

浦安市社会体育施設長寿命化計画

令和5年3月

浦安市

— 目 次 —

1 計画策定の背景・目的	
1.1 背景	1
1.2 目的	1
1.3 計画の位置付け	1
1.4 計画期間	2
1.5 計画対象施設	3
2 社会体育施設の実態	
2.1 社会体育施設の運営状況・活用状況等の実態	5
2.2 社会体育施設の老朽化の実態	23
2.3 劣化度調査総評	29
2.4 今後の維持・更新コスト（健全度型）	30
3 社会体育施設の目指すべき姿	
3.1 生涯にわたりスポーツを楽しめる環境づくり	32
3.2 各種競技に対応できる施設整備	32
3.3 地域拠点としての施設整備	32
4 社会体育施設整備の基本的な方針等	
4.1 長寿命化の基本方針	33
4.2 社会体育施設の規模・配置計画等の方針	33
5 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	
5.1 改修等の整備基準	34
5.2 維持管理の項目・手法等	34
6 長寿命化の実施方針	
6.1 改修等の優先順位付けの考え方	36
6.2 施設ごとの改修状況・方針	36
6.3 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）	38
7 長寿命化計画の継続的運用の方針	
7.1 情報基盤の整備と活用	41
7.2 推進体制・フォローアップ等の整備	41

1 計画策定の背景・目的

1.1 背景

浦安市（以下「本市」という。）は、昭和40年代から開始した公有水面埋立て事業により、市域が拡大し、昭和44年（1969年）の地下鉄東西線開通を契機に急激に人口が増加しました。

人口増加に伴い、多くの公共施設が整備されてきましたが、これらは昭和55年（1980年）に整備のピークを迎えており、令和7年（2025年）には全体の約50%の施設が建設後30年経過し、施設の老朽化が進んでいます。社会体育施設についても同様に、本市の主要施設である中央武道館は建設後30年以上経過しており、運動公園総合体育館と運動公園屋内水泳プールについても、今後の10年間で建設後30年を迎えることとなります。

国においても、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき公共施設など中長期にわたる効率的な維持管理による財政負担の平準化をめざす方向性が示され、スポーツ施設においてもその個別方針として「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」が示されています。

このような中、本市の社会体育施設についても今後の老朽化対策や維持管理について検討すべき時期を迎えており、現有施設を長期間使用することによって施設整備に係るコストを総合的に抑制していく必要があります。

1.2 目的

より良いスポーツ環境の確保とともに、老朽化した施設の効率的・効果的な再生による中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図ることを目的として「浦安市社会体育施設長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定することとします。

1.3 計画の位置付け

平成25年11月に国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」において、各自治体はインフラの維持管理・更新等を推進するための行動計画として「公共施設等総合管理計画」を策定することとされました。

本市では、本市の最上位計画である「浦安市総合計画」に基づき、令和4年3月に公共施設やインフラ全体における整備の基本的な方針として「浦安市公共施設等総合管理計画【令和3年度改訂】」を策定しました。

本計画は、「浦安市教育大綱」、「浦安市教育振興基本計画」及び「浦安市生涯スポーツ推進計画」と整合を図りながら、「浦安市公共施設等総合管理計画」の中のスポーツ施設に関する個別計画として位置付けられるものです。

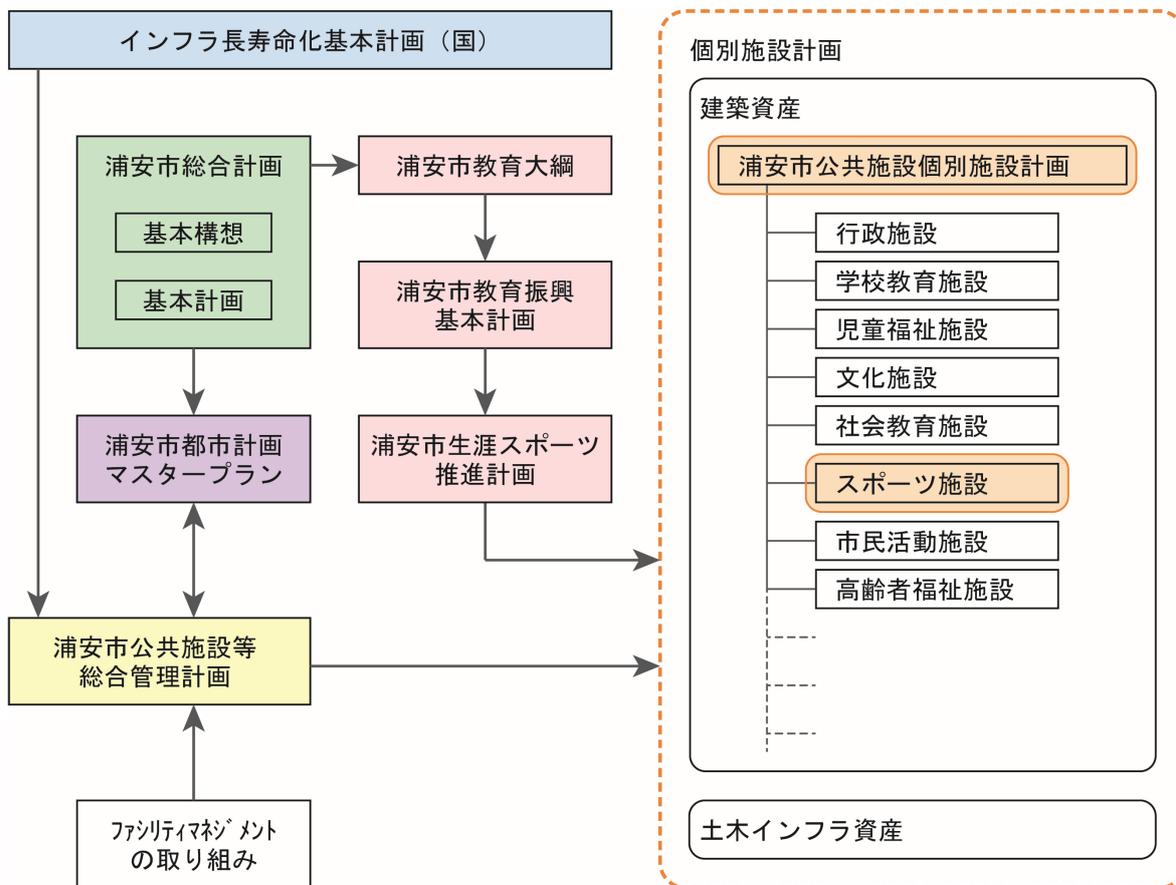


図1 計画の位置付け

1.4 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年を対象とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や総合管理計画の見直しにあわせ、本計画を柔軟に見直します。

※ファシリティマネジメント（以下「FM」という。）では、情報の一元化、情報と問題意識の共有、ライフサイクルコストの縮減、施設の有効活用、環境への配慮という5つの基本方針を挙げています。（出典 浦安市公共施設白書）

1.5 計画対象施設

本計画の計画対象施設は以下のとおりです。

表1 対象施設一覧

	施設名称	所在地	
1	運動公園総合体育館	A	舞浜2番地27
2	東野プール_管理棟	B	東野二丁目18番1号
3	運動公園屋内水泳プール	A	舞浜2番地27
4	中央武道館	C	猫実一丁目18番15号
5	運動公園陸上競技場_スタンド棟	A	舞浜2番地27
6	運動公園陸上競技場_写真判定棟	A	舞浜2番地27
7	今川球技場本部棟_A面本部棟	D	今川三丁目12番
8	今川球技場本部棟_B面本部棟	D	今川三丁目12番
9	大三角公園少年野球場本部棟	E	舞浜三丁目37番
10	中央公園野球場本部棟	F	富岡四丁目25番
11	高洲中央公園少年野球場本部棟	G	高洲四丁目1番
12	高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟	H	高洲二丁目7番
13	明海球技場管理棟	I	明海二丁目1番
14	高洲南テニスコート多機能トイレ	J	港84番地1
15	運動公園野球場_スタンド棟	A	舞浜2番地27
16	運動公園野球場_スコアボード棟	A	舞浜2番地27
17	運動公園アーチェリー場	A	舞浜2番地27
18	総合公園球技場本部棟	K	明海七丁目2番
19	高洲海浜公園パークゴルフ場_管理棟	L	高洲九丁目18番地
20	運動公園管理棟	A	舞浜2番地27
21	運動公園スケートボード場管理棟	A	舞浜2番地27
22	運動公園総合体育館_屋外倉庫	A	舞浜2番地27
23	高洲海浜公園パークゴルフ場_トイレ	L	高洲九丁目18番地
24	高洲海浜公園パークゴルフ場_休憩所(東屋1連)	L	高洲九丁目18番地
25	高洲海浜公園パークゴルフ場_休憩所(東屋2連)	L	高洲九丁目18番地
26	運動公園屋外トイレ_アーチェリー場前	A	舞浜2番地27
27	運動公園屋外トイレ_野球場前	A	舞浜2番地27
28	運動公園屋外トイレ_躍動の門横	A	舞浜2番地27
29	運動公園屋外トイレ_スポーツコート横	A	舞浜2番地27

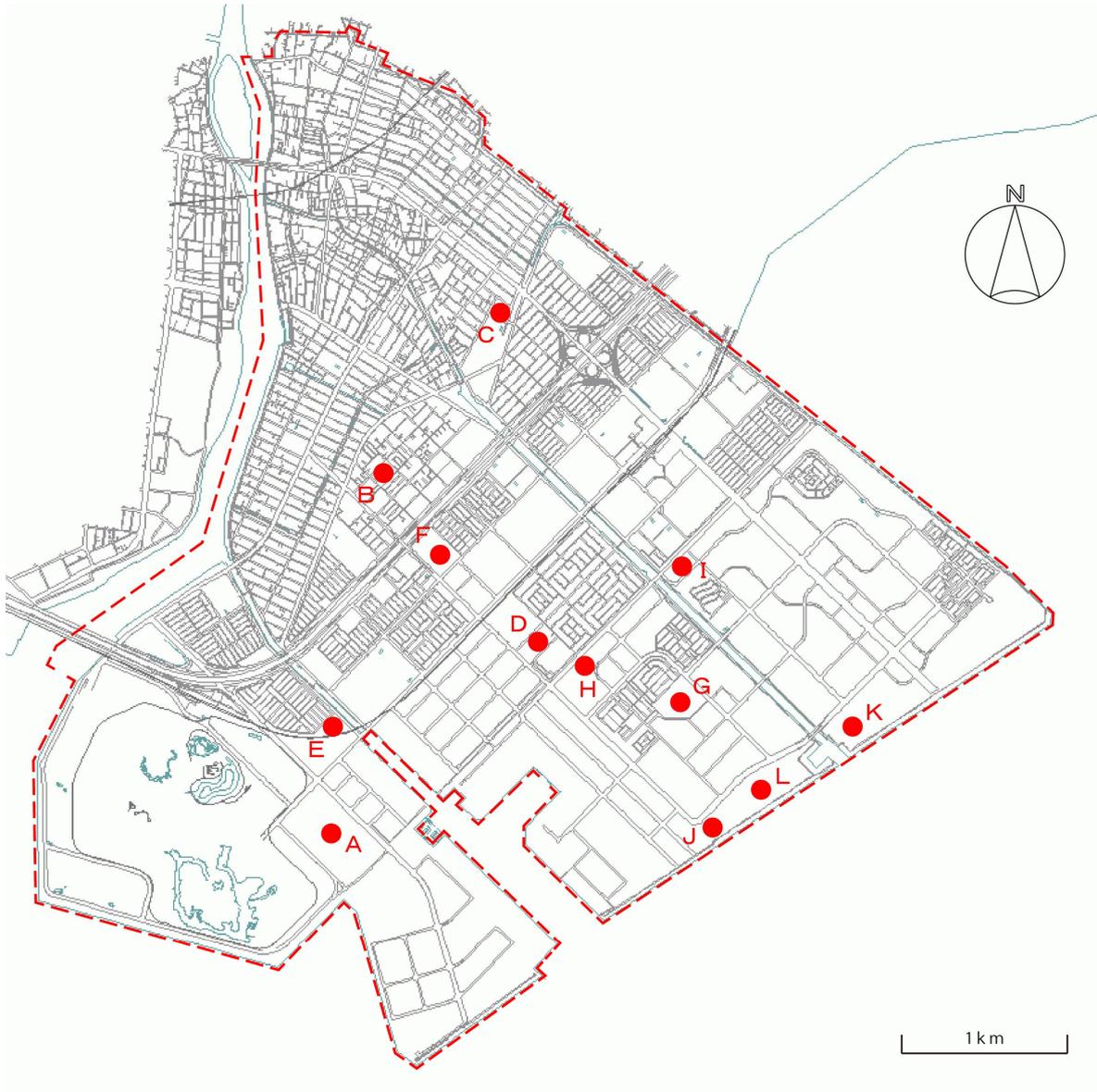


図2 対象施設の位置

※令和4年3月に策定した「浦安市公共施設等総合管理計画【令和3年度改訂】」におけるスポーツ施設を「社会体育施設」と定義し、計画対象施設としています。

2 社会体育施設の実態

2.1 社会体育施設の運営状況・活用状況等の実態

2.1.1 計画対象施設の概要

計画対象施設の概要を以下に示します。

1.運動公園総合体育館				
竣工年度	平成7年（1995年）	経過年数	27年	
概要 (構造,規模)	地下:RC造、地上:RC,SRC造一部S造、 地上5階地下2階 延床面積：14,537㎡			
主な 業務内容	運動施設の貸出 講演会などの開催			
定期報告	建築_R2、建築設備,防火設備_R3、昇降機_R4			

2.東野プール_管理棟				
竣工年度	昭和53年（1978年）	経過年数	44年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：232㎡			
主な 業務内容	プール施設の提供			
定期報告	ー			

3.運動公園屋内水泳プール				
竣工年度	平成11年（1999年）	経過年数	23年	
概要 (構造,規模)	地下:RC造、地上:RC造一部S造、 地上4階地下2階 延床面積：7,138㎡			
主な 業務内容	プール施設の提供			
定期報告	建築_R2、建築設備,防火設備_R3、昇降機_R4			

4.中央武道館				
竣工年度	平成2年（1990年）	経過年数	32年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上2階 延床面積：2,373㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供 講演会などの開催			
定期報告	建築設備_R4、防火設備_R3、昇降機_R4			

5.運動公園陸上競技場__スタンド棟				
竣工年度	平成26年（2014年）	経過年数	8年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上3階 延床面積：1,903㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供			
定期報告	建築_R2			

6.運動公園陸上競技場__写真判定棟				
竣工年度	平成26年（2014年）	経過年数	8年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上3階 延床面積：40㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供			
定期報告	—			

7.今川球技場本部棟__A面本部棟				
竣工年度	昭和61年（1986年）	経過年数	36年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：19㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供に伴う付帯設備			
定期報告	—			

8.今川球技場本部棟__B面本部棟				
竣工年度	昭和61年（1986年）	経過年数	36年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：19㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供に伴う付帯設備			
定期報告	—			

9.大三角公園少年野球場本部棟				
竣工年度	昭和61年（1986年）	経過年数	36年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：14㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供に伴う付帯設備			
定期報告	—			

10.中央公園野球場本部棟				
竣工年度	平成26年（2014年）	経過年数	8年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：24㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供に伴う付帯設備			
定期報告	—			

11.高洲中央公園少年野球場本部棟				
竣工年度	平成6年（1994年）	経過年数	28年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上1階 延床面積：47㎡			
主な 業務内容	運動施設の提供に伴う付帯設備			
定期報告	—			

1 2.高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟				
竣工年度	平成2年 (1990年)	経過年数	32年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：7㎡			
主な 業務内容	球技場などの管理			
定期報告	—			

1 3.明海球技場管理棟				
竣工年度	平成20年 (2008年)	経過年数	14年	
概要 (構造,規模)	S造、地上2階 延床面積：177㎡			
主な 業務内容	球技場などの管理			
定期報告	—			

1 4.高洲南テニスコート多機能トイレ				
竣工年度	平成29年 (2017年)	経過年数	5年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：9㎡			
主な 業務内容	球技場などの管理			
定期報告	—			

1 5.運動公園野球場_スタンド棟				
竣工年度	平成28年 (2016年)	経過年数	6年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上4階 延床面積：2,149㎡			
主な 業務内容	野球場の運営設備			
定期報告	建築_R2			

16.運動公園野球場__スコアボード棟				
竣工年度	平成28年（2016年）	経過年数	6年	
概要 (構造,規模)	S造、地上3階 延床面積：103㎡			
主な 業務内容	野球場の運営設備			
定期報告	—			

17.運動公園アーチェリー場				
竣工年度	平成27年（2015年）	経過年数	7年	
概要 (構造,規模)	S造、地上1階 延床面積：201㎡			
主な 業務内容	アーチェリー場の運営設備			
定期報告	建築_R2			

18.総合公園球技場本部棟				
竣工年度	平成25年（2013年）	経過年数	9年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：24㎡			
主な 業務内容	球技場などの管理			
定期報告	—			

19.高洲海浜公園パークゴルフ場__管理棟				
竣工年度	平成24年（2012年）	経過年数	10年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：56㎡			
主な 業務内容	球技場などの管理			
定期報告	—			

20.運動公園管理棟				
竣工年度	平成27年（2015年）	経過年数	7年	
概要 (構造,規模)	S造、地上1階 延床面積：350㎡			
主な 業務内容	運動公園の管理事務			
定期報告	建築_R2			

21.運動公園スケートボード場管理棟				
竣工年度	平成30年（2018年）	経過年数	4年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：5㎡			
主な 業務内容	スケートボード場の管理			
定期報告	—			

22.運動公園総合体育館_屋外倉庫				
竣工年度	令和元年（2019年）	経過年数	3年	
概要 (構造,規模)	S造、地上1階 延床面積：69㎡			
主な 業務内容	総合体育館の倉庫			
定期報告	—			

23.高洲海浜公園パークゴルフ場_トイレ				
竣工年度	令和元年（2019年）	経過年数	3年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上1階 延床面積：11㎡			
主な 業務内容	パークゴルフ場の屋外便所			
定期報告	—			

2 4 .高洲海浜公園パークゴルフ場__休憩所 (東屋1連)				
竣工年度	令和元年 (2019年)	経過年数	3年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：15㎡			
主な 業務内容	パークゴルフ場の休憩所			
定期報告	—			

2 5 .高洲海浜公園パークゴルフ場__休憩所 (東屋2連)				
竣工年度	令和元年 (2019年)	経過年数	3年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：32㎡			
主な 業務内容	パークゴルフ場の休憩所			
定期報告	—			

2 6 .運動公園屋外トイレ__アーチェリー場前				
竣工年度	令和元年 (2019年)	経過年数	3年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：40㎡			
主な 業務内容	運動公園の屋外便所			
定期報告	—			

2 7 .運動公園屋外トイレ__野球場前				
竣工年度	令和2年 (2020年)	経過年数	2年	
概要 (構造,規模)	W造、地上1階 延床面積：59㎡			
主な 業務内容	運動公園の屋外便所			
定期報告	—			

28.運動公園屋外トイレ__躍動の門横				
竣工年度	平成4年 (1992年)	経過年数	30年	
概要 (構造,規模)	RC造、地上1階 延床面積：32㎡			
主な 業務内容	運動公園の屋外便所			
定期報告	—			

29.運動公園屋外トイレ__スポーツコート横				
竣工年度	平成3年 (1991年)	経過年数	31年	
概要 (構造,規模)	軽量S造、地上1階 延床面積：8㎡			
主な 業務内容	運動公園の屋外便所			
定期報告	—			

※経過年数は令和4年(2022年)時点

※構造凡例

RC : 鉄筋コンクリート造 S : 鉄骨造
SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造 W : 木造

2.1.2 社会体育施設の保有量

本市が所有する公共施設数は、332 施設です。分類別の施設数の割合は、市民活動施設が全体の 20.5%と最も多く、次いで、公衆トイレなどを含む公園施設が 13.6%、学校教育施設が 12.7%となっています。

また、本計画の対象施設は 21 施設（29 棟）あり、全体の約 6.3%を占めています。

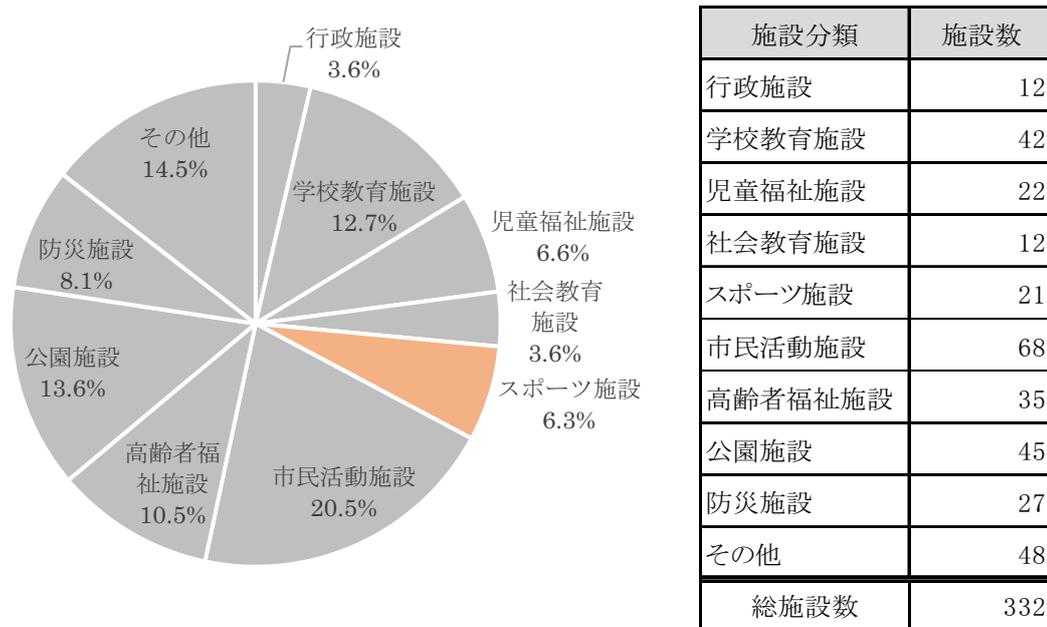


図3 施設分類別の施設数の割合

※図は、「浦安市公共施設個別施設計画」（令和3年3月）の施設分類別の施設数の割合を基に作成。

※「その他」には、施設数の少ない施設（文化施設、障がい者福祉施設、環境整備施設、環境学習施設、消防施設、交通施設、住宅施設、墓地施設、その他施設）を含んでいます。

2.1.3 築年別整備状況

対象施設の延床面積を築年数別に見ると、築30年以上の建物の総延床面積の割合は、対象施設の総延床面積の9%と少ないが、築20年以上は82%を占めており、今後10年で大方が築30年以上となります。

また、建築年度別に見ると、平成20年代に集中しており、築10年未満となっているが、今後、改修や建替えのタイミングが一斉に到来することになります。

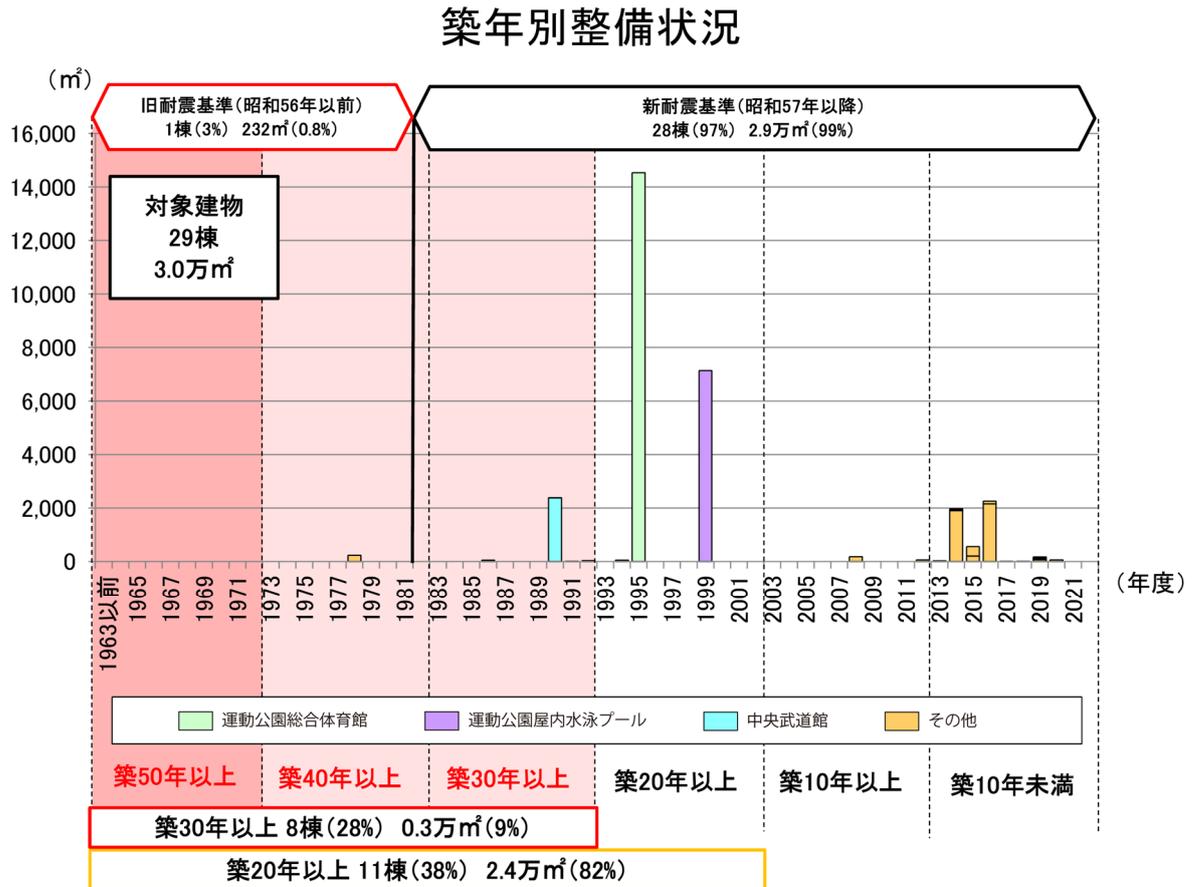


図4 築年別整備状況

※図は、文部科学省試算ソフトより作成。

※築年数は令和4年（2022年）時点のもの。

2.1.4 築年数別の棟数の割合

対象施設の棟数は、29 棟です。築年数別で見ると、築 10 年未満が 55.2%と最も多く、次いで、築 30～39 年が 24.1%、築 20～29 年が 10.3%となっています。築 30 年以上の棟は、全体の 27.5%を占めています。

主要施設のみで見ると、築 30 年以上は 33.3%を占めており、築 20 年以上となると 100%となっています。

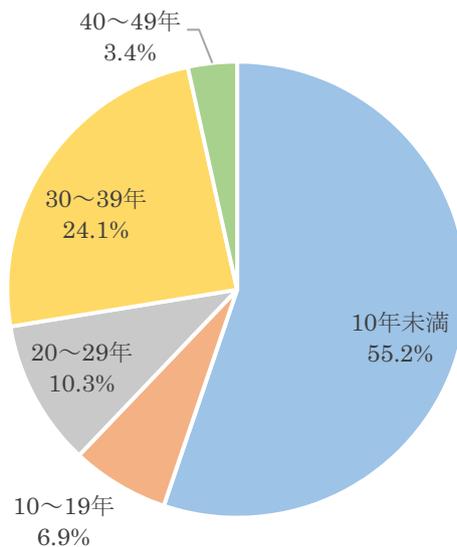


図 5 築年数別の棟数の割合

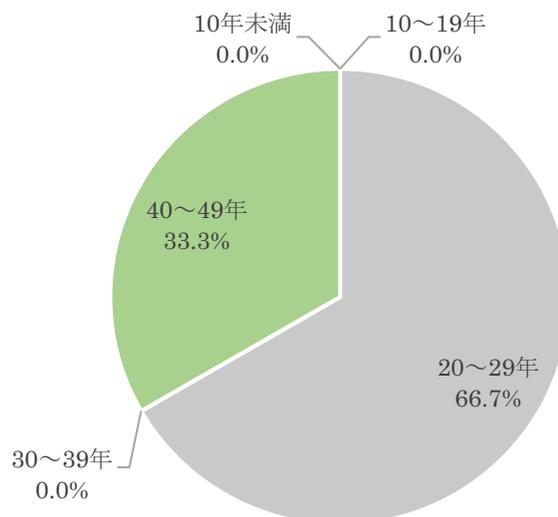


図 6 築年数別の棟数の割合（主要施設）

※主要施設は、運動公園総合体育館、運動公園屋内水泳プール、中央武道館を示す。

2.1.5 社会体育施設の利用状況

対象施設の利用状況は年度によって増減はあるものの、概ね一定の範囲で推移しています。また、一部の施設については、工事等により閉鎖期間があります。

表2 利用者数の推移

(人)

施設名称	平成 26年度 (2014)	平成 27年度 (2015)	平成 28年度 (2016)	平成 29年度 (2017)	平成 30年度 (2018)	令和 元年度 (2019)	令和 2年度 (2020)	令和 3年度 (2021)
総合体育館	342,263	338,495	337,837	349,453	355,840	282,214	96,345	144,369
屋内水泳プール	139,997	104,235	102,221	145,794	152,093	130,668	65,812	68,402
アーチェリー場	-	-	2,094	4,265	4,602	4,403	2,258	3,325
東野プール	76,128	75,437	80,114	70,577	65,323	56,512	0	17,080
中央武道館	110,250	139,315	132,019	137,044	141,162	127,337	47,976	74,571

※令和2年2月中旬（令和元年度）から新型コロナウイルスの影響あり。

※屋内水泳プールは、平成27,28年度は改修工事による長期閉鎖あり。

※東野プールは、令和2年度は新型コロナウイルスの影響により営業中止。令和3年度は入場制限を行いながら開場。

2.1.6 施設需要の見込み（人口の推移）

本市の人口は、第1期埋立事業が完了した昭和50（1975年）年代から急速な増加が始まり、長年右肩上がりでも推移を続け、平成23年（2011年）3月末時点で、165,128人となりました。

平成23年（2011年）3月11日に発生した東日本大震災の後、人口減少に転じ、平成25年（2013年）2月末時点では161,759人まで減少しましたが、復旧復興事業の進捗に伴い、令和4年（2022年）10月末時点で、169,149人まで増加しました。

「浦安市人口ビジョン」（平成28年3月）では、令和6年（2024年）まで緩やかに増加が続いた後、減少の段階を迎えることと見込まれています。

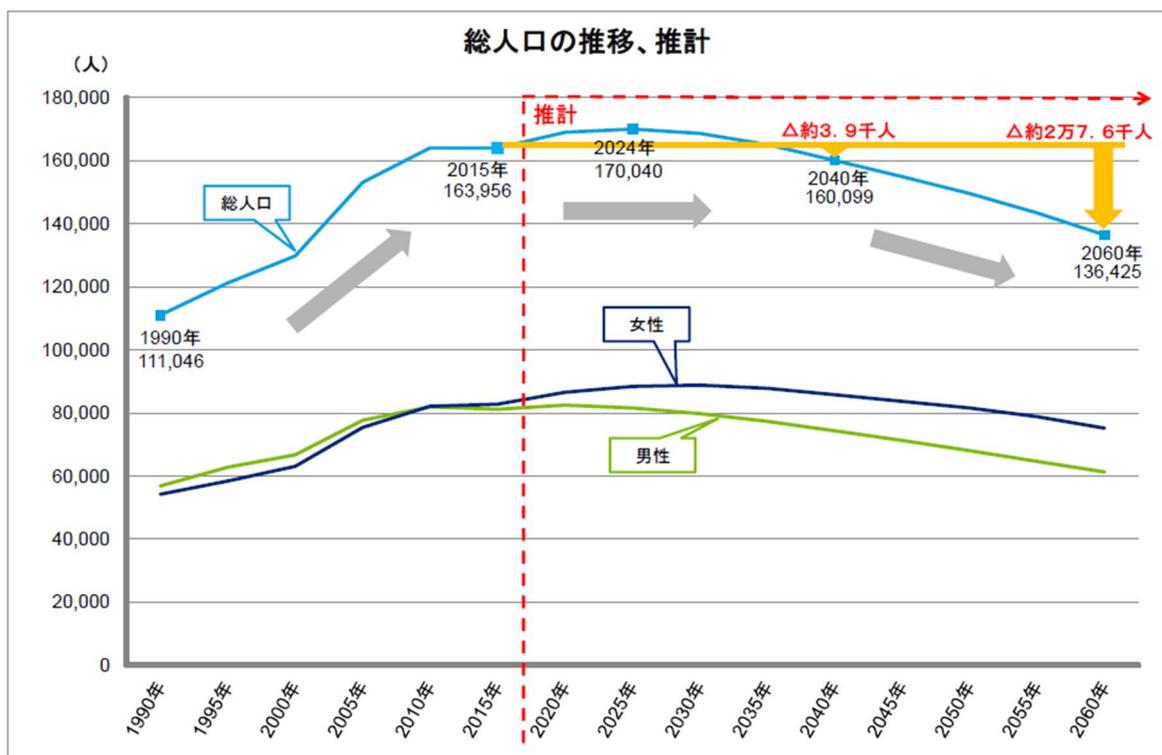


図7 市の人口推移・推計

※図は、「浦安市人口ビジョン」（平成28年3月）の図1による。

2.1.7 市の財政収支の見通し

歳入における自主財源の根幹となる市税の収入は、概ね横ばいで推移しておりますが、今後は少子高齢化の状態が続き、生産人口の減少が予想されることから、市税収入の伸びは見込めない状況にあります。

また、歳出においても、市税収入の増加が見込めない中で、高齢化による扶助費の増大が予想される財政運営状況の下、普通建設事業費の確保は難しくなると見込まれることから、社会体育施設整備事業費においてもコストを削減していく必要があります。

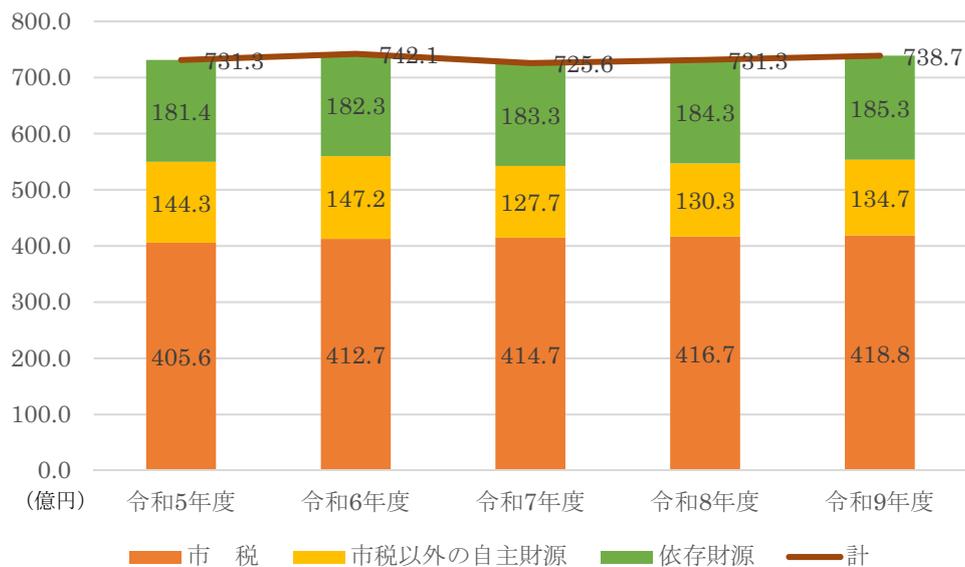


図8 一般会計決算（歳入）の見通し



図9 一般会計決算（歳出）の見通し

※図は、「中・長期財政収支の見通し」（令和4年度10月推計）を基に作成。

2.1.8 施設関連経費の推移

平成26年度（2014年度）から平成29年度（2017年度）の施設関連経費は、平均で約16億円/年となっており、平成28年度（2016年度）が約19.7億円と最も高くなっています。これは、総合体育館等のパッケージエアコン及び放水銃システムの改修工事及び屋内水泳プールの特定天井等改修工事を実施したことによる、施設改修費の増加が影響しています。

また、内訳を見ると、施設改修費は年度によって差がありますが、管理費、光熱水費・委託費はほぼ横ばいとなっています。

表3 社会体育施設関連経費

	(百万円)			
	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
管理費	403	483	590	494
光熱水費・委託費	716	718	733	799
施設改修費	238	415	645	167
計	1,357	1,617	1,967	1,460

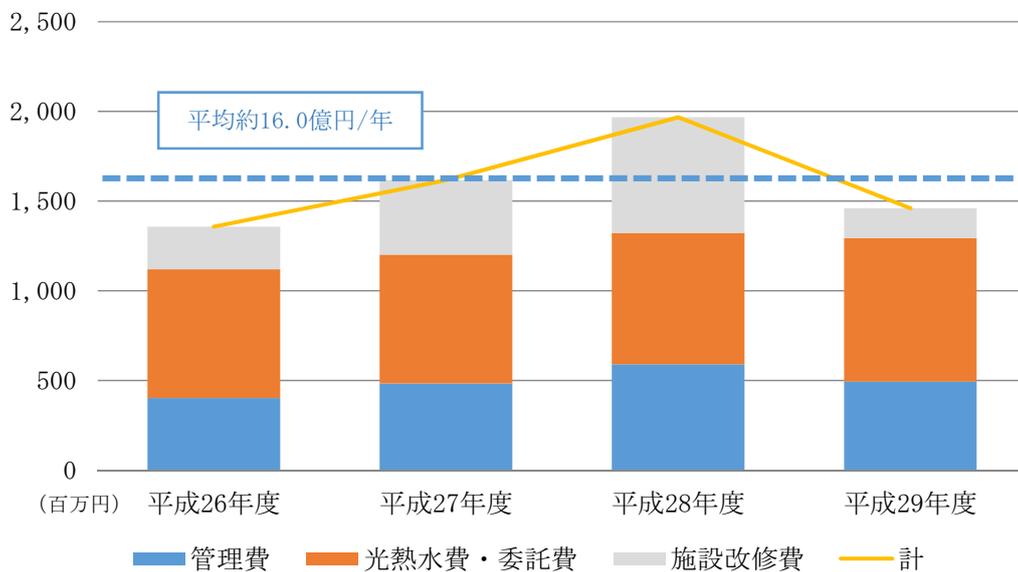


図10 社会体育施設関連経費

※図は、「浦安市公共施設白書」（平成31年3月）の施設別の状況__コスト状況を基に作成。

2.1.9 今後の維持・更新コスト

今後、社会体育施設を維持・更新する上で必要となる費用を総合管理計画に基づき試算しました。

施設の維持・更新に必要な費用について、10年後の令和14年度（2032年度）までの短期的な費用の見通しは総額約134億円となり、1年間あたりでは約13.4億円という試算結果となりました。

また、40年後の令和44年度（2062年度）までの中長期的な費用の見通しは、総額約816億円となり、1年間あたりでは約20.4億円という試算結果となりました。

改修内容			公園施設	スポーツ施設
建替え			459,800円/㎡	834,900円/㎡
改修	大規模改修		209,000円/㎡	385,000円/㎡
	中規模改修		83,600円/㎡	151,800円/㎡

コストの種類	内容	
建替えコスト	・建物の構造別に耐用年数を設定し、同用途、同規模で建替えた場合にかかるコスト	
改修コスト	大規模改修コスト	・施設の機能を維持するための、経年劣化に対する改修に必要なコスト ・社会的ニーズの変化（機能低下、利用変化）などに対応するため、建築物及び建築設備の機能向上を目的とする改修に必要なコスト
	中規模改修コスト	・修繕や更新が必要となる部位や設備の経年劣化に対する改修に必要なコスト
維持管理経費	・施設を維持管理していく上で必要となる費用	

▶建替え及び改修の時期は、建物の構造別に設定した目標耐用年数を基に設定。

改修・更新の種類	重構造物	軽構造物
建替え	建築後60年	建築後40年
改修	大規模改修	建築後40年
	中規模改修	建築後20年

※上記の試算条件は、本市の施設の保全に係る基本的な考え方に基づき設定しています。

※重構造物とは、建物の構造が、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造のもの

※軽構造物とは、建物の構造が、木造、軽量鉄骨造のもの

表 4 工事単価用施設分類

施設分類	施設名称	
スポーツ施設	1	運動公園総合体育館
	3	運動公園屋内水泳プール
	4	中央武道館
	5	運動公園陸上競技場__スタンド棟
	11	高洲中央公園少年野球場本部棟
	15	運動公園野球場__スタンド棟
	16	運動公園野球場__スコアボード棟
公園施設	2	東野プール__管理棟
	6	運動公園陸上競技場__写真判定棟
	7	今川球技場本部棟__A面本部棟
	8	今川球技場本部棟__B面本部棟
	9	大三角公園少年野球場本部棟
	10	中央公園野球場本部棟
	12	高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟
	13	明海球技場管理棟
	14	高洲南テニスコート多機能トイレ
	17	運動公園アーチェリー場
	18	総合公園球技場本部棟
	19	高洲海浜公園パークゴルフ場__管理棟
	20	運動公園管理棟
	21	運動公園スケートボード場管理棟
	22	運動公園総合体育館__屋外倉庫
	23	高洲海浜公園パークゴルフ場__トイレ
	24	高洲海浜公園パークゴルフ場__休憩所（東屋1連）
	25	高洲海浜公園パークゴルフ場__休憩所（東屋2連）
	26	運動公園屋外トイレ__アーチェリー場前
	27	運動公園屋外トイレ__野球場前
	28	運動公園屋外トイレ__躍動の門横
	29	運動公園屋外トイレ__スポーツコート横

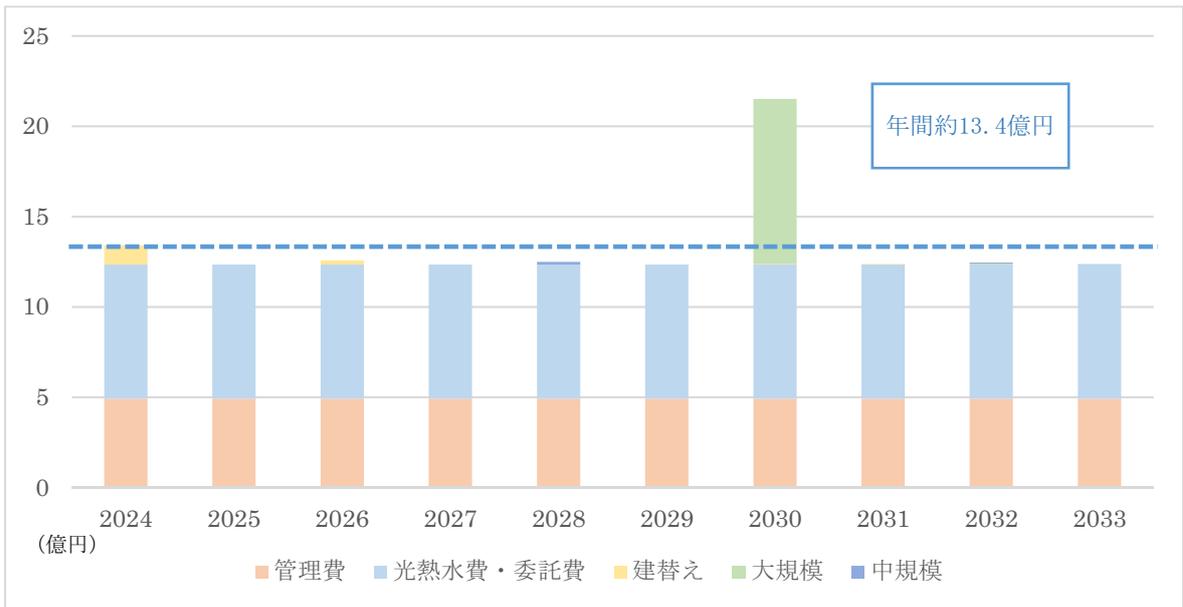


図 11 今後の維持・更新コスト（総合管理計画型、10年間）

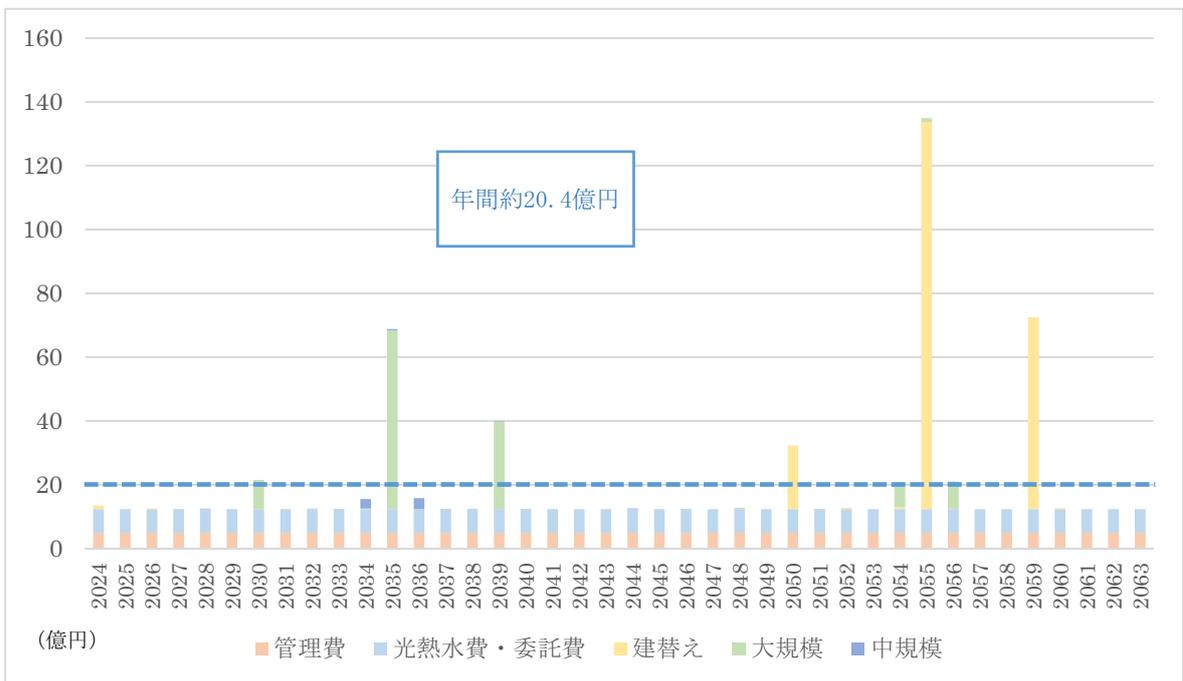


図 12 今後の維持・更新コスト（総合管理計画型、40年間）

※維持管理経費については、過去5年間の平均値です。

2.2 社会体育施設の老朽化の実態

「長寿命化計画策定に係る手引」「長寿命化計画策定に係る解説書」に基づき、社会体育施設を構造躯体¹の健全性と躯体以外の劣化状況の2つの観点から調査を実施し、老朽化状況の実態を把握した上で評価をします。

2.2.1 構造躯体の健全性の評価

「学校施設の長寿命化²計画策定に係る解説書³」の長寿命化の判定フローを参考に構造躯体の長寿命化の可否を判定します。

重構造物の対象施設は、全て「新耐震基準⁴」となっているため、「長寿命」として試算が可能となっています。

また、実際に長寿命化を図る場合には、躯体の状況を詳細に調査し、安全性の確保が可能であることを確認したうえで、長寿命化することとします。

そのため、今後の施設の維持管理・補修については、長寿命化を前提とした予防保全⁵の考えを基に実施していきます。

また、軽構造物の対象施設については、定期点検や劣化状況を鑑みながら、必要に応じて改修や更新等の対応をしていきます。

1：構造躯体 建築構造を支える骨組みに当たる部分であり、柱や壁などである。

2：長寿命化 建築物の構造躯体の状態に応じ、建設後60年目までに改修を行い、75年の利用を目指すこと。

3：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 平成29年3月文部科学省より、学校施設の長寿命化計画の標準的な様式や、より具体的な留意点等を示したもの。

4：新耐震基準 昭和56年（1981年）6月改正以降の構造関係規定

5：予防保全 定期点検の結果、予想される不具合に対して事前に対処し、建物の安全確保や機能維持を図り、故障などを未然に防ぐこと。

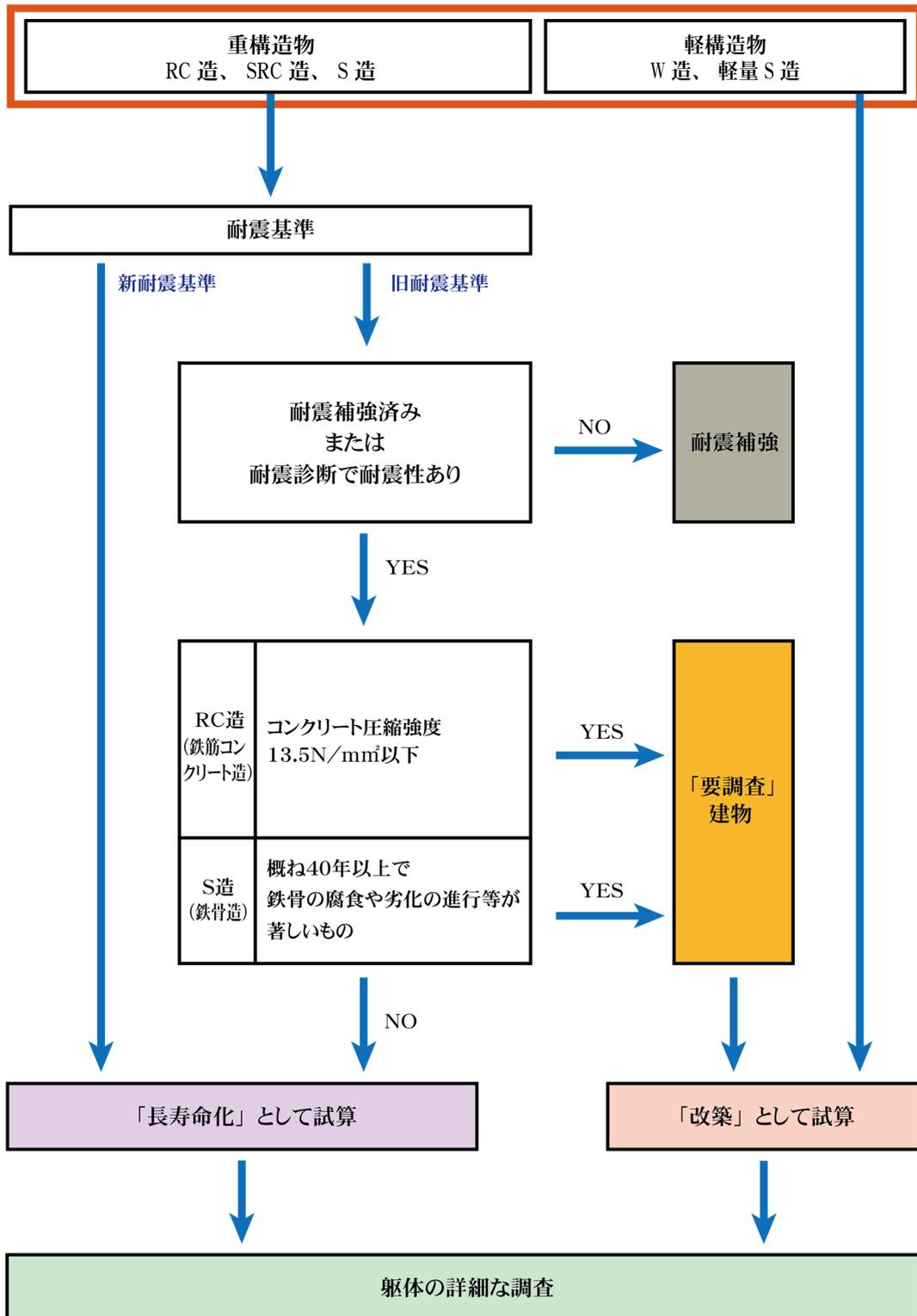


図 13 長寿命化判定フロー

2.2.2 構造躯体以外の劣化状況の評価

(1) 建物に対する評価の基準

専門知識を有する技術者が現地調査を実施し、屋上及び屋根、外壁、内部仕上げについては目視状況により、電気設備、機械設備については部位の全面的な改修年から経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価とし、現地にて調査確認を実施します。

調査・点検の項目・箇所については大きく分けて下記5つの項目に分けられます。

表5 建物に対する調査・評価項目

1.屋上及び屋根

2.外壁

3.内部仕上げ

4.電気設備

5.機械設備

点検部位		点検項目
建築物 (敷地・構造)	敷地及び 地盤	地盤 敷地 塀 擁壁 等
	建築物の外壁	基礎 土台 (木造に限る。) 外壁 (躯体等、外装仕上げ材等、窓サッシ等、広告板等)
	屋上及び 屋根	屋上面 屋上周り 屋根 機器及び工作物
	建築物の内部	防火区画 壁の室内に面する部分 (躯体等、防火区画を構成する壁) 床 (躯体等、防火区画を構成する床) 天井 照明器具、懸垂物等 石綿等を添加した建築材料
	避難施設等	避難上有効なバルコニー 階段 排煙設備等 非常用の照明装置
	その他	特殊な構造 避雷設備 煙突
昇降機		エレベーター エスカレーター 小荷物専用昇降機
防火設備		防火戸 防火シャッター等駆動装置との連動
建築設備 (昇降機を除く)	換気設備	(居室等の) 機械換気設備 (調理室等の) 自然換気設備及び機械換気設備 (居室等の) 防火ダンパー
	排煙設備	排煙機 その他 (機械排煙設備の排煙口・排煙風道・防火ダンパー、特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口・給気風道・給気送風機) 特殊避難階段の付室及び非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口 可動防煙壁 自家用発電装置 エンジン直結の排煙機
	非常灯の 照明装置	電池内蔵形の蓄電池 電源別置形の蓄電池 自家用発電装置
	給水設備 及び排水 設備	飲料用の配管及び排水配管 飲料用の給水タンク及び貯水タンク並びに給水ポンプ 排水層 給湯設備 排水再利用配管設備 その他 (衛生器具、排水管)

下記の調査様式を使用し部位別に健全度の評価を行いました。

通し番号				調査日		
施設名				記入者		
建物名				建築年度	年度(年度)	
棟番号				階数	地上	階 地下 階
構造種別	延床面積	m ²				

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ()			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフドレンを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 () <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修 <input type="checkbox"/> エコ改修 <input type="checkbox"/> トイレ改修 <input type="checkbox"/> 法令適合 <input type="checkbox"/> 校内LAN <input type="checkbox"/> 空調設置 <input type="checkbox"/> 障害児等対策 <input type="checkbox"/> 防犯対策 <input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策 <input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策 <input type="checkbox"/> その他、内部改修工事			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修 <input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事 <input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検 <input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修 <input type="checkbox"/> 排水配管改修 <input type="checkbox"/> 消防設備の点検 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

	健全度
	/ 100点

表 6 評価基準

【屋上及び屋根、外壁、内部仕上げ】

目視状況による評価	
評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全・機能上問題なし）
C	広範囲的に劣化（安全・機能上不具合発生の兆し）
D	早急に対応する必要がある（安全・機能上問題あり）

【電気設備・機械設備】

経過年数による評価	
評価	基準
A	20年未満
B	20～40年未満
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある

(2) 健全度の算定

各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標とします。

表 7 健全度の算定

【部位の評価】

評価点	A	B	C	D
	100	75	40	10

【部位のコスト配分】

部位	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	計
コスト配分	5.1	17.2	22.4	8.0	7.3	60

【健全度】

総和（部位の評価点×部位のコスト配分） ÷ 60

(3) 調査結果

算定した健全度は、表8に示すとおりです。この結果を本計画における優先順位付け等の基礎資料とし、健全度80点未満の建物を優先的に改修等の対策を講じます。また、C評価の部位は早期の改修等の対策が望まれます。

表 8 建物劣化状況一覧表

通し番号	施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	構造躯体の健全性				劣化状況評価					備考			
					西暦	和暦		耐震安全性	調査年度	圧縮強度 (N/mm ²)	鉄骨等の腐食状況	試算上の区分	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備		機械設備	健全度 (100点満点)	
																				基準
1	運動公園総合体育館	RC	5	14,537	1995	H7	27	新	-	-	R4	-	-	長寿命	C	B	B	B	62	
2	東野プール_管理棟	W	1	232	1978	S53	44	旧	-	-	R4	-	-	改築	A	C	B	B	54	改築時期延伸
3	運動公園屋内水泳プール	RC	4	7,138	1999	H11	23	新	-	-	R4	-	-	長寿命	C	C	C	B	49	
4	中央武道館	RC	2	2,373	1990	H2	32	新	-	-	R4	-	-	長寿命	C	C	C	B	49	
5	運動公園陸上競技場_スタンド棟	RC	3	1,903	2014	H26	8	新	-	-	R4	-	-	長寿命	B	C	A	A	58	
6	運動公園陸上競技場_写真判定棟	RC	3	40	2014	H26	8	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	A	A	84	
7	今川球技場本部棟_A面本部棟	W	1	19	1986	S61	36	新	-	-	R4	-	-	長寿命	B	B	B	B	75	改築→長寿命化
8	今川球技場本部棟_B面本部棟	W	1	19	1986	S61	36	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	A	B	87	改築→長寿命化
9	大三角公園少年野球場本部棟	W	1	14	1986	S61	36	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	C	A	B	76	改築→長寿命化
10	中央公園野球場本部棟	S	1	24	2014	H26	8	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	A	A	93	
11	高洲中央公園少年野球場本部棟	RC	1	47	1994	H6	28	新	-	-	R4	-	-	長寿命	B	C	B	B	65	
12	高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟	W	1	7	1990	H2	32	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	A	A	93	改築時期延伸
13	明海球技場管理棟	S	2	177	2008	H20	14	新	-	-	R4	-	-	長寿命	B	B	A	A	81	
14	高洲南テニスコート多機能トイレ	W	1	9	2017	H29	5	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	A	A	93	
15	運動公園野球場_スタンド棟	RC	4	2,149	2016	H28	6	新	-	-	R4	-	-	長寿命	B	C	C	A	58	
16	運動公園野球場_スコアボード棟	S	3	103	2016	H28	6	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	B	A	84	
17	運動公園アーチアリーナ	S	1	201	2015	H27	7	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	A	A	84	
18	総合公園球技場本部棟	S	1	24	2013	H25	9	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	B	A	84	
19	高洲海浜公園パークゴルフ場_管理棟	W	1	56	2012	H24	10	新	-	-	R4	-	-	改築	B	B	B	A	81	
20	運動公園管理棟	S	1	350	2015	H27	7	新	-	-	R4	-	-	長寿命	B	B	A	A	81	
21	運動公園スケートボード場管理棟	S	1	5	2018	H30	4	新	-	-	R4	-	-	改築	A	A	A	A	100	
22	運動公園総合体育館_屋外倉庫	S	1	69	2019	H31	3	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	A	A	93	
23	高洲海浜公園パークゴルフ場_トイレ	RC	1	11	2019	H31	3	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	A	A	93	
24	高洲海浜公園パークゴルフ場_休憩所(東屋1連)	S	1	15	2019	H31	3	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	A	A	93	
25	高洲海浜公園パークゴルフ場_休憩所(東屋2連)	S	1	32	2019	H31	3	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	A	A	93	
26	運動公園屋外トイレ_アーチアリーナ前	S	1	40	2019	H31	3	新	-	-	R4	-	-	改築	A	A	A	A	100	
27	運動公園屋外トイレ_野球場前	W	1	59	2020	H32	2	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	A	A	93	
28	運動公園屋外トイレ_躍動の門横	RC	1	32	1992	H4	30	新	-	-	R4	-	-	長寿命	A	B	B	B	77	改築時期延伸
29	運動公園屋外トイレ_スポーツコート横	S	1	8	1991	H3	31	新	-	-	R4	-	-	改築	A	B	B	B	77	改築時期延伸

A:概ね良好
B:部分的に劣化
C:広範囲に劣化
D:早急に対応する必要がある

2022 基準

築30年以上 基準

築50年以上

2.3 劣化度調査総評

今回の構造躯体の調査結果では、重構造物の施設は全て「新耐震基準」となっており、目視調査においても健全であることが確認出来たため、長寿命化が可能であることが確認されました。また、軽構造物の施設については、著しい腐食や劣化は見られなかったため、今後の劣化状況に応じて長寿命化や改築の対応を検討していく必要があります。

構造躯体以外の部分では、施設のほとんどがA、B判定であるため、全体的には概ね良好となりますが、C判定の一部の施設については中長期的な修繕計画を検討することが必要となります。

健全度が80点未満の建物別に見ると、

1. 運動公園総合体育館は、屋根、外壁（ドアや手摺等）に錆びが多く見られます。工事規模が大きいため、今後の劣化進行具合を見ながら、改修時期を見極める必要があります。また、メインアリーナのランニング走路では屋根からの雨漏りが確認できるため、早急な調査を行い、改修を検討する必要があります。

2. 東野プール管理棟は、木造の旧耐震建物で築44年となるため改築の対象ではあるが、構造躯体の著しい腐食や劣化は見られなかったため、改築時期を築50年時まで延伸する試算とします。

3. 運動公園屋内水泳プールは、屋根、外壁（鉄骨躯体）に錆びが多く見られます。内部仕上げにおいては地下階での漏水も見られます。工事規模が大きいため、今後の劣化進行具合を見ながら、改修時期を見極める必要があります。

4. 中央武道館は、天井の雨漏り跡が見られるため、早急な調査を行い、改修を検討する必要があります。また、外壁タイルの剥離が多く見られるため、劣化進行具合を見ながら、改修時期を見極める必要があります。

5. 運動公園陸上競技場スタンド棟は、築8年ながら塩害の影響により外壁（鉄骨躯体、手摺等）に錆びが多く見られます。また、内部仕上げにも多くのひび割れが見られるため、中規模改修の時期を築15年時まで前倒しし、対策する試算とします。

7. 今川球技場本部棟A面本部棟、9. 大三角公園少年野球場本部棟は、外壁（鉄骨躯体）に錆びが多く見られるが、著しい劣化ではないため、築40年時に中規模な改修工事（鉄骨への錆止め塗装等）を行い、改築時期を延伸する試算とします。今後の劣化進行具合を見ながら、改築時期を見極める必要があります。

11. 高洲中央公園少年野球場本部棟は、コンクリート壁の爆裂やクラックが見られるため、大規模改修の時期を築35年時まで前倒しし、対策する試算とします。

15. 運動公園野球場スタンド棟は、エキスパンションジョイントの外れは令和5年度に改修を予定。その他の部分については、今後の劣化進行具合を見ながら、改築時期を見極める必要があります。

28. 運動公園屋外トイレ躍動の門横は、築30年ではるが仕上げ材の部分は概ね良好であるため、今後の劣化進行具合を見ながら、改修時期を見極める必要があります。

29. 運動公園屋外トイレスポーツコート横は、築31年ではるが構造躯体の著しい腐食や劣化は見られなかったため、改築時期を築50年時まで延伸する試算とします。

2.4 今後の維持・更新コスト（健全度型）

今後、社会体育施設を維持・更新する上で必要となる費用を老朽化の調査結果に基づき試算しました。

施設の維持・更新に必要となる費用について、10年後の令和14年度（2032年度）までの短期的な費用の見通しは総額約137億円となり、1年間あたりでは約13.7億円という試算結果となりました。これは、「2.1.9 今後の維持・更新コスト」に示した総合管理計画に基づいた試算結果と比較すると、10年間の維持・更新コストは約3億円増加しています。これは、改修の時期を前倒ししたことが要因と考えられます。

また、40年後の令和44年度（2062年度）までの中長期的な費用の見通しは、総額約816億円となり、1年間あたりでは約20.4億円という試算結果となりました。

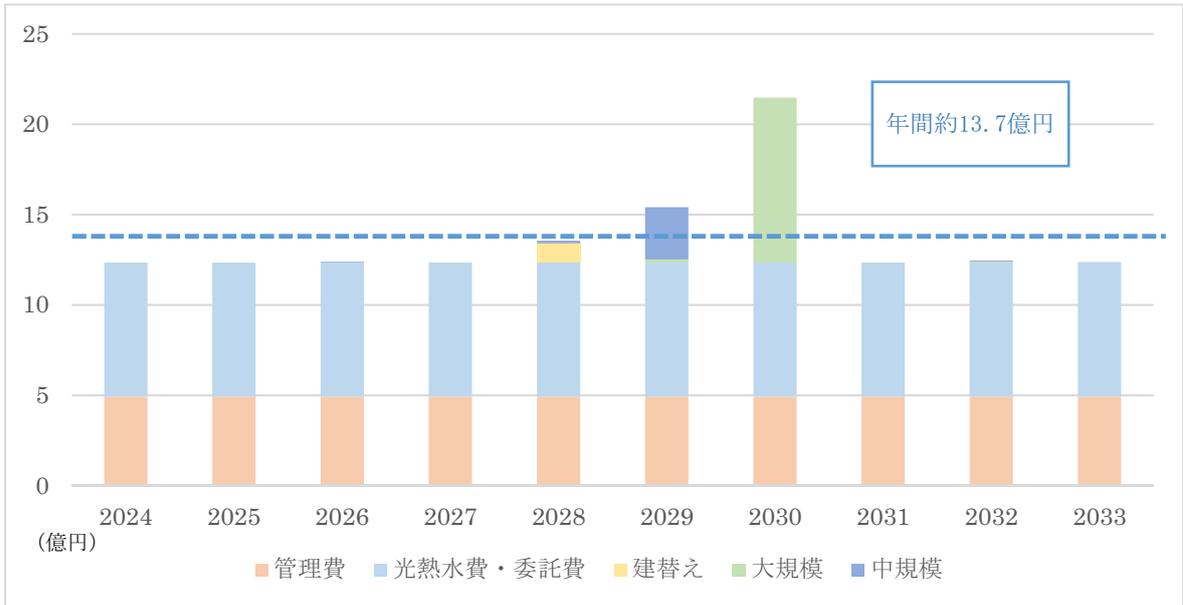


図14 今後の維持・更新コスト（健全度型、10年間）

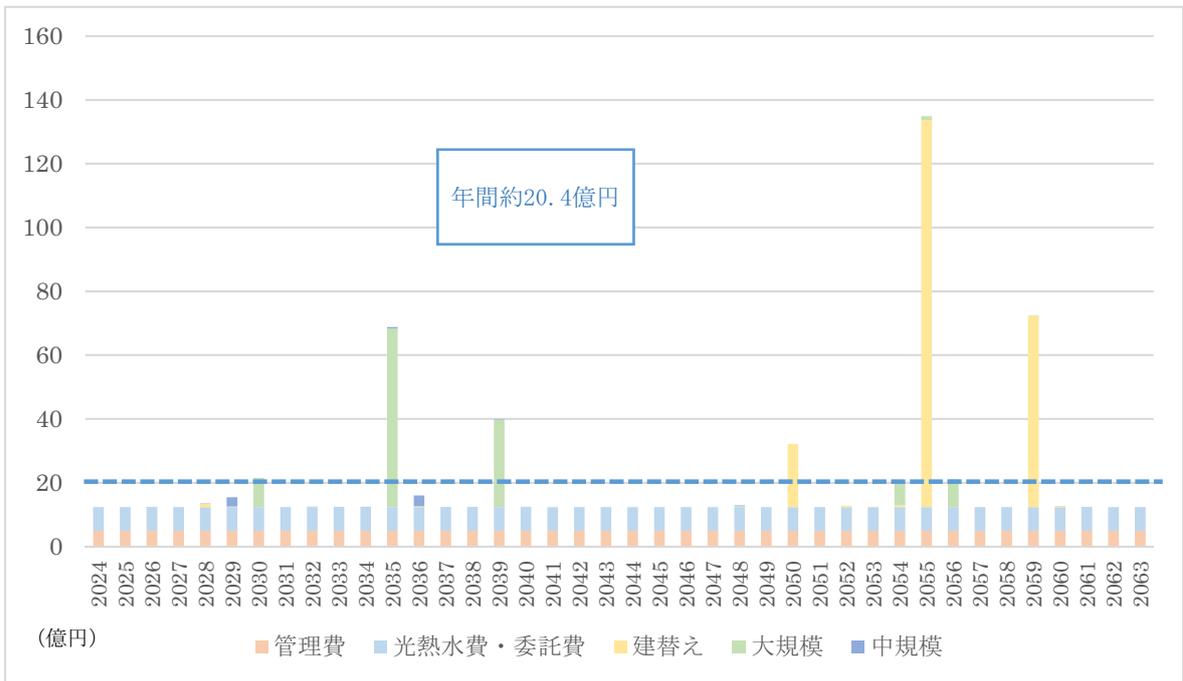


図15 今後の維持・更新コスト（健全度型、40年間）

※維持管理経費については、過去5年間の平均値です。

3 社会体育施設の目指すべき姿

本市は、スポーツを通じて市民一人ひとりが生涯にわたって心身ともに明るく健康であることを願い、平成22年（2010年）10月に「生涯スポーツ健康都市宣言」を行いました。

また、市民のニーズや期待に応え、市民一人ひとりのスポーツ活動の継続と競技力の向上につながるスポーツ施策を総合的かつ計画的に推進していくための行動計画として、令和2年（2020年）3月に「浦安市生涯スポーツ推進計画」を策定しました。

以上のことから、本市における社会体育施設の目指すべき姿は次のとおりとします。

3.1 生涯にわたりスポーツを楽しめる環境づくり

市民が身近な場所で気軽にスポーツを楽しめる環境を整えていくことは、市民一人ひとりが生涯にわたって多様なスポーツに親しみ、心身ともに明るく健康で豊かな生活の実現につながっていきます。

このことから、年齢や性別、障がいの有無、ライフスタイルなどにかかわらず、市民の誰もがスポーツに取り組むことができる環境を提供することで、活力あるまちづくりを目指します。

3.2 各種競技に対応できる施設整備

社会の急激な変化による市民のライフスタイルや価値観の多様化により、市民がスポーツを行う目的は、多様なものとなっています。

既存のスポーツ施設の効果的な活用はもとより、将来的な利用動向を考慮に入れながら、市民のスポーツに対するニーズにあうスポーツ施設の整備を目指します。

3.3 地域拠点としての施設整備

スポーツは、個人の健康の保持・増進や競技力の向上だけでなく、市民同士の交流や地域を盛り上げるきっかけとなるものです。地域のスポーツイベントなどの開催を支援し、スポーツを通じた市民同士の交流の機会の充実を図ります。

そして、スポーツを通じて市民のコミュニティを醸成し、地域づくりへとつなげます。

4 社会体育施設整備の基本的な方針等

4.1 長寿命化の基本方針

社会体育施設のうち、運動公園総合体育館や運動公園屋内水泳プール及び武道場などの重構造物について、総合管理計画では耐用年数を60年としていますが、文部科学省が平成29年（2017年）3月に策定した「長寿命化計画策定に係る解説書」では、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には、70年から80年程度、さらに技術的には100年以上もたせるような長寿命化が可能とされています。

このように、これまで定められていた耐用年数以上に建物を使用するためには、施設の安全性や快適性の担保など、施設を良好な状態に保つとともに、致命的な損傷の発現を事前に防止するための予防的な改修を定期的に行うことが必要です。

本市では、建築物に付属する設備の修繕の目安が概ね20年であることから、20年程度を改修の周期としています。基本的な耐用年数60年を超えて、更に長寿命化を図るべき施設については、建築物の構造躯体の状態等に応じ、建設後60年目に再度改修を行い、80年の利用を目指します。

なお、本部棟や管理棟及び屋外トイレ等の軽構造物については、劣化状況に応じて必要な改修を行っていきます。

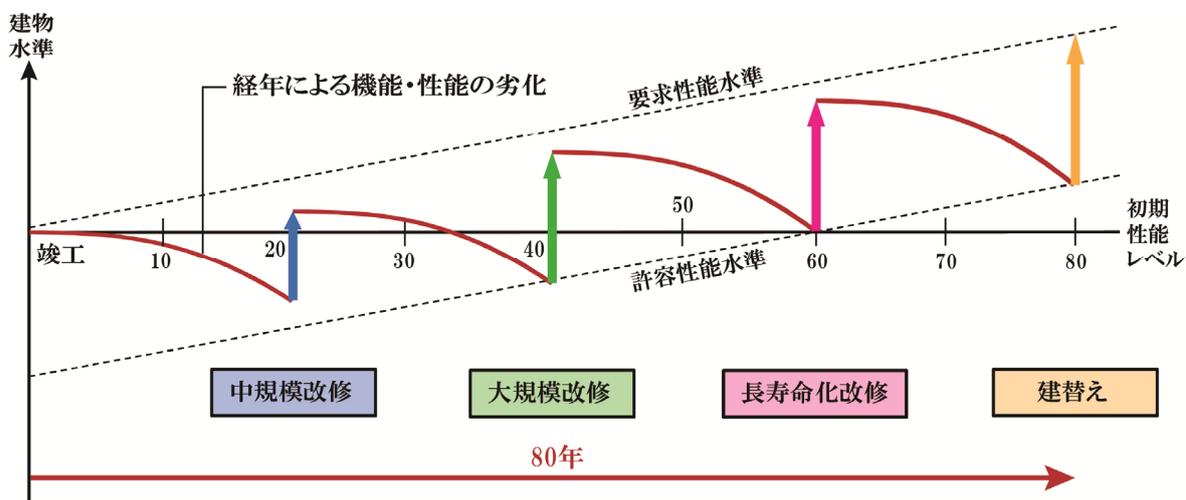


図16 長寿命化の改修サイクル（イメージ）

4.2 社会体育施設の規模・配置計画等の方針

多様化する利用者のニーズなどを踏まえ、適正な規模や配置などの観点から社会体育施設のあり方を検討する必要があります。そのため、「浦安市生涯スポーツ推進計画」で示された方向性を踏まえ、社会体育施設の規模や配置計画等の方針を検討していきます。

5 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

5.1 改修等の整備基準

(1) 改修の基本方針

これまでに示した、施設の長期利用、財政負担の軽減や平準化の観点から、適切な時期に改修を実施し、耐用年数の60年を超えた使用を目指します。

社会体育施設の長寿命化改修等にあたっては、経年による機能・性能劣化の回復だけでなく、バリアフリー、省エネ等を取り入れるなど、市民スポーツの推進のための機能向上に配慮するするとともに、環境負荷の低減に配慮した工法、仕様とします。

また、耐用年数にまだ達していない施設については、原則として長寿命化改修等により耐用年数を超えて使用することを目標とし、中規模改修、長寿命化改修及び改築は財政状況を総合的に勘案して実施するものとします。

施設の改修については、施設利用者の安全確保を最優先とし、十分考慮した上で実施していきます。

(2) 社会体育施設として整備する項目

改修工事を実施する際には、施設利用者の安全性の確保や、警報設備や消防設備などの施設の保全に係る工事項目については重点的に改修をします。その他の工事項目は、各施設の劣化状況を踏まえて検討します。

5.2 維持管理の項目・手法等

建物を良い状態に保つためには、日常の点検と適切な維持管理が重要となります。

本市では数年前から、「事後保全」に基づく維持管理から、「予防保全」に基づく維持管理へと転換し、予防保全の一環として、各種法定点検等に加え建物の不具合の早期発見を目的とした職員による点検を実施しています。

今後も、建物の不具合を早期発見・対応することで施設利用者や管理者の安全を確保するとともに、建物の長寿命化を図っていきます。

5.2.1 各種法令点検の実施

法令等に基づき、定期的に点検を実施しています。本市にて実施している法令点検は、表のとおりです。点検結果に基づき、適切なタイミングで改修や建替えを実施していきます。

表9 法令・定期点検の種類

根拠法令	点検周期	点検内容
建築基準法第12条に基づく点検	3年	敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備等の損傷、腐食その他の劣化状況
	1年	排気・排煙設備、防火設備（扉、シャッター）、非常用照明装置、給排水衛生設備、昇降機について作動確認や劣化状況
消防法第17条に基づく点検	1年	消防設備、警報設備、避難設備、非常用電源の作動確認や劣化状況の総合的な詳細点検
	6か月	消防設備、警報設備、避難設備、非常用電源の外観確認や作動確認
電気事業法第39条、第42条に基づく点検	1年	自家用電気工作物の受電・負荷設備について、詳細な作動確認や測定
	1か月	自家用電気工作物の受電・負荷設備について、作動確認や劣化状況
水道法第32,34条に基づく点検	1年	貯水槽の清掃・水質検査等
昇降機	1か月	月に1回の自主点検

5.2.2 職員による施設調査

本市では、市が所有・管理する公共施設に対し、施設利用者の安全性や建物の必要性能が確保されているかを確認するために、職員による施設調査を実施しています。

職員による施設調査の主な調査項目は、下記の7つです。法定点検等の実施状況や結果等を踏まえ、必要な項目を調査しています。

- ・ 外構
- ・ 屋根、屋上
- ・ 外壁
- ・ 内装
- ・ 電気設備
- ・ 給排水設備
- ・ 空調設備

6 長寿命化の実施方針

6.1 改修等の優先順位付けの考え方

今後、改修や建替え等が発生していくに当たり、改修計画に基づいた計画的な更新を実施する必要があります。

築年数及び施設の老朽化の状態、施設を有効利用する上での改修、目標耐用年数等を総合的に判断し、優先順位付けを行いながら、改修の実施時期を調整していきます。

6.2 施設ごとの改修状況・方針

直近10年以内に改修等を検討する予定の建物を、ロードマップとして表に示します。各施設の改修等の実施時期は、「6.1 改修等の優先順位付けの考え方」に基づき、予定しています。また、各施設の改修の規模については、「4.1 長寿命化の基本方針」に示す長寿命化の改修サイクルを考慮し、適切な規模の改修を実施していきます。

なお、改修等の実施時期や改修の規模については、各施設の利用状況や劣化状況及び「浦安市生涯スポーツ推進計画」で示された今後の方向性等を踏まえ、適宜見直していきます。そのため、ロードマップに示した改修等の実施時期や改修の規模は、実際とは異なる場合があります。

表10 ロードマップ

凡例：

建替え

大規模改修

中規模改修

番号	施設名	改修ロードマップ									
		令和6年 2024年	令和7年 2025年	令和8年 2026年	令和9年 2027年	令和10年 2028年	令和11年 2029年	令和12年 2030年	令和13年 2031年	令和14年 2032年	令和15年 2033年
1	運動公園総合体育館										
2	東野プール_管理棟					竣工予定 (築50年)					
3	運動公園屋内水泳プール										
4	中央武道館							工事 (築40年)	工事 (築41年)		
5	運動公園陸上競技場_スタンド棟						工事 (築15年)				
6	運動公園陸上競技場_写真判定棟										
7	今川球場本部棟_A面本部棟			工事 (築40年)							
8	今川球場本部棟_B面本部棟			工事 (築40年)							
9	大三角公園少年野球場本部棟			工事 (築40年)							
10	中央公園野球場本部棟										
11	高洲中央公園少年野球場本部棟						工事 (築35年)				
12	高洲太陽の丘公園テニスコート管理棟										
13	明海球技場管理棟					工事 (築20年)					
14	高洲南テニスコート多機能トイレ										
15	運動公園野球場_スタンド棟										
16	運動公園野球場_スコアボード棟										
17	運動公園アーチェリー場										
18	総合公園球技場本部棟										工事 (築20年)
19	高洲海浜公園ﾊﾞｰｺﾞﾙﾌ場_管理棟									工事 (築20年)	
20	運動公園管理棟										
21	運動公園スケートボード場管理棟										
22	運動公園総合体育館_屋外倉庫										
23	高洲海浜公園ﾊﾞｰｺﾞﾙﾌ場_トイレ										
24	高洲海浜公園ﾊﾞｰｺﾞﾙﾌ場_休憩所(東屋1連)										
25	高洲海浜公園ﾊﾞｰｺﾞﾙﾌ場_休憩所(東屋2連)										
26	運動公園屋外トイレ_アーチェリー場前										
27	運動公園屋外トイレ_野球場前										
28	運動公園屋外トイレ_躍動の門横									工事 (築40年)	
29	運動公園屋外トイレ_スポーツコート横										

※計画策定時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

6.3 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

ロードマップを踏まえた上で、対象施設を長寿命化した場合の維持・更新コストを試算しました。

施設の維持・更新に必要となる費用について、10年後の令和14年度（2032年度）までの短期的な費用の見通しは総額約137億円となり、1年間あたりでは約13.7億円という試算結果となりました。

また、長期的な見通しとして、総合管理計画の計画期間である40年後の令和44年度（2062年度）までに、施設の維持・更新に必要となる費用は、総額で約708億円という試算結果となり、1年間あたりでは約17.7億円という試算結果となりました。これは、「2.1.9 今後の維持・更新コスト」に示した総合管理計画に基づいた試算結果と比較すると、40年間の維持・更新コストは約108億円減少しています。これは、建替えの時期を延伸したことにより、計画期間から外れたことが要因と考えられます。

しかし、長寿命化をした主要施設が建替えの時期を迎える令和52年度（2070年度）以降は、1年当たりの財政負担が大きくなることが予想されます。これらの施設が建替えを迎えるまでに、施設のあり方を検討するとともに、施設の劣化状況にあわせて適切な改修を実施していきます。

◀試算条件▶

- ▶建替えに必要な建替えコスト（更新コスト）と、改修に必要な改修コスト（修繕コスト）を設定。改修コストは、2つの種類を設定。施設用途毎に公園施設とスポーツ施設に分類。
- ▶建替え・大規模（長寿命化）改修・中規模改修のそれぞれに、単位面積当たりの単価を設定。

改修内容		公園施設	スポーツ施設
建替え		459,800円/㎡	834,900円/㎡
改修	大規模改修 （長寿命化）	209,000円/㎡	385,000円/㎡
	中規模改修	83,600円/㎡	151,800円/㎡

コストの種類		内容
建替えコスト		・建物の構造別に耐用年数を設定し、同用途、同規模で建替えた場合にかかるコスト
改修 コスト	大規模 （長寿命化） 改修コスト	・施設の機能を維持するための、経年劣化に対する改修に必要なコスト ・社会的ニーズの変化（機能低下、利用変化）などに対応するため、建築物及び建築設備の機能向上及び以後20年間の耐用性の確保を目的とする改修に必要なコスト
	中規模 改修コスト	・修繕や更新が必要となる部位や設備の経年劣化に対する改修に必要なコスト
維持管理経費		・施設を維持管理していく上で必要となる費用

- ▶建替え及び改修の時期は、建物の構造別に設定した目標耐用年数を基に設定。

改修・更新の種類		重構造物	軽構造物
建替え		建築後80年	建築後40年
改修	長寿命化改修	建築後60年	/
	大規模改修	建築後40年	
	中規模改修	建築後20年	

※上記の試算条件は、本市の施設の保全に係る基本的な考え方における長寿命化の考え方に基づき設定しています。本市の施設の保全に係る基本的な考え方は、「浦安市公共施設個別施設計画」（令和3年3月）を参照ください。

※本試算は、一定の条件下で改修周期に則り試算しており、予算を決めるものではありません。改修内容は、施設の劣化状況に応じて適宜検討します。

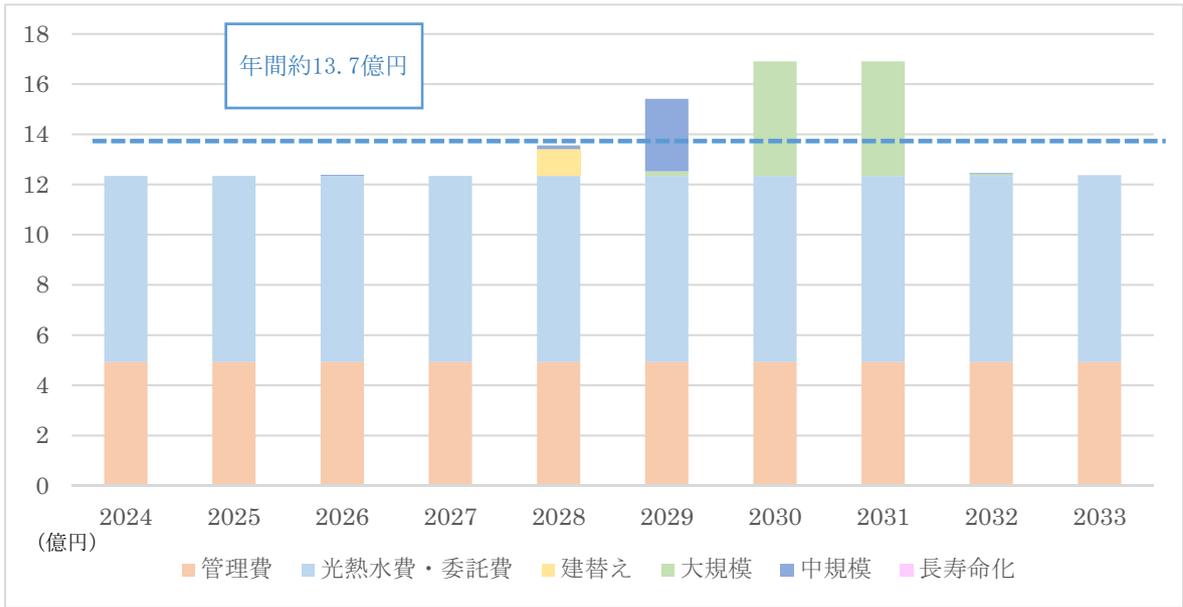


図 17 今後の維持・更新コスト（長寿命化型、10年間）

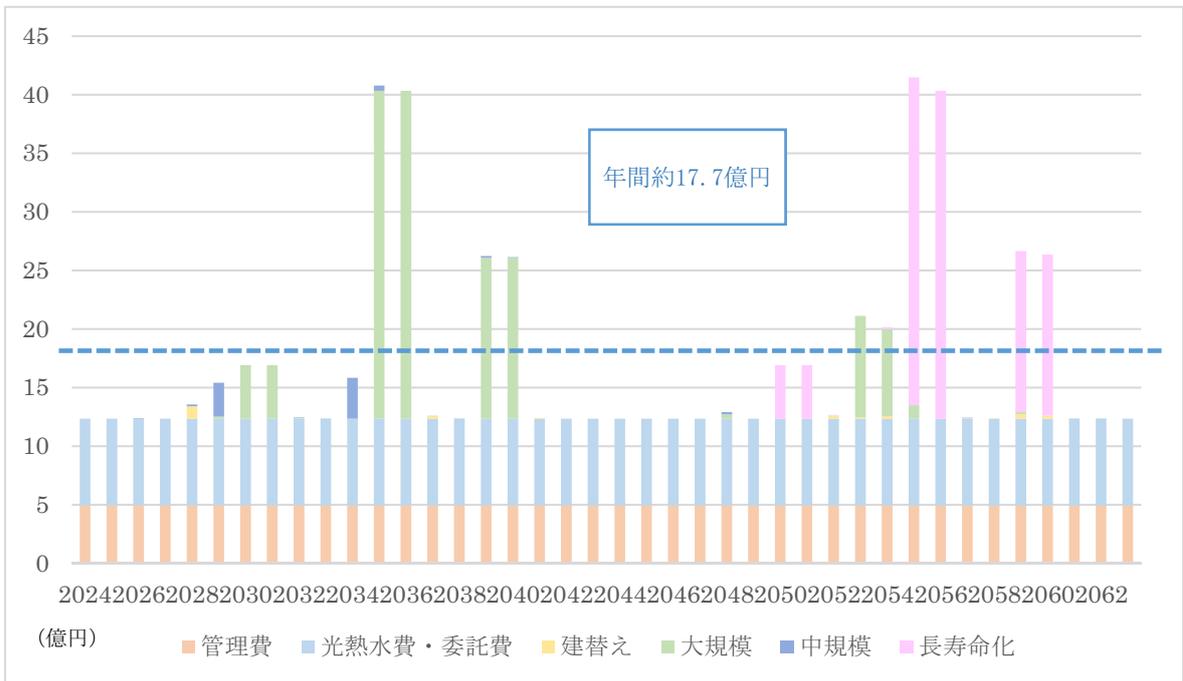


図 18 今後の維持・更新コスト（長寿命化型、40年間）

※維持管理経費については、過去5年間の平均値です。

7 長寿命化計画の継続的運用方針

7.1 情報基盤の整備と活用

本市では、FMの取り組みとして、建築資産に関する情報の一元管理は、財務部営繕課が行っています。また、庁内のデータベースに登録されている社会体育施設に関する情報（施設台帳、修繕履歴、職員FM調査、光熱水費、経費等）の提供は、生涯学習部市民スポーツ課が行っています。

また、今後の施設管理を行うためには、各施設の基礎情報や老朽化調査による評価、工事履歴等をもとに施設カルテを作成し、わかりやすい施設情報を市と施設管理者が共有化することで、予防保全や改修などを取り組んでいくことが重要です。

7.2 推進体制・フォローアップ等の整備

本計画の内容を、継続的に運用していくためには、定期的に事業の進捗状況を検証し、市の現状にあわせて見直しを図っていく必要があります。そのためには、市民スポーツ課を中心に各課と連携し、各課の役割を明確にしたうえで全庁的な推進体制の整備に取り組んでいきます。

整備した推進体制のもと、総合管理計画にて確立したPDCAサイクルに則り、本計画を運用していきます。

なお、計画期間中の法改正や方針変更等があった場合は、PDCAの順によらず柔軟な対応を図ります。

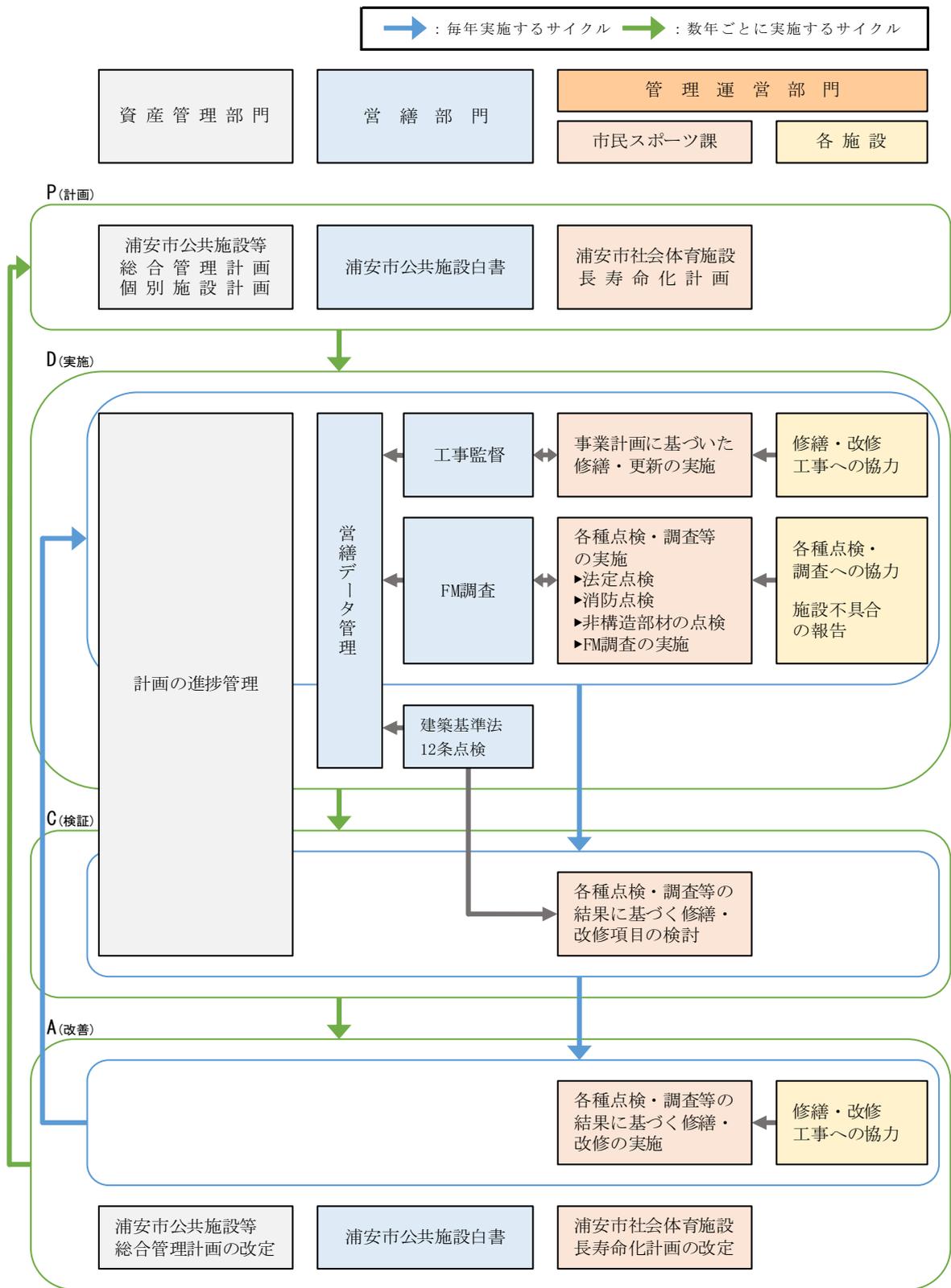


図19 推進体制・フォローアップ

浦安市社会体育施設長寿命化計画

令和5年（2023年）3月発行

浦安市教育委員会生涯学習部市民スポーツ課

〒279-8501 浦安市猫実一丁目1番1号

Tel (047) 351-1111