

宮崎市交流プラザきよたけ
個別施設計画

令和2年12月

宮崎市清武総合支所
地域市民福祉課

宮崎市交流プラザきよたけ 個別施設計画

目次

第1	計画の背景と目的	1
第2	対象施設	
1	対象施設の概要	1
2	対象施設の経緯	1
3	対象施設の位置	2
4	対象施設の写真	3
第3	計画期間	
1	計画期間	5
2	目標耐用年数の設定	5
第4	対策の優先順位の考え方	
1	優先順位の考え方	5
2	改修部位の優先順位	5
第5	対象施設の状態等	
1	施設評価における品質・供給・財務	6
2	定期点検の結果	6
第6	対策内容と実施時期	
1	対策内容	9
2	実施時期	9
第7	対策費用	
1	対策費用の期間及び算出方法	10
	「参考」	11

第1 計画の背景と目的

本市では、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ため、「総量の最適化」「質の向上」「投資の厳選」を経営方針とする「宮崎市公共施設等総合管理計画」を平成29年2月に策定したところです。今後は、この計画を上位計画として、個別施設ごとの具体的な取組となる「個別施設計画」を策定することになっています。

「宮崎市交流プラザきよたけ個別施設計画」については、施設の現状や課題などを分析し、長期的な視点をもって、修繕・改修・建替えなどを計画的に行い、最適な公共施設サービスを提供することにより、市民満足度を高めることを策定の目的とします。

第2 対象施設

1 対象施設の概要

本計画の対象とする施設は、以下の施設です。

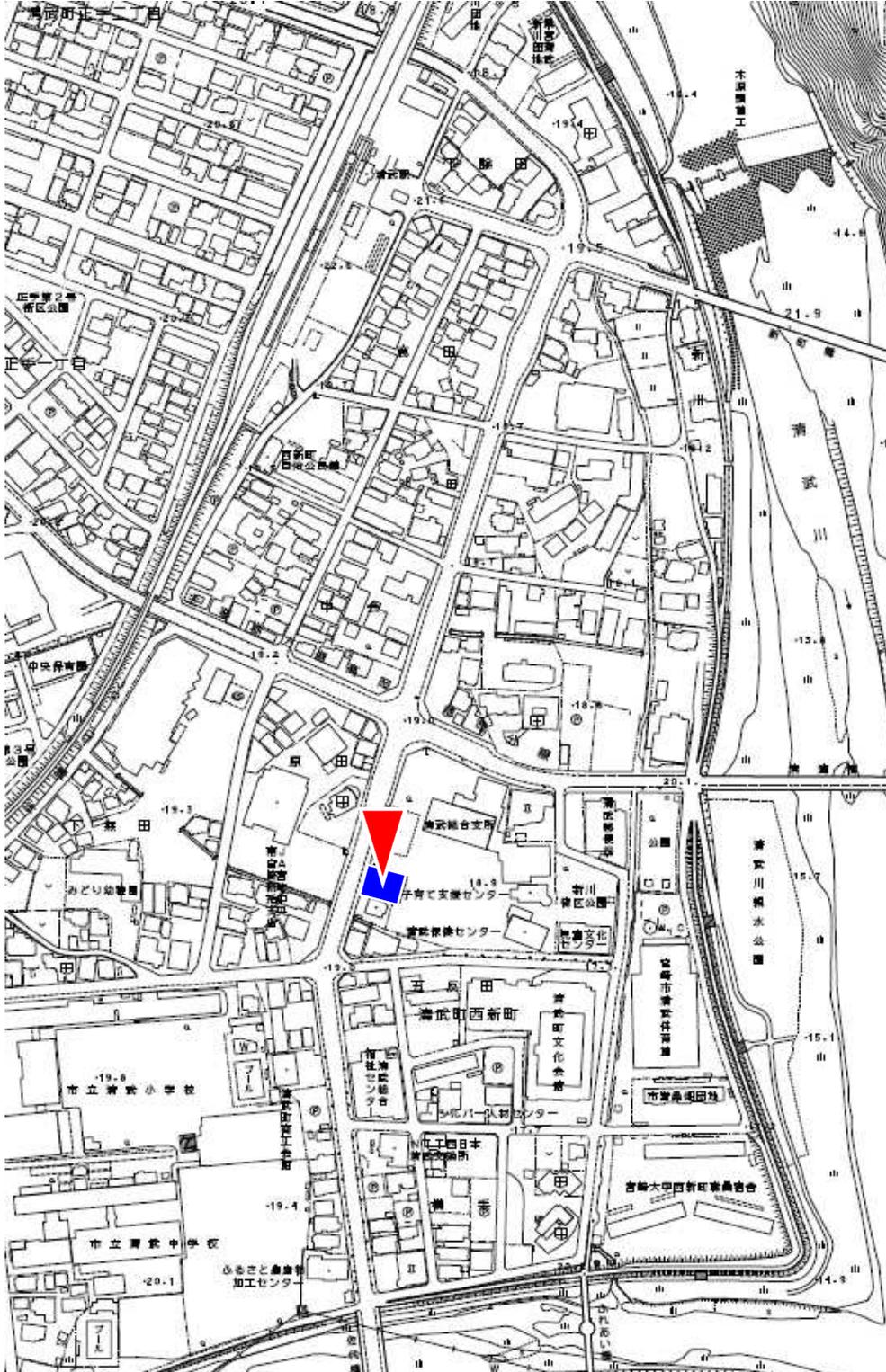
対象施設	宮崎市交流プラザきよたけ
設置目的	市民の交流を促進し、及び地域で生産された農産物等の消費の拡大を図り、もって地域の振興に資することを目的として設置された建物です。
所在地	宮崎市清武町西新町1番地1
竣工年度	平成21年度
所管課	清武総合支所 地域市民福祉課
敷地面積	1,362.03㎡
延床面積	364.25㎡
主構造	木造
階数	1階

2 対象施設の経緯

- (1) 平成22年3月5日に宮崎郡清武町の公共施設として開館しました。
- (2) 平成22年3月23日に宮崎郡清武町は宮崎市と合併し、以後5年間、清武町合併特例区の施設として運営が行われました。
- (3) 平成27年3月23日からは、宮崎市の公の施設として位置づけられています。
- (4) 開館当初から指定管理者制度を導入し、現在は株式会社四季の夢が管理運営を行っています。指定管理期間は、令和2年4月1日から令和7年3月31日までです。

3 対象施設の位置

対象施設の所在地は、次の位置図に示した箇所、清武総合支所南側駐車場に隣接した建物です。



この地図は、宮崎市現況図を使用したものです。

4 対象施設の写真

対象施設の写真は、次のとおりです。

宮崎市交流プラザきよたけ外観（北西から建物を撮影）



宮崎市交流プラザきよたけ外観（北東から建物を撮影）



宮崎市交流プラザきよたけ建物内部（特産品等販売施設等）



宮崎市交流プラザきよたけ建物内部（コミュニティスペース、飲食提供施設）



第3 計画期間

1 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2021年度（令和3年度）から2027年度（令和9年度）までの7年間とします。

なお、本計画の進捗状況のフォローアップ・定期点検結果等を踏まえ、5年を目処に計画の見直しを行うものとします。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。

2 目標耐用年数の設定

「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」によると、建物の構造躯体の耐用年数は「木造は30～50年」とされています。

これをもとに、以下のとおり目標耐用年数を設定します。

目標耐用年数について

構 造	耐用年数	目標耐用年数
木 造	40年	50年

第4 対策の優先順位の考え方

1 優先順位の考え方

施設の劣化・損傷状況や施設の役割を踏まえ、施設利用者の安全確保や利便性の向上及び衛生管理の保持などを検討のうえ、修繕・改修部位の優先順位を決めて実施します。

2 改修部位の優先順位

施設利用を目標耐用年数まで継続するため、施設機能に影響を及ぼす「屋根、外壁」等の建物外部から優先的に修繕を行い、利用者の安全確保を図ります。

また、施設運営に影響を及ぼす設備については、定期的な点検を通して予防保全型の維持管理を行います。

第5 対象施設の状態等

1 施設評価における品質・供給・財務

本市では、将来にわたって真に必要な公共施設サービスを提供するため、宮崎市公共施設等総合管理計画に基づき「施設評価」を実施しています。

平成29年度に実施された当該施設の施設評価では、評価指標である「品質、供給、財務」において、どれも偏差値50を超える平均以上の施設に該当し、総合評価においては、「建物、機能ともに継続」として評価されています。

2 定期点検の結果

平成31年4月に実施した建築基準法に基づく定期点検の結果は、次のとおりです。

建築基準法に基づく定期点検結果表

敷地及び地盤

調 査 項 目		調査結果
地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	指摘なし
敷地	敷地内の排水の状況	指摘なし
敷地内の通路	通路の確保状況 有効幅員の確保状況 通路支障物の状況	指摘なし
屋外機器等 (配電塔、電力等引込柱、外灯等)	機器本体、支持部分等の劣化及び 損傷状況	指摘なし
空地、通路等の管理状況	利用上の障害物等はないか 空地、通路等の管理は適切か	指摘なし
舗装等の劣化及び損傷状況	ひび割れ、段差等はないか	指摘なし

屋上及び屋根

調 査 項 目		調査結果
屋根	防火対策の状況	指摘なし
	劣化及び損傷状況	指摘なし ※（盛り上がり）

※屋根の劣化及び損傷状況では、「指摘なし」ではあるものの、一部に盛り上がりが見受けられた。

建築物の外部

調 査 項 目		調査結果
基礎	沈下、劣化及び損傷状況	指摘なし
土台	沈下、劣化及び損傷状況	指摘なし
外壁 躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策状況 劣化及び損傷状況	指摘なし
外壁 外装仕上げ材等	コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷状況	指摘なし
外壁 窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷状況 はめ殺し窓のガラスの固定状況	指摘なし
外壁に緊結された広告 板、空調室外機等	機器本体、支持部分等の劣化及び損傷状況	指摘なし
シーリング材等の劣化 及び損傷状況	シーリング材の界面剥離、弾力低下等は見られないか。	指摘なし

建築物の内部

調 査 項 目		調査結果
壁の室内に面する部分 躯体等	劣化及び損傷状況	指摘なし
壁の室内に面する部分 室内に面する壁	仕上げの維持保全状況	指摘なし
床 躯体等	劣化及び損傷状況	指摘なし
天井 室内に面する天井	仕上げの維持保全状況、劣化及び損傷の状況	指摘なし
居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保状況	指摘なし
	採光の妨げとなる物品の放置状況	指摘なし
	換気のための開口部の面積確保状況	指摘なし
	換気設備の設置、作動状況	指摘なし
雨漏りの状況	外壁から雨漏りはないか	指摘なし
	屋上部から雨漏りはないか	

避難施設等

調 査 項 目		調査結果
廊下	幅の確保状況、物品の放置状況	指摘なし
出入口	出入口の確保状況 物品の放置状況	指摘なし
排煙設備	設置、作動の状況 排煙口の維持保全状況	指摘なし
非常用の照明装置	設置、作動状況 照明の妨げとなる物品の放置状況	指摘なし

※屋根の盛り上がり（庇の屋根（北側3箇所）雨漏りなし）



第6 対策内容と実施時期

1 対策内容

施設の維持管理方法としては、損傷判明後に修繕を行う「事後保全型（従来手法）」と定期的な清掃や点検の結果、予測される不具合に対して事前に対処し、建物の安全確保や機能維持を図り、故障等を未然に防止する「予防保全型」とがあります。

宮崎市公共施設等総合管理計画においては、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理にシフトし長寿命化を推進することで、修繕更新費用の平準化及びライフサイクルコストの縮減を図ることとしております。

以上のことから当該施設についても、適切な修繕及び予防保全型の維持管理に取り組み、品質を保ちながら施設の長寿命化を目指します。

なお、今後の施設方針については、適宜、施設評価によって判断していくこととなります。

2 実施時期

宮崎市交流プラザきよたけ（木造）は、目標耐用年数50年を更新（建替）周期とし、修繕、改修、更新の時期は、宮崎市公共施設等総合管理計画（参考）に基づき設定します。修繕等実施時期は、下表のとおりです。

令和5年度 (2023)	...	令和17年度 (2035)	...	令和30年度 (2048)	...	令和42年度 (2060)
修繕		大規模改修		修繕		(建替 更新)
(築13年)		(築25年)		(築38年)		(築50年)

※実施時期については、定期的な点検や施設状況に基づいて検討していきます。

第7 対策費用

1 対策費用の期間及び算出方法

当該施設は、築10年経過している状況ですが、「屋根・屋上」「外壁」「設備」に損傷や不具合等は見られません。

計画期間内の年次計画（想定）においては、軽微な修繕に加え、予防保全型の維持管理を実施するものとし、財政負担の平準化を可能な限り考慮します。

なお、計画については、進捗状況により適宜見直しを行います。

宮崎市交流プラザきよたけ（建物）の修繕等年次計画 単位：千円

構造	延べ床面積 (㎡)	築年数	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)	合計
			工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	
木造	364.25	10			部位修繕 (外部： 屋根、 外壁) 4,001	部位修繕 (電気) 4,946	部位修繕 (給排水、 空調) 4,072	部位修繕 (内部) 1,070		14,089
			維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300	維持管理修繕費 300
定期点検				○			○			
合計			300	300	4,301	5,246	4,372	1,370	300	16,189

前述の第6-2実施時期では、令和5年度を修繕実施時期として設定しましたが、財政負担の平準化を考慮して令和5年度から令和8年度までを建物に関する修繕実施時期とします。

計画期間（7年）内の費用は、16,189千円で、1年あたり約232万円

なお、設備改修や大型備品の更新については、電気工事等に影響を与えることも想定されるため、修繕計画に併せて必要性を検討することとします。

宮崎市交流プラザきよたけにおいては、大型冷蔵、冷凍庫の更新に際し、既存機種の撤去や電気工事を伴うことから、以下の時期に更新を検討します。

[参考]宮崎市交流プラザきよたけ（備品）の更新等年次計画 単位：千円

構造	延べ床面積 (㎡)	築年数	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)	合計
			工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	工種/金額	
木造	364.25	10		※ 大型冷蔵、 冷凍庫 更新 3,200						3,200

※大型冷蔵・冷凍庫更新は、別途見積による。

「参考」 宮崎市公共施設等総合管理計画 抜粋

第6-2 実施時期

項目	周期	
修繕周期	13年	建物の耐用年数50年の間に2度、修繕（補修）を行うものと設定。
大規模改修周期	25年	建物の耐用年数50年の間に一度、大規模改修を行うものと設定。
更新（建替）周期	50年	建物の標準的な耐用年数は50年と設定。

第7-1 更新単価

施設種別	分類名称	修繕単価	大規模改修単価	更新単価
文化系 (集会所、 図書館、 展示施設 など)	外部	9,085 円/m ²	35,619 円/m ²	350,000 円/m ²
	内部	2,428 円/m ²	18,459 円/m ²	
	電気	11,232 円/m ²	55,391 円/m ²	
	給排水	4,508 円/m ²	16,905 円/m ²	
	空調	4,736 円/m ²	17,864 円/m ²	
試算方法	延床面積×単価			