

1 報告の趣旨

- 市民プラザについて、老朽化した設備等への対応や耐震対策に相当な費用が見込まれるなど、現機能・規模の維持が最適であるか判断を要することから、令和7年度に予定していた耐震補強工事設計の実施について再検討することを、昨年11月に公表
- 各課題の状況を踏まえた対応の検討を進め、耐震補強工事設計の実施の再検討結果などの市民プラザの今後の方向性を示す



(R4：プール循環配管破断)
※R4.10～R5.5：プール休止



(R4：ナラ枯れの影響による倒木)



(体育館の特定天井)
※対策が必要

2 耐震補強工事等の実施の再検討結果

- 耐震補強工事（特定天井改修工事含む）の実施と、老朽化した設備等の修繕の実施範囲毎の対応案を整理し、比較検討を実施（参考資料のとおり）
- **各課題への対応等を総合的に判断した結果、耐震補強工事や設備等の修繕に相当な費用を投じて、今後も現施設の機能・規模を維持し続けることは合理的ではない**

3 今後の方向性

- **耐震補強工事等を実施せず、現施設の利用を終了する**
- **利用者等への影響を考慮し、現施設の利用終了時期は令和8年度末を目途とする**
- **これまで果たしてきた機能や役割を踏まえ、改めて必要な機能を整理した上で施設整備について検討を進める**
- **施設整備についての基本的な考え方を令和7年中を目途に示す**

4 検討の進め方

- 市民プラザがこれまで果たしてきた機能や役割のほか、関連計画や近隣公共施設の状況、橘地区の地域特性などを考慮し、市民意見を聴取しながら検討を進める

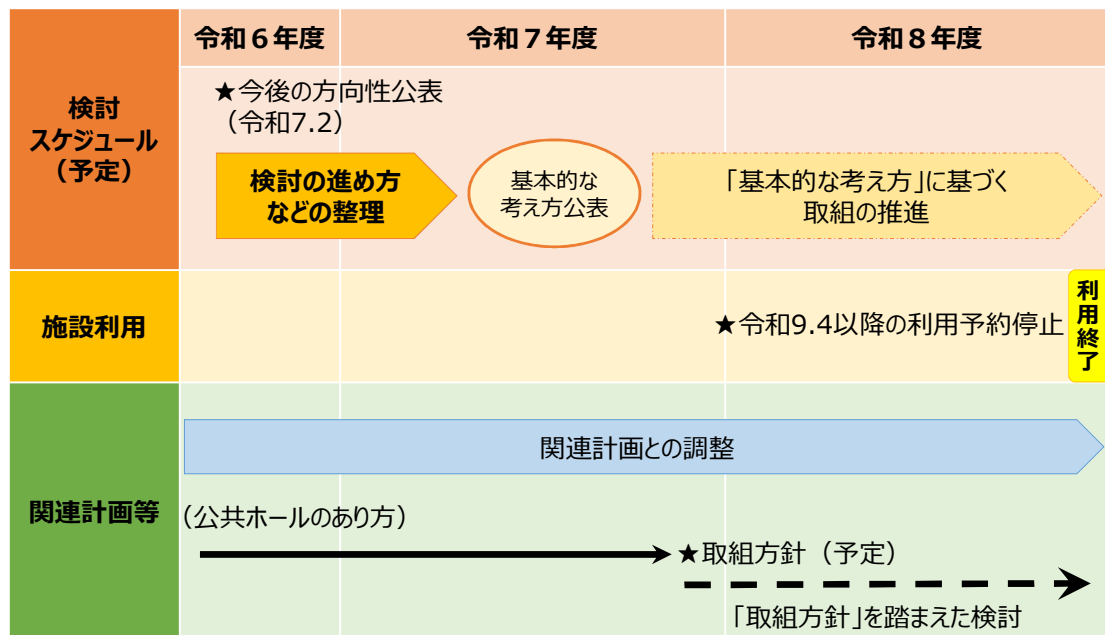
5 当面の取組

（基本的な考え方の取りまとめに向けた取組）

- 施設整備についての検討方法やスケジュールなどの進め方を整理する

（現施設の利用終了に向けた取組）

- 施設利用者が、現施設利用終了後の活動について十分に検討できるよう、利用終了時期等の情報の周知広報を実施する
- 現施設利用終了までの事業計画及び適切な管理運営手法を検討する
- 現施設利用終了後の日本庭園の取り扱いなど、敷地全体の考え方を検討する
- 老朽化の進行等により不具合が発生した設備について、利用者の安全性や施設利用への影響を考慮し、必要に応じて対応を実施する



1 諸課題の状況と対応の検討

（1）施設の老朽化の状況と対応

①状況

- 現在も継続的な修繕を実施しているが、近年でも設備の故障によるプールの休止（令和4年度及び令和5年度）や、浴室の営業休止（令和5年度～現在）が発生しており、さらに、受水槽や高架水槽、分電盤や動力制御盤など、故障によって全館休館の発生が見込まれる、施設全体に影響を与える設備の老朽化が進行している
- 体育館に空調が設置されていないこと、和式トイレが数多く存在することなど、利便性や安全性を向上するための修繕が必要な箇所も存在



（プール循環配管の破断）



（プール壁面の塗装の剥離）



（ナラ枯れの影響による倒木）

■ 体育館・プール・トレーニングルーム

- （体育館）
- 空調設備の設置が望ましい
- （プール）
- 壁面等の塗装の剥離や更衣室の老朽化が進行
- 竣工より使用している主要設備が存在（トレーニングルーム）
- 入口付近で雨漏りが発生

■ 日本庭園

- ナラ枯れの発生、高木化の進行
- 根上がりによる通路の隆起が発生
- 池にヘドロが堆積し、景観を損ねている



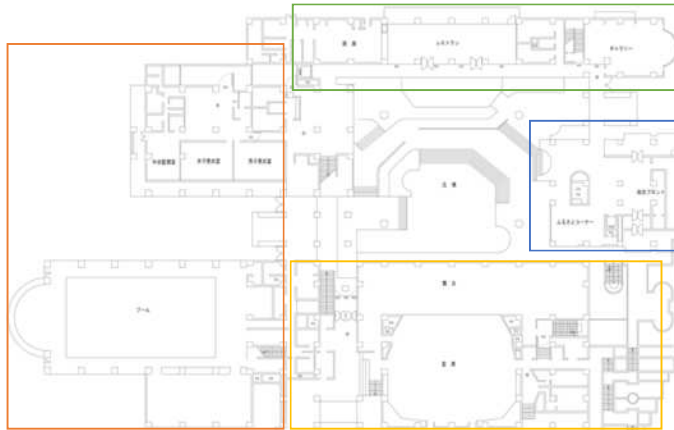
（根上がりによる通路の隆起）（池にヘドロが堆積）

■ 浴室

- 漏水及び貯湯槽破損の発生

■ 会議室・和室・セミナールーム

- 空調設備の経年劣化による停止や異音の発生



■ 宿泊棟

- 空調防音壁の経年劣化
- 空調設備の経年劣化による停止や異音の発生

■ その他全館に係る設備や機能等

- 和式トイレの洋式化
- 受水槽・高架水槽の経年劣化
- 各種配管の経年劣化
- 分電盤・動力制御盤の経年劣化
- 蒸気配管のバルブ・ヘッダーの経年劣化



（漏水による会議室天井の欠落）



（和式トイレが数多く存在）



（受水槽の発錆、配管経年劣化）

■ ふるさと劇場

- ふるさと劇場と屋内広場を隔てる扉の開閉に不具合が発生
- 音響、照明、吊物設備の劣化が進行

②対応の検討

- 第2期指定管理者が令和元年度に策定した「中期修繕計画」を時点修正し、施設全体の大規模な修繕と、現施設利用継続のための部分的な修繕の実施について検討

1)大規模修繕に必要な費用

工事費	工事設計費	工事監理費	合計
約35.5億円	約3.5億円	約1.8億円	約40.8億円

（算出方法）

- 中期修繕計画に記載されている修繕内容を更新
- 直近の見積りや物価上昇率を参考に工事費を更新
- 工事設計費、工事監理費等の諸経費を算出

2)現施設の利用継続のための部分的な修繕に必要な費用

工事費	工事設計費	工事監理費	合計
約8.0億円	約0.8億円	約0.4億円	約9.2億円

（算出方法）

- 時点修正した中期修繕計画から、次の修繕を抜粋
 - ①全館に係る経年劣化が進行した設備（動力操作盤等）
 - ②故障により諸室の休止が発生している設備（貯湯槽等）
 - ③著しく劣化が進行している部位（プール屋上等）

- 大規模修繕には相当な費用が見込まれることから、部分的な修繕の実施についても検討したところ、約9.2億円の費用が見込まれる
- 部分的な修繕により全館休館のリスクの軽減が見込まれるが、ホールやプール等の諸室の部分休館のリスクは解消しない

（２）未利用・目的外利用の諸室の存在等の状況と対応

① 状況

- 既に廃止した宿泊機能に係る配膳室や宿泊室などが存在
- 諸室ごとの利用状況から、機能ごとの利用率に差があることなどが確認

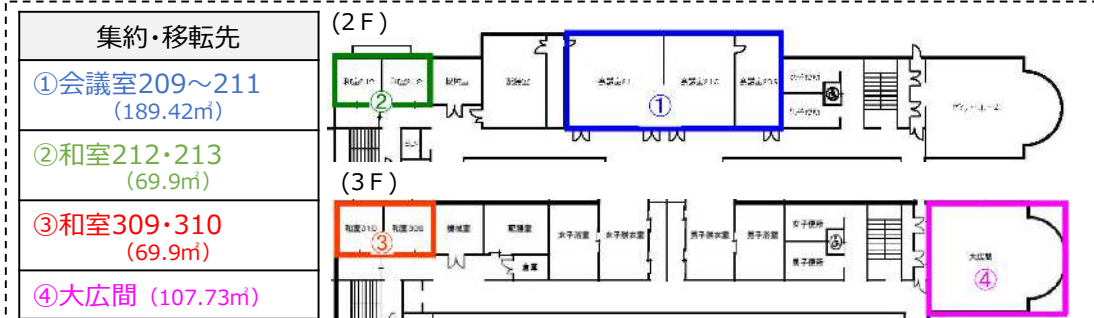
年度		R5		R1	
名称		利用率	利用人数	利用率	利用人数
体育施設	プール(1,472.1㎡)	—	65,100	—	122,403
	体育館(631.9㎡)	92.6%	26,359	95.2%	24,242
	トレーニングルーム (238.13㎡)	—	32,281	—	29,122
文化施設	ふるさと劇場(1,827.46㎡)	42.2%	37,157	39.3%	40,042
	屋内広場(1,147.77㎡)	7.4%	23,208	17.6%	26,980
	会議室 (6室計:295.5㎡)	33.8%	17,007	29.2%	25,261
	和室 (5室計:177.71㎡)	15.1%	4,057	15.8%	6,045
	セミナールーム(107.73㎡)	27.8%	5,360	41.5%	6,627
	練習室(118.07㎡)	58.5%	7,384	59.6%	10,431
	茶室(161.49㎡)	31.4%	2,518	29.9%	3,115
	ギャラリー(136.76㎡)	77.4%	5,552	80.7%	6,975
交流施設	浴室(男女各103.07㎡)	—	266	—	94,612
	大広間(107.73㎡)	—	217	—	2,414
	囲碁・将棋室(16.65㎡)	—	595	—	8,489
	プレイルーム(134.41㎡)	—	8,095	—	9,023
自主事業	ふるさとコーナー(39.46㎡)	23.8%	1,800	51.7%	3,174
	特別和室(各39.29㎡~45.92㎡)	26.1%	4,483	39.1%	9,803
計		241,439人		428,758人	

② 対応の検討

1) 諸室の集約・移転

- 類似の諸室の集約や移転により、施設管理の効率化や利用率の向上を図る

【例】大ホール棟B1Fの諸室（約300㎡）をクラブ・レストラン棟の諸室に集約・移転



- 移転には、諸室の改修が必要となる可能性があり、また、バリアフリー動線や、地下階に機械室があることを考慮すると、集約・移転後も大ホール棟を封鎖することは難しいため、施設管理の効率化が見込めない

2) 諸室の利用転換

- 現在指定管理者に有効活用の提案を求めている特別和室などの諸室を、他の用途に転換する

【参考】かわさき多文化共生プラザ

・「かわさき情報プラザ」の川崎市役所本庁舎への移転を受けて、川崎市役所第3庁舎内に整備



- 利用転換には諸室の改修が必要となる可能性があり、また、特別和室は構造壁が耐震壁として機能しているなど、諸室の形状を大幅に変更することが困難

- 諸室の集約・移転や利用転換は、施設特性から、課題への抜本的な対応とはならない

※利用率：利用予約が必要な諸室の利用割合

※ R5：プール（約3か月）及び浴室（ほぼ通年）の休止が発生

※ R1：新型コロナウイルスの影響を考慮し、3月分は前年度の実績を採用

（3）耐震性の不足・特定天井の存在の状況と対応

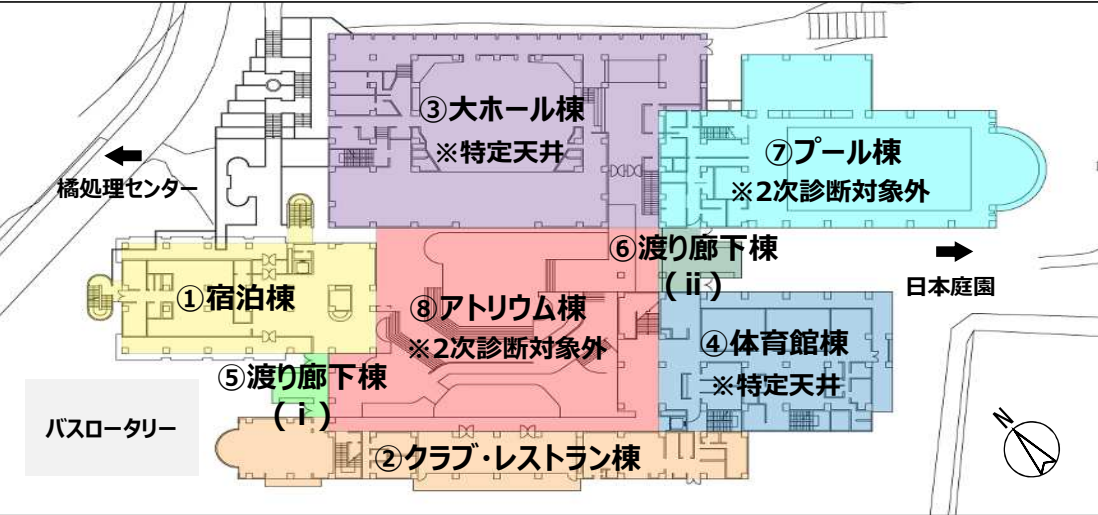
① 状況

- プール棟、アトリウム棟を除くすべての棟で耐震補強工事が必要
- 大ホール棟、体育館棟は特定天井の改修が必要
- 一部の棟での部分的な耐震補強工事は、未補強の棟が倒壊した際に、隣接する補強が完了した棟にも危険が及ぶ可能性があるため、全面的な耐震補強工事が必要
- 耐震補強工事が不要なプール棟についても、プールの運営に必要な設備が大ホール棟の地下階に設置されており、耐震補強工事を実施せず利用を継続することは難しい
- 施設が斜面緑地に隣接していることや、補強箇所が機械設備等に近接していることによる施工の実現性などの課題が存在

（耐震2次診断結果）



（ホール棟と斜面緑地が隣接）



棟名	Is値	ランク	補強要否
① 宿泊棟	0.19~1.82	A	要
② クラブ・レストラン棟	0.61~2.45	C'	要
③ 大ホール棟	0.20~1.46	A	要
④ 体育館棟	0.17~2.83	A	要
⑤ 渡り廊下棟 (i)	0.50~1.67	B	要
⑥ 渡り廊下棟 (ii)	0.41~4.98	B	要
⑦ プール棟	耐震2次診断の対象外		
⑧ アトリウム棟	耐震2次診断の対象外		

Is値	ランク	構造上主要な部分の大地震（震度6強～7程度を想定）に対する安全性の目安
0.3未満	A	大地震の震動及び衝撃に対して、倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
0.3以上 0.6未満	B	大地震の震動及び衝撃に対して、倒壊し、又は崩壊する危険性がある
0.6以上	C	大地震の震動及び衝撃に対して、倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
	C'	構造上考慮すべき特定条件に該当する柱・梁のみ補強が必要

※Is値：地震力に対する建物の強度と靱性を考慮した構造耐震指標
※ランクの記載：Is値の最小値により分類

② 対応の検討

【耐震補強工事及び特定天井改修工事方法】

- 施工の実現性などの課題に配慮した工事方法案を検討
（大ホール棟）
- 施工規模の小さい開口閉塞補強により、限られたスペースでの施工を可能に（耐震補強）
- 継続的な安全性の確保・複雑な天井形状への対応の観点から剛天井化を実施（特定天井改修）
（体育館棟）
- 方杖設置により置き屋根スラブへ水平力を伝達（耐震補強）
- 天井を撤去し、必要な消防対策等を実施（特定天井改修）
（宿泊棟）
- 利用動線や受付の視認性への影響を最小限とするため、鉄骨プレースを活用した工事方法を検討 等

※耐震補強工事等の実施による施設利用への影響

- 耐震壁やプレースの増設により、宿泊棟におけるバリアフリー動線の制限など、施設の利便性の低下が見込まれる
- 大ホール棟について、耐震補強が必要な柱や壁に、音響や照明、吊物等の舞台設備が近接しているため、施工時に仮移設、再構築が必要となり、既存設備の稼働への影響が懸念される

【スケジュール】

- 約1年間の全館休館と、半年程度の部分休館が必要となる
- ※ 耐震補強工事の実施のみの想定であり、設備等の修繕の実施は考慮していない

【コスト（耐震対策概算費用）】

工事費	工事設計費	工事監理費	計
約11.6億円	約1.8億円	約0.6億円	約14.0億円

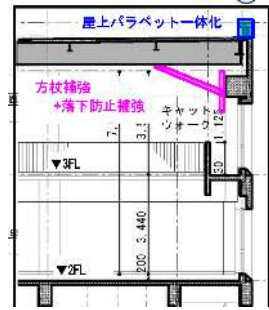
※工事監理費は、工事費の5%として試算

※特定天井改修費用を含む。

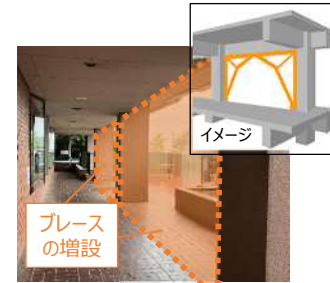
● 施工の実現性に配慮した工事案の検討は可能だが、耐震壁等の増設による利便性の低下が見込まれることや、既存設備の稼働への影響の懸念などの課題があり、施設運営に支障をきたす



（大ホール棟の耐震補強）



（体育館棟の耐震補強）



（宿泊棟の耐震補強）

※バリアフリー動線に制限



耐震補強が必要な壁に吊物設備が近接

（大ホール棟の耐震補強）

※吊物設備の移設・再構築が必要

2 耐震補強工事等の実施の再検討

（1）検討方法

- 耐震補強工事の実施について、設備等の修繕の実施内容の観点から複数の対応案を整理し、諸課題への対応や施設利用者への影響、費用対効果の観点から比較検討を行う
- 「施設利用者への影響」は、耐震補強工事等により施設を利用できない期間や、耐震補強工事の実施や設備故障等の発生による施設利用や安全性への影響の観点で評価

（2）比較検討

	①耐震補強工事		②耐震補強工事 + 部分的な修繕		③耐震補強工事 + 大規模修繕	
耐震性能（安全性）	○	・必要な耐震性能は確保可能	○	・必要な耐震性能は確保可能	○	・必要な耐震性能は確保可能
設備等の老朽化	×	・全館、部分休館のリスクが高い	△	・部分休館のリスクが高い	○	・全館・部分休館リスクが低い
未利用・目的外利用の諸室の存在	×	・現施設の利用を一定期間継続 ・全館・部分休館により未利用が増加する可能性が高い	×	・現施設の利用を一定期間継続 ・部分休館により未利用が増加する可能性が高い	×	・現施設の利用を長期間継続
施設利用者への影響	△	利用不可期間：約1.5年 ・耐震補強工事による利便性の低下や既存設備の稼働への影響が見込まれる ・耐震補強工事による施設の休館が発生	△	利用不可期間：約2年 ・耐震補強工事による利便性の低下や既存設備の稼働への影響が見込まれる ・耐震補強工事等による施設の休館が発生	△	利用不可期間：約3年 ・耐震補強工事による利便性の低下が見込まれる ・耐震補強工事等による施設の休館が発生
コスト（概算）	約14.0億円 (耐震補強工事費：約14.0億円)		約23.2億円 (耐震補強工事費：約14.0億円) (部分修繕費：約9.2億円)		約54.8億円 (耐震補強工事費：約14.0億円) (大規模修繕費：約40.8億円)	
			指定管理料：約2.8億円※ × 利用年数		※第3期指定管理期間（R2～R6）の平均	
	設備などの継続的な修繕費：大		設備などの継続的な修繕費：中		設備などの継続的な修繕費：小	
費用対効果	×	・耐震補強工事に費用を投じて、設備故障等による全館休館が発生するリスクが高い	×	・耐震補強工事に費用を投じて、設備故障等による部分的な施設の休館が発生するリスクが高い	×	・耐震補強工事及び設備の修繕等に相当な費用を要するため、現機能・規模を長期間継続する必要がある
総括	● 耐震補強工事完了後に、設備故障等による施設の休館が発生するリスクを軽減するためには、耐震補強工事と併せて、設備等の大規模な修繕を実施する必要がある ● ③の対策を選択し、相当な費用を投じる場合、未利用・目的外利用の諸室の存在等の課題がある現施設規模・機能を今後も長期的に利用し続けるため、費用対効果が低い					

検討結果

- 各課題への対応等を総合的に判断した結果、耐震補強工事や設備等の修繕に相当な費用を投じて、今後も現施設の機能・規模を維持し続けることは合理的ではない