

西脇市民会館の現状と在り方について

平成27年10月

西脇市

目次

1	市民会館の現状	
(1)	市民会館の概要	..... 1
(2)	利用の概況など	..... 1
2	市民会館の課題	
(1)	建物の老朽化	..... 3
(2)	耐震性能不足	..... 6
(3)	その他	..... 6
3	耐震性能向上の方策	
(1)	方策の検討	..... 7
(2)	コスト比較	..... 7
4	市民会館の在り方の検討	
(1)	市民会館の在り方について	..... 9
(2)	市民会館の在り方の検討に必要な観点	..... 9
5	市民会館の在り方に関する今後の方向性	..... 10

1 市民会館の現状

(1) 市民会館の概要

- ・市民会館は昭和41年に建築され、市民の文化活動の発表の場、文化芸術の鑑賞の場として整備され、利用されてきました。
- ・主な施設機能としては、最大 660人を収容する大ホールをはじめ、中ホールや会議室などの集会施設としての機能を有しています。
- ・現在、施設の運営は、公益財団法人西脇市文化スポーツ振興財団が指定管理者として運営を行っています。

名称	西脇市民会館
場所	西脇市郷瀬町605
新築年度	昭和41年（築49年）
敷地	8,143.09㎡
建築面積	2,206.61㎡
延べ床面積	2,900.01㎡
階数	地上3階
構造	鉄筋コンクリート造

- ・なお、昭和59年には会館東側に健康づくりセンターを増築していますが、構造、用途ともに市民会館とは独立したものとなっています。



【市民会館西側】



【市民会館正面】

(2) 利用の概況など

- ・市民会館には、大ホール、和室など、大小の集会スペースをはじめ、展示コーナー等があり、催事や発表会等に利用されています。
- ・その稼働率（日次ベース：開館日数当たりの利用日数）を見ると、大ホールは30%半ば、中ホールは60%前後の稼働率となっていますが、展示室については、10%前後と稼働率が低くなっています。
- ・公立文化施設現況調査第10回（平成23年度）の同規模施設の稼働率が平均51.8%となっており、市民会館の稼働率は比較的低い状

況です。

- ・また、大ホールの収容人数は最大 660名ですが、一回当たりの平均利用人数は 201.8名となっており、収容人数に対し、十分な利用がされている状況ではありません。

平成22年度 上欄:施設数 , 下欄:回答館における割合 (%)

運営主体	北海道地区	東北地区	関東甲信越静 地区	東海北陸地区	近畿地区	中国四国地区	九州地区	合計 平均
2,000名以上	0 0.0	2 47.5	18 70.4	2 65.0	4 82.9	7 64.6	5 58.7	38 67.5
1,500～1,999	4 53.9	12 69.0	25 68.1	12 62.1	10 55.4	14 48.7	13 65.4	90 62.0
1,000～1,499	8 48.0	33 51.1	90 56.4	33 50.2	30 51.8	22 47.1	33 41.6	249 51.1
500～999	15 58.5	46 55.1	106 54.9	50 46.5	49 49.9	71 48.2	62 52.9	399 51.8
499以下	21 57.8	67 60.7	162 68.8	61 61.6	90 67.5	61 58.6	59 69.9	521 65.1
全体の合計 平均	48 55.9	160 57.6	401 62.1	158 54.2	183 59.6	175 52.3	172 56.6	1297 57.9

出典：公立文化施設現況調査第10回（平成23年度）

2 市民会館の課題

(1) 建物の老朽化

- ・ 築49年を経過する市民会館は内外装や機械設備の老朽化が進んでいます（公共施設等の建築物の望ましい目標耐用年数は構造が標準的な鉄筋コンクリート造の場合は60年（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」））。
- ・ また、平成27年5月に実施した目視検査の結果、次のとおり不良箇所が散見されています。そのため、老朽化の進行に伴う大規模な改修が必要な状況です。

ア 屋上防水

- ・ もっとも広い屋上面積の3階部分は既存の防水保護コンクリートの上にシート防水を施していますが、現在の状況はシート防水と既存保護コンクリートの間に空気の層ができ、密着していない状況にあり、ふくれが散見され、脆弱になっています【写真1】。
- ・ シート防水には、漏水の部分対策と思える切張り補修跡が数多く見られますが、応急措置に過ぎず防水機能は維持されていないことが懸念されます【写真2】。
- ・ 水勾配が十分に確保されていないため、水溜り箇所・跡が数多く見られます。
- ・ また、1階屋上部分については、竣工後、修繕を実施していないため、防水保護コンクリートの表面は劣化が激しくクラックが生じ、白華現象が数多く見られます。



【写真1】

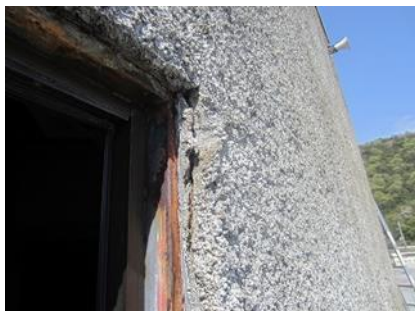


【写真2】

イ 外壁部

- ・ モルタルリシン掻き落とし仕上げ部分の状態は、クラックや白華現象が数多く見られます。
- ・ 鋼製建具との取り合い部の割れ及びコーナー部の剥離等が見られます【写真3】。
- ・ 鋼製建具及び鋼製金物は塗装が剥がれたままの状態で見られ、発錆が極度に進んでいます【写真4】。

- ・鋼製建具回りの目地シーリングは硬化しており、クラックや剥離が目立っています。



【写真 3】



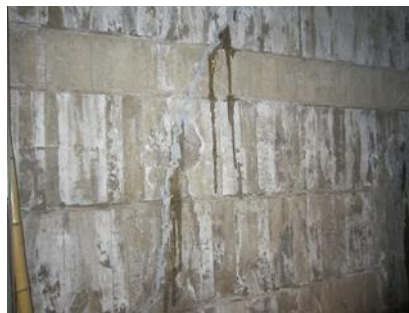
【写真 4】

ウ 内装

- ・ 2階大会議室入口内部壁その他にクラックがあり、躯体まで達しており、最大幅 1 mm以上に達している箇所もあります。
- ・ 3階映写室周辺の天井仕上げ材が漏水により欠落しており、屋上防水及び外壁面の劣化がうかがえます【写真 5】。
- ・ 舞台裏及びサイドステージの内部壁にクラック及び白華現象が多く見られ、補修済みであるが躯体内部まで達しているため漏水が多数発生しています【写真 6】。
- ・ スラブ下と内壁表面に、コンクリートが欠落して、鉄筋が露出している箇所が散見されます。



【写真 5】



【写真 6】

エ 電気設備

- ・受変電設備の修繕履歴は不明であるが、管理者へのヒアリングによると竣工時から更新はしていないことが想定され、老朽化が進んでいます【写真7】【写真8】。
- ・自家発電設備は36年が経過しており、一般的な耐用年数を超過しています。



【写真7】



【写真8】

オ 給排水設備

- ・目視による経年状況から高架水槽のタンク及び給排水管等が劣化していることが想定されます。

カ 空調設備

- ・冷却塔、空気調和機は更新後24年が経過しており、一般的な耐用年数を超過しているため、劣化が想定されます【写真9】。
- ・ボイラーや真空暖房ポンプは更新後32年が経過しており、一般的な耐用年数を超過しているため、劣化が想定されます【写真10】。



【写真9】



【写真10】

(2) 耐震性能不足

- 平成25年9月に実施した耐震診断業務により、市民会館の耐震性能について次の課題が判明しており、市民会館の地震時の安全性に懸念が生じているため、対策が必要になっています。

ア セン断耐力

- 柱帯筋の間隔は@ 250mmとなっており、現行基準の@ 150mm（柱脚・柱頭は@ 100mm）に比べてせん断耐力はかなり劣っています。

イ コンクリートの圧縮強度

- 全階で設計規準強度 $F_c = 18.0 \text{ N/mm}^2$ を下回っています。

ウ コンクリートの中性化の進行

- 中性化基準値28.7mmを大きく上回っているため（最大83.0mm）中性化の進行により、コンクリート自体の劣化、雨水等の浸入による鉄筋の発錆など、躯体の劣化が懸念されます。

エ 構造耐震判定指標（ I_s 値）

- 公共施設である市民会館は震度6以上の大地震が発生した場合であっても、構造体の大きな補修をすることなく、引き続き建築物を使用できる目標 I_s 値（構造耐震判定指標）として0.75以上が必要です。
- しかし、現状では3階を除いた各階で、構造耐震判定指標 I_s 値0.75を下回っています。また、一般的な建築物に求められる構造耐震指標 I_s 値0.6と比べても、 I_s 値0.3未満の階が多くを占め、大きく目標値を下回っています。

(3) その他

ア バリアフリー対策の不備

- 昭和40年代に設計された建物であることから、バリアフリーに対する考え方が万全でなく、エントランスやトイレなど随所で移動の障害となる段差が生じています。
- スロープの設置等で対応を行っていますが、誰もが使いやすい施設とは言えない状況にあります。

イ 施設及び設備の陳腐化、不足

- 演劇鑑賞や演奏会などにおいて、舞台装置などが陳腐化しているため公演が開催できなかつたり、不十分なものとなっています。
- 大規模な催事等では、駐車場の不足が指摘されており、周辺施設の分散した駐車場等を借り上げて利用しています。

ウ 利用状況の低迷

- ・老朽化や設備の陳腐化などの影響もあり、利用状況が低い状況にあります。
- ・一方で、平成27年7月に実施した公共施設に関する市民アンケートでは、回答者の約50%の方が市民会館を重要である（利用する必要がある）と回答されています。
- ・そのため、市民の意向における重要度と利用度が一致していない状況であり、その原因を検討していく必要があります。

3 耐震性能向上の方策

(1) 方策の検討

- ・耐震性能を向上させるための方策としては、建替え（新築）又は耐震補強が考えられます。

なお、施設の老朽化が進んでいるため、耐震補強を行う場合には、先に挙げた老朽化に対する対策として大規模な修繕が必要です。

- ・平成25年9月に実施した耐震診断により検討した耐震補強（案）は、柱・梁・壁・床の増設と壁の増し打ち及び屋根面のブレスの設置等による補強計画となっています。建物の老朽化に示したとおり、躯体の劣化や設備の老朽化が見られる中、補強工事の有効性について、詳細の検討が必要です。

(2) コスト比較

ア 前提条件等

方策	試算前提条件	
	工事費	使用可能期間
耐震補強案	概算工事費 237百万円（仮設費及び耐震補強工事費）、平成25年度実施の耐震診断業務資料による。	耐震補強工事を行い、標準的な耐用年数60年まで使用することとするため、残存供用期間は、10年とする。
	【参考】 大規模修繕概算費 725百万円（総務省更新費用試算ソフト大規模修繕単価25万円/m ² ）	【参考】 ※老朽化状況に示したとおり、劣化が各所で見られるため、大規模修繕を実施する必要がある。

建替え案 (新築)	【試算1】 現市民会館の解体費等を含む概算単価（総務省更新費用試算ソフト建替え単価40万円/m ² ）、現在と同規模（2,900m ² ）の建替えを想定する。	建替え後の供用可能期間は60年間とする。
	【試算2】 建替え単価60万円/m ² 、現在と同規模（2,900m ² ）の建替えを想定する。	【参考】 ※左記単価は他市の市民会館等の文化系ホールとの整備実績に近い事業単価を採用した場合

イ 試算結果

(7) 耐震補強案【想定】

耐震補強工事費 237百万円

大規模修繕工事費 725百万円（※）

全体事業費（合計） 962百万円（供用可能期間10年）

供用可能期間1年間当たり事業費 96.2百万円

※大規模修繕費は、供用可能期間を踏まえ、実施箇所を精査することで減額できる可能性があります。

(4) 建替え案【想定】

・試算1（総務省試算ソフト単価40万円/m²による）

1,160百万円（供用可能期間60年）

・試算2（他市事例単価60万円/m²による）

1,740百万円（供用可能期間60年）

供用可能期間1年間当たり事業費 29百万円

※建替え案については、現在と同規模を建替えることを想定しているため、計画規模により事業費が増減する可能性があります。

- ・上記の試算結果から、市民会館の耐震性能向上に関する方策としては、単純な長期的コストの比較では建替え（案）が有利であることが想定されます。

4 市民会館の在り方の検討

(1) 市民会館の在り方について

- ・市民の文化芸術に関わる活動の拠点や鑑賞の場を確保することは、心豊かな暮らしを実現するために必要不可欠です。
- ・一方で、そうした活動の拠点の1つである西脇市民会館は、利用状況等が高い状況ではなく、本市においてその機能を十分に果たしているとは言えません。
- ・また、本市では厳しい財政状況や人口減少等を踏まえ、公共施設全体の見直しを進めています。市民会館についても様々な観点から今後の在り方を検討していくことが必要です。

(2) 市民会館の在り方の検討に必要な観点

ア 文化芸術活動の多様化に関すること。

- ・市民会館の建設当時と比較すると、ライフスタイルの多様化などが進展しており、文化芸術活動についても多様なものとなっています。
- ・本市は、県下でも文化度が高いまちとして評価を受けてきましたが、今後も市民が主体となった文化芸術活動を広げていくために、特に、市民会館の稼働率の低さ等を踏まえて、どのような環境が必要であるか検討していく必要があります。

イ 市庁舎建替えに関すること。

- ・耐震性能が不足する市庁舎については、建替えを行うこととし、平成27年度から基本構想の策定に着手していますが、隣接の市民会館についても、併せて検討することで、より効率的な整備が実現される可能性があります。
- ・なお、市民会館について、今後も必要な施設として保有するのであれば、耐震性能向上に関する方策で示したとおり、「建替え」が長期コスト面から望ましい施策であると考えられます。

ウ 公共施設マネジメントに関すること。

- ・平成27年3月に策定した公共施設等総合管理計画中間報告書に示したとおり、本市の保有する公共施設は、将来の財源見通し等を踏まえ過大であり、市民生活に「真に必要な機能を維持しつつ総量を削減」する必要があります。

また、公共施設を新設・更新する際には、「施設の複合化など最も効果的で効率的な手法を検討する」必要があります。

- ・市民会館については、客観的なデータとしての利用状況、利用実態等を踏まえ、真に必要な機能を検討するとともに、他施設での代替、周辺市町との広域的な共同利用や機能分担なども視野に入れ、適正な在り方を検討する必要があります。

5 市民会館の在り方に関する今後の方向性

- ・西脇市民会館については、上記の市民会館の在り方に必要な観点等を踏まえ、本市において欠かせない公共施設の1つとして位置付け、その耐震性能を向上させ、物理的劣化、機能的劣化に対応していくための手段として、「建替え」を視野に検討を進めます。
- ・また、「建替え」の検討を進める際は、公共施設マネジメントの観点から、もっとも効果的・効率的な手法となるよう、現在検討を進めている庁舎整備との「一体的な整備」を検討します。
なお、必要な機能や適正な規模については、今後検討を進めていきます。