

# 桜井市社会教育施設個別施設計画（芝運動公園総合体育館） 概要版

## 第1章 個別施設計画の背景・目的・位置づけ・計画期間

## 1 背景

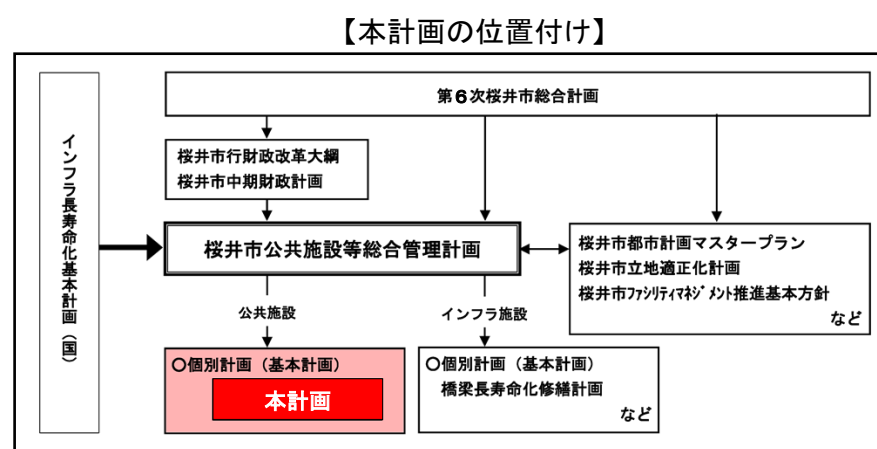
「桜井市公共施設等総合管理計画(平成28(2016)年3月)」では、多くの施設が老朽化し更新が必要な時期を迎えている中、少子高齢化等による人口減少や財政見通しを踏まえ、将来を見据えた「公共施設の数値目標」を、「長寿命化を図り、施設保有量(延床面積)を40年間で32.2%縮減」と定めました。

平成28(2016)年度には、限られた財源や財産をより有効に活用しながら、公共施設の最適な配置を実現していくため今後10年間の取組について「桜井市公共施設再配置方針」及び、公共施設等総合管理計画の実施計画として位置付けされた「桜井市公共施設再配置方針アクションプラン」を策定しました。

これらの基本的な方針を基に、芝運動公園総合体育館における直近の改修計画の作成、検討方法の考え方や対策内容、実施時期などを定めた桜井市社会教育施設個別施設計画（以下「個別施設計画」という。）を策定します。

## 2 目的・位置づけ

芝運動公園総合体育館は、建物の老朽化が進行していますが、依然として利用需要が高いことから、今後の施設活用に関して、長寿命化等、各種改善策を選定した上で、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの把握が必要な状況です。本計画は、こうした状況を踏まえ、対策の優先順位の考え方や対策内容、実施時期などを定め、安全性の確保や適切な環境の充実に図ることを目的に策定するものです。



出典:桜井市公共施設等総合管理計画 P2 一部改変

### 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6(2024)年度から令和37(2055)年度までの32年間とし、今後の取組の進捗状況や社会情勢の変化、関連計画の策定・改定等により、必要に応じて見直し、追加を行うこととします。

## 第2章 対象施設

## 1 対象施設

芝運動公園総合体育館は、昭和58(1983)年に整備された鉄筋コンクリート造2階建て、延床面積5,735㎡の建物です。市内の公共施設としては比較的古い建物で、令和5(2023)年現在、築40年に達しています。

同施設がある北部地域は、市の観光および交流の拠点となっている地域です。人口減少や少子高齢化の進行など、活力の停滞もみられ、道路基盤の整備を含む移動環境の充実や良好なまちづくりへの誘導が求められています。

| 施設名称       | 住所               | 築年          | 延床面積                |
|------------|------------------|-------------|---------------------|
| 芝運動公園総合体育館 | 桜井市大字三輪元馬場方686番地 | 昭和58(1983)年 | 5,735m <sup>2</sup> |

## 2 上位計画での位置付け

令和4(2022)年3月改定の『桜井市公共施設等総合管理計画』では、総合体育館を含むスポーツ施設について以下の基本方針を定めています。

- ・老朽化が進んでいる施設については、適正な施設規模の検討を行い、周辺の公共施設との集約化や複合化を図るなど今後のあり方の検討を行います。
- ・施設の効率的な管理運営方法を検討するとともに、引き続き使用する施設については耐震化及び長寿命化を図り、計画的な予防保全を行っていきます。

### 第3章 施設の劣化状況および今後必要となる対応

## 1 老朽化状況の把握

本計画では、個別施設の老朽化状況を把握し、課題を明確化し、長寿命化するために必要となる修繕・改修サイクルを設定することで、今後必要な修繕・改修コストを算定します。その際、個別施設に関する様々な既存資料の収集・整理、及び現地目視調査を実施しました。

### (1) 躯体の健全性

長寿命化にあたっては躯体が健全である必要があるため、躯体健全性の判定フローに従って判定します。なお、躯体の健全性に問題のある建物(要調査建物)は、詳細調査に基づき、建替えか長寿命化かを総合的に判断します。

本施設は、新耐震基準に基づく建物であることから、長寿命化は可能であり、改修を施しながら70年以上の長期にわたって使用できる建物です。

(2) 躯体以外の劣化状況

躯体以外の劣化状況を把握した結果は以下のとおりです。

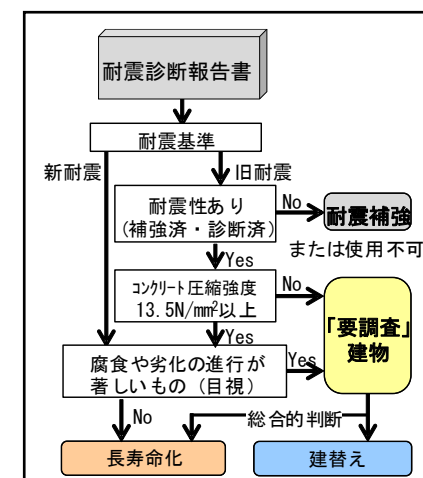
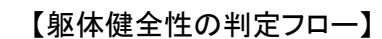
- ・屋上防水で経年劣化が進んでおり、一部で漏水がみられるため早急な対応が必要です。外壁では、吹付部のクラック、タイルの浮きがみられます。
- ・アリーナ、剣道場、柔道場で、天井パネルに落下の危険性があります。特にアリーナでは一部が剥がれ、落下しています。
- ・照明設備は一部でLED化してありますが、放送等のその他の電気設備や給排水衛生設備は、多くが新築時に整備した設備機器であり、老朽化が進んでいます。
- ・アリーナは冷暖房が整備されていません。また、換気ダクトやファンに錆が出ています。
- ・老朽化に伴う不具合が全館で顕在化していることから、改修が広範囲に及ぶほか、車椅子観覧席はあるものの、そこまでの経路でバリアフリー対応ができていない、観客席の椅子の間が狭いなど、使い勝手の面でも問題があります。

## 2 今後必要な対応(長寿命化に向けてのサイクルの考え方)

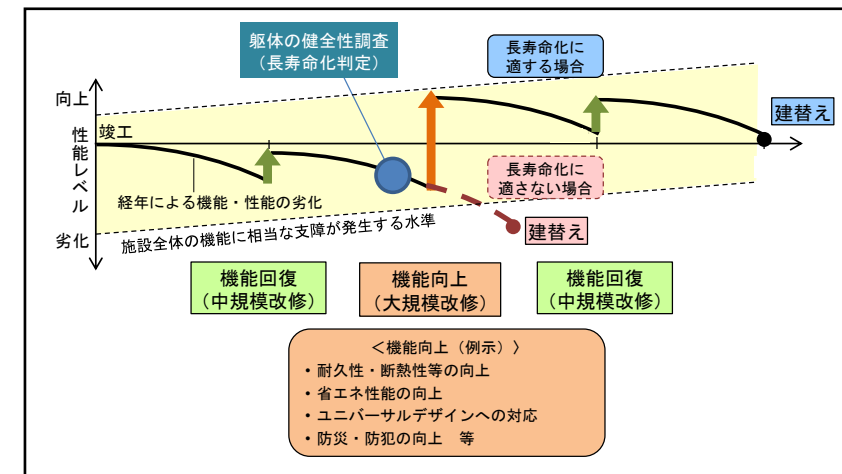
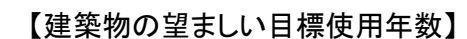
総合体育館は、利用需要が高く、今後も長く使っていくべき建物です。しかし、長期にわたって建物を使うためには、劣化する部位・設備に対して、状況に応じて修繕・改修を行う必要があります。

長寿命化に向けては、各部位や設備の劣化状況調査に基づき、他の部位と合わせて実施した方が効率の良い工事等にも配慮し、概ね20年周期で修繕・改修を効率的に実施し、経年劣化に対する機能回復を図ります。さらに40年目頃に用途変更や環境性能の向上などの改善を図り、内部仕上や設備の配管・配線を全面的に更新する大規模改修を行うことが望ましいです。

芝運動公園総合体育館は、現在築40年であり、大規模改修の実施の判断時期を迎えています。



【劣化状況写真】



3 ライフサイクルコスト

今後10年以内に行うべき対応について、過去大規模な改修を行っておらず、各部の劣化が見られることから、内外装・設備の全般にわたる改修2案を想定し、コスト比較を行いました。

令和12年の国民スポーツ大会に合わせて、今後の具体的な対応を検討することにします。

なお、屋上防水は、現状を放置すると内装や躯体へのさらなる影響が懸念されるため、喫緊に修繕について予算措置等の検討を進める必要があります。

【LCC(ライフサイクルコスト)算定結果】

| 工事内容                                     | A案 15.8億円                                                                                                                                             | 工事内容                                     | B案 13.7億円<br>(空調無し、床下地既存のまま)                                                                                                                          |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大屋根葺き替え                                  | <div>● 屋根・屋上防水 3.8億円</div> <div>● 外壁その他 1.9億円</div> <div>● 内部仕上げ 3.1億円</div> <div>● 電気設備 4.0億円</div> <div>● 給排水衛生 0.6億円</div> <div>● 空調設備 2.4億円</div> | 大屋根葺き替え                                  | <div>● 屋根・屋上防水 3.7億円</div> <div>● 外壁その他 1.9億円</div> <div>● 内部仕上げ 2.6億円</div> <div>● 電気設備 4.0億円</div> <div>● 給排水衛生 0.7億円</div> <div>● 空調設備 0.8億円</div> |
| 外壁タイル貼り替え<br>外壁塗り替え<br>建具シーリング、スチール戸塗り替え |                                                                                                                                                       | 外壁タイル貼り替え<br>外壁塗り替え<br>建具シーリング、スチール戸塗り替え |                                                                                                                                                       |
| 各部屋内装<br>アリーナ床・天井・壁                      |                                                                                                                                                       | 各部屋内装<br>アリーナ天井・壁                        |                                                                                                                                                       |
| アリーナ照明<br>照明LED<br>受変電<br>放送・カメラ         |                                                                                                                                                       | アリーナ照明<br>照明LED<br>受変電<br>放送・カメラ         |                                                                                                                                                       |
| トイレ<br>給水・給湯                             |                                                                                                                                                       | トイレ<br>給水・給湯                             |                                                                                                                                                       |
| アリーナ空調                                   |                                                                                                                                                       | 既存空調設備更新                                 |                                                                                                                                                       |

- ・アスベスト調査費及びアスベスト除去費は別途
- ・設計・工事監理委託費は別途
- ・工事費は将来の物価変動を考慮していません。

第4章 今後の施設整備の方針

以上を踏まえ、今後の施設整備の方針は以下の通りとします。

【今後の施設整備の方針】

- 1 竣工から70年以上使用することを目標に、耐震安全性を確保し、計画的な予防保全を行なうことで長寿命化を図る。
- 2 当面の施設需要に対して、安全で機能的に、利活用できるように修繕・改修を図る。
- 3 将来的な施設の機能や規模の見直し、及び施設の複合化・集約化に対応できる柔軟な計画とする。  
複数のシミュレーションを行い今後の方向性を検討する。
- 4 他の公共施設の個別施設計画と横断的に検討するための情報の一元化を図る。
- 5 今後の施設の方向性・必要性に応じて、随時計画を見直す。

長期修繕・改修計画

長期修繕・改修計画は、施設に今後かかる修繕・改修費用を前もって把握し、準備するために必要な計画です。

表中の着色部分は、工事に係る計画・設計・施工の概ねの実施時期を5年から10年の期間で示しています。着色期間すべてにわたって工事を行うことを示すものではありません。

