

河内長野市公共施設個別施設計画

【福祉施設】



令和 3 年 3 月策定

令和 8 年 3 月改訂

河内長野市

目次

1. 背景と目的	1
(1)個別施設計画策定及び改訂の背景と目的	1
(2)個別施設計画の位置づけ	4
(3)計画の期間	4
(4)対象施設【福祉施設】	5
2. 施設の現状	6
(1)個別施設の現状（施設加てから、施設の概要、運営状況その他）	6
3. 施設整備の方針	13
(1)今後の施設維持管理取組み方針	13
(2)計画を進める上での利用者等への説明や意向把握について	14
(3)対策の優先順位の考え方（同分類施設及び単一施設での優先順位）	14
(4)今後の施設維持管理の具体的な取組み内容	15
4. 実施に向けて	16
(1)課題と解消への取組み	16
(2)今後の施設改修計画	17
(3)推進の体制	23
(4)フォローアップ	23
参考資料	24

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

河内長野市では、平成 27（2015）年に国連サミットにおいて採択された SDGs（Sustainable Development Goals-持続可能な開発目標）「誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のある社会」の実現をめざし、経済、社会、環境をめぐる幅広い分野の課題に対して総合的に取り組むこととしています。

本計画は、SDGs の 17 の目標のうち、次の目標の達成に向けた取り組みを推進するものです。



目標 11【住み続けられるまちづくりを】
包括的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

1. 背景と目的

(1)個別施設計画策定及び改訂の背景と目的

本市では、昭和29年の市制以来、人口の増加とともに福祉、市民生活の向上や社会経済活動を支えるため、公共建築物を初め、多くの公共施設等を建設し、その役割を果たしてきました。

しかしながら、こうした公共施設等は経年により老朽化が進み、今後、経年劣化に対応するために多大な費用を要することが予想されます。

また、一方では、人口減少などにより、税収が減少する中で、少子高齢化による社会保障関係費等が増加するなど、大きな負担となってきています。

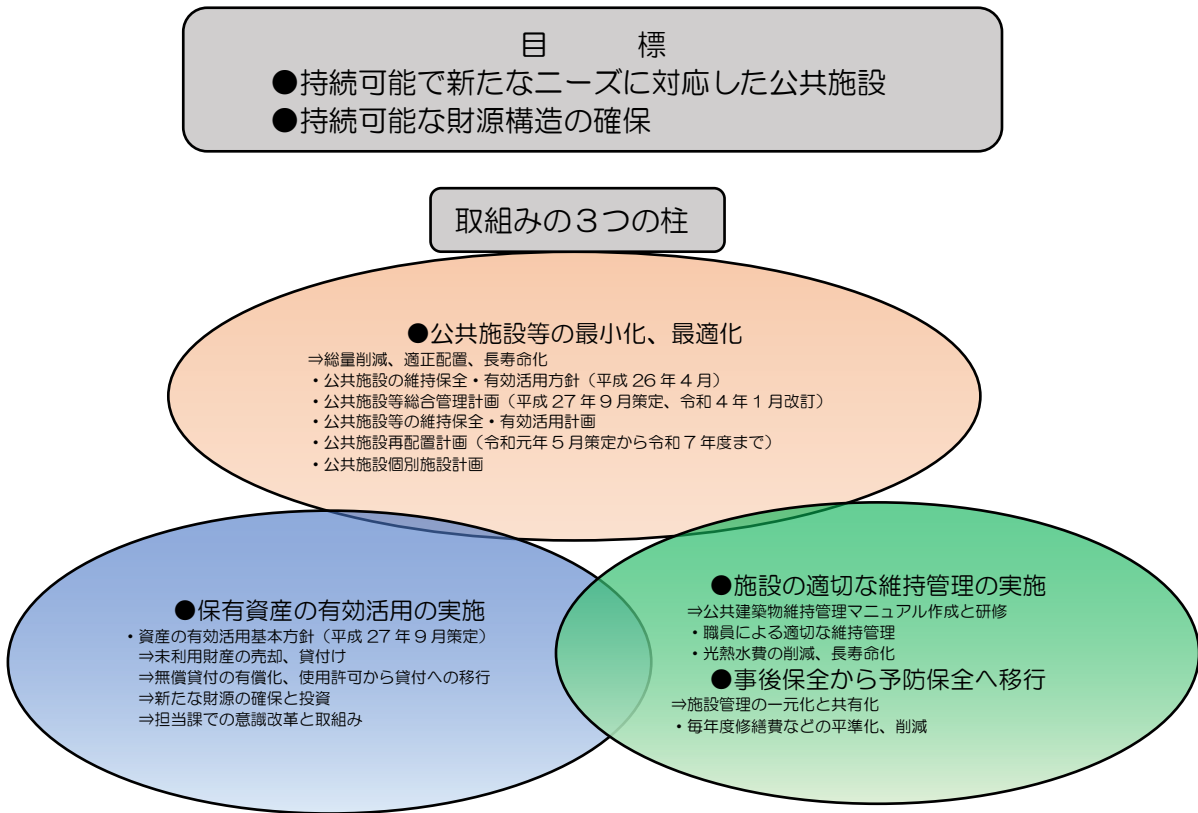
このようなことから、過去から建設してきた公共施設等の全てを今後も維持していくために必要な維持保全・更新費を確保し、将来に向け維持することは、困難な状況となっています。

こうした公共施設等の維持・更新問題に対応していくため、平成26年4月に「公共施設の維持保全・有効活用方針」、平成27年9月には「公共施設等総合管理計画」(令和4年1月改訂)を策定。さらに令和元年5月には比較的大きな公共建築物を対象に「公共施設再配置計画」を策定し、公共施設マネジメントへの取組みという具体的な取組方針を示してきました。

「個別施設計画」は「公共施設等総合管理計画」の実施計画として過去の計画を踏まえ、公共施設等のうち、公共建築物を対象に施設の機能や用途などで分類した上で、公共建築物の長寿命化や、今後必要となる維持保全・更新のための必要経費の縮減と平準化を図りながら、有効活用による新たな財源(歳入)の確保や施設の複合化等による総量縮減なども併せて、持続可能で新たなニーズに対応した安全・安心な公共施設づくりに取り組み、公共施設等の維持・更新問題に対応していくことを目的に令和3年3月に策定しました。

今回の改訂は、本計画期間の満了に伴い、次の新たな5年間の計画として、これまでの各施設の取り組み状況や今後の方針、更新費用などの時点修正を踏まえて実施するものです。

【公共施設マネジメントのイメージ図】



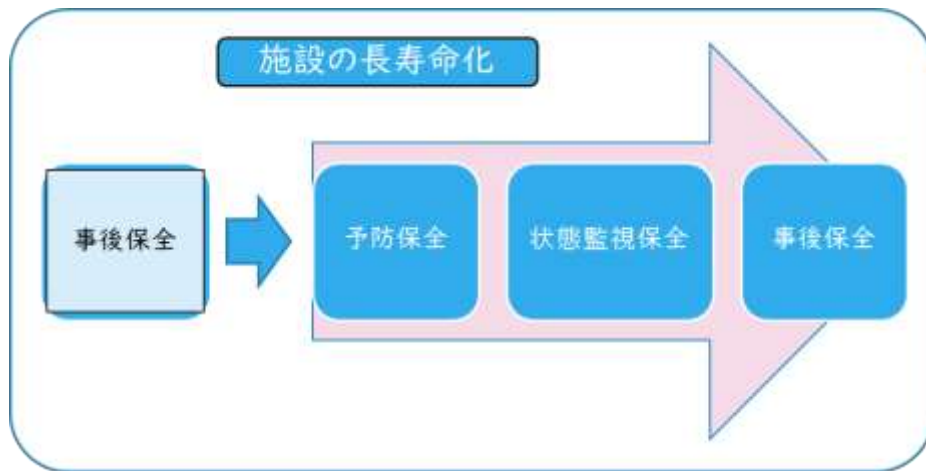
※公共施設マネジメント

公共建築物の必要性を検討し、必要性があると判断される場合は、現状を維持、又は他施設への複合化や集約を更新などの機会を捉えながら、質的な向上や現在求められる機能への変更や用途変更を図り、必要性がない、若しくは低いとされたものについては、維持しているだけでも管理費が必要なことを念頭に廃止（民間への売却を含みます）や撤去を検討していきます。

公共施設等に関する保全のための情報をデータ化し、データの活用、継続性、統一性、効果性を高めていき、情報を一元的に管理し、年度により大きく変動する公共施設等の改修や更新に要する費用を施設の選択と集中、かつ優先順位を定め、各年度の予算の平準化に努め、将来の施設の維持・更新に活用するほか、社会経済情勢の変化に的確に対応できるよう、適宜計画を見直し、PDCAサイクルを循環していきます。

また、併せて、新たな財源の確保として、既存の事業内容も含め、公共施設マネジメントの取組みとしては、条例や規則、組織、所管を壁として考えずに取り組み、使用料負担の適正化、管理運営の効率化、新たな財源の確保、民間の技術や資金活用、民営化（運営）や公民連携等、様々な取組みを相互に関連付けながら、取組みを進めます。

【施設の長寿命化のイメージ図】



※施設の長寿命化

これまでの公共施設等の維持管理・修繕は、施設に不具合が生じてから、対応する「事後保全」が大部分でした。しかしながら、施設が使用できなくなるほかに突発的な予算措置が必要になり、予定にない財政負担が生じていました。

また、施設使用に直接的な影響がないような場合は、翌年度以降での対応となり、この期間に不具合が周辺部に進むなど、結果的には適切な維持管理を行った場合と比較し、多くの費用が必要になったり、改修に係る時間が長くなり、利用制限をせざるを得ない状況になることもありました。

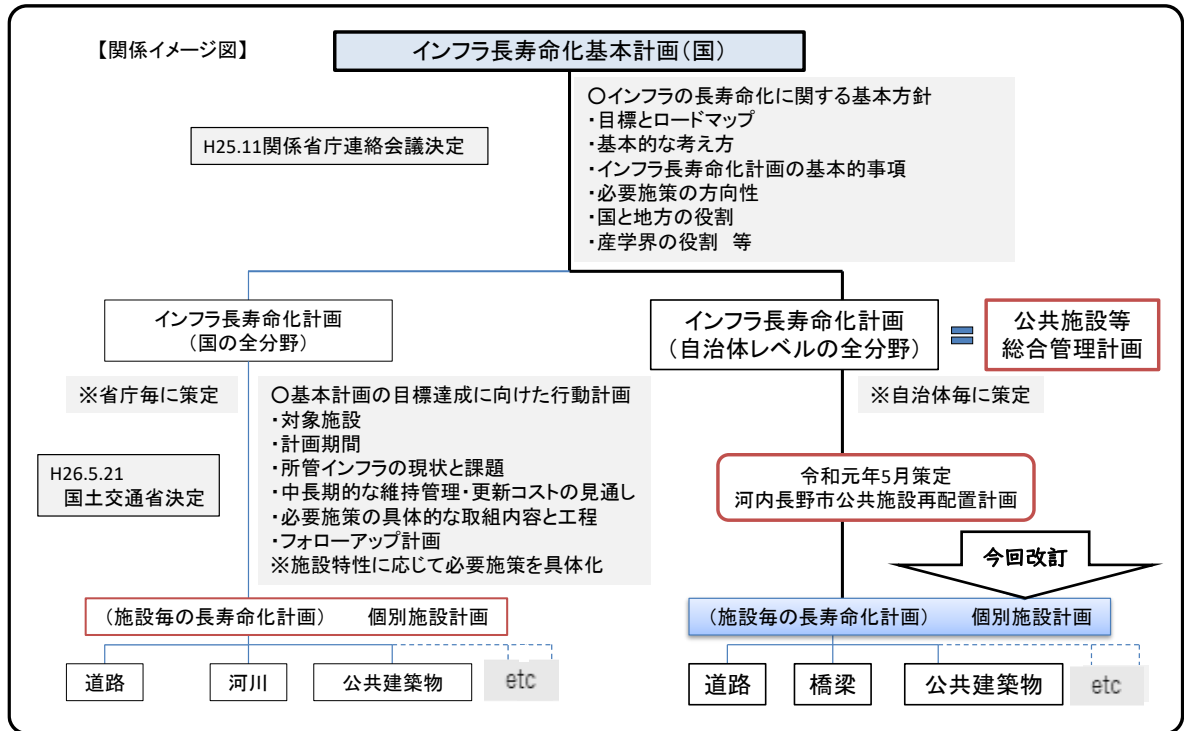
こうした「事後保全」は、建物の寿命を短くすることにもつながります。

このことに対応するため、定期的に取り換えや交換・更新を行う「予防保全」や点検によりその劣化や状態を見ながら修繕更新を行う「状態監視保全」を目指し、維持管理体制の整備を行い、施設の点検等における各施設の状態を把握し、これまでの「事後保全」のみの維持管理から、点検・診断実施結果などから各施設の対応方法を個々の施設の状況に応じて「予防保全」と「状態監視保全」と「事後保全」の3つに分類し、財政的、物理的な条件を加味し、計画的な維持管理により、各施設の長寿命化とともに、特定の年度に改修や更新時期が集中しないように調整し、各年度の財政的な負担の平準化を目指します。

(2)個別施設計画の位置づけ

国がインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、平成25年11月に策定した「インフラ長寿命化基本計画」と、総務省がこの計画に基づき地方公共団体に対し、平成28年までの策定の要請により、市で策定した河内長野市「公共施設等総合管理計画」などに基づく個別施設計画（実施計画）とし、位置付けます。

(関係イメージ図)



(3)計画の期間

第6次総合計画に合わせた令和12年までの5年間を基本に令和17年度までの10年間を視野に入れた検討を行いながら、計画を改訂します。

ただし、施設の状態や市民ニーズ、関連する公共施設マネジメントの取組み状況、財政状況、社会経済情勢、国の補助制度の動向により、見直しを実施する場合があります。

(4)対象施設【福祉施設】

本計画の対象施設は、福祉センター（錦溪苑）、福祉センター（錦溪苑別館）、小山田地域福祉センター（あやたホール）、清見台地域福祉センター（くすのかホール）の施設を対象としています。

公共施設全体分類表

大分類	中分類	小分類	施設名称 (※これまで策定してきました計画などとの整合性を図るため、ネーミングライツ実施の施設についても、これまでの名称で表記しています。)
市民利用施設	市民の活動や学習施設	市域文化系施設	市民交流センター（キックス） 文化会館（ラブリーホール） 三日市市民ホール【フォレスト三日市】 河内長野駅前市民センター（ノパティホール）【ノパティながの南館】
		地域文化系施設	小山田コミュニティセンター（あやたホール） 清見台コミュニティセンター（くすのかホール） 日野コミュニティセンター（みのでホール） 滝畑コミュニティセンター 美加の台コミュニティルーム 西谷集会所 高瀬集会所 中尾集会所 下里集会所 喜多町集会所 三日市集会所
		社会教育系施設	滝畑ふるさと文化財の森センター（資料館） 滝畑ふるさと文化財の森センター（研修宿泊施設） ふるさと歴史学習館 図書館 旧三日市交番 川上公民館 旧加賀田公民館 高向公民館 千代田公民館 三日市公民館 天見公民館 天野公民館 南花台公民館 加賀田公民館
	スポーツ・公園施設	スポーツ施設	市民総合体育館 大師総合運動場 大師庭球場 荘園庭球場 下里総合運動場 赤峰市民広場 天野少年球技場 下里運動公園人工芝球技場 寺ヶ池公園（野球場 庭球場 プール） 武道館
		公園施設等	寺ヶ池公園管理事務所 滝畑（ダム周辺）公衆トイレ 公園トイレ 烏帽子形八幡神社前休憩所
	福祉施設	福祉施設	福祉センター（錦溪苑・錦溪苑別館） 小山田地域福祉センター（あやたホール） 清見台地域福祉センター（くすのかホール）
		高齢福祉施設	シルバー人材センター
		障がい者支援施設	障がい者福祉センター（あかみね）
	子ども向け施設	学校施設等	小学校 中学校
			旧子ども教育支援センター 旧滝畑教職員住宅 旧自動車文庫基地 子ども教育支援センター・学びの多様化教室（旧三日市幼稚園）
		学校給食施設	学校給食センター 新学校給食センター（仮称）
		児童施設・児童福祉施設	千代田台こども園 子ども・子育て総合センター（あいっく）【ノパティながの北館】 放課後児童会施設等
	保健・衛生の向上を図る施設	保健施設	保健センター
		火葬施設	市営斎場
		衛生施設	衛生処理場 資源選別作業所
	産業・観光の振興を図る施設	産業・観光振興施設	旧滝畑レイクパーク 林業総合センター（木根館） 河内長野荘 地域活性・交流拠点施設（道の駅 奥河内くろまろの郷） 日野バス停公衆便所 神納バス停公衆便所 テクルートトイレ（観心寺） テクルートトイレ（金剛寺） 滝畑公衆便所（湖畔観光事務所横） 光滝寺キャンプ場 滝畑観光農林漁業経営施設 観光案内所
	都市基盤施設	市営住宅施設	市営桜ヶ丘住宅 市営栄町住宅 市営昭栄住宅 市営三日市西住宅
		道路施設	原町放置自転車等保管所 河内長野駅前公衆便所 三日市町駅前公衆便所 河内長野駅前エレベーター棟 三日市町駅前エレベーター棟
行政施設	庁舎等	庁舎等施設	市庁舎
		その他施設	児童療育支援プラザ 旧消費生活センター【ノパティながの南館】 フォレスト三日市（普通財産） 河内長野駅前交番 滝畑ふるさと文化財の森センター（茅倉庫） 文化財調査作業所 旧倉庫（天野） 倉庫（川上地区山村広場） 旧し尿処理場（長野南・南青葉台・北青葉台・美加の台） 旧長野窓口センター【ノパティながの南館】 旧北三日市屯所 旧消防団松ヶ丘班仮車庫 三日市文化財書庫 南部倉庫
		消防施設	消防団屯所

2. 施設の現状

(1)個別施設の現状（施設から、施設の概要、運営状況その他）

①対象施設の概要

【福祉センター（錦溪苑）】

対象施設の概要（当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。）						
施設ID	104	施設名	福祉センター（錦溪苑）			
所在地	大師町26-1（885-8）		小分類	福祉施設		
用途地域	第1種中高層住居専用地域		設置目的	市内に居住する高齢者等に対して各種の相談に応じ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するため。		
所管課	地域福祉高齢課					
大分類	市民利用型施設					
中分類	福祉施設					
※ 建設年	1975	S50				
土地所有	河内長野市		保有諸室	事務室1、休憩コーナー1、展示コーナー1、研修室2		
敷地面積 m ²	3,152.56					
※ 構造	RC					
※ 階数	2					
建築面積 m ²	1,625.56					
延床面積 m ²	2,055.92		駐車台数	6	※ 構造計算	旧耐震
			避難所指定	あり	※ 耐震診断	H8
			運営形態	指定管理	※ 補強必要	要
					※ 耐震補強	H9

【福祉センター（錦溪苑別館）】

対象施設の概要（当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。）						
施設ID	801	施設名	福祉センター（錦溪苑別館）			
所在地	大師町26-1（885-8）		小分類	福祉施設		
用途地域	第1種中高層住居専用地域		設置目的	市内に居住する高齢者等に対して各種の相談に応じ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するため。		
所管課	地域福祉高齢課					
大分類	市民利用型施設					
中分類	福祉施設					
※ 建設年	1984	S59				
土地所有	河内長野市		保有諸室	事務室1、事務室2		
敷地面積 m ²	244.47					
※ 構造	S					
※ 階数	1					
建築面積 m ²	78.17					
延床面積 m ²	78.17		駐車台数	-	※ 構造計算	新耐震
			避難所指定	なし	※ 耐震診断	-
			運営形態	指定管理	※ 補強必要	-
					※ 耐震補強	-

【小山田地域福祉センター】

対象施設の概要 (当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。)						
施設ID	154	施設名	小山田地域福祉センター (あやたホール)			
所在地	小山田町1824-4他		小分類	福祉施設		
用途地域	市街化調整区域		設置目的	高齢者の社会参加及び生きがい活動の促進を図り、もって思いやりに満ちた明るい長寿社会を確立するため		
所管課	地域福祉高齢課					
大分類	市民利用型施設					
中分類	福祉施設					
※ 建設年	2000	H12				
土地所有	河内長野市		保有諸室	広間1、娯楽室1、健康増進室1、浴室2		
敷地面積 m ²	4,728.64					
※ 構造	RC					
※ 階数	2					
建築面積 m ²	1,152.92		駐車台数	-	※ 構造計算	新耐震
延床面積 m ²	468.84		避難所指定	あり	※ 耐震診断	-
			運営形態	直営	※ 補強必要	-
					※ 耐震補強	-

【清見台地域福祉センター】

対象施設の概要 (当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。)						
施設ID	156	施設名	清見台地域福祉センター (くすのかホール)			
所在地	清見台4-18-2		小分類	福祉施設		
用途地域	第1種中高層住居専用地域		設置目的	高齢者の社会参加及び生きがい活動の促進を図り、もって思いやりに満ちた明るい長寿社会を確立するため		
所管課	地域福祉高齢課					
大分類	市民利用型施設					
中分類	福祉施設					
※ 建設年	2004	H16				
土地所有	河内長野市		保有諸室	娯楽室1、健康増進室1、浴室2		
敷地面積 m ²	3,096.54					
※ 構造	RC・S					
※ 階数	2					
建築面積 m ²	869.68		駐車台数	-	※ 構造計算	新耐震
延床面積 m ²	321.78		避難所指定	あり	※ 耐震診断	-
			運営形態	直営	※ 補強必要	-
					※ 耐震補強	-

※小山田地域福祉センター、清見台地域福祉センターについては複合施設のため、延床面積をコミュニティセンターと面積按分しています。

②施設設置状況（施設構成）

【福祉センター（錦溪苑）】

施設構成							
施設固有ID	建物名称		建築年度	経過年	構造	階数	延床面積 (㎡)
104-1	福祉センター（錦溪苑）	本館	1975	51	RC	2	2055.92

【福祉センター（錦溪苑別館）】

施設構成							
施設固有ID	建物名称		建築年度	経過年	構造	階数	延床面積 (㎡)
801-1	福祉センター（錦溪苑別館）		1984	42	S	1	78.17

【小山田地域福祉センター】

施設構成							
施設固有ID	建物名称		建築年度	経過年	構造	階数	延床面積 (㎡)
154-1	小山田地域福祉センター（あやたホール）	本館	2000	26	RC	2	468.84

【清見台地域福祉センター】

施設構成							
施設固有ID	建物名称		建築年度	経過年	構造	階数	延床面積 (㎡)
156-1	清見台地域福祉センター（くすのかホール）	本館	2004	22	RC・S	2	321.78

③施設設置状況（過去の整備改修状況）

【福祉センター（錦溪苑）】

過去の整備改修状況		福祉センター（錦溪苑）		請負金額
年度	工事名称 小規模工事は除く	工事概要		
1982	市立福祉センター増築工事	S造平屋ALC版A=78.17㎡(シルバー-人材センター) 電気設備工事		10,250,000
1984	福祉センター周辺整備工事	前面歩道インターロッキング貼り A=260㎡街渠改修一式		13,860,000
1984	福祉センター改修工事	屋上防水改修 A=123㎡建具取替え、鉱泉源水ポンプ取替え		5,300,000
1986	市立福祉センター整備工事	屋根葺替え工事 フッ樹脂鋼板70.4 横葺き工法 A=1399.4㎡便所改修工事 和風→洋風2ヶ所		17,800,000
1989	市立総合福祉センター改修工事	建築工事 湯上りホールド取替え他改修一式外構工事 インターロッキング 53.9㎡駐輪場新設		4,532,000
1990	市立総合福祉センター改修工事	浴室改修工事 110㎡ 一式給排水衛生・電気設備工事 一式		29,355,000
1991	市立福祉センター内装改修工事	既設カーペット張替え1ヶ所・廊下・階段 A=360㎡		4,429,000
1992	市立福祉センター温泉ろ過設備改修工事	ろ過機器取替え(砂式FRP31.0m3/h) 1台温泉水槽 FRP 3.0t 1基		5,871,000
1994	福祉センター小型ボイラー設置工事	小型ボイラー設置 一式		4,738,000
1997	市立福祉センター改修工事	現況RC2F A=1,715.9㎡ 改修後増築合A=2,007.28㎡施設内外装全面改修 一式		542,850,000
1997	市立福祉センター給排水衛生設備工事	給排水衛生設備工事 一式給湯設備工事 一式		107,100,000
2003	市立福祉センター屋根防水工事	屋根防水工事：A=1,525㎡高弾性厚膜7kg/m ² 系防水・防錆材ローラー塗布		9,227,400
2019	市立福祉センター屋根改修工事	屋根撤去及び敷設(片追工法)1410㎡ヘルストロンルーム天井張替8.5㎡		21,362,400
		合計		776,674,800

【福祉センター（錦溪苑別館）】

過去の整備改修状況		福祉センター（錦溪苑別館）		単位：円
年度	工事名称 小規模工事は除く	工事概要		請負金額
		過去の整備改修状況は不明です。		

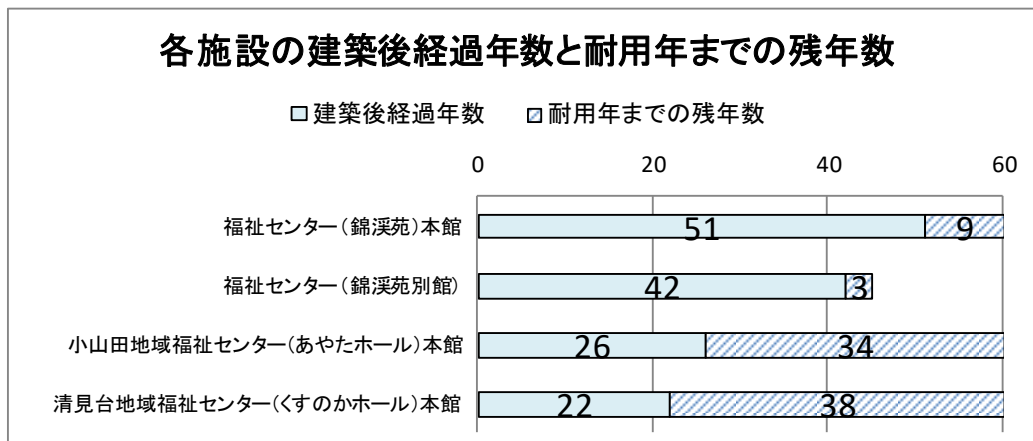
【小山田地域福祉センター】

過去の整備改修状況		小山田地域福祉センター（あやたホール）		単位：円
年度	工事名称 小規模工事は除く	工事概要		請負金額
		過去の整備改修状況は不明です。		

【清見台地域福祉センター】

過去の整備改修状況		清見台地域福祉センター（くすのかホール）		単位：円
年度	工事名称 小規模工事は除く	工事概要		請負金額
		過去の整備改修状況は不明です。		

④耐用年数から見た経過年と残年数グラフ



⑤劣化度調査結果（調査点数）

施設名称	100-劣化度調査点
福祉センター(錦溪苑)	99.03
福祉センター(錦溪苑別館)	99.03
小山田地域福祉センター(あやたホール)	86.28
清見台地域福祉センター(くすのかホール)	94.11

⑥施設の運営状況

【福祉センター（錦溪苑）】

福祉センター（錦溪苑）										
施設運営状況	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
歳出（光熱水費）										
電気料金（年）										
上下水道料金（年）										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	15,679,139	13,437,393	14,142,609	13,323,250	13,734,156	7,771,705	8,718,418	10,804,005	12,214,988	11,591,936
小計1	15,679,139	13,437,393	14,142,609	13,323,250	13,734,156	7,771,705	8,718,418	10,804,005	12,214,988	11,591,936
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	1,576,800	3,779,676	1,435,320	984,540	23,068,360	6,499,426	6,294,420	3,354,336	1,470,171	2,781,190
借地料	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
運営人件費	22,854,296	22,627,376	23,414,428	24,713,938	23,829,141	-	-	-	-	-
管理業務委託費	17,489,904	17,439,608	17,353,208	17,275,828	16,416,899	17,562,731	17,343,146	17,574,256	17,032,218	16,875,878
指定管理料	8,549,957	10,466,955	9,406,393	8,299,948	9,632,804	31,203,942	30,549,872	33,065,646	35,427,959	37,080,230
小計2	51,270,957	55,113,615	52,409,349	52,074,254	73,747,204	56,066,099	54,987,438	54,794,238	54,730,348	57,537,298
合計(小計1+小計2)	66,950,096	68,551,008	66,551,958	65,397,504	87,481,360	63,837,804	63,705,856	65,598,243	66,945,336	69,129,234
歳入（利用料等）	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	3,120,400	2,844,900	3,078,100	3,079,500	2,619,300	1,314,000	1,818,600	1,626,500	2,296,000	1,987,900
貸付料	10,900	10,900	10,900	10,800	11,200	14,800	19,800	25,900	21,600	21,200
合計	3,131,300	2,855,800	3,089,000	3,090,300	2,630,500	1,328,800	1,838,400	1,652,400	2,317,600	2,009,100
収支（歳入-歳出）	-63,818,796	-65,695,208	-63,462,958	-62,307,204	-84,850,860	-62,509,004	-61,867,456	-63,945,843	-64,627,736	-67,120,134
施設の利用状況	福祉センター（錦溪苑）									
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数（人）	67,276	61,793	63,565	62,136	53,338	23,290	24,813	27,050	40,055	37,479

【福祉センター（錦溪苑別館）】

福祉センター（錦溪苑別館）										
施設運営状況	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
歳出（光熱水費）										
電気料金（年）										
上下水道料金（年）										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営人件費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理業務委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
指定管理料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計(小計1+小計2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
歳入（利用料等）	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
貸付料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
収支（歳入-歳出）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
施設の利用状況	福祉センター（錦溪苑別館）									
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数（人）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【小山田地域福祉センター】

施設運営状況										
小山田地域福祉センター（あやたホール）										
歳出（光熱水費）	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
電気料金（年）										
上下水道料金（年）										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	5,032,967	4,507,787	4,796,554	4,850,968	4,524,524	3,131,262	4,125,288	5,909,767	5,130,661	5,663,242
小計1	5,032,967	4,507,787	4,796,554	4,850,968	4,524,524	3,131,262	4,125,288	5,909,767	5,130,661	5,663,242
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	10,800	1,214,028	402,516	765,936	526,176	392,480	965,065	705,467	366,520	722,150
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営人件費	3,424,375	8,013,707	7,420,349	6,766,856	6,735,301	6,080,590	6,511,448	6,429,260	7,701,356	8,745,560
管理業務委託費	2,045,181	2,045,181	2,047,611	2,044,992	2,068,060	2,121,585	4,132,278	1,797,894	2,212,058	2,425,321
指定管理料	8,816,584	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計2	14,296,940	11,272,916	9,870,476	9,577,784	9,329,537	8,594,655	11,608,791	8,932,621	10,279,934	11,893,031
合計（小計1+小計2）	19,329,907	15,780,703	14,667,030	14,428,752	13,854,061	11,725,917	15,734,079	14,842,388	15,410,595	17,556,273
歳入（利用料等）	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	1,504,400	1,435,100	1,392,700	1,367,500	1,142,200	605,700	727,200	758,400	996,400	1,076,900
貸付料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	1,504,400	1,435,100	1,392,700	1,367,500	1,142,200	605,700	727,200	758,400	996,400	1,076,900
収支（歳入-歳出）	-17,825,507	-14,345,603	-13,274,330	-13,061,252	-12,711,861	-11,120,217	-15,006,879	-14,083,988	-14,414,195	-16,479,373
施設の利用状況										
小山田地域福祉センター（あやたホール）										
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数（人）	29,744	28,921	28,983	27,654	24,415	11,860	13,273	16,546	16,546	19,363

【清見台地域福祉センター】

施設運営状況										
清見台地域福祉センター（くすのかホール）										
歳出（光熱水費）	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
電気料金（年）										
上下水道料金（年）										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	5,815,265	4,794,864	4,525,125	4,143,020	4,018,764	3,072,462	3,979,614	5,243,194	4,109,033	4,718,718
小計1	5,815,265	4,794,864	4,525,125	4,143,020	4,018,764	3,072,462	3,979,614	5,243,194	4,109,033	4,718,718
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	-	1,528,955	903,700	870,156	413,692	688,831	83,721	371,947	344,414	251,870
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営人件費	1,880,000	8,056,772	8,188,639	7,144,064	6,811,342	6,271,606	6,628,636	6,695,420	7,720,891	9,058,674
管理業務委託費	1,443,528	1,542,888	1,547,937	1,576,440	1,594,705	1,648,853	1,663,262	1,560,632	1,722,902	1,764,048
指定管理料	14,128,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計2	17,452,005	11,128,615	10,640,276	9,590,660	8,819,739	8,609,290	8,375,619	8,627,999	9,788,207	11,074,592
合計（小計1+小計2）	23,267,270	15,923,479	15,165,401	13,733,680	12,838,503	11,681,752	12,355,233	13,871,193	13,897,240	15,793,310
歳入（利用料等）	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	1,459,600	1,452,200	1,368,500	1,267,200	1,110,300	546,600	770,400	800,600	907,600	990,700
貸付料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	1,459,600	1,452,200	1,368,500	1,267,200	1,110,300	546,600	770,400	800,600	907,600	990,700
収支（歳入-歳出）	-21,807,670	-14,471,279	-13,796,901	-12,466,480	-11,728,203	-11,135,152	-11,584,833	-13,070,593	-12,989,640	-14,802,610
施設の利用状況										
清見台地域福祉センター（くすのかホール）										
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数（人）	24,215	23,548	22,472	21,448	18,929	7,638	11,582	12,458	12,458	18,018

3. 施設整備の方針

(1)今後の施設維持管理取組み方針

【福祉センター（錦溪苑）】 【福祉センター（錦溪苑別館）】

- ・今後も公共施設として維持していきます。
- ・建設後 50 年以上を経過していますが、過去から改修を実施しています。このため早急に大規模な改修の必要はありません。
- ・現在の稼働状況や採算性を考慮した統廃合や複合化、管理・運営の見直しを検討する項目として、地域福祉センターの浴室機能の、福祉センター（錦溪苑）への集約があります。

【小山田地域福祉センター】

- ・公共施設として保有する必要性については、市内には福祉センター（錦溪苑）、小山田地域福祉センター、清見台地域福祉センターの3つの同様の施設が存在することから、検討の余地があります。
- ・築年数は、建設後 25 年以上を経過しており、特に入浴関連設備の劣化が著しく、全面的な改修時期を迎えています。
- ・今後の施設のあり方についての議論を踏まえ、施設の位置づけを「つながりや支え合いの機運を高め、誰もが活躍できる地域づくりの促進」を目的とした施設への転換に向けて、必要な改修や整備を行います。なお、ボイラー等の入浴関連設備については、あり方の検討において「入浴施設の存続」と結論が出ない限りは、改修等は行わないものとします。

【清見台地域福祉センター】

- ・公共施設として保有する必要性については、市内には福祉センター（錦溪苑）、小山田地域福祉センター、清見台地域福祉センターの3つの同様の施設が存在することから、検討の余地があります。
- ・築年数は、建設後 20 年以上を経過しており、特に入浴関連設備の劣化が著しく、全面的な改修時期を迎えています。
- ・今後の施設のあり方についての議論を踏まえ、施設の位置づけを「つながりや支え合いの機運を高め、誰もが活躍できる地域づくりの促進」を目的とした施設への転換に向けて、必要な改修や整備を行います。なお、ボイラー等の入浴関連設備については、あり方の検討において「入浴施設の存続」と結論が出ない限りは、改修等は行わないものとします。

(2)計画を進める上での利用者等への説明や意向把握について

【福祉センター（錦溪苑）】 【福祉センター（錦溪苑別館）】

- ・市民や利用者へのアンケート調査や、地域住民や関係団体を含めた地域ワークショップを実施し、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。
- ・また、重複する施設の統廃合の必要性について理解を求めるため、利用者へのヒアリングや地域住民の方へ説明会等を行い、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。

【小山田地域福祉センター】 【清見台地域福祉センター】

- ・市民や利用者へのアンケート調査や、地域住民や関係団体を含めた地域ワークショップを実施し、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。

(3)対策の優先順位の考え方（同分類施設及び単一施設での優先順位）

【福祉センター（錦溪苑）】 【福祉センター（錦溪苑別館）】

- ・最優先の位置づけとします。
- ・機能を維持するため、職員による点検や施設点検業務委託業者からの点検結果報告書により、修繕や取り替えなどの対応が必要な箇所を確認し、施設運営上重要なものから、優先順位をつけて順次対応します。

【小山田地域福祉センター】 【清見台地域福祉センター】

- ・2施設の中では、小山田地域福祉センターの改修を先行して実施します。
- ・計画が具体化するまでは、各施設の利用者の安全・安心を先優先に点検業者や職員の点検結果を集約し、優先順位をつけて計画的に改修・更新を実施します。

(4)今後の施設維持管理の具体的な取り組み内容

①具体的な取り組み内容

【福祉センター（錦溪苑）】 【福祉センター（錦溪苑別館）】

- ・当面は必要な修繕等を行いながら現状を維持しますが、施設機能や利用内容の重複が多い施設については、引き続き稼働状況や採算性を考慮した統廃合や、複合化、管理・運営の見直しを検討します。
- ・特に地域福祉センターの浴室機能については、福祉センター（錦溪苑）への集約化に向けた検討を進めます。

【小山田地域福祉センター】 【清見台地域福祉センター】

- ・適切な維持管理を行い、経費の削減に努めます。
- ・当面は必要な修繕等を行いながら現状を維持し、維持管理経費の削減や施設の最小化・最適化などの観点から、浴室機能を福祉センター（錦溪苑）への集約化とともに、入浴施設跡地の活用についても検討を進め、必要な改修や整備を行います。

②長寿命化への取り組み、施設の有効活用、施設利用の適正化、有料化への取り組みや施設の廃止、複合化について

【福祉センター（錦溪苑）】 【福祉センター（錦溪苑別館）】

- ・地域福祉センター機能については、今後の施設整備費、施設機能や利用内容の観点から整理し集約等の検討を進めます。

【小山田地域福祉センター】 【清見台地域福祉センター】

- ・地域福祉センター機能については、今後の施設整備費、施設機能や利用内容の観点から整理し集約の検討を進めます。
- ・施設維持管理費等を捻出するため、ネーミングライツ事業を推進します。

4. 実施に向けて

(1)課題と解消への取組み

【福祉センター（錦溪苑）】 【福祉センター（錦溪苑別館）】

【課題】

・近年 ESCO 事業により一部設備機器の更新を実施した一方で、未だ入浴関連設備は耐用年数が超過しており更新が必要ですが、財源の確保が困難な状況です。

【課題解消への取組】

- ・職員による日常点検や設備等の点検専門業者からの点検結果を参考としながら、改修や設備更新を計画的に進めていきます。
- ・施設維持管理費等を捻出するため、新たな財源確保について引き続き検討します。
- ・ESCO 事業により改修した設備機器の省エネ化や地域福祉センター機能を集約することにより生じる削減効果額を施設維持管理費等に充当します。

【小山田地域福祉センター】 【清見台地域福祉センター】

【課題】

・今後の施設のあり方についての議論を踏まえた改修が求められるとともに、利用者の理解が必要になります。

【課題解消への取組】

- ・集約後、各施設と福祉センターとの連携を検討します。
- ・ワークショップ等を行い、決定した方針に基づき、施設の整備を図ります。
- ・地域の福祉活動など、公益的な活動を支援する仕組みを検討します。

(2)今後の施設改修計画

今後の施設改修は、公共施設マネジメントへの取り組みとこれまで記述してきました具体的な取り組みや課題解消への取り組みなどにより、施設の長寿命化、財政負担の軽減と平準化を図りながら、安全・安心な公共施設づくりをめざします。

◎維持保全・更新費の推計

今後の公共施設の維持保全・更新費の推計は、建物の建設年を起点として、屋根や外壁、設備などの各部位ごとの耐用年数から導き出した維持保全・更新費を基に、建物の長寿命化に優先的に取り組むために各部位ごとに予防保全や状態監視保全などの分類を適正に行った上で、改修時期や維持保全・更新費を推計します。

◎維持保全・更新工事の実施時期と費用について

実際の維持保全・更新については、維持保全・更新の推計により導き出した維持保全・更新工事が必要な年度の前に当該建物の定期点検結果や現地確認により、維持保全・更新工事の実施時期及び内容について、精査し、取り組んでいきます。

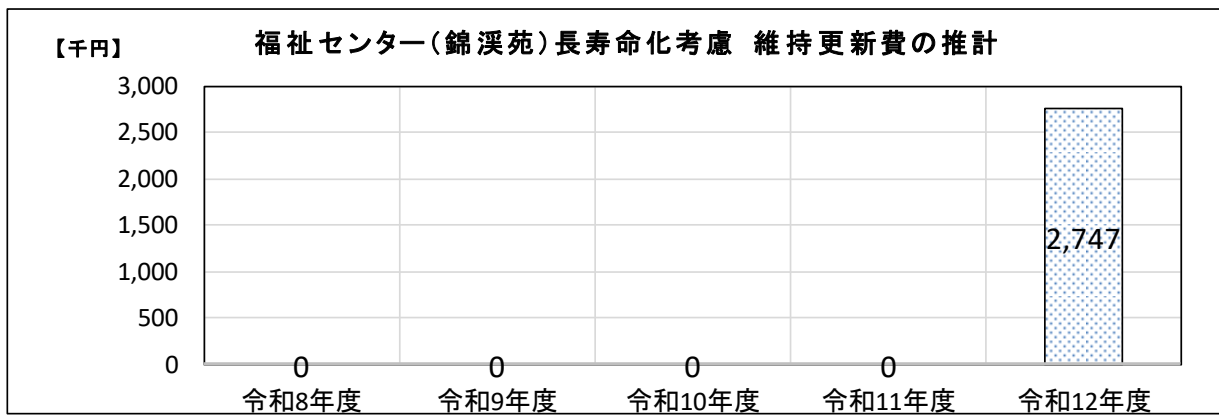
①長寿命化への取組みと維持更新費用の推計

【福祉センター（錦溪苑）】

◎長寿命化への取組み

- ・通常60年程度と想定される鉄筋コンクリート造の耐用年数を、屋根及び外壁などの躯体に影響する部位は予防保全（更新）を実施する事を前提に長寿命化を図り、80年へと見直しを行います。
- ・内外装及び設備工事など、全ての部位について予防保全を実施することは困難なため、空調設備や電気設備などは、定期的に行っている点検結果に基づき、状態監視を行い優先順位を考慮した上で、必要に応じて改修や修繕を実施します。

◎上記を考慮した今後5年間での維持更新費の推計



今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)		福祉センター(錦溪苑)					単位:円
棟名称	更新・改修	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	維持保全時期と内容
		2026	2027	2028	2029	2030	
本館	建物更新						
	部位別更新						
	建物全体改修						
	部位別改修					2,747,000	屋根や外壁、設備等の耐用年数から改修の検討が必要です
	臨時的改修						

【福祉センター（錦溪苑別館）】

◎長寿命化への取組み

- ・当該施設は比較的規模の小さい施設であることから、定期的に行っている点検結果に基づき、状態監視を行い改修や修繕を実施することで、通常45年程度と想定される鉄骨造の耐年数を、50年へと見直しを行います。
- ・市民の安全・安心を守る災害物品倉庫であるため、耐用年数を迎えた場合は別施設への移転などの検討も視野に入れ、必要に応じた修繕等を行いながら、現状を維持します。

◎上記を考慮した今後5年間での維持更新費の推計



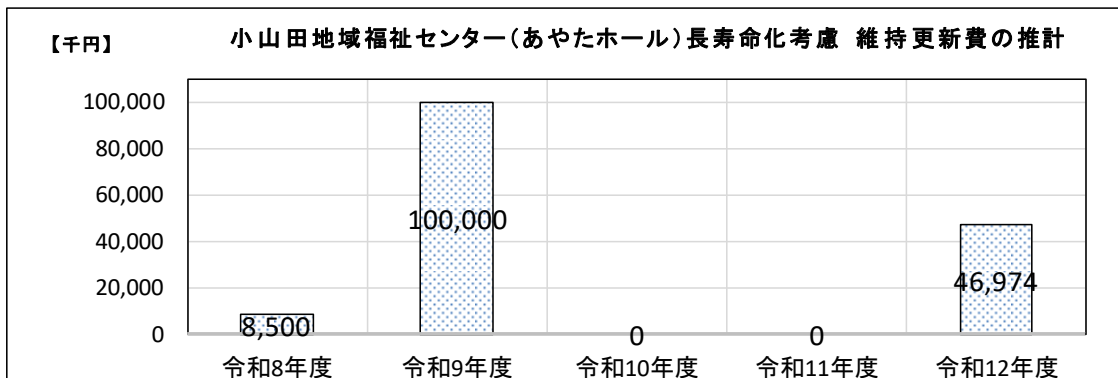
今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)		福祉センター(錦溪苑別館)					単位:円
棟名称	更新・改修	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	維持保全時期と内容
		2026	2027	2028	2029	2030	
	建物更新						
	部位別更新						
	建物全体改修						
	部位別改修				128,500		屋根や外壁、設備等の耐用年数から改修の検討が必要です
	臨時的改修						

【小山田地域福祉センター】

◎長寿命化への取組み

- ・通常60年程度と想定される鉄筋コンクリート造の耐用年数を、屋根及び外壁などの躯体に影響する部位は予防保全（更新）を実施する事を前提に長寿命化を図り、80年へと見直しを行います。
- ・内外装及び設備工事など、全ての部位について予防保全を実施することは困難なため、空調設備や電気設備などは、定期的に行っている点検結果に基づき、状態監視を行い優先順位を考慮した上で、必要に応じて改修や修繕を実施します。
- ・駐輪場などの、附属施設については、全般的に状態監視保全とし、必要に応じて修繕等を実施します。

◎上記を考慮した今後5年間での維持更新費の推計



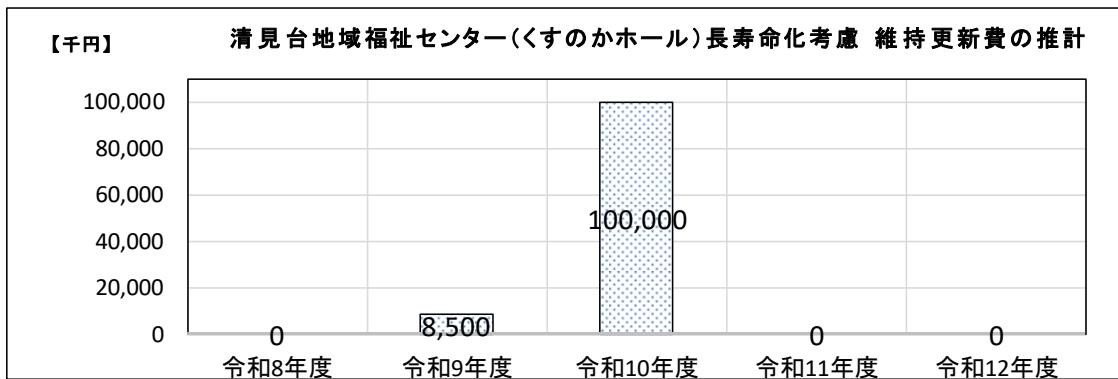
今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)		小山田地域福祉センター(あやたホール)					単位:円
棟名称	更新・改修	令和8年 2026	令和9年 2027	令和10年 2028	令和11年 2029	令和12年 2030	維持保全時期と内容
本館	建物更新						
	部位別更新					46,974,000	屋根や外壁、設備等の耐用年数から取替え検討が必要です
	建物全体改修						
	部位別改修						
	臨時的改修	8,500,000	100,000,000				点検結果や劣化により、改修の検討が必要です

【清見台地域福祉センター】

◎長寿命化への取組み

- ・通常60年程度と想定される鉄筋コンクリート造の耐用年数を、屋根及び外壁などの躯体に影響する部位は予防保全（更新）を実施する事を前提に長寿命化を図り、80年へと見直しを行います。
- ・内外装及び設備工事など、全ての部位について予防保全を実施することは困難なため、空調設備や電気設備などは、定期的に行っている点検結果に基づき、状態監視を行い優先順位を考慮した上で、必要に応じて改修や修繕を実施します。
- ・駐輪場などの、附属施設については、全般的に状態監視保全とし、必要に応じて修繕等を実施します。

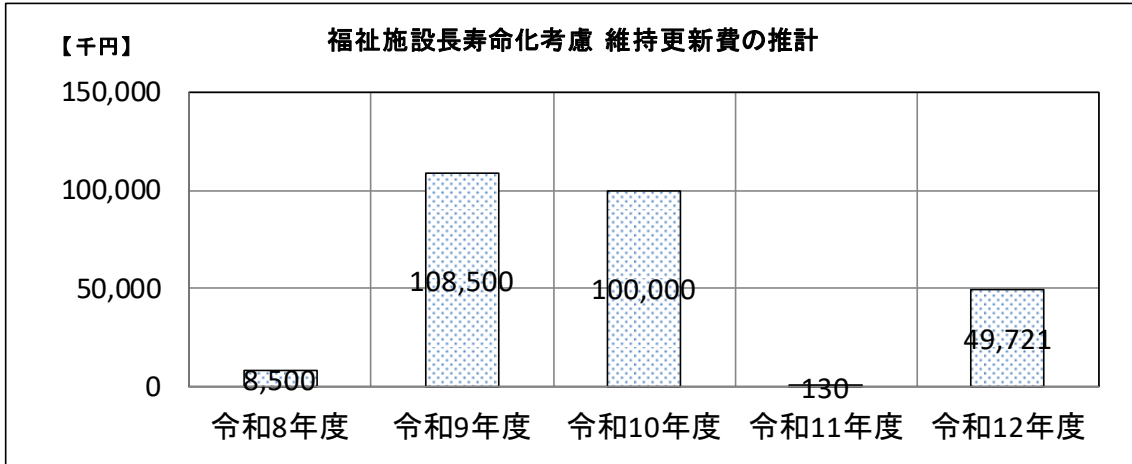
◎上記を考慮した今後5年間の維持更新費の推計



今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)		清見台地域福祉センター(くすのかホール)					単位:円
棟名称	更新・改修	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	維持保全時期と内容
		2026	2027	2028	2029	2030	
本館	建物更新						
	部位別更新						
	建物全体改修						
	部位別改修						
	臨時的改修		8,500,000	100,000,000			点検結果や劣化により、改修の検討が必要です

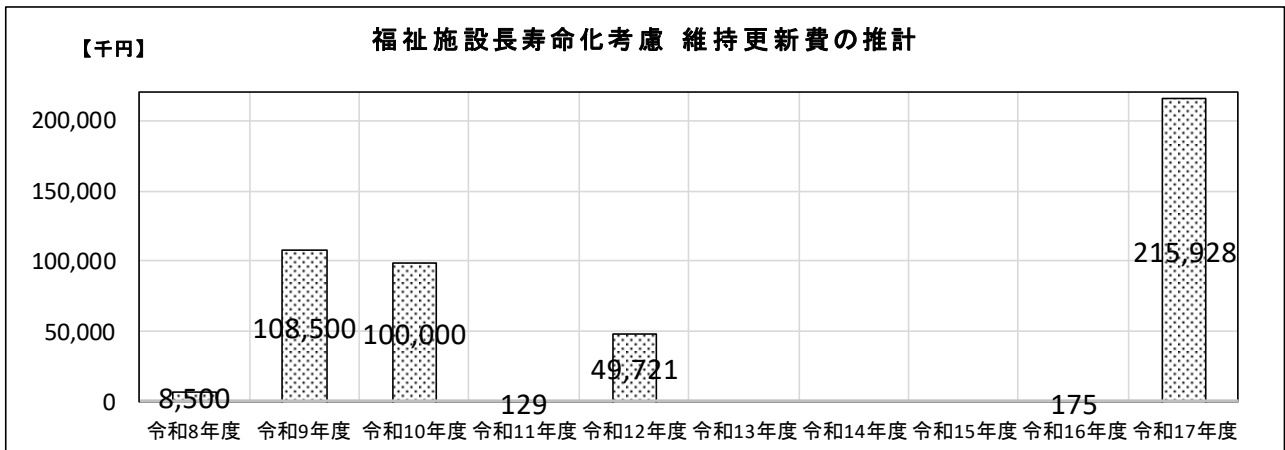
②長寿命化への取組みによる維持更新費の平準化と推計（施設分類での推計）

◎令和8年度から12年度までの5年間



※今後5年間では、約2億7千万円が必要と推計しています。

◎令和8年度から17年度までの10年間



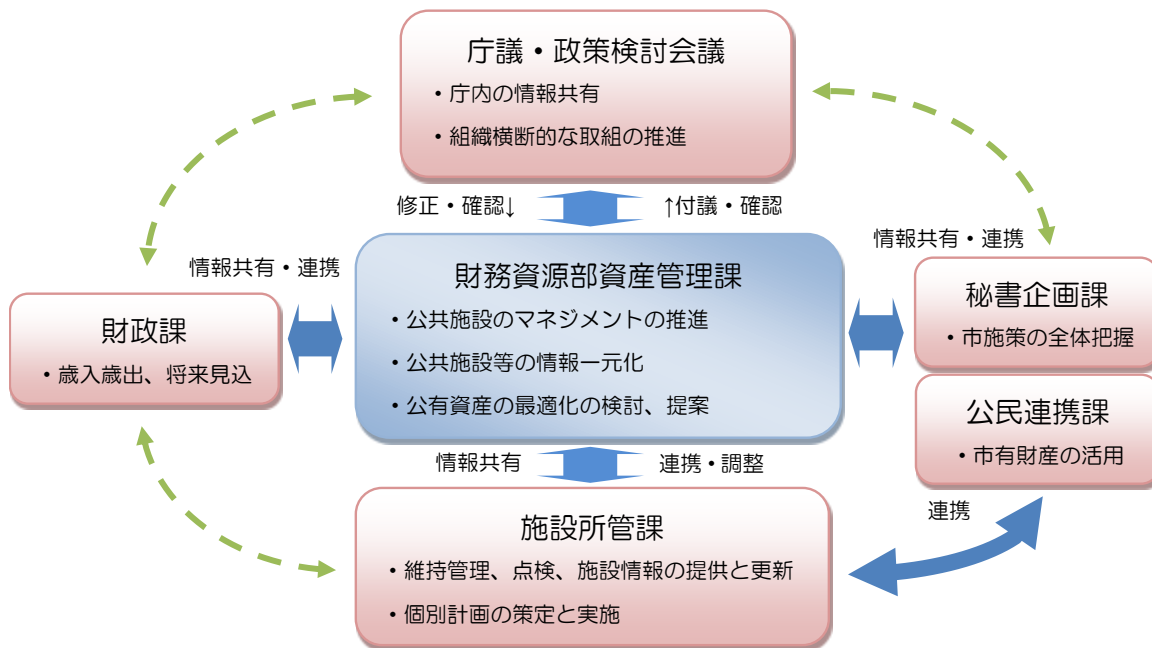
※今後の10年間では、約4億8千万円が必要と推計しています。

(3)推進の体制

本計画の実施は、各施設を所管する担当課が中心となり、公共施設マネジメントの考え方をもって取り組んでいきます。併せて、実施前段階から、必要に応じて政策検討会議や庁議などに諮り、全庁的な理解のもとで実施していきます。

また、将来的には適切な維持管理を行う上で、これまでは個々の施設で実施してきた施設維持管理業務委託を統一的な管理とする包括的施設管理業務委託への移行により、各種情報の一元化と施設所管課との共有を図り、安全・安心な施設の維持に努めます。

【推進体制のイメージ図】



(4)フォローアップ

本計画は、上位計画である第6次総合計画、公共施設等総合管理計画などと整合を図るため、これらの計画の見直しにより、修正すべき内容は適時見直していきます。

また、公共建築物だけでなくインフラ施設の今後の状況変化や財政状況など周辺条件の変化に合わせた対応も必要であり、適時に見直しを行い、適切な公共施設などの維持保全・更新に継続的に取り組み、持続可能で新たなニーズにも対応した公共建築物づくりに努めます。

併せて、計画に位置付けられた事業は、公共施設全体を視野に入れ、優先すべきものを確認しながら、予算配分を行い、事業に取り組んでいきます。

参考資料

【施設カルテ】

施設カルテ(建築物)

対象施設の概要 (当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。)			
施設ID	104	施設名	福祉センター(錦溪苑)
所在地	大師町26-1(885-8)	小分類	福祉施設
用途地域	第1種中高層住居専用地域	設置目的	市内に居住する高齢者等に対して各種の相談に応じ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するため。
所管課	地域福祉高齢課		
大分類	市民利用型施設		
中分類	福祉施設		
※ 建設年	1975	S50	
土地所有	河内長野市		
敷地面積 m ²	3,152.56	保有諸室	事務室1、休憩コーナー1、展示コーナー1、研修室2
※ 構造	RC		
※ 階数	2		
建築面積 m ²	1,625.56		
延床面積 m ²	2,055.92	駐車台数	6
		※ 構造計算	旧耐震
		避難所指定	あり
		※ 耐震診断	H8
		※ 補強必要	要
		※ 耐震補強	H9

施設評価									
評価年	1次評価	健全度評価			活用度評価			財務評価	
2026	項目	健全度評価			活用度評価 (利用者数はH24からの各年平均)			財務評価 (円) (LCC評価以外はH24からの各年平均、LCC評価は2025までの必要維持更新費)	
		築年数(残年)	劣化度(点)	優先度	稼働率(%)	利用率(%)	利用率(%)	市民負担(構造計(円)/人口)	LCC評価(円/㎡)
施設評価	点数	*****	99.03	50	*****	*****	52,040	*****	3,841.59
	偏差値	*****	57.34	*****	*****	*****	*****	*****	*****
建物評価					機能評価				
総合評価									

施設運営状況										
福祉センター(錦溪苑)										
歳出(光熱水費)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
電気料金(年)										
上下水道料金(年)										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	15,679,139	13,437,393	14,142,609	13,323,250	13,734,156	7,771,705	8,718,418	10,804,005	12,214,988	11,591,936
小計1	15,679,139	13,437,393	14,142,609	13,323,250	13,734,156	7,771,705	8,718,418	10,804,005	12,214,988	11,591,936
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	1,576,800	3,779,676	1,435,320	984,540	23,068,360	6,499,426	6,294,420	3,354,336	1,470,171	2,781,190
借地料	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
運営人件費	22,854,296	22,627,376	23,414,428	24,713,938	23,829,141	-	-	-	-	-
管理業務委託費	17,489,904	17,439,608	17,353,208	17,275,828	16,416,899	17,562,731	17,343,146	17,574,256	17,032,218	16,875,878
指定管理料	8,549,957	10,466,955	9,406,393	8,299,948	9,632,804	31,203,942	30,549,872	33,065,646	35,427,959	37,080,230
小計2	51,270,957	55,113,615	52,409,349	52,074,254	73,747,204	56,066,099	54,987,438	54,794,238	54,730,348	57,537,298
合計(小計1+小計2)	66,950,096	68,551,008	66,551,958	65,397,504	87,481,360	63,837,804	63,705,856	65,598,243	66,945,336	69,129,234
歳入(利用料等)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	3,120,400	2,844,900	3,078,100	3,079,500	2,619,300	1,314,000	1,818,600	1,626,500	2,296,000	1,987,900
貸付料	10,900	10,900	10,900	10,800	11,200	14,800	19,800	25,900	21,600	21,200
合計	3,131,300	2,855,800	3,089,000	3,090,300	2,630,500	1,328,800	1,838,400	1,652,400	2,317,600	2,009,100
収支(歳入-歳出)	-63,818,796	-65,695,208	-63,462,958	-62,307,204	-84,850,860	-62,509,004	-61,867,456	-63,945,843	-64,627,736	-67,120,134

施設の利用状況										
福祉センター(錦溪苑)										
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数(人)	67,276	61,793	63,565	62,136	53,338	23,290	24,813	27,050	40,055	37,479

施設構成							
施設固有ID	建物名称	建築年度	経過年	構造	階数	延床面積(m ²)	
104-1	福祉センター(錦溪苑)	本館	1975	51	RC	2	2055.92

過去の整備改修状況				福祉センター(錦溪苑)	単位:円
年度	工事名称	小規模工事は除く	工事概要	請負金額	
1982	市立福祉センター増築工事		S造平屋A.L.C版A=78.17m(9ヶ-人材セキ)電気設備工事	10,250,000	
1984	福祉センター周辺整備工事		前面歩道(タタキ)貼り A=260m街路改修一式	13,860,000	
1984	福祉センター改修工事		屋上防水改修 A=123m建具取替え、鉱泉源水ポンプ取替え	5,300,000	
1986	市立福祉センター整備工事		屋根葺替え工事 フッ樹脂鋼板70.4 横葺きハ工法 A=1399.4m便所改修工事 和風→洋風2所	17,800,000	
1989	市立総合福祉センター改修工事		建築工事 湯上り-1-1取替え他改修一式外構工事 インターロッキング 53.9m駐輪場新設	4,532,000	
1990	市立総合福祉センター改修工事		浴室改修工事 110m 一式給排水衛生・電気設備工事 一式	29,355,000	
1991	市立福祉センター内装改修工事		既設カーペット張替えビニール 廊下・階段 A=360m ²	4,429,000	
1992	市立福祉センター温泉ろ過設備改修工事		ろ過機器取替え(砂式FRP31.0m ³ /h) 1台温泉水槽 FRP 3.0t 1基	5,871,000	
1994	福祉センター小型ボイラー設置工事		小型ボイラー設置 一式	4,738,000	
1997	市立福祉センター改修工事		現況RC2F A=1,715.9m ² 改修後増築A=2,007.28m ² 施設内外装全面改修 一式	542,850,000	
1997	市立福祉センター給排水衛生設備工事		給排水衛生設備工事 一式給湯設備工事 一式	107,100,000	
2003	市立福祉センター屋根防水工事		屋根防水工事:A=1,525m高弾性厚膜7ヶヶ系防水・防錆材ローラ塗布	9,227,400	
2019	市立福祉センター屋根改修工事		屋根撤去及び敷設(片追工法)1410m ² ヘルストロンルーム天井張替8.5m ²	21,362,400	
合計				776,674,800	

・今後の施設維持管理取組み方針

・今後も公共施設として維持していきます。
 ・建設後50年以上を経過していますが、過去から改修を実施しています。このため早急に大規模な改修の必要はありません。
 ・現在の稼働状況や採算性を考慮した統廃合や複合化、管理・運営の見直しを検討する項目として、地域福祉センターの浴室機能の、福祉センター(錦溪苑)への集約があります。

・今後の施設維持管理の具体的な取組み内容

・当面は必要な修繕等を行いつながり現状を維持しますが、施設機能や利用内容の重複が多い施設については、引き続き稼働状況や採算性を考慮した統廃合や、複合化、管理・運営の見直しを検討します。
 ・特に地域福祉センターの浴室機能については、福祉センター(錦溪苑)への集約化に向けた検討を進めます。

・計画を進める上での利用者等への説明や意向把握について

・市民や利用者へのアンケート調査や、地域住民や関係団体を含めた地域ワークショップを実施し、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。
 ・また、重複する施設の統廃合の必要性について理解を求め、利用者へのヒアリングや地域住民の方へ説明会等を行い、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。

・対策の優先順位の考え方

・最優先の位置づけとします。
 ・機能を維持するため、職員による点検や施設点検業務委託業者からの点検結果報告書により、修繕や取り替えなどの対応が必要な箇所を確認し、施設運営上重要なものから、優先順位をつけて順次対応します。

・計画を進める上での課題と解消への取組み

課題	解消への方法
・職員による日常点検や設備等の点検専門家からの点検結果を参考としながら、改修や設備更新を計画的に進めていきます。 ・施設維持管理費等を捻出するため、新たな財源確保について引き続き検討します。 ・ESCO事業により改修した設備機器の省エネ化や地域福祉センター機能を集約することにより生じる削減効果額を施設維持管理費等に充当します。	・近年ESCO事業により一部設備機器の更新を実施した一方で、未だ入浴関連設備は耐用年数が超過しており更新が必要ですが、財源の確保が困難な状況です。

・施設の有効活用、施設利用の適正化、有料化への取組みや施設の廃止、複合化等に対する取組み

・地域福祉センター機能については、今後の施設整備費、施設機能や利用内容の観点から整理し集約等の検討を進めます。

今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)								福祉センター(錦溪苑)	
施設固有ID	棟名称	更新・改修	令和8年 2026	令和9年 2027	令和10年 2028	令和11年 2029	令和12年 2030	単位:円 維持保全時期と内容	
104-1	本館	建物更新 部位別更新 建物全体改修 部位別改修 臨時的改修					2,747,000	屋根や外壁、設備等の耐用年数から改修の検討が必要	
合計							2,747,000	総計	2,747,000

対象施設の概要 (当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。)					
施設ID	801	施設名	福祉センター(錦溪苑別館)		
所在地	大師町26-1(885-8)	小分類	福祉施設		
用途地域	第1種中高層住居専用地域	設置目的	市内に居住する高齢者等に対して各種の相談に応じ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するため。		
所管課	地域福祉高齢課				
大分類	市民利用型施設				
中分類	福祉施設				
※建設年	1984	S59			
土地所有	河内長野市				
敷地面積 m ²	244.47	保有諸室	事務室1、事務室2		
※構造	S				
※階数	1				
建築面積 m ²	78.17				
延床面積 m ²	78.17	駐車台数	-	※構造計算	新耐震
		避難所指定	なし	※耐震診断	-
		運営形態	指定管理	※補強必要	-
				※耐震補強	-

施設評価										
評価年	1次評価	健全度評価			活用度評価			財務評価		
2026	項目	健全度評価		活用度評価 (利用者数はH24からの各年平均)			財務評価 (円) (LCC評価以外はH24からの各年平均、LCC評価は2025までの必要維持更新費)			
		築年数(残年)	劣化度(点)	優先度	稼働率(%)	利用者数(年間利用者数)	利用者負担(利用料/利用者数)	市民負担(歳出計/人口)	LCC評価(円/m ²)	
施設評価	点数	*****	99.03	*****	25	*****	-	*****	*****	28,425.23
	偏差値	*****	57.34	*****	*****	*****	-	*****	*****	*****
総合評価										
建物評価					機能評価					

施設運営状況										
福祉センター(錦溪苑別館)										
歳出(光熱水費)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
電気料金(年)										
上下水道料金(年)										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計1										
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営人件費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理業務委託費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
指定管理料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計2										
合計(小計1+小計2)										
歳入(利用料等)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
貸付料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計										
収支(歳入-歳出)										

施設の利用状況										
福祉センター(錦溪苑別館)										
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数(人)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

施設構成						
施設固有ID	建物名称	建築年度	経過年	構造	階数	延床面積(m ²)
801-1	福祉センター(錦溪苑別館)	1984	42	S	1	78.17

過去の整備改修状況				単位:円
年度	工事名称	小規模工事は除く	工事概要	請負金額
	過去の整備改修状況は不明です。			
合計				

今後の施設維持管理取組み方針

建設後40年以上を経過し、経年劣化が進んでいる施設となります。以前はボランティアセンターが入居していましたが、現在はゆいテラスに移転したため、本施設は災害物品倉庫として活用していることから、今後も適切な維持管理に努めます。

今後の施設維持管理の具体的な取組み内容

市民の安全・安心を守る災害物品倉庫であるため、必要に応じた修繕等を行い、施設の適切な維持管理の実施により、現状を維持します。

計画を進める上での利用者等への説明や意向把握について

一般市民の利用に供する施設ではないため、特に説明や意向の把握は行いませんが、改修工事などを実施する場合は、内容や時期について近隣住民への説明を実施します。

対策の優先順位の考え方

現在施設の運用については支障ありませんが、今後は建設後の経過年数や劣化度チェックシートを基に、施設運用に支障が出る項目を優先し、また、改修が一時期に集中しない様に計画的に取り組んでいきます。

課題	解消への方法
早期に対処した方が良い修繕箇所の発生や改修が必要な箇所は特ではありませんが、耐用年数からは改修時期を向えている部分もあり、技術的な判断に苦慮しています。また、改修費用についても高額になるため予算の確保が困難であると想定されます。	改修や修繕の必要な箇所を整理し、技術職員の意見も参考にしながら、計画的な改修を前提に予算の確保に努めます。

施設の有効活用、施設利用の適正化、有料化への取組みや施設の廃止、複合化等に対する取組み

市民の安全・安心を守る災害物品倉庫であるため、必要に応じた修繕等を行い、施設の適切な維持管理の実施により、現状を維持します。

今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)		福祉センター(錦溪苑別館)					単位:円	
施設固有ID	棟名称	更新・改修	令和8年 2026	令和9年 2027	令和10年 2028	令和11年 2029	令和12年 2030	維持保全時期と内容
801-1		建物更新 部位別更新 建物全体改修 部位別改修 臨時的改修				128,500		屋根や外壁、設備等の耐用年数から改修の検討が必要
合計						128,500	総計	128,500

対象施設の概要 (当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。)				
施設ID	154	施設名	小山田地域福祉センター (あやたホール)	
所在地	小山田町1824-4他	小分類	福祉施設	
用途地域	市街化調整区域	設置目的	高齢者の社会参加及び生きがい活動の促進を図り、もって思いやりに満ちた明るい長寿社会を確立するため	
所管課	地域福祉高齢課			
大分類	市民利用型施設			
中分類	福祉施設			
※ 建設年	2000	H12		
土地所有	河内長野市			
敷地面積 (㎡)	4,728.64	保有諸室	広間1、娯楽室1、健康増進室1、浴室2	
※ 構造	RC			
※ 階数	2			
建築面積 (㎡)	1,152.92	駐車台数	-	
延床面積 (㎡)	468.84	避難所指定	あり	
		※ 構造計算	新耐震	
		※ 耐震診断	-	
		※ 補強必要	-	
		※ 耐震補強	-	

施設評価												
評価年	1次評価	健全度評価			活用度評価			財務評価				
2026	項目	健全度評価		活用度評価 (利用者数はH24からの各年平均)			財務評価 (円)					
		築年数 (残年)	劣化度 (点)	優先度	稼働率 (%)	利用率 (%)	利用者数 (年間利用者数)	利用者負担 (利用料/利用者数)	市民負担 (歳出計 (円) /人口)	LCC評価 (円/㎡)		
施設評価	点数	*****	86.28	25	*****	23,429	*****	*****	*****	3,094.84		
	偏差値	*****	36.16	*****	*****	*****	-	-	*****	*****		
		総合評価										
		建物評価			機能評価							

施設運営状況										
小山田地域福祉センター (あやたホール)										
歳出 (光熱水費)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
電気料金 (年)										
上下水道料金 (年)										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	5,032,967	4,507,787	4,796,554	4,850,968	4,524,524	3,131,262	4,125,288	5,909,767	5,130,661	5,663,242
小計1	5,032,967	4,507,787	4,796,554	4,850,968	4,524,524	3,131,262	4,125,288	5,909,767	5,130,661	5,663,242
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	10,800	1,214,028	402,516	765,936	526,176	392,480	965,065	705,467	366,520	722,150
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営人件費	3,424,375	8,013,707	7,420,349	6,766,856	6,735,301	6,080,590	6,511,448	6,429,260	7,701,356	8,745,560
管理業務委託費	2,045,181	2,045,181	2,047,611	2,044,992	2,068,060	2,121,585	4,132,278	1,797,894	2,212,058	2,425,321
指定管理料	8,816,584	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計2	14,296,940	11,272,916	9,870,476	9,577,784	9,329,537	8,594,655	11,608,791	8,932,621	10,279,934	11,893,031
合計 (小計1+小計2)	19,329,907	15,780,703	14,667,030	14,428,752	13,854,061	11,725,917	15,734,079	14,842,388	15,410,595	17,556,273
歳入 (利用料等)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	1,504,400	1,435,100	1,392,700	1,367,500	1,142,200	605,700	727,200	758,400	996,400	1,076,900
貸付料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	1,504,400	1,435,100	1,392,700	1,367,500	1,142,200	605,700	727,200	758,400	996,400	1,076,900
収支 (歳入-歳出)	-17,825,507	-14,345,603	-13,274,330	-13,061,252	-12,711,861	-11,120,217	-15,006,879	-14,083,988	-14,414,195	-16,479,373

施設の利用状況										
小山田地域福祉センター (あやたホール)										
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数 (人)	29,744	28,921	28,983	27,654	24,415	11,860	13,273	16,546	16,546	19,363

施設構成							
施設固有ID	建物名称		建築年度	経過年	構造	階数	延床面積 (㎡)
154-1	小山田地域福祉センター (あやたホール)		2000	26	RC	2	468.84

過去の整備改修状況				
小山田地域福祉センター (あやたホール)				
年度	工事名称	小規模工事は除く	工事概要	請負金額
	過去の整備改修状況は不明です。			

今後の施設維持管理取組み方針

公共施設として保有する必要性については、市内には福祉センター (錦深苑)、小山田地域福祉センター、清見台地域福祉センターの3つの同様の施設が存在することから、検討の余地があります。
 築年数は、建設後25年以上を経過しており、特に入浴関連設備の劣化が著しく、全面的な改修時期を迎えています。
 今後の施設のあり方についての議論を踏まえ、施設の位置づけを「つながりや支え合いの機運を高め、誰もが活躍できる地域づくりの促進」を目的とした施設への転換に向けて、必要な改修や整備を行います。なお、ボイラー等の入浴関連設備については、あり方の検討において「入浴施設の存続」と結論が出ない限りは、改修等は行わないものとします。

今後の施設維持管理の具体的な取組み内容

適切な維持管理を行い、経費の削減に努めます。
 当面は必要な修繕等を行いながら現状を維持し、維持管理経費の削減や施設の最小化・最適化などの観点から、浴室機能を福祉センター (錦深苑) への集約化とともに、入浴施設跡地の活用についても検討を進め、必要な改修や整備を行います。

計画を進める上での利用者等への説明や意向把握について

市民や利用者へのアンケート調査や、地域住民や関係団体を含めた地域ワークショップを実施し、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。

対策の優先順位の考え方

2施設の中では、小山田地域福祉センターの改修を先行して実施します。
 計画が具体化するまでは、各施設の利用者の安全・安心を先優先に点検業者や職員の点検結果を集約し、優先順位をつけて計画的に改修・更新を実施します。

課題	解消への方法
今後の施設のあり方についての議論を踏まえた改修が求められるとともに、利用者の理解が必要になります。	集約後、各施設と福祉センターとの連携を検討します。 ワークショップ等を行い、決定した方針に基づき、施設の整備を図ります。 地域の福祉活動など、公益的な活動を支援する仕組みを検討します。

施設の有効活用、施設利用の適正化、有料化への取組みや施設の廃止、複合化等に対する取組み

地域福祉センター機能については、今後の施設整備費、施設機能や利用内容の観点から整理し集約の検討を進めます。
 施設維持管理費等を捻出するため、ネーミングライツ事業を推進します。

今後の改修時期と維持更新費推計 (長寿命化考慮)							
小山田地域福祉センター (あやたホール)							
施設固有ID	棟名称	更新・改修	令和8年 2026	令和9年 2027	令和10年 2028	令和11年 2029	令和12年 2030
154-1	本館	建物更新					46,974,000
		部位別更新 建物全体改修 部位別改修 臨時的改修	8,500,000	100,000,000			
合計			8,500,000	100,000,000			46,974,000
総計							155,474,000

対象施設の概要 (当該施設が複数の建物で構成している場合は、※の項目は、代表棟に関する情報を示しています。)				
施設ID	156	施設名	清見台地域福祉センター(くすのかホール)	
所在地	清見台4-18-2	小分類	福祉施設	
用途地域	第1種中高層住居専用地域	設置目的	高齢者の社会参加及び生きがい活動の促進を図り、もって思いやりに満ちた明るい長寿社会を確立するため	
所管課	地域福祉高齢課			
大分類	市民利用型施設			
中分類	福祉施設			
※ 建設年	2004	H16		
土地所有	河内長野市			
敷地面積 (㎡)	3,096.54	保有諸室	娯楽室1、健康推進室1、浴室2	
※ 構造	RC・S			
※ 階数	2			
建築面積 (㎡)	869.68	駐車台数	-	
延床面積 (㎡)	321.78	避難所指定	あり	
		※ 構造計算	新耐震	
		※ 耐震診断	-	
		※ 補強必要	-	
		※ 耐震補強	-	

施設評価										
評価年	1次評価	健全度評価			活用度評価			財務評価		
2026	項目	健全度評価		活用度評価 (利用者数はH24からの各年平均)			財務評価 (円)			LCC評価 (円/㎡)
		築年数(残年)	劣化度(点)	優先度	稼働率(%)	利用率(年間利用者数)	利用者数(利用料/利用者数)	市民負担(歳出計(円)/人口)	LCC評価(円/㎡)	
施設評価	点数	*****	94.11	25	*****	18,618	*****	*****	*****	
	偏差値	*****	49.17	*****	*****	*****	-	-	*****	
総合評価										
建物評価					機能評価					

施設運営状況										
清見台地域福祉センター(くすのかホール)										
歳出(光熱水費)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
電気料金(年)										
上下水道料金(年)										
ガス料金										
電気+上下水+ガス	5,815,265	4,794,864	4,525,125	4,143,020	4,018,764	3,072,462	3,979,614	5,243,194	4,109,033	4,718,718
小計1	5,815,265	4,794,864	4,525,125	4,143,020	4,018,764	3,072,462	3,979,614	5,243,194	4,109,033	4,718,718
共益費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工事費	-	1,528,955	903,700	870,156	413,692	688,831	83,721	371,947	344,414	251,870
借地料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営人件費	1,880,000	8,056,772	8,188,639	7,144,064	6,811,342	6,271,606	6,628,636	6,695,420	7,720,891	9,058,674
管理業務委託費	1,443,528	1,542,888	1,547,937	1,576,440	1,594,705	1,648,853	1,663,262	1,560,632	1,722,902	1,764,048
指定管理料	14,128,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計2	17,452,005	11,128,615	10,640,276	9,590,660	8,819,739	8,609,290	8,375,619	8,627,999	9,788,207	11,074,592
合計(小計1+小計2)	23,267,270	15,923,479	15,165,401	13,733,680	12,838,503	11,681,752	12,355,233	13,871,193	13,897,240	15,793,310
歳入(利用料等)	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用料収入	1,459,600	1,452,200	1,368,500	1,267,200	1,110,300	546,600	770,400	800,600	907,600	990,700
貸付料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	1,459,600	1,452,200	1,368,500	1,267,200	1,110,300	546,600	770,400	800,600	907,600	990,700
収支(歳入-歳出)	-21,807,670	-14,471,279	-13,796,901	-12,466,480	-11,728,203	-11,135,152	-11,584,833	-13,070,593	-12,989,640	-14,802,610

施設の利用状況										
清見台地域福祉センター(くすのかホール)										
年度	H27-2015	H28-2016	H29-2017	H30-2018	H31-R1-2019	R2-2020	R3-2021	R4-2022	R5-2023	R6-2024
利用者数(人)	24,215	23,548	22,472	21,448	18,929	7,638	11,582	12,458	12,458	18,018

施設構成							
施設固有ID	建物名称	建築年度	経過年	構造	階数	延床面積(㎡)	
156-1	清見台地域福祉センター(くすのかホール)	2004	22	RC・S	2	321.78	

過去の整備改修状況				
清見台地域福祉センター(くすのかホール)				
年度	工事名称	小規模工事は除く	工事概要	単位:円
			過去の整備改修状況は不明です。	請負金額

今後の施設維持管理取組み方針

公共施設として保有する必要性については、市内には福祉センター(錦深苑)、小山田地域福祉センター、清見台地域福祉センターの3つの同様の施設が存在することから、検討の余地があります。

・築年数は、建設後20年以上を経過しており、特に入浴関連設備の劣化が著しく、全面的な改修時期を迎えています。

・今後の施設のあり方についての議論を踏まえ、施設の位置づけを「つながりや支え合いの機運を高め、誰もが活躍できる地域づくりの促進」を目的とした施設への転換に向けて、必要な改修や整備を行います。なお、ボイラー等の入浴関連設備については、あり方の検討において「入浴施設の存続」と結論が出ない限りは、改修等は行わないものとします。

今後の施設維持管理の具体的な取組み内容

適切な維持管理を行い、経費の削減に努めます。

・当面は必要な修繕等を行いながら現状を維持し、維持管理経費の削減や施設の最小化・最適化などの観点から、浴室機能を福祉センター(錦深苑)への集約化とともに、入浴施設跡地の活用についても検討を進め、必要な改修や整備を行います。

計画を進める上での利用者等への説明や意向把握について

市民や利用者へのアンケート調査や、地域住民や関係団体を含めた地域ワークショップを実施し、多くの方の意向を考慮して検討を進めます。

対策の優先順位の考え方

・2施設の中では、小山田地域福祉センターの改修を先行して実施します。

・計画が具体化するまでは、各施設の利用者の安全・安心を先優先に点検業者や職員の点検結果を集約し、優先順位をつけて計画的に改修・更新を実施します。

計画を進める上での課題と解消への取組み

課題	解消への方法
・今後の施設のあり方についての議論を踏まえた改修が求められるとともに、利用者の理解が必要になります。	・集約後、各施設と福祉センターとの連携を検討します。 ・ワークショップ等を行い、決定した方針に基づき、施設の整備を図ります。 ・地域の福祉活動など、公益的な活動を支援する仕組みを検討します。

施設の有効活用、施設利用の適正化、有料化への取組みや施設の廃止、複合化等に対する取組み

地域福祉センター機能については、今後の施設整備費、施設機能や利用内容の観点から整理し集約の検討を進めます。

施設維持管理費等を捻出するため、ネーミングライツ事業を推進します。

今後の改修時期と維持更新費推計(長寿命化考慮)							
清見台地域福祉センター(くすのかホール)							
施設固有ID	棟名称	更新・改修	令和8年 2026	令和9年 2027	令和10年 2028	令和11年 2029	令和12年 2030
156-1	本館	建物更新 部位別更新 建物全体改修 部位別改修 臨時的改修					
				8,500,000	100,000,000		点検結果や劣化により、改修の検討が必要
合計				8,500,000	100,000,000		総計 108,500,000