

# 八千代市ふれあいプラザ改修基本計画書

## 【概要版】

令和6年3月

八千代市

# 1 はじめに

八千代市ふれあいプラザは平成5年に建築された温水プールや浴室，その他スポーツ施設等を備えた社会福祉施設であり，「高齢者福祉」「地域ふれあい」「健康増進」の3つのテーマを持ち，子どもから老年寄りまで，憩いの場，交流の場として誰もが利用できる施設となっている。

しかし，建築から30年が経過しており，全体的に経年劣化が進行しているため，施設の補修等に伴う維持管理費の増加等，早急な対応が必要な状況になっている。

また，利用者数の減少等の課題があり，今後管理運営の見直しを図ることが必要となっている。

本計画では，時代の変化に伴い多様化・細分化する市民のニーズの変化に柔軟に対応しながら，利便性向上を実現する整備・運営方針と，効率的で効果的な施設整備手法を調査，検討し，本施設の安全・安心な維持管理及び施設の長寿命化を図っていくことを目的とする。



出典：八千代市ふれあいプラザHP  
図 1-1 八千代市ふれあいプラザの外観

## 2 基本事項の整理

### 2.1. 対象施設概要

対象施設の概要を以下に示す。

表 2-1 対象施設の概要

所在地	千葉県八千代市上高野 640 番地 2
開所	平成5年7月（築31年目）
用途区域	市街化調整区域
建蔽率／容積率	60％／200％
施設規模	敷地面積 9,806.51 m <sup>2</sup> ／建築面積 3,472.82 m <sup>2</sup> ／延床面積 6,482.51 m <sup>2</sup> （地上5階）
構造	鉄筋コンクリート造
施設内分類	(1) 高齢者福祉センター：60歳以上の市民が，個人または団体で利用できる無料の施設 (2) 地域ふれあいセンター：市民または市内在勤の人が，個人または団体で地域福祉活動のために利用できる無料の施設 (3) 健康増進センター：誰にでも利用できる施設
諸室等	1階：温水プール（一般用25mプール，幼児用変形型プール，採暖室），更衣室，シャワー室，事務室 2階：スポーツ室，アスレチック室，第1会議室 3階：体育室，大広間，浴室，更衣室，第2会議室，料理講習室，パントリー，自習室，娯楽室，福祉集会室，ヘルストロン，事務室，館長室 4階：第3会議室
利用者数	年間（令和4年度）約15万人（一日当たり約490人）
指定管理者	八千代未来創造グループ （代表者：日本メックス株式会社，構成員：株式会社ダンロップスポーツウェルネス） （指定管理期間：平成29年4月1日～令和4年3月31日（第1期） 令和4年4月1日～令和7年3月31日（第2期）） 八千代市社会福祉協議会（指定管理期間：平成24年4月1日～平成29年3月31日）
防災ハザードマップ	土砂災害に関するマップの「基礎調査予定箇所」に一部該当 地震に関するマップの「やや揺れやすい」に該当

出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ  
八千代市 Web 版防災ハザードマップ-八千代市公式ホームページ

### 2.2. 建物劣化調査

建物劣化調査報告書（令和4年9月）における総合所見の概要を以下に示す。

＜施設全体＞
● これまでに大規模修繕工事を実施した記録はなく，全般的に経年による劣化が進行している状態である。
● 各所で利用者の安全性や施設運営上に影響を与える劣化部位や機器が見られる。
● 外壁では，3階日本庭園上部の梁型天端モルタルに著しい浮きがある。

#### <建築>

- 3階大広間上部の排煙窓に開放不良が見られる。
- 体育室の天井仕上パネルにズレが生じており、剥落の危険性がある。
- 天井面の各所に漏水の痕跡が見られる。
- 擁壁の欠損、ゲートボール場と駐車場のフェンスの著しい傾きや変形が見られる。

#### <屋内設備>

- 標準更新周期を迎えている設備が散見される。
- 共同溝内の配管類（温水管，ガス管，給水管）は吹き出すような著しい漏水が起きている。
- 1階の機械室1内にある温水ヘッダーおよび周辺の温水設備・配管についても漏水跡など、顕著な劣化事象が見られた。

#### <屋外設備>

- 4階屋外設置の空調設備に錆による部位の固着や発錆などが見られる。

「建物劣化調査報告書（令和4年9月）」より抜粋整理

### 2.3. 中長期保全計画

中長期保全計画書（令和4年9月）において示された中長期保全計画策定にあたっての方針の概要を以下に示す。

#### 【建築・外構】

建築に関しては、プール周りの内装改修およびトップライト屋根の改修を除き、屋上防水や外壁の大規模修繕は実施されていない状態である。各所で経年による劣化が進行しており、劣化が進行した場合は利用者への危険性がある事象も見られるため、実施1年目に主要な各部位（屋上・外壁・外構）の大規模修繕の実施を想定している。

なお、内装に関しては、施設の利用実態に合わせた模様替えを計画することが一般的である。今回の調査では一部の劣化事象（体育室の天井仕上パネルのズレ、天井漏水痕跡等）の局所的な対策を行うことを推奨している。それ以外の部分については劣化状況だけではなく、施設運営上の方針に基づいて改修時期を設定し、適時適切な工事の実施が望ましいと考えられる。

#### 【設備】

設備に関しては、公共施設であるという観点から、施設運営への影響度のみならず、遵法性や来館者の安全性、快適性も考慮する必要がある。

とりわけ劣化の進行が著しい「給排水配管」と「給排水設備」については、緊急性が高い。そのため、施設運営にも直結することから実施1年目に更新することが必要である。また、以下についても更新周期を迎えていることから実施1年目に更新することが必要である。

施設運営へ影響を及ぼすものとしては、「ボイラー設備」「ろ過装置」「タンク類」「受変電設備」「盤類」「幹線配線・配管」。遵法性の観点では、「非常用照明」「消火設備」「自動火災報知設備」「非常用発電機」「昇降設備」（昇降機は既存不適格の指摘あり）。安全性の観点では、「防犯設備」「外灯設備」。快適性の観点では、「空調設備」「給排気・換気設備」「自動制御設備」「放送設備」「情報通信設備」がある。

中長期保全計画では、設定した単価、標準耐用年数に準じた周期で費用を計上する形をとるが、適切な整備・点検を行うことで耐用年数を超過した運用を行う場合もある。そのため、実際の工事実施時期に関しては、予算状況や運営方針を鑑みて設定することを推奨する。

「中長期保全計画書（令和4年9月）」より抜粋

### 3 市民ニーズの把握

本施設に関する市民ニーズの概要を以下に示す。

#### 【施設（ハード）について】

- ・ 利用者のプール、スポーツ室、会議室、大広間、浴場などの各諸室に対する満足度は高い。
- ・ 市民からの意見では、「市内全体に高齢者が集まれる無料のスペースがない」「高齢者が屋内トレーニング、レクリエーション等個人利用できる施設、体育館が少ない」といった意見が挙げられた。
- ・ その他、各諸室等について、具体的に改善等を求める事項に関する意見が挙げられた。

#### 【サービス（ソフト）について】

- ・ 週1回以上利用している利用者が多く、リピーターが多い傾向である。清掃状況、職員の接客対応、安全管理等に対する利用者の満足度は高い。
- ・ 浴室の利用時間の延長を求める意見が多く挙げられた。
- ・ 市民からの意見では、「青年期・壮年期に対しての健康教育の場が足りない」「健康づくりの専門職員の充実」「スポーツ、健康増進施設の充実」「子育て、若者、多世代の交流機会」を求める意見が挙げられた。

## 4 本施設の再整備方針（改修コンセプト）

「2 基本事項の整理」「3 市民ニーズの把握」を踏まえ、本施設の再整備方針（改修コンセプト）を以下に示す。

### I. ふれあいプラザは、今後50年程度、施設を維持する

「八千代市公共施設等個別施設計画」において、公共施設の建物の躯体の目標使用年数は、80年に設定され、物理的な耐用年数まで使用し続けることを原則とし、施設の安全性と運営にとって重要な部位・設備（屋根・屋上、外壁、各種設備機器の交換）については、20年周期を標準とし、改修・更新を行うものとされている。中間年（40年）を目処にすべての部位・設備について、外部開口部、内部仕上げ、各種設備の配線・配管の更新を含めた全面的な改修を行うものとされている。そのため、本施設は築30年を迎えていることから、今後50年程度、施設を維持していくものとする。

本改修事業における改修後の維持管理運営期間は、PFI等導入可能性調査において改修工事及び維持管理運営を含む事業手法の検討を踏まえ設定する。また、維持管理運営期間終了後の次期維持管理運営を見据え、LCC削減や円滑な事業継続の視点を持った事業内容とする。

なお、余熱利用設備関連は余熱熱源となる清掃センターの施設維持期間を踏まえ、維持していくものとする。

### II. 環境問題(ゼロカーボンシティ宣言)、SDGs等に配慮した施設へ改修する

八千代市は、令和2年12月にゼロカーボンシティを宣言し、「2050年二酸化炭素の排出量実質ゼロ」を目指すことを宣言し、取り組みを進めている。また、第5次総合計画の将来都市像や基本理念は、SDGsの要素を最大限反映させており、総合計画を推進することで、SDGsの達成に寄与するものとしている。

CO2排出量の少ない施設設備の導入に向け、熱源方式、空調方式について、現行の吸収式冷温水発生機を用いた空調方式の更新に限らず、より合理的な空調設備方式の導入や太陽光発電設備、LED照明、自然エネルギーの活用、節水型機器の採用等、省エネルギーに配慮した施設とする。

また、非常用発電設備の更新や蓄電設備の導入等により、災害に強い施設を目指す。

### III. 利用者数及び稼働率の向上が図られる施設へ改修する

「八千代市公共施設等総合管理計画」では、公共施設を取り巻く状況に対する今後の対応方針として、集約化・複合化等による公共施設等の総量削減を定めており、利用者が少なく、稼働率が低い諸室について、民間ノウハウの活用等により、利用者数及び稼働率の向上を図る。民間施設等については民間意向調査を踏まえ、導入可能性を整理する。

### IV. 多様化する市民ニーズに対応した施設へ改修する

障害者、高齢者が利用しやすい、ジェンダーレスなど性の多様化への対応を図り、多世代が運動及び交流できる施設等、多様化する市民ニーズに対応した施設を目指す。

### V. 民間活力の導入による財政負担の軽減と民間ノウハウ発揮を図る

改修工事、維持管理運営等に係る財政負担の軽減、人員等の効率化、公共サービス向上の実現を目指す。

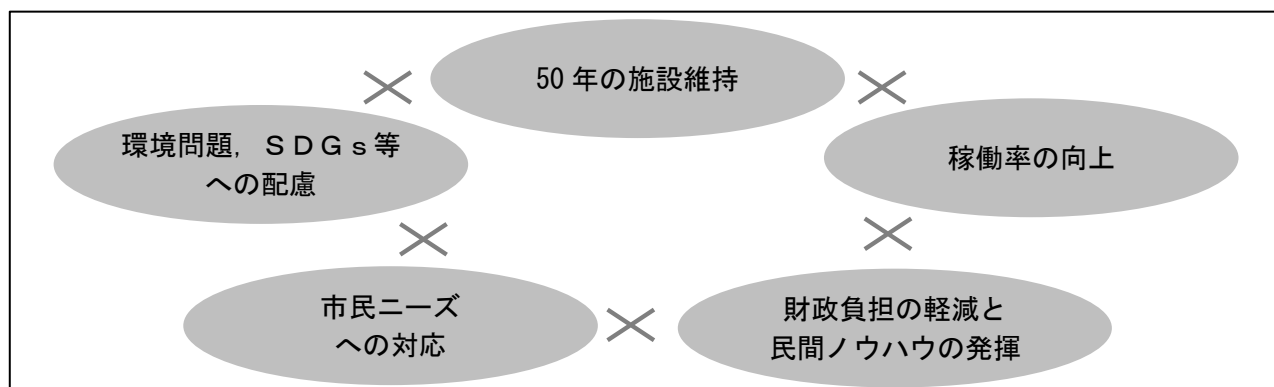


図 4-1 本施設の再整備方針（改修コンセプト）