

柏原市公共施設等再編整備基本計画
(素案)

令和5年 4月

目次

第1章 計画の概要	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
第2章 現状と課題	3
1. 公共施設を取り巻く現状	3
(1) 将来人口の見通し	3
(2) 公共施設の整備状況	3
(3) 公共施設の更新に必要な費用	4
2. 公共施設の抱える課題	5
(1) 将来の総人口・人口構成に対する課題	5
(2) 築年数の経過に対する課題	5
(3) 財政運営に対する課題	5
(4) 環境・災害に対する課題	5
(5) 行政サービスの継続に対する課題	6
(6) 未利用・低利用資産の活用に対する課題	6
第3章 再編整備方針	7
1. 基本方針の検討	7
(1) 計画の方向性	7
(2) 課題に対する対応方針	8
(3) まちづくりの方向性	9
2. 再編整備方針の検討	11
(1) 再編整備方針	11
第4章 再編対象施設の選定	12
1. 用語の定義	12
2. 再編対象施設の選定方針	13
3. 再編対象施設の選定	14
(1) 選定フロー	14
(2) 選定の対象施設	15
(3) 対象外施設	16
4. 再編対象施設の評価基準	17
(1) 老朽化・安全性の評価基準	17
(2) 安定性の評価基準	19
(3) 上位関連計画での位置づけ	21
(4) 老朽化・安全性評価	23
(5) 安定性評価	23
5. 再編対象施設	24

(1) 再編対象施設の機能等	24
(2) 再編対象施設の概要	25
(3) 再編対象施設の現況	32
(4) 再編対象施設の維持管理方針	36
第5章 再編整備計画の考え方	37
1. 再編整備計画の考え方	37
2. 機能別の再編方針	38
3. 施設再編における配慮事項	43
(1) アフターコロナを踏まえた公共サービスの実現	43
(2) 公共施設整備に伴う SDGs の実現	43
(3) 地球環境への配慮	45
(4) 災害対策	46
(5) 交通利便性への配慮	46
第6章 再編整備基本計画	47
1. 再編プランの検討	47
(1) 多世代交流拠点の構築	47
(2) 文化情報拠点の構築	49
(3) 保健センターの移転	50
(4) 地域福祉センターの移転	51
(5) 遊休施設の利活用	53
(6) 再編整備プラン	54
2. 事業計画	57
(1) 再編整備計画の概要	57
(2) 再編整備計画	58
(3) 施設改修計画	69
(4) 管理運営計画	69
(5) 発注者支援	70
(6) 事業手法	70
(7) 跡地利用	71
第7章 計画の推進に向けて	72
1. 計画の進捗管理・見直し	72
2. 推進体制	72
3. 財産（施設跡地等）の有効活用	72
【参考資料】	74
1. 市民意向調査・施設利用者調査（団体利用・個人利用）	74
(1) 市民意向調査	74
(2) 施設利用者（団体利用・個人利用）アンケート調査	78

2. 再編整備パターン（案）の検討結果.....	85
3. 市場調査結果.....	93
(1) 調査概要.....	93
(2) 調査結果.....	95
(3) 再編整備計画の事業化に向け考慮すべき事項.....	100
(4) 再編整備計画の事業手法.....	102

第1章 計画の概要

1. 背景と目的

柏原市（以下、「本市」という。）では、昭和40年代から60年代にかけて、人口の急増や新たな市民ニーズに対応するために多くの公共施設が集中的に整備され、市民生活の利便性や福祉の向上に寄与してきました。

しかし、これらの施設は、今後、改修や建替えの時期を一斉に迎えることとなり、人口減少、少子高齢化の影響などによる厳しい財政運営が見込まれる中では、現在保有する施設をそのまま維持していくことは困難です。

そこで、「柏原市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」（以下、「総合管理計画」という。）、「柏原市公共施設の基本デザイン（案）（平成29年3月）」（以下、「基本デザイン（案）」という。）を踏まえた公共施設等の集約化、複合化等を検討し、必要なサービス水準を確保しつつ、施設の最適化を図ることを目的として、将来の公共施設の再編整備に関する計画となる「柏原市公共施設等再編整備基本計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

なお、基本デザイン(案)は、「総合管理計画」における数値目標（施設延床面積の21.3%縮減）の実現に向けた施策の一つとして公共施設の統合や複合化等の基本的な考え方や取組み等の概案を検討したものであり、本計画は、これを補完し具体的な再編整備プランについて検討するものです。

2. 計画の位置づけ

本市では、人口増加に伴い、庁舎や学校などの公共施設を整備してきました。これらの施設の中には、建築後 30 年以上経過する施設が数多く存在し、建替えや大規模な改修が必要となる時期を迎えています。これらの施設の建替えや大規模改修には多額の経費が見込まれ、生産年齢人口の減少に伴う税収の減少や、高齢化の進展に伴う社会保障関連経費の増大など厳しい財政状況にある中では、今ある全ての施設を同じ規模で維持し続けることは困難な状況となっています。また今後、人口減少や年齢構成の変化に伴って、公共施設等へのニーズも変化するものと考えられます。

本計画は、「総合管理計画」を上位計画として、各種公共施設（建物）個別施設などの関連計画を踏まえ、学校やこども園などの公共施設や、道路や上下水道などのインフラ施設を除いた公共施設等の集約化、複合化等を検討し、必要なサービス水準を確保しつつ、施設の最適化を図るための基本的な計画として策定します。

また、公共施設の再編は、「まちづくり」や「地域の課題解決」等の大きな契機となることから、「柏原市都市計画マスタープラン(令和 4 年 3 月)」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）が示す「将来都市構造」や「土地利用方針」等、本市におけるまちづくりの方向性との整合性も踏まえて検討していきます。

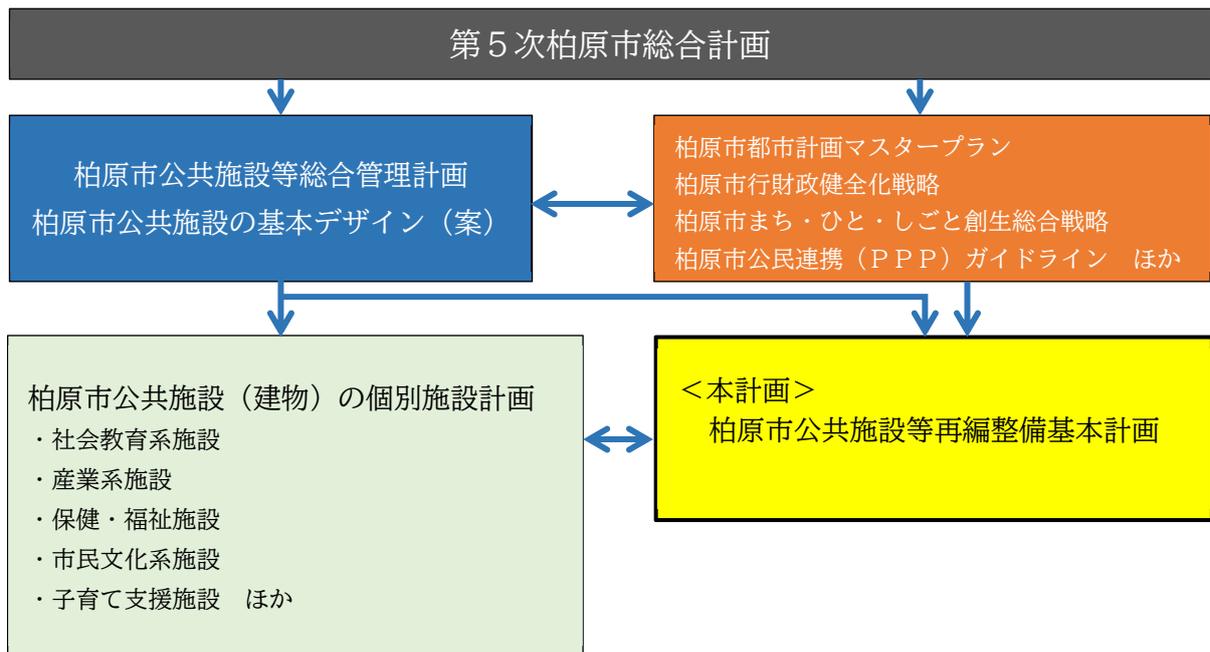


図 1-2-1 計画の位置づけ

第2章 現状と課題

1. 公共施設を取り巻く現状

(1) 将来人口の見通し

- 本市の人口は、令和37年には約5.7万人まで減少する見込みです。
- 少子高齢化も進行し、令和37年には高齢化率は約31%に達すると予測されています。

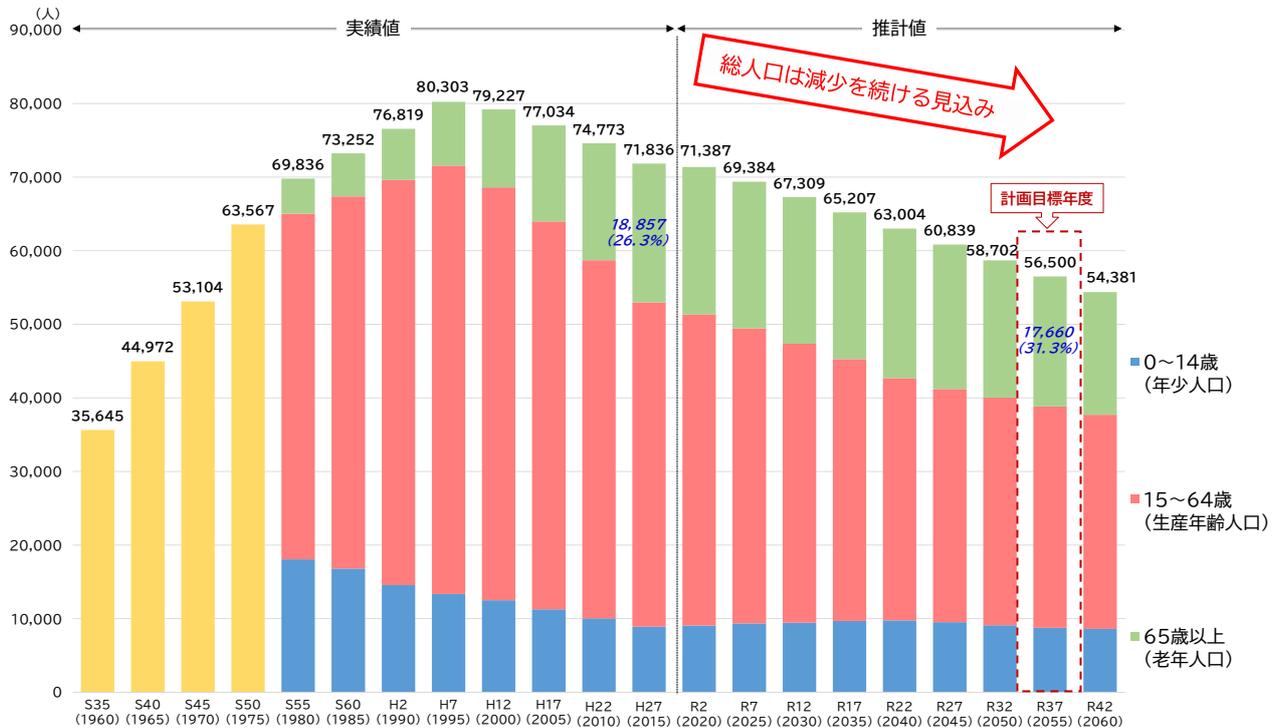


図 2-1-1 将来人口の見通し

出典：柏原市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）
 ※S35（1960）年～S50（1975）年は年齢3区分別人口が公表されていないため人口総数のみ表示しています。

(2) 公共施設の整備状況

- 本市が保有する公共施設（138施設）は、総延床面積で約20万㎡です。

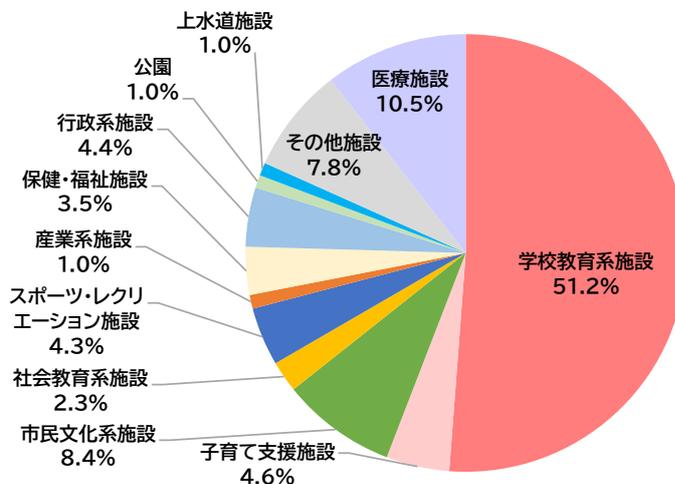


図 2-1-2 用途別延床面積割合

※柏原市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）策定当時

- 築30年以上経過する施設が全体の6割近く（約11万㎡、199棟）を占めています。
- 全体の約18%の建物は、耐震性確保への対応が未実施となっており、施設の安全対策も重要な課題となっています。

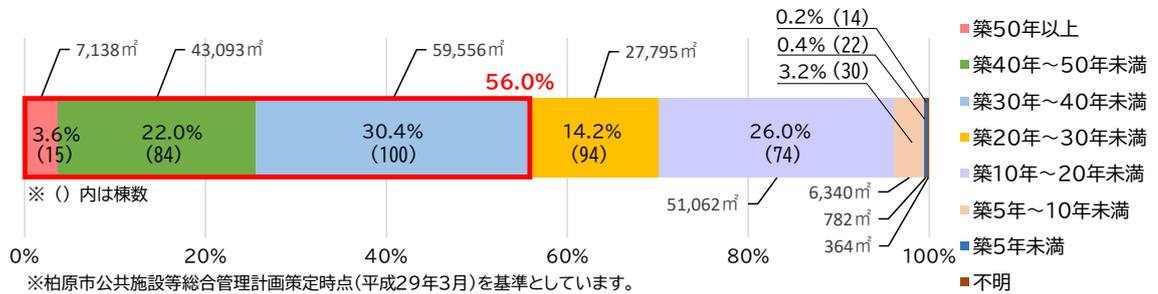


図 2-1-3 建築後経過年別の割合（床面積）

(3) 公共施設の更新に必要となる費用

- 「柏原市公共施設等総合管理計画（平成29年）」では、今ある公共施設（庁舎、学校、公民館などの建物）を今後も維持し続けた場合、平成29年度から令和37年度までの40年間で約825.0億円（1年当たり約20.6億円）もの費用が必要になると試算されています。
- 市民1人当たりの負担額に換算すると、過去に費やしてきた1人当たりの負担額の2.5倍（1.3万円/年→3.2万円/年）になることが予測されます。

2. 公共施設の抱える課題

(1) 将来の総人口・人口構成に対する課題

- 将来的に、総人口の減少と人口構成の変化が見込まれます。総人口の減少によって、これまで必要とされていた公共施設の余剰化や遊休化が進展することが予測されることから、人口規模に応じた公共建物の再編や統廃合等が必要になってきます。
- 人口構成の変化によって、住民ニーズにも変化が生じます。これまでの機能や役割、規模や配置にも配慮しつつ、この変化に対応した見直しが必要になります。

(2) 築年数の経過に対する課題

- 市の保有する施設の約6割が建築後30年以上を経過しており、建物の老朽化・陳腐化等により、今後は内外装材や建築設備等の修繕・更新が増え、維持管理・修繕にかかる費用が増大する事が想定されます。
- また、旧耐震基準により建てられた建築物で、耐震診断、耐震改修が未実施となっている施設は、災害時の利用者の安全性を確保する観点から早急な対策が求められます。
- さらに、高齢者の増加に伴う公共施設のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化など、住民の誰もが安全・安心に公共施設を利用するためのハード面とソフト面でのリニューアルも求められます。

(3) 財政運営に対する課題

- 厳しい財政状況の中、これからは将来的な財政見通しに立った行財政運営が求められることから、公共施設についても将来的な財政見通しに立ち、施設総量や施設配置の適正化を検討する必要があります。
- 公共施設は、それぞれ行政目的をもって整備されていますが、所管部局が掲げる施設の利用目的は異なるものの、時代の移り変わりとともに、施設（部屋）の機能や、利用実態（利用目的）が重複し供給過多となっている状況も見受けられることから、これらの重複した施設・機能の解消が必要になります。

(4) 環境・災害に対する課題

- 近年、社会全体で脱炭素化に向けた取組が求められています。公共施設についても施設を利用した再生可能エネルギーの活用（太陽光発電・太陽熱利用など）や施設の緑化など公共施設における環境への取組が求められています。
- 一方、地球温暖化等、異常気象に起因する大雨による水害や土砂災害等からの自然災害に対する安全性の確保も求められます。大和川や石川等の一級河川が流れていることや生駒山系から大阪平野へと山地から低地へと高低差に富んでいることによる本市の地理特性に配慮した災害リスク対応を行う必要があります。

(5) 行政サービスの継続に対する課題

- 住民への行政サービスは、安定的かつ継続的に提供されなければなりません。そこで、公共施設の利用を主体とした行政サービスにおいても、老朽化した施設を廃止し、継続して使用する施設の長寿命化を計画的かつ適切に管理運営していくことが必要です。
- 私有地に立地する公共施設については、土地所有者との賃貸借(借地)契約が必要となりますが、土地所有者の意向や相続等により敷地利用の継続に支障が生じる可能性にも留意する必要があります。基本的には、土地所有者の理解を得ることで土地の継続利用を図る必要がありますが、土地の継続利用が見込めない場合には、借地の買い取りや契約の解除等にも留意します。

(6) 未利用・低利用資産の活用に対する課題

- 公共施設の集約化・複合化等に伴い、余剰スペース(土地・建物)が生じる場合があります。これらへの対応方法としては、余剰スペースの新たな活用方法や売却による財源化等の検討を行う必要があります。
- また、想定される未利用・低利用資産の利活用については、サウンディング型市場調査¹等によるポテンシャル分析²が必要になります。

¹ サウンディング型市場調査：事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法のこと(地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き 国交省より)

² ポテンシャル分析：不動産の価値を評価するための分析のこと(物件の立地や周辺環境、建物の状態や設備、市場動向や競合物件の有無などを分析する事で物件を評価します。)

第3章 再編整備方針

1. 基本方針の検討

(1) 計画の方向性

- 本市の公共施設の総合的な維持管理方針を定めた「総合管理計画」の方針を踏まえ、施設の老朽化への対応と、施設総量の削減に寄与する計画とし、新たな施設の建設は極力避け、既存施設を活用した再編計画とします。
- 市民アンケートの結果を考慮し、市民の利便性を著しく悪化させないように、施設の利用しやすさに配慮した計画とします。

(2) 課題に対する対応方針

- P5～6「第2章 2. 公共施設の抱える課題」を踏まえ、今後の公共施設の再編整備に関する対応方針を次のとおり整理します。

【対応方針①】人口規模・老朽化に応じた統廃合

- 老朽化・陳腐化した建物、旧耐震基準建物の廃止
- 施設総量や施設配置の適正化
- 災害による被害が予測される地域を考慮した施設の集約化

【対応方針②】社会的需要の変化を見据えた機能再編

- 重複した目的・機能の施設の集約化

【対応方針③】社会的要請への対応

- 安心・安全な施設利用のため、バリアフリー化を始めとするユニバーサルデザインへの対応
- 省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入などの脱炭素社会の実現に向けた取組

【対応方針④】借地の解消

- 施設運営や行政サービスの安定化を図るため、借地の解消を検討

【対応方針⑤】跡地の有効活用

- 余剰スペースの新たな活用方法や売却による財源化等の検討
- 民間活力の活用（PPP³/PFI⁴手法の導入）を視野に入れた未利用・低利用資産の利活用

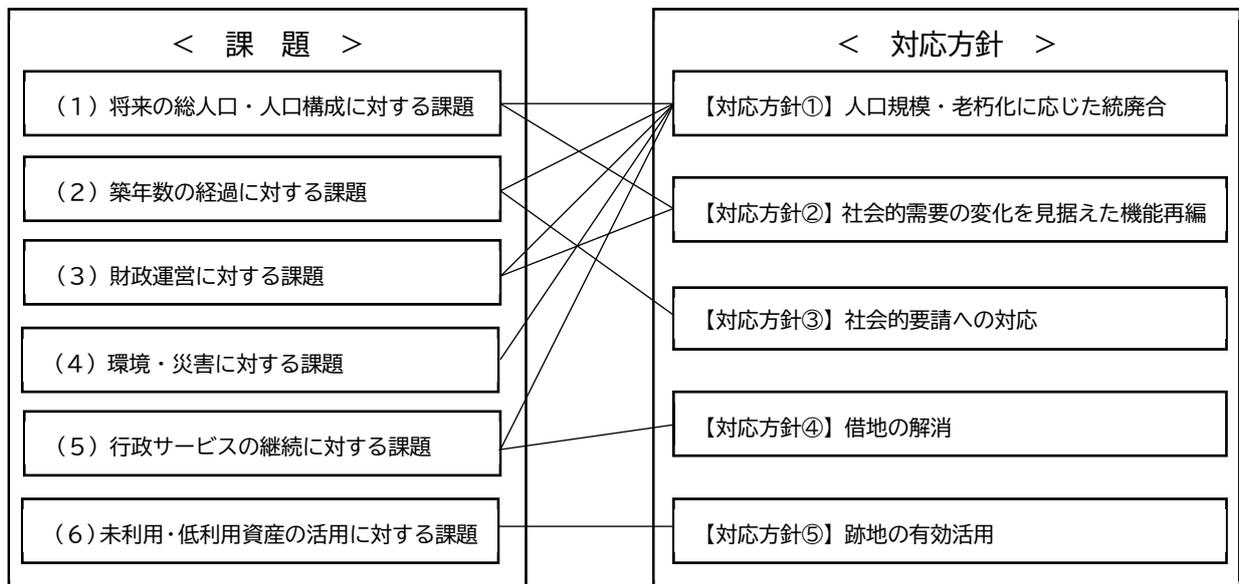


図 3-1-1 課題と対応方針

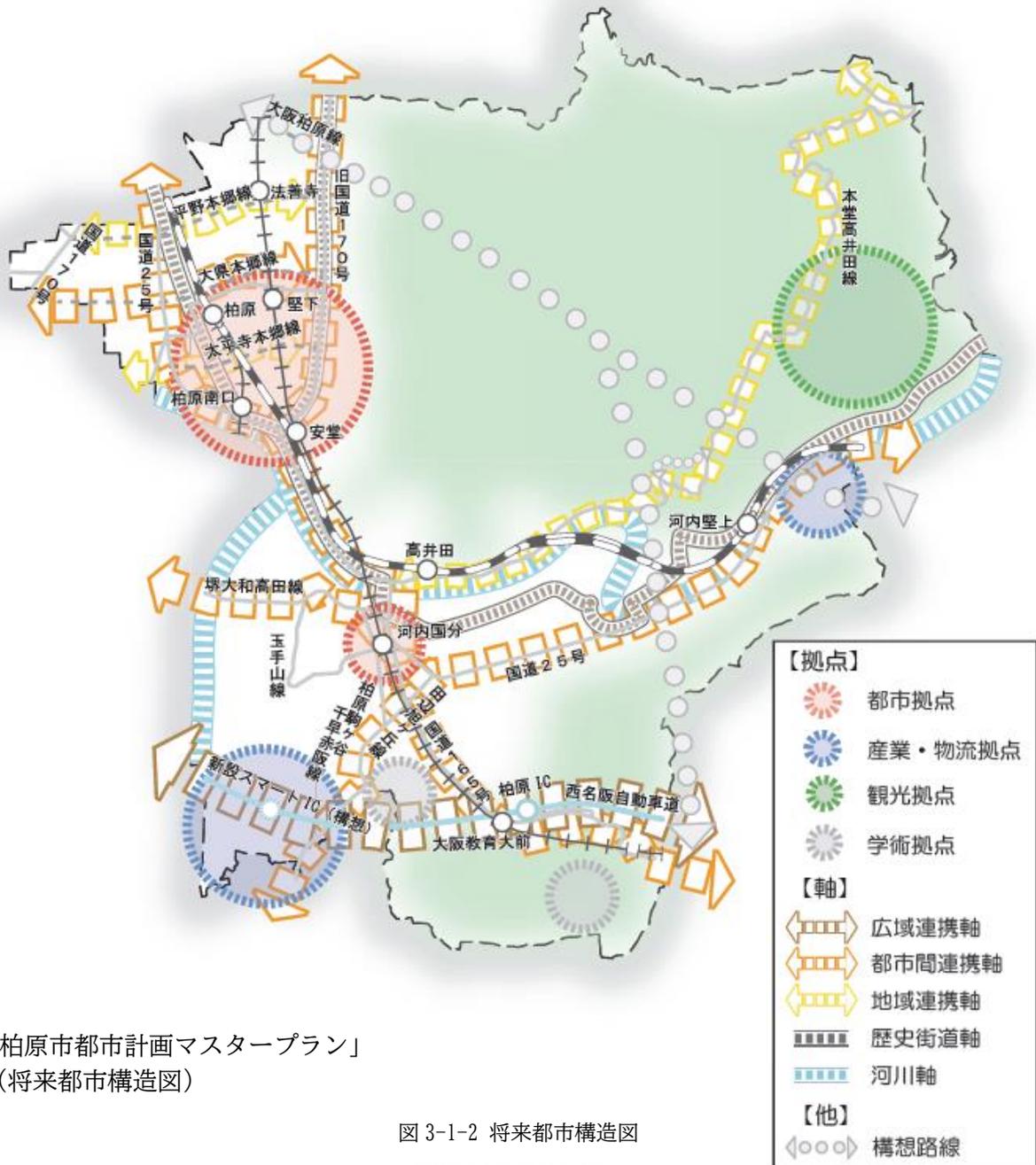
³ PPP (Public Private Partnership)：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図ること

⁴ PFI (Private Finance Initiative)：PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式

(3) まちづくりの方向性

① 都市拠点

- 「都市拠点」として位置付けられた柏原駅から市役所にかけては、その利便性の高さや既存ストックを最大限に活用しつつ、老朽化施設の集約化・複合化等を推進し、公共施設の跡地を活用したまちづくりに繋がります。
- これまでの個別に分れていた各施設を集約化・複合化等する事により、多世代交流が進み、賑わいと魅力ある公共空間の創出を目指します。



出典「柏原市都市計画マスタープラン」
(将来都市構造図)

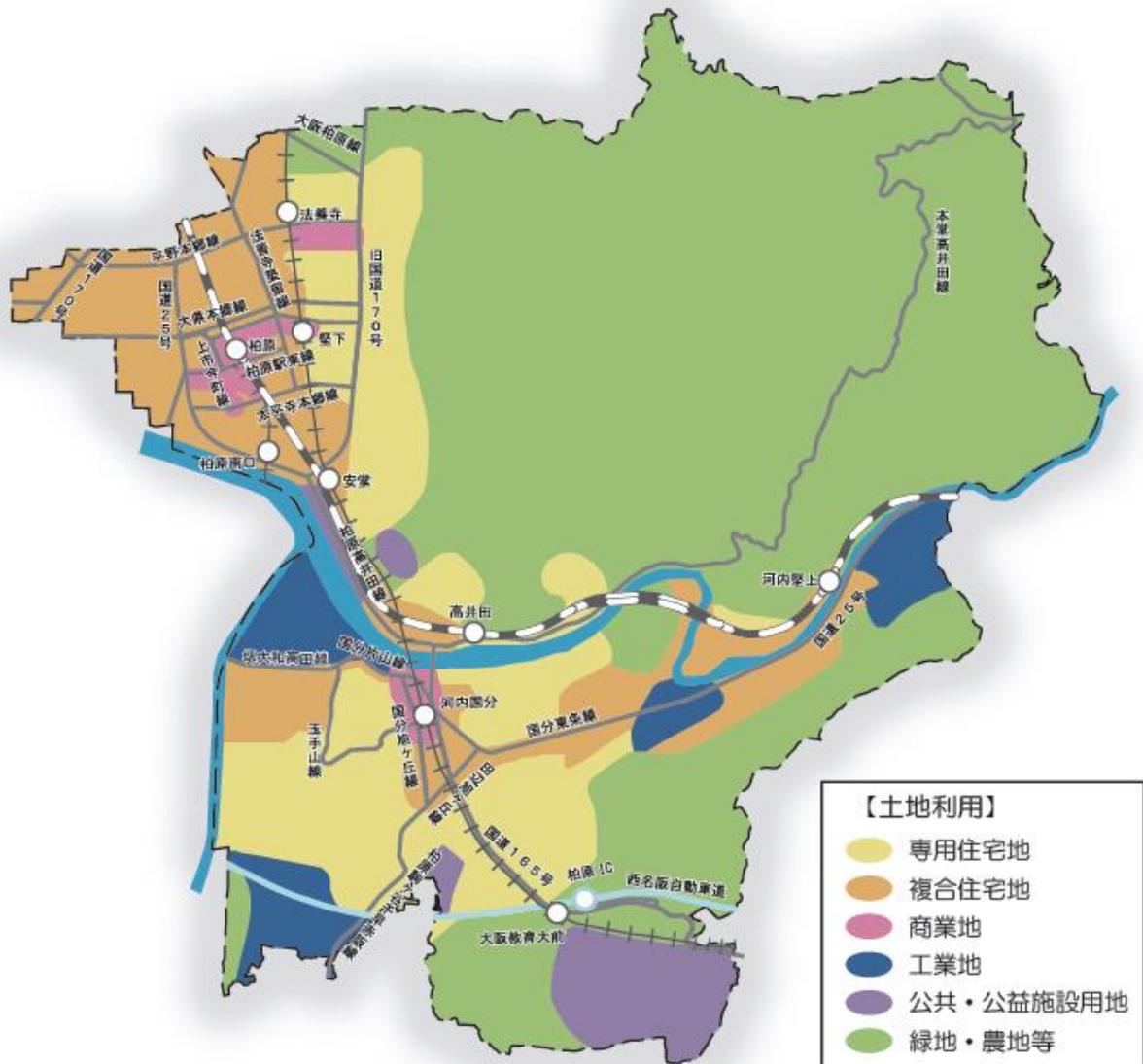
図 3-1-2 将来都市構造図

【都市拠点】(柏原市都市計画マスタープランより)

柏原駅から市役所にかけて、また河内国分駅周辺の2つのエリアを「都市拠点」と位置づけます。この拠点では、商業・業務・公共機能などが集中していることから、その利便性の高さや既存ストックを最大限に活用しつつ機能強化・再整備を図ります。

② 土地利用

- 都市計画マスタープランにおける「公共・公益施設用地」内への施設集約・移転を優先して、施設の集約化を検討します。
- また、公共サービスの存続に影響する借地を解消し、安定的かつ効率的な行政サービスの提供を目指します。



出典「柏原市都市計画マスタープラン」
(土地利用方針図)

図 3-1-3 土地利用方針図

【公共・公益施設用地】(柏原市都市計画マスタープランより)

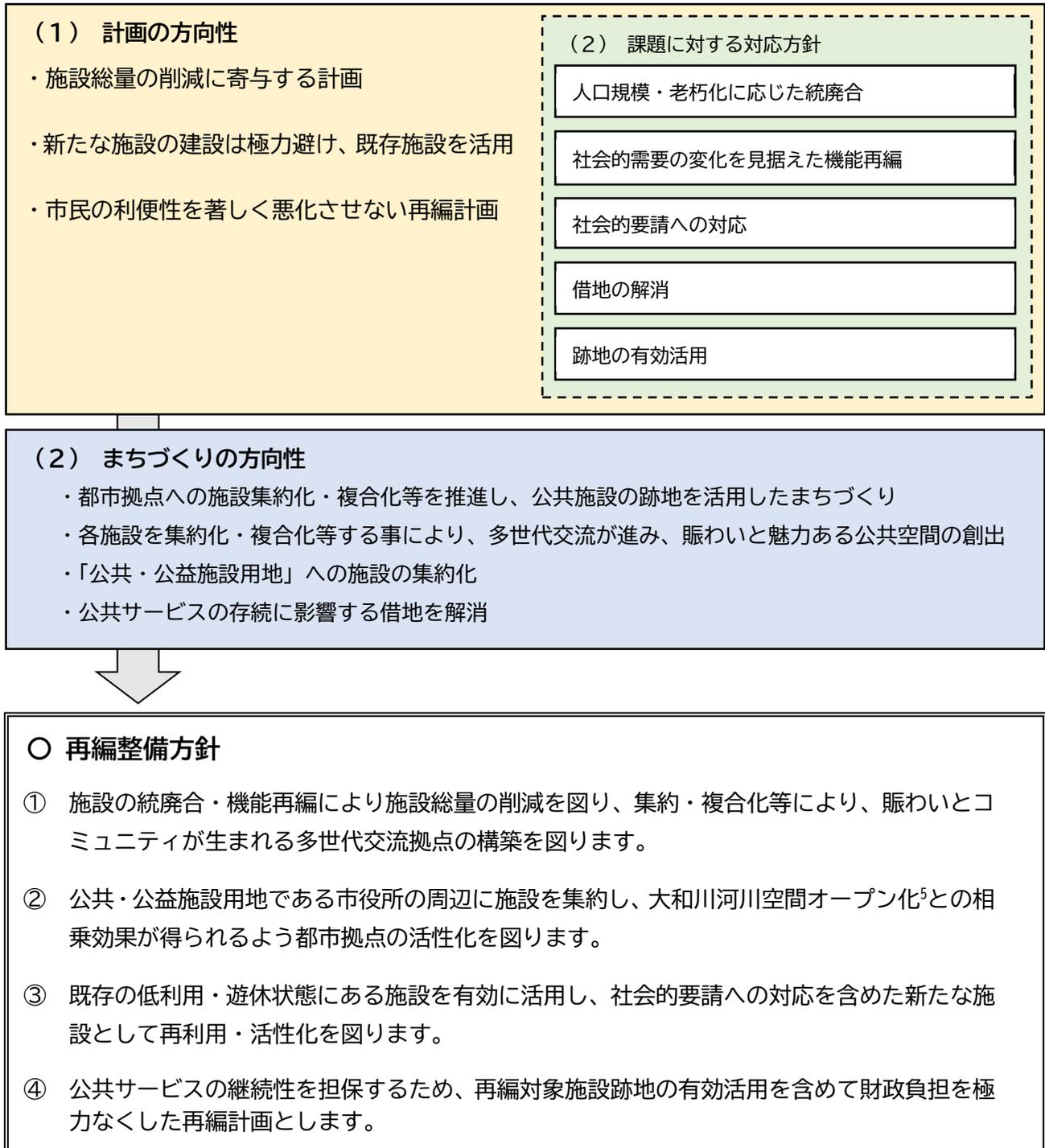
市役所周辺は、「公共・公益施設用地」と位置づけ、施設が持つ機能の維持、充実を図りながら、景観に配慮した公共的空間の創出に努めます。

その他の公共施設については、社会情勢の変化や各施設の状況に応じて施設の集約化・複合化等によるストック量の適正化とコンパクト化を図ります。

2. 再編整備方針の検討

(1) 再編整備方針

「(1) 計画の方向性」、「(2) 課題に対する対応方針」、「(3) まちづくりの方向性」を踏まえ、施設再編方針を以下のとおり定めます。



本計画では、上記に掲げた施設再編方針に基づいて具体的計画を定めます。

⁵ 大和川河川空間オープン化：市役所の南西側に広がる大和川河川敷公園を市民にとっての憩いの場所とし、地域活性化の核とするため、都市・地域再生等利用区域の認可（河川空間のオープン化）に向けた市の取組

第4章 再編対象施設の選定

再編の対象となる施設を選定する為、選定方針・評価基準を定めます。

1. 用語の定義

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、再編対象施設を選定します。

表 4-1-1 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

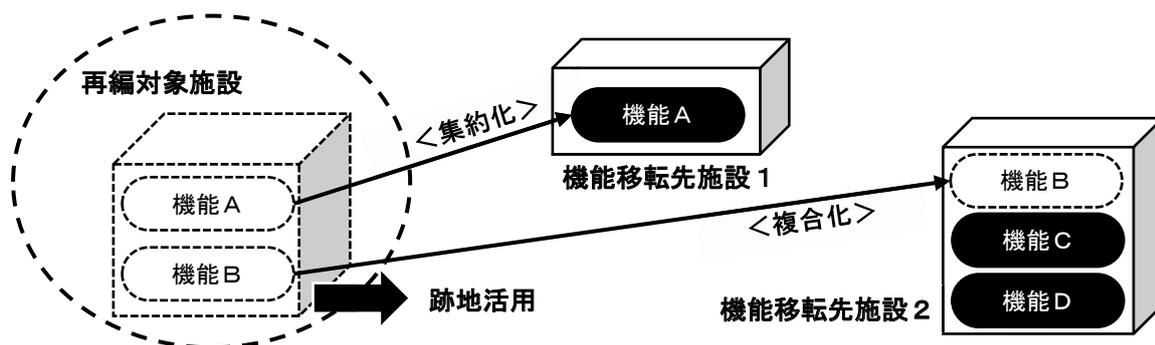


図 4-1-1 再編・整備計画のイメージ

2. 再編対象施設の選定方針

課題に対する対応方針を踏まえ、再編対象施設の選定方針を以下のとおり定めます。

【選定方針1】老朽化施設の解消

- 老朽化が進行し、維持管理・修繕に費用がかかる施設

【選定方針2】施設利用者の安全性の確保

- 旧耐震基準建物や、災害による危険性のある施設

【選定方針3】行政サービス継続性の確保

- 建物の敷地が借地であり借地期限が迫っている施設

【選定方針4】上位計画との整合

- 施設毎に「基本デザイン（案）」や「個別施設計画」に再編等の位置付けのある施設

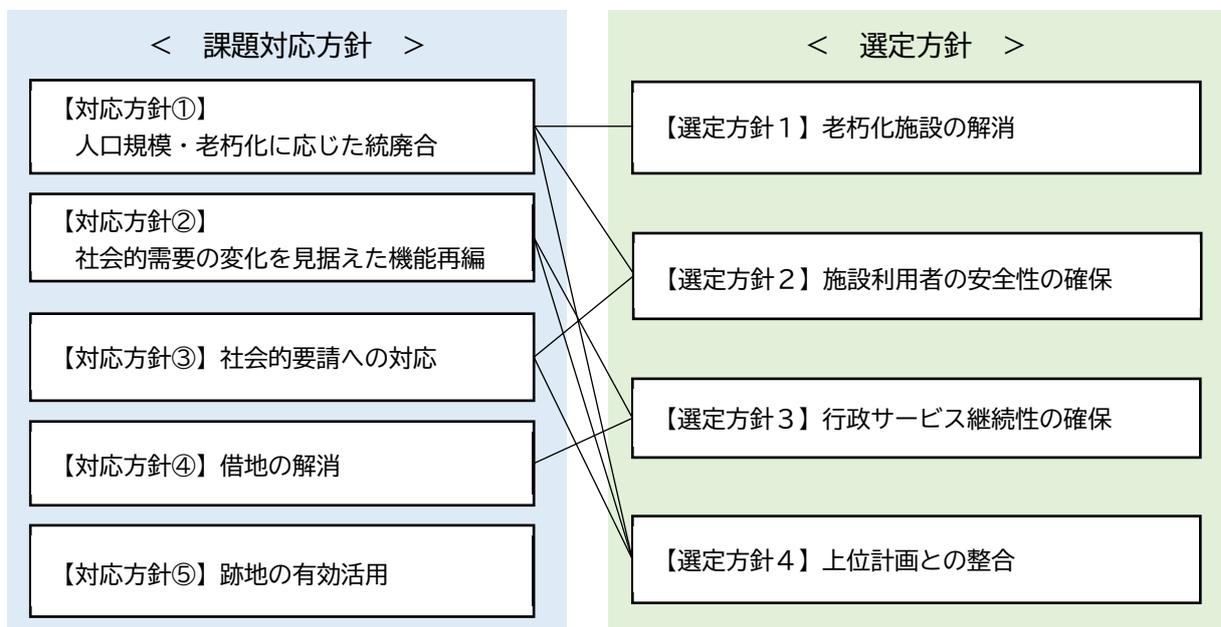


図 4-2-1 課題対応方針と選定方針

3. 再編対象施設の選定

(1) 選定フロー

再編対象施設の選定は、以下の選定手順に基づいて選定します。

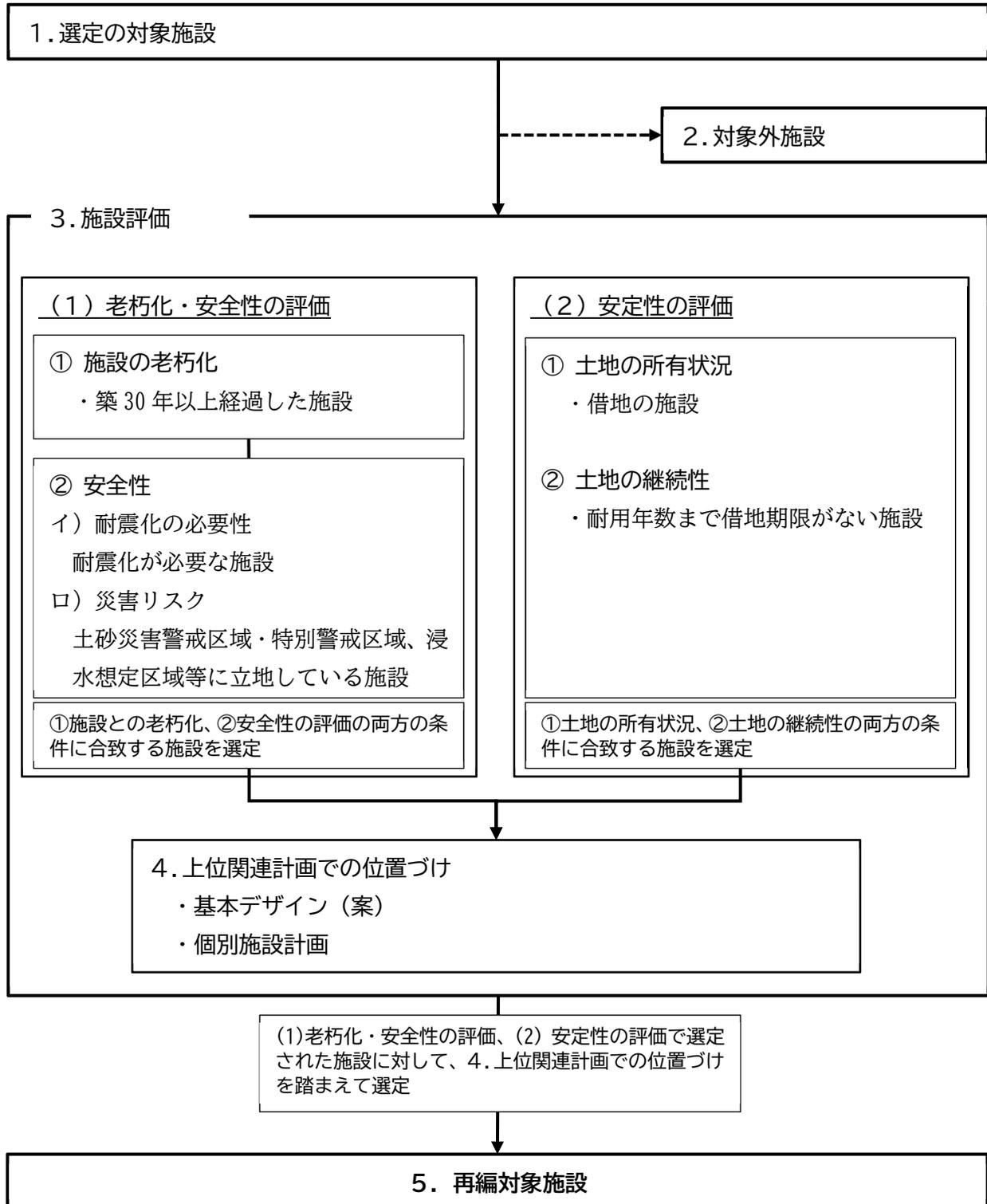


図 4-3-1 再編対象施設の選定フロー

(2) 選定の対象施設

本計画における対象施設は以下に示す 43 施設※1 です。

表 4-3-1 対象施設一覧

施設類型	施設用途	施設名称
市民文化系施設	集会施設	国分合同会館（公民館）、公民館堅下分館、柏原市民文化会館（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、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	公民館本館、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	市立体育館、市立第二体育館、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、かしわらっ子はぐくみセンター
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	柏原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（別館）、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

※1 柏原市公共施設等総合管理計画の対象施設のうち、学校教育施設、放課後児童会、幼保・こども園、消防施設、防災備蓄倉庫、公園、上水道施設、医療施設、公衆便所、鉄道施設、自転車駐車場、その他施設を除いた施設

(3) 対象外施設

再編対象施設を考える上で、対象外とする施設（建物）とその理由を次に示します。

表 4-3-2 対象外施設（23 施設）一覧

施設用途	施設名称	対象外とする理由
集会施設	国分合同会館（公民館） 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） 堅下庭球場（管理棟） 片山庭球場（管理室・更衣室） 平野子どもスポーツ広場（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
	市立体育館	市内外からの利用者も多く、市民の健康、体力の維持増進に寄与しているスポーツ施設となっているおり、現状施設の稼働率も高く、現状維持がふさわしいため
子育て支援施設	かしわらっ子はぐくみセンター	現在においては行政目的を失っているため
保健・福祉施設	柏原市立自立支援センター	施設の性質上、複合施設へ機能を移転する場合には、他の施設（機能）を含め利用スペースの配置や施設内動線を分離するなどの配慮が必要となるため
庁舎等	柏原市役所（本庁舎）	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
	国分合同会館（出張所）	耐震診断の結果、耐震性を有すること、また現時点において消防第3分団の適正な配置場所の決定が困難なため
	堅上合同会館	堅上地域の住民の利便性に配慮された配置場所となっており移転等に適さないため
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
	堅下南小学校高井田分校跡地	現在において行政目的を失っているため

※対象外施設については、今後、維持管理、修繕等に費用がかかる施設その他再編する理由が生じた施設については、本計画に基づき再編を行っていくことになります。

4. 再編対象施設の評価基準

(1) 老朽化・安全性の評価基準

再編対象施設の選定方針に基づき、「① 施設の老朽化」と「② 安全性」の評価により、施設の老朽化・安全性について評価します。

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⁶は、一般的に 60 年程度とされており、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⁷が集中してきます。

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と考えられます。

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 4-4-1 施設の老朽化の評価

項目	評価	評価基準
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）

○：選定条件に合致

② 安全性の評価

「イ) 耐震化の必要性」、「ロ) 災害リスク」について評価します。

イ) 耐震化の必要性

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。

ロ) 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 4-4-2 その他安全性の評価

項目	評価	評価基準
イ) 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 ⁸ 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
ロ) 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

○：選定条件に合致

⁶ 建築物の耐用年数：「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」による物理的な耐用年数のこと

⁷ 更新時期：「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による内外装等の更新時期のこと

⁸ 旧耐震基準の建築物：1950 年（昭和 25 年）から 1981 年（昭和 56）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた構造基準により建てられた建築物のこと

表 4-4-3 老朽化・安全性の評価結果

施設用途	施設名称	延床面積 (㎡)	建築年	① 施設の 老朽化	②安全性		
					イ) 耐震化 の必要性	ロ) 災害 リスク	
集会施設	公民館堅下分館	828	1983	○	—	○	○
	柏原市民文化会館 (リビエールホール)	9,244	1998	—	—	○	○
	柏原市立青少年センター	312	1983	○	—	○	○
	市民プラザ	1,390	2007	—	—	○	○
文化施設	公民館本館	1,929	1978	○	○	○	○
	高井田文化教室(柏陽庵)	240	1993	○	—	—	—
図書館	市立柏原図書館	921	1978	○	○	○	○
	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	1992	○	—	—	—
スポーツ・レクリエーション施設	市立第二体育館	918	1985	○	—	—	—
	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	1979	※	○	—	○
	柏原市立勤労者センター	1,637	1997	—	—	○	○
幼児・児童施設	子育て支援センター スキップKIDS	229	1999	—	—	○	○
	玉手つどいの広場たまたまばこ	144	2010	—	—	○	○
	柏原つどいの広場 ほっとステーション	343	2007	—	—	○	○
高齢福祉施設	老人福祉センター やすらぎ の園	2,048	1981	○	○	—	○
保健施設	健康福祉センター オアシス	3,497	1999	—	—	○	○
庁舎等	柏原市役所(別館)	2,074	1995	—	—	○	○

○：選定条件に合致

※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。）

凡例	
	選定条件に合致しない施設

(2) 安定性の評価基準

再編対象施設の選定方針に基づき、「① 土地の所有状況」と「② 土地の継続性」により、当該施設を通じて提供される行政サービスの安定性について評価します。

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があるため、再編対象に適すると評価します。

② 土地の継続性

借地の状況を借地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 4-4-4 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

○：選定条件に合致

耐用年数は、個別施設計画を参考に下記のとおりとする。

表 4-4-5 建物の耐用年数の設定

構造形式	耐用年数
鉄筋コンクリート造（RC造） 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 鉄骨造（S造） コンクリートブロック造（CB造）	60年
木造（W造） 軽量鉄骨造（軽S造）	40年

表 4-4-6 安定性の評価結果

施設用途	施設名称	延床面積	建築年	①土地の所有状況	②土地の継続性	R3年度の賃借料(千円)
集会施設	公民館堅下分館	828	1983	—	—	—
	柏原市民文化会館 (リビエールホール)	9,244	1998	—	—	—
	柏原市立青少年センター	312	1983	—	—	—
	市民プラザ	1,390	2007	—	—	—
文化施設	公民館本館	1,929	1978	—	—	—
	高井田文化教室(柏陽庵)	240	1993	—	—	—
図書館	市立柏原図書館	921	1978	—	—	—
	市立国分図書館	2,113	2004	○	○	2,804
博物館等	柏原市立歴史資料館	1,490	1992	—	—	—
スポーツ・レクリエーション施設	市立第二体育館	918	1985	—	—	—
	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	1979	—	—	—
	柏原市立勤労者センター	1,637	1997	—	—	—
幼児・児童施設	子育て支援センター スキップ KIDS	229	1999	○	○	※1
	玉手つどいの広場 たまたまぼこ	144	2010	○※2	—	—
	柏原つどいの広場 ほっとステーション	343	2007	—	—	—
高齢福祉施設	老人福祉センター やすらぎの園	2,048	1981	—	—	—
保健施設	健康福祉センターオアシス	3,497	1999	○	○	7,467
庁舎等	柏原市役所(別館)	2,074	1995	—	—	—

○：選定条件に合致

※1 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

※2 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

凡例	
	選定条件に合致しない施設

(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「基本デザイン（案）」、「個別施設計画」における施設の位置づけを把握します。

表 4-4-7 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
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
個別施設計画	・ 施設の維持・管理方針

表 4-4-8 上位関連計画の位置づけ（1/2）

施設用途	施設名称	柏原市公共施設の基本デザイン（案）	個別施設計画
集会施設	公民館堅下分館	複合化 (柏原市民文化センター)	類似機能の集約化 「市民文化系施設個別施設計画 P.62」より
	柏原市民文化会館 (リビエールホール)	—	計画的な保全と長寿命化 「市民文化系施設個別施設計画 P.63」より
	柏原市立青少年センター	複合化 (柏原市民文化センター)	—
	市民プラザ	—	—
文化施設	公民館本館	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 「社会教育系施設個別施設計画 P.36」より
	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	計画的な保全と長寿命化 「社会教育系施設個別施設計画 P.37」より
博物館等	柏原市立歴史資料館	—	計画的な保全と長寿命化 「社会教育系施設個別施設計画 P.38」より
スポーツ・レクリエーション施設	市立第二体育館	複合化（堅下南小学校）	計画的な保全と長寿命化 「スポーツレクリエーション系施設個別施設計画 P.60」より
	サンヒル柏原	—	今後の利活用方針の検討 「スポーツレクリエーション系施設個別施設計画 P.62」より
	自然体験学習施設	—	計画的な保全と長寿命化 「スポーツレクリエーション系施設個別施設計画 P.63」より

表 4-4-8 上位関連計画の位置づけ (2/2)

施設用途	施設名称	柏原市公共施設の 基本デザイン (案)	個別施設計画
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 「産業系施設個別施設計画 P.24」より
	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 「産業系施設個別施設計画 P.25」より
幼児・児童施設	子育て支援センター 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) 「子育て支援施設個別施設計画 P.30」より
	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 「子育て支援施設個別施設計画 P.30」より
	柏原つどいの広場 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) 「子育て支援施設個別施設計画 P.30」より
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 「保健・福祉施設個別施設計画 P.36」より
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 「保健・福祉施設個別施設計画 P.38」より
庁舎等	柏原市役所(別館)	複合化 (柏原市教育センター)	長寿命化を図りながら活用 「行政系施設個別施設計画 P.7」より

(4) 老朽化・安全性評価

老朽化・安全性の評価から選定された再編対象施設は以下の5施設です。

表 4-4-9 再編対象施設（老朽化・安全性）

施設名称	①施設の老朽化の評価	②安全性の評価	柏原市公共施設の基本デザイン（案）	個別施設計画
公民館堅下分館 （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 （堅下合同会館）	○	○	複合化 （柏原市民文化センター）	—
公民館本館 （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 （柏原市民文化センター）	○	○	—	—
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

○：選定条件に合致

(5) 安定性評価

安定性の評価から選定された再編対象施設は、以下の2施設※1です。

表 4-4-10 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）	個別施設計画
子育て支援センター スキップ KIDS （健康福祉センターオアシス）	○	○	維持	維持・検討（他施設等との複合化等そのあり方を検討）
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

○：選定条件に合致

※1 市立国分図書館については借地期限が更新されたばかりであり、再編対象に適さないため再編対象施設からは除くこととします。

5. 再編対象施設

(1) 再編対象施設の機能等

これまでの検討結果から、本計画における再編対象施設を以下の4建物8施設とします。

- | |
|--|
| ① 堅下合同会館（公民館堅下分館、柏原市立青少年センター） |
| ② 柏原市民文化センター（公民館本館、市立柏原図書館） |
| ③ 老人福祉センターやすらぎの園 |
| ④ 健康福祉センターオアシス（保健センター、子育て支援センタースキップ KIDS、地域福祉センター） |

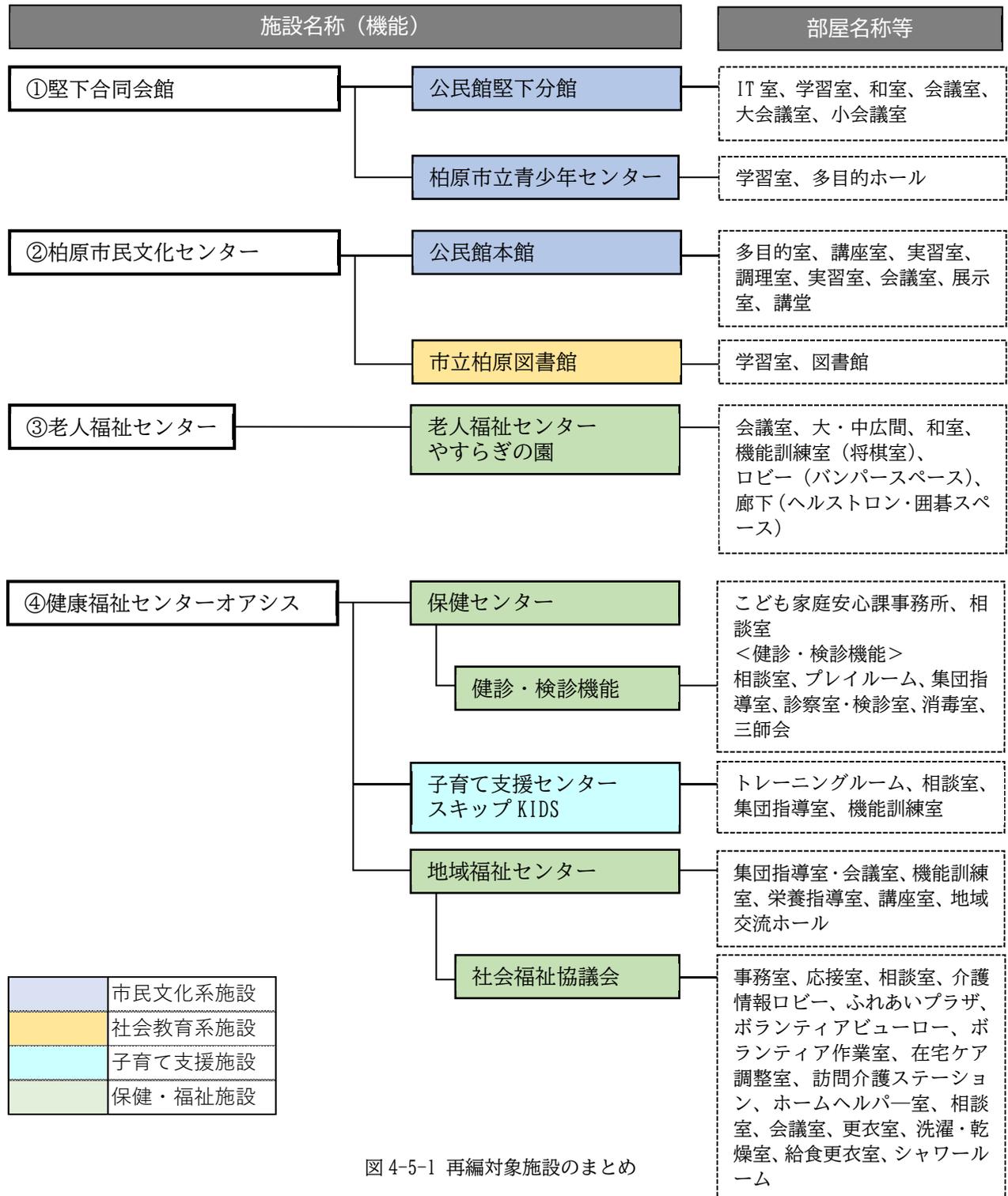


図 4-5-1 再編対象施設のまとめ

(2) 再編対象施設の概要

[堅下合同会館（公民館堅下分館）]

表 4-5-1 堅下合同会館（公民館堅下分館）

土地情報	所在地	柏原市大県 3 丁目 9-19
	敷地面積 (㎡)	820.08 ㎡
	都市計画	市街化区域（第二種中高層住居専用地域）
	建ぺい率／容積率	60％／200％
	最寄り駅（時間・距離）	JR 柏原駅・近鉄柏原駅（徒歩約 8 分 700m） 近鉄堅下駅（徒歩約 3 分 約 210m）
	所有関係	市所有
建物情報	建築年	昭和 58 年（1983 年）
	構造／階数	RC 造 3 階建
	延床面積 (㎡)	828.49 ㎡
	耐震化状況	新耐震基準
設置目的	市民のために、教育、学術、文化に関する各種事業を行うことにより、市民の教養の向上等を図り、生活文化の振興等に寄与することを目的として設置。	
根拠法等	社会教育法（第 21 条） 柏原市立公民館条例（昭和 53 年 柏原市条例第 10 号）	
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 堅下合同会館は、市内に 3 館設置されている公民館の分館（堅下分館）と青少年センターとの複合施設で、市民の身近な学習・交流の場として、貸館業務や各種講座等を行っています。 ・ 近鉄堅下駅に近いことから立地条件がよく、国分地域からの鉄道による利用も多くみられます。 ・ 建物の 1、2 階が公民館、3 階は青少年センターとなっています。 	
主な機能	1 階：公民館（事務室、IT 教室、学習室、会議室、書庫） 2 階：公民館（和室、小会議室、大会議室）	
利用状況	利用者数（開館日数）	平成 29 年度（2017）：22,999 人（314 日） 平成 30 年度（2018）：22,683 人（314 日） 令和元 年度（2019）：19,413 人（308 日） 令和 2 年度（2020）：8,248 人（308 日） 令和 3 年度（2021）：7,769 人（307 日）
経費（実績）	歳入（令和 3 年度）	－円
	歳出（令和 3 年度）	10,044,883 円

[堅下合同会館（柏原市立青少年センター）]

表 4-5-2 堅下合同会館（柏原市立青少年センター）

土地情報	所在地	柏原市大県 3 丁目 9-19（堅下合同会館内）
	敷地面積（㎡）	820.08 ㎡
	都市計画	市街化区域（第二種中高層住居専用地域）
	建ぺい率／容積率	60％／200％
	最寄り駅（時間・距離）	JR 柏原駅・近鉄柏原駅（徒歩約 8 分 700m） 近鉄堅下駅（徒歩約 3 分 約 210m）
	所有関係	市所有
建物情報	建築年	昭和 58 年（1983 年）
	構造／階数	RC 造 3 階建（3 階部分）
	延床面積（㎡）	311.67 ㎡
	耐震化状況	新耐震基準
設置目的	青少年の健全な育成に寄与することを目的として設置。	
根拠法等	柏原市立青少年センター条例（昭和 58 年 柏原市条例第 7 号）	
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会議室、多目的ホールで構成されています。 ・ 本市に在住、在学又は在勤する者で 25 歳以下の青少年を対象として整備した施設ですが、公民館と同様の手続きにより、一般利用も可としています。 	
主な機能	3 階：青少年センター（学習室、多目的ホール）	
利用状況	利用者数（開館日数）	平成 29 年度（2017）：64,135 人（268 日） 平成 30 年度（2018）：11,058 人（253 日） 令和元 年度（2019）：10,122 人（253 日） 令和 2 年度（2020）：4,789 人（207 日） 令和 3 年度（2022）：－人（274 日）
経費（実績）	歳入（令和 3 年度）	－円
	歳出（令和 3 年度）	－円

[柏原市民文化センター（公民館本館）]

表 4-5-3 柏原市民文化センター（公民館本館）

土地情報	所在地	柏原市上市 4 丁目 1-27
	敷地面積（㎡）	3,698.62 ㎡
	都市計画	市街化区域（第一種住居地域）
	建ぺい率／容積率	60％／200％
	最寄り駅（時間・距離）	JR 柏原駅・近鉄柏原駅（徒歩約 3 分 約 210m） 近鉄堅下駅（徒歩約 5 分 約 450m）
	所有関係	市所有
建物情報	建築年	昭和 53 年（1978 年）
	構造／階数	RC 造 4 階建
	延床面積（㎡）	公民館本館：1,928.70 ㎡
	耐震化状況	旧耐震基準／耐震診断は実施済、耐震改修は未実施
設置目的	市民のために、教育、学術、文化に関する各種事業を行うことにより、市民の教養の向上等を図り、生活文化の振興等に寄与することを目的として設置。	
根拠法等	社会教育法（第 21 条） 柏原市立公民館条例（昭和 53 年 柏原市条例第 10 号）	
施設の概要	・ 柏原市民文化センターは、市立柏原図書館（1 階）と公民館本館（2、3 階）の複合施設であり、40 年以上前に設置されて以来、文化活動や生涯学習等の拠点として多くの市民に利用されています。	
主な機能	1 階：市立柏原図書館 2 階：公民館（事務室、多目的室、講座室、実習室、調理室、和室） 3 階：公民館（展示室、会議室、講堂） （1 階の学習室は兼用）	
利用状況	利用者数（開館日数）	平成 29 年度（2017）：38,583 人（359 日）
		平成 30 年度（2018）：40,665 人（359 日）
		令和元 年度（2019）：28,698 人（359 日）
		令和 2 年度（2020）：8,676 人（360 日）
		令和 3 年度（2021）：10,367 人（359 日）
経費（実績）	歳入（令和 3 年度）	652,823 円
	歳出（令和 3 年度）	45,846,392 円

[柏原市民文化センター（柏原市立柏原図書館）]

表 4-5-4 柏原市民文化センター（市立柏原図書館）

土地情報	所在地	柏原市上市 4 丁目 1-27（柏原市民文化センター内）
	敷地面積（㎡）	3,698.62 ㎡
	都市計画	市街化区域（第一種住居地域）
	建ぺい率／容積率	60％／200％
	最寄り駅（時間・距離）	JR 柏原駅・近鉄柏原駅（徒歩約 3 分 約 210m） 近鉄堅下駅（徒歩約 5 分 約 450m）
	所有関係	市所有
建物情報	建築年	昭和 53 年（1978 年）
	構造／階数	RC 造 4 階建
	延床面積（㎡）	921.35 ㎡
	耐震化状況	旧耐震基準／耐震診断は実施済、耐震改修は未実施
設置目的	図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して市民の利用に供し、もって市民の教養、調査、研究、レクリエーション等に資することを目的として設置。	
根拠法等	図書館法（第 10 条） 柏原市立図書館条例(昭和 53 年 柏原市条例第 12 号)	
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内に 2 館ある図書館の 1 つであり、社会教育に関する施策を展開する上で重要な役割を果たしています。 ・ 本の貸出や学習室利用の際は「図書利用カード」が必要です。図書の貸出等については、近隣市と連携した広域サービスを行っています。 	
主な機能	1 階：市立柏原図書館（事務所、相談室、一般開架フロアー、児童室、学習室） 2、3 階：公民館本館	
利用状況	利用者数（開館日数）	平成 29 年度（2017）：59,194 人（295 日） 平成 30 年度（2018）：59,541 人（293 日） 令和元 年度（2019）：54,350 人（276 日） 令和 2 年度（2020）：44,763 人（256 日） 令和 3 年度（2021）：48,227 人（249 日）
	貸出冊数／蔵書冊数	平成 29 年度（2017）：202,587 冊／136,425 冊 平成 30 年度（2018）：203,379 冊／133,542 冊 令和元 年度（2019）：182,444 冊／133,116 冊 令和 2 年度（2020）：153,673 冊／129,711 冊 令和 3 年度（2021）：167,613 冊／133,182 冊
経費（実績）	歳入（令和 3 年度）	7,440 円
	歳出（令和 3 年度）	14,670,717 円

[老人福祉センターやすらぎの園]

表 4-5-5 老人福祉センターやすらぎの園

土地情報	所在地	柏原市旭ヶ丘 1 丁目 9-30
	敷地面積 (㎡)	5,133.00 ㎡
	都市計画	市街化区域 (第一種低層住居専用地域)
	建ぺい率/容積率	60%/150%
	最寄り駅(時間・距離)	近鉄河内国分駅 (約 13 分 約 900m) ※市内循環バス乗り入れ
	所有関係	市所有
建物情報	建築年	本館 昭和 56 年 (1981 年) / 別館 昭和 33 年 (1958 年)
	構造/階数	本館 RC 造 2 階建 / 別館 木造 2 階建
	延床面積 (㎡)	2,048.00 ㎡
	耐震化状況	旧耐震基準/耐震診断、耐震改修は未実施
設置目的	地域の老人に対して、各種の相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与し、もって老人に健康で明るい生活を営んでもらうことを目的として設置。	
根拠法等	老人福祉法 (第 15 条第 5 項) 柏原市立老人福祉センター条例(昭和 55 年 柏原市条例第 31 号)	
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> 主に高齢者の生活・健康相談や余暇活動、交流・娯楽の場として利用されている施設で、市内在住の自立活動、自身で来所が可能な 60 歳以上の方が利用できます。クラブ活動の会費等を除き、無料で利用することができます。 機能回復訓練機能・温浴機能は廃止されており、現在は将棋等の交流・娯楽の場として利用されている。 	
主な機能	本館 1 階：ラウンジ、事務室、図書コーナー、会議室、食堂、機能回復訓練室 (将棋室)、浴室 (利用中止) 本館 2 階：大・中広間、囲碁コーナー、和洋室 別館：用途廃止済み	
利用状況	利用者数 (開館日数)	平成 29 年度 (2017) : 42,354 人 (290 日) 平成 30 年度 (2018) : 41,151 人 (288 日) 令和元 年度 (2019) : 29,066 人 (253 日) 令和 2 年度 (2020) : 8,277 人 (172 日) 令和 3 年度 (2021) : 5,082 人 (147 日)
経費 (実績)	歳入 (令和 3 年度)	23,319 円
	歳出 (令和 3 年度)	6,579,072 円

[健康福祉センターオアシス（保健センター、地域福祉センター）]

表 4-5-6 健康福祉センターオアシス（保健センター、地域福祉センター）

土地情報	所在地	柏原市大県 4 丁目 15-35
	敷地面積 (㎡)	5,332.00 ㎡
	都市計画	市街化区域（第一種中高層住居専用地域）
	建ぺい率/容積率	60%/200%
	最寄り駅（時間・距離）	JR 柏原駅・近鉄柏原駅（徒歩約 14 分 約 1.1km） 近鉄堅下駅（徒歩約 9 分 700m） ※市内循環バス乗り入れ
	所有関係	借地
建物情報	建築年	平成 11 年（1999 年）
	構造/階数	RC 造 3 階建
	延床面積 (㎡)	3,496.98 ㎡
	耐震化状況	新耐震基準
設置目的	市民福祉の向上と地域福祉活動の促進を図るためおよび、住民に対し、健康相談、保健指導及び健康診査その他地域保健に関し必要な事業を行うことを目的として設置。	
根拠法等	地域保健法(第 18 条) 柏原市立保健センター条例(昭和 58 年 柏原市条例第 5 号) 柏原市地域福祉センター条例(平成 10 年 柏原市条例第 27 号) 社会福祉法(第 106 条の 3)	
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柏原市立保健センター（こども家庭安心課所管）、子育て支援センタースキップ KIDS（子育て支援課所管）、地域福祉センター（福祉総務課所管）の複合する施設です。本市の保健センターとして、健康診査、母子保健、疾病予防、健康づくりなど保健行政に関する事業を実施するために欠かせない施設となっています。また、地域包括支援センターの窓口が設置されており、保健師・社会福祉士・主任ケアマネジャーが在籍するなど、地域包括ケアシステムの中核施設となっています。 ・ 社会福祉協議会の事務拠点として、地域福祉活動の中核的な場となっています。 	
主な機能	1 階：保健センター、こども家庭安心課事務所、プレイルーム、診察室、相談室、医師会事務所 2 階：子育て支援センタースキップ KIDS、柏原市社会福祉協議会事務所 3 階：地域交流ホール、講座室（1・2）、柏原市社会福祉協議会事務所	
利用状況	利用者数（開館日数）	日当たり利用者数 315 人（日）
	実利用者	
経費（実績）	歳入（令和 3 年度）	2,163,753 円
	歳出（令和 3 年度）	147,684,264 円

[健康福祉センターオアシス（子育て支援センタースキップ KIDS）]

表 4-5-7 健康福祉センターオアシス（子育て支援センタースキップ KIDS）

土地情報	所在地	柏原市大泉 4 丁目 15-35（健康福祉センターオアシス内）
	敷地面積（㎡）	5,332.00 ㎡
	都市計画	市街化区域（第一種中高層住居専用地域）
	建ぺい率／容積率	60％／200％
	最寄り駅（時間・距離）	JR 柏原駅・近鉄柏原駅（徒歩約 14 分 約 1.1km） 近鉄堅下駅（徒歩約 9 分 700m） ※市内循環バス乗り入れ
	所有関係	借地
建物情報	建築年	平成 11 年（1999 年）
	構造／階数	RC 造 3 階建（2 階部分）
	延床面積（㎡）	228.5 ㎡
	耐震化状況	新耐震基準
設置目的	子育て家庭等に対する育児不安等についての相談指導及び子育てサークル等への支援、並びに地域の保育資源の活動状況を把握して、子育て家庭に対して、様々な保育サービスに関する情報を提供するなど、地域の子育て家庭に対する育児支援を行うことを目的として設置。	
根拠法等	子ども・子育て支援法（第 59 条第 9 号） 柏原市地域子育て支援センター事業実施要綱	
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> 健康福祉センターオアシス内に設置されています。 赤ちゃん広場、子育て講習会、子育て相談、子育てサークル等を行っています。 	
主な機能	2 階：子育て支援センタースキップ KIDS （トレーニングルーム、相談室、集団指導室、機能訓練室）	
利用状況	利用者数（開館日数）	平成 29 年度（2017）：8,260 人（日）
		平成 30 年度（2018）：6,742 人（日）
		令和元 年度（2019）：5,799 人（日）
		令和 2 年度（2020）：3,575 人（日）
		令和 3 年度（2021）：3,450 人（日）
経費（実績）	歳入（令和 3 年度）	－円
	歳出（令和 3 年度）	－円

(3) 再編対象施設の現況

再編対象施設の諸室整備状況は以下のとおりです。

表 4-5-8 再編対象施設の諸室整備状況 (1/6)

施設 No,	建物名	施 設 現 況				
		施設名	階 数	部屋名	室の種類	面積
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	IT教室	貸館	65m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	学習室	貸館	33m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	会議室	貸館	24m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	倉庫	その他	16m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	倉庫	その他	9m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	事務室	事務室	24m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	1	IT準備室	その他	33m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	2	大会議室	貸館	129m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	2	和室	貸館	32m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	2	小会議室	貸館	25m ²
1	堅下合同会館	柏原市立青少年センター	3	学習室	貸館	64m ²
1	堅下合同会館	柏原市立青少年センター	3	多目的ホール	貸館	96m ²
1	堅下合同会館	柏原市立青少年センター	3	講師控室	その他	25m ²
1	堅下合同会館	公民館堅下分館	4	倉庫	その他	33m ²
1	堅下合同会館	諸室面積合計				608m ²

表 4-5-8 再編対象施設の諸室整備状況 (2/6)

施設 No,	建物名	施設現況				
		施設名	階 数	部屋名	室の種類	面積
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	学習室	学習室	66㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	事務室 (カウンター側)	事務室	33㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	事務室	事務室	24㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	図書事務室	事務室	46㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	児童閲覧室	閲覧室	75㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	一般閲覧室	閲覧室	332㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	相談室	相談室	22㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	スタッフルーム	その他	21㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	ロッカー1	その他	6㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	ロッカー2	その他	3㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	倉庫	その他	12㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	警備員室	その他	26㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	書庫	その他	70㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	ホール	その他	47㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	便所等	その他	36㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	風除室等	その他	32㎡
2	柏原市民文化センター	市立柏原図書館	1	湯沸かし	その他	3㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	倉庫	その他	16㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	倉庫	その他	15㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	倉庫	その他	13㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	展示スペース	その他	51㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	暗室・前室	その他	19㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	公民館事務所	事務室	51㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	多目的室	貸館	72㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	講座室	貸館	63㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	実習室	貸館	98㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	調理室	貸館	88㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	和室1	貸館	30㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	和室2	貸館	23㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	和室3	貸館	35㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	2	学習室	その他	34㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	3	展示室	貸館	88㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	3	会議室	貸館	59㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	3	倉庫	その他	72㎡
2	柏原市民文化センター	公民館本館	3	講堂	貸館	343㎡
2	柏原市民文化センター			諸室面積合計		2,024㎡

表 4-5-8 再編対象施設の諸室整備状況 (3/6)

施設 No,	建物名	施設現況				
		施設名	階 数	部屋名	室の種類	面積
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	食堂	その他	58㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	調理室	その他	15㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	警備員室	その他	12㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	男子脱衣所	その他	25㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	男子浴室	その他	43㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	女子脱衣所	その他	23㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	女子浴室	その他	38㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	医務室	その他	14㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	相談室	面談室	8㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	事務室	事務室	30㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	倉庫	その他	6㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	ロビー	その他	117㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	会議室	貸館	35㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	機能訓練室(将棋室)	その他	43㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	1	廊下	その他	42㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	中広間(サークル活動)	貸館	77㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	和室(松)(会議室)	貸館	27㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	和室(竹)(相談室)	貸館	22㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	廊下(囲碁スペース)	その他	36㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	大広間(サークル活動)	貸館	168㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	水屋	その他	7㎡
3	老人福祉センター	やすらぎの園	2	倉庫	その他	10㎡
3	老人福祉センター	諸室面積合計				856㎡

表 4-5-8 再編対象施設の諸室整備状況 (4/6)

施設 No,	建物名	施 設 現 況				
		施設名	階 数	部屋名	室の種類	面積
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	こども家庭安心課事務所	事務室	127㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	エントランスホール	その他	197㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	待合室	診療所	32㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	医師更衣室	診療所	7㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	尿検査室	診療所	7㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	受付	診療所	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	診察室3	診療所	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	診察室4	診療所	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	診察室1	診療所	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	診察室2	診療所	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	相談室1	面談室	7㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	相談室2	面談室	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	相談室3	面談室	18㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	歯科検診室	診療所	28㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	心電図検査室	診療所	24㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	消毒室	診療所	37㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	三師会室	診療所	50㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	プレイルーム	診療所	105㎡
4	健康福祉センターオアシス	保健センター	1	集団指導室1	診療所	79㎡
4	健康福祉センターオアシス	スキップKIDS	2	トレーニングルーム1	その他	80㎡
4	健康福祉センターオアシス	スキップKIDS	2	トレーニングルーム2	その他	120㎡
4	健康福祉センターオアシス	スキップKIDS	2	事務室	事務室	15㎡
4	健康福祉センターオアシス	スキップKIDS	2	相談室1・2	相談室	22㎡
4	健康福祉センターオアシス	スキップKIDS	2	集団指導室2	その他	105㎡
4	健康福祉センターオアシス	スキップKIDS	2	機能訓練室	その他	164㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	機能訓練室(高齢介護課)	その他	184㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	栄養指導室(調理室)	その他	110㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	授乳室	その他	6㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	準備室	その他	36㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	シャワールーム	その他	20㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	集団指導室2・会議室	その他	105㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	印刷室	その他	7㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	社会福祉協議会(事務所)	事務室	56㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	応接室	事務室	18㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	相談室	面談室	8㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	2	倉庫	その他	6㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	講座室1	貸館	80㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	講座室2	貸館	52㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	地域交流ホール	貸館	256㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	ふれあいプラザ	事務室	78㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	介護情報ロビー	事務室	26㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	ボランティア作業室	事務室	57㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	倉庫	その他	11㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	録音室	その他	6㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	ホームヘルパー室	事務室	90㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	脱衣室・シャワールーム2	その他	21㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	ボランティアビューロー	事務室	38㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	在宅ケア調整室	事務室	36㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	訪問看護ステーション	事務室	36㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	給食サービス調理室	調理室	90㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	会議室	会議室	27㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	洗濯・乾燥室	その他	10㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	給食更衣室	その他	8㎡
4	健康福祉センターオアシス	地域福祉センター	3	更衣室	その他	33㎡
4	健康福祉センターオアシス			諸室面積合計		2,798㎡

(4) 再編対象施設の維持管理方針

再編対象施設の各個別施設計画において、再編・再配置に関する維持管理方針は、次のとおり定められています。

表 4-5-9 再編対象施設の維持管理方針

施設名称	維持管理方針
堅下合同会館 (公民館堅下分館) (柏原市立青少年センター)	<ul style="list-style-type: none"> 柏原市民文化センターの老朽化対策や耐震化対策などの整備方針を検討していく中で、同センターとの複合化など、文化活動や生涯学習等の拠点としての機能集約を想定し、今後のあり方を検討します。
柏原市民文化センター (公民館本館) (市立柏原図書館)	<ul style="list-style-type: none"> 文化活動や生涯学習等に関する市民サービスを効率的・効果的に提供するため、堅下合同会館など、周辺に立地する類似性の高い施設との複合化も想定します。また、他の場所への移転整備など、幅広い選択肢を想定します。
老人福祉センター やすらぎの園	<ul style="list-style-type: none"> 現在の立地場所がアクセス面で課題が多いことを踏まえ、高齢者に対するサービスを提供する上で適切な立地環境を選定するなど、他の場所への機能移転も想定する。なお、他の場所に移転する場合、現在の建物は廃止・除却することを想定します。 また、移転においては、建物の新設に限らず、相乗効果が期待できる既存施設との複合化・多機能化も有効な選択肢であることから、健康福祉センターオアシスやコミュニティ会館など、複数の施設に機能を分散配置することも想定した中で、具体化の検討を行う。
健康福祉センターオアシス (保健センター) (子育て支援センタースキップ KIDS) (地域福祉センター)	<ul style="list-style-type: none"> 施設用地が借地であることから、借地期間の終了により、サービス提供に支障が出ないように、状況に応じて、借地期間の延長や用地取得の検討を行う。 サービス内容が類似する他の福祉関連施設との間で連携を図るものとし、本施設の基幹的な事業の実施に影響が出ない範囲で、地域交流ホールや講座室などの諸室の有効活用を図ります。 老人福祉センターやすらぎの園で実施しているサービスのうち、本施設で実施することが効果的と考えられるもの(生活・健康相談や機能回復訓練などの事業を想定)について、機能移転の検討を行います。

※各公共施設の個別施設計画において定められている維持管理方針から、再編・再配置に関する方針を抜粋して掲載

第5章 再編整備計画の考え方

1. 再編整備計画の考え方

「第3章 2. (1) 再編整備方針」、「第4章 5. (4) 再編対象施設の維持管理方針」を踏まえ、機能ごとの再編計画の考え方を以下のとおり整理します。

表 5-1-1 機能ごとの再編計画の考え方

機 能	再編の考え方
市民文化系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民文化系施設の主な機能である貸館機能については、利用が低調であるため、集約化し施設総量の縮減を図ります。 ・ 異なる位置づけの施設を集約する事により、誰もが利用でき、様々な活動が行われる多世代交流拠点の構築を図ります。
社会教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化した柏原市民文化センターから、市役所周辺に移転し都市拠点の活性化を図ります。 ・ 既存施設を活用し、類似性の高い施設や相乗効果に期待できる施設と複合化し、文化情報拠点を構築します。
子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存施設を活用し、施設のリニューアルと設備等の拡充を図ります。 ・ 市民文化系施設と隣接した配置とすることで多世代交流拠点の構築を図ります。
保健・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存施設を活用し、保健センター・地域福祉センターを移転します ・ 保健センターは利便性の高い市役所周辺の都市拠点に移転します。 ・ 老人福祉センターについては、市民文化系施設と隣接した配置とすることで多世代交流拠点の構築を図ります。

2. 機能別の再編方針

再編計画の考え方にに基づき、機能別の再編方針を以下のとおり定めます。

① 市民文化系施設

- 柏原市民文化センターは旧耐震基準建築物であり安全性の面から除却を前提とします。
- 市民文化系施設の主な機能である貸館機能は、大会議室や多目的ホールなどを除き利用が低調となっており、公共サービスとして供給が過剰な状況となっていることから、貸館機能を集約化し施設総量の縮減を図ります。
- 異なる位置づけの施設を集約する事により、幅広い年代の人々により様々な活動が行われる多世代交流拠点の構築を目指します。
- 配置については、施設総量の縮減のため既存施設の活用を前提とします。

表 5-2-1 市民文化系施設

施設名	建築年（年）	構造	延床面積
堅下合同会館 （公民館堅下分館） （柏原市立青少年センター）	1983	RC 造	1,140.16 ㎡
柏原市民文化センター （公民館本館）	1978	RC 造	1,928.70 ㎡

表 5-2-2 市民文化系施設整備・利用状況

施設 No.	施設名	階数	部屋名	室の種類	面積	稼働率 (R1/4/1~R2/1/31)					
						平日			土日・祝日		
						9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22
1	公民館堅下分館	1	IT教室	貸館	65㎡	17%	6%	10%	21%	11%	0%
1	公民館堅下分館	1	学習室	貸館	33㎡	1%	11%	19%	12%	15%	0%
1	公民館堅下分館	1	会議室	貸館	24㎡	11%	24%	44%	11%	13%	2%
1	公民館堅下分館	1	倉庫	その他	16㎡						
1	公民館堅下分館	1	倉庫	その他	9㎡						
1	公民館堅下分館	1	事務室	事務室	24㎡						
1	公民館堅下分館	1	IT準備室	その他	33㎡						
1	公民館堅下分館	2	大会議室	貸館	129㎡	67%	30%	30%	70%	35%	17%
1	公民館堅下分館	2	和室	貸館	32㎡	26%	15%	10%	5%	7%	2%
1	公民館堅下分館	2	小会議室	貸館	25㎡	9%	47%	35%	26%	32%	10%
1	公民館堅下分館	4	倉庫	その他	33㎡						
1	公民館堅下分館		諸室面積合計		423㎡						
1	柏原市立青少年センター	3	学習室	貸館	64㎡	12%	15%	21%	12%	8%	8%
1	柏原市立青少年センター	3	多目的ホール	貸館	96㎡	51%	34%	31%	57%	54%	68%
1	柏原市立青少年センター	3	講師控室	その他	25㎡						
1	柏原市立青少年センター		諸室面積合計		185㎡						
	堅下合同会館		施設延床面積		1140㎡						
2	公民館本館	2	倉庫	その他	16㎡						
2	公民館本館	2	倉庫	その他	15㎡						
2	公民館本館	2	倉庫	その他	13㎡						
2	公民館本館	2	展示スペース	その他	51㎡						
2	公民館本館	2	暗室・前室	その他	19㎡						
2	公民館本館	2	公民館事務所	事務室	51㎡						
2	公民館本館	2	多目的室	貸館	72㎡	28%	23%	48%	24%	30%	15%
2	公民館本館	2	講座室	貸館	63㎡	42%	22%	41%	45%	47%	12%
2	公民館本館	2	実習室	貸館	98㎡	27%	42%	47%	43%	25%	63%
2	公民館本館	2	調理室	貸館	88㎡	21%	5%	1%	17%	16%	5%
2	公民館本館	2	和室1	貸館	30㎡						
2	公民館本館	2	和室2	貸館	23㎡	11%	9%	5%	21%	14%	2%
2	公民館本館	2	和室3	貸館	35㎡						
2	公民館本館	2	学習室	その他	34㎡						
2	公民館本館	3	展示室	貸館	88㎡	19%	28%	35%	28%	45%	22%
2	公民館本館	3	会議室	貸館	59㎡	15%	9%	7%	27%	36%	22%
2	公民館本館	3	倉庫	その他	72㎡						
2	公民館本館	3	講堂	貸館	343㎡	29%	11%	24%	30%	33%	29%
2	公民館本館		諸室面積合計		1170㎡						
	柏原市民文化センター		施設延床面積		1929㎡						

- : 稼働時間外

□ : 利用情報が無い施設

② 社会教育系施設

- 柏原市民文化センターは旧耐震基準建築物であり安全性の面から除却を前提とします。
- 配置については、施設総量の縮減のため既存施設の活用を前提とし、都市拠点形成のため、利便性の高い市役所周辺に配置します。
- 多世代の利用者による利用がある図書館は、他の文化系施設と複合化し、その集客力を活かして文化情報拠点を形成する事を目指します。

表 5-2-3 社会教育系施設

施設名	建築年（年）	構造	延床面積
柏原市民文化センター (市立柏原図書館)	1978	RC 造	921.35 ㎡

表 5-2-4 社会教育系施設の整備・利用状況

施設 No.	施設名	階数	部屋名	室の種類	面積	稼働率 (R1/4/1~R2/1/31)					
						平日			土日・祝日		
						9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22
2	市立柏原図書館	1	学習室	学習室	66㎡						
2	市立柏原図書館	1	事務室 (カウンター側)	事務室	33㎡						
2	市立柏原図書館	1	事務室	事務室	24㎡						
2	市立柏原図書館	1	図書事務室	事務室	46㎡						
2	市立柏原図書館	1	児童閲覧室	閲覧室	75㎡						
2	市立柏原図書館	1	一般閲覧室	閲覧室	332㎡						
2	市立柏原図書館	1	相談室	相談室	22㎡						
2	市立柏原図書館	1	スタッフルーム	その他	21㎡						
2	市立柏原図書館	1	ロッカー1	その他	6㎡						
2	市立柏原図書館	1	ロッカー2	その他	3㎡						
2	市立柏原図書館	1	倉庫	その他	12㎡						
2	市立柏原図書館	1	警備員室	その他	26㎡						
2	市立柏原図書館	1	書庫	その他	70㎡						
2	市立柏原図書館	1	ホール	その他	47㎡						
2	市立柏原図書館	1	便所等	その他	36㎡						
2	市立柏原図書館	1	風除室等	その他	32㎡						
2	市立柏原図書館	1	湯沸かし	その他	3㎡						
2	市立柏原図書館		諸室面積合計		854㎡						
柏原市民文化センター			施設延床面積		1929㎡						

- : 稼働時間外

□ : 利用情報が無い施設

③ 子育て支援施設

- 健康福祉センターオアシスは借地に存する施設であり、財政負担を極力少なくするため、別の公共施設へ移転する事とします。
- 子育て支援センタースキップ KIDS は、市民文化系施設（公民館等）と複合化することにより、多世代交流拠点の構築を目指します。なお、移転後も同等の機能を有するよう考慮します。

表 5-2-5 社会教育系施設

施設名	建築年（年）	構造	延床面積
健康福祉センターオアシス （子育て支援センタースキップ KIDS）	1999	RC 造	228.50 ㎡

※ 集団指導室 2、機能訓練室は、地域福祉センターとの共用となっており、施設の延床面積には含まれません。

表 5-2-6 子育て支援施設の整備・利用状況

施設 No.	施設名	階数	部屋名	室の種類	面積	稼働率 (R1/4/1~R2/1/31)					
						平日			土日・祝日		
						9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22
4	スキップKIDS	2	トレーニングルーム 1	その他	80㎡						
4	スキップKIDS	2	トレーニングルーム 2	その他	120㎡						
4	スキップKIDS	2	事務室	事務室	15㎡						
4	スキップKIDS	2	相談室1・2	相談室	22㎡						
4	スキップKIDS	2	集団指導室 2	その他	105㎡						
4	スキップKIDS	2	機能訓練室	その他	164㎡						
4	スキップKIDS		諸室面積合計		506㎡						
	健康福祉センターオアシス		施設延床面積		3497㎡						

- : 稼働時間外

□ : 利用情報が無い施設

※ 集団指導室 2、機能訓練室も再編整備に伴いスキップ KIDS の機能として移転するため表に含めています。

④ 保健・福祉施設

【老人福祉センター】

- 老人福祉センターやすらぎの園は、旧耐震基準建築物であり安全性の面から除却を前提とします。
- 老人福祉センターやすらぎの園は、機能回復訓練室や温浴室、食堂などが整備されていましたが、現在は機能を停止しており、実態として貸館機能を主な機能として運営されています。そのため、同じく貸館機能を主な機能とする市民文化系施設（公民館等）と複合化することにより、多世代交流拠点の構築を目指します。

【保健センター】

- 健康福祉センターオアシスは借地に存する施設であり、事業継続の安定性確保や財政負担を極力少なくするため、保健センターは別の公共施設へ移転する事とします。
- 保健センター機能の移転先については、検診車（全幅 2.5m、全長 12m）の出入り・駐車可能なスペースに加えて、検診車へ給電するための電源設備を整備します。

【地域福祉センター】

- 地域福祉センターについては、社会福祉協議会の委託事業機能も含めて全体を別の公共施設へ移転します。移転に伴い諸室構成・諸室規模の見直しを行います。
- 地域福祉センターの集団指導室 2・会議室、講座室は貸館として運用がされており、貸館機能を主とする市民文化系施設（公民館等）と複合化することにより、多世代交流拠点の構築を目指します。

表 5-2-7 保健・福祉施設

施設名	建築年（年）	構造	延床面積
老人福祉センター やすらぎの園	1958 1981	W 造 RC 造	2,048.00 ㎡
健康福祉センターオアシス （保健センター、地域福祉センター）	1999	RC 造	3,496.98 ㎡

表 5-2-8 保健・福祉施設の整備・利用状況（1/2）

施設 No.	施設名	階数	部屋名	室の種類	面積	稼働率（R1/4/1～R2/1/31）					
						平日			土日・祝日		
						9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22
3	やすらぎの園	1	食堂	その他	58㎡						
3	やすらぎの園	1	調理室	その他	15㎡						
3	やすらぎの園	1	警備員室	その他	12㎡						
3	やすらぎの園	1	男子脱衣所	その他	25㎡						
3	やすらぎの園	1	男子浴室	その他	43㎡						
3	やすらぎの園	1	女子脱衣所	その他	23㎡						
3	やすらぎの園	1	女子浴室	その他	38㎡						
3	やすらぎの園	1	医務室	その他	14㎡						
3	やすらぎの園	1	相談室	面談室	8㎡						
3	やすらぎの園	1	事務室	事務室	30㎡						
3	やすらぎの園	1	倉庫	その他	6㎡						
3	やすらぎの園	1	ロビー	その他	117㎡						
3	やすらぎの園	1	会議室	貸館	35㎡						
3	やすらぎの園	1	機能訓練室（将棋室）	その他	43㎡						
3	やすらぎの園	1	廊下	その他	42㎡						

-：稼働時間外

：利用情報が無い施設

表 5-2-8 保健・福祉施設の整備・利用状況 (2/2)

施設 No.	施設名	階数	部屋名	室の種類	面積	稼働率 (R1/4/1~R2/1/31)					
						平日			土日・祝日		
						9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22
3	やすらぎの園	2	中広間	貸館	77㎡	5%	8%	-	0%	0%	-
3	やすらぎの園	2	和室(松) (会議室)	貸館	27㎡	4%	7%	-	0%	0%	-
3	やすらぎの園	2	和室(竹) (相談室)	貸館	22㎡	41%	77%	-	1%	2%	-
3	やすらぎの園	2	廊下 (囲基スペース)	その他	36㎡						
3	やすらぎの園	2	大広間 (サークル活動)	貸館	168㎡	31%	29%	-	42%	35%	-
3	やすらぎの園	2	水屋	その他	7㎡						
3	やすらぎの園	2	倉庫	その他	10㎡						
3	やすらぎの園		諸室面積合計		856㎡						
	老人福祉センターやすらぎの園		施設延床面積		2048㎡						
4	保健センター	1	こども家庭安心課事務所	事務室	127㎡						
4	保健センター	1	エントランスホール	その他	197㎡						
4	保健センター	1	待合室	診療所	32㎡						
4	保健センター	1	医師更衣室	診療所	7㎡						
4	保健センター	1	尿検査室	診療所	7㎡						
4	保健センター	1	受付	診療所	10㎡						
4	保健センター	1	診察室3	診療所	10㎡						
4	保健センター	1	診察室4	診療所	10㎡						
4	保健センター	1	診察室1	診療所	10㎡						
4	保健センター	1	診察室2	診療所	10㎡						
4	保健センター	1	相談室 1	面談室	7㎡	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	保健センター	1	相談室 2	面談室	10㎡	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	保健センター	1	相談室 3	面談室	18㎡	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	保健センター	1	歯科検診室	診療所	28㎡						
4	保健センター	1	心電図検査室	診療所	24㎡						
4	保健センター	1	消毒室	診療所	37㎡						
4	保健センター	1	三師会室	診療所	50㎡						
4	保健センター	1	プレイルーム	診療所	105㎡						
4	保健センター	1	集団指導室 1	診療所	79㎡	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	保健センター		諸室面積合計		779㎡						
4	地域福祉センター	2	機能訓練室 (高齢介護課)	その他	184㎡						
4	地域福祉センター	2	栄養指導室 (調理室)	その他	110㎡						
4	地域福祉センター	2	授乳室	その他	6㎡						
4	地域福祉センター	2	準備室	その他	36㎡						
4	地域福祉センター	2	シャワールーム	その他	20㎡						
4	地域福祉センター	2	集団指導室 2・会議室	その他	105㎡						
4	地域福祉センター	2	印刷室	その他	7㎡						
4	地域福祉センター	2	社会福祉協議会 (事務所)	事務室	56㎡						
4	地域福祉センター	2	応接室	事務室	18㎡						
4	地域福祉センター	2	相談室	面談室	8㎡						
4	地域福祉センター	2	倉庫	その他	6㎡						
4	地域福祉センター	3	講座室 1	貸館	80㎡	3%	4%	3%	26%	27%	1%
4	地域福祉センター	3	講座室 2	貸館	52㎡						
4	地域福祉センター	3	地域交流ホール	貸館	256㎡	47%	34%	2%	25%	25%	0%
4	地域福祉センター	3	ふれあいプラザ	事務室	78㎡						
4	地域福祉センター	3	介護情報ロビー	事務室	26㎡						
4	地域福祉センター	3	ボランティア作業室	事務室	57㎡						
4	地域福祉センター	3	倉庫	その他	11㎡						
4	地域福祉センター	3	録音室	その他	6㎡						
4	地域福祉センター	3	ホームヘルパー室	事務室	90㎡						
4	地域福祉センター	3	脱衣室・シャワールーム2	その他	21㎡						
4	地域福祉センター	3	ボランティアビューロー	事務室	38㎡						
4	地域福祉センター	3	在宅ケア調整室	事務室	36㎡						
4	地域福祉センター	3	訪問看護ステーション	事務室	36㎡						
4	地域福祉センター	3	給食サービス調理室	調理室	90㎡						
4	地域福祉センター	3	会議室	会議室	27㎡						
4	地域福祉センター	3	洗濯・乾燥室	その他	10㎡						
4	地域福祉センター	3	給食更衣室	その他	8㎡						
4	地域福祉センター	3	更衣室	その他	33㎡						
4	地域福祉センター		諸室面積合計		1513㎡						
	健康福祉センターオアシス		施設延床面積		3497㎡						

- : 稼働時間外

□ : 利用情報が無い施設

3. 施設再編における配慮事項

再編にあたっては、第3章 2. (1) 再編整備方針」、「第5章 1. 再編計画の考え方」、「第5章 2. 機能別の再編方針」に加え、次に示すアフターコロナ、SDGs、脱炭素化、ICT 活用などの社会的要請事項との関連性に配慮します。

(1) アフターコロナを踏まえた公共サービスの実現

2020年以降の新型コロナの蔓延（以下、「コロナ禍という。」）により、テレワーク等のオンラインによる社会生活が日常化したことにより、多様な暮らし方・働き方を実現することが重視され、人々のライフスタイルに大きな変化をもたらしました。

さらに、これらを実現する有効な手法としてデジタル技術の重要性が再認識され、あらゆる政策領域においてデジタル技術を活用した課題解決（デジタルトランスフォーメーション（以下、「DX」という。））が進められています。

「第5次柏原市総合計画（令和3年6月）」においても、「『持続可能な』行財政運営が構築されているまち」を実現するための基本方針に、「複雑化・高度化する行政ニーズに対し ICT 技術の活用」が位置づけられています。

■ 『持続可能な』行財政運営が構築されているまち

【基本方針】

持続可能な行財政運営基盤の構築に向けて、公共施設のあり方の検討や、業務の効率化による安定的な財政運営を推進します。また、複雑化・高度化する行政ニーズに対し、公民連携、広域連携、ICT 技術の活用や職員体制の構築などによる、効率的・効果的な運営を推進します。

[配慮すべき事項]

- テレワークなどの柔軟な働き方が広がり始めたことから、今後想定される多様な使い方に対応可能な可変性の高い施設とします。
- ICT 活用等の基礎となるネットワーク環境を整備し、今後のデジタル社会に適応可能な施設とします。

(2) 公共施設整備に伴う SDGs の実現

SDGs は、先進国を含む国際社会全体の開発目標として「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、17の目標と各目標を実現するための169のターゲット（達成基準）から構成されています。

わが国においても、『持続可能な開発目標（SDGs）実施指針』（2019年12月）を策定し、「持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない、経済、社会、環境の統合的向上が実現された未来への先駆者をめざす」旨と、SDGs 達成に向けた自治体の役割や、自治体が取組むことの重要性が示されました。

本市においても、SDGs の理念に基づき、市、市民、事業者等と SDGs の達成に向けた共通の理解を深め、官民が一体となって持続可能なまちづくりを目指します。

本計画と関連のある SDGs の目標のうち、以下の目標達成に寄与するものです。



公共施設整備に関わる SDGs の目標

- 【目標 3】あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
- 【目標 4】すべての人に包括的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
- 【目標 7】全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する
- 【目標 9】強靱なインフラ構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
- 【目標 11】包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する
- 【目標 12】持続可能な生産消費形態を確保する
- 【目標 13】気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
- 【目標 17】持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

「第 5 次柏原市総合計画（令和 3 年 6 月）」においても、「『持続可能な』行財政運営が構築されているまち」を実現するための基本方針に、「持続可能な行財政運営基盤の構築に向けた公共施設のあり方の検討」が位置づけられ、「公共施設の統合や複合化による総量削減」が主要な取組となっています。

■『持続可能な』行財政運営が構築されているまち

【基本方針】

持続可能な行財政運営基盤の構築に向けて、**公共施設のあり方の検討**や、業務の効率化による安定的な財政運営を推進します。また、複雑化・高度化する行政ニーズに対し、公民連携、広域連携、ICT 技術の活用や職員体制の構築などによる、効率的・効果的な運営を推進します。

【達成目標】 公共施設のあり方の検討

<達成目標のための主要取組> 公共施設の統合や複合化による総量削減

[配慮すべき事項]

- ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮された、利用者にやさしい施設とします。
- 施設の設計・計画、整備や維持管理については、「大阪府福祉のまちづくり条例ガイドライン」（令和 2 年 3 月改訂）に示す施設整備基準等を参考に、すべての利用者が安全かつ容易に利用することができるよう配慮します。
- 機能の集約化による効率的で将来にわたり持続可能な施設とします。
- 民間企業や市民との協働（指定管理者制度の活用、公民連携（PPP/PFI）など）を促進します。

(3) 地球環境への配慮

本市では、平成14年3月に「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づき「柏原市地域温暖化対策実行計画」を策定し、事業活動における環境負荷の低減に取り組んでいます。

「第5次柏原市総合計画（令和3年6月）」においても、「市民とともに良好で快適な環境を保全しているまち」を実現するための基本方針に、「地球規模の環境問題である温暖化対策を推進」が位置づけられ、「環境負荷の少ないエネルギー利用の促進」が主要な取組となっています。

<p>■市民とともに良好で快適な環境を保全しているまち</p> <p>【基本方針】 地域の環境を保全する公害対策と、地球規模の環境問題である温暖化対策を推進します。また、市民の環境意識を高める環境教育や、身近な環境活動の取組機会の創出などを推進します。</p>
<p>【達成目標】 温室効果ガスの削減</p> <p><達成目標のための主要取組> 環境負荷の少ないエネルギー利用の促進</p>

[配慮すべき事項]

- 「大阪府建築物の環境配慮制度」に示す建築物の環境配慮の基本的な考え方である「建築物環境配慮指針」に掲げる各配慮事項等を踏まえた、環境にやさしい施設とします。
- 高効率設備機器の導入や、再生可能エネルギーの導入などを検討し、公共施設のZEB化を目指します。

表5-3-1 ZEBの定義

区分	定性的な定期	定量的な定義（判定基準）
ZEB	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減（再生可能エネルギーを除く） ②基準一次エネルギー消費量から100%以上の削減（再生可能エネルギーを含む）
Nearly ZEB	ZEBに限りなく近い建築物として、ZEB Readyの要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減（再生可能エネルギーを除く） ②基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減（再生可能エネルギーを含む）
ZEB Ready	ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物

（出典）ZEB PORTAL[ゼブポータル]（環境省）

（URL）<https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>

(4) 災害対策

本市では、平成 27 年に「災害対策基本法 第 42 条」「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法 第 5 条」に基づき「柏原市地域防災計画」を策定し、災害に強い安全なまちを目指して取り組んでいます。

「第 5 次柏原市総合計画（令和 3 年 6 月）」においても、「災害に強く協働と支え合いによる防災体制が充実したまち」を実現するための基本方針に

■災害に強く協働と支え合いによる防災体制が充実したまち

【基本方針】

自然災害に備えた、橋りょうや道路などの強靱化や治水対策を推進します。また、**地域防災力の強化に向けて、市民との協働による、防災体制の構築**を推進します。

【達成目標】 危機管理体制の強化

<達成目標のための主要取組> 防災情報の収集及び伝達体制の強化

[配慮すべき事項]

- 「柏原市地域防災計画」に示す「防災組織及び活動組織の整備」「情報収集伝達体制の整備」に掲げる建築物に関する各配慮事項等を踏まえた、災害に強い施設とします。
- 市民への情報提供体制の整備の一環として、災害時の避難誘導の明確化、施設内における防災への備えの充実を目指します。

(5) 交通利便性への配慮

再編整備により利用者の交通利便性に配慮し、駐車場、駐輪場等を整備するほか、徒歩利用が困難な状況が想定される場合には、市内循環バスの運行ルートの見直しや増便等を検討します。

第6章 再編整備基本計画

1. 再編プランの検討

(1) 多世代交流拠点の構築

再編対象施設のうち、公民館堅下分館、柏原市立青少年センター、公民館本館、地域福祉センター、老人福祉センターの貸館機能と、子育て支援センター スキップ KIDS の子育て支援機能を複合化し、多世代交流拠点を構築する事を検討します。

① 多世代交流拠点の必要諸室の検討

多世代交流拠点として必要な諸室を以下のとおり整理します。なお、諸室の規模は現状の同用途の諸室面積と利用状況を考慮して設定します。

表 6-1-1 多世代交流拠点に必要な諸室

施設分類	階数	部屋名	面積	稼働率 (R1/4/1~R2/1/31)						再編後				
				平日			休日(土・日)			移転後部屋名	面積(m ²)	最大稼働率	必要室数	
				9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22					
堅下公民館分館	1	IT教室	65㎡	17%	6%	10%	21%	11%	0%	多目的室(小)	50	休日AM	116%	2
公民館本館	2	多目的室	72㎡	28%	23%	48%	24%	30%	15%					
公民館本館	2	講座室	63㎡	42%	22%	41%	45%	47%	12%	多目的室(中)	100	休日夜間	132%	2
老人福祉センターやすらぎの園	1	会議室	35㎡											
地域福祉センター	3	講座室2	52㎡	3%	4%	3%	26%	27%	1%	多目的室(大)	160	休日AM	42%	1
柏原市立青少年センター	3	多目的ホール	96㎡	51%	34%	31%	57%	54%	68%					
公民館本館	2	実習室	98㎡	27%	42%	47%	43%	25%	63%	多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
老人福祉センターやすらぎの園	2	中広間	77㎡	5%	8%		0%	0%						
地域福祉センター	2	集団指導室2・会議室	105㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
地域福祉センター	3	講座室1	80㎡	3%	4%	3%	26%	27%	1%					
老人福祉センターやすらぎの園	2	大広間	168㎡	31%	29%		42%	35%		多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
堅下公民館分館	2	和室	32㎡	26%	15%	10%	5%	7%	2%					
公民館本館	2	和室1	30㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
公民館本館	2	和室2	23㎡	11%	9%	5%	21%	14%	2%					
公民館本館	2	和室3	35㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
老人福祉センターやすらぎの園	1	機能訓練室(将棋室)	43㎡											
老人福祉センターやすらぎの園	2	和室(松)	27㎡	4%	7%		0%	0%		多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
老人福祉センターやすらぎの園	2	和室(竹)	22㎡	41%	77%		1%	2%						
老人福祉センターやすらぎの園	2	廊下(囲碁スペース)	36㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
堅下公民館分館	1	会議室	24㎡	11%	24%	44%	11%	13%	2%					
堅下公民館分館	2	小会議室	25㎡	9%	47%	35%	26%	32%	10%	多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
公民館本館	3	会議室	59㎡	15%	9%	7%	27%	36%	22%					
堅下公民館分館	2	大会議室	129㎡	67%	30%	30%	70%	35%	17%	多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
勤労者センター	1	1階会議室	177㎡	13%	21%	5%	17%	31%	12%					
勤労者センター	2	2階会議室	177㎡	12%	17%	4%	13%	12%	7%	多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
公民館本館	2	暗室・前室	19㎡											
堅下公民館分館	1	学習室	33㎡	1%	11%	19%	12%	15%	0%	多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
柏原市立青少年センター	3	学習室	64㎡	12%	15%	21%	12%	8%	8%					
公民館本館	2	学習室	34㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
公民館本館	2	調理室	88㎡	21%	5%	1%	17%	16%	5%					
公民館本館	2	展示スペース	51㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
公民館本館	3	展示室	88㎡	19%	28%	35%	28%	45%	22%					
柏原市立青少年センター	3	講師控室	25㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
老人福祉センターやすらぎの園	1	廊下	42㎡											
老人福祉センターやすらぎの園	1	ロビー(バンパースペース)	117㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
公民館本館	2	公民館事務所	51㎡											
堅下公民館分館	1	倉庫	16㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
堅下公民館分館	1	倉庫	9㎡											
公民館本館	3	倉庫	72㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
老人福祉センターやすらぎの園	1	倉庫	6㎡											
子育て支援センタースキップKIDS	2	事務室	15㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
子育て支援センタースキップKIDS	2	トレーニングルーム1	80㎡											
子育て支援センタースキップKIDS	2	トレーニングルーム2	120㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
子育て支援センタースキップKIDS	2	機能訓練室	164㎡											
子育て支援センタースキップKIDS	2	相談室1・2	22㎡							多目的室(和室(小))	60	平日PM	108%	2
子育て支援センタースキップKIDS	2	集団指導室2	105㎡											

※上記以外に施設運営上必要な室としてエントランスホール、エレベーターホール、便所、更衣室、機械室等があります。

② 諸室数の検討

上記で整理したそれぞれの諸室の室数は、施設の運営上必要な室数とし、貸館機能の諸室については、現状の最大稼働率⁹の合計を満たす室数以上を整備することとします。

例) 多目的室(小)は最大利用率の合計116%であり、1室では足りない判定となる。
 ∴ 2室以上の整備が必要

③ 施設を集約する既存施設の検討

多世代交流拠点として公共施設を集約する既存施設は、柏原市都市計画マスタープランの土地利用方針図による公共施設用地に存する施設から選定します。

公共施設用地に存する施設は以下のとおりです。

表 6-1-2 活用可能な公共施設

活用可能な公共施設	建築年	延床面積 (㎡)
市民文化会館 (リビエールホール)	1998 年	9,243.79
柏原市役所 (本館及び別館)	1995 年、2021 年	11,287.57
サンヒル柏原 (宿泊施設棟)	1988 年	3,681.77

活用可能な公共施設のうち、市民文化会館 (リビエールホール) と柏原市役所は、余剰床面積が少ないため集約先として適しません。一方、サンヒル柏原は、健康保養センターとして建てられた宿泊施設ですが、現在は営業を停止しています。延床面積は十分に有し営業再開の予定もないため、施設の集約先として適していることから、**サンヒル柏原に多世代交流拠点として施設を集約する事とします。**



※国土地理院発行 地理院地図を加工して掲載

図 6-1-1 多世代交流拠点候補地

⁹ 最大稼働率：現状の貸館等の利用状況を時間帯別（午前、午後、夜間の3区分）に整理したときに、平日休日を問わず最大となる稼働率

(2) 文化情報拠点の構築

市立柏原図書館は、他の文化施設等と複合化し、文化情報拠点を構築する事を目指します。

① 再編後の図書館に必要な諸室

現在の図書館は、利用者のための諸室が学習室、児童閲覧室、一般閲覧室、相談室の構成となっていますが、再編後は対面朗読・読み聞かせコーナーを追加し全体の規模は現在の図書館よりも1割程度大きな規模を想定します。

表 6-1-3 再編後の図書館に必要な諸室

分類	現況諸室	規模 (㎡)	分類	再編後諸室 (想定)	想定規模 (㎡)
図書館	学習室	66	再編後の図書館	学習室	50
	事務室 (カウンター側)	33		ロビー (カウンター含む)	50
	事務室	70		事務所スペース	50
	児童閲覧室	75		児童書スペース	75
	一般閲覧室	332		一般閲覧スペース	400
	相談室	22		対面朗読・読み聞かせコーナー	20
	スタッフルーム	21		スタッフルーム	15
	ロッカー1	6		ロッカー室	15
	ロッカー2	3		—	—
	書庫	70		書庫	100
合計	698	合計	775		

※上記以外に施設運営上必要な室としてエレベーターホール、廊下、便所、物品等倉庫、機械室等があります。

② 文化情報拠点とする既存施設の検討

市内の文化施設のうち市役所周辺の都市拠点に位置する、市民文化会館（リビエールホール）と複合化し文化情報拠点を構築します。

市民文化会館（リビエールホール）で図書館として利用可能な余剰床としては、地下1階に現在使用していない機械式駐車場（30台）があり、これを撤去する事で内部の空間を図書館として活用する事が可能となっています。



■機械式駐車場入口

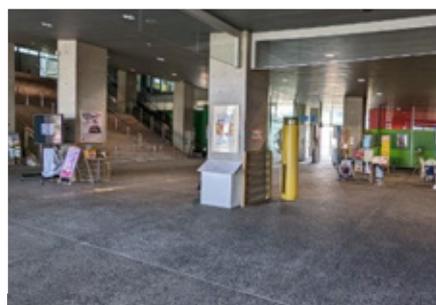


■機械式駐車場内部（地下1階）

また、市民文化会館（リビエールホール）の1階部分は大きなピロティとなっていますが、このピロティ空間の一部を図書館として利用する事が可能です。



■1階ピロティ部分（1）



■1階ピロティ部分（2）

③ 文化情報拠点として期待すること

図書館と市民文化会館（リビエールホール）を複合化し文化情報拠点として再編する事により、幅広い年齢層の市民に利用される図書館の集客力と、市民文化会館（リビエールホール）の利用者が図書館に立ち寄るなどの新たな利用シーンが生まれ、相乗効果に期待が出来ます。

また、文化情報拠点を大和川沿いに配置する事により、大和川河川空間のオープン化による大和川沿いの賑わい創出にも寄与します。

(3) 保健センターの移転

保健センターは、検診車（幅 2.5m、長さ 12m）による寄付きが可能な事が条件となり、前面道路や敷地内車路等の条件により対応可能な施設は限られます。

幅広い市民による利用が想定されるため、市域の中心に位置し誰からも利用しやすく、所管部署との連携がしやすい市役所（別館）の3階へ移転する事とします。

なお、市役所（別館）3階には、男女共同参画センター（フローラルセンター）が設置されていますが、男女共同参画センター（フローラルセンター）は市民プラザ6階へ移転・集約します。市民プラザで実施されている貸館機能のサービスは男女共同参画センター（フローラルセンター）が引き続き提供します。

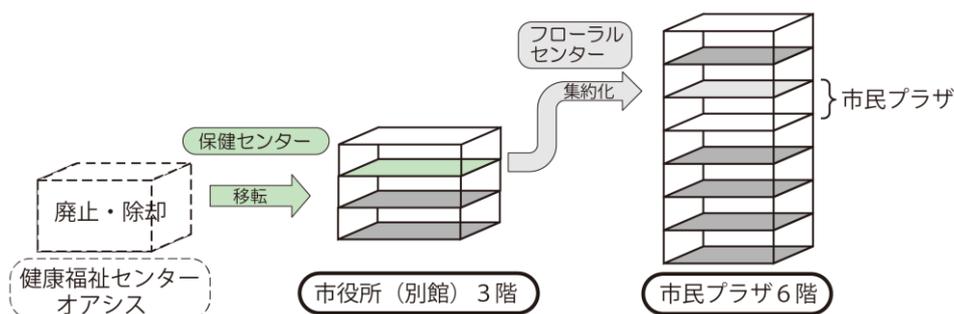


図 6-1-2 保健センターの移転

(4) 地域福祉センターの移転

① 地域福祉センターの移転する諸室

地域福祉センター内の社会福祉協議会事務所、委託事業機能は地域包括支援事業等の拠点施設として一体的に移転する事とします。移転する諸室と移転に伴って廃止する諸室は以下のとおりです。

表 6-1-4 地域福祉センターの諸室

施設名	室名	既存面積 (㎡)	移転後 想定面積 (㎡)	その他条件
地域福祉センター	社会福祉協議会(事務所)	56	60	総務課5名で利用、部屋の一部に鍵付き倉庫
地域福祉センター	応接室	18	20	
地域福祉センター	相談室	8	40	20㎡を2箇所
地域福祉センター	ふれあいプラザ	78	60	地域福祉推進課30名で利用
地域福祉センター	介護情報ロビー	26	60	ふれあいプラザとセット
地域福祉センター	ボランティアビューロー	38	40	ふれあいプラザとセット、地域福祉推進課4名で利用
地域福祉センター	ボランティア作業室	57	60	ふれあいプラザとセット
地域福祉センター	録音室	6	5	ふれあいプラザとセット
地域福祉センター	倉庫	6	20	更衣室と兼用
地域福祉センター	訪問看護ステーション	36	40	訪問看護9名で利用、単独室必要
地域福祉センター	ホームヘルパー室	90	100	訪問介護8名で利用、単独室必要、登録ヘルパー35名も利用
地域福祉センター	会議室	27	20	社会福祉協議会(事務所)とセット
地域福祉センター	更衣室	33	28	
地域福祉センター	在宅ケア調整室	36	-	廃止
地域福祉センター	給食サービス調理室	90	-	廃止
地域福祉センター	洗濯・乾燥室	10	-	廃止
地域福祉センター	給食更衣室	8	-	廃止
地域福祉センター	脱衣室・シャワールーム2	21	-	廃止
	合計	646	553	

② 地域福祉センターの移転先

地域福祉センターの移転先は、柏原市立勤労者センターとします。柏原市立勤労者センターは、会議室・多目的ホールなどの貸館機能のほか、就労支援施設や更生保護施設、子育て支援施設などの機能が配置されています。このうち貸館機能については多世代交流拠点（サンヒル柏原）に集約・移転します。

柏原市立勤労者センターの移転する諸室と、移転に伴って廃止する諸室は以下のとおりです。

表 6-1-5 勤労者センターの諸室

施設名	部屋名	室の種類	既存面積 (㎡)	移転先
勤労者センター	多目的ホール	貸館	204㎡	継続
勤労者センター	就労準備支援「くしら」	事務室	69㎡	継続
勤労者センター	地域就労支援センター	事務室	28㎡	継続
勤労者センター	1階会議室	貸館	177㎡	サンヒル柏原
勤労者センター	事務室	事務室	18㎡	廃止
勤労者センター	相談室1	面談室	20㎡	廃止
勤労者センター	倉庫	その他	21㎡	廃止
勤労者センター	2階会議室	貸館	177㎡	サンヒル柏原
勤労者センター	相談室2	面談室	23㎡	廃止
勤労者センター	消防団長室	事務室	23㎡	市役所本庁舎
勤労者センター	防犯協会	事務室	23㎡	市役所本庁舎
勤労者センター	倉庫	その他	18㎡	廃止
勤労者センター	更生保護サポートセンター	事務室	37㎡	継続
勤労者センター	物置	その他	49㎡	廃止
勤労者センター	ママスクエア	その他	171㎡	継続
勤労者センター	相談室3	面談室	28㎡	廃止

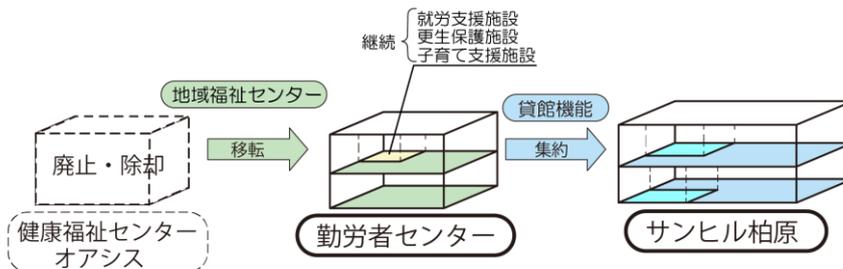


図 6-1-3 勤労者センターの移転

(5) 遊休施設の利活用

公共施設の再編により廃止となる施設や、現時点において廃止済みとなっている遊休施設等については、今後、売却等による財源の確保と、将来負担の軽減に寄与するように利活用を検討します。

① 再編に伴い廃止となる施設

表 6-1-6 再編に伴い廃止となる施設

施設名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
堅下合同会館	1983	RC 造	1,140.16	820.08
柏原市民文化センター	1978	RC 造	2,850.05	3,698.62
老人福祉センターやすらぎの園	1958 1981	W 造 RC 造	2,048.00	5,133.00

② 現在廃止済みとなっている遊休施設

表 6-1-7 既に廃止済みとなっている施設

施設名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
かしわらっ子はぐくみセンター	1972	S 造	625.00	1,143.07
旧ハローワーク	1975	RC 造	915.69	874.58

※かしわらっ子はぐくみセンターと旧ハローワークは、となり合った敷地となっており、また、両敷地に隣接した未利用地を柏原市土地開発公社が保有しています。これらの敷地の利活用の検討にあたっては、これらを一体の敷地として利用する事を検討します。

(6) 再編整備プラン

① 機能配置の考え方

(1)～(5)による本計画の機能配置の考え方をまとめると次のとおりです。

- 貸館機能は活用可能な遊休施設（サンヒル柏原）を活用して複合し多世代交流拠点として整備します。
- 図書館は大和川沿いのまちづくりの推進と、文化情報拠点の構築のため、市民文化会館（リビエールホール）と複合化します。
- 保健センターは健診車両の寄付きと、所管部署との連携を優先し市役所別館3階に配置します。
- 社会福祉協議会事務所、委託事業機能は地域包括支援事業等の拠点施設（地域福祉センター）として一体的に移転します。

② 再編整備プランの概要

本計画の再編整備プランの概要は次のとおりです。

表 6-1-8 再編整備プランの概要

再編対象施設	移転先施設	整備内容
子育て支援センタースキップ KIDS（健康福祉センター オアシス） 公民館本館（柏原市民文化センター） 公民館堅下分館（堅下合同会館） 柏原市立青少年センター（堅下合同会館） 老人福祉センターやすらぎの園 柏原市立勤労者センター	サンヒル柏原 【多世代交流拠点】	内装改修、設備改修
市立柏原図書館（柏原市民文化センター）	市民文化会館 （リビエールホール） 【文化情報拠点】	内装改修（EV、防火区画等含む） 設備改修
保健センター（健康福祉センター オアシス）	市役所別館3階	内装改修、設備改修
地域福祉センター（健康福祉センター オアシス）	勤労者センター	内装改修、設備改修
フローラルセンター（市役所別館3階）	市民プラザ6階	内装改修

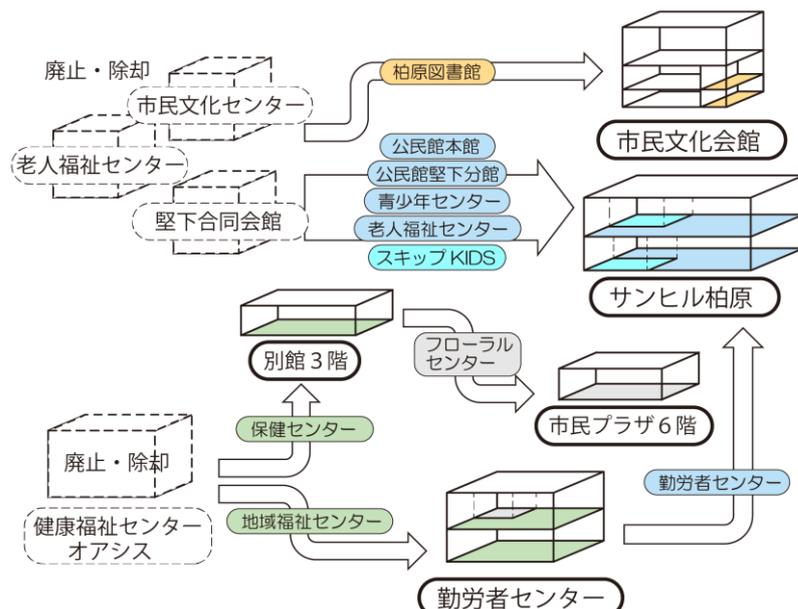


図 6-1-4 再編整備プランの概要

③ 概算事業費と公共施設の削減量

事業全体の概算事業費と公共施設の削減量は以下のとおりとなります。

表 6-1-9 概算事業費

項目		施設	金額(千円)
工事費	解体工事費	柏原市民文化センター	141,856
		堅下合同会館	65,208
		老人福祉センターやすらぎの園	117,145
		健康福祉センターオアシス	199,971
		旧ハローワーク	51,028
		かしわらっ子はぐくみセンター	35,750
	改修工事費	市民プラザ(6F)	20,037
		柏原市立勤労者センター	63,585
		市役所別館(3F)	99,604
		サンヒル柏原	956,950
市民文化会館(リビエールホール)		479,980	
その他経費	設計費		63,200
	工事監理費		47,800
	備品購入費		183,141
	移転費用		40,684
	用地取得費用(柏原市土地開発公社保有地)		131,000
概算事業費(税抜)			2,696,939
用地売却益(収入)	柏原市民文化センター		473,531
	堅下合同会館		71,347
	旧ハローワーク		58,597
	かしわらっ子はぐくみセンター		76,586
	柏原市土地開発公社保有地		83,715
概算事業費-収入(税抜)			1,933,163

表 6-1-10 公共施設の削減量

施設名	削減量 (㎡)
柏原市民文化センター(公民館本館)	1,928.70
柏原市民文化センター(市立柏原図書館)	921.35
堅下合同会館(公民館堅下分館)	828.49
堅下合同会館(柏原市立青少年センター)	311.67
老人福祉センター やすらぎの園	2,048.00
健康福祉センターオアシス(保健センター、地域福祉センター)	3,496.98
健康福祉センターオアシス(子育て支援センタースキップKIDS)	228.50
合計	9,763.69

④ 事業スケジュール（案）

事業全体のスケジュール（案）（2023年度以降の5年間）は、以下のとおりです。

	2023年度 (1年目)	2024年度 (2年目)	2025年度 (3年目)	2026年度 (4年目)	2027年度以降 (5年目以降)
設計・工事	実施設計・改修工事 サンヒル柏原 市民文化会館（リビエールホール） 市民プラザ6階 市役所別館3階 柏原市立勤労者センター		解体設計・除却 健康福祉センターオアシス 柏原市民文化センター 堅下合同会館 老人福祉センターやすらぎの園		
	解体設計・除却 旧ハローワーク かしわらっ子はぐくみセンター				
機能移転	継続運用・移転 公民館本館・柏原図書館（柏原市民文化センター） 保健センター・スキップ KIDS（健康福祉センターオアシス） 公民館堅下分館・市立青少年センター（堅下合同会館） 老人福祉センターやすらぎの園 柏原市立勤労者センター			供用開始 柏原図書館 ⇒ 市民文化会館（リビエールホール）内 保健センター ⇒ 市役所別館3階 公民館本館・公民館堅下分館・市立青少年センター・スキップ KIDS・老人福祉センターやすらぎの園・柏原市立勤労者センター ⇒ サンヒル柏原	
	継続運用・移転 地域福祉センター			供用開始 ⇒ 地域福祉センター（旧柏原市立勤労者センター）	
	継続運用：移転 フローラルセンター			供用開始 ⇒ フローラルセンター（市民プラザ6階）	
施設運用	継続運用 健康福祉センターオアシス			運用停止	
	継続運用 柏原市民文化センター 堅下合同会館 老人福祉センターやすらぎの園			運用停止	
	継続運用 柏原市立勤労者センター			運用再開 ⇒ 地域福祉センター（旧柏原市立勤労者センター）	
				運用開始 新設図書館（リビエールホール内）	
	リニューアル			運用再開 サンヒル柏原	

2. 事業計画

(1) 再編整備計画の概要

再編整備計画の概要を以下に示します。

表 6-2-1 再編整備計画の概要

再編整備項目	再編整備の内容
① 文化情報拠点の構築	「柏原市民文化会館（リビエールホール）」の1階及び地下1階に「市立柏原図書館」を移転し複合化する。
② 多世代交流拠点の構築	再編対象施設の貸館機能と、「子育て支援センタースキップ KIDS」、「老人福祉センターやすらぎの園」は、「サンヒル柏原」に移転し、集約化・複合化する。
③ 地域福祉センターの移転	「健康福祉センターオアシス」内の「地域福祉センター」は、「柏原市立勤労者センター」に移転する。 「柏原市立勤労者センター」に元々あった貸館機能は、「サンヒル柏原」に移転し、集約化・複合化する。
④ 保健センターの移転	「健康福祉センターオアシス」内の「保健センター」は「市役所別館3階」へ移転する。
⑤ フローラルセンターの移転	「④保健センターの移転」に伴い、市役所別館3階の「フローラルセンター」を「市民プラザ6階」に移転し集約化する。

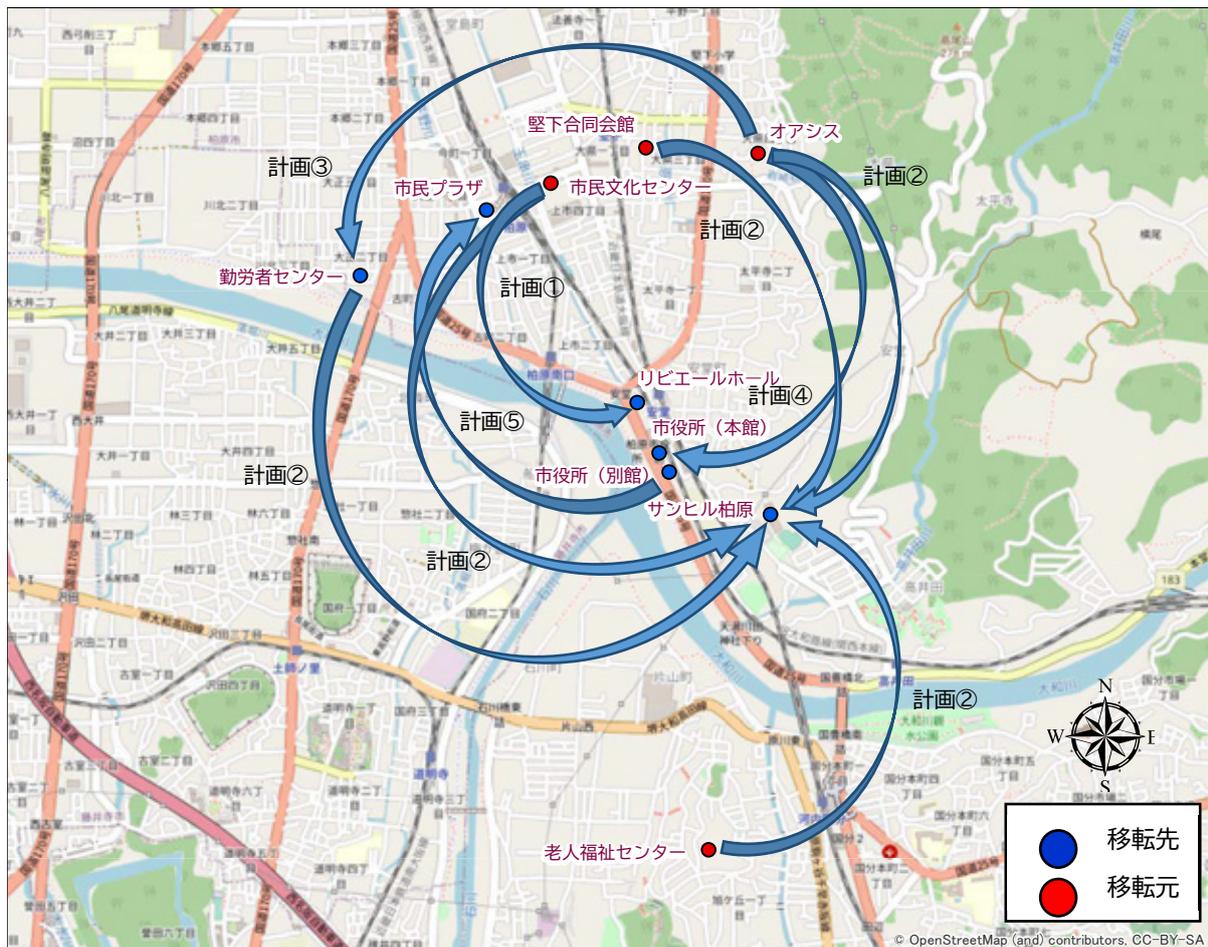


図 6-2-1 機能移転のパターン

(2) 再編整備計画

① 基本的な考え方

- 再編整備においては、利用者にとっても職員にとっても、安全・快適で使いやすい施設を実現するため、ユニバーサルデザインに配慮した計画とします。
- 従前の施設が持つ機能のうち、利用されていた機能については極力維持しながら、稼働状況に応じて規模の最適化を図ります。
- 可能な限り既存施設を活用する事とし、改修工事等は最小限とします。ただし、既存施設の空調換気設備や、給排水衛生設備については、快適な施設環境の整備のため、施設の現状を把握のうえ、問題があれば改修を実施します。

② 施設別の整備計画

1) 市民文化会館（リビエールホール）

[機能配置の考え方]

- 図書館機能は、市民文化会館（リビエールホール）のピロティ、機械式駐車場、カフェ、会議室1、会議室2、技術員控室、楽屋事務室、倉庫2、更衣室1・2、男女便所2、シャワー室を活用して配置します。
- 複合化により多数の利用者が行き交う事が想定される1階部分には、ロビーや貸出カウンター、児童書スペースや雑誌コーナーなどを配置し、静音性を確保しやすい地下1階には、一般閲覧スペースや学習スペース、書庫を配置します。
- 施設出入口には新たに大庇を設置して半屋外空間を設け、施設利用者のみならず、大和川沿いの歩行者が憩える空間を提供します。

[機能配置の条件]

- 配置にあたっては、市民文化会館（リビエールホール）の劇場部分と、新たに配置する図書館部分の異種用途区画や、劇場部分の避難経路の確保、バリアフリー動線の確保に留意します。
- トイレ・機械室等は市民文化会館（リビエールホール）との共用とします。
- 学習室は、地下1階に配置し、セキュリティを考慮して内部が見える構造とします。
- 一般閲覧スペースには情報閲覧コーナー（インターネット、DVD等の視聴）を配置します。
- 市民文化会館（リビエールホール）のトイレは移転に伴い全館洋式化・乾式化を実施します。

[必要諸室]

- 再編後の図書館の必要諸室と規模の目安を次のとおりとします。
- なお、必要諸室以外にも、廊下・階段・エレベーターなどの交通部分や、機械室・トイレなどの共用部分が必要になります。

表 6-2-2 再編後の図書館に必要な諸室（再掲）

分類	再編後諸室 (想定)	想定規模 (㎡)
再編後の図書館	学習室	50
	ロビー（カウンター含む）	50
	事務所スペース	50
	児童書スペース	75
	一般閲覧スペース	400
	対面朗読・読み聞かせコーナー	20
	スタッフルーム	15
	ロッカー室	15
	—	—
	書庫	100
合計	775	

[機能配置 (案)]

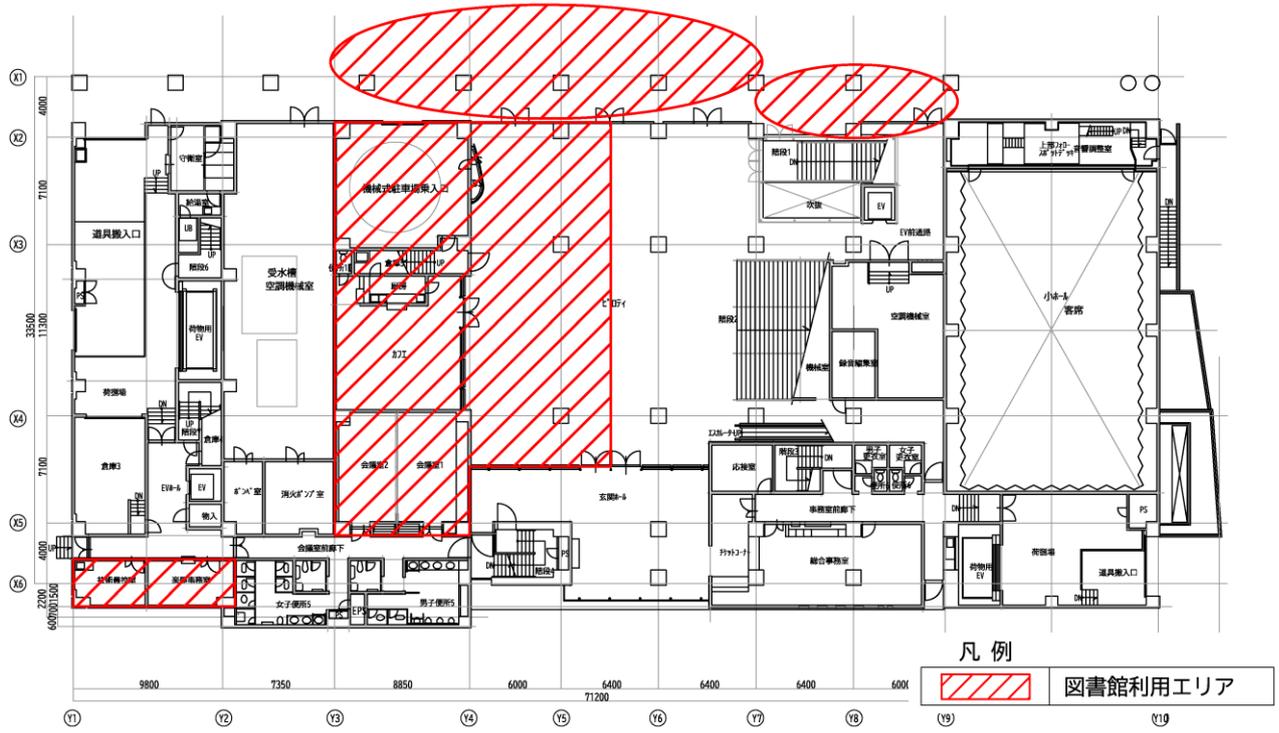


図 6-2-2 市民文化会館（リビエールホール）機能位置図（案） 1階平面図

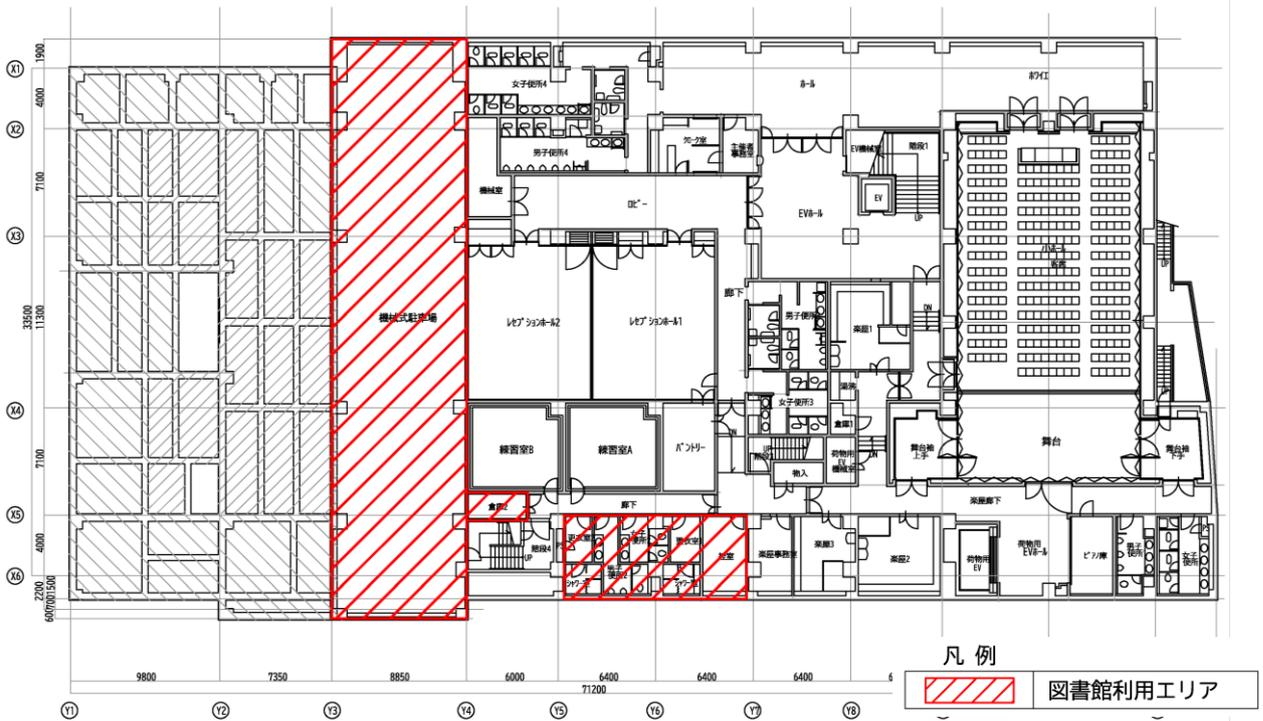


図 6-2-3 市民文化会館（リビエールホール）機能位置図（案） 地下1階平面図

[完成イメージ]

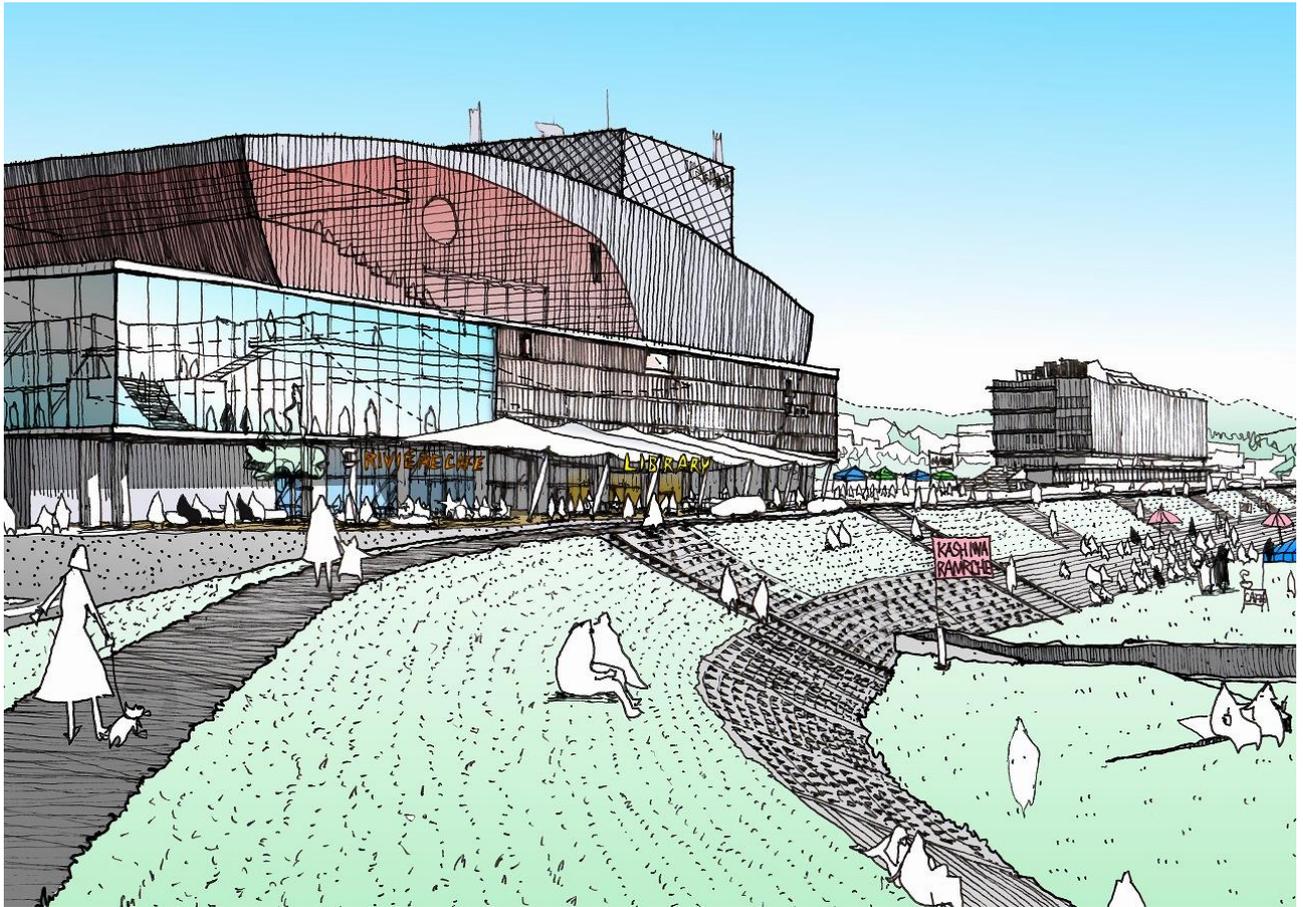


図 6-2-4 市民文化会館（リビエールホール）移転後の完成イメージ（外観）

[完成イメージ]



図 6-2-5 市民文化会館（リビエールホール）1階部分イメージ図（内観）

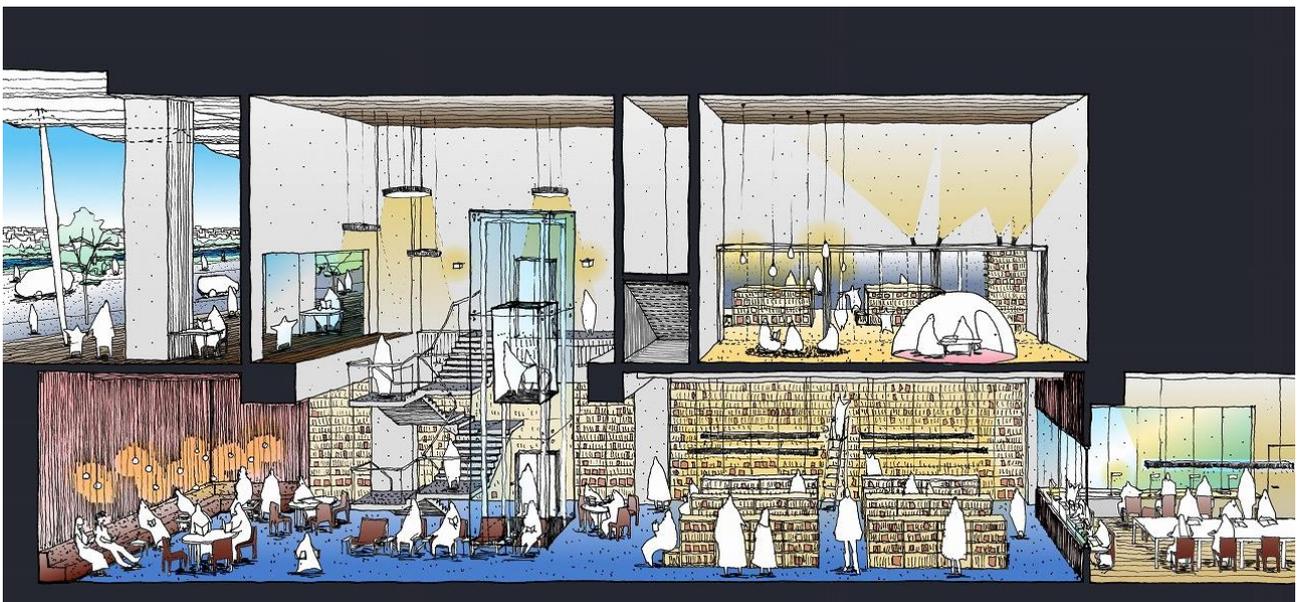


図 6-2-6 市民文化会館（リビエールホール）図書館部分の断面イメージ図

2) サンヒル柏原

[機能配置の考え方]

- 会議室や多目的室等の貸館用の室は、サンヒル柏原の客室や宴会場などの室を活用します。
- 貸館用の室の数や大きさは、既存施設の稼働率を参考に設定します。
- 子育て支援センタースキップ KIDS は既存と同等規模・機能を確保します。
- 会議室や多目的室は可動間仕切壁の利用や、陶芸・木工、茶道・華道、講習会などの多様な利用者ニーズに対応した利活用ができるように配慮します
- サンヒル柏原の1階西側の大浴場は廃止し、倉庫とします。
- 子育て支援センタースキップ KIDS のトレーニングルーム、多目的室の各室には療育教室で使用するトイレ、手洗い場、吊下げ金具をそれぞれ設置します。

[必要諸室]

- 再編後のサンヒル柏原の必要諸室を次のとおりとします。なお、必要室数は最低限必要な室数であるため、必要室数以上の室を整備する事とします。

表 6-2-3 多世代交流拠点に必要な諸室（再掲）

施設分類	階数	部屋名	面積	稼働率 (R1/4/1~R2/1/31)						再編後				
				平日			休日(土・日)			移転後部屋名	面積 (㎡)	最大稼働率	必要室数	
				9-13	13-17	17-22	9-13	13-17	17-22					
堅下公民館分館	1	IT教室	65㎡	17%	6%	10%	21%	11%	0%	多目的室(小)	50	休日AM	116%	2
公民館本館	2	多目的室	72㎡	28%	23%	48%	24%	30%	15%					
公民館本館	2	講座室	63㎡	42%	22%	41%	45%	47%	12%					
老人福祉センターやすらぎの園	1	会議室	35㎡											
地域福祉センター	3	講座室2	52㎡	3%	4%	3%	26%	27%	1%	多目的室(中)	100	休日夜間	132%	2
柏原市立青少年センター	3	多目的ホール	96㎡	51%	34%	31%	57%	54%	68%					
公民館本館	2	実習室	98㎡	27%	42%	47%	43%	25%	63%					
老人福祉センターやすらぎの園	2	中広間	77㎡	5%	8%		0%	0%						
地域福祉センター	2	集団指導室2・会議室	105㎡							多目的室(大)	160	休日AM	42%	1
地域福祉センター	3	講座室1	80㎡	3%	4%	3%	26%	27%	1%					
老人福祉センターやすらぎの園	2	大広間	168㎡	31%	29%		42%	35%						
堅下公民館分館	2	和室	32㎡	26%	15%	10%	5%	7%	2%					
公民館本館	2	和室1	30㎡							多目的室 和室(小)	60	平日PM	108%	2
公民館本館	2	和室2	23㎡	11%	9%	5%	21%	14%	2%					
公民館本館	2	和室3	35㎡											
老人福祉センターやすらぎの園	1	機能訓練室(将棋室)	43㎡											
老人福祉センターやすらぎの園	2	和室(松)	27㎡	4%	7%		0%	0%						
老人福祉センターやすらぎの園	2	和室(竹)	22㎡	41%	77%		1%	2%						
老人福祉センターやすらぎの園	2	廊下(囲碁スペース)	36㎡											
老人福祉センターやすらぎの園	2	廊下	36㎡											
堅下公民館分館	1	会議室	24㎡	11%	24%	44%	11%	13%	2%	会議室(小)	30	平日夜間	79%	1
堅下公民館分館	2	小会議室	25㎡	9%	47%	35%	26%	32%	10%					
公民館本館	3	会議室	59㎡	15%	9%	7%	27%	36%	22%	会議室(中)	50	休日PM	36%	1
堅下公民館分館	2	大会議室	129㎡	67%	30%	30%	70%	35%	17%	会議室(大)	200	休日AM	99%	1
勤労者センター	1	1階会議室	177㎡	13%	21%	5%	17%	31%	12%					
勤労者センター	2	2階会議室	177㎡	12%	17%	4%	13%	12%	7%	暗室・前室	20	-	-	1
公民館本館	2	暗室・前室	19㎡											
堅下公民館分館	1	学習室	33㎡	1%	11%	19%	12%	15%	0%	学習室	50	平日夜間	40%	1
柏原市立青少年センター	3	学習室	64㎡	12%	15%	21%	12%	8%	8%					
公民館本館	2	学習室	34㎡							調理室	150	休日AM	17%	1
公民館本館	2	調理室	88㎡	21%	5%	1%	17%	16%	5%					
公民館本館	2	展示スペース	51㎡							展示スペース	50	休日夜間	45%	1
公民館本館	3	展示室	88㎡	19%	28%	35%	28%	45%	22%					
柏原市立青少年センター	3	講師控室	25㎡							相談室	40	-	-	1
老人福祉センターやすらぎの園	1	廊下	42㎡							ラウンジ	220	-	-	1
老人福祉センターやすらぎの園	1	ロビー(バンパースペース)	117㎡							ロビー(バンパースペース)	80	-	-	1
公民館本館	2	公民館事務所	51㎡							事務室	50	-	-	1
堅下公民館分館	1	倉庫	16㎡							倉庫	20	-	-	1
堅下公民館分館	1	倉庫	9㎡							倉庫	20	-	-	1
公民館本館	3	倉庫	72㎡							倉庫	40	-	-	1
老人福祉センターやすらぎの園	1	倉庫	6㎡							倉庫	20	-	-	1
子育て支援センタースキップKIDS	2	事務室	15㎡							事務室	50	-	-	1
子育て支援センタースキップKIDS	2	トレーニングルーム1	80㎡							トレーニングルーム1	90	-	-	1
子育て支援センタースキップKIDS	2	トレーニングルーム2	120㎡							トレーニングルーム2	90	-	-	1
子育て支援センタースキップKIDS	2	機能訓練室	164㎡							トレーニングルーム3,4	160	-	-	1
子育て支援センタースキップKIDS	2	相談室1・2	22㎡							相談室	51	-	-	1
子育て支援センタースキップKIDS	2	集団指導室2	105㎡							多目的室	120	-	-	1

[整備計画図 (案)]

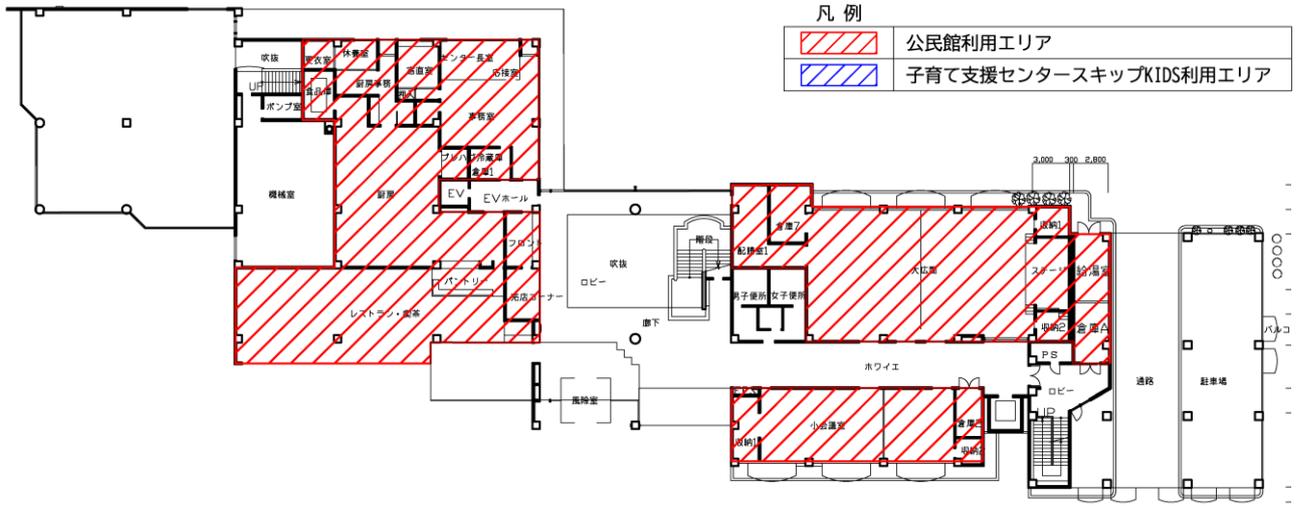


図 6-2-7 サンヒル柏原 機能位置図 (案) 1階平面図

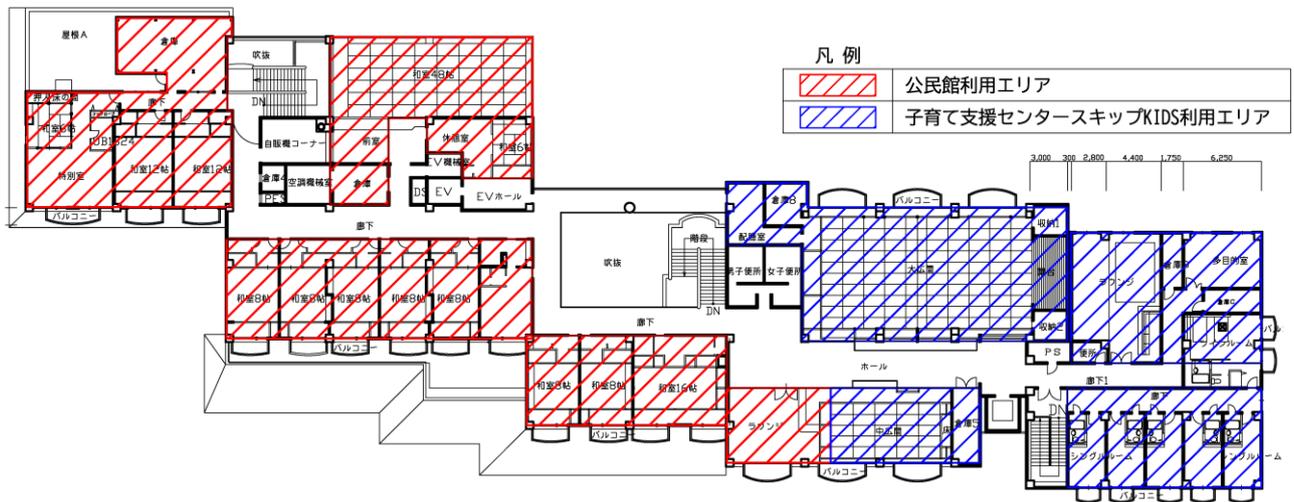


図 6-2-8 サンヒル柏原 機能位置図 (案) 2階平面図

表 6-2-4 サンヒル柏原 整備室数 (案)

室名	延床面積 (㎡)	必要室数	整備室数	室名	延床面積 (㎡)	必要室数	整備室数
多目的室 (小)	50	2	3	ラウンジ	220	1	1
多目的室 (中)	100	2	2	ロビー (バンパースペース)	80	1	1
多目的室 (大)	160	1	1	事務室	50	1	1
多目的室 和室 (小)	60	2	2	倉庫	20	4	5
会議室 (小)	30	1	1	事務室	50	1	1
会議室 (中)	50	1	2	トレーニングルーム 1	90	1	1
会議室 (大)	200	1	1	トレーニングルーム 2	90	1	1
暗室・前室	20	1	1	トレーニングルーム 3	80	1	1
学習室	50	1	2	トレーニングルーム 4	80	1	1
調理室	150	1	1	相談室1・2	40	1	1
展示スペース	50	1	2	更衣室・ロッカー	20	1	1
相談室	40	1	1	多目的室	120	1	1

[完成イメージ]



図 6-2-9 サンヒル柏原 完成イメージ 1階ラウンジ (内観)

3) 柏原市立勤労者センター

[機能配置の考え方]

- 社会福祉協議会が実施・支援する地域福祉の推進、介護支援、ホームヘルパー等の各種事業を実施する地域福祉センターを柏原市立勤労者センターに移転します。
- 移転後は、柏原市立勤労者センターは、新たな地域福祉センターとなります。

[機能配置の条件]

- 「就労準備支援事業くしら」、「地域就労支援センター」、「更生保護サポートセンター」、「ママスクエア」は、再編後の地域福祉センターに残ります。
- 柏原市立勤労者センターのトイレは各フロアに男女各一つずつしか洋式便器が無いため、移転に合わせてトイレの洋式化を実施する。

[必要諸室]

- 地域福祉センターから柏原市立勤労者センターに移転する諸室、移転に伴って廃止される諸室は次のとおりです。

表 6-2-5 地域福祉センターの諸室（再掲）

施設名	室名	既存面積 (㎡)	移転後 想定面積 (㎡)	その他条件
地域福祉センター	社会福祉協議会（事務所）	56	60	総務課5名で利用、部屋の一部に鍵付き倉庫
地域福祉センター	応接室	18	20	
地域福祉センター	相談室	8	40	20㎡を2箇所
地域福祉センター	ふれあいプラザ	78	60	地域福祉推進課30名で利用
地域福祉センター	介護情報ロビー	26	60	ふれあいプラザとセット
地域福祉センター	ボランティアビューロー	38	40	ふれあいプラザとセット、地域福祉推進課4名で利用
地域福祉センター	ボランティア作業室	57	60	ふれあいプラザとセット
地域福祉センター	録音室	6	5	ふれあいプラザとセット
地域福祉センター	倉庫	6	20	更衣室と兼用
地域福祉センター	訪問看護ステーション	36	40	訪問看護9名で利用、単独室必要
地域福祉センター	ホームヘルパー室	90	100	訪問介護8名で利用、単独室必要、登録ヘルパー35名も利用
地域福祉センター	会議室	27	20	社会福祉協議会（事務所）とセット
地域福祉センター	更衣室	33	28	
地域福祉センター	在宅ケア調整室	36	-	廃止
地域福祉センター	給食サービス調理室	90	-	廃止
地域福祉センター	洗濯・乾燥室	10	-	廃止
地域福祉センター	給食更衣室	8	-	廃止
地域福祉センター	脱衣室・シャワールーム2	21	-	廃止
	合計	646	553	

[整備計画図 (案)]

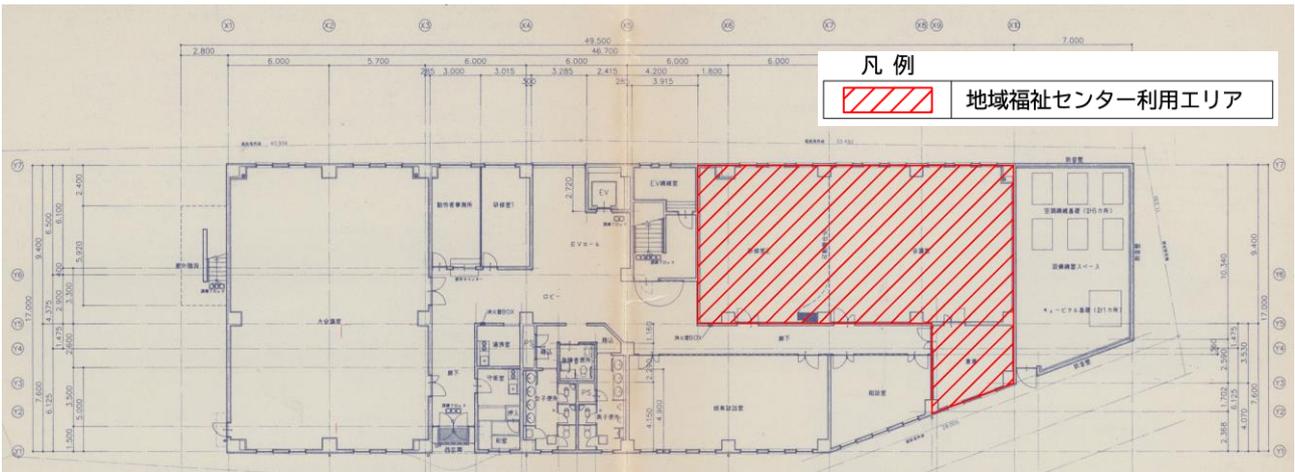


図 6-2-10 地域福祉センター 機能位置図 (案) 1階平面図

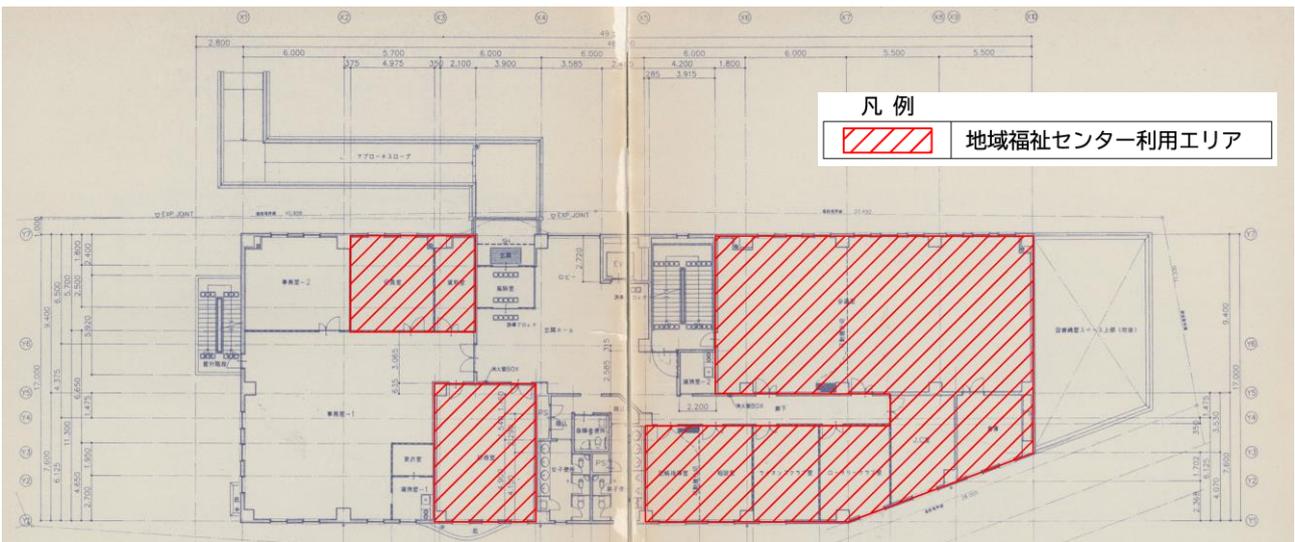


図 6-2-11 地域福祉センター 機能位置図 (案) 2階平面図

4) 市役所別館 3 階

[機能配置の考え方]

- 利用者が安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインの視点とプライバシーの保護が要求される部屋については十分な独立性が確保されたプライバシーの保護を重視した環境づくりを目指します。
- 市役所本館に配置されている「健康づくり課」や「子育て支援課」等の関係部署との連携を重視した利用しやすい環境づくりを目指します。

[必要諸室]

- 市役所別館 3 階に移転する保健センターの諸室は以下のとおりです。

表 6-2-6 市役所別館 3 階へ移転する諸室

現 状					再編後			
施設分類	階数	部屋名	室の種類	面積	移転先	階数	移転後部屋名	面積
保健センター	1	診察室1	診療所	10㎡	市役所別館3階	3	診察室	10㎡
保健センター	1	診察室2	診療所	10㎡	市役所別館3階	3	診察室	10㎡
保健センター	1	相談室 1	面談室	7㎡	市役所別館3階	3	相談室 1	16㎡
保健センター	1	相談室 2	面談室	10㎡	市役所別館3階	3	相談室 2	10㎡
保健センター	1	相談室 3	面談室	18㎡	市役所別館3階	3	相談室 3	10㎡
保健センター	1	歯科検診室	診療所	28㎡	市役所別館3階	3	歯科検診室	30㎡
保健センター	1	心電図検査室	診療所	24㎡	市役所別館3階	3	心電図検査室	30㎡
保健センター	1	消毒室	診療所	37㎡	市役所別館3階	3	消毒室	25㎡
保健センター	1	プレイルーム	診療所	105㎡	市役所別館3階	3	プレイルーム 兼 集団検診室 兼 機能訓練室 兼 栄養指導室	120㎡
保健センター	1	集団指導室 1	診療所	79㎡	市役所別館3階			
地域福祉センター	2	機能訓練室 (高齢介護課)	その他	184㎡	市役所別館3階			
地域福祉センター	2	栄養指導室 (調理室)	その他	110㎡	市役所別館3階	3	授乳室	11㎡
地域福祉センター	2	授乳室	その他	6㎡	市役所別館3階	3	授乳室	11㎡

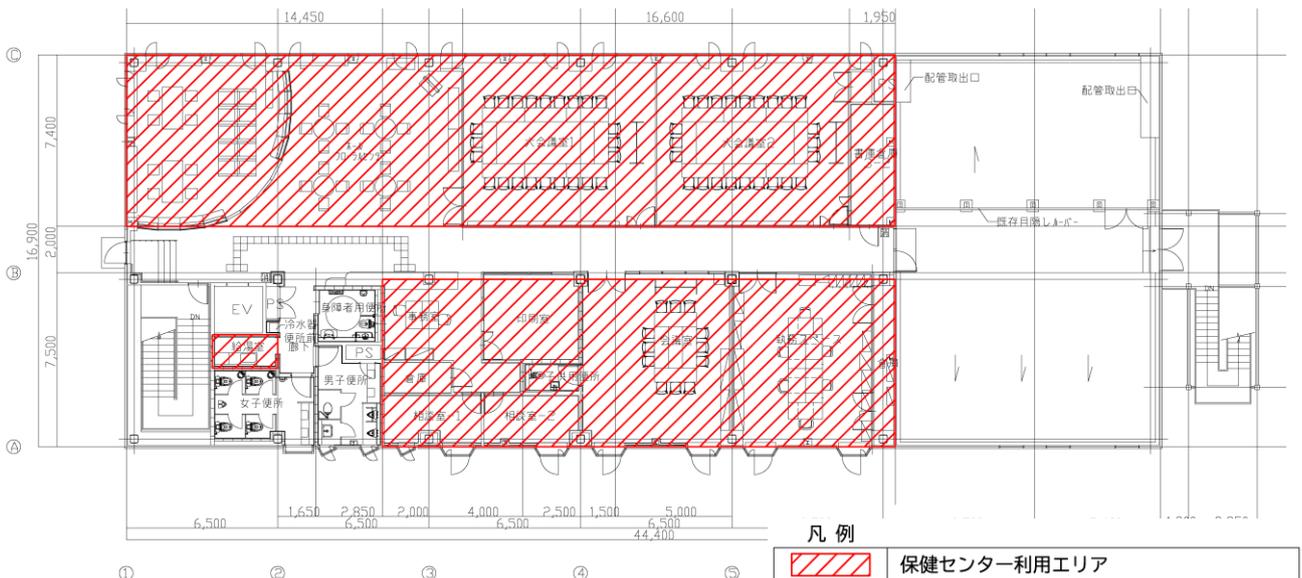


図 6-2-12 市役所別館 3 階 機能配置図 (案)

5) 市民プラザ6階

[機能配置の考え方]

- 市役所別館3階から、フローラルセンター（男女共同参画センター）を移転し、市民プラザと集約化します。
- JR 柏原駅前の好立地を活かし、利便性が高く、多くの市民が気軽に利用したくなる魅力ある環境づくりを目指します。
- 市民が気軽に生涯学習活動や各種会議・研修、イベントなど様々な用途で活用できる機能とスペースを確保します。

[必要諸室]

- 市民プラザ6階に集約する諸室は次のとおりです。

表 6-2-7 市民プラザ6階に移転する諸室

現 状					再編後			
施設分類	階数	部屋名	室の種類	面積	移転先	階数	移転後部屋名	面積
フローラルセンター	3	ホール（図書コーナー）	フリー	100㎡	市民プラザ	6	ホール（図書コーナー）	113㎡
フローラルセンター	3	大会議室1	貸館	61㎡	市民プラザ	6	大会議室1	97㎡
フローラルセンター	3	大会議室2	貸館	64㎡	市民プラザ	6	大会議室2	91㎡
フローラルセンター	3	執務スペース	事務室	47㎡	市民プラザ	6	執務室	55㎡
フローラルセンター	3	書庫倉庫	その他	10㎡	市民プラザ	6	書庫倉庫	31㎡
フローラルセンター	3	倉庫	その他	4㎡	市民プラザ	6		
フローラルセンター	3	事務室	事務室	15㎡	市民プラザ	6		
フローラルセンター	3	相談室-1	面談室	10㎡	市民プラザ	6	事務 相談室 印刷室	89㎡
フローラルセンター	3	相談室-2	面談室	10㎡	市民プラザ	6		
フローラルセンター	3	印刷室	その他	15㎡	市民プラザ	6		
					市民プラザ	6	新設会議室1	86㎡
					市民プラザ	6	新設会議室2	58㎡

[整備計画図（案）]

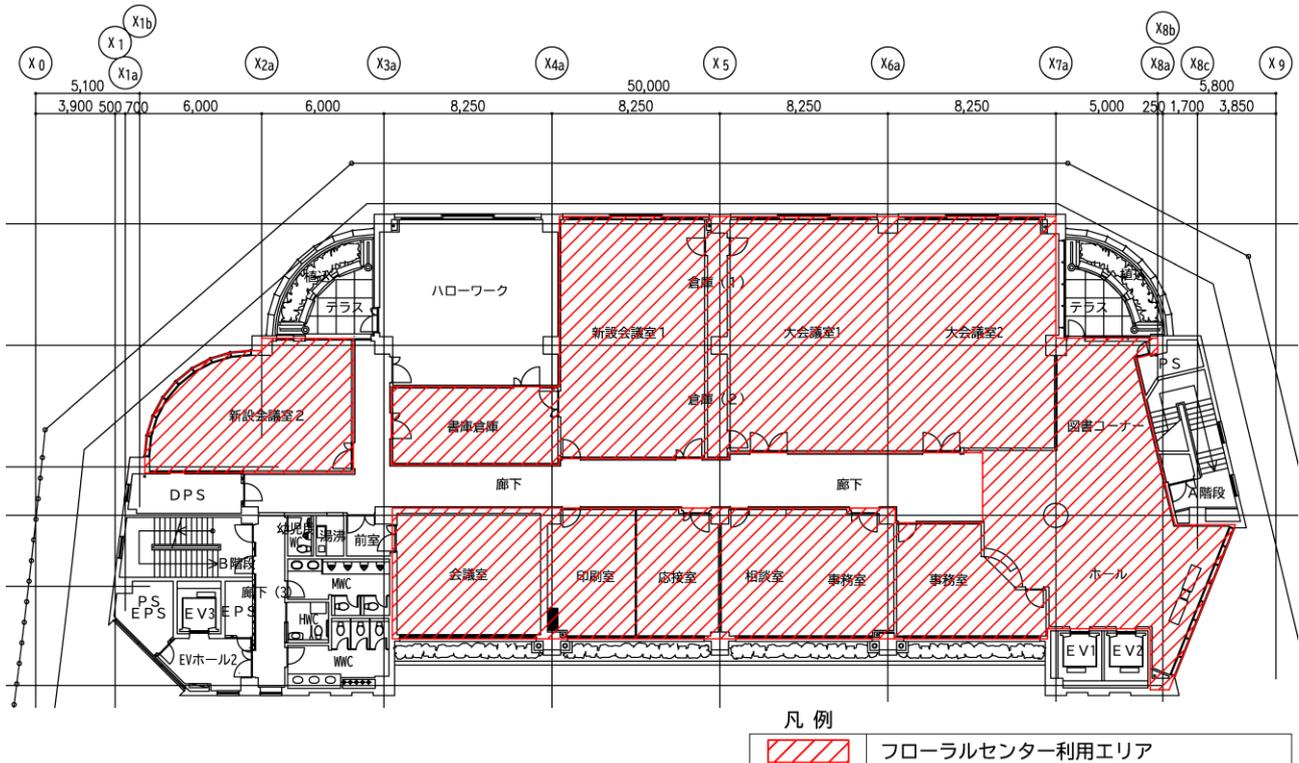


図 6-2-13 市民プラザ6階 機能位置図（案）

(3) 施設改修計画

① 基本的な考え方

- 再編に伴う施設改修にあたっては、限られたスペースの有効活用と運営面での効率性・利便性の向上を図り、多くの利用者が快適に利用することのできるよう施設の改修を行います。
- 人口減少などの社会環境の変化やバリアフリー化、省エネルギー化などの社会的なニーズに対応した改修を行います。
- 再編後の施設改修については、建物や設備等に不具合・故障が発生してから保全する「事後保全」ではなく、安全面・機能面を良好な状態に維持する「予防保全」を実施します。

② 施設別の改修方針

1) 柏原市民文化会館（リビエールホール）

- 建物は、建築後 25 年（1998 年築）が経過しています。
- 市内唯一の大規模文化ホール施設であることから、施設の魅力を維持する上で、社会的ニーズに見合う水準となるよう、映像、音響、照明、吊物機構などの設備、ホール本体の建築、電気設備、機械設備の修繕・改修を行います。
- また、市立柏原図書館機能の複合化に伴う改修については、柏原市民文化会館（リビエールホール）に悪影響を与えず、両機能の独立性の確保と円滑な連携が図れるよう総合的な修繕・改修を行います。

2) サンヒル柏原

- 建物は、建築後 35 年（1988 年築）が経過しています。本市が施設を取得した当時は、健康増進や観光振興の拠点としての役割がありましたが、今回の再編に伴い宿泊施設から公民館・集会施設への用途変更に対応し、各所室への動線や設備のバリアフリー化等、多くの人々が快適に利用できる施設改修を行います。

3) 柏原市立勤労者センター

- 建物は、建築後 26 年（1997 年築）が経過しています。再編後も社会福祉協議会や就労支援事業の実施拠点として長期的に使用することから、躯体や設備の老朽化等の状況を踏まえ、必要な修繕・改修を行います。
- 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うとともに、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。

4) 市役所別館（3 階）

- 建物は、建築後 28 年（1995 年築）が経過しています。現在は、1 階に環境・上下水道系、2 階に交通・建設系の執務室が配置されています。
- 再編に伴い、保健センターとして診察や検診、検査、機能訓練などを行う機能が配置されることから、利用者の利便性、事務の効率性に配慮した修繕・改修を行います。

5) 市民プラザ

- 建物は、JR 柏原駅前再開発事業により 2007 年に竣工した商業・住居の複合ビル（アゼリア柏原）であり、市はビルの 5 階～6 階部分を区分所有しています。
- 建物自体の改修・更新については、当該ビルの修繕計画等に基づいて実施することとなりますが、専有部分については、安全・安心な利用環境を維持するために必要な修繕等を行います。

(4) 管理運営計画

- 施設の専用部分については、複合化施設であることのメリットを活かし、施設管理については

一体的で効率的な管理形態とし、建物全体の維持管理、清掃、警備等は、民間業者に委託するなどの検討を行います。

- ・ 機能の専用部分に関しては、事業主体となる所管課がそれぞれ運営しますが、空間の使い方を限定的なものではなく、様々なニーズに対応した利用用途・方法が可能な柔軟なものとしします。

(5) 発注者支援

- ・ 本事業は、複数施設の再編を連鎖的に行うものであり、全ての施設機能の移設を工期内に完了させることが求められることから、事業全体への総合的なマネジメントを実施することが必要であると考えられます。
- ・ マネジメント業務を行う発注者支援の方式は、PM方式¹⁰、CM方式¹¹、事業推進 PPP方式が考えられますが、本事業においては、施工管理、関係機関協議や施工監理支援等のマネジメントを実施する CM方式の採用が適切です。

(6) 事業手法

1) 市民文化会館（リビエールホール）

- ・ 既存部分を継続運用しながら諸室の大幅な用途変更を行い、設備関係の取合に考慮が必要となり、施工完了までの期間にわたり設計事業者と施工事業者の協力が必要と考えられるため、DB方式¹²の採用が考えられます。

2) サンヒル柏原

- ・ 諸室の大規模な改修が必要となり、設計事業者と施工事業者の連携や協力が必要であると考えられ、DB方式または ECI方式¹³の採用が考えられます。

3) 柏原市立勤労者センター

- ・ 大幅な改修を伴わないため、工事期間中の設計変更相談は CM業務での対応が可能と考えられ、分離発注方式または ECI方式の採用が考えられます。

4) 市役所別館3階

- ・ 大幅な改修を伴わないため、工事期間中の設計変更相談は CM業務での対応が可能と考えられ、分離発注方式または ECI方式の採用が考えられます。

5) 市民プラザ6階

- ・ 内装改修等に限られるため、分離発注方式¹⁴の採用が考えられます。

6) その他、指定管理者制度を活用する施設

- ・ 指定管理制度を採用する施設は、運営形態に合わせた施設仕様とすることが、市民サービスや施設稼働率の向上につながることから、運営事業者が設計段階から関与する手法の採用が考えられます。

¹⁰ PM方式：プロジェクトマネージャー（PMr）が発注者の代理人としてマネジメント業務を行い、計画が発注者の要求条件を満たし、予算内、工期内でプロジェクトが完了するように全体の包括的な調整・管理を実施する方式

¹¹ CM方式：発注者の補助者・代行者であるコンストラクションマネージャー（CMr）が、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、法令遵守などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行う方式

¹² DB方式：設計及び施工の両方を単一業者に一括して発注する方式

¹³ ECI方式：プロジェクトの設計段階より施工者（建設会社）の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式

¹⁴ 分離発注方式：一つの工事をいくつかの工事に分割して、それぞれについて建設業者（または専門工事業者）を選定し契約を結ぶ方式

表 6-2-8 施設別の事業手法

移転先施設名称	移転後機能	運営方法	想定する事業手法
市民文化会館 (リビエールホール)	文化会館(既存)、 図書館 【文化情報拠点】	直営	DB (基本設計先行型含む)
		指定管理	DB+運営先行型 ECI
サンヒル柏原	公民館、子育て支援、 老人福祉等 【多世代交流拠点】	直営	DB (基本設計先行型を含む) または ECI
		指定管理	DO+ECI または ECI+運営先行型 ECI
市役所別館3階	保健センター	直営	ECI または 分離発注 (基本・実施設計一括を含む)
勤労者センター	地域福祉センター	直営	ECI または 分離発注 (基本・実施設計一括を含む)
市民プラザ6階	男女協働参画センタ ー (フローラルセンタ ー)	直営	分離発注 (基本・実施設計一括を含む)

(7) 跡地利用

跡地活用時期が明確ではないことから、利活用の確定には至っていないが、それぞれの土地に対する現状で想定される利活用方法と跡地活用に向けた今後の方策を次表に示します。

表 6-2-9 跡地の利用方法

対象となる跡地	想定される 利活用方法	活用に向けた今後の方策
柏原市民文化センター	戸建て住宅 (分譲) 商業施設	活用可能な時期が明確となった際に市場調査を実施
堅下合同会館	戸建て住宅 (分譲)	
老人福祉センター やすらぎの園	戸建て住宅 (分譲)	
旧ハローワーク かしわらっ子はぐくみ センター	分譲マンション	早期の利活用可能性があるが、売買時期により左右されるため、売買時期の明確化と条件設定が必要
平野スポーツ広場	高齢者福祉施設	活用可能な時期が明確となった際に市場調査を実施

第7章 計画の推進に向けて

1. 計画の進捗管理・見直し

本計画の実効性を担保するために、本計画で定める方針や事業をこれから策定予定の「柏原市公共施設等総合計画（改訂版）」（以下、「総合管理計画（改訂版）」という。）に位置付けるとともに、PDCAサイクルにより公共施設で提供する行政サービスの量・質のマネジメントを進めます。

また、各施設の運営実態や本計画の進捗状況、総合管理計画（改訂版）の更新時期等を考慮しながら、適宜、計画の見直しを行います。

本計画の対象外施設についても、今後は総合管理計画、基本デザイン（案）を踏まえ、施設総量の縮減、財政負担の軽減等を図るため、継続して再編を検討する事とします。

2. 推進体制

本計画の推進に当たっては、「公有財産マネジメント課」が中心となり、施設所管部門、財政部門、都市計画・建築部門と全庁的な連携・調整を行うとともに、市民・議会等との情報共有や合意形成を図りながら、公共施設の再編を推進します。

また、施設の長寿命化に向けた日常的な維持管理、修繕・改修等の進め方の管理、それを実現するための財源確保など、施設マネジメントの推進に当たっては、多岐にわたる様々な観点が求められることから、関係する所管課が綿密に連携し、全体調整を図りながら取組を進めていきます。

3. 財産（施設跡地等）の有効活用

公共施設の集約化や複合化、廃止等により生じる公共施設跡地については、売却等により財源の確保と将来負担の軽減に寄与するように検討します。

【参考資料】

1. 市民意向調査・施設利用者調査（団体利用・個人利用）

(1) 市民意向調査

本市の公共施設に対する市民意向を把握するため市民意向調査（アンケート）を実施しました。アンケートの概要は以下のとおりです。

① 調査概要

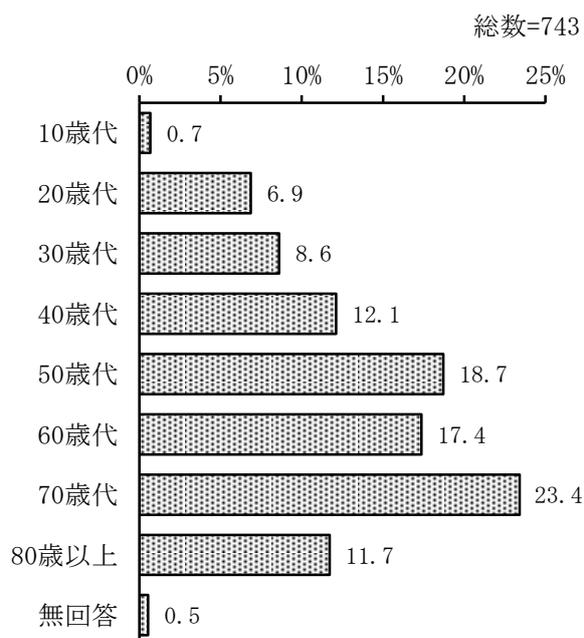
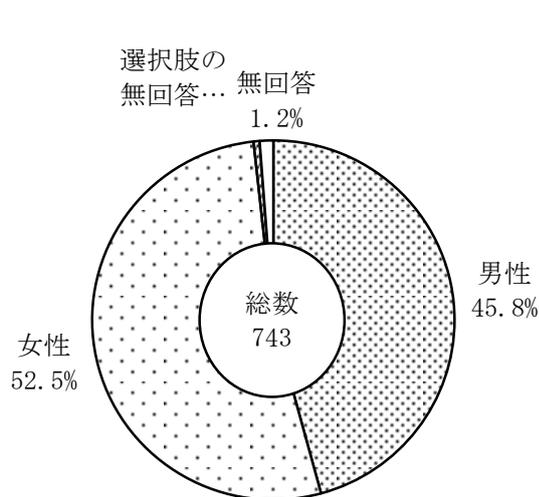
表 1-1-1 調査の概要（市民意向調査）

調査目的	市民による公共施設の利用実態や将来的な利用可能性、求める公共サービスの方向性を把握し、公共施設等の再編整備検討の基礎資料として活用するため
調査対象	満 18 歳以上の市民 2,000 名（無作為抽出） （令和 4 年 6 月 27 日現在の住民基本台帳に記録された市民）
（参考）	市政モニター 75 名
調査期間	令和 4 年 8 月 12 日（発送）から 10 月 31 日（差出有効期限）
回収状況	回答者数：743 人（回収率：37.1%） （男性：340 人、女性：390 人、無回答：4、未回答：9）

② 回答者の年齢構成

表 1-1-2 回答者の年齢構成

	10 歳代	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳代	80 歳以上	無回答
人数	5	51	64	90	139	129	174	87	4
割合 (%)	0.7	6.9	8.6	12.1	18.7	17.4	23.4	11.7	0.5



③ 回答の要旨

表 1-1-3 回答の要旨

<p>1 公共施設の総量削減に対する賛否</p> <p>「公共施設の削減を積極的に進めるべきである（新規整備は行わない）」、「公共施設の削減はやむを得ないと考える（必要最低限の公共施設のみ新規整備する）」が市民全体の4分の3（75%）を占める結果となりました。</p>
<p>2 公共施設再編に優先的に取り組むべき施設</p> <p>優先的に再編すべき施設としては、特に「利用頻度や稼働率の低い施設」393人（52.9%）、次いで、「建物の老朽化が著しい施設」329人（44.3%）、「利用者が一部の市民や団体等に限定される施設」222人（22.9%）が高い割合を占める結果となりました。</p>
<p>3 施設再編によって生じる変化のうち、受け入れることもやむを得ないこと</p> <p>「再編により施設数が少なくなることで、利用したい施設までの移動距離・時間が長くなること」371人（49.8%）、次いで、「他の建物へ施設機能を移転することで、スペースや部屋が狭くなること」282人（38.0%）、「再編により施設数が少なくなることで、施設を利用できる機会が少なくなること」272人（36.6%）の割合が高い結果となりました。</p>
<p>4 再編を進める一方で、従来どおり市がサービスを提供し、維持・充実を図るべき施設</p> <p>「幼稚園・保育所」525人（70.7%）の回答割合が最も高く、次いで「社会教育系機能（図書館、歴史資料館）」431人（58.0%）、「保健機能（オアシス内の健診等機能）」419人（56.4%）、「障がい福祉機能（自立支援センター）」372人（50.1%）、「放課後児童会」358人（48.2%）、「高齢福祉機能（老人福祉センター）」352人（47.4%）がいずれも全回答数の約5割を占める結果となりました。</p>
<p>5 普段の公共施設の利用状況（新型コロナ感染拡大前）</p> <p>図書館を除き「ほとんど利用しない」、「今まで利用したことがない」が最も高い割合を示す施設が殆どとなりました。（48.9%（健康福祉センターオアシス）～70.7%（柏原市立勤労者センターなど）また、施設を利用しない理由としては、全ての施設で共通して「利用する目的がない」が高い割合を示しました。</p> <p>施設の利用頻度については、「週に数回程度」「月に数回程度」と回答した人は、「集会施設」48人（6.5%）、「リビエールホール（市民文化会館）」21人（2.8%）、「文化施設」32人（4.3%）、「図書館」142人（19.1%）、「歴史資料館」6人（0.8%）、「柏原市立体育館」40人（5.4%）、「スポーツ施設」28人（3.8%）、「レクリエーション施設」18人（2.4%）、「産業系施設」5人（0.7%）、「健康福祉センターオアシス」31人（4.2%）となっており、「図書館」以外は、利用頻度が極めて低くなっています。</p>

④ 具体的回答（一部掲載）

設問 10 公共施設の再編を進める際に、どのような施設を優先すべきか

最も多かった回答は「利用頻度や稼働率の低い施設」52.9%（393人）で、次いで「建物の老朽化が著しい施設」44.3%（329人）、「利用者が一部の市民や団体等に限定されている施設」29.9%（222人）等の回答が多くなっています。

その他の回答についても「耐震性に問題を抱える施設」（20.9%）や「管理・運営費を多く要する施設」（20.6%）も回答率2割を占めています。

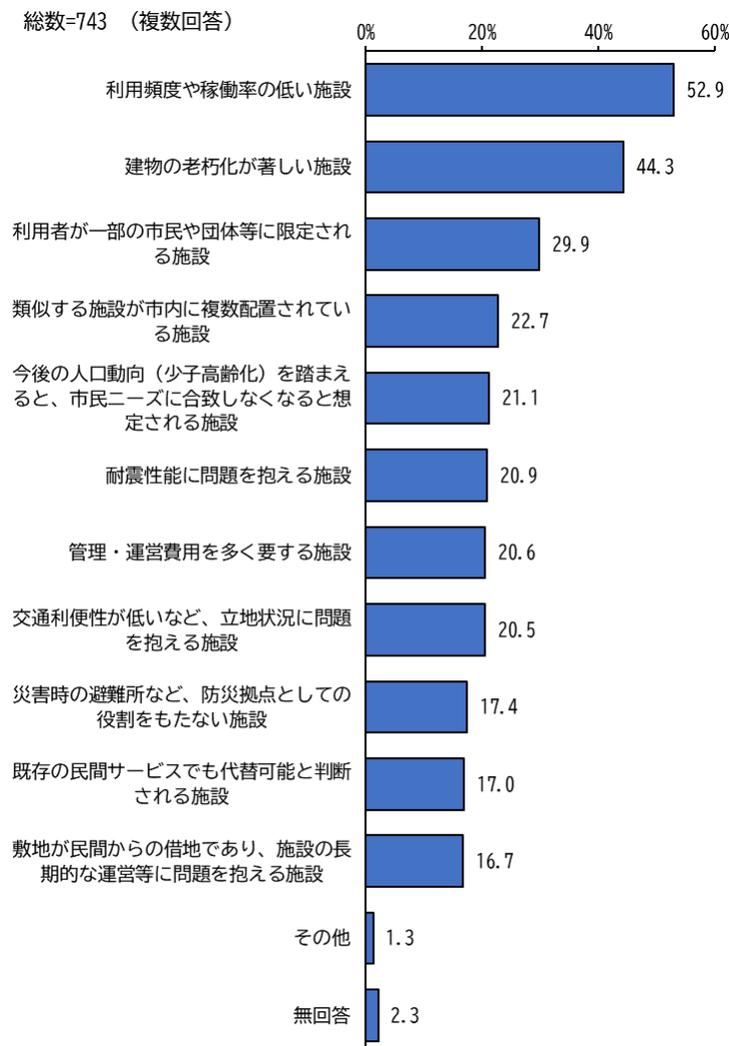


図 1-1-3 再編を進める際、優先的に対策すべき施設

設問 11 公共施設の再編を進めた場合に、市の財政状況等を踏まえると、ある程度受け入れることもやむを得ないと考えること

最も多かった回答は「再編により施設数が少なくなることで、利用したい施設までの移動距離・時間が長くなること」49.9%（371人）となっています。

その他の回答では、「他の建物へ施設機能を移転することで、スペースや部屋が狭くなること」（38.0%）や「再編により施設数が少なくなることで、施設を利用できる機会が少なくなること」（36.6%）が4割弱の回答率でほぼ同程度の結果となっています。

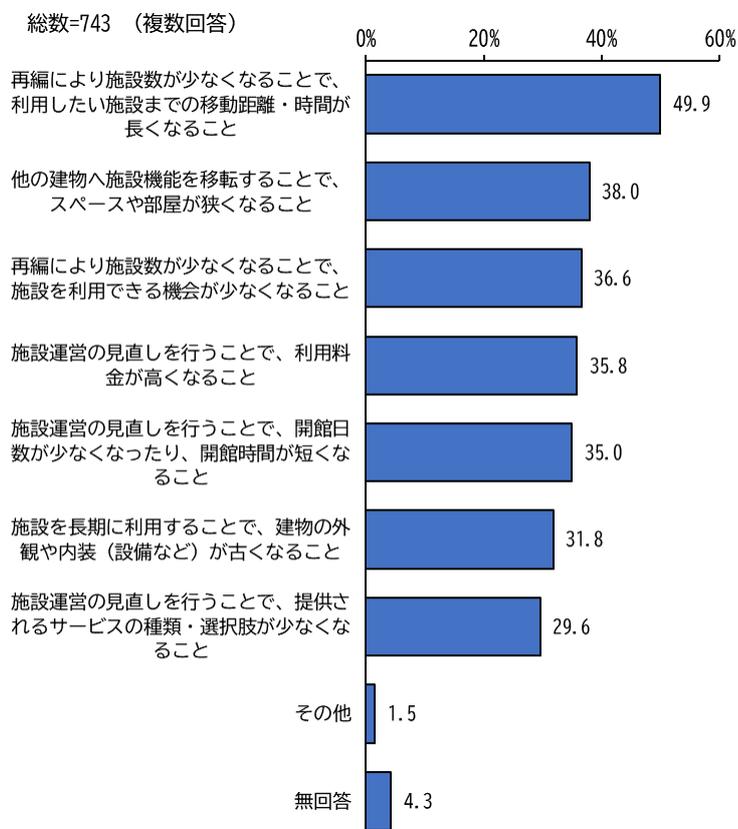


図 1-1-4 再編において受け入れもやむを得ないこと

(2) 施設利用者（団体利用・個人利用）アンケート調査

公共施設利用者・利用団体に対し利用状況等を把握するため、調査を行いました。調査の概要等は以下のとおりです。

① 調査概要

表 1-1-4 調査概要（施設利用者アンケート調査）

調査目的	公共施設の再編等の検討に当たり、統計資料等からは十分に把握のできない施設利用の実態や施設の再編（廃止や移転等）行う際に考慮すべき事項等を明らかにし、以降の検討の基礎資料として活用するために実施	
調査対象	団体・サークル単位での利用が基本となる施設	個人利用が基本となる施設
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民館本館（柏原市民文化センター） ・ 国分合同会館 ・ 公民館堅下分館 ・ 柏原市立青少年センター ・ 老人福祉センター やすらぎの園 ・ 地域福祉センター ・ 市立体育館 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市立柏原図書館 ・ スキップ KIDS ・ 市立体育館（トレーニング室・卓球室）
調査方法	施設利用登録団体・サークル代表者 1 名に対して調査票の郵送配布・郵送回収	施設利用者に対して来館時に調査票を手渡しまたは施設内に調査票と回収箱を設置
調査期間	令和 4 年 8 月 16 日から 9 月 16 日	令和 4 年 9 月 1 日から 9 月 30 日

② 回収状況

表 1-1-5 改修状況

種類	施設名	調査票配布 団体数	回収数	回収率
団 体	公民館本館（柏原市民文化センター）	33 団体	30 団体	90.1%
	国分合同会館	19 団体	19 団体	100.0%
	公民館堅下分館	22 団体	21 団体	95.4%
	柏原市民青少年センター	20 団体	17 団体	85.0%
	老人福祉センター やすらぎの園	17 団体	16 団体	94.1%
	地域福祉センター	2 団体	2 団体	100.0%
	市立体育館（体育室）	—	25 団体	—
個 人	市立柏原図書館	—	317 票	—
	スキップ KIDS	—	71 票	—
	市立体育館（トレーニング室・卓球室）	—	120 票	—

③ 施設利用者の年齢構成（割合）

1) 団体利用者（サークル活動）

- 利用者の年齢構成をみると、60歳から70歳代の占める割合が高くなっています。
- 市立体育館については、10歳から20歳代の利用者の割合が高くなっています。

表 1-1-6 施設を利用する団体の年齢構成

単位(%)

利用施設	年齢								
	~10	20	30	40	50	60	70	80	90
公民館本館	3.3	0	0	0	0	26.7	60.0	10.0	0
国分合同会館	0	0	0	5.3	0	26.3	57.9	10.5	0
公民館堅下分館	0	0	0	0	13.0	13.0	60.9	13.0	0
柏原市立青少年センター	11.8	5.9	0	0	17.6	5.9	58.8	0	0
老人福祉センターやすらぎの園	0	0	0	0	0	0	52.9	47.1	0
地域福祉センター	50.0	0	0	0	0	0	50.0	0	0
市立体育館（体育室）	20.0	28.0	8.0	8.0	12.0	12.0	12.0	0	0

2) 個人利用者

- 市立柏原図書館については、10歳から20歳代の若年層の利用者が少なくなっています。
- 市立体育館（トレーニング室・卓球室）については、50歳から70歳代の利用者が多くなっています。

表 1-1-7 個人利用者の年齢構成

単位(%)

利用施設	年齢								
	~10	20	30	40	50	60	70	80	90
市立柏原図書館	8.5	2.8	15.1	14.8	14.5	15.1	23.0	5.0	0
スキップ KIDS	施設機能上、年齢層は子育て世代に限定されるため設問なし。								
市立体育館（トレーニング室・卓球室）	5.0	8.3	5.8	10.8	20.0	24.2	21.7	4.2	0

④ 回答の要旨

表 1-1-8 回答の要旨

<p>1. 利用者の年齢層の傾向</p>
<p>団体・サークル単位で利用される貸館施設については、市立体育館を除いたすべての施設で<u>高齢者の利用が中心</u>となっており、特に 70 歳代の利用が活発となっています。 柏原図書館、市立体育館（トレーニング室・卓球室）の個人による利用は、<u>幅広い年齢層</u>に利用されています。</p>
<p>2. 利用者の入れ替わりの動向</p>
<p>各貸館施設で活動する団体・サークルの活動年数は、<u>長期（10 年以上）</u>となる割合が非常に高く、活動年数が 30 年以上となる団体・サークルも高い割合で存在します。 一方、活動年数の浅い（5 年未満）団体・サークルの割合は、最も多い施設でも、<u>2 割程度</u>となっています。</p>
<p>3. 利用者の居住地、交通手段の傾向</p>
<p>市立体育館を除く各施設利用者の居住地は、利用する施設の周辺に偏っており、施設への交通手段は徒歩もしくは自転車の割合が高くなっています。 市立体育館は、市外在住者の利用割合も高く、交通手段は公共交通機関（電車）や自動車を中心となっています。</p>
<p>4. 当該施設を活動拠点とする理由、施設利用にあたって重視する点</p>
<p>「必要な備品や設備が揃っている・機能が充実している」といったハード面の理由に加え、「自宅からの距離の近さ」、「予約のしやすさ」、「活動人数に応じた規模の部屋を利用できる」、といったソフト面の理由も高い割合を占めています。 貸館施設における「必要な備品や設備が揃っているから」の具体例としては、「料理・調理などの設備」や「舞台やステージ」といった建築整備が求められるものが一定数ある一方で、<u>大半は一般的な設備や備品（机・椅子、楽器やアンプ、防音設備、カラオケ設備等）に留まっています。</u></p>
<p>5. 活動拠点を他の施設へ移転することの可否、移転先施設に求めること</p>
<p>各貸館施設において、仮に、活動拠点を他の施設に移転する事を想定した場合、<u>最小となる国分合同会館で約 4 割、最大となる老人福祉センターやすらぎの園で約 6 割の利用団体・サークルが「可能」、「どちらかといえば可能」との回答</u>となっています。 移転先の施設に求めることとしては、「活動に必要な部屋の広さ、設備等が揃っていること」、「決まった曜日・時間に予約がとれること」、「利用料金が現在と同じ、もしくはそれ以下であること」といった、現在の施設と同様の利用環境を求める意見に加え、「駐車場が十分に整備されていること」、「利便性の高い場所に立地すること」といった、<u>施設へのアクセス性向上を期待する意見が目立っています。</u></p>

⑤ 具体的回答（一部掲載）

設問 5 施設までの交通手段（団体利用者アンケート）

利用する施設までの交通手段については、「公共交通機関（電車）」（24%）が最も多く、次いで、「自転車」（20%）、「自分で運転する自家用車」（18%）、「徒歩」（17%）となっています。（※「公共交通機関（電車）」の回答が多いのは、市立体育館の回答数（333人）が大きなウェイトを占めています。）

施設別にみた回答者の多い交通手段は以下のとおりです。（第1位・2位を抜粋）

公民館本館	：「自転車」（35%）、「自分で運転する自家用車」（18%）
国分合同会館	：「徒歩」（31%）、「自分で運転する自家用車」（17%）
堅下合同会館	：「自転車」（34%）、「自分で運転する自家用車」（21%）
市立青少年センター	：「徒歩」（33%）、「自転車」（32%）
老人福祉センター	：「公共交通機関（バス）」（56%）、「自分で運転する自家用車」（14%）
健康福祉センターオアシス	：「車での送迎」（27%）、「自転車」（23%）
市立体育館	：「公共交通機関（電車）」（53%）、「自分で運転する自家用車」（20%）

市立青少年センターと健康福祉センターオアシスを除く他の5施設については、「自分で運転する自家用車」が第2位となっています。市立体育館については、市外からの利用者が多い（6割弱）ことが自家用車の利用が多くなっている要因と思われます。

公民館本館、国分合同会館、公民館堅下分館の3施設については、該当する施設が立地する地域に居住する利用者が最も多いものの自家用車の利用者が多くなっています。

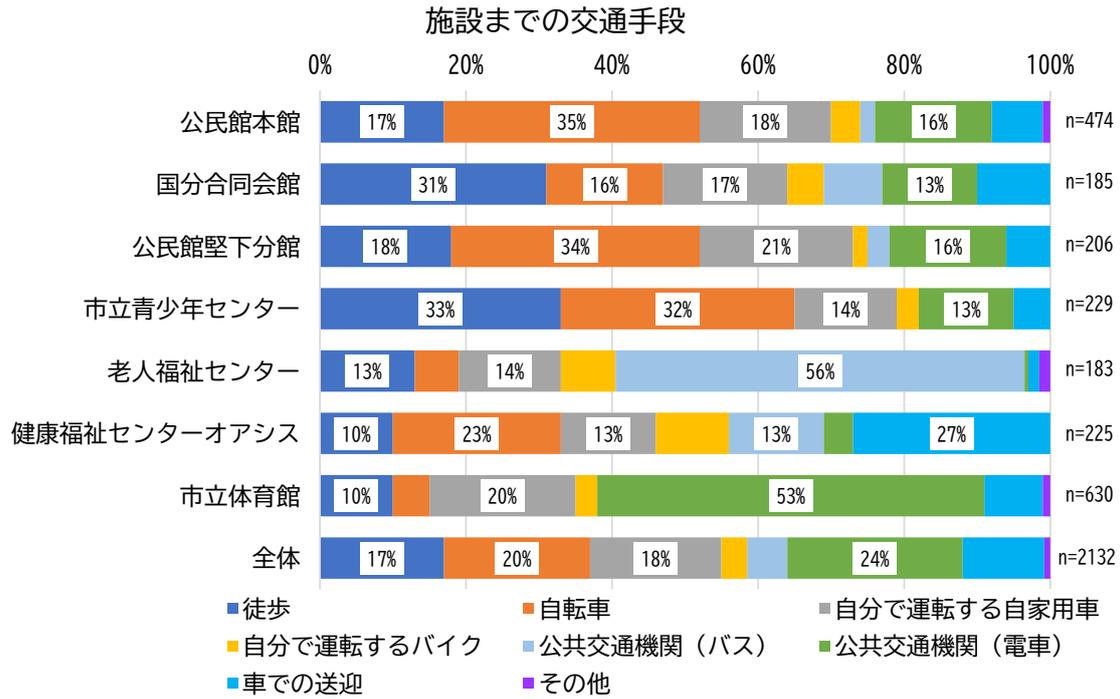


図 1-1-5 活動メンバーの施設までの交通手段

設問 9-1 施設再編後の利用施設変更の可否（団体利用アンケート）

活動等で利用している施設が、再編に伴い他の施設へ移転することにより従来の活動が困難になった場合、活動拠点を他の施設に移動することの可能性について聞いたところ、全体では「可能」(16%)あるいは「どちらかと言えば可能」(41%)と回答され、肯定的な回答が57%を占めています。

一方、「不可能」と回答した人は「可能」(16%)と回答した人の2倍程度となっています。特に、国分合同会館(58%)や公民館堅下分館(36%)、市立青少年センター(35%)が高くなっています。

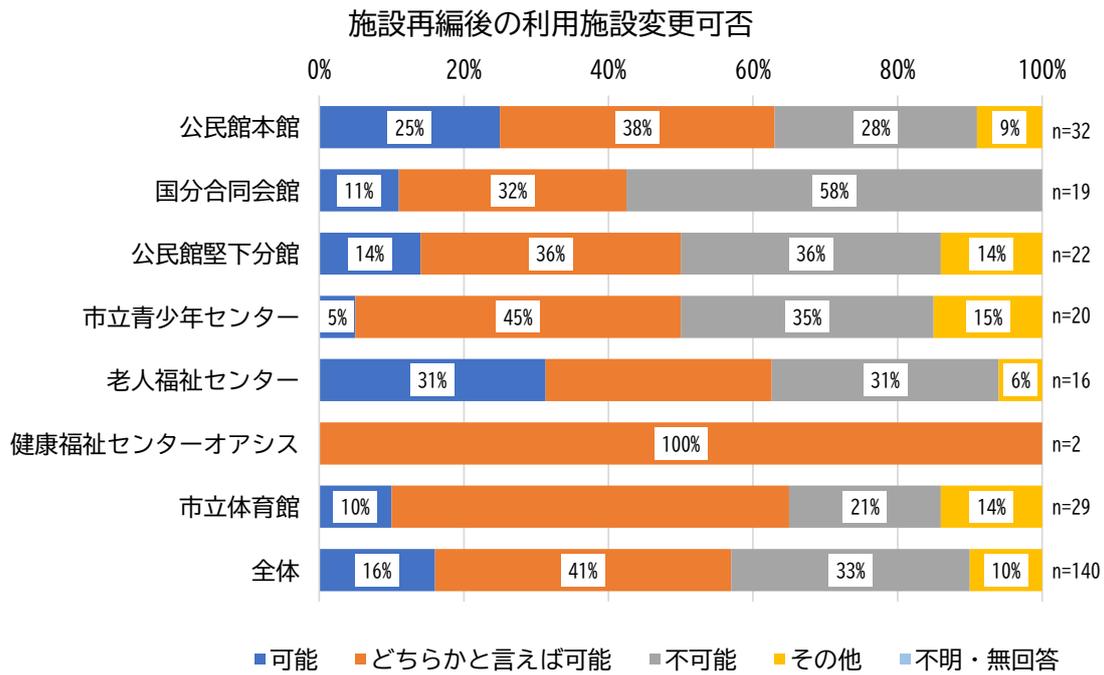


図 1-1-6 施設再編後の利用施設変更の可否

設問7 施設までの移動手段（個人利用アンケート）

施設までの移動手段については、柏原図書館は「自転車」、市立体育館とスキップKIDSは「車」の利用者が多くっており、市立体育館では「バイク」の利用者が19%となっています。また、「徒歩」については、いずれの施設においても約20%から30%を占めています。

なお、移動時間（設問8）については、いずれの施設も「30分未満」と回答した人が多くとなっています。

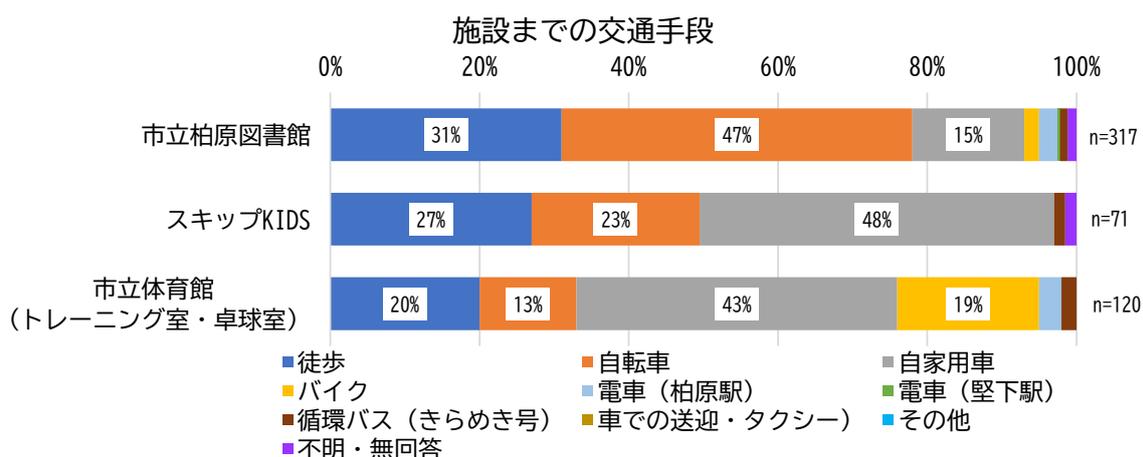


図 1-1-7 施設までの交通手段

2. 再編整備パターン（案）の検討結果

再編整備プランを作成するに当たっては、新築プランを含めた 3 つの再編整備パターンについて、概算事業費、公共施設削減量、概算スケジュール等を比較検討した結果、「(案-3) 既存施設活用案」を選定しました。

本項では、検討した 3 パターンを掲載します。

2.再編整備パターン（案）の検討結果

（案-1）複合施設新設案

1. 案の主旨

（案-1）複合施設新設案の機能配置の考え方

- ・貸館機能、子育て支援機能、保健センター、図書館は、市民の利便性を優先し交通利便性の高い敷地に集約複合化して配置する。
- ・社会福祉協議会事務所、委託事業機能は地域包括支援事業等の拠点施設として一体的に配置する。

2.（案-1）複合施設新設案の概要

再編対象施設	移転先施設	整備内容
社会福祉協議会の委託事業機能(オアシス) 社会福祉協議会事務所(オアシス)	柏原市立勤労者センター	内装改修 設備改修
スキップKIDS(オアシス) 保健センター(オアシス) 三師会(オアシス) 公民館本館(市民文化センター) 公民館堅下分館(堅下合同会館) 青少年センター(堅下合同会館) 老人福祉センター 柏原市立勤労者センター 柏原図書館(市民文化センター)	新築複合施設 (旧ハローワーク、かしわらっ子はぐくみセンター跡地)	複合施設の新築(7,128㎡) (公民館、子育て支援施設、保健センター、図書館の複合施設)

3. 公共施設の削減量（廃止・解体施設の面積）

施設名	削減量(㎡)
柏原市民文化センター(公民館本館)	1,928.70
柏原市民文化センター(市立柏原図書館)	921.35
堅下合同会館(公民館堅下分館)	828.49
堅下合同会館(柏原市立青少年センター)	311.67
老人福祉センター やすらぎの園	2,048.00
健康福祉センターオアシス(保健センター、地域福祉センター)	3,496.98
健康福祉センターオアシス(子育て支援センタースキップKIDS)	228.50
新築複合施設	-7,128.00
合計	2,635.69

公共施設保有量の区分	保有量	H29比
(A)平成29年度の公共施設保有量	196,129.66㎡	100.0%
(B)令和4年度の公共施設保有量	198,342.71㎡	101.1%
((B)-(C))再編後の公共施設保有量	195,707.02㎡	99.8%

4. 概算事業費

項目	施設	金額(千円)	備考
工事費	解体工事費	柏原市民文化センター	141,856
		堅下合同会館	65,208
		老人福祉センターやすらぎの園	117,145
		健康福祉センターオアシス	199,971
		旧ハローワーク	51,028
		かしわらっ子はぐくみセンター	35,750
新築工事費	新設複合施設	4,034,071	
改修工事費	柏原市立勤労者センター	63,585	
その他経費	設計費	273,200	
	工事監理費	128,800	
	備品購入費	181,298	
	移転費用	40,275	
	用地取得費用(柏原市土地開発公社保有地)	131,000	
概算事業費(税抜)		5,463,187	
用地売却益(収入)	柏原市民文化センター	473,531	
	堅下合同会館	71,347	
概算事業費-収入(税抜)		4,918,308	

5. 40年間のライフサイクルコスト(2023年~2062年)

(1) 算定の設定

No.	施設名称	構造	建築年	延床面積	維持管理方針	除却単価	更新(建替)単価	大規模改修工事費(千円)	新築工事費(千円)
1	柏原市民文化センター	RC	1978	2,850.05	2026年に除却	除却:52千円/㎡ (共通費30%含む)	—	—	—
2	堅下合同会館	RC	1983	1,140.16	2026年に除却		—	—	—
3	老人福祉センターやすらぎの園	RC	1981	2,048.00	2026年に除却		—	—	—
4	健康福祉センターオアシス	RC	1998	3,725.48	2026年に除却		—	—	—
5	サンヒル柏原	RC	1993	3,681.77	2023年に大規模改修、2053年に除却		—	—	—
6	市民文化会館(リビエールホール)	SRC	1998	9,243.79	2028年に大規模改修、2058年に更新		総務省単価(40万円/㎡)	総務省単価(25万円/㎡)	—
7	新設複合施設	RC	2026	6,896.00	2026年に新築、2056年に大規模改修		—	—	総務省単価(25万円/㎡)

(2) 40年間の更新等費用 算定結果

単位(百万円)

No.	施設名称	経費項目	2023~2027	2028~2032	2033~2037	2038~2042	2043~2047	2048~2052	2053~2057	2058~2062
1	柏原市民文化センター	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体		148						
2	堅下合同会館	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体		59						
3	老人福祉センターやすらぎの園	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体		106						
4	健康福祉センターオアシス	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体		194						
5	サンヒル柏原	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	920						191	
6	市民文化会館(リビエールホール)	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体		2,311						3,698 481
7	新設複合施設	維持修繕・改修 新築 除却・解体	4,034						1,724	
合計(税抜)			5,462	2,311	0	0	0	0	1,915	4,178 13,867

2.再編整備パターン（案）の検討結果

6. 事業スケジュール（案）

（案-1） 複合施設新設案

事業スケジュール(案)	2023年度 (R5)				2024年度 (R6)				2025年度 (R7)				2026年度 (R8)				2027年度 (R9)				2028年度 (R10)				2029年度 (R11)																																			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12															
再編整備基本計画の策定	基本計画策定																																																											
【設計・工事】																																																												
新設複合施設					設計発注				基本・実施設計				工事発注				新築工事 (19カ月)																																											
柏原市立勤労者センター									設計発注				実施設計				工事発注				改修工事																																							
健康福祉センターオアシス																	発注				解体設計				工事発注				解体工事																															
市民文化センター																	発注				解体設計				工事発注				解体工事																															
堅下合同会館																	発注				解体設計				工事発注				解体工事																															
老人福祉センターやすらぎの園																	発注				解体設計				工事発注				解体工事																															
旧ハローワーク・かしわらっこはぐくみセンター					発注				解体設計				工事発注				解体工事																																											
【機能移転】																																																												
市立柏原図書館																	継続運用				移転																																							
子育て支援センター スキップKIDS																	継続運用				移転				新設複合施設で供用開始																																			
保健センター																	継続運用				移転																																							
社会福祉協議会																	継続運用				移転				勤労者センターで供用開始																																			
公民館本館																	継続運用				移転																																							
公民館堅下分館																	継続運用				移転																																							
柏原市立青少年センター																	継続運用				移転				新設複合施設で供用開始																																			
老人福祉センターやすらぎの園																	継続運用				移転																																							
柏原市立勤労者センター																	継続運用				機能停止				移転																																			
【施設運用】																																																												
新設複合施設	運用開始																																																											
柏原市立勤労者センター	継続運用期間																リニューアル				運用再開																																							
健康福祉センターオアシス	継続運用期間																運用停止																																											
市民文化センター（公民館・図書館）	継続運用期間																運用停止																																											
堅下合同会館（公民館・青少年センター）	継続運用期間																運用停止																																											
老人福祉センターやすらぎの園	継続運用期間																運用停止																																											
※現時点の想定スケジュールであり、今後変更となる場合があります。																																																												

2.再編整備パターン（案）の検討結果

（案-2）図書館新設案

1. 案の主旨

（案-2）図書館新設案の機能配置の考え方

- ・貸館機能は活用可能な遊休施設（サンヒル柏原）を活用して複合施設として集約整備する。
- ・図書館は利便性の高い鉄道駅の近傍に配置する。
- ・保健センターは健診車両の寄付きと、所管部署との連携を優先し本庁舎の近傍に配置する。
- ・社会福祉協議会事務所、委託事業機能は地域包括支援事業等の拠点施設として一体的に配置する。

2.（案-2）図書館新設案の概要

再編対象施設	移転先施設	整備内容
フローラルセンター（市役所別館3階）	市民プラザ6階	内装改修
社会福祉協議会の委託事業機能（オアシス） 社会福祉協議会事務所（オアシス）	柏原市立勤労者センター	内装改修 設備改修
保健センター（オアシス）	市役所別館3階	内装改 設備改修
三師会（オアシス）	市役所本館2階相談室	—
スキップKIDS（オアシス） 公民館本館（市民文化センター） 公民館堅下分館（堅下合同会館） 青少年センター（堅下合同会館） 老人福祉センター 柏原市立勤労者センター	サンヒル柏原	内装改修 設備改修
柏原図書館（市民文化センター）	新設図書館 （堅下合同会館跡地）	図書館の新築(966㎡)

3. 公共施設の削減量（廃止・解体施設の面積）

施設名	削減量（㎡）
柏原市民文化センター（公民館本館）	1,928.70
柏原市民文化センター（市立柏原図書館）	921.35
堅下合同会館（公民館堅下分館）	828.49
堅下合同会館（柏原市立青少年センター）	311.67
老人福祉センター やすらぎの園	2,048.00
健康福祉センターオアシス（保健センター、地域福祉センター）	3,496.98
健康福祉センターオアシス（子育て支援センタースキップKIDS）	228.50
新築複合施設	-966.00
合計	8,797.69

公共施設保有量の区分	保有量	H29比
(A)平成29年度の公共施設保有量	196,129.66㎡	100.0%
(B)令和4年度の公共施設保有量	198,342.71㎡	101.1%
((B)-(C))再編後の公共施設保有量	189,545.02㎡	96.6%

4. 概算事業費

項目	施設	金額(千円)	備考	
工事費	解体工事費	柏原市民文化センター	141,856	
		堅下合同会館	65,208	
		老人福祉センターやすらぎの園	117,145	
		健康福祉センターオアシス	199,971	
		旧ハローワーク	51,028	
		かしわらっ子はぐみセンター	35,750	
	新築工事費	新設図書館	559,831	
		改修工事費	市民プラザ(6F)	20,037
			柏原市立勤労者センター	63,585
市役所別館(3F) サンヒル柏原	99,604 956,950			
その他経費	設計費	100,800		
	工事監理費	67,100		
	備品購入費	181,072		
	移転費用	40,225		
	用地取得費用（柏原市土地開発公社保有地）	131,000		
概算事業費(税抜)		2,831,162		
用地売却益(収入)	柏原市民文化センター	473,531		
	旧ハローワーク	58,597		
	かしわらっ子はぐみセンター	76,586		
	柏原市土地開発公社保有地	83,715		
概算事業費-収入(税抜)		2,138,733		

5. 40年間のライフサイクルコスト（2023年～2062年）

(1) 算定の設定

No.	施設名称	構造	建築年	延床面積	維持管理方針	除却単価	更新(建替)単価	大規模改修工事費(千円)	新築工事費(千円)
1	柏原市民文化センター	RC	1978	2,850.05	2026年に除却	除却：52千円/㎡ (共通費30%含む)	—	—	—
2	堅下合同会館	RC	1983	1,140.16	2025年に除却		—	—	—
3	老人福祉センターやすらぎの園	RC	1981	2,048.00	2025年に除却		—	—	—
4	健康福祉センターオアシス	RC	1998	3,725.48	2026年に除却		—	—	—
5	サンヒル柏原	RC	1993	3,681.77	2025年に大規模改修、2053年に更新		総務省単価(40万円/㎡)	956,950	—
6	市民文化会館(リビエールホール)	SRC	1998	9,243.79	2028年に大規模改修、2058年に更新		総務省単価(40万円/㎡)	総務省単価(25万円/㎡)	—
7	新設図書館	RC	2026	966.00	2026年に新築、2056年に大規模改修		—	—	総務省単価(25万円/㎡) 559,831

(2) 40年間の更新等費用 算定結果

単位(百万円)

No.	施設名称	経費項目	2023 ~2027	2028 ~2032	2033 ~2037	2038 ~2042	2043 ~2047	2048 ~2052	2053 ~2057	2058 ~2062
1	柏原市民文化センター	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	148							
2	堅下合同会館	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	59							
3	老人福祉センターやすらぎの園	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	106							
4	健康福祉センターオアシス	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	194							
5	サンヒル柏原	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	957						1,473 191	
6	市民文化会館(リビエールホール)	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体		2,311						3,698 481
7	新設図書館	維持修繕・改修 新築 除却・解体	560						242	
合計(税抜)			2,024	2,311	0	0	0	0	1,906	4,178 10,419

2.再編整備パターン（案）の検討結果

6. 事業スケジュール（案）

（案-2） 図書館新設案

事業スケジュール(案)	2023年度 (R5)			2024年度 (R6)			2025年度 (R7)			2026年度 (R8)			2027年度 (R9)			2028年度 (R10)			2029年度 (R11)																														
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
再編整備基本計画の策定	基本計画策定																																																
【設計・工事】																																																	
サンヒル柏原	設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																							
新設図書館	設計発注			基本設計			実施設計			工事発注			新築工事																																				
市民プラザ6階	設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																							
市役所別館3階	設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																							
柏原市立勤労者センター	設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																							
健康福祉センターオアシス	発注			解体設計			工事発注			解体工事																																							
市民文化センター	発注			解体設計			工事発注			解体工事																																							
堅下合同会館	発注			解体設計			工事発注			解体工事																																							
老人福祉センターやすらぎの園	発注			解体設計			工事発注			解体工事																																							
旧ハローワーク・かしわらっこはぐくみセンター	発注			解体設計			工事発注			解体工事																																							
【機能移転】																																																	
市立柏原図書館	継続運用												移転			新設図書館供用開始																																	
保健センター	継続運用												移転			別館3階で供用開始																																	
社会福祉協議会	継続運用												移転			勤労者センターで供用開始																																	
公民館本館	継続運用												移転			サンヒル柏原で供用開始																																	
公民館堅下分館	継続運用												移転																																				
子育て支援センター スキップKIDS	継続運用												移転																																				
柏原市立青少年センター	継続運用												移転																																				
老人福祉センターやすらぎの園	継続運用												移転																																				
柏原市立勤労者センター	継続運用												移転			市民プラザ6階で供用開始																																	
男女協働参画センター（フローラルセンター）	継続運用												移転																																				
【施設運用】																																																	
新設図書館	運用開始																																																
サンヒル柏原	休止状態												リニューアル			運用開始																																	
柏原市立勤労者センター	継続運用期間												リニューアル			運用再開																																	
健康福祉センターオアシス	継続運用期間												運用停止																																				
市民文化センター（公民館・図書館）	継続運用期間												運用停止																																				
堅下合同会館（公民館・青少年センター）	継続運用期間												運用停止																																				
老人福祉センターやすらぎの園	継続運用期間												運用停止																																				
※現時点の想定スケジュールであり、今後変更となる場合があります。																																																	

2.再編整備パターン（案）の検討結果

（案-3）既存施設活用品

1. 案の主旨

（案-3）既存施設活用品の機能配置の考え方

- ・貸館機能は活用可能な遊休施設（サンヒル柏原）を活用して複合施設として整備する。
- ・図書館は大和川沿いのまちづくりを考慮して大和川沿いの既存施設に複合化して配置する。
- ・保健センターは健診車両の寄付きと、所管部署との連携を優先し市役所別館に配置する。
- ・社会福祉協議会事務所、委託事業機能は地域包括支援事業等の拠点施設として一体的に配置する。

2.（案-3）既存施設活用品の概要

再編対象施設	移転先施設	整備内容
フローラルセンター（市役所別館3階）	市民プラザ6階	内装改修
社会福祉協議会の委託事業機能(オアシス) 社会福祉協議会事務所（オアシス）	柏原市立勤労者センター	内装改修 設備改修
保健センター（オアシス）	市役所別館3階	内装改修 設備改修
三師会（オアシス）	市役所本館2階相談室	—
スキップKIDS（オアシス） 公民館本館（市民文化センター） 公民館堅下分館（堅下合同会館） 青少年センター（堅下合同会館） 老人福祉センター 柏原市立勤労者センター	サンヒル柏原	内装改修 設備改修
柏原図書館（市民文化センター）	柏原市民文化会館 （リビエールホール）	内装改修(EV、防火区画等含む) 設備改修

3. 公共施設の削減量

施設名	削減量 (㎡)
柏原市民文化センター（公民館本館）	1,928.70
柏原市民文化センター（市立柏原図書館）	921.35
堅下合同会館（公民館堅下分館）	828.49
堅下合同会館（柏原市立青少年センター）	311.67
老人福祉センター やすらぎの園	2,048.00
健康福祉センターオアシス（保健センター、地域福祉センター）	3,496.98
健康福祉センターオアシス（子育て支援センタースキップKIDS）	228.50
合計	9,763.69

公共施設保有量の区分	保有量	H29比
(A)平成29年度の公共施設保有量	196,129.66㎡	100.0%
(B)令和4年度の公共施設保有量	198,342.71㎡	101.1%
((B)-(C))再編後の公共施設保有量	188,579.02㎡	96.2%

4. 概算事業費

項目	施設	金額(千円)	備考
工事費	解体工事費	柏原市民文化センター	141,856
		堅下合同会館	65,208
		老人福祉センターやすらぎの園	117,145
		健康福祉センターオアシス	199,971
		旧ハローワーク	51,028
		かしわらっ子はぐみセンター	35,750
	改修工事費	市民プラザ(6F)	20,037
		柏原市立勤労者センター	63,585
		市役所別館(3F)	99,604
		サンヒル柏原	956,950
	市民文化会館(リビエールホール)	479,980	
その他経費	設計費	63,200	
	工事監理費	47,800	
	備品購入費	183,141	
	移転費用	40,684	
	用地取得費用(柏原市土地開発公社保有地)	131,000	
概算事業費(税抜)		2,696,939	
用地売却益(収入)	柏原市民文化センター	473,531	
	堅下合同会館	71,347	
	旧ハローワーク	58,597	
	かしわらっ子はぐみセンター	76,586	
	柏原市土地開発公社保有地	83,715	
概算事業費-収入(税抜)		1,933,163	

5. 40年間のライフサイクルコスト（2023年～2062年）

(1) 算定の設定

No.	施設名称	構造	建築年	延床面積	維持管理方針	除却単価	更新(建替)単価	大規模改修工事費(千円)	新築工事費(千円)
1	柏原市民文化センター	RC	1978	2,850.05	2026年に除却	除却:52千円/㎡ (共通費30%含む)	—	—	—
2	堅下合同会館	RC	1983	1,140.16	2026年に除却		—	—	—
3	老人福祉センターやすらぎの園	RC	1981	2,048.00	2026年に除却		—	—	—
4	健康福祉センターオアシス	RC	1998	3,725.48	2026年に除却		—	—	—
5	サンヒル柏原	RC	1993	3,681.77	2025年に大規模改修、2053年に更新		総務省単価(40万円/㎡)	956,950	—
6	市民文化会館(リビエールホール)	SRC	1998	9,243.79	2025年に改修(図書館) 2028年に大規模改修、2058年に更新		総務省単価(40万円/㎡)	(図書館)479,980 総務省単価(25万円/㎡)	—

(2) 40年間の更新等費用 算定結果

No.	施設名称	経費項目	2023 ~2027	2028 ~2032	2033 ~2037	2038 ~2042	2043 ~2047	2048 ~2052	2053 ~2057	2058 ~2062
1	柏原市民文化センター	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	148							
2	堅下合同会館	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	59							
3	老人福祉センターやすらぎの園	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	106							
4	健康福祉センターオアシス	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	194							
5	サンヒル柏原	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	957						1,473	191
6	市民文化会館(リビエールホール)	維持修繕・改修 更新(建替え) 除却・解体	480	2,311						3,698 481
合計(税抜)			1,945	2,311	0	0	0	0	1,664	4,178 10,098

2.再編整備パターン（案）の検討結果

6. 事業スケジュール（案）

（案-3） 既存施設活用案

事業スケジュール(案)	2023年度 (R5)			2024年度 (R6)			2025年度 (R7)			2026年度 (R8)			2027年度 (R9)			2028年度 (R10)			2029年度 (R11)																																														
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																				
再編整備基本計画の策定	基本計画策定																																																																
【設計・工事】																																																																	
サンヒル柏原				設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																																				
市民文化会館（リビエールホール）				設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																																				
市民プラザ6階				設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																																				
市役所別館3階				設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																																				
柏原市立勤労者センター							設計発注			実施設計			工事発注			改修工事																																																	
健康福祉センターオアシス										発注			解体設計			工事発注			解体工事																																														
市民文化センター										発注			解体設計			工事発注			解体工事																																														
堅下合同会館										発注			解体設計			工事発注			解体工事																																														
老人福祉センターやすらぎの園										発注			解体設計			工事発注			解体工事																																														
旧ハローワーク・かしわらっこはぐくみセンター				発注			解体設計			工事発注			解体工事																																																				
【機能移転】																																																																	
市立柏原図書館	継続運用																															移転			新図書館（リビエールホール内）で供用開始																														
保健センター	継続運用																															移転			別館3階で供用開始																														
社会福祉協議会	継続運用																															移転			勤労者センターで供用開始																														
公民館本館	継続運用																															移転			サンヒル柏原で供用開始																														
公民館堅下分館	継続運用																															移転																																	
子育て支援センター スキップKIDS	継続運用																															移転																																	
柏原市立青少年センター	継続運用																															移転																																	
老人福祉センターやすらぎの園	継続運用																															移転																																	
柏原市立勤労者センター	継続運用																															移転																																	
男女協働参画センター（フローラルセンター）	継続運用																															移転																																	
【施設運用】																																																																	
新設図書館（リビエールホール内）																																運用開始																																	
サンヒル柏原	休止状態																															リニューアル			運用開始																														
柏原市立勤労者センター	継続運用期間																															リニューアル			運用再開																														
健康福祉センターオアシス	継続運用期間																															運用停止																																	
市民文化センター（公民館・図書館）	継続運用期間																															運用停止																																	
堅下合同会館（公民館・青少年センター）	継続運用期間																															運用停止																																	
老人福祉センターやすらぎの園	継続運用期間																															運用停止																																	
※現時点の想定スケジュールであり、今後変更となる場合があります。																																																																	

2.再編整備パターン(案)の検討結果

項目	(案-1) 複合施設新設案	(案-2) 図書館新設案	(案-3) 既存施設活用案
再編のイメージ			
コスト	事業費(千円): 4,918,308 △	事業費(千円): 2,138,733 ○	事業費(千円): 1,933,163 ◎
公共施設削減量	2,635.69 m ² △	8,797.69 m ² ○	9,763.69 m ² ◎
スケジュール	・健康福祉センターオアシスの借地期限(2027年5月)までに施設を除却するため、勤労者センターの改修→社会福祉協議会の移転を前倒して実施する必要があり、5カ月の機能停止期間が発生する。(柏原市立勤労者センター) △	・サンヒル柏原の改修→堅下合同会館の移転→図書館の新築の順番となるため、市民文化センターの運用を2026年12月まで継続する必要がある。 ・健康福祉センターの運用は2026年8月までとなる。	・サンヒル柏原の改修とリビエールホールの改修を並行して進める事が出来、市民文化センターの運用は2026年1月までとなる。 ・健康福祉センターの運用は2026年8月までとなる。
アクセシビリティ	子育て支援機能 : ○ (約2~3割) 健診・検診機能 : × (約6~7割) 貸館機能 : ○ (約2~3割) 老人福祉センター : △ (約5割) 図書館機能 : ○ (約1割) フローラルセンター : ○ (現状維持) → パターン②、③に比べて、特に健診・検診機能の移動時間が増加した人口の割合が多い。 → フローラルセンターについては、現状維持となっている。 △	子育て支援機能 : ○ (約2~3割) 健診・検診機能 : ○ (約2~3割) 貸館機能 : △ (約3~4割) 老人福祉センター : △ (約4割) 図書館機能 : ○ (約2割) フローラルセンター : × (約6~8割) → フローラルセンターへの移動時間が増加した人口の割合が多い。 → その他の機能については、概ね2~4割程度であり、他のパターンと比較するとアクセシビリティは高い。	子育て支援機能 : ○ (約2~3割) 健診・検診機能 : ○ (約2~3割) 貸館機能 : △ (約3~4割) 老人福祉センター : △ (約4割) 図書館機能 : ○ (約1~4割) フローラルセンター : × (約6~8割) → フローラルセンターへの移動時間が増加した人口の割合が多い。 → パターン②と比べると、図書館機能への移動時間増加の割合がやや高い。 ◎
跡地活用	<活用可能な跡地> ・市民文化センター跡地 ・老人福祉センター ・堅下合同会館 △	<活用可能な跡地> ・市民文化センター跡地 ・老人福祉センター ・かしわらっ子はぐくみセンター、旧ハローワーク ○	<活用可能な跡地> ・市民文化センター跡地 ・老人福祉センター ・堅下合同会館 ・かしわらっ子はぐくみセンター、旧ハローワーク ○
駐車場台数	<図書館・貸館機能の駐車場台数> 新設複合施設(図書館・貸館機能): 38台 ○	<図書館・貸館機能の駐車場台数> サンヒル柏原(貸館機能): 25台(+50台) 新設図書館(図書館): 7台 △	<図書館・貸館機能の駐車場台数> サンヒル柏原(貸館機能): 25台(+50台) リビエールホール(図書館): 130台(市役所用駐車場) ◎
まちづくりとの関連性	<都市計画マスタープラン(整備方針との整合)> ・柏原駅東地区の活性化 ○ ・大和川河川空間のオープン化 △ ○	<都市計画マスタープラン(整備方針との整合)> ・柏原駅東地区の活性化 ○ ・大和川河川空間のオープン化 △ ○	<都市計画マスタープラン(整備方針との整合)> ・柏原駅東地区の活性化 ○ ・大和川河川空間のオープン化 ○ ◎

3. 市場調査結果

(1) 調査概要

再編整備計画において設定した再編整備プランの事業実施にあたり、事業手法、再編後の公共サービスの向上、既存公共施設との連携等について、官民連携のポテンシャルを調査し、再編整備事業に効果的な官民連携手法の導入を検討することを目的に市場調査を実施した。

① 調査対象施設

調査対象施設は、再編整備プランにおける移転先施設である次の施設とした。

表 1-3-1 調査対象施設

調査対象施設
・市民文化会館（リビエールホール）
・サンヒル柏原
・柏原市立勤労者センター
・市民プラザ6階
・市役所別館3階

また、再編整備後の除却施設については、跡地活用の可能性についてもあわせて調査した。

② 市場調査対象事業者

市場調査の対象とした事業者は、「設計」、「施工」、「維持管理」、「運営」、「跡地活用」、「プロパティマネジメント」の業種とし、それぞれ関西地区で実績のある事業者とした。

市場調査への参加を要請した事業者のうち、参加を承諾された事業者は 15 社（うち 2 社は 1 グループとして参加）であり、業種別内訳は次表のとおりである。

表 1-3-2 市場調査参加企業の業種

No.	企業名	業 種						備 考
		設計	施工	維持管理	運営	跡地活用	プロパティM	
1	施工会社 A		○		○	○	○	
2	設計会社 A	○						
3	設計会社 B	○						
4	施工会社 B		○	△		○		
5-1	管理会社 A			○				グループとして参加
5-2	運営会社 A				○	△	△	
6	運営会社 B				○			
7	施工会社 C		○					
8	施工会社 D		○	△		△		
9	管理・運営会社 A			△	○			
10	管理・運営会社 B			○	○			
11	施工会社 E		○			○		
12	跡地開発・プロパティマネジメント会社			△		○	○	
13	施工会社 F		○					
14	管理・運営会社 C			○	○		△	
業種別企業数		2	6	6	6	6	4	
業態別延べ事業者数		7		10		7		

○：事業者が主体としている業種 △：事業者が付带的に、またはグループ会社等が主体に実施している業種

③ 市場調査期間・調査方法

市場調査の実施は、令和4年12月21日から令和5年1月23日の間に実施した。1社あたりの意見聴取時間は、再編整備概要の説明を含め、約1.5時間であった。

調査方法は、対面またはWebによる形式を事業者の意向による選択制としたが、1社のみWebによる実施となり、その他の事業者とは対面での実施であった。

④ 調査時提示資料

提示資料は、再編整備計画の概要、再編整備プランの各施設の配置計画、改修平面図、想定事業工程を取りまとめ説明資料として提示した。

(2) 調査結果

① 調査項目

事業者への聴取内容は、業種別に次表のとおり設定し、それぞれの項目に従って聴取を行った。

表 1-3-3 市場調査対象事業者への業種別聴取項目

対象業種	聴取項目
設計・施工	<ul style="list-style-type: none">・整備内容から、想定する設計・工事期間・複数施設の改修工事にあたり、事業手法として適切と考えられる手法・万博による工事費の変化、労働力確保等、設計・施工に関わる影響・施設改修にあたって、仕様作成や市が準備する必要がある事項・その他、本事業に対するご意見、ご要望
維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none">・機能再編後の管理・運営への対応可能性・再編対象施設以外で、管理・運営を行う可能性のある施設・複合機能となる施設での管理・運営で留意する点・他事業者とのJV¹⁶による管理・運営の可能性・管理・運営を行う上で適切と考えられる手法・管理・運営を行う上での条件や、除外してほしい業務等・事業工程案で、管理・運営上必要となる期間（例えば開業準備期間等）・その他、本事業に対するご意見、ご要望
跡地活用等	<ul style="list-style-type: none">・跡地・遊休地活用としての用地ごとのポテンシャルについて・活用の条件・その他、本事業に対するご意見、ご要望

¹⁶ JV: (joint venture、ジョイントベンチャー) 建設業における共同企業体のこと、

② 調査結果概要

調査対象事業者から聴取した内容のうち、調査時提示資料に対する主な意見を次表に示す。なお、市場調査に参加した全ての事業者からは、本事業への参画についての興味が示された。

表 1-3-4 市場調査による事業者からの意見概要（設計・施工）

【設計・施工】

調査項目	意見概要
整備内容から 想定する 設計・工事期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改修工事は新築の場合と異なり、構造計算等の工程が不要となる場合があるものの、期間が大きく短縮されることは無い。 ・ 改修工事設計では元設計事業者と異なる設計事業者が設計業務を実施する場合、既存施設の設計図書精査等の準備期間を設ける必要がある。設計準備の調整に更に期間を設ける必要がある。 ・ 基本設計と事前準備で1年程度になるのではないか。 ・ 建築確認申請などがある場合、別途時間が必要である。 ・ 全体を通した工事期間が長すぎるので、短いほうが事業として参画しやすい。 ・ 一つの工事完了後、次の工事がすぐに始まるように、人の余剰がでないような配慮があることが望ましい。 ・ サンヒル柏原と市民文化会館（リビエールホール）の改修工事が重なっている状態と、解体工事が3棟重なっている状態が工程管理上リスクになるのではないか。 ・ 工事の内容や、全館閉鎖とするのか、開館しながらの対応となるのか等条件によって変わってくるが、工事期間は、半年から1年程度と想定される。 ・ サンヒル柏原については、設備配管等の更新が無ければ半年、スケルトン改修になるとおよそ1年程度の工期になると考えられる。 ・ サンヒル柏原の工事期間7カ月は、躯体に手を付けないとはいえ少々短い。 ・ 市民文化会館（リビエールホール）については、改修する設備等の物量によるが1年程度と考えられる。 ・ 図書館等の場合は所管局からの要望が多く出てくる可能性があり、合意調整に時間を要する。市民文化会館（リビエールホール）の設計・工事期間を現時点で7ヶ月と想定されているが、やや短い。 ・ 施設を開館したままで、工事を行う場合は、期間が更に延びることが想定される。（工事期間も延び、危険も伴うため、できるだけ避けるほうが望ましい） ・ 解体工事に関しては別事業としても問題はない。
複数施設の改修 工事にあたり、 事業手法として 適切と考えられる 手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1件ごとに発注すると、どこか1件不落になると工程に影響があるため、一括発注にした方が良いと考える。 ・ 施設毎の工事をそれぞれ発注すると1件あたりの工事価額が低くなり、中堅以上の施工業者は参入し難くなる。複数の工事をまとめて発注するのがトータルの費用圧縮にもなり良い。 ・ 個別発注よりも複数発注の方が、ボリュームがでるため、業者としても参画意欲を持ちやすい。 ・ 全てを1社が担うのは、規模の大きい企業でなくては対応が難しい場合がある。連携を組んで複数の業者が対応することも検討する必要がある。 ・ 今回の事業は改修工事で状況が明らかではないため、リスク分担が難しい。設計／施工を分利発注するが望ましい。 ・ 改修工事は設計／施工を分けた発注方式の方が良いと考える。 ・ 基本設計だけの発注となると、事業としての旨味がなく、参画する事業者がいないと考えられるが、基本設計を実施した設計事業者が実施設計と施工のCM業務を併せて実施する発注方式とすれば、参画する事業者も出てくると考えられる。 ・ 改修工事のため、図面や表面上だけではわからない施設の劣化等の問題点を事前に

	<p>把握することができる DB 方式の採用で業務が円滑に進む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事前に運営先が決まっているのであれば、運営の意見を踏まえた配置であることが良いため、DB+0 方式が望ましい。決まっていないのであれば分離発注方式でよい。 ・ 所管課との調整に時間を要することが想定されることから、コストがかかるものの CM 方式（発注及び設計・施工管理）の導入が有効と考えられる。 ・ CM 方式と DB 手法の両方式を活かした事業手法が望ましいと考えられる。 ・ CM 方式を導入したうえで、設計／施工を分離発注する従来方式で発注すればよいと思う。 ・ CM 方式は建築規模の大きい場合に効果があるが、改修の場合は新築よりも費用をかけることができないため、費用対効果があるかどうかの検討が必要である。 ・ ECI 方式についても一つの手段として考えられる。 ・ ECI 方式を活用しつつ、基本設計を設計会社が対応し、実施設計と施工を一体とした方がスムーズに進むのではないか。
<p>万博による工事費の変化、労働力確保等、設計・施工に関わる影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状を見るに、大阪万博の影響よりも、原油高、円安に起因する資材高騰の影響の方が大きい。 ・ 資材単価・人件費が高騰しており、リスク管理のため、積算の際に予備費としてバッファを持たせる検討も必要である、 ・ スライド条項を踏まえた発注ができる状況でないと参画は難しい。理想としては入札公告時の積算を起点としたい。 ・ 大阪万博による建設工事は 2023～2024 年度にピークを迎え、本件は 2025 年度以降の工事が多く、万博の影響はそこまで大きくないと考えられる。 ・ 大阪万博以降に複数の大規模工事があり、労働力の確保は難しくなる可能性がある。 ・ 労働者確保については、労働者の減少や、労働基準の問題なども背景にある。 ・ 大阪万博を踏まえて工事を後ろ倒しにしている事業もいくつか存在すると考えられるので、これらの影響も考慮する必要がある
<p>施設改修にあたって、仕様作成や市が準備する必要がある事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の図面・竣工図・改修履歴・修繕履歴があることが必須条件である。 ・ 複数回改修を行っている場合、どの時点の図面となるかも問題になる。 ・ CAD データ等の図面データがあれば望ましい。 ・ 設備配管の状況など、改修内容に与える影響が大きい事柄については、設計段階での建物現状調査を十分に見込んで欲しい。 ・ アスベスト、PCB の調査は先行して準備が可能である。 ・ 図面や建物の表面上の状況からは、想定できない不具合が出てくる場合があるため、リスクとして留意しておく必要がある。 ・ 公共の古い建物の改修工事で府へ相談が必要な場合は、行政間で協議を進めた方が円滑に進む場合が多いため対応頂く必要がでてくる。 ・ 改修工事の方針について所管課で相反する意見が出た場合、主幹部門で調整を頂く必要がある。
<p>その他、本事業に対する意見、要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ あまり関心が高いとは言えないが、単純な改修事業だけではなく、公共施設マネジメント再編事業となるような業務であれば、参画意欲が変わってくる。 ・ 市としての、公共施設マネジメントの方針・背景などの状況がわかれば、事業参画の意義が出てくる。竣工図・修繕履歴からは判断できない不測の事態が露見した場合、契約の追加変更が可能になるようなリスク分散を行う必要がある。 ・ 物価上昇が加速しているので、実施方針の時点の物価水準を踏まえた適正価格を設定すれば、コスト上昇のリスクを減らすことができる。 ・ 万博関連工事の不落が相次いでいるが、本件については十分な予算立てをして不落のリスクを回避した方がよい。 ・ 性能発注にする場合、性能を民間レベルに落とす。官庁営繕仕様に拘らず性能を民間レベルに落とすと安価で対応できる企業が出てくると考える。

表 1-3-5 市場調査による事業者からの意見概要（維持管理・運営）

【維持管理・運営】

調査項目	意見概要
再編対象以外の施設で、管理・運営を行う可能性のある施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ あえて一括で指定管理者が対応する必要はないと考えるが、同じ地域での運営になるので連携は必要と考えている。 ・ 男女参画機能の施設については、必ずしも直営ではなく NPO 等が指定管理者になる場合もある。 ・ 子育て支援などの市の直営部分以外は全て、民間で運営管理を担えるとの印象を持った。一部は対応が可能と考える。 ・ 通常の建物管理の範囲であれば対応は可能である。
複合機能となる施設での管理・運営で留意する点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設の場合、開館時間の違いやそれに伴う出入口の管理、セキュリティ管理等の調整に懸念が生じがちである。 ・ 利用者層が合わないような施設が複合されている例は望ましくないが、今回は、類似施設を集約しているため、特に問題はないものとする。 ・ 機能移転することによる料金形態の変化に利用者の不満が生じるような事態も想定される。 ・ 市民文化会館（リビエールホール）においては音や振動の影響、動線の共用が懸念される。 ・ 複合施設での管理区分を明確化した方が良いと考える。
他事業者とのJVによる管理・運営の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の維持管理、運営会社との JV は可能であり、実施実績もある。 ・ 個別の指定管理発注でも施設内での業者間連携は実施している。
管理・運営を行う上での適切と考えられる手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計の段階から関わることができれば、運営していく上で効率的な施設配置・しつらえ等の意見を反映できることから DBO 方式、あるいは D0 方式は有効と考えている。 ・ DB+0 方式が望ましいと考える。運営については、現時点で導入されていることもあり指定管理者制度が適切であるとする。 ・ 現在の指定管理者でうまく運営されているようであれば、あえて変更する必要はないのではないかと考える。 ・ 個別ではなく一括での発注のほうが、距離が近いこともあり施設間の移動もしやすく、また、トータルのコストも抑えることができる。 ・ 複合 1 年目の収益の見込みを立てにくく、リスクも高い。1 期目はリスク回避のために使用料制として、2 期目以降から利用料金制に移行するなどの対応を希望する。
管理・運営を行ううえでの条件や、除外してほしい業務等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 光熱水費や修繕・購入等の費用負担の仕様を明確にしておく必要がある。 ・ 人件費・物価上昇がリスクとなっているため料金改定などの条件設定ができることが望ましい。 ・ カフェスペース等の飲食については、収益性のリスクがあり除外してほしい。 ・ 大規模修繕は対象から外してほしい。今回は新築ではないため、この点がリスクになる。
管理運営上必要となる期間（例えば開業準備期間等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理の運営期間は 5 年程度が妥当。 ・ 指定管理の終了の時期は、雇用の契約等もあることから、年度締めが望ましい。 ・ 通常の準備期間としては最低 3 か月、できれば 6 か月の期間が必要である。今回の場合は施設開業から準備する形に近く、6 か月程度必要と考える。

表 1-3-6 市場調査による事業者からの意見概要（跡地活用）

【跡地活用】

調査項目	意見概要
跡地・遊休地活用としての用地ごとのポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地もある程度広く、駅に近い土地はポテンシャルが高いと考えている。 ・ 生活利便系の施設を考えた場合、周辺に自動車アクセス可能な大型店舗が立地しており、苦戦すると考えられる。 ・ 幹線道路に面しておらず、駐車場を確保するスペースが不足している土地は、商業用としてのポテンシャルは低く活用は難しい。 ・ 幹線道路に面していない土地は静寂性が保てることが必要な業種には適しているかもしれない。 ・ 仲介で分譲業者に販売するなどの活用が現実的である。 ・ 用地規模により住宅用地、マンション、戸建て、医療・福祉系の用途が想定される。
活用の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地売却時に既存建物を残置することについて、利用できない建物の場合は更地で購入したいが、土地代から解体費を引いた額で購入する事も考えられる。 ・ 売却、定期借地どちらであれ、行政の支援、例えば固定資産税減免などがあれば、事業計画の安定性が出てくると考える。 ・ 売却をする場合、工事費の高騰により解体費に変動が出ることが想定されること、アスベストの問題が懸念されることから更地であることが望ましい。 ・ 地価は路線価による算定では、購入に積極的にはなれない。
その他の意見・要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却の場合は、土壌調査（少なくとも地歴調査）、現存建物のアスベスト調査を実施しておいてほしい。 ・ 土地活用の用途の縛りが無いとデベロッパーが有利になる。売却の場合は活用用途に制限を掛けて欲しい。

(3) 再編整備計画の事業化に向け考慮すべき事項

市場調査では再編整備プランを資料として提示しており、既存施設の改修により施設再編を行うこと、また機能再配置による機能の玉突き移転も必要となることから、工事管理、工期管理、リスク分担等の観点から、事業手法についての意見が多く提示された。

今後の事業化に向けて、業態ごとの事業者からの意見により、事業実施において考慮すべき事項は次のとおりと考えられる。

① 発注者支援

ほとんどの設計・施工事業者から、事業管理・マネジメントの発注者支援業務が必要であるとの共通した意見が提示された。

これは、本事業が複数施設を対象に施設機能の玉突き移転を伴う施設改修による再編整備事業であり、本事業全体の工事工期の面から移転先施設の工事期間が輻輳することから、再編整備事業を円滑に進捗させるために有効な手法となると考えられる。従って、本事業では事業管理・マネジメントの発注者支援業務を加えることとして計画する。

② 設計・施工手法

市場調査に参加した事業者の改修事業への実績も様々であり、事業手法においても各事業者独自の考え方により設計/施工を分離発注する従来型手法、DB手法、ECI手法など多様な手法が提示されている。

事業全体の一括発注については肯定的な意見もある一方、事業規模の増大により参画企業が限定されること、工事期間の長期化、施設別工事工程の重複による有資格者や労働力の確保等の面から、分割して発注することを望む意見もある。

移転先施設の改修工事は、小規模工事から機能変更を伴う大規模工事があることによる工事期間の長短、施設機能の玉突き移転を伴う工事順序や工事開始時期が一部施設で限定されることを考慮すると、移転先施設の工事規模等を踏まえて一部施設をまとめて工事発注することを計画する。

手法については、想定される設計/施工を分離発注する従来手法、DB手法、ECI手法等を移転施設ごとに有効な手法を検討し計画する。なお、PFI手法については、改修工事であることから施工後の仕様変更、工事費変更等が新設工事より高い頻度で発生することが想定され、そのリスクを見通すことが困難と考えられるため、本事業では検討は行わないものとする。

③ 維持管理・運営の取り扱い

維持管理・運営事業者は、専門性に特化した事業者、総合的な運営が可能な事業者の双方が市場調査に参加しているが、いずれの事業者もこれまでの事業実績から他社との協業による維持管理・運営が可能であるとしている。

それぞれの施設を個別に維持管理・運営を委託することも可能であるが、施設間の連携、特に市民文化会館（リビエールホール）を図書館との複合施設化する際には、運営の連携が重要視される。

また、既存施設の用途変更による機能移転となり、改修による制限要因が生じることもあり、運営が実施しやすい改修とするため、運営事業者の意見を設計に反映できる手法（D0手法）の検討も考慮する必要がある。

④ 跡地活用

市場調査に参加した事業者は、跡地を自社で直接的に事業を行う事業者ではなく、土地の立地等により実際の事業を行う事業者を探索し、土地活用をマネジメントする事業者であり、活用可能となる時期が未確定な点から確定的な跡地活用事業の設定には至っていない。

活用可能な事業としては、立地や敷地面積により分譲マンション、福祉系事業、戸建て住宅の事業が挙げられており、分譲マンション、福祉系事業についてはポテンシャルのある土地が示されている。

跡地活用を進捗させるには、活用可能な時期、売買条件、公募に至るスケジュールを明らかにすること、また事前のサウンディングを実施することで条件設定を行っていくプロセスが必要になる。

また、既存建築物のアスベスト調査、土壌汚染調査等の事前調査の実施要否も明確に条件化しておく必要がある。

(4) 再編整備計画の事業手法

① 発注者支援

発注者を事業推進面で支援する方法は次表の方法がある。

表 1-3-7 発注者支援の方法

方 法・概 要
<ul style="list-style-type: none"> ● 発注者の技術職員が不足する場合に民間事業者が先導的に対応 <ul style="list-style-type: none"> (A)PM 方式：事務所全体のプロジェクトを完遂するためのマネジメント (B)CM 方式：個別事業に対して計画・設計・工事を完遂するためのマネジメント
<ul style="list-style-type: none"> ● 発注者（調査職員）が柱となって対応 <ul style="list-style-type: none"> (C)事業推進 PPP 方式
<ul style="list-style-type: none"> ●発注者の作業を手伝う <ul style="list-style-type: none"> (D)発注者支援業務（現場技術業務、積算補助業務等）

（「CM 方式の更なる普及に向けて」 （一社）建設コンサルタンツ協会 令和4年度マネジメントセミナー資料より）

表 4-1 発注者支援の方法のうち、(A)(B)(C)がマネジメント業務であり、これらの方式が本事業に適応が検討できる。

3方式の業務内容と役割の区分は、下図のとおりであり、PM方式、CM方式が事業実施プロセスへの関与が高く、マネジメント業務実施の役割が大きくなる。

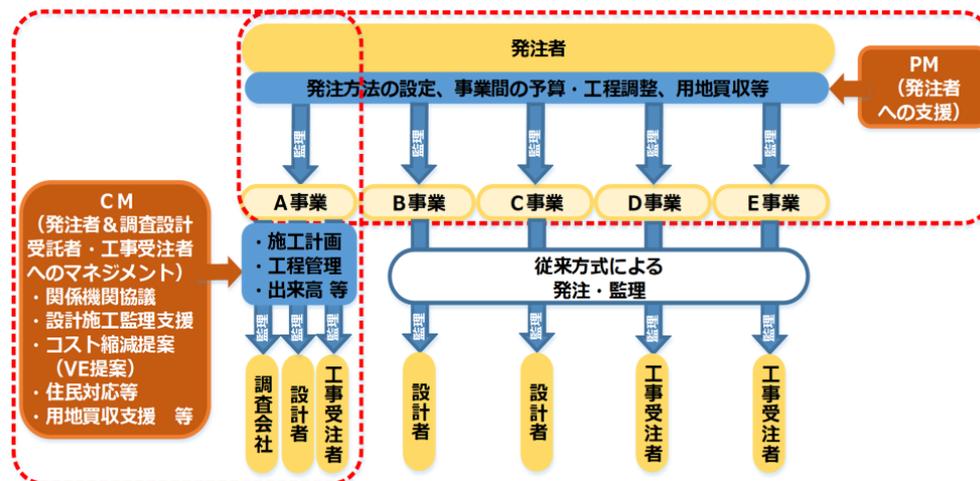
業務内容	マネジメント業務		(D) 発注者支援 業務
	(A/B) PM/CM方式	(C) 事業促進 PPP方式	
監理業務の発注者代行的支援 （集中的業務への対応） ・設計の検討支援 等 ・品質管理のチェック 等	◎	◎	○
コスト縮減の実現 ・VE提案の実施 ・技術提案の評価 等	◎	○	△
契約方法検討・発注支援 ・発注方式の提案 ・価格算出（積算）の支援 等	◎	○	△

■凡例◎：業務実施者が主体的に実施 ○：発注者と業務実施者が協働で実施 △：発注者指示で実施

（「CM 方式の更なる普及に向けて」 （一社）建設コンサルタンツ協会 令和4年度マネジメントセミナー資料より）

図 1-3-1 発注者支援の業務内容と役割

PM方式とCM方式の違いは、下図のとおり、PM業務が事務所全体（発注者）等の複数事業に対して、発注方法の検討や予算調整等のマネジメントを実施するもので、CM方式は、特定の1事業に対して施工管理、関係機関協議や施工監理支援等のマネジメントを実施する。



(「CM方式の更なる普及に向けて」 (一社)建設コンサルタンツ協会 令和4年度マネジメントセミナー資料より)

図 1-3-2 PM方式とCM方式の相違

本事業では、複数施設の再編を行うものであり、全ての施設機能の移設を工期内に完了させることが求められることから、発注者支援事業者による工事管理等も含めた事業全体への主体的なマネジメントを実施することが効果的である。

従って、本事業の発注者支援については、CM方式を採用することが適切であると考えられる。

② 事業方式

本事業は複数施設の改修工事となることから、事業手法に対する事業者意見においてもDB手法等設計段階からの施工事業者が関与する手法を挙げる事業者が多くみられた。また、運営事業者からも、施設運営のノウハウを設計に反映するため、設計段階での運営事業者の関与が行えるD0方式の提案がある。

これらの意見を踏まえ、本事業で採用が想定される事業手法を整理した一覧を、次表に示す。

表 1-3-8 本事業で採用が想定される事業手法

発注方式	基本設計	実施設計	施工	維持管理 運営	方式の概要
A 分離発注	個別発注	個別発注	個別発注	個別発注	・基本設計、実施設計、施工、運営を分離してそれぞれ個別に発注する方式
B 分離発注 (基本・実施設計一括)	一括発注	一括発注	個別発注	個別発注	・基本設計と実施設計を一括で発注する方式 ・設計業務の一括発注による設計期間の短縮、設計方針の実施設計への反映に有利
C DB方式	一括発注	一括発注	一括発注	個別発注	・基本設計、実施設計、施工を一括で発注する方式 ・設計への施工事業者からの意見、ノウハウを反映することが可能 ・施工時の問題点の設計変更の対応に時間がかからない。
D 基本設計先行型DB	個別発注	一括発注	一括発注	個別発注	・実施設計、施工を一括で発注する方式 ・基本設計完了による工事費算出の精度が高まる。 ・基本設計への施工事業者のノウハウを反映する範囲が乏しくなる。
E DBO方式	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注	・基本設計、実施設計、施工、運営を一括して発注する方式で性能発注が基本 ・設計への施工事業者、運営事業者のノウハウを反映することが可能 ・基本計画での事業費査定となり、そのためのリスクを担保する必要がある。
F DO方式	一括発注	個別発注	個別発注	一括発注	・基本設計と維持管理や運営を一括で発注する方式 ・運営事業者の運営ノウハウを設計に反映でき、運営しやすい施設となる。
G ECI方式	個別発注	個別発注	個別発注	個別発注	・基本設計、実施設計に施工事業者のアドバイスを反映させる方式 ・予定施工事業者をあらかじめ決定しておき、設計終了後に事業費を確定させた段階で予定施工事業者と価格協議を行い合意すれば予定施工事業者と契約する。 ・設計支援に対して予定施工事業者には支援費用を支払う必要がある。
H 運営先行型 改良ECI方式	個別発注	個別発注	個別発注	個別発注	・基本設計、実施設計に維持管理、運営事業者のアドバイスを反映させる方式 ・維持管理、運営の予定事業者を設計開始段階であらかじめ決定しておき、施設竣工前に予定事業者と価格協議を行い合意すれば予定事業者と契約する。 ・設計支援に対して予定維持管理、運営事業者には支援費用を支払う必要がある。

本事業における移転先施設は5施設であるが、施設により整備内容、整備規模が異なるため、全ての施設を同一の手法で実施するより、整備内容や整備規模に合わせた手法を採用することが望ましいと考えられる。

移転先施設の機能配置図、整備内容、改修工事費から整備規模を区分した一覧を次表に示す。整備内容が内装及び設備改修が必要で改修工事費が多額となる施設を「大規模」、内装及び設備改修が必要な施設で比較的改修工事費が小さいものを「中規模」、内装改修に限るものを「小規模」とした。

表 1-3-9 移転先施設の整備内容

移転先施設名称	移転後機能	整備内容	改修工事費 (千円)	改修 範囲	整備 規模
市民文化会館 (リビエールホール)	文化ホール(既存) 図書館	内装改修 (EV、防火区画含む) 設備改修	479,980	施設の 一部	大規模
サンヒル柏原	多世代交流拠点(公民館、 子育て支援、老人福祉等)	内装改修 設備改修	956,950	施設全面	大規模
市役所別館3階	保健センター(検診機能)	内装改修 設備改修	99,604	施設の 一部	中規模
勤労者センター	地域福祉センター	内装改修 設備改修	63,585	施設のほ ぼ全面	中規模
市民プラザ6階	男女協働参画センター (フローラルセンター)	内装改修	20,037	施設の 一部	小規模

整備規模が大規模に区分された施設は、既存諸室の大規模な改修が必要な施設であり、設計事業者と施工事業者の連携や協力が必要であると考えられ、DB方式またはECI方式の採用が考えられる。なお、諸室の大幅な用途変更があり、既存施設機能が継続され、設備関係の取合に考慮が必要となる市民文化会館(リビエールホール)については、施工完了までの期間にわたり設計事業者と施工事業者の協力が必要と考えられるため、DB方式とすることが望ましい。

中規模と区分された施設は、内装改修及び設備改修が必要であるが、大幅な変更は伴わず、工事期間中の設計変更相談についてはCM業務での対応が可能と考えられ、分離発注方式またはECI方式の採用が考えられる。

小規模に区分された施設は内装改修に限られ、諸室・部屋割りの変更が主体となるため、分離発注方式の採用することが考えられる。

なお、施設稼働後の運営に指定管理制度を採用する場合には、指定管理者の運営形態に合わせた施設仕様とすることが、市民サービスや施設稼働率の向上につながることから、運営事業者の設計段階からの関与を行える手法を採用することが望ましい。

市場調査を踏まえた検討による本事業の事業手法を次表に示す。

表 1-3-10 想定する事業手法

移転先施設名称	移転後機能	運営方法	想定する事業手法
市民文化会館 (リビエールホール)	文化会館(既存) 図書館	直営	DB (基本設計先行型含む)
		指定管理	DB+運営先行型 ECI
サンヒル柏原	多世代交流拠点(公民館、 子育て支援、老人福祉等)	直営	DB (基本設計先行型を含む) または ECI
		指定管理	DO+ECI または ECI+運営先行型 ECI
市役所別館 3階	保健センター	直営	ECI または 分離発注 (基本・実施設計一括を含む)
勤労者センター	地域福祉センター	直営	ECI または 分離発注 (基本・実施設計一括を含む)
市民プラザ 6階	男女協働参画センター (フローラルセンター)	直営	分離発注 (基本・実施設計一括を含む)

③ 跡地利用

跡地利用の市場調査による跡地利用に対する意見では、跡地活用時期が明確ではないことから、利活用の確定には至っていないが、それぞれの土地に対する現状で想定される利活用方法と跡地活用に向けた今後の方策を次表に示す。

表 1-3-11 想定される跡地利用方法

対象となる跡地	現状で想定される 利活用方法	活用に向けた今後の方策
柏原市民文化センター	戸建て住宅(分譲) 商業(公園と一体的な 開発が条件)	・社会情勢や地域情勢により利活用の可能性が変化するため、活用可能な時期が確定された際に市場調査を再度実施する。
堅下合同会館	戸建て住宅(分譲)	・社会情勢や地域情勢により利活用の可能性が変化するため、活用可能な時期が確定された際に市場調査を再度実施する
老人福祉センター やすらぎの園	戸建て住宅(分譲)	・社会情勢や地域情勢により利活用の可能性が変化するため、活用可能な時期が確定された際に市場調査を再度実施する
旧ハローワーク・かしわらっ 子はぐみセンター	分譲マンション	・早期の利活用可能性があるが、売買時期により左右されるため、売買時期の明確化と条件設定が必要である。
平野スポーツ広場	高齢者福祉施設	・利活用業種の希望が多い面積規模と合致しており利活用時期が明確となった時点で再度市場調査を実施する。