松原市個別施設計画
（スポーツ・レクリエーション系施設編）

令和３年（2021 年）３月策定

（令和５年（2023 年）度時点修正分）

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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第３章　スポーツ・レクリエーション系施設の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・7

第４章　長寿命化実施計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第５章　計画の継続的運用方針等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33

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が、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。

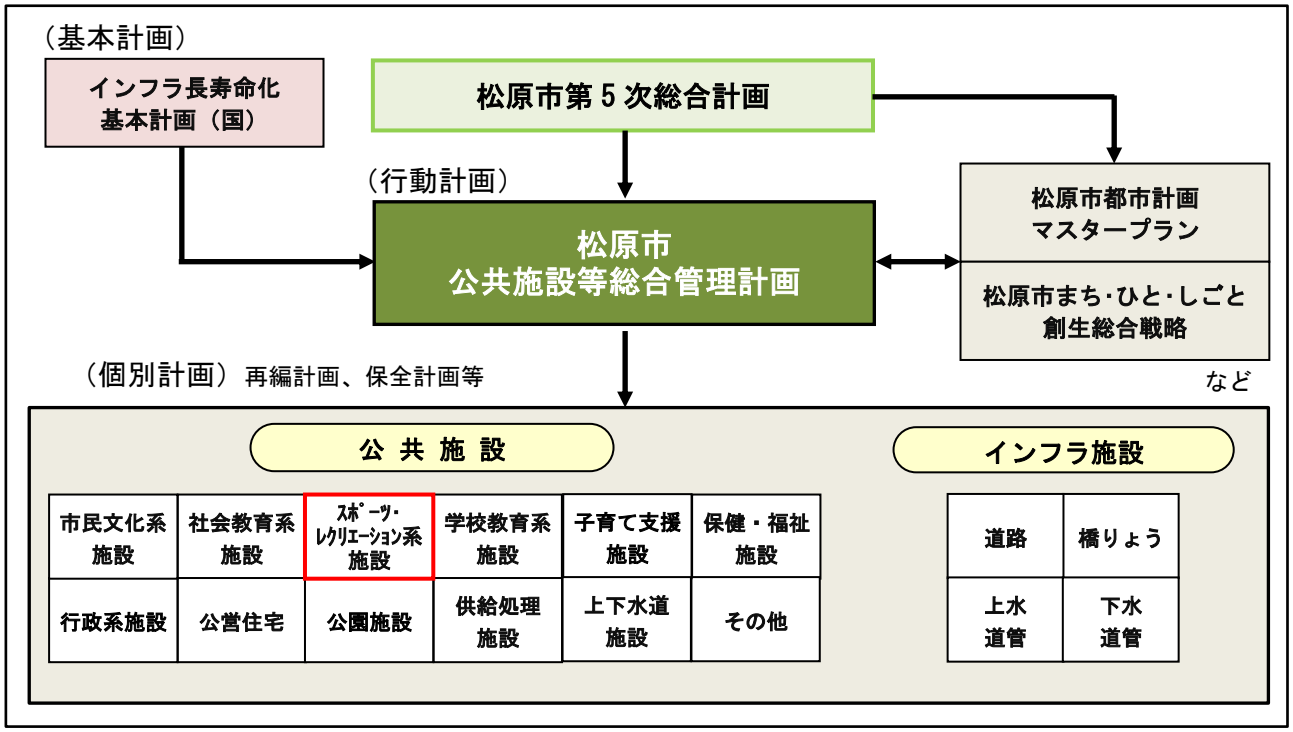
そんな中、平成 25（2013）年 11 月、国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定が求められました。

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（スポーツ・レクリエーション系施設）」（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、下表に示すスポーツ・レクリエーション系施設を対象とします。

内訳としては、スポーツ施設が 9 施設、レクリエーション施設・観光施設が 1 施設となっております。

「松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）」は、市が保有する施設ですが、奈良県奈良市月ヶ瀬にあります。

【表 1-4-1　計画の対象施設】

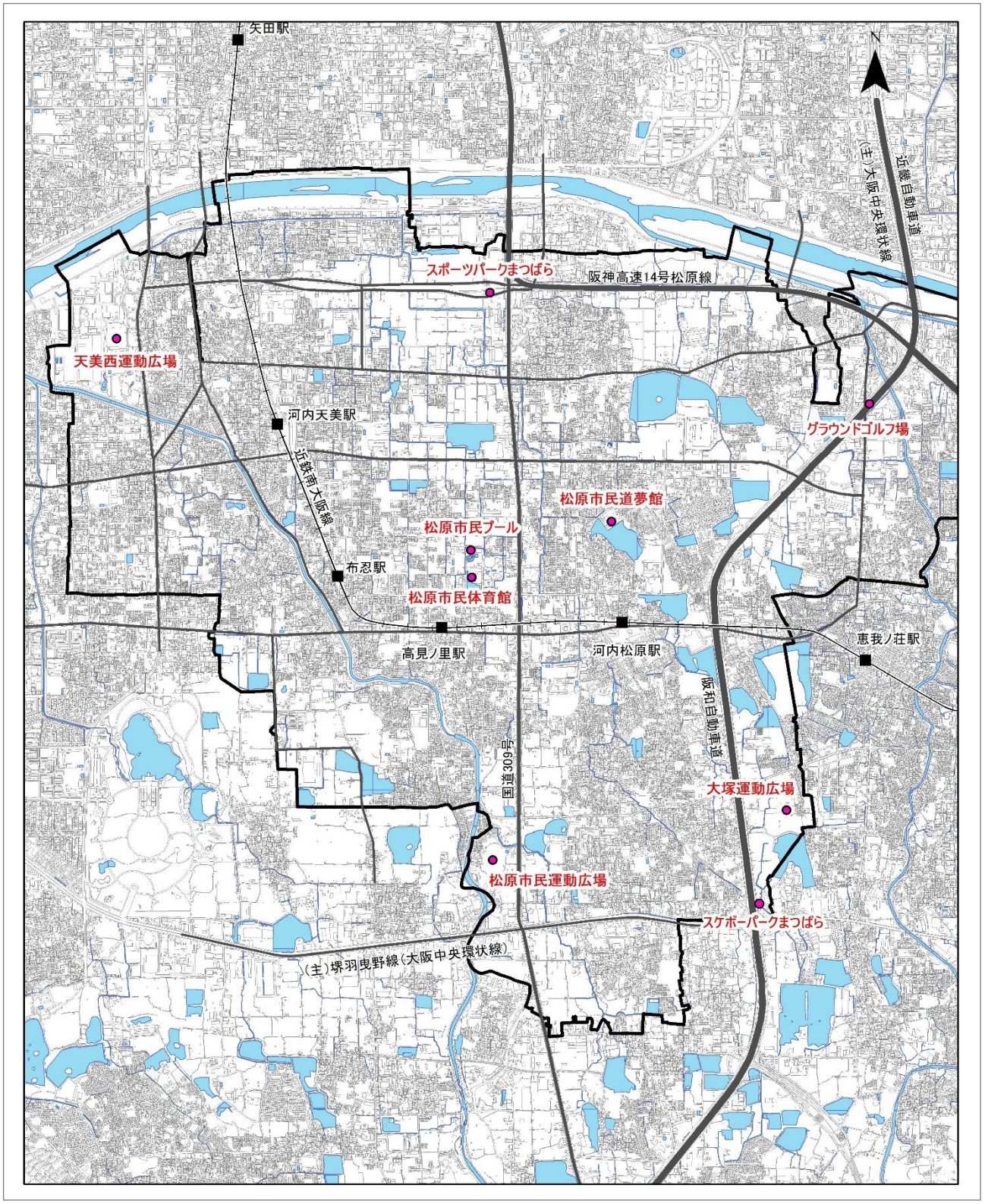
中分類	施設名称	所在地	建築年	延床面積（㎡）	管理形態
スポーツ施設	松原市民体育館	田井城 3 丁目 1-37	昭和 56 年（1981 年）	3,475.00	指定管理
	松原市民プール	田井城 3 丁目 111-1	昭和 61 年（1986 年）	6,479.30	指定管理
	松原市民道夢館	阿保 4 丁目 210-7	平成 10 年（1998 年）	3,061.48	指定管理
	天美西運動広場	天美西 4 丁目 230-1	昭和 60 年（1985 年）	637.46	直営
	松原市民運動広場	岡 7 丁目 212	昭和 63 年（1988 年）	1,263.37	直営
	大塚運動広場	立部 3 丁目 399-1	平成 3 年（1991 年）	814.85	直営
	スポーツパークまつばら	三宅西 7 丁目 1040-1	平成 27 年（2015 年）	135.00	指定管理
	スケボーパークまつばら	立部 4 丁目 270-1	平成 21 年（2009 年）	421.20	指定管理
	グラウンドゴルフ場	大堀 1 丁目 143-4	平成 28 年（2016 年）	15.00	直営
レクリエーション施設・観光施設	松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）	奈良県奈良市月ヶ瀬月瀬 675	昭和 62 年（1987 年）	3,027.91	直営

松原市民体育館	松原市民プール	松原市民道夢館
天美西運動広場	松原市民運動広場	大塚運動広場
スポーツパークまつばら	スケボーパークまつばら	グラウンドゴルフ場
松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）		

【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。



※松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）は奈良県奈良市にあるため、上図には掲載していません。

【図 1-5-1　スポーツ・レクリエーション系施設の配置状況】

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等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　スポーツ・レクリエーション系施設の現状

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
松原市民体育館	市民の屋内スポーツ・レクリエーション振興の場として、また市民が健康で豊かな心身を育むための室内スポーツの場として設置された施設です。 近隣には松原中央公園をはじめ、まつばらテラス（輝）や松原市民プール等多くの市の施設があります。
松原市民プール	市民が水に親しむために設置された施設です。 太陽の下で身体を鍛えたり、子どもから大人まで多くの市民が楽しく安全に利用できるような施設となっています。
松原市民道夢館	武道やスポーツの普及を通じ、新しい時代を担う子どもたちを育むことを目的として設置された施設です。
天美西運動広場	市民の健康増進や健全なスポーツ・レクリエーション活動に資し、明るく豊かな市民生活の形成に寄与することを目的として設置された施設です。 照明施設があるため、夜間の利用も可能です。
松原市民運動広場	市民の健康増進や健全なスポーツ・レクリエーション活動に資し、明るく豊かな市民生活の形成に寄与することを目的として設置された施設です。 照明施設があるため、夜間の利用も可能です。
大塚運動広場	市民の健康増進や健全なスポーツ・レクリエーション活動に資し、明るく豊かな市民生活の形成に寄与することを目的として設置された施設です。 テニスコートがあるため、平日でも昼間の利用が多く見られます。
スポーツパークまつばら	地域コミュニティの形成や市民スポーツの振興を図ることを目的として設置された施設です。 多目的コートやスケートパークがあり、若者を中心に利用者が増加しています。
スケボーパークまつばら	アーバンスポーツの普及振興や心身の健全な育成を図ることを目的として設置された施設です。 屋外・屋内にスケートボード場があります。
グラウンドゴルフ場	高齢者をはじめとする市民の健全なスポーツ活動を通じて、市民の健康の保持や福祉の増進に寄与することを目的として設置された施設です。 近畿自動車道高架下に位置するグラウンドゴルフ場で、高齢者を中心に利用者が増加している施設です。
松原市少年自然の家 （クリエート月ケ瀬）	豊かな自然環境の中で野外活動や集団生活を通じて、健全な青少年の育成を図るための施設です。 令和４（2022）年度より本施設は休止しています。

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）	開所・開園時間	休園日・休業日
松原市民体育館	156,403 人	147,845 人	午前 9 時～午後 11 時	第 3 火曜日（但しその日が祝日の場合は開館）、年末年始
松原市民プール	35,952 人	30,776 人	午前 9 時～午後 5 時	7 月～8 月営業、休みなし
松原市民道夢館	156,051 人	134,683 人	午前 9 時～午後 9 時	第 3 火曜日（但しその日が祝日の場合は開館）、年末年始
天美西運動広場	―	―	4/1～9/30：午前 8 時～午後 9 時 10/1～3/31：午前 9 時～午後 9 時	年末年始
松原市民運動広場	―	―	4/1～9/30：午前 8 時～午後 9 時 10/1～3/31：午前 9 時～午後 9 時	年末年始
大塚運動広場	―	―	4/1～9/30：午前 8 時～午後 6 時 10/1～3/31：午前 9 時～午後 5 時	年末年始
スポーツパークまつばら	47,873 人	48,562 人	午前 9 時～午後 11 時	12 月 31 日～1 月 3 日
スケボーパークまつばら	―	―	午前 9 時～午後 11 時	12 月 31 日～1 月 3 日
グラウンドゴルフ場	1,933 人	3,826 人	午前 9 時～午後 9 時	年末年始
松原市少年自然の家 （クリエート月ケ瀬）	18,246 人	17,930 人	―	―

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）
松原市民体育館	0.0	90.0	47,564.8	143,132.8
松原市民プール	0.0	33.0	19,589.2	19,632.1
松原市民道夢館	0.0	71.0	44,701.4	38,854.6
天美西運動広場	937.0	924.0	7,252.0	8,635.0
松原市民運動広場	1,345.0	1,325.0	14,344.0	13,796.0
大塚運動広場	273.0	276.0	10,776.6	12,369.0
スポーツパークまつばら	0.0	0.0	2,446.0	2,087.0
スケボーパークまつばら	―	―	―	―
グラウンドゴルフ場	0.0	0.0	2,324.0	2,593.0
松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）	538.4	453.2	39,071.9	46,967.0

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)
ー: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**/ルーフドレイン/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	棟名称	建築年月	延床面積（㎡）	構造	外部仕上	内部仕上	電気	衛生	空調	搬送
松原市民体育館		昭和 56 年 8 月	3,475.00	RC	C	C	B	B	B	B
松原市民プール	管理棟	昭和 61 年 6 月	1,346.16	S	B	C	—	C	B	—
	機械室	昭和 61 年 6 月	49.96	RC	C	C	B	—	—	—
	噴水プールのポンプ室	昭和 61 年 6 月	70.78	その他	C	C	C	—	—	—
松原市民道夢館		平成 10 年 7 月	3,061.48	RC	D	D	B	B	B	B
天美西運動広場	運動広場スタンド	昭和 60 年 3 月	596.66	RC	C	C	B	B	B	—
松原市民運動広場	運動広場スタンド	昭和 63 年 3 月	1,152.22	RC	C	C	—	B	B	—
大塚運動広場	運動広場スタンド	平成 3 年 9 月	795.41	RC	C	C	B	B	B	—
スポーツパーク まつばら	管理棟	平成 27 年 4 月	135.00	HS	A	A	A	A	A	—
スケボーパーク まつばら	管理棟・屋内スケートボード場	平成 21 年 3 月	421.20	S	B	A	A	A	A	—
グラウンドゴルフ場	公衆便所	平成 28 年 10 月	15.00	RC	A	A	A	A	A	—
松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）	研修所	昭和 62 年 3 月	2,616.37	RC	C	C	B	C	C	B
	体育室	昭和 62 年 3 月	182.00	W	C	B	—	—	—	—
	休憩所及び便所	平成元年 8 月	60.00	RC	C	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　スポーツパークまつばら及びグラウンドゴルフ場については、小規模建物のため、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　スケボーパークまつばらは、令和 5(2023)年に供用開始した施設であるため、劣化診断調査は実施していません。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　対象施設の現状のまとめ】

松原市民体育館
◆公共性 ・松原市民体育館条例 ◆有効性 ・使用用途の異なる大小の体育室があります。 ・一般利用のほか、市民スポーツ大会や市民スポーツ教室の会場としての利用もあります。 ◆代替性 ・代替施設として、本施設から直線距離で約 1km 弱の場所に松原市民道夢館があります。 ◆効率性 ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。
松原市民プール
◆公共性 ・松原市民プール条例 ◆有効性 ・市民プールは 7～8 月に事業を実施し、例年 3 万人以上の利用があり、市内唯一の市民プールとして、多くの利用者に楽しんでもらっています。 ◆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。
松原市民道夢館
◆公共性 ・松原市民道夢館条例 ◆有効性 ・4 つの武道場と 2 つのフリールームなどがあります。 ・一般利用のほか、市民スポーツ大会や市民スポーツ教室の会場としての利用もあります。 ◆代替性 ・代替施設として、本施設から直線距離で約 1km 弱の場所に松原市民体育館があります。 ◆効率性 ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。

天美西運動広場
◆公共性 ・松原市運動広場設置及び管理条例 ◆有効性 ・野球などの利用者が多く、ナイター設備があるので仕事終わりに利用するグループもあります。 ・ナイター設備の老朽化が進行しているため、計画的な整備が必要です。 ◆代替性 ・運動広場は本施設のほかに松原市民運動広場や大塚運動広場があり、公園施設では三宅東公園にも多目的グラウンドがあります。（利用用途によっては、代替できないものもあります。） ◆効率性 ・現在は直営で運営管理を行っていますが、今後は指定管理や PFI などの新しい制度についても検討が必要です。
松原市民運動広場
◆公共性 ・松原市運動広場設置及び管理条例 ◆有効性 ・野球などの利用者が多く、ナイター設備があるので仕事終わりに利用するグループもあります。 ・ナイター設備の老朽化が進行しているため、計画的な整備が必要です。 ◆代替性 ・運動広場は本施設の他に天美西運動広場や大塚運動広場があり、公園施設では三宅東公園にも多目的グラウンドがあります。（利用用途によっては、代替できないものもあります。） ◆効率性 ・現在は直営で運営管理を行っていますが、今後は指定管理や PFI などの新しい制度についても検討が必要です。
大塚運動広場
◆公共性 ・松原市運動広場設置及び管理条例 ◆有効性 ・野球やテニスによる利用が多い施設です。 ・グラウンドだけでなく、テニスコートやネットの交換についても定期的な整備が必要です。 ◆代替性 ・運動広場は本施設の他に天美西運動広場や松原市民運動広場があり、公園施設では三宅東公園にも多目的グラウンドがあります。（利用用途によっては、代替できないものもあります。） ◆効率性 ・現在は直営で運営管理を行っていますが、今後は指定管理や PFI などの新しい制度についても検討が必要です。

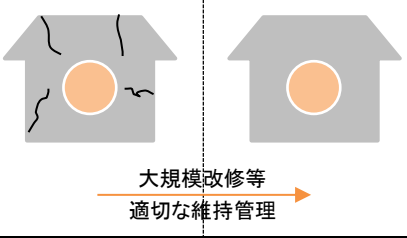
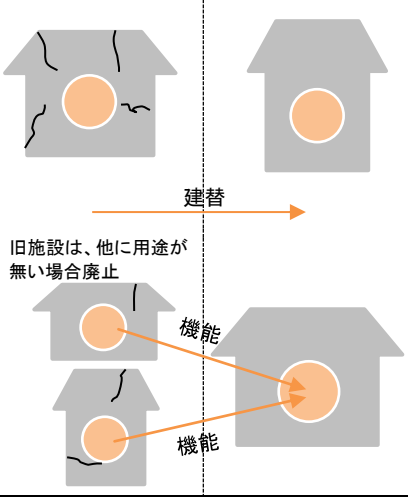
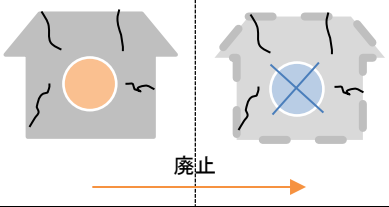
スポーツパークまつばら
◆公共性 ・松原市スポーツパークまつばら条例 ◆有効性 ・人工芝多目的コートのほか、スケートパークがある施設のため、利用者数の多い施設です。平日の昼間など、空き時間の利用促進を図ることが必要です。 ・引き続き市と指定管理者で協議を行い、更に利用者の増加を図ります。 ◆代替性 ・本施設の他に三宅東公園では人工芝多目的コート、スケボーパークまつばらではスケートパークがあります。 ◆効率性 ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。
スケボーパークまつばら
◆公共性 ・松原市スケボーパークまつばら条例 ◆有効性 ・屋内・屋外にスケートボード場があり、子どもから大人まで幅広い世代の利用ができるため、多くの方々の利用が見込まれます。 ◆代替性 ・スケートパークは本施設の他にスポーツパークまつばらがあります。 ◆効率性 ・管理・運営は、指定管理者制度を導入しています。
グラウンドゴルフ場
◆公共性 ・松原市グラウンドゴルフ場設置及び管理条例及び施行規則 ◆有効性 ・平成 31（2019）年 4 月 1 日よりインターネットでの予約を実施しており、年々登録団体及び稼働率が増加しています。 ・登録団体が増加していることにより、抽選で落選する団体も増加しています。 ◆代替性 ・三宅東公園にもグラウンドゴルフができる多目的広場がありますが、こちらは少年サッカーやフットサルにも利用できるため、本施設同様に利用は抽選となります。 ◆効率性 ・管理業務及び機械警備を業務委託しています。
松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）
令和 4（2022）年度より本施設は休止しています。

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。		
建替 （集約建替を含む）	＜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。 ＜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。	機能やサービスに変更はありません。 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。		
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。		

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＞

構造 / 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 高品質の場合	重量鉄骨造 普通の品質の場合	軽量鉄骨		
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 / 級	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 位のカテゴリーとし、老朽度が低く、重要度も低い施設を優先性の最も低い 30 位のカテゴリーとして設定します。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

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 ㎡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 ㎡以上）
c	中規模な施設（1,000～3,000 ㎡）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 ㎡）
e	小規模な施設（1,000 ㎡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 ㎡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
３．スポーツ・レクリエーション系施設									
	スポーツ施設								
		1	松原市民体育館	10	30	40	B	b	8
		2	松原市民プール	10	30	40	B	d	10
		3	松原市民道夢館	20	30	50	C	a	13
		4	天美西運動広場	10	30	40	B	e	11
		5	松原市民運動広場	10	30	40	B	c	9
		6	大塚運動広場	20	30	50	C	e	17
		7	スポーツパークまつばら	40	50	90	E	f	30
		8	スケボーパークまつばら	30	50	80	D	f	24
		9	グラウンドゴルフ場	50	50	100	E	f	30
	レクリエーション施設・観光施設								
		10	松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）	10	10	20	A	d	4

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、スケボーパークまつばらは「併用法」を採用しています。

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。

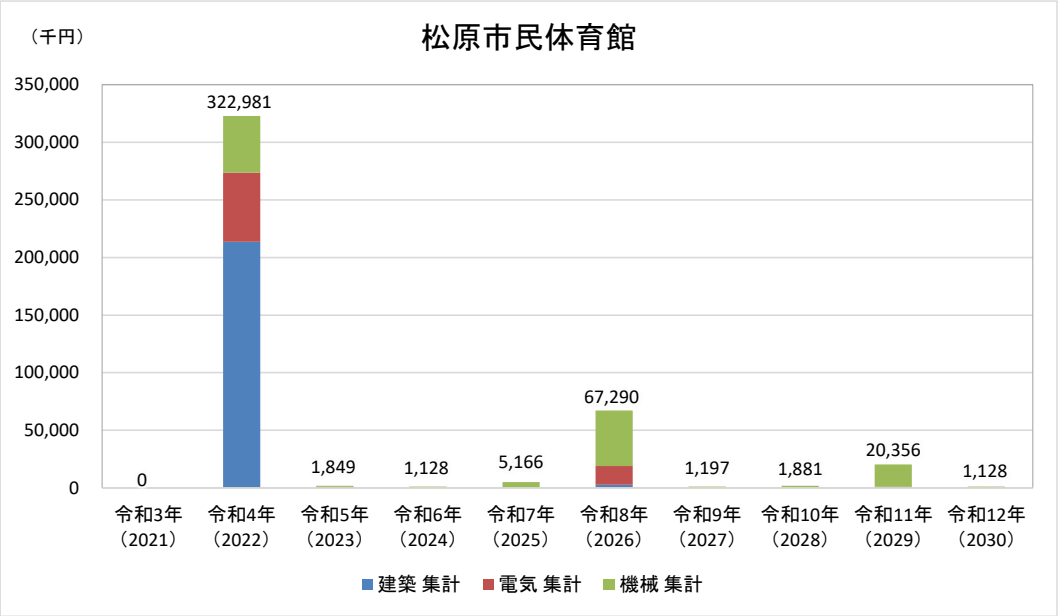
※グラフに表示した値と 10 年間合計が四捨五入の関係で一致しない場合があります。

※文中の築年数は令和３（2021）年３月時点のものを記載しています。

（１）松原市民体育館

松原市民体育館は築 39 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。外壁の老朽化の進行で内部に雨漏り跡が見られるので、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。



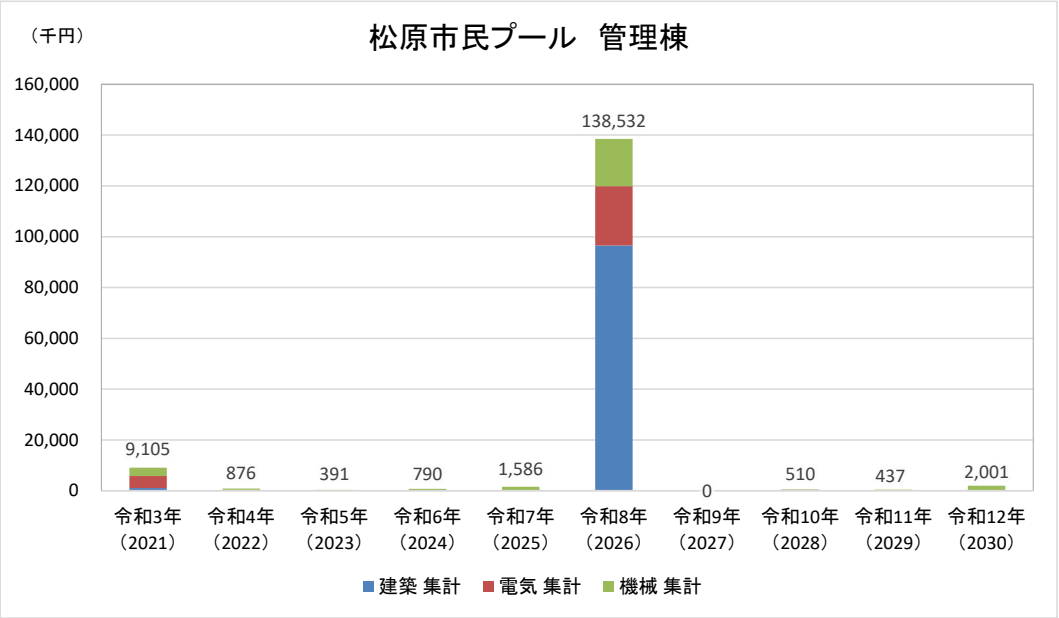
【図 4-4-1　松原市民体育館の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　216,303 千円
電　　気：　　78,098 千円
機　　械：　128,574 千円

（２）松原市民プール（管理棟）

松原市民プールは築 34 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、市内で唯一の市民プールで２か月間（7～8 月）の事業実施にもかかわらず、例年３万人以上の利用があります。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、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。

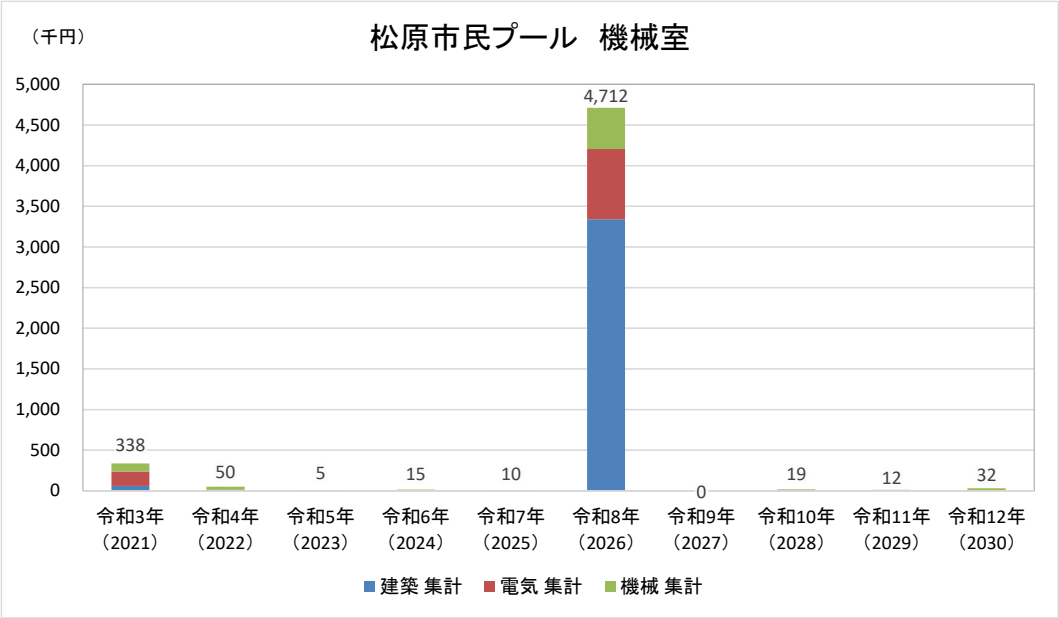


【図 4-4-2　松原市民プール（管理棟）の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　97,620 千円
電　　気：　28,679 千円
機　　械：　27,930 千円

（３）松原市民プール（機械室）

施設の経年劣化対策として、外壁や内部の部分的な修繕を想定します。

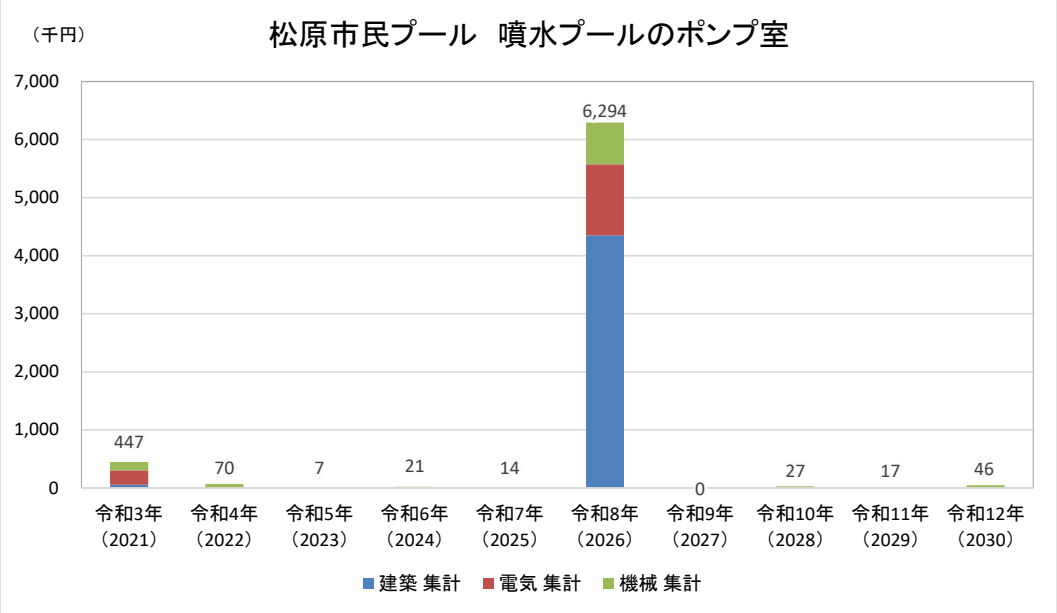


【図 4-4-3　松原市民プール（機械室）の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　3,401 千円
電　　気：　1,064 千円
機　　械：　726 千円

（４）松原市民プール（噴水プールのポンプ室）

施設の経年劣化対策として、外壁の部分的な修繕を想定します。



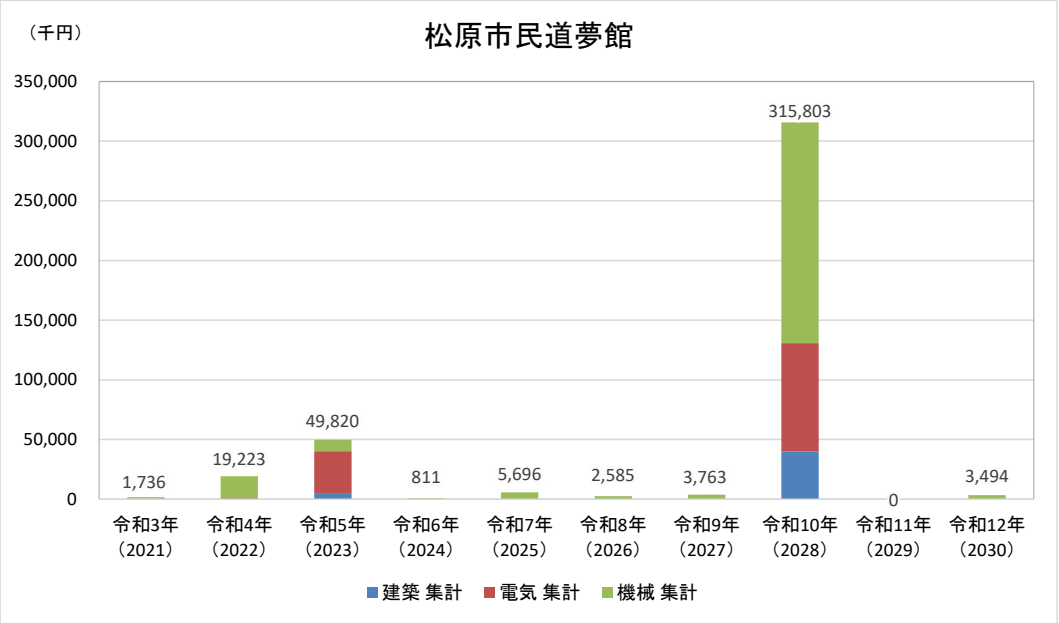
【図 4-4-4　松原市民プール（噴水プールのポンプ室）の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　4,406 千円
電　　気：　1,508 千円
機　　械：　1,029 千円

（５）松原市民道夢館

松原市民道夢館は築 22 年を経過し老朽化の進行も見られます。屋根や外壁の老朽化の進行で内部に雨漏り跡が見られるので、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。



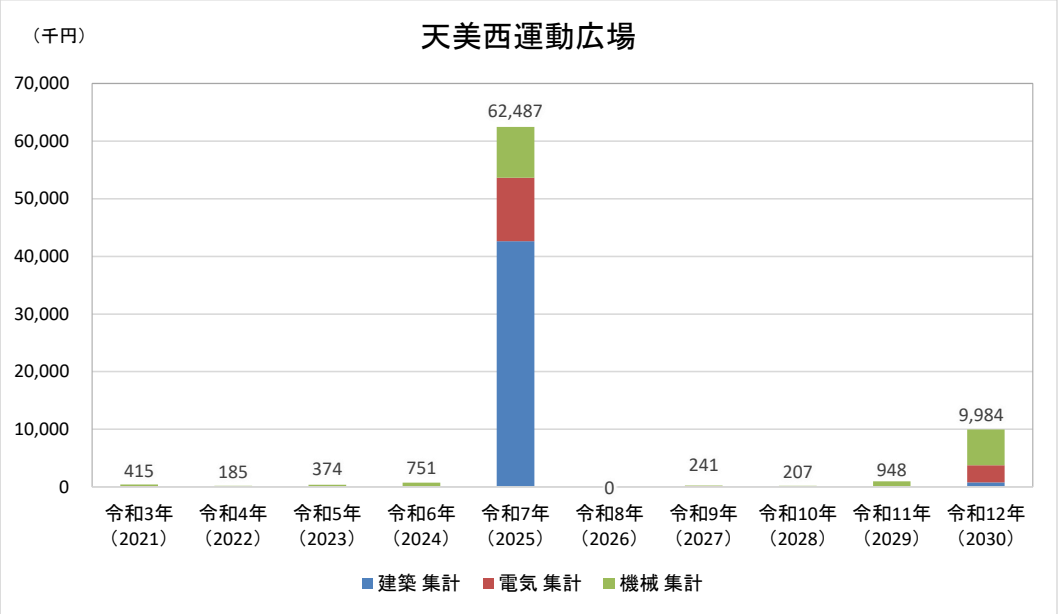
【図 4-4-5　松原市民道夢館の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　44,398 千円
電　　気：　127,224 千円
機　　械：　231,309 千円

（６）天美西運動広場

天美西運動広場は築 35 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。仕事終わりに利用する野球のグループもありますが、ナイター設備の経年劣化が進んでいる状況を踏まえ、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、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。



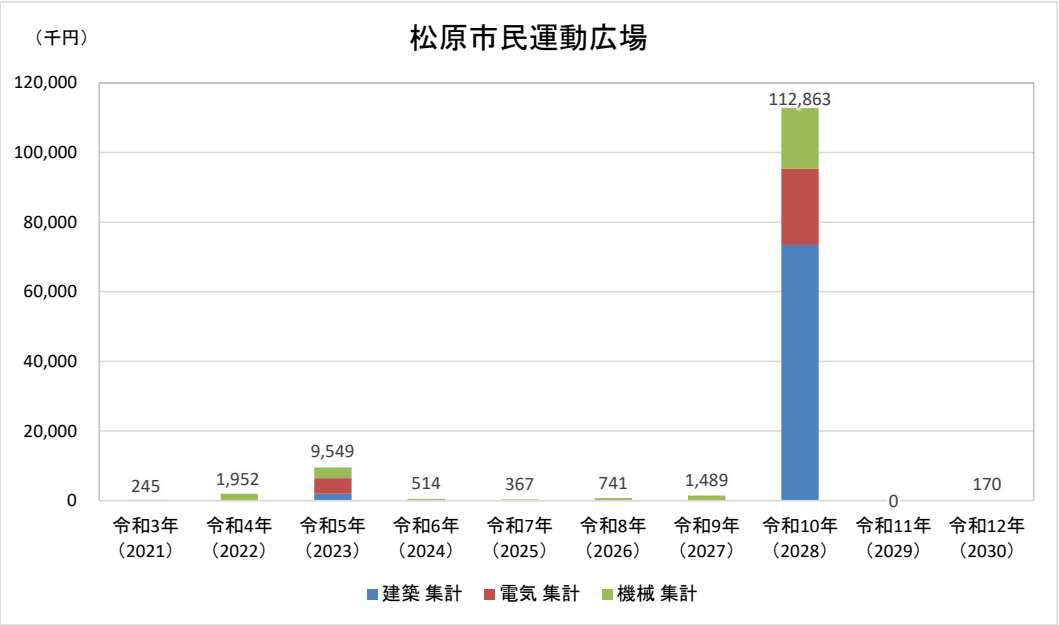
【図 4-4-6　天美西運動広場の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　43,394 千円
電　　気：　14,326 千円
機　　械：　17,872 千円

（７）松原市民運動広場

松原市民運動広場は築 32 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。仕事終わりに利用する野球のグループもありますが、ナイター設備の経年劣化が進んでいる状況を踏まえ、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、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。



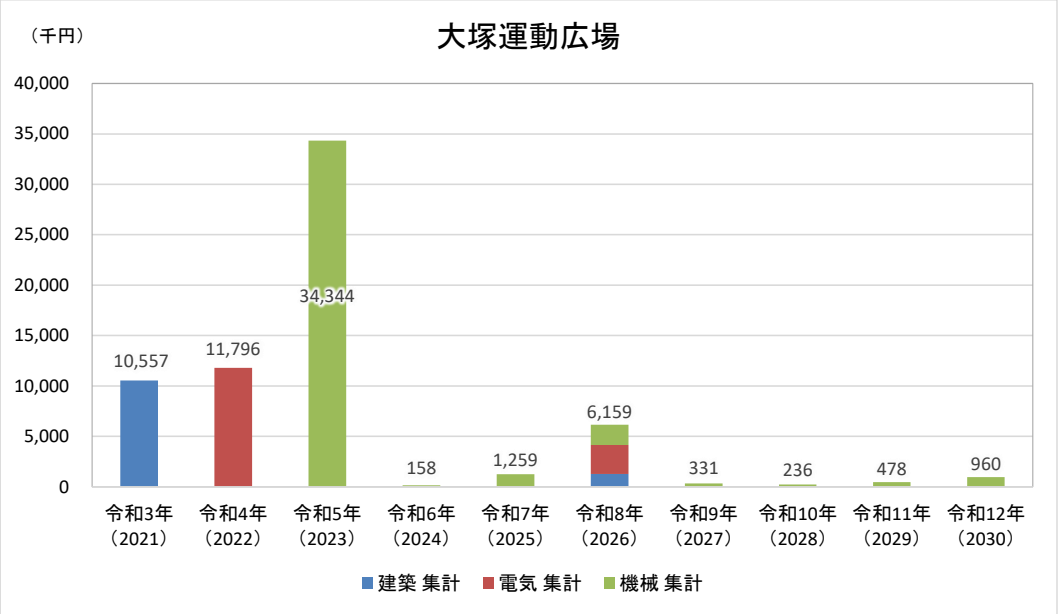
【図 4-4-7　松原市民運動広場の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　75,470 千円
電　　気：　26,299 千円
機　　械：　26,121 千円

（８）大塚運動広場

大塚運動広場は築 29 年を経過し老朽化の進行も見られます。野球やテニスによる利用があり、グラウンドの整備のみならずネットの定期的な交換等が必要です。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、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。



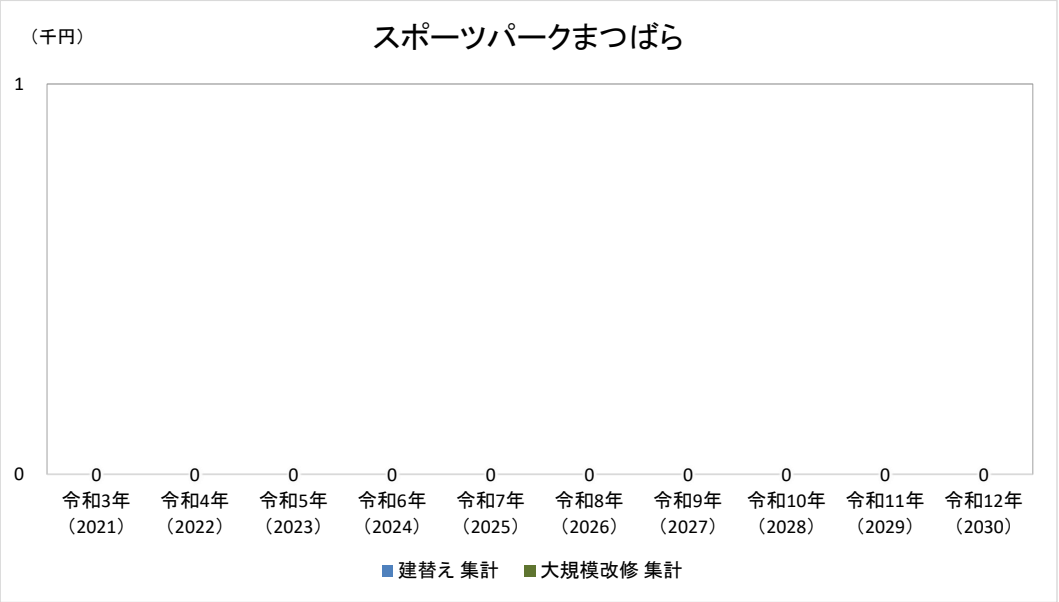
【図 4-4-8　大塚運動広場の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　11,839 千円
電　　気：　14,661 千円
機　　械：　39,779 千円

（９）スポーツパークまつばら

スポーツパークまつばらは築５年の比較的新しい施設です。多目的コートやスケートパークがあり、若者を中心に利用者が多く、今後も利用者の増加が見込まれるという状況を踏まえ、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。

計画期間内には大規模改修や建替を見込んでいません。

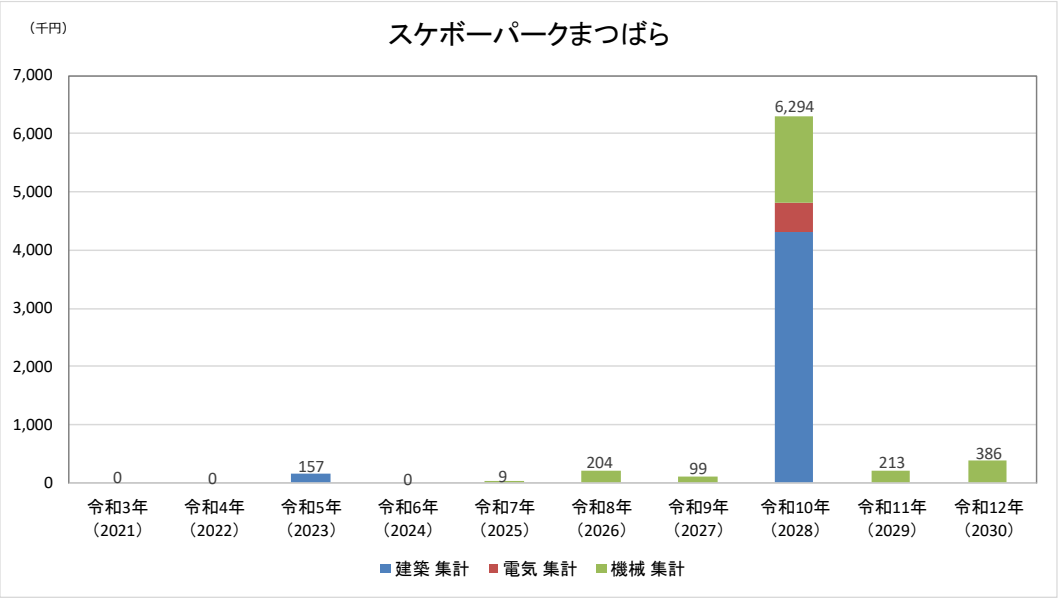


【図 4-4-9　スポーツパークまつばらの対策費用】

＜10 年間合計＞
建　替　え：　　０千円
大規模改修：　　０千円

（１０）スケボーパークまつばら

スケボーパークまつばらは令和５（2023）年に供用開始された施設です。屋内・屋外にスケートボード場があり、子どもから大人まで幅広い世代の利用ができるため、多くの方々の利用が見込まれます。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。



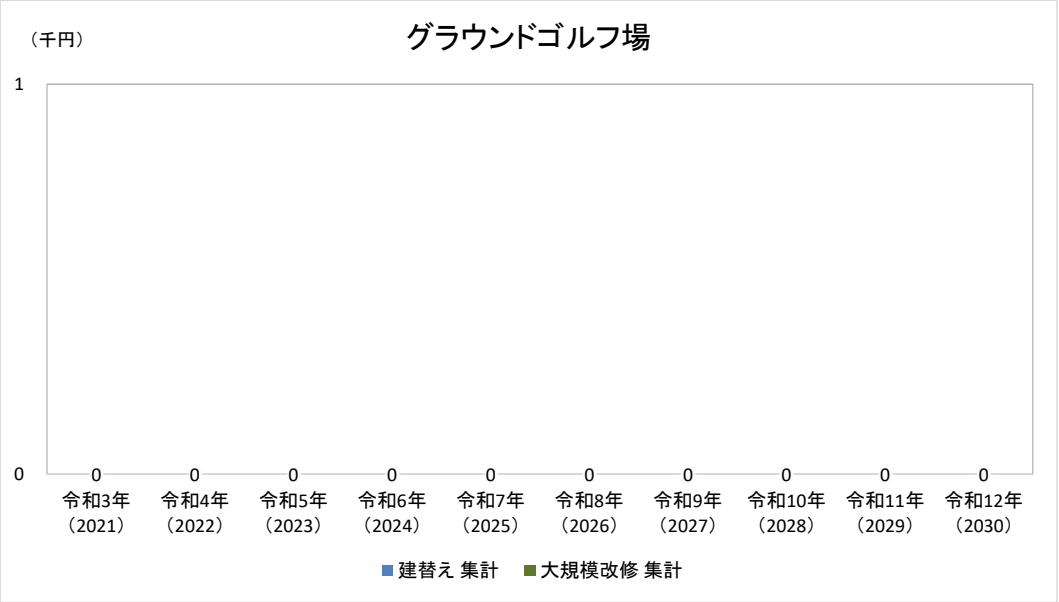
【図 4-4-10　スケボーパークまつばらの対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　4,480 千円
電　　気：　485 千円
機　　械：　2,397 千円

（１１）グラウンドゴルフ場

グラウンドゴルフ場は築４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。近畿自動車道高架下に位置し、高齢者を中心に利用者が多く、利用者が増加傾向にあるという状況を踏まえ、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。

計画期間内には大規模改修や建替を見込んでいません。

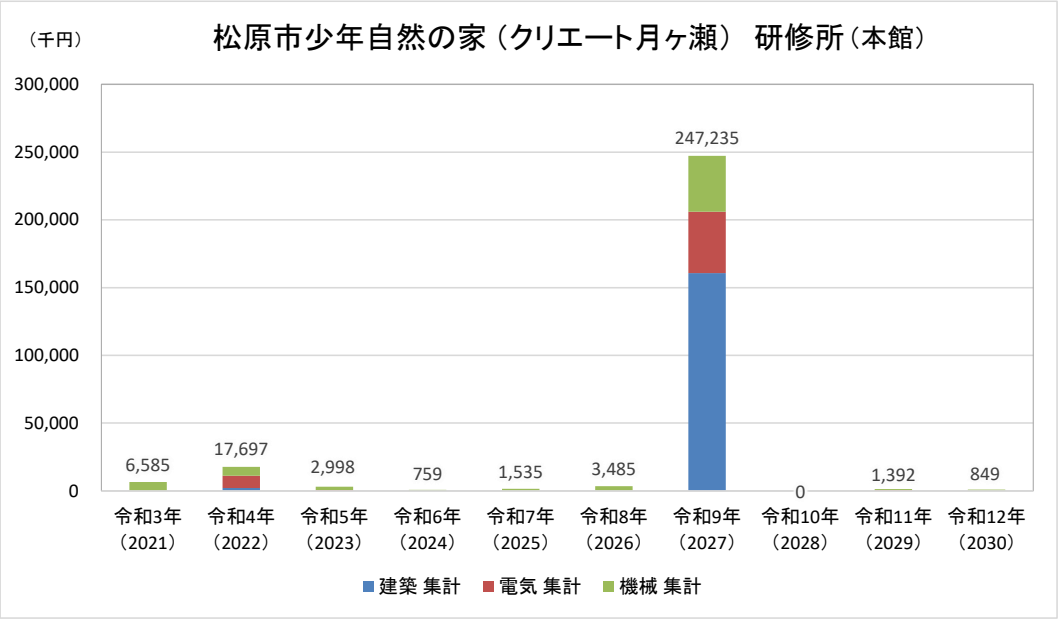


【図 4-4-11　グラウンドゴルフ場の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　替　え：　　０千円
大規模改修：　　０千円

（１２）松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）　研修所（本館）

松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）は築 33 年を経過し施設の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。令和４（2022）年度より休止しており、本施設の利活用の検討を行っています。

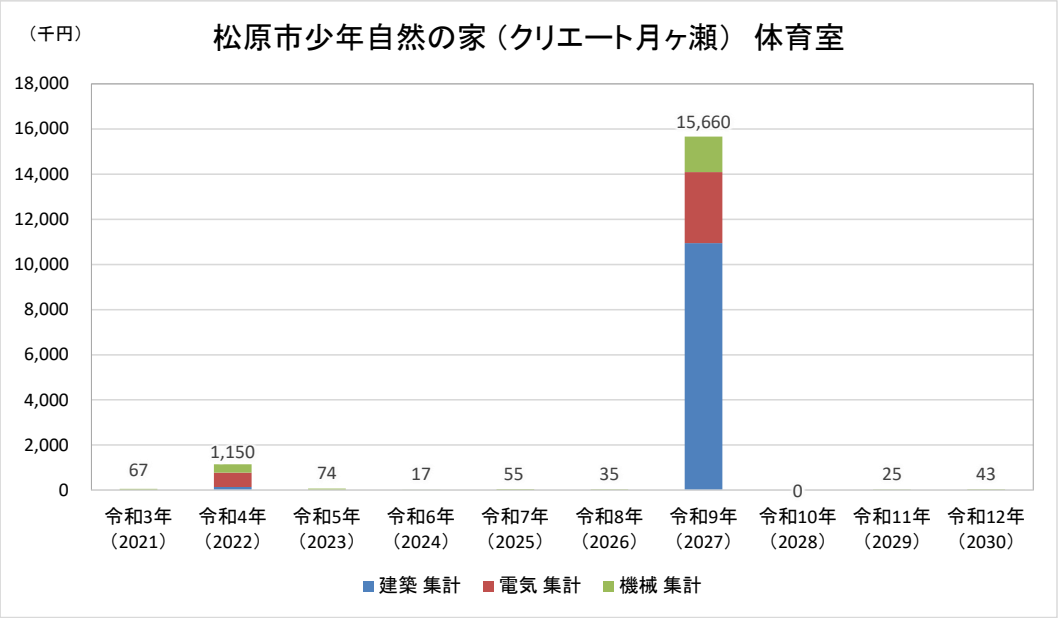


【図 4-4-12　松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　162,857 千円
電　　気：　55,740 千円
機　　械：　63,938 千円

（１３）松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）　体育室

研修所と同様、本施設の利活用の検討を行っています。

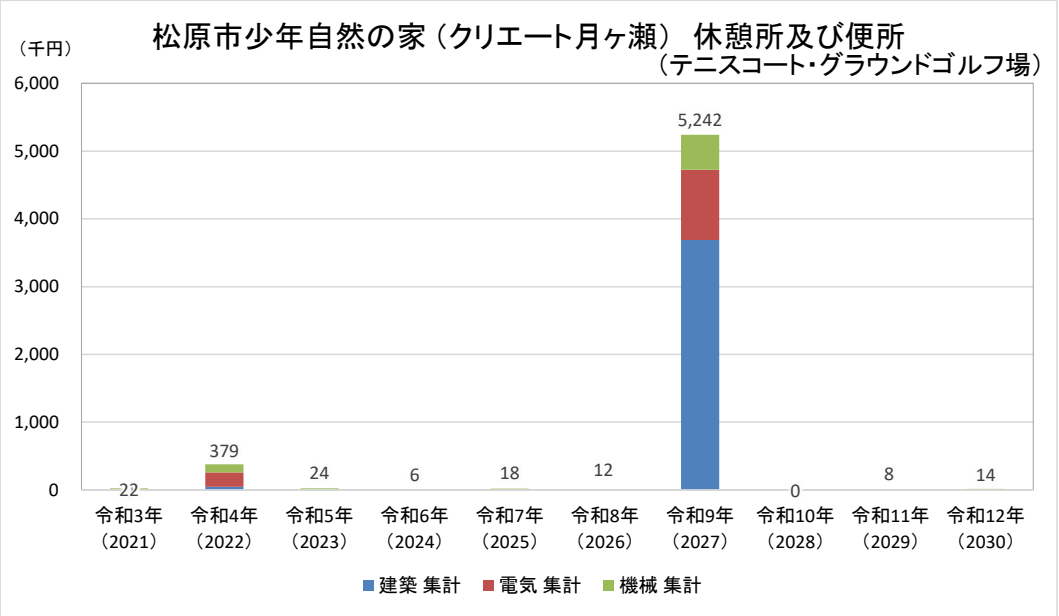


【図 4-4-13　松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　11,087 千円
電　　気：　3,789 千円
機　　械：　2,250 千円

（１４）松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）　休憩所及び便所（テニスコート・グラウンドゴルフ場）

研修所と同様、本施設の利活用の検討を行っています。



【図 4-4-14　松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）の対策費用】

＜10 年間合計＞
建　　築：　3,735 千円
電　　気：　1,249 千円
機　　械：　742 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
スポーツ施設	松原市民体育館	長寿命化	建築											422,976
			電気											
			機械											
	松原市民プール（管理棟）	長寿命化	建築											154,228
			電気											
			機械											
	松原市民プール（機械室）	長寿命化	建築											5,192
			電気											
			機械											
	松原市民プール（噴水プールのポンプ室）	長寿命化	建築											6,942
			電気											
			機械											
	松原市民道夢館	長寿命化	建築											402,931
			電気											
			機械											
	天美西運動広場	長寿命化	建築											75,592
			電気											
			機械											
	松原市民運動広場	長寿命化	建築											127,890
			電気											
			機械											
	大塚運動広場	長寿命化	建築											66,278
			電気											
			機械											
	スポーツパークまつばら	長寿命化	建替	計画期間内に建替や大規模改修の見込みなし										0
			大規模改修											
	スケボーパークまつばら	長寿命化	建築											7,362
			電気											
			機械											
	グラウンドゴルフ場	長寿命化	建替	計画期間内に建替や大規模改修の見込みなし										0
			大規模改修											
レクリエーション施設・観光施設	松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）研修所（本館）	長寿命化（あり方検討）	建築											282,535
			電気											
			機械											
	松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）体育室	長寿命化（あり方検討）	建築											17,125
			電気											
			機械											
	松原市少年自然の家（クリエート月ケ瀬）休憩所及び便所（テニスコート・グラウンドゴルフ場）	長寿命化（あり方検討）	建築											5,725
			電気											
			機械											
			年度別合計	29,516	376,358	99,591	4,971	78,201	230,048	275,258	437,839	23,884	19,109	1,574,776

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。