

**木更津市公共施設等個別施設計画
(市営体育施設)**

令和6年3月

木更津市

木更津市公共施設等個別施設計画

(市営体育施設)

目次

1 計画の概要	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の対象施設	2
(4) 計画の対象期間	2
2 施設の現状	3
(1) 施設の概況	3
(2) 建物調査結果	5
3 今後の施設管理の方向性	7
(1) 予防・計画的保全管理の実施	7
(2) 大規模・長寿命化改修の実施	7
(3) 更新の実施	7
(4) 点検・診断の実施	7
4 対策の優先順位	8
5 施設管理の中長期的な経費の見直し	10
(1) 今後 30 年間の中期計画	10
(2) 直近 10 年間の年次計画	11
6 個別施設計画の推進	12
(1) 推進体制等の整備	12
(2) 情報基盤の整備と活用	12
(3) フォローアップ等	12

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

木更津市が保有する公共施設の多くは、経年による劣化が見られ、維持管理を続けていくためには多大なコストがかかることが見込まれます。

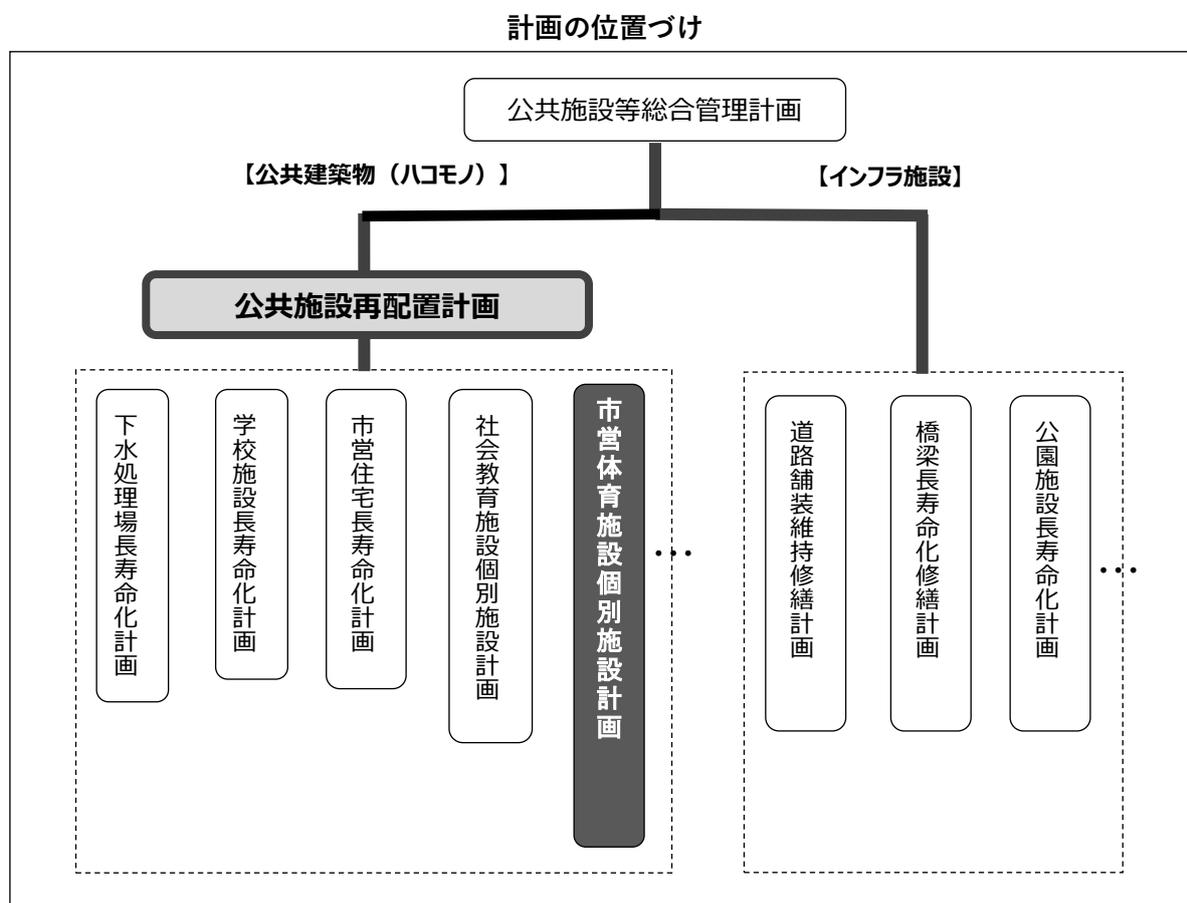
今後、人口減少や厳しい財政状況が見込まれる中、市が保有する公共施設のすべてを、同じ機能・規模で維持していくことが難しくなると予想されることから、中長期的な視点で、総合的かつ計画的な維持管理に関する基本的方針を示した「木更津市公共施設等総合管理計画」及び「木更津市公共施設再配置計画」を平成 29 年 2 月に策定したところです。

こうした計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めるものが「個別施設計画」です。

本計画は、木更津市公共施設等総合管理計画で定めた公共建築物（ハコモノ施設）の基本方針を踏まえ、建物の安全確保のための管理や長寿命化等、財政負担の軽減・平準化を達成するため、個別施設ごとに建物の現状を把握し、今後の方向性と対策の方針を示すものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、市営体育施設を対象とする個別施設計画です。「木更津市公共施設等総合管理計画」や「木更津市公共施設再配置計画」を上位計画とし、学校や市営住宅等の長寿命化計画と並列関係にあり、これらの計画との整合を図ります。



(3) 計画の対象施設

1) 計画の対象施設・建築物

市営体育施設は、市民のスポーツの振興を図るために設けられ、市民体育館、貝淵庭球場をはじめ、全部で26の建築物等が本計画の対象です。

市内のスポーツ中心拠点である市民体育館を中心とした体育施設に加え、近年、江川総合運動場の陸上競技場、第1野球場、サッカー場を整備しています。

計画の対象施設・建築物

施設名	番号	建築物名	構造	延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	耐震設計	耐震診断	耐震改修
市民体育館	1	体育館	RC造	4,156	1972	51	旧耐震	実施済	実施済
	2	機械室	RC造	90	延床面積を上記に集約				
貝淵庭球場	3	便所	CB造	30	1973	50	旧耐震	不要	不要
市営野球場	4	野球場	RC造	347	1968	55	旧耐震	実施済	実施済
市営弓道場	5	射場	S造	251	1977	46	旧耐震	未実施	不明
	6	矢取道	W造	上記に集約(一体の建物)					
	7	的場	CB造	上記に集約(一体の建物)					
江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	8	事務所	S造	64	1980	43	旧耐震	未実施	不明
	9	更衣室兼用具庫	S造	18	1979	44	旧耐震	不要	不要
	10	便所	RC造	42	2014	9	新耐震	不要	不要
	11	管理棟	W造	185	2023	0	新耐震	不要	不要
	12	駐輪場	アルミ合金造	141	2023	0	新耐震	不要	不要
江川総合運動場 陸上競技場	13	用器具庫	S造	260	2019	4	新耐震	不要	不要
	14	選手審判控室	W造	106	建築年等上記に同じとする				
	15	陸上競技場トイレ	S造	24	2019	4	新耐震	不要	不要
	16	トラック※	—	—	—	—	—	—	—
江川総合運動場 サッカー場	17	本部棟	S造	88	2023	0	新耐震	不要	不要
	18	サッカー場トイレ	RC造	27	2023	0	新耐震	不要	不要
	19	サッカー場(人工芝)※	—	—	—	—	—	—	—
江川総合運動場 第1野球場	20	管理用器具庫	S造	99	2023	0	新耐震	不要	不要
	21	本部棟	S造	128	2023	0	新耐震	不要	不要
	22	ダグアウト(ライト)	S造	99	2023	0	新耐震	不要	不要
	23	ダグアウト(レフト)	S造	99	2023	0	新耐震	不要	不要
	24	第1野球場 砂置き場	S造	22	2023	0	新耐震	不要	不要
	25	第1野球場 四阿	S造	18	2023	0	新耐震	不要	不要
	26	第1野球場 トイレ	RC造	27	2023	0	新耐震	不要	不要

注：本計画は「建築物」を対象とします。上表のように、「建築物」が複数集まって「施設」を構成します(建築物が単一の場合もあります)。

※：建築物ではありませんが、特に必要性が高いものとして計画の対象とします。

(4) 計画の対象期間

計画の対象期間は、令和6年(2024年)から30年後の令和35年(2053年)までとし、今後の社会経済状況の変化や国の政策動向等に柔軟に対応するため、必要に応じて適宜見直すこととします。

注：木更津市公共施設等総合管理計画の計画期間は令和28年(2046年)まで

2 施設の現状

(1) 施設の概況

1) 建築物と延床面積・築年等

市営体育施設は、市民体育館が延床面積 4,156 ㎡で最も大きな建築物で、延床面積 200～300 ㎡台の建築物は、市営野球場 (347 ㎡)、市営弓道場※ (251 ㎡)、江川総合運動場用器具庫 (260 ㎡) で、その他は 200 ㎡以下の建築物です。

※：射場、矢取、道的場で構成。

建物の構造は、RC 造、S 造が主で、この他、CB 造、W 造、アルミ合金造があります。

築年は、築 30 年以上が棟数で 39.1%、延床面積では 78.7%の多くを占めています。最も築年数が古いのは「市営野球場 (55 年)」で、「市民体育館」や「貝淵庭球場 (便所)」も築 50 年を超えています。

築年数が古くなると修繕や改修等にコストがかさむようになります。

建築物の築年数

区分		築 30 年以上	築 30 年未満	合計
棟数	実数 (棟)	9	14	23
	構成比 (%)	39.1%	60.9%	100.0%
延床面積	実数 (棟)	4,956	1,341	6,297
	構成比 (%)	78.7%	21.3%	100.0%

2) 改修実績

過去 5 年間 (平成 30 年～令和 4 年) の主要な改修実績は 95,851 千円、年平均で 19,170 千円です。

改修実績には屋外工事が含まれており、建築物に係る改修工事は、令和元年度から 3 年度にかけて市営野球場耐震補強工事等 (40,095 千円)、市民体育館アリーナ外部建具改修工事 (1,254 千円)、令和 4 年度、市民体育館照明器具周辺部改修工事 (11,275 千円)、市民体育館柔剣道場床張替工事 (16,423 千円) などです。

過去 5 年間の主要な改修実績

(千円)

名称	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	合計
市民体育館	0	0	253	1,254	28,364	29,871
貝淵庭球場	0	0	0	0	12,419	12,419
市営野球場	0	13,365	25,245	13,365	666	52,641
市営弓道場	0	0	0	0	0	0
江川総合運動場	799	0	0	121	0	920
合計	799	13,365	25,498	14,740	41,449	95,851

3) 維持管理費

過去5年間（平成30年～令和4年）の維持管理費は278,785千円、年平均で55,757千円です。
指定管理者制度を導入しており、維持管理費には指定管理料を含んでいます。

直近5年間の維持管理費合計 (千円)

名称	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	合計
市民体育館	8,108	7,847	6,290	6,733	8,164	37,142
貝淵庭球場	807	776	843	801	815	4,042
市営野球場	7,572	7,455	7,850	7,564	7,829	38,270
市営弓道場	1,132	1,055	1,036	1,188	1,103	5,514
江川総合運動場	16,817	40,822	44,651	44,659	46,868	193,817
合計	34,436	57,955	60,670	60,945	64,779	278,785

4) 今後の整備費見込み

今後5年間（令和5年工事中を含む～令和9年）の整備費見込みは316,570千円です。
市営弓道場が令和6年度から7年度に移転新設（139,507千円）となります。

今後5年間の整備費見込み (千円)

名称	令和5年度 工事中	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
市民体育館	0	0	0	0	151,327	151,327
貝淵庭球場	0	0	1,074	0	0	1,074
市営野球場	0	0	0	0	22,374	22,374
市営弓道場	0	16,598	122,909	0	0	139,507
江川総合運動場	2,288	0	0	0	0	2,288
合計	2,288	16,598	123,983	0	173,701	316,570

(2) 建物調査結果

建築物について、構造躯体の健全性と劣化状況評価を行いました。その結果を以下に整理します。

1) 構造躯体の健全性

耐震設計基準（新耐震・旧耐震の区分）や耐震診断報告書（コンクリート圧縮強度）などを既存調査資料で調べ、現地調査で目視により、外壁のひび割れや鉄筋のさび具合を確認しました。

既存資料からは、構造躯体の健全性に関する問題の指摘は読み取れませんでした。また、現地目視調査では、老朽化が進んだ建築物（RC造）に外壁の損傷や鉄筋のさびの滲み出しなどが見られましたが、これだけでは構造躯体の健全性に関する問題があるとは断定できないため、経過観察を行うことにしました。

2) 劣化状況評価

現地で建物調査を実施し、屋根や外壁等の建物の部位ごとに、「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あり」の評価※を行いました。

※：「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月）文科省」によるものです。

：同手引きでは「健全度」の算定ができます。これは、建物の劣化状況と改修コストを重ね合わせた評価指標で、100点満点（点数が大きいほど健全度が高い）で数値化しています。ここでは、劣化の度合いをみたいので、「健全度」の逆数（100－健全度）を「劣化度」として示しました。劣化度が大きいほど劣化が進み、早めの修繕・改修等が求められます。また、今後のコストもかかります。

建物調査結果

施設名	番号	建物基本情報				劣化状況評価					
		構造	延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	1) 屋根・屋上	2) 外壁	3) 内部仕上	4) 電気設備	5) 機械設備	劣化度 (100点MAX)
市民体育館	1,2	RC造	4,156	1972	51	C	C	C	C	C	60
貝淵庭球場	3	CB造	30	1973	50	D	D	D	B	D	81
市営野球場	4	RC造	347	1968	55	C	C	C	B	C	55
市営弓道場	5~7	S造	251	1977	46	C	C	C	C	C	60
江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	8~12	S造	64	1980	43	A	A	B	B	B	16
同 陸上競技場	13,14	S造	260	2019	4	A	B	B	B	B	23
同 サッカー場	15,16	S造	88	2023	0	A	A	A	A	A	0
同 第1野球場	17~23	S造	99	2023	0	A	A	A	A	A	0

注：番号は、「計画の対象施設・建築物（P2）」の建築物名の番号。

：建物基本情報は、各施設に属する建築物のうち主要な建築物の情報のみを示す。

建物調査の結果

市民体育館
<ul style="list-style-type: none">・外壁や軒天井は、経年変化による劣化があります。また、外壁に錆汁をともなうクラックや、鉄製の手すりの錆など、中度の劣化が進行しています。該当部分は早急に修繕を行う必要があります。・内装は、経年変化による劣化があります。また、一部のコンクリート躯体に重度の劣化、そしてアリーナ床の劣化や建具の開閉不良など、使用に影響のある中度の劣化があります。該当部分は早急に修繕を行う必要があります。・電気設備、機械設備共に、経年変化による劣化が進んでいます。機器の修繕周期による修繕を行う必要があります。・外構は、部分的に重度な劣化がありますので、該当部分は修繕を行う必要があります。
市営野球場
<ul style="list-style-type: none">・屋根・屋上は経年劣化が進んだ状態です。早急に修繕が必要です。・外壁や軒天は、経年劣化が進行しています。0.5mm以上のひび割れやよごれが各所にあり、早急に修繕が必要です。・内装は、修繕が行われていない部屋の劣化が進んでいます。特に外部建具のドアに雨水の吹込み箇所が多くあり、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。・電気設備、機械設備は経年劣化があります。該当部分は早急に修繕を行う必要があります。・外構は、経年並みの劣化ですが、スコアボードの劣化が進行しており早急に修繕を行う必要があります。
市営弓道場
<ul style="list-style-type: none">・屋根は、経年劣化が進行しています。早急に修繕を行う必要があります。・外壁や軒天井も、経年劣化が進行しています。早急に修繕を行う必要があります。・内装は、経年劣化が進行していますので、修繕周期による修繕を計画してください。・電気設備、機械設備共に、経年変化による劣化が進んでいます。機器の修繕周期による修繕を行う必要があります。
貝淵庭球場
<ul style="list-style-type: none">・屋根・屋上は破損のある状態です。早急に修繕が必要です。・外壁や軒天は、経年劣化が進行しています。早急に修繕が必要です。・内装は、修繕が行われておらず劣化が進んでいます。特に外部及び内部の建具に開閉不良があり、該当部分は早急に修繕を行う必要があります。・電気設備は良好です。機械設備はトイレに排水不良があります。早急に修繕を行う必要があります。・外構は、経年並みの劣化です。排水側溝につまりがあり早急に修繕を行う必要があります。
江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟
<ul style="list-style-type: none">・第2野球場と庭球場の外構は、経年変化が生じています。経過を観察する必要があります。・管理棟の屋根は良好な状態です。・外壁や軒天井は良好な状態です。・内装は良好な状態です。・電気設備、機械設備は良好な状態です。・外構は、フェンスや付属建物の一部の中度の劣化が進行しています。部分修繕が必要です。
江川総合運動場 サッカー場
<ul style="list-style-type: none">・屋根は良好な状態です。・外壁や軒天井は良好な状態です。・内装は良好な状態です。・電気設備、機械設備は良好な状態です。
江川総合運動場 第1野球場
<ul style="list-style-type: none">・屋根は良好な状態です。・外壁や軒天井は良好な状態です。・内装は良好な状態です。・電気設備、機械設備は良好な状態です。
江川総合運動場 陸上競技場
<ul style="list-style-type: none">・屋根は良好な状態です。・外壁や軒天井は良好な状態です。・内装は良好な状態です。・電気設備、機械設備は良好な状態です。

3 今後の施設管理の方向性

(1) 予防・計画的保全管理の実施

劣化・損傷が軽微である早期段階で把握し修繕を行い、劣化・損傷の進行を事前に防止する予防保全で修繕に係る費用を削減します。

また、中長期的にその性能や機能を良好な状態に保つよう、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う計画保全に努めます。

(2) 大規模・長寿命化改修の実施

総合管理計画では、公共建築物は一定の周期で大規模改修する基本方針が示されています。このことから、今後も活用していく施設については、「大規模改修」を行い、経年劣化した部分の回復や、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げるよう努めます。また、建物の機能や性能を単に元に戻すだけでなく、現在の施設が求められているより高い水準まで引き上げる「長寿命化改修」を採用します。

(3) 更新（建替）の実施

これまでの公共建築物は40年から50年で更新（建替）してきましたが、予防・計画的保全管理により効率的な維持管理を行うとともに、老朽化した施設を将来にわたって水準を高く保ち、長く使い続けるための改修工法を採用するなど建物施設の長寿命化を図ることにより、建物の更新（建替）時期を80年とします。あわせて、再配置の検討も進めていきます。

(4) 点検・診断の実施

建物を長期的に活用するため、適切な点検を実施し、劣化・損傷の把握に努めます。劣化・損傷による施設の状態等の診断・評価に基づき、対策の優先度を診断します。また、点検・診断の結果は保全・点検情報として、老朽化対策等に活用します。

点検・診断の方法については、職員による通常点検及び必要に応じて専門業者による詳細点検等により行います。

4 対策の優先順位

今後の施設の改修等に関する優先順位付けについては、実施する工事の区分別に以下の通りです。

部位修繕の優先順位

工事の区分	優先順位付けの考え方
部位修繕	建物調査の劣化評価で、早めの修繕・改修等が求められる「C：広範囲に劣化」、「D：早急に対応する必要あり」をとりあげ、Dは5年以内、Cは10年以内に修繕を行います。
大規模改修、長寿命化改修、改築	あらかじめ定めた周期に基づき実施するものですが、築年が古いほど、劣化度の点数の高いものから優先して行います。

築年の古い順

順位	施設名	建築物名	築年数
1	市営野球場	野球場	55
2	市民体育館（機械室を含む）	体育館、機械室	51
3	貝淵庭球場	便所	50
4	市営弓道場（射場、矢取道、的場を含む）	射場、矢取道、的場	46
5	江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	更衣室兼用具庫	44
6		事務所	43
7		便所	9
8	江川総合運動場 陸上競技場	用器具庫	4
9		選手審判控室、陸上競技場トイレ	4
10	江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	管理棟	0
11	江川総合運動場 サッカー場	サッカー場トイレ	0
12	江川総合運動場 第1野球場	第1野球場 砂置き場	0
13	江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	駐輪場	0
14	江川総合運動場 第1野球場	第1野球場 四阿	0
15		第1野球場 トイレ	0
16		管理用器具庫	0
17		本部棟	0
18	江川総合運動場 サッカー場	本部棟	0
19	江川総合運動場 第1野球場	ダグアウト（ライト）	0
20		ダグアウト（レフト）	0

注：市民体育館と市営弓道場に複数の建築物を含んでいるため数は20となる。

劣化度の評価（点数の高い順）

順位	施設名	建物棟名	劣化度 (100点MAX)
1	貝渕庭球場	便所	81
2	市民体育館（機械室を含む）	体育館、機械室	60
3	市営弓道場（射場、矢取道、的場）	射場、矢取道、的場	60
4	市営野球場	野球場	55
5	江川総合運動場 陸上競技場	用器具庫	23
6		選手審判控室、陸上競技場トイレ	23
7	江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	更衣室兼用具庫	16
8		事務所	16
9		便所	16
10	江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	管理棟	16
11	江川総合運動場 サッカー場	サッカー場トイレ	16
12	江川総合運動場 第1野球場	第1野球場 砂置き場	16
13	江川総合運動場 第2野球場、庭球場、管理棟	駐輪場	16
14	江川総合運動場 第1野球場	第1野球場 四阿	16
15		第1野球場 トイレ	16
16		管理用器具庫	16

注：劣化度の評価で複数の建築物がくくられている場合があるため数は16となる。

(2) 直近 10 年間の年次計画

直近 10 年間の年次計画 (全施設・建築物)

(数字は事業費：千円)

木更津市公共施設 再配置計画による計画期間		短期			中期						合計			
再配置計画 実行プラン		第 2 期			第 3 期			第 4 期						
番号	担当課	施設名	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033	
				令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	令和 14 年度	令和 15 年度	
1	スポーツ振興課	市民体育館				部位修繕 (D:屋根・屋上、 外壁、内部仕上、 機械設備) 151,327								151,327
2		貝渚庭球場 (便所)		部位修繕 (D:屋根・屋上、 外壁、内部仕上、 機械設備) 1,074										1,074
3		市営野球場				部位修繕 (D:屋根・屋上、 外壁、内部仕上、 機械設備) 22,374								22,374
4		市営弓道場	調査・設計 16,598	新設 122,909	解体 9,700									149,207
5		江川総合運動場、陸上競技場トラック					大規模改修 (トラック等舗 装張替) 200,000							200,000
6		江川総合運動場、サッカー場 (人工芝)										大規模改修 (人工芝張替) 120,000		120,000
合計			16,598	123,983	9,700	173,701	200,000	0	0	0	0	120,000	643,982	

注：黒字は既に決定している工事、青字は本計画によるもの。

※：改築単価は木更津市公共施設等総合管理計画（公共施設等更新費用試算ソフト）の単価。子育て支援施設 33 万円/㎡、福祉・保健施設 36 万円/㎡、教育施設（学校教育）33 万円/㎡、市民文化施設 40 万円/㎡、スポーツ・レクリエーション施設 36 万円/㎡。

：改修費は、大規模改修は改築の 22~25%。長寿命化改修は改築の 60%、部位修繕は改築の 2~15%。「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書・手引き」を参考に設定。

：市で予算措置の見込みがたっているものは、その金額によるものとする。

：解体費は 5 万円/㎡。「令和 5 年度建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」を参考に設定。

< 凡例 >

部位修繕
大規模改修
長寿命化改修
改築・新設
廃止等

6 個別施設計画の推進

(1) 推進体制等の整備

本計画の適切な運用を行うため、施設所管課の他、建物・設備を保全・管理する部門やマネジメント部門、企画（まちづくり）部門と連携し、上位計画である「木更津市公共施設等総合管理計画」や「木更津市公共施設再配置計画」及び関連する「個別施設計画」との整合を図りながら、計画の推進を図ります。

(2) 情報基盤の整備と活用

本計画を継続的に運用していくためには、工事履歴や施設の点検結果、光熱水費など様々な情報を一元的に管理・蓄積することが必要になります。本計画内での調査結果を踏まえ、公共施設ごとの光熱水費や維持管理費等のデータをまとめた木更津市公共施設カルテの有効活用、修繕履歴や改修実績等のデータの整理・活用などにより、効率的な施設の維持管理を図ります。

(3) フォローアップ等

計画期間については 30 年間と設定していますが、5 年程度を目途に計画を見直すとともに、上位計画の変更、更新に合わせて、その内容を反映していくものとします。