

大山崎町立中央公民館等の施設整備 検討計画

平成 30 年 1 月

大 山 崎 町

目 次

1. 計画の目的等	
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画対象区域と対象施設等について	1
2. 計画対象区域内の施設の現況と課題の整理	
2-1. 施設の利用状況	5
2-2. 計画対象区域内にある各施設の現況と課題	7
3. 計画対象区域内における施設整備や再配置の検討	
3-1. 計画対象区域内の公共施設の老朽化への対応	9
3-2. 施設の建替えによる整備方策の検討	10
3-3. 施設の長寿命化改修による整備方策の検討	13
3-4. 施設の複合化による整備方策の検討	17
4. 施設整備の概算費用	
4-1. 計画対象区域内の施設の建替えによる概算費用	32
4-2. 計画対象区域内の施設の長寿命化改修による概算費用	33
4-3. 計画対象区域内の施設の複合化による概算費用	34
5. 計画対象区域内の施設整備の今後の検討について	
5-1. 計画対象区域内の施設整備の今後の検討について	35

1. 計画の目的等

1-1. 計画の背景と目的

本町の公共施設を取り巻く状況は、昭和40年代から50年代に建築された施設の老朽化の進行、人口減少社会の到来、厳しい財政状況、大規模災害等への対応など、様々な課題が顕在化しており、将来的な財政負担の軽減や健全な町民生活の維持を図るためにも、公共施設に係る総合的かつ計画的な管理の検討が必要となっていることから、本町が保有する公共施設等の管理の基本方針となる「大山崎町公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定しました。

個別の施設の現状としては、本町の都市計画マスタープランで示しているシビックゾーン（以下、「シビックゾーン」という。）である町役場周辺には、文化・教養施設である中央公民館（図書室を含む。）や保健・福祉施設である保健センターや老人福祉センター（長寿苑）などの公共施設が集積していますが、建築後30年以上経過した建物が複数存在しており、今後、大規模改修や施設の更新時期を迎えることとなります。その中でも中央公民館については、老朽化が進んでおり、耐震性の不足により、平成28年5月から施設の一部を閉鎖している状況となっています。

中央公民館やその周辺施設はこのような状況であるため、将来に向けて町民が安心・安全に施設を利用するための施設整備が必要となっています。

こうした背景から、本計画では、シビックゾーン内にある中央公民館とその周辺施設の再整備の方策について検討することとします。一般的に施設の整備方策としては、現状の施設単独での建替えや建物の耐久性を高める長寿命化改修、また、他の施設機能との複合化といった整備方策がありますが、中央公民館とその周辺施設の再整備についても、それらの整備方策について広く検討を行い、本町の実情にあった、最も適した整備や再配置の方策について検討を行うこととします。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、本町が保有するインフラ資産を含む公共施設等の今後のあり方についての基本的な方針を示した「大山崎町公共施設等総合管理計画」に基づく、公共施設の個別計画として位置づけます。

また、本町の最上位計画である「大山崎町第4次総合計画」や本計画の中で示している各公共施設と関連性のある各種関連計画との整合性を図りながら、本計画の対象とする公共施設の今後の整備や再配置の方策について検討を行う計画とします。

1-3. 計画対象区域と対象施設等について

(1) 計画対象区域と対象施設

本計画の対象区域としては、老朽化の著しい中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターが立地している区域を計画対象区域とします。

【計画対象区域】



上記の計画対象区域に含まれている、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センター、福祉センター（なごみの郷）、清掃庁舎を本計画の対象施設とし、長寿命化や他の施設機能との複合化など、本町の実情にあった、最も適した整備や再配置に向けた検討を行います。

また、施設機能の複合化の検討に当たっては、上記の対象施設に限定せず、老朽化が進んでいる計画対象区域外の施設との複合化や、多世代交流による賑わいの創出など、地域活性化に繋がる施設機能の複合化などの検討を行うため、町民が利用しているすべての公共施設を複合施設の検討対象とすることとします。

【計画対象区域内の施設一覧表】

	施設名	構造	延床面積	建築年度	築年数	耐用年数
1	中央公民館 本館	R C	1,368.07 m ²	1972 (昭和47年)	45	50
2	中央公民館 別館	R C	1,079.15 m ²	1982 (昭和57年)	35	50
3	老人福祉センター (長寿苑)	R C	768.33 m ²	1978 (昭和53年)	39	50
4	保健センター	R C	830.40 m ²	1984 (昭和59年)	33	50
5	福祉センター (なごみの郷)	R C	890.20 m ²	1999 (平成11年)	18	50
6	清掃庁舎	S	346.78 m ²	1992 (平成4年)	25	38

※R C＝鉄筋コンクリート造 S＝鉄骨造

※耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

(2) 計画対象区域の法規制条件

計画対象区域の法規制条件としては、都市計画法による用途地域があります。

■都市計画条件

- 用途地域指定：第二種住居地域
- 建蔽率：60%
- 容積率指定：200%
- 日影規制：4時間（敷地境界からの水平距離5m）、2.5時間（同10m）

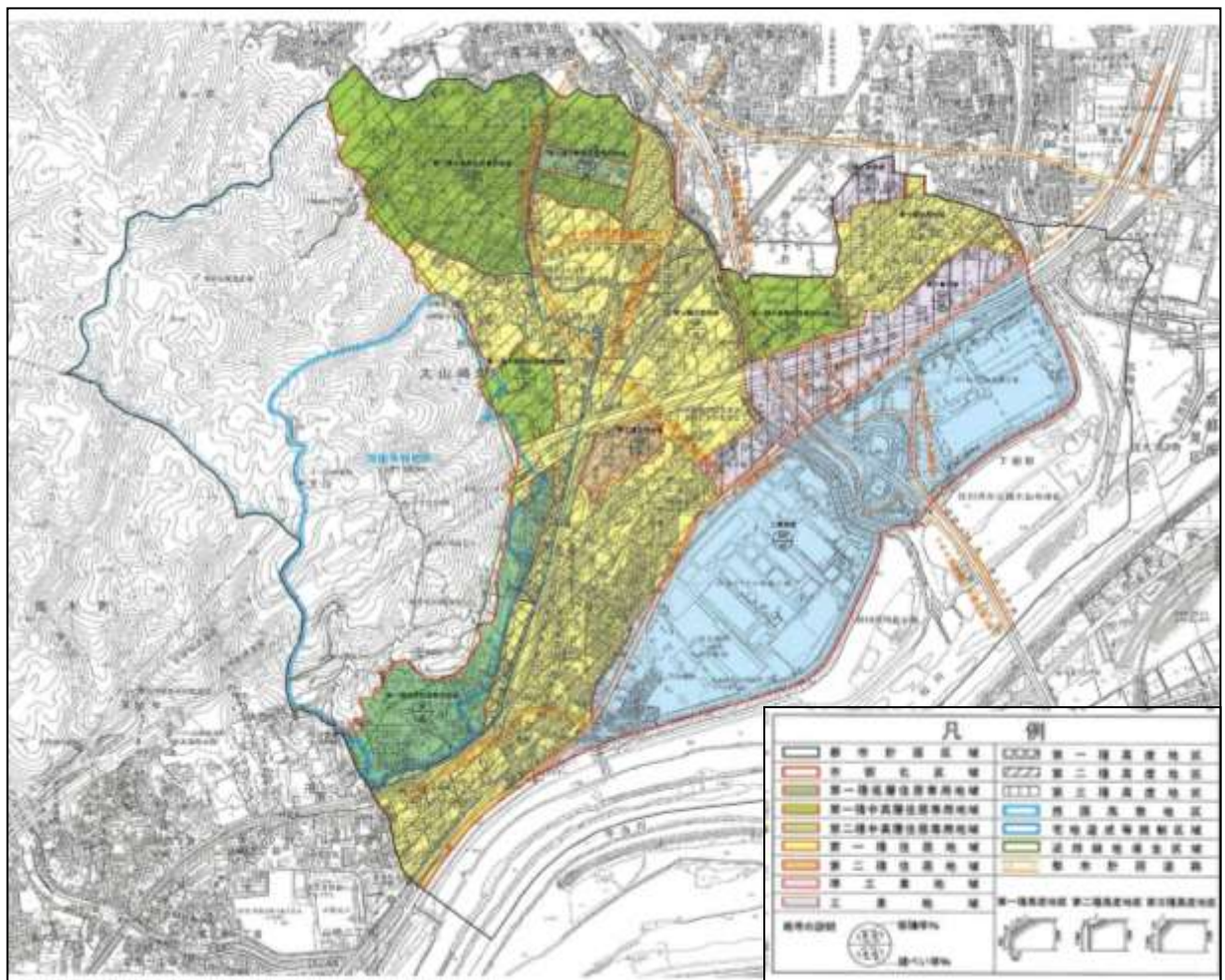
測定地盤面：4m

- 第2種高度地区： $7.5\text{m} + 0.6L$ かつ $H \leq 15\text{m}$

※L：当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離

※H＝最高限度（m）

【大山崎町の用途地域】



資料：大山崎町都市計画図

2. 計画対象区域内の施設の現況と課題の整理

2-1. 施設の利用状況

(1) 各施設の床面積当たり利用者数

計画対象区域内の中央公民館、老人福祉センター(長寿苑)及び保健センターの延床面積、利用者数、延床面積当たり利用者数は下表のとおりとなっています。

施設名称	施設延床面積	利用者数 (平成27年度)	延床面積当たり 利用者数
中央公民館	2,447.22 m ²	75,316 人	30.8 人/m ²
老人福祉センター(長寿苑)	768.33 m ²	20,256 人	26.4 人/m ²
保健センター	830.40 m ²	5,598 人	6.7 人/m ²

注)1 中央公民館の施設床面積と利用者数は本館と別館の合計となり、子育て支援センター「ゆめほっぺ」と図書室を含んでいる。

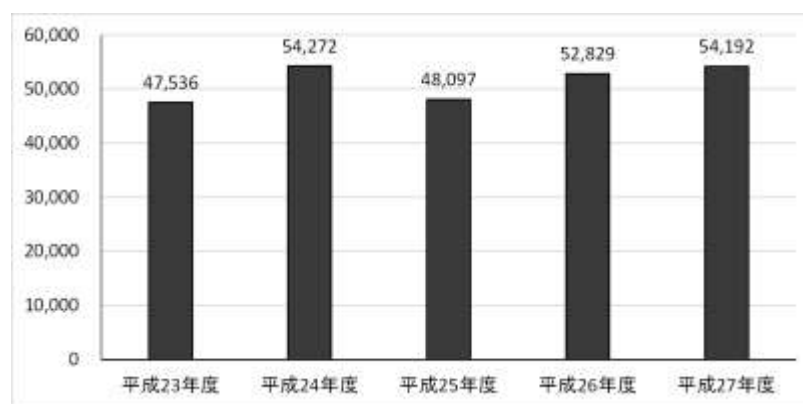
注)2 中央公民館と老人福祉センターの利用者数は、平成28年版大山崎町統計書による。

注)3 保健センターの利用者数は、平成27年度大山崎町決算事務報告書による。

(2) 各施設の利用者数の推移

中央公民館(子育て支援センター「ゆめほっぺ」及び図書室も含む。)、老人福祉センター(長寿苑)、保健センターの利用者の推移は、下表のとおりとなっています。

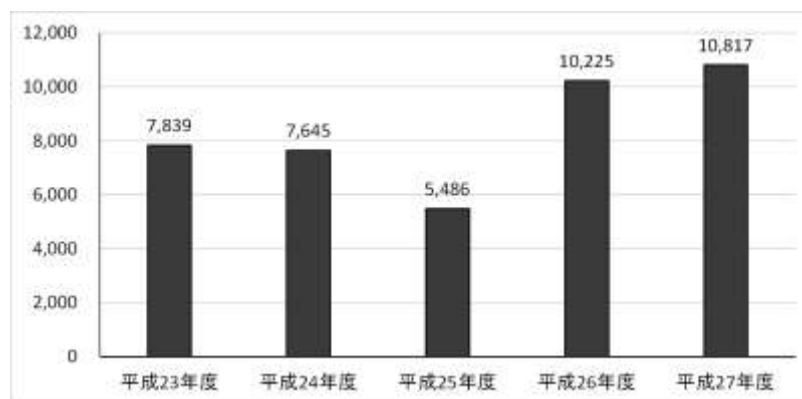
【中央公民館利用者数の推移】
(図書室利用者除く)
(子育て支援センター「ゆめほっぺ」含む)



平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
47,536	54,272	48,097	52,829	54,192

資料: 大山崎町統計書

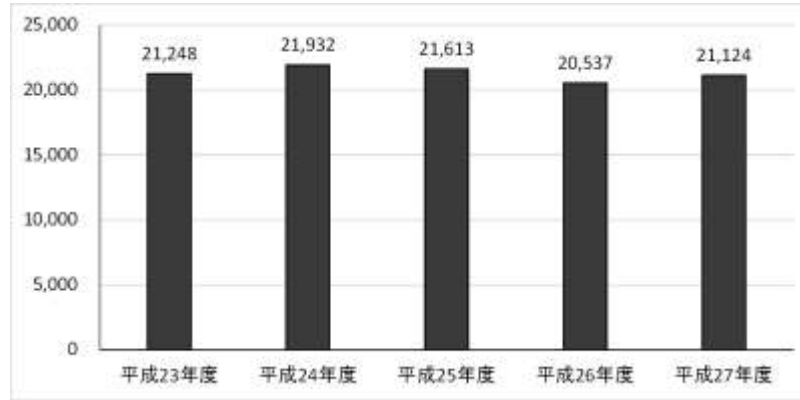
【子育て支援センター「ゆめほっぺ」利用者数の推移】



平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
7,839	7,645	5,486	10,225	10,817

資料: 大山崎町統計書

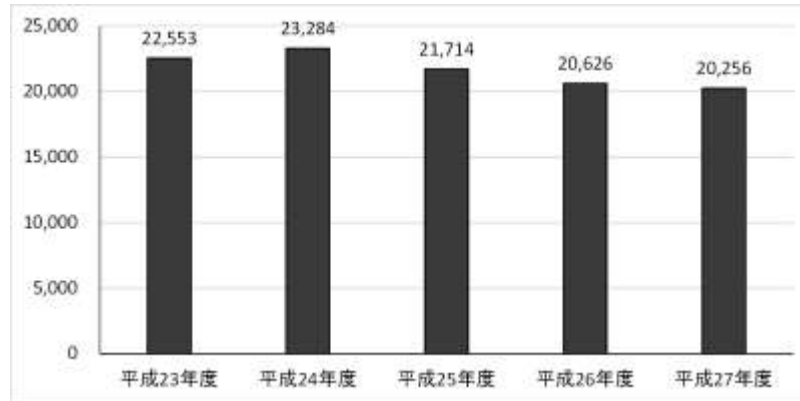
【図書室利用者数の推移】



平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
21,248	21,932	21,613	20,537	21,124

資料：大山崎町統計書

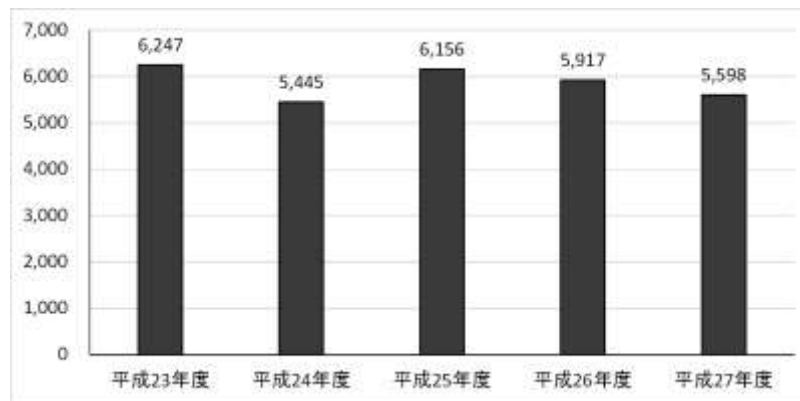
【老人福祉センター利用者数の推移】



平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
22,553	23,284	21,714	20,626	20,256

資料：大山崎町統計書

【保健センター利用者数の推移】



平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
6,247	5,445	6,156	5,917	5,598

資料：大山崎町事務報告書

2-2. 計画対象区域内にある各施設の現況と課題

計画対象区域内にある各施設についての主な現況と課題を以下のとおり整理します。

①中央公民館（図書室を含む）

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・社会教育法に基づく公民館として、学習活動の展開や各種団体・サークルの活動の拠点として利用されている。 ・耐震性が不足しているため、平成 28 年 5 月からホールなど施設の一部を閉鎖した状態が続いている。 ・ホールが利用できないため、ホールを利用されていた団体等が他の部屋で活動をされている。 ・施設や設備の老朽化が全体的に進んでいる。 ・エレベーターが設置されていない。また、本館正面入口の扉が手動式であったり、和式のトイレが多いなど高齢者や障害のある人が利用しづらい施設の構造となっている。 ・図書室の面積が狭く、第 4 次総合計画策定時や公共施設等総合管理計画策定時の町民アンケートでも図書機能の充実を望む声が多い。 ・平成 21 年 10 月に中央公民館内に大山崎町子育て支援センター「ゆめほっぺ」を設置し、オープンしたが、耐震性の不足により平成 28 年 5 月に「ゆめほっぺ」を設置していた部屋を閉鎖したため、代替利用として現在は保健センターで「ゆめほっぺ」を運営している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の面で一部が安全な施設となっていない。 ・ホールを利用した町民活動の支援機能を満たせていない。 ・ホールの閉鎖により、他の部屋の需要が増え、予約が取りづらい状況が発生してきている。 ・施設や設備の老朽化による維持管理費の増加が予想され、また安心・安全に利用できる施設整備が必要となっている。 ・バリアフリー化が進んでいないことから、高齢者や障害のある人にとっても利用しやすい施設の整備を行う必要がある。 ・地域の知の拠点としての図書室の機能充実が必要となっている。 ・「ゆめほっぺ」を設置していた部屋の閉鎖により、代替利用として保健センターで「ゆめほっぺ」を運営している。そのため、保健センター事業として使用していた部屋数が減となっているため、中央公民館の閉鎖部分の改修や「ゆめほっぺ」の活動場所の確保が必要となる。

②老人福祉センター（長寿苑）

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・町内に住所を有する 60 歳以上の方が利用できる施設として、健康増進や教養の向上を図るため、各種講座、レクリエーション、サークル活動などを実施している。 ・平屋建てで、旧耐震基準で建築された建物となっている。 ・高齢者が利用する施設だが、大広間や和室入口の段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの整備などバリアフリー化されていない箇所が残っている。 ・雨漏りや床面の補修、浴室の給湯設備や給湯能力が低下するなど、建物や設備の老朽化が進んでいる。 ・空調、給湯設備が福祉センター（なごみの郷）と連結した設備となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化が進んでいないことから高齢者や障害のある人にとって利用しやすい施設への整備を行う必要がある。 ・建物や設備の老朽化が進んでおり、利用者が安心・安全に施設を利用でき、満足度の向上に繋がる施設整備が必要となっている。 ・空調、給湯設備が福祉センター（なごみの郷）と連結しているため、設備が故障すると両施設に影響が発生する。 ・給湯設備の老朽化から、冬場に給湯能力が低下し、浴場の入浴時間に制限が発生している。

③大山崎保健センター

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・町民の健康づくりに大きな役割を担う施設として、健康相談や健康検査など保健サービスの拠点となっている。 ・床や壁の劣化、雨漏り、トイレの便器からの水漏れなど施設の老朽化が進んでいる。 ・エレベーターが設置されておらず、また和式トイレが多いなど、高齢者や障害のある人にとって利用しづらい施設となっている。 ・平成 28 年 5 月からの中央公民館の一部閉鎖に伴い、中央公民館内で運営していた子育て支援センター「ゆめほっぺ」を保健センターの 2 階で運営している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設や設備の老朽化による維持管理費の増加が予想され、また、安心・安全に利用できる施設整備が必要となっている。 ・男子トイレは洋式がなく、和式のみとなっており、またエレベーターが未設置であるため、高齢者や障害のある人にとっても利用しやすい施設の整備を行う必要がある。 ・「ゆめほっぺ」の代替利用に伴い、「ゆめほっぺ」を運営している部屋で行っていた保健センター事業を行う際には、一時的に「ゆめほっぺ」の活動を屋外や他の公共施設で行って部屋を空け、その部屋で保健センター事業を行っているため、子育て支援事業を行うための安定的な場所の確保が必要となっている。

④福祉センター（なごみの郷）

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉法に基づく施設として、介護・デイサービス事業やボランティア事業などを実施している。 ・施設内には社会福祉協議会の事務局が設置されている。 ・空調、給湯設備が老人福祉センター（長寿苑）と連結した設備となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物としては老朽化が目立つ箇所は見受けられないが、設備関係では、老朽化が進んでおり、修繕に係る費用がほぼ毎年発生している。 ・大きな会議室がないため、会合などで利用者が多い場合は不便となっている。 ・空調、給湯設備が老人福祉センター（長寿苑）と連結しているため、設備が故障すると両施設に影響が発生する。

⑤清掃庁舎

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・清掃業務を行う職員庁舎として使用しており、住民が直接利用しない施設となっている。 ・建物として老朽化が目立つ箇所はないが、設備の老朽化は進んでいる状態である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在のところ老朽化が目立つ箇所はないが、今後必要となってくることが予想されるため、計画的な修繕等が必要となってくる。

3. 計画対象区域内における施設整備や再配置の検討

3-1. 計画対象区域内の公共施設の老朽化への対応

本町の公共施設の整備状況を概観すると、昭和40年代から50年代に集中して整備され、このため旧耐震基準で建設された公共施設が全体の39.5%（延床面積比）となっています。

この中には、中央公民館の本館や老人福祉センター（長寿苑）も含まれており、「2-2. 計画対象区域内にある各施設の現況と課題」でも列挙したとおり、本町が保有する公共施設の中でも老朽化が進んでいる施設となっています。また、多くの高齢者や障害のある人も利用される施設ではありますが、バリアフリー化がされておらず、利用者にとってバリアの多い施設となっております。

中央公民館本館については、耐震性を満たしていないホールなど施設の一部を閉鎖しており、生涯学習活動を行う団体等の活動に影響が出ている状況であるため、早急な施設整備が求められています。

中央公民館の別館と保健センターについては、新耐震基準により建築された施設ではありますが、両施設とも建築後30年以上が経過しており、老朽化対策が必要な施設となっています。

なお、中央公民館別館は3階建てですが、エレベーターが設置されておらず、バリアフリー化の面でも課題を抱える施設となっており、保健センターにおいても、エレベーターが未設置であり、また、和式トイレが多いため、高齢者や障害者等に配慮した施設整備が課題となっています。

福祉センター（なごみの郷）と清掃庁舎については、福祉センター（なごみの郷）は平成11年度、清掃庁舎は平成4年度に建築された施設となっており、他の施設と比べると築年数は比較的浅くなっているため、建物の老朽化については他の施設ほど進んでいない状況ではあります。しかし、今後は老朽化が進むため、計画的な修繕や改修が必要となっています。

これらのことから、計画対象区域内に設置している施設では、利用者が安心・安全に施設を利用していただくために、また、災害に強いまちづくりの観点からも、効率的かつ効果的な施設整備が必要な時期を迎えていることとなっています。そのため、本計画において計画対象区域内の各施設の整備の方策について検討することとします。

3-2. 施設の建替えによる整備方策の検討

(1) 計画対象区域内の公共施設の建替えの検討について

計画対象区域内にある施設のうち、中央公民館本館は築年数が最も古く、築45年を迎えており、老朽化の進行や耐震性の不足、また、正面入り口の扉が手動式であったり、和式トイレが多いといったバリアフリー化の問題など、多くの課題を抱える施設であります。別館についても築年数は35年を迎えており、老朽化やエレベーター未設置等のバリアフリー化の問題など施設利用者が快適に施設を利用するためには多くの課題を抱えている施設となっています。

老人福祉センター（長寿苑）については、旧耐震基準で建築された建物であり、建築後39年を迎えています。雨漏りの発生や床面の補修を行っているなど建物の老朽化や設備の老朽化の課題を抱えており、また、大広間や和室入り口の段差、道路から玄関までの視覚障害者誘導用ブロックが未整備などバリアフリー化の課題も抱えている施設となっています。

また、保健センターについても、建築後33年を迎えており、雨漏りの発生や、床や壁の劣化などによる建物の老朽化が進んでおり、また、エレベーターの未設置や和式トイレが多いなどバリアフリー化の課題を抱える施設となっています。

一方、計画対象区域内にあるその他の施設である、福祉センター（なごみの郷）と清掃庁舎は、中央公民館などと比べると、目立った老朽化は確認されておらず、また、築年数で比較しても、福祉センター（なごみの郷）は建築後18年、清掃庁舎は建築後25年となっており、計画対象区域内の他の施設と比べると築年数は浅い施設となっています。

このように、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターは、計画対象区域内に存在するその他の施設と比べ築年数が古く、老朽化やバリアフリー化など多くの課題を抱える施設であるため、これらの施設の整備方策の一つとして、それぞれの施設単独での建替えについて検討を行うこととします。

【計画対象区域内の建替え検討対象施設】

	施設名	構造	延床面積	建築年度	築年数	耐用年数
1	中央公民館 本館	R C	1,368.07 m ²	1972 (昭和47年)	45	50
2	中央公民館 別館	R C	1,079.15 m ²	1982 (昭和57年)	35	50
3	老人福祉センター（長寿苑）	R C	768.33 m ²	1978 (昭和53年)	39	50
4	保健センター	R C	830.40 m ²	1984 (昭和59年)	33	50

※R C＝鉄筋コンクリート造

※耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

(2) 建替えのメリット・デメリットについて

計画対象区域内の施設の整備方策の一つとして、建替えによる施設整備の検討を行うに当たり、建替えによる施設整備の一般的なメリット・デメリットについては、次のことが考えられます。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">・既存施設が抱える課題（耐震性・老朽化・バリアフリー化など）を解消するための施設整備が可能となる。・時代やニーズに応じた新たな機能を付与することが可能となる。 (非常用自家発電機や蓄電池の設置による防災機能強化、照明設備のLED化などによる省エネルギー化)	<ul style="list-style-type: none">・工事期間が長寿命化改修と比べて長期間となる。・初期投資に多額の費用が必要となる。・仮移転等のための場所の確保が必要となる。・保有施設の全体数は変わらないため、これまでと同等の維持管理費が必要となってくる。 (照明設備のLED化等で一部削減は可能。)

(3) 計画対象区域内の公共施設を建て替える場合の整備内容の検討について

中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターのそれぞれの施設が抱える課題である、施設の老朽化やバリアフリー化の問題などを解消するための方策の一つとして、それぞれの施設を建て替えることで、耐震性が確保され、また、障害や障壁の無い新たな施設への生まれ変わりが可能となり、町民が安心・安全に利用できる施設整備を図ることができま

す。
また、建替えを行う際には、非常用自家発電機、蓄電池の設置などによる防災機能の強化や外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などによる省エネルギー化も併せて図ることが可能となります。

こうしたことから、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターを建て替える場合の整備内容として、主に以下の項目を検討することとします。

①中央公民館本館、別館

- ・ユニバーサルデザインの視点を取り入れた建物を建築し、誰にとっても安心・安全に利用できる施設整備を行います。
- ・避難所としても活用できるよう防災対策として、高い耐震性や防火性を確保した建物を建築し、また、非常用自家発電機、蓄電池の設置など、災害に強い施設整備を検討します。
- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。
- ・保健センターで代替利用を行っている大山崎町子育て支援センター「ゆめほっぺ」の運営場所を確保します。また、児童の健全な育成を推進し、子どもの遊び場の確保を図るため、18歳未満のすべての子どもを対象とした児童館機能としての役割も兼ねた子育て支援施設機能の運営を検討します。
- ・現在の図書室では面積が狭いため、現在の図書室よりも面積等を広く確保し、図書機能の充実を図ります。

②老人福祉センター（長寿苑）

- ・ユニバーサルデザインの視点を取り入れた建物を建築し、施設利用者が安心・安全に利用できる施設整備を行います。
- ・防災対策として、高い耐震性や防火性を確保した建物を建築し、災害に強い施設整備を行います。
- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。
- ・現況は、福祉センター（なごみの郷）と空調設備や給湯設備が連結しているため、分離した施設整備を行います。

③保健センター

- ・ユニバーサルデザインの視点を取り入れた建物を建築し、誰にとっても安心・安全に利用できる施設整備を行います。
- ・防災対策として、高い耐震性や防火性を確保した建物を建築し、災害に強い施設整備を行います。
- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。

中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターの建替えを行う場合には、上記の各項目の整備内容を含め、さらに詳細な内容について検討をすることとします。

なお、福祉センター（なごみの郷）と清掃庁舎については、長寿命化改修について検討をすることとします。

3-3. 施設の長寿命化改修による整備方策の検討

(1) 計画対象区域内の公共施設の長寿命化改修の検討について

計画対象区域内の各施設が抱える課題については、「3-1. 計画対象区域内の公共施設の老朽化への対応」で示したとおり、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターについては、老朽化が進んでおり、また、バリアフリー化の問題など、多くの課題を抱える施設となっています。また、福祉センター（なごみの郷）と清掃庁舎については、他の施設と比べると築年数は比較的浅くはなっていますが、今後、老朽化が進むため、施設の整備方策の検討が必要となっています。

そこで、「3-2. 施設の建替えによる整備方策の検討」で示した、施設の建替え以外の方策として、耐久性の向上や機能改善を図り、既存公共施設をより長く安全に利用するための施設整備である長寿命化改修について検討することとします。

長寿命化改修の検討については、本計画の上位計画である「大山崎町公共施設等総合管理計画」に示す基本方針においても、安全性の確保やライフサイクルコストの縮減、維持管理費の平準化を図るため、施設の長寿命化について検討していくこととしています。

同計画の施設類型ごとの管理に関する基本方針の中では、保健センター、老人福祉センター（長寿苑）及び福祉センター（なごみの郷）が含まれている保健・福祉施設の基本方針において、施設の耐震化や長寿命化の検討を進めていくとしており、また、清掃庁舎が含まれている行政系施設の基本方針でも、長寿命化を進めていくこととしています。

また、平成27年12月に実施した「公共施設に関する町民アンケート調査」の中では、施設を維持するための新たな取組として「古い施設であってもメンテナンスを行い、長寿命化を図る。」という項目に対し、「積極的に実施すべき」又は「どちらかといえば実施すべき」と回答した人が約7割を占めていました。

以上のようなことから、公共施設をより長く安全に利用し、また、ライフサイクルコストの縮減等を図るためにも、計画対象区域内の全施設の施設整備の方策の一つとして、長寿命化改修について検討を行うこととします。

【計画対象区域内の長寿命化改修対象施設】

	施設名	構造	延床面積	建築年度	築年数	耐用年数
1	中央公民館 本館	R C	1,368.07 m ²	1972 (昭和47年)	45	50
2	中央公民館 別館	R C	1,079.15 m ²	1982 (昭和57年)	35	50
3	老人福祉センター（長寿苑）	R C	768.33 m ²	1978 (昭和53年)	39	50
4	保健センター	R C	830.40 m ²	1984 (昭和59年)	33	50
5	福祉センター（なごみの郷）	R C	890.20 m ²	1999 (平成11年)	18	50
6	清掃庁舎	S	346.78 m ²	1992 (平成4年)	25	38

※ R C = 鉄筋コンクリート造 S = 鉄骨造

※ 耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

(2) 施設の長寿命化改修について

一般的に施設の長寿命化改修では、建物の耐久性を高めるための以下の改修工事を行いますが、あわせて、建物の機能や性能を向上させる以下のような機能改善工事も並行して実施することが考えられます。

長寿命化改修工事	並行して実施する機能改善工事
<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造躯体の経年劣化を遅らせる (コンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策等) ・ 耐久性に優れた仕上材へ取り替える (劣化に強い塗装・防水材等の使用) ・ 維持管理や設備更新の容易性を確保するもの (設備配管の交錯の整理等) ・ 水道、電気、ガス管等のライフラインの更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震対策 (天井材や設備関係など非構造部材を含む) ・ 防災機能の強化 (非常用自家発電、蓄電池等の整備) ・ バリアフリー化 ・ 手すりや床の整備による事故防止 ・ セキュリティ機能設置による防犯対策 ・ 今後の情報化の進展に対応 (床下に配線スペースを設けるなどOA機器への対応) ・ 省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用 ・ 木材の活用 など

(3) 長寿命化改修のメリット・デメリット

計画対象区域内の施設整備の方策の一つとして、長寿命化改修による施設整備の検討を行うに当たり、長寿命化改修による施設整備の一般的なメリット・デメリットについては、次のことが考えられます。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え工事と比べ工期の短縮や工事費の縮減が図れる。 ・ 大がかりな解体工事を必要としないため、工事に伴う廃棄物が少ない。 ・ 仮移転等がない、又は最小限で済む。 ・ 老朽化による突発的な修繕を抑えることができるため、財政支出の平準化を図ることが可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱・耐力壁などの既存躯体を利用し、また施設利用を継続しながらの整備となるため、設計及び施工上の制約がある。 ・ 時代に対応した十分な機能改善が困難な場合がある。 (既存施設の限られたスペース内ではスロープ設置が困難など) ・ 電気や空調などの設備において、老朽化等による必要な部分のみの更新や改修を行うため、全て最新の設備を設置する建替えと比べると維持管理費が高くなる。

(4) 計画対象区域内の公共施設を長寿命化改修する場合の整備内容の検討について

計画対象区域内の各施設の整備方策として、長寿命化改修を行うことにより、各施設が抱える課題を解消するための主な取組について、以下の項目を検討していくこととします。

①中央公民館本館、別館

- ・施設全体の老朽化対策として、コンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策など構造躯体の経年劣化を遅らせ、施設寿命の延命化を図ります。
- ・和式トイレから洋式トイレへの改修や本館正面出入口の自動扉への改修など未整備となっている部分のバリアフリー化を図ります。また、エレベーターについては、建物の内部に新たに設置する場合は、床や壁の解体・整備を要し、また、施設利用に制限が掛かることも考えられるため、建物の外部にエレベーターを設置する方法も含め、エレベーターの設置方法については検討を行うこととします。
- ・建築物として高い耐震性や防火性を確保するための改修を行い、また、非常用自家発電機の設置や蓄電池の設置など防災機能の強化を検討します。
- ・耐震改修を行うことで、現在閉鎖しているホール部分などの解放を行います。また、閉鎖に伴い、保健センターで代替利用を行っている大山崎町子育て支援センター「ゆめほっぺ」の運営場所を確保します。
- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。

②老人福祉センター（長寿苑）

- ・施設全体の老朽化対策として、コンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策など構造躯体の経年劣化を遅らせ、施設寿命の延命化を図ります。
- ・大広間や和室入り口の段差の解消や、道路から玄関入口までの視覚障害者誘導用ブロックの整備などバリアフリー化への対応を行います。
- ・建築物として高い耐震性や防火性を確保するための改修を行い、防災機能の強化を図ります。
- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。

③保健センター

- ・施設全体の老朽化対策として、コンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策など構造躯体の経年劣化を遅らせ、施設寿命の延命化を図ります。
- ・和式トイレから洋式トイレへの整備などバリアフリー化への対応を行います。また、中央公民館と同様に、エレベーターについては、建物の内部に新たに設置する場合は、床や壁の解体・整備を要し、また、施設利用に制限が掛かることも考えられるため、建物の外部にエレベーターを設置する方法も含め、エレベーターの設置方法については検討を行うこととします。
- ・高い耐震性や防火性を確保するための改修を行い、防災機能の強化を図ります。
- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。

④福祉センター（なごみの郷）、清掃庁舎

- ・施設全体の老朽化対策として、コンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策など構造躯体の経年劣化を遅らせ、施設寿命の延命化を図ります。
- ・高い耐震性や防火性を確保するための改修を行い、防災機能の強化を図ります。

- ・外壁や窓の断熱化や照明設備のLED化などを行い、省エネルギー化を図ります。

各施設に付随する空調や電気設備等についても、老朽化している場合は照明設備のLED化など省エネルギー化を図るための更新や改修を行い、維持管理費の削減を図るとともに、より長く安全に利用できる整備を行うこととします。

長寿命化改修を行うことで、施設の延命化を図りますが、あと何年施設を利用できるか、については、現在の建物の劣化度合いや、長寿命化改修後の建物の劣化進行状況によるため、定期的な点検や調査等の実施により、劣化状況の把握に努め、計画的に予防的な修繕等を実施することで、より長く施設を利用することを目指します。

なお、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で示している法定耐用年数については、固定資産の減価償却費を算出するために定められた年数となっており、物理的な建物の耐用年数と一致するものではないため、長寿命化改修を実施し、その後についても、それぞれの施設において、定期的な点検や調査等を実施し、劣化状況の把握に努め、計画的な予防修繕等を図ることで、法定耐用年数を超えて、より長期的に施設を利用し続けることを目標とします。

また、長寿命化改修に対しては、「公共施設等適正管理推進事業債（総務省が平成29年度に創設）」における「長寿命化事業（充当率90%・交付税算入率30%）」が活用できるため、この地方債の活用など財源確保についても検討を進めていきます。

3-4. 施設の複合化による整備方策の検討

(1) 複合化の検討について

「大山崎町公共施設等総合管理計画」に示す基本方針において、社会情勢に対応した施設保有量の適正化や、更新費用や維持管理等に掛かる財政負担の軽減を図るため、施設の複合化についても検討していくこととしています。

平成27年12月に実施した「公共施設に関する町民アンケート調査」の中では、施設を維持するための新たな取組として、「施設機能の複合化や統廃合を進める。」という項目に対し、「積極的に実施すべき」又は「どちらかといえば実施すべき」と回答した人が約8割を占めていました。

このようなことから、計画対象区域内の施設で、老朽化やバリアフリー化といった課題を抱える施設の整備方策として、複合施設の建設を含めた再配置についても検討を行うこととします。

①複合化のメリット・デメリットについて

複合施設を建設するに当たっての一般的なメリット・デメリットを下記に整理します。

【複合化のメリット・デメリット】

■複合化のメリット

- 施設移転の場合、施設用地の取得が大きな課題となる中、既存公共用地の有効活用を図ることができるとともに、複合化した既存施設の跡地を有効活用（駐車場としての活用や売却による施設建設費等への充当など）することができる。
- 機能の異なる施設を複合化することによって、様々な施設間の相乗効果を生み出すことができる。
- 多様なニーズに応える施設環境の高度化、賑わいや楽しさなどの創出、施設間の共同事業等による世代を超えた利用者の交流の促進、地域における核の形成等が期待できる。
- 複数の施設を複合化することにより、管理・運営のための人員及びスペースを削減でき、ランニングコストの低減化を図ることができる。

■複合化のデメリット（配慮すべき留意事項）

- 初期投資に多額の費用が必要となる。
- 仮移転や代替利用等のための場所の確保が必要となる場合がある。
- 複合化された各施設のセキュリティや来客動線・利用者動線に配慮する必要がある。
- 各施設開閉館時間の適切な設定や財産区分・管理区分の適切な分担・明確化が必要になる。

②複合化による相乗効果の創出

計画対象区域内における公共施設の複合化の検討に当たっては、経費節減のために複数の施設をひとつの建物に統合させるというだけではなく、異なる機能を持つ施設間の相乗効果を生み出し、異なる機能の施設が同じ空間にあることによる多機能化のメリットを生

かすとともに、それぞれの施設機能の増強を図ることによって、その施設を利用する市民の満足度をより一層高めることを目指します。

③施設の長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の低減化

施設の複合化を実施する際には、初期投資とのバランスを考慮しつつ、更新後の施設の長寿命化や維持保全費の低減に資する構造・形状・材料・設備の選択などライフサイクルコストの低減に配慮することを検討します。

④複合化検討の対象施設について

本計画内での複合化に含める施設機能の検討に当たっては、複合化のメリットを最大限に生かせるよう計画対象区域外の公共施設も検討の対象に含めることとします。

なお、第2保育所については、現在、保育所の民営化を進めているため、複合化の検討対象施設からは除くこととし、大山崎町体育館については、機能向上のための大規模改修工事を進めているため、本計画内での複合化の検討対象施設からは除くこととします。また、放課後児童健全育成事業を実施している学童施設のうち、「でっかいクラブ」の施設についても、第二大山崎小学校の校舎内への移転整備を進めているため、複合化検討対象施設から除くこととします。

⑤複合化以外の施設の整備について

計画対象区域内の施設で、複合施設に含めない施設については、「3-3. 施設の長寿命化改修による整備方策の検討」に基づき、長寿命化による施設改修を行い、施設の延命化を図っていくことを検討していきます。

(2) 複合化検討施設

①計画対象区域内の複合化検討施設について

計画対象区域内の施設のうち、中央公民館本館と別館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターについては、築年数も古く、老朽化やバリアフリー化の問題などを抱えており、今後、施設を安心・安全に利用していくためには、これらの課題を解消するための施設整備が必要となっています。

その課題解消の方策として、施設単独の建替えや長寿命化改修による整備方策を検討しましたが、これらの施設を複合施設として建て替えることによっても、各施設単独での建替えと同様に、各施設が抱える老朽化やバリアフリー化の問題を解消することが可能となります。その他にも、施設単独での建替えでは得られないメリットとして、複数の施設を複合化することにより、管理・運営のための人員やスペースの削減が図られ、施設の維持管理費の削減効果が期待でき、また、各施設を利用されているさまざまな世代の方々が一施設に集うことにより、世代間交流や賑わいの創出による地域活性化を図ることができま

す。そのため、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターの整備方策として、複合化についても検討を行うこととします。

計画対象区域内のその他の施設である福祉センター（なごみの郷）と清掃庁舎について

は、「3-2. 施設の建替えによる整備方策の検討」でも示したとおり、建築年数が計画対象区域内の他の施設よりも浅く、目立った老朽化は確認されていないため、複合化検討施設には含まないこととします。

なお、今後、老朽化は進んでいくため、長寿命化改修による施設整備について検討を進めることとします。

【計画対象区域内の複合化検討施設一覧】

	施設名	構造	延床面積	建築年度	築年数	耐用年数
1	中央公民館 本館	R C	1,368.07 m ²	1972 (昭和 47 年)	45	50
2	中央公民館 別館	R C	1,079.15 m ²	1982 (昭和 57 年)	35	50
3	老人福祉センター (長寿苑)	R C	768.33 m ²	1978 (昭和 53 年)	39	50
4	保健センター	R C	830.40 m ²	1984 (昭和 59 年)	33	50

※R C＝鉄筋コンクリート造

※耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

②計画対象区域外の複合化検討施設について

計画対象区域内で複合化を検討する施設としては、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターとしましたが、複合化のメリットを最大限に生かせるように、これらの施設との複合化を行う施設として、計画対象区域外の公共施設についても検討を行うこととします。

複合化のメリットを最大限に生かすために複合化の検討に含める施設としては、その施設利用者が、中央公民館や老人福祉センター（長寿苑）などを利用されている世代の方との交流を図ることにより、新たな賑わいの創出や地域活性化が期待できる施設であり、また、築年数が古く、施設の老朽化の課題などを抱えており、施設整備の検討を必要としている施設を、中央公民館や老人福祉センター（長寿苑）などとの複合化検討施設とすることとします。

町内の公共施設のうち、中央公民館や老人福祉センター（長寿苑）などを利用している利用者との世代間交流が考えられる施設としては、子どもたちとの交流が図られる施設として、放課後児童健全育成事業を実施している学童施設（なかよしクラブ、ともだちクラブ）や保育所施設（大山崎町保育所、第3保育所）との複合化が考えられます。

また、子どもだけに限らず、多くの世代が利用されており、中央公民館や老人福祉センター（長寿苑）などの利用者との世代間交流が考えられる施設として、大山崎ふるさとセンターや集会施設が考えられます。

なお、集会施設については、築30年以上経過している施設も存在し、施設の老朽化対策が課題となっています。

しかし、集会施設については、「大山崎町公共施設等総合管理計画」の施設類型ごとの基本方針の中で、「利用頻度や必要度等に応じて、施設の統合や複合化など施設数量の適正化を検討していきます。」と定めており、集会施設は複合化だけでなく、その他の整備方策も含めて、集会施設全体として検討していく必要があることから、本計画の複合化検討施設からは除くこととします。

【世代間交流検討施設一覧】

	施設名	構造	延床面積	建築年度	築年数	耐用年数
1	なかよしクラブ	L G S	304.09 m ²	2015 (平成 27 年)	2	27
2	ともだちクラブ	L G S	64.80 m ²	2009 (平成 21 年)	8	27
3	大山崎町保育所	R C	1,033.10 m ²	1982 (昭和 57 年)	35	47
4	第 3 保育所	R C	1,044.57 m ²	1975 (昭和 50 年)	42	47
5	大山崎ふるさとセンター	R C	1,537.33 m ²	1990 (平成 2 年)	27	50

※ L G S = 軽量鉄骨造 R C = 鉄筋コンクリート造

※耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

これら世代間交流が考えられる施設の中で、昭和年代に建設され、老朽化が進んでおり、優先順位として施設整備の検討の必要性が高い施設としては、保育所施設となっています。

大山崎町保育所は建築後 35 年が経過し、また、第 3 保育所については建築後 42 年が経過しています。両施設ともに、建物全体的に老朽化が進んでおり、適切な保育環境への整備が必要となっています。また、遊具についても老朽化が進んでいるため、幼児が安心・安全に遊べる遊具の整備が必要な時期を迎えています。

そのため、保育所施設については、中央公民館や老人福祉センター（長寿苑）、保健センターとの複合化について検討を行うこととします。

③複合化検討施設

それぞれの施設が抱える老朽化やバリアフリー化などの施設整備の課題解消や、複数施設の複合化による施設の維持管理費の削減、また、各施設利用者の世代間交流や賑わいの創出を図り、地域活性化を図るための複合施設として、下記の施設を複合化検討の対象施設とします。

【複合化検討施設一覧】


	施設名	構造	延床面積	建築年度	築年数	耐用年数
1	中央公民館 本館	R C	1,368.07 m ²	1972 (昭和47年)	45	50
2	中央公民館 別館	R C	1,079.15 m ²	1982 (昭和57年)	35	50
3	老人福祉センター (長寿苑)	R C	768.33 m ²	1978 (昭和53年)	39	50
4	保健センター	R C	830.40 m ²	1984 (昭和59年)	33	50
5	大山崎町保育所	R C	1,033.10 m ²	1982 (昭和57年)	35	47
6	第3保育所	R C	1,044.57 m ²	1975 (昭和50年)	42	47

※R C＝鉄筋コンクリート造


※耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

(3) 複合化検討施設の検討内容について

複合化検討施設とした各施設の現況や課題、また各施設が有する機能を踏まえ、複合化検討施設とした検討内容は下記のとおりです。

複合化検討施設	複合化検討内容
<p>①中央公民館 (図書室を含む)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化や耐震性の問題、バリアフリー化の問題など多くの課題を抱える施設であり、施設整備の早急な対応が求められているため、安心・安全に利用できる施設整備が必要である。 ・「大山崎町第4次総合計画大山崎町まちづくりビジョン2025・前期基本計画」において、中央公民館の老朽化への対応と公民館機能や「地域の知」の拠点としての図書館機能の充実が課題であると位置付けている。 ・「大山崎町公共施設等総合管理計画」における施設類型ごとの基本方針では、効率的かつ効果的な施設の維持管理・運営を行うため、同時期に更新を迎える他の施設との複合化などの施設更新の方策を検討することとしている。 ・「第2期大山崎町教育振興基本計画」においても、図書室機能の充実と活用の促進に努めることとしており、また、町民への各種アンケートにおいて、現在の図書室は狭く、利用しづらいため、図書機能の充実を求める声が多くなっているため、複合施設の中には図書機能の充実を含めることを検討する。 ・「大山崎町都市計画マスタープラン」の地域別の整備方針の中で、保健福祉機能も備えた複合型施設を視野に入れた改築を検討していくこととしている。 ・公民館機能と子育て世代や子ども世代が利用する施設機能を含めた複合施設とすることにより、公民館利用者と子育て親や子どもたちとの世代を超えた交流を生み出すことが期待できる。 ・多くの高齢者が利用している老人福祉センター（長寿苑）との連携を図り、さまざまな講習や交流の場を設けることにより、活動の場が広がり、高齢者の学びや生きがいに繋がることを期待できる。 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <p>【中央公民館】</p> </div>

複合化検討施設	複合化検討内容
<p>②老人福祉センター (長寿苑)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「大山崎町公共施設等総合管理計画」における施設類型ごとの管理に関する基本方針の中で、施設の更新が必要となった場合には、財政負担の軽減を図り、効率的かつ効果的な維持管理・運営を行うため、同時期に更新を迎える他の施設との複合化も検討することとしている。 ・「第7次高齢者福祉計画・第6期介護保険事業計画」の基本目標の一つとして、「高齢者の社会参加の促進」を掲げており、多世代交流を推進し、社会参加の促進を進めていくこととしている。 ・複合施設に老人福祉センター（長寿苑）機能と他の世代や子ども世代が利用する施設機能を含めることにより、多世代交流を通しての高齢者の社会参加の促進を図り、高齢者と子どもたちとの交流を通して子どもたち的高齢者に対する思いやりの心の育成や、高齢者が長年培ってきた生活や子育てに関する知識などを次の世代へ伝え、受け継いでいくなど、世代を超えた地域形成の発展が期待できる。 ・中央公民館で記載したとおり、「大山崎町都市計画マスタープラン」の地域別の整備方針の中で、中央公民館を保健福祉機能も備えた複合型施設を視野に入れた改築を検討していくこととしているため、中央公民館機能との複合化の検討が考えられる。 ・耐用年数の2分の1を経過し、建物や設備の老朽化が進んでおり、バリアフリー化の課題など施設整備の課題を抱えていることから、複合施設として整備し、課題解消を図ることが考えられる。 ・「第7次高齢者福祉計画・第6期介護保険事業計画」における基本目標の一つとして健康づくりと介護予防の総合的な推進を掲げており、保健センター機能との複合化を行い、連携を深めることで、高齢者の健康相談や各種検診の受診の向上など、高齢者の健康づくりの推進が期待できる。 <div data-bbox="954 857 1442 1218" style="text-align: right;">  </div> <p data-bbox="1018 1227 1378 1258" style="text-align: right;">【老人福祉センター（長寿苑）】</p>

複合化検討施設	複合化検討内容
<p>③保健センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「大山崎町公共施設等総合管理計画」の施設類型ごとの管理に関する基本方針では、施設の更新が必要となった場合には、財政負担の軽減を図り、効率的かつ効果的な維持管理・運営を行うため、同時期に更新を迎える他の施設との複合化も検討することとしている。 ・「大山崎町都市計画マスタープラン」の地域別の整備方針の中で、中央公民館を保健福祉機能も備えた複合型施設を視野に入れた改築を検討していくこととしている。 ・新耐震基準で建築された建物であるが、法定耐用年数の2分の1は経過しており、建物や設備の老朽化も進行している。また、高齢者、障害のある方へ配慮した施設整備も課題となっていることから、複合施設として新たに整備することも考えられる。 ・子育てを支援する環境づくりとして、子育て支援施設機能、保育所機能、保健センター機能を含めた複合施設とし、各機能間での連携を深めることで、子育てや家庭教育についての学習機会の充実を図ることができる。 ・「第7次高齢者福祉計画・第6期介護保険事業計画」における基本目標の一つとして健康づくりと介護予防の総合的な推進を掲げており、多くの高齢者が利用している老人福祉センター（長寿苑）との複合施設とし、連携を深めることで、高齢者の健康相談や各種検診の受診の向上など、高齢者の健康づくりの推進が期待できる。 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <p>【保健センター】</p> </div>

複合化検討施設	複合化検討内容
<p>④大山崎町保育所 ⑤第3保育所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大山崎町保育所は建築後 35 年を経過、第 3 保育所は 42 年を経過しており、施設整備の検討の時期を迎えている。そのため、複合施設として新たに整備することで、安心・安全な子育て環境の整備が図られる。 ・「大山崎町公共施設等総合管理計画」における施設類型ごとの管理に関する基本方針において、需要に応じた多様なサービス運営や財政負担の軽減を図るため、他の施設機能との複合化の検討を進めることとしている。 ・世代や団体の性質を超えた交流促進のため、「大山崎町子ども・子育て支援事業計画」において、地域ネットワークの拠点の充実として、中央公民館活動との交流促進を位置付けており、複合施設に公民館機能、子育て支援施設機能、保育所機能を含めることにより、公民館利用者と子育て親や子どもたちとの世代を超えた交流を生み出すことが期待できる。 ・上記に老人福祉センター（長寿苑）も含めることで、高齢者も含めた世代間交流を図ることができ、地域として子どもたちの成長を見守る機運の向上や高齢者の生きがいに繋がることを期待できる。 ・さらに、「大山崎町子ども・子育て支援事業計画」における保育内容の充実への取組として、高齢者とのふれあい交流などを通じて、幼児の生きる力の基礎の育成と人権を大切にする心を育むよう、地域の特性を生かした特色ある保育を推進するとしている。そのため、高齢者が利用する施設機能との複合化を行うことにより、高齢者との交流を促し、幼児たちの高齢者を大切にする心の育成等の推進を図ることができる。 ・保健センターや子育て支援施設機能と連携し、子育てや家庭教育についての学習機会の充実を図るため、複合施設に保健センター機能、子育て支援施設機能、保育所機能を含め、連携を深めることで、家庭教育の推進をより一層進めることが期待できる。 <div data-bbox="965 631 1452 992" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1098 1008 1310 1039" data-label="Caption"> <p>【大山崎町保育所】</p> </div> <div data-bbox="965 1128 1452 1489" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1125 1503 1286 1534" data-label="Caption"> <p>【第3保育所】</p> </div>

(4) 複合施設の整備内容等について

①複合施設にする場合の整備内容の検討について

複合化検討施設とした各施設は、旧耐震基準で建築された施設であり、老朽化やバリアフリー化の問題など、町民が安心・安全に、また快適に利用する施設として多くの課題を抱える施設となっており、施設の再整備が必要な時期を迎えています。

施設の整備に当たっては、個々の施設での再整備を図る方法も考えられますが、それぞれの施設機能を複合化し、子どもから高齢者までの多世代での交流の促進を図ることで、子どもの成長を、世代を越えて地域で見守る機運の醸成や、各世代での日々の悩み・課題を、世代を越えて解決に向け取り組んでいくなど、人と人との繋がりを深め、地域で助け合いや協力し合うことにより、地域力の向上や地域活性化に繋がっていくことが期待できます。

これら多世代での交流による地域力の向上や地域活性化に繋がる取組に対して、行政としても関わり、地域と行政とがお互いに情報を共有し、役割や使命を相互に深く理解し合い、地域の課題に対してそれぞれが持つ力を最大限に発揮し、補完し合うことで、「自助」「共助」「公助」が調和された自律したまちづくりへの発展に繋がることも期待されます。

その他にも、保健福祉機能の複合化により、高齢者の健康づくりや介護予防の促進が図られ、また、生涯学習機能と福祉機能との複合化により、高齢者の活動や学びの場の広がりなど、異なる機能を複合化することによる相乗効果が期待されます。

これらのことから、本計画における複合施設の整備検討については、各施設が抱える課題や各施設が保有する施設機能を踏まえ、「多世代交流」を生み出す複合施設の整備を目指すこととします。

また、施設整備に当たっては、ユニバーサルデザインを取り入れた施設整備や非常用自家発電機の設置や蓄電池の設置など防災機能が強化された施設整備を行うことにより、安心・安全に、かつ快適に利用できる施設整備を検討するとともに、各施設単独での建替えや長寿命化整備を行った場合よりも施設の維持管理に掛かる費用の縮減を図るため、各施設の部屋の機能の集約化・共有化や玄関や階段などの共用部分も共有化を行い、建物全体としての延床面積を既存施設よりも削減した整備を検討することとします。

複合施設建設に掛かる費用の財源の確保については、今後も厳しい財政状況が予測されるため、「公共施設等適正管理推進事業債」の「集約化・複合化事業（充当率90%・交付税算入率50%）」の活用など財源確保についても検討を進めます。

②複合施設に含める機能について

複合化検討施設の検討内容などを踏まえ、複合施設に含める機能を下記のとおりとします。

【複合施設に含める機能】



ア 生涯学習機能

- ・これまで中央公民館で行ってきた生涯学習活動を、新たな生涯学習の拠点として、学習環境の整備・充実を図ります。
- ・社会教育関係団体や各種ボランティア団体などと連携し、学習活動を支援していく環境整備を図ります。
- ・貸室なども整備し、多様な世代や団体が利用でき、交流を育む施設整備を目指します。

イ 図書機能

- ・現在の図書室は、面積が約 160 m²と近隣自治体と比較しても規模が小さく、各種町民アンケートにおいて、図書機能の充実や再整備が求められており、上位計画や関連計画において、図書機能の充実を図ることを位置付けています。
- ・そのため、現在の図書室より規模を拡充した図書機能を複合施設に含めることにより、学習機会の充実を図ることとします。

ウ 老人福祉施設機能

- ・高齢者の健康増進や教養の向上及びレクリエーションの場の提供などを図るための施設整備を行い、高齢者が気軽に交流できる環境づくりを目指します。
- ・多世代交流を生み出す複合施設とするため、高齢者と他の世代との交流を促進する施設整備を図ります。

エ 子育て支援施設機能

- ・現在、保健センター内で運営している子育て支援センター「ゆめほっぺ」の子育て支援機能も複合施設に含めることにより、未就学の子どもを持つ保護者同士の交流や情報共有の場の提供を行い、また、高齢者や他の世代との交流や子育てに関する相談事業などを推進するための施設整備を行います。
- ・また、18歳未満のすべての子どもを対象として、遊びや生活の援助と地域における子育て支援を行い、子どもが心身ともに健やかに育成することを目的とした児童館機能としての役割も兼ねた機能とするよう検討します。

オ 保健センター機能

- ・町民の健康の保持及び増進を図るため、健康健診や相談事業など、現在の施設で行っているサービスを継続・維持する施設整備を行うこととします。
- ・複合施設に含まれる他の施設機能との連携を深めることで、高齢者の健康づくりの促進や子どもや保護者の健康相談、健康教育に関する機能整備を図ります。

カ 保育所機能

- ・現在の大山崎町保育所（築年数 35 年）と第 3 保育所（築年数 42 年）は全体的に老朽化が進んでおり、適切な保育環境の整備を行うため、複合施設として再整備を検討します。
- ・0歳児と1歳児の乳児室、2歳児から5歳児までの保育室や遊戯室などの必要な保育環境を整備するとともに、安心・安全に保育ができる環境整備を行うため、園庭とプールは同じ敷地内に整備することとします。
- ・高齢者との交流の機会を促進するなど、多世代との交流を通じて、地域での子育て支援の輪が広がるような施設整備を図ります。

③複合施設用地

ア 現公民館用地

- ・面積が大きく、複合施設に保健センターや老人福祉センターを含める場合に、それらの施設の仮移転を必要としないことから、現公民館敷地を複合化施設用地として活用することとします。

イ 現駐車場用地

- ・府道から約 1.6m 下がったレベルにある駐車場であり、中央公民館や役場来訪者等の駐車場として活用していますが、複合化を検討するに当たっては、駐車場の用地も複合施設の用地として検討します。



(5) 複合施設の検討案について

複合施設に含める施設機能については、複数のパターンで検討を進めることとし、複合施設を4案作成し、検討を進めていくこととします。

①施設機能の複数案について

4案の複合施設に含める施設機能としては、下表のA案からD案とします。

計画対象区域内にあり、複合化検討施設とした施設の中で、施設の老朽化やバリアフリー化などの課題が多い施設である中央公民館と老人福祉センター（長寿苑）については、施設の更新を優先的に検討する必要があることから、中央公民館は生涯学習機能として、老人福祉センター（長寿苑）は老人福祉施設機能として全てのパターンに含めることとします。

図書機能については、現図書室が中央公民館の中に含まれているため、全てのパターンに含めることとし、現図書室よりも規模を拡充した図書機能として含めます。

子育て支援施設機能については、現在、保健センター内で子育て支援センター「ゆめほっぺ」を運営していますが、児童館機能としての役割も兼ねた新たな子育て支援施設機能として、全てのパターンに含めることとします。

また、「多世代交流」を生み出す複合施設の整備を図ることとするため、生涯学習機能、図書機能、老人福祉機能、子育て支援施設機能を複合施設に含め、その他に保健センター機能と保育所機能も含めた下表の4案で検討を行うこととします。

	A案	B案	C案	D案
施設機能	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 ・保育所機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 ・保健センター機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 ・保健センター機能 ・保育所機能

②複合施設内の施設機能以外の検討条件について

ア 屋上広場の整備

- ・複合施設の屋上は、施設利用者の憩いの場として活用できるようにすることとし、エレベーターと階段は屋上まで通じる整備を検討します。

イ 親子が一緒に遊べる広場等の整備

- ・子育て支援施設機能には、親子が一緒に遊べるよう、屋外広場の整備を検討します。
- ・施設配置の都合上、2階以上に子育て支援施設機能を配置する場合は、テラスなどできるだけ屋外に面した場所にスペースの確保を検討します。

ウ 保育所の園庭やプールの整備

- ・保育所を複合施設に含める場合は、園庭とプール用地を確保します。

(6) 複合施設のイメージ

〔概要〕

	A案	B案	C案	D案
複合施設に含める機能	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 ・保育所機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 ・保健センター機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能 ・図書機能 ・老人福祉施設機能 ・子育て支援施設機能 ・保健センター機能 ・保育所機能
規模・構造	R C造・2階建て	R C造・3階建て	R C造・2階建て	R C造・3階建て
敷地面積	4,555 m ²	4,555 m ²	4,555 m ²	4,555 m ²
建築面積	2,050 m ²	2,000 m ²	2,150 m ²	2,025 m ²
建蔽率	45.0%	43.9%	47.2%	44.5%
延床面積	3,315 m ²	5,395 m ²	4,035 m ²	5,485 m ²
容積率	72.8%	118.4%	88.6%	120.4%
駐車台数	約100台	約60台	約160台	約120台
施設計画床面積				
1階	1,940 m ²	1,810 m ²	1,940 m ²	1,810 m ²
2階	1,360 m ²	1,690 m ²	2,060 m ²	1,700 m ²
3階	塔屋 15 m ²	1,860 m ²	—	1,940 m ²
屋上	—	35 m ²	35 m ²	35 m ²
合計	3,315 m ²	5,395 m ²	4,035 m ²	5,485 m ²
園庭	—	1,090 m ²	—	1,090 m ²
プール用地	—	155 m ²	—	155 m ²

※A案とB案には、現在、保健センターで運営している子育て支援センター「ゆめほっぺ」機能を移転するため、現在「ゆめほっぺ」で利用している部屋の延床面積104 m²も含めている。

4. 施設整備の概算費用

計画対象区域内の各施設の整備方策について、本計画の中で施設単独での建替えや長寿命化改修、そして、複合化による複数案の整備方策を示しましたが、それぞれの施設整備を行うために必要となる費用の概算費用は下記のとおりとなっています。

また、安心・安全に利用できる施設を保ち、長期的な使用に耐えうる施設とするためには、施設整備後も必要に応じて修繕や大規模な改修が必要となってきます。また、日々の維持管理としては、光熱水費や設備関係の定期点検に掛かる費用、また施設清掃費なども必要となってきます。

これら施設に掛かるランニングコストも含めた 50 年後の概算費用は下記のとおりとなっています。

4-1. 計画対象区域内の施設の建替えによる概算費用

「3-2. 施設の建替えによる整備方策の検討」において、中央公民館、老人福祉センター（長寿苑）、保健センターの建替えの検討について示しましたが、それぞれの施設を建て替えた場合の建設工事費と既存施設の解体工事費及びランニングコストも含めた 50 年後の概算費用は下記のとおりとなります。

なお、既存施設と同規模の建物を建て替えた場合と仮定し、概算費用を算出することとします。

【建替えに掛かる概算費用】

施設名称	解体工事費	建設工事費	ランニングコストを含めた 50 年後の概算費用
中央公民館 本館	6,000 万円	5 億 5,000 万円	14 億 7,000 万円
中央公民館 別館	4,000 万円	4 億 3,000 万円	11 億 6,000 万円
老人福祉センター (長寿苑)	3,000 万円	2 億 8,000 万円	7 億 5,000 万円
保健センター	3,000 万円	3 億 0,000 万円	8 億 1,000 万円

※解体工事費の概算費用は一般財団法人建設物価調査会「建築コスト情報」に基づく。

※建設工事費の概算費用は総務省「公共施設更新費用試算ソフト」に基づく。

※ランニングコストの概算費用は「国家機関の建築物等の保全の現況（平成 29 年 3 月 国土交通省）」、「建築物のライフサイクルコスト（平成 17 年 国土交通省）」に基づく。

4-2. 計画対象区域内の施設の長寿命化改修による概算費用

「3-3. 施設の長寿命化改修による整備方策の検討」において、計画対象区域内のそれぞれの施設が抱える老朽化やバリアフリー化の課題などを解消するための方策として、長寿命化改修について検討を行いました。

それぞれの施設で長寿命化改修を実施した場合の改修工事費の概算費用とランニングコストも含めた50年後の概算費用は下記のとおりとなっています。

【長寿命化改修に掛かる概算費用】

施設名称	改修工事費	ランニングコストを含めた 50年後の概算費用
中央公民館 本館	3億4,000万円	15億4,000万円
中央公民館 別館	2億7,000万円	12億2,000万円
老人福祉センター (長寿苑)	1億5,000万円	7億9,000万円
保健センター	1億7,000万円	8億6,000万円
福祉センター (なごみの郷)	1億8,000万円	6億3,000万円
清掃庁舎	9,000万円	2億7,000万円

※改修工事費の概算費用は総務省「公共施設更新費用試算ソフト」に基づく。

※ランニングコストの概算費用は「国家機関の建築物等の保全の現況(平成29年3月 国土交通省)」、
「建築物のライフサイクルコスト(平成17年 国土交通省)」に基づく。

※中央公民館本館の耐震改修工事費は、上記の概算費用には含まれていません。

※中央公民館や保健センターへエレベーターを設置するための費用は、上記の概算費用には含まれていません。

4-3. 計画対象区域内の施設の複合化による概算費用

「3-4. 施設の複合化による整備方策の検討」で検討を行った複合施設のA案からD案それぞれの複合化に掛かる概算費用とランニングコストも含めた50年後の概算費用は下記のとおりとなります。

また、参考として、複合化検討施設を複合化せず、施設単独で建て替えた場合と長寿命化改修を行った場合の50年後の概算費用についても下記に示すこととします。

【複合化に掛かる概算費用】

複合施設に含める機能		複合化する既存施設の解体工事費	複合施設建設工事費	ランニングコストを含めた50年後の概算費用	【参考】複合化検討施設のその他の整備方策による50年後の概算費用
複合施設A案	生涯学習機能 図書機能 老人福祉施設機能 子育て支援施設機能	1億 3,000万円	12億 6,000万円	33億7,000万円	中央公民館、長寿苑
					建替えの場合 33億8,000万円
					長寿命化改修の場合 35億5,000万円
複合施設B案	生涯学習機能 図書機能 老人福祉施設機能 子育て支援施設機能 保育所機能	2億 1,000万円	19億 4,000万円	52億5,000万円	中央公民館、長寿苑、 大山崎町保育所、第3保育所
					建替えの場合 52億6,000万円
					長寿命化改修の場合 55億6,000万円
複合施設C案	生涯学習機能 図書機能 老人福祉施設機能 子育て支援施設機能 保健センター機能	1億 6,000万円	14億 9,000万円	40億2,000万円	中央公民館、長寿苑、 保健センター
					建替えの場合 41億9,000万円
					長寿命化改修の場合 44億1,000万円
複合施設D案	生涯学習機能 図書機能 老人福祉施設機能 子育て支援施設機能 保健センター機能 保育所機能	2億 4,000万円	19億 7,000万円	53億7,000万円	中央公民館、長寿苑、 保健センター、 大山崎町保育所、第3保育所
					建替えの場合 60億7,000万円
					長寿命化改修の場合 64億2,000万円

※複合施設の建設工事費の概算費用は総務省「公共施設更新費用試算ソフト」に基づく。

※ランニングコストの概算費用は「国家機関の建築物等の保全の現況(平成29年3月 国土交通省)」、「建築物のライフサイクルコスト(平成17年 国土交通省)」に基づく。

5. 計画対象区域内の施設整備の今後の検討について

5-1. 計画対象区域内の施設整備の今後の検討について

本計画では、計画対象区域内の各公共施設が抱えている老朽化やバリアフリー化などの課題を解消するための整備方策として、施設単独での建替えや長寿命化改修、また、複数の施設機能を複合化した複合施設による整備方策について検討を行いました。

それぞれの整備方策にはメリットがあり、整備を行うことにより、利用者が安心・安全に利用することができ、住民満足度の向上を図ることができます。

しかし一方で、デメリットも存在し、整備方策の決定には慎重を期する必要があります。また、行政だけで決定するのではなく、実際に施設を利用されている町民の皆さんとともに検討し、利用者視点に立った施設の整備を実現するべきであると考えます。

そのため、本計画で示した計画対象区域内の老朽化などの課題を抱える施設の整備方策については、本計画の中で複数の整備方策について示しましたが、既存施設を利用されている町民の方々のご意見をはじめ、有識者等のご意見なども踏まえて検討し、決定していくこととします。

本計画の計画対象区域を含めた役場周辺地区は、はじめに示したとおり、本町都市計画マスタープランにおいて、都市拠点の形成方針として「シビックゾーン」と定めており、公共公益施設の集積を進め、行政サービスや町民の自治活動の中心となり、まちづくりに関わる多様な立場の人や団体が交流できる場となるよう進めることとしています。

そのため、計画対象区域内の施設の再整備後の管理・運営については、利用者が安心・安全に施設を利用できるよう適切に施設を管理していき、また、町民が笑顔で生き生きと学習活動や交流ができ、そこから新たな自治活動が芽生えるような運営方法を検討していくこととします。

また、シビックゾーンは、公共公益施設の集積を進める地区と定めていますので、今後、本計画で検討を行った施設だけに限らず、役場周辺地区が行政サービスの中心となるよう公共公益施設の集積についても検討を進めていきます。

大山崎町立中央公民館等の施設整備検討計画

発行日 平成 30 年 1 月

発 行 大山崎町 総務部 政策総務課

〒618-8501 京都府乙訓郡大山崎町字円明寺小字夏目 3 番地

電話 : 075-956-2101 (代表) Fax : 075-957-1101

<http://www.town.oyamazaki.kyoto.jp/>



大山崎町