

宮崎市老人福祉センター一等個別施設計画



令和2年4月

宮 崎 市
(長寿支援課・商業労政課)

宮崎市老人福祉センター等 個別施設計画

目次

第1章 計画の背景と目的	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 策定の目的	1
(3) 計画の位置付け	2
(4) 計画期間	3
第2章 老人福祉センター等の概要	4
(1) 対象施設の概要（総括）	4
(2) 対象施設の概要（個別）	4
(3) 築年別整備状況	6
第3章 老人福祉センター等の劣化状況の評価及び検証	7
(1) 老人福祉センター等の劣化状況の評価	7
(2) 劣化状況を踏まえた老人福祉センター等の現状評価の考え方	9
(3) 維持・更新費用の検証	9
第4章 老人福祉センター等の整備及び長寿命化の方針	13
(1) 優先順位の考え方	13
(2) 老人福祉センター等の現状評価	14
(3) 整備及び長寿命化の方針	16
(4) 年次計画と費用見通し	18
第5章 整備及び長寿命化計画の継続的運用方針	19
(1) 本計画策定後の課題	19
(2) 維持管理の項目・手法等	20
参考資料	21

第1章 計画の背景と目的

(1) 計画策定の背景

全国の自治体において、高度経済成長期からバブル経済期にかけて、学校や公営住宅等のハコモノと、道路や橋梁等のインフラを数多く整備してきました。

本市におきましても、他自治体と同様に人口増加や多様化する市民ニーズに対応するため、様々な公共施設を整備してきました。さらに、平成18年1月に3町と、平成22年3月に1町と合併したことにより、現在、多数の公共施設を保有しています。

今後、その多くが老朽化により、更新時期を迎える一方で、人口減少や少子高齢化に伴い、施設の更新や補修に使える財源が減少することから、公共施設の老朽化の対応は、本市において大きな課題となっております。このような「公共施設の更新問題」は、全国的にも共通の課題となっていることから、国は平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、平成26年4月には、全国の自治体に対して「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しました。

本市では、これに先立ち、平成24年3月にハコモノを対象に「宮崎市公共施設経営基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定しておりましたが、この基本方針を基に、ハコモノだけでなくインフラも対象に加えた上で、公共施設全体の課題を明示し、戦略的に課題解決に取り組むため、新たに、「宮崎市公共施設等総合管理計画」として平成29年2月に策定しました。

「宮崎市公共施設等総合管理計画」では、持続可能かつ最適な公共施設経営の実現を目指し、「総量の最適化」「質の向上」「投資の厳選」の3つの経営方針を掲げています。また、今後は、この計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、「個別施設計画」を策定することとなっております。

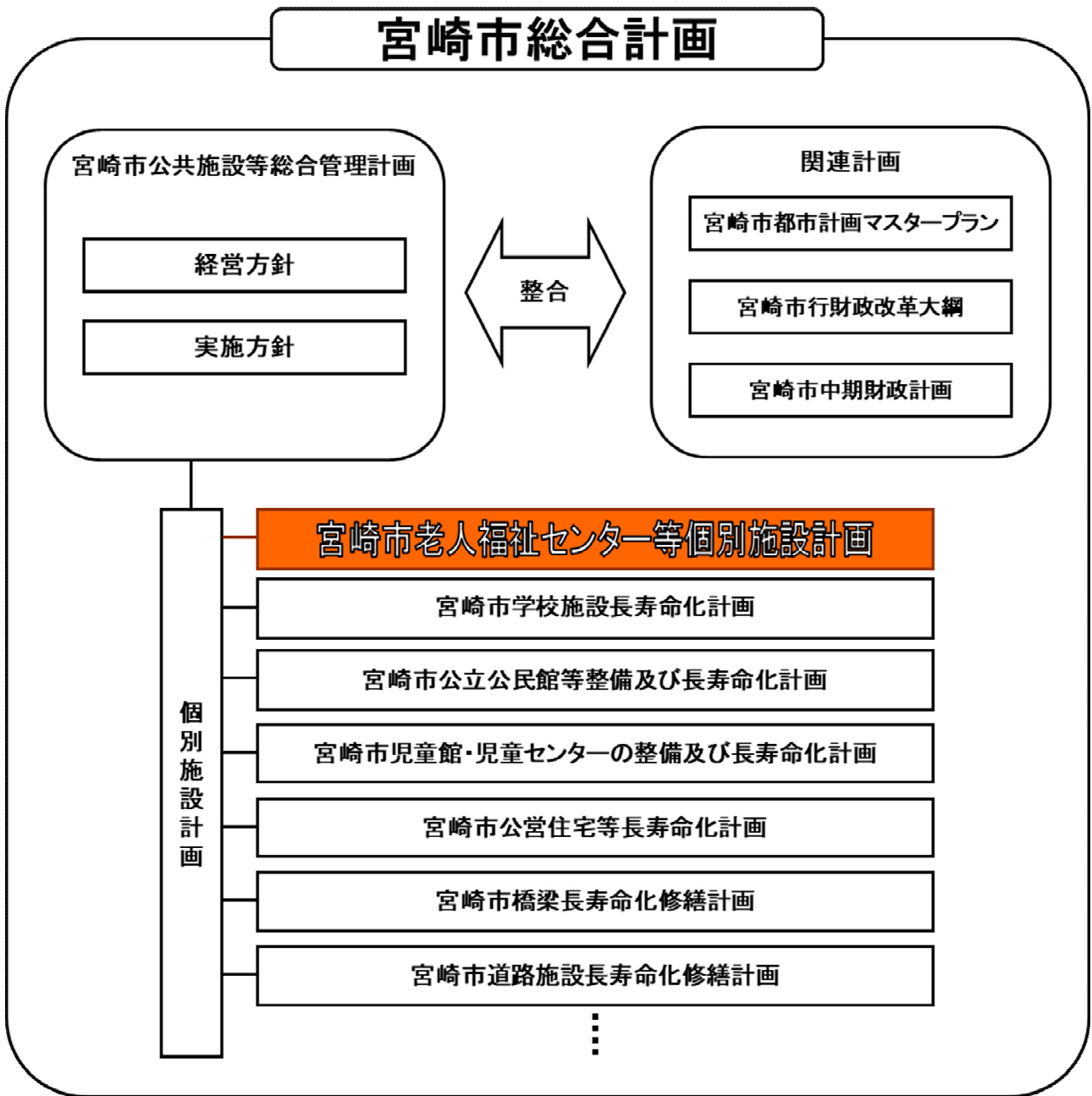
これらを踏まえ、現在、本市が設置している老人福祉センター等は築30～40年以上を経過したものが多くあり、老朽化が進みつつあることから、今後の整備及び長寿命化に関する方針を定めるため、「宮崎市老人福祉センター等個別施設計画」を策定するものです。

(2) 策定の目的

本計画「宮崎市老人福祉センター等個別施設計画」については、各施設の特性や維持管理・更新等の取組状況を踏まえつつ、長期的な視点をもって、長寿命化・建替え・複合化等を計画的に行い、最適な公共施設サービスを提供することにより、持続可能な行政運営の実現を図ることを目的に策定します。

(3) 計画の位置付け

本計画は、「宮崎市公共施設等総合管理計画」(上位計画)の「個別施設計画」(下位計画)とします。



上位計画である「宮崎市公共施設等総合管理計画」において、「目指すべき経営のすがた」を、「持続可能な、最適な公共施設サービスを提供し、市民満足度の向上を図る」として定義し、これを実現するための3つの「経営方針」及び7つの「実施方針」を定めております。

<経営方針>

①総量の最適化

ハコモノの現状を財務（ソフト：収益性、収支など）・品質（ハード：劣化状況、安全性など）・供給（ソフト：サービスの適切さ）のデータを基に比較・分析し、市民目線（受益者視点・納税者視点）で最適な量の施設を保有する「総量の最適化」に取り組む。

②質の向上

施設の長寿命化や維持管理費の縮減、適正な使用料の設定、民間との連携により、市民目線（受益者視点・納税者視点）でコストパフォーマンス（費用対効果）を高める「質の向上」に取り組む。

③投資の厳選

限られた経営資源の投資対象となる公共施設サービスを市民目線（受益者視点・納税者視点）で厳選し、経営資源を重点的に投資する「投資の厳選」に取り組む。

<実施方針>

①施設情報の共有化の推進（経営方針①・②・③の基礎）

②計画的かつ効率的な「総量の最適化」の推進（経営方針①・③）

③公共施設の安全確保（経営方針②）

④耐震化・長寿命化の推進（経営方針②・③）

⑤維持管理費の縮減（経営方針②・③）

⑥民間との連携の推進（経営方針②・③）

⑦適正な使用料の設定（経営方針②）

上記①～⑦を踏まえ、「施設分類別の実施方針」を定めており、本計画の対象となる老人福祉センター等の施設分類は「集会施設」、利用圏域は「地域」に該当します。

<施設分類：集会施設 利用圏域：地域の実施方針>

社会情勢の変化に伴い、生涯学習の場に加え、地域のまちづくりや防災・被害対策の活動の拠点としての役割が増すなど、求められている機能に変化していることを踏まえ、真に必要な機能を構築した上で、機能の統合・集約を進めます。さらに、民間活力を導入することにより、費用対効果の高い施設の改修・更新に取り組めます。また、使用料の適正化に取り組めます。

(4) 計画期間

本計画の計画期間は「宮崎市公共施設等総合管理計画」の計画期間に合わせて、令和2年度から令和9年度までの8年間とします。ただし、社会情勢の変化や関連する計画の策定・改訂など、本計画に大きな影響を与える事情が発生した場合は適宜見直しを行います。

第2章 老人福祉センター等の概要

本計画の対象とする老人福祉センター等は、以下の9施設です。

(1) 対象施設の概要（総括）

施設評価種別	主な施設	施設数	棟数	総延床面積 (㎡)
集会施設	宮崎市北部老人福祉センター	9	10	6,652.96

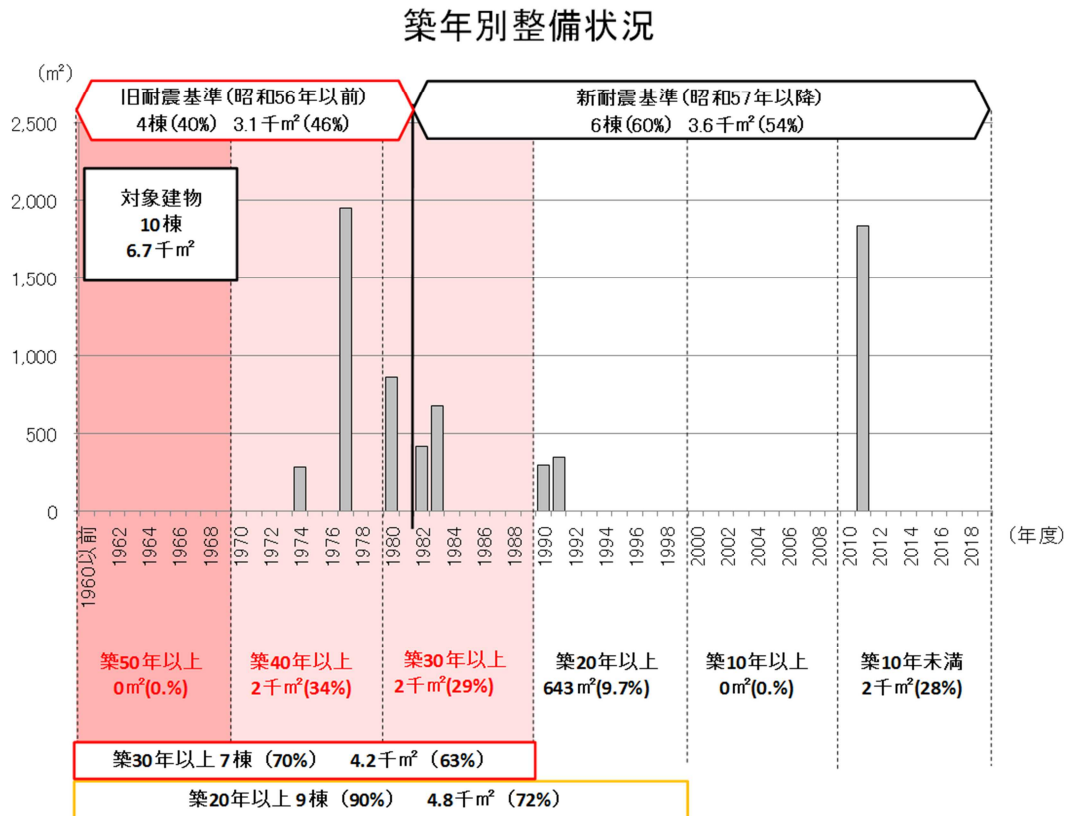
(2) 対象施設の概要（個別）

No.	施設名	概要			
1	宮崎市北部老人福祉センター ・宮崎市青少年プラザ	所在地	宮崎市神宮東1丁目2番27号		
		竣工年度	平成23年度	所管課	長寿支援課 ・商業労政課
		敷地面積 (㎡)	5,150.31	延床面積 (㎡)	1,834.23
		主構造	鉄筋コンクリート造	階数	3階
	宮崎市青少年プラザ 体育館	所在地	宮崎市神宮東1丁目2番27号		
		竣工年度	昭和52年度	所管課	商業労政課
		敷地面積 (㎡)	5,150.31	延床面積 (㎡)	1,661.84
		主構造	鉄筋コンクリート造	階数	2階
2	宮崎市南部老人福祉センター	所在地	宮崎市大字恒久字西原5124番地		
		竣工年度	昭和55年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	5,676.61	延床面積 (㎡)	853.80
		主構造	鉄筋コンクリート造	階数	2階
3	宮崎市赤江老人福祉センター	所在地	宮崎市大字本郷南方字榎田2487番地4		
		竣工年度	昭和57年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	2,175.00	延床面積 (㎡)	416.39
		主構造	鉄筋コンクリート造	階数	1階
4	宮崎市跡江老人いこいの家	所在地	宮崎市大字跡江字下エゴ316番地		
		竣工年度	昭和49年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	4,626.56	延床面積 (㎡)	283.39
		主構造	木造	階数	1階
5	宮崎市住吉老人いこいの家	所在地	宮崎市大字広原字堀田1066番地		
		竣工年度	昭和52年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	2,863.59	延床面積 (㎡)	285.69
		主構造	木造	階数	1階

6	宮崎市古城老人いこいの家	所在地	宮崎市古城町孫太郎 2494 番地		
		竣工年度	昭和 58 年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	4,523.98	延床面積 (㎡)	274.32
		主構造	木造	階数	1 階
7	宮崎市大塚台地域福祉 コミュニティセンター	所在地	宮崎市大塚台西 2 丁目 19 番地 1		
		竣工年度	昭和 58 年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	400.52	延床面積 (㎡)	400.52
		主構造	鉄筋コンクリート	階数	1 階
8	宮崎市内海やっこ荘	所在地	宮崎市大字内海字畑田 2169 番地 1		
		竣工年度	平成 2 年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	2,246.51	延床面積 (㎡)	293.78
		主構造	木造	階数	1 階
9	宮崎市高岡老人福祉館 「百寿荘」	所在地	宮崎市高岡町小山田 2543 番地 9		
		竣工年度	平成 2 年度	所管課	長寿支援課
		敷地面積 (㎡)	1,612.00	延床面積 (㎡)	349.00
		主構造	鉄筋コンクリート	階数	1 階

(3) 築年別整備状況

老人福祉センター等の建築年度ごとの施設面積は以下のとおりです。9施設（10棟）で総延床面積は約6.7千㎡となっています。現時点における築40年以上の建物の延床面積は約2千㎡（3棟）で、全体の約34%ですが、10年後には築40年以上の建物の延床面積は約4.2千㎡（7棟）で、全体の約63%となります。また、旧耐震基準（昭和56年以前建築）の建物の棟数は全体の40%を占めています。



※基準年度：令和元年度（2019年度）

第3章 老人福祉センター等の劣化状況の評価及び検証

(1) 老人福祉センター等の劣化状況の評価

本計画における老人福祉センター等の劣化状況を適切に把握するために、「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 文部科学省）」（以下、「解説書」という。）を参考に、建築基準法に基づく定期点検の結果等を踏まえ、「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上」「電気設備」「機械設備」の5つの部位に関してA～Dの4段階評価を施設ごとに行いました。

【5つの部位詳細】

- ①「屋根・屋上」屋上面、屋上周り等
- ②「外壁」（建築物外部）躯体等外壁、外装仕上げ材、窓サッシ等
- ③「内部仕上」（建築物内部）防火区画、壁の室内に面する部分、床、天井等
- ④「電気設備」遊戯室等の照明、非常用の照明装置等
- ⑤「機械設備」換気設備、空調設備、給水設備及び排水設備等

【劣化状況評価における評価基準の考え方】

劣化状況評価について、文部科学省の「解説書」では、A～D評価の評価基準に関して、基本的に下記のように定めています。本計画では、下記の評価基準に基づき評価を行うものとします。

評価基準

目視による評価【屋上、外壁、内部仕上】

	評価	基準
良好	A	概ね良好
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
劣化	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

経過年数による評価

【電気設備、機械設備】

	評価	基準
良好	A	20年未満
	B	20～40年
	C	40年以上
劣化	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

出典：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)」

【老人福祉センター等の施設別の劣化状況評価表】

評価の結果、ほとんどの施設においてCやDの評価が見られ、特に外壁部分の劣化が目立つ状況となっております。

なお、大塚台地域福祉コミュニティセンターについては、宮崎西小学校の校舎内にあり、「宮崎市学校施設長寿命化計画」において方針が策定されているため、劣化状況は評価していません。

建物基本情報							劣化状況評価					
	施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
					西暦	和暦						
1	宮崎市北部老人福祉センター・宮崎市青少年プラザ	RC	3	1,834.23	2011	H23	8	A	B	B	A	A
2	宮崎市青少年プラザ 体育館	RC	2	1,661.84	1977	S52	42	B	D	C	C	C
3	宮崎市南部老人福祉センター (複合施設の1階部分)	RC	2	853.8	1980	S55	39	A	D	B	B	B
4	宮崎市赤江老人福祉センター	RC	1	416.39	1982	S57	37	A	B	C	B	B
5	宮崎市跡江老人いこいの家	W	1	283.39	1974	S49	45	B	B	A	C	C
6	宮崎市住吉老人いこいの家	W	1	285.69	1977	S52	42	A	A	A	C	C
7	宮崎市古城老人いこいの家	W	1	274.32	1983	S58	36	B	C	A	B	B
8	宮崎市大塚台地域福祉コミュニティセンター (複合施設の1階部分)	RC	3	400.52	1983	S58	36					
9	宮崎市内海やっこ荘	W	1	293.78	1990	H2	29	C	D	A	B	B
10	宮崎市高岡老人福祉館「百寿荘」	RC	1	349	1991	H3	28	B	D	C	B	B

(2) 劣化状況を踏まえた老人福祉センター等の現状評価の考え方

計画的な施設維持管理を実施し、施設の長寿命化を図るためには、建物の耐用年数を見据え、計画的に修繕を実施していくことが必要となります。

耐用年数の設定は、更新時期を明確にするだけでなく、長寿命化すべき期間とそれに必要な修繕・改修といった保全工事の時期や内容の把握を可能にします。この耐用年数に基づいて計画的かつ適切な保全や更新を実施して、結果的にライフサイクルコストの低減につなげます。

■目標耐用年数の設定

耐用年数については、日本建築学会が発行する「建築物の耐久計画に関する考え方」によれば、建物の構造躯体の耐用年数は鉄筋コンクリート造、鉄骨造は50～80年、木造は30～50年とされています。これをもとに、長寿命化においては構造躯体の耐用年数まで使い続けることを目指し、建物の目標耐用年数を鉄筋コンクリート造、鉄骨造は80年、木造は50年と設定します。しかしながら、既存施設の中にはこれまでの保全状況から、構造躯体の劣化が進行し、継続使用するための維持管理費用が大きくなり、目標耐用年数まで使い続けることが現実的ではないものもあります。

構造	耐用年数	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造	60年	80年
鉄骨造	60年	80年
木造	40年	50年

(3) 維持・更新費用の検証

築年数とともに劣化が進む施設を、今後も維持・更新していくためには、効率的かつ効果的な整備及び長寿命化を行う必要があります。

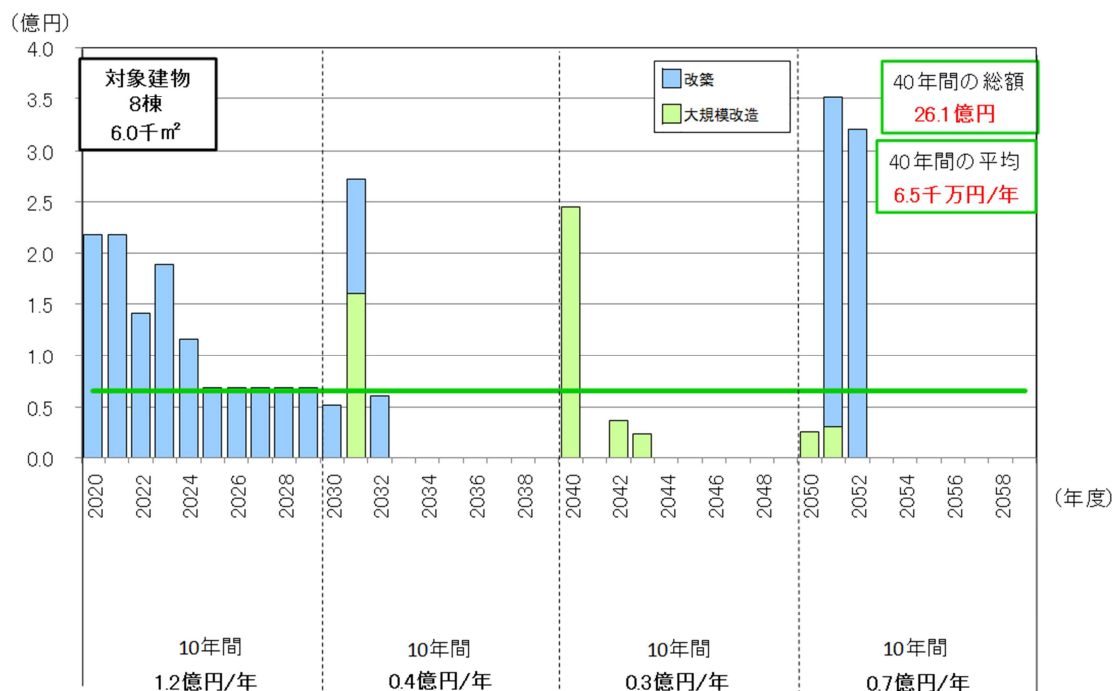
ここでは、「解説書」を参考に、維持・更新にかかる費用面について今後40年間の試算を、①【従来型（事後保全型）】と②【長寿命化型（予防保全型）】の2パターンの手法を用いて検証します。

なお、跡江老人いこいの家は複合化予定のため、大塚台地域福祉コミュニティセンターは校舎内のため、検証の対象外としております。

①施設に不具合が起こった後に、修繕や改修を行う従来の手法による
維持・更新の場合【従来型（事後保全型）】

試算 結果	40年間の更新費用総額は約26.1億円 (1年あたり約6,500万円)
----------	--

今後の維持・更新コスト(従来型)



■費用試算【従来型（事後保全型）】

経年による施設の劣化に対し、各施設を築20年経過後に、一時的な機能回復のための大規模改造を行います。さらに、施設全体に相当な劣化・支障が発生し、築後40年で改築（建替え）する場合の試算です。

<費用試算条件>

- ・基準年度：令和元年度（2019年度）
- ・試算期間：基準年度の翌年度から40年間（2020年～2059年）

【改築（建替え）】

- ・単価：350,000円/㎡（体育館のみ：230,000円/㎡）
- ・改築（建替え）を行う時期：築40年 工事期間：2年

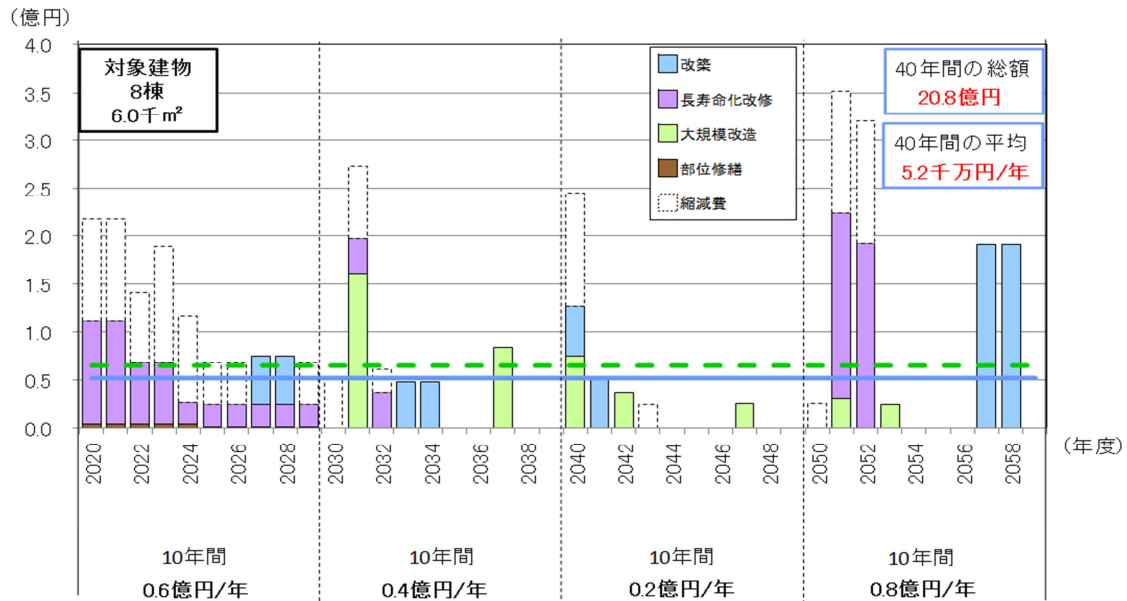
【大規模改造】築20年で一時的な機能回復を図る工事

- ・単価：87,500円/㎡（体育館のみ：57,500円/㎡） <改築（建替え）の25%の金額>
- ・大規模改造を実施する時期：築20年 工事期間：1年

②施設に不具合が起こる前に、予防的に修繕や改修を行う手法による
維持・更新の場合【長寿命化型（予防保全型）】

試算 結果	40年間の更新費用総額は約20.8億円 (1年あたり約5,200万円)
----------	--

今後の維持・更新コスト(長寿命化型)



■費用試算【長寿命化型（予防保全型）】

非木造施設は、築20年経過後に、原状回復のための大規模改造、築40年に長寿命化改修を行います。さらに、築60年に再度、原状回復のための大規模改造を行い、築80年まで施設を使用します。また、木造施設は、大規模改造及び部位修繕のみを行い、築後50年で改築する場合の試算です。

〈費用試算条件〉

- ・基準年度：令和元年（2019年）
- ・試算期間：基準年度の翌年度から40年間（2020年～2059年）
- ※長寿命化改修は築40年の実施年より、その時点で古い建物の場合は10年以内に工事を実施する。
- ※改築（建替え）・長寿命化改修の前後10年間は、大規模改造や部位修繕を実施しない。
- ※改築（建替え）・長寿命化改修・大規模改造を今後10年間以内に行う場合、部位修繕は実施しない。

【改築（建替え）】

- ・単価：350,000円/㎡（体育館のみ：230,000円/㎡）
- ・改築（建替え）を行う時期：築80年 工事期間：2年

【長寿命化改修】築40年で原状回復し、さらに機能向上を図る工事

- ・単価：210,000円/㎡（体育館のみ：138,000円/㎡）〈改築（建替え）の60%の金額〉
- ・長寿命化改修を行う時期：築40年 工事期間：2年

【大規模改造】築20年、築60年で一時的な機能回復を図る工事

- ・単価：87,500円/㎡（体育館のみ：57,500円/㎡）〈改築（建替え）の25%の金額〉
- ・大規模改造を実施する時期：築20年、築60年 工事期間：1年

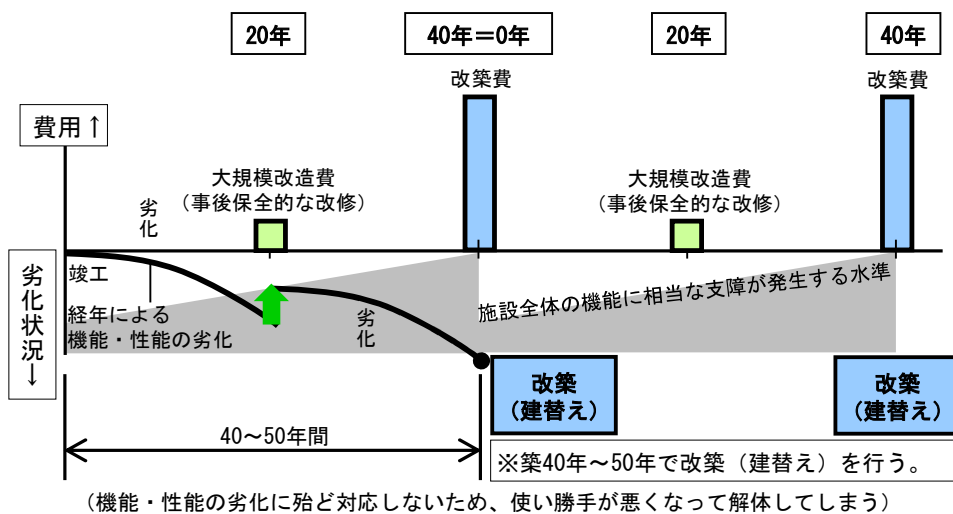
【部位修繕】評価に応じて改修が必要な部位の一部分の修繕を行う工事

- ・D評価：今後5年以内に部位修繕を実施する。
- ・C評価：今後10年以内に部位修繕を実施する。
- ・A評価：今後10年以内の長寿命化改修（築40年時）から部位修繕相当額を差し引く。

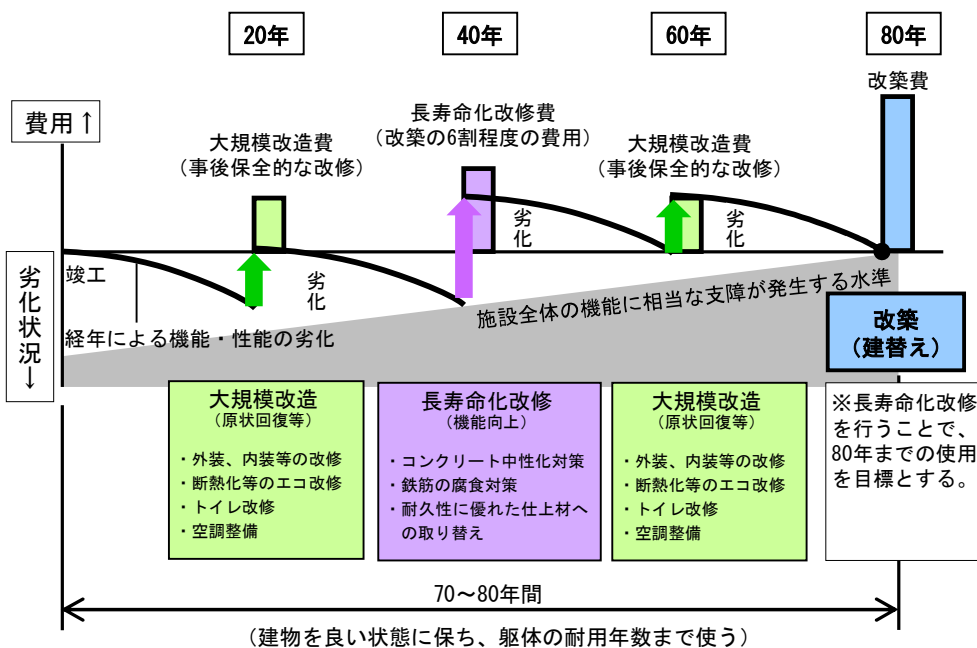
検証結果	<p>40年間の試算の結果、②【長寿命化型（予防保全型）】は、①【従来型（事後保全型）】に比べ、約5.3億円の維持・更新にかかる費用が削減できます。（1年あたり約1,300万円の削減）</p> <p>この試算に基づき、老人福祉センター等の維持・更新には、①【従来型（事後保全型）】よりも②【長寿命化型（予防保全型）】の方が望ましいと考えられます。</p>
------	---

（参考） 「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より

【改築（建替え）中心のイメージ】



【長寿命化改修中心のイメージ】



第4章 老人福祉センター等の整備及び長寿命化の方針

(1) 優先順位の考え方

老人福祉センター等における優先すべき改修については、以下の観点から総合的に判断した上で実施します。

なお、既に安全性が損なわれている、または大きな機能低下が生じている建物・設備については、これに限らず優先的に改修を行います。

①施設について

施設毎の役割や保有の見直し状況等を踏まえつつ、劣化度の高いものから優先的に改修を行う。

なお、利用率や避難所指定状況等の施設機能についても考慮する。

②改修部位について

施設の長寿命化、工事費削減のため、また、腐食等による落下での直接的な人的被害を防止するため、「屋上・屋根」「外壁」等から優先的に改修を行い、安心・安全な公共施設サービスの持続可能な運営を図る。

(2) 老人福祉センター等の現状評価

【総合劣化度】

「第3章 老人福祉センター等の劣化状況の評価及び検証 (1) 老人福祉センター等の劣化状況の評価」において、各棟ごとに5つの部位(「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上」「電気設備」「機械設備」)の評価(A～D)①を示しました。この劣化状況の評価を数値化し、施設の老朽化状況を把握するため、客観的な比較を行います。

【総合劣化度の算出手順】

I 劣化状況評価(①評価)と②評価点

各棟の5つの部位について、劣化状況を4段階(A～D)で点数化します。

A:概ね良好	評価点 40点 ②
B:部分的に劣化、安全上、機能上問題なし	評価点 60点 ②
C:広範囲に劣化、安全上、機能上低下の兆しが見られる	評価点 80点 ②
D:広範囲に著しい劣化、安全上、機能上問題があり、 対応する必要がある	評価点 100点 ②

③重要度係数

利用者の安全性重視の視点から5つの部位ごとに重要度係数を設定します。

【屋根・屋上】	安全性に関わるもの	1.0 ③
【外壁】	安全性に関わるもの	1.0 ③
【内部仕上】	適正維持管理のもの	0.3 ③
【電気設備】	計画保全をすべきもの	0.8 ③
【機械設備】	計画保全をすべきもの	0.8 ③

④劣化状況評価(重要度)

各棟の部位ごとの②評価点に③重要度係数を乗じ、各部位の劣化が進んでいることを表す指標値を算出します。

$$\text{②評価点} \times \text{③重要度係数} = \text{④劣化状況評価(重要度)}$$

⑤現況劣化度

各部位の④劣化状況評価(重要度)の棟ごとの総和を算出します。

⑥現況劣化度の平均値

現況劣化度を部位数(5つ)で割り、平均値を算出します。

⑦築年数・⑧総合劣化度(棟別)

⑥現況劣化度に、老朽化状況を顕著に表す「⑦築年数」を加え、建築物としての劣化状況を総合的に表す指標値を算出します。

$$\text{⑥現況劣化度の平均値} + \text{⑦築年数} = \text{⑧総合劣化度(棟別)}$$

劣化状況を踏まえた老人福祉センター等の現状評価表

施設名								構造躯体の健全性			劣化状況評価					劣化状況評価					現況劣化度	現況劣化度	総合劣化度
No.	施設名	構造	階数	延床面積(m ²)	建築年度		築年数	耐震安全性			屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	現況劣化度	平均	総合劣化度
					西暦	和暦		基準	診断	補強													
1	宮崎市青少年プラザ 体育館	RC	1	1,661.84	1977	S52	42	旧	済	済	B	D	C	C	C	60	100	24	64	64	312	62.4	104.4
2	宮崎市跡江老人いこいの家	W	1	283.39	1974	S49	45	旧	未		B	B	A	C	C	60	60	12	64	64	260	52.0	97.0
3	宮崎市南部老人福祉センター (複合施設の1階部分)	RC	2	853.8	1980	S55	39	旧	済	不要	A	D	B	B	B	40	100	18	48	48	254	50.8	89.8
4	宮崎市内海やっこ荘	W	1	293.78	1990	H2	29	新			C	D	A	B	B	80	100	12	48	48	288	57.6	86.6
5	宮崎市住吉老人いこいの家	W	1	285.69	1977	S52	42	旧	未		A	A	A	C	C	40	40	12	64	64	220	44.0	86.0
6	宮崎市古城老人いこいの家	W	1	274.32	1983	S58	36	新			B	C	A	B	B	60	80	12	48	48	248	49.6	85.6
7	宮崎市高岡老人福祉館「百寿荘」	RC	1	349	1991	H3	28	新			B	D	C	B	B	60	100	24	48	48	280	56.0	84.0
8	宮崎市赤江老人福祉センター	RC	1	416.39	1982	S57	37	新			A	B	C	B	B	40	60	24	48	48	220	44.0	81.0
9	宮崎市北部老人福祉センター ・宮崎市青少年プラザ	RC	3	1,834.23	2011	H23	8	新			A	B	B	A	A	40	60	18	32	32	182	36.4	44.4
10	宮崎市大塚台地域福祉コミュニティセンター (複合施設の1階部分)	RC	3	400.52	1983	S58	36	新															

(3) 整備及び長寿命化の方針

これまでに行った検証の内容は以下のとおりです。

◆維持・更新費用の比較

施設に不具合が起こった後、修繕や改修を行う【従来型（事後保全型）】の手法と、不具合が起こる前に予防的に修繕や改修を行う【長寿命化型（予防保全型）】の手法を用いて、維持・更新費用の比較を行いました。

◆総合劣化度による客観的な評価の比較

老人福祉センター等の5つの部位評価（A～D）に基づいて、劣化状況を数値化し、重要度係数、築年数を勘案して総合劣化度を算出し、客観的な数値による比較を行いました。

検証 結果	<ul style="list-style-type: none">施設全体の維持管理は【従来型（事後保全型）】よりも【長寿命化型（予防保全型）】の方が、40年間で試算すると、約5億円もの維持、更新にかかる費用が削減できます。木造の施設については、総合劣化度が高いことと、旧耐震基準の建物もあることから、早急に対応する必要があります。非木造の施設のうち、青少年プラザ体育館と南部老人福祉センターは、総合劣化度が比較的に高く、早急に対応する必要があります。
----------	---

【①整備に関する方針】

上記の検証結果を踏まえ、整備に関する基本方針を定めます。

方針 1	真に必要な機能を見極めた上で、他の公共施設との機能の統合や集約についても、その効果を検証しながら検討します。
------	--

- 社会情勢の変化等を踏まえ、費用対効果や利用者ニーズを的確に把握しながら機能の統合や集約を検討します。
- また、他の公共施設や民間施設の活用を含めた運用方法や、公民館等の公共施設再配置計画の時期と重なった場合、他の公共施設との複合化、統廃合や機能転換など幅広く検討します。

方針 2	木造施設は、目標耐用年数までに、改築だけでなく複合化・改修・廃止等を含めて整備を検討します。
------	--

- 木造施設については、目標耐用年数までに、複合化・改修・廃止等を含めて整備や、運営方法の見直し（民間施設の活用等）を検討します。
- 跡江老人いこいの家は、生目公民館の建替えに伴い、生目地域複合型施設への機能統合を進めます。

【②維持管理に関する方針】

各施設の維持管理に関する基本方針を定めます。

方針 1	木造施設は、目標耐用年数を50年とし、優先順位を踏まえ、適切に維持管理します。
------	---

- ・ 木造施設の耐用年数は、日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」に挙げられている「物理的耐用年数」の考え方を踏まえ、目標耐用年数を50年と設定します。
※ 「物理的耐用年数」 建築躯体や構成材が物理的にあるいは科学的原因により劣化し、要求される性能を下回る年数
- ・ 日常点検や定期点検により、日頃より施設・設備の不具合や劣化状況の把握に努め、適切に評価・対応を行います。
- ・ 目標耐用年数までを目処に、部位修繕等を行いながら、適切な維持管理を目指します。

方針 2	非木造施設は、目標耐用年数を80年とし、優先順位を踏まえ、計画的に長寿命化を図ります。
------	---

- ・ 非木造施設についても、木造施設と同様の考え方を踏まえ、目標耐用年数を80年と設定します。
- ・ 日常点検や定期点検により、日頃より施設・設備の不具合や劣化状況の把握に努め、適切に評価・対応を行います。
- ・ 改修周期20年、40年、60年を目処に、その時点での適切な対応（大規模改造、長寿命化改修等）を検討し、【長寿命化型（予防保全型）】の維持管理を目指します。

【③長寿命化に関する方針】

非木造施設の長寿命化に関する基本方針を定めます。

方針 1	長寿命化によって、性能や機能の維持・向上を図ります。
------	----------------------------

- ・ 施設の不具合が起こった後に、修繕や改修を行う手法【従来型（事後保全型）】による維持管理ではなく、施設に不具合が起こる前に、予防的に修繕や改修を行う手法【長寿命化型（予防保全型）】により機能保持を図ります。
- ・ 長寿命化を行う際は、日常の維持管理が容易な施設の構造となるよう検討します。
- ・ 高齢者の交流の場に加え、災害時の拠点など、求められている機能を踏まえ、劣化した施設を単に建築時の状況に戻し、安心安全な施設環境を確保するだけでなく、真に必要な機能を見極めながら、最適な機能を持つ施設への転換を目指します。

(4) 年次計画と費用見直し

これまでの内容を踏まえ、本計画期間内の年次計画（想定）を示します。年次計画（想定）については、財政負担の平準化を可能な限り考慮しており、改築、長寿命化改修等の費用は、「宮崎市公共施設等総合管理計画」の更新単価に基づき試算しました。

計画期間（8年）の費用は、改築と長寿命化を合わせると、約3.2億円となり、1年あたり約4千万円です。

施設名	構造	延床面積 (㎡)	築年数	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	備考
宮崎市跡江老人いこいの家	W	283.39	45									費用計上なし (令和4年度複合化予定)
宮崎市青少年プラザ 体育館	RC	1,661.84	42			大規模改修 82,932千円 (床改修:81,540千円) (その他:1,400千円)						改修・機能移転等を含めて検討
宮崎市住吉老人いこいの家	W	285.69	42							改築 126,184千円		複合化・改修・廃止等を含めて検討 (目標耐用年数満了年度:令和9年度)
宮崎南部老人福祉センター	RC	853.80	39			大規模改修 34,399千円 (外部:10,024千円) (その他:24,375千円)						
宮崎市赤江老人福祉センター	RC	416.39	37					長寿命化改修 73,827千円 (外部:20,120千円) (その他:53,707千円)				
宮崎市古城老人いこいの家	W	274.32	36									
大塚台地域福祉コミュニティセンター	RC	400.52	36									費用計上なし (宮崎西小学校の一部)
内海やっこ荘	W	293.78	29									
高岡老人福祉館「百寿荘」	RC	349.00	28									
宮崎市北部老人福祉センター ・宮崎市青少年プラザ	RC	1,834.23	8									
改築費用 合計 …①										63,092千円	63,092千円	126,184千円
長寿命化費用 合計 …②					41,466千円	58,666千円	17,200千円	36,914千円	36,914千円			総計 191,160千円
年度 合計 …①+②					41,466千円	58,666千円	17,200千円	36,914千円	36,914千円	63,092千円	63,092千円	317,344千円

第5章 整備及び長寿命化計画の継続的運用方針

(1) 本計画策定後の課題

①施設の安全管理体制の構築

利用者の安全確保を第一に考えながら老人福祉センター等を継続的に運用していくためには、日々変化していく施設の状況を適切に把握する必要があります。そのため、点検項目を整理し、施設管理者による日常点検が行える体制を構築します。

②施設情報の共有化の推進

本市においては「宮崎市公共施設等総合管理計画」の施設分類別の実施方針において、「施設情報の共有化の推進」を掲げており、平成24年度（2012年度）に公共施設経営システムを導入し、それまで様々な市の部局や課に分かれて管理していた公共施設の情報（保有量・利用状況・維持管理費など）を「施設カルテ」に一元化・共有化しています。

また、「施設カルテ」以外にも、老人福祉センター等の建築基準法に基づく定期点検・日常点検の結果や工事及び修繕履歴も重要な情報であり、一元管理が求められます。これらの情報の共有方法について、市全体・公共施設所管部署において検討します。

そのうえで、今後、一元化した情報を活用し、予防的に修繕等を行う予防保全型による施設の維持管理の取り組みを行います。

③財源の確保

本計画を実行し、安全安心なサービスを提供するためには、公共施設の維持管理、整備及び長寿命化のための安定した財源の確保が不可欠です。したがって、財政負担の軽減や平準化を図るとともに、効率的かつ効果的な運営を行いながら、地方財政措置等の有効な財源の活用など、財源の確保に取り組めます。

④フォローアップ・事後点検（継続調査・検証・改善）

本計画は、上位計画である「宮崎市公共施設等総合管理計画」に合わせ、次の期間（8年後）の計画を同時期に策定できるように計画期間を設定しています。さらに、5年を目処に見直しを行うことで、社会情勢等の変化やその時点での施設の劣化状況にも的確に対応できる、より実効性のある計画とします。

(2) 維持管理の項目・手法等

施設の維持管理においては施設の不具合が起こる前に、予防的に修繕や改修を行う手法【長寿命化型（予防保全型）】が求められます。予防保全型の維持管理を実施することは、安全管理の面で重要であるだけでなく、施設の損傷が大きくなる前に修繕を行うことができるため、施設に係る費用を抑えることにもつながります。

予防保全型の管理、また、日常の施設管理においては、適切な点検が不可欠です。そのため、これまでの建築基準法に基づく定期点検に加え、今後は、以下の点検項目による日常点検を行い、その結果を部位修繕・大規模改造・長寿命化改修等の年次計画へと反映できる施設の維持管理体制を構築します。

点検項目
①屋根・屋上
降雨時に雨漏りがある/天井等に雨漏り痕がある/防水層に膨れ・破れ等がある/屋根葺材に錆・損傷がある/笠木・立上り等に損傷がある/樋やルーフトレーンを目視点検できない/既存点検等で指摘がある等
②外壁
鉄筋が見えているところがある/外壁から漏水がある/塗装の剥がれ・劣化がある/タイルや石の剥がれ・浮きがある/大きな亀裂がある/窓・ドアの廻りで漏水がある/外部手すり等の錆・腐朽/既存点検等で指摘がある等
③内部仕上（床・壁・天井・内部建具・間仕切り等）
仕上材の破損・劣化がある/塗装の剥がれ・劣化がある/タイルや石の剥がれ・浮きがある/建具の動作不良がある等
④電気設備
設備の動作不良がある/設備に損傷や劣化がある/支持部材に損傷や劣化がある/既存点検等で指摘がある等
⑤機械設備（給排水・空調）
設備の動作不良がある/設備に損傷や劣化がある/支持部材に損傷や劣化がある/既存点検等で指摘がある等

参考資料

【第3章（2）劣化状況を踏まえた老人福祉センター等の現状評価の考え方】における目標耐用年数の考え方】

建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨	
			高品質の場合	普通の品質の場合		
学校 官庁	Y.100以上	Y.60以上	Y.100以上	Y.60以上	Y.40以上	Y.60以上
住宅 事務所 病院	Y.100以上	Y.60以上	Y.100以上	Y.60以上	Y.40以上	Y.40以上
店舗 旅館 ホテル	Y.100以上	Y.60以上	Y.100以上	Y.60以上	Y.40以上	Y.40以上
工場	Y.40以上	Y.25以上	Y.40以上	Y.25以上	Y.25以上	Y.25以上

目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
Y.100以上		100年	80年～120年	80年
Y.60以上		60年	50年～80年	50年
Y.40以上		40年	30年～50年	30年
Y.25以上		25年	20年～30年	20年

出典：日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」

【第4章（4）年次計画と費用見通し】における更新単価】

（「宮崎市公共施設等総合管理計画」＜参考資料＞より）

施設種別	分類名称	大規模改造単価	長寿命化改修単価	改築単価
福祉系	外部	9,290円/m ²	38,234円/m ²	350,000円/m ²
	内部	2,389円/m ²	17,852円/m ²	
	電気	7,166円/m ²	35,196円/m ²	
	給排水	6,346円/m ²	23,798円/m ²	
	空調	6,688円/m ²	25,212円/m ²	
体育系	外部	13,105円/m ²	48,041円/m ²	230,000円/m ²
	内部	1,983円/m ²	18,916円/m ²	
	電気	6,321円/m ²	30,935円/m ²	
	給排水	6,013円/m ²	22,514円/m ²	
	空調	5,736円/m ²	21,610円/m ²	

※ただし、青少年プラザ体育館の大規模改造は、見積金額による

宮崎市老人福祉センター等個別施設計画

宮崎市 福祉部 長寿支援課
観光商工部 商業労政課

宮崎市橘通西一丁目1番1号

電話 (0985) 25-2111 (代表)