

# みよし市地区コミュニティ広場 個別施設計画

令和2年（2020年）9月

みよし市

## 目 次

1	計画の目的	1
2	計画の対象施設	2
3	計画の期間	2
4	施設の状態等	2
5	対策の優先順位の考え方	3
6	対策内容及び実施時期	3
7	対策費用	4
8	日常における施設管理	5
9	参考資料	6

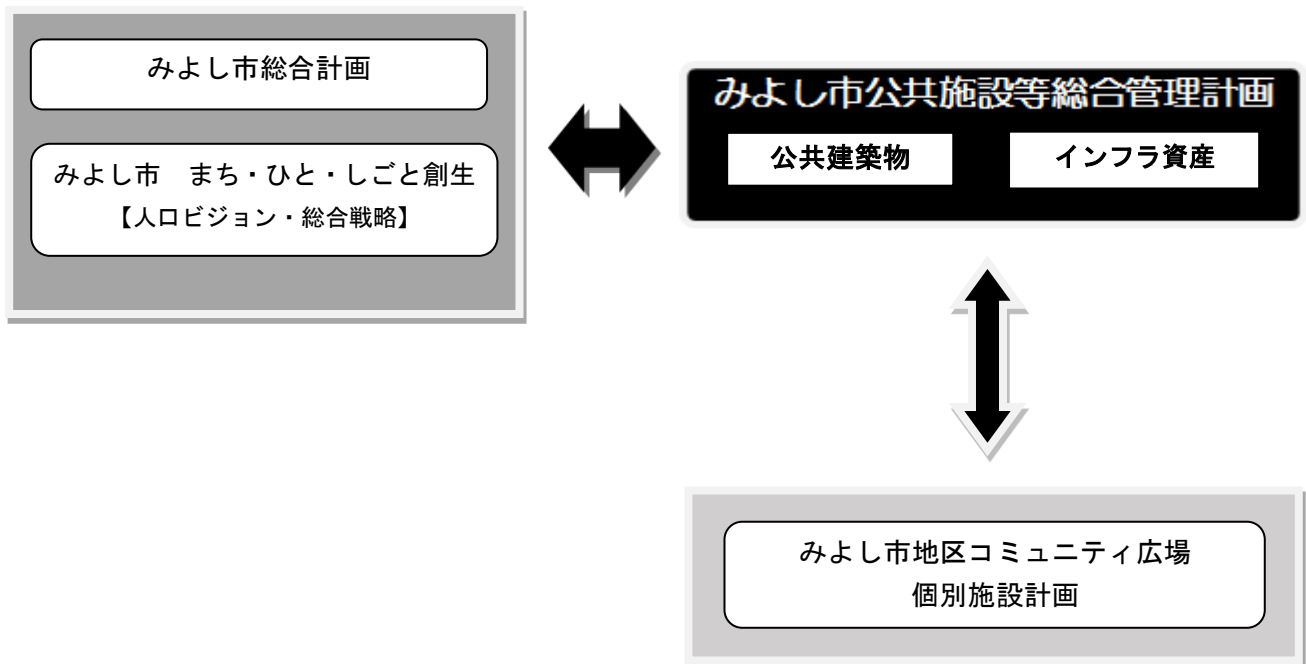
# 1 計画の目的

市内コミュニティ広場は、地域住民の和と連帯意識の醸成を図り、人間性豊かな地域社会を築くことを目的に、昭和51年8月に三好地区コミュニティ広場を整備後、昭和52年7月に北部地区コミュニティ広場、昭和54年12月に西部地区コミュニティ広場及び南部地区コミュニティ広場、昭和58年4月に天王地区コミュニティ広場をそれぞれ開設し、その後において利用者のニーズ等を踏まえ、施設の拡張、改修工事を実施してきました（詳細は、6頁から15頁までを参照）。

開設後40年近くを経過し、管理棟やトイレ、フェンス、ネット等、施設の老朽化が進むとともに、夜間照明器具のLED化導入の検討も地球温暖化防止の観点から必要な状況となっているが、新型コロナウイルス感染症の影響による市税収入等の財政事情が今後も厳しい情勢が続くこと、また今後の高齢人口の増加に伴う扶助費の増加が財政を圧迫することが懸念される中で、大規模な施設の改修又は更新は現状においては、困難であると推測されることから、当面は現在の施設の延命化を図るために必要な修繕を実施しながら、地域で気軽に集い交流することができる施設として維持することとする。

なお、現在策定が進められている「みよし市スポーツ施設再配置計画基本方針」を踏まえた「みよし市スポーツ施設再配置計画」の中で、他の社会体育施設及び都市公園施設とともに市民が安全で快適に利用できるスポーツ環境の整備・充実を図る観点から、地域のバランス、施設の維持管理方法、財政負担等を踏まえ、施設の在り方について再度検討することとする。

図1 みよし市における本計画の位置づけ



## 2 計画の対象施設

本計画の対象施設は、以下のとおりとします。

○三好地区コミュニティ広場（開設：昭和51年8月）

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積
管理棟	昭和51年	44年	軽量鉄骨造	1	85.08 m <sup>2</sup>
屋外便所	平成7年	25年	鉄筋コンクリート造	1	34.39 m <sup>2</sup>

○北部地区コミュニティ広場（開設：昭和52年7月）

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積
管理棟	昭和52年	43年	鉄骨造	1	24.22 m <sup>2</sup>
管理棟	平成10年	22年	鉄骨造	1	4.64 m <sup>2</sup>

○西部地区コミュニティ広場（開設：昭和54年12月）

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積
管理棟	昭和54年	41年	木造	1	32.40 m <sup>2</sup>

○南部地区コミュニティ広場（開設：昭和54年12月）

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積
倉庫	昭和54年	41年	鉄骨造	1	77.30 m <sup>2</sup>
便所	昭和54年	41年	鉄骨造	1	19.25 m <sup>2</sup>

○天王地区コミュニティ広場（開設：昭和58年4月）

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積
管理棟	昭和57年	38年	木造	1	34.20 m <sup>2</sup>

## 3 計画の期間

この計画の期間は、総合管理計画との整合を図り、令和元年度(2019年度)から令和38年度(2056年度)までの38年間とします。

## 4 施設の状態等

【三好地区コミュニティ広場】管理棟

実施年度	実施内容
不明	管理棟室内改修工事（便所⇒倉庫）

【北部地区コミュニティ広場】管理棟

実施年度	実施内容
平成10年度	一部増築及び改修（便所、倉庫内間仕切り設置等）工事

#### 【西部地区コミュニティ広場】管理棟

実施年度	実施内容
平成 26 年度	便所改修工事

#### 【南部地区コミュニティ広場】倉庫、便所

実施年度	実施内容
平成 13 年度	便所補修工事
平成 29 年度	便所改修工事

#### 【天王地区コミュニティ広場】管理棟

実施年度	実施内容
平成 15 年度	便所改修工事

## 5 対策の優先順位の考え方

今後の施設修繕については、不特定多数の出入りがある施設である特性を踏まえ、利用者の安全確保に係る修繕を優先し、事故防止に努めるとともに、定期的な点検を実施したうえで、途中において緊急に対策が必要な箇所が生じた場合は、その都度修繕の必要性について検討を行い、修繕を実施することとします。

## 6 対策内容及び実施時期

施設の耐用年数は、総合管理計画に基づき、普通品質の場合の目標耐用年数の代表値である60年とします。（資料1参照）

また、総合管理計画においては、施設の修繕時期について「予防保全的な修繕（※注1）を竣工から20年と60年で実施するとともに、長寿命化修繕（※注2）を竣工から40年で実施する。」としています。（資料2参照）

対象施設については、竣工後40年を超える施設が多いうえに、予防保全的な修繕の実施はされていないことから、バリアフリー対策も含め、長寿命化修繕が必要な状況である。しかしながら、地区コミュニティ広場については、令和2年度において策定が進められている「みよし市スポーツ施設再配置計画」の対象施設でもあり、他の社会体育施設及び都市公園施設とともに市民が安全で快適に利用できるスポーツ環境の整備・充実を図る観点から、地域のバランス、施設の維持管理方法、財政負担等を踏まえ、長寿命化修繕の実施時期について検討をすることとする。

※注1 「予防保全的な修繕」

耐用年数を迎える建築付属設備（電気設備等）の更新に加え、定期的な点検の実施のもと、躯体の機能に影響が及ぶ前に、屋上防水や外装塗装などの延命化対策を全面的に実施すること。

※注2 「長寿命化修繕」

耐用年数を迎える建築付属設備（電気設備等）の更新に加え、今後40年間施設を使用することを見据え、コンクリート中性化対策、鉄筋腐食対策及び耐久性に優れた仕上げ材への取替など、設備や躯体のリニューアルを実施すること。

資料1 公共建築物の目標耐用年数

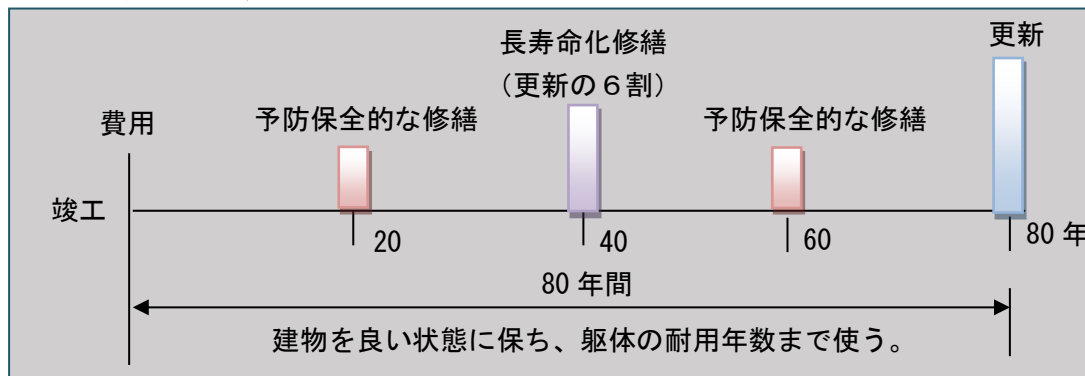
構造	目標耐用年数				法定耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造	高品質の場合	100年	80～120年	80年	30～50年
鉄骨鉄筋コンクリート造					
鉄骨造（重量鉄骨）	普通品質の場合	60年	50～80年	50年	

出典「建築物の耐久計画に関する考え方」（社）日本建築学会 昭和63年

建物の構造	耐用年数	
コンクリートブロック造（略称：CB）	普通品質	80年
	倉庫等の簡易建築物	50年

図表：（社）日本建築学会が定めた主な建物の目標耐用年数表

資料2 公共建築物の長寿命化のイメージ



出典「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）」を基に作成

7 対策費用

長寿命化修繕等に要する費用について、総務省の用途分類において「その他」に分類されることから、建築後40年以上経過し長寿命化には適さない木造の管理棟を除き、総合管理計画が示す単価（20万円/m<sup>2</sup>）により試算すると、長寿命化修繕に要する計画期間の総額は概ね4,900万円と見込まれます。（資料3参照）

また、計画期間に実施する予防保全的な修繕に要する費用については、長寿命化修繕の単価を更新費の6割としていることに準じ、単価を長寿命化修繕の6割（12万円/m<sup>2</sup>）と仮定すると、概ね2,530万円と見込まれます。

### 資料3 総合管理計画における公共建築物の長寿命化にかかる単価

- 建設後60年で更新（建替え）を実施する。更新費は建設費と同額とする。単年度に負担が集中しないように建替え時は費用を3年間に分割する。
- 建設後30年で大規模改修を実施する。改修時の費用は2年間に分割する。
- 更新（建替え）費の単価は、「更新費用試算ソフト」を参考にして、28～40万円/㎡とする。
- 大規模改修の単価は、一般的な想定値である建設費（更新費）の6割とする。

区分	更新（建替え）	大規模改修
市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、行政系施設、病院施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設 処理施設、下水道施設、その他	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

## 8 日常における施設管理

施設の維持管理に向けて、計画的な修繕を実施するとともに、日常においても職員による施設点検を実施し、施設老朽化の進行状況の把握及び修繕を要する箇所の早期発見に努めるものとします。

なお、これにより修繕の必要性が認められる箇所が生じた場合においては、その緊急性に応じた計画の見直しについて、随時、検討していくものとします。

《参考資料》

● 地区コミュニティ広場の主な改修状況

【三好地区コミュニティ広場】

年 度	内 容	備 考
昭和50年	造成工事	
昭和51年	管理棟、フェンス、照明施設、排水施設整備工事	
昭和52年	排水施設、道路舗装、防火施設（防火水槽）、児童遊園地、防災設備（防犯灯）整備工事	
昭和61年	フェンス張替工事	
昭和62年	照明器具改修工事	
平成2年	テニスコート（クレー）整備工事	
平成5年	多目的広場整備工事	
平成20年	テニスコート改修工事	

【北部地区コミュニティ広場】

年 度	内 容	備 考
昭和51年	造成、排水施設整備工事	
昭和52年	フェンス、管理棟、便所設置工事	
昭和53年	照明施設整備工事	
昭和55年	河川改修に伴う移設工事	
昭和56年	造成工事（町道より北側）、照明施設整備工事	
昭和61年	テニスコート整地工事、防球ネット補修工事	
平成元年	照明器具（テニスコート、多目的広場西側）改修工事	
平成2年	防球ネット修繕工事	
平成3年	拡張工事（町道より北側）	
平成9年～ 10年	テニスコート、駐車場、防球ネット用ポール、緑地帯、休憩所整備工事、管理棟室内、外装、屋外便所改修工事	
平成16年	防球ネット修繕工事	
平成17年	テニスコート金網フェンス取替修繕工事	



年 度	内 容	備 考
平成18年	第2多目的広場電灯盤交換工事	
	第1多目的広場照明盤交換工事	
平成19年	多目的広場フェンス改修等工事	フェンス改修L=162m、防球 ネット設置L=96.8m
平成27年	テニスコート舗装工事	

【西部地区コミュニティ広場】

年 度	内 容	備 考
昭和54年	造成工事	
昭和55年	照明施設整備工事	
昭和62年	都市計画街路拡幅工事に伴う照明施設移設及び 付属施設整備等工事	
平成13年	改修工事（建築）	※一部借地契約解除に 伴う改修工事
	改修工事（電気）	
平成26年	便所改修工事	

【南部地区コミュニティ広場】

年 度	内 容	備 考
昭和54年	造成工事、照明施設、避雷針整備工事、	
昭和56年	テニスコート、ゲートボール場整備工事、駐車場整備工事	
昭和57年	駐車場舗装、グラウンド整地工事	
昭和59年	テニスコート照明施設等整備工事	
平成3年	照明灯改修工事	
平成4年	排水設備整備工事	
平成7年	電気設備改修工事	
平成13年	テニスコート整備工事	
	屋外便所補修工事	
	多目的広場スロープ等設備工事	

年 度	内 容	備 考
平成16年	バックネット改修工事	
平成17年	多目的広場フェンス修繕工事	
平成20年	南部地区コミュニティ広場整備基本計画策定業務委託 ※南部小学校と一体利用できる駐車場、テニスコート 及びその南側についての整備計画の策定のため	
平成25年	高圧受電設備修繕工事	
平成29年	屋外トイレ改修工事	
	テニスコート改修工事	グラウンドコート舗装工 A=1,959.2㎡、フェンス張替 工L=138.8m

【天王地区コミュニティ広場】

年 度	内 容	備 考
昭和57年	造成工事、管理棟、照明施設整備工事、	
昭和59年	広場整備工事	
平成7年	防球ネット設置工事	(株)三文
平成15年	便所改修工事 ※下水道接続に伴う工事	(有)原田建築

● 地区コミュニティ広場における現状評価

各施設の現状を分析するため、以下の3つの側面から評価します。ここでの分析結果を踏まえ、個々の施設について対策について検討することとします。

表1 《施設の評価の視点と評価項目》

評価の視点	評価項目	
施設の構造	利用者の安全性確保及び今後維持更新費用に大きな影響を及ぼす施設の物理的状态を表す	・構造安全性 ・バリアフリー状況
利用状況	地域住民のための施設としての利用ニーズの有無を表す	・全利用者に占める区域内利用者の割合

① 施設の構造評価

表2 《各評価項目の指標と評価類型の考え方》

評価項目		A	B	C
施設の構造評価	<b>構造の安全性</b> フェンス、照明の支柱、排水路等の劣化状況によりA～Cの3類型に分類	目視点検の結果、構造物が健全な状態と認められる	目視点検の結果、構造物の塗装の劣化、剥離が認められる	目視点検の結果、コンクリート内部に達するひび割れや欠損等が認められる
	<b>バリアフリー状況</b> 段差への対応状況及び身障者用トイレの整備状況からA～Cの3類型に分類	対応済み ○スロープ設置など段差への対応 ○身障者用トイレ	身障者用トイレはあるが、スロープのない段差がある ×段差への対応 ○身障者用トイレ	身障者用トイレがない ○段差への対応 ×身障者用トイレ 又は ×段差への対応 ×身障者用トイレ

表2-1 《施設の構造評価結果表》

No.	施設名称	施設の構造評価	
		構造の安全性	バリアフリー状況
1	三好地区コミュニティ広場	B	A
2	北部地区コミュニティ広場	B	A
3	西部地区コミュニティ広場	A	C
4	南部地区コミュニティ広場	B	C
5	天王地区コミュニティ広場	A	C

② 利用状況評価

各施設について以下の指標で利用状況を評価します。

表3 《各評価項目の指標と評価類型の考え方》

評価項目		A	B	C
利用状況評価	<p>過去5カ年(H27~R1)における全利用者に占める区域内利用者の割合</p> <p>1日当たりの利用者数(H27~R1)からA~Cの3類型に分布</p>	全利用者に占める区域内利用者の割合が80%以上	全利用者に占める区域内利用者の割合が50%以上80%未満	全利用者に占める区域内利用者の割合が50%未満

表3-1 《利用状況評価結果表》

No.	施設名称	利用状況評価
1	三好地区コミュニティ広場	B
2	北部地区コミュニティ広場	A
3	西部地区コミュニティ広場	A
4	南部地区コミュニティ広場	A
5	天王地区コミュニティ広場	A

**【三好地区コミュニティ広場】**

開設：昭和51年8月

- ・排水路の一部不具合、照明灯の取付用アングルの腐食、テニスコート北側及び東側の面の一部腐食が認められるが、テニスコートのフェンスや入口を改修したり、照明器具の交換を適切に実施したりする等、必要な施設の維持管理を実施している。
- ・全利用者に占める区域内利用者の割合について、評価はBとなっているが、8割近い割合となっており、地域住民の憩いの場として利活用されている。

(評価)

評価項目	評価	評価内容
構造安全性	B	排水路の一部蓋掛けがしていない箇所や照明灯の取付用アングルの腐食、電気メーターの収納ボックスの腐食が認められるが、テニスコートのフェンスや照明灯の照明器具の交換を実施する等、必要な施設の維持管理を実施している。
バリアフリー状況	A	身障者用トイレ有／段差対応済
全利用者占める区域内利用者の割合	B	50% ≤ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">78.2%</span> < 80% ※ 1日当たりの利用者数：19.4人



## 【北部地区コミュニティ広場】

開設：昭和52年7月

- ・ネット、フェンス及び電灯盤等の改修（平成16年度～平成19年度）後、15年近く経過しており、北側の多目的広場のフェンスの一部では、穴が開いていたり、フェンスが傾いたりする等、修繕が必要な箇所がある。
- ・屋外トイレについては、バリアフリー対応はしているものの、男女の間仕切りがないことから利用しづらい状況となっている。
- ・平成27年度に実施したテニスコートの改修により、利用者数が増加している。

（評価）

評価項目	評価	評価内容
構造安全性	B	北側多目的広場フェンスの一部に穴が開いている箇所有、バックネットの支柱の腐食がひどい状況、テニスコート側の照明の配線ボックスの腐食がひどい状況
バリアフリー状況	A	身障者用トイレ有／段差対応済
全利用者占める区域内利用者の割合	A	80% ≤ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">92.4%</span> 1日当たりの利用者数：39.8人



## 【西部地区コミュニティ広場】

開設：昭和54年12月

- ・一部照明灯の安定器に腐食が認められるものの、フェンス等の建造物の状況は良好な状態となっている。
- ・屋外トイレのバリアフリー対応は未整備であり、バリアフリーへの対応は必要な状況となっている。
- ・他の施設に比べ規模が小規模であるため、グラウンド・ゴルフやゲートボールの限定的な利用状況となっている。
- ・利用者数の9割近くが区域内の住民に利用されており、地域住民に利活用されている施設となっている。

(評価)

評価項目	評価	評価内容
構造安全性	A	一部照明灯の安定器部分の腐食が目立つ状況
バリアフリー状況	C	身障者用トイレ無／段差未対応
全利用者占める区域内利用者の割合	A	80% ≤ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">88.1%</span> 1日当たりの利用者数：16.4人



## 【南部地区コミュニティ広場】

開設：昭和54年12月

- ・多目的広場の構造物（1塁側ベンチのRC造の屋根の中央部分）の変形が認められ、テニスコートの照明灯安定器に腐食が認められる。
- ・多目的広場の一部フェンスの柱の腐食、一部基礎部分の亀裂及びフェンスの基礎部分の土砂が雨により流され表面に露出している箇所がある。
- ・屋外トイレ及び倉庫の窓ガラスの一部亀裂がある。
- ・屋外トイレのバリアフリー対応は未対応であり、バリアフリーへの対応は必要な状況となっている。
- ・平成29年度に実施したテニスコート改修工事により、テニスコートの利用は堅調に推移しているものの、全体の利用者数としてはここ数年減少傾向にあるものの、総利用者数及び1日当たりの利用者数ともに地区コミュニティ広場の中で一番多い施設となっている。

(評価)

評価項目	評価	評価内容
構造安全性	B	多目的広場の構造物の変形が認められ、テニスコートの照明灯安定器に腐食が認められる。一部基礎部分の亀裂及びフェンスの基礎部分の土砂が雨により流され表面に露出している箇所がある。
バリアフリー状況	C	身障者用トイレ無／段差未対応
全利用者占める区域内利用者の割合	A	80% ≤ 87.5% 1日当たりの利用者数：55.6人





## 【天王地区コミュニティ広場】

開設：昭和58年5月

- ・広場スロープの一部に段差が認められるものの、フェンス等の建造物の状況は良好な状態となっている。
- ・土地区画整理事業により整備された広場で、住宅に隣接していること、駐車場ほとんどない施設であるため、近隣住民の利用には適しているものの、周辺地域の住民が利用する場合は駐車場の確保が困難な施設となっている。
- ・利用者数は一番少ない状況であるが、駐車場の整備状況を勘案すれば、三好地区コミュニティ広場と同等の利用実績があり、地域住民に利活用されている施設となっている。

(評価)

評価項目	評価	評価内容
構造安全性	A	広場スロープの一部に段差が認められる程度
バリアフリー状況	C	身障者用トイレ無／段差対応済
全利用者占める区域内利用者の割合	A	80% ≤ 99.7% 1日当たりの利用者数：14.0人

