

# 宇部市総合福祉会館の今後のあり方の方向性

～宇部市総合福祉会館個別施設計画～

2020年3月

宇部市健康福祉部

## 目 次

1	宇部市総合福祉会館の個別施設計画策定の背景・目的等	1
	(1) 背景	1
	(2) 目的	1
	(3) 計画期間	1
2	宇部市総合福祉会館の目指すべき姿	2
3	宇部市総合福祉会館の現状	3
	(1) 施設概要	3
	(2) 利用状況	3
	(3) 維持・管理コストの状況	4
	(4) 法定耐用年数での更新コスト	5
4	宇部市総合福祉会館整備の方針等	5
	(1) 宇部市総合福祉会館の維持管理計画の基本方針	5
	(2) 改修等の基本的な方針	6
	(3) 維持管理の項目・手法等	6
	(4) 長寿命化に必要な経費	7
	(5) 今後の方向性	8

# 1 宇部市総合福祉会館の個別施設計画策定の背景・目的等

## (1) 背景

平成 28 年 3 月に策定した「宇部市公共施設等総合管理計画」によると、本市の福祉施設は、市民福祉の増進を図る施設として 11 施設、延床面積約 1.4 万 m<sup>2</sup>を有している。

建築年を見ると、築 34 年以上の施設が 7 施設、34 年未満の施設が 4 施設であり、老朽化した施設が多く存在するうえ、耐震性が確保されていない施設は 6 施設で、過半数を上回った状態にある。

なかでも宇部市総合福祉会館は、昭和 49 年に建築され、築 45 年を経過し、耐震性も確保されておらず、今後の老朽化対策・安全性の確保が喫緊の課題である。

今後、本市においても耐震化や老朽化対策などの施設整備の必要性が高まる一方、人口減少や少子高齢化の進展による社会構造の変化に伴い、本市の財政状況はより厳しくなると予想される。

以上のことから、所管する施設を可能な限り長期的に使用し、施設整備にかかるコストを抑制することを考慮した施設整備の方針・計画を検討する必要がある。

## (2) 目的

利用者の安全を早急に確保するため、福祉施設の整備を従来の改築(建て替え)中心に実施すると、今後、改築に伴う多額の費用が短期間に集中し、市の財政に過大な負担が生じることとなる。

このため、施設整備に「長寿命化」という考え方を取り入れ、効率的な修繕や改修等の実施により、施設の機能を保持し、これまで以上に長く使い続けることで、コストの縮減・財政負担の軽減・平準化を図ることが必要である。

以上を踏まえ、上位計画である「宇部市公共施設等総合管理計画」との整合性を図りながら、「宇部市総合福祉会館個別施設計画」(以下、「個別計画」という。)を策定する。

## (3) 計画期間

計画期間は、2020 年度から 2029 年度までの 10 年間とする。

ただし、社会情勢等の変化で対応が必要となった場合は、計画期間に関わらず見直しを行うものとする。

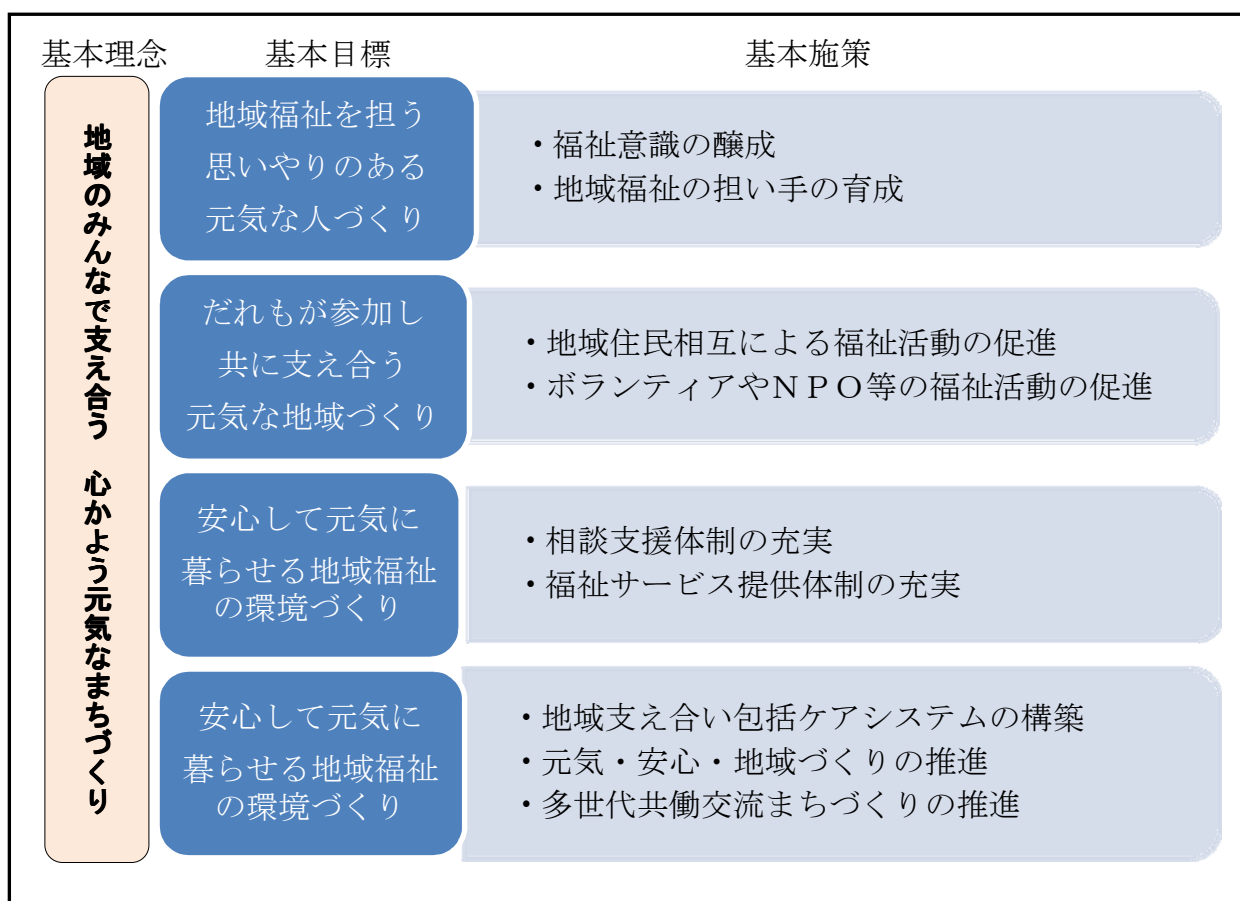
## 2 宇部市総合福祉会館の目指すべき姿

福祉施設整備は本市の福祉行政のソフト面の施策と連携しながら進めることが不可欠である。

本市では、「第一次みんなで支え合う元気なうべ地域ふくしプラン」（以下「プラン」。）を策定し、「地域のみんで支え合う 心かよう元気なまちづくり」を基本理念に掲げ、福祉施策に取り組んでいる。

宇部市総合福祉会館は、地域福祉の基盤となる諸団体の活動拠点としての役割を果たすだけでなく、複雑化・多様化する社会問題や生活上の様々な課題に対応するために地域福祉の向上を推進していく場であることが求められる。

そこで、プランで掲げる施策体系の達成に資する施設であることを目指すべき姿とする。



出典：地域ふくしプラン

### 3 宇部市総合福祉会館の現状

#### (1) 施設概要

(2019年4月1日時点)

名称	住所	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	耐用 年数	耐震	
						診断	改修
宇部市総合福祉会館	宇部市琴芝町二丁目 505 番地 1	3,310.58	RC	1974	50	済	未済

#### (2) 利用状況

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
供用日数(日)	347	347	347	347	347	347	347
延べ利用者数(人)	140,249	134,649	133,908	128,639	126,066	121,620	122,031
1日当たりの利用者数(人)	404.1	388.0	385.9	370.7	363.3	350.4	351.6

地域福祉・指導監査課作成

2018年度の利用者数は、122,031人で、1日あたりの利用者数は351.6人である。利用者数は年々減少傾向にあり、2018年度の利用者数は2012年度の87%となっている。

### (3) 維持・管理コストの状況

(単位：千円)

			2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	
支出	人件費	専任職員	一般職員	0	0	0	0	0	0
			嘱託職員	0	0	0	0	0	0
			臨時職員	0	0	0	0	0	0
			小計(人件費)	0	0	0	0	0	0
	施設管理にかか る支出		光熱水費						
			修繕費	1,340	719	563	2,027	714	2,693
			消耗品費						
			その他						
		役務費(施設管理分)	10	10	9	10	10	10	
		役務費(火災保険料)	上記に含む	上記に含む	上記に含む	上記に含む	上記に含む	上記に含む	
		使用料・賃借料							
		工事請負費	5,066						
		減価償却費	9,535	9,535	9,535	9,535	9,535	9,535	
		その他							
	小計(施設管理コスト)	15,951	10,264	10,107	11,572	10,259	12,238		
	事業運営にかか る支出	報償費	2						
		需用費(事業運営分)							
		役務費(事業運営分)							
		事業委託費							
		その他							
小計(事業運営コスト)		24							
指定管理者にかか る支出	19,200	19,200	17,425	17,425	17,425	17,425			
支出合計	35,175	29,464	27,532	28,997	27,684	29,663			
収入	直接的収入	使用料							
		貸付料	1,403	1,024	530	527	521	590	
		駐車場料金							
		その他(私用電気水道料等)	1	1	1	1	1	1	
		小計(直接的収入)	1,404	1,025	531	528	522	591	
	間接的収入	補助金(国・県)							
		その他							
		小計(間接的収入)	0	0	0	0	0	0	
収入合計	1,404	1,025	531	528	522	591			
年間収支(千円)	-33,771	-28,439	-27,001	-28,469	-27,162	-29,072			

出典：公共施設カルテ(情報シート)

(4) 法定耐用年数での更新コスト（宇部市公共施設等総合管理計画策定時）

宇部市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月策定）において、全てのハコモノ施設を法定耐用年数で更新（再建築）する場合、今後 30 年間で必要となる年平均の更新必要額は 67 億円と試算されている。

このうち、総合福祉会館を法定耐用年数で更新（再建築）する場合の更新必要額は約 11 億円（約 3,600 万円/年）である。

更新（再建築）費用
11 億円

## 4 宇部市総合福祉会館整備の方針等

(1) 宇部市総合福祉会館の個別施設計画の基本方針

公共施設等総合管理計画の基本方針	原則 1：量を減らす 原則 2：大切に使う 原則 3：かしこく使う 原則 4：将来に備える
公共施設等総合管理計画の施設類型別方針 【福祉施設】	施設更新時の減築、周辺施設との複合化や統合、施設状況に応じた施設使用料の検討、長寿命化を図るための計画的な改修



宇部市総合福祉会館の個別施設計画の基本方針①	今後躯体の健全性の詳細調査を実施し、劣化状況を把握し、75 年に長寿命化するための長期的な整備計画を策定する。 適切な維持管理、長寿命化による財政負担の平準化及びライフサイクルコストの削減を図る。 長寿命化改修に合わせ、必要に応じて耐震改修を実施する。
宇部市総合福祉会館の個別施設計画の基本方針②	(基本方針①が費用対効果に見合わない場合) 貸館としての利用が多い施設について、室別の稼働率等の利用実態を把握し、周辺施設や類似施設への機能移転を検討する。

## (2) 改修等の基本的な方針

### ア 維持管理の方針

宇部市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月策定）に基づき、複合化による面積縮減や長寿命化に向けて取り組む。

宇部市地域防災計画に基づき、緊急避難場所及び避難所としての機能を満たす計画とする。

### イ 目標使用年数、改修周期の設定

目標使用年数	大規模改造の周期	長寿命化改修の周期
75年	築 20年 / 60年	築45年

- ・改修費用は、再建築費の 4 割を想定
- ・具体的な改修内容等は、築 45 年経過時の施設の劣化状況から総合的に判断

## (3) 維持管理の項目・手法等

施設の適正な維持管理を図るため、消防法や建築基準法など、関係法令に基づく点検を引き続き定期的実施していく。

消防点検については、消防法に基づき、毎年 2 回、資格を有した専門業者により実施していく。

また、施設点検については、市民が利用する施設の危険性を最小限に抑えることを目的に、1 年に 1 回「診断のすゝめ」を実施していく。

### ・建物性能に関する評価

評価項目	評価	点数	評価基準
耐震性	1	-2	耐震改修未実施（1981 年以前に建設された施設で、耐震改修未実施）
老朽化（外構）	1	-2	点検結果 修繕の必要性あり（80 点以上）
老朽化（外壁）	1	-2	点検結果 修繕の必要性あり（80 点以上）
老朽化（屋上）	3	1	点検結果 経過観察（60 点以上 70 点未満）
老朽化（ベランダ）	3	1	点検結果 経過観察（60 点以上 70 点未満）
老朽化（内部）	3	1	点検結果 経過観察（60 点以上 70 点未満）
残存耐用年数	1	-2	残存耐用年数 5 年未満

出典：公共施設評価シート



## ア 判定の方法

評価する部位の危険度は、次の16部位ごとに「劣化度」と「影響度」により判定を行う。

(劣化度 = 重み付け 12 × 劣化度合 5・3・1 = 12~60点、影響度 = 重み付け 8 × 市民の利用エリア 5・3・1 = 8~40点)

<判定箇所>

<b>外構</b>	①フェンス・門扉・塀・擁壁	②地面・舗装	③外部構築物
<b>外壁</b>	④外壁・軒裏・庇	⑤外部建具・外部金物類	
<b>屋上</b>	⑥屋上防水層	⑦ルーフドレーン	⑧屋上金物類 ⑨笠木・パラペット
<b>ベランダ</b>	⑩ベランダ防水層	⑪ベランダルーフドレーン	⑫ベランダ金物類
<b>内部</b>	⑬天井	⑭吊照明・吊看板等	⑮内壁 ⑯手すり・防護柵

## イ 算定の方法

劣化度 60点 + 影響度 40点 = 危険度 100点を満点とする。

修繕の必要性あり	・・・ 評価：1 (80点以上)
経過観察①	・・・ 評価：2 (70点以上80点未満)
経過観察②	・・・ 評価：3 (60点以上70点未満)
修繕の必要性は低い	・・・ 評価：4 (60点未満)

### (4) 長寿命化に必要となる経費

2018年度に実施した耐震補強工事、空調設備改修工事实施設計により約2.5億円が必要とされている。

併せて長寿命化に伴い、劣化診断の実施とその結果を踏まえた外壁改修工事、屋上防水改修工事等の実施が想定される。

なお、空調設備については、1階から3階は熱源がガスの空調のため、15~20年周期において更新が必要となる。

工事(業務)名	費目	事業費
耐震補強工事	工事請負費	162,670千円
耐震補強工事管理業務委託	委託料	5,750千円
空調設備改修工事	工事請負費	81,765千円

## (5) 今後の方向性

今後、宇部市総合福祉会館を維持するためには、施設の維持管理・運営に要する経費年間約3千万円の他に、利用者の安全性確保のために要する費用として約2.5億円（耐震補強工事、空調設備改修工事）、さらに躯体の長寿命化に要する経費が必要となる。

併せて現在、宇部市総合福祉会館の敷地内にある駐車スペースは54台（うち障害者向け4台）、神原保育園跡地の駐車スペースは51台しか確保されておらず、この2か所を宇部市総合福祉会館と隣接する多世代ふれあいセンターの来館者が利用しており、イベントや会議が集中する時間帯では駐車場不足が大きな問題となっている。

名称	延床面積 (㎡)	建築 年度	今後の方向性
宇部市総合福祉会館	3,310.58	1974	耐震補強工事を含む施設改修は行わず、施設の廃止・解体を検討していく。

なお、廃止にあたっては、現在の総合福祉会館が有する機能を周辺の類似施設へ移転させるための慎重なマッチング作業と、解体に必要な経費の算定が必要となる。