

柏原市行政系施設個別施設計画

平成30年5月

柏 原 市

(正)

目 次

■ I	計画の位置づけ	1
1.	個別施設計画策定の背景と目的	1
2.	個別施設計画の位置づけ	1
3.	計画期間	2
■ II	対象施設	2
1.	対象施設	2
2.	施設の位置づけ	3
■ III	対策の優先順位の考え方	6
1.	施設の現況と課題	6
2.	基本方針について	7
■ IV	個別施設の状態等	9
1.	建物劣化診断の方法について	9
2.	建物劣化診断の結果	10
■ V	今後の対策について	17
1.	対策内容	17
2.	対策の実施時期・対策費用	18
■	参考資料	20

■ I 計画の位置づけ

1. 個別施設計画策定の背景と目的

本市は昭和 40 年代から 50 年代にかけて集中的に公共施設を整備してきましたが、これらの施設は老朽化が進み、一斉に大規模改修や更新の時期を迎えようとしています。

国においては、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を定め、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定を求めています。

平成 26 年 4 月には総務省より「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体において、公共施設の現況や、総合的・計画的な管理に関する基本的な方針などを定める計画の策定が求められているところです。

このような背景をもとに、本市においても、公共施設等の総合的な管理は、効率性を追求しながら中長期にわたり計画的に取り組むべき全庁的な重要課題と考え、平成 29 年 3 月に「柏原市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」、「柏原市公共施設基本デザイン（案）（以下「基本デザイン（案）」という。）」を策定しており、その計画の推進のため「柏原市行政系施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2. 個別施設計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画を上位計画とした建築系施設の個別計画として位置づけられるものです。また、柏原市庁舎建設基本構想・基本計画との整合を図り、策定します。

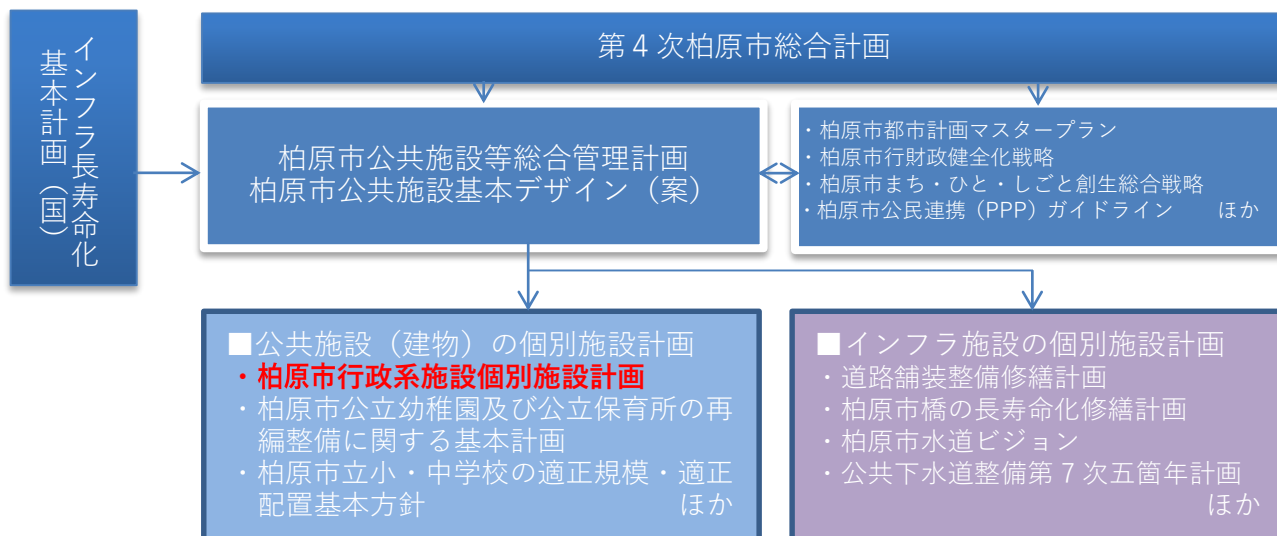


図 1-1 個別施設計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である総合管理計画の計画期間にあわせて平成 30 年度から平成 68 年度までの 38 年間とします。

ただし、施設の状態や関連する公共施設マネジメントの取組み状況、社会経済情勢、国の補助制度などの動向によって、適宜、計画を見直すこととします。

■ II 対象施設

1. 対象施設

本計画の対象とする施設は、総合管理計画で分類された、本市が保有する行政系施設の 11 施設を対象とします。

表 施設一覧（行政系施設）

施設番号	施設用途	施設名称	施設面積(㎡)
1	庁舎等	国分合同会館（出張所）	402.04
2	庁舎等	柏原市役所（本庁舎）	4,319.63
2	庁舎等	柏原市役所（本庁舎以外）	2,446.34
3	庁舎等	堅上合同会館	180.88
4	消防施設	堅下消防会館	268.86
5	消防施設	堅上消防会館	130.05
6	消防施設	消防第1分団詰所	123.62
7	消防施設	消防第3分団	240.35
8	その他行政系施設	堅下南小学校 高井田分校跡	248.00
9	その他行政系施設	高井田水防倉庫	22.68
10	その他行政系施設	片山材料倉庫	31.56

出典：柏原市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

2. 施設の位置づけ

平成 28 年度において策定した総合管理計画及び基本デザイン（案）において、対象施設に関する施設評価及び統合・再編に関する方向性を検討しています。

(1) 総合管理計画における評価

公共施設（建物）の現況調査の結果から、今後の施設のあり方や再編に向けた検討を行うため、施設の基礎的な評価を行いました。

① 施設評価の基本的な考え方

施設評価は、施設が持つソフト（財務・供給）とハード（品質）を評価指標とする「ポートフォリオによる施設評価」と、施設の設置基準を満たしているかを評価指標とする「設置基準による施設評価」の2つの評価で行いました。

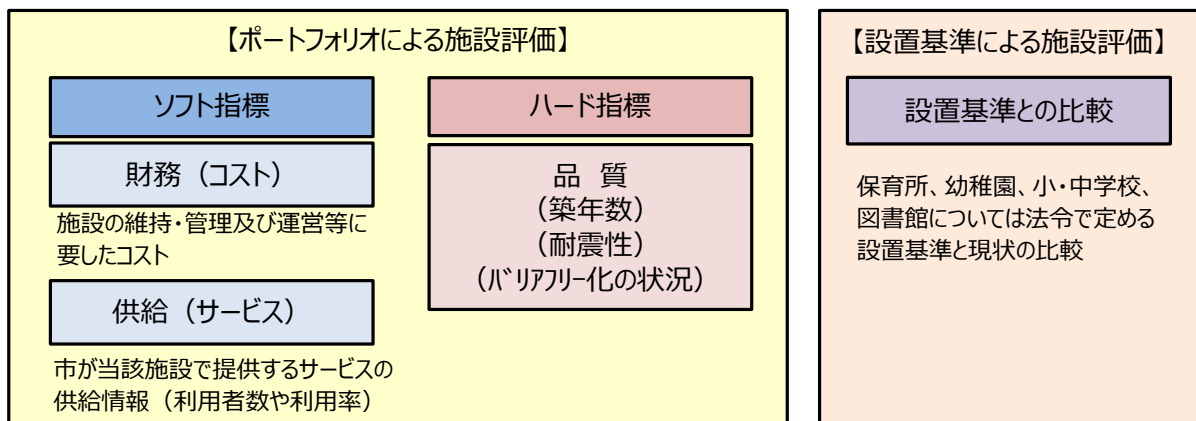


図 公共施設の評価の概要

出典：柏原市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

② ポートフォリオによる施設評価

行政系施設は、上記の【ポートフォリオによる施設評価】のみを実施しています。ソフト指標、ハード指標の評価点からポートフォリオにより4つの象限に区分し、各施設における今後の取組の方向性を示します。評価点は偏差値であることから、基準軸は偏差値 50 とします。

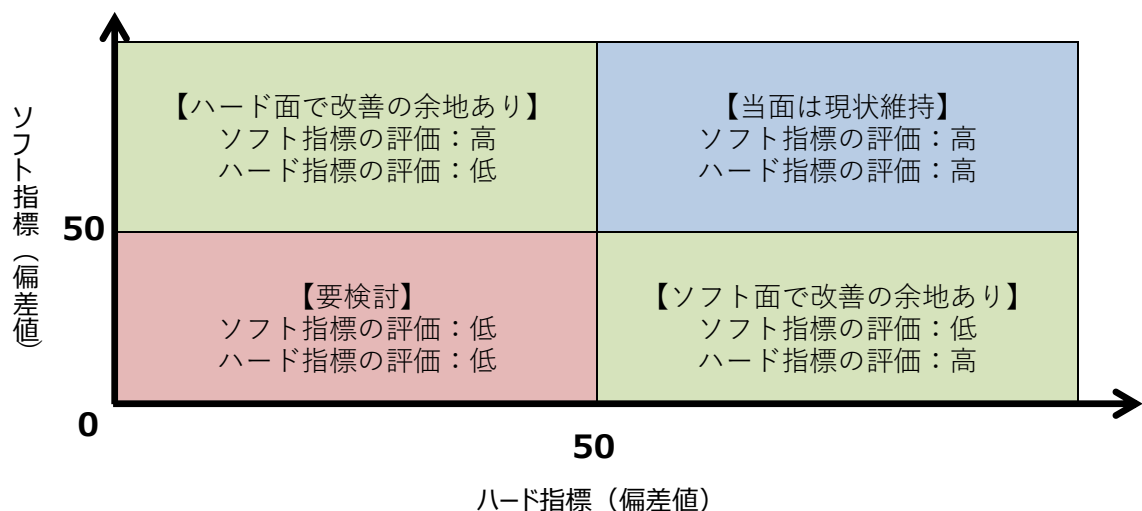
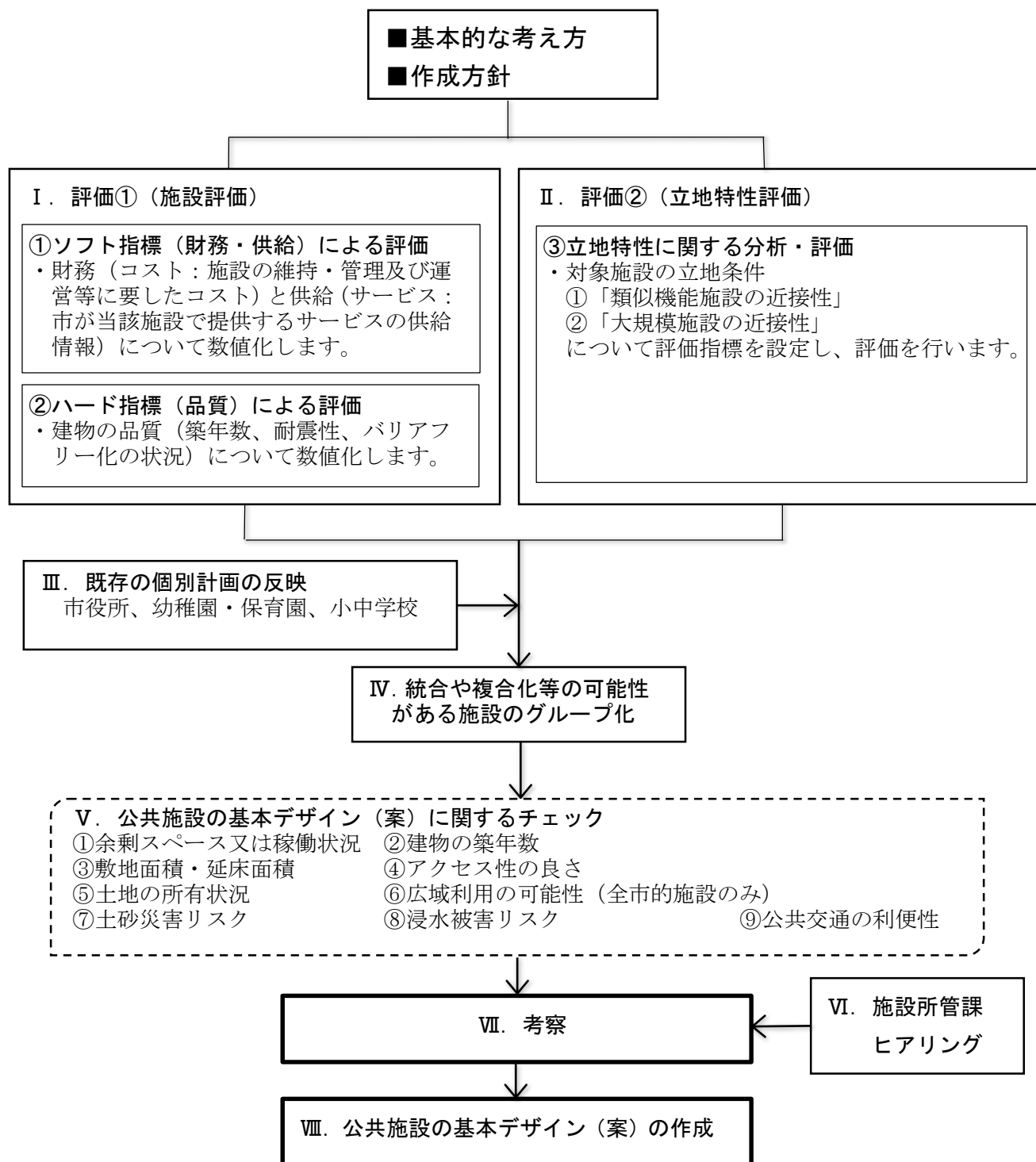


図 ポートフォリオによる施設評価

出典：柏原市公共施設等総合管理計画 平成 29 年 3 月

(2)基本デザイン（案）における評価

前述のポートフォリオによる施設評価と、立地特性を踏まえた評価結果から、今後の施設のあり方や統合・再編等に関する今後の方向性として基本デザイン（案）を作成しています。



出典：柏原市公共施設基本デザイン（案）平成29年3月

図 公共施設の基本デザイン（案）の作成の流れ

(3)行政系施設の位置づけ

総合管理計画および基本デザイン（案）で示された対象施設の今後の方向性は以下の通りです。

表 施設類型（大分類：行政系施設）

施設類型 (中分類)	施設名称	ポートフォリオに よる施設評価	統合・再編等に関する 基本デザイン（案）
庁舎等	国分合同会館（出張所）	当面は現状維持	維持
	柏原市役所（本庁舎）	要検討	教育部棟（教育センター）と複合化
	柏原市役所（本庁舎以外：別館他）	ソフト面で改善の 余地あり	維持
	堅上合同会館	ハード面で改善の 余地あり	複合化（堅上小・中の統合に堅上合同会館・ 堅上コミュニティ会館を複合）
消防施設	堅下消防会館	当面は現状維持	維持
	堅上消防会館	要検討	維持
	消防第3分団 ※国分合同会館内	ハード面で改善の 余地あり	維持

※上記以外の施設については、施設の性質上等の理由から評価の対象外としています。

資料：柏原市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）、柏原市公共施設の基本デザイン（案）（平成29年3月）より作成

参考 表 施設類型（大分類：学校教育系施設）

施設類型 (中分類)	施設名称	ポートフォリオに よる施設評価	統合・再編等に関する 基本デザイン（案）
その他 教育施設	教育部棟（教育センター）	ハード面で改善の 余地あり	柏原市役所（本庁舎）と複合化

※上記基本デザイン（案）のうち、基本構想・基本計画の策定など具体的に検討している施設の評価です。

資料：柏原市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）、柏原市公共施設の基本デザイン（案）（平成29年3月）より作成

■Ⅲ 対策の優先順位の考え方

1. 施設の現況と課題

① 庁舎等について

<現況・課題>

- 「国分合同会館（出張所）」と「堅上合同会館」は市役所の出張所としての役割を担うとともに、「国分合同会館」には公民館や保健センター（診療所）、消防施設が、「堅上合同会館」には堅上診療所が併設されています。いずれの施設も建築後 30 年以上を経過しており、外壁や設備などの経年劣化が顕著となっており、安全面においても早急な改修等が求められます。
- 「柏原市役所（本庁舎）」は 1969（昭和 44）年に建築され、敷地内には庁舎別館や教育部棟（教育センター）、倉庫等が立地しています。また、庁舎別館内には「男女共同参画センター」があります。
- 本庁舎は建築後 47 年が経過し、外壁のはく離や配管の老朽化等が顕著となっています。特に、来庁者の安全確保のために外壁の落下対策において立ち入り禁止区域の設定や落下防止ネットの設置を実施しています。また、配管等の老朽化対策については、施設全体での改修等が必要ですが、現在は応急処置で対応しています。別館については、新耐震基準以降に設置され、築後 20 年と比較的新しいものの、外壁シール材からの雨水侵入、3 階における軽度の雨漏り、空調故障など老朽化の初期症状がみられるものの、現時点で改修を実施することにより、施設の長寿命化の可能性が考えられます。
- 教育部棟（教育センター）は、主に教育委員会事務局の執務室からなる施設で、柏原市役所（本庁舎）よりも築年数が古い建物です。建替えの時期を迎えつつあり、隣接する柏原市役所（本庁舎）が老朽化による建替えとあわせて一体的な整備が求められます。
- 今後の市庁舎整備のために、「庁舎研究報告書」を 2015（平成 25）年に作成しています。老朽化対策、防災拠点の整備の他、本庁舎は行政サービスの拠点施設であることから、市民の利便性、事務効率化のため早期の整備が望まれています。建設場所の選定、建設費用の確保等が課題となっています。

② 消防施設について

<現況・課題>

- 消防施設は「堅上消防会館」、「堅下消防会館」、「消防第 1 分団詰所」、「消防第 3 分団（国分合同会館内）」の 4 施設が市内に整備され、複合施設である「消防第 3 分団」以外は単独の消防施設となっています。「堅上消防会館」と「消防第 3 分団」は建築後 30 年以上を経過しているため、老朽化も進んでいることから早急な整備が求められます。

③ その他行政系施設について

<現況・課題>

- その他行政系施設として「高井田水防倉庫」や「片山材料倉庫」、「堅下南小学校 高井田分校跡」があります。「高井田水防倉庫」と「片山材料倉庫」は道路水路施設の応急復旧に必要な資機材等

を保管する施設となっています。

「堅下南小学校 高井田分校跡」は旧校舎を利用した倉庫です。建築後65年を経過した木造建物であり、校舎2階部分に傾きが見られるため、施設の解体等の早急な安全対策が必要です。

表 対象施設の概況

No	中分類	施設名称	階数	構造	建築年月	延床面積 (㎡)	耐震対策 (耐震診断)	耐震対策 (耐震改修)
1	庁舎等	国分合同会館（出張所）	3	RC	昭和55年5月	402.04	未実施	未実施
2		柏原市役所（本庁舎）	4	RC	昭和44年8月	4,319.63	実施	未実施
2		柏原市役所（本庁舎以外：別館他）	3	S	平成7年9月	2,074.12	不要 (新耐震)	不要 (新耐震)
3		堅上合同会館	2	S	昭和56年3月	180.88	未実施	未実施
4	消防施設	堅下消防会館	2	S	平成14年3月	268.86	不要 (新耐震)	不要 (新耐震)
5		堅上消防会館	2	S	昭和61年6月	130.05	不要 (新耐震)	不要 (新耐震)
6		消防第1分団詰所	2	S	平成21年3月	123.62	不要 (新耐震)	不要 (新耐震)
7		消防第3分団(国分合同会館内)	2	S	昭和55年6月	240.35	未実施	未実施
8	その他行政施設	堅下南小学校・高井田分校跡	2	W	昭和26年	248.00	未実施	未実施
9		高井田水防公園倉庫	1	W	平成4年3月	22.68	不要 (新耐震)	不要 (新耐震)
10		片山材料倉庫	1	LS	平成6年1月	14.77	不要 (新耐震)	不要 (新耐震)
11	その他教育施設	教育部棟（教育センター）	3	RC	昭和44年以前	1,516.74	未実施	未実施

資料：公共施設等総合管理計画（平成29年3月）、公共施設等総合管理計画参考資料（平成29年3月）より作成

2. 基本方針について

① 庁舎等について

<方針>

- 「国分合同会館（出張所）」、「堅上合同会館」は古い施設であるため、施設利用者の安全面や対応業務の効率化を図るため施設の大規模改修や耐震化、設備等の改修、改善を進めていきます。また、施設の改修や設備整備に関する劣化診断調査結果を踏まえ、当面は、施設を現状維持しながら、施設の移転や廃止等について併せて検討することとします。
- 「柏原市役所（本庁舎）」は、柏原市庁舎建設基本構想・基本計画を踏まえ、柏原市役所（別館）の長寿命化を図りながら活用し、本庁舎と教育部棟（教育センター）の一体的な建替えによる庁舎整備によって、防災拠点の機能を確保した庁舎整備を優先的に進めます。

② 消防施設について

<方針>

- 「消防施設」は火災や災害時等の対応に必要な施設であり、消防消火活動を行う上で適切な場所に配置されている施設であるため、現状維持していくこととします。なお、緊急時に的確な初動活動を確保するために、施設や設備の改修、改善に適切に対応します。

③ その他行政系施設について

<方針>

- 「高井田水防倉庫」や「片山材料倉庫」の防災備蓄倉庫は、災害時における迅速な資機材の活用が必要なことに加えて、各地域に分散的に配置することで機能を効果的に発揮する施設であるため、現状維持していくこととします。また、市民の生活を守る施設であるため、必要に応じて改修等を進めることとします。
- 「堅下南小学校 高井田分校跡」は倉庫として活用していますが、建物の安全性を考慮し、平成 31 年度までに施設を除却する方針とします。保管物については見直し、その他の公共施設等に適切に配置していきます。

■Ⅳ 個別施設の状態等

1. 建物劣化診断の方法について

① 机上調査

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

② 施設管理者ヒアリング

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

③ 劣化診断調査（現地調査）

調査は、原則、建物内の全室と屋上、外回りについて、部位毎の目視による点検を基本とし、部分的に触手及び打診調査を実施しました。なお、設備については、主要なものをサンプリングして実施しました。

表 建物劣化診断の評価の定義

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

表 建物劣化診断項目・部位

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

2. 建物劣化診断の結果

建物劣化診断の結果は、次のとおりです。

① 庁舎等について

- ・「国分合同会館（出張所）」では、軽微な劣化（B）が14項目、修繕最適時（C）が13項目、早急な対処要（D）が4項目となっています。外部仕上げにおいて外壁のクラック、2階バルコニーにおける露筋・剥落が見られます。また、内部天井における雨漏り、防災関連設備（非常照明・誘導等）における作動不良がみられ、早急な対処が必要です。
- ・「堅上合同会館」では、軽微な劣化（B）が14項目、修繕最適時（C）が11項目、早急な対処要（D）が2項目となっています。外部仕上げにおいてルーフバルコニー部分の劣化がみられ早急な対処が必要です。

② 消防施設について

- ・「堅下消防会館」では、ほぼ健全（A）が1項目、軽微な劣化（B）が23項目、修繕最適時（C）が2項目となっています。外壁のシーリングの劣化がみられるなど修繕最適時の項目は2項目です。その他、軽微な劣化がほとんどです。
- ・「堅上消防会館」では、軽微な劣化（B）が21項目、修繕最適時（C）が7項目となっています。外部階段のモルタルの浮き、トイレ壁、和室障子、換気設備などで修繕最適時の項目がみられます。その他、軽微な劣化がほとんどです。
- ・「消防第1分団詰所」では、ほぼ健全（A）が17項目、軽微な劣化（B）が7項目、修繕最適時（C）が1項目となっています。防災関連設備の一部に作動不良がみられ修繕最適時となっています。その他、ほぼ健全の項目がほとんどです。
- ・「消防第3分団(国分合同会館内)」では、軽微な劣化（B）が12項目、修繕最適時（C）が11項目、早急な対処要（D）が4項目となっています。屋根・内部天井の漏水、防災関連設備の作動不良等が早急な対処が必要となっています。

③ その他行政系施設

- ・「堅下南小学校・高井田分校跡」では、軽微な劣化（B）が18項目、修繕最適時（C）が4項目、早急な対処要（D）が3項目となっています。外部仕上げにおける土台腐食や基礎割れ、内部仕上げにおける土壁剥離、漏水による天井ボード剥落などは早急な対処が必要となっています。
- ・「堅下南小学校高井田分校跡」では、軽微な劣化（B）が18項目、修繕最適時（C）が4項目、早急な対処要（D）が3項目となっています。外部仕上げにおける土台の腐食や基礎割れがみられます。また内部仕上げにおける内壁には土壁の剥離やその他経年相応の劣化がみられます。内部天井においては漏水によるボードの剥落や天井に漏水痕がみられ早急な対象が必要となっています。
- ・「高井田水防公園倉庫」では、軽微な劣化（B）が3項目、修繕最適時（C）が7項目となっています。外部仕上げにおける屋根・外壁・開口部に経年による劣化がみられます。また内部仕上げにおける内壁には漏水痕がみられ修繕最適時となっています。その他、倉庫であるため、項目として該当なしがほとんどです。

- ・「片山材料倉庫」では、軽微な劣化（B）が7項目となっています。軽微な劣化が一部みられますが、倉庫であるため、項目として該当なしがほとんどです。

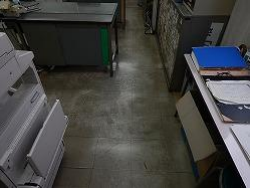
表 施設別項目別劣化診断評価結果

評価項目	評価結果	庁舎等				消防施設						その他行政系施設							
		1		3		4		5		6		7		8		9		10	
		国分合同会館		堅上合同会館		堅下消防会館		堅上消防会館		消防第1分団詰所		消防第3分団(国分合同会館内)		堅下南小学校高井田分校跡		高井田水防公園倉庫		片山材料倉庫	
外部仕上	A	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	30%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	2	20%	2	20%	5	50%	5	50%	3	30%	2	20%	5	50%	1	10%	4	40%
	C	5	50%	5	50%	2	20%	4	40%	0	0%	4	40%	1	10%	6	60%	0	0%
	D	2	20%	2	20%	0	0%	0	0%	0	0%	2	20%	1	10%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	1	10%	1	10%	3	30%	1	10%	4	40%	2	20%	3	30%	3	30%	6	60%
小計		10	100%	10	100%	10	100%	10	100%	10	100%	10	100%	10	100%	10	100%	10	100%
内部仕上	A	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	60%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	2	40%	3	60%	5	100%	3	60%	2	40%	2	40%	3	60%	2	40%	3	60%
	C	2	40%	2	40%	0	0%	2	40%	0	0%	2	40%	0	0%	1	20%	0	0%
	D	1	20%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	20%	2	40%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2	40%	2	40%
小計		5	100%	5	100%	5	100%	5	100%	5	100%	5	100%	5	100%	5	100%	5	100%
電気設備	A	0	0%	0	0%	1	13%	0	0%	3	38%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	1	13%	4	50%	5	63%	6	75%	2	25%	0	0%	6	75%	0	0%	0	0%
	C	5	63%	1	13%	0	0%	0	0%	1	13%	5	63%	0	0%	0	0%	0	0%
	D	1	13%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	13%	0	0%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	1	13%	3	38%	2	25%	2	25%	2	25%	2	25%	2	25%	8	100%	8	100%
小計		8	100%	8	100%	8	100%	8	100%	8	100%	8	100%	8	100%	8	100%	8	100%
衛生・消防設備	A	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5	56%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	5	56%	5	56%	5	56%	5	56%	0	0%	5	56%	3	33%	0	0%	0	0%
	C	1	11%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	11%	0	0%	0	0%
	D	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	3	33%	4	44%	4	44%	4	44%	4	44%	4	44%	5	56%	9	100%	9	100%
小計		9	100%	9	100%	9	100%	9	100%	9	100%	9	100%	9	100%	9	100%	9	100%
空調設備	A	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	3	50%	0	0%	3	50%	2	33%	0	0%	3	50%	1	17%	0	0%	0	0%
	C	0	0%	3	50%	0	0%	1	17%	0	0%	0	0%	2	33%	0	0%	0	0%
	D	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	3	50%	3	50%	3	50%	3	50%	3	50%	3	50%	3	50%	6	100%	6	100%
小計		6	100%	6	100%	6	100%	6	100%	6	100%	6	100%	6	100%	6	100%	6	100%
搬送設備	A	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	C	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	D	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	2	67%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%
小計		3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%	3	100%
計	A	0	0%	0	0%	1	2%	0	0%	17	41%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	B	14	34%	14	34%	23	56%	21	51%	7	17%	12	29%	18	44%	3	7%	7	17%
	C	13	32%	11	27%	2	5%	7	17%	1	2%	11	27%	4	10%	7	17%	0	0%
	D	4	10%	2	5%	0	0%	0	0%	0	0%	4	10%	3	7%	0	0%	0	0%
	E	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	—	10	24%	14	34%	15	37%	13	32%	16	39%	14	34%	16	39%	31	76%	34	83%
合計		41	100%	41	100%	41	100%	41	100%	41	100%	41	100%	41	100%	41	100%	41	100%

評価結果 A：ほぼ健全 B：軽微な劣化 C：修繕最適時 D：早急な対処要 E：要詳細調査 —：点検対象外

次頁以降にC、D評価の部位の現況写真を示します。【】内は、劣化診断評価結果を表しています。

■ 1. 国分合同会館

No.04 【C】 屋根(笠木)	No.05 【C】 屋根(笠木)	No.06 【C】 屋根(笠木)	No.07 【D】 外壁・屋上	No.08 【D】 外壁・1階
				
No.09 【D】 外壁・3階ルーフトバルコニー下部	No.10 【D】 外壁・2階	No.11 【C】 外壁(シーリング)	No.12 【C】 外壁開口部・トップライト	No.13 【D】 外部屋根・2階バルコニー
				
No.14 【C】 外部雑・塔屋	No.15 【C】 外部雑	No.16 【C】 内部床・1階	No.17 【C】 内部床・事務所	No.18 【C】 内部床・宿直室
				
No.19 【C】 内壁・診察室	No.20 【C】 内壁・診察室	No.21 【C】 内壁・診察室	No.22 【C】 内壁・事務室	No.23 【C】 内壁・2階会議室
				
No.24 【D】 内部天井・診察室	No.25 【D】 内部天井・事務室	No.26 【D】 内部天井・宿直室	No.27 【C】 受変電	No.29 【D】 防災・1階ホール
				
No.30 【D】 防災・1階ホール	No.31 【D】 防災・2階ホール	No.32 【D】 防災・2階ホール	No.33 【C】 給水	
				

※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 3. 堅上合同会館

No.01 【C】 屋根防水	No.02 【D】 屋根防水・ドレン	No.03 【C】 屋根笠木	No.04 【D】 屋根金物	No.05 【C】 外壁
				
No.06 【C】 外壁	No.07 【C】 外壁・シーリング	No.10 【C】 外部雑	No.11 【C】 内部床	No.12 【C】 内部床
				
No.13 【C】 内部床	No.16 【C】 内部開口部	No.17 【C】 内部開口部・事務所折れ戸	No.19 【D】 内部天井・2階和室	No.21 【C】 幹線・動力
				
No.26 【C】 空調	No.27 【C】 換気			
				

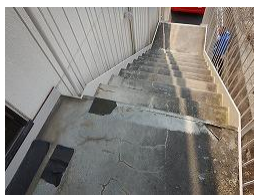
※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 4. 堅下消防会館

No.03 【C】 階段屋根笠木	No.05 【C】 サッシ周囲シール	No.07 【C】 外部雑・階段手摺	No.08 【C】 外部雑・車庫シャッター	No.09 【C】 外部雑・階段
				
No.10 【C】 内部床・2 階会議室				
				

※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 5. 堅上消防会館

No.06 【C】 外部雑・外部階段	No.09 【C】 内壁・2 階トイレ	No.10 【C】 内部開口部・2 階和室	No.20 【C】 換気
			

※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 6. 消防第 1 分団詰所

No.13 【C】 防災・非常照明	No.14 【C】 防災・非常照明	No.15 【C】 防災・非常照明
		

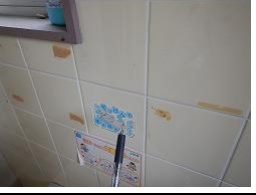
※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 7. 消防第3分団（国分合同会館内）

No.01 【D】 屋根(防水)	No.02 【D】 屋根（金物）	No.03 【C】 外壁	No.04 【C】 外壁	No.05 【C】 外壁（シーリング）
				
No.06 【C】 外壁（シーリング）	No.08 【C】 外部雑	No.09 【C】 内部床・車庫	No.10 【C】 内部床・事務室	No.11 【C】 内壁・車庫壁
				
No.12 【C】 内壁・車庫	No.13 【C】 内壁・車庫壁	No.14 【C】 内壁・事務室	No.15 【D】 内部天井・車庫	No.16 【D】 内部天井・和室（東）
				
No.17 【D】 内部天井・和室（西）	No.18 【D】 内部天井・湯沸室	No.20 【C】 照明器具	No.21 【D】 防災・非常照明	No.22 【D】 防災・避難経路
				

※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 8. 堅下南小学校・高井田分校跡

No.05 【C】 外部開口部	No.07 【D】 外部雑・土台腐朽	No.08 【D】 外部雑・基礎割れ	No.09 【D】 外部雑・基礎割れ	No.11 【D】 内部壁・土壁
				
No.12 【D】 内部壁・土壁	No.13 【D】 内部壁・タイル壁	No.14 【C】 内部壁	No.15 【D】 内部天井・図書室	No.16 【D】 内部天井・2階教室
				
No.17 【D】 内部天井・2階倉庫	No.21 【C】 給水			
				

※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 9. 高井田川水防公園倉庫

No.01 【C】 屋根	No.02 【C】 屋根・軒樋	No.03 【C】 屋根・金物	No.04 【C】 外壁・仕上げ材	No.05 【C】 外壁開口部
				
No.06 【C】 外部開口部	No.07 【C】 外部天井	No.09 【C】 内部壁	No.10 【C】 内部壁	
				

※各施設の劣化診断調査結果から、C、D評価結果のみの写真を抜粋しているため、番号は連続していません。

■ 10. 片山材料倉庫

※劣化診断結果 C、D評価は該当なし

■ V 今後の対策について

1. 対策内容

対象施設に関する今後の対策内容について以下のように整理します。

表 行政系施設における対策内容

No	中分類	施設名称	劣化状況等※	対策内容
1	庁舎等	国分合同会館 (出張所)	B：軽微な劣化 34% C：修繕最適時 32% D：早急な対処要 10%	維持保全
2		柏原市役所 (本庁舎)	防災拠点の早期確保が必要なため早急な対処要	除却・建替え
2		柏原市役所 (別館)	本庁舎の建替えと合わせて一体的整備を検討	別館：改修 その他：除却
3		堅上合同会館	B：軽微な劣化 34% C：修繕最適時 27% D：早急な対処要 5%	維持保全
4	消防施設	堅下消防会館	B：軽微な劣化 56% C：修繕最適時 5%	維持保全
5		堅上消防会館	B：軽微な劣化 51% C：修繕最適時 17%	維持保全
6		消防第1分団 詰所	A：ほぼ健全 41% B：軽微な劣化 17% C：修繕最適時 2%	維持保全
7		消防第3分団(国分合同会館内)	B：軽微な劣化 29% C：修繕最適時 27% D：早急な対処要 10%	維持保全
8	その他行政系施設	堅下南小学校 高井田分校跡	B：軽微な劣化 44% C：修繕最適時 10% D：早急な対処要 7%	除却
9		高井田水防 公園倉庫	B：軽微な劣化 7% C：修繕最適時 17%	維持保全
10		片山材料倉庫	B：軽微な劣化 17%	維持保全
11	その他教育施設	教育部棟 (教育センター)	本庁舎の建替えと合わせて一体的整備を検討	除却・建替え

※詳細は p11 を参照。劣化状況等に示す内容以外は点検対象外の部位項目が該当します。

2. 対策の実施時期・対策費用

対象施設における今後の対策費用について、①当面維持する施設、②建替え・改修とする施設、③除却する施設、など対応方針の状況に応じて、概算費用を算出しました。

なお、対策費用はいずれも本計画策定時点における概算であり、具体の工事発注時における詳細な設計や今後の災害等の発生状況、社会情勢の変化により、費用の見通しに変動が生じる場合があります。

① 当面維持保全する施設

当面維持保全する施設については、下表に今後 38 年間における修繕更新費用の見込みを示しています。

①緊急を要する修繕更新予想費用、②短期修繕更新予想費用（1 年目～3 年目）、③長期修繕更新予想費用（4 年目～38 年目）に区分して算出しています。

表 今後 38 年間における修繕更新費用の見込み

（単位：万円）

No	1	3	4	5	6	7	8	9	10
中分類	庁舎等			消防施設			その他行政系施設		
施設名	国分合同会館	堅上合同会館	堅下消防会館	堅上消防会館	消防第1分団詰所	消防第3分団(国分合同会館内)	堅下南小学校高井田分校跡※	高井田水防公園倉庫	片山材料倉庫
①緊急を要する修繕更新予想費用	670	0	0	0	0	300	560	0	0
②短期修繕更新予想費用(1 年目～3 年目)	2,050	1,000	100	350	120	1,160	610	60	60
③長期修繕更新予想費用(4 年目～38 年目)	5,350	2,000	4,160	1,700	1,820	2,580	3,950	170	270
④修繕更新予想費用合計	8,070	3,000	4,260	2,050	1,940	4,040	5,120	230	330

※「8 堅下南小学校高井田分校跡」については除却する施設のため参考表示

② 建替え・改修とする施設

本庁舎・別館については、今後の修繕更新費用の比較検討から、本庁舎の建替え（平成 33 年度の共用開始）と合わせて、別館の改修を行うものとします。

表 総合管理計画の期間内（今後 38 年間）における修繕更新費用の見込み（現状のまま）

施設名称・規模	建替え・大規模改修※ 1	備考
柏原市役所 （現庁舎：約4,300㎡）	約 24.8 億円	平成 33～39 年度大規模改修積み残し分 平成 40～42 年度に建替え
柏原市役所 （現別館：約2,000㎡）	約 13.5 億円	平成 36～37 年度に大規模改修 平成 66～68 年度に建替え
教育部棟 （教育センター：約1,500㎡）	約 7.6 億円	平成 37～39 年度に大規模改修 平成 67～68 年度に建替え

表 総合管理計画の期間内（今後 38 年間）における修繕更新費用の見込み

施設名称・規模	建替え・大規模改修 ※2	平成 33～68 年度 ※1	備考
柏原市役所※3 （新庁舎：約8,500㎡）	約 42.1 億円	約 21.3 億円	平成 61～62 年度に大規模改修
柏原市役所 （新別館：約2,000㎡）	約 2.3 億円	約 11.2 億円	平成 36～37 年度に大規模改修 平成 66～68 年度に建替え

※1 修繕更新等の費用は、総合管理計画と同様に、総務省公表の「公共施設等更新費用試算ソフト」の算出方法における建築物系施設に係る将来費用の算出方法を元に算出しています。行政系施設における設定単価は、大規模改修単価：25 万/㎡、建替え：40 万円/㎡を用いています。また、新庁舎建替え更新後、平成 33 年度以降の概算費用の見直しを行うものとします。

※2 新庁舎工事費 参照：参考資料「新庁舎整備の概算事業費」のうち「公共施設等更新費用資産ソフト」の対象費用分

※3 新庁舎は現庁舎と教育部棟（教育センター）を統合するため、算出対象の面積が増加します。

③ 除却する施設

「堅下南小学校 高井田分校跡」（木造、延床面積 248 ㎡）は、除却する施設とし、早急に実施します。除却費用（248 ㎡×6,680 円/㎡≒17,00 千円）約 1,700 千円を必要とします。

表 整地等に係る標準単価

種 別	単価（円／㎡）
木造	6,860
コンクリートブロック造	14,410
鉄筋コンクリート造	17,520

出典：平成 30 年度 新営予算単価

<http://www.mlit.go.jp/common/001157873.pdf>

■参考資料

■新庁舎整備の想定スケジュール

年度 事業手法		平成 29 年度				平成 30 年度				平成 31 年度				平成 32 年度				平成 33 年度			
基本構想・基本計画 要求水準書作成																					
		基本構想 基本計画				発注 準備															
DB 発注 事業者募集																					
DB		設計																			
		工事																			
移転 (引越)																					

※設計期間・工事期間は想定のため今後の諸条件等により変更となる可能性があります。

■新庁舎整備の概算事業費

費目		費用（千円）	備考
1	調査関連費	12,000	地質調査費用等
2	基本・実施設計費	125,000	
3	別館改修設計・解体設計費	10,000	
4	教育センター移転費用	4,000	教育センターから仮庁舎への移転
5	教育センター解体工事	79,000	車庫解体含む
6	新庁舎工事費	3,313,000	新庁舎規模：8,500㎡（耐震構造）
7	工事監理費	42,000	
8	コンストラクション・マネジメント業務費	70,000	
9	備品費	55,000	家具・備品購入費等
10	別館改修工事費	220,000	
11	移転費用	12,000	引越し費用
12	本庁舎解体工事費	240,000	倉庫等含む
13	駐車場工事費	115,000	本庁舎解体後擁壁工事含む
14	外構工事費	180,000	
15	その他関連費用	103,000	電話設備、防災設備等
合計		4,580,000	
市町村役場機能緊急保全事業債の対象経費		3,854,000	上記 2， 5～7、13、14
公共施設等の除却に係る地方債の対象経費		240,000	上記12

※概算事業費については現時点での試算であり、今後、消費税の増税も含め、諸条件により変動が生じる場合があります。

柏原市行政系施設個別施設計画

平成30年5月

柏原市

大阪府柏原市役所 政策推進部企画調整課 総務部庁舎整備室

〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号

電話：072-972-1501（代表） <http://www.city.kashiwara.osaka.jp/>