

宇土市
公共施設個別施設計画
【概要版】

熊本県 宇土市

令和3年 3月

1. 計画の目的

本市では、2016年度に「宇土市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定し、総合管理計画では、本市の状況や公共施設等を取り巻く現状・課題などを踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理等に関する基本的な方向性を定めています。

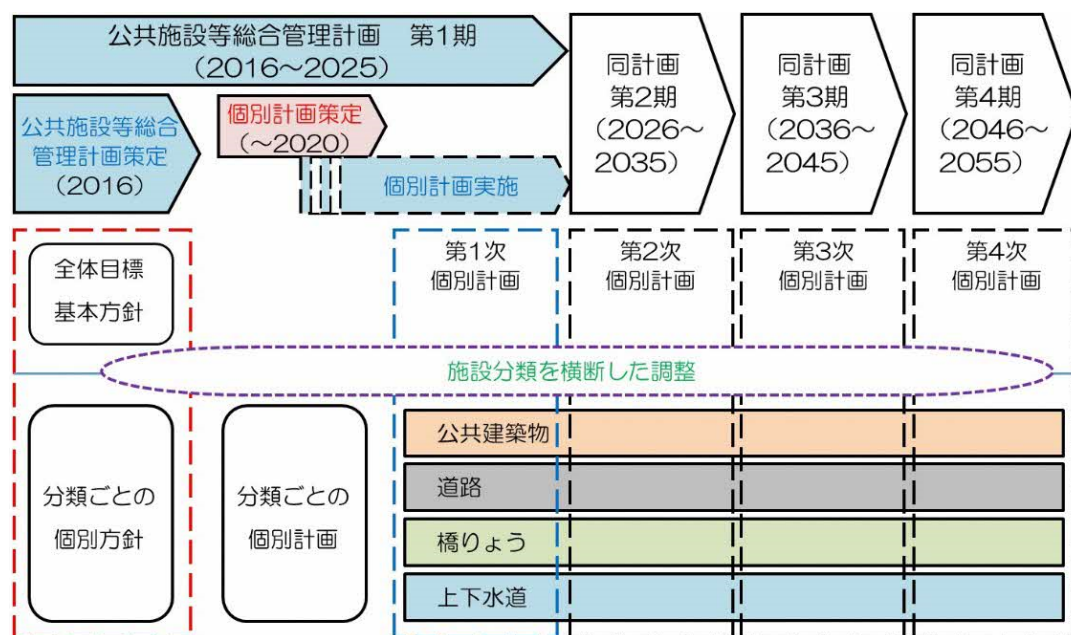
本計画は、総合管理計画に基づき、長期的な視点で公共施設の更新・長寿命化を総合的かつ計画的に行うことを目的として策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、総合管理計画の下位計画として、総合管理計画に掲げる公共建築物のうち、公営住宅や学校施設等を除く施設の維持管理方針、施設ごとの具体的な対策方針を示すものです。

3. 計画期間

本計画は、2021年度から2055年度までの35年間を見通した上で、2021年度から2025年度までの5年間を第1期、2026年度から2035年度までの10年間を第2期とし、15年間の計画を策定します。なお、5年ごとに見直しを行うほか、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に変更が生じた場合には、必要に応じて適宜見直しを行います。



4. 対象施設

総合管理計画に掲げる公共建築物のうち、別途計画を策定している公営住宅、学校施設、排水機場を除く 53 施設、105 棟を本計画の対象とします。

用途分類	延床面積 (㎡)	施設数 (件)	棟数 (棟)
市民文化系施設	6434.45	9	11
社会教育系施設	1565.4	4	7
スポーツ・レクリエーション系施設	14162.56	11	32
産業系施設	971.9	1	1
子育て支援施設	885.52	4	4
保健・福祉施設	5262.71	5	9
行政系施設	4826.42	12	26
公園	333	2	3
その他	932	5	12
合 計	35373.96	53	105

5. 施設整備・維持管理に関する基本方針

(1) 長寿命化の推進

不具合が発生してから修繕を行う「事後保全」ではなく、計画的に保全や改修を行う「予防保全」への転換を行い、耐用年数を超えてできるだけ長期間良好な状態で利用できるよう、施設の長寿命化を目指します。

(2) 維持管理・修繕の実施方針

日常的に施設の点検や情報管理等を行い、施設に応じた改修を計画に反映します。

(3) 点検・診断等の実施方針

簡易的な施設点検を定期的を実施することで、不具合等の早期発見に努めます。また、長寿命化改修を行う前には、躯体の診断を行います。

(4) 安全確保の実施方針

高い危険性が認められた施設については、現地状況を確認し、適正に修繕を実施します。また、事故になり得る危険箇所については立入禁止等の処理を行います。

(5) 更新の実施方針

老朽化の進んだ施設の更新等を行う際には、施設の複合化などの施設の再編、譲渡等について検討を行ったうえで更新を行います。

(6) ユニバーサルデザインの推進方針

改修工事等を実施する際には、誰もが利用しやすい施設づくりに取り組みます。

6. 施設長寿命化の基本方針

(1) 目標耐用年数の設定

本市では、公共建築物の目標耐用年数を、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に 80 年と設定します。

(2) 改修周期の設定

改修周期については、「建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」を参考に設定します。建築後約 20 年で機能回復のための大規模改修を行い、耐用年数の中間期となる約 40 年で機能向上のための長寿命化改修を行います。その後、約 60 年で再び大規模改修を行い、目標耐用年数の約 80 年で建物の建替えを行います。

(3) 長寿命化の判断基準

長寿命化の可否を判断するためには、建物ごとに構造躯体の健全性を評価する必要があります。耐震基準や既存の耐震診断資料等を基に、計算上、長寿命化可能と判断を行いますが、長寿命化改修の実施にあたっては、構造躯体の健全性調査を実施します。

7. 老朽化状況の把握と優先順位の考え方

各建物の 5 つの部位の健全度（劣化状況）について、目視調査や経過年数により A, B, C, D の 4 段階で評価を行い、100 点満点で算出します。健全度が 40 点未満の場合は、優先的に長寿命化改修等の対策を講じることとし、災害時の対応を踏まえた防災拠点や避難所などは、防災面で重要な施設であるため、その重要度についても考慮した上で、総合的に判断します。

また、健全度の点数に関わらず、C 評価については概ね 10 年以内に、D 評価については概ね 5 年以内に改修等の対策を講じることとします。

目視による部位の評価点【屋上・屋根、外壁、内部仕上げ】

評価	基準	評価点
A	概ね良好	100点
B	改修が望ましい・部分的な修繕が必要	75点
C	改修が必要	40点
D	早急な対応が必要	10点

良好
↑
劣化

経過年数による評価点【電気、機械設備】

評価	基準	評価点
A	20年未満	100点
B	20～40年未満	75点
C	40年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化がある	10点

良好
↑
劣化

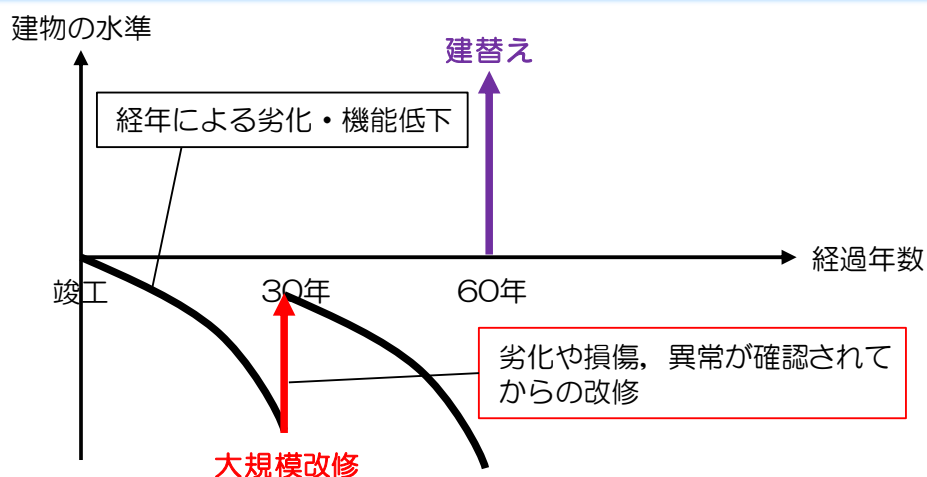
※ 経過年数は現地調査を実施した2020年度を基準とします。

- 事後保全型（従来型）のイメージ

基本方針：劣化や損傷，異常が確認され，老朽化が著しく進んでから改修を行います。

耐用年数：60 年

改修周期：30 年



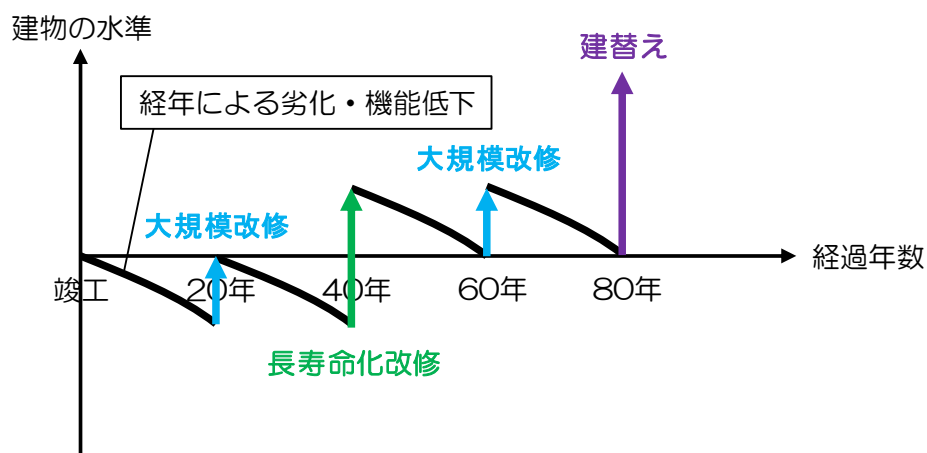
日常的に施設の点検や情報管理等を行い，計画的な維持方針へ転換します。

- 予防保全型（長寿命化型）のイメージ

基本方針：劣化や損傷，異常などの不具合が確認される前に改修を行います。

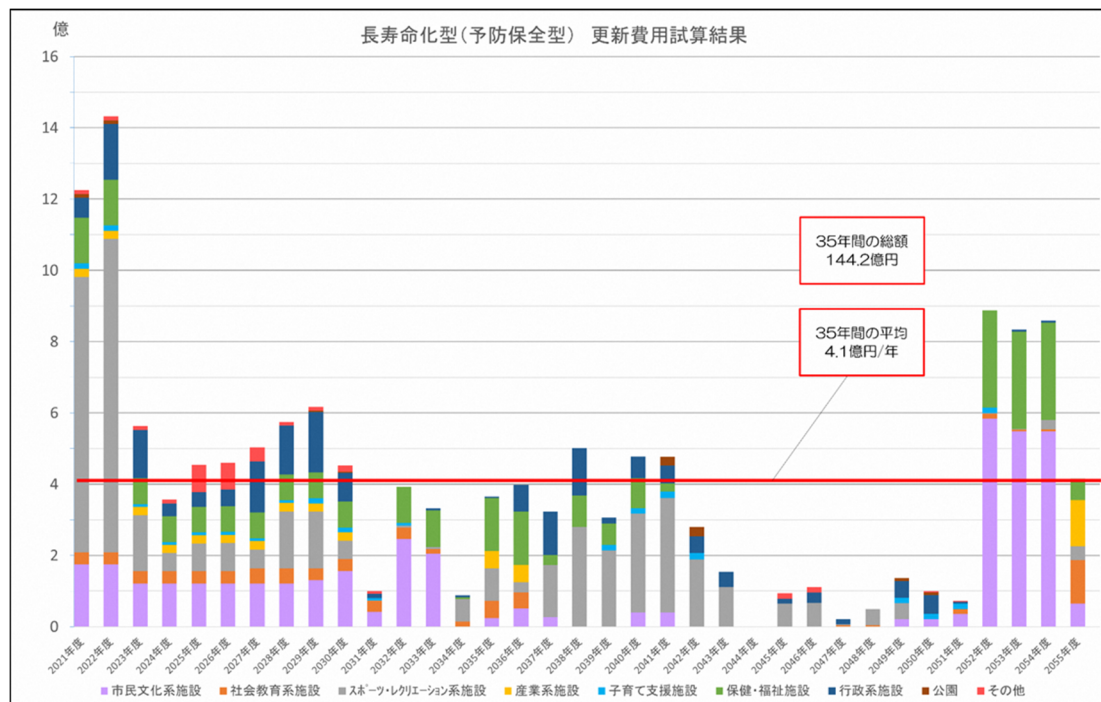
目標耐用年数：80 年

改修周期：20 年，40 年，60 年



8. 更新費用の試算

事後保全型から予防保全型の管理に転換することで、35年間の総額は144.2億円となっており、事後保全型の総額と比較して26.6億円の削減が見込まれます。



9. 個別施設計画の基本方針

(1) 市民文化系施設

主な施設：中央公民館、網田公民館、市民会館、花園コミュニティセンターなど

- 公民館は、地域住民の生涯学習等の場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。また、網田公民館については、2023年度に完成予定の網田コミュニティセンター建設に合わせて、今後の方針を検討します。
- 市民会館は、市民の文化活動及び鑑賞、市民交流の場として一定の役割を果たしており、別途策定されている宇土市民会館長寿命化計画（個別施設計画）に基づき、長寿命化を施設の方針とします。
- 花園コミュニティセンターは、住民の自治活動の場を提供することにより、地域の施設として住みよい地域社会の形成等に一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。

(2) 社会教育系施設

主な施設：市立図書館、網田焼の里資料館、大太鼓収蔵館、轟泉資料館

- 図書館は、市民の文化および教養の向上を図る場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。また、運営については、指定管理者制度の導入も検討します。
- 網田焼の里資料館、轟泉資料館及び大太鼓収蔵館は、文化の継承及び保存育成、市民の歴史認識を深める場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。なお、網田焼の里資料館（母屋）については、天保時代に建築された歴史的な木造建築物であることから、現状を維持する方針とします。

(3) スポーツ・レクリエーション系施設

①スポーツ施設

主な施設：市民体育館、轟地区農業者トレーニングセンター、運動公園など

- スポーツ施設は、スポーツを通して地域住民の福祉の増進に一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。また、指定管理を行っている施設については、今後の指定管理者による運営状況を踏まえ、施設運営のあり方を適宜見直します。
- 農業者トレーニングセンターは、農業者の生産技術の向上及び健康増進による農業振興に一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。

②レクリエーション・観光施設

主な施設：宇土マリーナ

- 海洋性スポーツやレクリエーション活動を通じた海に親しむ機会や憩いの場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。第1期の取組としては、2021年度に管理棟の大規模改修を計画しています。

③保養施設

主な施設：宇土市健康福祉館（あじさいの湯）

- 市民の福祉の増進に寄与し、憩いと交流の場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。第1期の取組としては、2021年度に電気設備の改修等を計画しています。

(4) 産業系施設

主な施設：就業改善センター

- 地域産業や地域活性化の拠点として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。将来的には施設の集約化や機能の統合など、新規整備を伴わない施設確保の方法や民営化などを検討します。

(5) 子育て支援施設

主な施設：東っ子学童クラブ、花っ子学童クラブ、宇土市児童センターなど

- 学童保育施設は、保護者が労働等により昼間家庭にいない小学校に就学している児童の保護及び健全育成を図る場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。なお、校区毎の需要にあわせ、不足する校区については、賃貸物件の利用や小学校の空き教室の利用など、施設確保の方法を検討します。
- 児童センターは児童の健全育成及び健康増進、豊かな情操をはぐくむ場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。

(6) 保健・福祉施設

主な施設：長浜福祉館、養護老人ホーム（芝光苑）、保健センターなど

- 長浜福祉館は、児童の健全育成と老人福祉等の向上を図るための総合的な活動の拠点として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。
- 老人福祉センターは、地域の高齢者の健康増進や教養の向上、レクリエーションの場として一定の役割果たしており、長寿命化を施設の方針とします。
- 養護老人ホーム（芝光苑）は、2024 年度を目途に民営化を目指していきます。
- 保健センターは、市民の健康の保持及び増進を図るとともに市民の自主的な保健活動の場として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。

(7) 行政系施設

主な施設：本庁舎、教育委員会、防災センター、宇土市シルバー人材センターなど

- 本庁舎や各支所、教育委員会、防災センターなどの行政系施設は、総合的な行政サービスや災害時の拠点施設として一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。

- 本庁舎は、現在の仮設庁舎・市役所別棟・教育委員会・市役所別館の市役所機能を統合した新庁舎を 2023 年度に供用開始予定としています。これにより、市役所別棟は廃止し、教育委員会は、文化財等を展示公開する資料館的機能を兼ねた市民交流施設としてリニューアルし、有効活用を図る予定としています。
- 網田支所については、必要な修繕を行いながら適正に維持管理を行っていく現状維持（事後保全）を施設の方針としています。2023 年度に完成予定の網田コミュニティセンター建設に合わせて、今後の方針を検討します。
- 宇土市シルバー人材センターについては、現状を維持する方針とします。

(8) 公園

主な施設：宇土アグリパーク、宇土駅前広場

- 宇土アグリパークは、環境保全に関する学習の場として農業の振興及び食文化の向上に一定の役割を果たしており、長寿命化を施設の方針とします。

(9) その他

主な施設：武家屋敷（旧高月邸）、網田レトロ館、檜崎古墳、住吉駅前駐輪場など

- 武家屋敷（旧高月邸）は、歴史的な木造建築物であることから、現状を維持する方針とします。
- 網田レトロ館については、現状を維持する方針としていますが、築 120 年以上経過していることから、今後の方針を検討します。
- 住吉駅前駐輪場は、2 階部分が避難所として利用されているため、長寿命化を施設の方針とします。
- 水道企業団については、現状を維持する方針とします。

10. フォローアップ方針について

本計画は、対象施設の改修や建替えの方針及び工事概要を計画づけるものです。計画に位置付けられた事業は、宇土市総合計画（実施計画）や各年度の予算編成の中で工事内容、年次及び個別の事業費を精査し、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとします。計画の推進にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づく定期的な見直しを行い、施設所管課と相互に連携しながら進行管理を行います。