

佐倉市  
屋内スポーツ施設  
長寿命化計画

令和5年11月

佐倉市 健康推進部 生涯スポーツ課

# 目次

## 第1章 総則

- 1. 背景と目的. . . . . 1
- 2. 計画の位置づけ. . . . . 2
- 3. 対象施設. . . . . 2
- 4. 計画期間. . . . . 2

## 第2章 施設の現状

- 1. 施設の概要. . . . . 3
- 2. 利用状況. . . . . 4

## 第3章 施設の方向性の検討. . . . . 5

- 1. 佐倉市民体育館の方向性の検討
  - 1-1. 安全性・機能性. . . . . 6
  - 1-2. 耐震性. . . . . 8
  - 1-3. 佐倉市民体育館の方向性・整備手法. . . . . 8
- 2. 青少年体育館の方向性の検討
  - 2-1. 安全性・機能性. . . . . 9
  - 2-2. 経済性. . . . . 9
  - 2-3. 青少年体育館の方向性・整備手法. . . . . 9
- 3. 佐倉市民体育館・青少年体育館の方向性・整備手法（まとめ）. . . 10

## 第4章 佐倉市民体育館長寿命化の実施計画

- 1. 佐倉市民体育館の使用目標年数. . . . . 11
- 2. 対策の優先順位の考え方. . . . . 11
- 3. 対策の内容・実施時期・費用. . . . . 12
- 4. ユニバーサルデザイン化の推進. . . . . 12
- 5. ユニバーサルデザイン化の実施時期・対策内容. . . . . 12

# 第1章 総則

## 1. 背景と目的

---

佐倉市では、昭和40年代以降の人口急増と行政需要の拡大を背景に、学校や公民館などの公共施設や道路・上下水道のインフラ施設を整備してきました。

これらの施設等は、年月の経過に伴い老朽化が進んでおり、今後も維持・管理していくためには多額の費用が必要になると予想されます。

このような状況を踏まえ、公共施設等の老朽化対策に計画的に取り組んでいくとともに、将来を見据えた適切な公共施設等のあり方を検討していくための基本的な方針を定め、持続可能な公共施設等の管理・活用を図っていくための「佐倉市公共施設等総合管理計画」を平成29年（2017年）3月に策定しました。

スポーツ施設においては、スポーツ庁から、地方公共団体が安全なスポーツ施設を持続的に提供し、身近にスポーツに親しむことのできる環境を整備するための考え方を示した「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」が平成30年（2018年）3月に示されており、佐倉市においても、本ガイドラインに基づくスポーツ施設の適正管理が求められています。

上記のことから、「佐倉市公共施設等総合管理計画」や「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」に基づき、屋内スポーツ施設の現状把握・分析に基づく今後の施設管理の方向性を検討し、施設の適正な維持管理を図ることを目的とし、「佐倉市屋内スポーツ施設長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、「佐倉市公共施設等総合管理計画」に基づき、屋内スポーツ施設の具体的な対応方針を定めた個別施設計画（個別施設ごとの長寿命化計画）に位置付けられます。

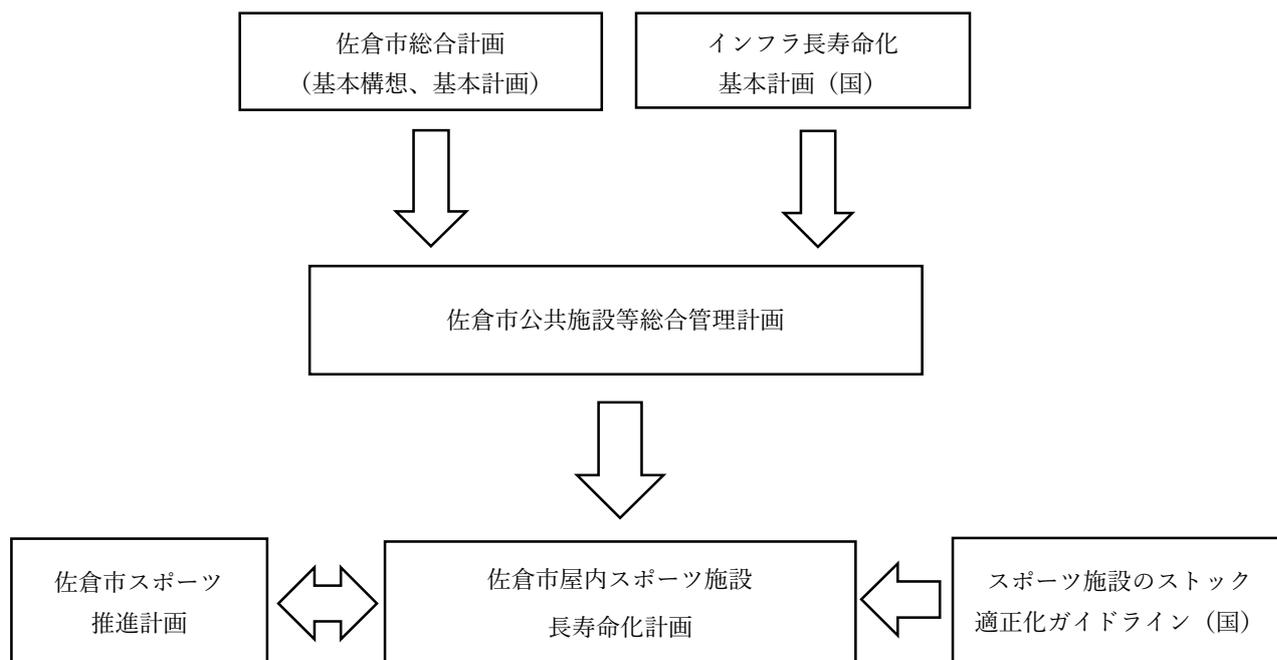


図 1-1 計画の位置づけ

## 3. 対象施設

本計画の対象施設は、市が保有する屋内スポーツ施設である佐倉市民体育館及び佐倉市立青少年体育館（以下「青少年体育館」という。）とします。

## 4. 計画期間

本計画の期間は、佐倉市公共施設等総合管理計画の計画期間終期に合わせ、令和 5 年度（2023 年度）から令和 37 年度（2055 年度）までの 32 年間とします。

## 第2章 施設の現状

### 1. 施設の概要

施設の概要は以下のとおりです。

表 2-1 施設の概要

施設名	佐倉市民体育館	青少年体育館
所在地	佐倉市宮小路町3番地	佐倉市江原新田54番地
構造・階数	鉄筋コンクリート造（RC） 4階	木造 1階
延床面積	6,829.80 m <sup>2</sup>	433.51 m <sup>2</sup>
建築年月	昭和55年（1980年）2月	昭和17年（1942年）建築 昭和63年（1988年）8月移築
主な工事履歴	平成17年（2005年）耐震補強 〃 空調設備設置	
施設内容	1階 第2競技場（剣道場） 第3競技場（柔道場） 卓球室 トレーニング室 弓道場 更衣室 2階 事務室 第1競技場 会議室 更衣室 3階 会議室①・② 固定式観覧席 4階 ボイラー室 ファンルーム 附帯設備：駐車場 （約170台収容）	競技場 更衣室 トイレ 事務室 倉庫 附帯設備：駐車場 （12台収容）
その他	佐倉市地域防災計画の中で、物資集積拠点候補地及び遺体安置所候補地として位置づけられている	平成8年（1996年）に急傾斜地崩壊危険区域に指定、令和元年（2019年）に土砂災害警戒区域に指定されている

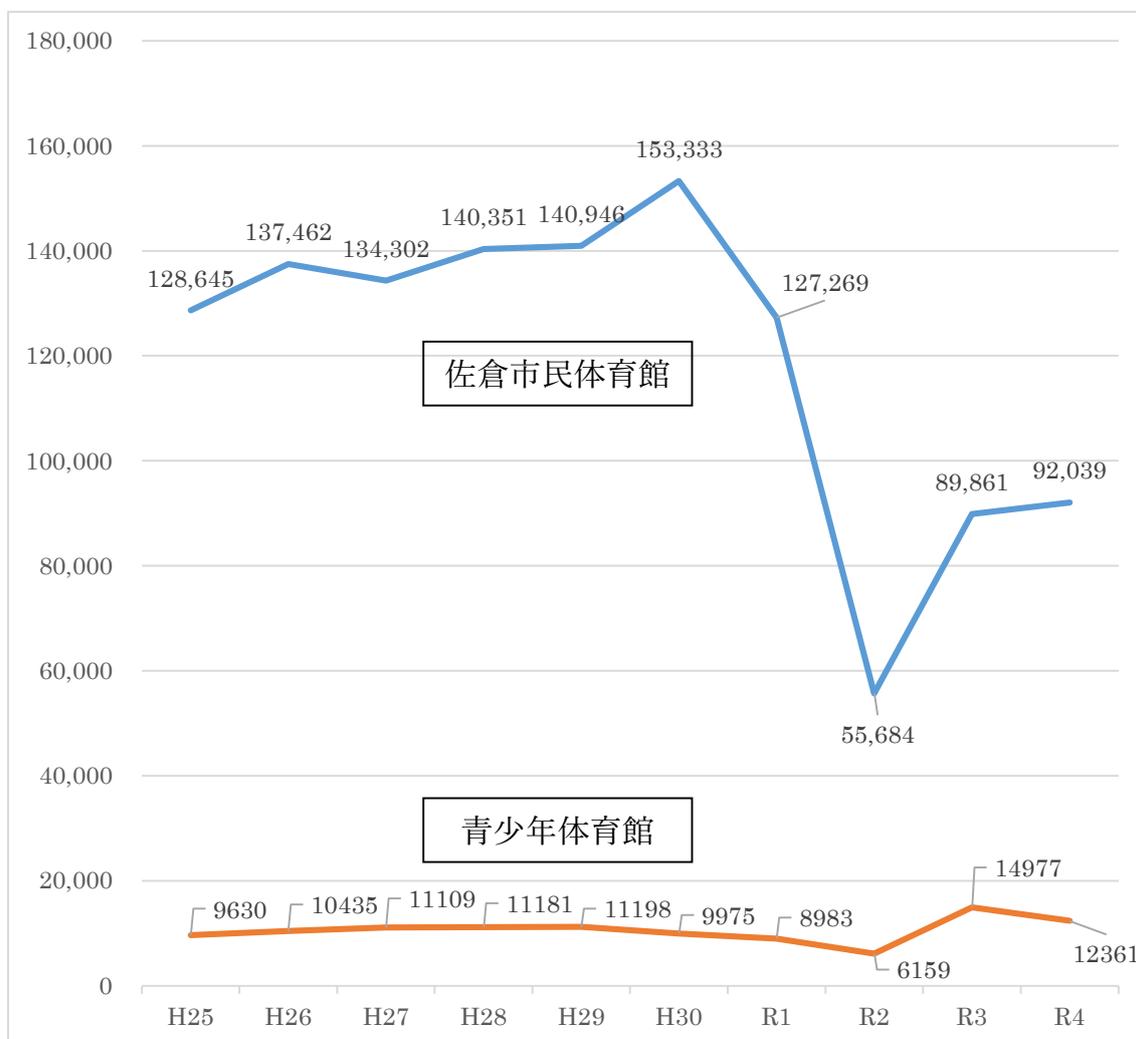
## 2. 利用状況

佐倉市民体育館・青少年体育館ともに、平成30年（2018年）度までは概ね一定の範囲で推移しています。

佐倉市民体育館は、令和2年（2020年）3月から新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、施設の閉鎖等があったため利用者数が大きく減少しました。

青少年体育館についても、令和2年（2020年）3月から新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、施設の閉鎖があったため利用者数が大きく減少しましたが、佐倉市民体育館が新型コロナウイルスワクチン接種会場として使用されている間は、代替施設として利用者数が増加しています。

表 2-2 佐倉市民体育館・青少年体育館の利用者数推移



※令和3年(2021年)度は新型コロナウイルスワクチン接種会場として使用された期間があり、ワクチン接種利用者等の人数（62,008人）を含む。

### 第3章 施設の方向性の検討

【第2章 施設の現状】を踏まえて、「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」に基づき、各施設について「安全性・機能性」「経済性」「耐震性」から施設の方向性の検討を行います。

検討フローは以下のとおりとします。

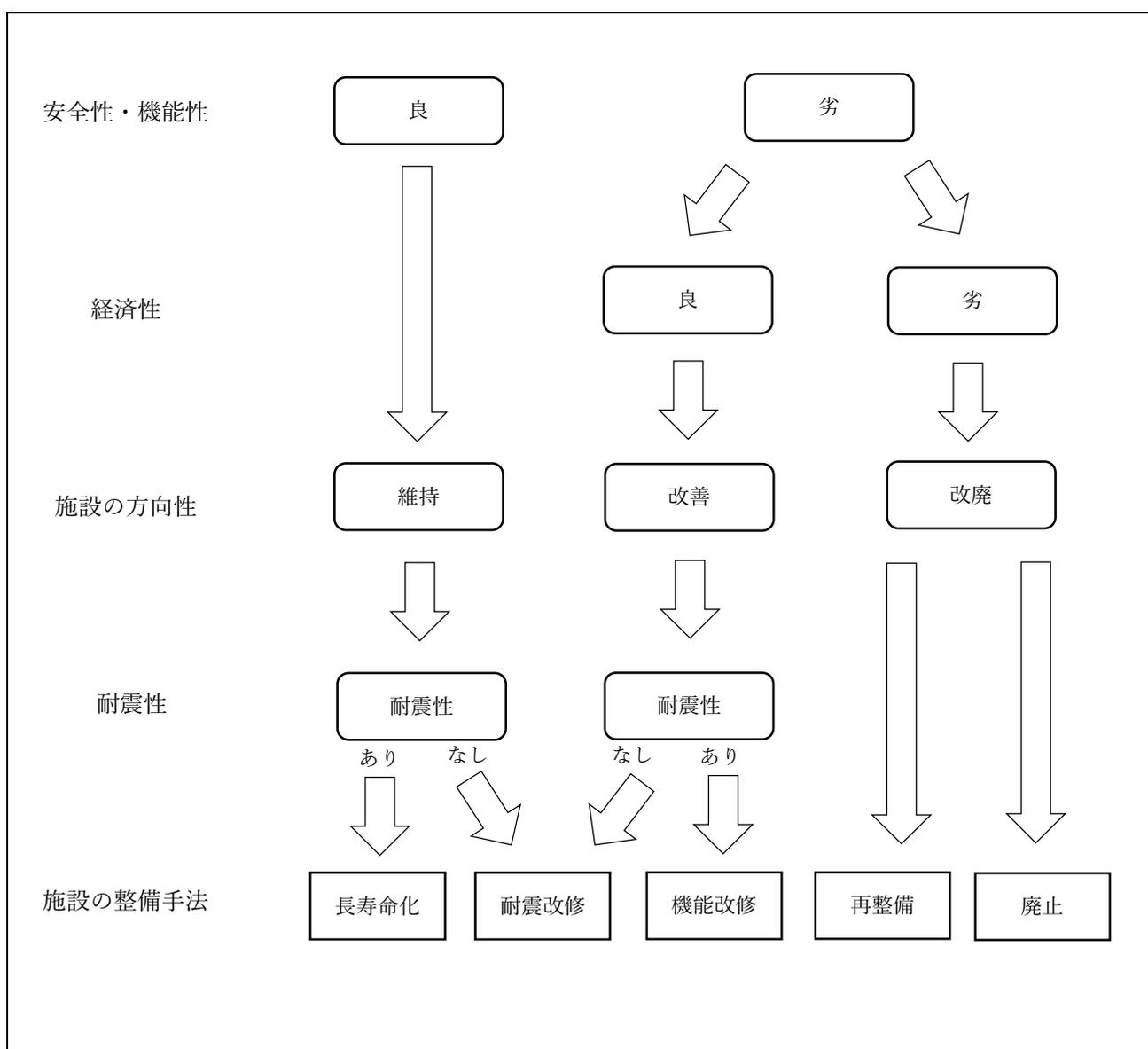


図 3-1 施設の方向性検討のフロー

# 1. 佐倉市民体育館の方向性の検討

## 1-1. 安全性・機能性

### ①評価基準

文部科学省が作成した「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」及び佐倉市教育委員会が作成した「佐倉市教育施設長寿命化計画」を参考に、建物の劣化状況の評価を行います。

建物を「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」「電気設備」「機械設備」の5つの部位に分け、「屋根・屋上」「外壁」は目視状況により、床・壁・天井等の「内部仕上げ」や「電気設備」「機械設備」は目視のほか、部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA～Dの4段階で評価します。

さらに、A～Dの評価に点数を設定し、部位の評価点と文部科学省の「長寿命化改良事業」の改修比率算定表を参考に、5つの部位のコスト配分を定め、評価指標となる「健全度」を100点満点で数値化します。

表 3-1 評価基準

調査方法	目視による評価	目視、経過年数による評価
調査部位	「屋根・屋上」「外壁」	「内部仕上げ」「電気設備」 「機械設備」
評価	基準	
A	概ね良好	20年未満
B	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)	20～40年
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40年以上
D	早急に対応する必要がある	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合

表 3-2 健全度の算定

■ 部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

■ 部位のコスト配分

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

■ 健全度

$\text{健全度} = \text{総和} (\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60$
---

② 評価

「屋根・屋上」については、防水シートが剥がれるなど劣化が著しいことから D（早急に対応する必要がある）と評価します。

「外壁」については、部分的な劣化はあるものの、広範囲な劣化はしていないことから B（部分的に劣化）と評価します。

「内部仕上げ」「電気設備」「機械設備」については、昭和 55 年（1980 年）の建築後、全面的な改修ができていないことから C（40 年以上経過）と評価します。

表 3-3 評価結果

部位	評価
屋根・屋上	D
外壁	B
内部仕上げ	C
電気設備	C
機械設備	C

### ③健全度の算出

評価結果をもとに算出すると、健全度は 47 となります。

### ④安全性・機能性の評価

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」では、健全度が 40 点未満の場合は優先的に改修等の対策を講じることが望ましいとしています。

佐倉市民体育館においては、健全度が 47 であることから、安全性・機能性は「良」と評価します。

## 1-2. 耐震性

佐倉市民体育館は耐震補強工事を平成 16 年（2004 年）度実施済であることから、耐震性「あり」と評価します。

表 3-4 耐震性評価

施設名称	竣工年度	構造	耐震状況		評価
			耐震診断	耐震改修	
佐倉市民体育館	昭和 55 年 (1980 年)	R C	済	実施	あり

## 1-3. 佐倉市民体育館の方向性・整備手法

「安全性・機能性」「耐震性」の評価結果から、図 3-1 のフローに基づき、佐倉市民体育館の方向性・整備手法を示します。

佐倉市民体育館は、安全性・機能性が「良」であることから、施設の方向性は「維持」となります。また、耐震性が「あり」であることから、施設の整備手法は「長寿命化」となります。

また、近隣に代替施設がないこと、佐倉市地域防災計画の中で物資集積拠点候補地及び遺体安置所候補地として位置づけられていることなどからも佐倉市民体育館は市の施策を推進するうえで必要不可欠な施設となっています。

このことから、佐倉市民体育館は「長寿命化」の整備手法により施設を維持していく必要性があります。

## 2. 青少年体育館の方向性の検討

### 2-1. 安全性・機能性

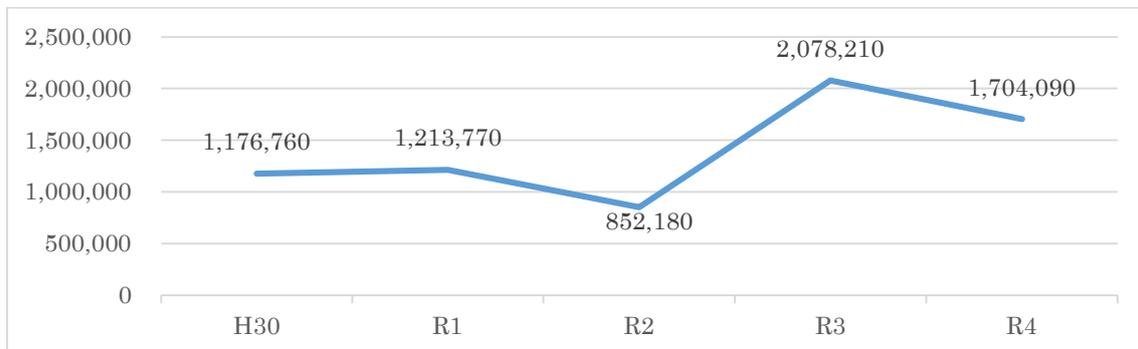
青少年体育館については、昭和17年（1942年）に建築された施設を移築したものであり、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で定められている木造体育館の耐用年数22年を大きく超過していること、また、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域に指定されていることから、安全性・機能性を「劣」と評価します。

### 2-2. 経済性

青少年体育館の年間利用料収入は概ね100～200万円となっています。

前述のとおり、青少年体育館は法定耐用年数を大きく超えており、施設を維持していくためには多額の費用がかかることが想定されることから、経済性を「劣」と評価します。

表 3-5 青少年体育館の利用料収入



### 2-3. 青少年体育館の方向性・整備手法

「安全性・機能性」「経済性」の評価結果から、図3-1のフローに基づき、青少年体育館の方向性・整備手法を示します。

青少年体育館については、安全性・機能性が「劣」、経済性も「劣」であることから、施設の方向性は「改廃」となります。

なお、青少年体育館の整備手法を「再整備」とするか「廃止」とするかについては、現在、（仮称）佐倉市公共施設再配置方針の中で検討されていることから、本計画においては方向性を「改廃」とすることまで留めておくこととします。

### 3. 佐倉市民体育館・青少年体育館の方向性・整備手法（まとめ）

以上の結果から、施設の方向性・整備手法は以下のとおりとなります。

表 3-6 施設の方向性・整備手法

	評価	
	佐倉市民体育館	青少年体育館
安全性・機能性	良	劣
経済性	－	劣
施設の方向性	維持	改廃
耐震性	あり	－
施設の整備手法	長寿命化	再整備または廃止

## 第4章 佐倉市民体育館長寿命化の実施計画

### 1. 佐倉市民体育館の使用目標年数

---

「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」では、鉄筋コンクリート造の体育館の耐用年数を47年としています。

佐倉市公共施設等総合管理計画の中で、公共施設の基本方針の一つとして「適切な保全と長寿命化」を掲げており、この考え方にに基づき、佐倉市民体育館においても法定耐用年数47年を超えて使用できるよう長寿命化を図ります。

なお、耐震補強工事は実施しているものの、旧耐震の建築物であることを鑑み、佐倉市民体育館の使用目標年数は65年と設定し、今後も安全に使用できるよう計画的な改修・更新を行います。

### 2. 対策の優先順位の考え方

---

佐倉市民体育館は、市のスポーツ振興の中心的な役割を担う施設であり、今後も利用者が安全・快適にスポーツを楽しむことができる環境を維持していきます。

外壁・建具・内装の改修等の対策は、表4-1に示す改修・更新周期の目安に加え、各種点検等の結果を踏まえ、利用者の安全確保を第一に優先順位をつけながら、計画的な保全を実施します。

設備については、使用目標年数である65年まで使用するために必要となる受変電設備や空調などにおいて、それぞれ更新周期を設定し、計画的な保全を実施します。

なお、屋根については、現時点において表4-1に示す改修・更新周期を超過していることや劣化が著しいことから、早期に保全を行うものとします。

また、使用目標年数の65年を迎える前に構造体等の健全性の調査を実施し、その結果や社会的情勢等を総合的に勘案し、使用目標年数の延長や建て替え・移転等を判断します。

表 4-1 公共建築物の改修・更新周期

	屋根	外壁	建具	内装	設備
改修・更新周期	20年 40年	15年 30年 45年	30年	20年 40年	それぞれ更新周期を設定

※改修・更新周期は、佐倉市公共施設等総合管理計画を参照。

### 3. 対策の内容・実施時期・費用

対策の優先順位の考え方を踏まえ、対策の内容・実施時期・費用を以下に示します。

屋根については、防水シートが剥がれるなど劣化が著しく、緊急性が高いことから令和5～6年（2023～2024年）度にかけて一部先行して長寿命化改修を予定しています。

屋根の残りの部分や外壁、建具、内装、設備については、令和8年（2026年）度に長寿命化改修を計画します。

表 4-2 対策の内容・実施時期・費用

年度	R5	R6	R7	R8	R9～27
築年数	43	44	45	46	47～65
佐倉市民体育館	長寿命化改修（屋根の一部改修） 82,000千円	—	—	長寿命化改修 1,654,000千円	—

※令和5年度の長寿命化改修（屋根の一部改修）は予算額。

※令和8年度の長寿命化改修は、令和3年3月佐倉市教育委員会策定【佐倉市教育施設長寿命化計画】49ページの体育館・武道場単価をもとに積算。

※単価は社会情勢等を考慮し、適宜見直しを行う。

#### **4. ユニバーサルデザイン化の推進**

---

全ての人にやさしいユニバーサル社会を構築するため、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすい公共施設を推進していく必要があります。

佐倉市公共施設等総合管理計画に記載しているとおり、佐倉市民体育館においても、改修等を行う際には、誰もが利用しやすい施設となるようユニバーサルデザイン化のための改修も行うものとします。

#### **5. ユニバーサルデザイン化の実施時期・対策内容**

---

長寿命化改修を行う際は、スロープの設置・トイレの洋式化・3階観覧席へアクセスしやすくするための機能を追加するなど、施設のユニバーサルデザイン化のための改修を実施します。

## 佐倉市屋内スポーツ施設長寿命化計画

令和5年11月策定

佐倉市 健康推進部 生涯スポーツ課

〒285-8501 千葉県佐倉市海隣寺町 97

TEL:043-484-1111 (代表)