

市民会館及び市民体育館再整備基本計画策定に係る整備手法比較・評価について

1. 基本的な考え方

市民会館については、約 800 席のホールを有し、市民文化祭や成人式、市内小・中学校の音楽会、文化活動団体の活動の場として広く利用されるとともに、各種会議や研修会、さらには、大規模な集会や宴会にも利用されており、このような多くの市民が集える文化施設は市内において他に存在しない。

また、市民体育館については、バレーボールコート 3 面、バスケットコート 2 面、バドミントンコート 8 面、観客席約 600 席を有し、武道場として剣道場、柔道場、弓道場を備え、各種競技の市民大会をはじめ、スポーツ・レクリエーション活動の場として広く利用されており、このような体育施設は市内において他に存在しない。さらに、裏側駐車場及び人工地盤の下部は調整池としての機能を併せ持っている。

しかしながら、両施設ともに建設から 40 年以上が経過し、施設の老朽化が進行するとともに、耐震性能も不足していることから、早急に施設の整備について検討を行わなければならない状況である。なお、施設の整備に当たっては、「志木市公共施設等マネジメント戦略」及び「志木市公共施設適正配置計画～第 I 期 個別施設計画～」(以下「マネジメント戦略等」という。)に基づき、コンパクトな市域を生かした施設の集約化や複合化により総量の削減を検討するとともに、市民ニーズを的確に把握し、現在そして将来においてふさわしい施設とする。

2. 比較・評価の考え方

(1) 対象地の設定

市域の面積は、9.05 km²と全国で 6 番目に小さいながらも、人口は約 76,000 人で、現在も増加傾向にあり、建設が可能な新たな用地を確保することは、非常に困難である。よって、本検討においては、現用地を活用することを基本として事業手法の検討を行うこととする。

(2) 整備手法の設定

市民会館及び市民体育館の整備手法としては、前項に示す通り、現在の用地での対応を基本とする(別の土地への移転等を行わない)ことを踏まえ、以下の 3 つの手法により比較検討を行うこととする。

整備手法	概要
①耐震化(改修)	・既存の建物をベースに、地震時に建物が破損しないようにするため、補強等を行う。
②建替え(新設)	・既存の建物等を撤去し、「マネジメント戦略等」に基づいた建替えを行う。
③複合化(新設)	・市民会館及び市民体育館を、いずれかの用地に集約して、複合的な新たな施設を建設する。

(3) 評価項目の設定

各整備手法について比較検討するため、以下に示す評価項目を設定した。

評価項目	評価の視点
①施設の機能性	・各施設の内容や機能面についての評価
②コスト(施設整備費・維持管理費)	・施設整備にかかる費用についての評価
③立地・土地利用規制等	・各施設の立地特性、法的制約についての評価
④政策との整合	・「マネジメント戦略等」との整合についての評価

上記の整備手法及び評価項目に基づき、比較表を作成し、検討を行った。

→4, 5 ページ参照。

3. 施設整備費の概算

施設整備費は、工事費の他、設計費、工事監理費、什器購入、移転費用等を含めた概算額である。

(1) 市民会館・市民体育館を現用地で耐震改修した場合

市民会館	市民体育館	合計
36.1 億円	21.1 億円	57.2 億円

※1 市民体育館は、人工地盤の補強を含む。

(2) 市民会館・市民体育館をそれぞれ現用地で建替えた場合

市民会館	市民体育館	合計
41.9 億円	39.0 億円	80.9 億円

※1 それぞれの施設面積は、「志木市公共施設適正配置計画～第I期個別施設計画～」に基づき、縮減して計算した。

※2 市民体育館は、人工地盤の建替えを含む。

(3) 市民会館・市民体育館を複合化し、建替えた場合

市民会館用地にて複合化 (一部地下階利用を想定)	市民体育館用地にて複合化
64.1 億円	77.1 億円

※1 複合化の全体面積は、「志木市公共施設適正配置計画～第I期個別施設計画～」に基づき、縮減して計算した。

※2 市民会館用地での複合化の場合は、既存の市民会館の解体費用を含む。

※3 市民体育館用地での複合化の場合は、人工地盤の解体新設費用約13億円を含む。

4. 補助制度

活用可能な補助制度を以下のとおり整理した。

(1) 市民会館における補助制度

整備手法	制度名称	補助メニュー	充当率	措置率
耐震化	防災対策事業債	公共施設等耐震化事業	90%	50%
耐震化	緊急防災減災事業債	緊急防災・減災事業	100%	70%
複合化	公共施設等適正管理推進事業債	集約化・複合化事業	90%	50%

(2) 市民体育館における補助制度

整備手法	制度名称	補助メニュー	充当率	措置率
耐震化	公共施設等適正管理推進事業債	長寿命化事業	90%	30%
複合化	公共施設等適正管理推進事業債	集約化・複合化事業	90%	50%

5. 比較表

比較表（その1）～現位置での耐震化(改修)と建替えの比較～

総合評価配点 ○=10点 △=5点 ×=1点

		施設の機能性	コスト（施設整備費・維持管理費）	立地・土地利用規制等	政策との整合	総合評価
耐震化 (改修)	市民 会館	メリット	・現状と同等規模の施設規模を確保できる。	・建替えと比較して、整備に係る経費が低くなる ことが見込まれる。 ・建替えと比較して、工期（休館期間）が短い ことから、市民への影響が少ない。	・現位置での改修で移転等は伴わないため、利用者からの 同意を得やすい。 ・都市計画マスタープランやその他の計画の中で、拠点区 域として位置付けられている。	21点
		デメリット	・主要な施設構成は変わらないため、大幅な施 設内容の向上は見込めない。	・建設から40年以上経過しているため、25年後 には、施設の建替えが必要になる。（※ライフ サイクルコストで見ると割高になる可能性あり。） ・ホールなど特殊構造であるため、耐震化によ り、利用可能な面積が減少する。	・「マネジメント戦略等」を踏まえ た施設整備とならない。	
		評価	△	△	○	
	市民 体育館	メリット	・現状と同等規模の施設規模を確保できる。	・建替えと比較して、整備に係る経費が低くなる ことが見込まれる。 ・建替えと比較して、工期（休館期間）が短い ことから、市民への影響が少ない。	・現位置での改修で移転等は伴わないため、利用者からの 同意を得やすい。	16点
		デメリット	・主要な施設構成は変わらないため、大幅な施 設内容の向上は見込めない。 ・市民体育館下の人工地盤（調整池）も老朽化 しており、建物と併せて耐震化が必要となる 可能性があり、調整池の貯留能力に影響す る。（※拡張などが必要となる可能性あり。）	・建設から40年以上経過しているため、25年後 には、施設の建替えが必要になる。（※ライフ サイクルコストで見ると割高になる可能性あり。） ・人工地盤（調整池）についても耐震化が必要 となる。	・建設当時より調整池内を駐車場としているため、台風や 集中豪雨などの際に、駐車場が冠水する等の被害が発生 し、利用者の安全確保に問題がある。	
		評価	△	△	△	
建替え (新設)	市民 会館	メリット	・耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見 込める。 ・施設利用者のニーズに応じた施設を建設する ことが可能になる。		・現位置での建替え改修であり、移転等は伴わないため、 利用者からの同意を得やすい。 ・都市計画マスタープランやその他の計画の中で、拠点区 域として位置付けられている。	26点
		デメリット		・耐震化と比較して、整備に係る経費が高くな る。 ・耐震化と比較して、工期が長くなる。	・用途地域は、敷地の大半が第1種中高層住居専用地域と なっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設す ることはできない。（※用途地域の変更又は建築基準法の許 可が必要となる。）	
		評価	○	×	△	
	市民 体育館	メリット	・耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見 込める。 ・施設利用者のニーズに応じた施設を建設する ことが可能になる。		・現位置での建替えであり、移転等は伴わないため、利用 者からの同意を得やすい。	26点
		デメリット		・耐震化と比較して、整備に係る経費が高くな る。 ・耐震化と比較して、工期が長くなる。 ・人工地盤（調整池）も老朽化しており、同時 に建替えの場合は、施設建設費のほかに人工 地盤建設に約13億円を要する。	・用途地域は、敷地の大半が第1種中高層住居専用地域と なっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設す ることはできない。（※用途地域の変更又は建築基準法の許 可が必要となる。） ・建設当時より調整池内を駐車場としているため、台風や 集中豪雨などの際に、駐車場が冠水する等の被害が発生 し、利用者の安全確保に問題がある。	
		評価	○	×	△	

比較表（その2）～市民会館用地および市民体育館用地での複合化の比較～

		施設の機能性	コスト（施設整備費・維持管理費）	立地・土地利用規制等	政策との整合	総合評価	
複合化 (新設)	市民会館 用地	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見込める。 施設利用者のニーズに応じた施設を建設することが可能になる。 複合化により、両施設の特徴を融合させた新たな事業展開の可能性が広がり、施設の価値が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 個別の建替えと比較して、整備に要する経費が低くなるが見込まれる。 維持管理費の低減も期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市の中心に位置し、市民が集う場所として優れた立地条件を備えている。 都市計画マスタープランやその他の計画の中で、拠点区域として位置付けられている。 	<ul style="list-style-type: none"> 「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備が可能になる。 	30点
		デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 現在の市民会館と市民体育館の機能をすべて維持したままの規模では敷地面積的に駐車場の確保に課題がある。 		<ul style="list-style-type: none"> 用途地域は、敷地の大半が第1種中高層住居専用地域となっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設することはできない。 (※用途地域の変更又は建築基準法の許可が必要となる。) 		
		評価	△	○	△	○	
	市民体育館 用地	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性、機能性、快適性等の大幅な向上が見込める。 施設利用者のニーズに応じた施設を建設することが可能になる。 複合化により、両施設の特徴を融合させた新たな事業展開の可能性が広がり、施設の価値が向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 単独建替えと比較して、整備に要する経費が低くなるが見込まれる。 維持管理費の低減も期待できる。 		<ul style="list-style-type: none"> 「マネジメント戦略等」を踏まえた施設整備が可能になる。 	21点
		デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 整備内容によっては、調整池の貯留能力に影響する。 現在の敷地では、来館者の増加に伴う駐車場の確保が困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民体育館下の人工地盤も老朽化しており、同時に建替えの場合は、施設建設費のほかに人工地盤解体建設に約13億円を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民体育館の用地を含む、志木ニュータウンの地域は、一団地認定を受けていることから、様々な要件を考慮すると同規模以上の施設を建設することは難しい。(※複合化はほぼ不可能。) 用途地域は、敷地の大半が第1種中高層住居専用地域となっており、現在の用途地域のままでは、原則、建設することはできない。 (※用途地域の変更又は、建築基準法の許可が必要となる。) 建設当時より調整池内を駐車場としているため、台風や集中豪雨などの際に、駐車場が冠水する等の被害が発生し、利用者の安全確保に問題がある。 		
		評価	△	△	×	○	

6. 比較・評価結果の考察

前述の「比較表」に示す通り、3つの整備手法について各評価項目におけるメリット・デメリットを整理し、どの手法とすることが望ましいか検証を行った。

「比較表」に示す「総合評価」は、各評価項目の状況を総合的に勘案し、評価を行ったものである。その評価に関する考察を以下に整理した。

下表より、市民会館及び市民体育館の整備方法としては、「市民会館用地における複合化」が最も望ましい手法であると評価した。

		総合評価	考 察
耐震化 (改修)	市民会館	21点	<ul style="list-style-type: none"> ・現用地での「改修」となることから、現施設の機能をそのまま維持でき、整備費が比較的安く抑えられることなどが優位な点である。 ・ただし、建物本体の構造や根本的な改善には至らず、いずれにせよ建替えを要することとなる。また、利用上の不具合を解消できないなどの懸念もある。
	市民体育館	16点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民体育館については、建物下部に人工地盤（調整池）を有していることや、立地上の特殊性などから、現地改修等を行う上での課題が予想される。
建替え (新設)	市民会館	26点	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な条件やニーズに即した新たな施設とすることが可能で、より望ましい整備手法といえる。 ・ただし、整備費が割高となることが懸念される。
	市民体育館	26点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民会館と同様、望ましい整備方法ではあるが、コスト面はもとより、前述の人工地盤の関係、立地上の特殊性など、現地建替えを行う上での課題が予想される。
複合化 (新設)	市民会館用地	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な条件やニーズに即した新たな施設とすることが可能であり、整備費も集約・複合化により、個別整備に比べ、低減を図ることが可能となる。 ・今後の公共施設の在り方に関する市の施策との整合も図られ、公共施設の集約・複合化という社会的な動向にも合致する。 ・2つの施設を1箇所に集約するため、敷地の制約から諸室の規模縮小などが懸念されるが、市民ニーズや利用状況などを把握しつつ、今後調整は可能と判断した。 ・よって、総合評価としては、他の整備方法と比較して最も望ましい。
	市民体育館用地	21点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民体育館用地での複合化は、前述の立地上の特殊性など、様々な制約も多い。また、デメリットも多い。

7. 事業スケジュール（案）

年 度	月	内 容
令和2年度	11月25日	全員協議会
	12月中旬	町内会、関係団体への説明
	12月下旬	市民検討委員会設置
	2月	市民会館及び市民体育館再整備基本計画（案）完成
	3月	意見公募手続
令和3年度	4月	基本計画策定
	7月	基本設計
令和4年度		実施設計
		条例制定
		指定管理者選定
令和5年度		現市民会館除却
令和6～7年度		工事
令和8年度		供用開始