

桜井市社会教育施設個別施設計画（中央公民館） 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

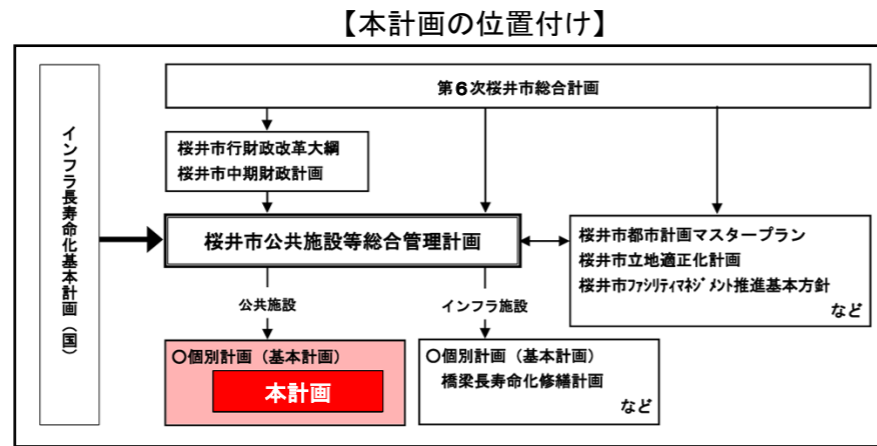
「公共施設等総合管理計画(平成28(2016)年3月)」では、多くの施設が老朽化し更新が必要な時期を迎えている中、少子高齢化等による人口減少や財政見通しを踏まえ、将来を見据えた「公共施設の数値目標」を、「長寿命化を図り、施設保有量(延床面積)を40年間で32.2%縮減」と定めました。

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、中央公民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

中央公民館は、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を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5(2023)年度から令和37(2055)年度までの33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

中央公民館は敷地を共有している市民会館とともに昭和56(1981)年に整備された鉄筋コンクリート造4階建ての建物です。市内の公共施設としては比較的古い建物で、令和4(2022)年現在、築41年目に達しています。延床面積は2,344.3㎡で、市民文化系施設としては市民会館、まほろばセンターに次ぐ規模です。

同施設は桜井駅を中心に早くから市街地が形成されてきた地域であり、交通アクセスも良好ですが、人口減少・高齢化が進展しており、地域拠点としてふさわしい街づくりが求められています。

施設名称	住所	築年	延床面積
桜井市立中央公民館	桜井市大字粟殿202番地	昭和56(1981)年	2,344.3㎡

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、中央公民館を含む市民文化系施設についての基本方針

- 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。
- 今後使用しない施設については、処分や利活用のあり方について検討します。

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

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

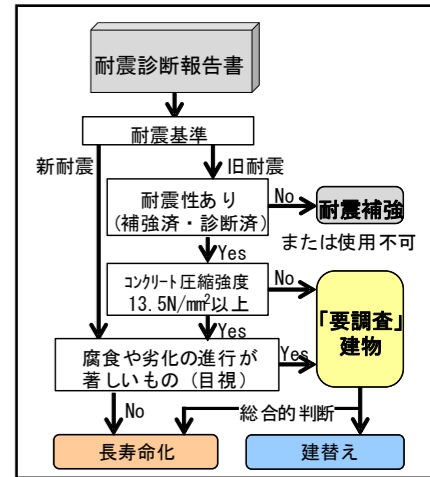
長寿命化にあたっては躯体が健全である必要があるため、躯体健全性の判定フローに従って判定します。なお、躯体の健全性に問題のある建物(要調査建物)は、詳細調査に基づき、建替えか長寿命化かを総合的に判断します。

本市では、中央公民館ならびに市民会館について、令和2(2020)年度に耐震診断を実施しました。その結果、耐震補強の必要があるとの結果が出ています。

しかし、長寿命化の必要条件となる圧縮強度については、最低値でも15.1N/mm²となっており、基準となる13.5N/mm²を上回っています。

よって中央公民館は、耐震補強の実施と実状に応じた機能向上の改修により、70年以上の長期にわたって使用できると見込まれます。

【躯体健全性の判定フロー】



(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通り

- 外部および設備を中心に老朽化による不具合が顕在化。
- 屋上防水で経年劣化が進んでおり、一部で漏水がみられ、外壁タイルの浮きがみられます。
- 現状で使用されていないスペースがあり、活用を検討する必要があります。
- 建築基準法12条点検に基づく定期点検で指摘があります。
- 改修前に使用されていた設備機器が放置されているため撤去が必要です。
- 老朽化に伴う不具合が全館で顕在化していることに加え、耐震補強を必要とすることから、改修範囲が広範囲に及びます。よって、建替えを含む複数案で施設の今後の方向性を検討する必要があります。

【劣化状況写真】



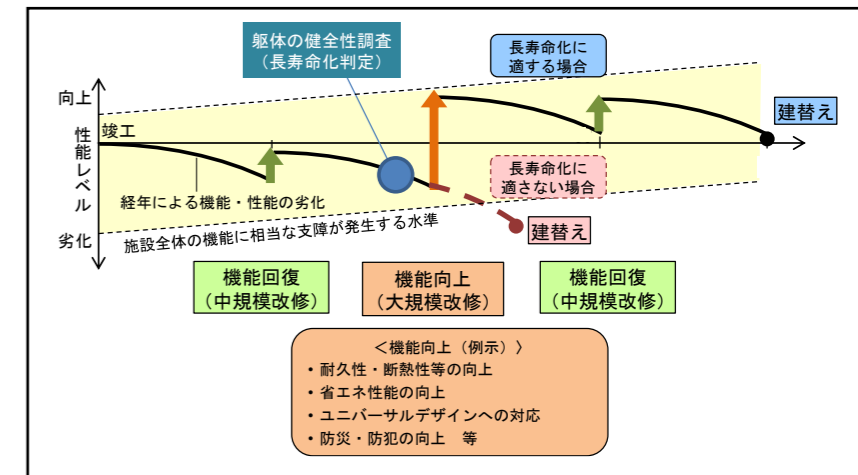
2 今後必要な対応(長寿命化に向けてのサイクルの考え方)

中央公民館は、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の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。

中央公民館は、現在築42年であり、大規模改修の実施の判断時期を迎えています。

【建築物の望ましい目標使用年数】



- <機能向上(例示)>
- 耐久性・断熱性等の向上
 - 省エネ性能の向上
 - ユニバーサルデザインへの対応
 - 防災・防犯の向上 等

