

松原市個別施設計画 (保健・福祉施設編)

令和3年(2021年)3月

(令和4年(2022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 保健・福祉施設の現状	7
第4章 長寿命化実施計画	16
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。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。

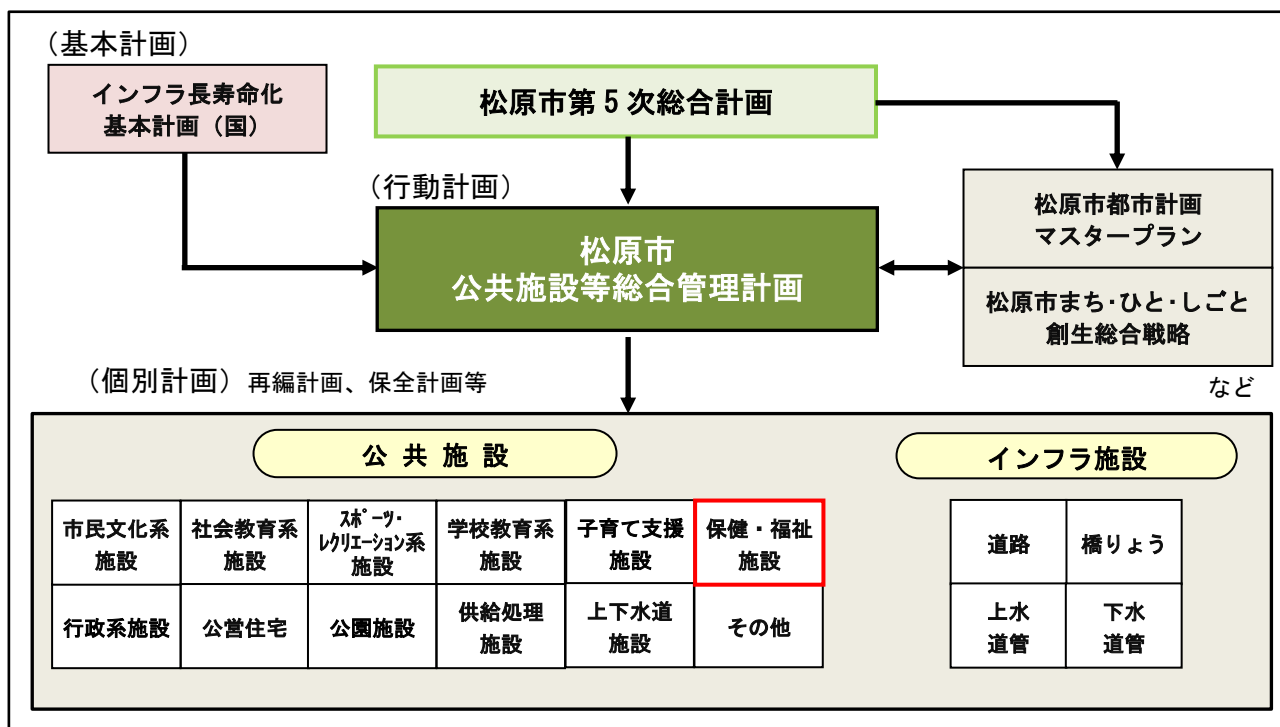
そんな中、平成25(2013)年11月、国において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定が求められました。

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(保健・福祉施設編)」(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、下表に示す保健・福祉施設を対象とします。

内訳としては、高齢福祉施設が9施設、障害福祉施設が1施設、保健施設が1施設となっております。

そのうち、「恵寿苑」は個別施設計画の分類上『行政系施設』となる「恵我コミュニティ消防センター」との複合施設で、「弁天苑」は個別施設計画の分類上『社会教育系施設』となる「松原市民天美図書館」との複合施設となります。また、「新町福寿苑」は個別施設計画の分類上『学校教育系施設』となる「松原市立布忍小学校」との複合施設になります。

【表 1-4 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
高齢福祉施設	恵寿苑	大堀 3 丁目 19-11	平成 16 年 (2004 年)	308.41	直営
	天美荘	天美東 9 丁目 12-7	昭和 53 年 (1978 年)	296.52	直営
	つるかめ苑	南新町 3 丁目 3-12	昭和 53 年 (1978 年)	348.36	直営
	高見苑	高見の里 5 丁目 458-2	昭和 55 年 (1980 年)	322.47	直営
	弁天苑	天美東 7 丁目 85	令和 3 年 (2021 年)	390.04	直営
	松南苑	岡 6 丁目 5-37	昭和 57 年 (1982 年)	306.48	直営
	松寿苑	阿保 2 丁目 28-1	昭和 60 年 (1985 年)	286.00	直営
	新町福寿苑	南新町 1 丁目 6-22	昭和 40 年 (1965 年)	369.00	直営
	まつばらテラス (輝)	田井城 3 丁目 104-2	平成 28 年 (2016 年)	3,630.95	指定管理
障害福祉施設	松原市総合福祉会館	新堂 1 丁目 589-6	昭和 60 年 (1985 年)	2,190.95	直営
保健施設	松原市立保健センター	田井城 1 丁目 1-40	平成 6 年 (1994 年)	1,354.24	直営

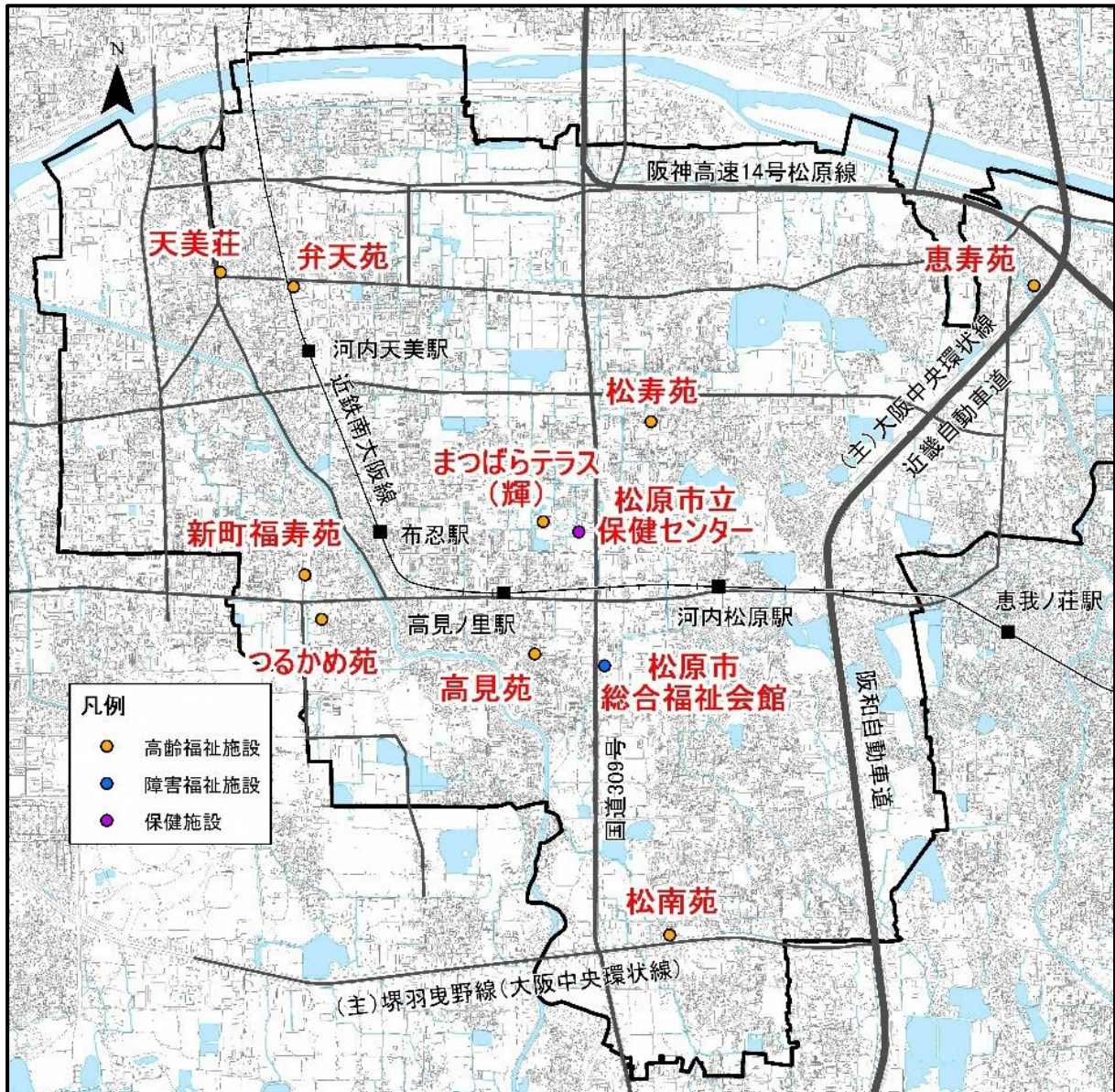
※ 弁天苑の延床面積には駐輪場部分の面積を含みます。

恵寿苑	天美荘	つるかめ苑
		
高見苑	弁天苑	松南苑
		
松寿苑	新町福寿苑	まつばらテラス(輝)
		
松原市総合福祉会館	松原市立保健センター	
		

【写真 1-4 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 保健・福祉施設の配置状況】

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 保健・福祉施設の現状

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	概要と利用状況
恵寿苑	市の北東部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。 同じ敷地内に恵我コミュニティ消防センターも入っています。
天美荘	市の北西部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。
つるかめ苑	市の南西部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。
高見苑	近鉄南大阪線高見ノ里駅の約 500m 南にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。
弁天苑	市の北西部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。 移転に伴う新設工事を行い、令和 4（2022）年 2 月に供用開始しました。 同じ施設の 1 階に松原市民天美図書館が入っています。
松南苑	市南部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。
松寿苑	市のほぼ中心部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。
新町福寿苑	市の西部にある老人福祉センターです。高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーションなどの取組を行い、地域の老人クラブの活動拠点として仲間づくりや健康づくりなどのイベントも多く開催しています。 松原市立布忍小学校の敷地内にある施設です。
まつばらテラス（輝）	高齢者の福祉の増進や介護予防の推進、子どもたちの育成及び支援並びに生涯学習の充実を図るための施設です。施設では、市民相互の交流を促進し、連帯感あふれるまちづくりの推進に寄与することを目的としています。 近隣には松原市民体育館や松原市民プール、松原中央公園等、多くの市の施設があります。

施設名称	概要と利用状況
松原市総合福祉会館	社会福祉に関する事業、主に障害者・母子父子福祉を総合的に行い、市民福祉の向上を図ることを目的に設置された施設です。
松原市立保健センター	市民の健康の保持増進を図るため地域保健に関する必要な事業を行うことを目的に設置された施設です。

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
恵寿苑	10,680 人	9,951 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
天美荘	9,243 人	9,041 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
つるかめ苑	5,703 人	5,290 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
高見苑	16,119 人	13,990 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
弁天苑	—	—	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
松南苑	25,207 人	22,688 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
松寿苑	13,909 人	12,207 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
新町福寿苑	7,857 人	7,603 人	午前 9 時～午後 5 時	日曜日、祝日、年末年始
まつばらテラス（輝）	169,351 人	162,823 人	午前 9 時～午後 9 時	年末年始
松原市総合福祉会館	17,286 人	17,154 人	午前 9 時～午後 10 時	祝日、年末年始
松原市立保健センター	19,065 人	15,359 人	午前 9 時～午後 5 時	土曜日、日曜日、祝日、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)
恵寿苑	2.0	2.0	4,216.0	4,249.0
天美荘	0.0	0.0	4,067.0	4,501.0
つるかめ苑	0.0	0.0	4,384.0	4,157.0
高見苑	0.0	0.0	4,558.0	4,502.0
弁天苑	—	—	—	—
松南苑	4.0	4.0	4,213.0	4,369.0
松寿苑	0.0	0.0	4,414.0	4,215.0
新町福寿苑	0.0	0.0	5,788.0	4,116.0
まつばらテラス（輝）	17,516.0	11,655.0	93,800.3	82,256.0
松原市総合福祉会館	321.6	337.0	29,297.4	29,796.6
松原市立保健センター	80.0	86.3	11,844.8	11,545.7

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 (㎡)	構造	外部 仕上	内部 仕上	電気	衛生	空調	搬送
恵寿苑	平成 16 年 12 月	308.41	RC	B	B	—	B	B	—
天美荘	昭和 53 年 3 月	296.52	S	C	C	—	B	B	—
つるかめ苑	昭和 53 年 3 月	348.36	S	D	B	B	B	B	—
高見苑	昭和 55 年 11 月	276.00	S	C	C	B	B	B	—
弁天苑	令和 3 年 12 月	335.65	RC	A	A	A	A	A	A
松南苑	昭和 57 年 3 月	278.80	S	D	B	—	B	C	—
松寿苑	昭和 60 年 3 月	243.68	RC	C	B	—	B	B	—
新町福寿苑	昭和 40 年 3 月	369.00	RC	C	C	C	C	C	—
まつばらテラス（輝）	平成 28 年 12 月	3,630.95	S	C	B	B	B	B	B
松原市総合福祉会館	昭和 60 年 10 月	2,190.95	RC	C	C	B	B	B	B
松原市立保健センター	平成 6 年 11 月	1,354.24	RC	B	C	B	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 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 弁天苑は、令和 3(2021)年 12 月に建築した新しい施設であるため、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 新町福寿苑は、松原市立布忍小学校内の施設であるため、布忍小学校と一体に建築基準法第 12 条で定める点検を実施しています。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 対象施設の現状のまとめ】

恵寿苑
<p>◆公共性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則 <p>◆有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。 <p>◆代替性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。 <p>◆効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。
天美荘
<p>◆公共性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則 <p>◆有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。 <p>◆代替性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。 <p>◆効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。
つるかめ苑
<p>◆公共性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則 <p>◆有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。 <p>◆代替性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。 <p>◆効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。

高見苑

◆公共性

- ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則

◆有効性

- ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。

◆代替性

- ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。

◆効率性

- ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。

弁天苑

◆公共性

- ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則

◆有効性

- ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。

◆代替性

- ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。

◆効率性

- ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。

松南苑

◆公共性

- ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則

◆有効性

- ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。

◆代替性

- ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。

◆効率性

- ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。

松寿苑

◆公共性

- ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則

◆有効性

- ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。

◆代替性

- ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。

◆効率性

- ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。

新町福寿苑

◆公共性

- ・老人福祉法、松原市老人福祉センター条例及び施行規則

◆有効性

- ・高齢者に対する各種相談や健康増進、社会参加、介護予防事業を実施していますが、利用者は減少傾向にあります。松原市老人クラブ連合会の発足当時と比べ、現在は定年を 65 歳まで延長している企業も多く、60 歳代は現役世代という意識があります。そのため施設の利用は 70 歳代以上が中心となります。

◆代替性

- ・本施設を含め、市内に老人福祉センターは 8 施設あります。

◆効率性

- ・各老人福祉センターの運営委員会が、受付等の管理や日常清掃業務を実施しています。

まつばらテラス(輝)

◆公共性

- ・松原市まつばらテラス(輝) 条例及び施行規則

◆有効性

- ・子どもから元希者までが参加できる運動・文化プログラムやイベント等を実施しています。また、貸館においても、生涯学習や健康づくり、交流の場として活用されており、来館者数やプログラム充足率は増加傾向にあります。

◆代替性

- ・本施設の講座室等と類似性を持つ施設として公民館があります。

◆効率性

- ・令和 4 (2022) 年度から管理・運営は指定管理者制度を導入しています。

松原市総合福祉会館

◆公共性

- ・身体障害者福祉法、身体障害者社会参加支援施設の設備及び運営に関する基準、母子及び父子並びに寡婦福祉法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律、松原市総合福祉会館条例

◆有効性

- ・一般利用のほか、手話教室や地域生活支援事業の生活訓練会場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が、施設機能の大半は代替が可能です。

◆効率性

- ・窓口業務及び日常的な清掃業務を平成 27（2019）年度から 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。

松原市立保健センター

◆公共性

- ・松原市立保健センター条例

◆有効性

- ・乳幼児健診やがん検診等を実施する拠点施設として利用しています。

◆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



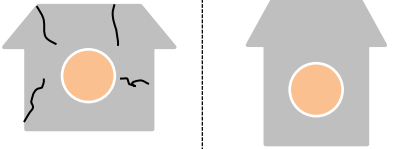
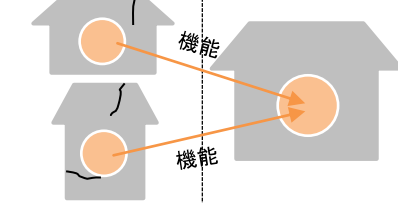
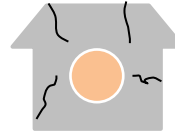

- ・管理業務及び日常的な清掃業務を業務委託しています。

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>

級	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
6. 保健・福祉施設								
高齢福祉施設								
		1	恵寿苑	30	50	80 D	e	23
		2	天美荘	0	30	30 B	e	11
		3	つるかめ苑	0	40	40 B	e	11
		4	高見苑	0	30	30 B	e	11
		5	弁天苑	50	50	100 E	e	29
		6	松南苑	10	30	40 B	e	11
		7	松寿苑	10	40	50 C	e	17
		8	新町福寿苑	0	0	0 A	e	5
		9	まつばらテラス（輝）	50	40	90 E	a	25
障害福祉施設								
		10	松原市総合福祉会館	10	30	40 B	c	9
保健施設								
		11	松原市立保健センター	20	40	60 C	c	15

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

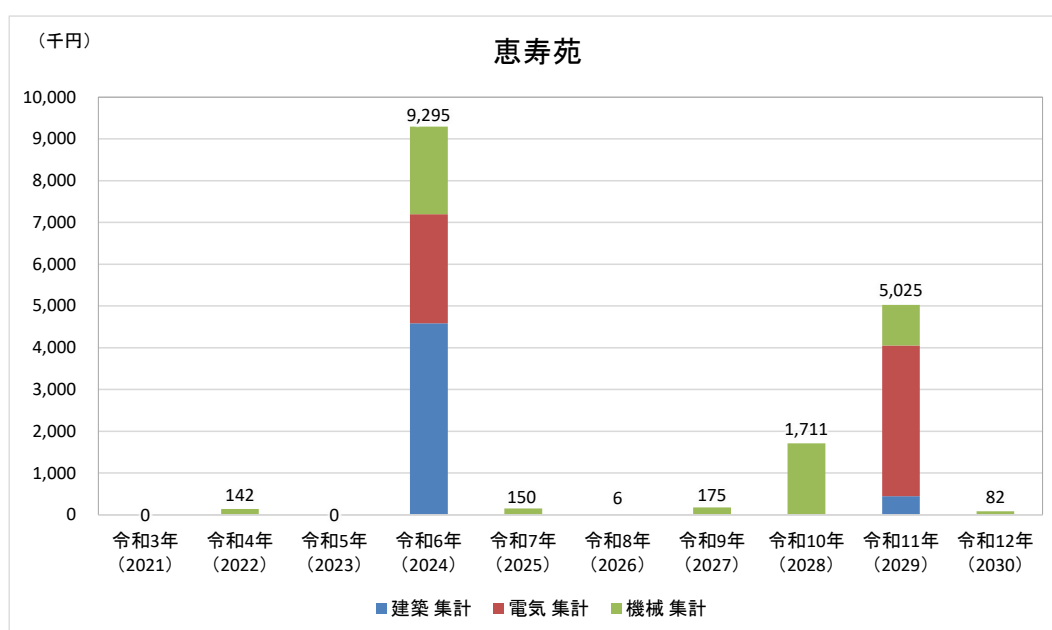
各施設について、今後10年間の対策費用は以下のとおりです。

※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) 恵寿苑

恵寿苑は築16年を経過し老朽化の進行も見られます。市内に8つある老人福祉施設の内、市内北東部地域の老人クラブの活動拠点となっていることを踏まえ、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、内部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。



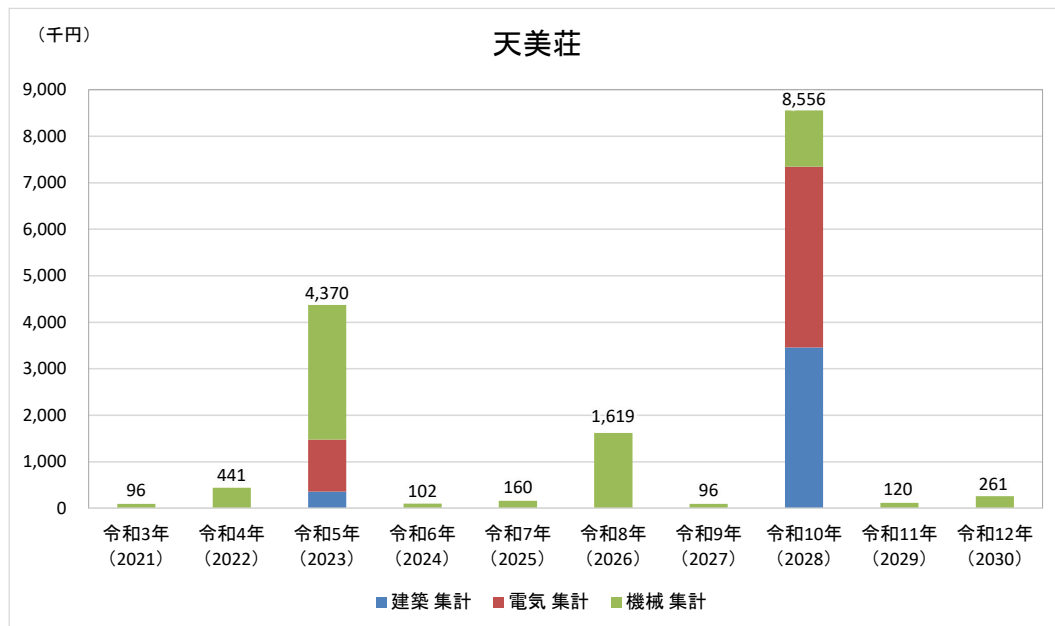
【図 4-4-1 恵寿苑の対策費用】

<10年間合計>
建 築： 5,036 千円
電 気： 6,219 千円
機 械： 5,331 千円

(2) 天美荘

天美荘は築 42 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。外壁や内部の老朽化の進行が見られますが、市内に 8 つある老人福祉施設の内、市内北西部地域の老人クラブの活動拠点となっています。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、屋根や外壁、内部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。



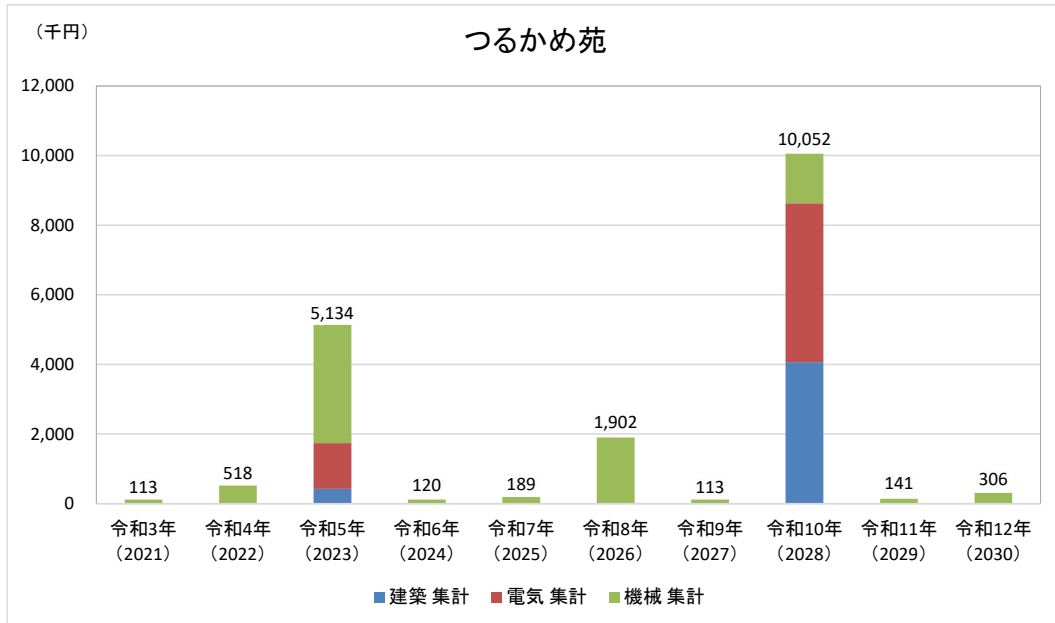
【図 4-4-2 天美荘の対策費用】

<10年間合計>
 建築： 3,823 千円
 電気： 4,998 千円
 機械： 7,001 千円

(3) つるかめ苑

つるかめ苑は築 42 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も影響が見られますが、市内に 8 つある老人福祉施設の内、市内南西部地域の老人クラブの活動拠点となっています。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、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。



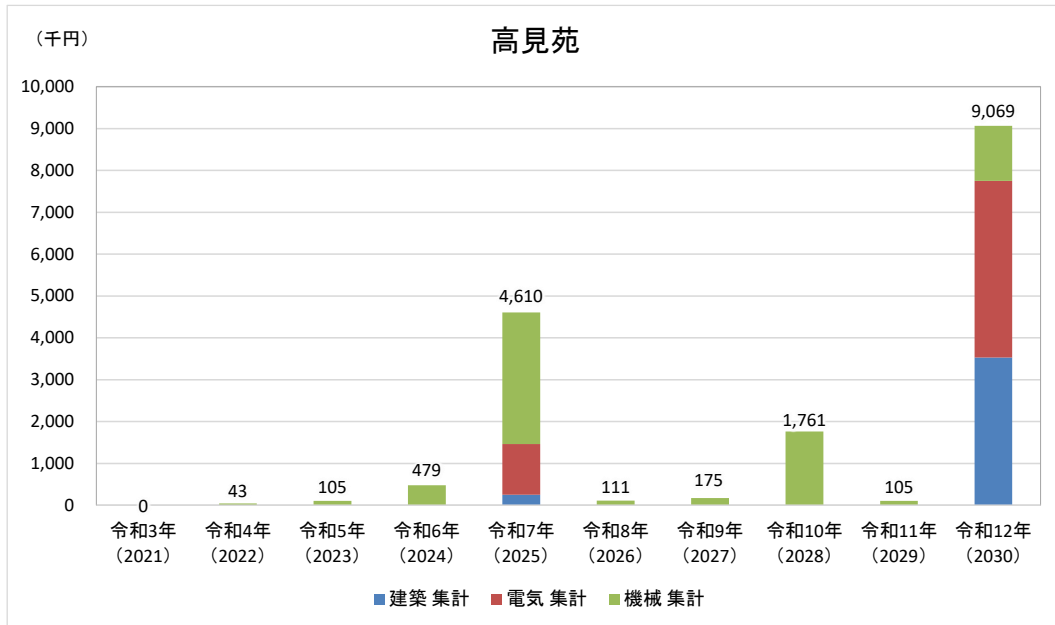
【図 4-4-3 つるかめ苑の対策費用】

<10年間合計>		
建	築	4,492 千円
電	気	5,872 千円
機	械	8,224 千円

(4) 高見苑

高見苑は築40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。市内に8つある老人福祉施設の内、近鉄南大阪線高見ノ里駅からも近く利便性の高い場所にあり、地域の老人クラブの活動拠点となっています。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、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。



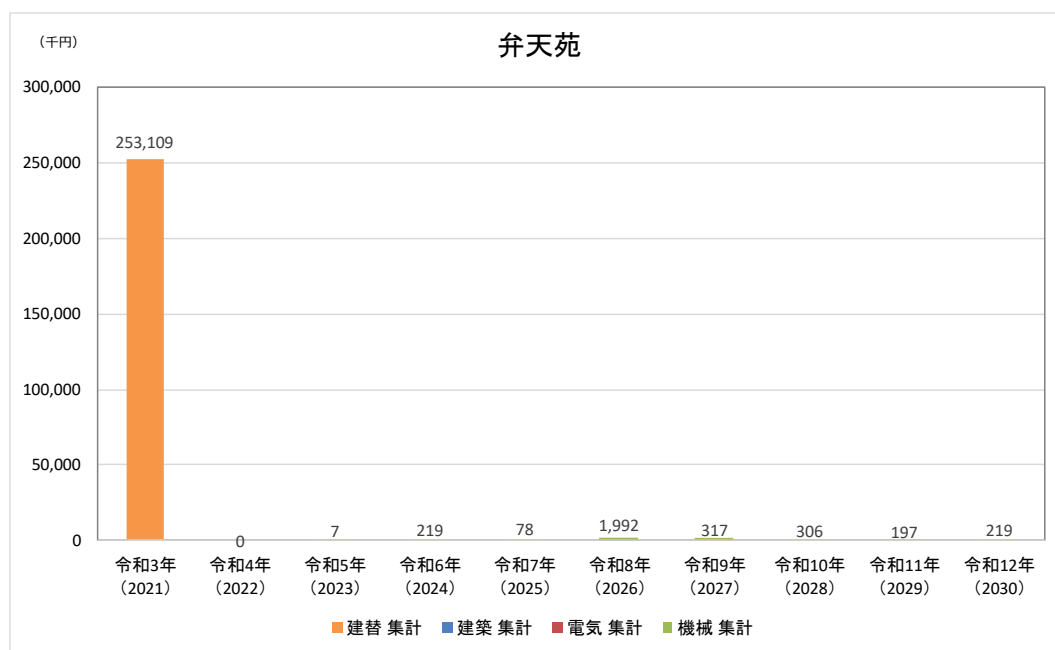
【図 4-4-4 高見苑の対策費用】

<10年間合計>		
建	築	3,779 千円
電	気	5,436 千円
機	械	7,243 千円

(5) 弁天苑

弁天苑は令和3（2021）年に建築された新しい施設で、特に維持管理における問題が無い施設です。

近鉄南大阪線河内天美駅からも近く利便性の高い場所にあり、地域の老人クラブの活動拠点となっている状況を踏まえ、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。



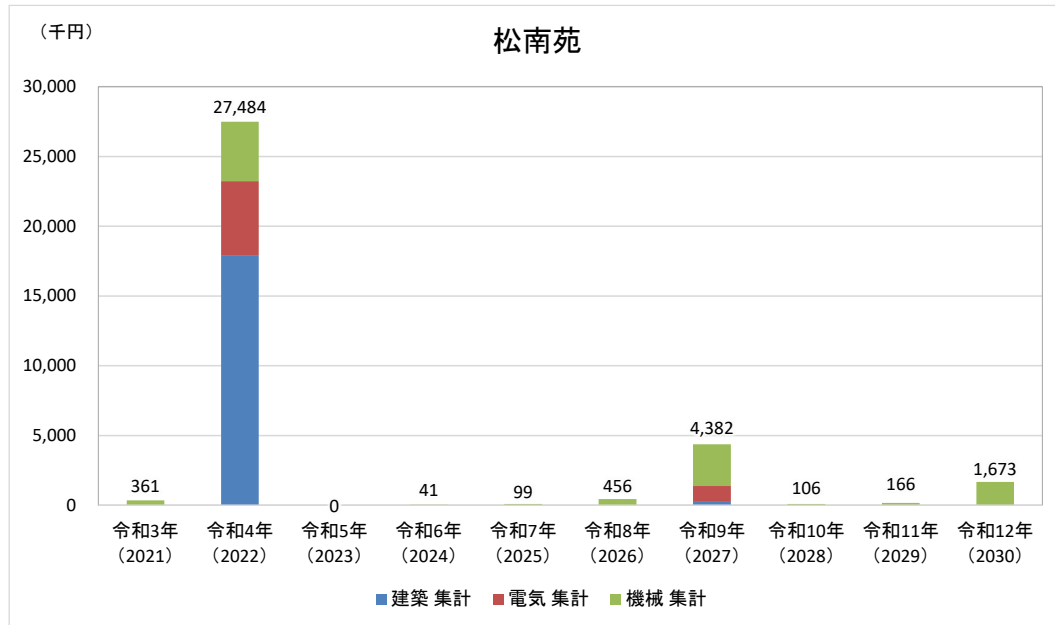
【図 4-4-5 弁天苑の対策費用】

<10年間合計>	
建替	253,109 千円
建築	421 千円
電気	478 千円
機械	2,436 千円

(6) 松南苑

松南苑は築38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。屋根防水や外壁に老朽化の進行が見られますが、市内に8つある老人福祉施設の内、市内南部地域の老人クラブの活動拠点となっています。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、屋根や外壁、内部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。



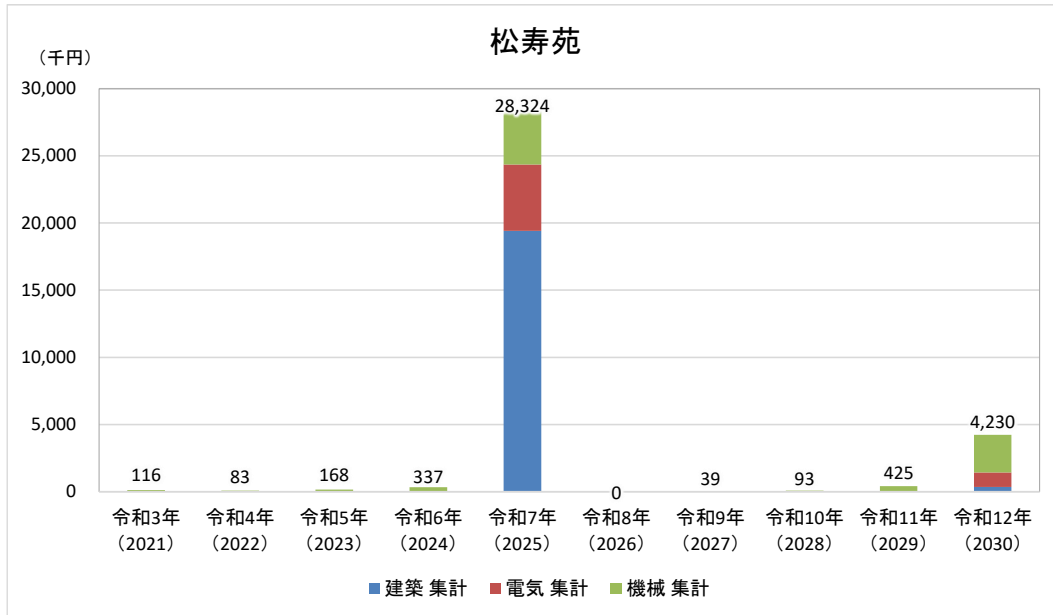
【図 4-4-6 松南苑の対策費用】

<10年間合計>		
建	築	18,169 千円
電	気	6,455 千円
機	械	10,144 千円

(7) 松寿苑

松寿苑は築 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。市内に 8 つある老人福祉施設の内、市内のほぼ中心部における老人クラブの活動拠点となっています。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、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。



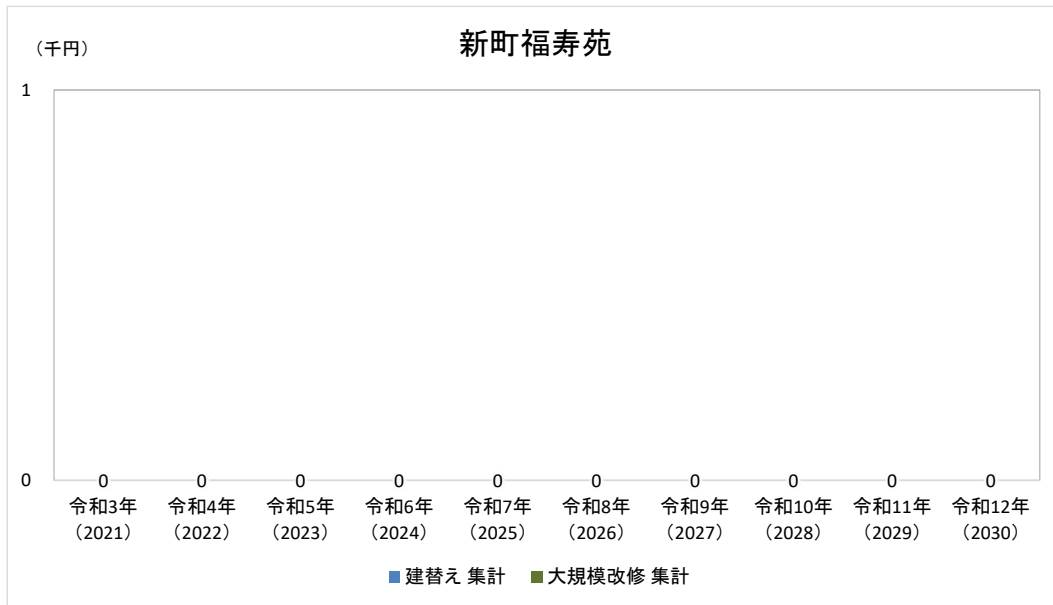
【図 4-4-7 松寿苑の対策費用】

<10年間合計>	
建築	19,772 千円
電気	6,023 千円
機械	8,019 千円

(8) 新町福寿苑

新町福寿苑は築 55 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。松原市立布忍小学校の同じ敷地内にある施設で、市内に 8 つある老人福祉施設の内、市内西部地域の老人クラブの活動拠点となっています。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。

計画期間内には大規模改修や建替を見込んでいません。



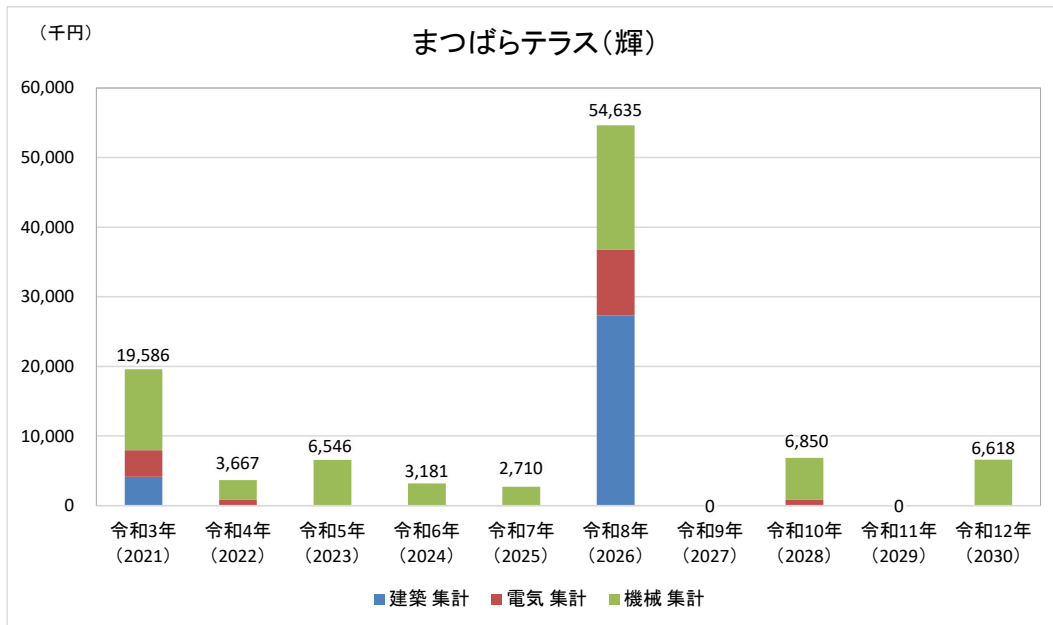
【図 4-4-8 新町福寿苑の対策費用】

<10年間合計>	
建替:	0千円
大規模改修:	0千円

(9) まつばらテラス (輝)

まつばらテラス (輝) は築 4 年の新しい施設です。高齢者福祉の増進や介護予防の推進、子どもたちの育成及び支援並びに生涯学習の充実を図るために設けられたという状況を踏まえ、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、内部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。



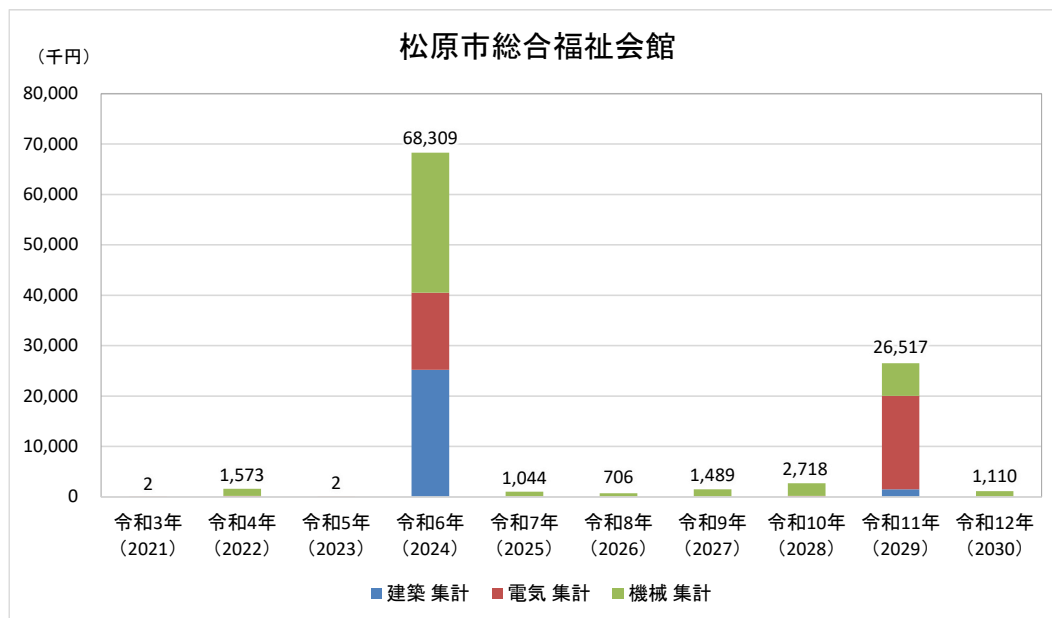
【図 4-4-9 まつばらテラス (輝) の対策費用】

<10年間合計>	
建 築	31,478 千円
電 気	15,034 千円
機 械	57,282 千円

(10) 松原市総合福祉会館

松原市総合福祉会館は築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。外壁の老朽化が進行し内部に雨漏り跡が見られますが、主に障害者・母子父子に係る福祉を総合的に行い、多くの利用者から必要とされている状況を踏まえ、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、内部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。



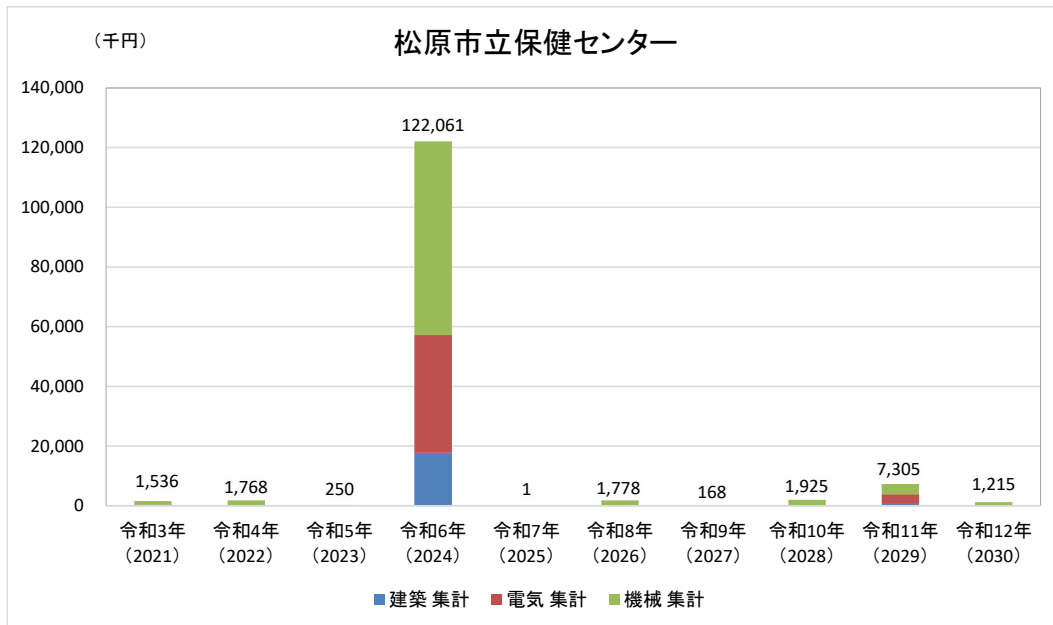
【図 4-4-10 松原市総合福祉会館の対策費用】

<10年間合計>	
建 築	26,701 千円
電 気	34,261 千円
機 械	42,507 千円

(11) 松原市立保健センター

松原市立保健センターは築 26 年を経過し老朽化の進行も見られますが、市民の健康の保持増進を図るため、地域保健に関する必要な事業である乳幼児健診やがん検診等を実施する施設として利用されている状況を踏まえ、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、内部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 4-4-11 松原市立保健センターの対策費用】

<10年間合計>		
建	築	18,591 千円
電	気	42,828 千円
機	械	76,589 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 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	
高 齢 福 祉 施 設	恵寿苑	長寿命化	建築											16,585	
			電気												
			機械												
	天美荘	長寿命化	建築												15,822
			電気												
			機械												
	つかめ苑	長寿命化	建築												18,588
			電気												
			機械												
	高見苑	長寿命化	建築												16,458
電気															
機械															
弁天苑	長寿命化	建替												256,444	
		建築													
		電気													
松南苑	長寿命化	建築												34,768	
		電気													
		機械													
松寿苑	長寿命化	建築												33,814	
		電気													
		機械													
新町福寿苑	長寿命化	建替												0	
		大規模改修	計画期間内に建替や大規模改修の見込みなし												
社 障 施 書 設 福	まつばらテラス（輝）	長寿命化	建築											103,794	
			電気												
			機械												
施 保 設 健	松原市立保健センター	長寿命化	建築											138,008	
			電気												
			機械												
年度別合計				274,919	35,720	16,582	204,145	37,364	63,205	6,953	34,076	40,001	24,782	737,749	

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。