

**宇治市公共施設アセットマネジメント  
推進計画**

**2022(令和4)年4月  
宇治市**

## 目次

<b>1. 公共施設アセットマネジメント推進計画とは</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画策定の目的 .....	1
(2) 計画の位置づけ .....	1
(3) 計画期間 .....	2
(4) 計画の対象 .....	2
<b>2. 公共施設の現状と課題</b> .....	<b>3</b>
(1) 施設保有量の推移 .....	3
(2) 現在要している維持管理・更新等に係る経費 .....	4
(3) 過去に行った対策の実績 .....	4
(4) 有形固定資産減価償却率の推移 .....	5
(5) 施設状態調査 .....	6
① 施設状態調査の概要 .....	6
② 評価基準 .....	6
(6) 現状と課題のまとめ .....	7
<b>3. 対策の基本方針</b> .....	<b>8</b>
(1) 基本的な考え方 .....	8
① 保全方針 .....	8
② 保全手法の検討フロー .....	9
(2) 計画保全(長寿命化)の推進 .....	10
(3) 対策の優先順位の考え方 .....	14
<b>4. 対策費用の見通し</b> .....	<b>15</b>
(1) 対策費用の見通し試算の概要 .....	15
(2) 試算条件 .....	15
① 対象施設 .....	15
② 試算方法 .....	15
③ 単価 .....	16
④ 基準年 .....	17
⑤ 試算パターン .....	17
⑥ 長寿命化による効果額 .....	17
⑦ 平準化の考え方 .....	17
⑧ 財政フレーム .....	18
(3) 長寿命化による効果額の試算結果 .....	18
(4) 各パターンの試算結果(25年間) .....	19
<b>5. 実施方針</b> .....	<b>20</b>
(1) 今後の取組手法 .....	20
① 公共施設アセットマネジメントの進め方 .....	20
② 個別施設の対策の進め方 .....	20
(2) その他 .....	21
① ユニバーサルデザイン化に係る方針 .....	21
② 地域環境配慮型公共施設の推進 .....	21
③ 保有する財産(未利用資産)の活用や処分に関する方針 .....	21
<b>6. 個別施設計画</b> .....	<b>22</b>

# 1. 公共施設アセットマネジメント推進計画とは

## (1) 計画策定の目的

本市においては、市民サービスの向上を図るため、これまで様々な公共施設を整備してきましたが、その多くは建設から30年以上を経過しており、今後の老朽化対策にかかる大規模改修や更新等にかかる費用が課題となっています。

一方で、本市においては少子高齢化に伴う人口減少など社会情勢の変化により、今後の財政状況は一層厳しさを増していくことが予測されます。

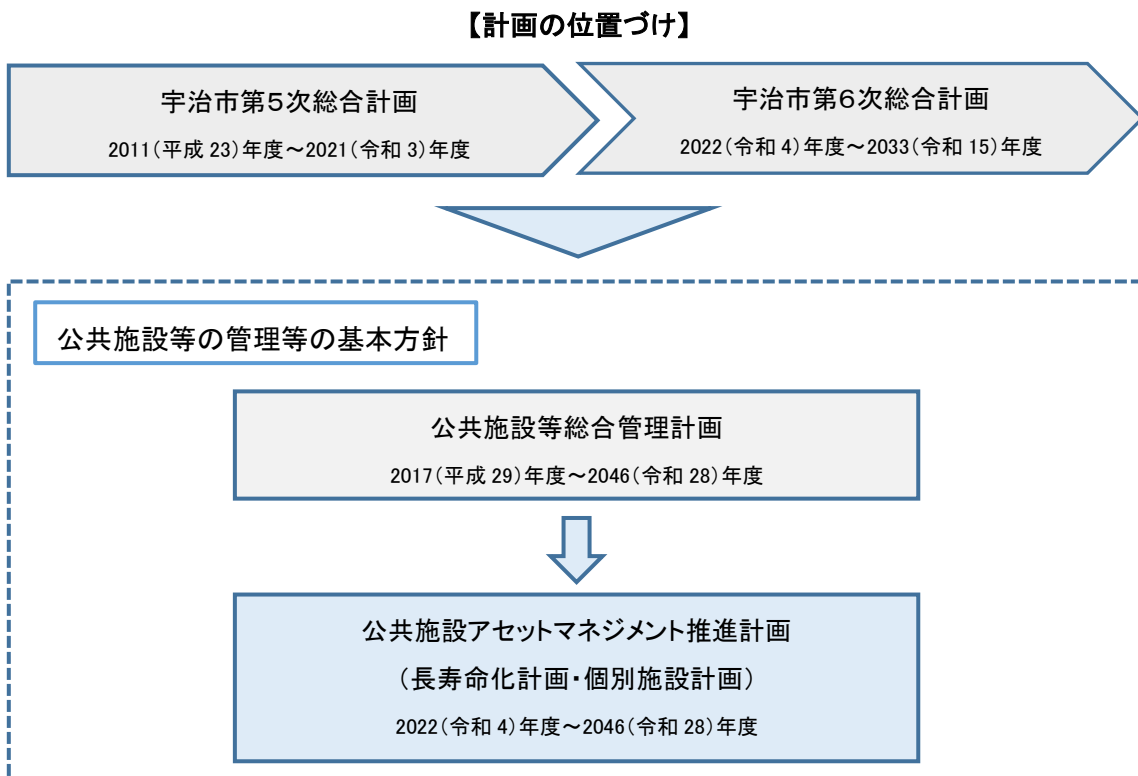
このような状況を踏まえ、持続可能な市民サービスを提供するため、本市の公共施設等の現状と課題を整理し、基本的な方針を定めた「宇治市公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」という。)を2017(平成29)年度に策定しました。

総合管理計画では、社会情勢や厳しい財政状況を踏まえると、全ての公共施設を維持することは困難であり、総量の適正化をはじめ、施設の長寿命化等を行うことで、将来の費用縮減に取り組むこととしています。

本計画は、公共施設のアセットマネジメントを着実に推進するため、総合管理計画の方針に基づき、長寿命化に向けた基本的な取組方法をはじめ、実施にかかる対策費用・効果額を試算し、将来の費用の見通しを立てるとともに、個別施設ごとの対策内容を取りまとめることを目的として策定するものです。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である総合計画と整合を図るとともに、総合管理計画の基本方針に基づき、長寿命化計画及び個別施設計画として策定します。



### (3) 計画期間

第6次総合計画との整合を図るため、個別施設計画は12年間の計画期間とします。

なお、中長期的な対策費用の見通しは、総合管理計画の計画期間に基づき、2022(令和4)年度から2046(令和28)年度までの25年間を対象とします。

また、計画期間内であっても、必要に応じて、見直しを行うこととします。

### (4) 計画の対象

本計画の対象施設は公共施設のうち、インフラ施設を除く公共建築物(ハコモノ)とします。

なお、「子育て・子育て支援施設」のうち、「小学校」「中学校」「小中一貫校」「幼稚園」の個別施設計画は、別途策定している学校施設長寿命化計画(2020(令和2)年度策定)に基づき、取組を行うこととします。

#### 【本計画の対象施設一覧】

計画対象施設					(参考)総合管理計画策定時	
施設類型	施設数	構成比	延床面積	構成比	施設数	延床面積
市民交流・ 学び施設	(主な施設) 集会所、コミュニティセンター、文化センター、公民館、図書館など				158 施設	42,751.40 m <sup>2</sup>
	150 施設	55.1%	40,132.49 m <sup>2</sup>	10.4%		
生きがい・ 健康づくり施設	(主な施設) 植物公園、総合野外活動センター、有料公園など				9 施設	23,808.21 m <sup>2</sup>
	10 施設	3.7%	26,103.12 m <sup>2</sup>	6.8%		
産業系施設	(主な施設) 産業会館、産業振興センターなど				3 施設	3,433.76 m <sup>2</sup>
	3 施設	1.1%	3,433.76 m <sup>2</sup>	0.9%		
子育て・ 子育て支援施設	(主な施設) 小・中学校、幼稚園、保育所、育成学級など				55 施設	205,010.86 m <sup>2</sup>
	53 施設	19.5%	205,850.76 m <sup>2</sup>	53.5%		
保健・福祉施設	(主な施設) 地域福祉センター、デイホーム、総合福祉会館など				10 施設	12,642.97 m <sup>2</sup>
	10 施設	3.7%	12,632.17 m <sup>2</sup>	3.3%		
行政系施設	(主な施設) 市庁舎、消防署など				6 施設	35,039.67 m <sup>2</sup>
	6 施設	2.2%	35,039.67 m <sup>2</sup>	9.1%		
市営住宅	(主な施設) 市営住宅				12 施設	48,904.29 m <sup>2</sup>
	13 施設	4.8%	51,979.61 m <sup>2</sup>	13.5%		
その他	(主な施設) 自転車等駐車場、歴史公園、斎場、合葬式墓地、公衆便所など				26 施設	9,491.25 m <sup>2</sup>
	27 施設	9.9%	9,700.69 m <sup>2</sup>	2.5%		
合計	272 施設	100.0%	384,872.27 m <sup>2</sup>	100.0%	279 施設	381,082.41 m <sup>2</sup>

## 2. 公共施設の現状と課題

### (1) 施設保有量の推移

総合管理計画では、人口減少、現状の公共施設の利用状況及び将来の財政負担から勘案すると、全ての公共施設を維持更新することは困難であり、持続的な市民サービスを提供するため、公共施設の総量適正化を行うこととしています。

施設保有量の推移では、総合管理計画策定時における対象施設(279施設)と現時点の施設を比較した場合、廃止等により11施設を除却した一方で、新たに4施設を整備した結果、7施設減少(△2.5%)しています。

なお、延床面積は、総合管理計画策定以降、行政需要に対応した育成学級の増改築や、比較的大規模な施設を整備したことにより、3,790 m<sup>2</sup>増加(1.0%)しています。

#### 【減少施設一覧】

No.	施設名	減少数	延床面積(減)	除却等年度
1	集会所	4	250.42 m <sup>2</sup>	令和 2,3 年度
2	ふれあいセンター	2	653.00 m <sup>2</sup>	令和 2 年度
3	公民館	1	1,566.23 m <sup>2</sup>	令和元年度
4	青少年指導センター	1	374.00 m <sup>2</sup>	令和 2 年度
5	幼稚園	1	444.87 m <sup>2</sup>	令和 2 年度
6	地域子育て支援基幹センター	1	(移転のため面積増減なし)	令和 2 年度
7	公衆便所	1	16.90 m <sup>2</sup>	令和元年度
8	その他(一部除却、減築施設等)	—	165.75 m <sup>2</sup>	—
合計		11	3,471.17 m <sup>2</sup>	

#### 【増加施設一覧】

No.	施設名	増加数	延床面積(増)	整備年度
1	歴史公園	1	2,289.62 m <sup>2</sup>	令和 2 年度
2	市営住宅	1	3,075.32 m <sup>2</sup>	平成 29 年度
3	自転車等駐車場	1	104.44 m <sup>2</sup>	令和 2 年度
4	合葬式墓地	1	121.9 m <sup>2</sup>	令和 2 年度
5	その他(増改築、転用施設等)	—	1,669.75 m <sup>2</sup>	—
合計		4	7,261.03 m <sup>2</sup>	

## (2) 現在要している維持管理・更新等に係る経費

2016(平成28)年度から2020(令和2)年度までの5年間において、耐震改修や急を要する修繕など課題のある施設を中心に対応する中で、公共施設の整備・維持管理に要した費用は、年平均で約20億円になります。老朽化等が課題となる中で、財政状況を踏まえ、今後の投資的経費の平準化に向けた検討を行う必要があります。

## (3) 過去に行った対策の実績

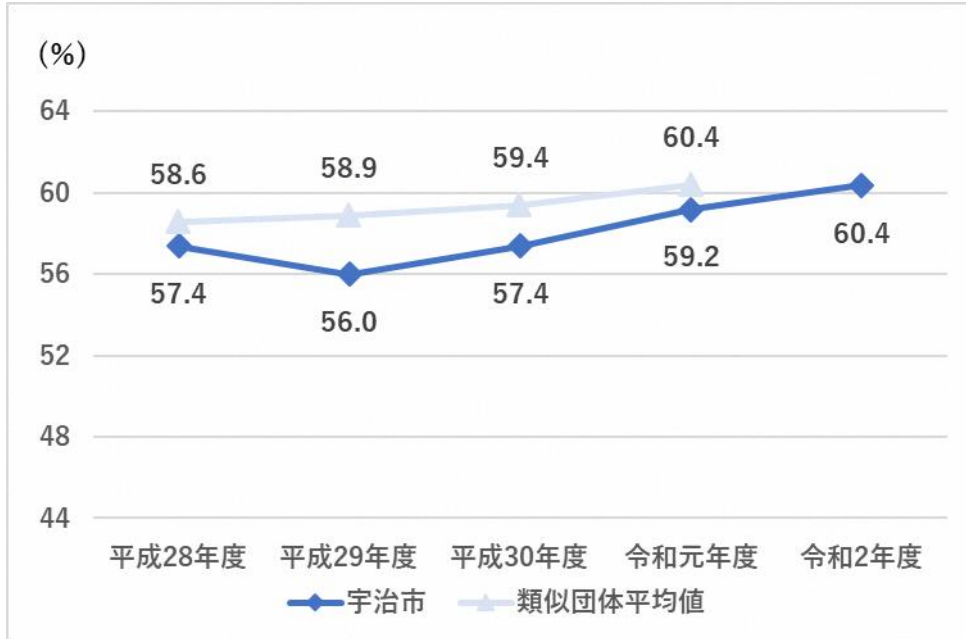
過去5年間において、本市が公共施設アセットマネジメントとして実施した主な対策としては、一例として下記の内容が挙げられます。(ただし、新築・除却を除く)

No.	施設名	主な対策内容
1	集会所	改修(耐震改修等)
2	黄檗公園	改修(耐震改修、電気設備等)
3	総合野外活動センター	改修(電気設備、機械設備等)
4	小・中学校	改修(耐震改修、電気設備、機械設備等)
5	育成学級	増改築等
6	地域福祉センター	改修(内部仕上、電気設備等)
7	総合福祉会館	改修(電気設備等)
8	市庁舎	改修(外壁、電気設備、機械設備等)
9	保健・消防センター	改修(電気設備等)
10	市営住宅	改修(外壁、機械設備等)

#### (4)有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産のうち、償却資産の取得価額に対する減価償却累計額の割合から、耐用年数に対して減価償却がどこまで進んでいるか把握することができます。本市の公共施設の有形固定資産減価償却率の状況は以下のとおりです。

【有形固定資産減価償却率の推移】



本市は類似団体平均値を下回っていますが、施設の減価償却が進んでいます。今後、老朽化の対策を進めていく必要があります。

## (5) 施設状態調査

### ① 施設状態調査の概要

対象施設の将来の修繕コストや改修等の時期を検討するためには、建物の状態を把握する必要があります。今回、目視点検及び法定点検(建築基準法第12条点検)の結果を用いて、施設状態調査を実施しました。

### ② 評価基準

文科省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の内容を準用し、施設状況をAからDの4段階で評価しました。なお、適切な維持保全を図る観点から、部位の一部にD評価がある場合は、部位全体の老朽化が進行していると判断し、当該部位の評価をDとしています。

なお、一部施設において、D評価があり、早急な対応が必要となっています。

#### 【各部位における点検対象】

部位	点検対象
1. 屋根・屋上	屋根、屋根面、屋上周り
2. 外壁	外壁(躯体等、外装仕上げ材等)、建具、ガラス面
3. 内部仕上	床、壁、天井
4. 電気設備	受変電設備、非常照明、誘導灯等
	空調設備、排煙設備、換気設備
	避雷設備、コンセント設備
5. 機械設備	給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具(トイレ・洗面器具等)
	屋内消火栓、スプリンクラー設備、避難器具、自動火災報知設備
	非常放送設備、非常電話設備

#### 【評価区分および評価基準】

評価区分	評価基準
A 評価	概ね良好
B 評価	部分的に劣化(安全上、機能上問題なし)
C 評価	広範囲に劣化(安全上、機能上不具合発生の兆し)
D 評価	早急に対応する必要がある(安全上、機能上問題あり)

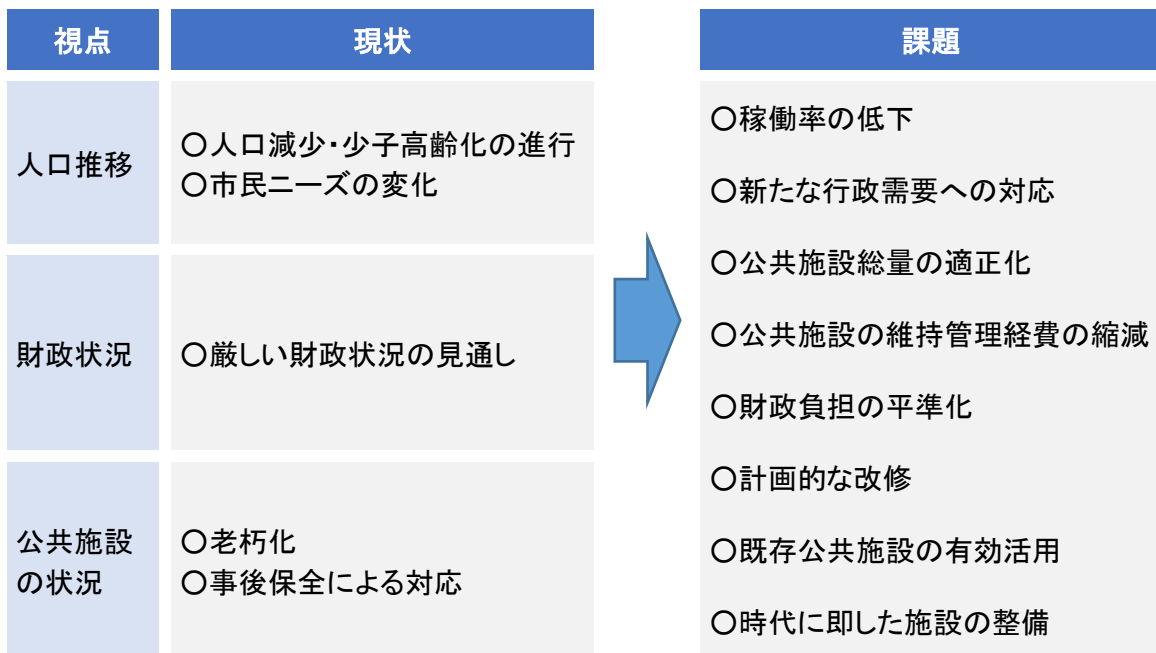


## (6)現状と課題のまとめ

本市においては、人口増加に伴う市民ニーズに応じて、様々な公共施設を整備してきましたが、その多くは建設から相当年数を経過し、老朽化が進んでいます。これまでは耐震改修や急を要する修繕など課題のある施設を中心に対応しており、不具合が生じてから対策を講じる「事後保全」による対応が多くなっています。一方で、人口減少や少子高齢化の進行等により、厳しい財政状況が続くものと見込まれており、すべての公共施設を現状のまま維持することは困難な状況となっていますが、新たな行政需要への対応もあり、公共施設の延床面積は増加している状況にあります。

また、2020(令和2)年1月以降、世界的に猛威を振るう新型コロナウイルス感染症については、未だ収束の見通しが立たない中で、その影響により、市民の働き方や日常生活におけるライフスタイルが変化しており、公共施設に求められる機能にも変化を生じさせる可能性があります。

こうした現状の中で、本市の公共施設における以下のような課題を踏まえ、持続的な市民サービスの提供と魅力あるまちづくりの実現に向けて、公共施設のアセットマネジメントを推進する必要があります。



### 3. 対策の基本方針

#### (1) 基本的な考え方

##### ① 保全方針

施設の保全手法は、「事後保全」と「予防保全」の2手法に大別されます。

「事後保全」は、施設に不具合が生じてから事後的に修繕・更新等を実施する対症療法的な保全手法であり、躯体等が損傷しやすく施設の寿命が短くなることに加え、対応が遅れば不具合が進行し、修繕・更新等に係る費用の増加につながる可能性があるほか、適切な施設管理が行われていない場合、老朽化による事故が発生する恐れもあります。

他方、「予防保全」は、不具合が顕在化する前に、点検結果や経過年数に基づいて予防的に修繕・更新等を実施する保全手法であり、建物が安全かつ良好な状態に保たれるため、建物の寿命が延び(長寿命化)、さらに長期的にみると修繕・更新等に係る費用が低減される効果があります。

本市においては、「事後保全」で対応することが多い実情にありましたが、総合管理計画の基本方針も踏まえ、安全・安心な施設管理とともに、財政負担の軽減を図り、持続可能な市民サービスを提供するため、今後は、「予防保全」による施設の長寿命化を基本的な保全方針とします。

ただし、既に整備から相当期間が経過し、老朽化が進んでいる施設については、予防保全を行うよりも、適切な「事後保全」を行いながら、耐用年数で更新を行う方が効果的な場合があることから、「予防保全」を基本方針としながら、施設の安全性の確保や、施設運営・市民サービスに対する影響を考慮し、保全手法を適切に選択・組み合わせることで、長期にわたって施設の機能や性能を良好に維持することを目指します。

#### 【保全手法の対応方針】

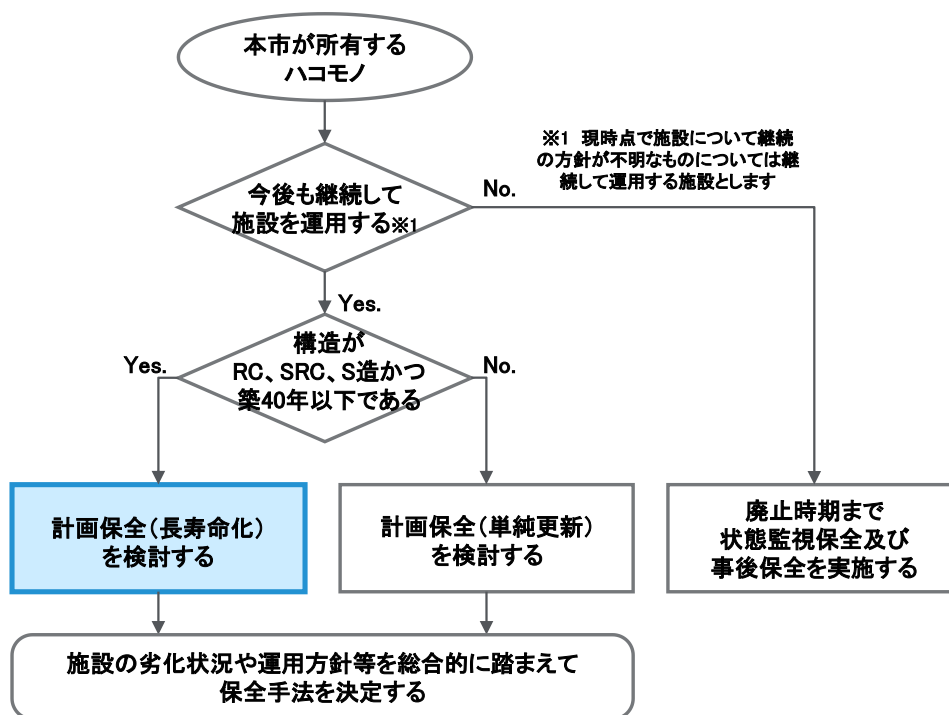
保全手法	対応方針
予防保全	計画保全 (* 単純更新) 劣化や機能停止等により建物全体に重大な被害が及ぶことを防止するため、耐用年数等を考慮し、定期的な修繕・改修・更新を実施
	計画保全 (* 長寿命化) 標準的な耐用年数よりも施設を長持ちさせるため、定期的な改修の回数を単純更新よりも増やし、施設の長寿命化を実施
	状態監視保全 劣化の進行や拡大によって深刻な状況になる前に、点検の実施により状態を把握し、その兆候に対して適切な修繕等を早めに行う対症療法的な措置を実施
事後保全	老朽化による劣化・機能停止等の大規模な不具合が生じた後、事後的に修繕等を実施

## ②保全手法の検討フロー

予防保全は計画保全と状態監視保全に分けられますが、対症療法的な状態監視保全よりも、より予防的な計画保全の考え方にに基づき対策を実施することが基本的には望ましいと考えられます。

さらに計画保全では、通常の建物寿命(物理的耐用年数)で更新(建替え)を行う「単純更新」と、より定期的な改修を多く実施することで建物寿命を延ばす「長寿命化」に分けられますが、本市では、長期間建物を安全かつ良好な状態に保つことができ、中長期的にみた改修・更新コストを縮減することのできる「長寿命化」を推進します。

そこで、施設の築年数、構造等を踏まえ、以下のフローで保全手法を検討します。



なお、保全手法に関わらず、更新等にあわせた施設の集約・複合化など、耐用年数前に更新・統廃合を行う場合があります。

## (2) 計画保全(長寿命化)の推進

本市では、前述のとおり、「長寿命化」を推進することとし、主体構造ごとに定めた周期で対策を実施します。

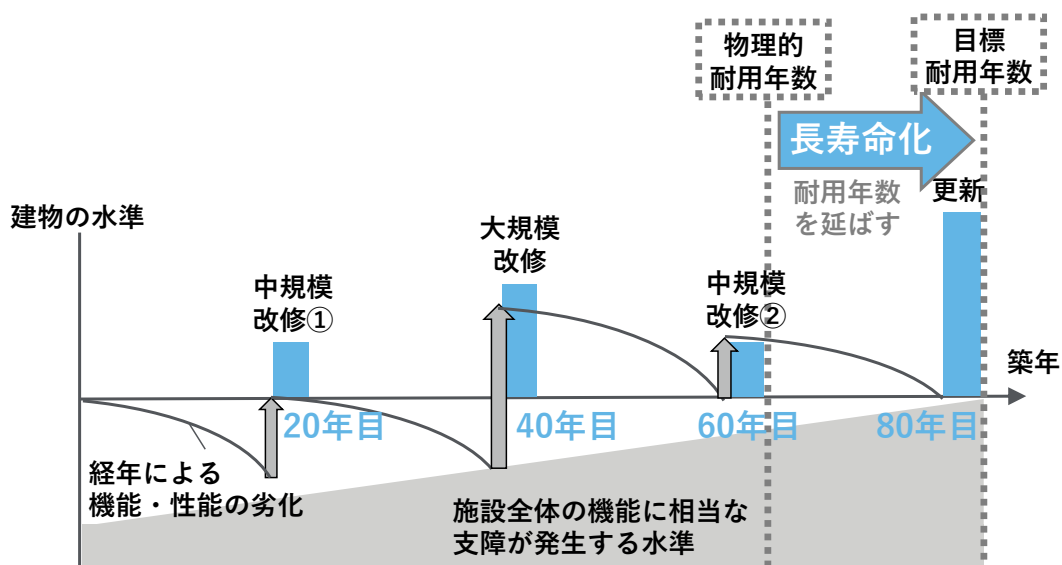
### ＜計画保全(長寿命化)の対策周期＞

適切に維持管理・改修が行われており、建物の構造として一定の強度が確保されと考えられる場合には、80年程度までは建物寿命を延ばすことが可能とされています。以下のとおり定期的な改修を実施したうえで、80年使用し、更新(建替え)を行います。

主体構造	中規模改修①	大規模改修	中規模改修②	更新
鉄筋コンクリート(RC造) 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC造) 鉄骨(S造) ※	20年	40年	60年	80年
ブロック(CB造) 軽量鉄骨(S造・軽量) 木造(W造)	長寿命化は実施しない (更新まで単純更新と同じ)			

※築20～29年目の施設は築30年目で中規模改修を行うとともに、築45年目で大規模改修を行います

### 【長寿命化のイメージ】



### ＜その他の対策周期＞

屋根や電気設備といった個別の部位・設備についても、5年～30年周期で対策を実施します。なお、実際の対策時期については、中規模改修や大規模改修にあわせて実施する方が効率的な場合もあるため、状況に応じて判断することとします。

項目	周期(年)
維持管理・修繕	毎年実施する
部位別修繕・改修	部位に応じて5～30年周期で実施する
除却	政策的判断により個別に決定する

### 参考：部位別の対策周期

部位・設備	修繕	改修
屋根・屋上	5年	20年
外壁	—	15年
受変電設備	5年	25年
通信・情報設備	6年	—
空調設備	—	15年
給排水設備	5年	15年
消火設備	15年	30年

### 【計画保全(長寿命化)及び部位別改修の実施時期イメージ】

部位・設備	対策内容 経過年数	新築	予防保全														更新		
			中規模改修				大規模改修				中規模改修								
			0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65		70	75
屋根・屋上					●					●					●				
外壁				●	△		●		△	●				●				●	
受変電設備					△	●			△		●			△				●	
通信・情報設備					△				△					△					
空調設備				●	△		●		△	●				●				●	
給排水設備				●	△		●		△	●				●				●	
消火設備					△		●		△					●					

(凡例) ●:改修・更新を実施 △:劣化状況に応じて適宜修繕・改修を実施

### 【対策内容の概要】

対策内容	概要
維持管理・修繕	長期にわたり安全に利用できる建物とするために点検活動や小規模な修繕を実施
大規模改修	経年による劣化、損耗、機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させる。さらに、建物の主要構造部(壁、柱、床、はり、天井、屋根、階段等)の過半(半分を超える面積等を対象)にわたる大規模な改修を実施。事業費として更新費用の5割程度の費用を要すると見込む。また、建物の改修にあわせて適宜部位・設備の改修も実施
中規模改修	経年による劣化、損耗、機能低下が大きくない場合に、劣化状況に応じて内外装や部位・設備の部分的な改修・更新をまとめて実施。事業費として更新費用の2割程度の費用を要すると見込む
部位別の修繕・改修	部位別に設定されたサイクルに基づき修繕・改修を実施し、部位ごとの機能回復を図る
更新	耐用年数到来時に既存建物を更新(建替え)。なお、更新等にあわせた施設の集約・複合化や政策的な判断など、耐用年数到来前に更新する場合がある
除却	用途廃止し、解体を決定した建物について、指定された時期に解体を実施

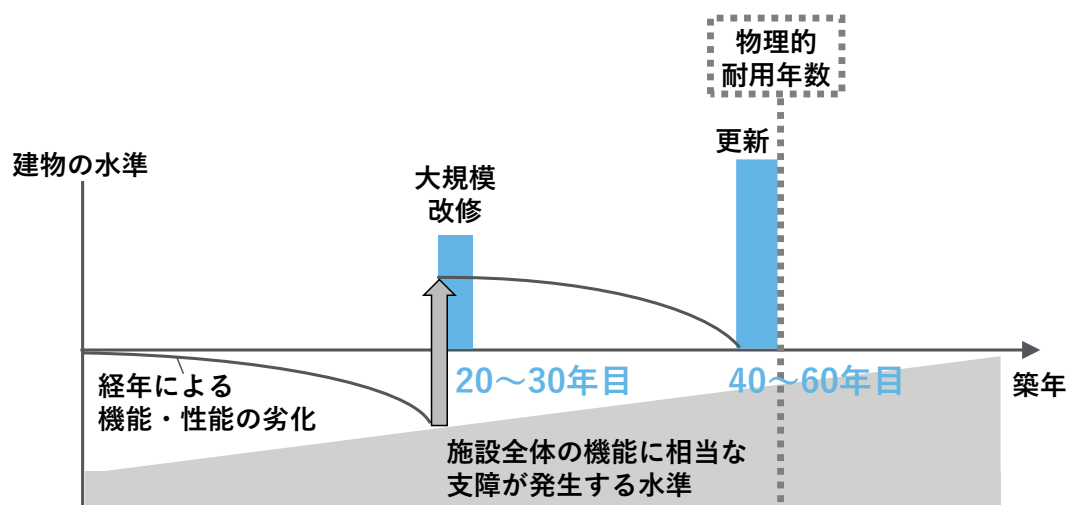
### <計画保全(単純更新)の対策周期>

ブロック(CB造)及び軽量鉄骨(S造・軽量)、木造(W造)を主体構造とする施設は、長寿命化効果が見込めないため、単純更新とします。なお、施設の劣化状況や政策判断により、単純更新を行う場合もあります。その際は、以下のとおり定期的な改修を実施したうえで、一般的な物理的耐用年数で更新(建替え)を行います。

主体構造	大規模改修	更新
鉄筋コンクリート(RC造) 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC造) 鉄骨(S造)、ブロック(CB造) ※	30年	60年
軽量鉄骨(S造・軽量) 木造(W造)	20年	40年

※築30～39年目の施設は、経過措置として築40年目で大規模改修を行います

### 【単純更新のイメージ】



### (周期の設定にあたっての参考資料)

- ・ 一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト(平成17年版、平成31年版)国土交通省監修」
- ・ 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成29年3月)
- ・ 財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」(平成23年3月)

### (3) 対策の優先順位の考え方

各年度の財源には限りがあることから、公共施設の老朽化対策について、それぞれの計画時期に実施できない可能性があります。例えば、保有する公共施設の改修時期が単年度に集中した場合、従来の投資的経費を大幅に上回る膨大な予算確保が必要となり、対応ができない状況も想定されます。

したがって、対策時期が重複し、経費が突出する年度について、ピークを分散し、平準化を図るため、その考え方を定める必要があります。

そのため、平準化の優先順位に係る評価項目を設定します。なお、施設状態調査において、D評価となっている部位・設備がある場合、原則、3年以内に解消を行うこととし、優先して対策を検討します。

【評価項目一覧表】

評価項目		内容
ハード	施設の劣化状態	施設状態調査の調査結果を踏まえ、施設の劣化や機能低下が進んでいると認められる場合は、優先的に対策を実施する必要があると評価する
	残存年数割合	施設の物理的耐用年数に対する経過年数の割合が高いほど、優先的に対策を実施する必要があると評価する
	大規模改修履歴の有無	主体構造がRC造、SRC造、S造、かつ経過年数が31年以上60年未満の施設で、過去に大規模改修を実施していない場合は、優先的に対策を実施する必要があると評価する
ソフト	バリアフリー対応の有無	バリアフリー施設として建設されておらず、かつバリアフリー改修を実施していない場合は、優先的に対策を実施する必要があると評価する
	施設重要度	宇治市防災計画において、指定緊急避難所、指定避難所に指定されている施設は優先的に対策を実施する必要があると評価する
政策	政策的判断	本市の政策的判断から優先的に対策が必要と認められた施設については、上記評価項目に依らず優先的に対策を実施する必要があると評価する



## 4. 対策費用の見通し

### (1) 対策費用の見通し試算の概要

今後、公共施設の改修・更新等にかかると見込まれる対策費用(概算事業費)を見える化するため、一定の試算条件を設定したうえで中長期的な概算事業費を試算します。

また、単純更新と長寿命化それぞれの考え方に基づいて試算した結果を比較することで、長寿命化による効果額(コスト縮減効果)を把握します。

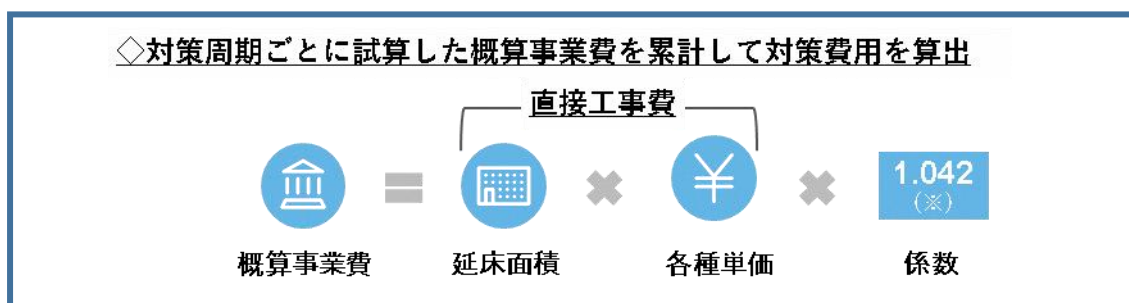
### (2) 試算条件

#### ① 対象施設

本計画の対象となっている全ての施設を対象として試算を行いますが、小学校、中学校、小中一貫校、幼稚園については学校施設長寿命化計画において試算されている試算結果を用います。

#### ② 試算方法

延床面積に、対策内容(中・大規模改修等)・建物構造等別の各種単価を乗じて算出した事業費を対策周期(長寿命化(P10)・単純更新(P13))ごとに計上して試算します。



※直接工事費に係数(消費税変更率)を乗じ、概算事業費を算出します。

### (試算条件の設定にあたっての参考資料)

- ・ 本市「宇治市公共施設等総合管理計画」(平成29年9月)
- ・ 一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト(平成17年版、平成31年版)国土交通省監修」
- ・ 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成29年3月)
- ・ 国土交通省「『運営積算方式』活用マニュアル【普及版】」(平成27年1月)
- ・ 財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」(平成23年3月)

### ③単価

建築物の分類や構造等に応じて以下のとおり単価を設定します。

#### 【単純更新の単価】

大分類	中分類	大規模改修 (円/㎡)	更新 (円/㎡)
① 市民交流・学び施設	集会施設(集会所)	150,000	240,000
	文化施設	370,000	590,000
	源氏物語ミュージアム	370,000	590,000
	上記以外	200,000	310,000 ~320,000
② 生きがい・健康づくり施設	全対象	230,000	400,000
③ 産業系施設	全対象	210,000	330,000
④ 子育て・子育て支援施設	小学校・中学校・小中一貫校	※学校施設長寿命化計画の設定単価に基づく	
	幼稚園		
	幼児・児童施設	110,000	200,000
	保育所	170,000	330,000
⑤ 保健・福祉施設	全対象	180,000	320,000
⑥ 行政系施設	全対象	240,000	370,000
⑦ 市営住宅	全対象	170,000	270,000
⑧ その他	全対象	90,000	160,000

#### 【長寿命化の単価】

主体構造	中規模改修①	大規模改修	中規模改修②	更新
鉄筋コンクリート(RC造) 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC造) 鉄骨(S造)	更新の 20%	更新の 50%	更新の 20%	100% (※)
ブロック(CB造) 軽量鉄骨(S造・軽量) 木造(W造)	長寿命化は実施しない (更新まで単純更新と同じ)			

※単純更新の更新単価を基準とした割合

【その他、共通の単価】

対策内容	単価設定
維持管理	用途・規模に応じた単価を設定
部位修繕・改修	「建築物のライフサイクルコスト」((一財)建築保全センター発行)の考え方を基に用途・規模により単価を設定
除却	対策実施時期に施設規模に応じた解体費を計上

④基準年

令和3年度を基準年と設定します。

⑤試算パターン

単純更新と長寿命化のそれぞれの考え方にに基づき、次の2つのパターンで試算します。

パターン	試算方法
単純更新パターン	計画保全(単純更新)の考え方や修繕・改修等の周期に基づき試算を行う
長寿命化パターン	計画保全(長寿命化)の考え方や修繕・改修等の周期に基づき試算を行う

⑥長寿命化による効果額

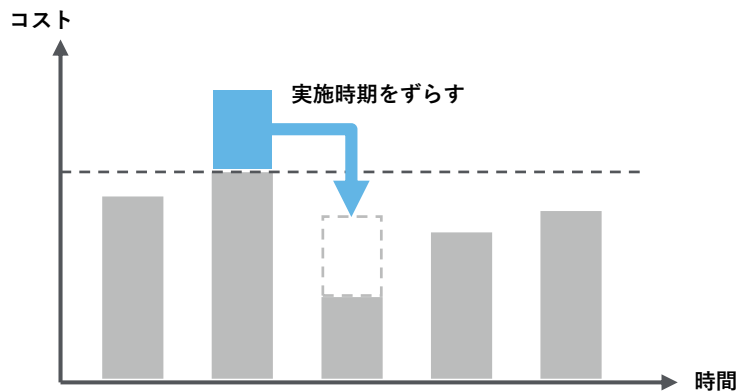
「単純更新パターン」の試算結果から「長寿命化パターン」の試算結果を差し引いた金額を効果額とします。

⑦平準化の考え方

規模が大きい施設は大・中規模改修及び更新に係る事業費が大きいため、財政的負担の軽減を目的としてこれらの事業費の平準化を図ります。

平準化方法としては「多年度化(前後2～3年間で事業費を分割)」を実施します。

【平準化のイメージ】



## ⑧財政フレーム

現在の総合管理計画では、過年度の実績を踏まえ、今後の公共施設の維持更新等にかかる経費水準を年間30.8億円と見込んでいます。

本計画においては、消費税変更を加味し、年間32.1億円を施設更新等経費として財政的に見込まれる水準、すなわち「財政フレーム」として捉え、各パターンの試算において考慮することとします。

なお、総合管理計画との整合を図るため、以降の試算結果においては維持管理及び部位修繕に係る費用を除いた投資的経費(改修、更新、除却等に係る費用)の試算結果を示します。

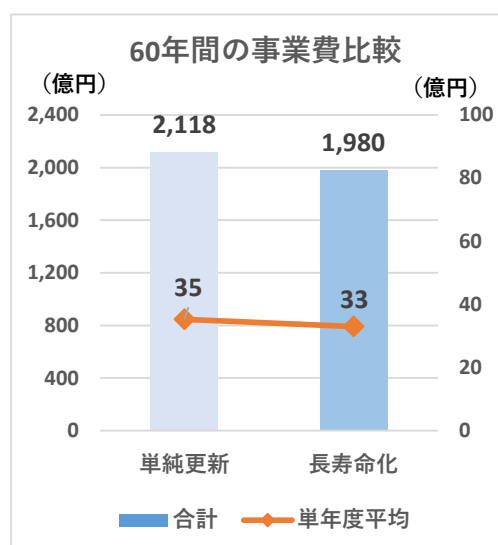
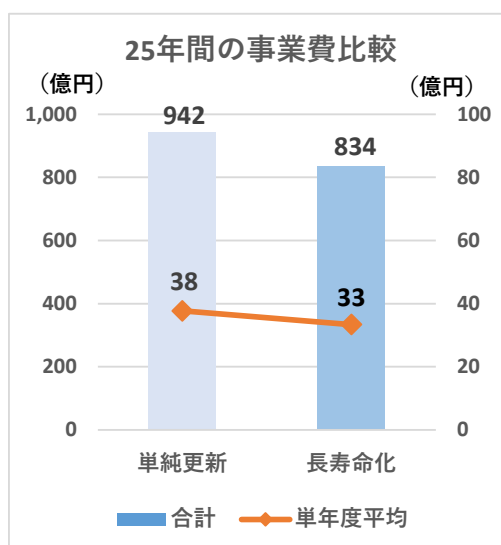
### (3)長寿命化による効果額の試算結果

長寿命化による効果額は単純更新と長寿命化の差額として把握し、計画期間である25年間で、△約108.3億円(△4.3億円/年)と試算されました。

また、長寿命化パターンにおいて、大半の公共施設が更新時期を迎える60年間で比較すると、効果額は△約137.5億円(△2.3億円/年)と試算されました。

本計画では、建物の更新時期までの経費試算を見据え、60年間での効果額を採用します。

項目	25年間 (令和4～28年)	60年間 (令和4～63年)
単純更新パターン(①)	約 942.4 億円 (37.7 億円/年)	約 2,117.8 億円 (35.3 億円/年)
長寿命化パターン(②)	約 834.1 億円 (33.4 億円/年)	約 1,980.3 億円 (33.0 億円/年)
効果額(①－②)	△約 108.3 億円 (△4.3 億円/年)	△約 137.5 億円 (△2.3 億円/年)

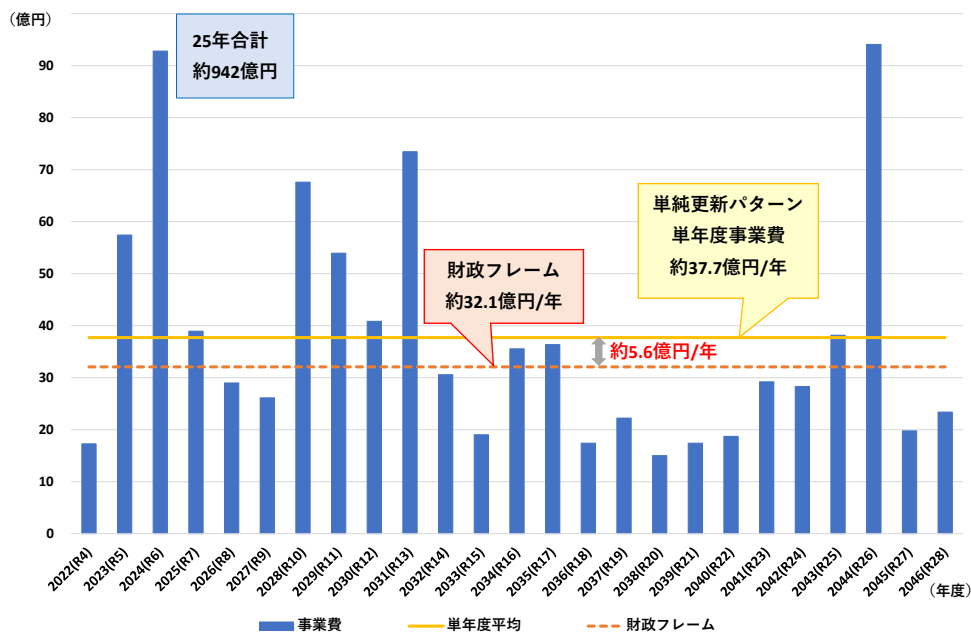


#### (4)各パターンの試算結果(25年間)

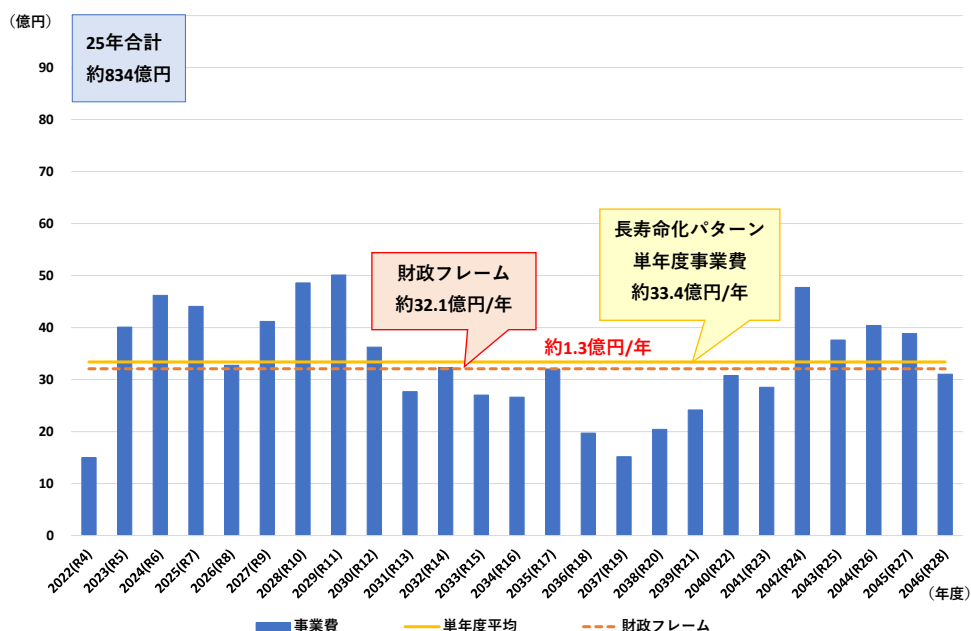
単純更新パターンにおける概算事業費の単年度平均は約37.7億円/年であり、財政フレーム(約32.1億円/年)と比較すると年間約5.6億円が財政フレームを超過する見込みです。これに対し、長寿命化パターンにおける概算事業費の単年度平均は約33.4億円/年であり、同様に財政フレームから超過しているものの、年間約1.3億円まで抑制できる見込みです。

試算結果からも、市民サービスを維持・向上しつつ、財政負担の軽減・平準化に向けて、長寿命化に向けた取組を推進することが求められます。一方で、財政フレームは超過しているため、長寿命化を図りつつ、効果的・効率的な維持管理や集約等による公共施設総量の適正化を図る必要があります。

【単純更新パターンの試算結果(25年間)】



【長寿命化パターンの試算結果(25年間)】



## 5. 実施方針

総合管理計画で示す基本方針に基づきながら、計画的な予防保全など今後の公共施設アセットマネジメントを推進します。

### 総合管理計画の基本方針

- 1 宇治への愛着の醸成と市民による「ふるさと宇治」の創生のためのまちづくり、市民参画
- 2 公民連携
- 3 施設性能の保全
- 4 財政的負担の低減
- 5 公共施設総量の適正化

#### (1) 今後の取組手法

##### ① 公共施設アセットマネジメントの進め方

公共施設は、市民サービスの提供の場として、また、市民活動の拠点としても利用されており、まちづくりを行ううえで重要な役割を担っています。一方、社会情勢の変化に伴い、公共施設に求められる役割も変化するため、時代に応じて公共施設を見直す必要があります。

また、人口減少や厳しい財政状況等を踏まえると、全ての公共施設を維持することは困難な状況であり、必要な施設を維持し、持続可能な市民サービスを提供するためにも公共施設の維持・管理経費の縮減に取り組む必要があります。

それらを踏まえ、今後の公共施設アセットマネジメントの進め方では、既存の公共施設について、施設の長寿命化を図り、財政負担の平準化、中長期的な維持・管理経費の縮減に取り組めます。また、市民協働によるまちづくりを進めるためにも、公共施設が市民交流・市民活動の拠点となるよう、現在の利用の枠組みなど施設のあり方を整理し、多目的・多用途で身近に使える施設への転換を行うとともに、学校施設の再編や大規模な施設の改修・更新等にあわせて、地域の特性も考慮しながら、市民や地域の皆様の意見も踏まえる中で、施設の機能を集約し、複合・多機能型施設の整備を行います。

施設の機能を1つにまとめることによるメリットを最大限に活かし、「サービスの質の向上」と「地域の活性化」を図ったうえで、総合管理計画で示す30年間で延床面積20%削減する施設総量の適正化につながるよう取組を進めます。

##### ② 個別施設の対策の進め方

「3. 対策の基本方針、(2) 計画保全(長寿命化)の推進」における対策周期に基づき、個別施設計画を策定します。

実際の改修・更新等については、個別施設の劣化状況、改修スケジュール、工事規模などにより、実施時期が前後することも想定されるため、総合計画の中期計画期間(4年間)で進捗を管理し、計画のローリングを行うことで、確実な取組の推進を図ります。

### 【個別施設計画 更新スケジュール】

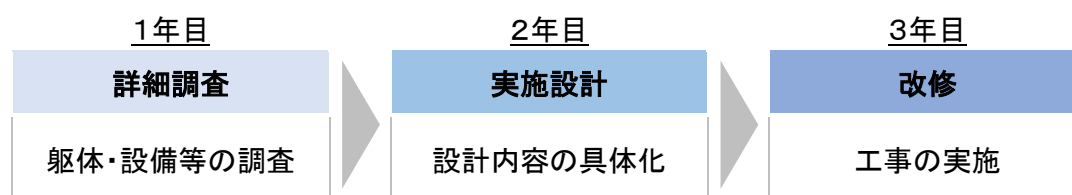
年度	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033
総合計画	第6次総合計画(12年間)											
	第1期中期計画(4年間)				第2期中期計画(4年間)				第3期中期計画(4年間)			
	公共施設等総合管理計画(30年間: H29~R28)											
公共施設 マネジメント 関連計画	【本計画】個別施設計画(4年間)				個別施設計画(4年間)				個別施設計画(4年間)			
	更新				更新				更新			

総合計画の中期計画に合わせて更新

(基本的な進め方)

原則、築40年以下の施設について、中規模改修(築20年目・60年目)、大規模改修(築40年目)を実施し、耐用年数の延長を図ります。既に築20年目を経過している施設は、経過措置として築30年目に中規模改修を行います。なお、築40年を超える施設については、適切な「事後保全」を行い、物理的耐用年数での更新(建替え)を実施します。

### 【大・中規模改修のフロー】



## (2) その他

### ①ユニバーサルデザイン化に係る方針

施設の整備、更新、改修等に際しては、障がいの有無、年齢、性別、言語等にかかわらず多様な人々が快適に利用することができるよう配慮したデザインを検討します。

### ②地域環境配慮型公共施設の推進

地球温暖化対策計画(2021(令和3)年10月22日閣議決定)では、地方公共団体の基本的役割として「地域の自然的社会的条件に応じた施策の推進」が掲げられており、その地域の自然的社会的条件に応じた温室効果ガス排出量の削減等のための総合的かつ計画的な施策を推進することとされています。

このため、本市の公共施設においても太陽光発電の導入、建築物におけるZEBの実現、省エネルギー改修の実施、LED照明の導入等の取組を推進します。

### ③保有する財産(未利用資産)の活用や処分に関する方針

公共・公益的な目的を踏まえつつ、余剰となった土地・建物について賃貸、売却等の有効活用を検討することで、資産利用の最適化及び将来の維持管理等に係る負担の軽減を図ります。

## 6. 個別施設計画

個別施設計画においては、個々の対象施設について、基礎情報、施設状態評価における部位・設備ごとの評価、今後の基本的な対策方針(主体構造及び築年数を基に記載)、今後12年間(2022(令和4)年度から2033(令和15)年度)の対策内容・実施時期の方向性を示します。

※小・中学校、幼稚園、小中一貫校については、別途策定している「宇治市学校施設長寿命化計画」に基づき、対策等を実施します。

※市営住宅については、築年数を基準に対策内容等を記載していますが、別途策定している「宇治市公営住宅等長寿命化計画」(令和5年度改定予定)と整合を図りながら対策等を実施します。

※下記に示す内容は令和4年3月時点のものであり、状況に応じて、適宜見直しを行います。

施設番号	施設名称	主体構造	延床面積	整備年度	築年数	状態評価					基本的な対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋根	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		第1期中期計画 (R4～7年度)				第2期中期計画 (R8～11年度)	第3期中期計画 (R12～15年度)
												R4	R5	R6	R7		
1～128	集会所施設 (128施設)	W、S、 S・軽、 RC	10,713 m <sup>2</sup>	S45 ～R2	1～ 51年	A～C					長寿命化 単純更新 廃止	これまでの地域による主体的な集会所運営を基本とし、状況に応じた改修等の検討を行い、対策を実施					
129	西小倉コミュニティセンター	RC	792 m <sup>2</sup>	S62	34年	C	B	B	C	B	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
130	東宇治コミュニティセンター	RC	1,183 m <sup>2</sup>	H4	29年	B	C	B	C	B	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
131	南宇治コミュニティセンター	RC	961 m <sup>2</sup>	H7	26年	C	B	B	C	B	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
132	榎島コミュニティセンター	RC	752 m <sup>2</sup>	H11	22年	B	B	B	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					



施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
133	菟道ふれあいセンター	RC	222 m <sup>2</sup>	S37	59年	C	C	C	B	C	廃止	中宇治地域における多機能・複合施設の整備に合わせて、機能移転を検討					
134	コミュニティワークこはた館	RC	511 m <sup>2</sup>	H14	19年	C	C	C	B	C	長寿命化	木幡河原市営住宅との複合施設のため、対策の時期を調整					
135	コミュニティワークうじ館	RC	967 m <sup>2</sup>	H19	14年	A	A	A	A	A	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
136	文化会館	SRC	7,530 m <sup>2</sup>	S59	37年	B	C	C	C	C	長寿命化					大規模改修	
137	中央図書館	SRC	1,787 m <sup>2</sup>	S59	37年	B	C	C	C	C	長寿命化					大規模改修	
138	東宇治図書館	RC	310 m <sup>2</sup>	H4	29年	B	C	B	C	B	長寿命化	東宇治コミュニティセンターとの複合施設のため、検討後の方針に基づき、対策を実施					
139	西宇治図書館	RC	597 m <sup>2</sup>	H9	24年	C	C	C	C	C	長寿命化	西小倉地域福祉センターとの複合施設のため、検討後の方針に基づき、対策を実施					
140	木幡公民館	RC	632 m <sup>2</sup>	S55	41年	C	C	C	C	C	単純更新	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
141	小倉公民館	RC	550 m <sup>2</sup>	S56	40年	C	C	C	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4～7年度)				第2期中期計画 (R8～11年度)	第3期中期計画 (R12～15年度)
												R4	R5	R6	R7		
142	中央公民館	RC	1,246 m <sup>2</sup>	S59	37年	B	C	C	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
143	広野公民館	RC	610 m <sup>2</sup>	S60	36年	C	C	C	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
144	大久保青少年センター	RC	445 m <sup>2</sup>	S39	57年	B	B	B	B	B	単純更新	築年数が経過しているため、施設の保全状況を踏まえて、改修・更新について検討を行い、対策を実施					
145	善法青少年センター	RC	1,209 m <sup>2</sup>	S59	37年	B	C	C	B	B	長寿命化						大規模改修
146	河原青少年センター	RC	543 m <sup>2</sup>	S62	34年	D	B	C	D	B	長寿命化	D対応					大規模改修
147	歴史資料館	SRC	1,267 m <sup>2</sup>	S59	37年	B	C	C	C	C	長寿命化						大規模改修
148	生涯学習センター	RC	2,971 m <sup>2</sup>	H5	28年	C	C	C	C	C	長寿命化		調査	設計	中規模改修		
149	源氏物語ミュージアム	RC	2,940 m <sup>2</sup>	H10	23年	B	B	B	B	B	長寿命化						中規模改修
150	JR宇治駅前市民交流プラザ「ゆめりあうじ」	RC	1,394 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模改修			

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
151	観光センター	RC	490 m <sup>2</sup>	S56	40年	C	C	C	C	C	長寿命化		調査	設計	大規模 改修		
152	観光案内所(近鉄 大久保駅)	S	15 m <sup>2</sup>	S62	34年	C	C	C	C	C	長寿命化					大規模改修	
153	観光案内所(JR 宇治駅)	RC	107 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模 改修			
154	天ヶ瀬森林公園	W	237 m <sup>2</sup>	S62	34年	C	C	C	C	C	単純更新	今後12年間で更新時期を迎えるため、施設状況を踏まえ、対応を検討					
155	茶室対鳳庵	W	86 m <sup>2</sup>	H4	29年	C	C	C	C	C	単純更新	今後12年間で更新時期を迎えるため、施設状況を踏まえ、対応を検討					
156	植物公園	RC	4,733 m <sup>2</sup>	H6	27年	B	B	B	D	B	長寿命化	D対応	D対応			中規模改修	
157	総合野外活動セ ンター	RC	6,850 m <sup>2</sup>	H10	23年	C	C	C	D	D	長寿命化	D対応	D対応			中規模改修	
158	お茶と宇治のまち 歴史公園	S	2,290 m <sup>2</sup>	R2	1年	A	A	A	A	A	長寿命化						
159	黄檗公園	RC	5,639 m <sup>2</sup>	S63	33年	B	B	B	B	B	長寿命化					大規模改修	

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
160	西宇治公園	RC	5,656 m <sup>2</sup>	H10	23年	B	B	B	B	B	長寿命化					中規模改修	
161	産業会館	RC	960 m <sup>2</sup>	S61	35年	D	D	C	C	C	長寿命化	D対応				大規模改修	
162	産業振興センター	RC	964 m <sup>2</sup>	H16	17年	B	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
163	宇治ベンチャー企業育成工場	S	1,510 m <sup>2</sup>	H16	17年	B	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
164	小倉育成学級	S	258 m <sup>2</sup>	H28	5年	A	C	C	C	C	長寿命化						
165	平盛育成学級	S	225 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	A	A	C	C	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
166	北槇島育成学級	S	135 m <sup>2</sup>	H14	19年	A	A	A	C	C	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
167	三室戸育成学級	S	247 m <sup>2</sup>	H27	6年	A	A	A	A	C	長寿命化						
168	岡屋育成学級	S	220 m <sup>2</sup>	H17	16年	C	A	A	C	C	長寿命化	調査	設計	中規模改修			

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
169	菟道第二育成学級	S	739 m <sup>2</sup>	R2	1年	A	A	A	A	A	長寿命化						
170	榎島育成学級	S	322 m <sup>2</sup>	H19	14年	A	A	A	A	C	長寿命化					中規模改修	
171	御蔵山育成学級	S	198 m <sup>2</sup>	H20	13年	B	A	A	A	C	長寿命化					中規模改修	
172	南部育成学級	S	197 m <sup>2</sup>	H14	19年	A	A	A	C	C	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
173	神明育成学級	S	393 m <sup>2</sup>	H25	8年	A	A	C	A	C	長寿命化					中規模改修	
174	大久保育成学級	S	450 m <sup>2</sup>	H26	7年	A	C	A	A	C	長寿命化						
175	北木幡保育所	RC	1,090 m <sup>2</sup>	S49	47年	D	C	C	C	B	単純更新	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施(D対応：R4・5実施)					
176	宇治保育所	RC	1,060 m <sup>2</sup>	S50	46年	C	C	C	B	C	単純更新	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施					
177	善法保育所	RC	801 m <sup>2</sup>	S50	46年	C	C	C	C	B	単純更新	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施					

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
178	木幡保育所	RC	1,169 m <sup>2</sup>	H12	21年	D	B	B	B	B	長寿命化	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施(D対応：R4・5実施)					
179	みんなのき Hana保育園	RC	426 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	B	B	B	B	長寿命化	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施					
180	大久保保育所	RC	1,166 m <sup>2</sup>	H26	7年	A	A	A	A	A	長寿命化	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施					
181	西小倉保育所	RC	675 m <sup>2</sup>	S44	52年	C	C	C	C	C	単純更新	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施					
182	小倉双葉園保育 所	RC	1,819 m <sup>2</sup>	S47	49年	C	C	B	C	C	単純更新	施設のあり方について検討を行い、その方針に基づき対策を実施					
183	木幡地域福祉セ ンター	RC	368 m <sup>2</sup>	H5	28年	B	B	B	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
184	開地域福祉センタ ー	RC	433 m <sup>2</sup>	H5	28年	C	B	B	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
185	西小倉地域福祉 センター	RC	1,249 m <sup>2</sup>	H9	24年	C	C	C	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
186	東宇治地域福祉 センター	RC	1,269 m <sup>2</sup>	H9	24年	C	C	C	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
187	広野地域福祉センター	RC	1,059 m <sup>2</sup>	H11	22年	C	C	C	C	C	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
188	横浜地域福祉センター	RC	387 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	C	B	C	B	長寿命化	施設の有効活用を図るため、更なる利用促進に向けて検討を行い、対策を実施					
189	小倉デイホーム	RC	1,024 m <sup>2</sup>	H6	27年	C	C	C	C	C	長寿命化	小倉小学校との複合施設のため、学校施設長寿命化とあわせて検討し、対策を実施					
190	平盛デイホーム	RC	927 m <sup>2</sup>	H7	26年	C	C	C	C	C	長寿命化	平盛小学校との複合施設のため、学校施設長寿命化とあわせて検討し、対策を実施					
191	保健・消防センター(健やかセンター)	RC	3,563 m <sup>2</sup>	H15	18年	B	C	C	D	A	長寿命化	調査 D対応	設計	中規模 改修			
192	総合福祉会館	RC	2,354 m <sup>2</sup>	S57	39年	C	B	C	C	C	長寿命化	(検討)	設計	大規模 改修			
193	市庁舎	SRC	29,545 m <sup>2</sup>	H3	30年	C	C	C	C	C	長寿命化						大規模改修
194	西消防署	RC	956 m <sup>2</sup>	S56	40年	D	C	D	B	B	長寿命化	西小倉地域の小中一貫校整備に伴う跡地活用とあわせて、改修・更新を検討し、その方針に基づき対策を実施(D対応・R4・5実施)					
195	中消防署 横浜消防分署	RC	618 m <sup>2</sup>	S63	33年	C	C	C	C	C	長寿命化					大規模改修	

施設番号	施設名称	主体構造	延床面積	整備年度	築年数	状態評価					基本的な対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋根 屋上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
196	東消防署	RC	1,114 m <sup>2</sup>	H11	22年	B	C	B	B	C	長寿命化					中規模改修	
197	保健・消防センター(中消防署)	RC	2,293 m <sup>2</sup>	H15	18年	B	C	B	D	C	長寿命化	調査 D対応	設計	中規模 改修			
198	西消防署伊勢田救急出張所	S	514 m <sup>2</sup>	H26	7年	A	A	A	A	A	長寿命化						
199	宇治下居市営住宅	RC	192 m <sup>2</sup>	S51	45年	C	C	C	C	C	—	供用を廃止しており、除却等を検討					
200	宇治玉池市営住宅	RC	649 m <sup>2</sup>	S52	44年	C	C	C	C	C	単純更新						
201	宇治東山市営住宅	RC	2,697 m <sup>2</sup>	S54	42年	C	D	C	C	C	単純更新	施設の保全状況を踏まえて、改修・更新を検討					
202	神明宮東市営住宅	RC	2,601 m <sup>2</sup>	S56	40年	B	B	C	C	C	長寿命化		調査	設計	大規模 改修		
203	五ヶ庄福角市営住宅	RC	2,620 m <sup>2</sup>	S59	37年	C	D	C	C	C	長寿命化	調査 D対応	設計	大規模 改修			
204	五ヶ庄野添市営住宅	RC	1,633 m <sup>2</sup>	S61	35年	C	B	C	C	C	長寿命化					大規模改修	



施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
205	木幡河原市営住宅	RC	5,439 m <sup>2</sup>	S63	33年	C	C	C	C	C	長寿命化					大規模改修	
206	大久保旦椋市営住宅	RC	2,316 m <sup>2</sup>	H4	29年	C	C	C	C	C	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
207	小倉中畑市営住宅	RC	4,269 m <sup>2</sup>	H8	25年	B	C	B	B	B	長寿命化					中規模改修	
208	神明宮西市営住宅	RC	4,128 m <sup>2</sup>	H10	23年	C	C	C	C	C	長寿命化					中規模改修	
209	黄檗市営住宅	RC	10,070 m <sup>2</sup>	H17	16年	B	B	B	B	B	長寿命化		調査	設計	中規模改修		
210	榎島吹前市営住宅	RC	12,290 m <sup>2</sup>	S45	51年	B	B	C	C	C	単純更新	今後12年間で更新時期を迎えるため、施設状況を踏まえ、対応を検討					
211	伊勢田ウトロ市営住宅	RC	3,075 m <sup>2</sup>	H29	4年	A	A	A	A	A	長寿命化						
212	京阪三室戸駅前自転車等駐車場	S	645 m <sup>2</sup>	S57	39年	C	C	C	B	C	長寿命化					大規模改修	
213	JR木幡駅前自転車等駐車場	S	341 m <sup>2</sup>	H1	32年	C	C	C	B	B	長寿命化					大規模改修	

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
214	近鉄小倉駅西第2自転車等駐車場	S	203 m <sup>2</sup>	H2	31年	C	C	B	B	—	長寿命化						大規模改修
215	JR六地藏駅前自転車等駐車場	S	220 m <sup>2</sup>	H4	29年	C	C	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
216	JR新田駅前自転車等駐車場	S	137 m <sup>2</sup>	H4	29年	C	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
217	JR六地藏駅前第2自転車等駐車場	S	94 m <sup>2</sup>	H5	28年	C	C	C	B	C	長寿命化		調査	設計	中規模改修		
218	京阪木幡駅前自転車等駐車場	S	827 m <sup>2</sup>	H6	27年	C	C	C	B	B	長寿命化					中規模改修	
219	近鉄小倉駅東自転車等駐車場	S	996 m <sup>2</sup>	H7	26年	C	B	C	C	B	長寿命化					中規模改修	
220	JR黄檗駅前第2自転車等駐車場	S	295 m <sup>2</sup>	H11	22年	C	B	C	B	B	長寿命化					中規模改修	
221	JR小倉駅南自転車等駐車場	S	13 m <sup>2</sup>	H12	21年	C	B	C	B	B	長寿命化						中規模改修
222	JR宇治駅北自転車等駐車場	S	109 m <sup>2</sup>	H12	21年	C	B	B	B	B	長寿命化						中規模改修

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
223	JR小倉駅北自転車等駐車場	S	117 m <sup>2</sup>	H12	21年	B	C	B	B	B	長寿命化						中規模改修
224	JR宇治駅南自転車等駐車場	S	611 m <sup>2</sup>	H13	20年	B	B	B	A	A	長寿命化						中規模改修
225	近鉄伊勢田駅前自転車等駐車場	S	104 m <sup>2</sup>	R2	1年	A	A	A	A	A	長寿命化						
226	天ヶ瀬吊橋前公衆便所	RC	9 m <sup>2</sup>	H5	28年	C	C	C	C	C	長寿命化					中規模改修	
227	宇治神社前公衆便所	RC	34 m <sup>2</sup>	H7	26年	A	A	A	A	A	長寿命化						
228	観光バリアフリー便所等	RC	127 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模改修			
229	夢浮橋ひろば公衆便所	RC	34 m <sup>2</sup>	H15	18年	B	B	B	B	B	長寿命化					中規模改修	
230	(公社)宇治市シルバー人材センター	W	155 m <sup>2</sup>	S28	68年	C	C	C	C	C	方針検討	築年数60年を経過しているため、施設の保全状況を踏まえて、改修・更新を検討し、その方針に基づき対策を実施					
231	善法農業協同作業所	S	93 m <sup>2</sup>	S55	41年	C	C	C	C	-	単純更新						

施設 番号	施設名称	主体 構造	延床 面積	整備 年度	築年数	状態評価					基本的な 対策方針	対策内容・実施時期の方向性など					
						屋 根 屋 上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備		第1期中期計画 (R4~7年度)				第2期中期計画 (R8~11年度)	第3期中期計画 (R12~15年度)
												R4	R5	R6	R7		
232	斎場	RC	2,456 m <sup>2</sup>	S59	37年	C	C	C	C	C	長寿命化	調査	設計	大規模 改修			
233	宇治市内職センタ ー	W	65 m <sup>2</sup>	S59	37年	B	C	B	B	B	単純更新	今後12年間で更新時期を迎えるため、施設状況を踏まえ、対応を検討					
234	墓地公園管理棟	RC	275 m <sup>2</sup>	H3	30年	C	C	C	C	C	長寿命化					大規模改修	
235	(一社)宇治高齢 者事業団事務所	S・軽	36 m <sup>2</sup>	H8	25年	B	B	B	B	B	単純更新						
236	宇治駅前交番	RC	64 m <sup>2</sup>	H14	19年	B	B	B	B	B	長寿命化	調査	設計	中規模 改修			
237	旧中消防署(宇治 市福祉サービス 公社)	RC	1,520 m <sup>2</sup>	S44	52年	C	C	C	C	C	単純更新	今後12年間で更新時期を迎えるため、施設状況を踏まえ、対応を検討					
238	合葬式墓地	RC	122 m <sup>2</sup>	R2	1年	A	A	A	A	A	長寿命化						

※延床面積は、小数点第1位を四捨五入しています

## 宇治市公共施設アセットマネジメント推進計画

発行：令和4年4月

発行者：宇治市 政策企画部 政策戦略課

〒611-8501 京都府宇治市宇治琵琶33番地

電話：0774-20-8698