容		イメージ	
	施設(ハード)	施設機能(ソフト)	取組前	取組後
長寿命化	大規模改修等、適切な維持管理や耐震化、バリアフリー化などの施設整備を図ります。	機能やサービスに変更はありません。		 大規模改修等 適切な維持管理
建替 (集約建替を含む)	<p><建替> 老朽化が進み、大規模改修等が困難な場合、施設を建て替えます。</p> <p><集約建替> 老朽化が進み、大規模改修等が困難な複数の施設がある場合、機能を集約して一つの施設にまとめ、施設を建て替えます。</p>	<p>機能やサービスに変更はありません。</p> <p>基本的な機能やサービスが大きく変更になることはありませんが、提供場所が変わる場合があります。</p>	 建替 旧施設は、他に用途が無い場合廃止  機能 機能	
廃止	老朽化の進んだ施設や、機能の役目を終えた施設を廃止します。今後市では更新を行いません。	機能やサービスの提供を停止します。		 廃止

2. 使用目標年数の考え方

今後も、松原市が保有する公共施設を計画的に保全していくためには、目標とする使用年数を設定し、建替時期を見据えた取組が必要です。

上位計画である「総合管理計画」の「2.2 公共施設等の管理に関する基本的な考え方」でも示すとおり、計画的な保全に取り組むことにより、70年を目標に長期使用を図っていくこととします。なお、木造及び軽量鉄骨（以下、木造等という）の公共施設については、50年を目標に長期使用を図っていくこととします。

既存の建物について、建物の状態等から長期の使用が適切ではないと判断された場合や財政面等から効果的な投資が可能と判断できた場合には、上記に関わらず整備時期を前倒しするなど、実態に即した施設の整備を検討します。

【目標耐用年数について】

耐用年数について、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）によると、鉄筋コンクリート造や鉄骨造で普通の品質の場合、代表値は60年、上限値は80年とされています。

「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会編著）

＜建築物全体の望ましい目標耐用年数の級＞

用途	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 れんが造	木造
	高品質の 場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨造		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通の品質 の場合			
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

＜目標耐用年数の級区分例＞

目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
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

3. 施設整備に関する基本的な考え方

今後、市が保有する公共施設に対して修繕等を実施していくにあたり、以下の視点等を踏まえて、どの施設から対応していくかを検討し、優先性の高い施設から取り組んでいくこととします。

1) 判断基準

◆視点

- ①利用者の安全確保の視点から、老朽化の著しい施設の修繕等を優先します。
- ②財政の視点から、規模が大きく修繕の費用が多く見込まれる施設の修繕等を優先します。
- ③防災の視点から、災害時に活用される施設の修繕等を優先します。
- ④法律・政令で義務づけられている必要不可欠な業務を行う施設（行政系施設、学校教育系施設等）の維持を優先します。
- ⑤代替機能の確保が難しい施設は、計画的な保全を行い、老朽化している場合は長寿命化のため必要な大規模改修を実施します。

◆優先度指標

優先度指標として、施設の「老朽度ランク」と「重要度ランク」を用いて、ポートフォリオ分析を行い、施設別の優先性を設定します。

老朽度が高く、重要度も高い施設を優先性の最も高い1位の Kategorie とし、老朽度が低く、重要度も低い施設を優先性の最も低い30位の Kategorie として設定します。その間については、老朽度を優先して、2～29位を設定します。

		施設別の優先性					
		6	5	4	3	2	1
老朽度 ランク	A	6	5	4	3	2	1
	B	12	11	10	9	8	7
	C	18	17	16	15	14	13
	D	24	23	22	21	20	19
	E	30	29	28	27	26	25
		f	e	d	c	b	a
		重要度ランク					

●老朽度ランク

施設の老朽度ランクは、施設の老朽状況と劣化状況の合計とします。

施設の建築年数から老朽状況（築年数）を、施設の劣化診断調査結果の劣化評価におけるC評価以下の数から劣化状況をそれぞれ点数化し、その合計点でランクを区分します。

【表 4-3-1 老朽度ランク】

老朽度 ランク	区分
A	老朽状況、劣化状況の合計点が 20 点以下
B	老朽状況、劣化状況の合計点が 30~40 点
C	老朽状況、劣化状況の合計点が 50~60 点
D	老朽状況、劣化状況の合計点が 70~80 点
E	老朽状況、劣化状況の合計点が 90 点以上

【表 4-3-2 老朽状況】

老朽状況	配点
築 5 年未満	50
築 5 年以上 10 年未満	40
築 10 年以上 20 年未満	30
築 20 年以上 30 年未満	20
築 30 年以上 40 年未満	10
築 40 年以上	0

【表 4-3-3 劣化状況】

劣化状況	配点
該当なし	50
1 項目該当	40
2 項目該当	30
3 項目該当	20
4 項目該当	10
5 項目以上該当	0

●重要度ランク

施設の規模（延床面積）から区分し、その中でも、避難所等に指定されている施設を高く設定します。

【表 4-3-4 施設規模等】

重要度 ランク	区分
a	大規模な施設(3,000 m ² 以上)のうち、避難所に指定されている施設
b	大規模な施設(3,000 m ² 以上)
c	中規模な施設(1,000~3,000 m ²)のうち、避難所に指定されている施設
d	中規模な施設(1,000~3,000 m ²)
e	小規模な施設(1,000 m ² 未満)のうち、避難所に指定されている施設
f	小規模な施設(1,000 m ² 未満)

※指定緊急避難場所は、避難所に指定されている施設と同じ区分にしています。

2) 対象施設の優先性

対象施設の優先性については以下に示すとおりです。

【表 4-3-5 対象施設の優先性結果】

大分類	中分類	NO.	施設名称	老朽 状況	劣化 状況	老朽度 ランク	重要度 ランク	施設別 優先性
1. 市民文化系施設								
	集会施設							
	1	城連寺コミュニティセンター	40	50	90	E	f	30
	2	松原南コミュニティセンター	10	30	40	B	e	11
	3	松原市人権交流センター（はーとビュー）	0	30	30	B	c	9
	文化施設							
	4	松原情報文化アメニティセンター	20	50	70	D	f	24
	5	松原市民ふるさとびあプラザ	20	30	50	C	c	15
	6	松原市文化会館	0	30	30	B	c	9

4. 施設の方向性・対策の内容

1) 試算方法について

本計画において、今後それぞれの施設に係る対策費用の試算については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、(一財)建築保全センターが編集・発行の「H31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2」で示す試算方法に基づき、建物の規模等に合わせてモデル建物を用いて試算する「延床面積法」と、建物の部位・部材の平均単価等を使用して試算する「部材入力法」を混在させて試算する「併用法」を採用しています。

また、令和元(2019)年度に劣化診断調査の対象とならなかった施設については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトの試算方法に基づき、建物の規模等に合わせて費用単価を設定し、試算しています。

なお、本計画で示す対策費用の試算は、国の基準に基づく現時点における概算の費用であり、施設の状況に応じ見直しを行います。

2) 各施設に係る費用について

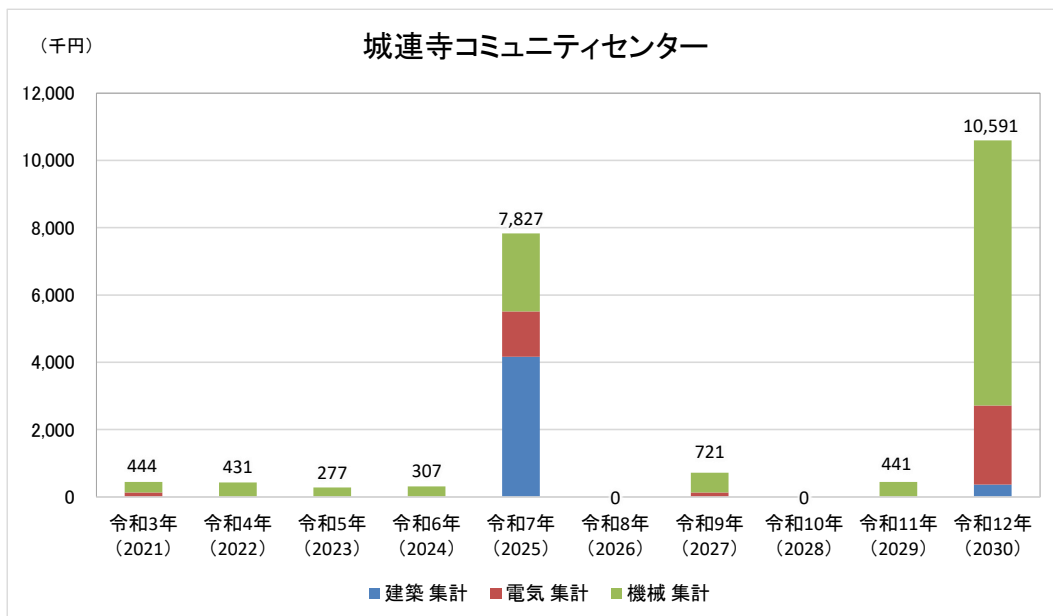
各施設について、今後10年間の対策費用は以下のとおりです。

※グラフに表示した値と10年間合計が四捨五入の関係で一致しない場合があります。

(1) 城連寺コミュニティセンター

城連寺コミュニティセンターは築5年の比較的新しい施設で、特に維持管理における問題が無い施設です。市民活動の拠点や地域住民の憩いの場として利用者が増加している施設であることを踏まえ、引き続き適切な維持管理に努めながら長寿命化を図ります。

施設の経年劣化対策として、外壁の部分的な修繕の実施を想定するほか、空調機器や昇降機等の設備が適切な状態に保たれるよう、部品交換等のメンテナンスを実施します。



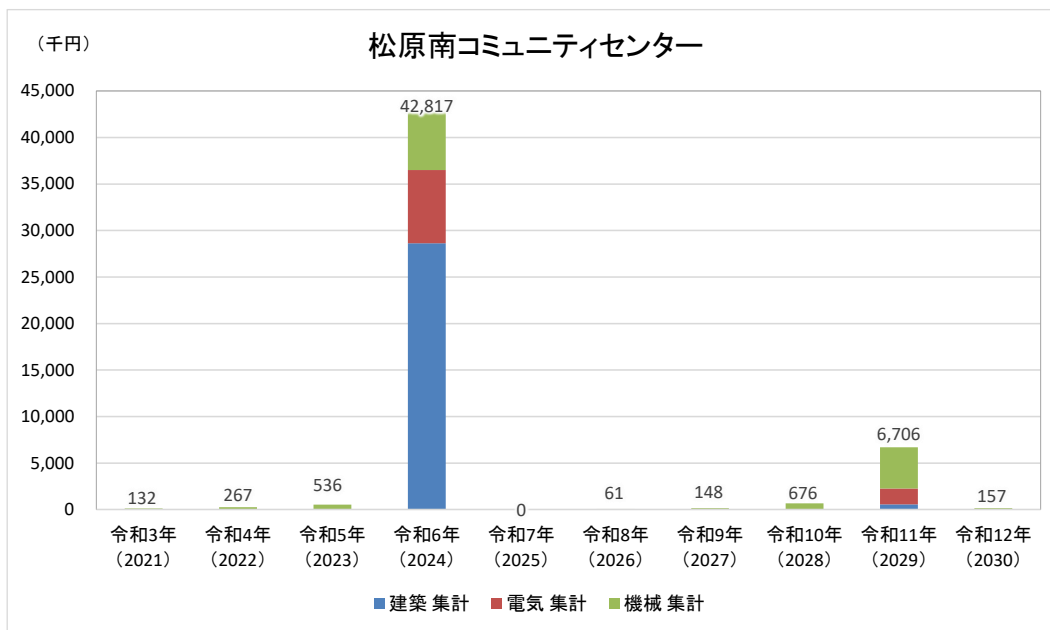
【図 4-4-1 城連寺コミュニティセンターの対策費用】

<10年間合計>
建 築： 4,527 千円
電 気： 3,954 千円
機 械： 12,557 千円

(2) 松原南コミュニティセンター

松原南コミュニティセンターは築36年を経過した施設ですが、平成28年度に減築改修工事を行い耐震補強も同時に施行しております。内装設備は従前のままで老朽化の進行も見られますが、高齢者の憩いの場や小学生が宿題及び遊びを行う場となっています。このような状況を踏まえ、必要に応じた修繕を実施し、適切な維持管理に努めながら長寿命化を図ります。

施設の経年劣化対策として、部分的な修繕の実施を想定するほか、空調機器の設備が適切な状態に保たれるよう、部品交換等のメンテナンスを実施します。



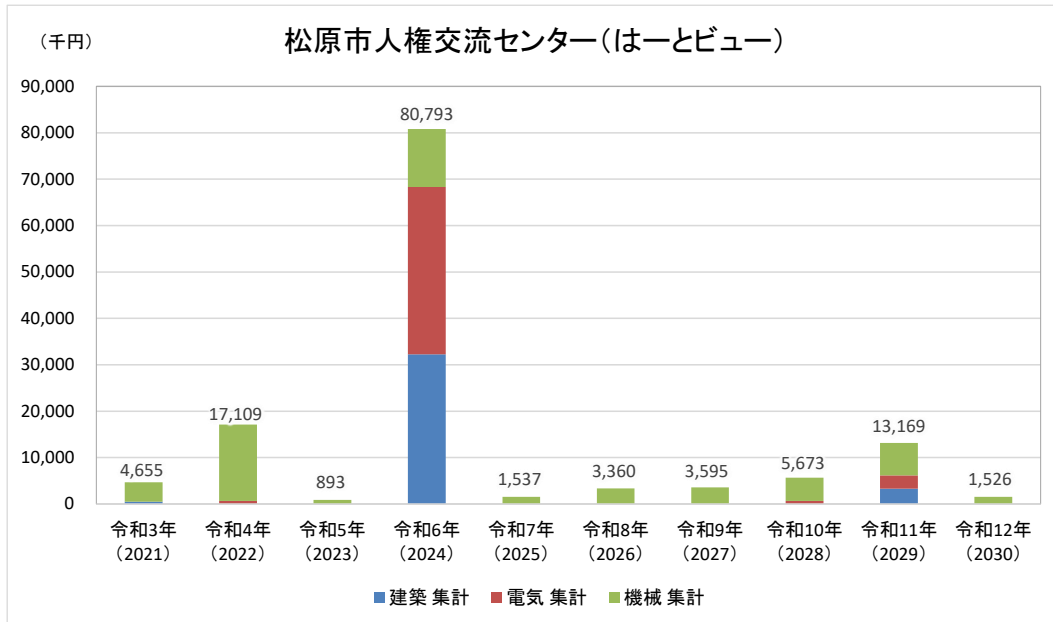
【図 4-4-2 松原南コミュニティセンターの対策費用】

<10年間合計>	
建 築	29,189 千円
電 気	9,583 千円
機 械	12,728 千円

(3) 松原市人権交流センター（はーとビュー）

松原市人権交流センター（はーとビュー）は築46年を経過し、老朽化が進行していることから建物性能が低くなっていますが、地域福祉の向上と人権啓発推進のための施設であることを踏まえ、必要に応じた修繕を実施し、適切な維持管理に努めながら長寿命化を図ります。

施設の経年劣化対策として、部分的な修繕の実施を想定するほか、空調機器や昇降機等の設備が適切な状態に保たれるよう、部品交換等のメンテナンスを実施します。



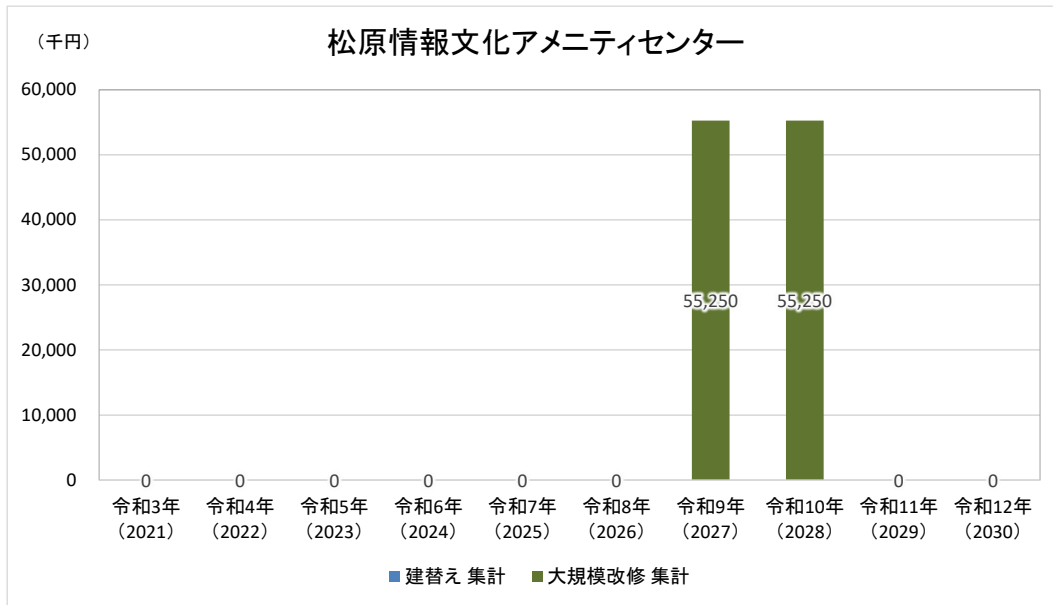
【図 4-4-3 松原市人権交流センター（はーとビュー）の対策費用】

<10年間合計>		
建	築	36,032 千円
電	気	40,269 千円
機	械	56,009 千円

(4) 松原情報文化アメニティセンター

松原情報文化アメニティセンターは築27年を経過し老朽化の進行も見られます。ゆめニティまつばらの中にあり多目的ホールを有する利用者の多い施設であることを踏まえ、必要に応じた修繕を実施し、適切な維持管理に努めながら長寿命化を図ります。

また、本施設は松原都市開発株式会社によって管理・運営を行っているため、大規模改修に係る費用について市の支出はありません。



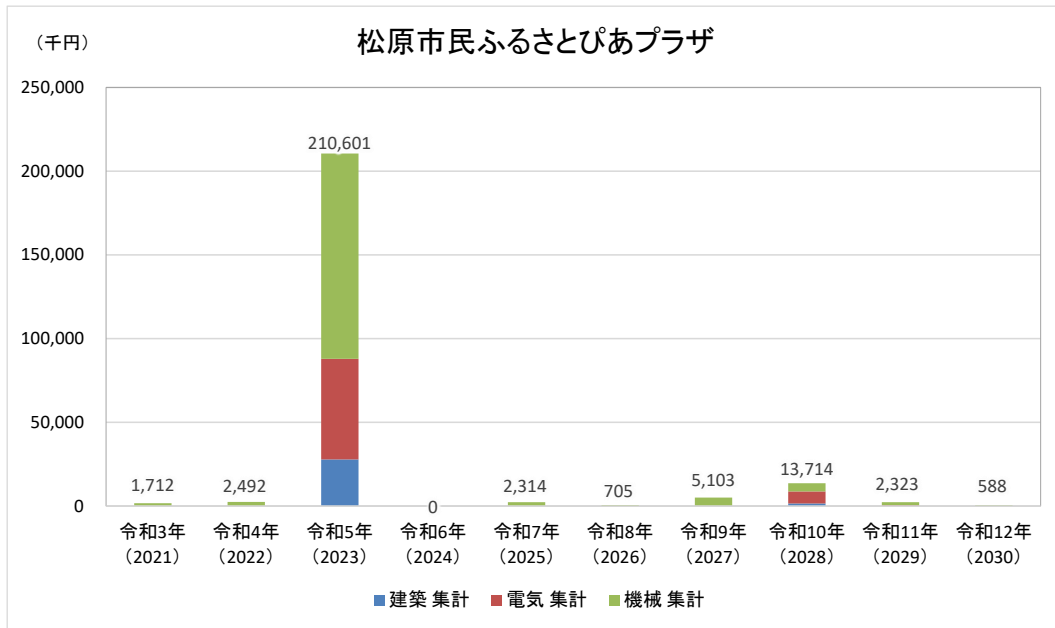
【図 4-4-4 松原情報文化アメニティセンターの対策費用】

<10年間合計>
建替： 0千円
大規模改修： 110,500千円

(5) 松原市民ふるさとびあプラザ

松原市民ふるさとびあプラザは築 27 年を経過し老朽化の進行も見られます。外壁及び内部に影響が見られますが、市内で唯一の郷土資料、美術映像、書誌及び文化学習に係る情報の提供等を行う施設であることを踏まえ、必要に応じた修繕を実施し、適切な維持管理に努めながら長寿命化を図ります。

施設の経年劣化対策として、屋根や外壁の部分的な修繕の実施を想定するほか、空調機器や昇降機等の設備が適切な状態に保たれるよう、部品交換等のメンテナンスを実施します。



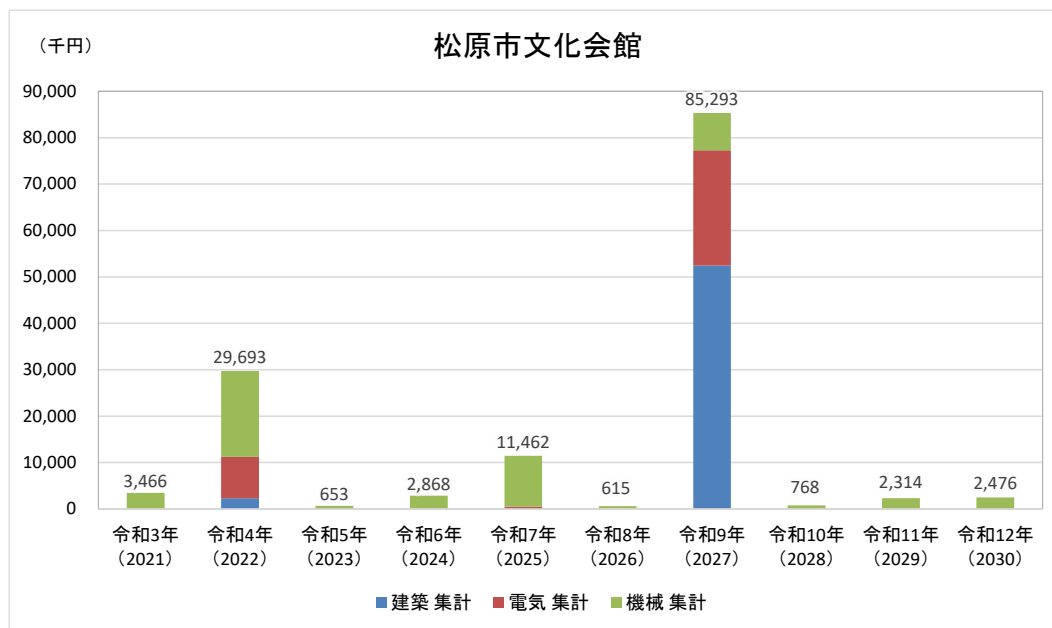
【図 4-4-5 松原市民ふるさとびあプラザの対策費用】

＜10年間合計＞	
建 築	29,487 千円
電 気	67,701 千円
機 械	142,365 千円

(6) 松原市文化会館

松原市文化会館は築43年を経過し老朽化が進行していることから建物性能が低くなっています。屋根防水の老朽化の進行で、内部に雨漏り跡が見られますが、600席弱のホールを有し毎年多くのイベントを開催して市民の芸術・文化の普及を図る施設であることを踏まえ、必要に応じた修繕を実施し、適切な維持管理に努めながら長寿命化を図ります。

施設の経年劣化対策として、屋根や外壁の部分的な修繕の実施を想定するほか、空調機器の設備が適切な状態に保たれるよう、部品交換等のメンテナンスを実施します。



【図 4-4-6 松原市文化会館の対策費用】

<10年間合計>		
建	築	54,768 千円
電	気	34,170 千円
機	械	50,670 千円

3) 施設の方向性・対策の内容

各施設について、今後の施設の方向性と対策の内容及び実施時期は以下のとおりです。

【表 4-4-1 対象施設の方向性及び対策の内容】

(単位：千円)

中分類	施設名称	方針	内容	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	令和5年 (2023)	令和6年 (2024)	令和7年 (2025)	令和8年 (2026)	令和9年 (2027)	令和10年 (2028)	令和11年 (2029)	令和12年 (2030)	施設別 合計	
集会 施設	城連寺コミュニティセンター	長寿命化	建築											21,037	
			電気												
			機械												
	松原南コミュニティセンター	長寿命化	建築												51,500
			電気												
			機械												
松原市人権交流センター (はーとビュー)	長寿命化	建築												132,310	
		電気													
		機械													
文化 施設	松原情報文化アムニティセンター	長寿命化	建替											110,500	
			大規模改修												
	松原市民ふるさとびあプラザ	長寿命化	建築											239,553	
			電気												
			機械												
	松原市文化会館	長寿命化	建築											139,608	
電気															
機械															
年度別合計				10,409	49,992	212,960	126,784	23,140	4,742	150,109	76,081	24,954	15,337	694,508	

第5章 計画の継続的運用方針等

1. 情報基盤の整備と活用

本計画を推進するにあたり、施設の状況や設備改修等の情報をデータベースとして蓄積し、継続的に収集・整理を行いながら、予防保全の取組に向けた情報基盤の整備を図ります。

また、今後継続的な点検により施設の劣化状況を把握し、劣化しやすい箇所への重点的な点検及び管理に向け、公共施設管理システムの導入も検討しながら、予防保全に向けた取組を図ります。

2. フォローアップ

計画の推進にあたっては、PDCA サイクル（Plan（策定）⇒Do（実行）⇒Check（検証）⇒Action（見直し））に基づき、無駄のない高効率の事業推進を目指します。

本計画に基づき対象施設の対策事業を推進し、本施設分類の維持管理を実施するとともに、定期的に施設の管理状況を評価することとします。

本計画については、社会情勢の変化等に応じて計画を見直す予定です。