

【2018/08/30・09/01 管財課 公共施設マネジメント推進室】

《庁内検討経過》

文化会館等施設プロジェクトチームでの検討・調整（H28.6～H30.6）

- ◇ 文化会館等3施設については、更新に伴う事業費や、ランニングコストも含め多額な費用が見込まれることから、公共施設マネジメント計画実行計画の中でモデル事業として位置付け、機能の1館集約を前提に検討を行ってきた。
- ◇ 3施設を同時期に集約することを主眼に検討を行ってきたが、まずは出来るところ「ステップ1」から取り組むこととし、新たな施設の整備については具体的な検討から実現までに多くの時間を有することから「ステップ2」とし、段階的に調整することとした。

↓ 報告

公共施設適正化推進部会・公共施設適正化推進会議・・・以下PT検討結果を了承

↓ 報告

市長説明・・・以下PT検討結果を了承

《 結 果 》

集約にあたって

ステップ1

低利用かつ未耐震である、日光総合会館と藤原総合文化会館を早期に廃止する。

- ・2館とも年間のランニングコストが高額であるため、早期である程、削減効果が高くなる。
- ・各施設の立地上、跡地活用による収益効果を見込める。
- ・跡地活用にあたっては、民間の発想、資金、経営感覚等の民間活力の活用を図る。

ステップ2

今市文化会館を改修して使用するか、全て廃止し、新たな文化会館施設を整備（建替え）するかの方向性を、平成30年度中に調整する。（別紙検討資料2）

- ・今市文化会館を改修して使用する場合、新たに施設建替えと比較すると直近の財政負担を抑制出来るものの、相応の改修費用がかかる。
- ・改修した場合でも20年強しか延命が図れないことから、20年後の施設整備も考慮した場合、40年間のトータルコスト上は、規模を縮小して新たに施設整備した方がコスト縮減できると試算される。
- ・一方で今市文化会館を改修して使用する場合でも、改修期間は1年弱利用制限があり、代替え施設等、影響があることから早急に方向性を判断した上で具体的調整を進める必要がある。

集約に向けた各施設スケジュール（案）※最短の場合

	H30	H31	H32	H33
今市文化会館	改修 or 建替えに向けた検討調整	工事実施設計	工事	
日光総合会館 藤原総合文化会館	跡地活用に向けた検討・調整			施設解体／跡地整備

※日光、藤原の施設廃止後の跡地利用については、地元要望並びに民間の発想、資金等の活用も視野に入れた検討調整を行う。

ステップ1 【日光総合会館・藤原総合文化会館廃止に関する判断資料】

◇文化会館3施設の現状

【建物状況】

	建築年度	築後年	延床面積 (㎡)	構造	階数	耐震化 (Is 値)	席数
今市文化会館	1976	4 2	3,742	SRC	地上 4、地下 1	実施済み	1066
日光総合会館	1972	4 6	5,679	RC	地上 2、地下 1	未実施 (0.65)	868
藤原総合文化会館	1973	4 5	3,158	RC	地上 3、地下 1	未実施 (0.4)	1222

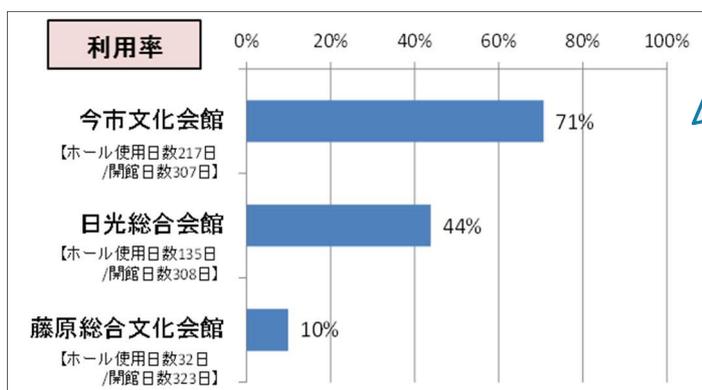
※Is 値：建物の耐震性能を示す指標。（建物の強度・靱性、形状やバランス、経年劣化などといった耐震性能に大きく関わる要素を総合的に判断する指標一般的な建物であれば「Is 値 0.6 以上であるか」がひとつの目安となる。）

- ・ Is < 0.3 …倒壊または崩壊する危険性が高い
- ・ 0.3 ≤ Is < 0.6 …倒壊または崩壊する危険性がある
- ・ 0.6 ≤ Is …倒壊または崩壊する危険性が低い

【課題と考察】

- 国が示す「官庁施設の総合耐震計画基準」において、社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設の Is 値は 0.75 以上が求められており、「日光総合会館」と「藤原総合文化会館」が基準を満たしていない。
- 全ての施設が築後 40 年以上経過し、老朽化・劣化の進行が著しい。
- 1 館に集約する方法として、いずれかの施設を改修して使用するにしても、耐震基準を満たしていない、日光、藤原を選択することはない。

【利用状況】



●ホールの入場者数別利用状況 (平成 23 年度～平成 27 年度の 5 年間の平均)

	今市文化会館	日光総合会館	藤原総合文化会館	計
1000 人以上	13 件	3 件	1 件	17 件
400 人以上 1000 人未満	29 件	9 件	5 件	43 件
400 人未満	128 件	111 件	31 件	270 件

(利用状況は H 27 年度調査結果)

【課題と考察】

- 日光、藤原のホール利用率は特に低い。
- 入場者数の状況からみると、400 人以上から 1000 人の規模については、全体の利用の内約 20% に満たない状況。
- 利用状況や当市の人口規模等を考察すると 1000 人規模の施設を 3 つ持つ必要性はない。

【コスト状況】

○既存文化会館等を今後 20 年間維持・改修等した場合のトータルコスト

単位:千円

施設名	1～5 年目 (H28～32 年度)		6～20 年目 (H33～47 年度)		合計
	改修費	ランニングコスト	改修費	ランニングコスト	
今市文化会館	改修費	2,166,636	改修費	1,110,221	3,276,857
	ランニングコスト	613,650	ランニングコスト	1,840,950	2,454,600
	計	2,780,286	計	2,951,171	5,731,457
日光総合会館	改修費	1,316,599	改修費	879,283	2,195,882
	ランニングコスト	438,220	ランニングコスト	1,314,660	1,752,880
	計	1,754,819	計	2,193,943	3,948,762
藤原総合文化会館	改修費	779,592	改修費	479,932	1,259,524
	ランニングコスト	352,650	ランニングコスト	1,057,950	1,410,600
	計	1,132,242	計	1,537,882	2,670,124
合計	改修費計	4,262,827	改修費計	2,469,436	6,732,263
	ランニングコスト計	1,404,520	ランニングコスト計	4,213,560	5,618,080
	3 館計	5,667,347	3 館計	6,682,996	12,350,343

今市のみ改修して 20 年間使用し続けた場合

施設維持使用するのに年間約 8,700 万円程度かかっている

施設維持使用するのに年間約 7000 万円程度かかっている

3 施設全てを 20 年間使用し続けた場合

※今市文化会館の改修費用には、一体施設である、中央公民館、勤労青少年ホームの改修費用も含む
 ※既存 3 館のランニングコストは公共施設マネジメント白書で算出した各館コスト（H22 年度実績）から試算

【課題と考察】

- ホール施設は、施設規模（面積）が大きいため、大規模改修や建替えにかかる費用が大きい。
- 施設だけでなく、附帯設備機器等の更新についても、費用が莫大となる。
- 改修費だけでなく、施設用途の性質上、ランニングコスト（施設維持管理費用）も高額である。

ステップ2

【文化会館施設 1 館集約手法に関する検討資料】

建物の物理的な 1 館集約手法としては、既存の今市文化会館を改修して使用する方法と、今市文化会館も廃止して、新たな文化会館施設を整備する方法が考えられる。

集約手法の案を列挙し、各手法のメリット・デメリットについて各データを基に以下考察する。

案 1：今市文化会館を改修して使用する。

メリット	①新たな施設整備と比較して直近での財政負担が抑制できる。（次頁表 1：㉑と㉒比較） ②一定の改修期間は必要なものの、即時対応が可能。
デメリット	①建築基準法等の既存不適格施設であることから、現施設機能・構造等の向上改築は行えない。一方で、全ての施設機能で定期的かつ確かなメンテナンスが行えてこなかったことから、相応の改修費用がかかってしまう。 ②改修しても 20 年強しか延命が図れないことから、20 年後の時点で当市にホール機能が必要かどうかの検討が求められる。 ③20 年後に新たな施設を建替えるとなった場合には、40 年間のトータルコスト上は案 2 の方がコスト縮減できると試算される。（次頁表 1：㉓と㉔比較）

案 2：施設の跡地等の市有地に新たな文化会館施設を整備する。

メリット	①40 年間のトータルコスト上は案 2 の方がコスト縮減できると試算される。（次頁表 1：㉓と㉔比較） ②日光市の現状や将来的な状況を考慮した施設規模、整備内容（複合施設等）を検討できる。
デメリット	①既存施設を解体後に施設整備となると、整備までに長期間を要する。 ②イニシャルコストが高額になるため、財源調整が必要になる。

案 3：新たな場所に新たな文化会館施設を整備する。

メリット	①利便性の高い場所に新たに施設建設できる可能性がある。 ②日光市の現状や将来的な状況を考慮した施設規模、整備内容（複合施設等）を検討できる。
デメリット	①立地や規模等の整備内容の調整、合意形成に時間を有する。 ②イニシャルコストが 3 案の内一番高額になるため、財源調整が必要になる。（建設費＋用地取得費＋土地造成費）

（共通事項）

- ・費用が高額となるため、工事費用並びに維持管理・運営コストも含めて、民間活力導入の可能性等について検証を行い、コストの縮減を目指さなければならない。
- ・市単独事業の場合の工事費用の財源としては、「公共施設適正管理推進事業債（※）」等の充当が考えられる。

※「公共施設適正管理推進事業債」

○要件：公共施設等総合管理計画に基づき行われる事業で、個別施設計画等に位置付けられた事業が対象。7 つの事業メニューがある。

○期間：平成 29 年度から平成 33 年度まで

【文化会館集約等に関して対象となると思われる事業】

①集約化・複合化事業

<対象事業> 延べ床面積の減少を伴う集約化・複合化事業

<充当率等> 充当率：90%、交付税措置率：50%

⑦除却事業 充当率：90%

○今市文化会館施設改修と新たに整備（建替え）した場合の40年間の整備費コスト比較（表1）

	20年目 (現在～20年間)		40年目 (20年後～20年間)		今後40年 トータルコスト	
今市文化会館改修 (案1)	改修工事費	① 3,276,857	建設工事費	2,040,000	5,316,857	20年後に建 替えを想定
	ランニングコスト	2,454,600	ランニングコスト	1,872,680	4,327,280	
	計	5,731,457	計	3,912,680	③ 9,644,137	
3館集約して建替え 500席(約3,400㎡) (案2・案3)	建設工事費	② 2,040,000	中規模改修費	540,000	2,580,000	80年使用を 想定
	ランニングコスト	1,872,680	ランニングコスト	1,872,680	3,745,360	
	計	3,912,680	計	2,412,680	④ 6,325,360	

(上記試算条件)

- 今市文化会館改修費用には、一体施設である、中央公民館、勤労青少年ホームの改修費用も含む。
- 現今市文化会館を大規模改修して使用した場合、20年間使用後、20年後に500席(約3,400㎡)程度の施設を整備すると仮定。
- 建設工事費：工事単価600千円/㎡で試算。設計・工事監理費等は含んでいない。
- いずれも、施設解体費用は含んでいない。
- 新文化会館のランニングコストは既存施設3館のランニングコストの平均値を使用。
- 20年後に行う中規模改修費は150千円/㎡で試算。
- 新文化会館を新たな土地に整備する場合は、土地取得費等が別途発生する。

○今市文化会館施設改修費用内訳（表2）

【今市文化会館改修内容（主要項目のみ抜粋）】（直近5年）			単位：千円
改修項目	改修費	主な改修内容	備考
建築	231,264	屋上防水シート改修、外壁コンクリート塗装塗替え等、内部床・壁貼り替え、天井全面貼り替え	いずれも推定耐用年数を超過しており、早急な対応必要。
電気	119,636	受変電、自家発電機、幹線・動力、電灯、外灯、弱電設備等更新、	いずれも推定耐用年数を超過しており、早急な対応必要。特に弱電設備については消防指摘あり。
空調	192,665	空調設備関係全面取り替え	新築時から継続使用の機器、機械類が多く、耐用年数を超過しているため全面的な更新が必要。
衛生	71,913	給排水衛生設備各器具類更新	いずれも推定耐用年数を超過しており、早急な対応必要。
舞台	1,244,243	舞台吊物昇降装置更新、舞台照明設備、各種消耗品更新、舞台音響システム更新	一部を除き新築時から継続使用の設備、装置が多く、耐用年数を超過しているため全面的な更新が必要。
工事費合計	㊦ 1,859,721		

※上記の内、消防から指摘・指導のあった電気（放送設備）とバッテリーの更新については、早急な対応が必要のため、H30年度改修予定

※中央公民館改修（屋根、外壁、内部床・壁、電気、機械設備等更新）費用分：207,644千円

※勤労青少年ホーム（外壁、内部床・壁、電気、機械設備等更新）費用分：99,271千円