

島本町スポーツ施設個別施設計画 (町立体育館)

令和 7 年 8 月

島 本 町

目次

1 計画策定の概要	1
(1) 計画策定の背景・目的・位置づけ	1
(2) 計画対象期間	2
(3) 対象施設	2
2 施設の実態	3
(1) 体育館の概要	3
(2) 体育館の稼働状況	4
(3) 体育館の維持管理費状況	5
3 体育館の課題	6
(1) 現状における課題	6
ア 耐震性能の不足	6
イ 構造耐震指標 I_s 値について	6
ウ 町立体育館に求められる I_s 値	7
エ 施設・設備の老朽化	7
オ 利用面での課題	7
カ 借地	8
4 新体育館等建設の必要性及び優先順位の考え方	9
5 新体育館等建設に向けて	10
(1) 新体育館等建設の場所	10
(2) 新体育館等の想定規模	10
(3) 新体育館等の設備計画の検討	12
(4) 概算事業費	12
ア イニシャルコスト	12
イ ランニングコスト及び利用料金収入	12
6 財源確保について	13
7 事業手法について	13
8 スケジュールについて	15
巻末資料	16

1 計画策定の概要

(1) 計画策定の背景・目的・位置づけ

全国の地方公共団体では、過去に建設された公共施設等が大量に更新時期を迎える一方、財政は依然として厳しい状況にあります。

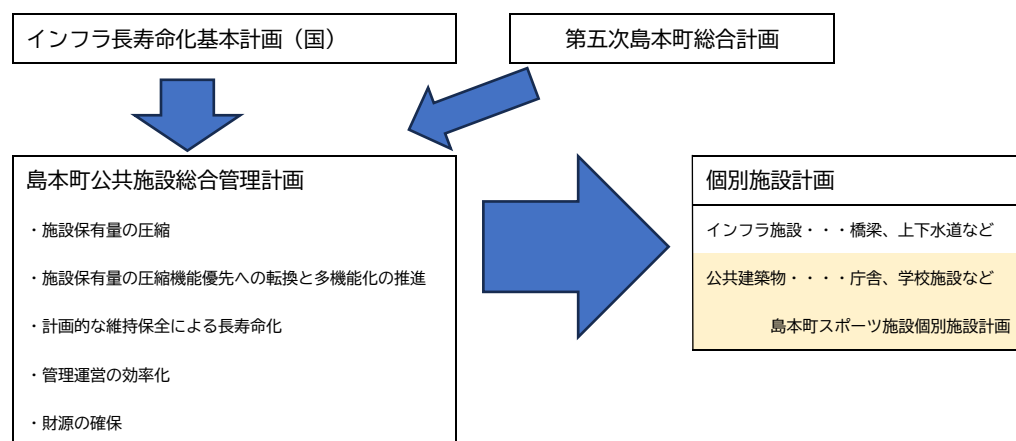
また、人口減少や少子高齢化による公共施設の利用需要も大きく変化することが想定されます。

国においては、平成 25(2013)年 6 月 14 日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」における「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である」との認識のもと、同年 11 月には「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。

こうした国の動きと歩調をあわせ、地方公共団体においても、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画として、公共施設総合管理計画の策定に速やかに取り組むよう、平成26(2014)年 4 月22日付けで総務大臣から通知があったところです。

本町では、国の方針などを踏まえ、本町の「公共施設適正化基本方針」の見直しと充実を図るため、道路や橋りょうなどのインフラ施設なども含めた計画として、平成 28(2016)年 3 月に「島本町公共施設総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、令和 4(2022)年 3 月に改訂しています。そして、島本町スポーツ施設個別施設計画（町立体育館）（以下、「本計画」という。）は前述の総合管理計画に基づき、スポーツ施設の具体的な対応方針として定めるものです。

図 本計画の位置づけ



(2) 計画対象期間

本計画の実施期間は、令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までの10年間としますが、社会経済情勢や本町の公共施設を取り巻く環境の変化、国の制度改正などにより、見直しの必要が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

(3) 対象施設

本計画では、生涯学習課が管理する町有の公共施設のうち、総合管理計画に示すスポーツ施設である島本町立体育館（以下、「体育館」という。）を対象とします。

2 施設の実態

(1) 体育館の概要

体育館は、昭和56（1981）年4月に建設された建物で、町の唯一の体育館であり、3つの体育室とトレーニングルームで構成していて、延床面積は1,286㎡で、町の避難所にもなっています。

体育館は町道百山3号線に面しており、体育館前には来館者用の駐車場が設けられています。

表 体育館概要

所在地	島本町桜井二丁目11番22号
開設日	昭和56年5月19日
延床面積	1,286㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造2階建 屋根鉄骨造
施設構成	■第1体育室（504㎡） ■第2体育室（183㎡） ■第3体育室（183㎡） ■トレーニングルーム（84㎡） ■研修室（56㎡） など □駐車場（16台） □自転車(二輪)置場（約40台）
開館時間	午前9時から午後9時まで
休館日	毎月末日 末日が土曜日の場合はその前日、日曜日の場合はその翌日 12月29日から1月3日
利用対象者	町内在住・在勤・在学の方（団体利用の場合、町外の方も利用可）
備考	避難所（洪水・土砂災害） 町立体育館の諸室の予約貸出 学校教育施設等の予約貸出（テニスコート含む）

(2) 体育館の稼働状況

体育館における令和5年度の利用者状況を見ると、平日休日を問わず利用者が多く、特に第1体育室の稼働率が全日で87.5%と高い状況です。

なお、現在、体育館はスポーツの場として利用されることがほとんどで、イベントや式典などスポーツ以外の目的で利用されることはほとんどありません。

また、利用形態について、一般利用や教室利用なども一部見られるものの、定期利用が利用件数の大部分を占めています。

過去3年間の稼働状況を見ると新型コロナウイルス感染症対策が進んだ令和4年度以降、各体育室はほぼ横ばいとなっていますが、トレーニングルームの利用者状況は大幅に増加しています。

表 令和5年度稼働状況（基本計画より抜粋）

施設	R5年度 利用者数	令和5年度利用件数				稼働率		
		定期	一般	その他	合計	全日	平日	土日祝
第1体育室	19,835人	970件	161件	80件	1,211件	87.5%	85.6%	92.1%
第2体育室	12,599人	594件	328件	71件	993件	71.7%	75.2%	64.7%
第3体育室	11,154人	786件	189件	0件	975件	70.4%	69.1%	73.2%
トレーニングルーム	19,384人	—	—	—	19,384件	—	—	—
研修室	824人	—	—	—	89件	—	—	—

表 過去3年間の稼働状況（事務事業成果報告書より抜粋）

施設	令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数
第1体育室	976件	15,090人	1,202件	19,790人	1,197件	19,835人
第2体育室	894件	9,167人	1,009件	11,415人	990件	12,599人
第3体育室	828件	8,522人	1,067件	11,374人	971件	11,154人
トレーニングルーム	12,679件	12,679人	16,590件	16,590人	19,384件	19,384人
研修室	53件	416人	79件	722人	89件	824人

(3) 体育館の維持管理費状況

体育館の維持管理費は、約3,000万円程度で推移していますが、近年は、人件費の高騰により微増傾向にあります。

表 維持管理費

(単位：千円/年)

	R1	R2	R3	R4	R5	備考
消耗品費	935	745	895	513	412	
光熱水費	1,949	1,919	2,273	3,159	2,564	
修繕料	1,731	1,196	152	175	609	
通信運搬費	88	87	71	58	51	電話・郵便代
手数料	617	543	400	424	424	浄化槽汚泥処分等
委託料	17,990	16,908	17,566	19,144	20,133	体育協会等
賃借料	7,950	7,826	7,823	7,823	7,823	体育館用地
備品購入費	0	221	0	69	295	
還付金	0	365	0	0	0	コロナ禍における利用停止
合計	31,260	29,810	29,180	31,365	32,311	

3 体育館の課題

(1) 現状における課題

ア 耐震性能の不足

本町では、耐震化が必要な公共施設について、平成20年2月に「島本町公共施設耐震化基本計画」を定めて取組を進めています。

町立体育館は、昭和56（1981）年に改正された建築基準法の新耐震基準以前に建設された建物であり、平成28（2016）年度に耐震診断を実施しました。耐震診断の結果、体育館棟（第1体育室）の構造耐震指標値（Is値）について、最小値が0.192と低く、耐震性能が不足しており、震度6強以上の強い揺れを受けた場合に、倒壊又は崩壊する危険性があると診断されています。

表 平成28年度 耐震診断結果

建物	Is値		耐震補強
	X方向	Y方向	
管理棟 （第2、3体育室、事務室、研修室、トレーニングルーム）	0.811	1.577	不要
	0.192	0.518	必要
体育館棟 （第1体育室）	0.192	0.518	必要
	0.518	0.192	必要

イ 構造耐震指標 Is 値について

構造耐震指標に用いるIs値は、地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：粘り強さ）を表すもので、平面等の形状指数や経年劣化を考慮した指標として、建築物の階ごとに算出します。

<参考：構造耐震指標Is値についての評価>

構造耐震指標（Is値）震度6～7程度の地震に対するIs値の評価

Is値が0.6以上：倒壊、又は崩壊する危険性が低い。

Is値が0.3以上0.6未満：倒壊、又は崩壊する危険性がある。

Is値が0.3未満：倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年 国土交通省告示第184号）

ウ 町立体育館に求められる Is 値

「島本町公共施設耐震化基本計画」では、本町の公共施設を災害時における施設利用及び施設の性格により大きく3つに分類しています。そして、町立体育館は大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を利用できることを目標とし、人命の安全確保が図られるものとしています。一般の建物では0.6以上が必要となっていますが、一般建物の概ね1.25倍（Is値=0.75）以上を目標としています。

エ 施設・設備の老朽化

- ・ 外壁や内壁の仕上げ部分にひび割れ（クラック）や塗装の剥離が多くあります。
- ・ 床材がめくれた場合は、適宜補修を行っていますが、今後抜本的な改修が必要になります。
- ・ 窓（建具）が一部歪んでおり、開閉しづらい状況です。また、窓廻りのシーリング不良により、雨漏りが発生しています。
- ・ 給排水設備などの機器について、経年劣化による老朽化が進んでいます。また、設備配管の一部においても、老朽化により不具合が生じており、部分的な補修を繰り返しながら対応しています。
- ・ 体育室に空調設備がないため、夏季及び冬季に快適な利用ができません。
- ・ 照明設備のLED化が完了していません。

オ 利用面での課題

- ・ 体育室などに空調設備が導入されていないため、夏季にはWBGT値が31度以上を超えることもあり、利用者は快適に施設を利用することができなくなっています。
- ・ 観覧スペースがなく、体育館を利用する子どもの保護者などが観覧することが困難となっています。
- ・ 休憩スペースが狭く、エントランスホールや廊下も狭いため、利用者が休憩・滞留できる十分なスペースが確保できていません。
- ・ 器具室の広さが不足しており、備品の一部が体育室にそのまま保管されています。
- ・ 多目的トイレは設置していますが、エレベーターや授乳室などがなく、ユニバーサルデザインに対応した施設となっていません。
- ・ 駐車場及び駐輪場が不足しています。自動車は前面道路から串刺し駐車となるため、停めにくい駐車場となっています。

カ 借地

昭和55年11月から借地料を支払っていて、3年に一度の評価替えの際に賃借料を見直しています。直近では、令和6年度に見直しを行い、次回は令和9年度となります。

用地が借地であるため、毎年度借地料の負担が生じています。

4 新体育館等建設の必要性及び優先順位の考え方

体育館は、耐震性能が不足しているという課題だけでなく、施設・設備の老朽化やバリアフリー等への対応不足など、多くの課題を抱えており、応急措置的な対応では根本的な解決が困難な状況となっているため、体育館を利用する住民の安全性・利便性を確保するためには、早急な課題解決・整備が必要です。

耐震性能の不足に対する解決策として、耐震改修工事による対応がありますが、体育館は建設後すでに 40 年以上が経過していることを考慮すると、耐震改修工事による対応では、現体育館の抱える諸課題の抜本的な解決ができず、建物の長寿命化を図るには、大規模改修工事を実施していく必要があります。

また、体育館は借地上にあるため、今後も現地で施設を維持し続ける場合、恒常的に借地料が発生することとなり、そして、土地所有者の意向によっては現有地での維持は困難となる可能性があります。そのため、町有地で維持管理したほうが、将来的には財政負担の軽減と施設維持の安定化に繋がります。

学校プールは、本町には、4 つの小学校と 2 つの中学校があり、いずれの施設にも屋外プールが設置されていますが、各プールは建設後約 30～50 年が経過しており、大規模改修工事を実施していない 4 校のプールでは、プール槽やろ過装置等の老朽化が顕著にみられます。

また、近年の猛暑によるプール授業の中止への対策とともに、国から求められている教員の働き方改革に配慮した学校プールの管理の在り方についても早急な検討が必要となっています。

さらに、住民の方に惜しまれつつも施設の老朽化などの問題により、平成 26 年に町立プールを廃止しているため、住民が利用できるプールが町内には民間も含めて、現在 1 箇所もない状況となっています。

中長期的な公共施設管理の観点からは、体育館は建て替えを行う方が、耐震改修工事による一時的な対応よりも、体育館において抱える各種課題を解決し、安全で良好な住民サービスを早期に提供できること、省エネルギーに配慮した維持管理のしやすい建物の実現によるランニングコストの軽減を図ることができます。

また、学校プールも夏季の一時期のみの利用のために各学校それぞれで多額の維持管理費をかけて補修するよりも通年利用できるよう屋内プールを 1 か所に整備する方が、安定した授業が提供できることや教職員の働き方改革に寄与でき、さらに学校授業時以外には住民も年中、利用できるようになります。

生涯にわたりスポーツに親しむことができる環境づくりが重要となる中、本町では、老朽化等の課題を抱える体育館及び小中学校プールを集約化して新たに整備する対応が適当と判断しました。

そして、体育館と学校プールを集約化して整備することにより、財政面においても、国の交付金（学校施設環境改善交付金など）、地方債制度（公共施設等適正管理推進事業債など）などの積極的な活用により、一般財源の負担軽減と将来の財政負担の平準化を図ることができます。

なお、建て替えが完了するまでの間、現体育館においては、防災、安全面等での課題を念頭におき、必要かつ最小限での維持補修に努めることとします。

5 新体育館等建設に向けて

(1) 新体育館等建設の場所

新体育館等の建設予定地は、島本町山崎二丁目1番に位置する水無瀬川緑地公園とします。

この水無瀬川緑地公園は、平成10年度に工場跡地を取得し整備を進めた、公園面積約30,000㎡の都市公園です。整備当時から公園内に町立プール、町立体育館を移転整備する予定としていたこと、また、現時点において、これらの施設を一体的に整備することが可能な唯一の町有地であることから、今回、新体育館等の建設予定地としました。

(2) 新体育館等の想定規模

新体育館等の各諸室の想定面積は次のとおりです。なお、現在の体育館で一番広い第1体育室は、ミニバスケットボールコートのみしか取れないことから、今後の利用方法等も考慮し、第1体育室は正式なバスケットボールコート1面分の面積がとれるようにしました。

しかし、その他の第2体育室、第3体育室、トレーニングルームの合計は現在の諸室よりも総面積で減らすなど、利用方法に応じて面積にメリハリをつけるなどの工夫をしています。

また、プールについても各小中学校のプール6校分を1カ所に集約することにより総量を削減します。さらに、小学校には、低学年用プールがありますがプールフロアを活用した水深調整を導入することにより、住民アンケートでも要望のあった低学年用プールよりもさらに水深の浅い幼児用プールにすることで、より多くの住民の方にご利用頂けるような工夫をします。

なお、想定面積は今後の検討により前後するため、現段階の目安とします。

<各諸室の想定面積>

施設	諸室	現体育館面積㎡	新体育館等面積㎡
①体育館	第1体育室	504	950
	第2体育室	183	200
	第3体育室	183	100
	トレーニングルーム	84	100
	控室	—	30
	器具庫1	33	100
	器具庫2	16	25
	器具庫3	16	25
	体育館用更衣室	41	100
小計①		1,060	1,630
②屋内プール	一般プール	—	700
	小学低学年用プール	—	—
	幼児用プール	—	100
	採暖室	—	25
	プール器具庫	—	50
	プール更衣室	—	220
	プール観覧スペース	—	50
	プール監視スペース	—	15
	プール機械室	—	50
小計②		0	1,210
③全体共用・管理部門	エントランスホール	50	75
	休憩スペース	—	125
	研修室	56	80
	事務室	36	50
	救護室	—	15
	職員更衣室・休憩室	—	30
	トイレ	84	100
	多機能トイレ		
	倉庫		
	各種設備室等		
	廊下・階段等		
	EV	—	900
	備蓄倉庫	—	50
小計③		226	1,610
	小計①+②+③合計	1,286	4,450

(3) 新体育館等の設備計画の検討

自然エネルギーや省エネ技術を積極的に活用することで地球環境に配慮するとともに、災害発生時には避難所として機能するよう地域の防災拠点機能を担う施設設備の計画を行います。

(4) 概算事業費

ア イニシャルコスト

新体育館等の整備に必要な概算整備費とその内訳は以下に示す内容が想定されます。本計画では、施設の延床面積を4,450㎡として概算事業費を算定しますが、設計段階などにおいて具体的な検討を進める中で精査を図る必要があります。また、近年における資材単価や労務単価の急激な上昇傾向にも留意が必要です。

<概算整備費（税抜）>

項 目	概算費用	備考
設計費	約1.7億円	基本・実施設計業務、調査費用は除く
建設費	約31.3億円	新体育館等工事費（約29.2億円）＋外構工事費（約2.1億円）
工事監理費	約0.5億円	
備品調達費	約0.9億円	体育館・屋内プールに係る備品調達費
合計	約34.4億円	

※ 概算整備費は現時点の目安であり、今後変更となる可能性があります。

イ ランニングコスト及び利用料金収入

新体育館等のランニングコストとして管理運営費（保守管理、清掃、警備など）は民間ヒアリングおよび同規模程度の先行事例より約9,000万円/年と想定されます。また、利用料金収入は、約2,500万円/年とします。以上により、年間の事業収支は以下のとおり想定されます。なお、小中学校の水泳授業に係る費用は児童・生徒数により年度ごとに変動があるため、また、光熱水費は施設計画及び運営計画により変動するため、管理運営費および年間事業収支には含んでいません。

<年間事業収支>

項目		概算費用	備考
支出	管理運営費	9,000万円	維持管理費＋運営費
収入	利用料金収入など	2,500万円	各体育室・プール等
年間収支		6,500万円	

※ 管理運営費及び利用料金収入は現時点の目安であり、今後変更となる可能性があります。

6 財源確保について

新体育館等の財源計画について、国の交付金（学校施設環境改善交付金など）、地方債制度（公共施設等適正管理推進事業債など）などの積極的な活用を検討して、一般財源の負担軽減と将来の財政負担の平準化に努めます。

7 事業手法について

公共施設の事業手法として、従来から実施されている設計・建設・維持管理等の分離発注方式に加えて、PPPと呼ばれる民間活力を導入する方式が採用されています。体育館および屋内プールにおいても、PFI方式をはじめ、DB方式やDBO方式など民間活力を導入した先行事例が多数確認できます。

簡易VFMの算定などを踏まえて、各方式の比較表を以下に整理します。

民間ノウハウ・創意工夫の発現および事務負担手続きの軽減という観点ではDBOやPFI方式が期待できますが、VFMの算定結果、事業の柔軟性、早期の供用開始といった観点を踏まえると、本事業に導入する手法として、DB方式で実施することにより事業費の圧縮を図ります。

<各方式の比較>

項目	従来方式	DB方式	DBO方式	P F I (B T O) 方式
民間ノウハウ／創意工夫／町の事務負担の軽減	△	○	◎	◎
	個別・単年度・仕様発注のため、創意工夫は各業務単位に限定される。 発注手続き、管理が個別業務で必要（管理運営は別途募集選定手続きが必要）	設計～建設の施設整備の提案による創意工夫が期待できる。 設計建設部分の個別手続き負担の軽減。	設計建設～管理運営までトータルしての提案及び創意工夫が発揮できる。 長期一括契約による個別の手続き等事務負担の軽減（指定管理者の選定も包括）	設計建設～管理運営までトータルしての提案及び創意工夫が発揮できる。 長期一括契約による個別の手続き等事務負担の軽減（指定管理者の選定も包括）
コスト削減・効率化	△	○	○	△
	仕様発注、単年度契約が基本となり、コスト削減は各業務単位での競争性や削減努力に限定される。	設計建設部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。	設計建設～管理運営まで、性能発注によるコスト削減が期待できる。 S P Cを設置する場合は当該費用負担が発生する。	設計建設～管理運営まで、性能発注によるコスト削減が期待できる。 民間資金の調達金利やS P C設置による費用負担が発生する。
簡易V F Mの算定結果	△	◎	◎	○
	—	V F M 4. 2 %	V F M 4. 1 %	V F M 1. 3 %
事業の柔軟性	◎	◎	△	△
	個別・単年度発注のため、各業務において発注者の意見を反映しやすい。	維持管理・運営は個別発注となるため、発注者の意見を反映しやすい。	長期契約に基づく事業となるため、環境変化への対応など柔軟性に欠ける。	長期契約に基づく事業となるため、環境変化への対応など柔軟性に欠ける。
早期の供用開始	◎	◎	△	△
	DBO・P F I方式と比較して、供用開始が早くなる。	DBO・P F I方式と比較して、供用開始が早くなる。	民間事業者募集選定手続きに時間がかかるため、従来・DBより供用開始が遅くなる。	民間事業者募集選定手続きに時間がかかるため、従来・DBより供用開始が遅くなる。
民間事業者の参画意向	△	◎	◎	◎
	従来方式であれば参加しないとの意見があった。	DBを望む回答があった一方で、参加しないとの意見もあった。	DBOを望む回答があった一方で、参加しないとの意見もあった	P F Iを望む回答が最も多かったが、P F Iとする必要性が低いとの回答もあった。
スケジュール管理	△	○	○	○
	昨今は工事発注後の資材調達や人員確保により工期の課題がある。	工事期間の短縮や設計段階からの資材調達・人員確保の準備が可能。	工事期間の短縮や設計段階からの資材調達・人員確保の準備が可能。	工事期間の短縮や設計段階からの資材調達・人員確保の準備が可能。

8 スケジュールについて

想定される整備スケジュールを以下に示します。基本計画に基づき、令和7年度から8年度にかけて、新体育館等の設計・建設を行う事業者の募集・選定を行います。事業者選定後は、設計、建設と進めて、令和11年度中の供用開始をめざします。その後、速やかに体育館は解体撤去します。

なお、このスケジュールは、現時点の想定であり、今後の検討内容によって変更となる可能性があります。

<今後のスケジュール>

	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
基本計画							
DB方式							
民間事業者募集選定							
設計・工事							
							▼供用開始

巻末資料

用語解説（五十音順）

用 語	解 説
DB方式	民間事業者へ公共施設等の設計・建設を一括発注する方式
DBO方式	民間事業者へ公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を一括発注する方式（※運営が含まれない事業を特に区別してDBM方式と呼称する場合もあるが、まとめて一般にDBO方式と呼ぶことが多い。）
PFI（BTO）方式	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式
SPC	Special Purpose Company の略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。 PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。
VFM	Value for Money の略。公共施設等を従来方式で整備する場合とPFI方式等で一括調達する場合とで、公共の支出コストとサービス内容を考えた時に、どちらがより財政支出を縮減できるかを判断する一つの指標。