八代市公共施設等総合管理計画

平成 29 年３月

八　代　市

目　　次

はじめに　計画の背景 1

1）　公共施設等総合管理計画作成の背景 1

2）　計画の位置づけ 2

3）　計画期間 2

第 1 章　市の概況 3

1）　位置・地勢・沿革 3

2）　人口 5

3）　財政の状況 8

第 2 章　公共施設等の現状と将来の見通し 15

1）　公共施設 15

2）　インフラ施設 20

3）　将来の更新費用の見通し 24

第 3 章　公共施設等の管理に関する基本的な方針 26

1）　公共施設等における現状と課題 26

2）　基本方針 27

3）　維持管理費用の削減目標の設定 29

4）　公共施設の維持管理方針 29

5）　インフラ施設の維持管理方針 39

第 4 章　施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 41

1）　市民文化系施設 41

2）　社会教育系施設 44

3）　スポーツ・レクリエーション系施設 47

4）　産業系施設 50

5）　学校教育系施設 52

6）　子育て支援施設 56

7）　保健・福祉施設 58

8） 医療施設 60
9） 行政系施設 61
10） 公営住宅 63
11） 供給処理施設 65
12） その他施設 66
第 5 章　計画の推進 68
1） 推進体制 68
2） 計画の進め方 69
用語集 70

はじめに　計画の背景

1）公共施設等総合管理計画作成の背景

平成２４年に中央自動車道笹子トンネルの天井板落下事故が発生したことから、公共施設等の老朽化・メンテナンス対策が全国的に重要な課題となっています。また、本市でも平成２８年熊本地震により、市役所本庁舎と市立病院が被害を受け、閉鎖を余儀なくされたことで市民生活に重大な影響を及ぼすものとなったことから、公共施設等の安全確保については喫緊の課題として捉えています。

本市においては、平成 17 年に１市２町３村による合併をしており、学校、公民館、庁舎等の建物施設や道路、上下水道等のインフラ施設（以下「公共施設等」という。）を多く保有することとなりました。公共施設等のうち、建物施設については高度経済成長期の急激な人口増加と社会変化に伴い整備されたものが多く、市民生活の基盤として公共サービスの提供を行ってきましたが、約 7 割が建築後３０年経過していることから、近い将来、大規模改修や建替え等更新時期を一斉に迎えることになります。

しかしながら、本市では人口減少と少子高齢化が進行中であり、４０年先には人口の３割が減少し、高齢化率が 15 歳未満の年少人口率の 2 倍ほどになると予想されており、税収の減少と扶助費の増加が見込まれることから、公共施設等の維持や更新等に必要な財源の確保は、より一層困難なものとなっていきます。

これらの現状を踏まえて、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、また、長期的な視点をもって戦略的な資産経営の観点を持った公共施設等のマネジメントを推進し、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことで、財政負担を軽減・平準化するとともに、次世代への負担を残さない持続可能なまちづくりを目指すためにも公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

2）計画の位置づけ

国は本格的かつ持続可能な施設管理に取り組むべく、平成25年11月29日付けで国土交通省から「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）が示されました。本市では、こうした国の動きと歩調をあわせ、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するために「八代市公共施設等総合管理計画」（以下「市総合管理計画」という。）を策定することとしました。市総合管理計画は、本市の最上位計画である「八代市総合計画」の下位に位置づけられる計画であり、「八代市行財政改革大綱」と連携・調整を図りつつ、本市の公共施設等の基本的な方針を示すものです。

今後、策定する個別計画については、市総合管理計画を踏まえ策定する必要があります。なお、既存の個別計画等についても必要に応じ、適宜見直しを行うこととします。

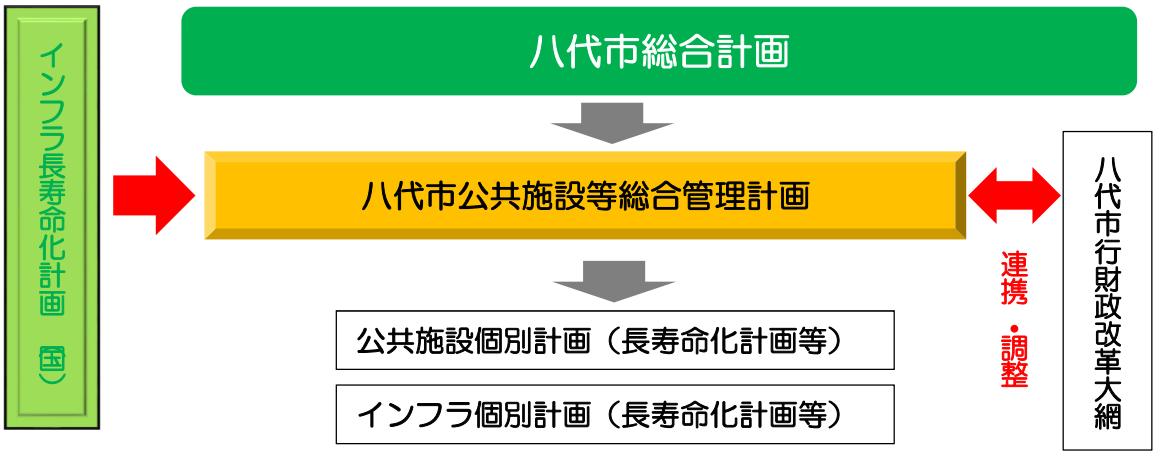


図　計画の位置づけ

3）計画期間

公共施設等の寿命は数十年に及ぶため、中長期的な視点が不可欠です。そのため、公共施設等の管理方針を策定するにあたっては、「八代市人口ビジョン」の将来人口推計で示されている「40年間」を計画期間とします。

また、当初の2017（H29）年度から2026年度までの10年間を第1期として、この間に各所管において個別計画の策定を実施するものとし、以後10年間ごとに第2期～第4期として内容の見直しを基本としつつ、必要に応じて適宜見直しを行います。

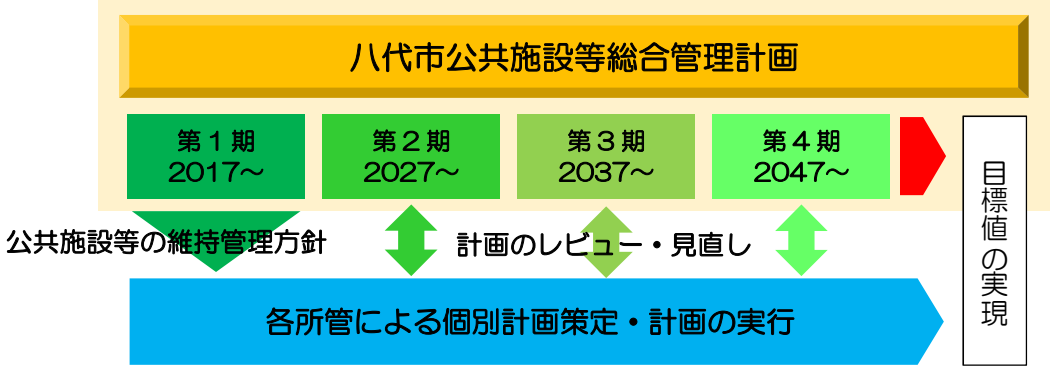


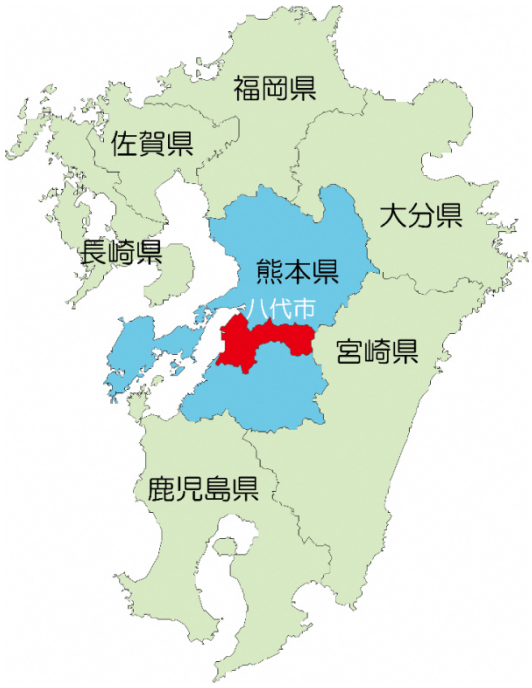
図　計画期間のイメージ

第１章　市の概況

1）位置・地勢・沿革

（1）位置と地勢

本市は、熊本市の南約 40kmに位置しており、東西約 50 km、南北約 30 km、約 680 ㎢の面積があり、西は八代海に臨み、北は八代郡氷川町、宇城市、上益城郡、下益城郡、東は宮崎県東臼杵郡、南は球磨郡及び葦北郡に接しています。本市の地勢は、東部から南部にかけて九州山地から連なる急峻な山地と、本市の中心部を東西に流れる日本三急流の一つである球磨川や氷川により形成された沖積平野及び遠浅の八代海を利用した干拓地からなり、日奈久以南は山地が海岸線まで迫っています。干拓は 300 年以上にわたって続けられ、現在では市域面積の約３割が平野部になっています。



（2）沿革

本市は平成17年８月１日に旧八代市、旧坂本村、旧千丁町、旧鏡町、旧東陽村、旧泉村の１市２町３村にて合併し、人口約14万人、面積約680 ㎢を有する県内二位の都市となりました。

（3）土地利用現況

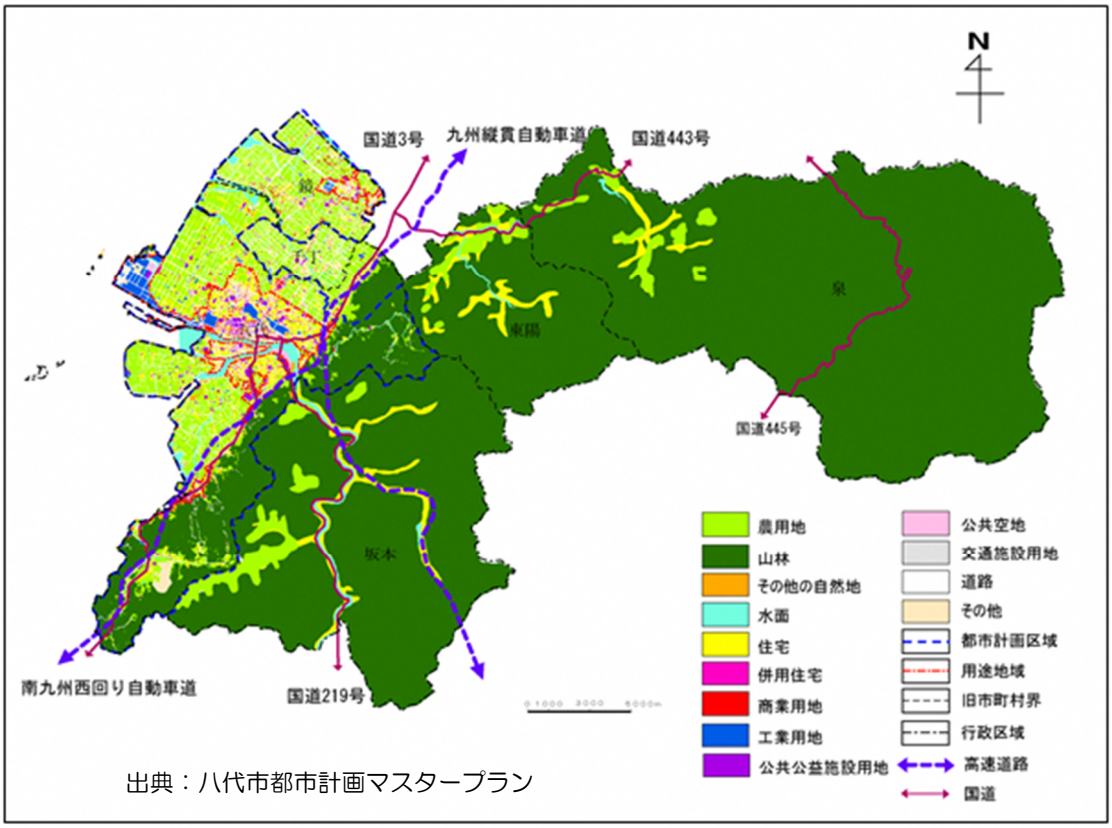
本市の土地利用の状況をみると、国道 3 号を境に東部は自然豊かな山林が広がり、西部の平野部は日本三急流の一つである球磨川や氷川の両水系で形成された豊かな土地が広がり、扇状地や三角州、干拓地等により広大な平野が形成されています。

八代地域中央部では、用途地域内の住宅用地の面積が 36.8%、商業用地が 4.0%、工業用地が 10.5%等、合計で 50%以上の構成比となっており、都市的土地利用が行われています。また、市街地周辺にも住宅等が点在しています。

鏡、千丁地域は、農地の占める面積の割合がそれぞれ 65.6%、73.0%と高くなっています。また、道路に沿って宅地の利用が見られ、市街地を形成し、集落として住宅、商業等の土地利用が点在しています。

八代地域の金剛、日奈久地域周辺では、南九州西回り自動車道沿道及び西側には農地及び宅地が見られるものの、これより東側は、山林で占められています。

坂本、東陽、泉地域は大半が山林としての土地利用ですが、河川及び道路に沿って集落地が形成され宅地利用がされています。



出典：八代市都市計画マスタープラン

図　土地利用現況

2）人口

（1）人口と世帯数の推移

本市の人口は、2015（H27）年国勢調査において 127,472 人となっており、1980（昭和 55）年調査以降は減少傾向にあります。

一方、核家族化や高齢者の一人住まいの増加等を背景に世帯数は増加傾向にあり、2015（H27）年調査では 47,972 世帯となっています。

また、65 歳以上の割合は増加傾向にあり、2010 年より 3.4 ポイント増加して 31.7%となっています。

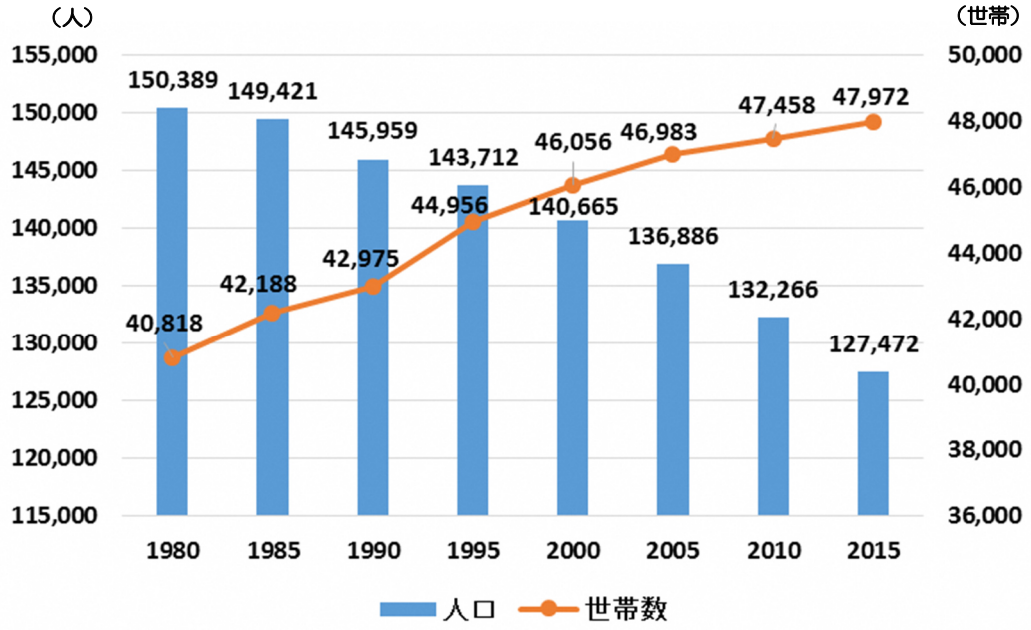


図　人口・世帯数の推移

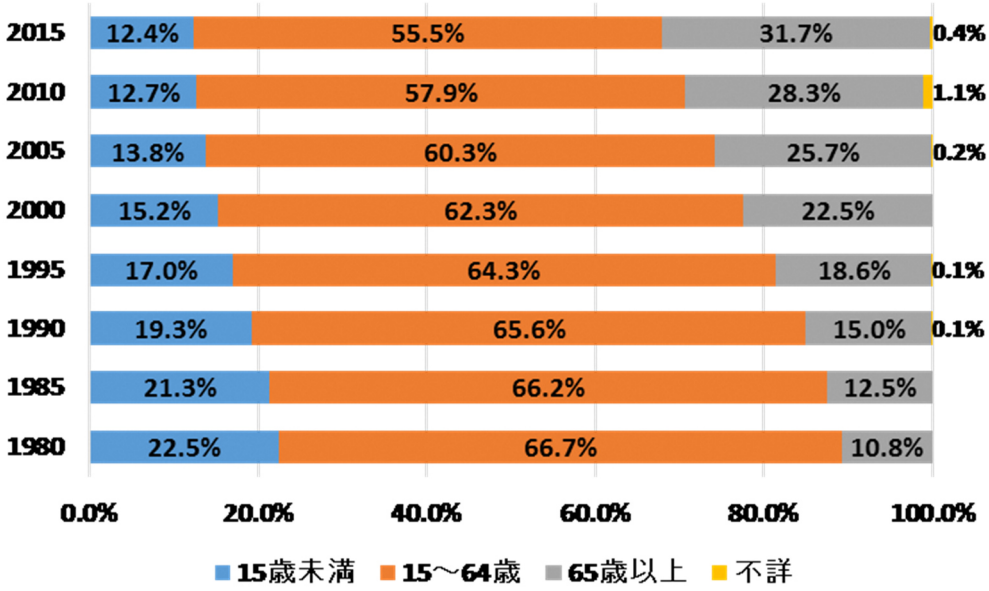
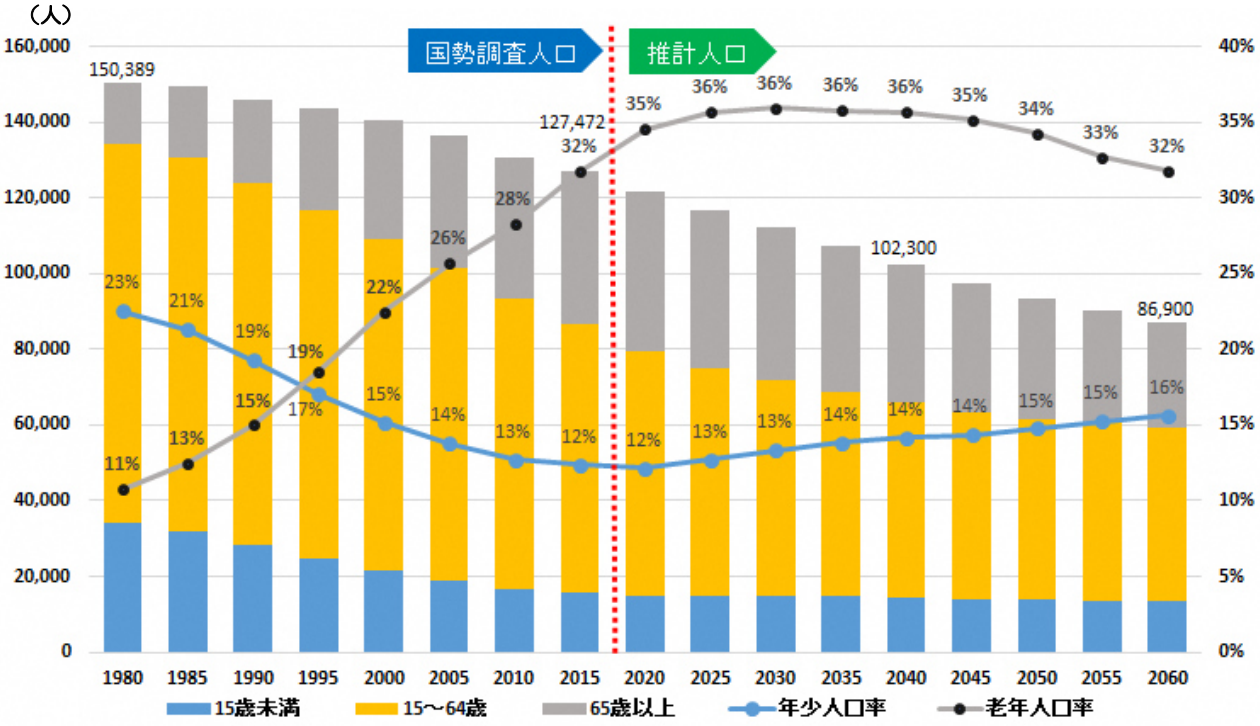


図　年齢区分別人口の推移

（2）将来人口推計

本市では、「八代市人口ビジョン」（平成27年10月）を策定し、将来人口を推計しています。推計では人口減少がそのまま進行し、2060年には、2015年国勢調査結果である127,472人から32%程度減少し、86,900人になるとしています。

一方、年齢区分ごとにみると、老年人口率が増加し続け1990－1995（H2－H7）年以降は、老年人口率が年少人口率を上回っており、2020年には老年人口率が年少人口率の3倍程度まで増加し高齢化が進行するものと推計しています。



グラフ中、値は、1980～2015　総務省統計局「国勢調査各年結果」
2020～2060　八代市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

図　年齢区分別将来人口

(3) 地域別人口と推移

本市は「創生輝く新都‘八代’新市建設計画」（平成27年3月変更）において合併した旧1市2町3村を単なる6つの地域の集合として捉えることなく「地域住民による自治」という基本的概念に基づき、11の地域を設定しています。

これらの地域別人口と構成比は、以下のとおりであり「植柳・麦島・高田・金剛地域」が27,747人と最も多く、次いで「代陽・八代・松高地域」の24,873人となっています。最も少ない地域は「五家荘地域（泉村）」で303人となっています。

表　地域別人口と構成比

NO	地域名	人口（人）	構成比
1	代陽・八代・松高地域（八代第一中学校区）	24,873	19.1%
2	太田郷・龍峯・宮地・宮地東地域（八代第二・八中学校区）	20,632	15.9%
3	植柳・麦島・高田・金剛地域（八代第三・五・六中学校区）	27,747	21.3%
4	八千把・郡築・昭和地域（八代第四・七中学校区）	21,548	16.6%
5	日奈久・二見地域（日奈久・二見中学校区）	4,788	3.7%
6	坂本地域（坂本中学校区）	3,977	3.1%
7	千丁地域（千丁中学校区）	7,100	5.5%
8	鏡地域（鏡中学校区）	15,098	11.6%
9	東陽地域（東陽中学校区）	2,252	1.7%
10	下岳・柿迫・栗木地域（泉村）	1,705	1.3%
11	五家荘地域（泉村）	303	0.2%
合　　計		130,023	100.0%

出典：住民基本台帳 2016 年 3 月人口

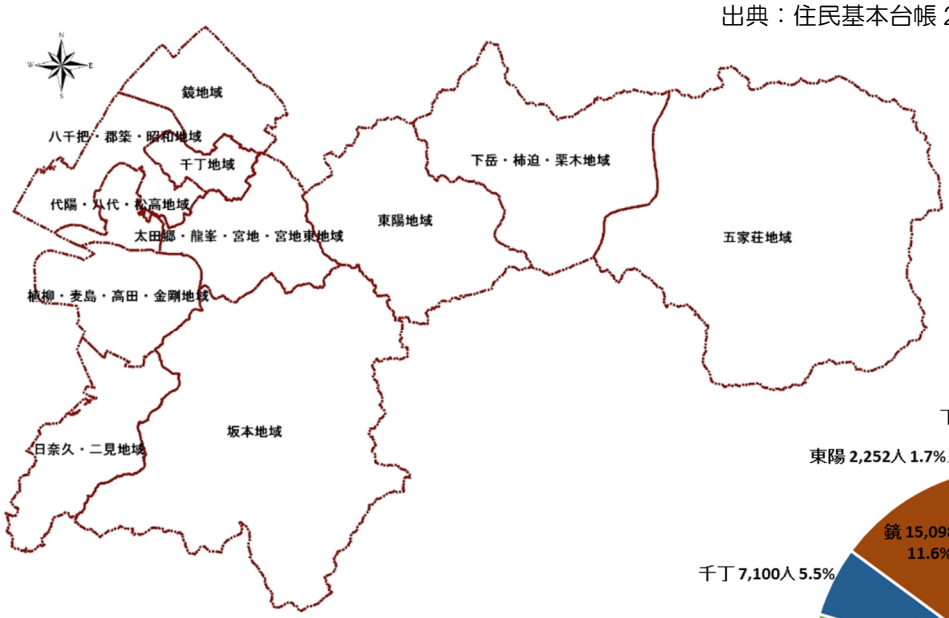


図　地域区分図

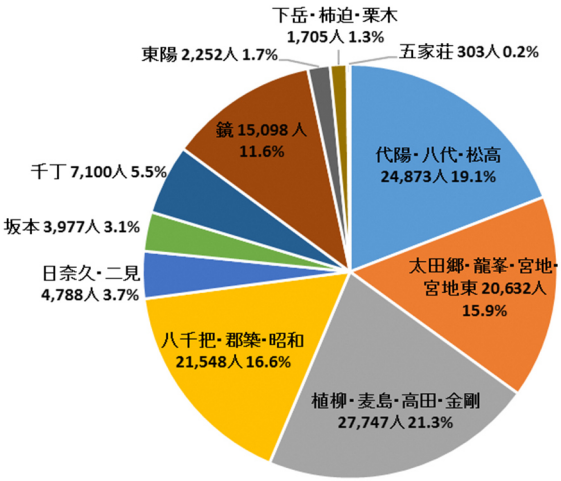


図　地域別人口と構成比

3）財政の状況

（1）歳入の内訳

2015（H27）年度普通会計決算の歳入額は 621 億 9,062 万円であり、前年度と比較すると約 24.8 億円増加しています。自主財源では「市税」が 23.1%、依存財源では「地方交付税」が 28.1%と最も割合が大きくなっています。

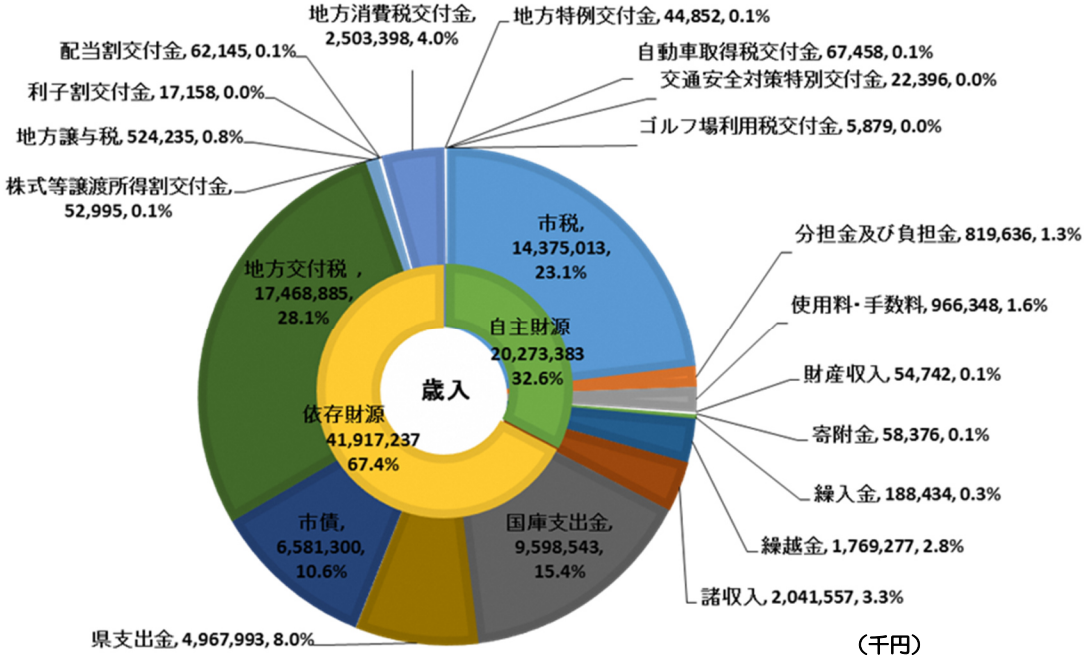


図　2015（H27）年度歳入の内訳

表　2014（H26）年度と 2015（H27）年度の歳入増減　（千円）

区分	款	2014(H26)年度		2015(H27)年度		増減額
		決算額	構成比	決算額	構成比	
自主財源	市税	13,783,501	31.4%	14,375,013	32.6%	591,512
	分担金及び負担金	906,251		819,636		△ 86,615
	使用料・手数料	996,481		966,348		△ 30,133
	財産収入	128,998		54,742		△ 74,256
	寄附金	19,684		58,376		38,692
	繰入金	132,006		188,434		56,428
	繰越金	1,870,871		1,769,277		△ 101,594
	諸収入	897,860		2,041,557		1,143,697
依存財源	国庫支出金	8,958,801	68.6%	9,598,543	67.4%	639,742
	県支出金	6,520,632		4,967,993		△ 1,552,639
	市債	5,806,600		6,581,300		774,700
	地方交付税	17,419,375		17,468,885		49,510
	地方譲与税	499,047		524,235		25,188
	利子割交付金	20,065		17,158		△ 2,907
	配当割交付金	72,640		62,145		△ 10,495
	株式等譲渡所得割交付金	72,763		52,995		△ 19,768
	地方消費税交付金	1,492,920		2,503,398		1,010,478
	地方特例交付金	39,763		44,852		5,089
	自動車取得税交付金	42,535		67,458		24,923
	ゴルフ場利用税交付金	7,042		5,879		△ 1,163
	交通安全対策特別交付金	21,558		22,396		838
合計		59,709,393	100.0%	62,190,620	100.0%	2,481,227

（2）歳入面の課題

本市の歳入総額に占める自主財源の割合は、2015（H27）年度決算では 32.6%となっています。歳入全体では、近年、市債や国庫支出金の増額により若干の増加傾向にありますが、自主財源については、今後の経済情勢の動向が不透明なことや生産年齢人口の減少により、市税等において大幅な拡大は見込めない状況といえます。

将来にわたって、持続可能な財政基盤を確立するためには、引き続き徹底した行財政改革を進めるとともに自主財源の確保を図っていく必要があります。

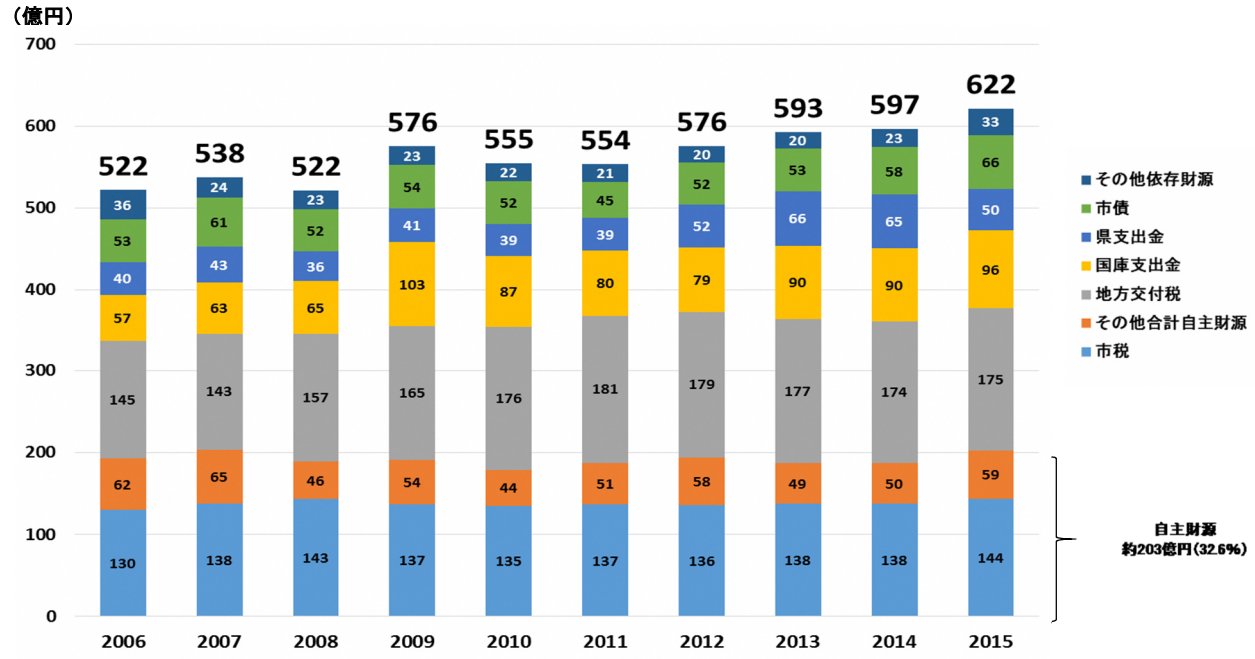


図　歳入の財政計画

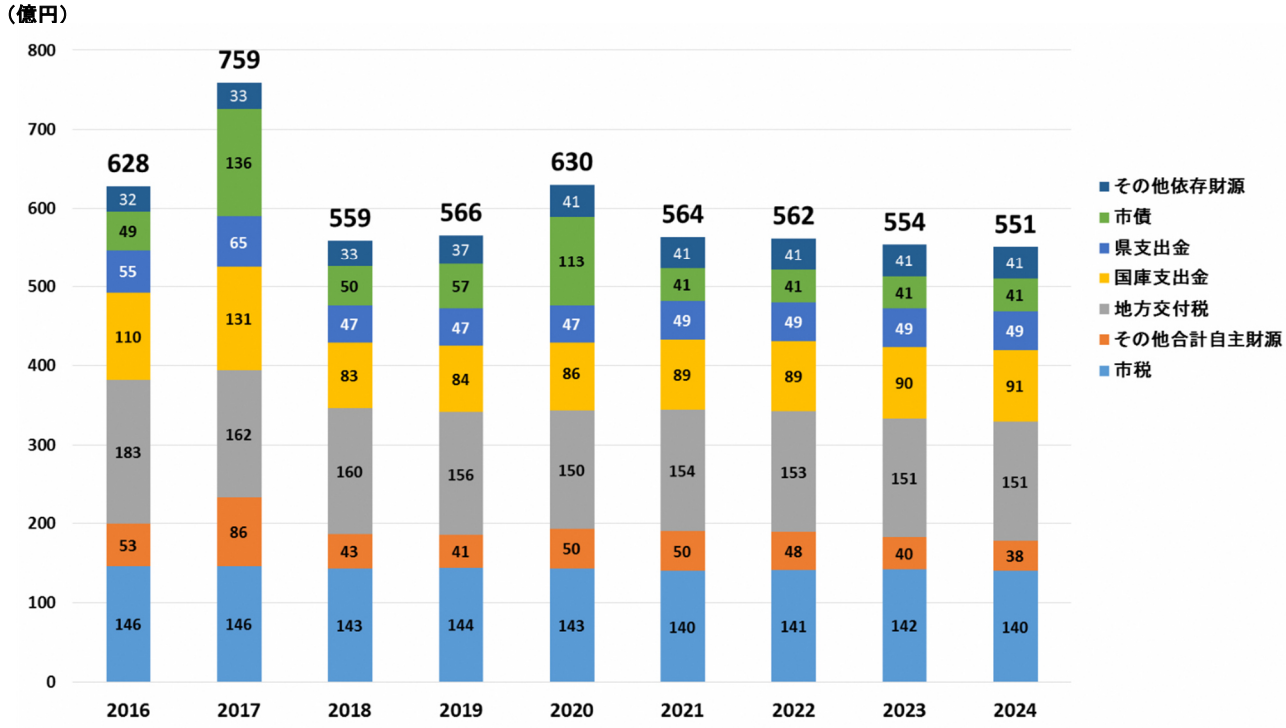


図　歳入の財政計画　　出典：八代市財政計画（H29 年３月）

(3) 歳出の内訳

2015（H27）年度決算の歳出額は 606 億 5,512 万円となっており、前年度と比較すると約 27.15 億円増加しています。これらは補助費の増加が要因となっています。また、義務的経費では「扶助費」が 24.4%、投資的経費では「普通建設事業費」が 13.5%、その他経費では「補助費等」が 14.5%など、これらの構成割合が大きくなっています。

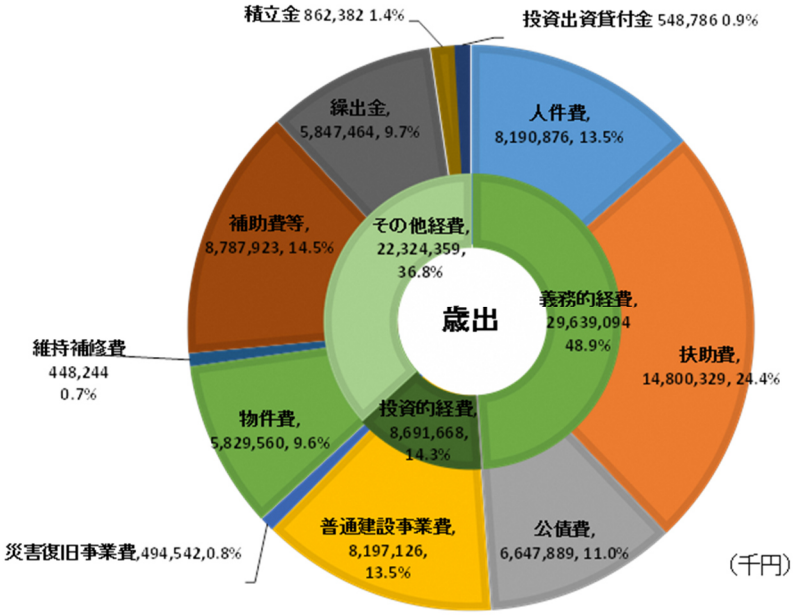


図　2015（H27）年度歳出の内訳

表　2014（H26）年度と 2015（H27）年度の歳出の増減　　(千円)

区分	款	2014（H26)年度		2015（H27）年度		増減額
		決算額	構成比	決算額	構成比	
義務的経費	人件費	7,827,064	13.5%	8,190,876	13.5%	363,812
	扶助費	14,027,578	24.2%	14,800,329	24.4%	772,751
	公債費	6,790,335	11.7%	6,647,889	11.0%	△ 142,446
投資的経費	普通建設事業費	9,888,666	17.1%	8,197,126	13.5%	△ 1,691,540
	災害復旧事業費	59,923	0.1%	494,542	0.8%	434,619
	失業対策事業費	-	-	-	-	-
その他経費	物件費	5,606,765	9.7%	5,829,560	9.6%	222,795
	維持補修費	450,125	0.8%	448,244	0.7%	△ 1,881
	補助費等	5,132,572	8.9%	8,787,923	14.5%	3,655,351
	繰出金	7,236,382	12.5%	5,847,464	9.7%	△ 1,388,918
	積立金	366,029	0.6%	862,382	1.4%	496,353
	投資出資貸付金	554,677	0.9%	548,786	0.9%	△ 5,891
	前年度繰上充用金	-	-	-	-	-
合計		57,940,116	100.0%	60,655,121	100.0%	2,715,005

（4）歳出面の課題

本市では、行財政改革の取り組みによって人件費が減少傾向ですが、扶助費が増加していることで義務的経費全体は増加傾向にあり、歳出全体に占める義務的経費の割合は５割に迫っています。

将来の老年人口の急増によって、さらに扶助費の増加が見込まれることから、公共施設等の整備にあてる投資的経費は一層確保しにくくなることが懸念されます。

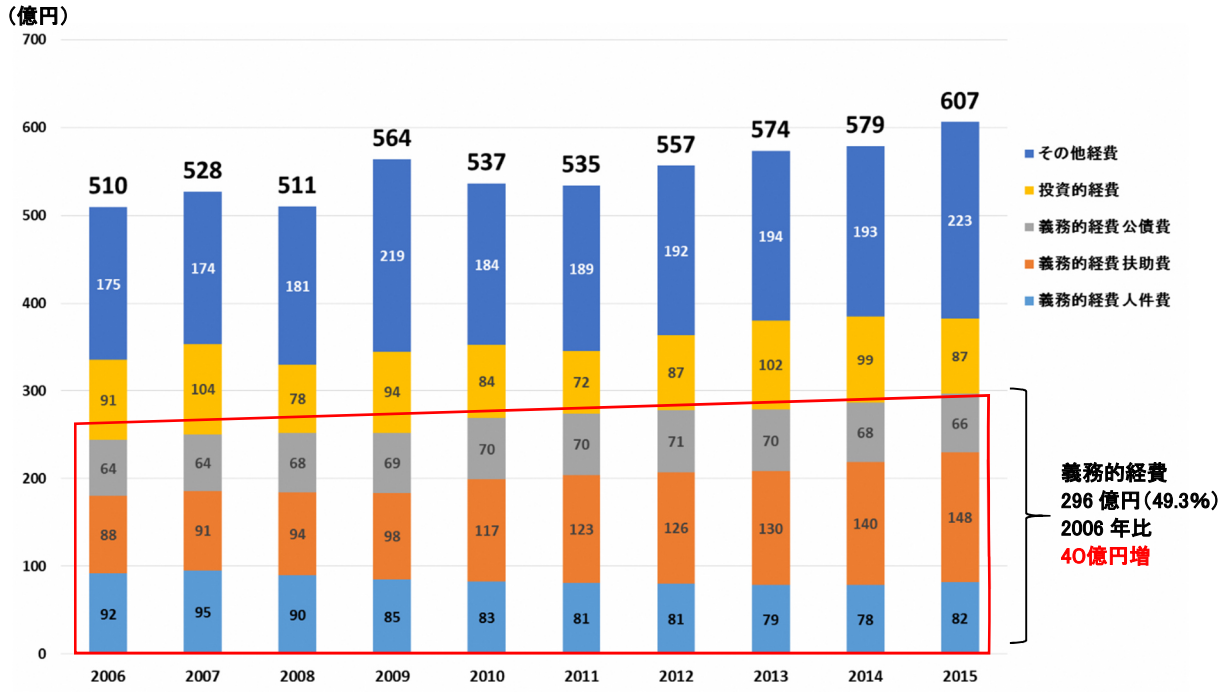
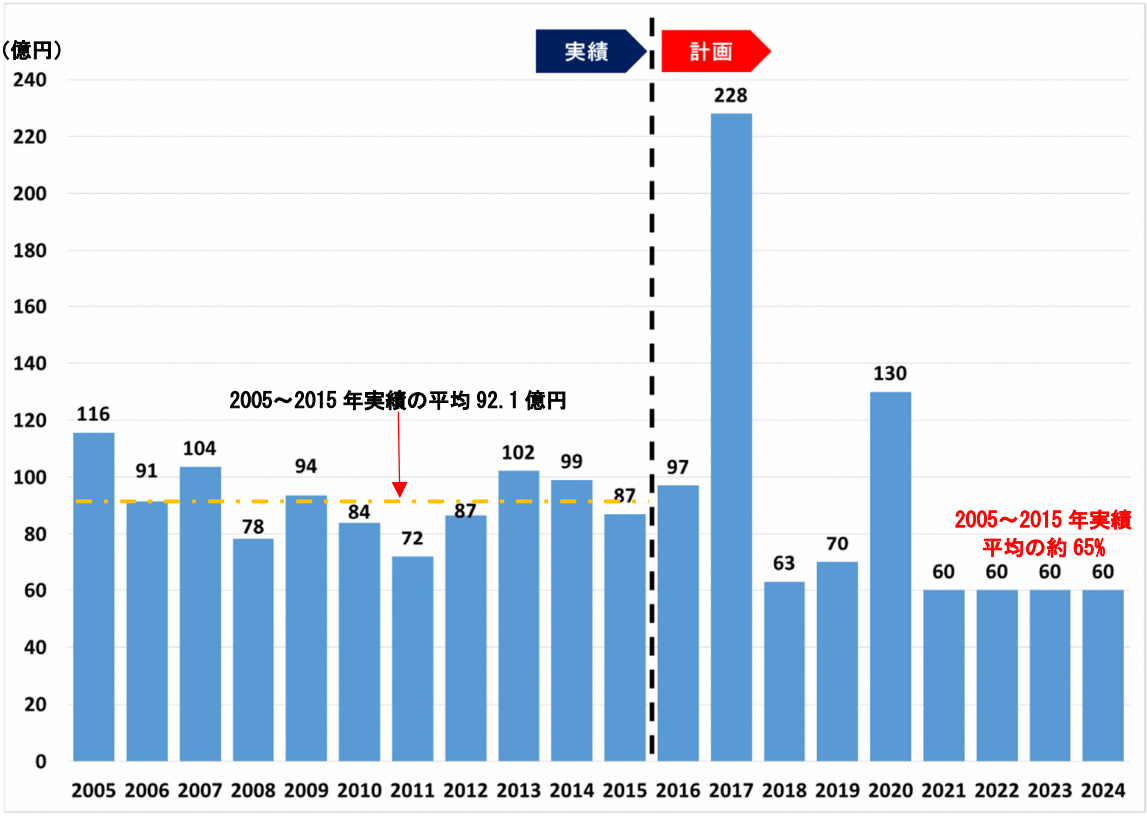


図　歳出の推移

図　歳出の財政計画　　出典：八代市財政計画（H29 年３月）

(5) 投資的経費の状況

投資的経費は増減を繰り返していますが、「八代市財政計画（H29 年 3 月）」では 2020（H32）年度までは、環境センターや市庁舎の建設、熊本地震による復旧などにより整備費の増加が見込まれますが、その後は、年間 60 億円を目標に計画しています。一方で本市には老朽化を迎えつつある公共施設等が多くあり、今後大規模改修や更新が同時期に必要となってきます。



出典：八代市財政計画（H29 年 3 月作成）

図　投資的経費

直近 5 年間の投資的経費のうち、インフラ施設等への経費を除いた建設事業費の平均は 24.6 億円です。この費用が公共施設（インフラ施設、上下水道施設及び病院施設等を除く建築物）の更新費用に充当できるものとなります。

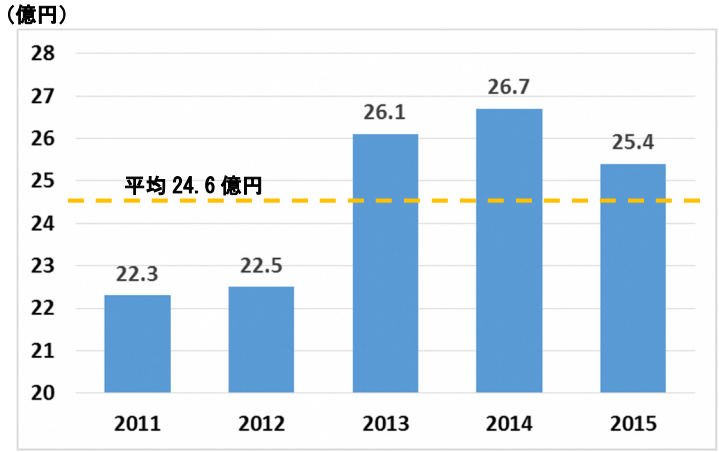


図　近年の建設事業費

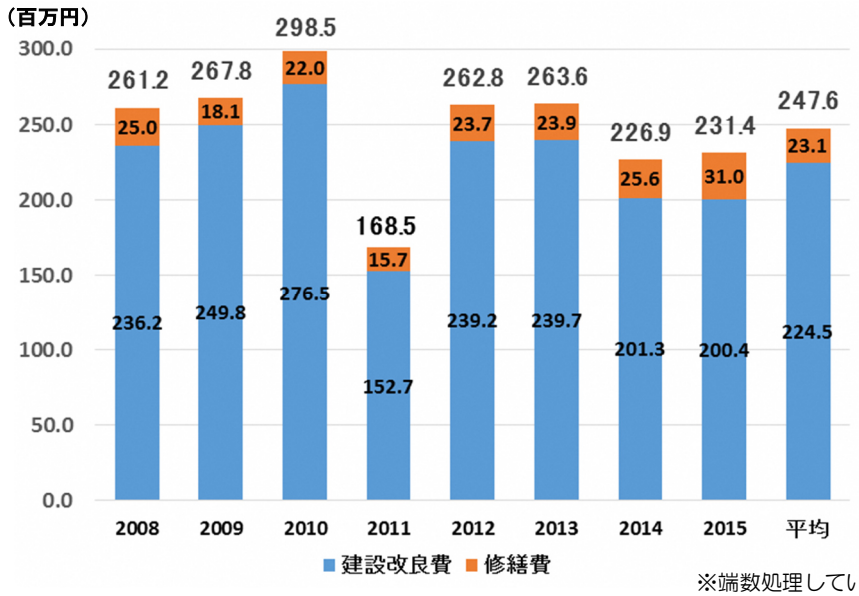
（6）企業会計

水道事業、下水道事業、病院事業の企業会計施設は、一般会計とは切り離された企業会計により独立採算制で運営されている施設ですが、繰出金等により経営面と一般会計で関係があることから財政状況を把握しておく必要があります。

水道事業の建設改良等の費用は、2008-2010（H20-H22）年は増加傾向にありましたが、2011（H23）年に一旦大きく減少しました。その後は 2008（H20）の水準に戻り、直近の 4 年間では 2.4 億前後で増減を繰り返しており、過去 8 年間の建設改良費等の平均は約 2.5 億円となっています。

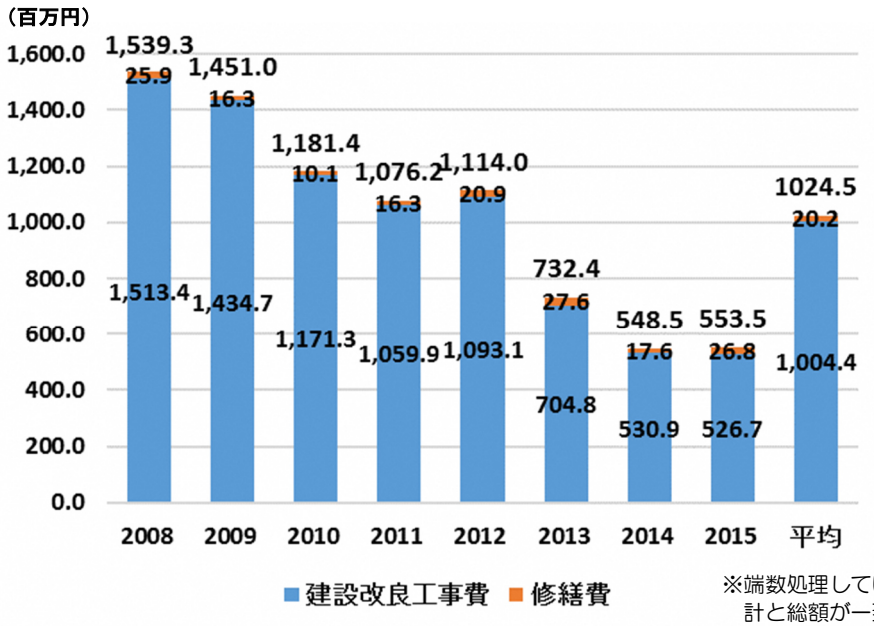
下水道事業は、2015(H27)年度より企業会計へと移行しています。2015(H27)の新増設費用は 5 億円程度となっています。

今後は、人口の減少に伴う有収水量の減少や施設老朽化による更新需要の増加等上下水道事業経営をとりまく環境は厳しさを増していくことが予想できます。



※端数処理しているため各内訳の値の合計と総額が一致しないものがあります

図　水道事業の建設改良費等推移



※端数処理しているため各内訳の値の合計と総額が一致しないものがあります

図　下水道事業建設改良費等推移

病院事業の更新費用の過去 5 年間の平均は 1 千万円程度となっています。2011（H23）年度は空調設備改修工事を実施したため、他年度より 3 千万円ほど更新費用が多くかかっています。

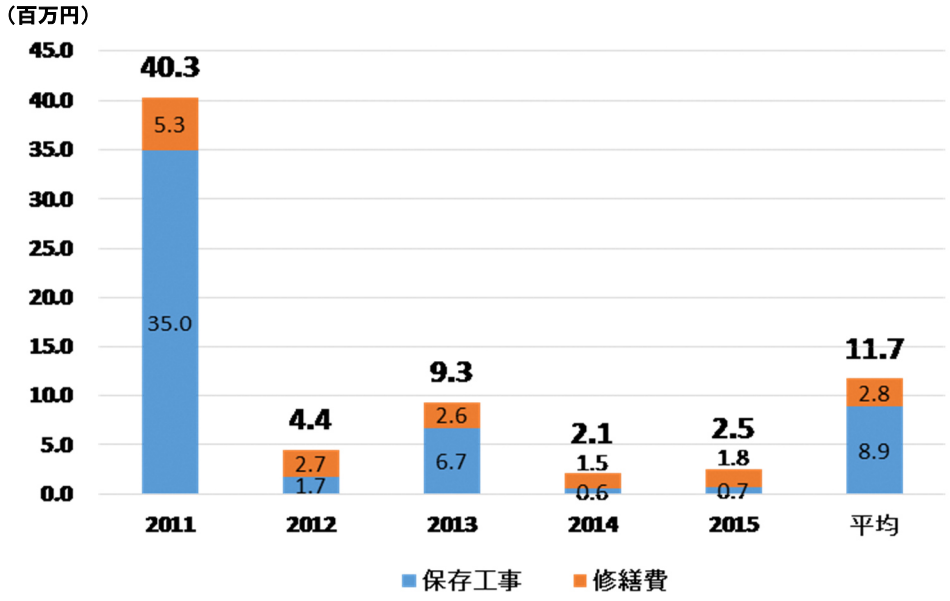


図　病院事業の更新費用推移

これら企業会計による事業は、市民生活を守る重要なサービスであるため、単純に施設の削減や統合といった形での施設維持管理のコスト削減は難しいものとなっています。

そのため、各企業において策定している事業計画、経営戦略等に基づき、経営状況を把握した上で、組織体制の見直しや徹底した経営の効率化、健全性を確保する中で新規整備や老朽施設の更新等を実施することにより、安定したサービスを提供する必要があります。

第 2 章　公共施設等の現状と将来の見通し

1）公共施設

（1）保有量

本市が保有する公共施設（上下水道施設、公園施設、100 ㎡以下の単独倉庫及び単独トイレ等の設備系施設を除く建築物）の総施設数は 247 箇所、延床面積約 49 万㎡です。大分類※1 ごとに延床面積で比べると学校教育系施設が最も多く、次いで公営住宅となっており、この２つの用途で全体の約６割を占めています。

表　公共施設（建築物）集計表

大分類	施設数（箇所）	延床面積（㎡）	構成比
市民文化系施設	32	41,927	8.6%
社会教育系施設	20	29,133	6.0%
スポーツ・レクリエーション系施設	24	30,832	6.3%
産業系施設	14	10,131	2.1%
学校教育系施設	50	209,878	43.1%
子育て支援施設	17	12,166	2.5%
保健・福祉施設	16	12,969	2.7%
医療施設	3	4,530	0.9%
行政系施設	10	29,341	6.0%
公営住宅	31	76,257	15.7%
供給処理施設	6	10,051	2.1%
その他施設	24	19,412	4.0%
合　　計	247	486,627	100.0%

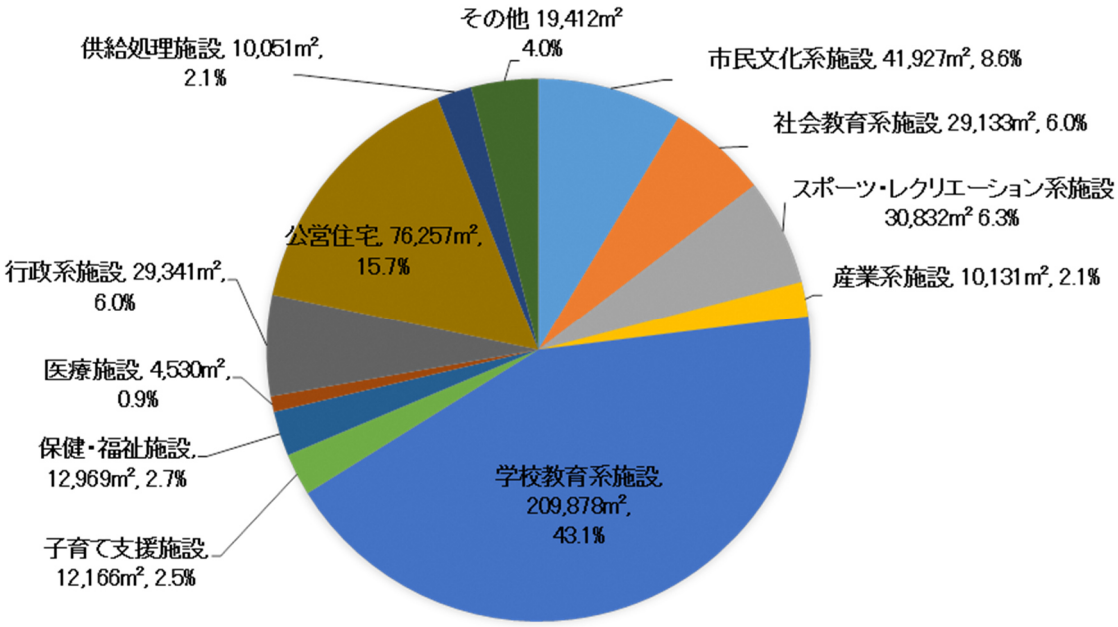


図　公共施設大分類別の延床面積割合

※1･･･大分類について

市総合管理計画においては、総務省公表の更新費用試算ソフト※2 で定義された下記の大分類で区分し、さらに計画類型として市独自の分類を行っています。

表　施設項目一覧表

大分類	計画類型	施設名称例
市民文化系施設	文化施設	文化会館・市民文化センター
	公民館・集会施設等	市民ホール・コミュニティセンター 公民館・市民の家・青年の家
社会教育系施設	図書館	中央図書館・図書館分室
	博物館・資料館等	博物館、郷土資料館
	社会教育センター等	教育センター・少年センター等
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	市民体育館・市民プール・武道館等
	観光施設等	保養施設・等
産業系施設	物産館・販売所等	産地直売所・生産販売所等
	産業振興センター等	産業振興センター・研修所棟等
	産業施設等	農産加工工場等
学校教育系施設	小学校	小学校
	中学校	中学校
	特別支援学校等	支援学校・その他学校
	給食センター	給食センター
子育て支援施設	幼稚園	幼稚園
	保育園	保育園
保健・福祉施設	地域福祉施設	地域福祉センター等
	高齢者・障がい者福祉施設	老人福祉センター・障がい者施設等
	保健衛生施設	保健センター等
医療施設	医療施設	市民病院・診療所
行政系施設	市庁舎・支所・出張所	市庁舎・支所・出張所
	事務所等	現場事務所等
公営住宅	公営住宅	公営住宅
供給処理施設	供給処理施設	ごみ処理場・クリーンセンター等
その他施設	その他施設	駐車場・駐輪場・斎場・職員住宅、寮・その他普通財産等

※2 更新費用試算ソフト：財団法人自治総合センターが開催した「2010 年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発されたものを総務省において一部変更を加え、公共施設等総合管理計画策定のための補助プログラムとして公開しているソフトウェア。

（2）築年別整備状況

築 30 年を経過している公共施設（建築物）の延床面積の合計は約 36 万㎡であり、全体の約 7 割を占めます。また、学校教育系施設及び医療施設の約 9 割、公営住宅及び供給処理施設の約 8 割、行政系施設及びその他施設の約 7 割が築 30 年以上を経過しており、古い建物が多い状況となっています。10 年後にはさらに延床面積の合計の 13.4%である約 6.6 万㎡が築 30 年以上となり、建替え・大規模改修等が必要な施設が増えていきます。

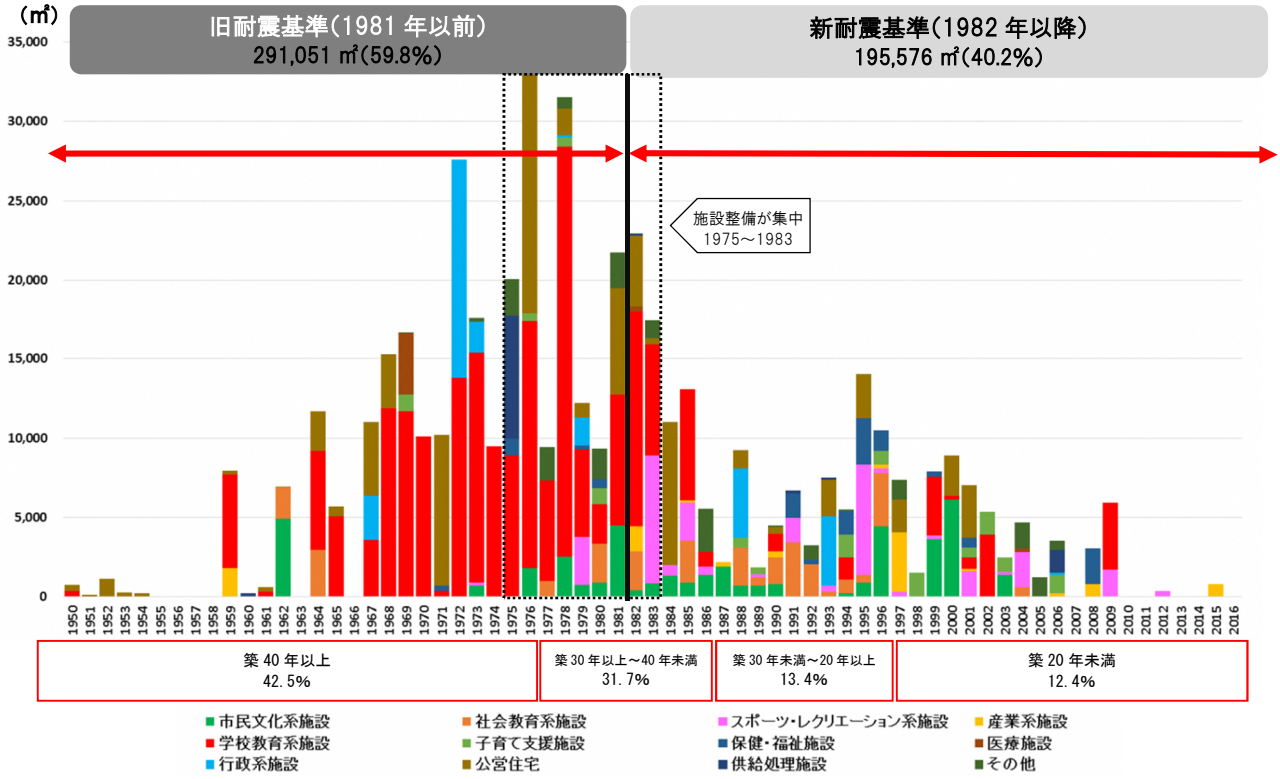


図　築年別延床面積

表　経過年数別延べ床面積　（㎡）

大分類	築 40 年以上	築 30 年以上～築 40 年未満	築 20 年以上～築 30 年未満	築 20 年未満	合計
市民文化系施設	7,413	13,618	9,753	11,143	41,927
社会教育系施設	4,936	8,522	15,080	595	29,133
スポーツ・レクリエーション系施設	190	14,602	9,362	6,678	30,832
産業系施設	1,826	1,738	877	5,690	10,131
学校教育系施設	117,710	76,898	2,532	12,738	209,878
子育て支援施設	1,539	1,576	3,342	5,709	12,166
保健・福祉施設	1,405	812	7,511	3,241	12,969
医療施設	3,904	356	0	270	4,530
行政系施設	18,619	1,859	8,725	138	29,341
公営住宅	38,562	23,245	6,601	7,849	76,257
供給処理施設	8,079	162	371	1,439	10,051
その他施設	2,569	11,013	1,108	4,722	19,412
合　計	206,752	154,401	65,262	60,212	486,627

（3）人口一人当たりの公共施設床面積の状況

本市の人口 127,472 人（平成 27 年国勢調査）で換算すると、人口一人当たりの公共施設床面積は 3.82 ㎡／人となり、国の平均 3.75 ㎡／人を若干上回っていますが、熊本県内自治体平均の 6.31 ㎡／人より下回っています。

今後、現状の施設規模を維持したままで人口が減少し、人口ビジョンによる 2060 年推計値 86,900 人となった場合は、5.63 ㎡／人となります。

なお、全国自治体公共施設延床面積の分析結果によれば、自治体における住民一人当たりの公共施設延床面積の最小値は 2 ㎡/人となっています。

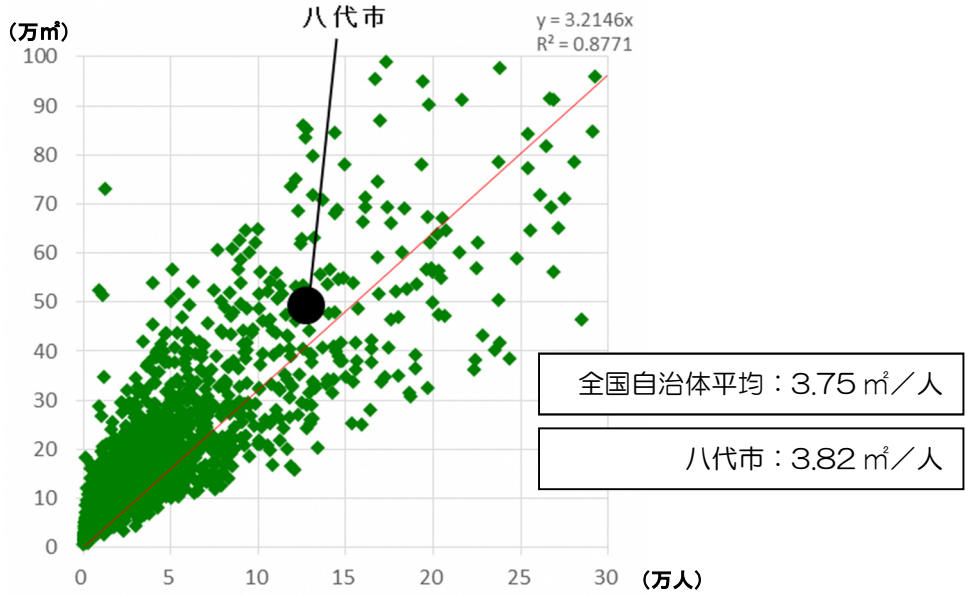


図　全国の自治体別の施設量（延床面積）と総人口の関係

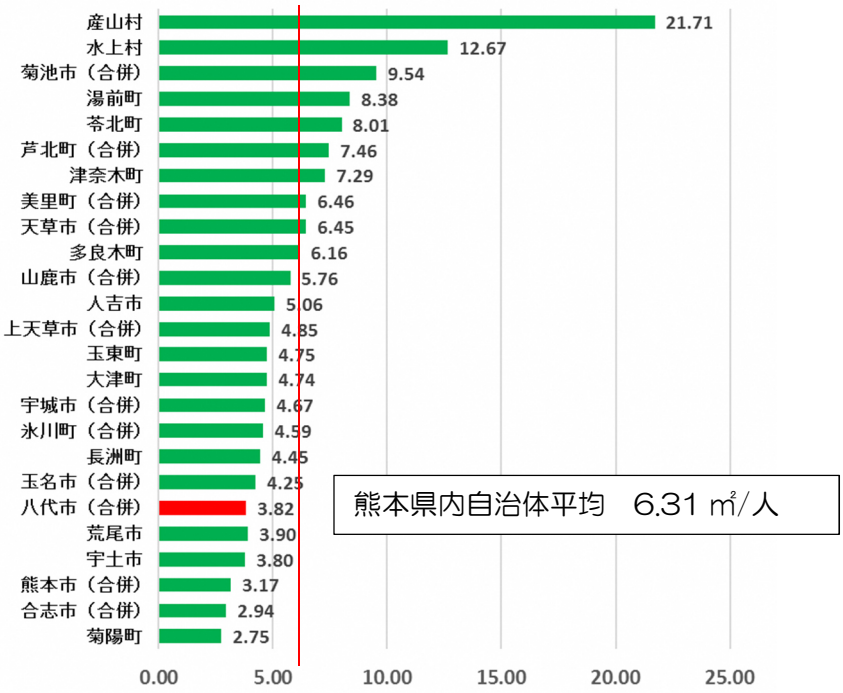


図　熊本県内における住民一人当たりの公共施設保有量（㎡/人）

※本市以外は東洋大学 PPP 研究センター「自治体別人口・公共施設延床面積調査 2012 年 1 月」掲載データを抜粋

（4）地域別保有量

地域別の公共施設（建築物）保有量をみると、国道３号以西の平野部である代陽・八代・松高地域と植柳・麦島・高田・金剛地域に多く、次いで太田郷・龍峯・宮地・宮地東地域、鏡地域に集中していることがわかります。

一方、地域別の１人当たりの公共施設量をみると、八千把・郡築・昭和地域が 2.06 ㎡/人と最も少なく、五家荘地域が 29.62 ㎡/人と最も多い状況になっています。

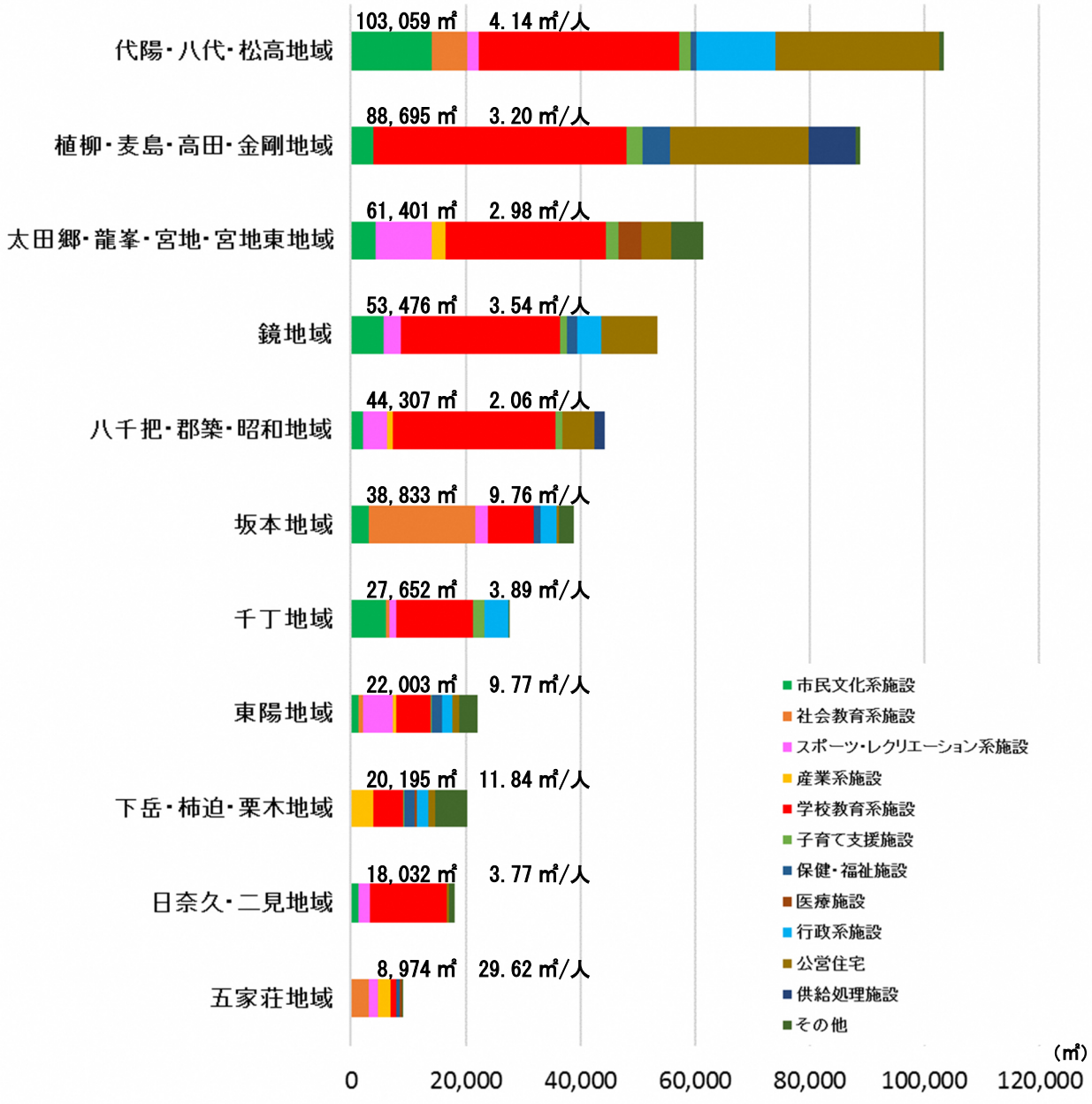


図　地域別保有量

2）インフラ施設

（1）インフラ施設の現状

本市のインフラ施設は、市民生活の基盤であるとともに経済活動や国土保全の重要な基盤として整備を進めてきました。本市では、高度経済成長期の中での人口増加に伴って集中的に整備されたため、施設の多くが整備後30年以上経過しており、今後急速に老朽化が進行していくことが予想できます。

インフラ施設については、平成24年に発生した中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故のように、老朽化に起因する事故が発生した場合、市民の生命や財産に直接被害が生じる可能性が高いため、重大事故を未然に防ぎ、市民の安全を確保する必要があります。

インフラ施設のうち、道路（市道）については総延長約1,675,110m（面積：8,111,402㎡）となっています。橋梁では実延長13,390m（1,960橋）ありますが、長寿命化計画の対象となっている管理橋梁は129橋となっています。橋梁は、現在架設50年以上が経過する橋が8橋あります。今後10～20年間のうちに老朽化により架け替えや大規模改修が必要となる橋梁が増加する見込みです。

上水道では総延長373,202m、下水道では総延長406,229mとなっており、公園は下表のとおりで63箇所、漁港は3箇所を整備しています。

表　主要インフラ施設の状況

施設	総延長(m)	総面積(㎡)	備　考
道　路	1,675,110	8,111,402	路線数 2,218
橋　梁	13,390		1,960 橋（15m 以上は 129 橋）
上水道	373,202		普及率　58.6%　　耐震管整備率 11.1%
下水道	406,229		普及率　45.8%

表　都市公園数及び面積

種別	総数	運動公園	特殊公園	都市緑地	地区公園	近隣公園	街区公園
公園数	63	1	1	9	1	11	40
面積(ha)	79.58	13.00	8.53	23.33	4.96	19.37	10.39

表　漁港整備状況

漁港名	護岸(m)	突堤(m)	防潮堤(m)	導流堤(m)	船揚場(m)	物揚場(m)	桟橋(m)
植柳漁港	23.5	40.0	－	101.5	10.0	201.0	－
大鞘漁港	116.0	87.3	742.6	－	29.5	622.2	10.0
二見漁港	361.5	4.3	－	－	11	34.9	－

(2) 各インフラ施設の整備状況

① 橋梁

市総合管理計画では、橋梁長寿命化計画の対象にあわせて 15m以上の橋梁を対象としています。

1972 年以降は鋼橋、PC 橋を中心に整備され、一般的な更新年数である 60 年を経過している橋梁はわずかですが、その中に石橋等の橋種が含まれます。最近 7 年間に新規の橋梁整備はありません。

現在の整備量においては、30 年後の 2046 年には 82.6%の橋梁が 60 年を超えるものとなります。

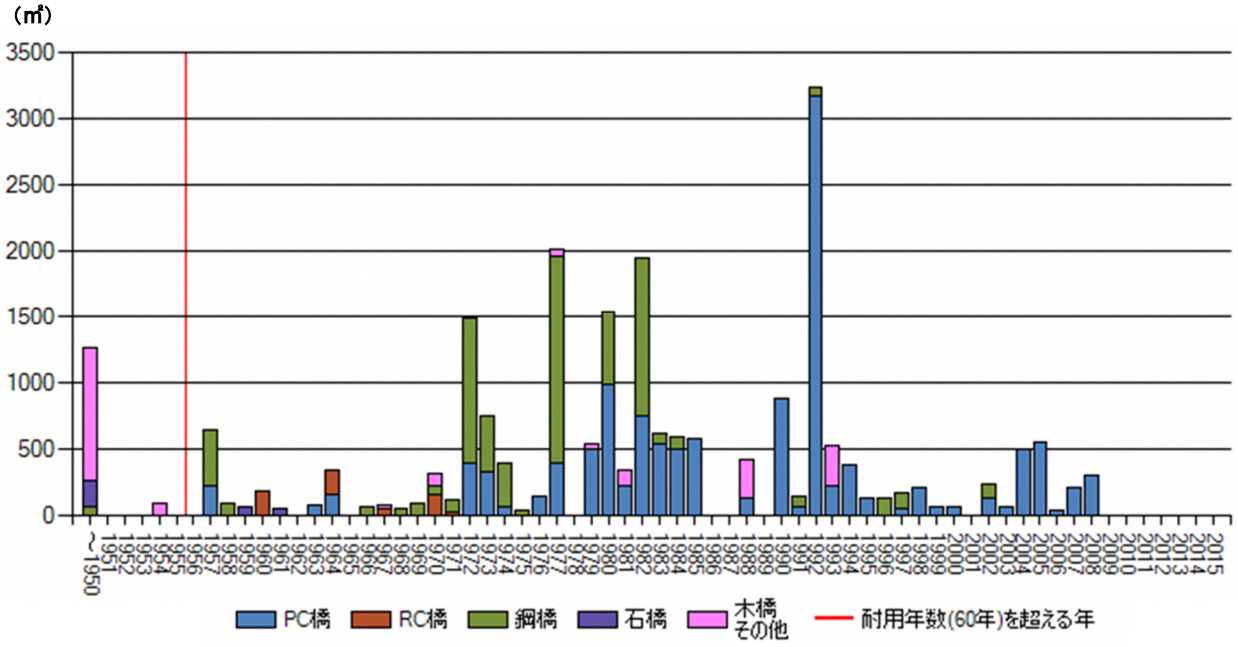


図　橋種別整備状況

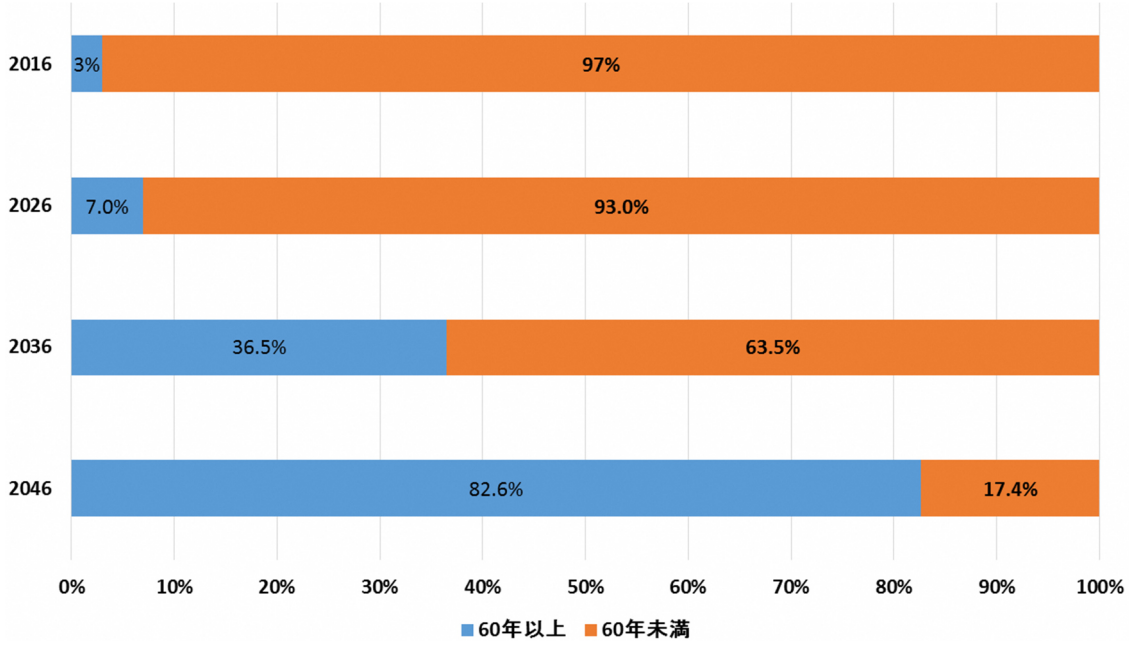


図　架設後 60 年以上が経過する橋梁の割合

② 上水道

上水道の管路は全延長 373,202m となっています。整備量は配水管の 300mm 以下が最も多くなっています。

耐震管への整備が 2004 年より開始されていますが、現状の整備率は 11.1%となっています。

また、1975 年までに整備された管路は、一般的な更新年数である 40 年を経過しています。

30 年後の 2046 年には、現在の整備量の 84.7%が 40 年を超えることになります。

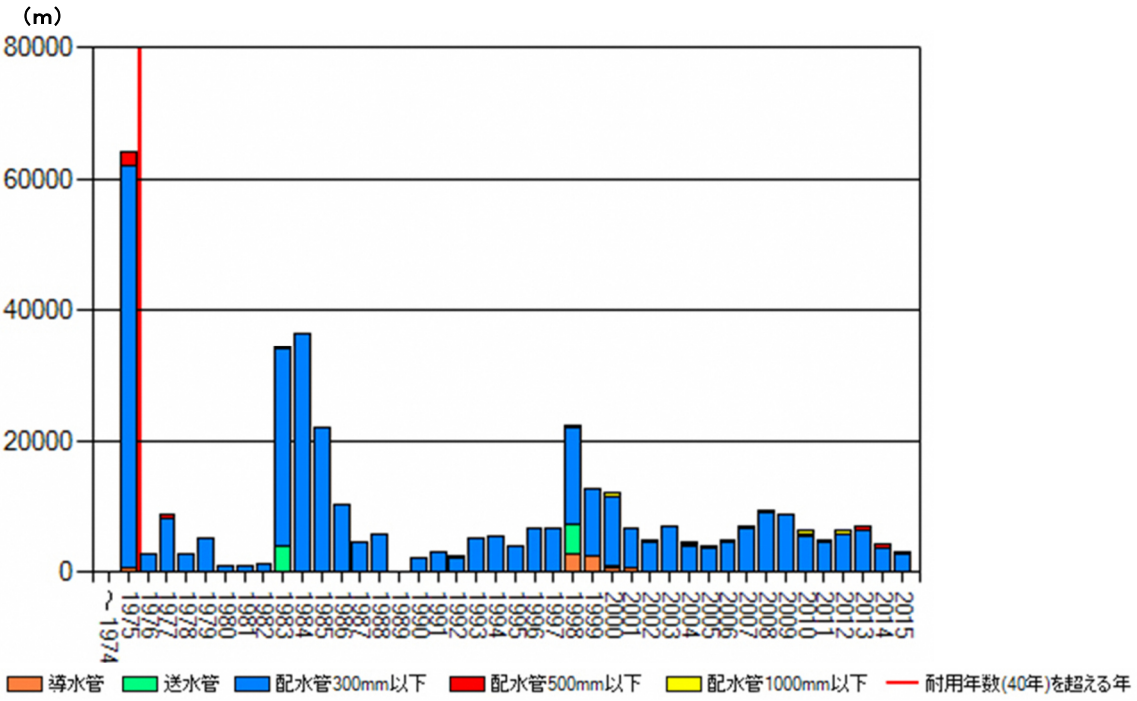


図　管径別整備状況

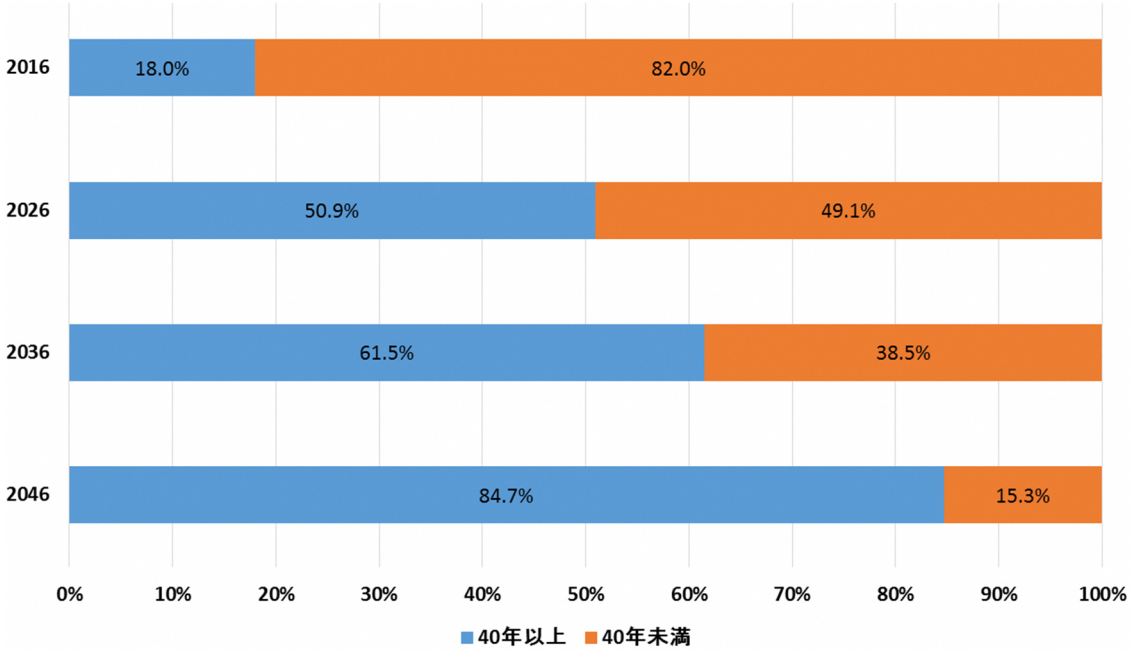


図　整備後 40 年が経過する上水道の割合

③ 下水道

下水道は 1966 年頃から整備され、全延長は 406,229m となっています。

現時点では一般的な更新年数である 50 年を経過しているものはありませんが、30 年後の 2046 年には 29.9%の管が 50 年を超えます。

なお、整備量の管種では塩ビ管が最も多くなっています。

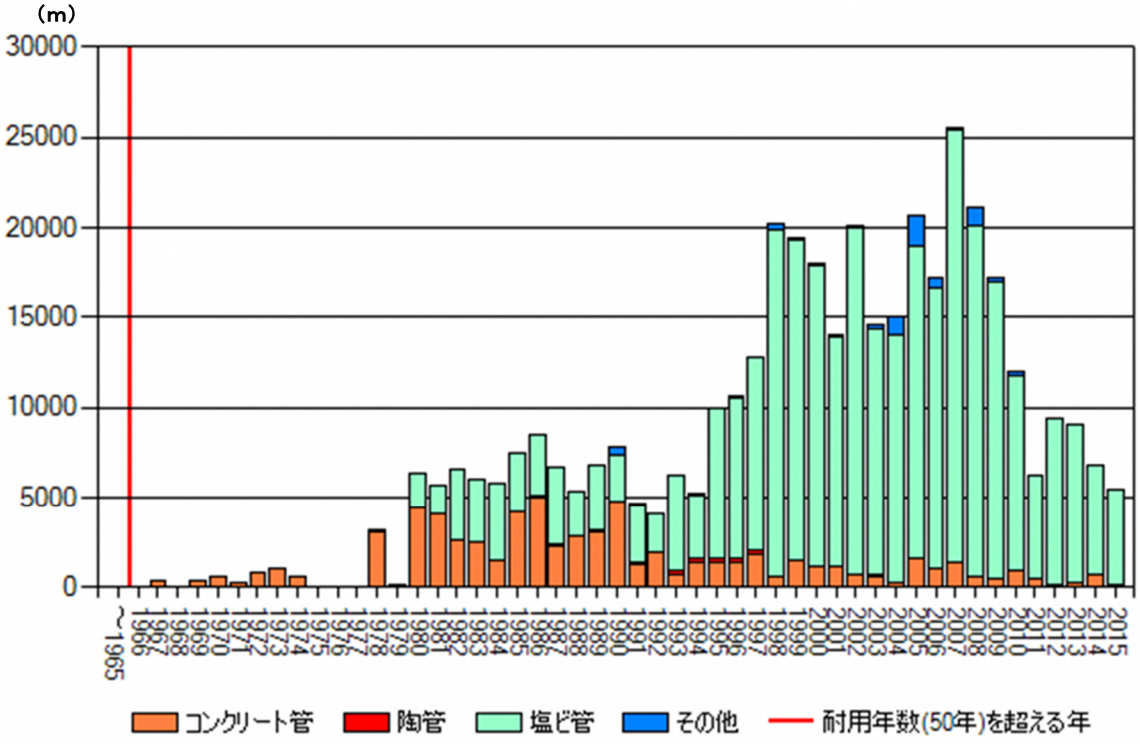


図　管種別整備状況

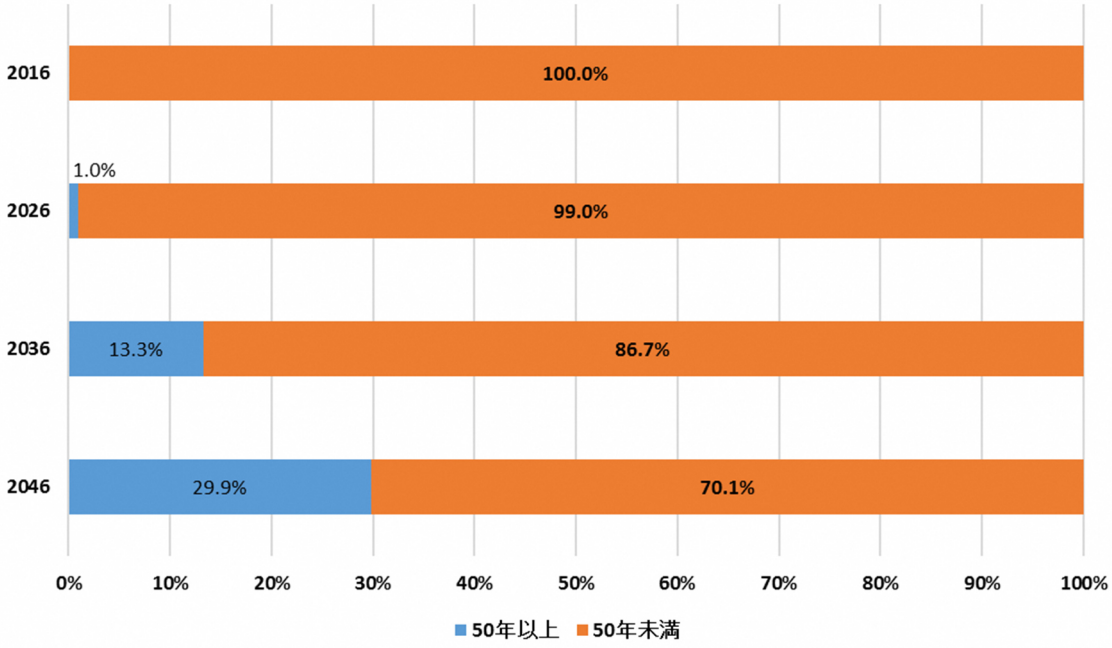


図　整備後 50 年が経過する下水道の割合

3）将来の更新費用の見通し

公共施設（建築物）に投資できる普通建設事業費の直近５年間の平均は約 24.6 億円となっています。

一定の条件を想定し※3、築年別の整備状況に合わせて今後 40 年間に見込まれる更新費用を推計すると、合計で 2,315 億円、年平均で約 57.9 億円が必要と推算されます。これは、現在公共施設(建築物)に投じている普通建設事業費に比べ約 2.4 倍の水準となります。

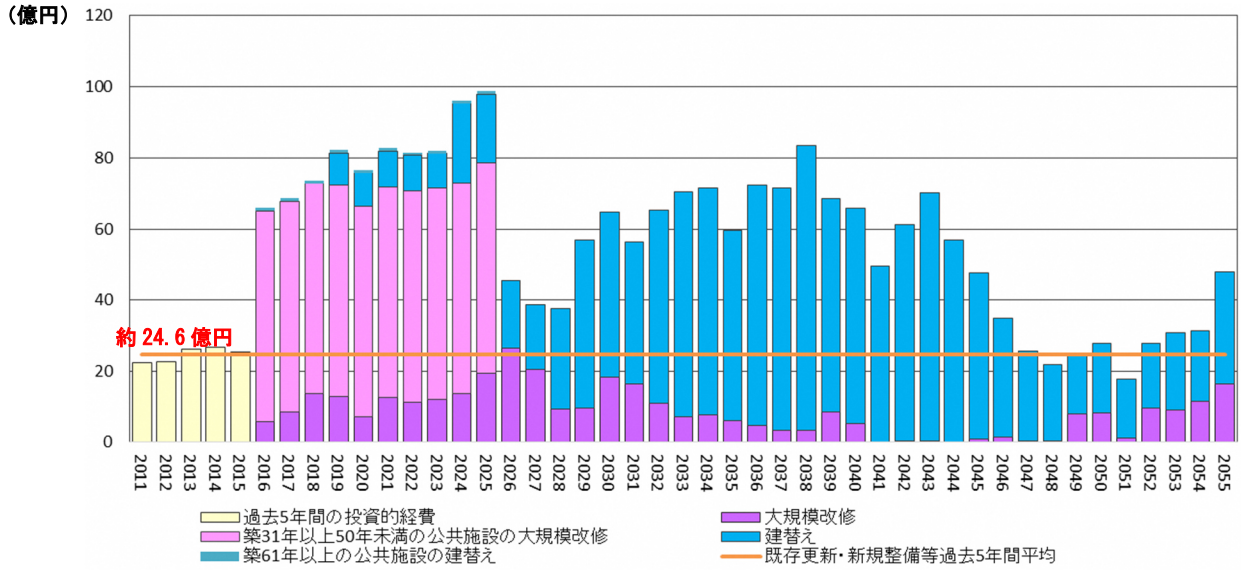


図　公共施設（建築物）更新費用の推計

上記の公共施設（建築物）にインフラ施設（道路、橋梁、上下水道）の更新費用の推計額を合算すると、今後 40 年間で 4,166 億円、年平均で 104.2 億円が必要と推算されます。なお、この推計は、現在保有している公共施設等に必要とされるコストであり、将来必要な投資的経費はさらに増加することが見込まれます。

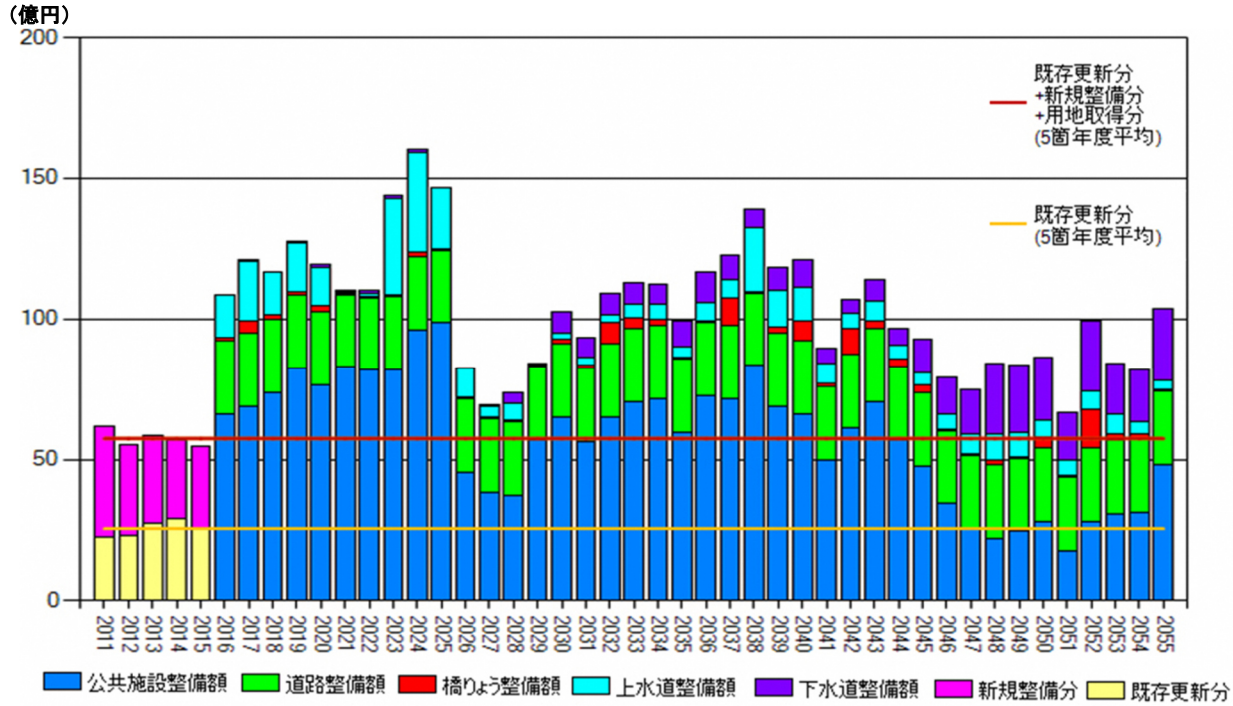


図　公共施設（建築物）とインフラ施設の合計更新費用の推計

※3　推計にあたっての条件

集計した公共施設の「建築年」、「施設項目」及び「延床面積」に対して下記のとおり改修周期等を考慮した単価により将来更新費用の推計を行っています。ただし、構造に関係なく、同様の周期を使用しています。

表　大規模改修周期

項目	周期	年	備　考
大規模改修周期	改修周期	30	
	改修期間	2	
建替え更新年	更新年	60	
	建替え期間	3	
先送り期間	大規模改修	10	既に上記改修周期及び更新年を過ぎている施設の、大規模改修、建替え時期の目安
	建替え	10	

表　改修費・建替え費用の目安

施設項目	大規模改修費用（万円/㎡）	建替え費用（万円/㎡）
市民文化系施設	25	40
社会教育系施設	25	40
スポーツ・レクレーション系施設	20	36
産業系施設	25	40
学校教育系施設	17	33
子育て支援施設	17	33
保健・福祉施設	20	36
医療施設	25	40
行政系施設	25	40
公営住宅	17	28
供給処理施設	20	36
その他施設	20	36

※上記金額は更新費用試算ソフトによるもので、設備更新の費用は含みません。

表　道路・橋梁の更新費用の目安

道路更新	更新単価（円/㎡）	更新年数(年)	
一般道路	4,700	15	
自転車歩行者	2,700	15	
橋梁更新	更新単価（千円/㎡）	更新年数	先送り期間(年)
橋　梁	425	60	5

第 3 章　公共施設等の管理に関する基本的な方針

1）公共施設等における現状と課題

（1）施設の老朽化に対する課題

公共施設（建築物）の約7割が築30年を経過しており、施設の老朽化が進んでいます。築20年以上となると8割以上となり、今後、施設の安全性や品質を保つために大規模な改修や更新が必要となります。また、1975年から1983年にかけて公共施設が集中的に建設されているため、建設から35年が経過する2010年から2018年には、改修や更新の時期が集中しています。

（2）財源の減少に対する課題

投資的経費は歳出の約14％（H27年度決算の歳出）を占めており、例年70～120億円の間で推移しています。しかし、投資的経費の普通建設事業費は減少傾向にあり、今後は人口減少と同時に起こる人口構成の大きな変化に伴って、市税の徴収額が影響を受けると同時に高齢者のための医療・福祉関連経費の増大が避けられず、投資的経費にあてることができる財源に大きな制約が生じることが予測されます。

（3）少子・高齢化の進行に伴う住民ニーズの変化に対する課題

平成 27 年国勢調査時点の本市の年齢区分別人口の推移において、65 歳以上の人口の割合が確実に増加しており、平成 27 年時点では 31.7%と超高齢社会の定義で示される 21%を大きく超えています。

「八代市人口ビジョン」における将来人口推計によると、2060 年には 86,900 人となり、平成 27 年度国勢調査結果の 127,472 人の約 68%になると予測されています。また、生産年齢人口は減少することが予測されており、将来的な人口構造の大きな変化に応じた公共サービスの内容を見直していく必要があります。

（4）多機能化・集約化等施設の最適化に対する課題

本市は１市２町３村による合併を行っています。それぞれの旧自治体が所有していた施設については、効率的な配置や運用方法を検討する必要があります。

ただし、施設の除却は住民サービスの低下につながる場合も考えられます。そのため、施設量縮減に際しては、住民サービスの水準が下がらないように機能的な施設の統合化や整備を図る必要があります。

（5）各施設が抱える個別の課題

施設自体において、下表のような課題を抱えています。

表　各施設が抱える個別の課題

課題の類型	内　容
利用に関する課題	未利用・低利用（施設の利用が少ない）・利用ニーズの変化
コストに関する課題	維持管理費等が施設利用や規模に対し大きい。
施設の躯体等に関する課題	老朽化等が進み、安全性や利用に際しての問題がある。 解体が望ましい状態であるにも関わらず放置されている。

2）基本方針

前述の課題を踏まえ、公共施設の維持管理のあり方として以下の方針を掲げます。

方針１　公共施設の適正配置と施設総量の縮減

①　公共施設（建築物）の新規整備の抑制

新規整備に関しては、老朽施設の建替えを安易に実施することなく、市民の新たなニーズや行政サービス体制の変化を考慮した上で、既存施設の複合化や転用、民間施設の利用等、新規整備に頼らない対応を検討し、新たな施設の取得・建設は原則として行いません。また、さまざまな検討の結果、新規整備となった場合にもニーズや市場性を考慮した規模・機能を持った施設とし、機能が重複する施設の整備は行わないようにします。

既に建設が決定している施設に関しては、それぞれの建設計画に基づき建設を進めますが、完成後の維持管理については、効率的な維持管理とファシリティマネジメントの概念を導入した新たな管理手法を検討し、維持管理費の最適化に努めます。

②　既存施設の見直し（複合化、縮減）

利用者が少ない施設や空きスペースが見られる施設については、将来においても有用な施設であるかを地域性や機能性等を考慮した上で、施設機能の移転や施設の統廃合を含めた施設保有のあり方など、施設の現状を評価・検証し、短期もしくは中長期的な視点に基づいて施設の統廃合や複合化の可能性を検討します。その結果、未利用となった施設については、民間への払下・貸付や解体撤去を積極的に行います。

なお、借地上に整備されている施設については、他施設への統廃合や複合化を進めます。

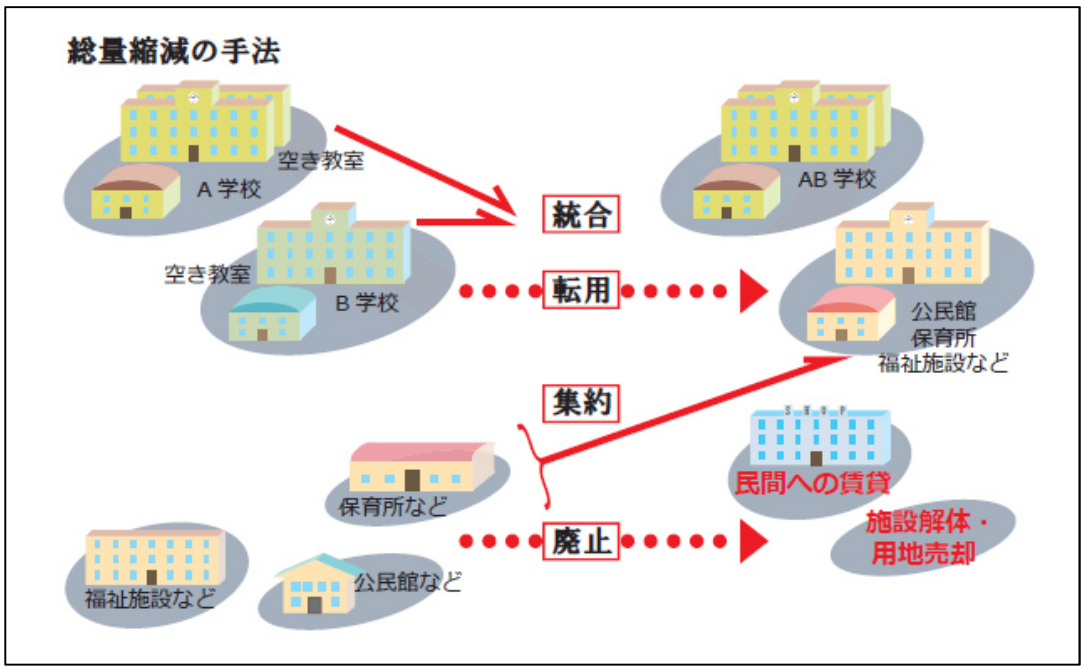


図　既存施設の見直しイメージ

方針２　公共施設の計画的な予防保全等の実施による長寿命化

ニーズの高い施設等については、長寿命化を図ることでより長く利用できるようにします。長寿命化を図るにあたり、今後のニーズの予想や市場性の調査等、長寿命化を実施するに適当かどうかを検討します。さらに工事の実施にあたっては、財政状況を勘案し、緊急度の高いものから優先順位づけを行い検討します。

方針３　公共施設等の効率的な管理運営

① 維持管理コストの最適化

維持管理コストに関しては、ファシリティマネジメントの概念を導入し、効率的な維持管理に努めます。インフラ施設に関しても、今までどおりの管理手法に頼ることなく新技術の導入やファシリティマネジメントによる管理手法等新たな管理手法を検討していきます。

② 民間活力の積極的な活用

資産経営の推進にあたり、官民連携（ＰＰＰ Public Private Partnership）の考え方を取り入れ、民間活力を導入していくことは、市公共施設の運営維持において有効となる場合があります。今後は、民間活力導入の可能性について民間との意見交換や情報交換を行うサウンディング調査、ＰＦＩ法に基づく民間提案制度等、民間事業者からの発案を受け入れる工夫をしながら、この取り組みを強化し、地域経済や雇用を意識しつつ「民でできることは民で」を基本に民間活力の導入を拡大していくことを進めていきます。

なお、旧宮地東小学校の校舎等を民間企業へ貸し付けることで、団体用の宿泊施設としている事例では、未利用市有財産の有効活用のみならず、東町地区の活性化にもつながっています。今後、その他の未利用市有財産の市場価値についても調査を進め、民間利活用を促進し財政負担の軽減に留まらず、地域の活性化や雇用の創出等様々な効果を目指します。

八代市の PPP

【旧宮地東小学校】

旧宮地東小学校は、平成 26 年度末をもって閉校となった市立小学校です。平成 26 年度に民間事業者へ利活用について事業を募集したところ、福岡県の飲食業を営む事業者から「安価な団体専用の宿泊施設」として利用したいと応募があり、事業内容や計画等の審査を経て平成 28 年 7 月から事業を開始しています。

過疎化がすすむ八代市の中山間地域に立地する廃校が、さまざまな世代の方々が集う施設として生まれ変わったことで、地域の活性化に繋がることが今後も期待されています。

旧宮地東小学校利用例

3）維持管理費用の削減目標の設定

過去 5 年間の普通建設事業実績平均 24.6 億円に対し、今後必要となる公共施設の更新年間費用は約 2.4 倍の 57.9 億円と推算しました。

本市では、今後前項に掲げた基本方針における取り組みを実施することにより、維持管理・更新費用を今後 40 年間で 40%圧縮することを目標とします。

ただし、この目標は市民サービスを維持できる程度の目標としており、施設の有効活用等が可能な施設については経営資源として積極的に活用します。

4）公共施設の維持管理方針

（1）点検・診断及び維持管理・修繕・更新等の実施方針

熊本地震により市役所本庁舎が被災し安全性が確保できない状態との判断から閉鎖することとしました。被災した時間帯が未明ということで市民等への人的災害はなかったものの、本市の中枢となる公共施設が、被災後の防災拠点としての機能が果たせなかったことにより、施設機能を維持できるような管理体制の整備が必要であることをあらためて認識しました。

しかし、全施設所管課に技術に精通した技師が配置されているわけではなく、高度な維持管理をすべての施設に実施するのは困難というのが現状です。「できるところから確実に実施していく」との考え方のもとで、清掃や簡易な修繕等を丁寧に行い、劣化の進行を防ぐことが重要です。

さらに、今後の維持管理に役立てるため、光熱水費や委託料等維持管理にかかる費用はデータベース化し、財産管理部署にて一元管理するものとします。

また、劣化状況等についても、数値だけでは判断できない劣化状況等も含めて情報共有・管理することで、すべての公共施設の中から緊急度の高い施設には修繕予算を配分できるようにします。一元管理されたデータをもとに、経営的に判断された維持補修に関しては計画的に実施します。

① 施設診断の実施方針

現況把握のための施設診断では、施設の安全性、耐久性、不具合性及び適法性が最低限必要な診断項目となります。

本市で必要とする品質・性能が把握できる評価項目を以下の4項目とし、定期的な施設診断の実施を目指します。

耐震診断、劣化診断、衛生・空気質診断等、既往の診断履歴があるものはそのデータを利用します。

表　施設診断の対象となる評価項目

番号	評価項目	評価内容
1	安全性	・敷地安全性（耐災害）、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
2	耐久性	・建物部位（構造・外装等）の耐久性・劣化状況
3	不具合性	・施設各部位（構造・仕上・付帯設備・建築設備）の不具合性
4	適法性	・建築法規、消防法、条例

出典：(FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)より構成

② 維持管理・修繕・更新等の実施方針

従来からの公共施設における維持管理・修繕については、施設に不具合が生じてから、修繕や更新を行う「事後保全型管理」が大部分であり、定期的に取換えや交換・更新を行う「予防保全型管理」や、点検によりその劣化度や状態を見ながら修繕更新を行う「状態監視保全」等は、十分な予算の確保も難しい状況の中、ほとんど実施されていませんでした。

また、所管課毎に公共施設の管理を行っているため、同じ状況であってもその対応は異なっていました。

したがって、維持管理体制の整備だけでなく、施設の点検等における各施設の状態を把握した上で、これまでの「事後保全型管理」が中心であった維持管理から、点検・診断実施結果から各施設分類等個々の施設の状況に応じて「予防保全型管理」と「状態監視保全型管理」と「事後保全型管理」の3つに分類し、財政的、物理的な条件を加味した計画的な維持管理により、各施設の長寿命化とともに各年度の財政的な負担の縮減・平準化を目指します。

修繕・更新の具体的な検討段階においては、社会情勢や住民の要望等から当該施設の必要性を判断し、対策の内容や時期について、更新等機会を捉えながら質的な向上や現在求められる機能への変更、用途変更等を図ります。また、必要性が無い、もしくは低いと判断された施設については、用途廃止や除却、他施設への複合化や集約を検討していくものとします。

なお、施設の経年変化には、法令の改正による既存不適格の発生も含まれるので、適法性について管理し、修繕・更新等の検討に反映させる必要があります。

表　適法性の主な管理項目

適法性管理	関連法規適法性	建物に関する法令	建築基準法、耐震改修促進法、品確法、学校保健安全法、医療法、児童福祉法、駐車場法、文化財保護法、建築物管理法、労働安全衛生法
		消防に関する法令	消防法
		条例に関する法令	条例
		環境に関する法令	廃棄物処理法、グリーン購入法、省エネルギー法、公害防止法
		不動産に関する法令	不動産登記法、宅地建物取引業法、借地借家法
	定期点検・検査の履行	建物定期点検	消防用設備等点検、昇降機定期検査、水質・水道施設の検査、空気質検査、建築物の定期点検
		建築設備定期点検	建築設備の定期点検、ガス消費機器の調査、 電気工作物の調査、自家用電気工作物の点検

（2）安全確保の実施方針

本市では「施設の安全確保に係る項目」及び「施設の耐用性に関する評価項目」を参考に、日常点検や定期点検により、施設の劣化状況の把握に努めます。

さらに、災害時に防災拠点や避難所となる施設もあるため、点検の結果をデータベース化し、危険が認められた施設については、施設の利用状況や優先度を踏まえ計画的な改修、解体、除却の検討を行った上で速やかに対応します。

また、老朽化等により供用廃止された施設や、今後とも利用する見込みがない施設については、周辺環境への影響を考慮し、解体、除却する等対策を講じ、安全性の確保を図ります。

表　施設の安全確保に係る項目

評価項目			内　容	
大項目	中項目	小項目		
安全性	敷地安全性	自然災害回避性	地震災害	・液状化・活断層・有・無
			土砂災害	・警戒区域・特別警戒区域・有・無
			浸水災害	・水害危険区域・津波高潮浸水区域・有・無
		敷地安全対応策	地盤安定性	・地盤沈下・地盤崩壊・湿潤地域の有・無
			緊急自動車接近	・道路幅
			地盤調査結果	・軟弱地盤・盛土・埋立地・有　・無
			危険物の種類	・消防法危険物（1 類・2 類・3 類）・有・無
			保安距離	・危険物から 50m 以内、200m 以内
	建物安全性	構造安全性	基礎の安全性	・基礎の安全要件の満足度
			常時床荷重	・許容積載荷重・超過
		耐震安全性	建設年	・1981 年 6 月以前
			耐震診断	・Is 値＞0.6 /0.6＞Is 値＞0.3 /0.3＞Is 値
			耐震補強	・要・不要
			耐震等級	・等級
			免震、制震	・有・無
		耐風安全性	耐風等級	・等級
		対水安全性	浸水対策	・浸水に対する安全要件の満足度
		対落雷安全性	避雷針	・落雷に対する安全要件の満足度
	火災安全性	耐火安全性	延焼防止	・外壁・屋根の防火性能
		避難安全性	避難路確保	・避難路確保
		消火安全性	消火活動・経路確保	・非常用侵入口・窓先空地・防火設備・防火用水確保
	生活環境安全性	空気質安全性	空気質測定	・有・無・飛散性・非飛散性のｱｽﾍﾞｽﾄ排除状況
			空気質安全性の確保	・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ・ﾄﾙｴﾝ・ｷｼﾚﾝ・ｴﾁﾙﾍﾞﾝｾﾞﾝ・ｽﾁﾚﾝ放散速度
		水質安全性	水質検査	・有・無
			水質安全性の確保	・水質安全性の確保に対する安全要件の満足度
		傷害・損傷防止性	転倒・転落防止性	・転倒・転落防止に対する安全要件の満足度
			落下物防止性	・落下物防止に対する安全要件の満足度
			危険物の危険防止性	・危険物の危険防止に対する安全要件の満足度
		有害物質排除性	アスベスト排除	・飛散性・非飛散性のｱｽﾍﾞｽﾄ排除状況（年代･部位）
			PCB 排除	・ﾄﾗﾝｽ・蛍光灯・ｼｰﾘﾝｸﾞ から PCB 排除状況（年代･部位）
			フロン・ハロン対策	・冷媒・断熱材からﾌﾛﾝ、消火剤からﾊﾛﾝ排除状況
			ＣＣＡ対策	・木造土台の CCA・有無
		公害防止性	日照・通風障害防止性	・日照・通風障害防止要件の満足度
			風害防止性	・風害防止要件の満足度
			電波障害性防止性	・電波障害性防止要件の満足度
			騒音・振動・悪臭防止性	・音・振動・悪臭防止要件の満足度
			障害防止性	・排気・排熱・排水障害防止要件の満足度
			外構の維持保全	・外構の維持保全要件の満足度

出典：（FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)）

表　施設の耐用性に関する評価項目

評価項目			内　容	
大項目	中項目	小項目		
耐用性	耐 久 性	耐用年数	経過年数	・経過年数の%
			耐用年数（償却）	・法的耐用年数
		耐久性	構造材耐久性	・構造耐用年数（60 年）と築年の差
			外壁・屋根耐久性	・外壁・屋根耐用年数（40 年）と改修年の差
			付属設備耐久性	・設備耐用年数（20 年）と改修年の差
	不 具 合 現　況	構造不具合	基礎・躯体	・沈下、亀裂、欠損の状況
			土台	・腐れ、欠損の状況
			柱、梁、壁、床等	・亀裂、脱落、腐食、欠損、肌別れ、ゆるみの状況
		外部仕上不具合	屋根	・排水良否、雑草有無、屋上防水層ふくれの状況
			外壁	・剥落、落下、ひび割れの状況
			窓枠、サッシ、ガラス	・腐朽、ゆるみ、落下、ﾊﾟﾃ・ｼｰﾘﾝｸﾞの状況
		内部仕上不具合	天井	・たるみ、はずれ、亀裂、肌別れ、剥落、落下・有・無
			内壁	・割れ、剥がれ、変色・有・無
			床	・割れ、剥がれ、変色・有・無
		付帯設備不具合	煙突、屋外階段	・傾斜、亀裂、腐食、剥落、支持金物の緊結状況
			広告塔、吊り看板、他	・浮き上がり、腐食、ゆるみの状況
		建築設備不具合	電気設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			給排水衛生設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			空調換気設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			搬送設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			その他設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況

（3）耐震化の実施方針

本市の学校校舎等については、耐震化がほぼ完了しています。

しかし、熊本地震において、天井脱落等の非構造部材の被害がありました。今後は施設の安全性の確保を最優先にして天井・窓ガラス・内外壁等の非構造部材の安全対策を実施します。

また、地震時の設備機器の転倒・脱落による人的被害を防止するために、建築設備については固定具等を用いる等の安全対策を図ります。

（4）長寿命化の実施方針

施設の長寿命化の実施にあたっては、施設の状況を十分に把握した上で所管課内にとどまらず全庁的に横断的な体制で検討します。

また、各公共施設の分類別等の個別計画を策定した上で、原則として以下の考え方に基づいて実施していくものとします。

① 総合的かつ計画的な管理

診断と改善に重点を置き、総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって公共施設の長期使用を図ります。総合的かつ計画的な管理とは、点検・保守・修繕、清掃・廃棄物管理を計画的にきめ細かく行い、公共施設を健康な状況に保ち、定期的な点検や小規模改修を行うことで不具合箇所を是正することです。

② 計画的な保全、長寿命化計画

施設は建設から40年までは、小規模な改修や点検・保守・修繕を定期的に行うことによって、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つことができます。

しかし、建設後40年程度経過すると点検・保守による修繕・小規模改修では、性能・機能が許容できるレベルを維持できなくなり、大規模改修が必要となります。要求性能レベルは通常時間が経つにつれて上昇するため、要求性能レベルの変化を視野に入れた改修工事が望まれます。さらに施設の寿命を延ばすには、長寿命化改修が必要となります。

本市の公共施設では、建替周期は大規模改修を経て60年とし、その時点の診断によって更に使用が可能と判断されれば長寿命化改修を行って80年まで長期使用しコストを削減することも検討します。ただし、後年への単なる先送りにならないよう終期を明確化することとします。

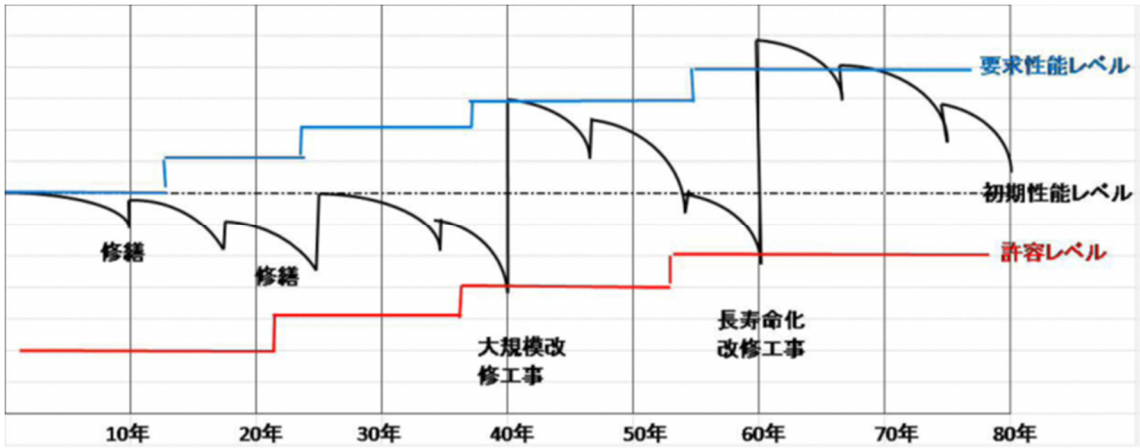


図　長寿命化における経過年数と機能・性能の概念図

③ 耐用年数の設定について

建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的、機能的な観点から建替えや解体されることがあります。各種要因による耐用年数の定義は下表のとおりです。

表　耐用年数決定の要因

耐用年数 決定の要因	内　容
①物理的要因	建物躯体や構成材が経年劣化等自然的原因、物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には、事前に自然崩壊する前に解体され、建替えることになる。
②経済的要因	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前に若しくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築費用を上回り建替えるよりも復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、建替えることになる。
③機能的要因	使用目的が当初の計画からの変更や、建築技術の革新や社会的要求の向上による機能の陳腐化もしくは、新たな要求が求められ、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断し、建替えることになる。
④法的要因	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。

※耐用年数の長さは、一般的には③＜④＜②＜①となります。

本市の公共施設の構造は、RC 造が最も多いため、マネジメントにおいてはコンクリート構造の耐用年数の決定が重要となります。目標耐用年数については、さまざまな評価基準がありますが、老朽化に伴う総合的な評価によって１棟の建築物として設定する耐用年数が「目標耐用年数」となります。

建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違い等によっても大きく左右されますが、階高や広さ等に余裕を持った建物や新耐震基準施設（1981 年以降建設の施設）は、計画的な保全を実施すれば 100 年以上も長持ちさせることができる可能性があります。

表　ＲＣ造・ＳＲＣ造の目標耐用年数

目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
高品質	100 年	80 年～120 年	80 年
普通品質	60 年	50 年～ 80 年	50 年

出典：（社）日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」

新耐震基準で設計された RC 構造の目標耐用年数は、原則として高品質の下限値及び普通品質の最大値である 80 年として計画を設定します。（旧基準は代表値である 60 年に 10 年を加えた 70 年とします。）

ただし、計画の詳細検討においては、ライフサイクルコストを算出するとともに、次項「構造躯体の健全性調査」を実施した上で確定します。また、適切な維持管理等によって目指す、本市公共施設の目標耐用年数（構造別）は次項のとおりとします。

表　本市建築物の目標耐用年数

RC造・SRC造		木造	鉄骨造	その他
新耐震	旧耐震			
80 年	70 年	50 年	50 年	50 年

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

築 20 年～30 年以上経過した施設の長寿命化については、現存の施設の状況を把握し設定する必要があります。具体的には、概ね 35 年を経過した以下のフローにより長寿命化の可否について確認します。

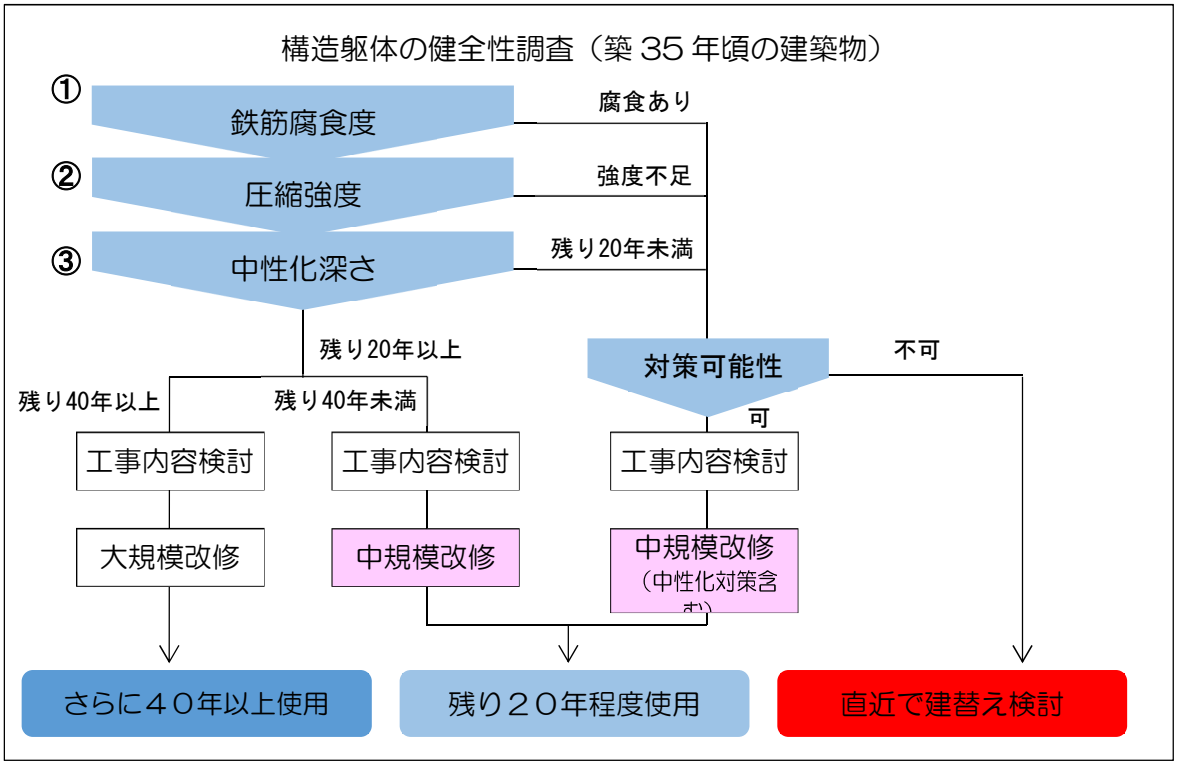


図　築 35 年頃の建築物の長寿命化の判定フロー（RC 造・SRC 造）

［具体的な判定方法］

【鉄筋腐食度】

ひび割れ・鉄筋露出等の損傷が発生している箇所、環境条件の厳しい箇所、健全と思われる箇所から調査位置を選定します。

鉄筋が露出するまでコンクリートをはつり取り、目視にて鉄筋の状態を確認し、「腐食の状態」や「劣化度」を評価します。

【圧縮強度】

ＪＩＳ基準によるコンクリート圧縮試験を行います。

圧縮強度が設計基準強度を満たしているかを判定します。

【中性化深さ】

コンクリートコアもしくは現位置でＪＩＳ基準による中性化深さ測定を実施し、鉄筋への影響を確認します。

※耐震診断時に上記試験を実施している場合はそのデータを活用します。

④ 改修サイクル

建物の骨格部分であるRC等の躯体は、限界性能が維持された場合、100年程度の耐久性が望めます。その際、施設の外壁等の部位や、機械設備ごとの物理的耐用年数を概ね20年、30年、40年に分け、その耐用年数において改修・更新を行うことで、躯体の限界性能を活かして長く使い続けることができます。

【築 20 年～30 年経過の建築物の改修サイクル】

既に築 20 年～30 年程度経過した施設については、竣工から概ね 35 年経過した時点で構造躯体の長寿命化判定やライフサイクルコストの検討結果により、個別施設ごとに判断された残耐用年数に応じた整備内容を設定することとします。

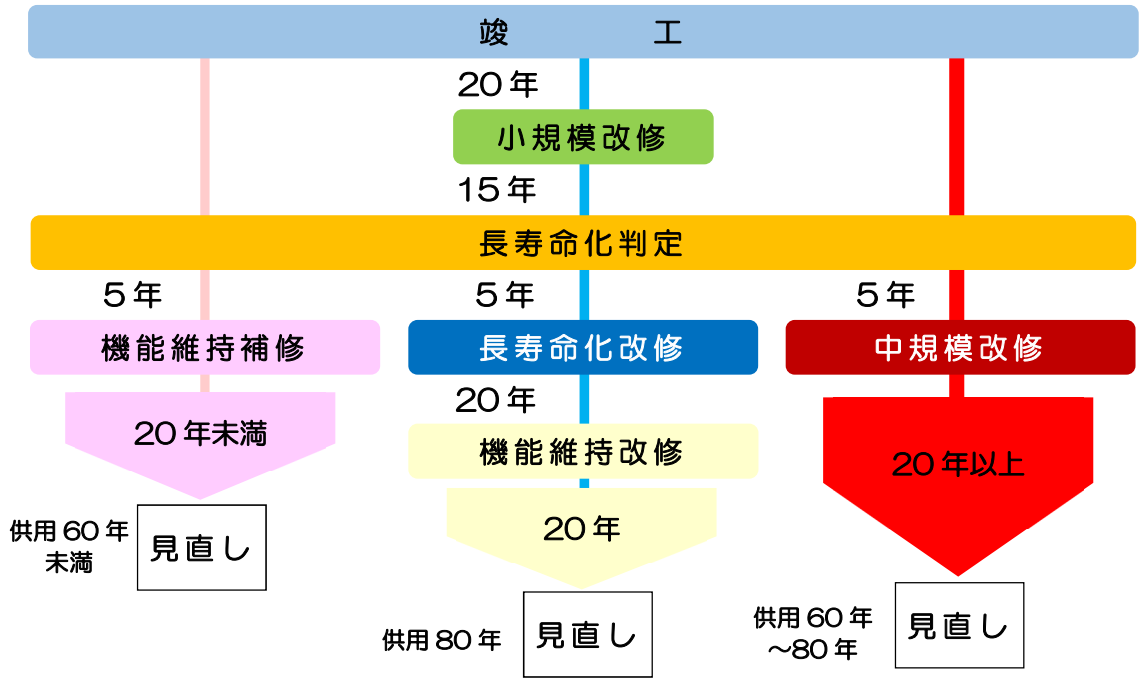


図　築 35 年頃の建築物の長寿命化による使用可能年数

表　改修の定義

改修・補修項目	内　容
小規模改修	竣工から約15年～20年経過した頃に行う比較的小規模な改修
機能維持補修	60年以上の使用が困難な場合に、更新までの期間、利用者の安全確保を考慮した上で最低限の機能維持を行うもの
中規模改修	80年以上の使用は望めないが60年以上の使用は可能と判断された場合に、築40年頃に行う部分的に機能向上を考慮した改修
長寿命化改修（大規模改修）	80年以上の使用が可能と判断された場合に、築40年頃に行う機能向上を考慮した大規模な改修
機能維持改修	80年以上の使用が可能と判断された場合に、築60年頃に行う機能維持を目的とした改修

【築 20 年未満の建築物】

築 20 年未満の施設については、早期に対応するものとして 20 年周期（合計 80 年）での改修サイクルを実施します。

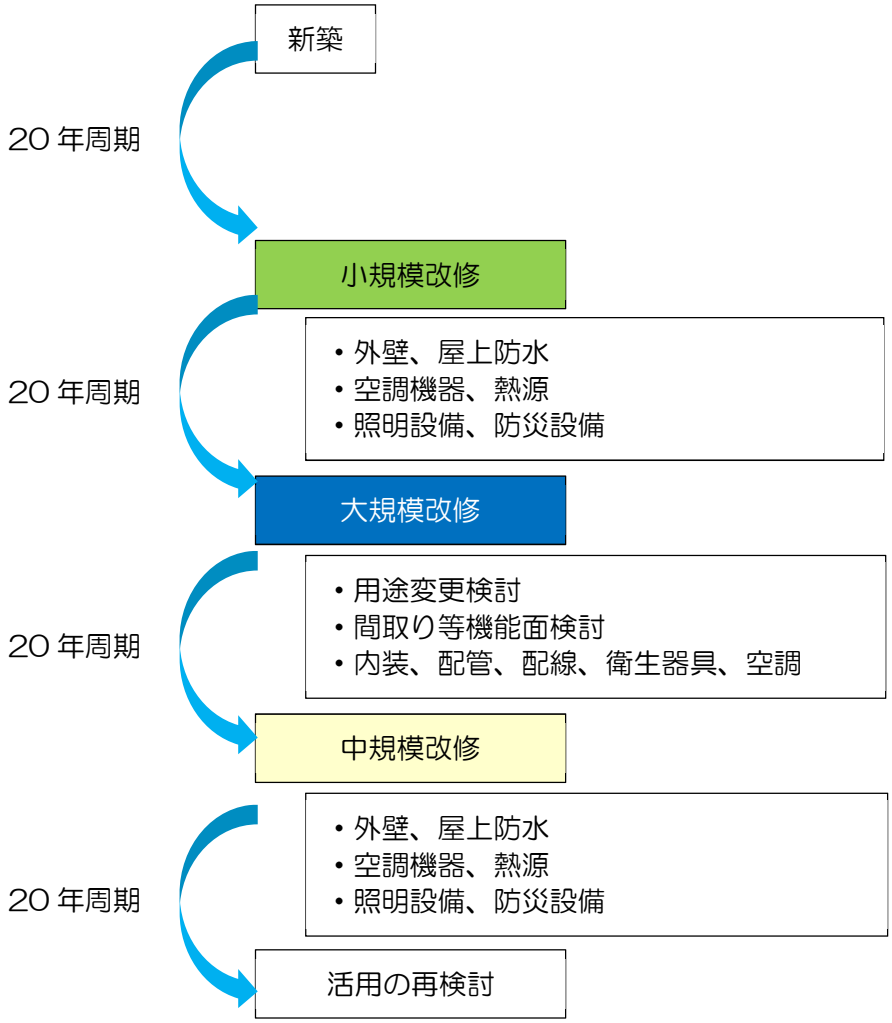


図　築 20 年以内の建築物の長寿命化による改修サイクル

表　20 年周期における改修保全内容

整備内容	整備方法	新築		小規模改修		大規模改修		中規模改修		活用の再検討
	経過年数	0	10	20	30	40	50	60	70	80
外壁、屋上防水				●		●		●		
内装、配管、配線				○		●		○		
空調機器、熱源			○	●	○	●	○	●	○	
衛生器具、空調ダクト				○		●		○		
受変電設備				●		●		●		
昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

●：全面改修または更新　○：点検・オーバーホール

（5）市民との情報共有

公共施設等に係る課題への対応については、市民と協働で取り組みを進めるために適宜、市報やホームページ、市民説明会等で情報を共有し、市民ニーズの把握に努めます。

また、市総合管理計画に基づく取り組み状況、成果の検証等、その時点での最新情報を市民にわかりやすく公表します。

（6）統合や廃止の推進方針

基本方針に基づき、公共施設の更新を行う場合には単一機能での施設の建替えではなく、機能の集約・複合化を行う内容で更新することを基本とします。その際には、今後の財政的負担の状況も勘案しながら、各施設が提供するサービスの維持すべき内容やレベルについて検討し、施設の機能水準の見直しを行うものとします。

また、それぞれの施設が持つ機能の必要性について、行政サービスとしての役割を果たせているか、また、民間等の施設によって代替可能な機能ではないのか等の検討を行い、その機能が不要と判断したものについては、他の機能による有効活用や除却を行います。施設の性質上、廃止ができない施設については、機能の維持を前提として規模の適正化を検討します。

除却を行う場合の跡地については、売却を含めた有効活用を推進します。

5）インフラ施設の維持管理方針

道路、橋梁、上下水道等のインフラ施設については、市民生活維持のため、確かな安全性と継続的な整備が必要となります。

そのため、施設ごとの特性を考慮した適切な管理手法の検討・実施と定期的な点検、診断を行うことにより、インフラ施設を安全に長寿命化させるように努めます。

また、ライフサイクルコストの縮減や財政負担の平準化等財政的な視点を持った計画的な維持管理を推進していきます。

（1）道路

基本的な方針
・「事後保全型管理」から適切な時期に修繕を行う「予防保全型管理」への転換を図ります。 ・舗装修繕計画を策定し、その内容に沿った計画的な維持管理を行います。 【品質方針】 ・主要な道路及び道路付属施設等については、国土交通省が定めた点検実施要領に基づいて、5 年毎に定期的な点検を実施します。 ・主要道路以外の生活道路については、日常のパトロールにより点検を実施します。 【コスト方針】 ・舗装修繕計画において、維持管理の優先順位を定め、財政状況を見極めながら予防保全型管理を行うことで、維持管理コストの平準化や低減を目指します。

（2）橋梁

基本的な方針
・橋梁長寿命化修繕計画に沿って計画的な管理を行います。橋梁長寿命化修繕計画については、適宜見直しを行い、PDCA サイクルを循環していくものとします。 【品質方針】 ・橋梁長寿命化修繕計画対象の橋梁については、日常的なパトロール点検に加え、通行者からの異常の報告、並びに 5 年に一度の定期点検（近接目視点検）により、橋梁の損傷を早期に発見するとともに健全度を把握します。 ・橋梁長寿命化修繕計画の対象外である橋梁については、日常の巡回監視及び定期的に点検を実施します。 ・日常的な維持管理においては、安全で円滑な交通の確保、第三者被害の防止を図るとともに損傷要因の早期除去を目的として、清掃、維持管理作業をこまめに行い、軽微な損傷に対して応急的な対策を行います。 【コスト方針】 ・計画的かつ予防的な修繕対策の実施へと転換を図ることで、事業予算の平準化と修繕及び架替えに要するコストを縮減します。

（3）上水道

基本的な方針
・本市では「八代市水道事業ビジョン」により、水道事業の目指すべき方向性を明示しています。生活に必須なインフラ施設として、給水機能を確実に維持するため、適切な時期に計画的に点検、修繕を行う「予防保全型管理」を徹底します。 【品質方針】 ・段階的に耐震管への更新を行い、地震被災時の上水道の機能を確保します。 ・老朽化した管路の調査・診断・更新を計画的に行います。 【コスト方針】 ・効率的な維持管理を推進することにより、維持管理費用の縮減・平準化を図ります。

（4）下水道

基本的な方針
・生活に必須なインフラ施設として、汚水処理機能を確実に維持するため、適切な時期に計画的に点検修繕を行う「予防保全型管理」を徹底します。 【品質方針】 ・管路、マンホールの耐震化を段階的に行い、災害発生時に下水道ＢＣＰに基づき下水道の機能を確保します。 【コスト方針】 ・老朽化した管路の調査・診断・更新を計画的に行います。

（5）公園

基本的な方針
・公園については、安全・安心を確保しつつ、重点的・効率的な公園施設の維持管理及び更新に務めます。公園施設長寿命化計画の対象とならない公園についても計画的な維持管理を講じます。 【品質方針】 ・遊具等の老朽化については、定期的な点検により適切な維持管理を進めます。 【コスト方針】 ・公園施設長寿命化計画に基づき、遊具等の適切な維持管理を実施し、長寿命化を図るとともに財政負担の軽減及び平準化を図ります。

（6）漁港

基本的な方針
・水産基盤整備事業等により総合的かつ計画的に漁港施設の整備を行ってきています。施設の更新等には漁港機能保全計画による効率的な管理を実施します。 【品質方針】 ・津波や高潮等の自然災害に対する防災事業との整合を図ると共に、供用期間及び機能保全レベルの水準の設定、老朽化予測、保全対策及び優先度設定等を実施し、機能保全対策を計画的に実施します。 【コスト方針】 ・漁港については、漁港ごとに策定している機能保全計画に基づき、適切に維持管理を実施し、長寿命化を図るとともに財政負担の軽減及び平準化を図ります

第 4 章　施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1）市民文化系施設

（1）文化施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
厚生会館	1962	54	4,922	
千丁文化センター	1996	20	4,451	H29 から八代市公民館
鏡文化センター	1999	17	3,624	
やつしろハーモニーホール	2000	16	6,141	

（2）公民館・集会施設等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
高田公民館	1973	43	694	1 次避難所指定
千丁公民館	1976	40	1,709	1 次避難所指定
宮地東公民館	1976	40	88	
坂本公民館	1978	38	1,864	1 次避難所指定
南部市民センター	1978	38	658	1 次避難所指定
金剛公民館	1979	37	767	1 次避難所指定
西宮上日置集会所	1980	36	302	
鶴喰生活改善センター	1980	36	199	
農村婦人の家	1980	36	387	1 次避難所指定
麦島公民館	1981	35	1,691	1 次避難所指定
郡築公民館	1981	35	772	1 次避難所指定
農事研修センター	1981	35	2,048	1 次避難所指定
龍峯農業研修所	1982	34	432	1 次避難所指定
宮地公民館	1983	33	673	1 次避難所指定
深水生活改善センター	1983	33	199	1 次避難所指定
代陽公民館	1984	32	1,352	1 次避難所指定
八千把公民館	1985	31	883	1 次避難所指定
サンライフ八代	1986	30	1,391	1 次避難所指定
松高公民館	1987	29	830	1 次避難所指定
坂本生活館	1987	29	364	
東陽定住センター	1987	29	714	1 次避難所指定
植柳公民館	1988	28	730	1 次避難所指定
二見公民館	1989	27	728	1 次避難所指定
八代公民館	1990	26	795	1 次避難所指定
久多良木地区多目的集会施設	1994	22	244	1 次避難所指定
東陽公民館	1995	21	615	
西部地区多目的集会施設	1995	21	282	1 次避難所指定
太田郷公民館	2003	13	1,378	1 次避難所指定

※平成 29 年度より一部の施設を除く公民館等はコミュニティセンターへ移行します。

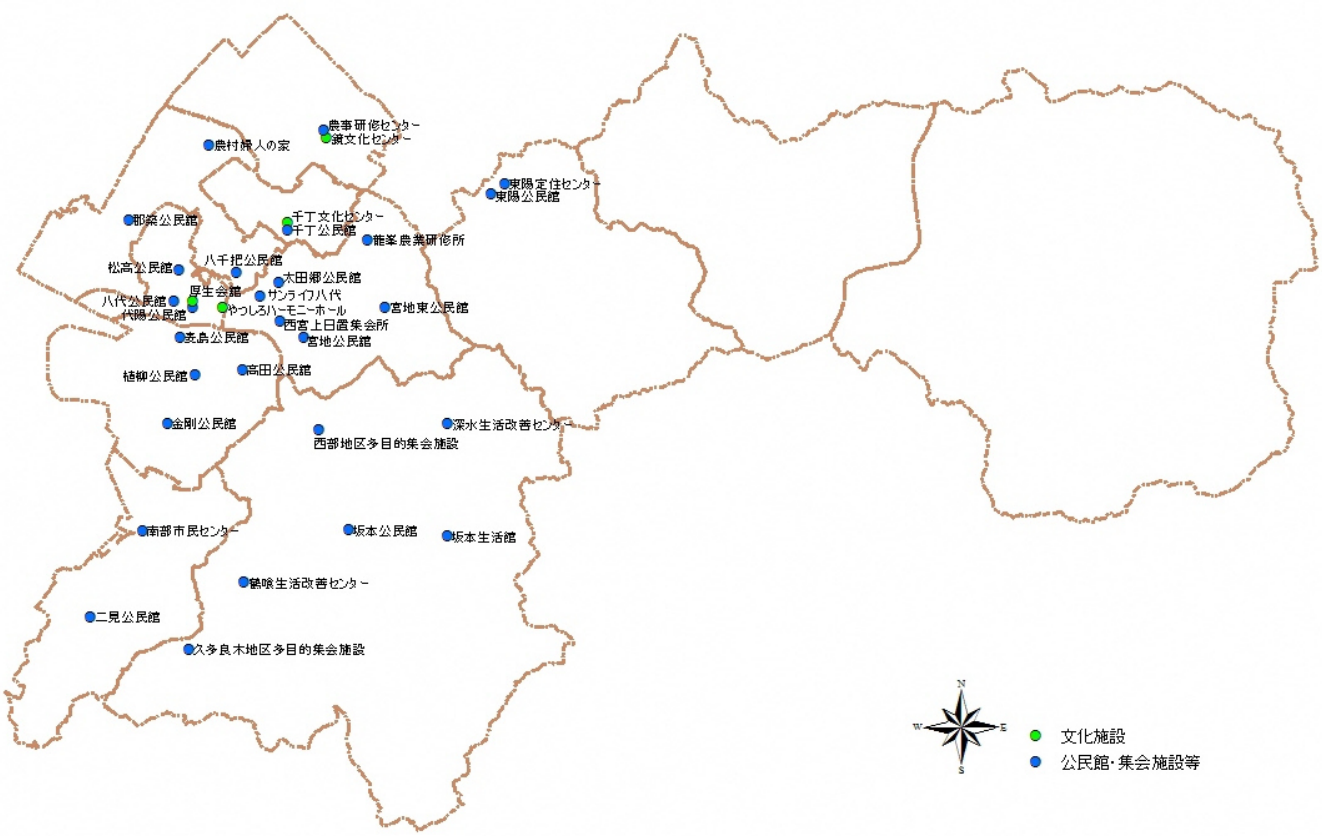


図　市民文化系施設　配置図

【整備状況】

〇文化施設は 4 施設を整備しています。各施設に大ホールを設置しており、コンサート等のイベントや市民の活動に利用されています。

〇厚生会館は、県内初の本格的な公立文化施設として整備しています。

〇公民館・集会施設等は 28 施設を整備しており、そのうち 23 施設を 1 次避難所に指定しています。

〇鏡文化センターや坂本公民館等は、図書室機能を併設するなど複合的な施設となっています。

〇公民館・集会施設等の 28 施設以外に、日奈久公民館は南部市民センター内、昭和公民館は農村婦人の家内、龍峯公民館は龍峯農業研修所内、鏡公民館は鏡文化センター内、泉公民館は泉支所内にそれぞれ設置しています。

【建物状況】

〇文化施設では、厚生会館が築 50 年を経過し老朽化が進んでおり、バリアフリー等の対応も整っていない状況です。

〇やつしろハーモニーホール、鏡文化センターは、比較的新しく目立った劣化は見られない状況です。

〇千丁文化センターは築 20 年程度ですが、微細な破損・外傷等が存在しています。

〇公民館・集会施設等では、28 施設のうち 18 施設が築 30 年を経過しています。特に高田公民館、千丁公民館、坂本公民館、南部市民センター、金剛公民館の老朽化が著しく、大規模改修、建替など更新の検討が必要です。

【利用状況】

〇文化施設４施設の利用状況は下記のとおりです。

表　文化施設利用状況　（利用件数）

施設名		2010	2011	2012	2013	2014	2015
厚生会館	ホール	131	137	158	145	110	99
	付随施設	806	861	744	784	801	837
	小計	937	998	902	929	911	936
やつしろハーモニーホール	ホール	276	281	309	282	285	267
	付随施設	3,871	4,111	4,234	4,309	4,167	4,501
	小計	4,147	4,392	4,543	4,591	4,452	4,768
鏡文化センター	ホール	30	56	48	64	64	66
	付随施設	425	387	354	445	485	545
	小計	455	443	402	509	549	611
千丁文化センター	ホール	49	37	53	51	47	52
	付随施設	144	100	255	212	186	225
	小計	193	137	308	263	233	277
合　計		5,732	5,732	5,970	6,155	6,292	6,592

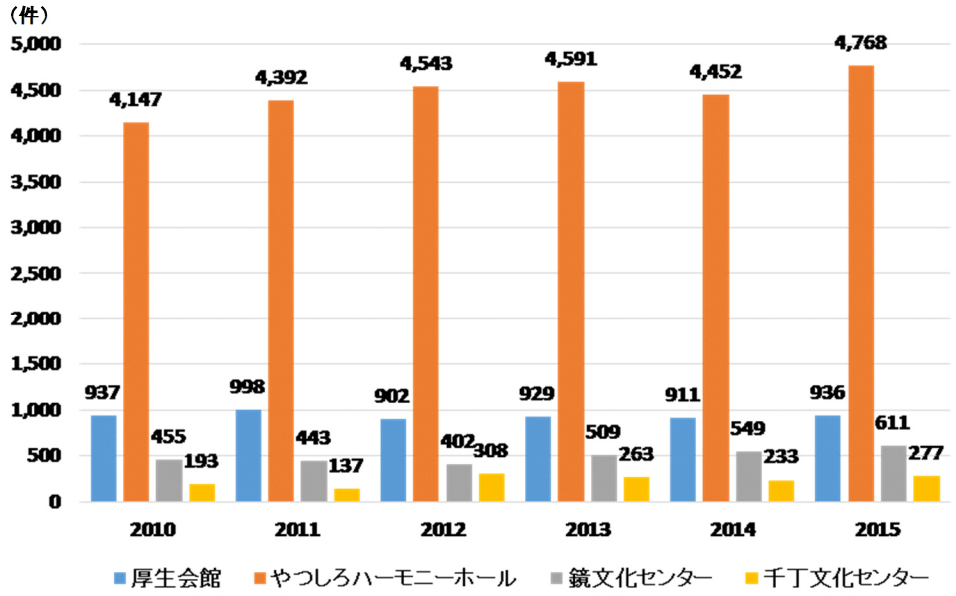


図　文化施設利用推移

〇4 つの文化施設の中で、やつしろハーモニーホールが最も利用件数が多い状況です。

〇厚生会館のホール利用件数は 2012 年までは増加傾向にありましたが、2014 年の改修工事の影響もあり、ホール利用件数は減少しています。

〇鏡文化センターの利用件数は、2013 年以降増加傾向となっています。

〇千丁文化センターの利用件数は、2012 年をピークに最近では横ばいの状況です。

【整備方針】

〇施設の更新や大規模改修時には、必要な機能の検討を行うとともに、将来の人口動態や利用状況、周辺施設の配置状況を勘案しながら施設規模を設定します。また、関連性が高い機能との複合化等を検討し施設の有効活用を図ります。

○文化施設の利用件数は、2010 年以降微増減を繰り返しており、今後も利用状況やイベントの内容等を勘案し、施設の特色を活かした効果的な運営手法により施設の利用促進に取り組みます。また、更新や大規模改修時には、バリアフリー化等の利用環境に配慮した施設整備の検討や、防災機能の充実を図ります。
○公民館は、地域の重要な拠点となる施設であることから、今後も長期間の利用ができるように定期的な点検と計画的保全により施設の長寿命化を図ります。

2）社会教育系施設

（1）図書館

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
図書館本館	1985	31	2,636	
図書館せんちょう分館	2004	12	595	
図書館かがみ分館	-	-	-	鏡文化センター内

（2）博物館・資料館等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
五家荘平家の里	1989	27	512	
博物館未来の森ミュージアム	1991	25	3,418	
緒方家（資料館）	1993	23	319	
東陽石匠館（資料館）	1994	22	828	
左座家（資料館）	1995	21	252	
五家荘草花資料館（資料館）	1995	21	221	
久連子古代の里	1996	20	842	
さかもと八竜天文台	1997	19	353	八竜山自然公園内

（3）社会教育センター等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
中津道社会教育センター	1962	54	1,954	1 次避難所指定
藤本社会教育センター	1964	52	2,982	
仁田尾社会教育センター	1977	39	1,015	
西部社会教育センター	1980	36	2,442	
鮎帰社会教育センター	1982	34	2,429	1 次避難所指定
さかもと青少年センター分館	1988	28	201	
田上社会教育センター	1988	28	2,184	1 次避難所指定
深水社会教育センター	1990	26	1,709	
さかもと青少年センター	1992	24	2,066	1 次避難所指定
久多良木社会教育センター	1996	20	2,175	

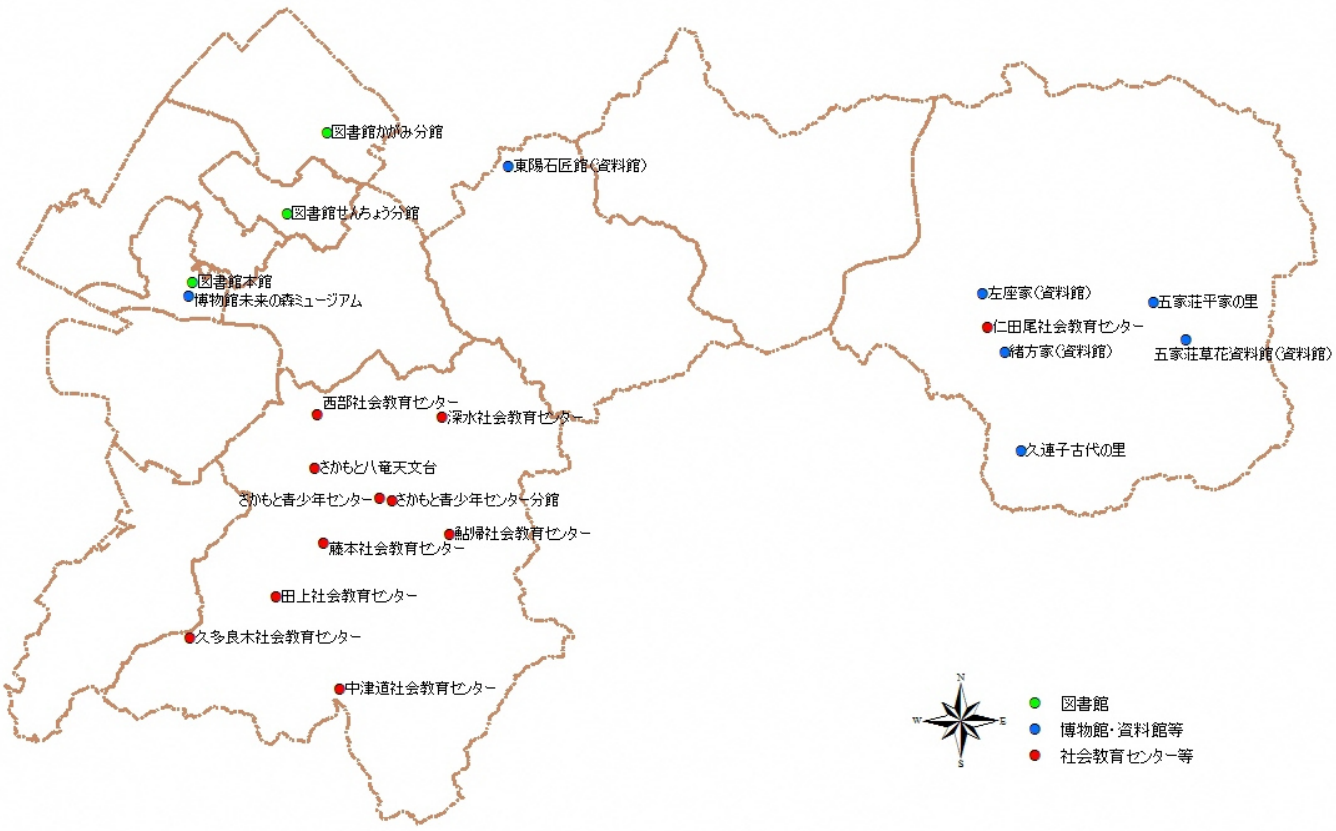


図　社会教育系施設　配置図

【整備状況】

〇図書館は3施設を整備しており、図書館かがみ分館は鏡文化センター内に併設しています。

〇図書館本館には大集会室や視聴覚コーナー等を設置しています。

〇博物館・資料館等は8施設を整備しています。博物館未来の森ミュージアムは、本市の歴史・文化の発掘と魅力発信のため、平成3年度に開設しています。

〇資料館等のガイダンス施設については、保存管理計画に基づき個別に整備しています。

〇社会教育センター等は10施設を整備しており、そのうち4施設を1次避難所に指定しています。

【建物状況】

〇図書館では、図書館本館が築30年を経過していますが、バリアフリー等の対応も整っており、また、大規模改修を実施したことで外壁等の目立った破損等は改善しています。しかし、設備等に不具合が生じており、更新等の対応が必要となっています。

〇図書館せんちょう分館は、築12年と新しく目立った劣化等は見られません。

〇博物館・資料館等では、築30年を経過する施設はありませんが、博物館未来の森ミュージアムでは、破損や外傷が一部に見られ、老朽化の対策が必要な施設となっています。

〇社会教育センター等では、10 施設のうち 5 施設が築 30 年を経過しています。

【利用状況】
〇市内の図書館及び博物館未来の森ミュージアムの利用状況は下記のとおりです。

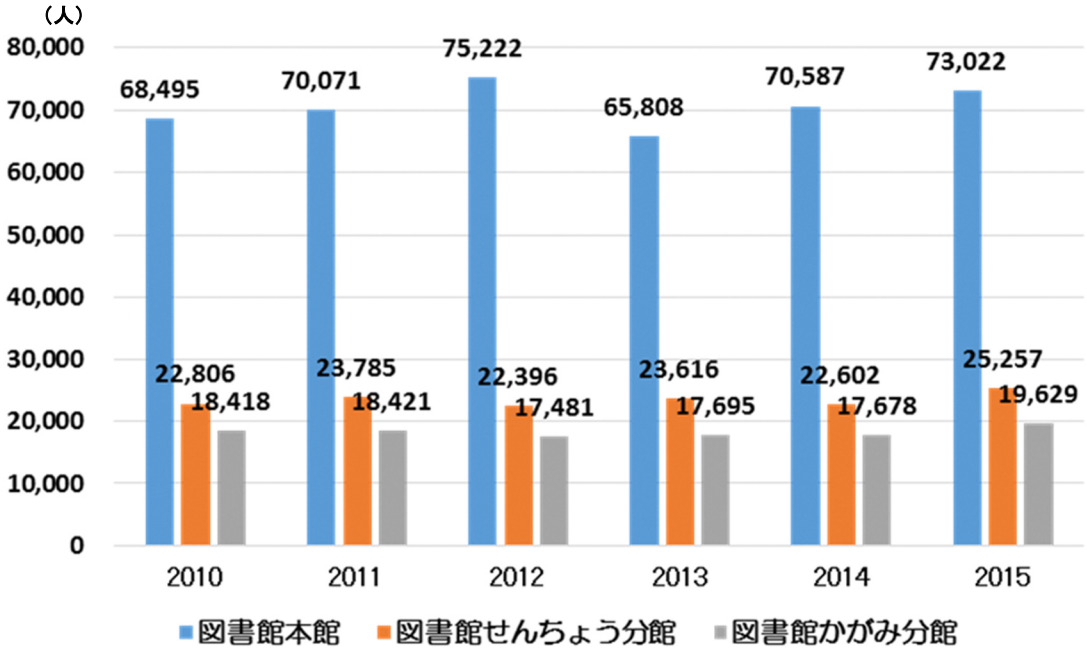


図　各図書館の利用推移

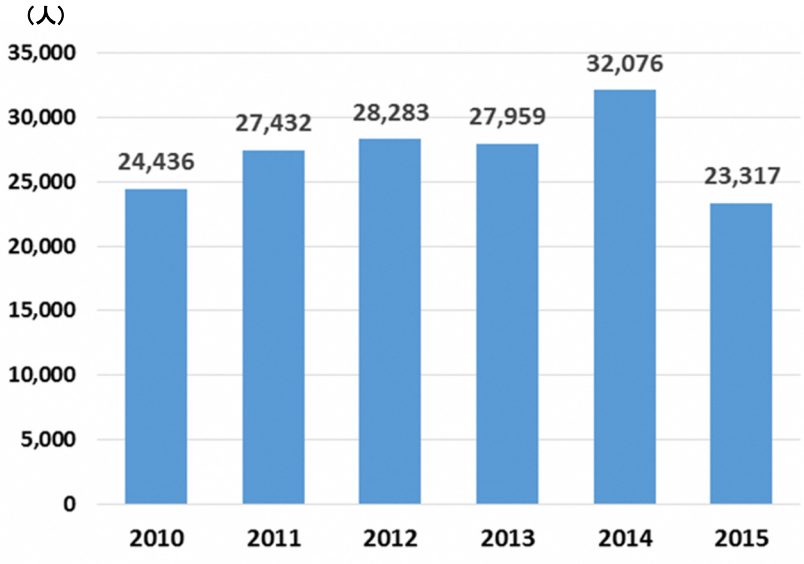


図　博物館未来の森ミュージアムの利用推移

○図書館本館の利用者数は、ほぼ横ばいの約７万人前後であり、安定した利用ニーズがあることがわかります。
○博物館未来の森ミュージアムの利用者は、年々増加傾向にあり、これらの施設については、施設の持つ特徴と市民ニーズを照らし合わせて施設運営のあり方を検討し、更なる利用促進を図っていくことが必要といえます。
○図書館、左座家、緒方家、五家荘平家の里、五家荘草花資料館、久連子古代の里、さかもと八竜天文台の７施設で指定管理者制度を導入しています。

【整備方針】
○社会教育系施設は、市民文化の発展に寄与する施設であり、定期的な点検や計画的な保全により施設の長寿命化を図ります。
○利用が低迷する施設や整備目的が類似している社会教育センター等については、期限を定めた対策を講じ、改善が見込めない場合は施設の統廃合や運営形態について検討します。
○施設の更新を検討する際には、全体目標による総量縮減の範囲内で必要な機能の検討を行うとともに、将来の人口動態や利用状況、近接する県管理施設や民間施設の整備状況を勘案し、まちづくりの方向性と整合を図る中で、類似機能の集積や関連施設の配置状況等を考慮した施設整備を進めます。
○更新や大規模改修を行う際は、関連性の高い他の公共施設との複合化を検討するとともに、バリアフリー化等の利用環境に配慮した施設整備の検討や、防災機能の充実を図ります。

3）スポーツ・レクリエーション系施設

（1）スポーツ施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
武道館	1979	37	1,906	
千丁体育館	1979	37	1,080	
総合体育舘	1983	33	8,032	1 次避難所指定
弓道場	1984	32	643	
八代市民球場	1985	31	2,412	
市営プール	1986	30	529	
鏡体育館	1991	25	1,560	
鏡武道館	1995	21	1,204	
東陽スポーツセンター	1995	21	2,945	
市球技場	1996	20	251	
国体ウェイトリフティング競技練習場	1999	17	230	倉庫利用
スポーツ・コミュニティ広場	2001	15	1,636	H29 年度からテニスコート

（2）観光施設等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
日奈久温泉・東湯	1973	43	190	
梅の木轟公園管理施設	1989	27	203	
五家荘渓流キャンプ場	1993	23	371	
交流センターさかもと館	1995	21	819	
さかもと温泉センター	1995	21	1,068	
五家荘自然塾	1995	21	941	1 次避難所指定
坂本憩いの家	1997	19	348	
観光物産案内所（新幹線駅内）	2003	13	195	
東陽交流センターせせらぎ	2004	12	2,205	1 次避難所指定
松中信彦スポーツミュージアム	2009	7	415	
日奈久温泉センター	2009	7	1,299	
日奈久観光交流施設	2012	4	350	

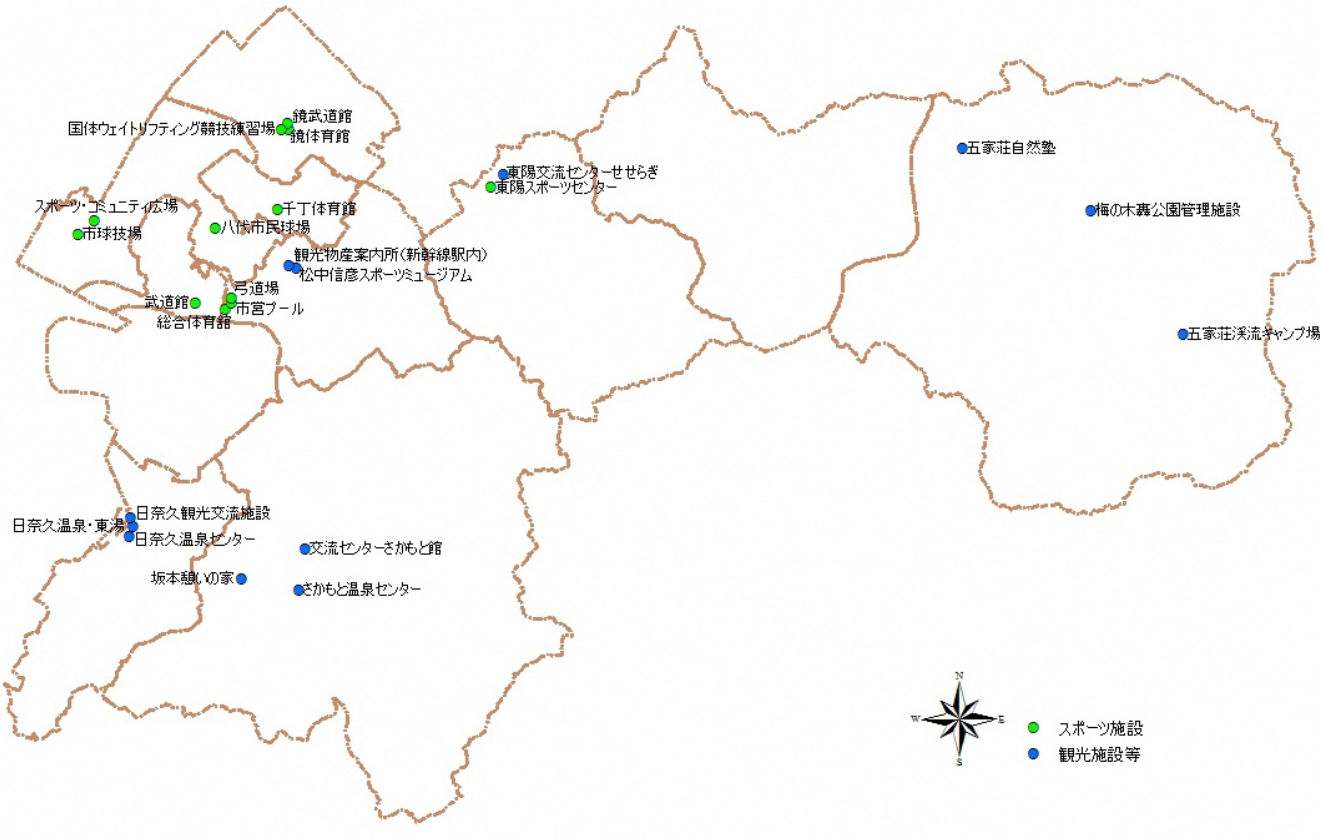


図　スポーツ・レクリエーション系施設　配置図

【整備状況】
〇スポーツ施設は12施設を整備しており、そのうち総合体育館を1次避難所に指定しています。
〇観光施設等は12施設を整備しており、そのうち2施設を1次避難所に指定しています。
〇観光施設等は、坂本地域、日奈久・二見地域、五家荘地域で地域の自然環境を活かした整備を行っています。

【建物状況】
〇スポーツ施設では、12施設のうち6施設が築30年を経過しています。
〇観光施設等では、日奈久温泉・東湯が築40年を経過しています。

【利用状況】
〇スポーツ施設の利用状況は、総合体育館で年間約15万人の利用者となっています。
〇武道館、総合体育館、弓道場、市営プール、市民球場、スポーツ・コミュニティ広場（H29年度よりテニスコート）、球技場、相撲場の8施設で指定管理者制度を導入しています。
〇観光施設等では、日奈久温泉センターで年間約18万人と最も多く利用されています。
〇松中信彦スポーツミュージアム、日奈久温泉センター、日奈久観光交流施設、日奈久温泉・東湯、さかもと温泉センター、交流センターさかもと館、坂本憩いの家、東陽交流センターせせらぎ、五家荘自然塾、五家荘渓流キャンプ場、梅の木轟公園管理施設の11施設で指定管理者制度を導入しています。

【整備方針】
〇施設については、定期的な点検と計画的保全により長寿命化を図ります。また、運営コストを抑え、質の高いサービスの提供を図るため、運営形態のあり方や適切な受益者負担についても検討を行います。
〇施設の更新や大規模改修時には、全体目標による総量縮減の範囲内で必要な機能の検討を行います。また、類似施設の配置状況や地域ごとの人口動態やニーズを把握し、学校教育施設の市民開放等を考慮する中で、市域全体での類似施設の集積状況を踏まえた施設のあり方を検討するとともに、提供するサービスや運営手法の見直しを進めます。
〇利用状況や民間施設を含む周辺施設の配置状況を勘案し、老朽化への対応が求められる施設については、施設の集約、廃止等も視野に入れた検討を行います。

4）産業系施設

（1）物産館・販売所等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
菜摘館	1996	20	267	
ふれあいセンターいずみ	1997	19	1,861	
千丁特産品直売所	2001	15	144	
八代よかとこ物産館	2008	8	806	

（2）産業振興センター等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
振興センター五家荘	1980	36	1,826	1 次避難所指定
働く婦人の家	1982	34	709	
高等職業訓練校	1982	34	899	
泉農村研修センター	1987	29	270	
振興センターいずみ	1997	19	1,553	

（3）産業施設等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
三ツ島観光漁業基地休憩所	1985	31	130	
五家荘やまめ中間育成施設	1990	26	340	
泉農林産物流通加工施設	1997	19	283	
東陽農産加工・貯蔵施設	2006	10	247	
水産物荷さばき施設	2015	1	796	

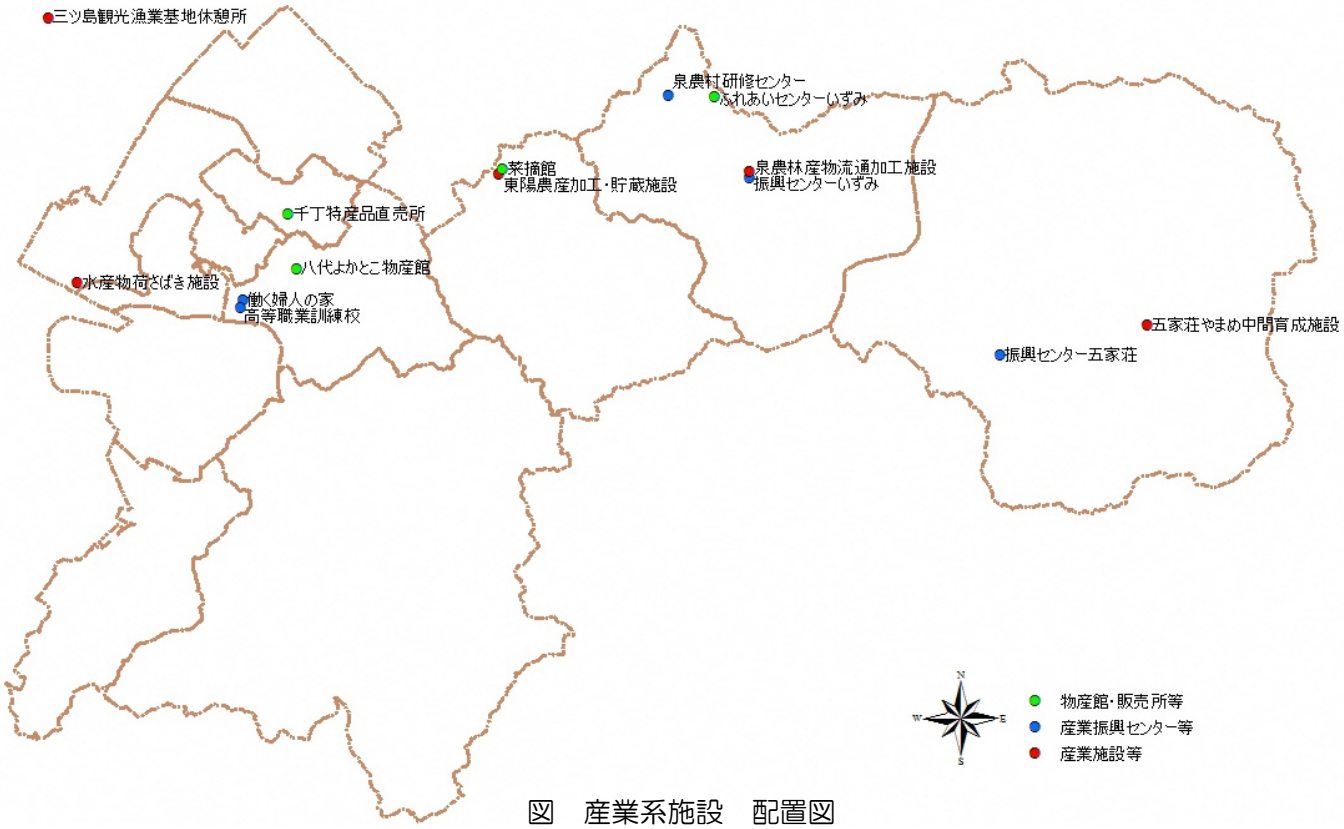


図　産業系施設　配置図

【整備状況】
〇物産館・販売所等は4施設を整備しています。
〇産業振興センター等は5施設を整備しており、そのうち振興センター五家荘を1次避難所に指定しています。
〇産業施設等は5施設を整備しています。

【建物状況】
〇物産館・販売所等では、築30年を経過している施設はありません。
〇産業振興センター等では、5施設のうち3施設が築30年を経過しており、振興センター五家荘については築50年を経過しています。
〇産業施設等では、三ツ島観光漁業基地休憩所が築30年を経過しています。

【利用状況】
〇東陽農産加工・貯蔵施設、振興センターいずみ、五家荘やまめ中間育成施設の3施設は比較的利用者が多い状況です。
〇水産物荷さばき施設は、主に漁業関係者に利用されています。また、体験型観光「やつしろ舟出浮き」における食事提供場所としても多くの方に利用されています。
〇八代よかとこ物産館の年間利用者数は約24万人を超え、菜摘館も約13万人と多くの利用者が訪れています。
〇ふれあいセンターいずみ等の販売所は、指定管理者制度を導入しています。

【整備方針】
〇公共性や地域性及び管理運営の効率性を勘案した上で、必要性の高い施設については、今後も長期に使用できるように定期的な点検と計画的保全により長寿命化を図ります。また、将来需要等を考慮し、市民ニーズの変化に対応できるよう最適な規模や運営手法の検討を行います。
〇地域活性化の視点から、魅力の発信等、更なる利用者数の増加に向けた取り組みを進めるとともに運営の効率化、収益性の向上を図ります。

5）学校教育系施設

（1）小学校

施設名称	建築年	最古築年数	延床面積（㎡）	備考
八千把小学校浜分校	1950～2002	66	391	
千丁小学校	1960～2005	56	5,878	
鏡小学校	1987～1989	29	6,192	
泉小学校	1965～2013	51	1,268	
太田郷小学校	1979～1988	37	8,784	
二見小学校	1968～1980	48	3,084	
龍峯小学校	1976～1980	40	2,649	
金剛小学校	1970～2014	46	4,119	
金剛小学校敷川内分校	1971～2004	45	365	H28 年度末廃校予定
宮地小学校	1972～1978	44	3,880	
松高小学校	1979～2008	37	7,753	
代陽小学校	1979～2008	37	7,023	
東陽小学校	1977～1984	39	2,456	
日奈久小学校	1975～1978	41	4,086	
文政小学校	1976～1995	40	5,682	
植柳小学校	1977～2008	39	5,929	
八千把小学校	1978～1981	38	7,439	
金剛小学校弥次分校	1978～2004	38	1,713	
鏡西部小学校	1980～1991	36	2,494	
郡築小学校	1981～2011	35	4,720	
有佐小学校	1981～1994	35	3,485	
高田小学校	1982～1984	34	6,226	
麦島小学校	1983～2012	33	6,375	
泉第八小学校	1985～1985	31	1,044	1 次避難所指定
八代小学校	2001～2012	15	5,978	
昭和小学校	1999～2012	17	3,705	
八竜小学校	2002～2002	14	3,897	

※建築年は校舎棟（特別教室棟含む）及び体育館などの主要な建物の建築年です
※延べ床面積は、校舎棟、体育館等の全建物の合算値（施設台帳面積）です
※学校施設は、棟数が多いことや増築を繰り返しているため、建築年の表記を変えています

（2）中学校

施設名称	建築年	最古築年数	延床面積（㎡）	備考
泉中学校	1965～2013	51	3,792	
日奈久中学校	1967～1979	49	3,576	
第一中学校	1972～1981	44	9,014	
東陽中学校	1970～1972	46	3,317	
二見中学校	1970～1972	46	2,669	
鏡中学校	1973～1998	43	9,931	
千丁中学校	1973～2003	43	6,712	
坂本中学校	1976～2006	40	4,037	
第四中学校	1979～2014	37	6,289	
第五中学校	1978～2007	38	5,030	
第二中学校	2006～2011	10	6,970	
第七中学校	1980～2013	36	4,752	
第六中学校	1979～2016	37	5,556	
第三中学校	1982～1982	34	7,314	
第八中学校	2009～2009	7	4,209	

※建築年は校舎棟（特別教室棟含む）及び体育館などの主要な建物の建築年です
※延べ床面積は、校舎棟、体育館等の全建物の合算値（施設台帳面積）です
※学校施設は、棟数が多いことや増築を繰り返しているため、建築年の表記を変えています

（3）特別支援学校等

施設名称	代表建築年	最古築年数	延床面積（㎡）	備考
八代支援学校	1975～2014	41	4,803	
くま川教室（適応指導教室）	1961	55	320	

※建築年は校舎棟（特別教室棟含む）及び体育館などの主要な建物の建築年です
※延べ床面積は、校舎棟、体育館等の全建物の合算値（施設台帳面積）です
※学校施設は、棟数が多いことや増築を繰り返しているため、建築年の表記を変えています

（4）給食センター

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
麦島学校給食センター	1983	33	628	
南部学校給食センター	1986	30	885	
西部学校給食センター	1990	26	1,143	
中部学校給食センター	1994	22	1,389	
東陽学校給食センター	2000	16	241	
千丁学校給食センター	2001	15	686	

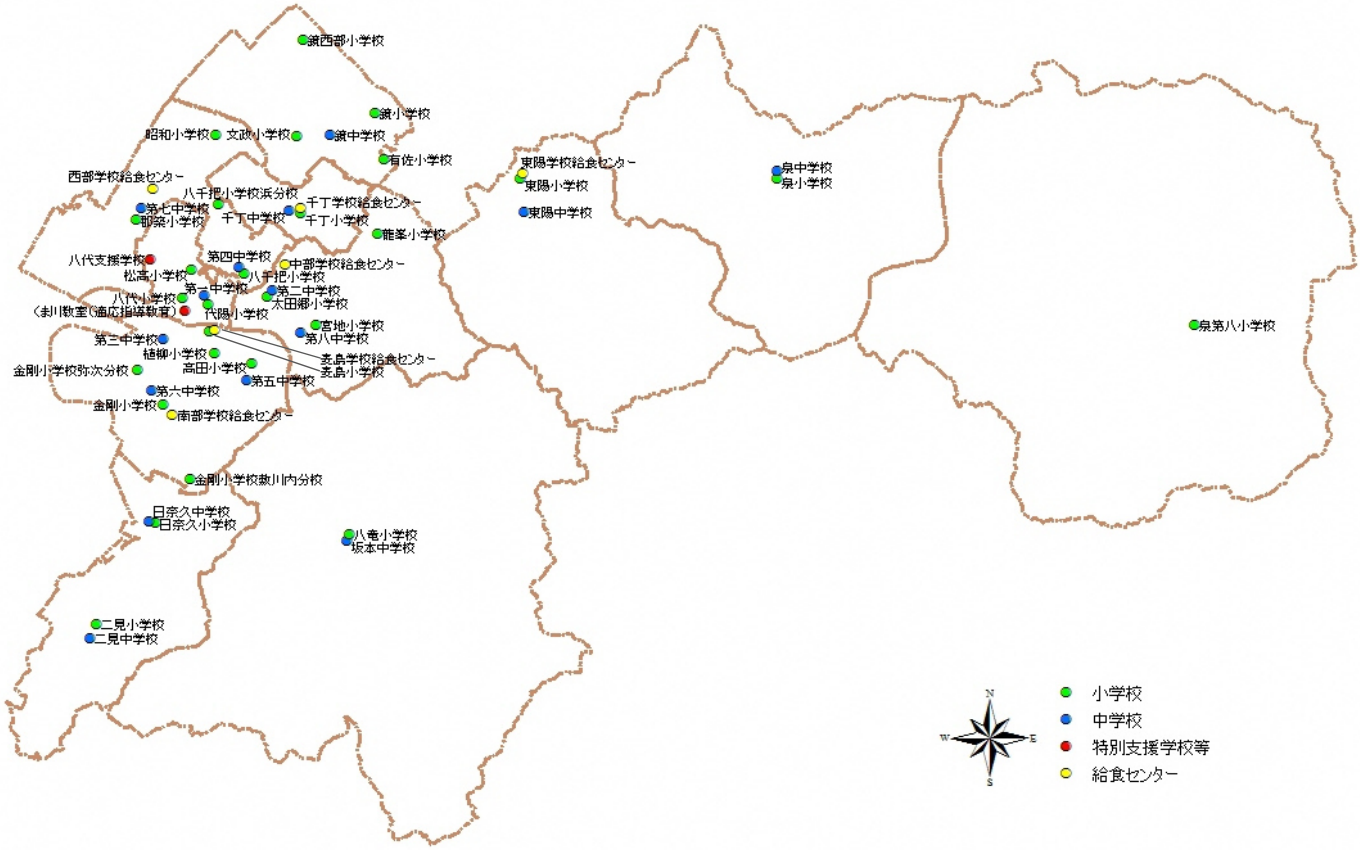


図　学校教育系施設　配置図

【整備状況】

〇小学校は27施設を整備しており、そのうち泉第八小学校を1次避難所に指定しています。また、金剛小学校敷川内分校は廃校の予定です。

〇中学校は15施設を整備しています。

〇特別支援学校等として八代支援学校、くま川教室（適応指導教室）の2施設を整備しています。

〇学校給食センター施設は6施設を整備しています。

〇学校教育系施設は、本市が保有する公共施設の中で最も多く保有量全体の約４割を占めています。

【建物状況】

〇小学校では、27施設のうち25施設が築30年を経過しています。そのうち八千把小学校浜分校は築60年を経過しており、早急に対応する必要があります。

〇中学校では、15施設のうち14施設が築30年を経過しています。

〇特別支援学校等では、支援学校が小学部、中学部の教室の一部を2014年に整備しています。くま川教室（適応指導教室）は、築50年を経過しており老朽化が進んでいます。

〇給食センターでは、6施設のうち2施設が築30年を経過しています。

【利用状況】

〇本市の児童・生徒数は、2014年時点で約1万人となっていますが、千丁小と松高小を除く全小中学校で減少傾向にあります。

〇小規模校においては、6年間クラス替えの実施ができず、複式学級が存在している状況です。

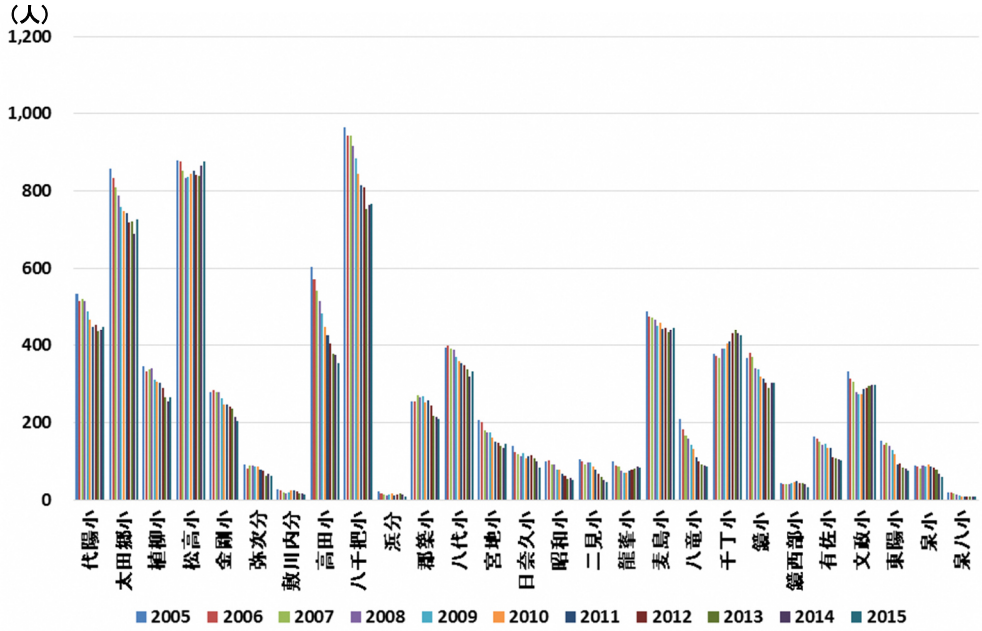


図　小学校の児童数推移

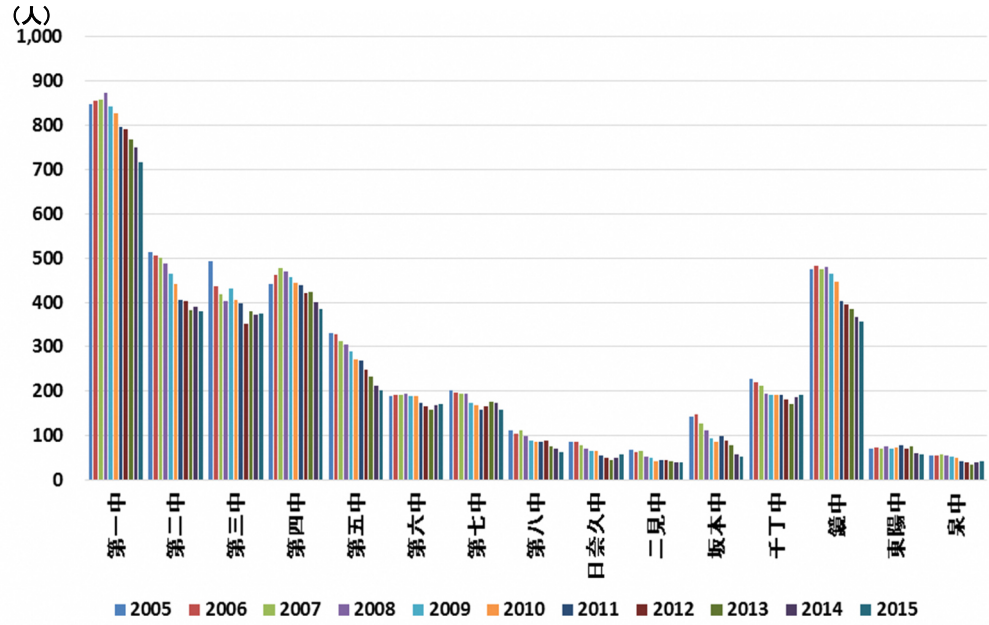


図　中学校の生徒数推移

【整備方針】

〇学校教育系施設については、将来の児童・生徒数や、国が示す「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引」を踏まえた適正化を検討します。

〇基本的には、今後も長期間の利用ができるように定期的な点検と計画的保全による施設の長寿命化を図るものとし、複式学級を有する小学校の適正規模化等「八代市立学校規模適正化基本計画」において個別に計画するものとします。

〇個別計画に併せて改築、改修の優先度を決定し、それぞれの状況に応じた改築、改修の内容及び時期を明らかにします。

〇給食センター及び学校給食調理場については、児童生徒数に併せて統廃合や民間委託等の検討を行う必要があります。

6）子育て支援施設

（1）幼稚園

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
太田郷幼稚園	1979	37	1,080	
千丁幼稚園	1978	38	560	
代陽幼稚園	1980	36	1,016	
麦島幼稚園	1994	22	762	
松高幼稚園	1998	18	958	
植柳幼稚園	2003	13	933	

（2）保育園

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
白島ぎんが保育園	1976	40	459	
郡築しおかぜ保育園	1988	28	623	
鏡第二保育園	1978	38	405	
宮地さくら保育園	1980	36	712	
太田郷ひびき保育園	1996	20	551	
河俣保育園	1996	20	289	
金剛みどり保育園	1998	18	546	
高田あけぼの保育園	2001	15	659	
千丁みどり保育園	2002	14	1,459	
鏡保育園	1994	22	854	
下岳保育園	1979	37	300	

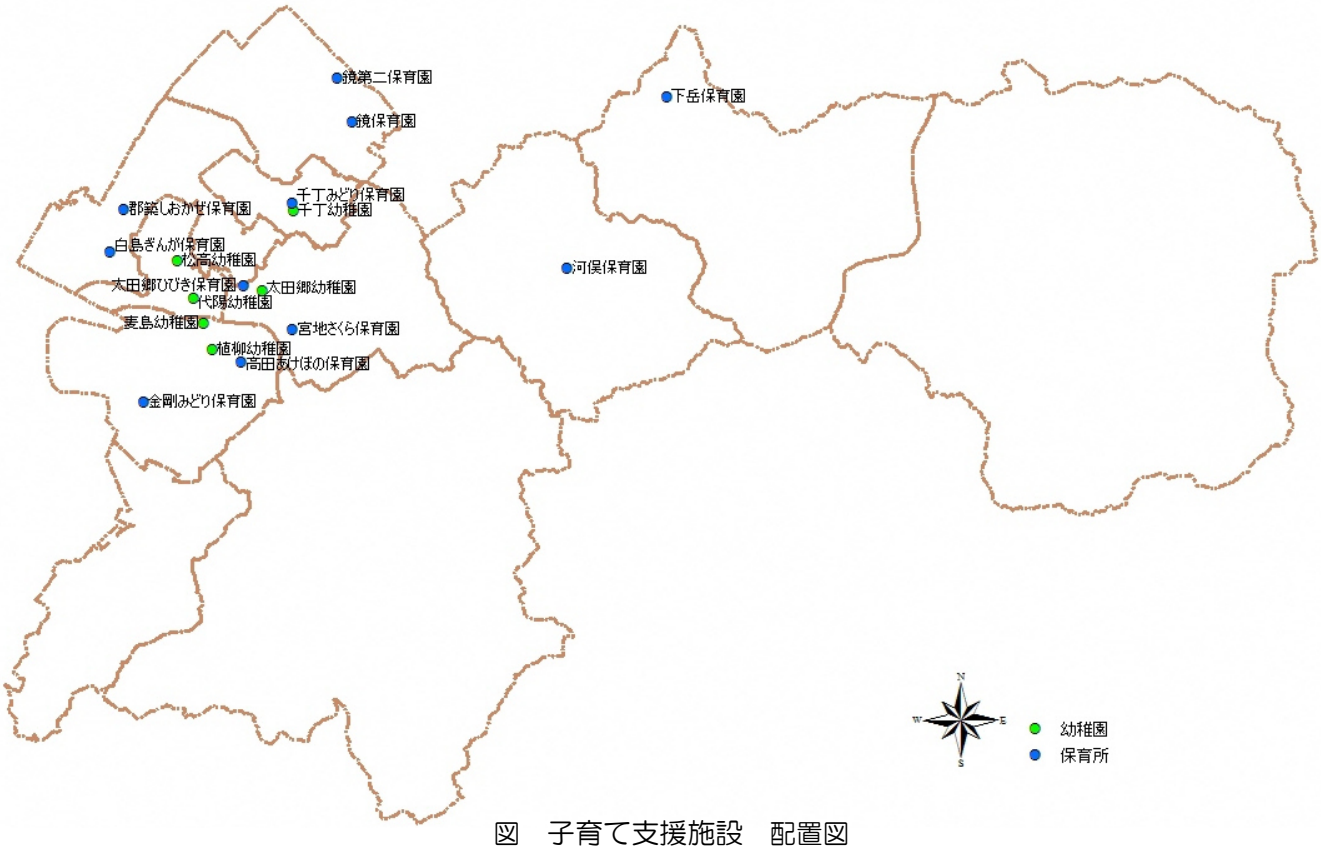


図　子育て支援施設　配置図

【整備状況】
○幼稚園は6施設を整備していますが、市街地に集中しています。
○保育園は11施設を整備しています。

【建物状況】
○幼稚園では、6施設のうち3施設が築30年を経過しています。
○保育園では、白島ぎんが保育園が築40年を経過しています。宮地さくら保育園及び下岳保育園は、破損や外傷が目立つ状態にあります。千丁みどり保育園は、比較的新しい施設ですが、破損や外傷が目立つ状態にあります。

【利用状況】
○園児数については、千丁幼稚園は増加傾向にありますが、その他の幼稚園では減少傾向にあります。

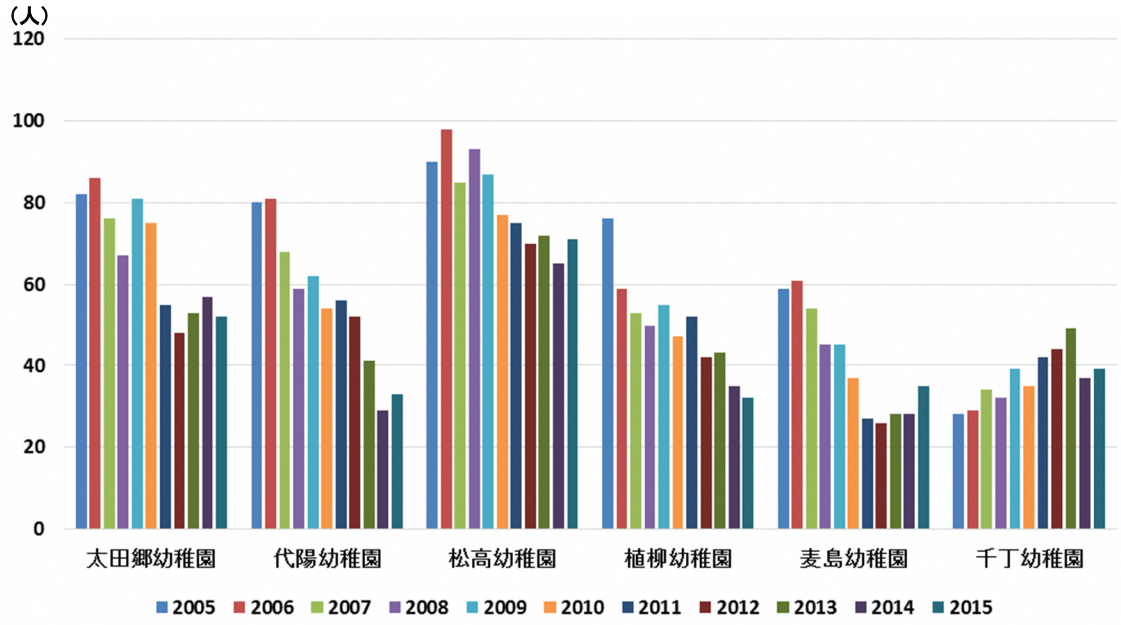


図　幼稚園児推移

【整備方針】
○幼稚園及び保育園のあり方については、子ども・子育て支援新制度のもと、園児数の推移、利用者ニーズを把握し、建物状況等を勘案する中で、施設の集約化や公共施設への転用について検討します。
○子育て支援施設は、地域との関連が深く利用者が減少傾向にあることから単純に統廃合等の判断をすることは難しいため、今後は民営化の検討及び学校施設等との統合等を検討していきます。

7）保健・福祉施設

（1）地域福祉施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
鏡地域福祉センター	1971	45	336	
総合福祉センター	1975	41	891	
地域ふれあいセンター	1979	37	240	
柿迫生きがいセンター	1980	36	264	
泉地域福祉センター	1994	22	1,274	
東陽地域福祉保健センター	1995	21	1,846	
坂本地域福祉センター	1996	20	1,298	

（2）高齢者・障がい者福祉施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
西松江城老人憩いの家	1975	41	178	
五家荘憩いの家	1980	36	308	
鏡老人デイサービスセンター	1992	24	278	
泉憩いの家	1994	22	216	
五家荘デイサービスセンター	1999	17	360	
シルバーワークプラザ八代	2001	15	622	
希望の里たいよう	2008	8	2,259	

（3）保健衛生施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
保健センター	1991	25	1,533	
鏡保健センター	1995	21	1,066	1 次避難所指定
千丁地域福祉保健センター	-	-	-	千丁文化センター内 (H29 年度から八代市公民館内)

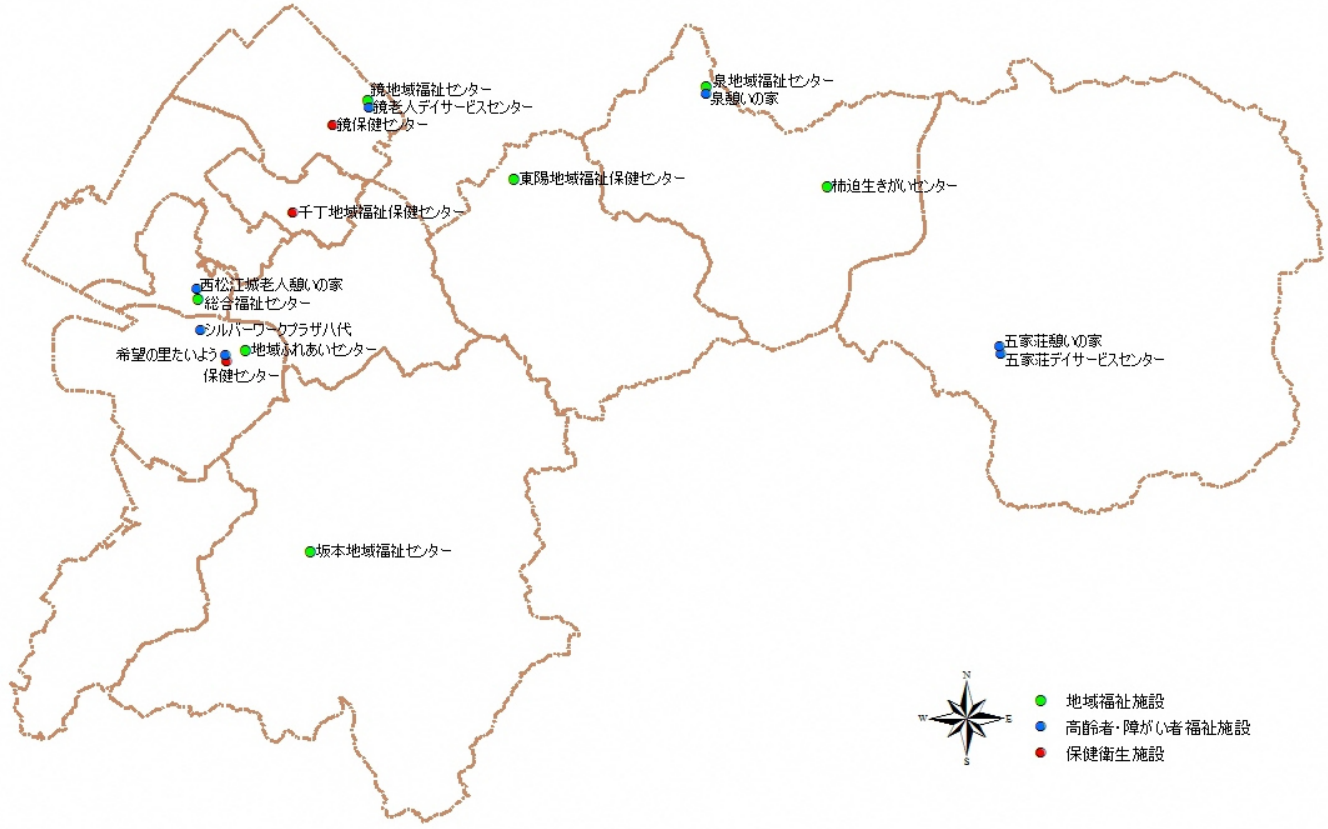


図　保健・福祉施設　配置図

【整備状況】

〇地域福祉施設は７施設を整備しています。
〇高齢者福祉施設は６施設、障がい者福祉施設は１施設を整備しています。
〇保健衛生施設は３施設を整備しており、そのうち鏡保健センターを１次避難所に指定しています。

【建物状況】

〇地域福祉施設では、７施設のうち２施設が築 40 年を経過しており、破損や外傷が見られます。特に鏡地域福祉センターは、破損や外傷が目立つ状態となっています。
〇総合福祉センターでは、大規模改修を実施しており、目立った破損や外傷は改善していますが、設備等は経年劣化による破損等が見られます。
〇高齢者・障がい者福祉施設では、西松江城老人憩いの家が築 40 年を経過しています。
〇鏡老人デイサービスセンターでは、破損や外傷が目立つ状態となっています。
〇保健センターでは、屋上防水や電気設備の改修が必要な状態となっています。

【利用状況】

〇西松江城老人憩いの家や鏡地域福祉センターの利用度は高くなっています。

【整備方針】

〇地域福祉施設は、各施設の利用状況だけでなく、地域性や公共施設の必要性等を踏まえ、適正な施設の配置及び運営方法の適正化を図るとともに、譲渡や廃止等を含めて検討します。

〇高齢者・障がい者福祉施設は、地域性などから施設需要等が見込まれる場合は、効率的な運営及び維持管理に努めることにより施設の長寿命化を図ります。なお、今後の利用見込み並びに周辺地域の民間事業所の設置状況等を踏まえ、施設需要が見込めない場合は、廃止等を含めて施設の適正化を図ります。

〇保健衛生施設は、市民の健康保持及び福祉の増進を図るための施設であり、今後も長期間利用できるように定期的な点検と計画的保全により施設の長寿命化を図るとともに、施設の適正配置についても検討します。なお、今後の利用見込みや周辺地域の民間事業所の整備状況によっては、用途変更や廃止等を含めて検討します。

8）医療施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
市立病院	1969	47	3,904	仮設棟にて一部診療中
下岳診療所	1982	34	356	医師住宅含む
椎原診療所	2004	12	270	医師住宅含む
泉歯科診療所	-	-	-	振興センターいずみ内

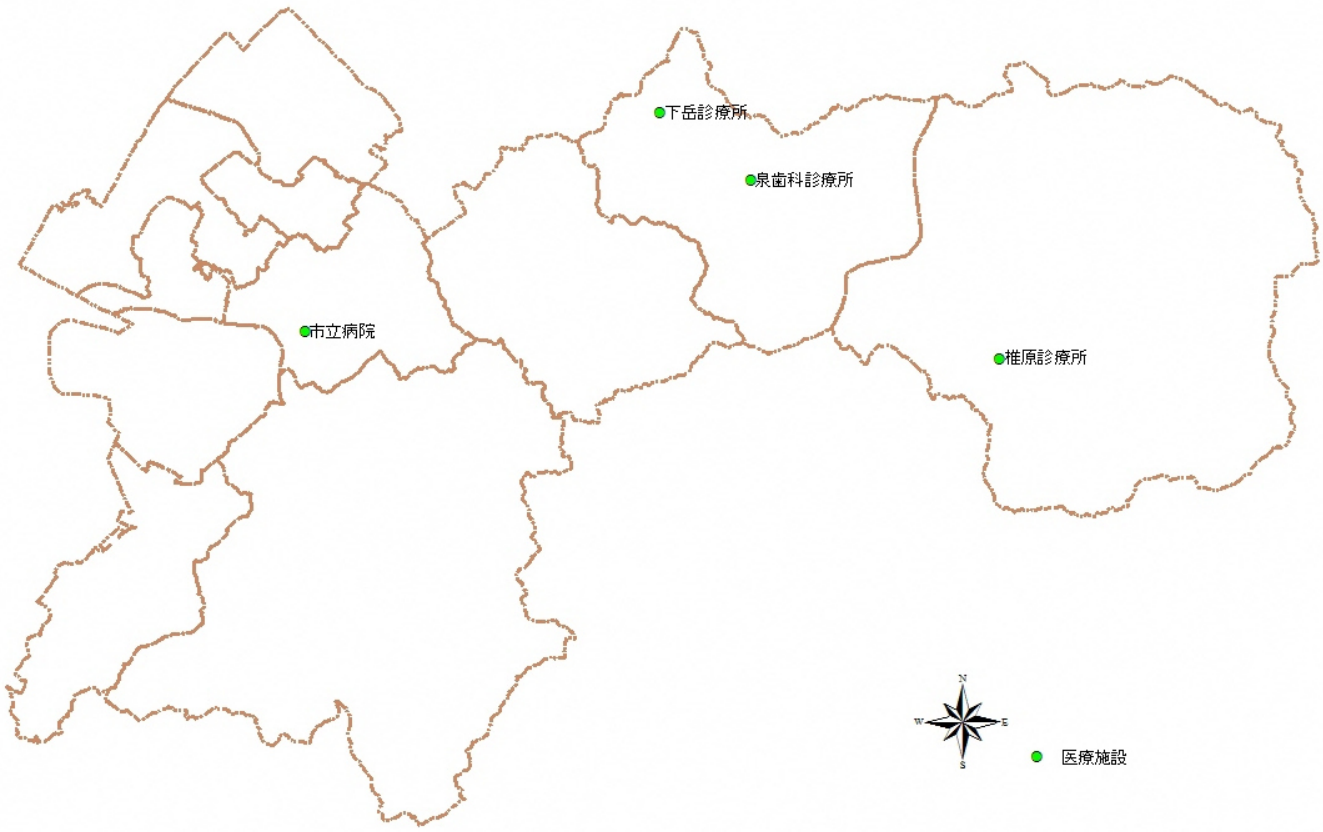


図　医療施設　配置図

【整備状況】
○医療施設は病院 1 施設、診療所 3 施設を整備しており、泉歯科診療所は振興センターいずみ内に併設しています。

【建物状況】
○市立病院は、築 40 年を経過していますが、熊本地震により被災し使用困難となっています。
○下岳診療所は、築 30 年を経過しています。

【利用状況】
○市立病院は熊本地震により被災したため、現在仮設棟にて外来診療を行っています。

【整備方針】
○市立病院については、人口減少・高齢化等を見据えながら、地域の医療ニーズと照らし合せた医療機能の提供について関係機関と協議をしながら、効率的な管理・運営が実施できるよう検討します。
○診療所については、地域性などから施設需要が見込まれる場合やへき地医療の確保の観点から、効率的な管理・運営に努めることにより長寿命化を図ります。なお、今後の利用見込みや周辺地域の民間診療所の利用状況等を踏まえ、施設需要が見込めない場合は、廃止等を含めて施設の適正化を図ります。

9）行政系施設

（1）庁舎・支所・出張所

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
坂本支所	1967	49	2,797	
市役所	1972	44	12,455	仮設施設等で別途運営中
市庁舎別館	1972	44	1,321	仮設施設等で別途運営中
泉支所	1973	43	2,046	1 次避難所指定
日奈久出張所	1978	38	119	
東陽支所	1979	37	1,740	1 次避難所指定
鏡支所	1988	28	4,353	1 次避難所指定
千丁支所	1993	23	4,298	1 次避難所指定
龍峯出張所	1993	23	74	

※日奈久、龍峯出張所以外は公民館内に設置しているため未記載

（2）事務所等

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
八千把地区土地区画整理事務所	1993	23	138	

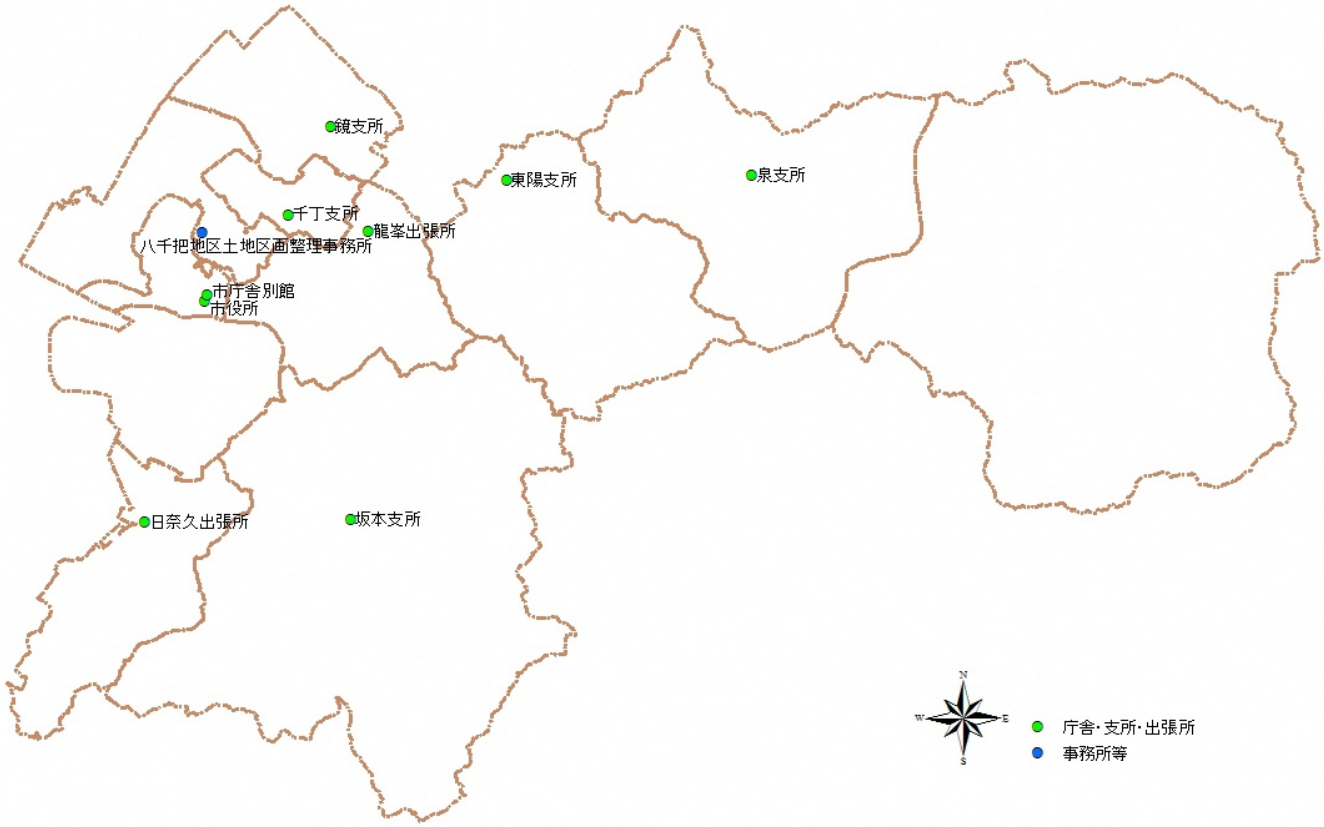


図　行政系施設　配置図

【整備状況】
〇庁舎・支所・出張所は、市役所本庁舎及び別館の2施設、支所が5施設、出張所が2施設を整備しており、そのうち4施設を1次避難所に指定しています。
〇事業事務所として八千把地区土地区画整理事務所を整備しています。

【建物状況】
〇庁舎・支所・出張所では、9施設のうち6施設が築30年を経過しています。市役所本庁舎及び別館は、熊本地震により被災し建替えを計画しています。
〇坂本支所、泉支所は築40年を経過しており、早急な対応が必要な状況にあります。

【利用状況】
〇行政サービス等の基幹施設として多くの住民が利用しています。

【整備方針】
〇既に建設が決定している新庁舎は、建設計画に基づき建設を進め、完成後の維持管理について、効率的な維持管理とファシリティマネジメントの概念を導入した新たな管理手法を検討し、維持管理費の最適化に努めます。
〇今後は行政サービスを提供するための基盤施設として、地域の特性、将来の人口動態の変化を踏まえた上で、住民生活をより豊かにする施設機能等も組み入れる等も念頭に統廃合等の検討が必要となります。

10）公営住宅

施設名称	代表 建築年	築年数	延床面積 （㎡）	備考
迎町団地	1950	66	381	
毘舎丸団地	1951	65	145	
古城町団地	1952	64	1,124	
沖町団地	1953	63	104	
妙見町団地	1953	63	168	
日奈久団地	1954	62	248	
植柳上町第２団地	1959	57	252	
海士江町道上団地	1961	55	273	
豊原下町団地	1962	54	72	
若宮団地	1964	52	2,490	
三江湖団地	1965	51	632	
井揚町団地	1967	49	4,623	
中次団地	1968	48	3,408	
流藻川団地	1974	42	9,520	
築添団地	1976	40	15,122	
西宮団地	1978	38	1,709	
上日置団地	1979	37	915	
高島団地	1981	35	6,796	
郷開団地	1982	34	4,430	
下岳上団地	1983	33	358	
麦島団地	1984	32	9,037	
渕之本団地	1988	28	1,132	
坂本駅前団地	1990	26	412	
西片町団地	1993	23	2,164	
氷川台第二団地	1993	23	122	
海士江町団地	1995	21	2,771	
公営楠住宅	1997	19	1,896	
平団地	1997	19	171	
新町団地	2000	16	1,871	
氷川台団地	2000	16	636	
植柳上町第１団地	2001	15	3,275	

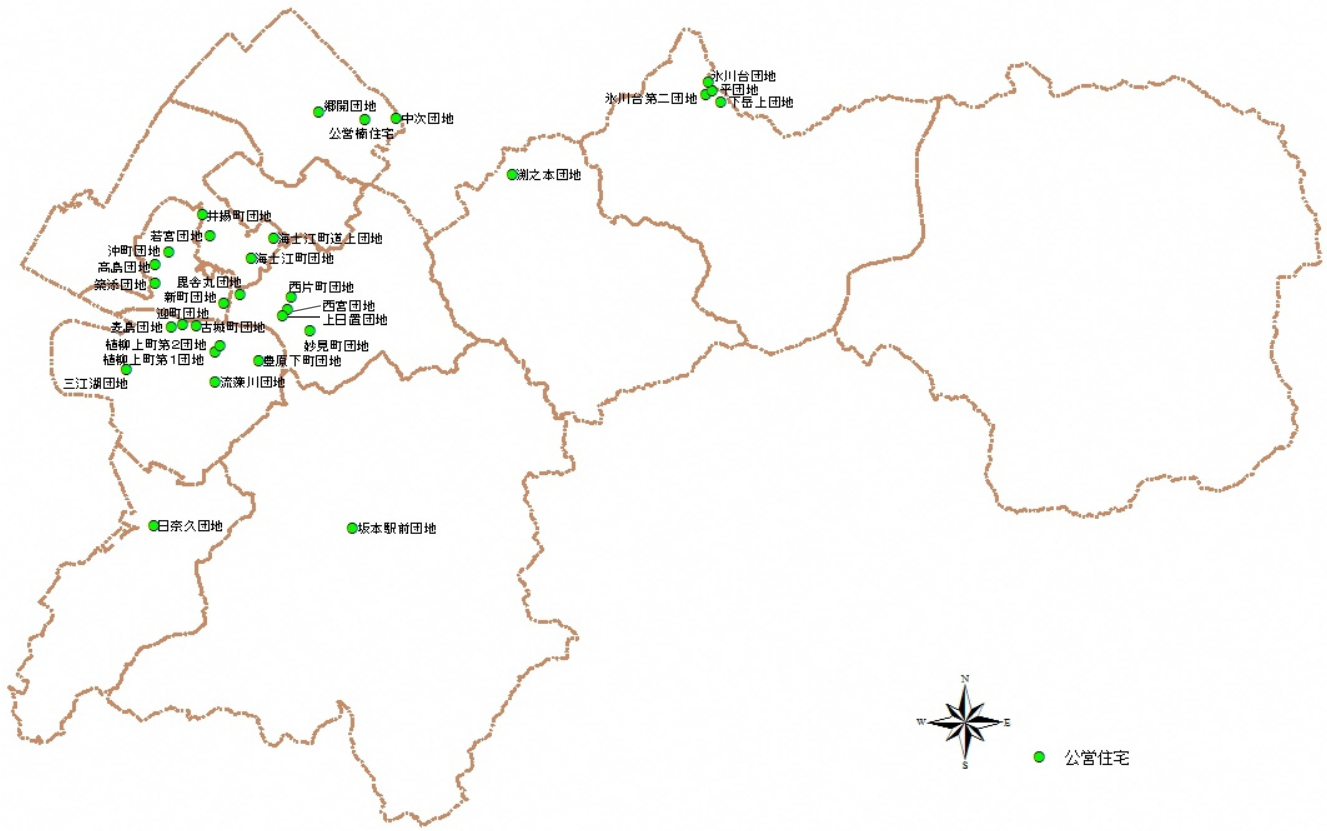


図　公営住宅　配置図

【整備状況】

〇住宅供給の安定と住環境の向上を図ることを目的とし、約1,364戸（平成27年度末時点）の市営賃貸住宅を管理しています。本市が保有する公共施設の中では学校教育施設に次いで保有量が多く、保有量全体の約16%を占めています。

【建物状況】

〇公営住宅では、31施設のうち21施設が築30年を経過しています。そのうち6施設は築60年を経過しています。

【利用状況】

〇用途廃止を検討している団地については、居住者に対し住み替え等を推奨しています。

【整備方針】

〇本市では、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする「八代市営住宅長寿命化計画」を策定しています。

〇公営住宅は、歳入源としての意味合いと住居の提供という福祉的な側面もあるため、更新等の際には、将来発生すると思われる歳入と歳出の両面で考慮する必要があります。また、居住者が存在するため、廃止等の実施においては詳細な個別計画を検討する必要があります。

〇当該計画は必要に応じて見直すものとし、活用手法の検討や長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ります。

11）供給処理施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
衛生処理センター	1960	56	246	
清掃センター	1975	41	7,833	
最終処分場（南平和町）	1983	33	162	
水島最終処分場	1991	25	209	
郡築産業廃棄物処理施設最終処分場	1993	23	162	
浄化槽汚泥処理施設	2006	10	1,439	

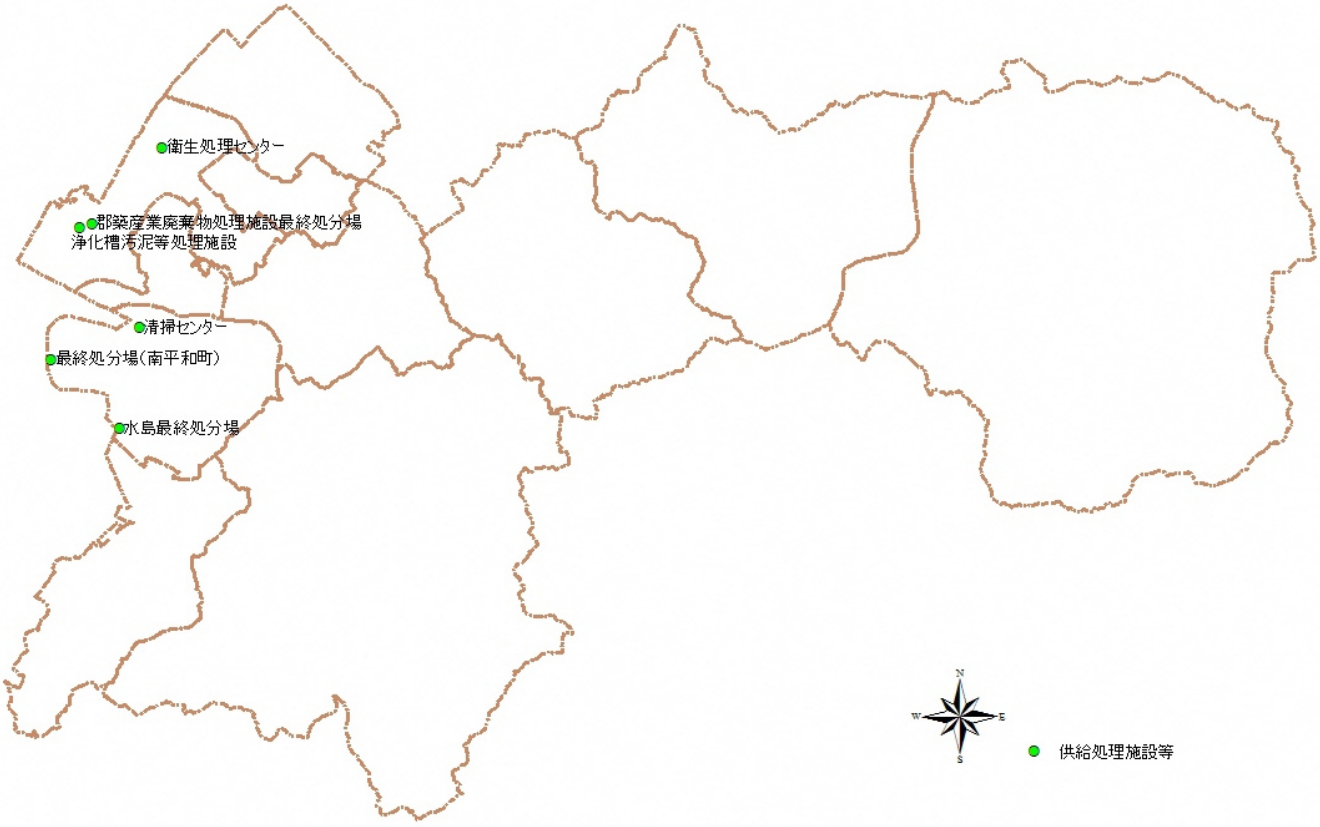


図　供給処理施設　配置図

【整備状況】

〇供給処理施設は清掃工場1施設、し尿処理場2施設、最終処分場3施設を整備しています。

【建物状況】

〇供給処理施設では、6施設のうち3施設が築30年を経過しています。

〇プラント施設は、他の施設と比較して耐用年数が短く、大規模改修や建替えサイクルが短いため、コスト負担が大きな課題といえます。

【整備方針】

〇清掃センターについては、環境センター稼動後、施設の解体を進めていくと同時に跡地利用についても検討していきます。

〇公共性や整備目的を整理し、地域性、管理運営の効率性を勘案した上で、必要性の高い施設については、今後も長期に使用できるように定期的な点検と計画的保全により長寿命化を図ります。

〇将来需要等を考慮し、市民ニーズの変化に対応できるよう近隣自治体との広域連携も含め、最適な規模や運営手法の検討を行います。

12）その他施設

施設名称	代表建築年	築年数	延床面積（㎡）	備考
旧千丁駐在所	1969	47	80	用途廃止
旧日奈久老人憩の家	1973	43	216	用途廃止
旧田上スポーツセンター	1975	41	596	用途廃止
旧泉第一小学校	1975	41	1,677	廃校校舎
旧泉第二小学校	1977	39	2,146	廃校校舎
旧日奈久若竹保育園	1978	38	717	廃園園舎
旧八代東高校分校跡倉庫	1980	36	656	用途廃止
斉場	1980	36	833	
大型共同作業所	1980	36	450	利用停止中
食肉センター	1981	35	1,446	休止中
食肉流通施設	1981	35	805	休止中
旧泉第三小学校	1983	33	1,193	廃校校舎
旧河俣小学校	1986	30	2,145	廃校校舎
旧おおぞら授産所	1986	30	622	貸付中
石橋いこいの家	1990	26	101	貸付中
旧種山小学校内ノ木場分校	1992	24	915	廃校校舎
旧日奈久温泉・西湯	1994	22	92	用途廃止
旧宮地東小学校	1997	19	1,276	民間活用中
新八代駅関連施設	2004	12	1,629	
旧鮎帰保育所	1975	41	318	用途廃止
旧松陵スポーツセンター	1965	51	862	用途廃止
旧百済来診療所（貸付）	2005	11	78	貸付中
栗木保育園	1981	35	409	
五家荘保育園	1988	28	150	

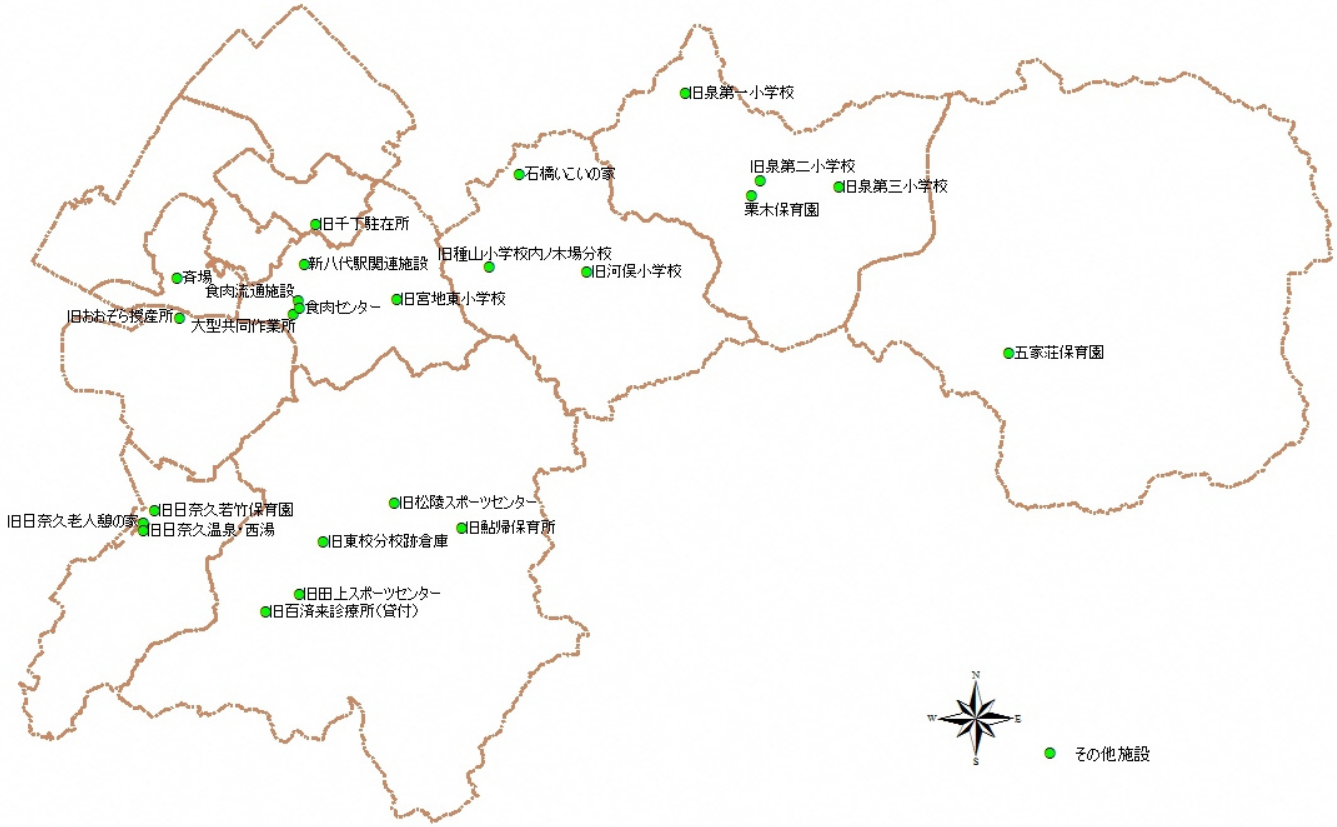


図　その他施設　配置図

【整備状況】

○用途廃止後、貸付や民活化等により有効利用が実現できている施設や、用途変更等の活用方法が決定していない施設等があります。

【整備方針】

○用途廃止等により普通財産となる施設のうち、比較的新しく安全性に問題がない施設については、他施設との集約化や複合化等の有効活用や民間活用などを検討します。また、老朽化が著しく施設機能上、リノベーションや長寿命化等の対応で高コストとなり利活用が困難な施設については、解体も視野に入れて検討します。

○既に用途廃止等により解体すべき施設においては、原則として解体していくものとします。

第 5 章　計画の推進

1）推進体制

計画の推進にあたっては、「第３章：公共施設等の管理に関する基本的な方針」に基づき実施します。

（1）庁内推進体制

【公共施設等の管理運営等の現状】

公共施設等の維持管理（営繕補修を含む）や公共施設等の運営（施設サービスや活動等）については、各施設等の所管部署が個別に実施しています。

また、各施設等に係る更新、修繕、維持管理の履歴等の保全データについても、各施設等の所管部署が個別に管理をしている状況です。

【庁内推進体制の整備】

これまでの公共施設の改修や維持管理、インフラ施設の長寿命化等については、それぞれの分野で個別に取り組みが進められてきました。

計画策定後の庁内推進体制としては、計画の進行管理と公共施設に係る更新、修繕等の年度計画の実践、管理等を一つの部署で一体的に実施していくために、ハード面の事業評価が可能な専門部署を整備することが望ましく、また、公共施設の更新や大規模改修等の実施にあたって庁内横断的な意思決定や調整を図るための推進委員会等を創設し推進してまいります。

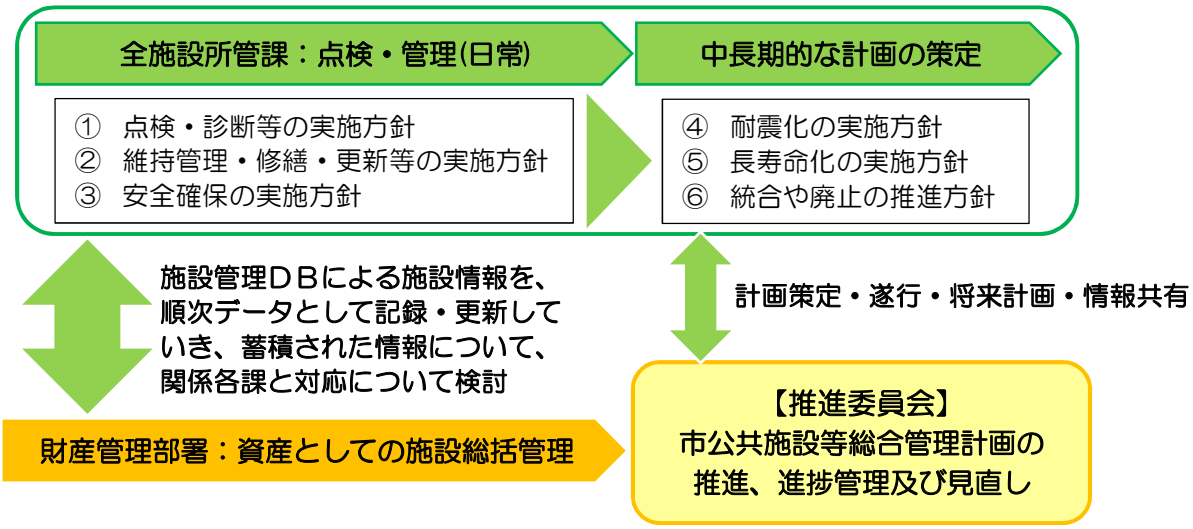


図　庁内推進体制イメージ

2）計画の進め方

【PDCA のマネジメントサイクルに基づいた推進計画の見直し】

推進計画の定期的な検証と見直しにあたっては、推進計画の策定（Plan）、アセットマネジメントの取り組みの実施（Do）、実施結果の検証（Check）、推進計画の見直し（Action）といった「PDCA のマネジメントサイクル」に基づいて実施し、次期計画期間に更新時期を迎える公共施設の複合化等についてもあわせて検討を行います。

実施結果の検証においては、推進計画の進捗状況の評価や施設老朽化度の判定等、取り組みにより目標とする成果が現れているかといった視点での検証を行います。

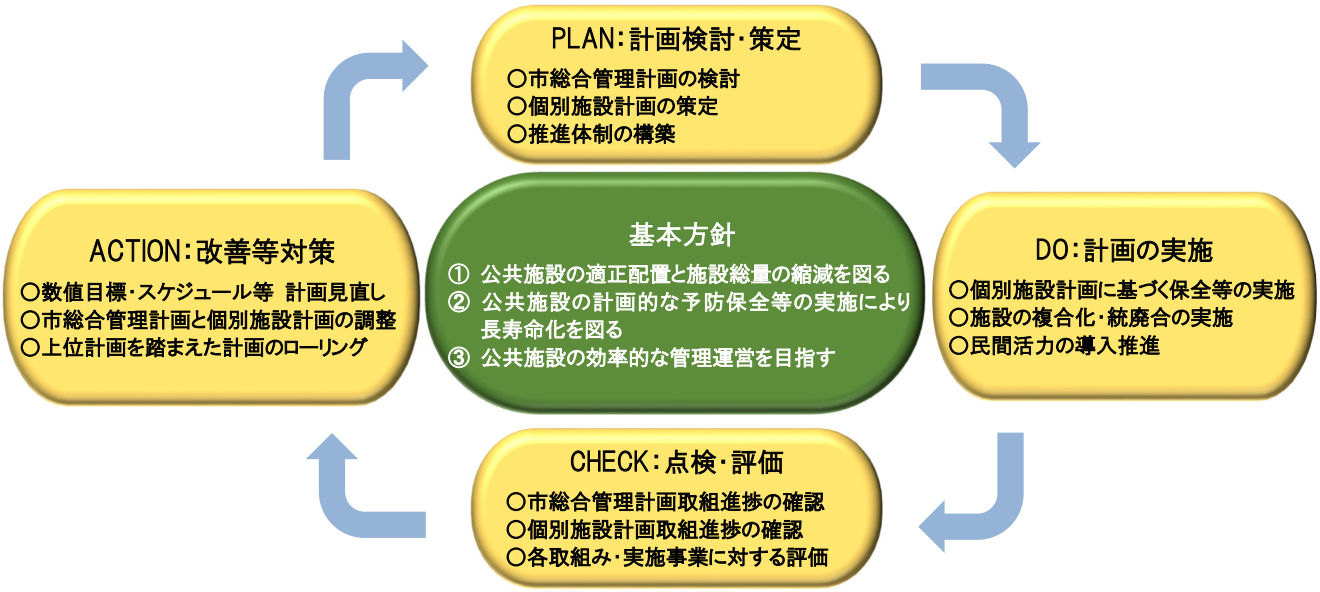


図　推進に向けた体制及びPDCAサイクル

用語集

ファシリティマネジメント

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（ＪＦＭＡ）によれば、ファシリティマネジメント（ＦＭ）を「企業・団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動」と定義しており、ＦＭを経営的視点に立った総合的な活動として捉えています。 ＦＭの活用分野は、企業はもとより病院、学校、官公庁その他全ての事業体となっています。

PFI

PFI（Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。

PPP

PPP（Public Private Partnership パブリック・プライベート・パートナーシップ）とは、公民連携という意味で、PPP には PFI 事業や指定管理者制度、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれます。

サウンディング調査

施設のマネジメントにおいて、企画・検討段階で、一般の事業者等に対して意向調査等を行い、より計画の質を高めることを目的とした調査をいいます。

ライフサイクル コスト

ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）は、施設の建設に必要なコストのほか、運営にかかる光熱水費や保守点検関係費などの維持管理費等、建物のライフサイクル（建設から解体まで）に係る経費のことをいいます。

長寿命化

定期的な施設点検を行い、建物に損傷が拡大する前に、適切な処置を行うことで、建物の性能、機能を確保しながら、耐用年数を伸ばすことをいいます。

バリアフリー

高齢者、障がい者、子供、妊婦などが建築物を利用するときに支障となる障壁（バリア）を取り除くことをいいます。