

# 柳川市公共建築物個別施設計画（案）

2020（令和2）年3月23日時点

柳川市 財政課



# 目次

序章 はじめに.....	1
1. 本計画の目的と位置付け.....	1
2. 計画期間.....	4
3. 対象施設.....	4
第1章 本市の概況.....	9
1. 人口.....	9
2. 財政.....	11
3. 本市の公共建築物全体の状況.....	12
第2章 対象施設の概況.....	14
1. 管理状況.....	14
2. 利用状況.....	18
3. 劣化状況.....	22
第3章 計画の目標及び方針.....	29
1. 対象施設に関する課題.....	29
2. 課題解決のために検討すべき事項の整理.....	30
3. 公共建築物個別施設計画の目標.....	31
4. 公共建築物個別施設計画の利用形態別の方針.....	32
第4章 再配置計画.....	35
1. 用途分類別再配置方針.....	35
2. 再配置シミュレーション.....	45
第5章 長寿命化計画.....	49
1. 対象施設.....	49
2. 長寿命化型改修の考え方.....	50
3. 更新・改修単価の設定.....	51
4. 施設別の更新・改修計画（期ごと）.....	51
5. 更新・改修シミュレーション.....	56
第6章 計画の推進.....	58
1. 推進方策.....	58
2. 推進体制.....	60
結びに.....	61



# 序章 はじめに

## 1. 本計画の目的と位置付け

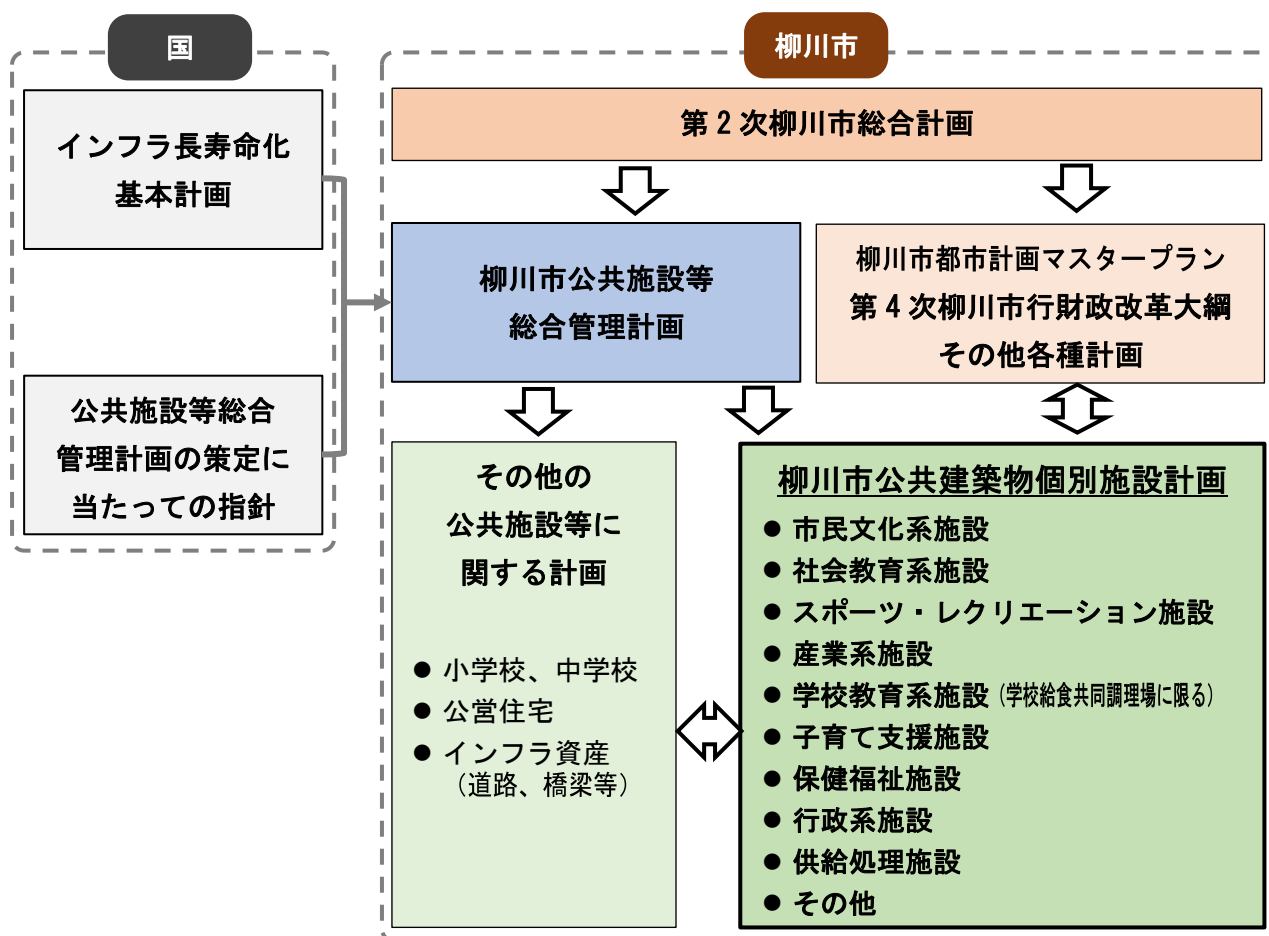
### (1) 目的と位置付け

2017（平成29）年3月、本市は、市財政にとって大きな負担になることが予想される今後の公共施設等の維持管理費や更新費用の軽減を図り、限られた財源の中で行政サービスを確保していくため、「インフラ長寿命化計画」（2013（平成25）年6月）及び「公共施設等総合管理計画の策定に当たっての指針の策定について」（2014（平成26）年4月）に基づき、「柳川市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定しました。

本計画は、総合管理計画が掲げる「施設保有量（延床面積）を10年間で20%削減する」という目標を達成するための実施計画として、公共建築物の管理状況や劣化診断など公共建築物の現状と課題分析に基づき施設ごとの存続や縮減、統廃合など施設配置の最適化と、ライフサイクルコスト削減のための長寿命化など、市財政に対して適切な将来コストを実現するために策定するものです。

なお、本計画は、総合管理計画における公共建築物に関する具体的計画であるとともに、国の「インフラ長寿命化基本計画」（2013（平成25）年11月インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）を踏まえた計画です。

また、「第2次柳川市総合計画」や「柳川市都市計画マスタープラン」、「第4次柳川市行財政改革大綱」等とも適切に連携しながら、本市における公共建築物の最適化を推進します。



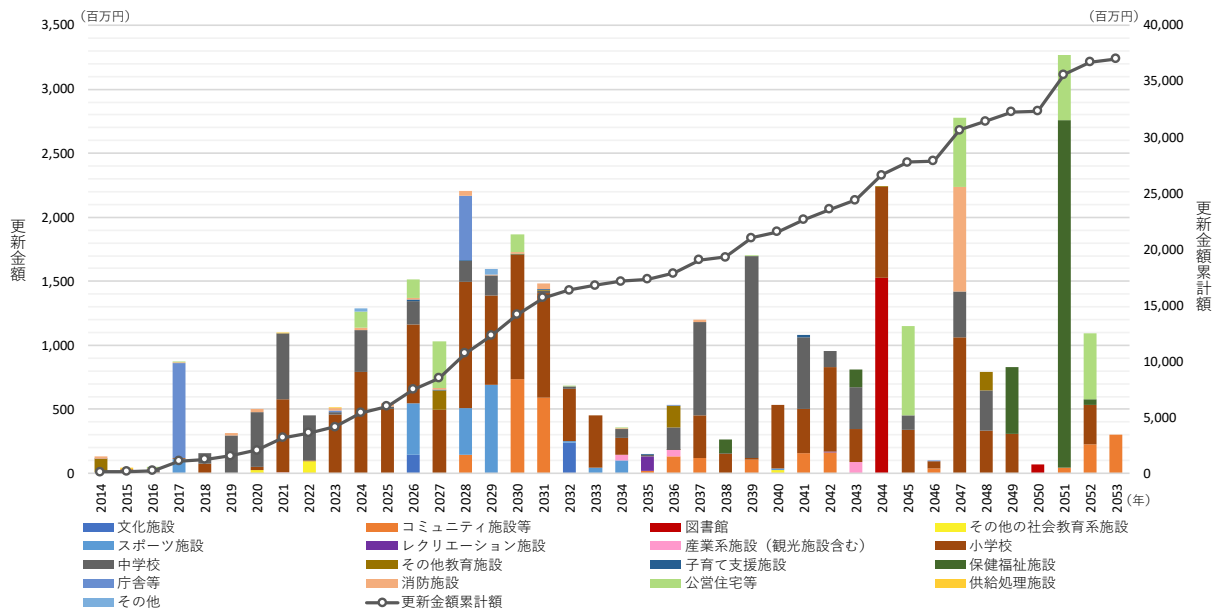
## (2) 柳川市公共施設等総合管理計画の概要

総合管理計画は、本市が所有する公共施設（公共建築物及びインフラ資産）について、長期的な視点から計画的かつ効率的に公共施設等の整備や維持管理などを進め、限られた財源の中で充実した行政サービスを提供することを目的とするものです。

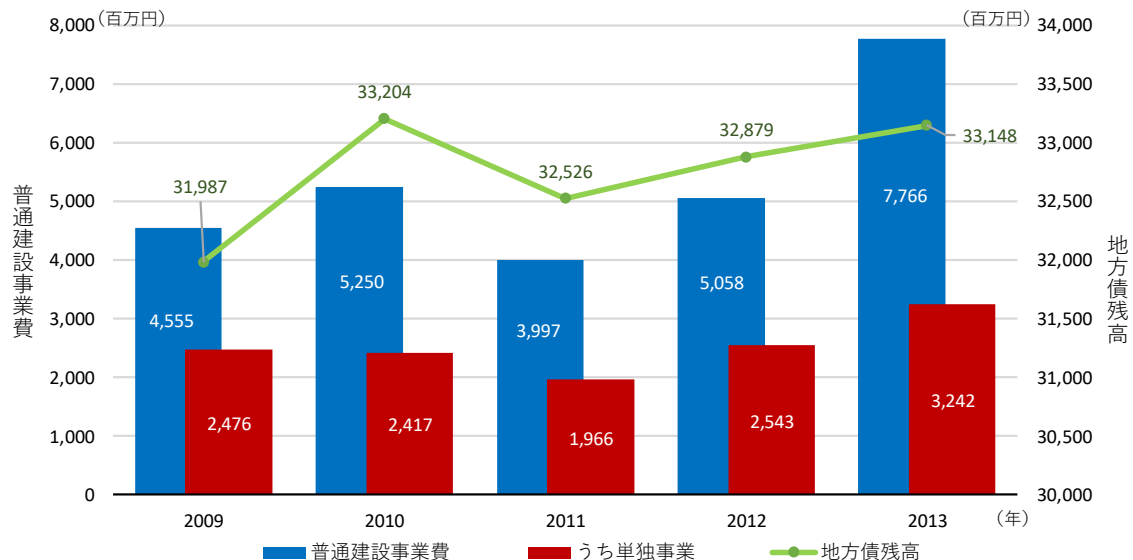
計画の策定に当たって、本市が所有する公共建築物（本計画対象外の施設を含む）に係る更新投資の試算を行いました。耐用年数に応じて固定資産台帳の取得価格で再整備を実施すると想定して試算した場合、更新投資額は2014（平成26）年以降40年間では約370億円かかると見込まれます。2014（平成26）年以降10年間の平均で年間約4億1,000万円、20年間の平均で年間約8億4千万円、30年間の平均で年間約8億1千万円となります。

インフラ資産も含めた普通建設事業費の過去5年間の平均は約53億円ですが、その大半は新規建設事業費に使用されています。今後も同様に新規建設事業費がかかると仮定すると、耐用年数到来にあわせた施設の更新を実施することは、財政的にも厳しいと考えられます。

### ■公共建築物の年度別更新金額



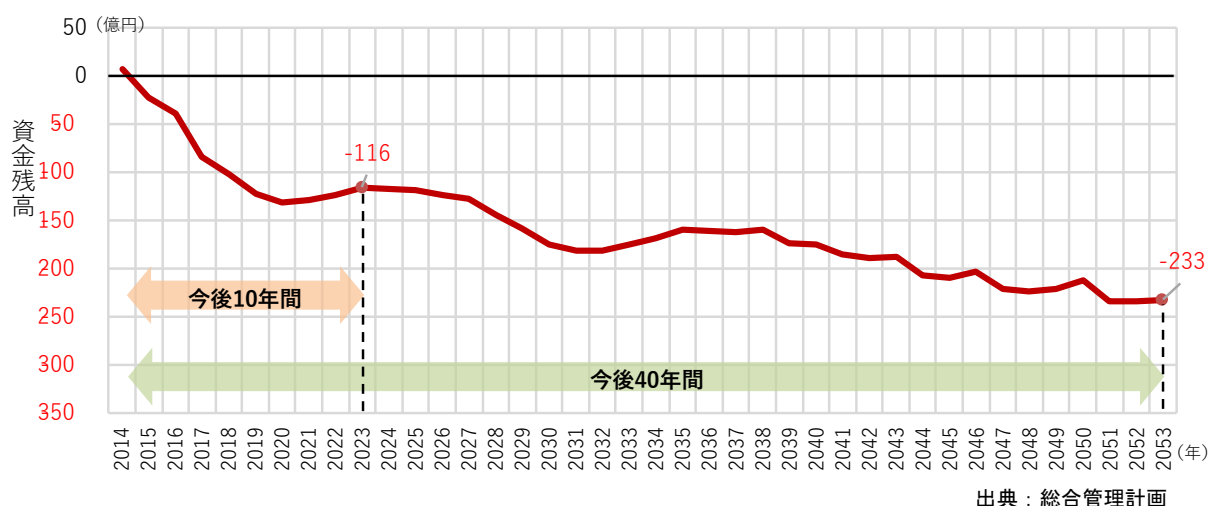
### ■普通建設事業費の推移（2009（平成21）年度～2013（平成25）年度）



さらに、2014（平成26）年度決算データをもとに、公共施設等を全て耐用年数に応じて取得価格で施設更新を行うことを想定して財政シミュレーションを実施しました。結果として、更新時期を迎える公共建築物が今後10年間に集中するため、直近の10年間で約116億円のマイナスとなることが予測されています。

この約116億円を公共建築物の削減によって埋めていくとすると、削減しなければならない公共建築物の面積は、約4万3千㎡（建設単価を27万円/㎡と想定）となります。これは、総合管理計画策定時に本市が抱える公共建築物面積の約20%に相当します。

### ■総合管理計画における財政シミュレーション



本市の現状と財政シミュレーションを受けて、総合管理計画では、本市の公共施設等のマネジメントの取組について、「次世代の負担軽減」、「市民の安全と安心の確保」、「安定した行政サービスの提供」を基本理念として掲げています。また、財政シミュレーションを考慮して、公共建築物の施設保有量（延床面積）を、2026（令和8）年度までに20%削減することを目標としています。

この基本理念と目標の実現に向けて、公共建築物に関しては、以下の基本原則を設定しています。

- **新規整備は原則として行わない**  
…長寿命化及び維持補修計画等を適正に行い、既存施設の有効活用を図る。
- **複合施設を前提に更新を行う**  
…施設の更新（建替え）に当たっては、余剰・遊休施設の活用や複合施設を検討する。
- **施設総量（総床面積）を縮減する**  
…用途重複の施設の統合・整理、稼働率の低い施設の運営改善を徹底する。
- **費用対効果を十分に踏まえた整備を行う**  
…優先順位の設定等により、予算総額の縮減にあわせた投資額を設定する。
- **維持管理費を縮減する**  
…点検・診断や安全確保、長寿命化等の実施方針を構築し、適正管理を実施する。
- **PPP/PFIなどの民間活用を推進する**  
…民間活力の活用により、機能の維持・向上とコストの縮減を図る。

## 2. 計画期間

本計画は、総合管理計画の計画期間初年度から40年間（2017（平成29）年度から2056（令和38）年度）を計画期間とします。計画期間は10年ごとに第Ⅰ期～第Ⅳ期に分け、第Ⅰ期は総合管理計画の計画期間である2026（令和8）年度までとして、本計画において詳細な検討を行います。

### ■計画期間

	第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅳ期
	2017～2026 (H29～R8)	2027～2036 (R9～R18)	2037～2046 (R19～R28)	2047～2056 (R29～R38)
総合管理計画	← 計画期間 →			
公共建築物 個別施設計画	← 計画期間 →			
	第Ⅰ期に関しては、 詳細な取組内容を計画			

## 3. 対象施設

本計画の対象施設は、小学校、中学校及び公営住宅を除く以下の施設です。施設の延床面積、施設数、棟数は、2018（平成30）年度時点の固定資産台帳をもとに、これ以降の動向（廃止、新設、増築等）を踏まえて整理したものを用います。

なお、本計画の対象外となっている施設は、「学校施設等長寿命化計画（2019（令和元）年度策定予定）」及び「公営住宅等長寿命化計画（2017（平成29）年度）」において、施設ごとに長寿命化計画を定めており、これらの計画と本計画の整合性を図ります。

### ■対象施設の概要（用途分類別）

用途分類（大分類）	用途分類（中分類）	延床面積 (㎡)	施設数 (件)	棟数 (棟)
市民文化系施設	文化施設	4,113	3	3
社会教育系施設	コミュニティ施設等	14,719	20	25
	図書館	6,137	5	6
	その他の社会教育系施設	645	3	3
スポーツ・ レクリエーション系施設	スポーツ施設	11,285	9	11
	レクリエーション施設	1,046	2	4
産業施設	産業系施設（観光施設含む）	948	4	4
学校教育系施設	その他教育施設	3,637	3	6
子育て支援施設	子育て支援施設	889	8	9
保健福祉施設	保健福祉施設	10,764	3	9
行政系施設	庁舎等	14,873	3	15
	消防施設	7,463	36	38
供給処理施設	供給処理施設	3,174	3	3
その他	その他	1,369	6	10
合 計		81,062	108	146

出典：固定資産台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

※小数点以下は四捨五入しているため、施設ごとの延床面積の合計値と、用途分類別の延床面積の数値は必ずしも一致しない。



## ■対象施設の概要（詳細）

### 【市民文化系施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度※ <sup>1</sup>	法定耐 用年度
文化施設	歴史民俗資料館「北原白秋記念館」	1	963	1984	2032
	旧戸島家住宅	1	183	不明	-
	市民会館	1	2,967	1971	2022

### 【社会教育系施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
コミュニティ施設等	柳河ふれあいセンター	1	622	1991	2039
	城内コミュニティ防災センター (消防団2分団格納庫含む)	2	756	1988	2020
	農村環境改善センター（東宮永）	1	1,057	1982	2030
	矢留うぶすな館	2	715	1993	2041
	有明まほろばセンター（両開） (図書館両開分館含む)	2	1,118	1994	2042
	就業改善センター（昭代）	2	862	1980	2028
	蒲池農村環境改善センター	1	765	1985	2036
	皿垣コミュニティセンター	1	330	2014	2053
	有明コミュニティセンター	1	329	2014	2053
	大和漁村センター（中島）※ <sup>2</sup>	1	530	1985	2036
	六合コミュニティセンター	1	329	2013	2052
	大和コミュニティセンター	1	329	2013	2052
	豊原コミュニティセンター	1	380	2014	2053
	藤吉コミュニティセンター	1	547	2015	2054
	矢ヶ部コミュニティセンター	1	330	2013	2052
	二ッ河コミュニティセンター	1	379	2013	2052
	垂見コミュニティセンター	1	380	2012	2051
	中山コミュニティセンター (中山集会所含む)	2	660	2014	2053
	大和生涯学習センター	1	2,162	1979	2030
	三橋生涯学習センター	1	2,139	1980	2031
図書館	柳川あめんぼセンター (図書館本館、水の資料館含む)	1	2,873	1993	2044
	図書館昭代分館	1	459	1999	2050
	図書館蒲池分館	1	460	2004	2055
	雲龍の館（雲龍図書館、資料館、適応指導教室ありあけ含む）	1	966	1993	2044
	三橋図書館※ <sup>3</sup>	2	1,378	1980	2031
その他の 社会教育系 施設	ふれあい自然の家	1	353	1974	2022
	橋本集会所	1	132	1972	1997
	社会教育集会所	1	160	1992	2040

※<sup>1</sup> 建築年度は、現存するもっとも古い建物の年度とする。(以下同様)

※<sup>2</sup> 大和漁村センター（中島）は、1985（昭和60）年度に整備したが、2013（平成25）年度に全面改修している。

※<sup>3</sup> 三橋図書館は、1980（昭和55）年度に整備したが、2004（平成16）年度に全面改修している。

### 【スポーツ・レクリエーション系施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
スポーツ 施設	市民体育館	1	4,508	1981	2029
	市民弓道場	3	316	1985	2033
	市民温水プール	1	2,118	1975	2023
	市民武道場	1	331	2014	2049
	B&G 体育館	1	1628	1978	2026
	B&G 艇庫	1	450	1978	2017
	三橋体育センター	1	1,399	1980	2028
	三橋運動場クラブハウス	1	85	1981	2013
	三橋武道場	1	450	1986	2034
レクリエーシ ョン施設	むっごろうランド	3	970	1987	2035
	ひまわり園即売所	1	77	2017	2040

### 【産業施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
産業系施設 (観光施設含 む)	観光情報センター「沖端案内所」	1	286	2004	2043
	柳川シルバーワークプラザ	1	336	1995	2034
	大和シルバーワークプラザ	1	46	1996	2021
	三橋シルバーワークプラザ	1	280	1997	2036

### 【学校教育系施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
その他 教育施設	柳川学校給食共同調理場	2	1,407	2006	2038
	大和学校給食共同調理場	1	1,201	2004	2036
	三橋学校給食共同調理場	3	1,029	1995	2027

### 【子育て支援施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
子育て 支援施設	柳城児童館	1	193	1967	1990
	城内校区学童保育所	1	90	1993	2041
	矢留校区学童保育所	1	78	2005	2028
	両開校区学童保育所	1	81	2012	2035
	昭代第一校区学童保育所①、②	2	①78 ②66	①2004 ②2017	①2027 ②2040
	昭代第二校区学童保育所	1	154	2017	2040
	豊原校区学童保育所（用途廃止済）	1	68	1959	1982
	矢ヶ部校区学童保育所	1	81	2008	2031

### 【保健福祉施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床 面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
保健福祉 施設	柳川総合保健福祉センター「水の郷」 (図書館水の郷分室含む)	2	6,382	2000	2051
	大和総合保健福祉センター「まほろ ばやまと」	3	1,568	1987	2038
	三橋総合保健福祉センター「サンプ リッジ」	4	2,814	1998	2049

### 【行政系施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
庁舎等	市役所柳川庁舎	2	6,635	1977	2028
	市役所大和庁舎	7	2,478	1966	2017
	市役所三橋庁舎	6	5,760	1991	2042
消防施設	消防本部庁舎	2	3,703	1996	2047
	消防署東部出張所	2	971	2006	2057
	消防格納庫 1 分団 1 部	1	61	1992	2010
	消防格納庫 1 分団 2 部	1	56	2001	2019
	消防格納庫 3 分団	1	104	2002	2020
	消防格納庫 4 分団	1	58	2011	2029
	消防格納庫 5 分団	1	88	2007	2025
	消防格納庫 6 分団	1	114	1995	2013
	消防格納庫 7 分団 1 部	1	60	1993	2011
	消防格納庫 7 分団 2 部	1	68	2010	2028
	消防格納庫 7 分団 3 部	1	68	2007	2025
	消防格納庫 8 分団 1 部	1	62	1996	2014
	消防格納庫 8 分団 2・3 部	1	113	2015	2033
	消防格納庫 9 分団 1 部 (吉原)	1	55	1996	2014
	消防格納庫 9 分団 1 部 (沖田コミュニティ消防センター)	1	55	1999	2017
	消防格納庫 9 分団 2 部	1	57	2001	2019
	消防格納庫 9 分団 3 部	1	59	1993	2011
	消防格納庫 10 分団	1	104	1998	2030
	消防格納庫 11 分団明古部	1	51	1995	2027
	消防格納庫 11 分団明野・南作部	1	96	1987	2019
	消防格納庫 12 分団栄古田部	1	75	2013	2031
	消防格納庫 12 分団自彊部	1	72	2005	2037
	消防格納庫 12 分団南部	1	49	1992	2024
	消防格納庫 12 分団二十五丁部	1	42	1993	2025
	消防格納庫 13 分団在部	1	72	2005	2037
	消防格納庫 13 分団町部・二重部	1	115	2015	2033
	消防格納庫 14 分団 1 部	1	75	2002	2034
	消防格納庫 14 分団 2 部	1	61	1991	2023
	消防格納庫 14 分団 3 部	1	58	1996	2028
	消防格納庫 15 分団	1	344	1999	2031
消防格納庫 16 分団	1	72	1988	2020	
消防格納庫 17 分団	1	81	1992	2024	
消防格納庫 18 分団	1	80	1991	2023	

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
	消防格納庫 19 分団	1	120	1996	2028
	消防格納庫 20 分団	1	87	1994	2026
	水防倉庫 (旧消防格納庫 13 分団)	1	58	1984	2016

#### 【供給処理施設】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
供給処理 施設	クリーンセンター	1	3,062	1990	2029
	橋本不燃物処理場 (ポンプ室)	1	30	1998	2023
	大和干拓最終処分場 (ポンプ室)	1	82	1999	2038

#### 【その他】

用途分類 (中分類)	施設名称	棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)	建築 年度	法定耐 用年度
その他	旧柳川市葬儀取扱所	1	296	1998	2029
	旧給食センター	4	630	1972	2014
	旧消防分遣所	1	128	1969	2011
	移住体験施設「もえもんハウス」	1	106	1980	2003
	橋本納骨堂	2	51	1957	2008
	綿貫家住宅	1	158	不明	-

出典：固定資産台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

※小数点以下は四捨五入。

# 第1章 本市の概況

## 1. 人口

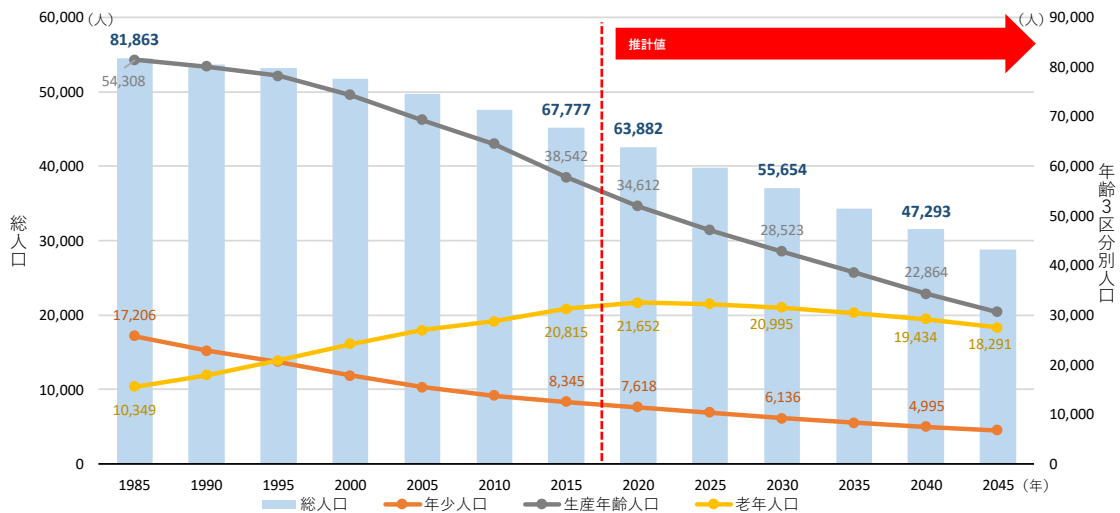
### (1) 本市全体における人口の動向と見込み

国勢調査によると、2015（平成 27）年時点の本市の総人口は 67,777 人となっています。人口は 1985（昭和 60）年以降減少が続いており、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計では、今後も人口減少が進み、2030（令和 12）年には 55,654 人、2040（令和 22）年には 47,293 人になると推測されています。

本市の人口動向を年齢 3 区分別（年少人口、生産年齢人口、老年人口）に見ると、「年少人口（0～14 歳）」は一定して減少が続いています。一方で、「老年人口（65 歳以上）」は増加傾向にあり、総人口に占める割合は 2015（平成 27）年時点で 30.7% となっています。しかしながら、老年人口も 2020（令和 2）年まで増加した後、緩やかに減少すると見込まれています。

近隣市町（大川市、大木町、みやま市、大牟田市）と比較すると、これまで本市の人口は大川市やみやま市、大牟田市よりも緩やかに減少していましたが、今後はほぼ同じ速さで人口減少が進むと見込まれます。

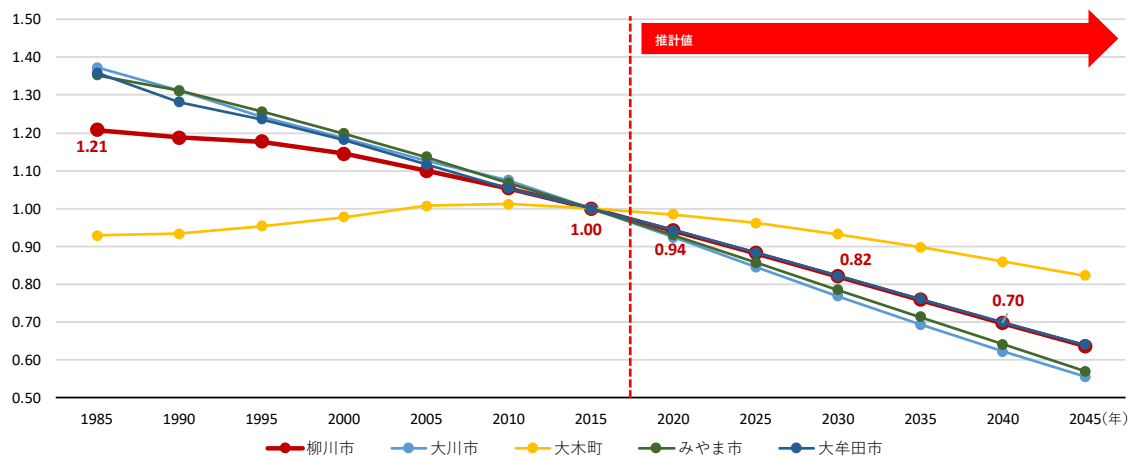
#### ■総人口、年齢 3 区分別人口の推移と見通し



出典：1985（昭和 60）年～2015（平成 27）年：総務省「国勢調査」

2020（令和 2）年～2045（令和 27）年：国立社会保障・人口問題研究所（2018（平成 30）年 3 月公表）

#### ■総人口の推移と見通しの比較（2015（平成 27）年時点の総人口を 1.00 とした場合）



出典：1985（昭和 60）年～2015（平成 27）年：総務省「国勢調査」

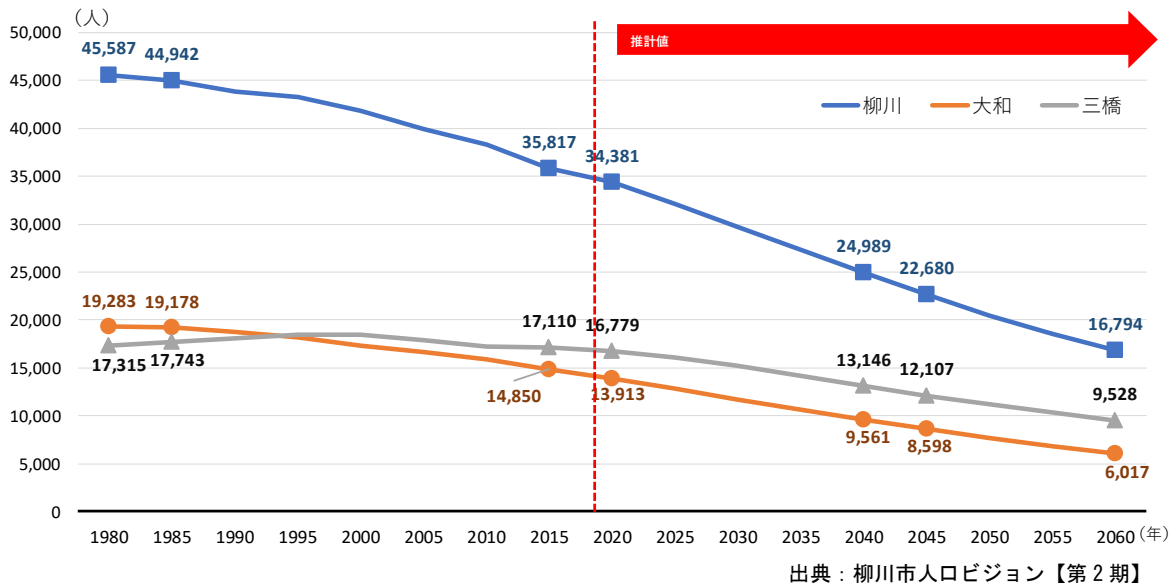
2020（令和 2）年～2045（令和 27）年：国立社会保障・人口問題研究所（2018（平成 30）年 3 月公表）

## (2) 地区別の人口の動向と見込み

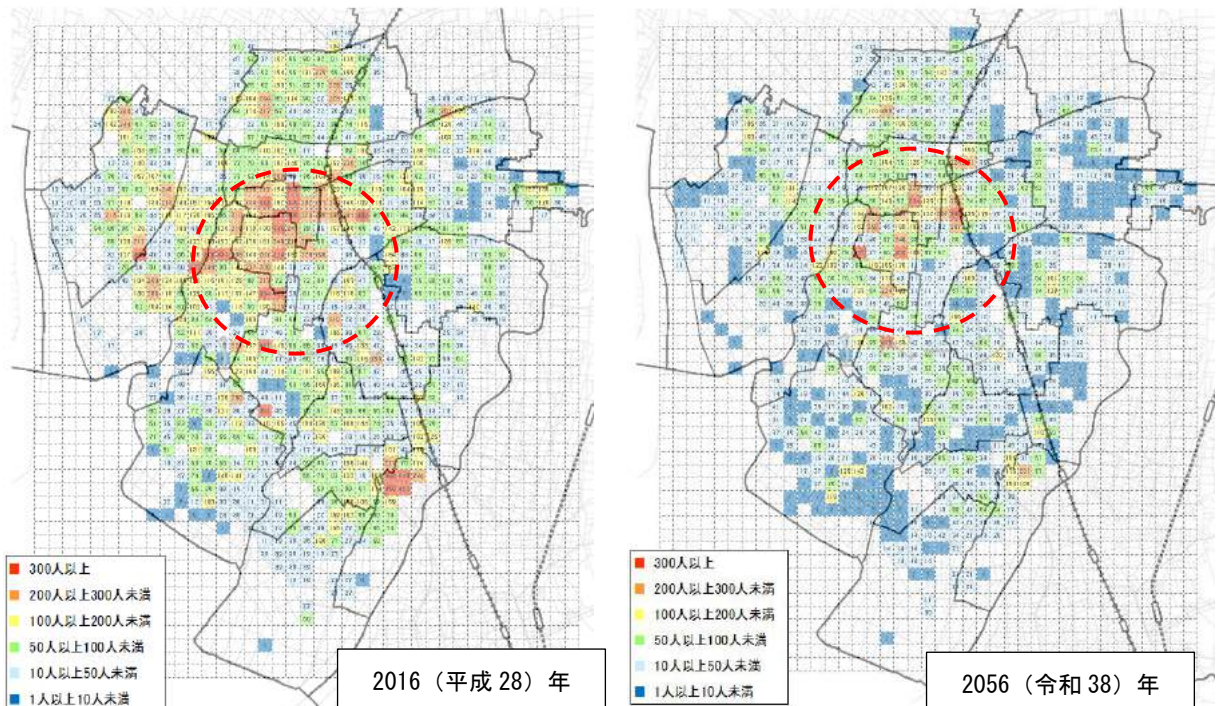
本市の人口動向を地区別に見ると、柳川地区と大和地区では、1980（昭和 55）年以降人口減少が続いています。三橋地区はこれまでほぼ横ばいでしたが、今後は全ての地区で人口減少が続くと見込まれています。

2016（平成 28）年と 2056（令和 38）年の人口分布を見ると、市の全域で人口が減少すると見込まれます。また、現在西鉄柳川駅西側に広がる人口が集中している範囲も将来は縮小し、人口が少ない地点が出てくると予測されます。

### ■地区別の将来人口推計



### ■100㎡人口メッシュ

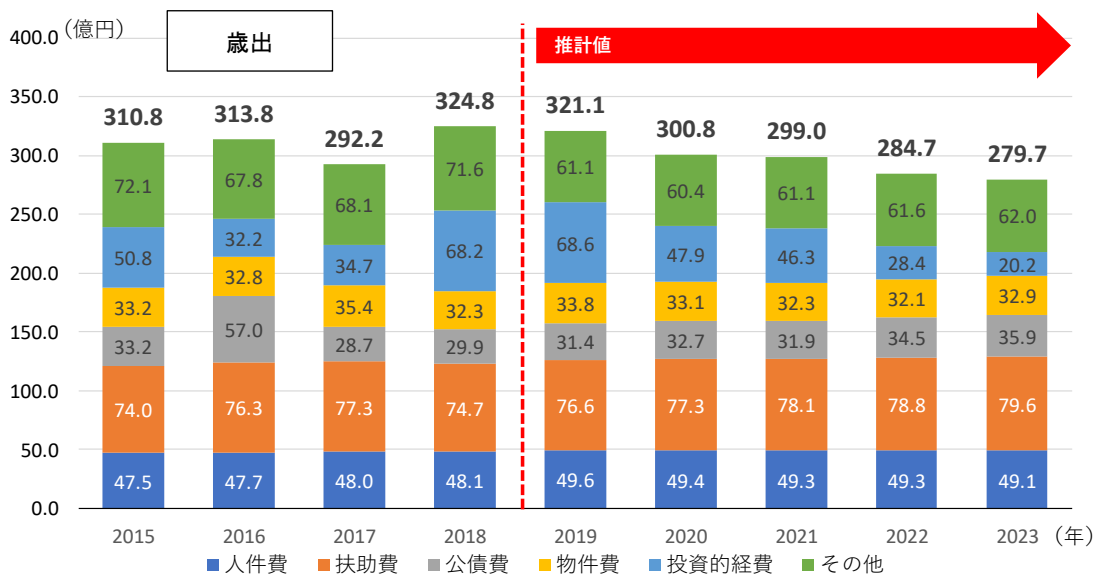
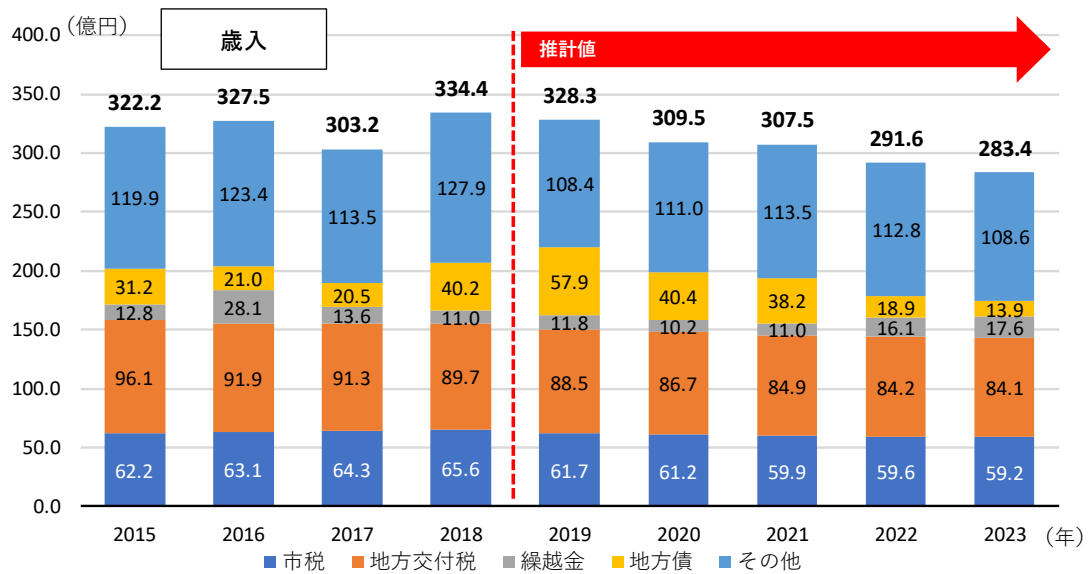


## 2. 財政

歳入においては、今後は人口減少による市税の減少や国の厳しい財政状況による地方交付税の減額などが見込まれており、中期財政計画におけるシミュレーションによると、2018（平成30）年度以降は減少が続くと予測されています。

歳出においても、2018（平成30）年度をピークに減少すると見込まれていますが、高齢化の進行に伴う扶助費の増加や公共施設等の老朽化による管理費の増加等により、今後も非常に厳しい財政状況が続くと予想されています。

### ■柳川市の財政シミュレーション結果



出典：柳川市中期財政計画

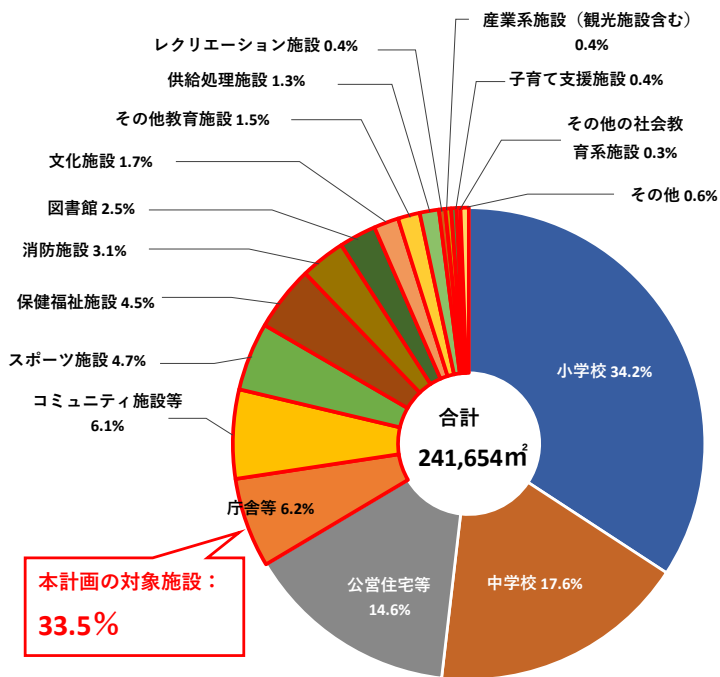
### 3. 本市の公共建築物全体の状況

#### (1) 公共建築物の整備量（延床面積）

2019（令和元）年度現在、本市では147施設（441棟、241,654㎡）の公共建築物を保有しています。

公共建築物の延床面積を用途分類別（中分類）に見ると、小学校（34.2%）が最も多く、中学校（17.6%）、公営住宅等（14.6%）が続きます。これら3用途分類だけで、公共建築物の約3分の2（66.4%）を占めています。

■公共建築物の整備量（用途分類別の延床面積）

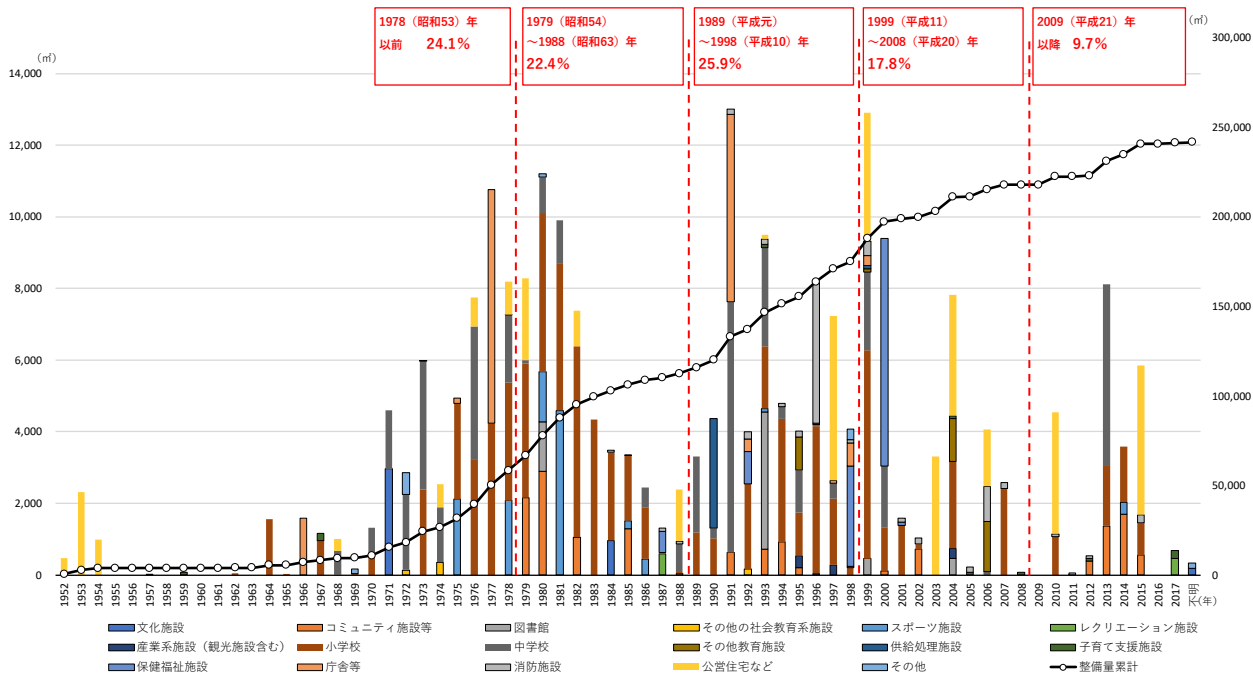


出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

#### (2) 公共建築物の過去の整備量

1988（昭和63）年以前に建てられた公共建築物は、全体の46.5%を占めています。用途分類（中分類）別に見ると、建物によりばらつきはあるものの、学校施設（小学校及び中学校）や文化施設、庁舎等は特に建築後から長期間経過したものが多くなっています。

■過去の整備量（用途分類別、建築年別の延床面積）



出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理



### (3) 公共建築物の老朽化比率

公共建築物の老朽化率（法定耐用年数に対する建設年度からの経過年数の割合）を見ると、建物全体の老朽化率は85.7%となっています。

老朽化比率が80%以上の建物の延床面積の合計は78,821㎡で、公共建築物全体の32.6%となっています。そのうち、学校施設（小学校及び中学校）が全体の6割近くを占めています。

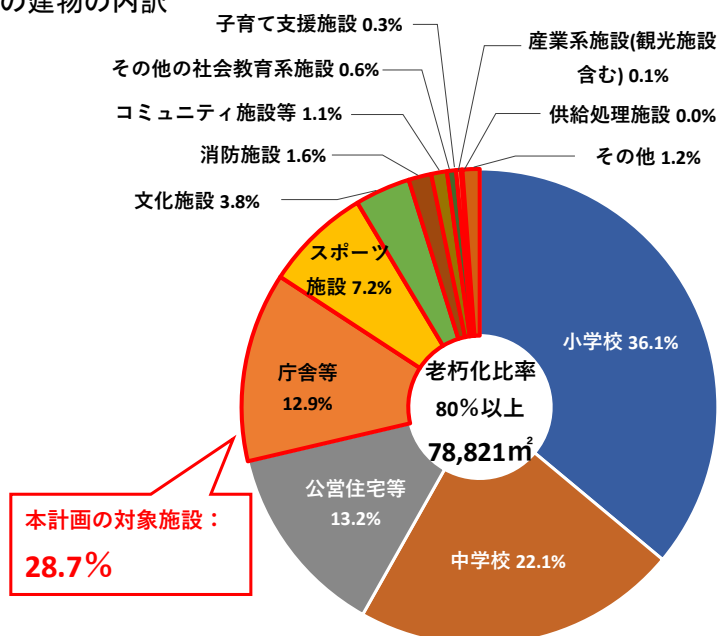
#### ■老朽化比率（基準年：2019（令和元）年度）

用途分類(中分類)	棟数	80%以上	60%以上	40%以上	20%以上	20%未満	不明※	平均老朽化比率
小学校	171	75	39	15	5	37	-	94.3%
公営住宅等	56	36	2	10	4	4	-	110.5%
中学校	68	31	11	19	3	4	-	73.1%
消防施設	38	18	8	7	5	0	-	78.3%
庁舎等	15	9	0	6	0	0	-	89.4%
スポーツ施設	11	5	5	0	0	1	-	78.5%
コミュニティ施設等	25	4	5	5	0	11	-	43.6%
その他の社会教育系施設	3	2	0	1	0	0	-	112.7%
子育て支援施設	9	2	3	2	1	1	-	84.8%
供給処理施設	3	1	1	1	0	0	-	69.9%
産業系施設（観光施設含む）	4	1	1	1	1	0	-	62.1%
文化施設	3	1	1	0	0	0	1	83.5%
その他教育施設	6	0	3	3	0	0	-	54.7%
レクリエーション施設	4	0	3	0	0	1	-	23.2%
図書館	6	0	2	2	2	0	-	53.9%
保健福祉施設	9	0	3	4	2	0	-	51.5%
その他	10	8	1	0	0	0	1	124.7%
合計	441	193	88	76	23	59	2	85.7%

出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

※建築年度が不明のため。なお、「平均老朽化比率」は、不明を含めずに算出した。

#### ■老朽化比率が80%以上の建物の内訳



出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

## 第2章 対象施設の概況

### 1. 管理状況

#### (1) 対象施設の整備量（延床面積）

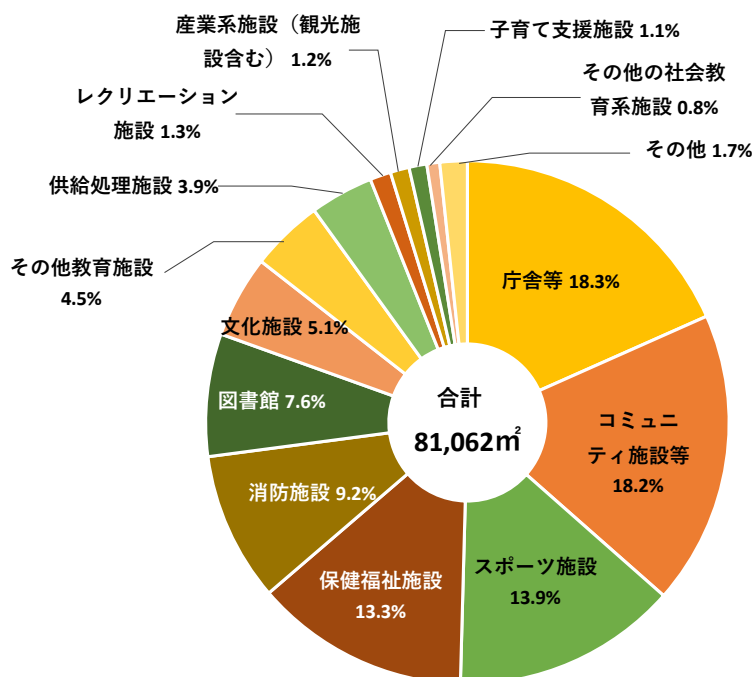
2019（令和元）年度現在、対象施設の整備量（延床面積）は、総面積が81,062㎡で、市民1人あたりの延床面積（延床面積の総面積÷柳川市人口※）は、1.20㎡/人となっています。

対象施設の用途分類（中分類）別に整備量を見ると、庁舎等が18.3%（14,873㎡）と最も多く、次いで、コミュニティ施設等が18.2%（14,719㎡）、スポーツ施設が13.9%（11,285㎡）と続き、これらの3分類を合わせると全体の過半数を占めます。

本市は、合併以前から旧市町において公共建築物を整備してきたため、コミュニティ施設等やスポーツ施設、保健福祉施設では、同じ機能を有する施設が旧市町にそれぞれ1施設以上立地している状況にあります。

※人口：67,777人（2015（平成27）年国勢調査）

#### ■ 公共建築物の整備量（延床面積）



出典：固定資産台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

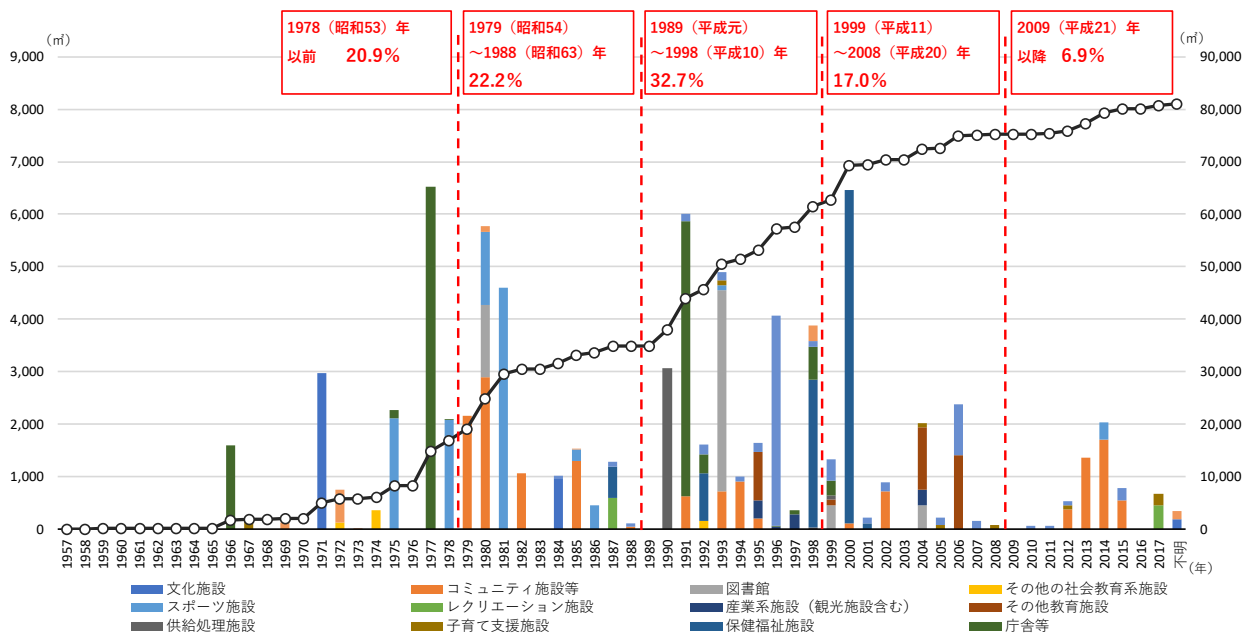
## (2) 対象施設の過去の整備量

現時点から概ね10年ごとに遡って建築年代を見ると、1989（平成元）年～1998（平成10）年（建築から21～30年）の間に建築した建物の整備量が最も多く、全体の32.7%となっています。また、1988（昭和63）年以前（建築から31年以上）に建築した建物は、全体の43.1%を占めています。

1978（昭和53）年以前に建築した建物の用途分類（中分類）を見ると、庁舎等（8,266㎡）やスポーツ施設（4,196㎡）、文化施設（2,967㎡）が特に多く、これら3分類の延床面積を合わせると、全体の約9割を占めます。一方で、2009（平成21）年以降に建築した建物は、コミュニティ施設等（3,922㎡）が約8割を占めています。

総合管理計画策定以降、本市では5棟（6,838㎡）の公共建築物を廃止しました。一方で、新たに12棟（3,195㎡）の公共建築物を取得（更新や新築、増築等）しました。さらに2020（令和2）年度以降は、市民文化会館やリサイクルセンター、子育て支援拠点施設の新設と柳川市役所柳川庁舎の増設により、さらに4棟（13,035㎡）が増加する予定です。

### ■過去の整備量（用途分類別、建築年別の延床面積）



出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

■総合管理計画策定以降の公共建築物の動向

状況	施設名称／建物名称	用途分類（中分類）	延床面積 (㎡)
総合管理計画策定以降に廃止	市民体育センター	スポーツ施設	441
	市民運動場クラブハウス	スポーツ施設	76
	旧六合校区学童保育所	子育て支援施設	70
	消防格納庫 13 分団町部	消防施設	109
	旧工場跡地建物	その他	6,142
	小 計		
<b>減 少 計</b>			<b>6,838</b>
総合管理計画策定以降に更新や新設、増設	皿垣コミュニティセンター	コミュニティ施設等	330
	有明コミュニティセンター	コミュニティ施設等	329
	豊原コミュニティセンター	コミュニティ施設等	380
	藤吉コミュニティセンター	コミュニティ施設等	547
	中山コミュニティセンター	コミュニティ施設等	660
	むつごろうランド／大型屋根	レクリエーション施設	294
	むつごろうランド／調理棟	レクリエーション施設	85
	ひまわり園即売所	レクリエーション施設	77
	昭代第一校区学童保育所	子育て支援施設	66
	昭代第二校区学童保育所	子育て支援施設	154
	消防格納庫 13 分団町部 <sup>※1</sup>	消防施設	115
	綿貫家住宅（民間より移管）	その他	158
	小 計		
2020（令和2）年度以降に新設、増設予定	市民文化会館	文化施設	5,985
	子育て支援拠点施設	子育て支援施設	400
	市役所柳川庁舎 庁舎増築部分	庁舎等	5,700
	リサイクルセンター	供給処理施設	950
	小 計		
<b>増 加 計</b>			<b>16,230<sup>※2</sup></b>

※1 消防格納庫 13 分団町部は、建替えを実施。

※2 小数点以下は四捨五入しているため、施設ごとの合計値や小計、減少計、増加計は必ずしも一致しない。

### (3) 対象施設の老朽化比率

対象建物の老朽化率（法定耐用年数に対する建築年度からの経過年数の割合）を見ると、建物全体の老朽化率は71.7%となっています。特にその他の社会教育系施設や子育て支援施設、その他施設では、建築後30年以上が経過している木造の建物があり、老朽化比率が高くなる要因となっています。

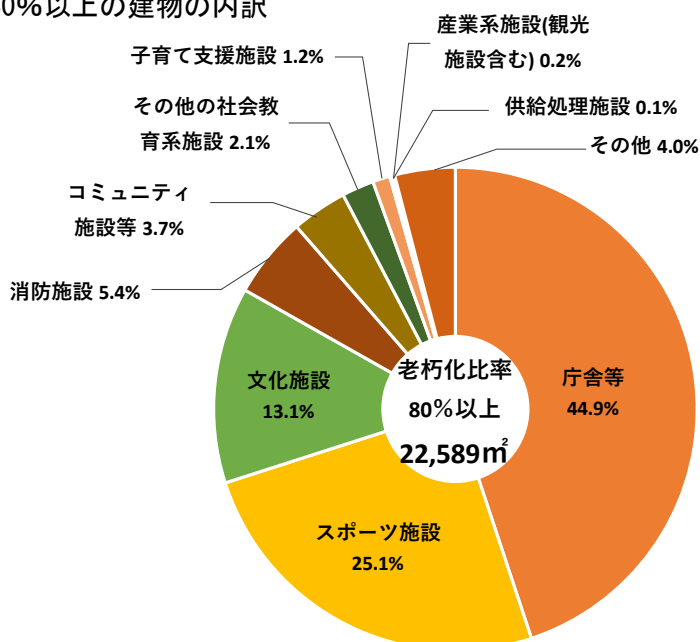
老朽化比率が80%以上の建物の延床面積の合計は22,589㎡で、対象施設全体の27.9%となっています。用途分類(中分類)別に見ると、庁舎等が44.9%と最も割合が高く、次いでスポーツ施設が25.1%、文化施設が13.1%となっています。

#### ■老朽化比率（基準年：2019（令和元）年度）

用途分類(中分類)	棟数	80%以上	60%以上	40%以上	20%以上	20%未満	不明※	平均老朽化比率
消防施設	38	18	8	7	5	0	-	78.3%
庁舎等	15	9	0	6	0	0	-	89.4%
スポーツ施設	11	5	5	0	0	1	-	78.5%
コミュニティ施設等	25	4	5	5	0	11	-	43.6%
その他の社会教育系施設	3	2	0	1	0	0	-	112.7%
子育て支援施設	9	2	3	2	1	1	-	84.8%
供給処理施設	3	1	1	1	0	0	-	69.9%
産業系施設（観光施設含む）	4	1	1	1	1	0	-	62.1%
文化施設	3	1	1	0	0	0	1	83.5%
その他教育施設	6	0	3	3	0	0	-	54.7%
レクリエーション施設	4	0	3	0	0	1	-	23.2%
図書館	6	0	2	2	2	0	-	53.9%
保健福祉施設	9	0	3	4	2	0	-	51.5%
その他	10	8	1	0	0	0	1	124.7%
合計	146	50	36	32	11	14	2	71.7%

出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理  
※建築年度が不明のため。なお、「平均老朽化比率」は、不明を含めずに算出した。

#### ■老朽化比率が80%以上の建物の内訳



出典：固定資産税台帳（2018（平成30）年度）をもとに整理

## 2. 利用状況

### (1) 諸室の分類

不特定多数の市民が利用できる諸室※を主な用途・機能で分類すると、以下のとおり整理することができます。

会議室や研修室は、主に市民等が集会・会議を行う点で類似する機能を有しており、その合計数は最も多くなっています。これに対して、子育て支援系諸室、文化・教育系諸室や体育系諸室など、特定の設備や備品等が必要になる室数は少なくなっています。

#### ■ 諸室の分類

分類		主な用途・機能	名称の例	室数
集会・会議	研修室	コミュニティや団体等の研修場所	研修室	56
	会議室	コミュニティや団体等の会議場所	会議室、集会室	46
その他特定目的	多目的室	会議や研修、体験メニューの提供等、様々な用途で利用する場所	多目的室、和室	16
	実習室	団体等の実習及び市民等を対象とした体験メニューの提供	実習室、調理室	23
	子育て支援系諸室	保育及び子どもの遊びで利用する場所	保育室、授乳室、キッズルーム	12
	保健・福祉系諸室	健康増進及び高齢者・障がい者等への支援に関する活動の場所	診察室、生活相談室、温泉施設	12
	文化・教育系諸室	文化・教育に関する活動の場所	図書館、視聴覚室	12
	体育系諸室	個人や団体等の運動やスポーツ活動の場所	トレーニングルーム、プール、道場	9
	ホール	大規模な催事等の会場となるホールとしての機能	大ホール、ホール	5
その他諸室	上記に当てはまらない機能※	事務室、休養室、茶室、広間・広縁	12	
合計				203

※ 1棟貸施設において施設を構成する室を除く。

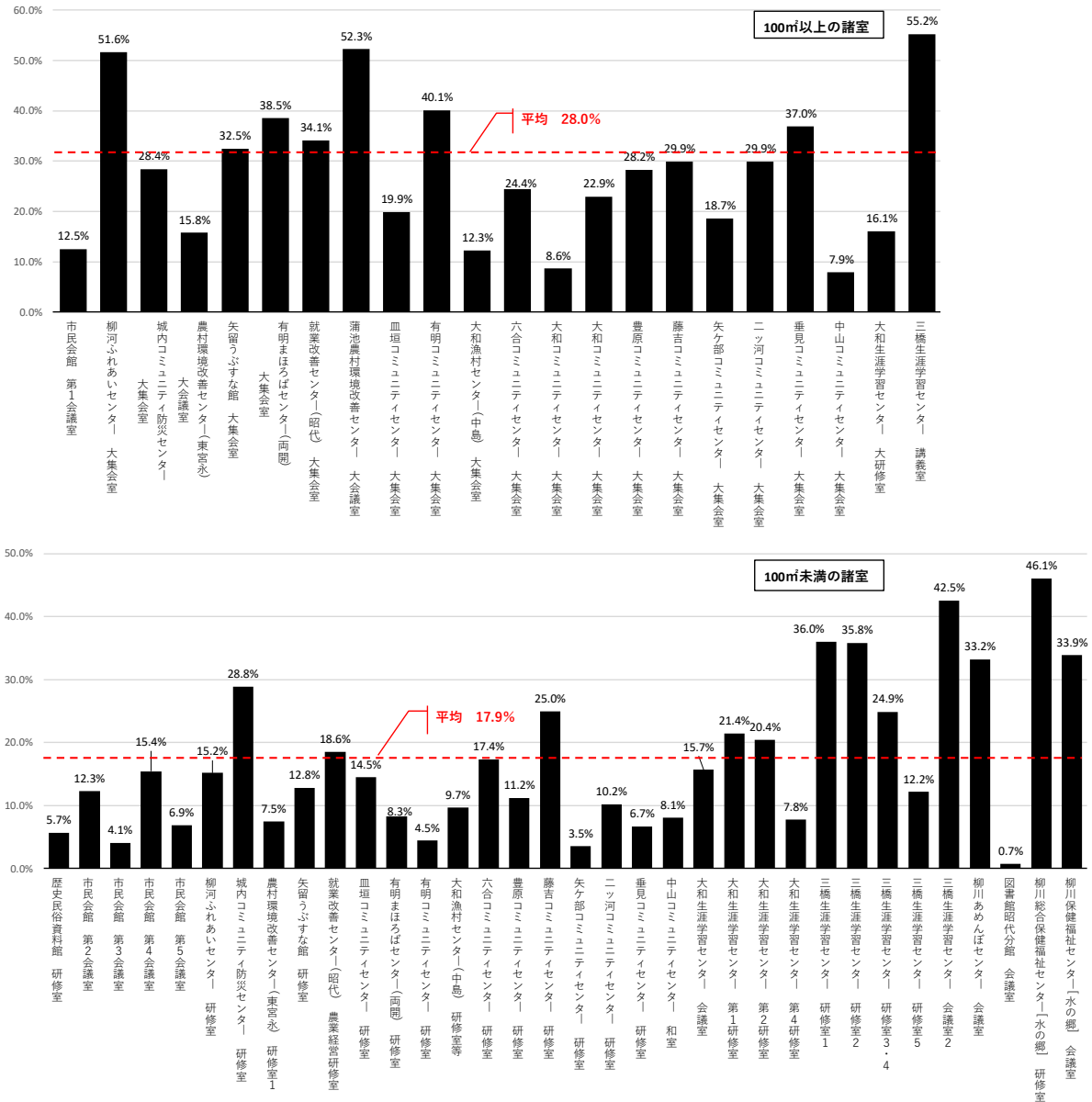
## (2) 集会・会議に係る諸室の利用状況

集会・会議に係る諸室（会議室及び研修室）の平均稼働率※1は21.3%です。

面積別に平均稼働率を見ると、100㎡以上の部屋では28.0%、100㎡未満の部屋では17.9%と、面積が大きい諸室の方が、平均稼働率が高くなる傾向が見られます。

同一施設に複数の会議室や研修室がある場合には、特定の部屋に利用が集中している傾向も見られます。特にコミュニティ施設※2では、面積が小さい諸室よりも、面積が大きい諸室の平均稼働率の方が高い施設が多くなっています。

■施設別の集会・会議に係る諸室の平均稼働率



※1 平均稼働率=年間貸出数÷貸出可能数×100.0(%)で算出。

※2 「コミュニティ施設」とは、「コミュニティ施設等」のうち、地域住民の活動拠点として概ね小学校区単位に設置されているものをいう。

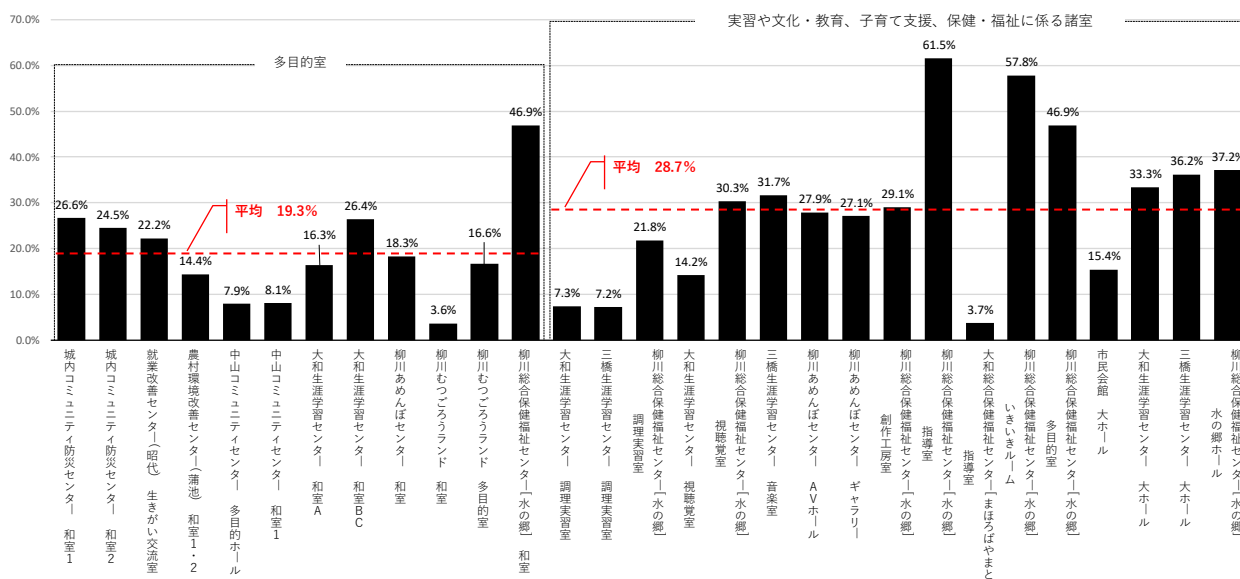
### (3) その他特定目的に係る諸室の利用状況

#### 1) 施設別の諸室の利用状況

集会・会議のほか、体験メニューの提供等様々な用途で利用する多目的室の平均稼働率は、19.3%です。コミュニティ施設においては、同施設内にある会議室や研修室とほぼ同程度に利用されている傾向が見られます。

実習や文化・教育、子育て支援、保健・福祉に係る諸室の平均稼働率は28.7%です。視聴覚室や音楽室、ギャラリーは比較的平均稼働率が高い諸室が多い一方で、調理実習室はいずれも平均稼働率が平均未満となっています。ホールは、大和生涯学習センターや三橋生涯学習センター、柳川総合保健福祉センター「水の郷」の平均稼働率は高いものの、市民会館のみ平均未満となっています。

#### ■ その他特定目的に係る諸室の平均稼働率





## 2) スポーツ施設の利用状況※

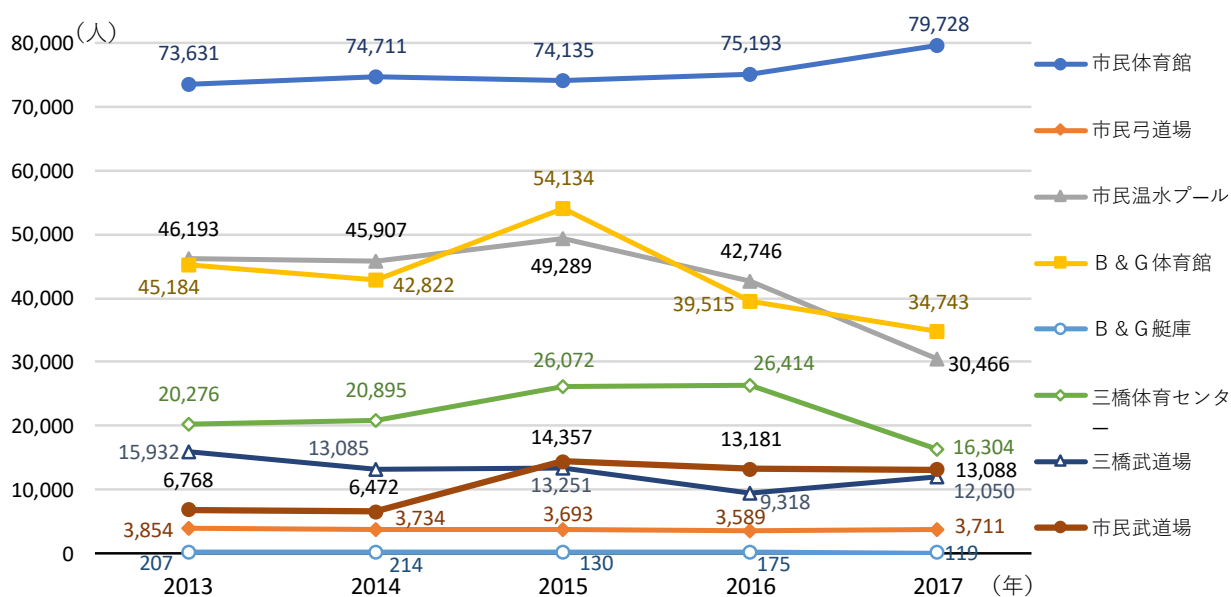
2013（平成 25）年度から 2017（平成 29）年度までのスポーツ施設の年間利用者数の推移を見ると、市民体育館と市民武道場はおおむね増加傾向となっています。そのほかの施設では、年度により増減を繰り返しているものの、5年間で約 5～40%の減少が見られます。

1日あたりの利用人数を見ると、面積が最も大きい市民体育館（2,069㎡）が 222.1人/日と最も多く、同じ機能を有する B&G 体育館や三橋体育センターを大きく上回っています。一方で、市民武道場と市民三橋武道場の利用者数の差は比較的小さくなっています。

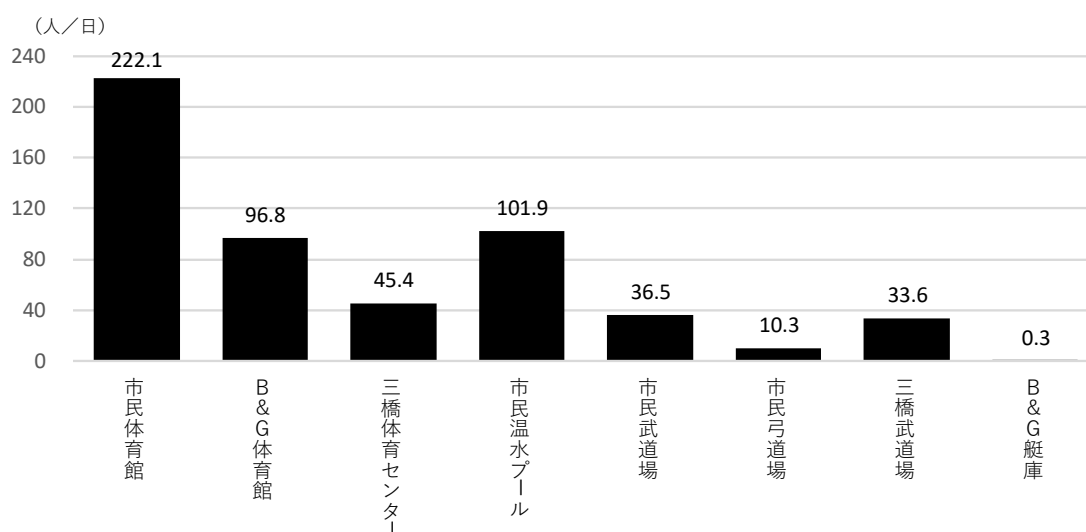
いずれのスポーツ施設も、利用する団体の多くは施設の使用料減免対象となっています。また、B&G 体育館は大和中学校による、三橋武道場は三橋中学校による利用が多くなっています。

※スポーツ施設は、いずれも施設全体での利用状況のみ集計しており、諸室別の利用状況の統計はない。

### ■スポーツ施設の年間利用者数の推移



### ■スポーツ施設の1日あたりの利用者数



### 3. 劣化状況

#### (1) 劣化診断調査

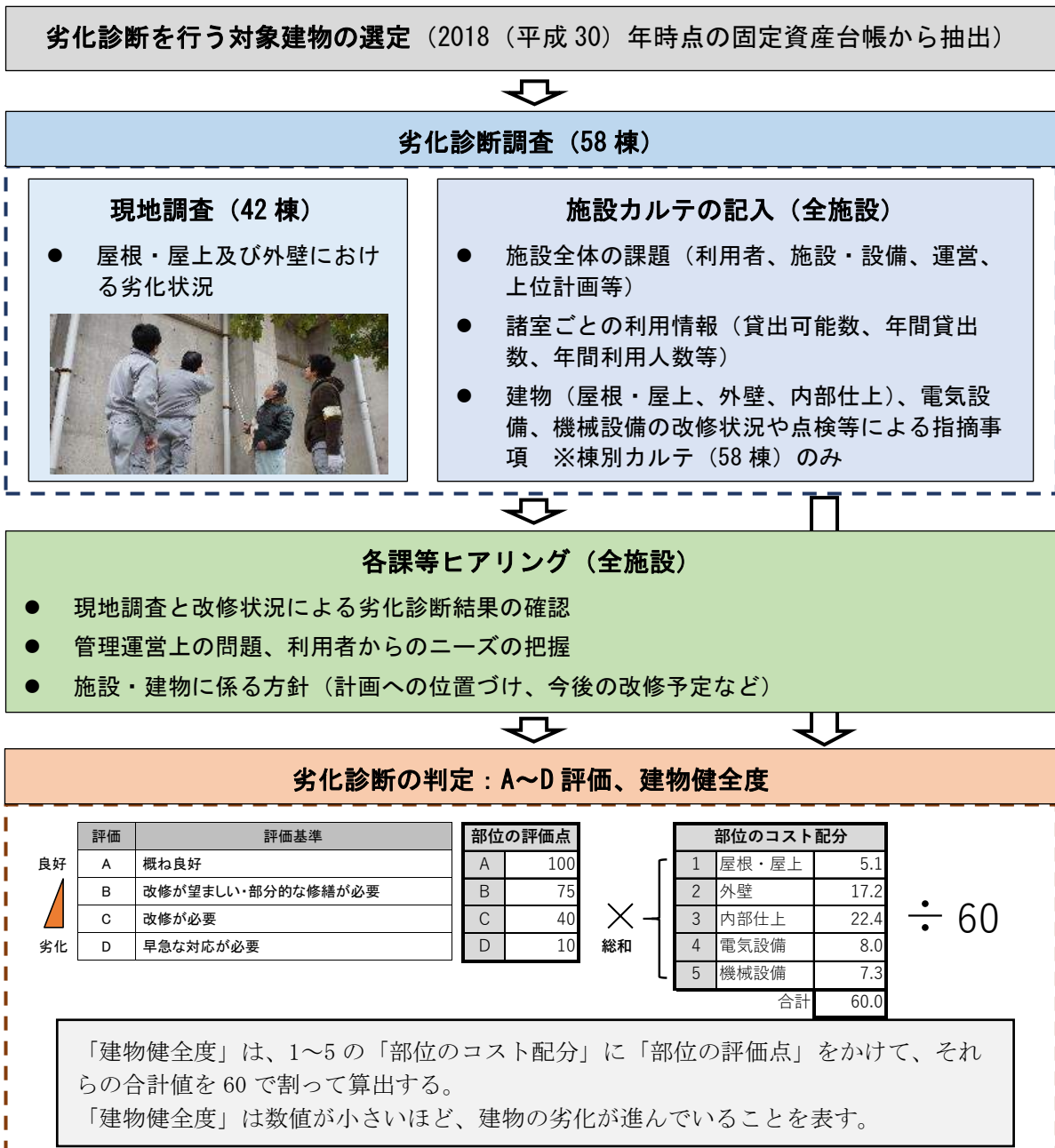
##### 1) 調査の概要

本計画の策定にあたり、対象施設の各建物のうち、固定資産台帳上で延床面積が 200 m<sup>2</sup>以上の建物 58 棟（建替え予定、除却予定の建物を除く）を対象に A～D 評価による劣化診断を行いました。このうち、築 10 年以内または大規模改修済みの建物を除く 42 棟に対しては、現地調査を行い屋根・屋上及び外壁の劣化状況の確認を行いました。内部仕上げや電気設備、機械設備と現地調査を実施しなかった建物の屋根・屋上及び外壁は、建築年数と改修状況から劣化状況を確認しました。

上記の方法で部位ごとの劣化状況を A～D 評価で判断したのち、これらの結果をもとに建物ごとに 100 点満点の「建物健全度」を算出しました。最終的な評価に当たっては、各所管課等へヒアリングを行い、管理運営上の問題や利用者からのニーズ等を把握したうえで決定しました。

A～D 評価と建物健全度の結果は、判断基準となる現地調査の結果と最新の改修状況をあわせて、「施設カルテ」としてとりまとめました。

#### ■調査の概要



## 2) 劣化診断の判断基準




















目視や打診等により現地調査を実施した施設に関しては、調査結果に基づいて屋根・屋上及び外壁の劣化診断を実施しました。A～D 評価は、以下の判断基準に基づいて判定を行いました。

また、現地調査を実施したものの、建物の状況等により評価できなかった建物については、後述する経過年数による判断基準に基づいて評価をしています。

### ■現地調査による判断基準

項目	調査箇所	評価	評価基準
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水</li> <li>・勾配屋根</li> <li>・その他 (縦樋等)</li> </ul>	A：概ね良好	特に問題なし（汚れがある程度）
		B：部分的に劣化	防水層の膨れが小規模にある。表面に亀裂があり直ぐには躯体に影響しない範囲である
		C：広範囲に劣化	パラペット部分に多少の亀裂がある。防水層の膨れが広範囲にある。通気管のはずれ。亀裂が広範囲にある。水溜りがある（ルーフトレンの詰りが著しいなど）
		D：早急な対応が必要	広範囲にモルタルが浮いている。亀裂が広範囲にあり躯体に影響を及ぼす恐れがある。パラペットの立ち上がり亀裂が多くある。水溜りが広範囲にある
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁</li> <li>・外壁シーリング</li> <li>・外部床</li> <li>・外部天井</li> </ul>	A：概ね良好	特に問題なし（汚れがある程度）
		B：部分的に劣化	損傷が1面に対して5箇所程度（亀裂の微細なものは除く）
		C：広範囲に劣化	損傷が1面に対して5箇所以上10箇所未満（亀裂の微細なものは除く）
		D：早急な対応が必要	損傷が1面に対して10箇所以上もしくは構造的に影響を及ぼす恐れのある損傷がある場合（大きな亀裂で鉄筋露出がある場合など）

■ 判定写真（一例）

調査箇所	A 評価	B 評価	C 評価	D 評価
屋上防水	 特に問題なし	 一部膨れが見られる	 膨れが数か所見られる	 剥がれ等が多数見られる
勾配屋根	 特に問題なし	 漆喰の剥落が多少ある	 錆が全体的に見られる	 錆が全体的に見られる
外壁	 特に問題なし	 一部タイルの亀裂がある	 微細な亀裂が多数見られる	 鉄筋露出が多数見られる
外部天井	 特に問題なし	 微細な亀裂が見られる	 塗装の剥がれが多数見られる	 鉄筋露出が多数見られる
外部床	 特に問題なし	 一部亀裂が見られる	 亀裂が多数見られる	 陥没や亀裂が多数見られる

内部仕上げ、電気設備、機械設備に関しては、建物の所管課が記入した「棟別カルテ」の改修状況から、部位別の標準的な耐用年数を設定し、経過年数（改修または建築から現在までの年数）による評価を行いました。

最終的な A～D 評価は、現地調査と建築年数による判断基準をもとにして判定を行いました。ただし、現地調査で特に問題が見られなかった建物や経過年数が短い建物であっても、所管課等のヒアリングにより設備に不具合が生じていたり、改修が必要と判断されたりした場合には、「C」または「D」と評価しました。

#### ■経過年数による判断基準

項目	判断対象（耐用年数）	評価	評価基準
内部仕上げ	【全建物共通】 建物内部の老朽改修（40年）	A	経過年数÷耐用年数<0.5
		B	0.5≤経過年数÷耐用年数<1.0
		C	1.0≤経過年数÷耐用年数<1.5
		D	1.5≤経過年数÷耐用年数
電気設備	【全建物共通】 照明器具等の更新（25年）	A	経過年数÷耐用年数<0.5
		B	0.5≤経過年数÷耐用年数<1.0
		C	1.0≤経過年数÷耐用年数<1.5
		D	1.5≤経過年数÷耐用年数
機械設備	【空調機が有る建物】 空調機の設置、更新（20年） 【空調機が無い建物】 トイレの改修（40年）	A	経過年数÷耐用年数<0.5
		B	0.5≤経過年数÷耐用年数<1.0
		C	1.0≤経過年数÷耐用年数<1.5
		D	1.5≤経過年数÷耐用年数
屋根・屋上	【現地調査ができなかった建物】 屋根・屋上の改修（25年）	A	経過年数÷耐用年数<0.5
		B	0.5≤経過年数÷耐用年数<1.0
		C	1.0≤経過年数÷耐用年数<1.5
		D	1.5≤経過年数÷耐用年数
外壁	【現地調査ができなかった建物】 外壁の改修（20年）	A	経過年数÷耐用年数<0.5
		B	0.5≤経過年数÷耐用年数<1.0
		C	1.0≤経過年数÷耐用年数<1.5
		D	1.5≤経過年数÷耐用年数

## (2) 調査項目別の劣化状況

### 1) 屋根・屋上

58 棟中、C 評価が 10 棟、D 評価が 7 棟となっています。

現地調査の結果では、破損や亀裂、塗装の剥がれ、防水層の浮きが見られるものが増えてい  
ます。また、B 評価のものであっても、微細な亀裂や膨れがあるものが見受けられます。

### 2) 外壁

58 棟中、C 評価が 16 棟、D 評価が 10 棟となっています。

現地調査の結果では、外壁や外部天井、外部床に、亀裂やタイルの浮き、塗装の剥がれが見られ  
るものが多く、特に D 評価の建物では広範囲に鉄筋露出が見られるものもあります。また、建具や  
建具廻りに腐食や変形等が見られるものも増えてきています。

### 3) 内部仕上げ

58 棟中、C 評価が 7 棟で、D 評価の建物はありません。

建物内部の老朽改修に関しては、未実施の建物が多くなっていますが、経過年数が耐用年数（40  
年）を大きく超えるものは少なくなっています。

### 4) 電気設備

58 棟中、C 評価及び D 評価はともに 11 棟となっています。

照明器具の更新については、LED 電灯への改修をした建物が一部ありますが、多くの建物で未実  
施となっています。

### 5) 機械設備

58 棟中、C 評価が 17 棟、D 評価が 12 棟となっています。全項目の中で、C～D 評価と判定されて  
いる建物の数が最も多くなっています。

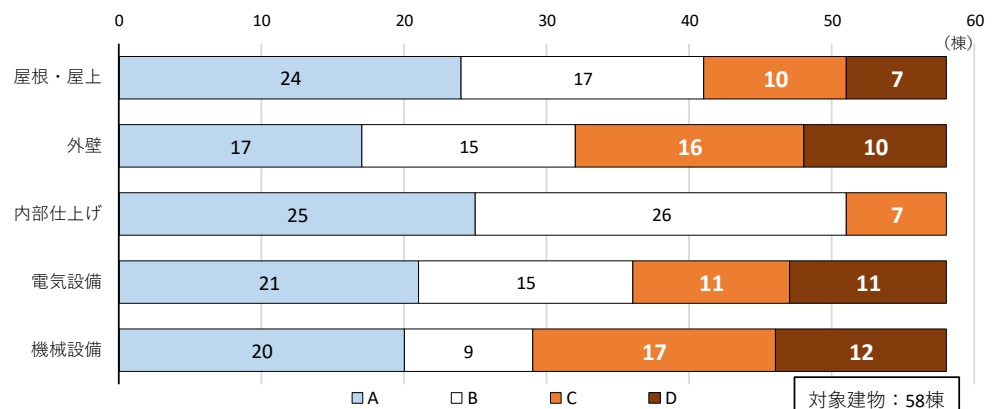
空調がある建物に関しては、一部取り付けや個別空調への変更等を実施している建物が見られま  
す。空調が無い建物に関しては、大規模な改修を実施している建物が少なくなっています。

### 6) 建物健全度

建物健全度の平均値は 70.16 となっています。

最高値は 100.0 点で、築 10 年以内の建物 13 棟が該当します。最低値は 21.17 点で、ふれあい自  
然の家、B&G 体育館、市民温水プールが該当します。

#### ■劣化状況の評価



■建物別の評価一覧

No.	施設／建物名称	現地調査	経過年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	建物健全度
1	歴史民俗資料館「北原白秋記念館」	○	35	B	C	B	C	D	52.42
2	柳河ふれあいセンター	○	28	A	B	A	A	A	92.83
3	城内コミュニティ防災センター	○	17	A	C	A	A	D	71.83
4	農村環境改善センター（東宮永）	○	37	A	B	A	A	A	92.83
5	矢留うぶすな館	○	26	A	B	A	A	C	85.50
6	有明まほろばセンター（両開）／両開公民館	○	25	B	B	B	A	A	81.42
7	有明まほろばセンター（両開）／図書館両開分館	○	24	B	B	B	A	A	81.42
8	就業改善センター（昭代）	○	39	A	B	A	A	A	92.83
9	蒲池農村環境改善センター	○	34	A	B	A	A	A	92.83
10	皿垣コミュニティセンター		5	A	A	A	A	A	100.00
11	有明コミュニティセンター		5	A	A	A	A	A	100.00
12	大和漁村センター（中島）		34	A	A	B	C	D	71.75
13	六合コミュニティセンター		6	A	A	A	A	A	100.00
14	大和コミュニティセンター		6	A	A	A	A	A	100.00
15	豊原コミュニティセンター		5	A	A	A	A	A	100.00
16	藤吉コミュニティセンター		4	A	A	A	A	A	100.00
17	矢ヶ部コミュニティセンター		6	A	A	A	A	A	100.00
18	二ツ河コミュニティセンター		6	A	A	A	A	A	100.00
19	垂見コミュニティセンター		7	A	A	A	A	A	100.00
20	中山コミュニティセンター／中山集会所		5	A	A	A	A	A	100.00
21	中山コミュニティセンター／コミュニティセンター		5	A	A	A	A	A	100.00
22	大和生涯学習センター	○	40	C	D	C	D	D	23.75
23	三橋生涯学習センター	○	39	C	D	B	D	D	36.83
24	柳川あめんぼセンター	○	26	B	B	B	C	C	66.08
25	図書館昭代分館	○	20	B	C	B	B	C	60.75
26	図書館蒲池分館	○	15	B	B	A	B	B	84.33
27	雲龍の館	○	26	B	A	B	C	C	73.25
28	三橋図書館	○	39	B	B	B	D	D	58.42
29	ふれあい自然の家	○	45	D	D	C	D	D	21.17
30	市民体育館	○	38	D	D	B	D	D	34.25
31	市民武道場		5	A	A	A	A	A	100.00

No.	施設／建物名称	現地調査	経過年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	建物健全度
32	市民弓道場／射場	○	34	B	B	B	C	C	66.08
33	B&G 体育館		41	D	D	C	D	D	21.17
34	市民温水プール		44	D	D	C	D	D	21.17
35	B&G 艇庫	○	41	C	D	C	D	C	27.42
36	三橋体育センター	○	39	C	D	B	D	D	36.83
37	三橋武道場	○	33	A	C	B	C	B	62.42
38	観光情報センター「沖端案内所」	○	15	B	C	A	B	B	74.33
39	柳川シルバーワークプラザ	○	22	B	B	B	B	C	70.75
40	三橋シルバーワークプラザ	○	22	B	B	B	B	C	70.75
41	むつごろうランド／大型屋根		2	A	A	A	A	A	100.00
42	柳川学校給食共同調理場	○	13	A	D	A	B	B	67.83
43	大和学校給食共同調理場	○	15	C	C	A	B	B	71.33
44	三橋学校給食共同調理場	○	24	C	C	B	B	C	57.75
45	柳川総合保健福祉センター「水の郷」	○	19	C	C	A	B	B	71.33
46	大和総合保健福祉センター「まほろばやまと」／母子建物	○	32	C	C	B	C	D	49.42
47	大和総合保健福祉センター「まほろばやまと」／老人建物	○	27	C	C	B	C	B	57.33
48	三橋総合保健福祉センター「サンブリッジ」	○	21	C	C	B	B	C	57.75
49	市役所柳川庁舎	○	42	D	A	C	D	A	57.92
50	市役所大和庁舎	○	53	D	D	C	D	B	29.08
51	市役所三橋庁舎／車庫棟1	○	28	B	C	B	C	C	56.08
52	市役所三橋庁舎／資材倉庫兼車庫（図書館東側）	○	27	B	C	B	C	C	56.08
53	市役所三橋庁舎／資材倉庫（給食センター南）	○	20	B	C	B	B	C	60.75
54	市役所三橋庁舎／庁舎	○	28	D	C	B	C	C	50.50
55	消防署本部庁舎／消防本部庁舎	○	23	B	B	B	B	C	70.75
56	東部出張所／事務所棟	○	13	B	B	A	B	B	84.33
57	消防格納庫 15分団	○	20	A	C	B	B	C	62.83
58	旧柳川市葬儀取扱所	○	21	A	A	B	B	C	80.00



## 第3章 計画の目標及び方針

### 1. 対象施設に関する課題

本市の対象施設における課題について、下記のとおり整理します。

#### 総合管理計画の策定（2017（平成29）年度）

- 公共施設マネジメントの基本理念：「次世代の負担軽減」「市民の安全と安心の確保」「安定した行政サービスの提供」
- 公共建築物の基本原則：「新規整備は原則として行わない」「複合施設を前提に更新を行う」「施設総量を縮減する」
- 目標：公共建築物の保有量（延床面積）を、2017（平成29）年度時点から2026（令和8）年度までに20%削減する（財政シミュレーションの結果に基づく）

#### 人口の状況

- 人口減少が進んでおり、40年後には現在の3分の2程度にまで減少すると予測されています。
- 現在の人口分布に関わらず、市全域で人口が減少すると見込まれています。

#### 財政の状況

- 人口減少や高齢化が進むことで、今後大幅な税収増加は見込めません。
- 公共施設等の更新や扶助費の増加が見込まれており、非常に厳しい財政状況が続くと予想されます。

#### 公共建築物全体の状況

- 建築後30年以上が経過している建物が、公共建築物全体の約半数を占めています。
- スポーツ施設や保健福祉施設など、類似する機能を有する施設が市内に複数あります。

#### 対象施設の保有状況

- 今後の新規施設の建設により、2020（令和2）年度以降には施設保有量は総合計画策定時よりも増加する見込みです。
- 取得から31年以上が経過している建物のうち、庁舎等、文化施設、スポーツ施設が約9割を占めています。これらの施設の多くは、老朽化も進んでいます。

#### 対象施設の利用状況

- 集会・会議に係る諸室や文化・教育系諸室のほとんどは、平均稼働率が2～3割程度です。
- 子育て支援や保健・福祉、文化・教育に係る諸室の稼働率は、施設ごとに偏りが見られます。

#### 対象施設の劣化状況

- 外壁や機械設備において、評価が低い（C～D評価）建物は対象施設の約5割を占めています。
- 市民生活に大きく関わる庁舎や文化施設等においては、特に健全度が低い建物が多くなっています。

- ① 持続可能なマネジメントができる保有量の明確化
- ② 利用実態に則した施設の適正規模・適正配置
- ③ 施設ごとの方針を踏まえた実効性の高い公共建築物の長寿命化
- ④ 効率的な施設の管理運営に向けた民間活力の導入
- ⑤ 全庁的な情報共有・推進体制の見直しと強化

## 2. 課題解決のために検討すべき事項の整理

### ① 持続可能なマネジメントができる保有量の明確化

2020（令和 2）年度以降は、市民文化会館をはじめ大規模な公共建築物の建設が予定されており、全ての建設事業が終了した時点で、保有量は総合管理計画策定時よりも増加する見込みです。

人口減少と高齢化の進展による税収の減少や扶助費の増加等により、本市の財政状況は今後厳しい状況になると推測されています。したがって、将来本市を担う人々の負担を軽減するためにも、今後の人口や財政の見通しを踏まえて、今のうちから「身の丈にあった」施設の保有量を検討、決定することが重要です。

### ② 利用実態に則した施設の適正規模・適正配置

本市には市町村合併以前に建設された施設が数多くあり、類似する機能を有する施設が市内に複数ありますが、施設における諸室の稼働率は2〜3割と低い状態です。したがって、施設の役割や利用状況を踏まえて、効率的な管理運営のできる施設の適正規模・適正配置の検討が必要です。

一方で、現在多くの公共建築物はその近くに住む人々や団体、コミュニティ等の活動拠点となっています。また、一部の施設においては市全体から利用者・団体等が来ている場所も見られます。したがって、施設の集約化・複合化の検討に当たっては、地域住民や利用者と十分に協議し、既存施設の方向性や対応する時期等について検討することが不可欠です。

### ③ 施設ごとの方針を踏まえた実効性の高い公共建築物の長寿命化

取得から31年以上が経過している施設は全体の約4割を占めており、小、中規模な改修だけでは十分な対応ができていない施設も見られます。特に市民が利用する頻度の高い施設を中心に老朽化が進んでおり、利用者の安全面を考慮しても、早急な対応が求められます。

今後の財政負担の平準化や効率的な施設管理・運営を図るためにも、施設ごとの方針やライフサイクルを踏まえて適切な長寿命化を図ることが必要です。

### ④ 効率的な施設の管理運営に向けた民間活力の導入

公共建築物のマネジメントの推進に当たっては、健全な行財政運営と市民ニーズへの対応の両方が求められます。厳しい財政状況や行政人員の削減が進む中では、民間企業及び事業者等のノウハウを活用しながら施設の管理運営を図ることも効果的です。

近年はPPPやPFIなど、民間活力を活用した取組が全国各地で採用されており、効率的なコスト削減と市民サービスの向上を実現している事例も見られます。今後の行財政運営の見通しを踏まえると、本市においても、公共建築物の管理運営における民間活力導入の検討が求められます。

### ⑤ 全庁的な情報共有・推進体制の見直しと強化

効果的に公共建築物のマネジメントを進めるためには、単独の部署だけが取り組むのではなく、部門間の連携した体制づくりが必須です。それに加え、取組の中心となる組織は、それぞれの段階で求められる課題に応じて、転換していくなどの工夫も必要となります。

総合管理計画においても、全庁的な取組体制の構築方針が示されていますが、公共建築物の保有量や老朽化の状況を見ると、その情報共有や推進体制には検討の余地があります。したがって、より強力に取組みを推進できるように、現在の体制の見直し・強化を図ることが重要です。

### 3. 公共建築物個別施設計画の目標

本計画では、小学校や中学校、公営住宅を除く公共建築物について、以下の考え方にに基づき、公共建築物のマネジメントを進めることで、将来を見据えてその保有量を適正化するとともに、長寿命化によって使用期間を延長し更新時期を繰り下げることにより、将来の財政負担の軽減を図ります。

また、総合管理計画の目標である「2026（令和8）年度を目途に市の公共建築物の保有量の20%削減」を踏まえ、本市の公共建築物の保有量の51.8%を占め、2026（令和8）年度までに更新時期を迎える施設の多くを占める小学校及び中学校や、保有量の14.6%を占める公営住宅の長寿命化計画及び再配置計画とも連携し、本市の公共建築物全体で保有量の適正化や長寿命化を進めることにより、財政負担の軽減を図ります。

#### ＜柳川市における公共建築物に関するマネジメントの基本的な考え方＞

- 1) 市内に同一機能の施設が複数ある場合は、基本的に集約化（統合）を進め、人もお金も集中的に投資することで、運営の効率化とサービス水準の向上を図ります。
- 2) 市民サービスとして各地域にあるべき施設は今後も維持しますが、同一校区内の施設は複合化を進めるなど、規模の適正化を図ります。
- 3) 民間や地域での保有・維持が望ましい施設は、民間や地域への移管または売却を進め、市が保有すべき施設を明確にするとともに、市保有の施設も民間や地域との運営面での積極的な連携を図ります。
- 4) 市が保有すべき施設として単独での機能維持が必要な場合、また市の政策として維持が必要な場合のみ、同規模での建替えを行います。
- 5) 廃止予定の施設は、2026（令和8）年度内を目途に速やかに廃止します。
- 6) 廃止予定の施設を除き、基本的には各施設の計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。
- 7) 長寿命化の対象となる施設であっても、施設の老朽化が著しく、修繕・改修費用と建替え費用を比較して建替えた方が財政効果が高いと判断される場合や、複数施設での集約化及び複合化のタイミングによって効率的と判断される場合は、計画を前倒して更新します。
- 8) 今後も各施設の利用圏域の人口動向や将来的な利用動向を継続的に把握するとともに、施設利用者のニーズや安全性、市の財政状況等を総合的に評価し、各施設のマネジメントの方針を定期的に見直します。
- 9) 各施設の方針に基づき集約化や複合化、廃止などを進める際は、市民からの密な意見聴取や丁寧な説明など、市民との合意形成を重視します。

#### 4. 公共建築物個別施設計画の利用形態別の方針

前述の目標に基づき、以下のとおり、利用形態別の方針を設定します。

##### ■利用形態別方針

利用形態	利用圏域		方針
地域 レベル での利用	コミュニティ単位（小学校区等）で利用されている施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当面はコミュニティ単位（小学校区等）での機能を維持しますが、学校施設の適正規模・適正配置の方針決定後に校区ごとの施設のあり方を再検討します。</li> <li>● 1つのコミュニティ単位（小学校区等）に複数の施設がある場合は、複合化または集約化を基本として、各地域の実情に応じた適切なあり方を検討します。</li> </ul>
市域 レベル での利用	市全域で利用されている施設（市民利用が中心の施設）		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 同じ機能を有する施設が複数存在している場合は、機能統合を図り、建替え時期を迎える際に適正な規模、機能分担、配置等について検討します。</li> <li>● 複数の自治体で共同運営が考えられる施設は、施設の広域化を検討します。</li> </ul>
広域 レベル での利用	政策的施設 （市外からの利用がある施設）	観光・交流 機能を有する施設	● 建替えの際に、各施設の有する機能が今後も市が保有すべき機能なのかどうかを検討し、民間保有が望ましい場合は移管または売却について、市の保有が望ましい場合は適正な規模や機能分担、配置等について検討します。
		歴史・文化 資産を保全する施設	● 歴史・文化資産については継続的に保存します。歴史・文化資料の保管・展示スペースについては、適正な規模での機能の集約化（統合）を図ります。

※小学校・中学校及び公営住宅は本計画の対象外。

■各施設の位置づけ

		市民文化系施設	社会教育系施設	スポーツ・レクリエーション系施設	産業施設	学校教育系施設 (小中学校除く)	子育て支援施設	保健福祉施設	行政系施設	供給処理施設	その他
地域レベルでの利用	コミュニティ単位 (小学校区等)で利用されている施設	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ施設 (18 施設)</li> <li>・図書館昭代分館、蒲池分館 ※両開分館はコミュニティ施設と複合化済み</li> <li>・社会教育集会所</li> <li>・橋本集会所 ※中山集会所はコミュニティ施設と複合化済み</li> </ul>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学童保育所 (6 施設、うち 5 施設が小学校敷地内、1 施設がコミュニティ施設敷地内に立地)</li> <li>※他 12 施設は小学校内、1 施設はコミュニティ施設内で複合化済み</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防格納庫 (35 施設、うち 1 施設が廃止済み、1 施設が用途転用済み)</li> <li>※他 1 施設はコミュニティ施設と複合化済み</li> </ul>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橋本納骨堂</li> <li>・旧柳川市葬儀取扱所</li> <li>・旧消防分遣所</li> </ul>
	市域レベルでの利用	市全域で利用されている施設 (市民利用が中心の施設)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生涯学習センター (大和、三橋)</li> <li>・三橋図書館</li> <li>・ふれあい自然の家</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民体育館、B&amp;G 体育館、三橋体育センター</li> <li>・武道場 (柳川、三橋) ※中島武道場は小学校と複合化済み</li> <li>・市民温水プール</li> <li>・市民弓道場</li> <li>・B&amp;G 艇庫</li> <li>・三橋運動場クラブハウス</li> <li>・柳川体育センター【廃止済み】</li> <li>・柳川運動場クラブハウス【廃止済み】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シルバークプラザ (柳川、大和、三橋)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校給食共同調理場 (柳川、大和、三橋)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柳城児童館</li> <li>・子育て支援拠点施設【新規建設】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合保健福祉センター (大和、三橋)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所 (柳川庁舎、大和庁舎、三橋庁舎)</li> <li>・消防本部庁舎</li> <li>・消防署東部出張所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橋本不燃物処理場 (ポンプ室)</li> <li>・大和干拓最終処分場 (ポンプ室)</li> <li>・リサイクルセンター【新規建設】</li> <li>・クリーンセンター【一部事務組合で新規建設】</li> </ul>
広域レベルでの利用	政策的施設 (市外からの利用がある施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館</li> <li>・市民文化会館【別敷地で新規建設】</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・むつごろうランド</li> <li>・ひまわり園即売所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光情報センター「沖端案内所」</li> </ul>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柳川総合保健福祉センター「水の郷」(複合施設:温泉・ホール=市外利用あり、図書室=市全域)</li> </ul>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住体験施設「もえもんハウス」</li> <li>・綿貫家住宅</li> </ul>
	歴史・文化資産を保全する施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史民俗資料館「北原白秋記念館」</li> <li>・旧戸島家住宅(歴史・文化資産)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柳川あめんぼセンター(図書館=市全域、水の資料館=市外利用あり)</li> <li>・雲龍の館(複合施設:雲龍資料館=市外利用あり、図書館、適応指導教室ありあけ=市全域)</li> </ul>	—	—	—	—	—	—	—	—



## 第4章 再配置計画

### 1. 用途分類別再配置方針

第3章の目標、方針を踏まえ、用途分類別に施設ごとの再配置方針を設定します。

#### (1) 市民文化系施設

学習機能やホール機能、資料館機能など同一機能を有する施設が市内に複数存在することから、集約化を図ることを前提に、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・歴史民俗資料館 「北原白秋記念館」	集約化 規模適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史民俗資料館「北原白秋記念館」は、必要な改修を行い、施設の長寿命化を図るとともに、文化財等を保管するための収蔵庫の確保について検討します。</li> <li>● 建替えの際は、柳川あめんぼセンター（水の資料館）や雲龍の館（雲龍資料館）とあわせて、本市の資料館機能の集約及び展示資料の特色に応じた地域間の機能分担について検討します。</li> </ul>
・旧戸島家住宅	維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧戸島家住宅は、歴史・文化資産であるため、必要に応じて修繕しながら、継続的に保有します。</li> </ul>
・市民文化会館	新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2020（令和2）年度の竣工に向けて、市民文化会館を新たに建設します。</li> <li>● 建設後は、計画的な修繕や改修により長寿命化を図ります。</li> </ul>
・市民会館	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民会館は、2020（令和2）年度に供用開始予定の市民文化会館に機能を移転し、速やかに廃止します。</li> </ul>

#### (2) 社会教育系施設

市域・広域レベルでの利用がある社会教育系施設は、学習機能やホール機能、図書館、資料館機能など同一機能を有する施設が市内に複数存在することから、集約化を図ることを前提に、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

地域レベルでの利用がある社会教育系施設は、各地域にコミュニティ施設が設置されていることから、コミュニティ施設や小学校を中心に各地域で複合化を図ることを前提に、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・コミュニティ施設 (18施設)	複合化 規模適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コミュニティ施設は、必要な改修を行い、施設の長寿命化を図ります。</li> <li>● 建替え時には、小学校及びコミュニティの再編状況を踏まえ、コミュニティ施設のあり方について検討します。</li> </ul>

施設名	方針	方針内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大和生涯学習センター</li> <li>・三橋生涯学習センター</li> </ul>	集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大和生涯学習センター及び三橋生涯学習センターは、2026（令和8）年度を目途に廃止します。</li> <li>● ホール機能は、新たな市民文化会館に機能を移転します。</li> <li>● 学習機能（会議室等）は、コミュニティ施設に機能を移転します。</li> </ul>
<p>【図書館】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柳川あめんぼセンター （図書館本館）</li> <li>・雲龍の館 （雲龍図書館）</li> <li>・三橋図書館</li> <li>・両開分館</li> <li>・昭代分館</li> <li>・蒲池分館</li> <li>・水の郷分室</li> </ul>	集約化 複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 柳川あめんぼセンター（図書館本館）や雲龍の館（雲龍図書館）、三橋図書館は必要な改修を行って、施設の長寿命化を図り、3施設の建替えにあわせて、本市の図書館機能を集約します。</li> <li>● 図書館機能の集約にあたり、図書館機能を廃止する地域に図書館機能が必要かどうかを検討します。必要な場合はコミュニティ施設の一室に図書室を設けることとします。</li> <li>● 昭代分館及び蒲池分館は、昭代及び蒲池の各コミュニティ施設の建替え時に当該地域に図書館機能が必要かどうかを検討します。必要な場合はコミュニティ施設内の一室に図書室を設けることにより複合化することとします。</li> <li>● 有明まほろばセンターの両開分館は、センターの建替え時に当該地域に図書館機能が必要かどうかを検討します。必要な場合はコミュニティ施設内の一室に図書室を設けることとします。</li> <li>● 柳川総合保健福祉センター「水の郷」の図書館分室は、施設の改修にあわせて図書館分室を今後も維持するかどうかを検討します。</li> <li>● 学習機能（会議室等）は、コミュニティ施設に機能を移転します。</li> </ul>
<p>【資料館】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柳川あめんぼセンター （水の資料館）</li> <li>・雲龍の館 （雲龍資料館）</li> </ul>	集約化 規模適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 柳川あめんぼセンター（水の資料館）及び雲龍の館（雲龍資料館）は、必要な改修を行い、施設の長寿命化を図ります。</li> <li>● 2施設の建替えの際は、歴史民俗資料館「北原白秋記念館」とあわせて、本市の資料館機能の集約及び展示資料の特色に応じた地域間の機能分担について検討します。</li> </ul> <p>※雲龍の館内の適応指導教室ありあけについては、雲龍の館の建替え時に別途機能を確保します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい自然の家</li> </ul>	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ふれあい自然の家は、老朽化が著しいため、グラウンド機能を残し、2026（令和8）年度を目途に廃止します。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会教育集会所</li> <li>・橋本集会所</li> </ul>	規模適正化 複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会教育集会所は、必要な修繕を行い、耐用年数経過後に、中山コミュニティセンターへの機能移転を含めて検討します（中山集会所は中山コミュニティセンターと複合化済み）。</li> <li>● 橋本集会所は、耐用年数を経過するため、建替えに着手します。</li> </ul>



### (3) スポーツ・レクリエーション系施設

市内に複数存在する体育館や武道場の機能を有する施設は集約化を図ることを前提に、それ以外の施設は市が今後も保有すべき施設かどうかを考慮した上で、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
<b>【体育館・武道場】</b> ・市民体育館 ・B&G 体育館 ・三橋体育センター ・市民武道場 ・三橋武道場	集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民体育館や B&amp;G 体育館、三橋体育センターは、必要な改修を行い、施設の長寿命化を図ります。</li> <li>● 市民武道場及び三橋武道場は、必要に応じて修繕を行い、耐用年数経過後に廃止します。</li> <li>● 市民体育館の更新時期にあわせて、体育館や武道場の機能を統合し、機能を集約します。</li> </ul>
・市民温水プール	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民温水プールは、既に稼働を休止しているため、速やかに廃止します。</li> </ul>
<b>【その他のスポーツ施設】</b> ・市民弓道場 ・B&G 艇庫 ・三橋運動場 クラブハウス	規模適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民弓道場や B&amp;G 艇庫、三橋運動場クラブハウスは、必要な修繕を行い、耐用年数経過時点で行政が管理運営する必要がある施設なのかを再度検討します。必要な場合は、適切な規模や場所等について検討します。</li> </ul>
<b>【レクリエーション施設】</b> ・むつごろうランド ・ひまわり園即売所	規模適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● むつごろうランド及びひまわり園即売所は、必要な改修を行い、現施設をできる限り維持します。</li> <li>● 建替え時期を迎えた際は、その時点の本市の観光戦略と連動して施設そのものが必要かどうか、市が保有すべき施設かどうかについて検討します。必要な場合は、適切な規模や場所等について検討します。</li> </ul>

#### (4) 産業施設

観光情報センター「沖端案内所」は市が今後も保有すべき施設かどうかを考慮した上で、市内に複数存在するシルバーワークプラザは集約化を図ることを前提に、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・観光情報センター 「沖端案内所」	規模適正化 複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 観光情報センターは、必要な改修を行い、現施設を使えるまで維持します。</li> <li>● 建替え時期を迎えた際は、適正な規模や場所等について検討するとともに、他の公共建築物や民間施設との複合化（施設の一角に観光情報センター機能を設ける等）について検討します。</li> </ul>
・柳川シルバー ワークプラザ ・大和シルバー ワークプラザ ・三橋シルバー ワークプラザ	集約化 民間売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>● シルバーワークプラザについては、適切な立地や規模等を考慮し、新たな場所への機能移転について検討します。</li> <li>● 柳川シルバーワークプラザは、機能移転後に、現施設（敷地）の民間への売却を検討します。</li> <li>● 大和シルバーワークプラザは、2026（令和8）年度を目途に廃止します。</li> <li>● 三橋シルバーワークプラザは、法定耐用年まで維持し、三橋庁舎との一体的な利用を検討します。</li> </ul>

#### (5) 学校教育施設（小中学校除く）

小中学校を除く学校教育施設は学校給食共同調理場のみであり、給食調理の現状や今後必要な食数等を踏まえ、以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・柳川学校給食 共同調理場 ・大和学校給食 共同調理場 ・三橋学校給食 共同調理場	集約化 規模適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 給食調理の単独校（5校）は、センター方式への移行（各給食共同調理場での調理）について検討します。</li> <li>● 単独校のセンター方式への移行に伴い、給食共同調理場（柳川、大和、三橋）については必要な改修を行い、現施設をできる限り維持します。</li> <li>● 各給食共同調理場の建替え時期を迎えた際は、その時点の必要な食数を踏まえ、適正な施設規模について検討し、集約化します。</li> </ul>

## (6) 子育て支援施設

柳城児童館及び子育て支援拠点施設は各施設の役割を考慮した上で、学童保育所は各小学校との複合化を図ることを前提に、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・柳城児童館	廃止	● 柳城児童館は、2022（令和4）年度に供用開始予定の子育て支援拠点施設に機能を移転し、速やかに廃止します。
・子育て支援拠点施設	新設	● 2021（令和3）年度の竣工に向けて、子育て支援拠点施設を新たに建設します。 ● 建設後は、計画的な修繕、改修により長寿命化を図ります。
・学童保育所 （城内、矢留、両開、昭代第一、昭代第二、矢ヶ部）	複合化	● 小学校の再編とあわせて学童保育所を再編し、基本的には小学校内の施設でスペースを確保します（現在12施設は小学校内の施設でスペース確保、中山校区学童保育所は中山コミュニティセンターの2階にスペース確保）。

## (7) 保健福祉施設

保健福祉機能のほか、学習機能やホール機能、図書館機能など同一機能を有する施設が市内に複数存在することから、集約化を図ることを前提に、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・柳川総合保健福祉センター「水の郷」 ・大和総合保健福祉センター「まほろばやまと」 ・三橋総合保健福祉センター「サンブリッジ」	集約化	● 柳川総合保健福祉センター「水の郷」は、必要な改修を行い、施設の長寿命化を図ります。 ● 柳川総合保健福祉センター「水の郷」の改修にあたっては、大和総合保健福祉センター及び三橋総合保健福祉センターの健康増進に伴う機能（各種相談、温浴施設、トレーニングルーム等）を集約できるよう、施設内に必要な機能及びそのスペース等について再度検討します。 ● 大和総合保健福祉センター及び三橋総合保健福祉センターは、耐用年数経過後に廃止し、その機能を柳川総合保健福祉センター「水の郷」に移転します。 ● 三橋総合保健福祉センターについては、施設の半分がデイサービスセンターであることから、民間への施設売却や施設運営における民間活力の導入の拡大等についても検討します。 ● 柳川総合保健福祉センター「水の郷」が有するホール機能は、建替えの際に、市民文化会館との機能分担について検討します。 ● 学習機能（会議室等）は、コミュニティ施設に機能を移転します。

## (8) 行政系施設

市内に複数存在する市庁舎や消防庁舎は集約化を図ることを前提に、消防格納庫は各施設の地域での位置づけや役割を考慮した上で、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
<b>【市庁舎】</b> ・市役所柳川庁舎 ・市役所大和庁舎 ・市役所三橋庁舎	<b>集約化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 柳川庁舎の増築により施設規模を拡大し、庁舎3施設の機能を集約します。</li> <li>● 機能集約に伴い、大和及び三橋の各地域における窓口機能について検討するとともに、既存の文書等の保管方法や、組織機構、職員配置等についても検討します。</li> <li>● 大和庁舎は、柳川庁舎に機能集約後に速やかに廃止し、大和地域内に市役所の窓口を設けます。</li> <li>● 三橋庁舎は、柳川庁舎に機能集約後の建物の利用について検討し、耐用年数経過まで、市役所の窓口や事務所機能が集まる複合施設（シルバー人材センター、ハローワーク、その他出先機関等）として維持します。</li> </ul>
<b>【消防】</b> ・消防本部庁舎 ・消防署東部出張所	<b>同規模建替 集約化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消防本部庁舎及び消防署東部出張所は、必要な改修を行い、施設の長寿命化を図ります。</li> <li>● 各施設から現場への到達時間等を考慮し、消防機能としての役割を果たすことができるように、基本的には両施設を維持しますが、建替えの時点の消防行政のあり方や施設の立地に応じて、集約化（統合）についても検討します。</li> </ul>
・消防格納庫 （35 施設）	<b>規模適正化 集約化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の消防力・機動力を維持することを考慮し、消防分団（部）の統合について検討するとともに、それに応じた消防車両や格納庫の統合、再配置についても検討します。</li> <li>● 格納庫の建替えの際は、コミュニティ施設の敷地内もしくは隣接地に移設し、駐車場の共有を図ります。</li> </ul>

## (9) 供給処理施設

各供給処理施設が有する機能や役割を考慮した上で、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・クリーンセンター	廃止 広域化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業の広域化に伴い新たなごみ処理施設が建設されることから、新規施設の稼働にあわせてクリーンセンターを廃止します。</li> </ul>
・橋本不燃物処理場 (ポンプ室) ・大和干拓最終処分場 (ポンプ室)	維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不燃物処理場及び最終処分場としての機能（ポンプを動かす必要）があるうちは、必要な修繕を行って維持し、耐用年数経過後に建替えを検討します。</li> </ul>
・リサイクルセンター	新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2022（令和4）年度の稼働に向けて、リサイクルセンターを新たに建設します。</li> <li>● 建設後は、計画的な修繕や改修により長寿命化を図ります。</li> </ul>

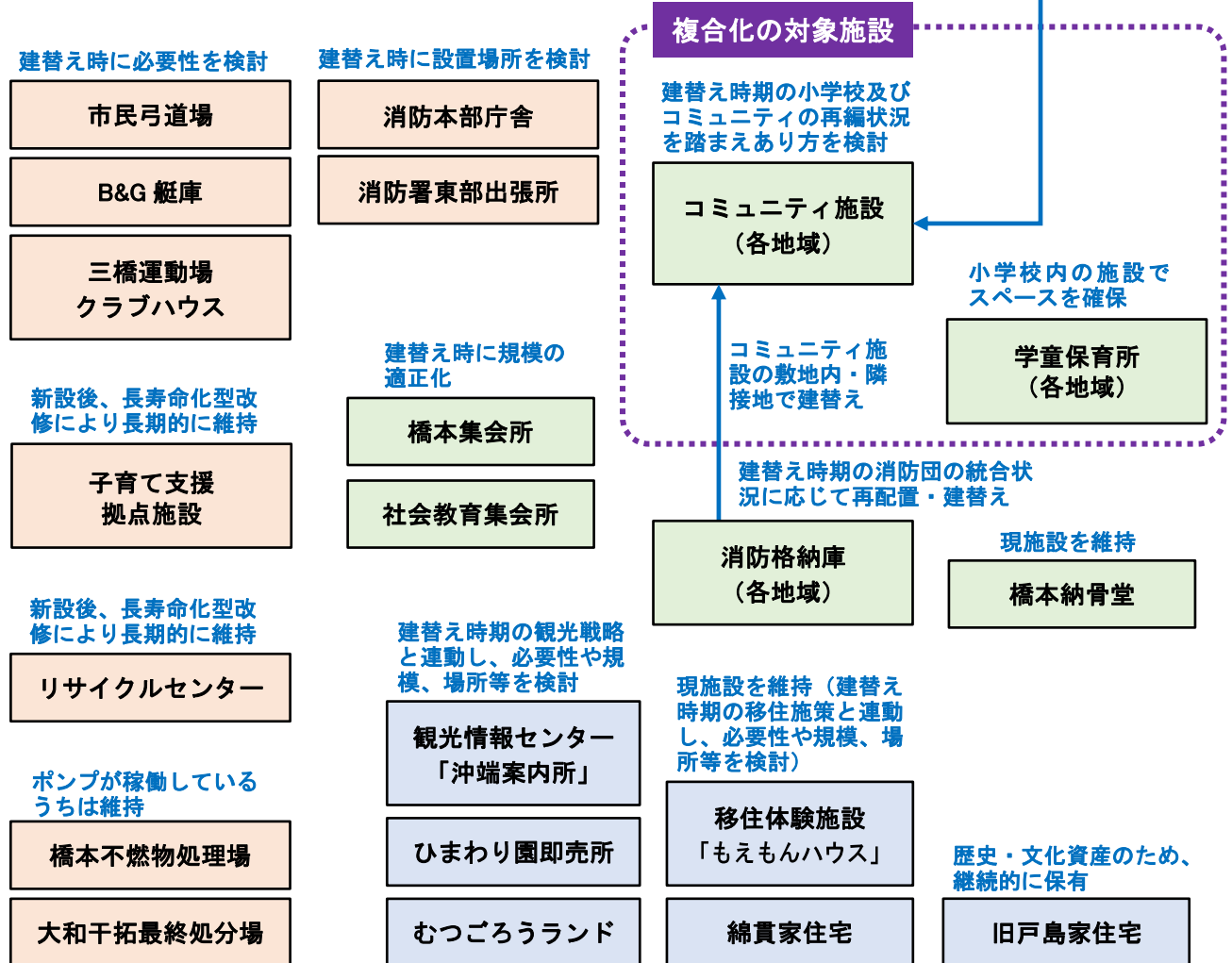
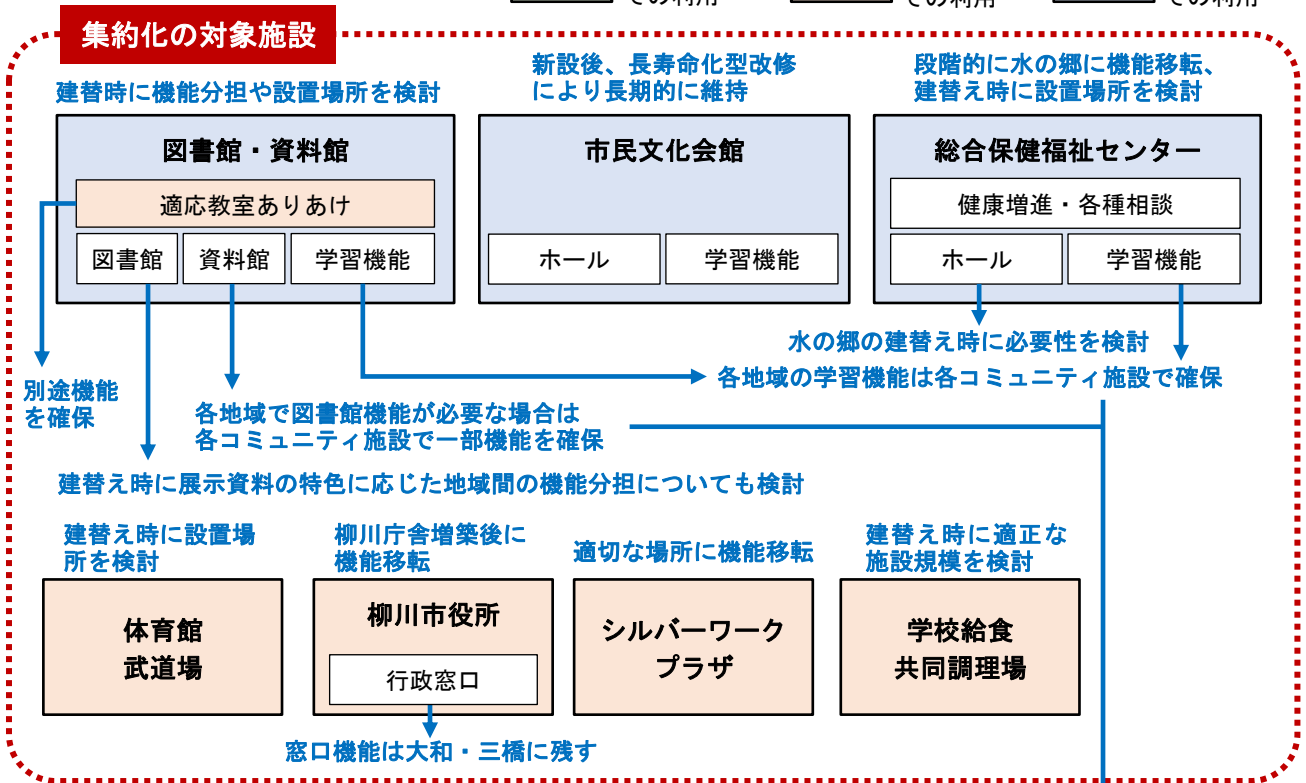
## (10) その他

各施設の利用実態や各地域における役割を考慮し、施設ごとに以下の再配置方針を設定します。

施設名	方針	方針内容
・移住体験施設 「もえもんハウス」 ・綿貫家住宅	維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 移住体験施設「もえもんハウス」や綿貫家住宅は、必要な補修に加え、周辺の景観維持や文化資源の保全の観点から適切な維持管理をしながら、現施設を使えるまで使用します。</li> <li>● 建替え時期を迎えた際は、その時点の本市の移住政策と連動して施設そのものがどうかについて検討し、必要な場合は、適切な規模や場所等について検討します。</li> </ul>
・橋本納骨堂	維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 橋本納骨堂は、必要な修繕を行い、継続的に維持します。</li> </ul>
・旧給食センター	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧給食センターは、既にその機能を終えた施設であるため、2026（令和8）年度を目途に廃止します。</li> <li>● 現在は、文化財等が保管されているため、収蔵庫の確保について検討します。</li> </ul>
・旧柳川市葬儀取扱所	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧柳川市葬儀取扱所は、現在、消防団（1分団3部）の格納庫及び公用バスの車庫として使用されているため、現施設をできる限り維持しますが、その後は廃止します。</li> </ul>
・旧消防分遣所	廃止 地域移管	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧消防分遣所は、現在、地元の農機具倉庫として貸付けており、維持管理経費も不要であるため、現施設をできる限り維持しますが、その後は廃止するか、地域に移管します。</li> </ul>

■再配置方針を反映した柳川市公共建築物の最終的な配置イメージ

地域レベルでの利用
  市域レベルでの利用
  広域レベルでの利用



■期ごとの再配置方針

	市民文化系施設	社会教育系施設	スポーツ・レクリエーション系施設	産業施設	学校教育系施設(小中学校除く)	子育て支援施設	保健福祉施設	行政系施設	供給処理施設	その他	
第1期(2026年度まで)	集約化	—	・生涯学習センター(大和、三橋)	—	・大和シルバーワークプラザ	—	—	・市役所大和庁舎 ・消防格納庫(11分団:2施設)	—	—	
	複合化	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	規模適正化	—	・橋本集会所	—	—	—	—	・消防格納庫(10分団、16分団)	—	—	
	同規模建替え	—	—	—	—	—	—	—	・橋本不燃物処理場(ポンプ室)	—	
	新設	・市民文化会館【新規建設】	—	—	—	—	・子育て支援拠点施設【新規建設】	—	・市役所柳川庁舎【増築】	・リサイクルセンター【新規建設】	—
	その他	・旧戸島家住宅(歴史・文化資産)	—	—	・柳川シルバーワークプラザ【民間売却】	—	—	・13分団三重部消防団格納庫【水防倉庫に用途転用、限界まで利用】	—	・橋本納骨堂【既存施設維持】 ・移住体験施設「もえもんハウス」【限界まで利用】 ・綿貫家住宅【限界まで利用】	
廃止	・市民会館	・ふれあい自然の家	・市民温水プール ・柳川体育センター【廃止済み】 ・柳川運動場クラブハウス【廃止済み】	—	—	・柳城児童館 ・学童保育所(豊原)【用途廃止済み】	—	・13分団町部消防格納庫【廃止済み】	・クリーンセンター【一部事業組合で新規建設】	・旧工場跡地建物【廃止済み】 ・旧給食センター	
第2期(2036年度まで)	集約化	—	—	・三橋武道場	・三橋シルバーワークプラザ	—	—	—	—	—	
	複合化	—	—	—	—	・学童保育所(矢留、両開、昭代第一①、矢ヶ部)	—	—	—	—	
	規模適正化	—	—	・市民弓道場 ・B&G艇庫 ・三橋運動場クラブハウス	—	—	—	・消防格納庫(27施設)	—	—	
	同規模建替え	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	廃止	—	—	—	—	—	—	—	—	・旧消防分遣所 ・旧柳川市葬儀取扱所	
第3期(2046年度まで)	集約化	—	—	—	—	—	・大和総合保健福祉センター	・市役所三橋庁舎	—	—	
	複合化	—	—	—	—	・学童保育所(城内、昭代第一②、昭代第二)	—	—	—	—	
	規模適正化	—	・社会教育集会所	—	—	—	—	・消防格納庫(2施設)	—	—	
	同規模建替え	—	—	—	—	—	—	—	・大和干拓最終処分場(ポンプ室)	—	
第4期(2056年度まで)	集約化	—	—	・市民体育館 ・B&G体育館 ・三橋体育センター ・柳川武道場	—	—	・三橋総合保健福祉センター	・市役所柳川庁舎	—	—	
	複合化	—	・コミュニティ施設(東宮永、昭代、蒲池) ・図書館昭代分館、蒲池分館	—	—	—	—	—	—	—	
	規模適正化	—	—	・むつごろうランド	—	—	—	—	—	—	
	同規模建替え	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
計画期間後	集約化	・歴史民俗資料館「北原白秋記念館」	・柳川あめんぼセンター(図書館、資料館) ・雲龍の館(資料館、適応指導教室ありあけ、図書館) ・三橋図書館	—	—	—	・総合保健福祉センター「水の郷」(温泉、ホール、図書館水の郷分室)	—	—	—	
	複合化	—	・コミュニティ施設(柳河、城内、矢留、両開、皿垣、有明、中島、六合、大和、豊原、藤吉、矢ヶ部、二ッ河、垂見、中山) ・図書館両開分館	—	—	—	—	—	—	—	
	規模適正化	—	—	・ひまわり園即売所	・観光情報センター「沖端案内所」	・学校給食共同調理場(柳川、大和、三橋)	—	—	—	—	
	同規模建替え	・市民文化会館	—	—	—	・子育て支援拠点施設	—	・消防本部庁舎 ・消防署東部出張所	・リサイクルセンター	—	





## 2. 再配置シミュレーション

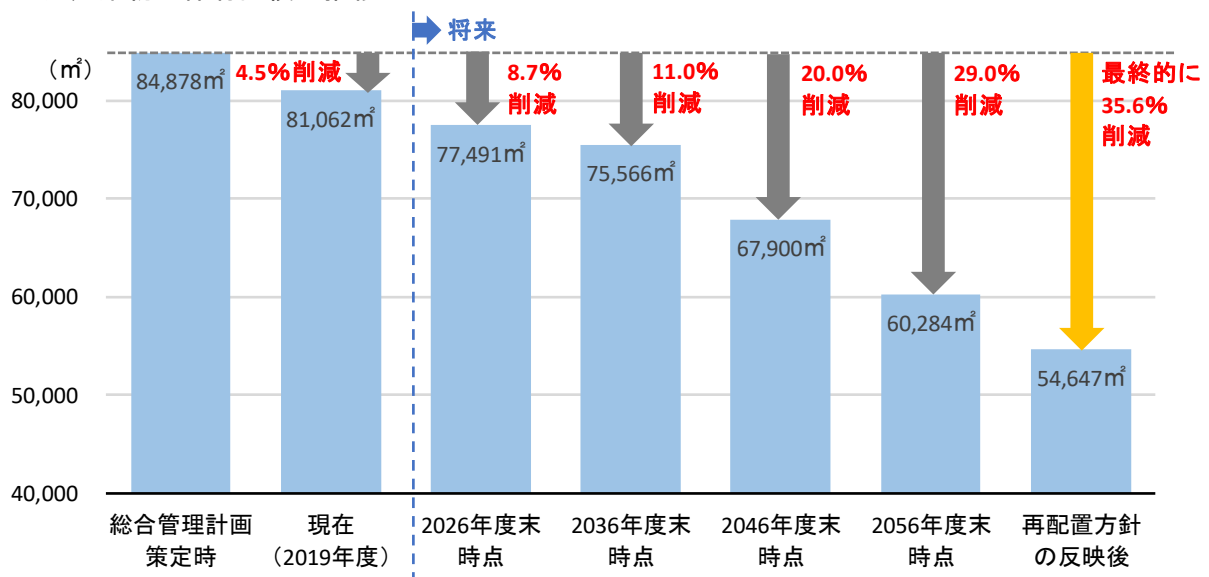
再配置方針に基づき再配置シミュレーションを行い、小学校や中学校、公営住宅を除く公共建築物の保有量（延床面積）を算出しました。

再配置シミュレーションの結果、全ての施設の方針を反映すると、小学校や中学校、公営住宅を除く公共建築物の保有量は最終的に約 54,647 m<sup>2</sup>となり、総合管理計画策定時の 64.4%まで削減することができます。

小学校や中学校、公営住宅を除く公共建築物の現在の保有量は、総合管理計画策定時よりも削減されています（95.5%）。今後、方針通りに統合や集約、廃止を進めた場合、総合管理計画の期間の最終年度である 2026（令和 8）年度には、公共建築物の保有量は総合管理計画策定時の 91.3%となります。市民文化会館やリサイクルセンター、子育て支援拠点施設の新規建設や庁舎の増築に伴い、施設の保有量が増加する中で、施設の集約化や複合化、廃止等により保有量を可能な限り縮減することで、2026（令和 8）年度までに 8.7%の削減が見込まれます。

以上のことから、小学校や中学校、公営住宅を除く公共建築物については、2026（令和 8）年度までに保有量を 20%削減することは難しい状況ですが、将来的にはさらなる保有量の縮減（35.6%）が見込まれます。

■ 公共建築物の保有面積の推移



### <シミュレーションの条件設定>

【使用年数】長寿命化する施設は、法定耐用年数+20年で設定

長寿命化しない施設は、法定耐用年数（総合管理計画策定時と同じ条件）で設定

※年数経過年度に解体、翌年度に建設を想定（実際の事業年数は更新時に検討）

【面積】集約化する場合は、6割の面積で更新（建替え）することを想定

複合化する場合は、8割の面積で更新（建替え）することを想定



■用途分類（中分類）ごとの保有面積の推移

中分類	総合管理計画策定時		現在(2019年度)		2026年度末時点		2036年度末時点		2046年度末時点		2056年度末時点		方針反映後	
	延床面積 (㎡)	割合	延床面積 (㎡)	現状/ 総合管理計 画策定時	延床面積 (㎡)	2026/ 総合管理計 画策定時	延床面積 (㎡)	2036/ 総合管理計 画策定時	延床面積 (㎡)	2046/ 総合管理計 画策定時	延床面積 (㎡)	2056/ 総合管理計 画策定時	延床面積 (㎡)	方針反映後/ 総合管理計 画策定時
1 文化施設	4,113.00	4.8%	4,113.00	100.0%	7,131.20	173.4%	7,131.20	173.4%	7,131.20	173.4%	7,131.20	173.4%	6,746.00	164.0%
2 コミュニティ施設等	12,472.77	14.7%	14,718.35	118.0%	10,417.35	83.5%	10,417.35	83.5%	10,417.35	83.5%	9,880.55	79.2%	8,170.68	65.5%
3 図書館	6,136.76	7.2%	6,136.76	100.0%	6,136.76	100.0%	6,136.76	100.0%	6,136.76	100.0%	5,217.67	85.0%	3,130.60	51.0%
4 その他の社会教育系施設	645.00	0.8%	645.00	100.0%	292.00	45.3%	292.00	45.3%	292.00	45.3%	292.00	45.3%	292.00	45.3%
5 スポーツ施設	11,802.00	13.9%	11,285.00	95.6%	9,167.00	77.7%	8,717.00	73.9%	8,717.00	73.9%	5,372.00	45.5%	5,372.00	45.5%
6 レクリエーション施設	591.00	0.7%	1,046.12	177.0%	1,046.12	177.0%	1,046.12	177.0%	1,046.12	177.0%	1,046.12	177.0%	1,046.12	177.0%
7 産業系施設(観光施設含む)	947.76	1.1%	947.76	100.0%	566.21	59.7%	286.21	30.2%	286.21	30.2%	286.21	30.2%	286.21	30.2%
8 小学校														
9 中学校														
10 その他教育施設	4,267.40	5.0%	3,637.40	85.2%	3,637.40	85.2%	3,637.40	85.2%	3,637.40	85.2%	3,637.40	85.2%	2,182.44	51.1%
11 子育て支援施設	739.35	0.9%	888.97	120.2%	1,027.97	139.0%	709.97	96.0%	400.00	54.1%	400.00	54.1%	400.00	54.1%
12 保健福祉施設	10,763.95	12.7%	10,763.95	100.0%	10,763.95	100.0%	10,763.95	100.0%	9,196.20	85.4%	6,381.78	59.3%	6,381.78	59.3%
13 庁舎等	14,996.55	17.7%	14,873.39	99.2%	18,095.33	120.7%	18,095.33	120.7%	12,335.00	82.3%	12,335.00	82.3%	12,335.00	82.3%
14 消防施設	7,633.43	9.0%	7,463.01	97.8%	7,419.12	97.2%	6,966.30	91.3%	6,937.70	90.9%	6,937.70	90.9%	6,937.70	90.9%
15 公営住宅等														
16 供給処理施設	3,173.96	3.7%	3,173.96	100.0%	1,051.51	33.1%	1,051.51	33.1%	1,051.51	33.1%	1,051.51	33.1%	1,051.51	33.1%
17 その他	6,594.79	7.8%	1,369.20	20.8%	739.20	11.2%	315.20	4.8%	315.20	4.8%	315.20	4.8%	315.20	4.8%
合計	84,877.72	100.0%	81,061.87	95.5%	77,491.12	91.3%	75,566.30	89.0%	67,899.65	80.0%	60,284.34	71.0%	54,647.24	64.4%



## 第5章 長寿命化計画

### 1. 対象施設

第4章における再配置方針を踏まえ、長寿命化型改修の対象施設を以下のとおり、設定します。

用途分類	長寿命化型改修の対象施設
市民文化系施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史民俗資料館「北原白秋記念館」</li> <li>● 市民文化会館（2020（令和2）年～）</li> </ul>
社会教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 柳河ふれあいセンター</li> <li>● 城内コミュニティ防災センター</li> <li>● 農村環境改善センター（東宮永）</li> <li>● 矢留うぶすな館</li> <li>● 有明まほろばセンター（両開）</li> <li>● 就業改善センター（昭代）</li> <li>● 蒲池農村環境改善センター</li> <li>● 皿垣コミュニティセンター</li> <li>● 有明コミュニティセンター</li> <li>● 大和漁村センター（中島）</li> <li>● 六合コミュニティセンター</li> <li>● 大和コミュニティセンター</li> <li>● 豊原コミュニティセンター</li> <li>● 藤吉コミュニティセンター</li> <li>● 矢ヶ部コミュニティセンター</li> <li>● ニッ河コミュニティセンター</li> <li>● 垂見コミュニティセンター</li> <li>● 中山コミュニティセンター</li> <li>● 柳川あめんぼセンター</li> <li>● 雲龍の館</li> <li>● 三橋図書館</li> </ul>
スポーツ・レクリエーション系施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民体育館</li> <li>● B&amp;G 体育館</li> <li>● 三橋体育センター</li> <li>● むつごろうランド</li> <li>● ひまわり園即売所</li> </ul>
産業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 観光情報センター「沖端案内所」</li> </ul>
学校教育系施設 （小中学校除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 柳川学校給食共同調理場</li> <li>● 大和学校給食共同調理場</li> <li>● 三橋学校給食共同調理場</li> </ul>
子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子育て支援拠点施設（2022（令和4）年～）</li> </ul>
保健福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 柳川総合保健福祉センター「水の郷」</li> </ul>
行政系施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市役所柳川庁舎＋増築分（2023（令和5）年～）</li> <li>● 消防本部庁舎</li> <li>● 消防署東部出張所</li> </ul>
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リサイクルセンター（2022（令和4）年～）</li> </ul>

## 2. 長寿命化型改修の考え方

「1. 対象施設」で位置付けた長寿命化型改修を行う施設については、下表のような各部の改修を行うことにより、各施設の法定耐用年数から20年は、建物を使用可能な状態に維持します。

改修のサイクルは、屋上防水や外壁（開口部建具を含む）、内部、電気設備、機械設備、エレベーター設備のいずれも概ね20年とし、新設または長寿命化型改修の年度から20年後には全体的に改修することとします。ただし、長寿命化型改修の年度から20年後が更新予定年度に近い（5年以内）場合は、改修を行わず更新の前に解体及び除却することとします。

改修レベルは、現在使用している素材及び機器と同等以上のものを使用するとともに、新たな工法の導入も検討したうえで長寿命化を図ります。

なお、総合管理計画の計画期間である2026（令和8）年度までの改修については、2018（平成30）年度に実施した劣化調査を踏まえ、屋根・屋上及び外壁の評価が両方ともC判定もしくはD判定の施設を優先的に実施します。

### ■改善内容（部位別）

部位	改修レベル
屋上防水	・防水層の改修または更新 ・笠木、ルーフトレン、堅樋などの補修
外壁	・モルタルの浮きや爆裂、クラックの補修 ・塗装の塗替え
外部開口部	・開口部シーリングの取替え ・開口部建具の補修、破損ガラスの取替え
内部	・天井材の張替え ・内壁の補修、塗装の塗替え ・建具、造作家具等の補修または更新
電気設備	・LED照明への取替え ・受変電設備や幹線動力設備、情報設備、各配線等の改修または更新
機械設備	・受水槽、衛生陶器、水栓、給排水管等の更新 ・空調設備一式の改修または更新 ・トイレの乾式化
エレベーター設備	・エレベーター設備一式の改修または更新

### 3. 更新・改修単価の設定

改修工事や更新（建替え）工事、解体工事の直接工事費の単価は、『平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）』の事務所建築もしくは体育館建築の単価に基づき算出しました。なお、集約化は 6 割、複合化の対象施設は 8 割の面積で更新（建替え）する想定で更新（建替え）工事費用を算出しています。更新後の改修工事も同様の想定で費用を算出しています。

また、工事に係る諸経費については、「公共建築工事共通費積算基準 平成 28 年 12 月版（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」の算定式に基づいて算出しました。

### 4. 施設別の更新・改修計画（期ごと）

「2. 長寿命化型改修の考え方」で示した改修・更新の考え方及び「3. 更新・改修単価」に基づいて、第Ⅰ期～第Ⅳ期までの更新・改修計画を示します。

なお、本計画では第Ⅰ期（2026（令和 8）年度）までは、2018（平成 30）年度に実施した劣化調査において C 判定及び D 判定の劣化が著しい項目（部位）を改修する概算費を算出することとし、第Ⅱ期～第Ⅳ期においては全項目（全部位）を対象に大規模改修を行うこととして概算費を算出します。

ただし、実際に改修事業を行う際には、事前に劣化調査を行い、その結果に基づき必要最小限の改修となるよう精査し、更なる事業費の削減に努めることとします。

#### ①第Ⅰ期：2020（令和2）年度～2026（令和8）年度【長寿命化型改修対象施設】

（実施時期は年度 / 単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)
市民文化会館【新築】	768	-	-	-	-	-	-
リサイクルセンター【新築】	-	13※ <sup>1</sup>	371	-	-	-	-
子育て支援拠点施設【新築】	6※ <sup>1</sup>	160	-	-	-	-	-
市役所柳川庁舎【増築】	-	-	700	800	-	-	-
市役所柳川庁舎	-	80※ <sup>2</sup>	-	-	415※ <sup>3</sup>	-	-
B&G 体育館	-	-	-	-	-	208	-
市民三橋体育センター	-	-	-	-	-	123	-
三橋学校給食共同調理場	-	-	-	-	-	123	-
大和学校給食共同調理場	-	-	-	-	-	48	-
柳川総合保健福祉センター「水の郷」	-	-	-	-	-	-	952
年度計	774	253	1,071	800	415	502	952
第Ⅰ期 新築・増築・改修計（A）							4,767

※青文字：新築及び増築 赤文字：改修費（各施設の改修内容は別表（1）を参照）

※百万円未満を四捨五入しているため、表の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

※1：設計費 ※2：屋上防水・給水設備の改修費 ※3：LED化を除く電気設備の改修費

■別表（１）：第Ⅰ期の長寿命型改修対象施設の改修内容

	屋上防水改修	外壁改修	内部改修	電気設備改修	機械設備改修	エレベーター改修
市役所柳川庁舎	●	-	-	● (LED化除く)	● (給水設備のみ)	-
B&G 体育館	●	●	●	●	●	-
三橋体育センター	●	●	-	●	●	-
三橋学校給食共同調理場	●	●	-	-	●	-
大和学校給食共同調理場	●	●	-	-	-	-
柳川総合保健福祉センター 「水の郷」	●	●	-	● (LED化のみ)	● (空調・温泉設備)	●

②第Ⅰ期：2020（令和2）年度～2026（令和8）年度【その他施設】

（実施時期は年度 / 単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

		2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)
建替える 施設	橋本集会所	3※1	61	5	-	-	-	-
	三橋運動場クラブハウス	-	4	34	-	-	-	-
	橋本不燃物処理場（ポンプ室）	-	-	-	14	1	-	-
	消防格納庫 10 分団	29	-	-	-	-	-	-
	消防格納庫 11 分団 （明古、明野、南作の統合）	-	22※1	33	3	-	-	-
	消防格納庫 16 分団	-	-	-	27※1	33	-	-
廃止する 施設	市民温水プール	-	104	-	-	-	-	-
	市民会館	-	107	-	-	-	-	-
	クリーンセンター	-	-	110	-	-	-	-
	柳城児童館	-	-	7	-	-	-	-
	市役所大和庁舎	-	-	-	-	89	-	-
	旧給食センター	-	-	-	-	-	-	23
	豊原校区学童保育所	-	-	-	-	-	-	2
	大和生涯学習センター	-	-	-	-	-	-	78
	三橋生涯学習センター	-	-	-	-	-	-	77
	ふれあい自然の家	-	-	-	-	-	-	13
	大和シルバーワークプラザ	-	-	-	-	-	-	2
柳川シルバーワークプラザ	適切な場所に機能移転後、売却							
年度計		32	297	189	44	123	0	194
第Ⅰ期 更新・修繕・廃止計（B）		880						
第Ⅰ期計（A+B）		5,647						

※緑文字：解体・除却費      ムラサキ文字：更新（建替え）費

※百万円未満を四捨五入しているため、表の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

※1：設計費



③第Ⅱ期～第Ⅳ期：2027（令和9）年度～2056（令和38）年度【長寿命化型改修対象施設】

（単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

	第Ⅱ期 2027～2036	第Ⅲ期 2037～2046	第Ⅳ期 2047～2056
就業改善センター（昭代）	231	-	31・334
柳川農村環境改善センター（東宮永）	283	-	38・409
蒲池農村環境改善センター	205	-	28・296
城内コミュニティ防災センター	203	-	-
有明まほろばセンター（両開）	278	-	-
矢留うぶすな館	178	-	-
柳河ふれあいセンター	167	-	-
観光情報センター「沖端案内所」	71	-	-
歴史民俗資料館「北原白秋記念館」	258	-	258
柳川あめんぼセンター	770	-	770
雲龍の館	240	-	240
三橋図書館	343	-	343
消防本部庁舎	993	-	993
消防署東部出張所	240	-	241
柳川学校給食共同調理場	350	-	-
三橋学校給食共同調理場	-	256	-
大和学校給食共同調理場	-	299	-
むつごろうランド	-	241	35・469
ひまわり園即売所	-	19	-
垂見コミュニティセンター	-	94	-
六合コミュニティセンター	-	82	-
大和コミュニティセンター	-	82	-
大和漁村センター（中島）	-	142	-
矢ヶ部コミュニティセンター	-	82	-
二ツ河コミュニティセンター	-	94	-
豊原コミュニティセンター	-	94	-
皿垣コミュニティセンター	-	82	-
有明コミュニティセンター	-	82	-
中山コミュニティセンター	-	164	-
藤吉コミュニティセンター	-	136	-
市民文化会館	-	1,604	-
子育て支援拠点施設	-	107	-
リサイクルセンター	-	252	-
市役所柳川庁舎【増築分】	-	1,528	-
市役所柳川庁舎	-	-	239・3,211
市民体育館	577	-	221
B&G 体育館	-	-	80
三橋体育センター	-	-	69
柳川総合保健福祉センター「水の郷」	-	-	1,711
【改修・更新対象施設】各期の計（C）	第Ⅱ期 2027～2036	第Ⅲ期 2037～2046	第Ⅳ期 2047～2056
	5,388	5,441	11,845

※赤文字：改修費 緑文字：解体・除却費 ムラサキ文字：更新費 茶文字：2回目改修費

※百万円未満を四捨五入しているため、表の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

④第Ⅱ期～第Ⅳ期：2027（令和9）年度～2056（令和38）年度【その他施設】

（単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

		第Ⅱ期 2027～2036	第Ⅲ期 2037～2046	第Ⅳ期 2047～2056
建替える 施設	市民弓道場	15・127	-	40
	B&G 艇庫	22・181	-	58
	大和干拓最終処分場（ポンプ室）	-	3・40	-
	社会教育集会所	-	6・77	-
	橋本集会所 ※更新後	-	33	-
	三橋運動場クラブハウス ※更新後	-	11	-
	橋本不燃物処理場（ポンプ室） ※更新後	-	7	-
	消防格納庫 32 施設 ※内訳は別表（2）参照	957	131	451
廃止する 施設	三橋武道場	22	-	-
	三橋シルバーワークプラザ	10	-	-
	昭代第一校区学童保育所①	3	-	-
	矢留校区学童保育所	3	-	-
	矢ヶ部校区学童保育所	3	-	-
	両開校区学童保育所	3	-	-
	旧柳川市葬儀取扱所	11	-	-
	旧消防分遣所	5	-	-
	柳川市役所三橋庁舎	-	207	-
	大和総合保健福祉センター「まほろばやまと」	-	56	-
	城内校区学童保育所	-	3	-
	昭代第一校区学童保育所②	-	2	-
	昭代第二校区学童保育所	-	6	-
	図書館昭代分館	-	-	17
	図書館蒲池分館	-	-	17
	市民武道場	-	-	16
	三橋総合保健福祉センター「サンブリッジ」	-	-	101
その他 施設	旧戸島家住宅	必要に応じて修繕（歴史・文化資産として維持）		
	橋本納骨堂	必要に応じて修繕（必要に応じて建替え）		
	移住体験施設「もえもんハウス」	必要に応じて修繕（使えるまで使用）		
	綿貫家住宅	必要に応じて修繕（使えるまで使用）		
【建替え・修繕・廃止対象施設】各期の計（D）		第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅳ期
		1,361	581	699
第Ⅱ期～第Ⅳ期の各計（C+D）		6,749	6,022	12,543

※緑文字：解体・除却費    ムラサキ：更新（建替え）費    赤文字：改修費

※百万円未満を四捨五入しているため、表の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

■別表（２）：第Ⅱ期～第Ⅳ期の消防格納庫の更新計画

（単位：百万円 百万円未満は四捨五入）

	第Ⅱ期 2027～2036	第Ⅲ期 2037～2046	第Ⅳ期 2047～2056
消防格納庫 1 分団 1 部	2・24	-	12
消防格納庫 1 分団 2 部	2・22	-	11
消防格納庫 3 分団 1 部・2 部	4・40	-	21
消防格納庫 4 分団	2・22	-	12
消防格納庫 5 分団	3・34	-	18
消防格納庫 6 分団 1 部・2 部	4・44	-	23
消防格納庫 7 分団 1 部	2・23	-	12
消防格納庫 7 分団 2 部	2・27	-	14
消防格納庫 7 分団 3 部	2・26	-	14
消防格納庫 8 分団 1 部	2・24	-	12
消防格納庫 8 分団 2・3 部	4・44	-	22
消防格納庫 9 分団 1 部 （沖田コミュニティ消防センター）	2・21	-	11
消防格納庫 9 分団 1 部吉原	2・21	-	11
消防格納庫 9 分団 3 部	2・23	-	12
消防格納庫 9 分団 2 部	2・22	-	11
消防格納庫 12 分団栄古田部	3・29	-	15
消防格納庫 12 分団南部	2・19	-	10
消防格納庫 12 分団二十五丁部	2・16	-	8
消防格納庫 13 分団町部・二重部	4・45	-	23
消防格納庫 14 分団 1 部	3・29	-	15
消防格納庫 14 分団 2 部	2・24	-	12
消防格納庫 14 分団 3 部	2・22	-	11
消防格納庫 15 分団	12・133	-	68
消防格納庫 17 分団	3・31	-	16
消防格納庫 18 分団	3・31	-	16
消防格納庫 19 分団	4・47	-	24
消防格納庫 20 分団	3・34	-	17
消防格納庫 12 分団自彊部	-	3・28	-
消防格納庫 13 分団在部	-	3・28	-
消防格納庫 10 分団 ※更新後	-	26	-
消防格納庫 11 分団（明古部／明野・南作部） ※更新後	-	29	-
消防格納庫 16 分団 ※更新後	-	14	-
各期ごとの計	957	131	451

※緑文字：解体・除却費 ・ 赤文字：改修費 ・ ムラサキ：更新（建替え）費

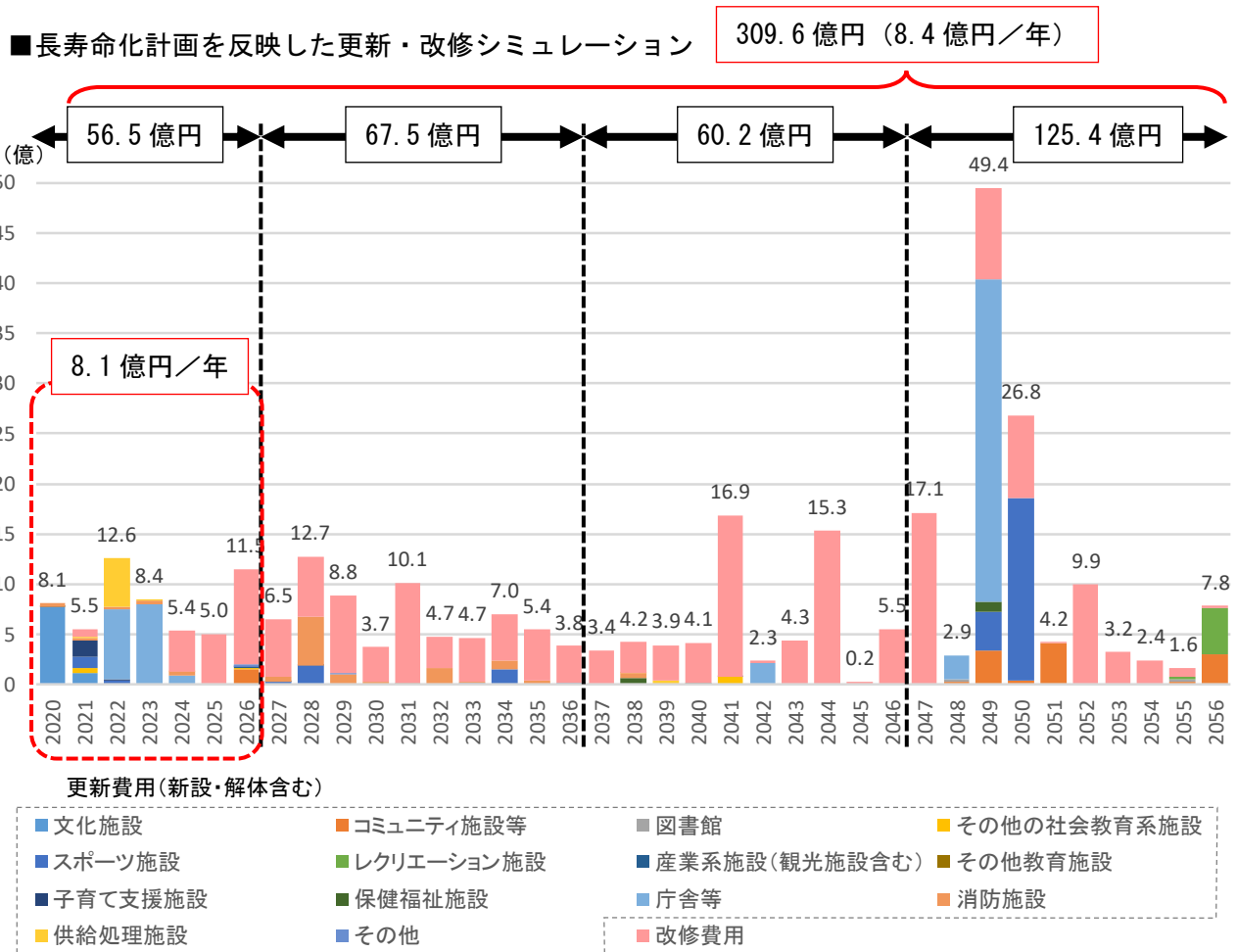
※百万円未満を四捨五入しているため、表の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

## 5. 更新・改修シミュレーション

前述の長寿命化計画に基づき、小学校や中学校、公営住宅を除く公共建築物の新設や更新、改修、解体に係る費用のシミュレーションを行いました。

シミュレーションの結果、公共施設等総合管理計画の計画期間である2026（令和8）年度までの新設や更新、改修に係る費用は56.5億円（8.1億円／年）、2056（令和38）年度までの新設や更新、改修に係る費用は309.6億円（8.4億円／年）となります。

再配置計画に基づき公共建築物の総量圧縮を進め、長寿命化計画に基づき適切な改修を行い、各公共建築物を長く使用することで、既存の施設を同規模のまま維持するよりも、年間約2.7億円の事業費の圧縮が可能となります。

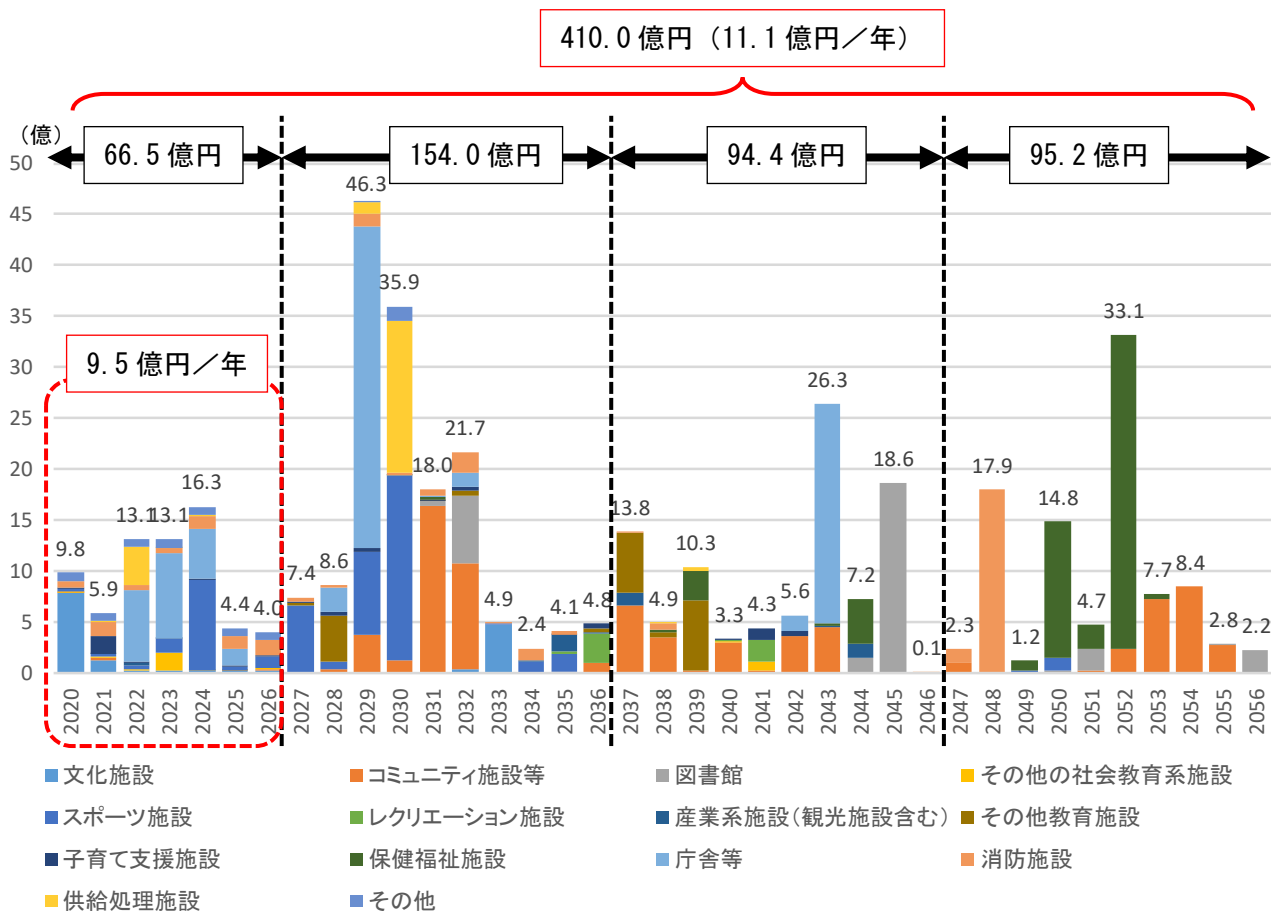


※千円未満を四捨五入しているため、図の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

### <シミュレーションの条件設定>

- 【使用年数】長寿命化型改修の対象施設は法定耐用年数+20年で設定（その他施設は法定耐用年数）
  - ※集約化もしくは複合化する施設は、更新時期を個別に調整
  - ※年数経過年度に解体、翌年度に建設を想定（実際の事業年数は更新時に検討）
- 【更新単価】長寿命化計画の単価を採用（廃止の場合は解体費用のみ計上）
- 【改修単価】長寿命化計画の単価を採用（改修サイクルは20年を想定）
  - ※使用年数経過まで10年以内に改修サイクルを迎える場合は、改修しない想定
- 【解体単価】長寿命化計画の単価を採用

【参考】既存施設をそのまま維持し、法定耐用年数での更新を想定した場合のシミュレーション



※千万円未満を四捨五入しているため、図の合計値と年度計の値は必ずしも一致しない。

＜シミュレーションの条件設定＞

【使用年数】法定耐用年数（総合管理計画策定時と同じ条件）

※更新の場合は、年数経過時に解体、翌年に建設を想定

【更新単価】長寿命化計画の単価を採用

※市民会館、市役所大和庁舎、柳城児童館は解体費用のみ計上

※その他の既存施設は全て同規模での建替えを想定（廃止済み施設は含まない）

※2019（令和元）年度時点で耐用年を経過する施設は、2020（令和2）～2026（令和8）年度の7年間で更新費用を案分

【改修単価】改修を想定しない（改修費用は未計上）

【解体単価】長寿命化計画の単価を採用

## 第6章 計画の推進

### 1. 推進方策

#### (1) ライフサイクルコストの縮減

公共建築物を継続していくためには、「イニシャルコスト（建設費、更新費）」及び「ランニングコスト（光熱水費、修繕費等維持管理費）」を含めた、建物が建設されてから解体されるまでの費用であるライフサイクルコストを考えることが重要です。前章までに示した公共建築物の保有量の縮減、長寿命化による更新及び改修に係る費用の圧縮・平準化に加え、点検・保守コストや光熱水費等のコスト、利用料金等の見直しによるライフサイクルコストの縮減に向けた取組みを推進していきます。

#### ■ライフサイクルコスト縮減方策

コスト	コスト縮減の考え方
点検・保守等のコスト	○点検マニュアルの作成と職員の日常的な点検を行い、修繕箇所の早期発見及び早期対応等により、修繕費の削減を図る。 ○本計画で作成した施設カルテの定期的な更新による、情報の一元管理による予防保全を実施する。
光熱水費等のコスト	○ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル／建物の運用段階でのエネルギー消費量を省エネや再生可能エネルギーの利用を通じて削減するという考え方）の実現に向けた各種省エネ手法の採用を推進する。 ○既存施設における、太陽光パネル等、再生可能エネルギー設備の導入を推進する。
利用料金の見直し	○受益者負担の原則に基づく、施設の利用料金の見直しによる収入の確保に取り組む。

## (2) 民間活力の導入

公共建築物の維持管理や整備において、近年は民間活力を活用していく、PPP や PFI といった取り組みが増えてきています。厳しい財政状況や人員削減、市民ニーズの多様化により求められる行政サービスに応えるには、民間に任せた方が効率的である場合があります。そのため、今後の公共建築物の維持管理や整備にあたっては民間活力の導入を図っていくこととします。

### ■ 民間活力の導入方策

分類	コスト削減の考え方
PPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>○Public-Private Partnerships の略。</li> <li>○公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官（地方自治体、国等）と民（民間企業、NPO、市民等）が目的決定や施設建設・所有、サービス提供、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。</li> <li>○公共建築物の整備、維持管理においては、指定管理者制度や業務委託、第三セクター、PFI 等の中で財政面やサービス面から有効な手法を選択していくこととする。</li> </ul>
PFI	<ul style="list-style-type: none"> <li>○Private Finance Initiative の略</li> <li>○これまで、設計と施工を別々に発注していた公共建築物の整備に対して、設計から施工、維持管理まで含み一括で発注できる手法である。</li> <li>○一括発注によって、整備にかかるコスト面のメリットに加えて、サービスの質の向上も期待できる。</li> <li>○公共建築物の建設及び更新にあたっては、PFI 事業の検討を行っていくこととする。</li> </ul>
公有財産の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共建築物やその土地は、民間への貸出や売却によって、賃貸収入や、売却益、固定資産税収入を得ることも可能である。</li> <li>○公有財産の活用という側面から見た場合、使う見込みのない公共建築物及び敷地を持ち続けることは、機会損失につながる。</li> <li>○再配置計画に基づき、廃止等で使わなくなった公共建築物は、積極的に売却や貸出等の手段を講じることとする。</li> </ul>

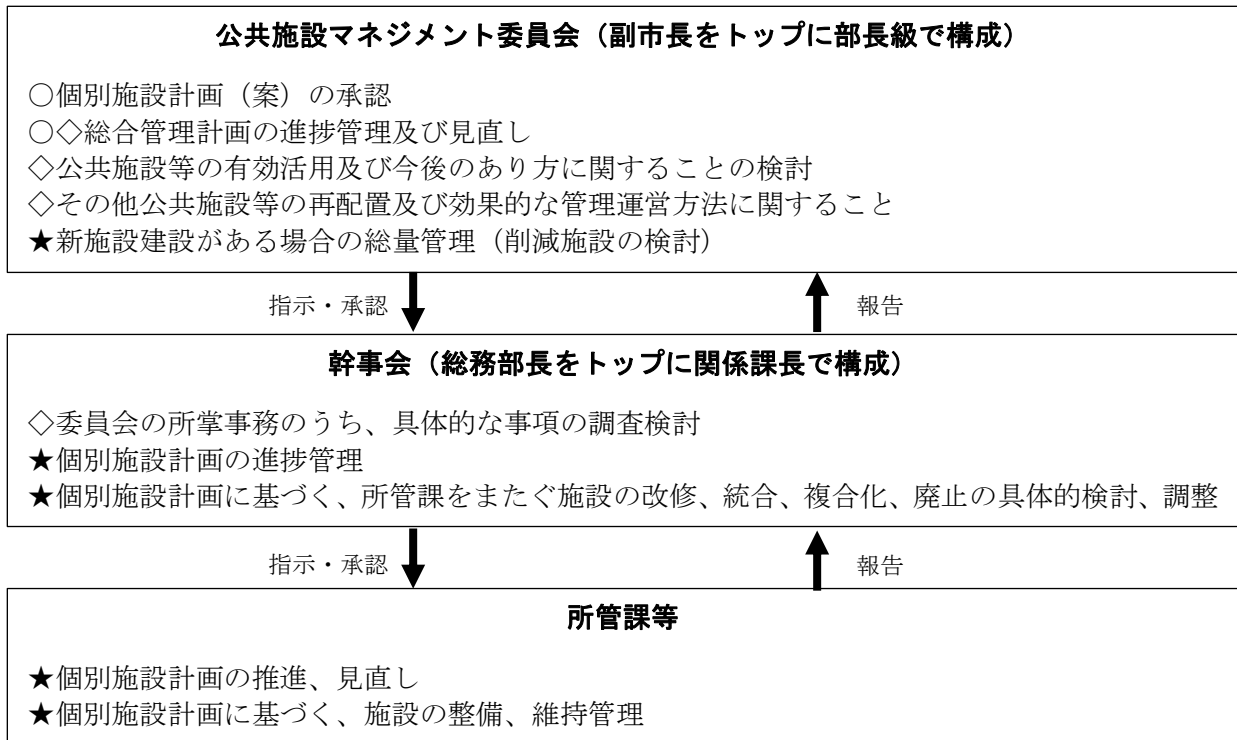
## 2. 推進体制

本市ではこれまで、公共施設等総合管理計画に基づき、全庁横断的に連携及び調整機能を発揮できる庁内推進体制として、副市長をトップに部長級で構成する「柳川市公共施設マネジメント委員会」と委員会の下部組織として課長級で構成する「幹事会」を設置し、公共施設等のマネジメントを推進してきました。

今後は、公共建築物のマネジメントをより強力に推進するため、「柳川市公共施設マネジメント委員会」を定期的開催するとともに、新施設の建設にあたっては、委員会の承認を得るなど、権限を強化することとします。

本計画の推進に当たっては、マネジメント委員会と幹事会、各施設の所管課等が相互に連携を図りながら、適宜進捗管理を行うとともに、再配置や長寿命化の方針に基づき、各施設の具体的な対策を検討します。

### ■公共施設等マネジメントの推進体制



※○：公共施設等総合管理計画で示された役割      ◇柳川市公共施設マネジメント委員会要綱で示された役割（所掌事務）  
 ★：本計画に基づき設定した役割



本計画は、公共施設等総合管理計画で示した「施設保有量（延床面積）を10年間で20%削減する」という目標の達成を目指して策定を行いました。しかしながら、再配置シミュレーション（p. 45～47）に示しているとおおり、2026（令和8）年までの削減量は8.7%にとどまっており、目標達成に至っていません。

もとより、施設保有量の20%削減については、財政シミュレーションを基にした財政の健全性を担保するための達成目標であり、その達成ができないことにより将来の財政運営に対する疑念が生じることは否めません。

このため、本計画の結びにあたり、本計画の対象外施設としている小学校や中学校、公営住宅を含めた全ての公共建築物に関して、現時点での計画上の課題を明らかにし、今後の公共建築物管理適正化の道標とします。

### **1 本計画において施設保有量20%の削減目標が達成できない主な理由**

2026（令和8）年度までに更新時期を迎える施設の多くは学校施設であり、本計画の対象となる施設で耐用年数を迎える施設は比較的少ないため、本計画対象施設を総合管理計画の目標に比例して20%削減しようとする、法定耐用年数を超えない施設まで廃止する必要があります。これは、現に市民に使用され、まだ使える施設を廃止することになり、現実的でないと思われま。このようなことから、本計画対象施設の20%削減は困難と判断しました。

#### **【対象となる公共建築物】**

##### **●公共施設等総合管理計画**

全ての公共建築物

##### **●本計画**

学校施設（小学校、中学校）及び公営住宅を除く公共建築物

### **2 全ての公共建築物を一元管理するための取り組み**

本計画は、小学校や中学校、公営住宅を対象外としていますが、今後、全ての公共建築物を一元管理し適正な管理を図るため、次のとおり取り組みます。

- (1) 小中学校の適正規模・適正配置の方針が定まった段階において、学校施設の再配置計画を策定するとともに、長寿命化計画の見直しも行い、本計画に位置付けます。
- (2) 公営住宅は、2017（平成29）年度に公営住宅等長寿命化計画を策定し、2027（令和9）年度における目標戸数を現状維持の560戸と定めていますが、学校施設を本計画に組み入れる時期に合わせ、公営住宅についても将来の管理戸数を再検討し、本計画に位置付けることとします。

### **3 財政シミュレーションの再実施**

公共施設等総合管理計画と本計画では更新費用の算出方法が異なり、更新費用の水準は公共施設等総合管理計画より本計画が高くなっています。

このため、学校施設及び公営住宅の再配置の方針が定まった段階において、改めて財政シミュレーションを実施します。

#### **【更新費用】**

##### **●公共施設等総合管理計画**

原則、建築金額である取得価格を計上

##### **●本計画**

直接工事費は「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」で算出

諸経費は「公共建築工事共通費積算基準平成 28 年 12 月版（国土交通省）」で算出

### **4 公共施設等総合管理計画及び本計画の見直し**

財政シミュレーションの結果をもとに、公共施設等総合管理計画を見直します。

また、学校施設及び公営住宅を個別施設計画に位置付けるため、本計画を見直します。

見直しの時期は、学校施設の再配置計画が定まった時点とします。

なお、計画見直しまでの間は、本計画に沿って、施設の廃止や統合、複合化などの再配置を着実に進めます。