

大牟田市公共施設維持管理計画

平成27年3月策定

令和2年3月改定

目次

序章 見直しにあたって.....	1
1. 趣旨.....	1
2. 計画期間と見直しの基本的な考え方.....	1
3. 本市を取り巻く社会・環境の変化.....	2
4. これまでの取り組み.....	3
5. 見直しのポイント.....	4
6. まとめ.....	5
第1章 計画の策定にあたって.....	7
1. 背景と目的.....	7
2. 位置づけ.....	8
3. 地勢と大牟田市の取り組み.....	9
4. 人口構造.....	10
5. 財政状況.....	13
6. 公共施設の現状.....	16
(1) 対象施設.....	16
(2) 建築物.....	17
(3) 道路.....	21
(4) 橋梁.....	21
(5) 上水道.....	22
(6) 下水道.....	22
(7) コストシミュレーション.....	23
7. 公共施設の課題.....	24
第2章 公共施設維持管理計画.....	26
1. 基本理念.....	26
2. 目標.....	28
3. 基本方針.....	32
4. 施設別方針.....	37
5. 具体的取り組み.....	40
6. 一般施設における個別施設方針.....	41
第3章 一般施設長寿命化計画.....	43
1. 長寿命化計画の策定にあたって.....	43
(1) 長寿命化計画とは.....	43
(2) 対象施設.....	44
(3) 施設配置.....	45
2. 施設の状況.....	46
3. 改修の優先順位.....	49
(1) 優先順位の設定.....	49
(2) 優先順位の検討.....	49

4. 予防保全のための年次計画	51
(1) 年次計画の概要	51
(2) 年次計画の見方	51
(3) 年次計画の前提条件	52
(4) 年次計画活用の注意点	52
(5) 年次計画書	53

3. 本市を取り巻く社会・環境の変化

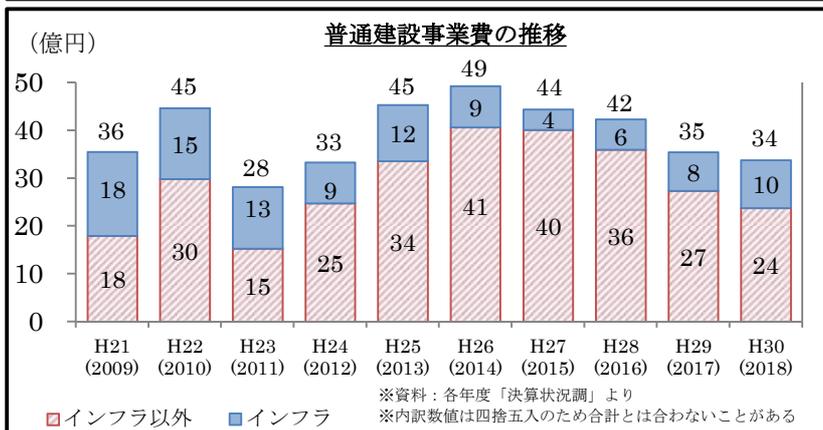
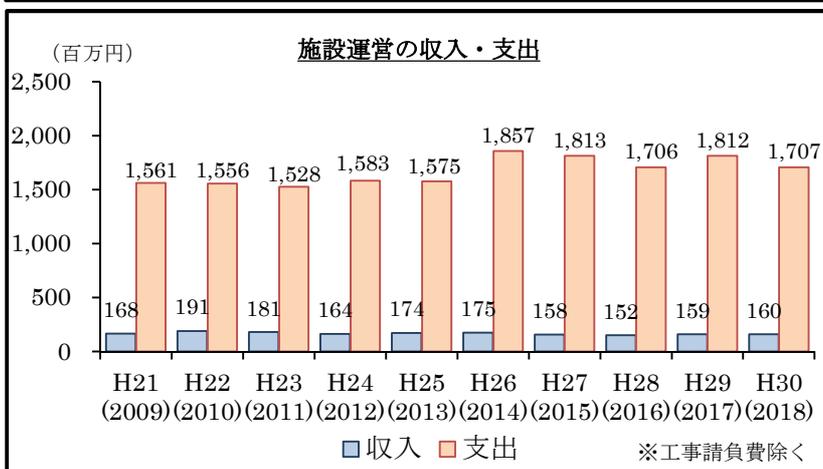
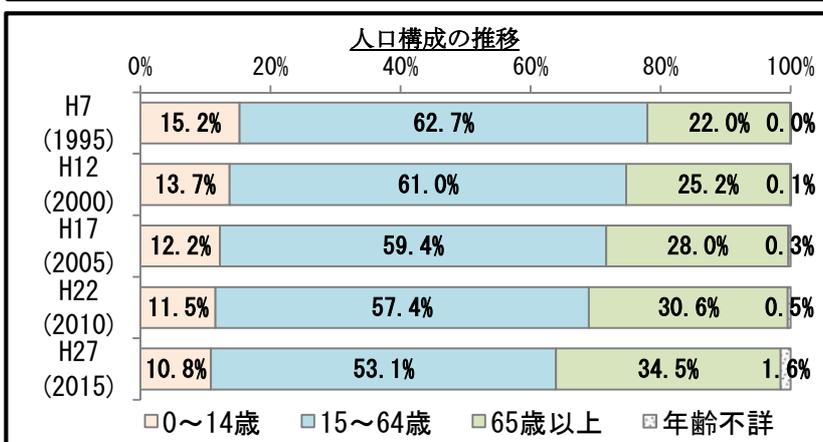
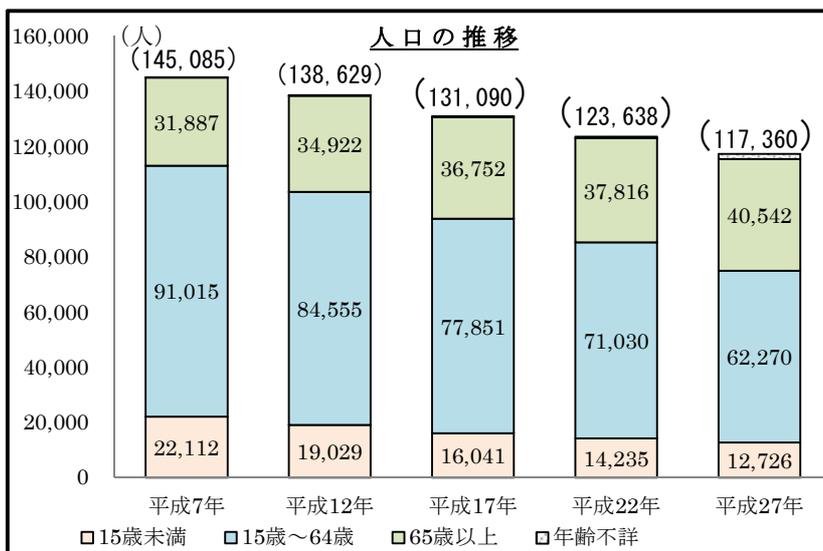
本市の人口(国勢調査)は、平成27年に117,360人となり、平成22年と比較すると6,278人減少し、今後も減少を続けていくと推測されています。

また、年齢3区分別人口では、特に、15～64歳の生産年齢人口の減少が顕著で、平成27年には53.1%と人口の約半数までになっています。

一方で、65歳以上の老年人口は増加し続けており、高齢化率は、平成27年で34.5%と全国平均26.6%と比べ大きく上回っている状況にあります。

次に、大牟田市の一般施設(市営住宅及び学校施設を除く建築物で延床面積が200㎡を超える主な公共施設)46施設に係る支出を見てみると、平成21年度に約15.6億円であったものが、市民活動等多目的交流施設(えるる)及び中学校給食センターが建設され48施設となった平成26年度に約18.6億円と、直近の10年間で最も多くなっています。

一方、公共施設の維持・改修や更新を行う普通建設事業費は、平成26年度の49億円をピークに、以降、減少傾向にあり、平成30年度には34億円まで減少しています。



今後も、財政状況はより厳しくなることが予想される中、老朽化している公共施設の運営・維持改修・更新等に多額の財源が必要となりますが、予算確保は厳しい状況にあります。

4. これまでの取り組み

(1) 延床面積

平成26年度から30年度までの5年間に於ける延床面積の推移は、右図のとおりです。

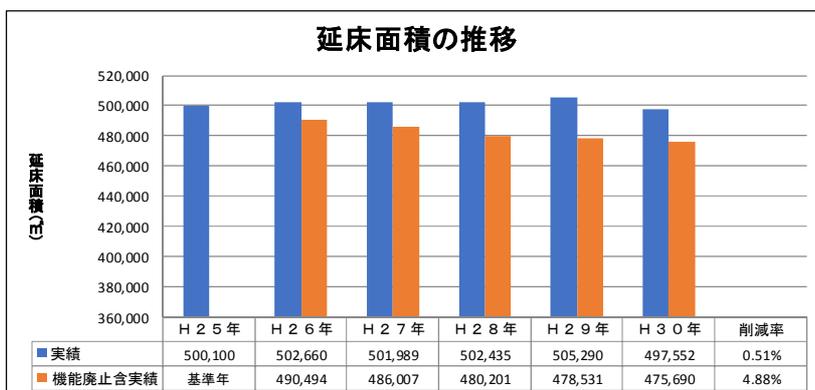
平成26年度は、第1スタートアップセンターの一部及び第2スタートアップセン

ターの売却を行いました。三川坑跡の寄付及び中学校給食センターの新築を行ったため増加(+2,560㎡)となり、平成27年度は、高泉市営住宅の一部解体、母子生活支援施設及び第1スタートアップセンターの一部売却等を行いました。コミュニティセンター(天領、倉永、大正)、宅峰中学校校舎等の新築等を行ったため微減(▲671㎡)となりました。

平成28年度は、旧三里小学校の屋内運動場等の売却を行いました。コミュニティセンターの新築(上内)・寄贈(銀水)、炭坑電車棟の新築等により微増(+446㎡)となり、平成29年度は、高泉市営住宅の一部及び市庁舎東別館の解体を行いました。高泉市営住宅(1期)の新築及び駛馬小学校の屋内運動場等の新築により増加(+2,855㎡)となりました。

平成30年度は、旧延命中学校の一部、旧駛馬北小学校の屋内運動場、高泉市営住宅の一部解体等を行い減少(▲7,738㎡)となりました。

このような取り組みにより、5年間で延床面積は約0.5%減(▲2,548㎡)、小中学校の機能廃止分も除いた場合は約4.9%減(▲24,410㎡)となりました。現計画に掲げる施設総量(延床面積)を20%縮減する目標(平成27~令和6年度)の4分の1にも達していない状況です。



【延床面積の主な増減要因】

年度	主な減少要因	主な増加要因	面積(㎡)
H26	・第1スタートアップセンター(一部:1,231㎡) ・第2スタートアップセンター(2,436㎡)	・三川坑跡(3,941㎡) ・中学校給食センター(2,103㎡)	+2,560
H27	・高泉市営住宅(一部:1,693㎡) ・母子生活支援施設(853㎡) ・第1スタートアップセンター(一部:622㎡)	・コミュニティセンター(天領、倉永、大正)(420㎡) ・宅峰中学校校舎(1,943㎡) ・天領保育所の一部(138㎡)	▲671
H28	・旧三里小学校屋内運動場等(639㎡)	・コミュニティセンター(上内、銀水)(524㎡) ・炭坑電車棟(338㎡) ・大牟田中央小学校屋内運動場(388㎡)	+446
H29	・高泉市営住宅(一部)(4,654㎡) ・市庁舎東別館(674㎡)	・高泉市営住宅(1期)(7,264㎡) ・駛馬小学校の屋内運動場等(1,261㎡)	+2,855
H30	・旧延命中(一部:4,896㎡) ・旧駛馬北小学校の屋内運動場(519㎡) ・高泉市営住宅(一部:1,149㎡) ・第1スタートアップセンター(1,209㎡)		▲7,738
累 計			▲2,548

※主な施設を掲載しているため、面積の増減は一致しない。

※旧延命中及び旧船津中は平成27年3月末、旧上官小は平成28年3月末、旧勝立中は平成29年3月末、旧駛馬南小は平成30年3月末に閉校しています。

(2) 一般施設長寿命化工事数

本市では現計画に基づき、長寿命化の予防保全工事を進めていますが、厳しい財政状況の中、工事の緊急性が高いものから実施している状況にあります。このため、実施率が年度を追うごとに低くなっており、平成 27 年度から 30 年度までの実施率の平均は、約 6 割となっています。

【一般施設長寿命化工事実績】

	H27	H28	H29	H30	累計	実施率
計画数	18	16	23	21	78	約 61.5%
実施数	18	13	13	4	48	

※100 万円未満(枠内)で計画された予防保全工事等は除く。

(3) これまでの取組みを踏まえた課題と問題点

現計画では、学校再編や市営住宅の集約化などを見込むとともに、一般施設長寿命化工事についても、全 50 施設中そのほとんどの 43 施設を長寿命化の対象施設としていました。このため、本市の厳しい財政状況を踏まえ、予防保全工事の必要性や緊急性が高い施設を優先し、施設の維持・改修を行ってきました。

更に、限られた財源をどの施設に優先的に配分するかの基準がなかったこと、また、長く使い続ける施設と統廃合等していく施設の分類がなかったことなどから、その時々、個々の施設方針や長寿命化工事について判断する必要性がありました。

特に、施設の統廃合等は、施設によって、教育や福祉、地域活動の拠点となる施設や災害時における避難場所等として、市民生活に大きな役割を果たしていることから、統合・廃止を行なおうとした場合、様々な課題や問題点などがあり、実施に踏み切れないのが現状です。

また、機能を廃止した小中学校については、地域での活用、立地・敷地条件等により、売却等による延床面積の縮減が進んでいない状況にあります。

5. 見直しのポイント

これまでの取組み、課題・問題点などを踏まえ、今回の見直しでは、大きく下記の点について見直しを行いました。

(1) 一般施設における個別施設方針の策定

「大牟田市財政構造強化指針（平成 30 年 8 月改定）」では、「公共施設維持管理計画に基づき、今後も使い続ける施設については長寿命化を図る一方で、維持改修・更新費用並びに管理運営費の抑制のため、各施設の現状を見据え、類似機能を有する施設の統廃合など、個別施設の具体的な方向性を示しながら、施設総量の縮減を図ります」としています。こうしたことから、今回、一般施設の個別施設方針を策定しました。

具体的には、全 48 施設について、「廃止」、「売却予定」、「売却検討」、「庁舎整備で検討」、「(仮称)総合体育館整備で検討」、「最小限の維持管理」、「長寿命化」の 7 つに分類するとともに、今後、統廃合を進めていく施設や今後の在り方を検討し

ていく施設については、長寿命化工事を行わないこととしました。

この結果、長寿命化を行なう施設を全 48 施設中 29 施設（約 60.4%）とし、長寿命化工事における財政負担の軽減を図っていくこととしました。

（２）一般施設長寿命化計画の見直し

全一般施設（48 施設）の中で、改めて確認が必要な 21 施設について現地調査を実施し、劣化度の評価を行った結果、9 施設について評価の変更となりました。（47 ページ参照）

今後もメンテナンスサイクルを、厳しい財政状況の中で機能させるためには、予防保全を行うなど様々な工夫を凝らし、的確に維持管理・更新等を行い、中長期的なトータルコストの縮減や予算の平準化を図る必要があるため、一般施設長寿命化計画について見直しを行いました。

（３）「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（総務省）」改訂に伴う見直し

国の指針改訂に併せ「ユニバーサルデザイン化の方針」、「PDCAサイクルの推進方針」を追記しました。国の「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」を踏まえバリアフリー化を推進するとともに、毎年、計画の進捗状況等について調査・分析し、庁内で情報共有を行います。また、計画の見直しにおいては総括を行い、見直し案を議会へ示すとともに、パブリックコメントを実施して市民の意見を踏まえた、計画の見直しを行います。

6. まとめ

今回、国の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」や「大牟田市財政構造強化指針」、更には、これまでの取り組みや課題・問題点を踏まえ、新たに「一般施設における個別施設方針」を策定するとともに、「一般施設長寿命化計画」の見直しなどを行いました。

本市では、今後の人口減少や厳しい財政状況などを踏まえると、将来見込まれる多額の維持改修・更新費用並びに施設の管理運営に要する費用の確保は困難であることから、現在保有している公共施設の全てを将来にわたって保有し続けることは不可能です。そのため、将来の改修・更新投資額を予測しながら、施設を減らしていくことが求められています。こうしたことから、保有する公共施設の延床面積が広い本市においては、現計画どおり類似団体と同程度の施設総量（延床面積）にすることが、喫緊の目標となります。

こうした中、類似団体が、現計画の策定時から類型が変更（「都市Ⅲ－1」から「都市Ⅲ－3」へ変更）となっています。現計画どおり類似団体と同程度の施設総量（延床面積）を目標とした場合、人口一人当たりの延床面積 4.31 m²を類似団体の平均延床面積 2.95 m²まで縮小する、「施設総量（延床面積）を 32%縮減する」を掲げる必要があります。

しかしながら、これまで5年間の進捗が、約 4.9%（機能廃止を含む）の縮減であったことや、「（3）これまでの取り組みを踏まえた課題と問題点」を踏まえると、短期間での目標達成は厳しいものと考えています。

こうしたことから、今回の見直しでは、新たに「一般施設における個別施設方針」を策定し、具体的な取り組みを進めていくこととしています。この方針に基づき、廃止や売却、統廃合などが進捗、更に、小中学校については「学校適正規模・適正配置計画第2期実施計画」に基づき再編が進み、機能を廃止した施設についても売却等が進んだとすると、下表のとおり延床面積は、10年間で13%程度の削減が見込めます。

なお、市営住宅については、下表の「延床面積縮減見込み（令和11年度末）」において、「東部地区市営住宅建替事業基本構想（令和5年度まで）」以外は見込んでいません。しかしながら、市営住宅についても、本市の人口減少が見込まれる中、戸数削減の検討が必要です。

こうしたことを踏まえ、計画期間である今後10年間の目標については、下表の「延床面積縮減見込み（令和11年度末）」に、更なる市営住宅の集約建替え、用途廃止等も含め、これまでどおり「施設総量（延床面積）を20%縮減する」とし、維持改修・更新費用を削減するとともに、施設の管理運営に要する費用を抑制していきます。

また、機能を廃止した小中学校については、売却やその他の活用が進んでいない現状にあることから、今後も、民間からの意見聴取や事業提案を積極的に活用しながら、早急に売却等により延床面積縮減を図っていくこととします。

■延床面積の縮減見込み（令和11年度末）

施設名	縮減面積	今後の方針
【一般施設】		
第一清掃事務所	2,980㎡	廃止
動物管理センター	285㎡	廃止
大牟田ハイツ	2,148㎡	売却予定
大牟田ハイツ(2)	721㎡	売却予定
大牟田ハイツ(3)	531㎡	売却予定
環境リサイクル産業企業化支援施設	223㎡	売却検討
大牟田スタートアップセンター	3,384㎡	売却検討
労働福祉会館	3,299㎡	庁舎・(仮称)総合体育館整備で検討
市民体育館	6,337㎡	(仮称)総合体育館整備で検討
第二市民体育館	2,194㎡	(仮称)総合体育館整備で検討
サン・アビリティーズおおむた	848㎡	(仮称)総合体育館整備で検討
サン・アビリティーズおおむた(体育館)	736㎡	(仮称)総合体育館整備で検討
老人福祉センター	817㎡	動物園機能強化に伴う解体
【学校施設】		
機能廃止した学校施設	21,862㎡	旧延命・船津・勝立中、旧上官・駿馬南小
市立学校適正規模・適正配置計画	15,548㎡	第2期実施計画(甘木中、田隈中)
【市営住宅】		
東部地区市営住宅建替事業基本構想	11,808㎡	高泉・歴木・築島団地を集約建替
計	約73,721㎡	
【建築による増加】		
ともだちや絵本美術館	▲620㎡	
(仮称)総合体育館	▲10,000㎡	※検討中の床面積を計上
計	約▲10,620㎡	
合計	約63,101㎡	※平成30年度末の延床面積497,552㎡からの縮減率 約12.7%

第1章 計画の策定にあたって

1. 背景と目的

大牟田市は、石炭産業を中心とした鉱工業都市として発展してきましたが、石炭から石油へのエネルギー政策の転換以降、石炭産業の合理化が進められ、平成9年には、まちの発展の礎であった三池炭鉱が百有余年に及ぶ歴史に幕を閉じました。昭和30年代の国勢調査で20万人を超えていた人口は、これをピークに減少を続けており、平成27年の調査では約11万7千人となっています。

公共施設は、まちの発展に合わせ整備が進められたことから、人口減少に伴い、現在の人口規模としては多くの施設を抱えています。中でも市営住宅については、三池炭鉱の発展に伴う急激な人口の増加と国の核家族化対応のための大量供給政策があいまって、他都市よりも戸数が多くなっています。学校施設については、第二次ベビーブームによる出生数の増加に伴い、全国的に多くの施設が建設され、本市においても昭和50年代以降、多くの学校施設の建設が行われました。これら市営住宅や学校をはじめとした数多くの公共施設の建設が同時期に行われており、現在使用されています。しかし、これらの施設の多くが現在、築30年を超えており、老朽化しつつあります。

今後、人口減少や高齢化はますます進展し、生産年齢人口は大きく減少することが予想されており、税収の増加が見込めない中、社会保障関連費の増大は避けられない状況であり、公共施設の維持改修・更新のための予算確保はさらに困難となっています。

公共施設は、教育や福祉、地域活動の拠点として、また災害時における避難場所として、市民生活に大きな役割を果たしており、欠かすことができない「財産」であり、適切な維持改修・更新を行うことは、安心・安全な市民サービスを提供し続ける上においても重要な課題です。しかしながらその一方で、今後の人口減少や厳しい財政状況など踏まえると、将来見込まれる多額の維持改修・更新費用の確保は困難であることから、現在保有している公共施設の全てを将来にわたって保有し続けることは不可能です。適切な維持改修・更新が十分に行われないうまま、公共施設の老朽化が進めば、施設の倒壊等、人命に関わる被害につながる可能性も高まります。

そのため、公共施設の実態を把握し、将来生じる改修・更新投資額を予測しながら、これまで蓄積してきた資産を大切に長く使い続けるとともに、適正な財政負担の範囲内で維持可能な規模へ施設を減らしていくことが求められています。

こうしたことから、本計画においては、中長期の視点に立ち、既存の公共施設をできるだけ長持ちさせるとともに、効率的かつ効果的な管理運営を行えるよう、計画的な投資方策について検討を行いました。一方で、現在の大牟田に生きるわたしたちは、全ての公共施設を維持することはできないという問題としっかりと向き合い、子や孫といった次の世代に重い負担として残すことがないよう、施設の優先度などにより統廃合を計画的に進めていく必要があります。こうしたことにより、公共施設を将来においても、安全で安心して使い続けられる価値ある「財産」として、継承していくことを目指しています。

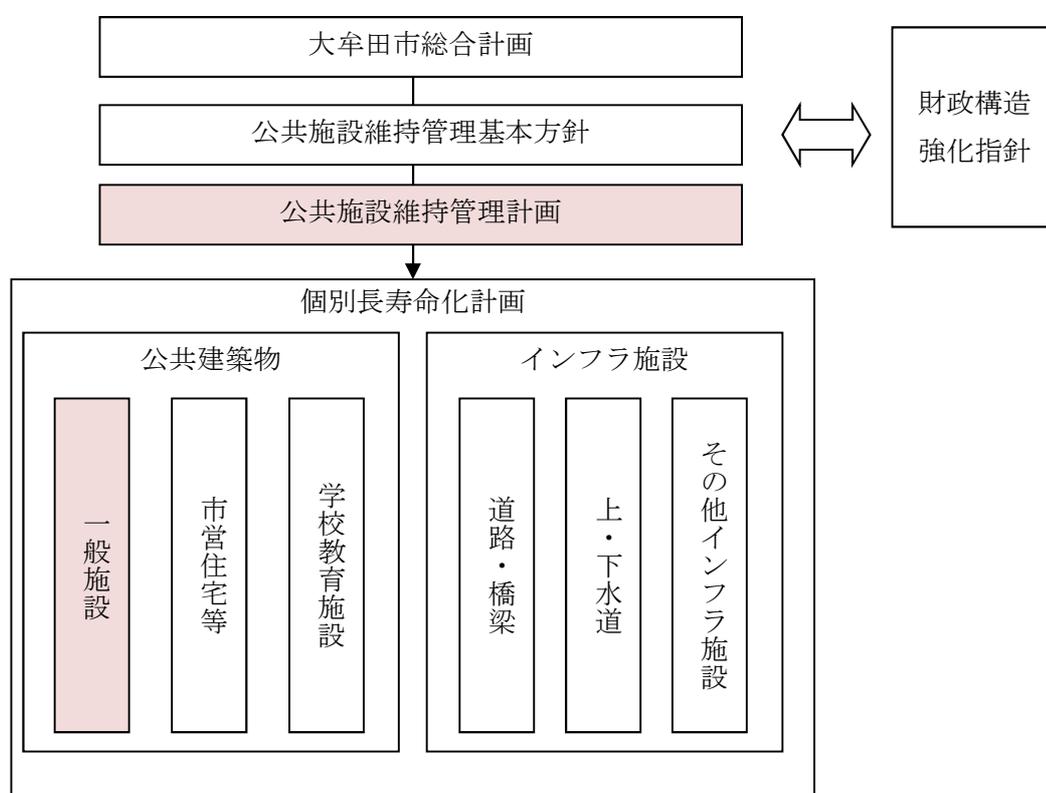
2. 位置づけ

本計画の第1章及び第2章は、上位計画である「大牟田市総合計画」及び「大牟田市財政構造強化指針」を下支えする計画であり、「公共施設維持管理基本方針」と連動して、各政策分野の中で施設面の取り組みに関して、横断的な指針を提示するものです。今後は個別の長寿命化計画についても、本計画に基づいた運用を行います。

また、第3章は、一般施設（庁舎、文化施設等）の長寿命化計画として策定するものです。

なお、本計画は、国の定める「公共施設等総合管理計画」及び「インフラ長寿命化計画」に定める行動計画として位置づけるものです。

【位置づけ】



※ 計画対象。

※ 個別長寿命化計画は、策定中及び今後策定を検討するものを含む。

【計画期間】

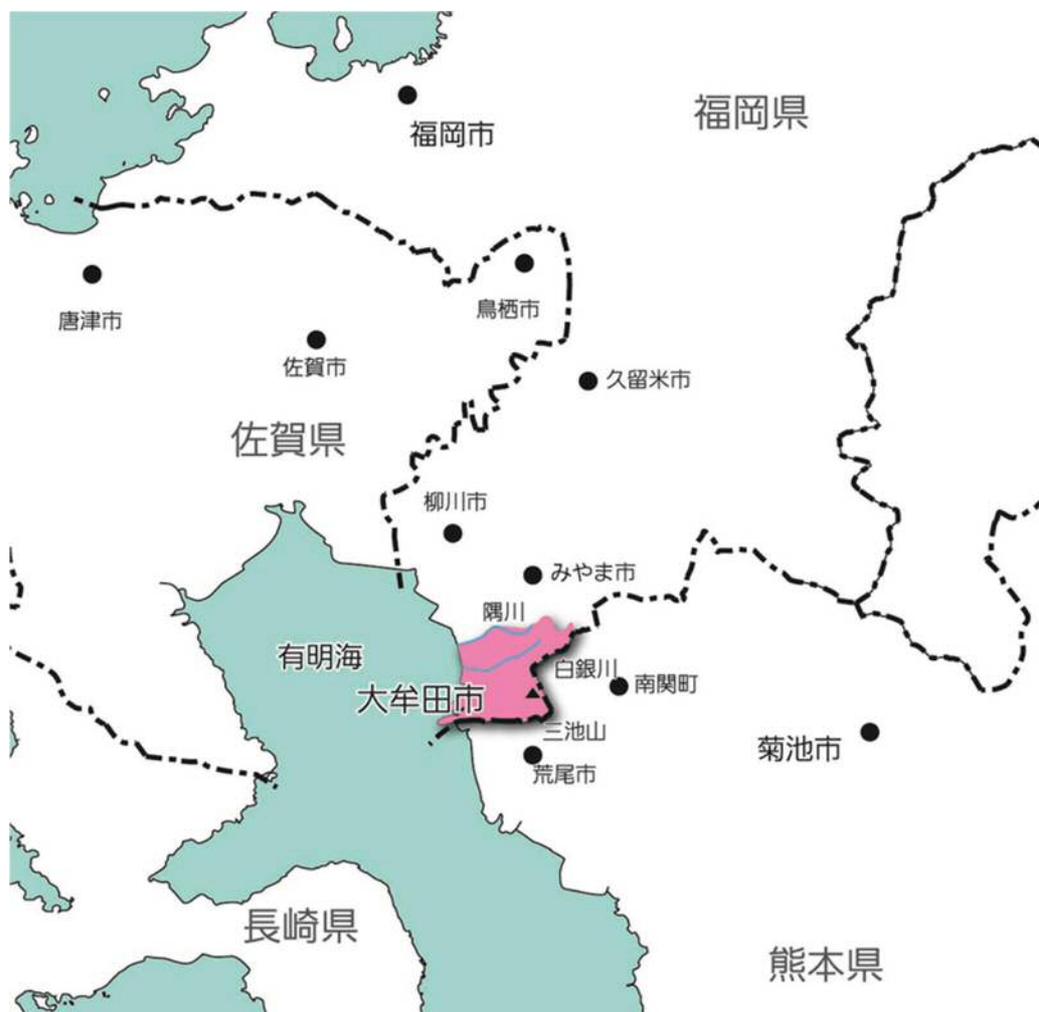
- ・本計画の計画期間は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間とします。
- ・財政状況や公共施設の統廃合等により、基礎データ等の変化が想定されることから、概ね5年ごとに見直しを行うこととします。
- ・なお、長期的な視点での検討が必要であることから、コストシミュレーション及び予防保全のための年次計画は30年間とします。

3. 地勢と大牟田市の取り組み

大牟田市は福岡県の最南端に位置し、西は有明海、東は熊本県玉名郡南関町、南は熊本県荒尾市、北は福岡県みやま市に接します。東部は三池山を中心に、低山が連なっており、その東部山地から西流して有明海に注ぐ2級河川等が存在します。

本市は、三池炭田の所在地であり、近代以降工業化が進められ、石炭化学工業の一大集積地となりました。しかし、朝鮮戦争後の不況やエネルギー政策の転換以降、最盛期には20万人を超えた人口も昭和30年代半ば以降は減少しており、産業の衰退や人口の減少は深刻さを増しています。

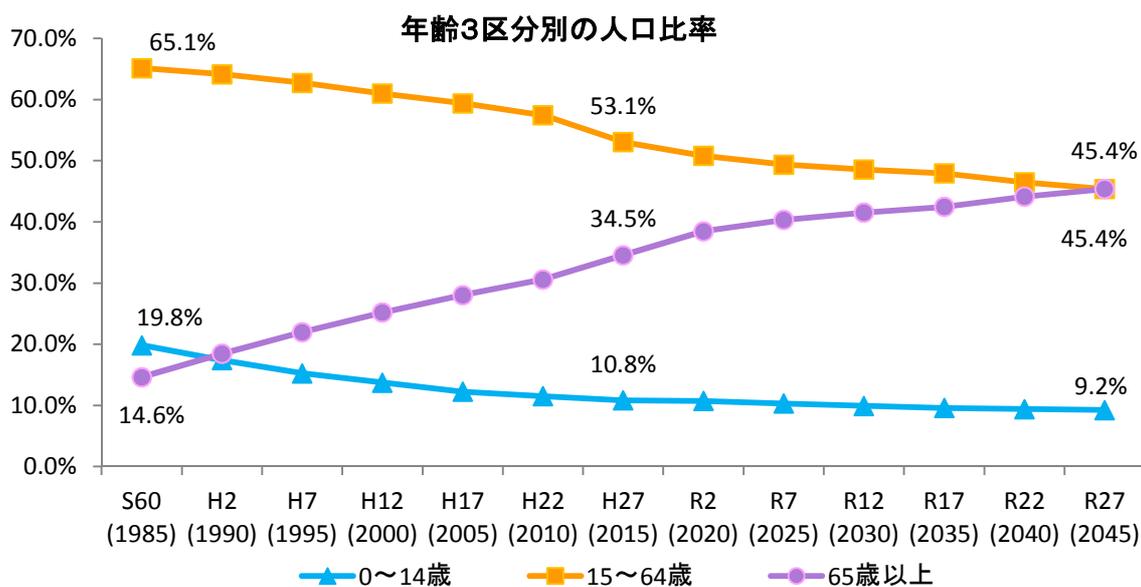
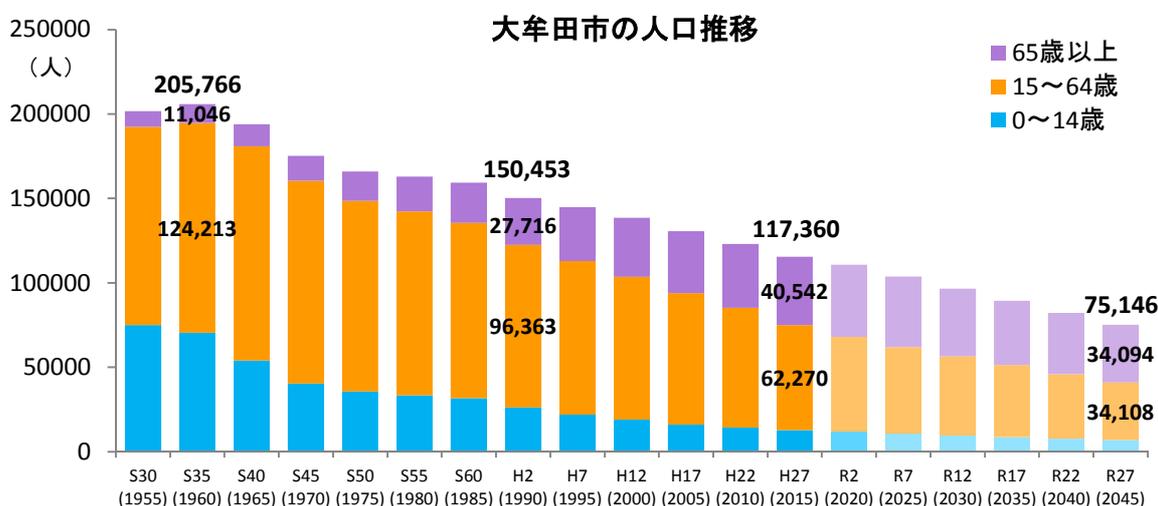
このような中、「大牟田市まちづくり総合プラン（第5次総合計画）2016～2019」では、まちの将来像「人が育ち、人でにぎわい、人を大切にする ほっとシティおおむた」として、5つの基本目標を掲げ、まちづくりに取り組んでいます。



4. 人口構造

大牟田市の人口推移を国勢調査の数字でみると、昭和35年（1960年）の205,766人をピークに減少に転じており、平成27年（2015年）時点で117,360人と約43%の減少となっています。特に、生産年齢人口（15歳以上65歳未満）が大きく減少していることに伴って、高齢化も全国の先を行く形で進んでいます。平成2年（1990年）に15歳未満人口と65歳以上人口が逆転し、平成27年（2015年）には高齢化率が35.1%となっています。

今後も人口減少は続く見込まれており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年（2045年）には約75千人になると予想されています。令和2年（2020年）以降、高齢者の数は減少に転じることが見込まれていますが、高齢化率は令和27年（2045年）に45.4%となり、逆に、生産年齢人口は減少し、老年人口と同規模になることが予想されています。

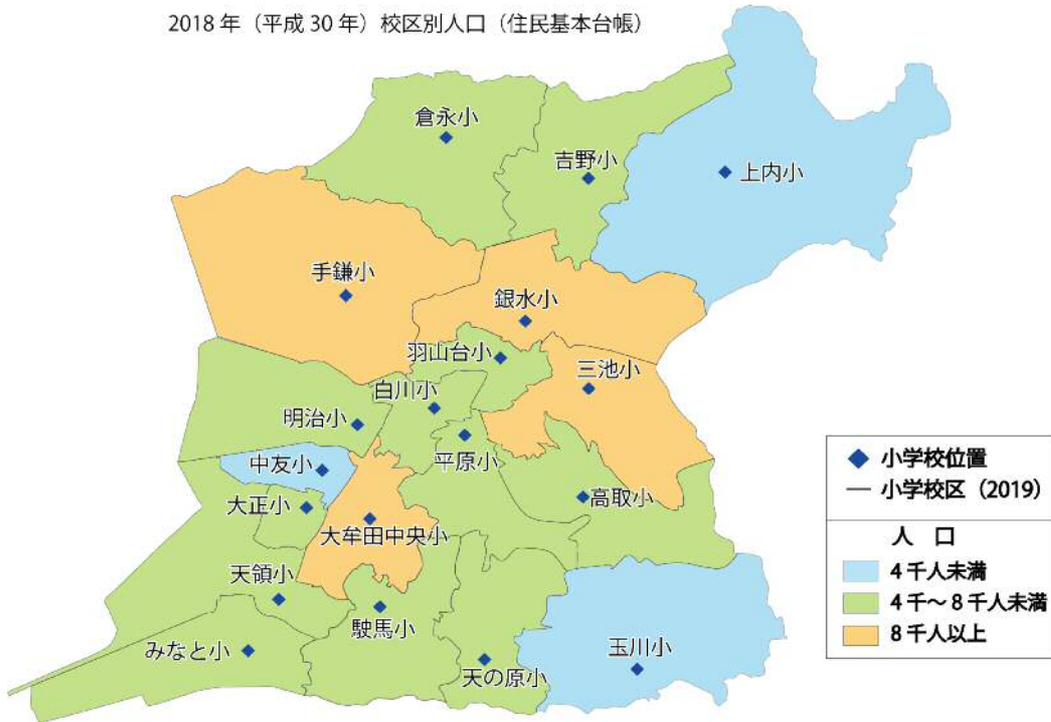


資料：国勢調査（1950～2015）、国立社会保障・人口問題研究所推計（2020～）

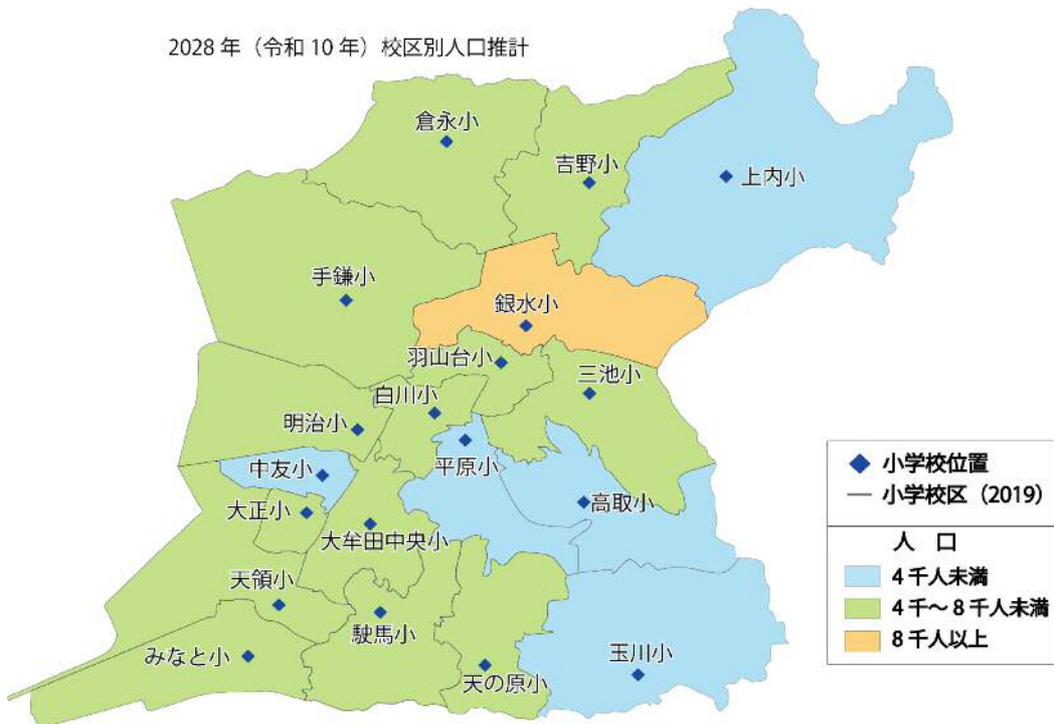
平成 30 年（2018 年）の小学校区の校区別人口では、4 千人未満の校区が 3 校区、8 千人以上の校区が 4 校区となっており、4～8 千人の校区が多くなっています。

平成 25 年（2013 年）と平成 30 年（2018 年）の校区別 5 歳階級別男女別人口を基に、令和 10 年（2028 年）、令和 20 年（2038 年）の人口推計によると、8 千人以上の校区は 20 年後には無くなり、4 千人未満の校区が 7 校区、それ以外は 4～8 千人の校区となります。人口が増加する見込みの校区は、天領小学校区に限られています。

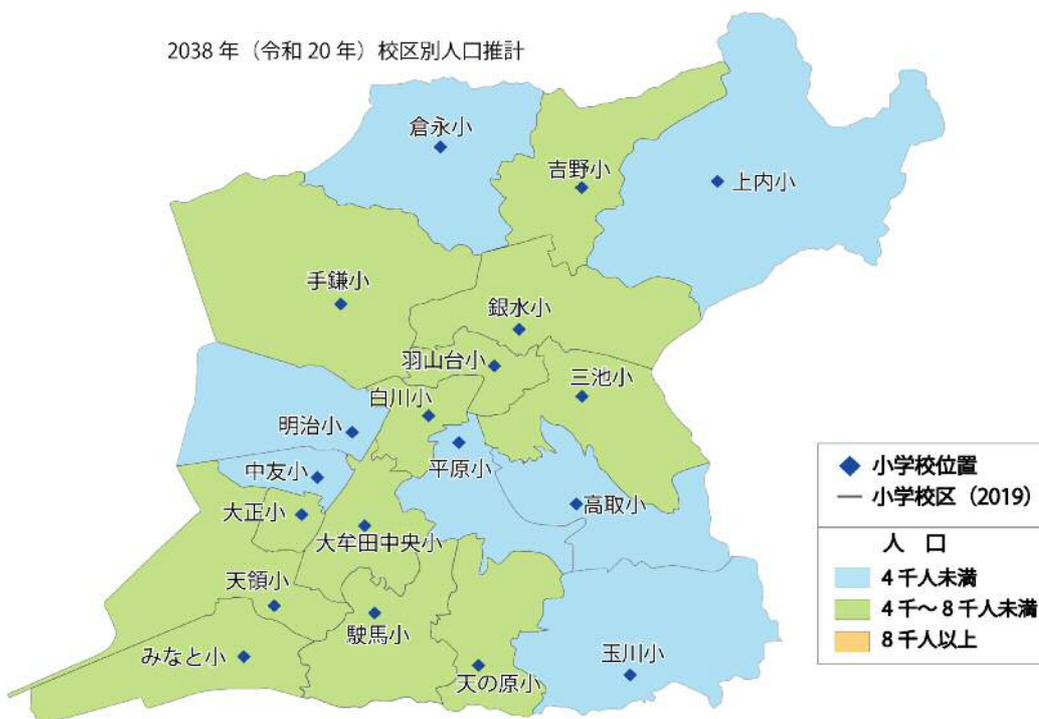
2018 年（平成 30 年）校区別人口（住民基本台帳）



2028 年（令和 10 年）校区別人口推計



2038年（令和20年）校区別人口推計



資料：住民基本台帳の人口を基に5歳ごとの男女別の社会移動などから将来人口を算出

小学校区別人口・人口推計

単位：人

小学校区	2018実績 H30	2028推計 R10	2038推計 R20
白川	6,808	6,575	6,225
平原	4,251	3,471	2,710
中友	3,969	3,352	2,696
明治	4,874	4,245	3,555
大正	6,240	6,039	5,699
大牟田中央	8,699	7,507	6,188
天領	5,758	6,223	6,725
手鎌	8,653	7,083	5,605
銀水	9,862	8,841	7,596
吉野	7,740	6,722	5,643
上内	1,416	1,179	924
倉永	5,274	4,527	3,706
羽山台	5,947	5,222	4,428
駿馬	7,739	6,370	5,001
天の原	5,331	4,774	4,111
みなと	6,802	5,628	4,514
三池	8,273	7,452	6,473
高取	5,180	3,763	2,524
玉川	2,741	2,076	1,445

※推計方法

- ・平成25年（2013年）、平成30年（2018年）の校区別人口（住基台帳各年10月1日）を基に社会移動趨勢型により推計を行った。
- ・出生数は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計（2018年）による「0～4歳人口」と「15～49歳女性人口」の比率によって推計を行っている。

5. 財政状況

大牟田市決算の昭和 35 年度以降、実質収支の推移をみると、基幹産業の衰退の影響などから、その多くの期間において赤字の状況であり、一時期には赤字額が 10 億円を超えるなど、厳しい財政状況が続いていました。

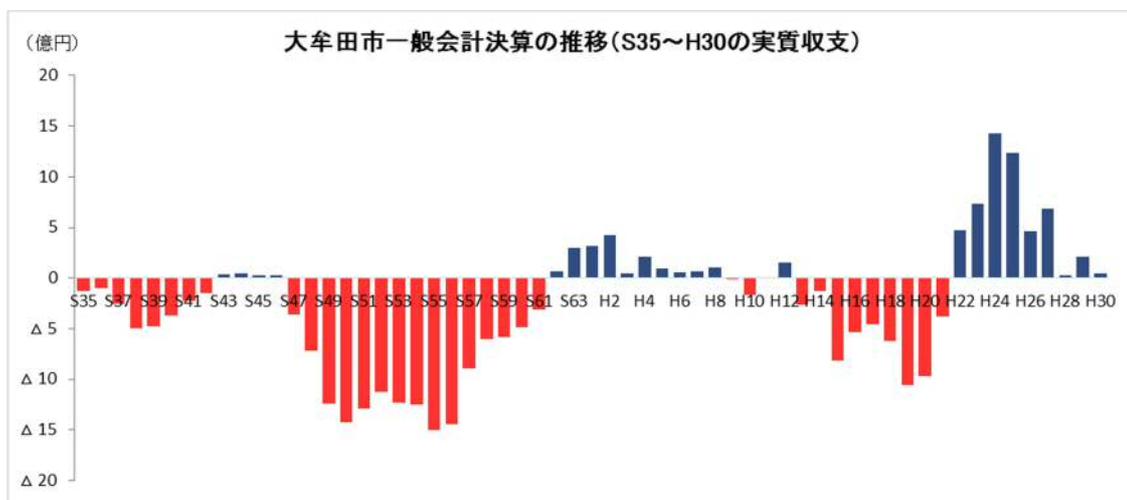
平成 22 年度以降は、国による地方交付税の増額や行財政改革の成果もあり、黒字で推移していますが、依然として財政的に厳しい状況です。

平成 30 年度普通会計決算の歳入は、535 億円です。内訳をみると、市税 142 億円、地方交付税 116 億円、国庫支出金 116 億円、その他の自主財源が 55 億円（諸収入と使用料および手数料他）となっています。歳入に占める市税の割合は 26.6%であり、類似団体（平成 29 年度決算）の 37.0%と比べると、約 10 ポイント低くなっています。

一方、地方交付税の割合は 21.8%で、類似団体（平成 29 年度決算）の 11.8%を 10 ポイント上回っています。このように本市は、市税収入などの自主財源が乏しく、国から交付される地方交付税に依存しています。

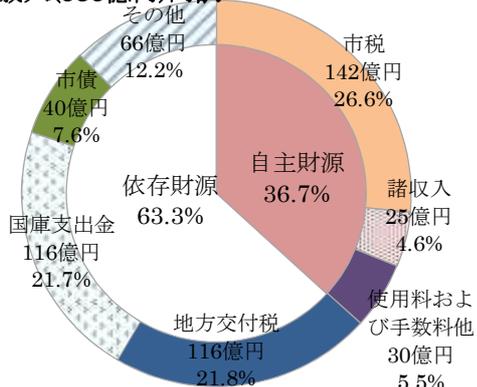
一方、歳出は、534 億円です。内訳をみると、人件費 86 億円、扶助費 178 億円、公債費 49 億円、投資的経費 34 億円、その他 187 億円となっています。

歳出に占める義務的経費（人件費、扶助費、公債費）の割合は 58.7%と、類似団体（平成 29 年度決算）の 50.3%を約 9 ポイント上回っています。逆に、投資的経費は 6.4%で、類似団体（平成 29 年度決算）の 11.4%を 5 ポイント下回っています。

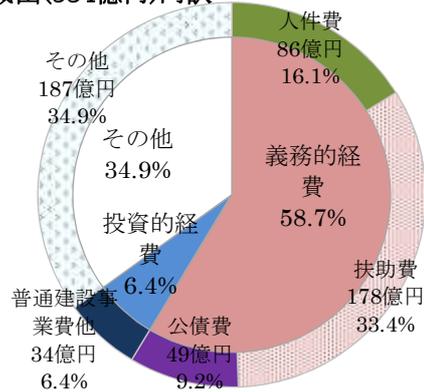


平成30年度決算（普通会計）

歳入(535億円)内訳

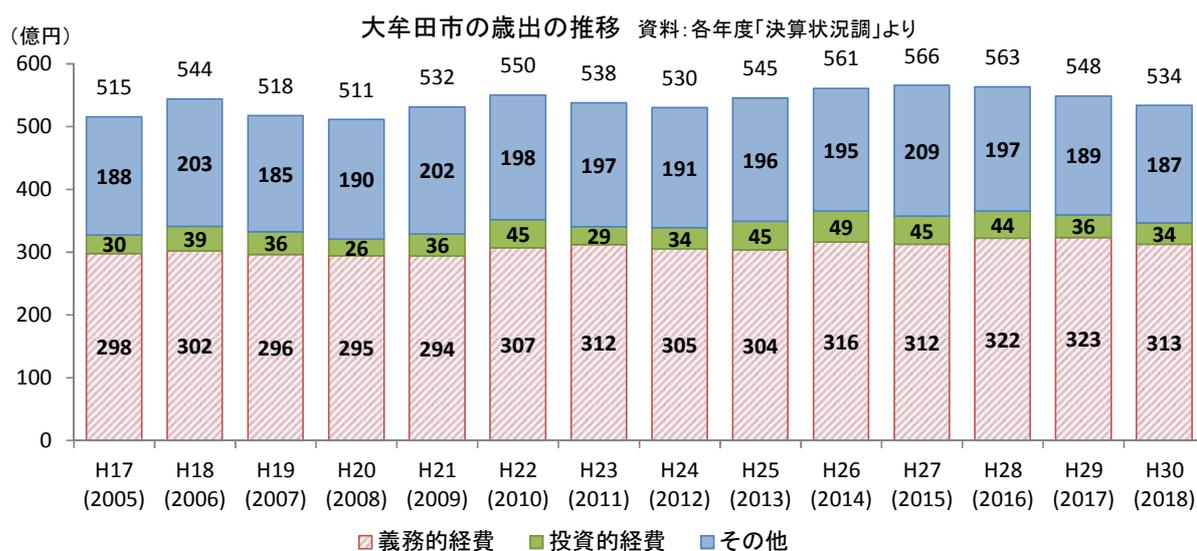


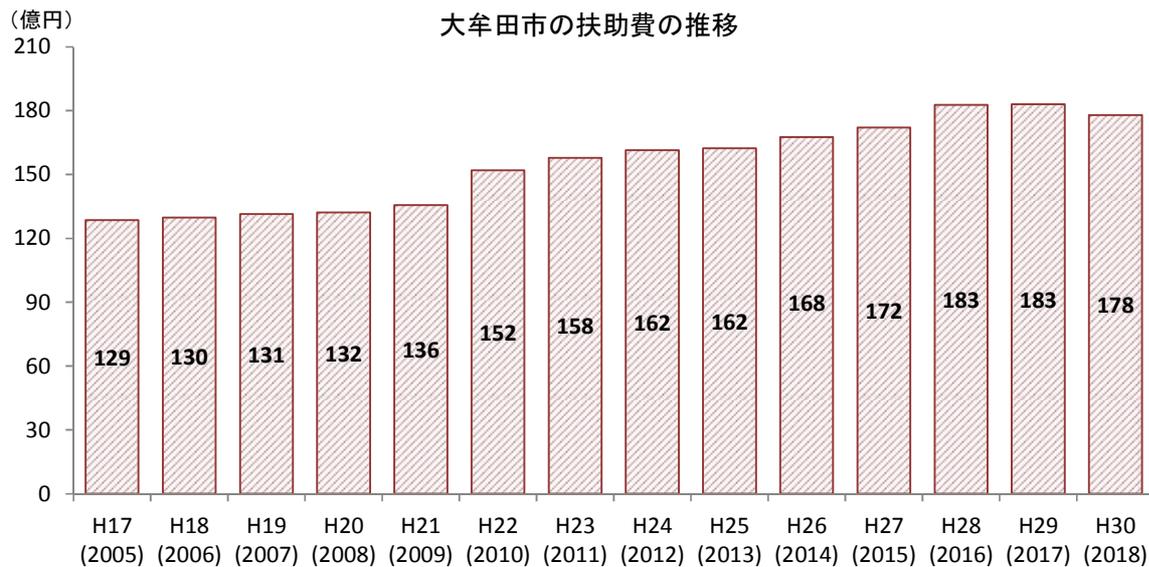
歳出(534億円)内訳



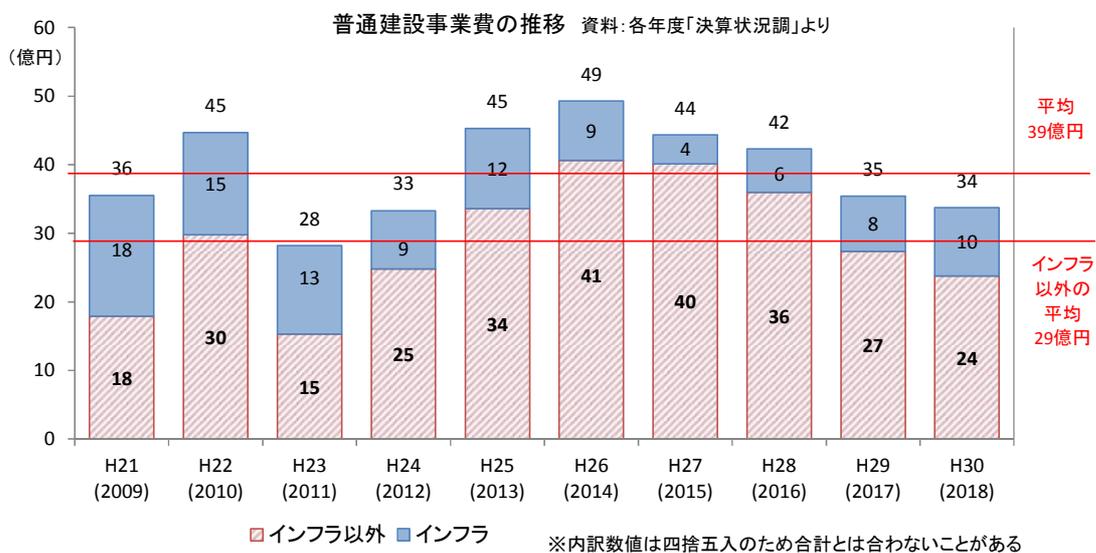
歳入の推移をみると、自主財源の根幹である市税の収入は、国からの税源委譲などにより、平成 19 年度に一時的に増加したものの、平成 21 年度以降、横ばいで推移しています。今後、生産年齢人口の減少に伴い、市税収入のさらなる減少が予想されます。

一方、歳出の推移をみると、義務的経費全体はほぼ横ばいで推移していますが、内訳を見ると、職員数の抑制による人件費の減少や市債の借入抑制による公債費の減少の一方で、扶助費は年々増加しています。それに対し、投資的経費は抑制してきており、類似団体と比較してもかなり少なくなっています。高齢化の進展によって、扶助費などの社会保障費の財政負担はますます増加が予想されます。市税収入の減少、義務的経費の増大という非常に厳しい財政運営状況となっており、今後はさらに普通建設事業費などの投資的経費の確保が困難になることが予想されます。





いわゆるハコモノや道路等のインフラの維持改修・更新も含む普通建設事業費の推移をみると、平成 21 年度（2009 年度）から平成 30 年度（2018 年度）までの 10 年間で約 392 億円となり、年平均にすると約 39 億円となっています。



6. 公共施設の現状

(1) 対象施設

大牟田市の保有する全ての施設を対象とします。

なお、施設の分類は、地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書[※]の区分を基に分類しています。

※「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」

一般財団法人自治総合センターが、公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究をした報告書

2019年3月末現在

	大分類	中分類	延床面積等 (㎡)	施設 数等	主な施設
建築物	市民文化系施設	集会施設	2,838	7	市民活動等多目的交流施設、小浜集会所、各コミュニティセンター
		文化施設	10,717	1	文化会館(簡易機械室含)
	社会教育系施設	図書館	4,867	1	三池カルタ・歴史資料館等複合施設
		博物館等	8,618	7	石炭産業科学館、史跡宮原坑跡、史跡万田坑跡、旧長崎税関三池税関支署、三川坑跡等
		集会施設	9,584	7	中央地区公民館、三川地区公民館、勝立地区公民館、吉野地区公民館、三池地区公民館、手鎌地区公民館、駿馬地区公民館
	スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	13,342	8	市民体育館、第二市民体育館、延命プール、延命球場、御大典記念グラウンド、武道場、運動公園管理棟、甘木中学校クラブハウス
		レクリエーション・観光施設	5,257	4	観光プラザ、新大牟田駅観光プラザ、動物園、リフレスおおむた
		保養施設	3,400	1	ハイツ
	産業系施設	産業系施設	8,144	4	エコサックセンター、環境リサイクル産業企業化支援施設、スタートアップセンター、テクノパーク排水浄化施設
	学校教育系施設	学校	169,054	29	みなと小、天領小、駿馬小、天の原小、玉川小、大牟田中央小、大正小、中友小、明治小、白川小、平原小、高取小、三池小、羽山台小、銀水小、上内小、吉野小、倉永小、手鎌小、宅峰中、宮原中、松原中、白光中、歴木中、田隈中、橋中、甘木中、特別支援学校他
	子育て支援施設	幼稚園・保育所・子ども園	504	1	天領保育所
		幼児・児童施設	572	6	羽山台学童保育所、みなと学童保育所、吉野学童保育所、手鎌学童保育所、銀水学童保育所、三池学童保育所
	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	2,560	2	高齢者生きがい創造センター他
		障害者福祉施設	1,584	1	サン・アビリティーズおおむた
		保健施設	2,452	1	保健センター (R2.4.1より保健所から保健センターとなります。)
		その他福祉施設	3,299	1	労働福祉会館
	行政系施設	庁舎等	20,645	3	市庁舎、市庁舎別館、延命庁舎
		消防施設	6,985	50	消防本部庁舎、消防明治出張所、消防吉野出張所、消防勝立出張所、各分団格納庫
		その他行政系施設	7,132	10	第一清掃事務所、第二清掃事務所、動物管理センター、中学校給食センター他
	公営住宅	公営住宅	168,950	25	白川市営住宅、橋市営住宅、平原市営住宅、新地市営住宅、南橋市営住宅、千代(改)市営住宅、三里町(改)市営住宅、三池築島市営住宅、歴木市営住宅、高泉市営住宅、小浜東市営住宅、東谷市営住宅、龍湖瀬市営住宅、船津市営住宅、白銀市営住宅、勝立市営住宅、右京町(改)市営住宅、若宮(改)市営住宅、通町(改)市営住宅、鳥塚(改)市営住宅、亀谷(改)市営住宅、吉野さくら市営住宅、小浜南(改)市営住宅、新地東ひまわり(改)市営住宅、明治町市営住宅
公園	公園	2,771	59	宮浦石炭記念公園(史跡含)他	
供給処理施設	供給処理施設	14,415	4	東部環境センター、リサイクルプラザ他	
その他	その他	29,862		市庁舎駐車場、花ぶらす館、葬斎場、駅東口自動車・自転車駐車場、駅西口自転車駐車場、公衆トイレ、廃校舎等	
建築物 合計			497,552		
インフラ	道路・橋りょう	道路	3,601,106	593,648m	
		歩道	338,057	106,443m	
		橋りょう	24,970	3,633m	477本
	上水道施設	管路延長		665,842m	導水管(24,639m)、送水管(20,273m)、配水管(620,930m)
		配水設備		6箇所	延命配水池、甘木配水池、勝立配水池、四箇配水池、黒崎団地加圧ポンプ場、荷荷山団地加圧ポンプ場
		導、送水設備		3箇所	清里総合ポンプ場、水源センター、四箇ポンプ場
	下水道施設	管路延長		425,188m	
		ポンプ場		4	明治ポンプ場、浜田町ポンプ場、諏訪ポンプ場、三川ポンプ場
		下水処理センター		2	北部浄化センター、南部浄化センター
	公園	都市公園	1,226,200	243	街区公園(216)、近隣公園(4)、地区公園(2)、総合公園(2)、風致公園(12)、墓園(2)、歴史公園(1)、都市緑地(4)

※ありあけ浄水場(大牟田・荒尾共同浄水場)、RDFセンター(大牟田・荒尾清掃施設組合)、職員会館(市職員等厚生会)については他団体との共同設置施設等のため対象施設としておりません。

※施設の名前については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

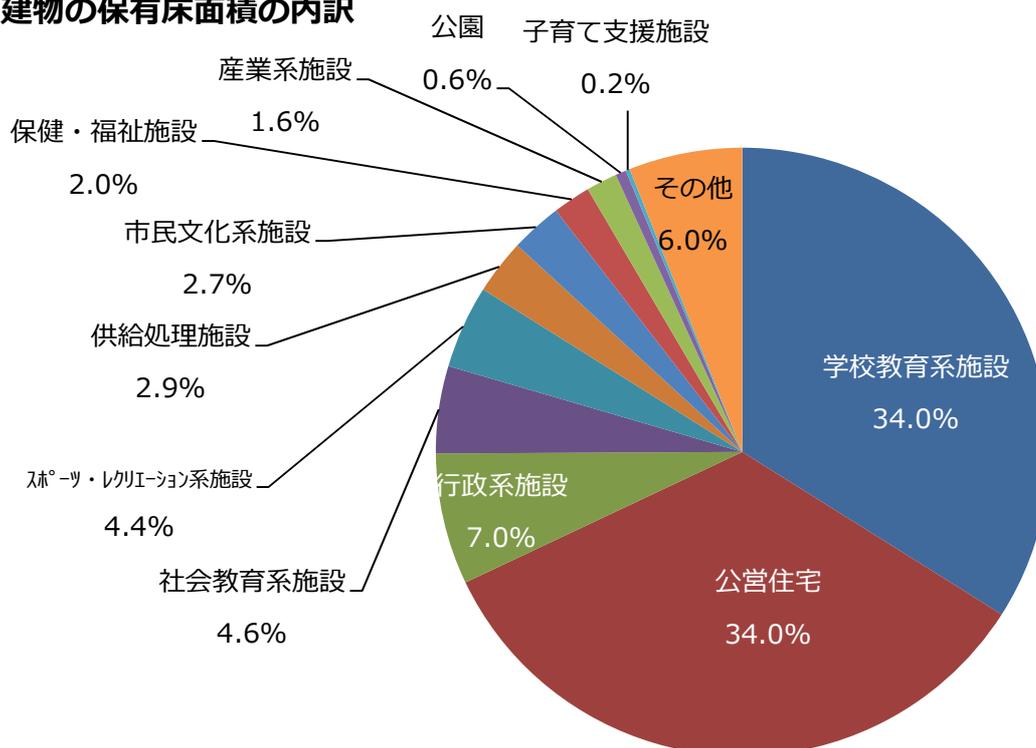
(2) 建築物

■ 保有施設

大牟田市が保有する建物の延べ床面積の合計は平成31年(2019年)3月末時点で49.8万㎡ほどになっています。その内訳をみると、学校教育系施設が34.0%(約16.9万㎡)、市営住宅が34.0%(約16.9万㎡)となっており、全体の68.0%を占めています。

次に、行政系施設7.0%(約3.5万㎡)、社会教育系施設4.6%(約2.3万㎡)となっています。

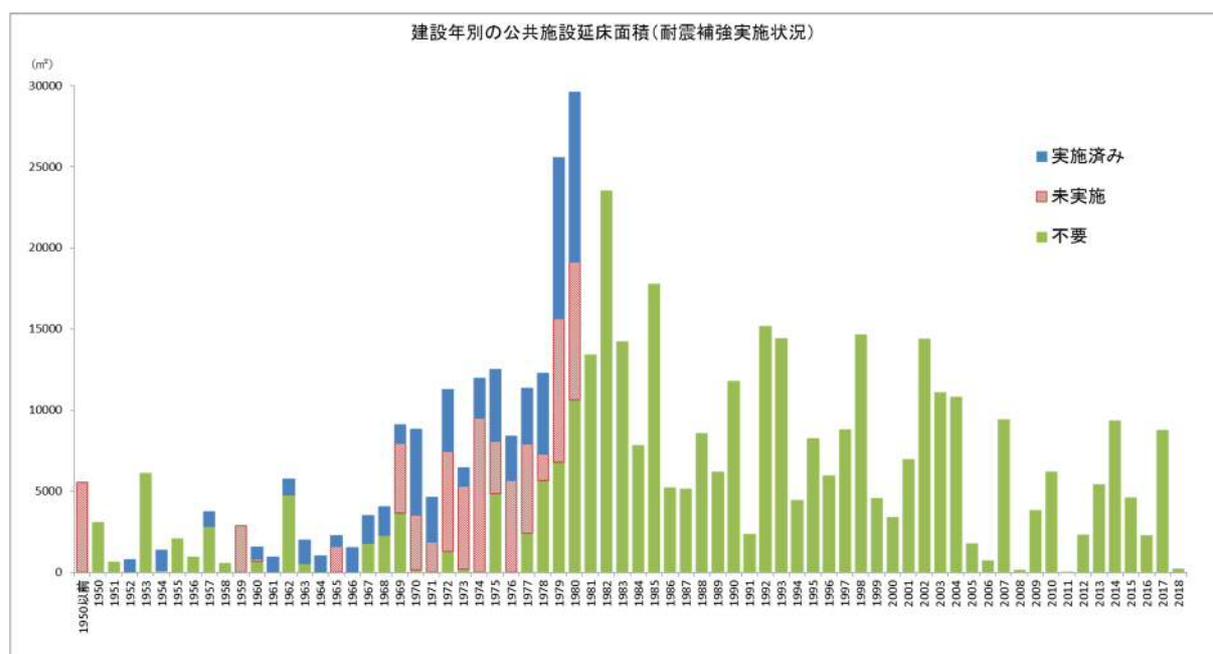
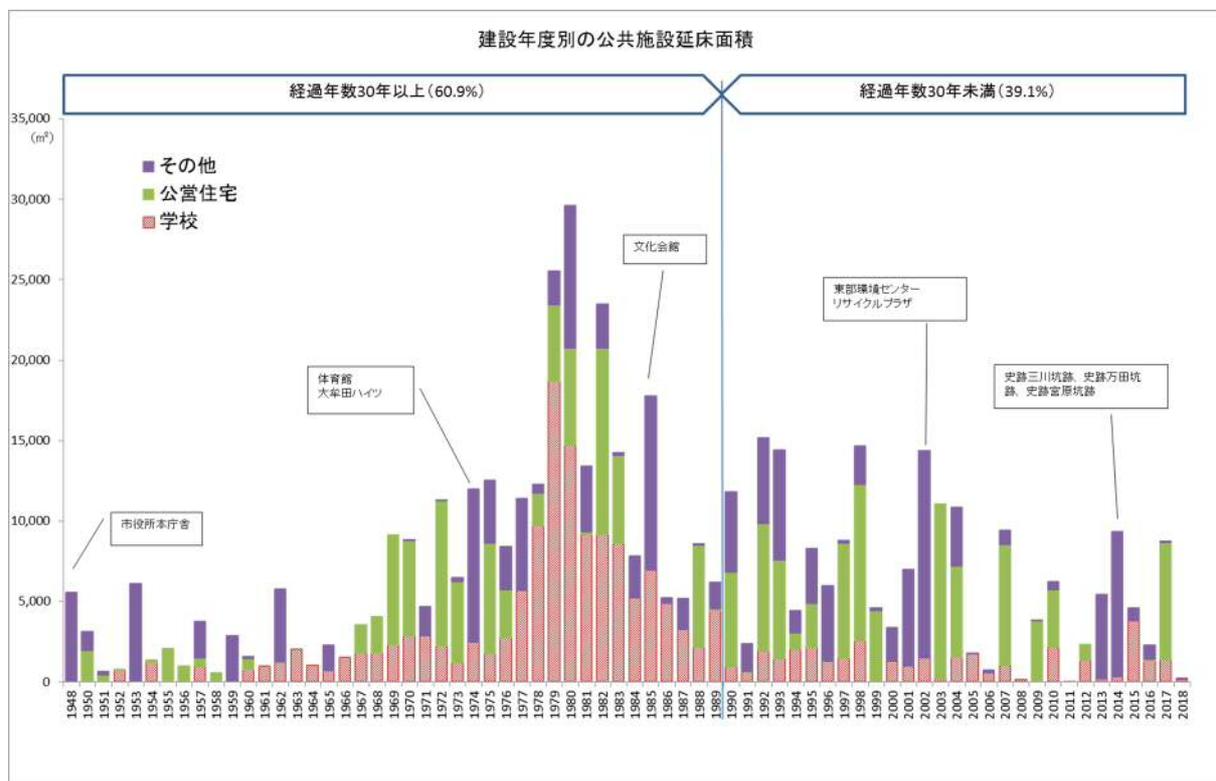
建物の保有床面積の内訳



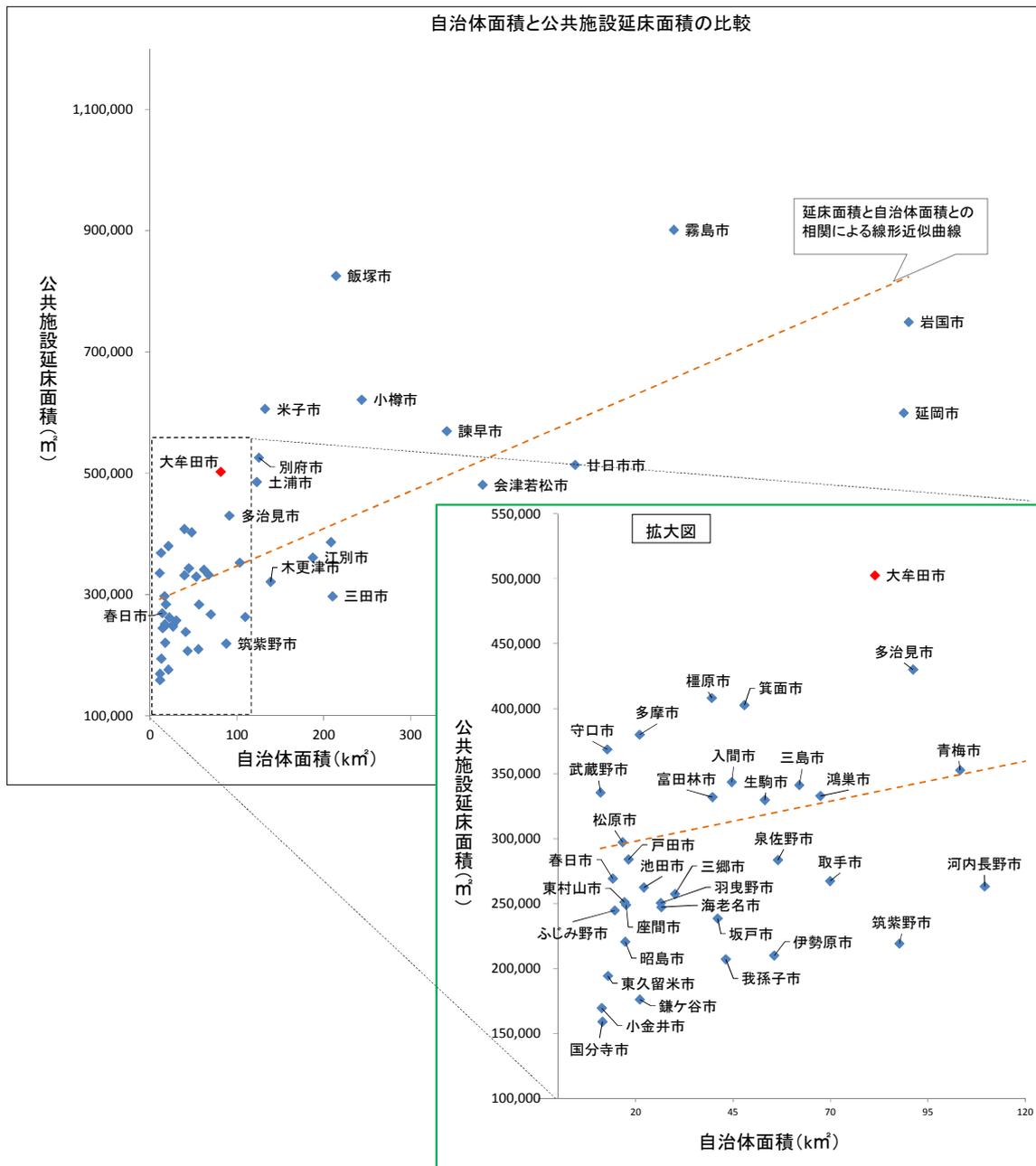
■ 築年数

大牟田市が保有する建物の築年数別の延床面積の状況をみると、全体の 60.9%が建築後 30 年以上経過しています。

昭和 56 年（1981 年）以前（旧耐震基準）に建築された建物のうち、耐震補強が未実施のものが約 5.1 万㎡あり、全施設（49.8 万㎡）の 10.2%となります。しかしこの中には、耐震補強の必要がない統廃合の対象施設等も含まれます。



類似団体である各自治体の市域面積と保有する建物の延床面積をみると、市域面積の広い団体は延床面積も広い傾向にあります。しかし、大牟田市は、市域面積に比べ延床面積が広い現状にあります。



※総務省「地方財政状況調査関係資料」より作成

公共施設延床面積：2016年度決算より（2017.03.31時の建物延面積：行政財産＋普通財産）

自治体人口：住民基本台帳人口2018.01.01時点

類似団体：50団体 2016年度決算「都市Ⅲ-3（人口10～15万人、Ⅱ次・Ⅲ次90%以上、Ⅲ次65%以上、）」

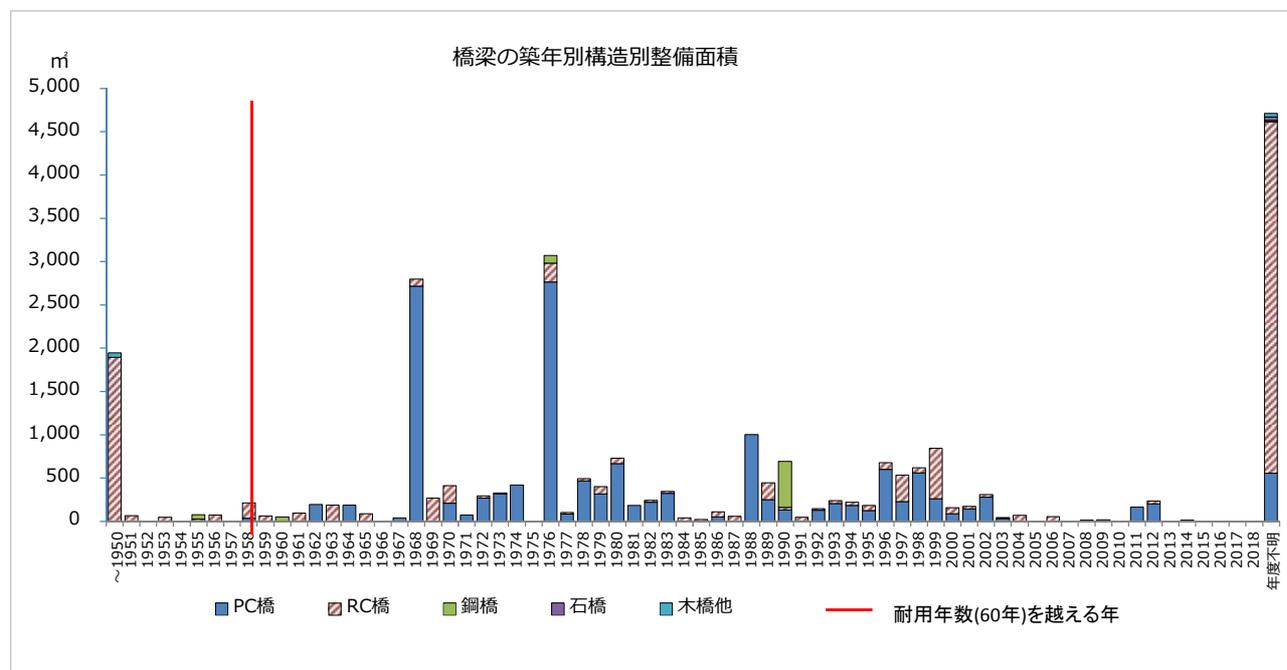
(3) 道路

大牟田市の道路の実延長は 593,648m であり、道路面積は 3,601,106 m² となっています（平成 30 年度(2018 年度)末時点）。

また、歩行者・自転車道の実延長は 106,443m、道路面積は 338,057 m² となっています（平成 30 年度(2018 年度)末時点）。

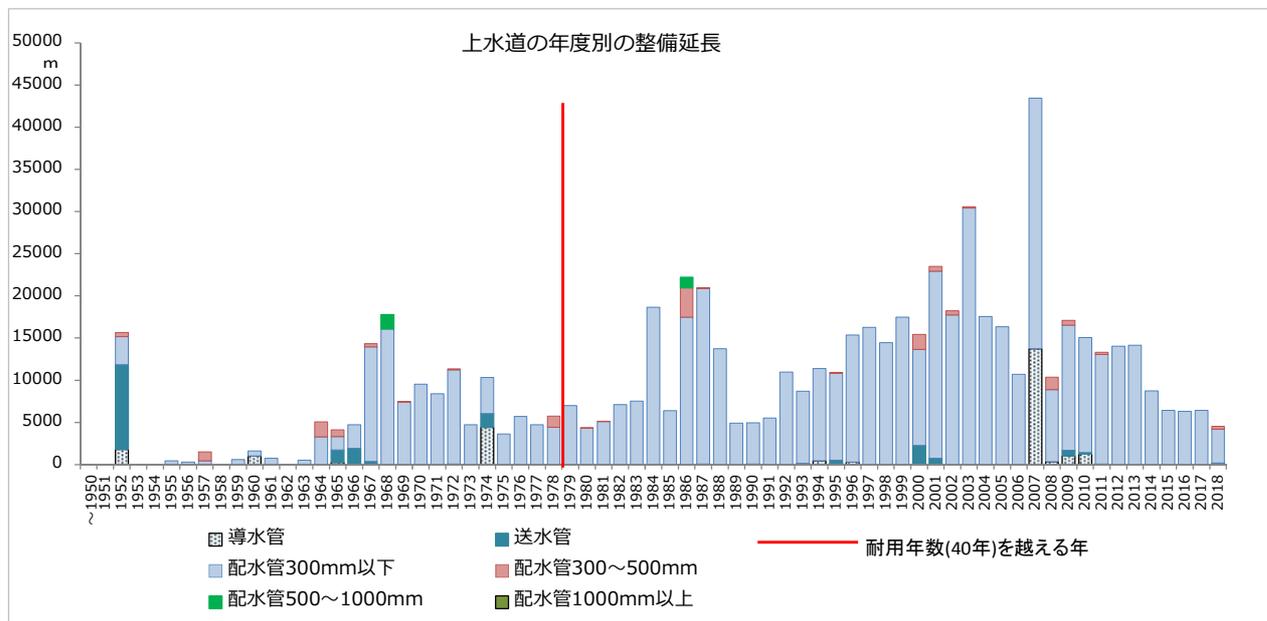
(4) 橋梁

大牟田市の橋梁数は 477 本、総面積は 24,970 m²（平成 30 年度(2018 年度)末時点）となっています。PC（プレストレスト・コンクリート）橋と RC（鉄筋コンクリート）橋がほとんどを占めており、築年度をみると、昭和 51 年（1976 年）に建設されたものがもっとも多く、次に昭和 43 年（1968 年）が多くなっています。また、昭和 25 年（1950 年）以前に建設されたものも多くなっています。



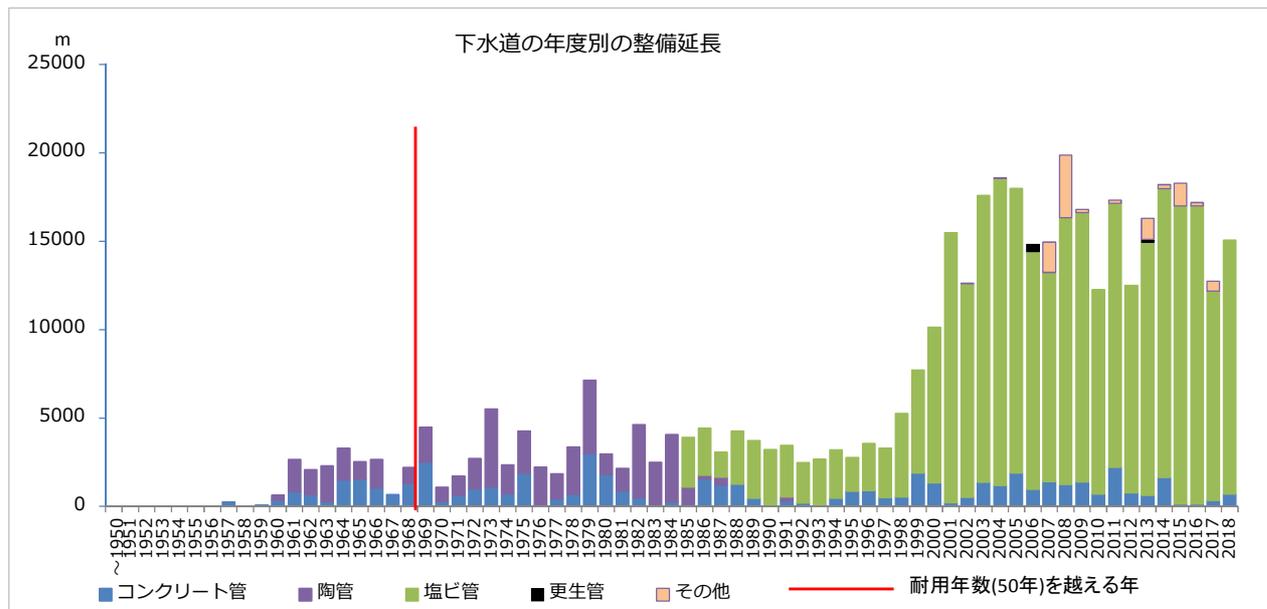
(5) 上水道

上水道の管路の総延長は約 666 k m となっています。水道事業は、創設以来約 100 年近く経過しています。管路の内、平成 30 年度（2018 年度）末に耐用年数（40 年）を越え、更新が必要な配水管は約 111 k m となっています。



(6) 下水道

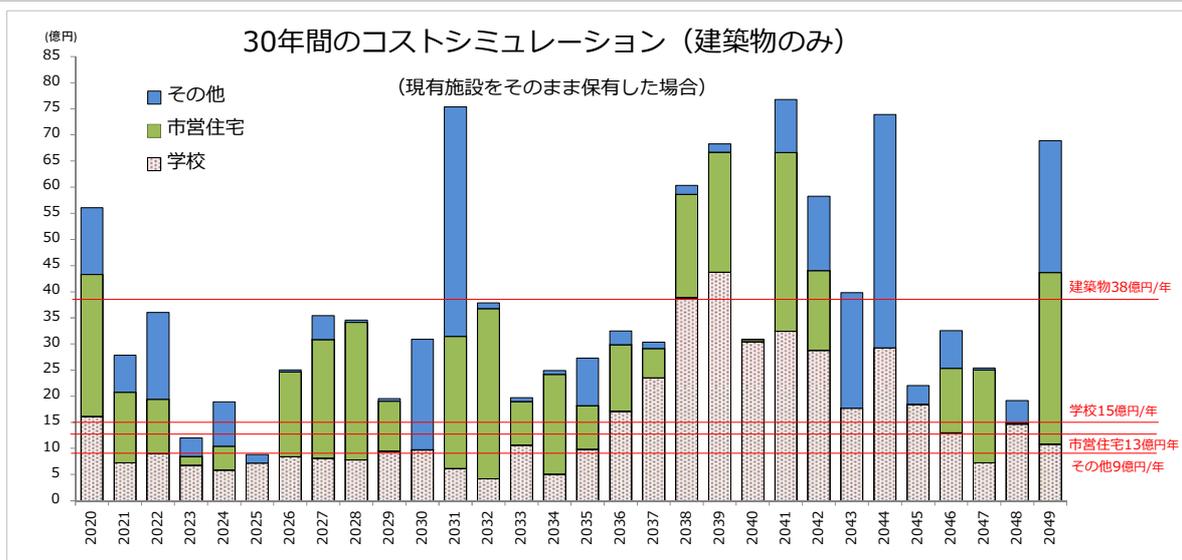
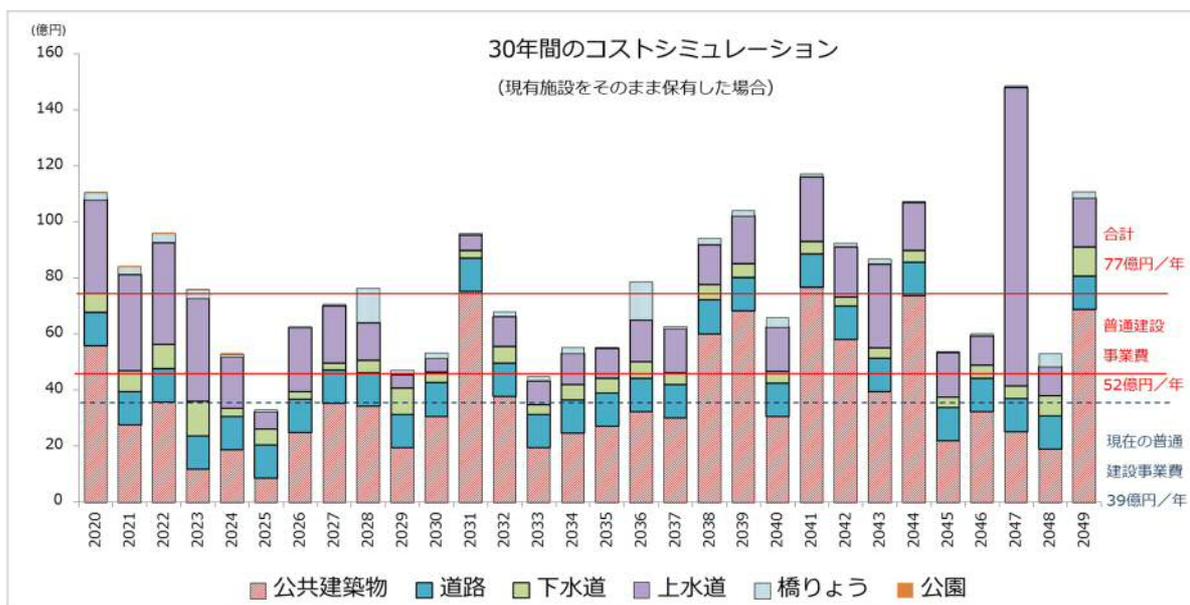
下水道の管路の総延長は、約 425 k m（平成 30 年度(2018 年度)末時点）となっています。昭和 60 年（1985 年）以降は、塩ビ管（ポリ塩化ビニール管）の整備がほとんどを占めており、平成 12 年（2000 年）以降、整備延長が急激に増えています。



(7) コストシミュレーション

今後30年間の公共施設の大規模改修・更新費用を算出すると、総額で2,323億円となっています。内訳は、建築物で1,130億円（建替767億円、大規模改修363億円）、インフラが1,193億円（道路357億円、下水道160億円、上水道603億円、橋梁71億円、公園2億円）であり、平均すると全体で年77億円が必要となります。

この内、特別会計の上水道・下水道の管路等費用（763億円）を除くと、1,560億円となり、年52億円の普通建設事業費が必要となります。これを、2045年将来推計人口75千人で割ると一人当たり69千円（52億円÷75千人）の負担となり、公共施設を維持していくために、現在負担している33千円（39億円÷117千人）の約2倍以上の負担が必要という結果になります。



※財団法人自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」ならびに更新費用試算ソフトに基づき試算した。(以下「総務省モデル」という。)

※既存の大規模改修等の履歴は考慮していない。

※プラント等の設備の更新費用は含んでいない。

7. 公共施設の課題

○30年間で3分の1の人口減少、生産年齢人口はほぼ半減

大牟田市の人口は平成27年（2015年）の国勢調査で約11.7万人ですが、今後も人口減少は進み、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、30年後の令和27年（2045年）には現在の人口の3分の2にあたる約7.5万人と見込まれています。高齢者人口も減少に転じ、生産年齢人口は6.2万人から3.4万人へとほぼ半減すると予想されています。

全国的にも多くの自治体で人口減少が見込まれており、こうした事態に対し、国を中心にあらゆる方面から対策を講じていくことで、人口の減少を抑えていくこととしています。しかしながら、現時点において、高度経済成長期を中心に造られた公共施設の多くが老朽化を迎えており、人口や年齢構成に見合う施設規模や機能の再配置が必要となっています。

○投資的経費が確保しにくい硬直化した財政状況

大牟田市の財政状況をみると、平成30年度（2018年度）決算の普通会計では、歳入に占める市税の割合は約27%であり、類似団体（平成29年度決算）の約37%よりも大幅に少ない状況です。また、歳出に占める義務的経費の割合は約59%と高く、一方で投資的経費は約6%と類似団体の約11%を5ポイント下回っており、財政状況が硬直化しています。

生産年齢人口の減少と高齢化の進行によって、税収の減少や社会保障費の増大は避けられない状況であり、公共施設の維持改修・更新を行うための、普通建設事業費の確保は極めて厳しい状況にあると考えられます。

○公共施設数が多い大牟田市

大牟田市は、昭和30年代には人口20万人を超える都市であったことから、し尿処理施設や葬斎場などを市単独で所有しています。また、文化施設や観光、産業施設などへの投資も盛んに行われたことから、公共施設を数多く抱えている現状にあります。

人口一人当たり延床面積の比較でも、類似団体の平均を約32%程度上回る状況です。

また、現在では建設後30年を経過した施設が全体の約60%を超えており、耐震補強が行われていない施設の延床面積は全体の約10%（耐震補強の必要がない統廃合の対象施設等も含む）となっています。昭和40年代から50年代にかけて整備された学校教育施設や市営住宅等を中心に、施設の大規模改修や更新が必要な時期を迎えています。厳しい財政状況を踏まえると、すべての施設を更新する（建替える）ことは困難であり、施設の老朽化度合いや利用状況などを踏まえ、統廃合も視野に入れた施設の大幅な整理縮小と施設の長寿命化が求められます。

○投資的経費を著しく上回る大規模改修・更新費用

今後 30 年間の公共施設の大規模改修・更新費用は、普通会計で 1,560 億円であり、年平均で 52 億円が必要となります。

これは現在の普通建設事業費の年平均 39 億円の約 1.3 倍であり、すべての施設を大規模改修・更新することは困難な状況です。

このうち建築物の大規模改修・更新費用は、1,130 億円であり、年平均 38 億円が必要であります。これは現在のインフラ関係を除く普通建設事業費の年平均 29 億円を約 1.3 倍上回っており、更新を行うことが厳しい状況です。人口や財政規模に合わせた保有施設の総量縮減を行っていく必要があります。

第2章 公共施設維持管理計画

総務省モデルでの試算によると、大牟田市は今後30年間で1,560億円の大規模改修・更新費用が必要であり、年平均13億円の事業費が不足することが想定されます。

この危機的状況を打破し、全市的、総合的な視点で公共施設を有効に活用し、計画的な維持管理や更新、統廃合、長寿命化などによって、財政負担の平準化を図り、安心・安全で持続可能な施設経営を目指していくための基本理念及び目標、基本方針として整理します。

1. 基本理念

今後、公共施設マネジメント¹を進める上で必要な3つの基本理念を以下に定めます。

【基本理念1】 最適な規模を保有する

公共施設については、今後30年で半減する生産年齢人口や厳しい財政状況、見込まれる維持改修・更新費用から、全ての施設を保有し続けることは不可能です。このことを踏まえ、必要なサービス水準を可能な限り維持するため、施設を所有することから、必要な機能を維持することへと認識を改める必要があります。施設の複合化・多機能化等を図りながら、施設総量を減らしていきます。

市民ニーズや政策との整合性、施設が持つ機能の必要性、老朽化の状況、費用対効果などの総合的な評価を行いながら、施設総量について大幅な縮減を行うことで、最適な規模の保有をめざします。

【基本理念2】 安全に賢く使う

必要な施設についてはできる限り大切に長く使うという発想に立ち、計画的・予防的な維持改修を行い、長寿命化を推進します。また、利用率が低い施設については、他施設の機能を移転するなど利用率を高め、より効率的・効果的な利用を行います。

日常的な点検をはじめ、定期的な点検・診断を実施することで、長期間に渡って施設の安全確保に努めるとともに、ライフサイクルコストの縮減によって財政負担の軽減と平準化を図ります。

公共施設の整備や更新、運営等においても民間事業者の資金やノウハウを活用し、効率的で効果的なサービスの提供を図るために、可能性が見込める施設においてはPFI²などのPPP³手法の導入等を推進します。

¹公共施設マネジメント：本市が保有し、又は借り上げている全ての公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び活用する仕組みを指します。

²PFI：PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方です。

³PPP：公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームをPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）と呼びます。PFIはPPPの代表的な手法の一つです。

【基本理念3】 協働による魅力ある施設づくり

多様化する市民ニーズに対応するため、地域住民等と行政との協働による取組を進めていく必要があります。公共施設についても現状や課題、財政への影響等を市民へわかりやすく提示することで、問題意識の共有や公共施設マネジメントへの理解を図るとともに、地域住民等が施設の維持管理や運営を行う協働事業についても検討を行い、サービスの利用者としてだけでなく、サービスの提供者となることで、より市民ニーズに合致した魅力ある施設づくりを目指します。

2. 目標

【建築物】

○施設総量（延床面積）を20%縮減する

- ・目標について、現計画どおり類似団体と同程度の施設総量（延床面積）とした場合、人口一人当たり延床面積4.31㎡を、類似団体の一人当たりの平均延床面積2.95㎡まで縮小する、「施設総量（延床面積）を32%縮減する」を掲げる必要があります。

しかしながら、これまでの進捗を踏まえると、短期間での目標達成は難しいものと考えています。こうした中、今回新たに「一般施設における個別施設方針」を策定し、具体的な取り組みを進めていくこととしています。更に、小中学校においては統廃合が進捗、機能を廃止した施設についても売却等が進んだとすると、10年間で13%程度の削減が見込めます（序章参照）。なお、市営住宅についても、本市の人口減少が見込まれる中、今後も戸数削減の検討が必要です。こうしたことを踏まえ、計画期間である今後10年間の目標については、これまでどおり「施設総量（延床面積）を20%縮減する」とし、維持改修・更新費用の削減並びに施設の管理運営に要する費用の抑制を行います。

- ・本市においては、今後も人口減少、少子高齢化が進み、財政状況についても厳しい状況が見込まれていることから、保有する公共施設を大幅に縮減する必要があります。そのため、原則として施設の新設は行いません。
- ・新たな施設が必要な場合においても、原則として単独機能の施設の整備を行わず、民間施設の活用や既存施設の統合・整理などを図り、施設の総量を縮減します。
- ・施設の更新においても、行政機能の維持や防災上の観点から優先度を定め、優先度の低い施設の更新は原則として行いません。優先度が高い場合でも、機能の維持に重点を置き、必要最小限の更新を行います。
- ・施設の統廃合により生じた余剰施設等は処分を促進します。

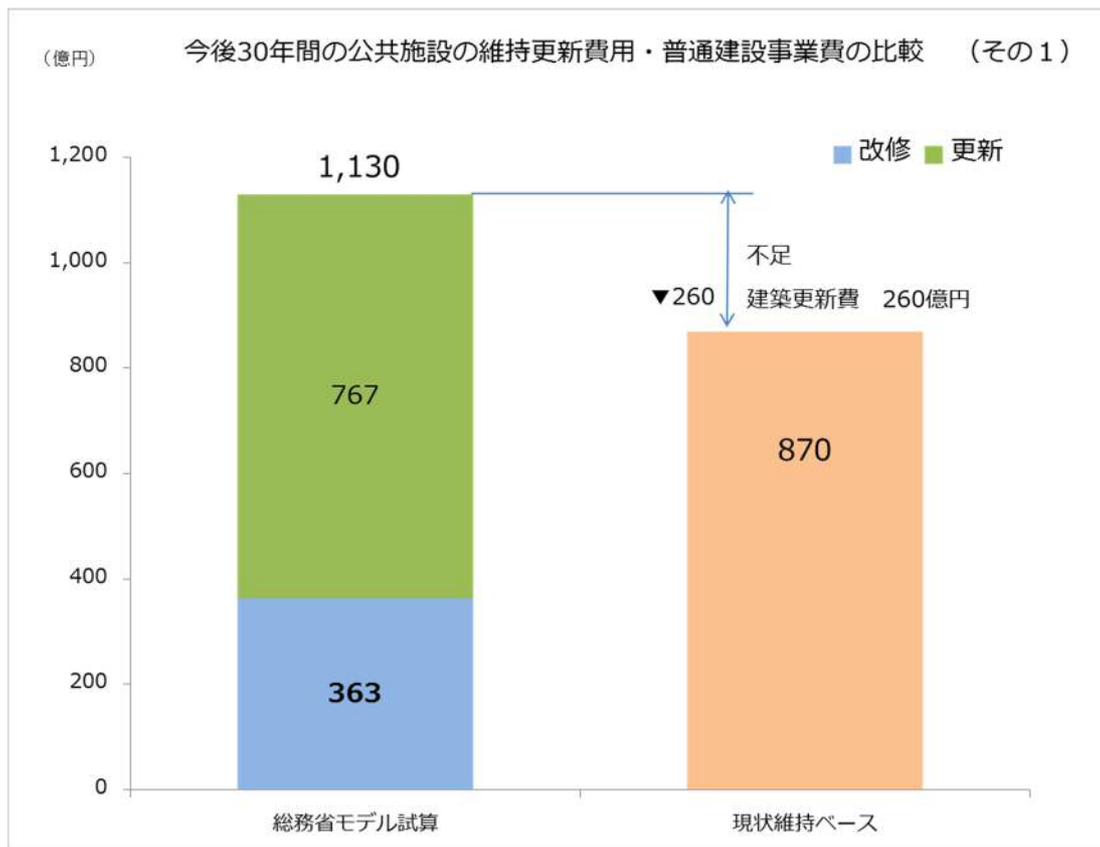
【インフラ】

○施設規模の縮小と長寿命化の推進

- ・本市においては、今後も人口減少、少子高齢化が進み、財政状況についても厳しい状況が見込まれていることから、施設の更新時においては、可能なかぎり施設規模を縮小することを基本とします。
- ・道路、橋梁については、計画的かつ効率的な維持改修・更新を行い、長寿命化に努めることで長期的なコストの縮減を図ります。
- ・上下水道などについては、長寿命化を図るとともに、施設・設備の廃止・統合や設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、長期的なコストの縮減に努めます。

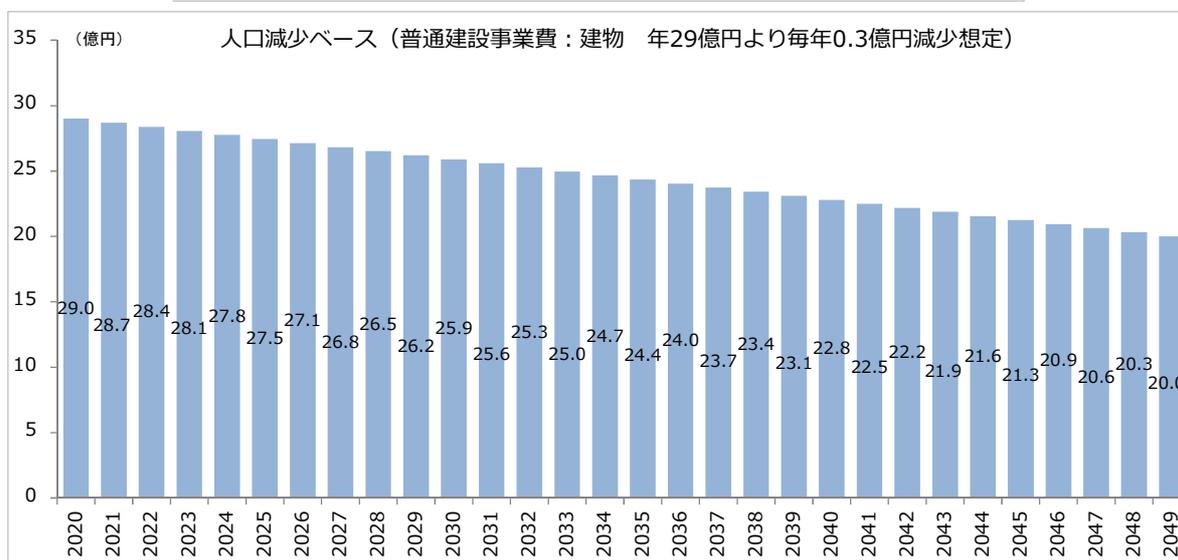
<数値目標について>

大規模改修・更新費用の基準となる普通建設事業費の予測を、平成 21 年（2009 年）から平成 30 年（2018 年）までの 10 年間の平均である 29 億円を基にして、現状維持が仮にできたとした場合、30 年間の合計は、870 億円となりますが、総務省モデルによる必要費用 1,130 億円の約 8 割であり、260 億円が不足すると想定されます。（図－その 1 参照）



しかし、将来人口の減少が確実な中において、人口減少比（30年で約36%の減少）に合わせて、年0.3億円ずつ減少すると見込んだ場合、30年間の普通建設事業費は735億円となります。（図－その2参照）

図－その2の投資可能な普通建設事業費の合計を、総務省モデルによる大規模改修・更新費用の推計結果と比べると、395億円の削減（約35%削減）が必要です。（735億円／1,130億円）



今回、建築物の目標として、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）の10年間で施設総量（延床面積）の20%縮減を目指すこととしています。

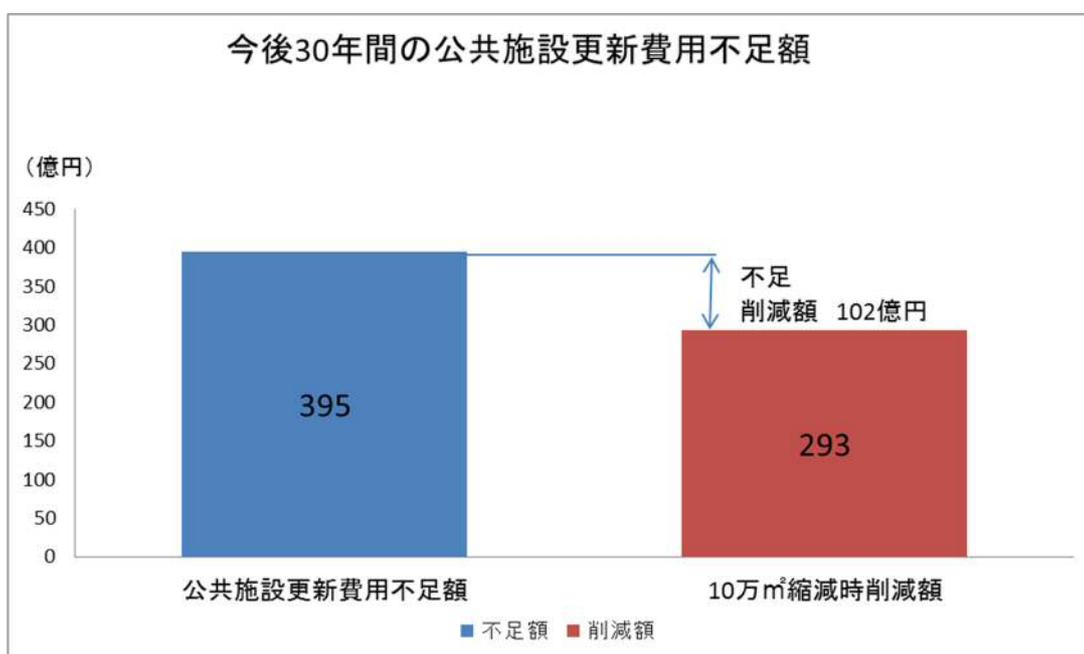
総務省モデルによると、今後30年間（2020～2049年）で、築30年以上の建築物における更新面積は26.2万㎡です。

この更新に必要な費用の平均単価を算出すると29.3万円/㎡（総務省モデル更新費767億円÷26.2万㎡）となります。

このことから、現在の保有面積約50万㎡を、今後10年間で20%に当たる約10万㎡縮減した場合、更新費用を293億円削減することとなりますが、まだ、102億円不足しています。

$$\text{削減額} \quad 10.0 \text{ 万} \text{ m}^2 \times 29.3 \text{ 万円} / \text{ m}^2 = 293 \text{ 億円}$$

$$\text{不足額} \quad \text{削減必要額} 395 \text{ 億円} - 293 \text{ 億円} = 102 \text{ 億円}$$



なお、コストシミュレーションについては、長期的な視点での検討が必要であることから、年次計画は30年間で行うこととしています。今後30年間で、本市の人口一人当たりの延床面積4.31㎡を、類似団体平均の2.95㎡へ縮減するには、本計画終了後（2030年～）の20年間で、施設総量（延床面積）の12%に当たる約6万㎡縮減する必要があります。約6万㎡縮減することで、更新費用約176億円の削減が見込め、この結果、本市の施設総量（延床面積）は約34万㎡（約2.95㎡/人）、削減総額は約469億円となり上記グラフの不足額（395億円）を上回ることとなり、今後30年間で必要となる更新費用は確保出来る見込みとなります。

$$\text{縮減面積} \quad 50.0 \text{ 万} \text{ m}^2 \times (32\% - 20\%) = 6.0 \text{ 万} \text{ m}^2$$

$$\text{削減額} \quad 6.0 \text{ 万} \text{ m}^2 \times 29.3 \text{ 万円} / \text{ m}^2 \approx 176 \text{ 億円}$$

$$\text{削減総額} \quad 293 \text{ 億円} + 176 \text{ 億円} = 469 \text{ 億円} > \text{不足額} 395 \text{ 億円}$$

3. 基本方針

基本理念と目標を踏まえ、以下の基本方針により具体的な取り組みを進めていきます。

○新設の方針

- ・施設総量を大幅に縮減していく必要があることから、施設の新設は原則として行いません。
- ・政策的な判断等により、施設の新設を行う場合、建設時のコストのみならず、管理運営、維持改修、解体、更新等に係るライフサイクルコスト全てと、利用者がある場合には適正な利用者負担、管理手法等について市民に示しながら、施設の必要性について検討したうえで、市民意見等を踏まえ、総合計画に計上し取り組むものとします。併せて、他施設の機能移転・代替などによる施設総量の縮減を図ります。
- ・既存の方針・計画等により、新設を予定している場合でも、改めて前項の視点で検討を行うとともに、民間施設の活用や他施設との複合化等を検討します。

○更新の方針

- ・行政機能の維持や防災上の観点から優先度を定め、優先度の低い施設については統廃合を基本とし、施設の更新は原則として行いません。
- ・政策的な判断等により、施設の更新を行う場合、市民ニーズや利用状況、ライフサイクルコスト、適正な利用者負担等について市民に示しながら、施設の必要性と更新に伴い必要となる全ての費用を総合的に比較、検討したうえで、市民意見等を踏まえ、総合計画に計上し取り組むものとします。
- ・施設の優先度が高い施設や政策的な判断等により更新を行う場合でも、同規模の更新は困難であることから、機能の維持に重点を置き、規模の縮小、他施設との統合・整理などを図り、総量縮減目標の範囲内で費用対効果を十分考慮しながら必要最小限の更新を実施することとします。
- ・更新にあたっては、利用者の利用のしやすさや環境への負荷低減等の社会的要請を考慮し検討します。また、ライフサイクルコスト抑制のため、点検やメンテナンス性を確保するとともに、市民ニーズの変化等に柔軟に対応できる構造とします。

＜施設更新の優先度＞

大牟田市では、施設の更新等を判断する基準として、機能の優先度を「最優先」、「優先」、「その他」の3区分に分けて整理します。

機能の優先度	機能	施設例	更新の考え方
最優先	義務教育機能 防災機能	小学校 中学校 消防署	義務教育機能 ・少子化による学校再編を検討します。 ・再編後の施設は原則として処分します。 ・更新の際は、一定の敷地を備え、各地域に配置されていることから、防災機能と地域ニーズに対応した拠点施設（複合化、多機能化）として位置づけます。 防災機能 ・指定避難所等については、必要に応じ見直しを行います。 ・原則としてすべての施設を長寿命化の対象とします。
優先	行政機能	市庁舎等	・原則としてすべての施設を長寿命化の対象とします。 ・どうしても更新が必要な場合は、財源確保の裏付けを得た上で、他施設との統合や費用対効果等を検証し決定します。
その他	社会教育機能 文化機能 スポーツ・レクリエーション機能等	文化会館 公民館 図書館 市営住宅等	・原則として統廃合の検討対象とします。 ・政策的な判断等により更新する場合でも、多機能化・複合化を基本とし、財源確保の裏づけを得た上で、他施設との統合や費用対効果を検証し決定します。 ・広域的な利用が可能な施設については、周辺市町村との連携を検討します。 ・指定避難所となっている施設については、主たる目的の機能の維持と併せて検討し、必要に応じ更新を行います。

上記、施設機能の優先度に加え、市民ニーズや利用状況、ライフサイクルコスト、施設の配置状況、適正な利用者負担等について市民に示します。また、施設の必要性と更新に伴い必要となる全ての費用を総合的に比較、検討したうえで、市民意見等を踏まえながら、総合的に更新の判断を行います。

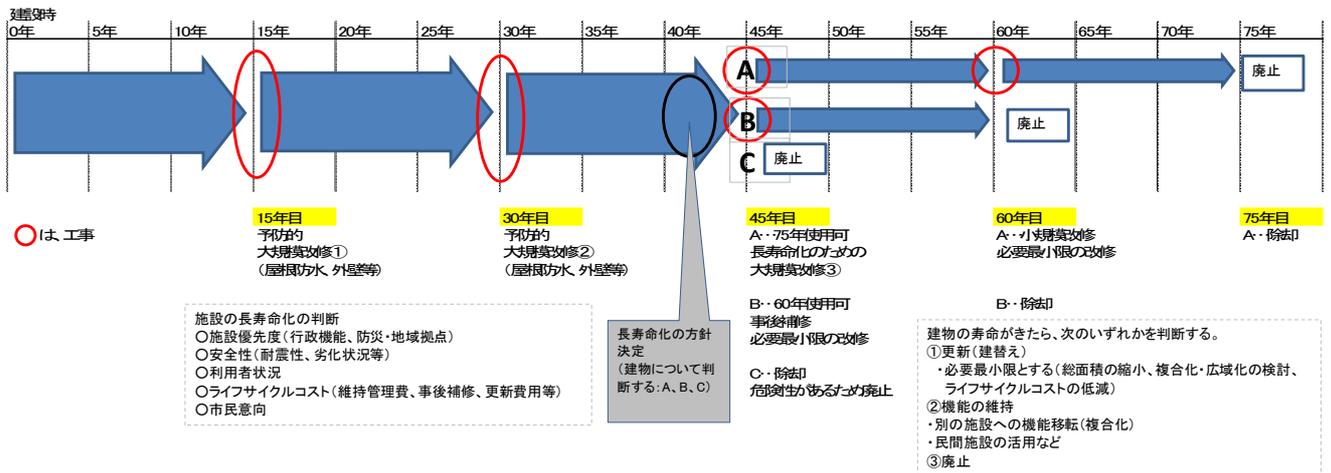
○統合や廃止の方針

- ・目標とする耐用年数を過ぎた建物については、供用停止し、随時除却を進めます。また、老朽化が進み、安全面の問題がある施設については、耐用年数未満でも供用を廃止し、除却を進めます。
- ・大幅に施設の延べ床面積の縮減を進める必要があることから、類似機能を有する施設の整理統合を行います。
- ・また、住民ニーズの変化等により、利用が少なくなるなど役割が薄れている施設についても、他施設への集約や廃止を検討します。
- ・複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化します。
- ・施設の複合化等により生じた余剰施設等については、処分を促進します。

○長寿命化の実施方針

- ・RC（鉄筋コンクリート）造の建物については、3回目（築45年時点）の予防保全のための大規模改修を行う前に、老朽化の状況や継続使用に必要なコスト等から長寿命化するかどうかの判断を行います。長寿命化を判断した場合、大規模改修を実施し長寿命化を図ります。4回目（築60年時点）には、できる限り改修等は行わず、軽微な事後保全を行いながら、原則75年間の使用を行います。（施設の劣化が著しい場合を除く）
- ・上記以外の施設については、3回目（築45年時点）に最小限の予防保全を行い、それ以後は軽微な事後保全を行いながら、原則60年間の使用を行います。

【施設の維持・更新の流れ（イメージ）】



○維持管理・修繕等の方針

- ・今後も長期に使用していく施設において、予防保全型の維持管理を導入します。
- ・およそ14～15年ごとに外壁塗装、屋上防水など、劣化状況に応じた必要最小限の大規模改修を実施し、施設の長寿命化を図ります。
- ・大規模改修や設備の更新にあたっては、ライフサイクルコスト低減の観点から検討を行います。
- ・現在、多くの施設で長寿命化に必要な改修が未実施であることから、大規模改修の時期が重複してしまいます。そのため、改修時期については、施設更新の優先度の他、劣化状況などを踏まえ、改修時期をずらすことで、年間コストの削減及び平準化を図ります。
- ・個別の長寿命化計画において施設カルテ等を作成し、維持管理・修繕・更新履歴の蓄積および管理を行います。
- ・施設の維持管理・修繕・更新の結果については、施設カルテ等を随時更新するとともに、長寿命化計画との整合性の確認を行い、5年おきに変更修正等を実施します。

○耐震化の方針

- ・施設更新の優先度の高い施設で耐震未対応の施設については、耐震化を図ります。
- ・施設更新の優先度の低い施設で耐震未対応の施設については、他施設への機能の集約を図り、施設の統廃合を進めます。

○点検診断等の方針

- ・施設の適正な管理や長寿命化のためには、日常的な点検が重要であることから、施設管理を行う職員（指定管理者含む）の意識啓発や日常的な点検のためのマニュアルの整備等を行い、適切な施設管理を実施します。
- ・予防保全の時期を迎える1年前には、対象施設の点検・劣化診断を行い、実施時期や内容、費用等の確認を行います。
- ・施設の診断結果、点検の履歴については、施設カルテ等を随時更新するとともに、長寿命化計画との整合性の確認を行い、5年おきに変更修正等を実施します。

○安全確保の方針

- ・施設の安全性確保のため、日常的な点検をはじめとして、施設の適正な管理を行います。対象施設の点検・劣化診断により、危険性がある場合、早急な対応を行います。また、危険性が高いと判断された施設については供用を中止する等の対応を行います。供用を中止した建物について、適正な管理を行うとともに、可能な限り早期に除却を行います。

○ユニバーサルデザイン化の方針

- ・「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえ、バリアフリー化を推進していきます。
- ・国が進める「バリアフリー基準・ガイドライン」や「建築物に係る設計標準」に基づいた設計を行い、障がいのある人が円滑に移動できる公共施設としていきます。

○利用率向上の方針

- ・利用率の低い施設においては、利用者のニーズ等を踏まえ、継続の必要性を検討するとともに、他施設との統合や再配置を行うなど、利用者の利便性を高め、利用率の向上を目指します。

○PFI・PPP等の民間活力の活用方針

- ・施設の更新にあたってはPFIなどの民間活力の導入可能性についても調査を行い、実施を検討します。
- ・事業計画の立案前から意見収集を行うなど、民間事業者の提案可能性を広げる事業内容を検討します。

○PDCAサイクルの推進方針

- ・本計画を着実に実施し、延床面積の縮減目標及び一般施設長寿命化工事の確実な実施を目指していくため、毎年、計画の進捗状況等について調査・分析し、庁内で情報の共有を行います。
- ・計画の見直しにおいては、総括を行い、見直し案を議会へ示すとともに、パブリックコメントを実施して市民の意見を踏まえた、計画の見直しを行います。

○市民への周知

- ・公共施設の維持管理の現状（劣化、利用状況、維持改修・更新にかかるコストなど）を市民に公表し、広く周知することで、公共施設に関する情報を共有し、市民の関心や意識を高めます。

4. 施設別方針

総務省モデルの項目分類を基に、大分類別の方針を整理します。

○市民文化系施設（市民活動等多目的交流施設、文化会館等）

- ・施設や設備の維持改修・更新費用が高額な施設もあることから、施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設として保有する必要性を検証し、施設の統廃合を検討します。また、周辺自治体の類似施設の状況についても把握を行い、機能連携や相互利用などによる総量抑制についても検討します。

○社会教育系施設（地区公民館、三池カルタ・歴史資料館等複合施設等）

- ・施設の維持改修・更新費用が高額であることから、施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設として保有する必要性を検証し、施設の統廃合を検討します。
- ・周辺自治体の類似施設の状況についても把握を行い、機能連携や相互利用などによる総量抑制についても検討します。
- ・老朽化が進み、耐震上の問題がある施設については、機能移転などによって生じた余剰スペースなどの活用を検討します。

○スポーツ・レクリエーション系施設（市民体育館、観光プラザ、ハイツ等）

- ・体育館などで老朽化が進行し、耐震性の問題がある施設が存在しているものの、全ての施設の更新を行うことは困難です。そのため、周辺自治体との機能分担などを踏まえ、更新を行う施設と行わない施設の選別を行い、更新を行わない施設については、廃止等も含めて検討します。
- ・更新を行う施設においても、現在と同規模の施設への更新は、財政負担上困難であることから、将来の人口減少を見据えた規模の縮小、他施設との統合を検討します。
- ・保養施設については、普通財産であることなどから民間への売却を行っていきます。

○産業系施設（スタートアップセンター等）

- ・企業の育成・支援など施設設置当初の目的を踏まえ、その役割が薄れている施設については、入居企業等への売却を検討します。

○学校教育系施設

- ・市立学校適正規模・適正配置計画を策定し取り組みを進めていますが、今後 30 年間で児童・生徒の人口減少はますます進行し、小規模校の増加が見込まれることから、国が示す適正規模等を踏まえながら更なる再編を検討します。
- ・学校教育施設については、教育環境に影響を与えない範囲で、市所有施設として多機能化・複合化等により有効活用を図ります。
- ・再編によって生じた施設については廃止を基本とします。売却等の検討にあたっては、民間等が持つノウハウやアイデアを生かすことで有効活用が図られるよう努めます。

※施設の名称については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

また、他施設の機能を移転する場合でも、機能を維持するための必要最低限を活用することとし、全体の面積を縮減します。

○子育て支援施設（保育所・学童保育所等）

- ・今後 30 年間で、子どもの数はますます減少することが見込まれます。一方で人口の減少が利用者の減少に結びつかない面があることや、対象者の拡大も見込まれます。このような社会状況の変化等を踏まえながら、施設の維持改修、規模の見直しを図ります。

○保健・福祉施設（高齢者生きがい創造センター、保健センター、労働福祉会館等）

- ・施設の優先度の高い施設については、大規模改修によって施設の長寿命化を図ります。
- ・施設設置当初の目的や利用状況等を踏まえ、その役割が薄れている施設については、施設保有の必要性を検証し、施設の用途変更や統廃合、民間への譲渡等を検討します。

○行政系施設（庁舎、消防庁舎、清掃事務所等）

- ・庁舎など老朽化が進行し、耐震性の問題が生じています。更新を行う必要があるものの、庁舎単体での建替えを行う財政的な余力はないことから、将来の人口規模を見据えた施設規模の縮小、同時期に更新を迎える施設等との統合、書庫などの倉庫スペースの集約化による縮減などを検討します。
- ・消防施設については、大規模改修によって長寿命化を図ります。将来的には、人口の推移、社会動態などの変化により、出張所の統廃合等についても検討します。
- ・老朽化が著しく進行した施設については、施設の維持は困難であることから、用途を廃止し、他施設への機能移転等を図ります。
- ・周辺自治体の類似施設の状況についても把握を行い、共同利用などによる総量抑制についても検討します。

○市営住宅

- ・市営住宅長寿命化計画に基づき計画的な維持改修・管理を行いますが、更新時期を迎える市営住宅も数多くあるものの、財政状況を踏まえるとすべての更新は困難です。そのため、人口減少や少子高齢化等による民間も含めた住宅の需要と供給の変化等を見据え、将来の管理戸数の削減を検討するとともに、長寿命化による更新時期の見直しなどを行います。また、用途廃止する市営住宅については、速やかに解体を進めていきます。

○供給処理施設（ごみ・し尿処理施設等）

- ・適切な管理と計画的な施設整備の実施による予防保全を行うとともに、長寿命化計画を策定して設備の合理化・効率化を図ります。また、施設の効率的かつ安定的な運営を行いながらライフサイクルコストの低減に努めます。

○その他（建物）（駐車場、花ぷらす館等）

- ・施設保有の必要性を検証し、施設の統廃合等を検討します。
- ・周辺自治体の類似施設の状況についても把握を行い、共同利用などによる総量抑制についても検討します。

○道路

- ・厳しさの増す財政状況を見据え、安全性の確保を図りながら、都市規模と経済性を考慮した最小限の道路整備を進め、将来コストの縮減に努めます。

○橋梁

- ・橋梁長寿命化修繕計画に基づき、計画的な維持管理を行い、修繕費用の縮減及び橋梁の長寿命化を図ります。
- ・定期的な点検を実施し、現状把握に努めます。

○公園

- ・利用頻度の高い延命公園、諏訪公園、手鎌北町公園については、公園施設長寿命化計画に基づき、予防保全型管理等の維持管理を行います。また、その他の公園についても公園施設長寿命化計画に準じて維持管理を行うこととします。
- ・公園設備（トイレ、遊具、休憩設備等）についても、利用状況や優先度等により縮減を図り、管理運営費用を抑制します。

○上水道

- ・安定的に水の供給を行う必要があることから、老朽管更新事業計画等において、維持管理にかかるコストと必要となる費用負担等を見込みながら、老朽管の計画的な維持改修・更新と併せ耐震化を行います。また、長寿命化を図るとともに、設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、将来的なコストの縮減に努めます。

○下水道

- ・人口減少の推移、下水道普及率の状況や採算性の確保を見極めながら、下水道長寿命化計画等に基づき計画的な維持改修・更新を行うことで長寿命化を図るとともに、施設・設備の廃止・統合や設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、将来的なコストの縮減に努めます。

5. 具体的取り組み

公共施設マネジメント推進体制について整理します。

○庁内における情報共有

- ・施設を所管するすべての担当部局の横断的な協議の場である「公共施設マネジメント推進本部会議」を開催し、公共施設の維持管理に関する情報の共有を行います。
- ・また、事業等の進捗管理や目標等の達成状況の確認、計画内容の修正など全体調整を行います。

○研修会等の実施

- ・公共施設維持管理の必要性について、職員の関心や理解を深めるために、公共施設マネジメント等に関する専門家を招いた庁内での研修会や勉強会を実施します。

○市民への周知

- ・「広報おおむた」やホームページ、出前講座等を活用し、計画の市民への周知を図ります。また、公共施設の維持管理に関する市民アンケート等の実施により、市民意見の把握に努め、情報共有を図ります。
- ・施設の新設や更新、統廃合等にあたっては、市民意見等を踏まえながら取り組みを進めます。

○財源の確保

- ・予防保全のための大規模改修を計画的に行うために必要な事業費の確保に努めます。

6. 一般施設における個別施設方針

大牟田市の保有する 48 施設（市営住宅及び学校施設を除く建築物で延床面積が 200 m²を超える主な公共施設）について、以下のとおり一般施設における個別の施設別方針を定めます。

○廃止施設（第一清掃事務所、動物管理センター）

- ・第一清掃事務所は、第二清掃事務所と統合しセンター化のため廃止。動物管理センターは、市から県へ保健所設置主体が変更され、野犬の抑留等の業務が県へ移管されるため廃止とします。

○売却予定施設（大牟田ハイツ）

- ・民間事業者への売却を進めます。

○売却検討施設（スタートアップセンター、環境リサイクル産業企業化支援施設）

- ・入居企業への売却を検討します。

○市庁舎整備で検討とした施設（本庁舎、本庁舎新館、来庁者駐車場、延命庁舎、企業局庁舎、労働福祉会館）

- ・市庁舎整備の関連施設については、市庁舎整備計画の中で検討を行います。

○（仮称）総合体育館整備で検討とした施設（市民体育館、第二市民体育館、労働福祉会館、サン・アビリティーズおおむた）

- ・（仮称）総合体育館整備の関連施設については、統合して整備し、集約化する方向で検討を行います。整備に当たっては、修繕費や改修費だけでなく施設運営費等も含んだライフサイクルコストの低減に努めます。

○最小限の維持管理施設（中央地区公民館、勝立地区公民館、花ぷらす館、観光プラザ、高齢者生きがい創造センター）

- ・中央地区公民館、勝立地区公民館について、最小限の維持管理を行いながら、7 地区公民館の在り方について検討を行います。
- ・花ぷらす館、観光プラザ及び高齢者生きがい創造センターについては最小限の維持管理を行い、今後の施設の在り方を検討します。

○長寿命化施設（文化会館、東部環境センター、三池カルタ・歴史資料館等複合施設等）

- ・長寿命化を行っていく 29 施設については、一般施設長寿命化計画を策定し、予防保全工事を行っていきます。

※施設の名称については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

■一般施設における個別施設方針

施設名	基本情報			劣化度			今後の方針	備考
	所管課	建築年度	延床面積	構造	当初判定	再調査		
1 市庁舎(本庁舎)	公共施設マネジメント推進課	1936	5,543㎡	RC造	C		C	庁舎整備で検討
2 市庁舎(本庁舎新館)	公共施設マネジメント推進課	1959	2,874㎡	RC造	C		C	庁舎整備で検討
3 市庁舎(南別館)	公共施設マネジメント推進課	1971	947㎡	RC造	C		C	長寿命化
4 市庁舎(北別館)	公共施設マネジメント推進課	1993	4,610㎡	RC造	B	○	C	長寿命化
5 市庁舎(来庁者駐車場)	公共施設マネジメント推進課	1996	3,701㎡	S造	A		A	庁舎整備で検討
6 駅東口自動車・自転車駐車場	生活安全推進室	1992	1,040㎡	S造	A		A	長寿命化
7 駅西口自転車駐車場	生活安全推進室	1991	991㎡	S造	B		B	長寿命化
8 中央地区公民館	地域コミュニティ推進課	1965	1,619㎡	RC造	C		C	最小限の維持管理
9 勝立地区公民館	地域コミュニティ推進課	1979	962㎡	RC造	B		B	最小限の維持管理
10 吉野地区公民館	地域コミュニティ推進課	1987	1,101㎡	RC造	B	○	A	長寿命化
11 三池地区公民館	地域コミュニティ推進課	1992	1,389㎡	RC造	B	○	C	長寿命化
12 手鎌地区公民館	地域コミュニティ推進課	1993	1,435㎡	RC造	A		A	長寿命化
13 駿馬地区公民館	地域コミュニティ推進課	1994	1,375㎡	RC造	B	○	B	長寿命化
14 三川地区公民館	地域コミュニティ推進課	2001	1,344㎡	RC造	A		A	長寿命化
15 リフレスおおむた	生涯学習課	1998	1,182㎡	RC造	B	○	B	長寿命化
15 リフレスおおむた(体育館)	生涯学習課	1999	917㎡	S造	B	○	B	長寿命化
16 延命庁舎	生涯学習課	1980	2,471㎡	RC造	C		C	庁舎整備で検討
17 市民活動等多目的交流施設(えるる)	生涯学習課	2013	1,727㎡	RC造	A		A	長寿命化
18 三池カルタ・歴史資料館等複合施設	生涯学習課	1990	4,867㎡	RC造	C	○	C	長寿命化
19 文化会館	生涯学習課	1985	10,567㎡	SRC造	B	○	B	長寿命化
20 市民体育館	スポーツ推進室	1974	6,337㎡	RC造	C		C	(仮称)総合体育館整備で検討
21 第二市民体育館	スポーツ推進室	1977	2,194㎡	RC造	C		C	(仮称)総合体育館整備で検討
22 延命プール	スポーツ推進室	2007	834㎡	RC造(一部CB)	A		A	長寿命化
23 延命球場	スポーツ推進室	2000	2,274㎡	RC造	C	○	B	長寿命化
24 御大典記念グラウンド	スポーツ推進室	1987	699㎡	RC造(一部S)	B	○	B	長寿命化
25 エコサンクセンター	産業振興課	2001	4,430㎡	RC造	B		B	長寿命化
26 環境リサイクル産業企業化支援施設	産業振興課	2001	223㎡	S造	B		B	売却検討
27 花ぶらす館	産業振興課	2000	1,875㎡	S造	B	○	C	最小限の維持管理
28 スタートアップセンター	産業振興課	2004	3,384㎡	S造	A		A	売却検討
29 観光プラザ	観光おもてなし課	1992	356㎡	RC造	B	○	C	最小限の維持管理
30 石炭産業科学館	観光おもてなし課	1995	3,242㎡	RC造	B	○	B	長寿命化
31 第一清掃事務所	環境業務課	1974	1,174㎡	RC造	D		D	廃止
32 第二清掃事務所	環境業務課	1989	745㎡	RC造	A	○	A	長寿命化
33 東部環境センター	環境施設課	2002	7,728㎡	RC造	A		A	長寿命化
34 リサイクルプラザ	環境施設課	2002	4,519㎡	S造	A		A	長寿命化
35 保健センター	保健福祉総務課	1976	2,452㎡	RC造	C	○	C	長寿命化
36 高齢者生きがい創造センター	福祉課	1992	1,743㎡	S造(一部RC)	B	○	B	最小限の維持管理
37 天領保育所	子ども育成課	1982	504㎡	RC造(一部S)	A	○	A	長寿命化
38 労働福祉会館	福祉課	1977	3,299㎡	RC造	C		C	庁舎・(仮称)総合体育館整備で検討
39 サン・アビリティーズおおむた	福祉課	1984	747㎡	RC造	C		C	(仮称)総合体育館整備で検討
39 サン・アビリティーズおおむた(体育館)	福祉課	1984	736㎡	S造	C		C	(仮称)総合体育館整備で検討
40 ハイツ	福祉課	1974	2,148㎡	RC造	C		C	売却予定
40 ハイツ(2)	福祉課	1979	721㎡	RC造	C		C	売却予定
40 ハイツ(3)	福祉課	1989	531㎡	S造	C		C	売却予定
41 葬斎場	保健福祉総務課	1984	1,035㎡	RC造	C	○	B	長寿命化
42 動物管理センター	保健衛生課	1976	227㎡	CB造	D		D	廃止
43 消防本部庁舎	消防本部総務課	2013	3,348㎡	RC造	A		A	長寿命化
44 明治消防出張所	消防本部総務課	1987	579㎡	RC造	B	○	C	長寿命化
45 吉野消防出張所	消防本部総務課	1979	392㎡	RC造	C	○	B	長寿命化
46 勝立消防出張所	消防本部総務課	1982	426㎡	RC造	B	○	B	長寿命化
47 企業局庁舎	企業局総務課	1981	4,093㎡	RC造	B		B	庁舎整備で検討
48 中学校給食センター	教育委員会学務課	2014	2,103㎡	S造	—	○	A	長寿命化

※RC造:鉄筋コンクリート造/S造:鉄骨造/SRC造:鉄骨鉄筋コンクリート造/CB造:コンクリートブロック造
 ※A:概ね良好な状態/B:部分的な補修等が必要な状態/C:大規模な補修が必要な状態/D:大規模な改修が必要な状態
 ※施設の名称については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

第3章 一般施設長寿命化計画

1. 長寿命化計画の策定にあたって

(1) 長寿命化計画とは

建物は新築直後から劣化していきます。建物を、長期間にわたって安全に良好な状態で使用していくためには、適切に保全していく必要があります。

適切な保全のためには、何時、どの部位を、どのようにして修繕するのか、そのための費用はどのくらいかを把握しておくことが必要です。

また、劣化や損傷の進行は、利用状況や設置された自然環境等に応じ、建物毎に異なり、その状態は変化します。そのため、定期的な点検・診断により建物の状態を把握することが重要です。

これらの情報に基づき、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効果的・効率的に実施するとともに、取り組み結果を記録し、次期点検・診断等に活用するメンテナンスサイクルを構築し継続的に発展させる必要があります。

一方で、このようなメンテナンスサイクルを、厳しい財政状況の中で機能させるためには、予防保全を行うなど様々な工夫を凝らし、的確に維持管理・更新等を行い、中長期的なトータルコストの縮減や予算の平準化を図る必要があります。

今回、これらの取り組みを一体的に進めるため、長寿命化計画を策定するものです。

なお、施設の修繕や更新の実施時期の判断だけで対応できない部分もあるため、劣化や損傷が利用者等の被害につながることはないよう、日常的な点検等により、別途適切な対策を講じる必要があります。

また、計画の推進等を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、見直しの際には、計画の精度向上を図ります。

※予防保全とは、建物に劣化現象や不具合が現れてから行う事後保全ではなく、施設特性を考慮した上で、あらかじめ劣化の進行を予測し、不具合の発生前や、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施し、機能の維持・回復を図るものです。

(2) 対象施設

大牟田市の保有する公共施設（市営住宅及び学校施設を除く建築物で延床面積が200㎡を超える主な施設）48施設のうち、前章で「長寿命化」と位置付けられた29施設を対象とします。

対象施設の延床面積は約6.8万㎡あり、現存施設の延床面積約49.8万㎡の約13.8%を占めています。

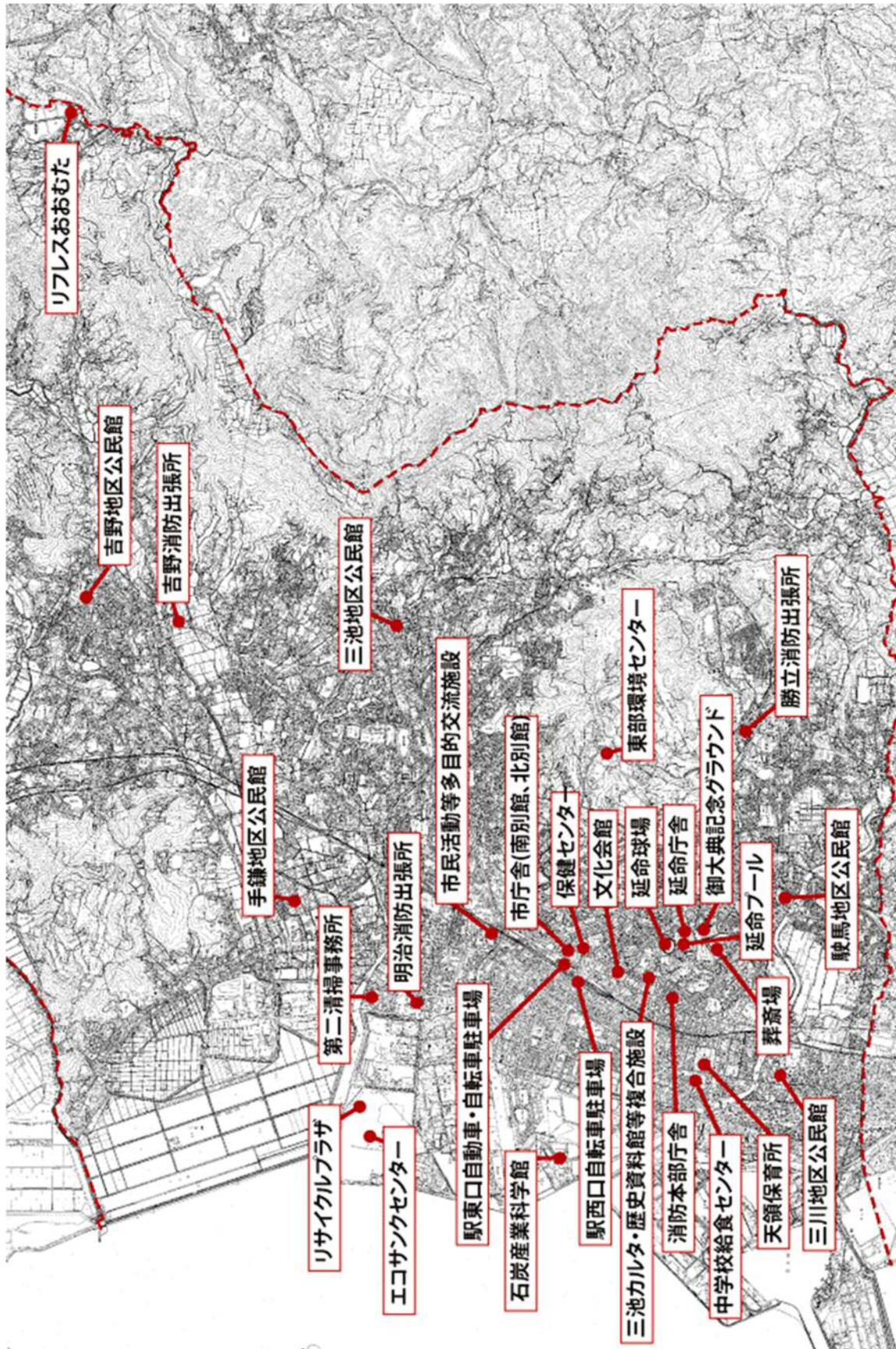
2019年3月末現在

大分類	中分類	延床面積 (㎡)	施設数 (施設)	施設名
市民文化系施設	集会施設	1,727	1	市民活動等多目的交流施設（えるる）
	文化施設	10,567	1	文化会館
社会教育系施設	図書館	4,867	1	三池カルタ・歴史資料館等複合施設
	博物館等	3,242	1	石炭産業科学館
	集会施設	6,644	5	三川地区公民館、吉野地区公民館、三池地区公民館、手鎌地区公民館、駿馬地区公民館
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	3,807	3	延命プール、延命球場、御大典記念グラウンド
	レクリエーション・観光施設	2,099	1	リフレッシュおおむた
産業系施設	産業系施設	4,430	1	エコサンクセンター
子育て支援施設	幼稚園・保育所・子ども園	504	1	天領保育所
保健・福祉施設	保健施設	2,452	1	保健センター
行政系施設	庁舎等	5,557	2	市庁舎（南別館、北別館）
	消防施設	4,745	4	消防本部庁舎、消防明治出張所、消防吉野出張所、消防勝立出張所
	その他行政系施設	2,848	2	第二清掃事務所、中学校給食センター
供給処理施設	供給処理施設	12,247	2	東部環境センター、リサイクルプラザ
その他	その他	3,066	3	葬斎場、駅東口自動車・自転車駐車場、駅西口自転車駐車場等
合計		68,802	29	

※施設の分類は、総務省モデルに基づく項目で分類

※施設の名称については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

(3) 施設配置



2. 施設の状況

①劣化度の設定

- ・施設の劣化度については、48 施設のうち前回判定にてB、C判定で、統廃合等の対象でなく、駐車場等簡易な施設は除き、5 年間で劣化状況の確認が必要な 18 施設と前回判定Aでも統合化の可能性のある第二清掃事務所、増築を行った天領保育所、新たな施設である中学校給食センターを加えた 21 施設を調査しました。
- ・対象となる建物全般について屋上および建物内への立ち入りによる目視と、手の届く範囲の打診棒等や計測等で劣化程度の調査を実施しました。
目視、打診検査を踏まえ、以下の 4 段階で評価を行っています。

評価	評価基準
A	概ね良好な状態
B	局所的に劣化が見られ、部分的な補修等が必要な状態
C	広範囲に劣化が見られ、大規模な補修が必要な状態
D	劣化の程度が大きく、大規模な改修が必要な状態

○現況再調査の実施期間 令和元年 6 月 28 日～7 月 16 日

※現況調査の実施後、令和元年度中に補修工事を行っている施設があります。

②劣化度による評価

	施設名	基本情報			劣化度			
		建設年度	延床面積	構造	耐震補強	当初判定	再調査	現判定
1	市庁舎(本庁舎)	1936	5,543㎡	RC造	未実施	C		C
2	市庁舎(本庁舎新館)	1959	2,874㎡	RC造	未実施	C		C
3	市庁舎(南別館)	1971	947㎡	RC造	未実施	C		C
4	市庁舎(北別館)	1993	4,610㎡	RC造	不要	B	○	C
5	市庁舎(来庁者駐車場)	1996	3,701㎡	S造	不要	A		A
6	駅東口自動車・自転車駐車場	1992	1,040㎡	S造	不要	A		A
7	駅西口自転車駐車場	1991	991㎡	S造	不要	B		B
8	中央地区公民館	1965	1,619㎡	RC造	未実施	C		C
9	勝立地区公民館	1979	962㎡	RC造	不要	B		B
10	吉野地区公民館	1987	1,101㎡	RC造	不要	B	○	A
11	三池地区公民館	1992	1,389㎡	RC造	不要	B	○	C
12	手鎌地区公民館	1993	1,435㎡	RC造	不要	A		A
13	駿馬地区公民館	1994	1,375㎡	RC造	不要	B	○	B
14	三川地区公民館	2001	1,344㎡	RC造	不要	A		A
15	リフレスおおむた	1998	1,182㎡	RC造	不要	B	○	B
15	リフレスおおむた(体育館)	1998	917㎡	S造	不要	B	○	B
16	延命庁舎	1980	2,471㎡	RC造	未実施	C		C
17	市民活動等多目的交流施設(えるる)	2013	1,727㎡	RC造	不要	A		A
18	三池カルタ・歴史資料館等複合施設	1990	4,867㎡	RC造	不要	C	○	C
19	文化会館	1985	10,567㎡	SRC造	不要	B	○	B
20	市民体育館	1974	6,337㎡	RC造	未実施	C		C
21	第二市民体育館	1977	2,194㎡	RC造	未実施	C		C
22	延命プール	2007	834㎡	RC造(一部CB)	不要	A		A
23	延命球場	1957	2,274㎡	RC造	不要	C	○	B
24	御大典記念グラウンド	1993	699㎡	RC造(一部CB)	不要	B	○	B
25	エコサクセンター	2001	4,430㎡	RC造	不要	B		B
26	環境リサイクル産業企業化支援施設	2001	223㎡	S造	不要	B		B
27	花ぶらす館	2000	1,875㎡	S造	不要	B	○	C
28	スタートアップセンター	2004	3,384㎡	S造	不要	A		A
29	観光プラザ	1992	356㎡	RC造	不要	B	○	C
30	石炭産業科学館	1995	3,242㎡	RC造	不要	B	○	B
31	第一清掃事務所	1974	1,174㎡	RC造	未実施	D		D
32	第二清掃事務所	1989	745㎡	RC造	不要	A	○	A
33	東部環境センター	2002	7,728㎡	RC造	不要	A		A
34	リサイクルプラザ	2002	4,519㎡	S造	不要	A		A
35	保健センター	1976	2,452㎡	RC造	未実施	C	○	C
36	高齢者生きがい創造センター	1992	1,743㎡	S造(一部RC)	一部未実施	B	○	B
37	天領保育所	1982	504㎡	RC造	不要	A	○	A
38	労働福祉会館	1977	3,299㎡	RC造	未実施	C		C
39	サン・アビリティーズおおむた	1984	747㎡	RC造	不要	C		C
39	サン・アビリティーズおおむた(体育館)	1984	736㎡	S造	不要	C		C
40	ハイツ	1974	2,148㎡	RC造	未実施	C		C
40	ハイツ(2)	1979	721㎡	RC造	未実施	C		C
40	ハイツ(3)	1989	531㎡	S造	不要	C		C
41	葬斎場	1984	1,035㎡	RC造	不要	C	○	B
42	動物管理センター	1976	227㎡	CB造	未実施	D		D
43	消防本部庁舎	2013	3,348㎡	RC造	不要	A		A
44	明治消防出張所	1987	579㎡	RC造	不要	B	○	C
45	吉野消防出張所	1979	392㎡	RC造	不要	C	○	B
46	勝立消防出張所	1982	426㎡	RC造	不要	B	○	B
47	企業局庁舎	1981	4,093㎡	RC造	不要	B		B
48	中学校給食センター	2014	2,103㎡	S造	不要	-	○(新規)	A

※RC造：鉄筋コンクリート造／S造：鉄骨造／SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造／CB造：コンクリートブロック造

※A：概ね良好な状態／B：部分的な補修等が必要な状態／C：大規模な補修が必要な状態／D：大規模な改修が必要な状態

※表の右端の※は、再調査の結果劣化度に変更があった施設(9/20施設)

※施設の名称については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

③避難所等の指定

大牟田市地域防災計画を基に災害時の防災拠点施設、避難所等の指定の有無を整理しました。

施設名	防災拠点施設	指定避難所
市庁舎(本庁舎)	●	
市庁舎(本庁舎新館)	●	
市庁舎(南別館)	●	
市庁舎(北別館)	●	
市庁舎(来庁者駐車場)		
駅東口自動車・自転車駐車場		
駅西口自転車駐車場		
中央地区公民館	●	●
三川地区公民館	●	●
勝立地区公民館	●	●
吉野地区公民館	●	●
三池地区公民館	●	●
手鎌地区公民館	●	●
駛馬地区公民館	●	●
リフレスおおむた	●	●
リフレスおおむた(体育館)	●	●
延命庁舎	●	
市民活動等多目的交流施設(えるる)	●	●
三池カルタ・歴史資料館等複合施設		
文化会館		
市民体育館	●	●
第二市民体育館	●	●
延命プール		
延命球場		
御大典記念グラウンド	▲※	
エコサンクセンター		
環境リサイクル産業企業化支援施設		
花ぶらす館		
スタートアップセンター		
観光プラザ		
石炭産業科学館		
第一清掃事務所		
第二清掃事務所	●	●
東部環境センター		
リサイクルプラザ		
保健センター		
高齢者生きがい創造センター		
天領保育所		
労働福祉会館		
サン・アビリティーズおおむた		
サン・アビリティーズおおむた(体育館)		
ハイツ		
葬斎場		
動物管理センター		
消防本部庁舎	●	
明治消防出張所	●	
吉野消防出張所	●	
勝立消防出張所	●	
企業局庁舎	●	
中学校給食センター		

※御大典記念グラウンドについては、ヘリポートとして指定のため、建物は無関係です。

※施設の名称については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

3. 改修の優先順位

(1) 優先順位の設定

年度ごとの改修コスト平準化の検討や予算措置を行う場合の判断材料とするために、大規模改修を行う際の優先順位の設定を検討します。

施設更新の優先度、施設の劣化度、避難所指定などに基づいて行います。

(2) 優先順位の検討

劣化度評価がCやDで、かつ施設更新の優先度が高く、防災拠点施設・避難所指定である施設は、大規模改修・更新等にかかる費用等を踏まえながら、建物として継続して保有する必要性を改めて検討した上で、更新や大規模改修等の早期の対応が求められます。

一方、施設更新の優先度が低く劣化度評価がCやDの施設は、原則として更新は行わないことから、建物として継続して保有するかを検討し、必要に応じ改修を行います。継続して保有しないと判断した場合、機能の維持について必要性を検討し、機能移転あるいは統廃合、処分などを進める必要があります。

4. 予防保全のための年次計画

(1) 年次計画の概要

今回は、個別施設方針において「長寿命化」と位置づけた施設の長寿命化計画を策定しています。長寿命化の基本は予防保全です。予防保全を行うためには、一定の周期での大規模改修の計画を作成することが必要です。竣工および前回の大規模改修工事からの経年が15年程度を経過している建物は、計画策定翌年が大規模改修の時期になります。対象施設の劣化度判定B、Cランクの施設の大規模改修工事については、ここ2～3年以内の早い時期に実施することが望まれますが、単年度に事業費が集中することから、修繕周期を引き延ばすことによって事業費の平準化を図っています。

一方、平準化することにより、事後保全となってしまうこともあり、一定周期の計画的な予防保全を行うことが難しくなる場合がありますが、できるだけ財政状況と調整を図りながら、予防保全としての改修工事を行っていきます。

(2) 年次計画の見方

今回実施時期を平準化するにあたっての優先順位は以下のとおりです。

多くの建物で劣化が進行しており、できるだけ早く改修を行うことが望まれます。緊急の改修が終われば、そこから長寿命化計画に基づいた維持管理が可能となります。

優先順位	保全内容	
1	事後保全	危険な部位の補修（コンクリートの剥落等）
2	事後保全	劣化の進行を止める
3	予防保全に基づく大規模改修	

(3) 年次計画の前提条件

項目	基準	理由等
①大規模改修周期	概ね 15 年	コンクリート躯体及び防水や外壁塗装の全面的な改修を 15 年毎に行う計画です。国土交通省が作成したマンションの長期修繕計画標準様式では 12 年周期となっていますが、大牟田市のこれまでの修繕周期や新築時の仕様等から、15 年が適切と考えています。
②費用の算定	数量は床面積と階数からの把握	数量は建物の竣工図面等から積算して把握する必要がありますが、今回は建物の床面積と階数からの把握という非常に大まかな概算でしか行っていません。したがって、実際の工事費とはかなり異なる可能性があります。 一部の建物では、過去の工事履歴を参考に算出していますが、その建物全体を把握していない部分もあります。実際の工事計画の前に、再度の調査と積算等の検討が必要です。
	工事単価は実勢価格ベース（令和元年時点）	工事単価は変動しています。また、地域によっても異なります。令和元年時点の市場の実勢価格を参考に算出していますが、将来の物価変動については考慮していません。
③計画期間	30 年	計画期間は令和 2 年度より 30 年間を基本としています。
④使用年数	75 年	鉄筋コンクリート構造物の使用年数は 75 年とし、60 年を過ぎた建物については原則として改修は行わないこととしています。
⑤耐震対策	概算費用を別途算出	耐震化対策が行われていない建物については、別途耐震化のための概算費用を算出しています。この費用は各年度の修繕費用には反映していません。 耐震対策は早急に行う必要がありますが、劣化が激しい建物については、耐震対策を行わず、除却するなどの選択も考えられ、耐震対策を行い存続させるのかなどの判断が必要です。
⑥その他	プラントの費用は含まない	本計画においては、プラント及びプラントの修繕・更新等は含みません。

(4) 年次計画活用の注意点

今回の年次計画では、それぞれの建物で、いつ、どのような予防保全のための大規模改修等が必要なのかを記載していますが、詳細な調査を行った上で作成しているものではありません。前項の前提条件のもと、どのような改修が必要かということ、大まかに計画しているものです。

今後、第 2 章の方針に沿って、施設の廃止や統合等が進んだ場合、計画を見直す必要もあります。

また、建物の劣化状況等を見ながら変更していくことや、定期的に計画全体の見直しを行っていく必要もあります。

なお、施設の統廃合に伴う大規模な改修や更新を行う場合、それぞれの建物について精度の高い長寿命化計画を作成していく必要があります。

(5) 年次計画書 (29施設)

No.	施設一覧	建築年度	延床面積 (㎡)	評価	構造	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合計 (千円)						
						R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	R31 (2049)							
3	市庁舎 (南別館)	1971	947	C	RC造		19,481			13,080				1,075			3,061	築60年を超え軽微な事後保全で使用																			36,698					
4	市庁舎 (北別館)	1993	4,610	C	RC造					1,531		41,606	69,297			243,095			52,181	6,262	19,064				7,514			6,679		76,672	1,531				3,572	529,002						
6	駅東口自動車・自転車駐車場	1992	1,040	A	S造							5,789					3,799		452								5,789						3,799	417	20,045							
7	駅西口自転車駐車場	1991	991	B	S造							17,604							6,913								8,917							8,516	41,950							
10	吉野地区公民館	1987	1,101	A	RC造			45,259									36,903		16,847	2,713				6,331	296			19,055		13,626					築60年を超え軽微な事後保全で使用	141,029						
11	三池地区公民館	1992	1,389	C	RC造	41,400				28,168			63,659	3,799	18,994			1,266	274	1,055		8,140			41,748		9,045	3,618	28,565						249,731							
12	手鎌地区公民館	1993	1,435	A	RC造		28,080								104,556							688	9,226	19,169				33,006	358		26,594				221,678							
13	駿馬地区公民館	1994	1,375	B	RC造					118,499						2,087		31,018						3,479	25,242	1,375				30,613				212,313								
14	三川地区公民館	2001	1,344	A	RC造			66,911				2,505	82,682		306		1,179	2,783			835				26,716		7,047	40,702			2,505	10,993		245,162								
15	リフレスおおむた	1998	1,182	B	RC造			23,324					271	1,382	23,516			49,589						31,112	45,476			271	478				4,070	179,490								
15	リフレスおおむた (体育館)	1999	917	B	S造		7,131	209							25,265		22,316				6,380	209	751								27,325			89,586								
17	市民活動等多目的交流施設	2013	1,727	A	RC造				2,228					70,210				6,331		329		633						112,019		26,924			51,907	1,392	271,974							
18	三池カルタ・歴史資料館等複合施設	1990	4,867	C	RC造	32,000			82,895			176,083	7,236	3,463			81,269		82,358	6,332		68,526				7,236		9,605						557,003								
19	文化会館	1985	10,567	B	SRC造	5,000				154,517	624,919			869		17,314											93,325		869		161,744	築60年を超え軽微な事後保全で使用		1,058,557								
22	延命プール	2007	834	A	RC造 (一部CB造)			273	5,505				7,614											5,720		7,699		3,340						30,152								
23	延命球場	2000	2,274	B	RC造			36,988				904			33,515			83,180		2,714		31,643	374	13,654	3,301	904							207,177									
24	御大典記念グラウンド	1987	699	B	RC造 (一部S造)			24,803						3,340	12,021			273		2,839	4,425								12,021	273	築60年を超え軽微な事後保全で使用		59,996									
25	エコサルクセンター	2001	4,430	B	RC造		80,136			576		101,691					222,835					101,410					98,393						2,665	607,705								
30	石炭産業科学館	1995	3,242	B	RC造	2,100			34,885				5,788				56,166						2,713	3,531	1,809				76,691	45,312	157,894			386,889								
32	第二清掃事務所	1989	745	A	RC造		40,562								16,840				9,497		1,176	181	25,917	6,874				16,840						117,885								
33	東部環境センター	2002	7,728	A	RC造			47,284						209,801				60,567									209,801					14,348		755,235								
34	リサイクルプラザ	2002	4,519	A	S造			130,434					98,096		1,126								182,313					8,349	549			98,096		518,962								
35	保健センター	1976	2,452	C	RC造	191,053	38,823							3,200							2,783	31,865	築60年を超え軽微な事後保全で使用																			267,725
37	天領保育所	1982	504	A	RC造 (一部S造)				7,705					16,613				835	4,239	191							21,039	2,505	築60年を超え軽微な事後保全で使用										53,126			
41	葬斎場	1984	1,035	B	RC造				75,253						19,377		18,723		22,337		204	362					42,429	築60年を超え軽微な事後保全で使用										178,684				
43	消防庁舎本署	2013	3,348	A	RC造					2,811					55,410				35,622		3,618		724								270,675				368,859							
44	消防明治出張所	1987	579	C	RC造				45,002				1,983	5,979							21,397		5,427					16,328	190		1,983				築60年を超え軽微な事後保全で使用	98,289						
45	消防吉野出張所	1979	392	B	RC造			42,568							9,218			28,541																		築60年を超え軽微な事後保全で使用	80,327					
46	消防勝立出張所	1982	426	B	RC造		27,051										11,620				5,101			913				4,709	築60年を超え軽微な事後保全で使用										49,395			
48	中学校給食センター	2014	2,103	A	S造		696								39,240					273	1,670							217,491							259,371							
	合計 (税込)		68,802			80,500	394,190	352,977	312,370	364,183	624,919	346,182	336,625	319,730	285,252	319,314	115,455	360,564	191,248	220,664	101,065	98,781	300,386	189,821	296,617	116,868	183,410	276,344	310,569	354,100	311,507	376,483	266,982	79,259	7,628	7,893,994						

※施設の名前については、「大牟田市」、「大牟田」を省略しています。

大牟田市公共施設維持管理計画

平成 27 年 3 月策定

令和 2 年 3 月改定

発行 大牟田市

編集 企画総務部公共施設マネジメント推進課

〒836-8666 大牟田市有明町 2 丁目 3 番地

TEL : 0944-41-2557 FAX : 0944-41-2552

<http://www.city.omuta.lg.jp>