

都城市公共施設等総合管理計画
個別施設計画

(6) 商業・産業施設

61_観光施設

62_商工施設

63_農林水産業施設

69_その他商業産業施設

令和3年1月

目次

1	個別施設計画策定の趣旨及び概要	1
	（1）策定の趣旨	1
	（2）概要	1
	（3）計画期間	1
2	施設の現況と課題	2
	（1）施設の役割	2
	（2）施設の一覧	2
	① 施設の現況一覧（2020（令和2）年3月末現在）	2
	② 施設の配置状況	5
	（3）施設の管理等	8
	（4）施設の課題	8
3	施設整備方針	10
	（1）今後の施設整備の考え方	10
	（2）個別施設方針	11

1 個別施設計画策定の趣旨及び概要

(1) 策定の趣旨

国においては、2013（平成25）年11月に「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）が策定され、地方公共団体においてもインフラ長寿命化計画（行動計画）・個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定することが期待される中、本市においては、平成29年3月、地方公共団体のインフラ長寿命化計画（行動計画）である「都城市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」）」を策定しました。

今後、総合管理計画等に基づき、商業・産業施設（観光施設、商工施設、農林水産業施設、その他商業産業施設）について施設の状況等を分析し、地域資源の有効活用及び地域活性化を図りながら、また、中心市街地の集客施設の維持や職業訓練による技能を習得できる施設を確保し、必要なサービスを適切かつ持続可能な形で提供するために、個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定するものです。

なお、本計画は、総合管理計画における施設類型及び個別施設ごとの適正化計画として位置付けます。

(2) 概要

本計画は、「総合管理計画第3章3-2-3類型別方針(6)商業・産業施設」の方向性に沿いつつ、個別施設の整備に関して今後具体的に推進するための計画を示すものです。

(3) 計画期間

計画期間は、2021（令和3）年度から2025（令和7）年度※までの5年間を第1期とします。

なお、社会情勢の変化、財政状況等を踏まえ、5年ごとに計画の改訂を行います。また、見直しの必要が生じた際は、適宜見直しを行います。

※維持更新費用は、総合管理計画の計画期間に合わせ2017（平成29）年度から2046（令和28）年度までの30年間とします。

2 施設の現況と課題

(1) 施設の役割

① 観光施設

観光施設は、多くの利用者を対象とする観光サービスの提供を目的とする施設です。また、地域特産品の販売及び地域情報の発信拠点ともなっているものや、地域で培われた自然と資源を効果的に活用して伝統を継承し、創造活動を活発化させる場を提供するものもあります。

② 商工施設

商工施設は、中心市街地中核施設に代表されるように中心市街地活性化の役割を担っている施設です。また、商業機能の再生を図るため、意欲ある事業者等の出店を積極的に支援する役割を担っており、さらに、職業訓練による技能の習得や技術の継承、さらには子どもの創造性を育む役割も担っています。

③ 農林水産業施設

農林水産業施設は、本市の基幹産業である農林畜産業の振興を図り、安心・安全な農林畜産物の提供や、農業体験並びに農産物の加工等を行う施設です。

④ その他商業産業施設

その他商業産業施設は、多様化する市民のニーズに対応するため民間活力を導入した参加・体験型施設と環境負荷の少ない小水力発電施設です。

(2) 施設の一覧

① 施設の現況一覧（2020（令和2）年3月末現在）

観光施設数は、2施設で床面積は合計で1,248㎡となっています。

	施設名称	所在地	建築年度	構造	敷地面積	床面積
①	道の駅山之口	都城市山之口町 山之口 2304-6 外	平成6年度	木造	10,066㎡	804㎡
②	高城竹楽のおサト	都城市高城町石 山 3968-1	平成16年度	木造	59,189㎡	444㎡
総計						1,248㎡

商工施設数は、7施設で床面積は合計で7,309㎡となっています。

	施設名称	所在地	建築年度	構造	敷地面積	床面積
①	未来創造ステーション	都城市中町 16-15	平成29年度	鉄骨造	-	980㎡
②	まちなか広場	都城市中町 17-19	平成29年度	鉄骨造	-	600㎡
③	まちなか交流センター	都城市中町 17-19	平成29年度	鉄筋コンクリート造	-	2,226㎡
④	中央バス待合所	都城市中町 17-19	平成29年度	鉄筋コンクリート造	-	54㎡
⑤	チャレンジショップ	都城市中町 13-11-2	平成17年度	鉄骨造	387㎡	91㎡
⑥	カンガエールプラザ	都城市年見町 14-1	昭和36年度	木造 軽量鉄骨造 鉄筋コンクリート 鉄骨造 コンクリートブロック	5,043㎡	2,347㎡
⑦	職業訓練センター	都城市年見町 13-11	昭和46年度	軽量鉄骨造 鉄骨造 木造	3,111㎡	1,011㎡
総計						7,309㎡

農林水産業施設数は、17施設で床面積は合計で47,641㎡となっています。

	施設名称	所在地	建築年度	構造	敷地面積	床面積
①	都城市林業総合センター	都城市早鈴町 5085	昭和62年	木造	5,836㎡	490㎡
②	食肉センター	平江町36-2	昭和63年	木造、鉄筋コンクリート、鉄骨造	18,289㎡	8,952㎡
③	西岳共同育成牧場	御池町無番地	昭和53年	軽量鉄骨造	730,902㎡	5,550㎡
④	農業伝承の家	都城市安久町 1227-1	平成19年	木造	638㎡	132㎡
⑤	都城市公設地方卸売市場	都城市志比田町 5571-1	昭和55年	鉄骨	91,882㎡	18,234㎡

	施設名称	所在地	建築年度	構造	敷地面積	床面積
⑥	西岳地区農業総合センター(旧西岳地区公民館)	都城市高野町 3101-3	昭和46年	鉄筋コンクリート	1,475 m ²	495 m ²
⑦	山之口畜産総合センター	都城市山之口町 花木 1727-1	昭和50年	鉄骨造	10,728 m ²	1,300 m ²
⑧	木材加工センター	都城市山之口町 花木 1723-1	平成12年	木造	-	64 m ²
⑨	高城農村婦人の家	都城市高城町石 山 4507-1	昭和59年	鉄骨造	3,496 m ²	198 m ²
⑩	ふれあい農園	都城市山田町 山田 4824-1	平成5年	木造	3,635 m ²	46 m ²
⑪	増殖センター	都城市山田町 山田 4824-24	平成5年	木造	2,310 m ²	870 m ²
⑫	婦人の家	都城市山田町 山田 4983-1	昭和60年	木造	1,975 m ²	238 m ²
⑬	高崎大牟田農産加工センター	都城市高崎町 大牟田 856-8	平成5年	木造	1,242 m ²	450 m ²
⑭	高崎農村活性化支援センター	都城市高崎町 縄瀬 3591-1	平成11年	鉄筋コンクリート、木造、コンクリートブロック	10,355 m ²	2,132 m ²
⑮	複合経営促進施設	都城市山田町 中霧島 2531-9	平成11年	鉄骨造	14,803 m ²	8,148 m ²
⑯	高崎縄瀬地区活性化センター	都城市高崎町 縄瀬 1823-3	平成17年	鉄筋コンクリート	556 m ²	207 m ²
⑰	高崎江平地区農村環境改善センター	都城市高崎町 江平 2329-9	平成5年	鉄筋コンクリート	1,107 m ²	135 m ²
総 計						47,641 m ²

その他商業産業施設数は、4施設で床面積は合計で757 m²となっています。

	施設名称	所在地	建築年度	構造	敷地面積	床面積
①	高城地域交流センター	都城市高城町石 山 3970 番地 1	平成16年度	木造	960 m ²	219 m ²

	施設名称	所在地	建築年度	構造	敷地面積	床面積
②	食文化伝統伝承館	都城市山田町山田 4983 番地 2	平成 8 年度	鉄骨造	2,140 m ²	130 m ²
③	伝統伝承館・観光トイレ	都城市山田町山田 4987 番地 2	平成 7 年度	木造	3,103 m ²	179 m ²
④	駒発電所	都城市山田町山田 1 番地 5	昭和 31 年度	鉄筋コンクリート	9,053 m ²	229 m ²
総 計						757 m ²

② 施設の配置状況

都城市内の商業・産業施設の配置状況は次の位置図のとおりです。

【観光施設】

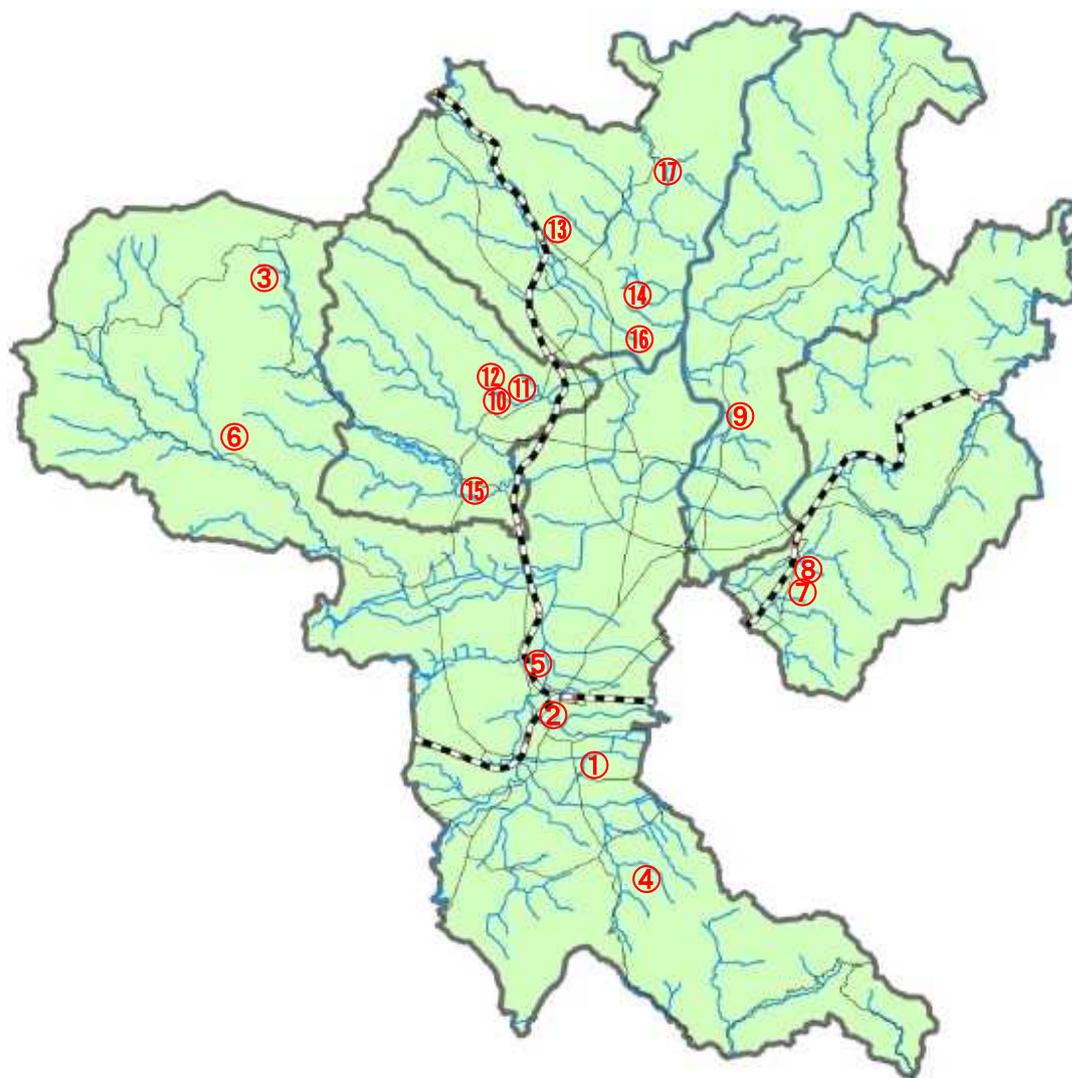


【商工施設】



- チャレンジショップ ⑤ ⑥ カンガエールプラザ
- 中央バス待合所 ④ ⑦ 職業訓練センター
- まちなか交流センター ③
- まちなか広場 ②
- 未来創造ステーション ①

【農林水産業施設】



	施設名称
①	都城市林業総合センター
②	食肉センター
③	西岳共同育成牧場
④	農業伝承の家
⑤	都城市公設地方卸売市場
⑥	西岳地区農業総合センター(旧西岳地区公民館)
⑦	山之口畜産総合センター
⑧	木材加工センター
⑨	高城農村婦人の家
⑩	ふれあい農園
⑪	増殖センター
⑫	婦人の家
⑬	高崎大牟田農産加工センター

	施設名称
⑭	高崎農村活性化支援センター
⑮	複合経営促進施設
⑯	高崎縄瀬地区活性化センター
⑰	高崎江平地区農村環境改善センター

【その他商業産業施設】



(3) 施設の管理等

事故等の重大な問題発生回避、修繕や更新等の必要性の判断のために、劣化調査のほか、職員や指定管理者等による点検を定期的を実施します。自主点検は、建物の日常的な自主点検や定期点検の内容などを取りまとめた「都城市公共建築物保全ガイドブック」により施設所管課において実施します。

(4) 施設の課題

① 観光施設

道の駅山之口は建築から20年以上が経過、高城竹楽のおサトは2004（平成16）年度に建設され、建設から15年以上経過していることから、今後改修が必要となってきます。

② 商工施設

未来創造ステーション、まちなか広場、まちなか交流センター、バス待合所は、中心市街地中核施設の構成施設として平成 29 年度に設置されており、当分の間、大規模修繕は行いません。

チャレンジショップは、平成 16 年度から指定管理者として協同組合 都城オーバルパティオが運営を行っており、適切に維持管理されています。

カンガエールプラザは複数の建物で構成されています。最も古い本館事務室・教室と建築科機械室・教室は 1961（昭和 36）年度に建設され、すでに 58 年が経過しています。

職業訓練センターはカンガエールプラザ同様、複数の建物で構成されています。最も古い 2 号棟教室は 1971（昭和 46）年度に建設され、48 年が経過しています。カンガエールプラザ同様、今後修繕が必要となってきます。

③ 農林水産業施設

最も古い西岳地区農業総合センターは建築から 49 年が経過、また、開設後耐用年数を経過している施設が 9 施設あり、施設の統廃合も視野に入れた建替え等を検討する必要があります。

さらに、現在、利用していない施設等については、耐用年数が過ぎた場合、取り壊しするなど、費用面での準備も必要となり、今後は、民間譲渡等を含めた施設のあり方も検討することが求められます。

④ その他商業産業施設

平成 8 年度に建設された食文化伝統伝承館は、築 30 年を超える農村婦人の家と隣接しており、施設利用は一体的に行われている状況であるため、将来の利用状況等を踏まえ、建替え時期を迎える頃を目処に施設のあり方の検討を要します。

平成 16 年度に建設された高城地域交流センターと、平成 9 年度に建設された伝統伝承館につきましては、現在、民間の力を活用した運営を行っていますが、今後の社会情勢の動向に注視しながら存続の可能性について検討する必要があります。

また、駒発電所の詰所については発電所の緊急対応時に備えた施設ではありますが、緊急情報システムの導入により遠隔監視体制が構築されたことから、待機場所としての利用がなくなったため、施設の廃止及び除却を検討する必要があります。

3 施設整備方針

(1) 今後の施設整備の考え方

行政サービスの効率的・効果的な提供、市民ニーズへの対応、利用者数などの観点を総合的に勘案しながら、計画的な修繕・改修を行い、多様な人々が利用しやすい環境を提供していきます。

耐用年数到来時に、集約化・複合化・譲渡・廃止の可能性や立地適正化計画などと整合性を取りながら、人口推計に対応した適正な面積について、検討を開始します。

ただし、耐用年数到来前であっても、老朽化等により建替えの時期を迎える場合、又、施設の利用状況や周辺環境・社会情勢の変化が生じた場合等に方針の検討を開始します。

① 観光施設

施設の利用促進を図りながら、適宜点検や修繕による施設の維持管理を行い、多くの利用者に対して利用しやすい環境を提供していきます。

将来的な建替えの際は、利用者数等を踏まえて適正な面積にし、周辺施設との複合化・多機能化、民間移譲、他施設への移転等の可能性を検討します。

② 商工施設

中心市街地活性化、創業・商業支援、職業訓練、子どもの創造性の育成の役割、市民ニーズへの対応、利用者数などの観点を総合的に勘案し、必要に応じて計画的な修繕・改修を行います。

将来的な建替えの際は、利用者数等の状況を踏まえて適正な面積にし、周辺施設との複合化・多機能化、民間移譲、他施設への移転等の可能性を検討します。

③ 農林水産業施設

行政サービスの効率的・効果的な提供、安心・安全な農林畜産物の提供や、農業体験並びに農産物の加工等ができる施設の役割、市民ニーズへの対応、利用者数などの観点を総合的に勘案し、必要に応じて計画的な修繕・改修を行います。

将来的な建替えの際は、利用者数等を踏まえて適正な面積にし、周辺施設との複合化・多機能化、民間移譲、他施設での代替、廃止の可能性を検討します。

④ その他商業産業施設

地域農産物の加工を通じた地産地消及び食育、伝統工芸の伝承、電力発電施設としての役割、利用者数などの観点を総合的に勘案し、必要に応じて計画的な修繕・改修を行います。

将来的な建替えの際は、利用者数等を踏まえて適正な面積にし、周辺施設との複合化・多機能化、民間移譲、他施設での代替、廃止の可能性を検討します

(2) 個別施設方針

商業・産業施設の個別施設ごとの方針は次のとおりです。

① 観光施設

NO	施設名称	今後の方針（2021（R3）～2025（R7））	H29～R28 維持更新費用 (単位:百万円)
①	道の駅山之口	観光客や通勤客の休憩施設、地場製品の販売及び開発支援施設として、多くの利用者がいるため、現状維持とする。	(195)
②	高城竹楽のおサト	陶芸体験教室を通じた地域交流の場であり、現状維持とする。	(90)

② 商工施設

NO	施設名称	今後の方針（2021（R3）～2025（R7））	H29～R28 維持更新費用 (単位:百万円)
①	未来創造ステーション	中心市街地における賑わい空間を創出する施設であるため、現状維持とする。 【参考 H29～R2 実績】 2017(平成 29)年度に新設。	273
②	まちなか広場	中心市街地における賑わい空間を創出する施設であるため、現状維持とする。 【参考 H29～R2 実績】 2017(平成 29)年度に新設。	168
③	まちなか交流センター	中心市街地における賑わい空間を創出する施設であるため、現状維持とする。 【参考 H29～R2 実績】 2017(平成 29)年度に新設。	623

NO	施設名称	今後の方針（2021（R3）～2025（R7））	H29～R28 維持更新費用 （単位：百万円）
④	中央バス待合所	中心市街地における賑わい空間を創出する施設であるため、現状維持とする。 【参考 H29～R2 実績】 2017(平成 29)年度に新設。	13
⑤	チャレンジショップ	商業・サービス業の新規創業者育成支援及び中心市街地に賑わい空間の創出する施設であるため、現状維持とする。	(0)
⑥	カンガエールプラザ	現状維持とし、建替え時期に、近隣にある施設との集約化・複合化及び適正な床面積について検討する。	(608)
⑦	職業訓練センター	職業能力開発法に基づく認定職業訓練やその他職業訓練を行う施設であり、現状維持とする。	(302)

③ 農林水産業施設

NO	施設名称	今後の方針（2021（R3）～2025（R7））	H29～R28 維持更新費用 （単位：百万円）
①	都城市林業総合センター	市内唯一の林業従事者の福利厚生施設であり、引き続き林業者担い手の育成強化、林業の活性化に努める必要があるため、現状維持とする。	(147)
②	食肉センター	【参考 H29～R2 実績】 民営化により安定的かつ発展的な経営が可能であると判断できるため、2020(令和 2)年度に民営化。	0
③	西岳共同育成牧場	宮崎県酪農公社に貸し付けており、酪農家への支援並びに生乳基盤として本県酪農事業の中心的役割を担っており、また、県内酪農家への経営安定に資するため、現状維持とする。	(604)
④	農業伝承の家	地域住民と一体となった事業が積極的に開催されており、現状維持とする。	(63)
⑤	都城市公設地方卸売市場	市民への安心・安全な農林畜産物を提供する上で中心的役割を担っているため、現状維持とする。 【参考 H29～R2 実績】 関連商品売場棟のみ、2020(令和 2)年度に建て替える。	(4,711)
⑥	西岳地区農業総合センター(旧西岳地区公民館)	2021(令和 3)年度以降、農業総合センターとしての用途廃止する。	0

NO	施設名称	今後の方針（2021（R3）～2025（R7））	H29～R28 維持更新費用 (単位:百万円)
⑦	山之口畜産 総合センター	畜産経営に必要な研修及び指導、家畜検診、審査及び各種検査等、家畜振興に必要な事業を行っているため、現状維持とする。	(296)
⑧	木材加工センター	林業後継者育成のための施設であり、現状維持とする。	(0)
⑨	高城農村婦 人の家	地域住民に根ざした交流及び活動の場であり、現状維持とする。	(57)
⑩	ふれあい農園	農業体験や市民交流の場であり、現状維持とする。	(0)
⑪	増殖センター	【参考 H29～R2 実績】 2019(令和元)年度より用途廃止し、民間事業者へ貸付をしている。	0
⑫	婦人の家	食文化伝統伝承館と一体の施設で地域住民に根ざした交流及び活動の場であり、現状維持とする。	(76)
⑬	高崎大牟田 農産加工センター	地域農産物を加工し、特産品として販売する施設であり、利用者も多いため、現状維持とする。	(89)
⑭	高崎農村活 性化支援センター	畜産振興及び農村活性化の拠点施設であるため、現状維持とする。	(523)
⑮	複合経営促 進施設	【参考 H29～R2 実績】 2018(H30)年度より用途廃止し、民間事業者へ貸付をしている。	0
⑯	高崎縄瀬地 区活性化セン ター	畜産加工体験を通し、地産地消、食育、地域活性化の役割を担っており、現状維持とする。	(80)
⑰	高崎江平地 区農村環境 改善センター	地域農産物の加工を通し、地産地消、食育、地域活性化の役割を担っており、現状維持とする。	(53)

④ その他商業産業施設

NO	施設名称	今後の方針（2021（R3）～2025（R7））	H29～R28 維持更新費用 (単位:百万円)
①	高城地域交流センター	2020(令和 2)年度に用途廃止し、2021(令和 3)年度に売却。	0
②	食文化伝統伝承館	婦人の家と一体の施設で地域住民に根ざした交流及び活動の場であり、現状維持とする。	(32)
③	伝統伝承館・観光トイレ	陶芸体験教室を開催しており、伝統工芸の伝承の役割を担っており、現状維持とする。	(70)
④	駒発電所	電力の安定供給の役割を担っており、現状維持とする。 【参考 H29～R2 実績】 2017（平成 29）年度に発電施設の更新と建屋の建替えを実施。	(39)

※今後の方針欄で「現状維持」としている施設は、計画期間内であっても、周辺環境・社会情勢の変化が生じた場合等に、方針転換をすることがあります。

※維持更新費用について

- ① 各施設の施設類型や延床面積、階数に応じて、部位・部材及びその数量を推定した単価により、修繕、大規模改修、建替えの周期を順に 15 年、30 年、60 年として推計している。また、設計委託費、外溝工事費、用地補償費、解体費等は含まない。ただし、床面積が 100 m²未満の建物については、修繕及び大規模改修を行わず、建替えのみで推計している。
- ② 対策費用の括弧書き部分は、具体的な計画段階ではないため、現在の建物面積と同面積で建替えるものとして推計している。