

宮崎市櫛地域複合型施設整備事業における サウンディング調査資料



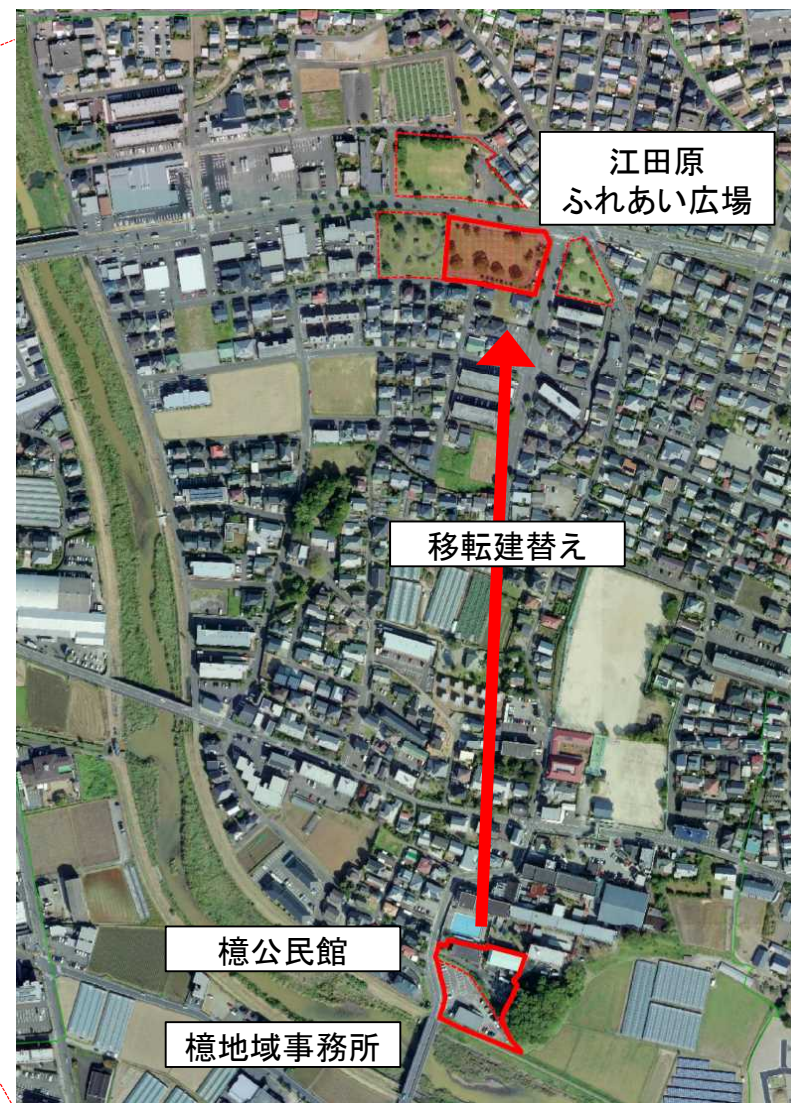
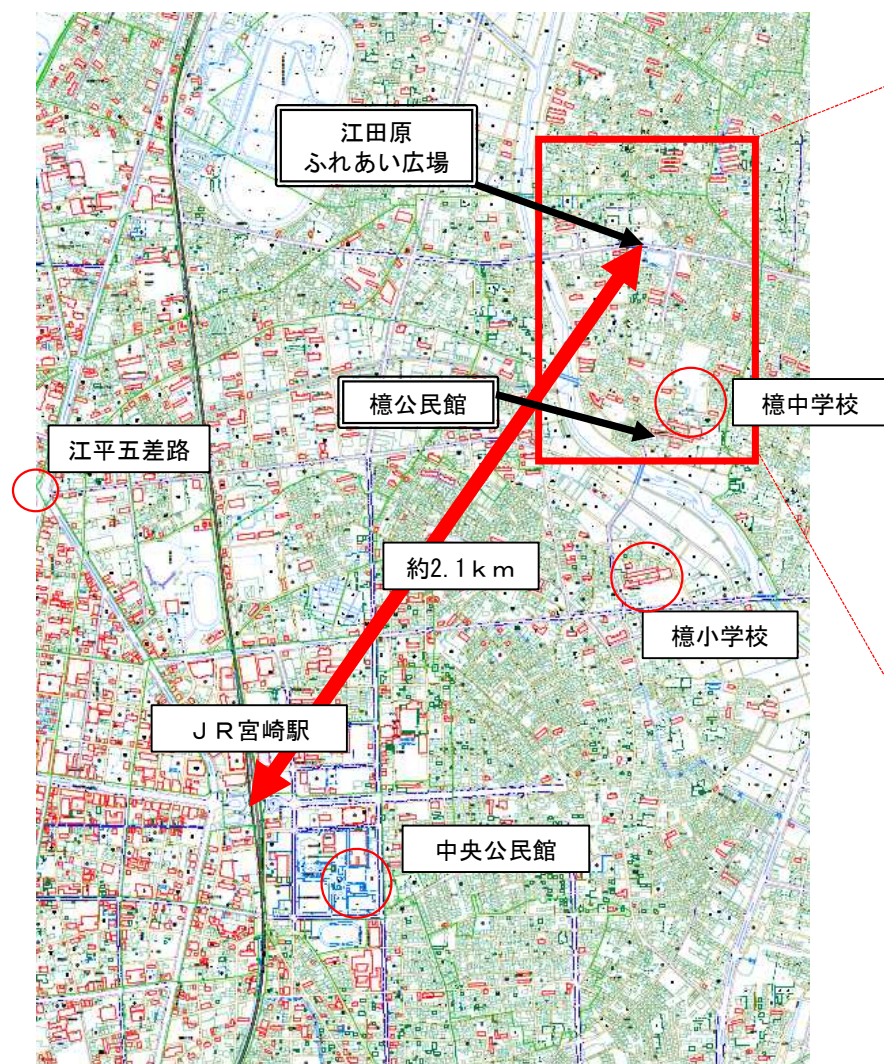
令和4年12月

宮崎市地域振興部地域コミュニティ課

1. 宮崎市櫛地域複合型施設の整備とサウンディング調査の背景

- (1)本市が全25中学校区ごとに設置している公立公民館等は築40年以上が経過し、老朽化が進みつつあることから、「宮崎市公共施設等総合管理計画」を上位計画とした「宮崎市公立公民館等整備及び長寿命化計画」を策定し、今回対象となっている櫛公民館については建替えを行うこととなった。
(建替え対象公民館:生目<建替済>・櫛・木花・住吉・大淀)
- (2)建設地は、江田原ふれあい広場(都市公園)の一部とすることとした。
(建設時には対象地の都市公園は廃止し、代替公園を整備予定)
- (3)複合化する機能(集約する施設)は、櫛公民館、櫛地域事務所とすることとした。
- (4)施設の役割は、
「生涯学習と地域活動の拠点」「地域防災の拠点」となる。
- (5)整備する施設は、整備計画において80年間の使用を予定している。
(20年ごとの大規模改修、40年後の長寿命化改修を予定)
- (6)「生涯学習と地域活動の拠点」としての機能向上や、公園との一体的な活用のための意見や提案を幅広くお聞きしたい。

2. 宮崎市櫛地域複合型施設の建設位置



3. 対象地の基礎情報

1. 所在地

宮崎市吉村町大田ヶ島甲403-1

2. 面積

全体 6,944.18m²
 建設予定地 約3,700m²
 隣接公園 約3,200m²

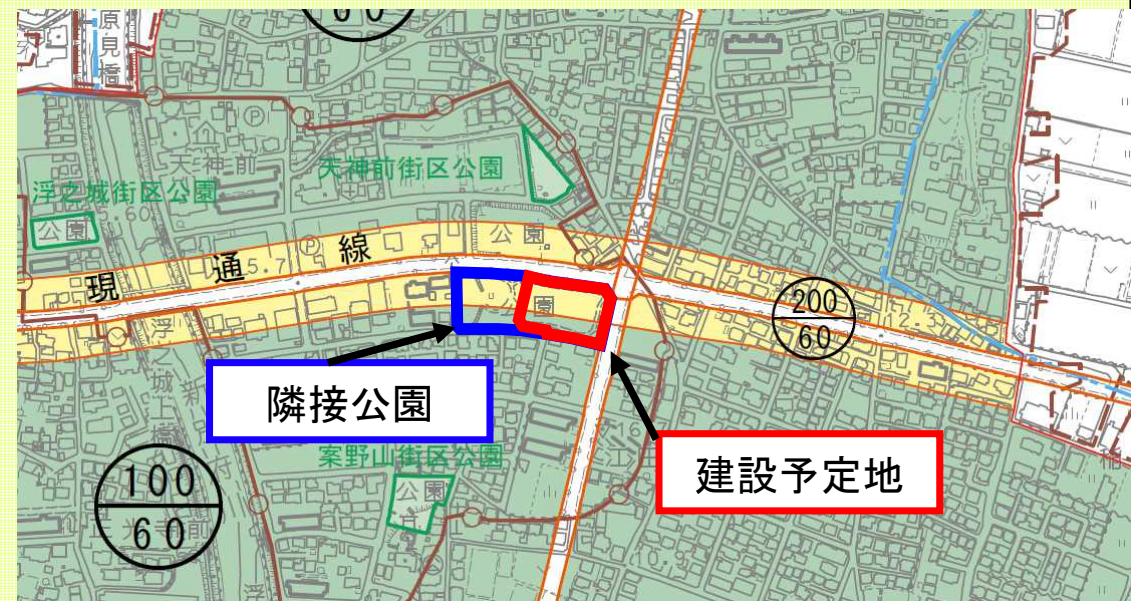
3. 用途地域(容積率・建ぺい率)

第1種住居地域(200/60)
 第1種低層住居専用地域(100/60)
 ※敷地の過半:第1種住居地域

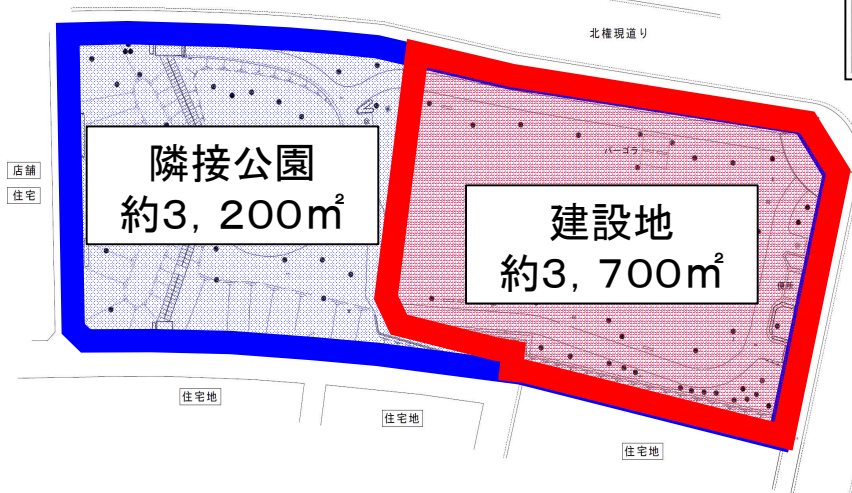
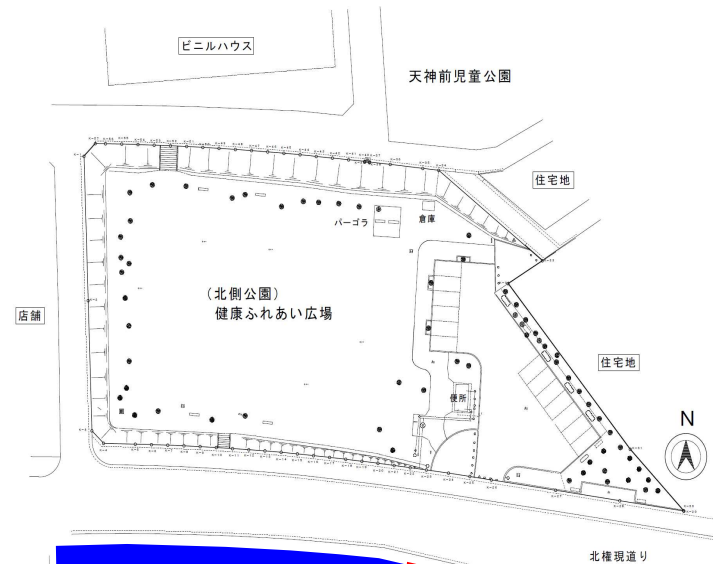
4. 隣接状況

北側 市道(北権現通線)幅員約16~18m
 東側 市道(吉村通線)幅員約18m
 西側 市道(吉村第2区緑5号線) 幅員約4m
 南側 市道(吉村第2区14号線)約6m
 一部住宅

記号 Sign	名称 Name
	第一種低層住居専用地域 Low-rise Exclusive Residential Zone(Type 1)
	第一種住居地域 Residential Zone(Type 1)



4. 対象地の配置図



5. 宮崎市憶地域複合型施設の概要

1. 複合型施設事業費 約7億円

2. 複合型施設建設における整備内容

(1) 延べ床面積：1,400㎡(予定)

(2) 構造：未定(施設の一部に約480㎡の多目的ホール<高さ約10m>を予定)

(3) 機能：公民館(多目的ホール、会議室、調理スペース、図書スペース、フリースペース)
地域事務所(執務室、会議室、相談室、憶地区社会福祉協議会、憶地域まちづくり推進委員会)

(4) 駐車場：駐車台数約55台(現在と同等を想定)

(5) 地域防災の拠点：指定避難所の位置付け、災害時の地域の拠点施設

3. 事業運営者

公民館機能のうち多目的ホール・会議室及び地域事務所機能は、市の直営

6. 宮崎市が檍地域複合型施設整備事業において公民連携で目指したいこと（1）

1. 「生涯学習と地域活動の拠点」としての機能の向上

- （1）年齢に関わらず誰もが利用しやすく、地域住民の生涯学習、交流や憩いの場となる施設としたい。
- （2）地域住民に積極的に活用してもらえるように、地域の様々なニーズに対して柔軟に対応できる施設としたい。
（稼働率の高い施設としたい。）

2. 隣接する公園との一体的な活用

複合型施設と隣接する公園とを一体的に活用し、複合型施設の利用者や事業内容、地域活動において幅広い活動が可能となる魅力ある施設としたい。

3. 施設内での民間の事業実施や民間による施設整備の検討

施設利用者や地域住民の利便性や快適性が高まる施設となるよう、施設内での民間事業者による施設利用者への便益事業の実施や、施設全体又は施設の一部について民間による施設整備も視野に入れた整備としたい。

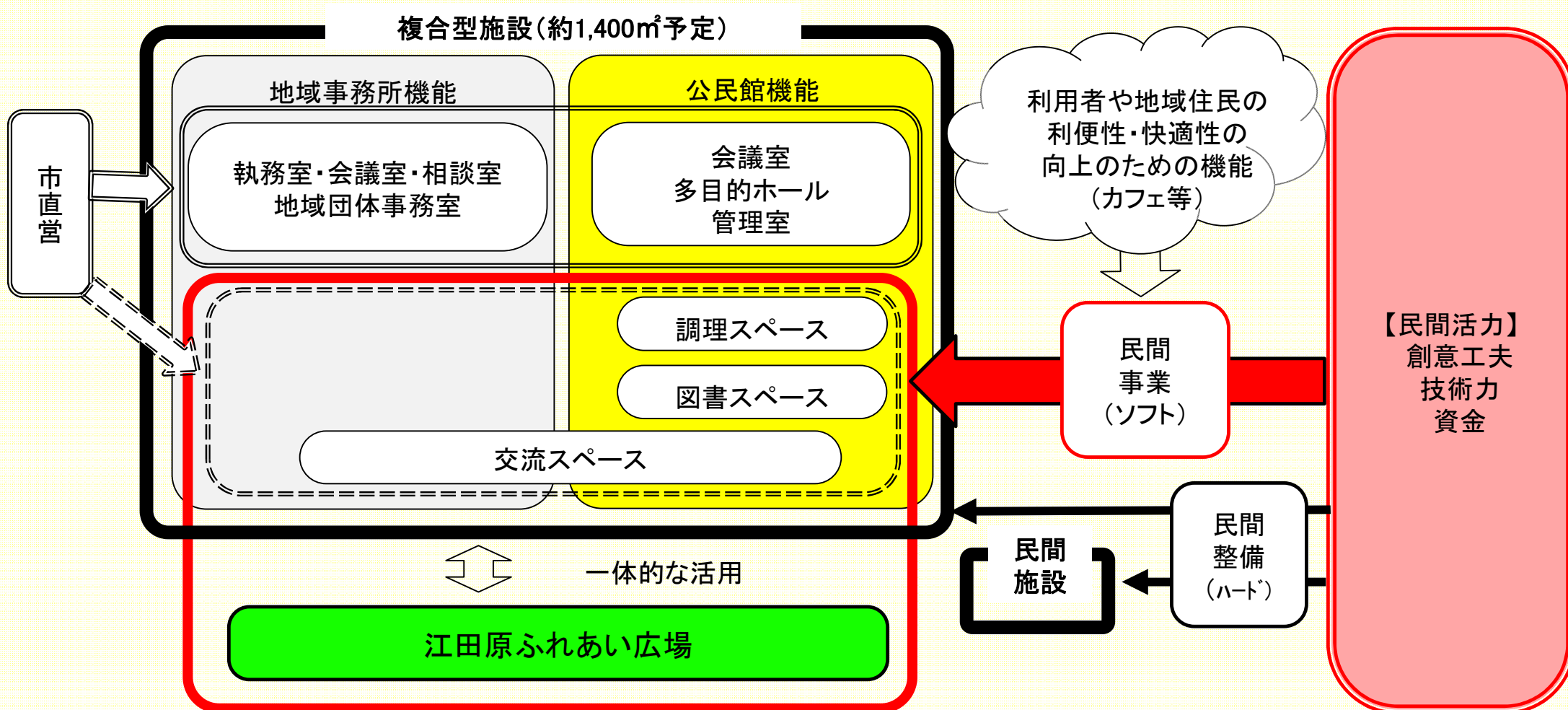
4. 持続可能な施設運営、まちづくりのためのコストの縮減

- （1）できるだけ初期投資費用を抑えたい。
- （2）建設後の維持管理、修繕コストを抑えていきたい。
- （3）80年間の使用を見据え、将来の長寿命化改修を見込んだ施設としたい。

5. 収入の確保

市が整備した施設への民間事業者の入居、又は民間事業者による施設整備により、土地・建物の貸付などによる一定の収入を得ることを検討したい。

6. 宮崎市が橿地域複合型施設整備事業において公民連携で目指したいこと（2）



7. 想定する事業方式・事業内容（1）

No	項目	概要	備考
1	事業方式	①従来型手法 ②DB、DBM方式 ③PFI(BT方式、BTM方式) ④リース方式 ⑤公民館と連携したPark－PFI方式	運営：公民館の一部及び地域事務所は、市の直営
2	事業期間	設計1年、建設2年 (施設使用期間80年)	スケジュール案は、 P11「8. 整備事業スケジュール案」を参照
3	事業化に向けた課題	①「生涯学習と地域活動の拠点」機能の向上 ②公民館と隣接する公園との一体的な活用方法の検討 ③稼働率を高めるために様々な目的に対して柔軟に対応できる施設の実現 ④イニシャルコスト・ランニングコストの縮減 ⑤市有財産としての活用による収入の確保	
4	事業規模(予算規模)	約7億円(調査・設計・施工)	

7. 想定する事業方式・事業内容（2）

No	項目	概要	備考
5	必要な機能	1. 公民館の機能 (1)多目的ホール:約480㎡ (2)会議室:約100㎡ (3)調理スペース (4)図書スペース:現在の蔵書数約2,300冊 (5)フリースペース (6)管理室 2. 地域事務所の機能 (1)執務室、会議室、相談室など (2)地区社会福祉協議会事務室・地域まちづくり推進室事務室 3. その他 駐車場55台程度(現在と同等の台数) 複数階の場合、エレベーター	多目的ホール:高さ約10m 図書内訳:一般1600冊、児童700冊 公民館管理室・地域事務所:合計約410㎡
6	地域との連携など含んだ発展性	公民館、地域事務所以外について、民間提案による各種施設の設置、運営や市施設への入居による運営を想定	

8. 整備事業スケジュール(案)

R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
	サウンディング調査					
	事業方針検討					
		設計・建設工事(3ヶ年)				○移転

スケジュールは変更になる可能性があります。

9. サウンディング調査でお聞きしたいこと（1）

No	項 目	概 要	ヒアリング事項
1	事業方式	①従来型手法 ②DB、DBM方式 ③PFI（BT、BTM方式） ④リース方式 ⑤公民館と連携したPark-PFI方式	分離発注の他、DB、DBM（維持管理）、PFI方式（BT、BTM）、リース方式、公民館と連携したPark-PFI方式での事業は可能と思われますか。
2	事業期間	設計1年、建設2年	事業期間は「8. 整備事業スケジュール（案）」で実現が可能かと思われますか。
3	事業化に向けた課題解決①	年齢に関わらず誰もが利用しやすく、生涯学習や地域住民の交流や憩いの場の創出	常に又は定期的（例えば週末）に、人が集まる工夫として、どのようなことが考えられますか。（ハード、ソフト）
4	事業化に向けた課題解決②	公民館と隣接する公園との一体的な活用	公民館と隣接する公園とを一体的に活用し、幅広い活動が可能となる魅力的な施設とするため、どのような方法があると思われますか。
5	事業化に向けた課題解決③	稼働率をより高めるために、様々な目的に対して柔軟に対応できる施設	稼働率の向上やスペースの有効活用のために、どのような方法があると思われますか。

9. サウンディング調査でお聞きしたいこと(2)

No	項 目	概 要	ヒアリング事項
6	事業化に向けた課題解決④－1	イニシャルコストの縮減	イニシャルコストの縮減を図るため、どのような事業手法、建設方法や設備などを採用するとよいと思われますか。
7	事業化に向けた課題解決④－2	ランニングコストの縮減	ランニングコストを縮減するために、どのような方法があると思われますか。
8	事業化に向けた課題解決④－3	長寿命化対策	使用期間80年を見据えた長寿命化対策の工夫をご教示いただけないでしょうか。
9	事業化に向けた課題解決⑤	市有財産の有効活用による収入の確保	市有財産として収入を得るには、どのような方法があると思われますか。
10	事業規模（予算規模）	約7億円	現在の建設市場を踏まえ想定される施設規模から事業費として妥当と思われますか。

9. サウンディング調査でお聞きしたいこと(3)

No	項 目	概 要	ヒアリング事項
1 1	地域との連携などを含んだ発展性	幅広い観点で、利用者の増や施設の質の向上を図るための民間活力を生かした相違工夫	○民間による独立採算方式で運営できる施設を複合化する、あるいは別棟として設置する可能性はありますか。 ※考えられる民間施設整備の例として、スーパー、コンビニ、病院、カフェなど、地域住民の利便性や快適性が高まる施設を想定しています。逆に、マンションや住居型介護施設などの、特定の人が使用する施設は想定していません。 ○市施設の一部借り受けにより、公民館又は公園利用者への便益事業の事業を実施する可能性はありますか。
1 2	求めること	行政側に対する要望	民間提案に伴い、市側に求めることはありますか。
1 3	その他	その他	本事業に関する上記以外の対話

参考資料① 櫛地域協議会のワークショップの結果(1)

○令和4年度第3回櫛地域協議会(令和4年9月27日)にて実施

櫛地域まちづくりプラン実現に向けて、「櫛公民館はもとより地域でこんな活動をしたい!」という意見をまとめることにより、新しい公民館に望む機能や設備を明確にするために行ったもの

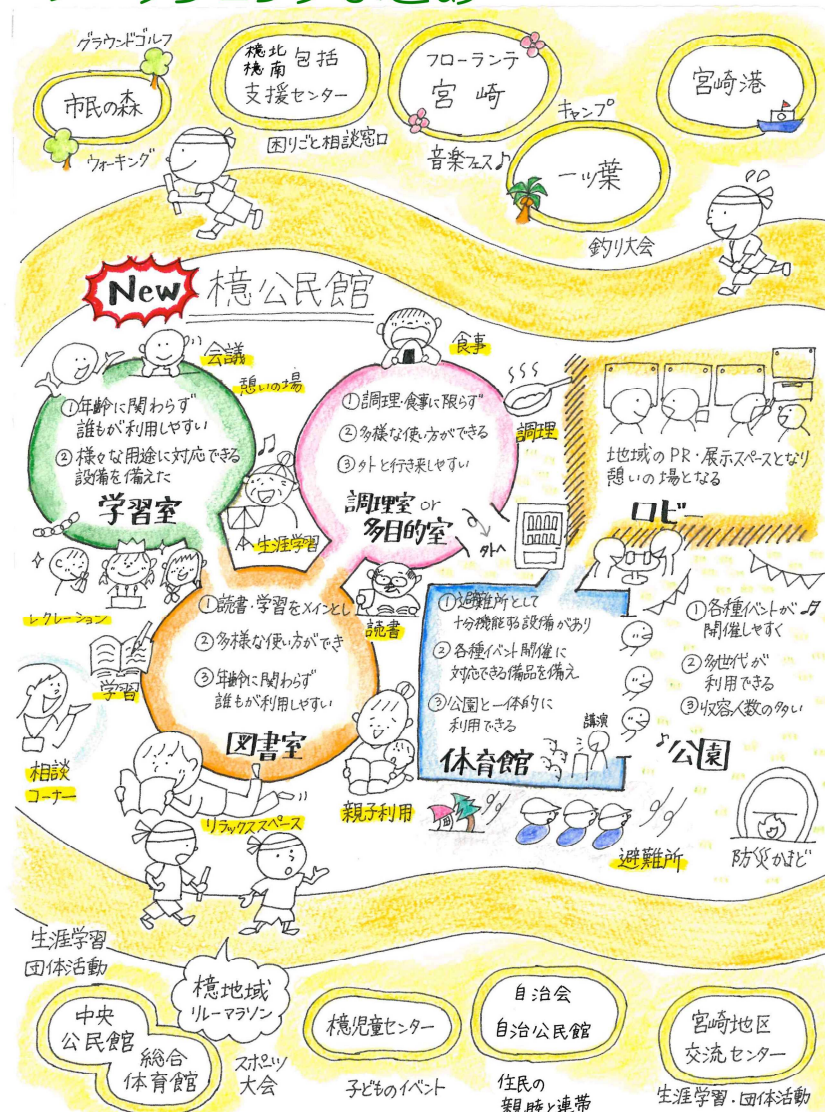
※櫛地域協議会とは

市内の区域を分けた地域自治区にて、地域住民の声を行政に反映させるために地域住民や各種団体の代表で構成されている。(宮崎市内22自治区)(総合支所・地域センター・地域事務所)

<協議会委>

自治会連合会、自治公民館連絡協議会、社会福祉協議会、青少年育成協議会、まちづくり推進委員会、民生委員・児童委員協議会、振興会、農業代表(農業委員)、老人クラブ、PTA協議会、公募

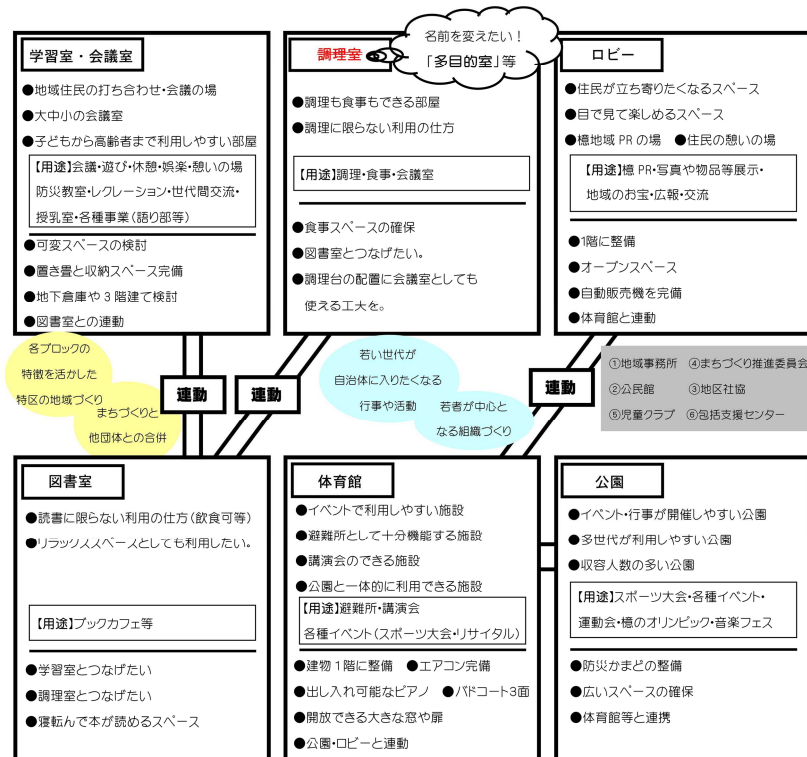
ワークショップまとめ



★新しい公民館と既存の社会資源 両方の活用でできることの幅も広がります。

夢と希望が育つまち櫛を目指して

参考資料② 櫛地域協議会のワークショップの結果(2) <2班の各意見>

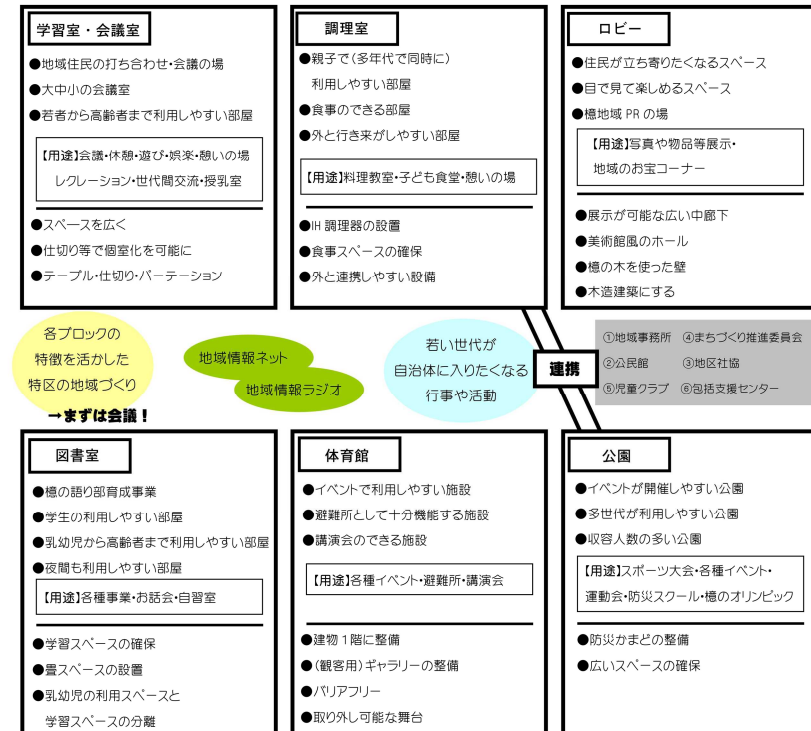


< 希望する使い方 >

幅広い用途、幅広い世代で柔軟に使いたい。	学習室
図書室と一体的に利用したい。	
調理、食事だけでなく多様な使い方をしたい。	調理室
図書室と一体的に利用したい。	
展示・地域PR等に利用したい。 地域内外両方の人が気軽に立ち寄ることのできる住民の憩いの場としたい。	ロビー
読書や資本に限らず、リラックススペースとして利用したい。	図書室
学習室や調理室と一体的に利用したい。	
イベントや講演会の会場、避難所として利用したい。	体育館
公園やロビーとも一体的に利用したい。	
多世代で利用したい。 イベントやスポーツに利用したい。	公園
体育館と一体的に利用したい。	

< memo >

【他施設で可能なイベント】
●櫛地域リーマラソン
●一ツ葉釣り大会
●一ツ葉キャンプ
●音楽フェス
【その他意見】
1階は住民が気軽に足を運べる場所として開放し、来客数の減少が予想される相談窓口は2階に配置したい。



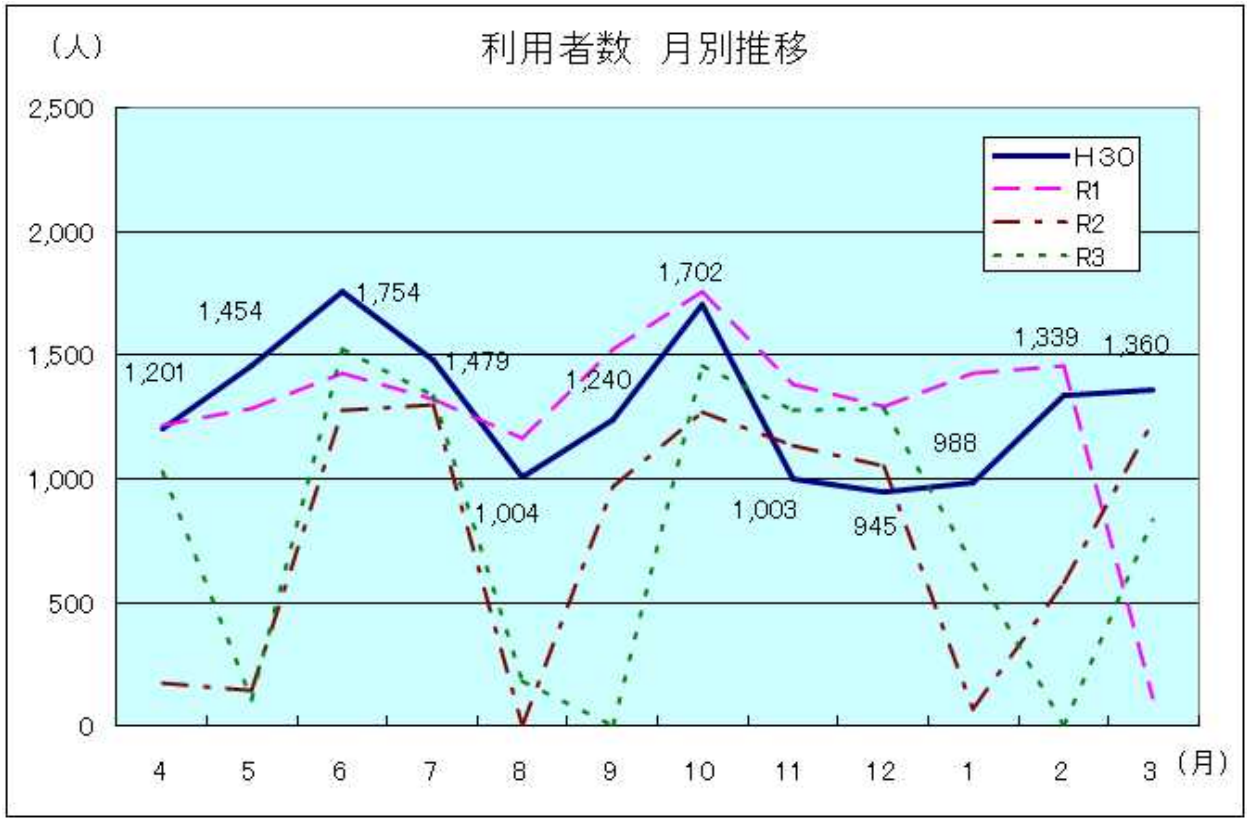
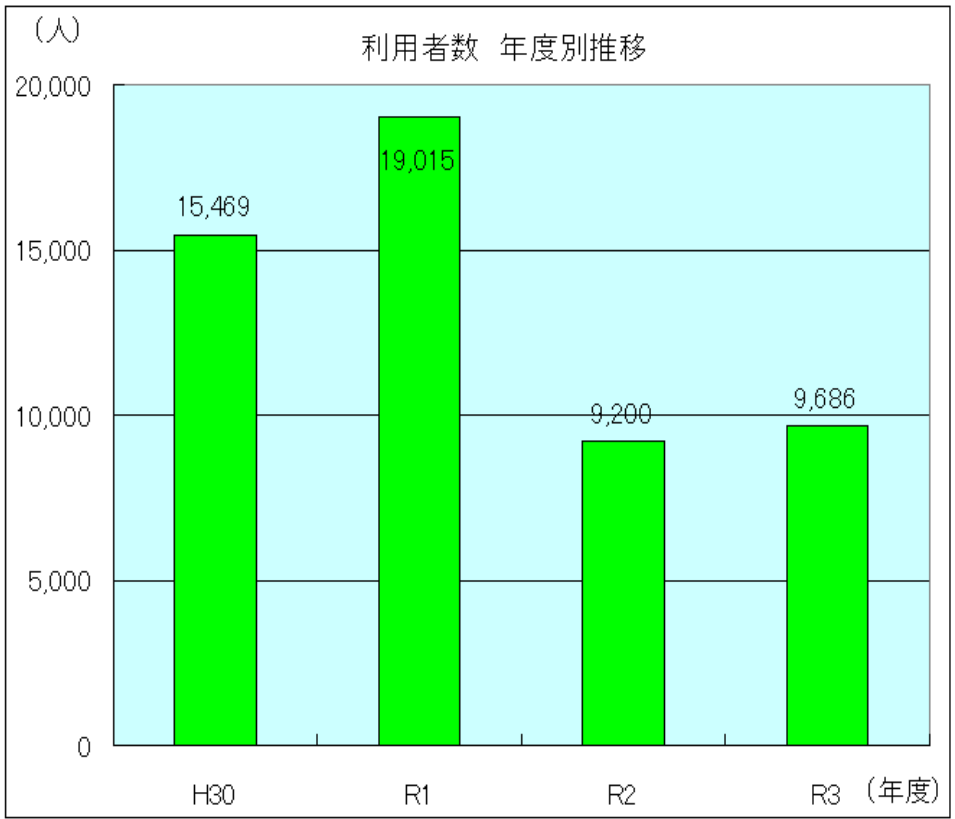
< 希望する使い方 >

会議からレクレーション等まで幅広い用途で使いたい。	学習室
若者から高齢者まで幅広い年代で使いたい。	
親子で利用したい。 食事をしたい。	調理室
簡単に外や公園との行き来をしたい。	
展示・地域PR等に利用したい。	ロビー
地域住民の憩いの場としたい。	
幅広い世代で使いたい。 学習スペースとして利用したい。	図書室
学生に利用してほしい。	
イベントや避難所、講演会会場として利用したい。	体育館
多世代で利用したい。 イベントやスポーツに利用したい。	公園
防災イベントで利用したい。 大人数で集まりたい。	

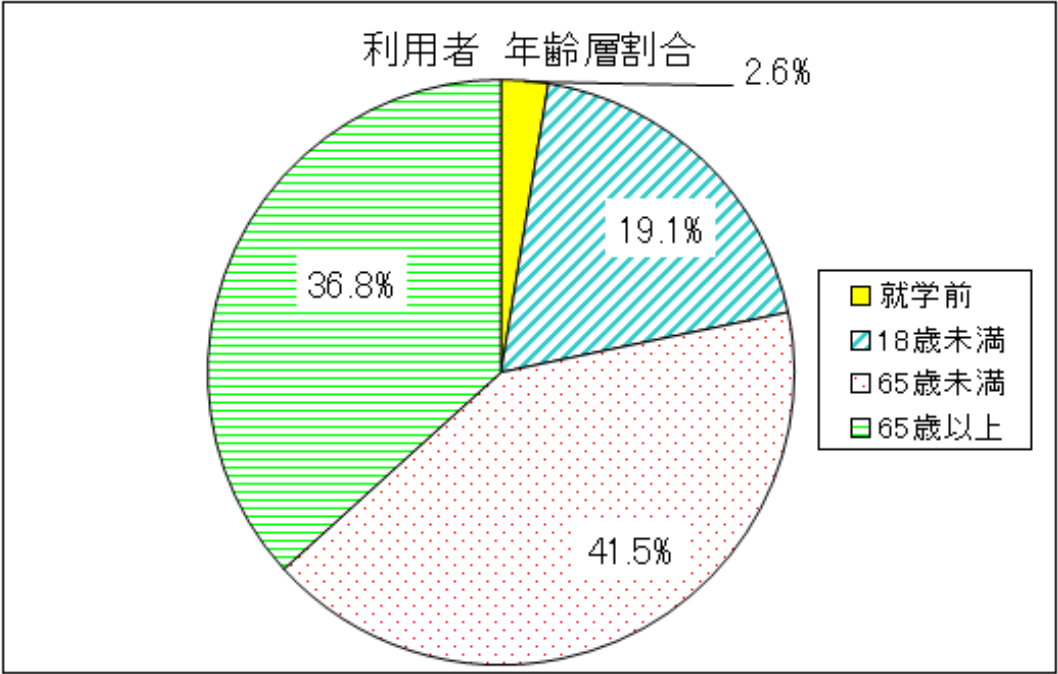
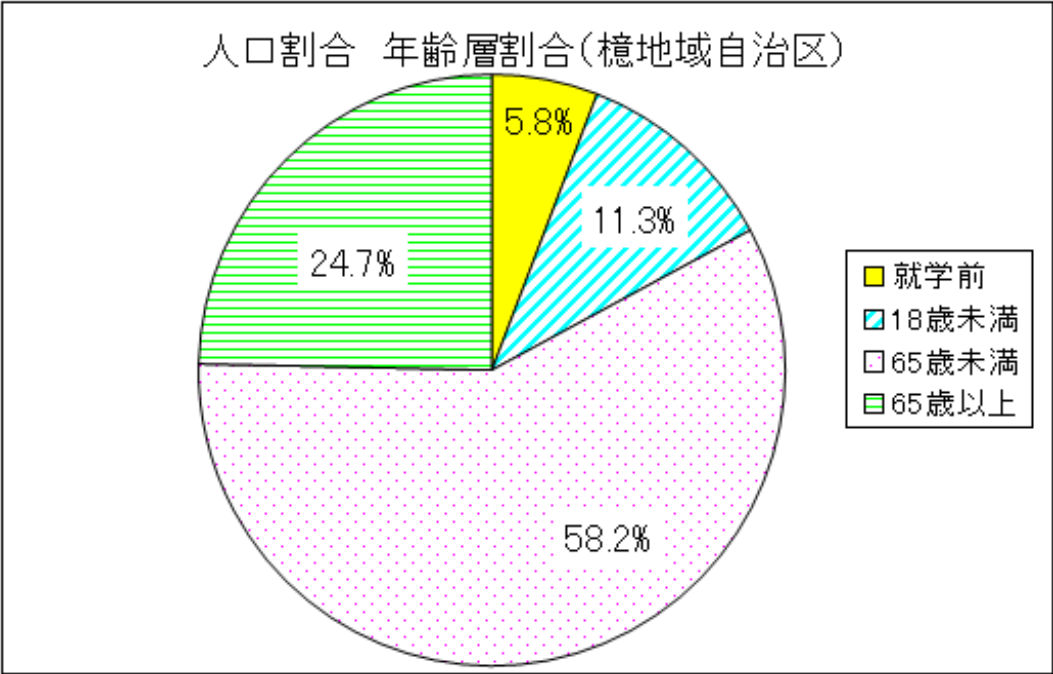
< memo >

【他施設で可能なイベント】
●櫛地域リーマラソン
●一ツ葉釣り大会
●一ツ葉キャンプ

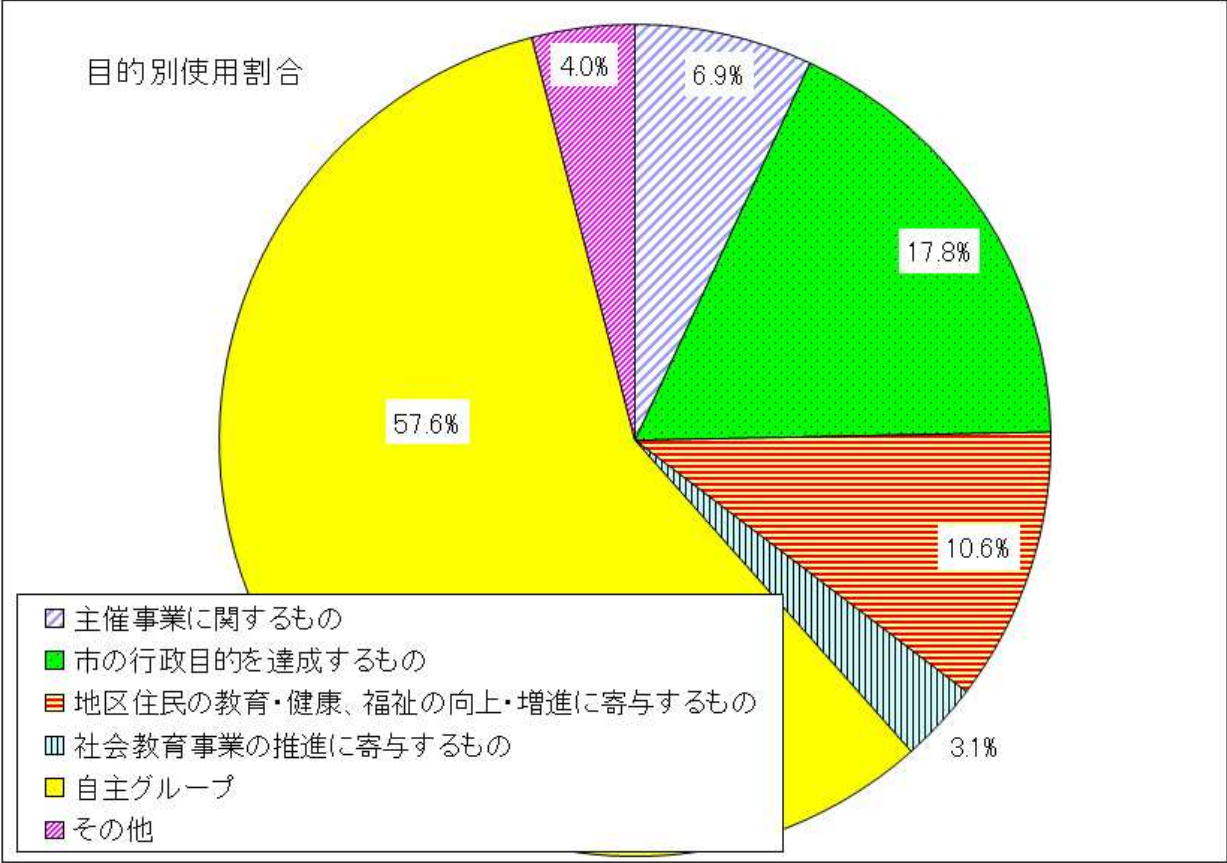
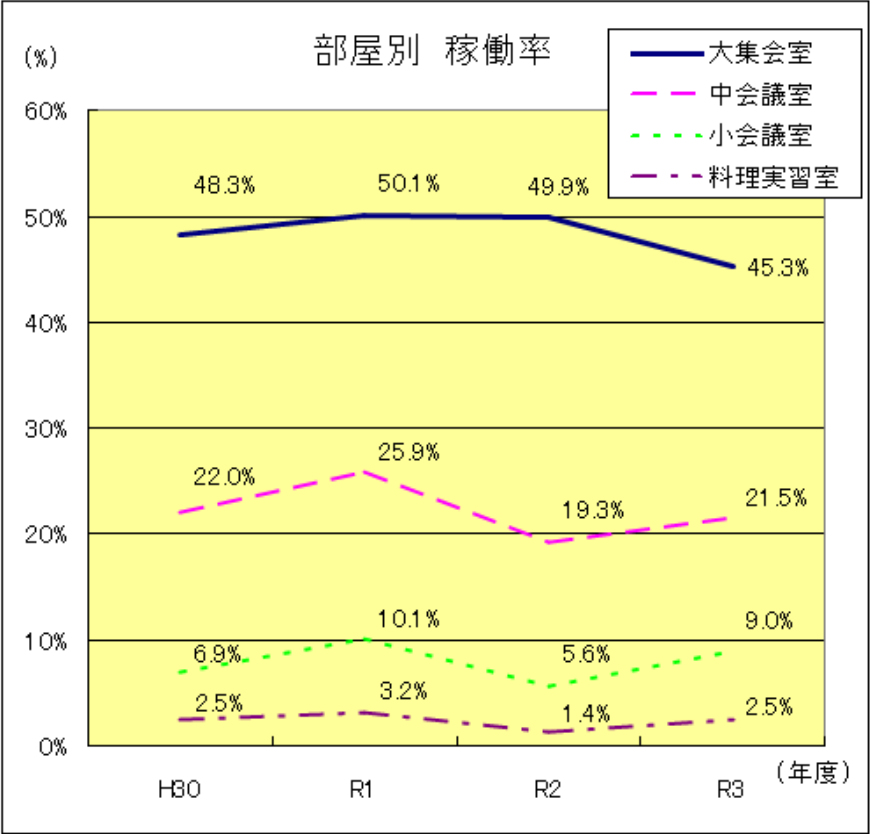
参考資料③ 現在の橿公民館の利用者数



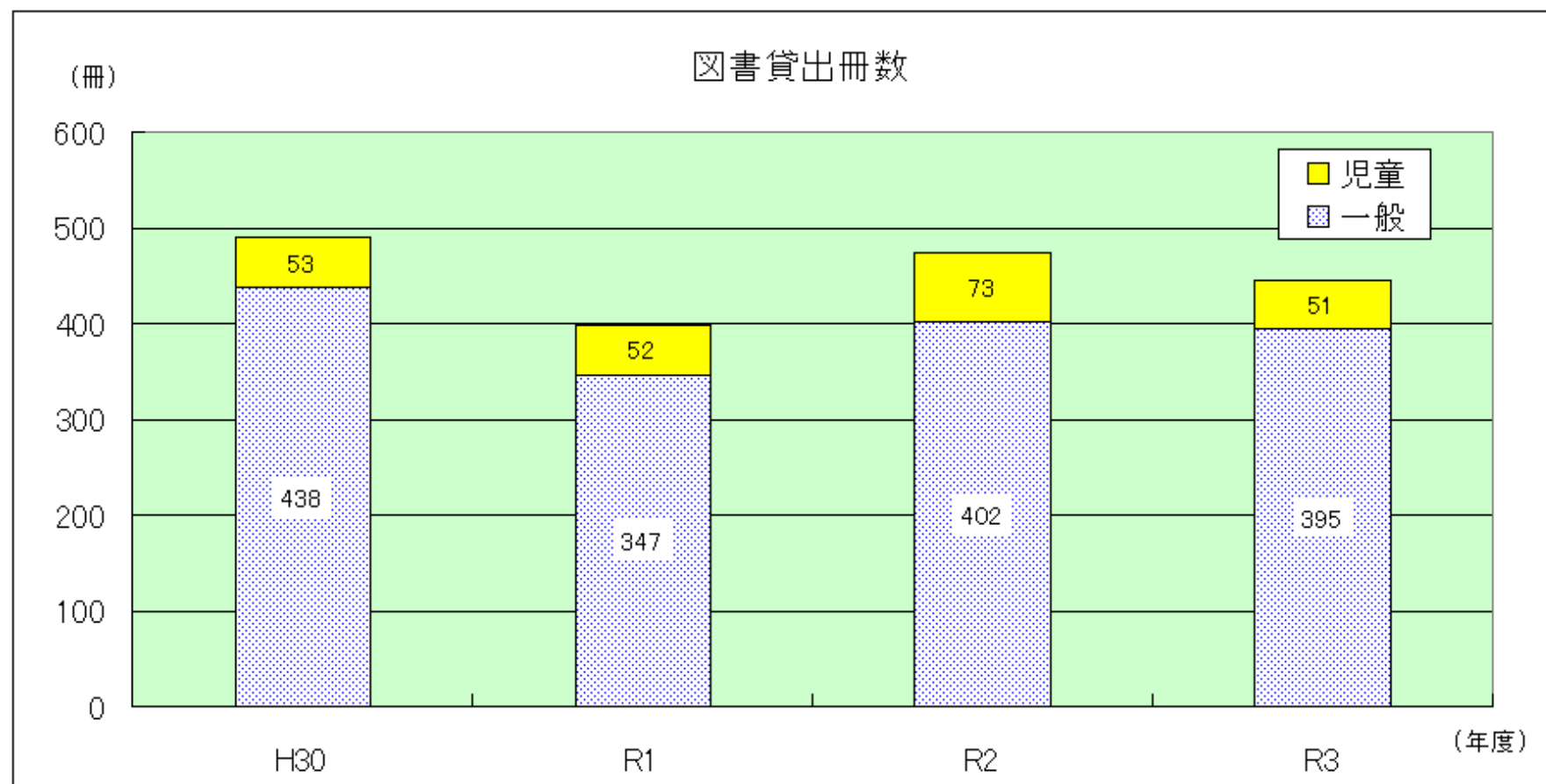
参考資料④ 現在の橿公民館利用者の年齢層



参考資料⑤ 現在の橿公民館の各部屋の稼働率・使用目的(貸し館部分のみ)



参考資料⑥ 現在の億公民館の図書貸出冊数



参考資料⑦ 現在の檜公民館の現況(1)



外観



管理室



小研修室
(小会議室)



中研修室
(中会議室)

参考資料⑧ 現在の檣公民館の現況(2)



参考資料⑨ 最近建設した地区交流センターの現況(1)



参考資料⑩ 最近建設した地区交流センターの現況(2)

