

# 宮崎市中央卸売市場個別施設計画



令和3年3月  
(令和6年3月一部改訂)  
宮崎市  
(市場課)

# 宮崎市中央卸売市場 個別施設計画

## 目次

<b>第1章 計画の背景と目的</b>	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	1
(4) 計画期間	2
<b>第2章 卸売市場の概要</b>	2
(1) 対象施設（総括）	2
(2) 対象施設（個別）	2
(3) 対象施設の写真・配置図	3
(4) 築年別整備状況	5
<b>第3章 個別施設の状態等</b>	6
(1) 劣化状況の評価	6
(2) 目標耐用年数の設定	7
<b>第4章 施設の全体方針</b>	10
(1) 優先順位の考え方	10
(2) 卸売市場の現状評価	11
(3) 検証結果のまとめと今後の方針	13
(4) 年次計画と費用見通し	15
<b>第5章 継続的運用方針</b>	16
(1) 本計画策定後の課題	16
(2) 維持管理の項目・手法等	17
<b>参考資料</b>	18

## 第1章 計画の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

本市では、保有する公共施設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、社会保障費が増加が見込まれていることから、平成28年度に「宮崎市公共施設等総合管理計画（以下：総合管理計画という。）」を策定し、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んでいます。

総合管理計画に基づく取組みの推進にあたっては、個別施設ごとの具体的対応方針を個別施設計画によって策定することとなっています。これらを踏まえ、宮崎市中心卸売市場（以下：卸売市場という。）についても、今後の整備・長寿命化に関する方針を定めるため、「宮崎市中心卸売市場個別施設計画（以下：個別施設計画という。）」を策定するものです。

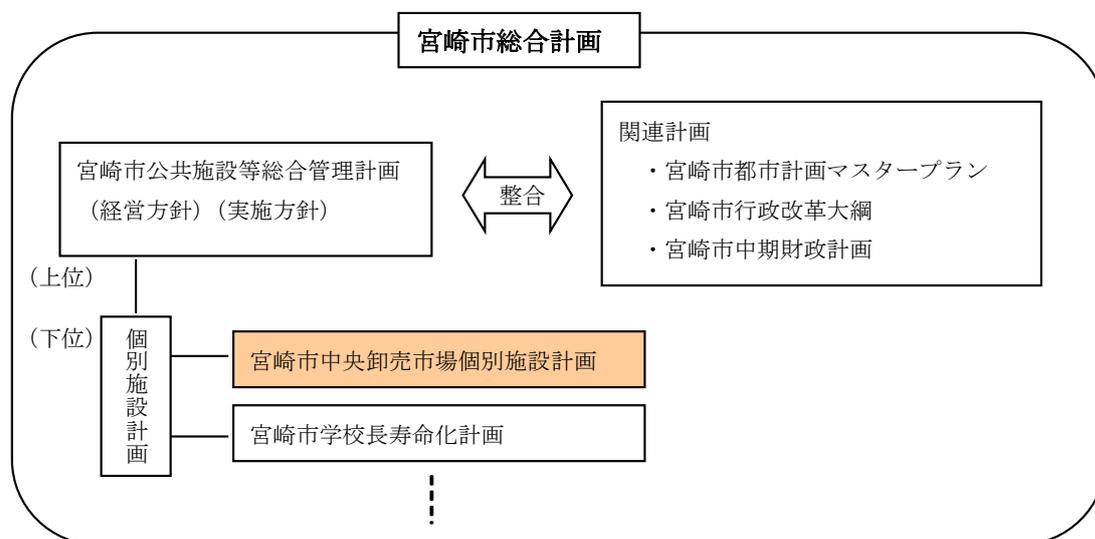
### (2) 策定の目的

「個別施設計画」では、市保有の施設について、整備及び建替・複合化等を計画的に行うことで、トータルコストの縮減及び財政負担の平準化を図り、長期にわたって公共施設サービスを安全・安心に提供することを目的としています。

ただし、卸売市場においては時代に即した施設への移行を円滑に行うために現在の卸売市場をいつまで維持するのか明確にすることで、安定した生鮮食料品等の流通網を確保し、市民満足度を高めることを目的とします。なお、耐用年数経過後の施設の建替や移転・分散化等については、市場のあり方を含め別途市場関係者とともに検討します。

### (3) 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「総合管理計画」と整合した計画とします。上位計画である「総合管理計画」では、「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卸売市場の施設分類は「その他施設」、利用圏域は「広域・市域」に該当します。



<施設分類：その他施設 利用圏域：広域・市域 の実施方針>

機能の統合・集約・移転により施設の数、面積を削減する一方で、継続して保有する施設については、適切な建物・設備の保全に取り組み長寿命化を進めます。卸売市場は、5年ごとに整備計画を策定し、効率的に修繕更新を行いながら機能の維持に努めます。

(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3年度から令和9年度までの7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 卸売市場の概要

(1) 対象施設（総括）

卸売市場において、本計画の対象とする施設は以下の13施設です。守衛室や屋外便所などの小規模施設（延床面積200㎡未満）については、事後保全の維持管理を行うことでライフサイクルコストの縮減が想定されるため、策定対象外施設としています。

施設評価種別	主な施設	所管課	所在地	施設数	棟数	総延床面積（㎡）
その他施設	卸売市場	市場課	宮崎市新別府町雀田 1185 番地	13	21	52955.71

(2) 対象施設（個別）

No.	施設名	構造	階数	棟数	延床面積[㎡]	竣工年度
1	青果水産卸売場棟	プレキャストコンクリート	2	3	33573.34	S51・S62・H5
2	関連商品売場棟	鉄筋コンクリート	1	1	3763.92	S51
3	青果倉庫棟	鉄筋コンクリート	1	4	3382.66	S51・S59・S60・H6
4	冷蔵庫棟	鉄筋コンクリート	2	2	2051.61	S51・H元
5	管理事務所棟	鉄筋コンクリート	3	1	1382.68	S51
6	総合食品売場棟	鉄筋コンクリート	1	1	1024.72	S51
7	パナ加工施設	鉄筋コンクリート	1	2	1111.56	S51・S60
8	食堂棟	鉄筋コンクリート	1	1	360.49	S51
9	ゴミ集積所	鉄筋コンクリート	1	1	214.24	S51
10	水産倉庫棟	鉄筋コンクリート	1	2	1268.23	S59・S60
11	花き部卸売場棟	プレキャストコンクリート	3	1	3859.27	H6
12	花き部苗物保管所	軽量鉄骨	1	1	429	H10
13	水産加工施設	鉄骨	1	1	533.99	H15

※竣工年度が複数ある施設は増築をしています。その場合の延床面積は合算とします。

(3) 対象施設の写真・配置図



No. 1 : 青果水産卸売場棟



No. 5 : 管理事務所棟



No. 2 : 関連商品売場棟



No. 6 : 総合食品売場棟



No. 3 : 青果倉庫棟



No. 7 : バナナ加工施設



No. 4 : 冷蔵庫棟



No. 8 : 食堂棟



No. 9 : ゴミ集積所



No. 12 : 花き部苗物保管所



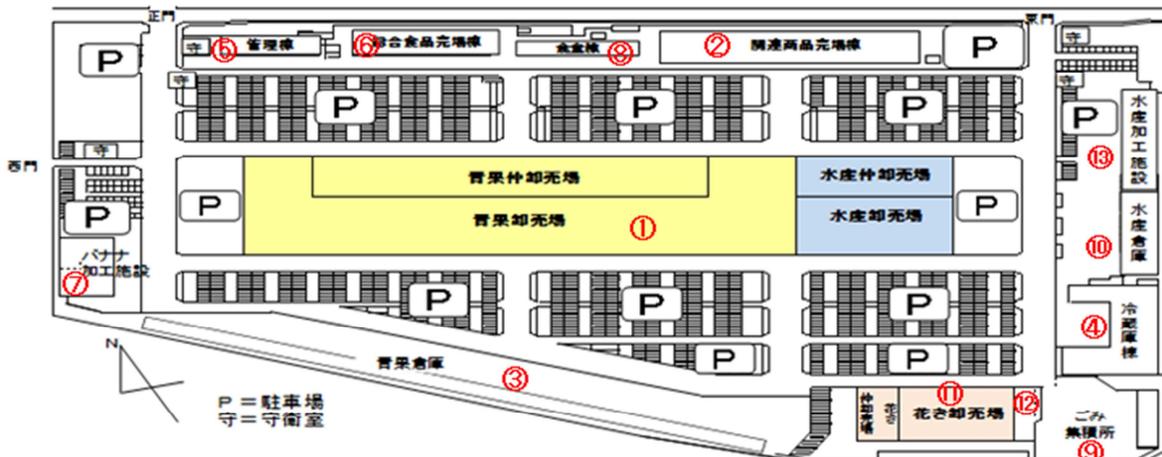
No. 10 : 水産倉庫棟



No. 13 : 水産加工施設

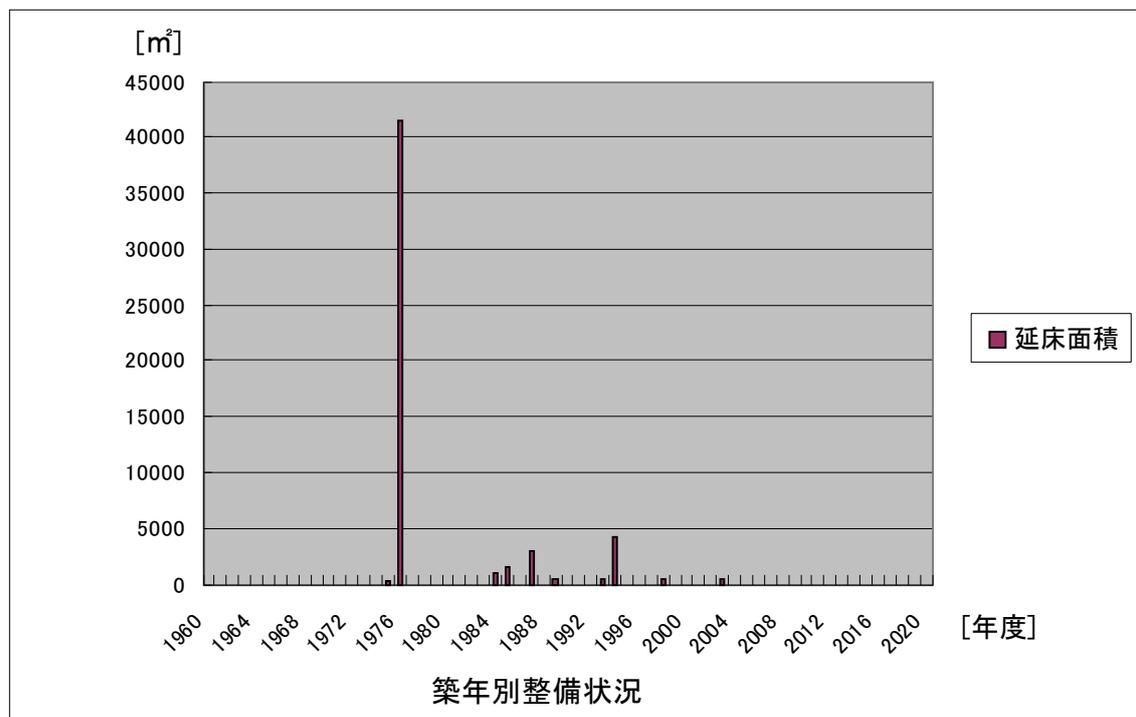


No. 11 : 花き部卸売場棟

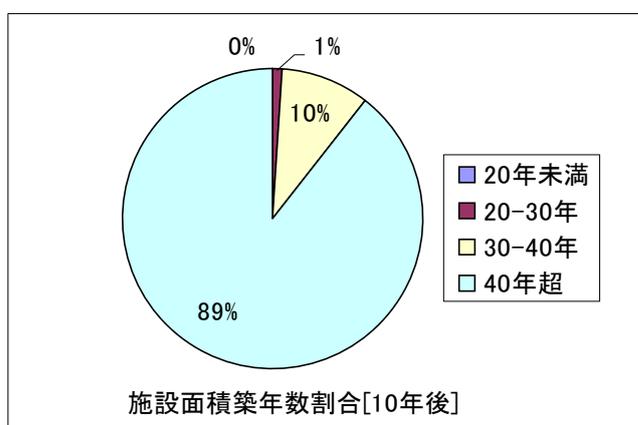
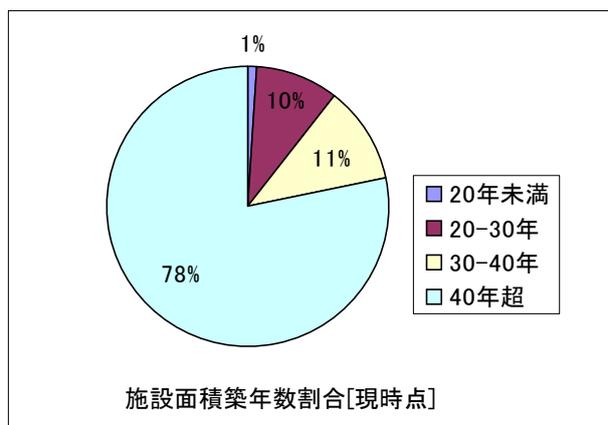


#### (4) 築年別整備状況

各個別施設の建築年度ごとの施設面積は以下のとおりです。13施設（21棟）で総延床面積は約53.0千㎡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41.4千㎡（9棟）で、全体の約78%ですが、10年後には築40年以上の建物の延床面積は約47.4千㎡（16棟）で、全体の約89%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約43%を占めています。



※基準年度：令和2年度（2020年度）



### 第3章 個別施設の状態等

#### (1) 劣化状況の評価

本計画における卸売市場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)」

【棟別の劣化状況評価表】

評価の結果、多くの施設でCやDの評価が見られ、特に躯体等外壁部分の劣化が目立つ状況となっております。

建物基本情報							躯体の健全性			劣化状況評価							
No.	施設名	構造	階数	延床面積 [m <sup>2</sup> ]	建築年度		築年数	耐震			建築設備			電気設備		機械設備	
					西暦	和暦		基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	高圧	低圧	給排水	空調
1	青果水産卸売場棟	PC	2	30261.99	1976	S51	44	旧	済	済	B	D	D	A	C	C	A
2	関連商品売場棟	RC	1	3763.92	1976	S51	44	旧	済	不要	A	C	C	A	C	A	-
3	青果倉庫棟A	RC	1	2168.6	1976	S51	44	旧	-	-	A	D	B	-	C	-	-
4	冷蔵庫棟	RC	2	1575.63	1976	S51	44	旧	-	-	A	D	A	-	C	C	C
5	管理事務所棟	RC	3	1382.68	1976	S51	44	旧	済	不要	C	D	B	A	C	A	A
6	総合食品売場棟	RC	1	1024.72	1976	S51	43	旧	-	-	B	B	B	-	C	C	-
7	バナナ加工施設	RC	1	677.56	1976	S51	43	旧	-	-	C	D	B	-	C	C	C
8	食堂棟	RC	1	360.49	1976	S51	43	旧	-	-	A	B	B	-	C	C	-
9	ごみ集積所	RC	1	214.24	1976	S51	43	旧	-	-	C	C	C	-	C	-	-
10	水産倉庫棟A	RC	1	659.23	1984	S59	35	新	-	-	B	D	B	A	B	-	-
11	青果倉庫棟B	RC	1	411.08	1984	S59	35	新	-	-	A	B	A	-	B	-	-
12	水産倉庫棟B	RC	1	609	1985	S60	34	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-
13	バナナ加工施設増築	RC	1	434	1985	S60	34	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-
14	青果倉庫棟C	RC	1	411.08	1985	S60	34	新	-	-	C	A	A	-	B	-	-
15	青果水産卸売場棟増築	PC	1	2936	1987	S62	33	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-
16	冷蔵庫棟増築	RC	2	475.98	1989	H1	30	新	-	-	C	B	B	-	B	-	-
17	青果水産卸売場棟増築	RC	2*	375.35	1993	H5	26	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-
18	花き部卸売場棟	PC	3	3859.27	1994	H6	25	新	-	-	B	C	B	B	B	B	B
19	青果倉庫棟D	RC	1	391.9	1994	H6	25	新	-	-	A	A	A	-	B	-	-
20	花き部苗物保管所	LG	1	429	1998	H10	21	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-
21	水産加工施設	S	1	533.99	2003	H15	16	新	-	-	A	B	B	-	A	A	-

※1 基準年度(2020.12)

※2 「2\*」は2階のみ増築を示す。

(2) 目標耐用年数の設定

計画的な施設の維持管理を実施し、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。

## □立地条件

卸売市場は海岸線から半径 1 km 圏内と非常に海に近く、また新別府川に面した配置となっています。非常に強い地震が発生した場合、津波による被害が懸念されておりハザードマップによれば、卸売市場周辺は 5 m 以下の浸水が想定されています。市場内の一部に一時避難所があるものの、市民の安全確保、また市場の機能維持を踏まえると早急な津波対策を行う必要があります。しかし、既存場所での津波対策には限界があるため、市場の配置場所についても検討していかなくてはなりません。また、塩害による施設・設備の劣化も進行していると考えられます。



卸売市場周辺のハザードマップ

## □卸売市場の運営状況

近年、卸売市場を取り巻く環境は大きく変化しています。平成 30 年度に改正された卸売市場法では、売買取引の方法や商物一致の原則などの規制が緩和され、各卸売市場の実態に即し柔軟に取引ルールを策定できるようになりました。本市では、卸売業者・仲卸業者・売買参加者と協議を重ね取引の自由度をできるだけ高めつつ、公平公正な取引の確保や市場の活性化に繋げるために新たな取引ルールを盛り込んだ条例と規則を改正しました。

一方で、高齢化による第 1 次産業就業者の減少や大型店舗等の契約栽培、I o T の活用による産地直送販売など、いわゆる市場を通らない取引の増加により、卸売市場での取扱高が減少しています。このように開設当初と比べて流通形態が著しく変化しており、今後も人口減少や技術革新が進んでいくことが必至であるため、時代の変化に対応できる卸売市場のあり方が問われているとともに時代に即した施設・機能を保有する卸売市場が求められています。

#### □保全状況

卸売市場では、独自に定める5カ年の施設整備計画に基づき、施設や設備の改修を行ってきました。しかし市場の特性上、多くの民間事業者が施設の利用許可を出し市場運営を行っていること、また食品の安定供給の観点から流通を長期間停止させることができないため、構造躯体の改修などの大規模な工事を行っていません。そのため長寿命化を行える状態にあるのか、躯体の健全性について調査をする必要があることに加えて、長寿命化工事などの大規模な工事を行う際には、代替施設を確保する必要があります。

#### □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）」によれば、建物の構造躯体の目標耐用年数は「鉄筋コンクリート造・鉄骨造で50～80年」とされています。本市では、公共施設を「構造躯体の目標耐用年数まで使い続けること」を目指していますが、卸売市場では既存施設の立地条件・運営状況・保全状況、から独自に下記のとおり目標耐用年数を設定します。

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

## 第4章 施設の全体方針

### (1) 優先順位の考え方

卸売市場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

卸売市場は、宮崎市をはじめ県下全域の消費者の皆様へ、天候などの自然条件に左右されることなく高品質な生鮮食料品等を安定して供給することを目的とした施設となっています。そのため生産者と消費者の間であって、卸売業者・仲卸業者・売買参加者等の業務（入荷・集荷、せり、分荷など）及び商品の品質保持に伴う加工や貯蔵に関連のある施設について、利用状況や機能・劣化状況を考慮した上で優先順位をもって改修を行うこととします。なお、市場協会や市場関係者の意見についても考慮します。

また、市場運営に重大な支障をきたす恐れのある電気・水道などのインフラ設備に関しては、定期点検の結果をもとに劣化度の高い施設を優先的に改修します。

#### ②改修部位について

ハコモノに関しては、腐食等による建設物落下など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ます。また、水道や電気などのインフラ設備については、事故等の影響が大きい「引込口」や「幹線」に重点をおいて改修します。

## (2) 卸売市場の現状評価

### 【総合劣化度】

「第3章 個別施設の状態等 (1) 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

※電気設備、機械設備については、評価の低い項目で点数化します。

##### 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卸売市場の現状評価表

建物基本情報								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 平均	総合劣化度			
No.	施設名	構造	階数	延床面積 [m <sup>2</sup> ]	建築年度		築年数	耐震			建築設備			電気設備			機械設備						電気設備	機械設備	
					西暦	和暦		基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	内部仕上	高圧	低圧	給排水	空調	屋根・屋上	外壁	内部仕上					
1	青果水産卸売場棟	PC	2	30261.99	1976	S51	44	旧	済	済	B	D	D	A	C	C	A	60	100	30	64	64	318	63.6	107.6
2	関連商品売場棟	RC	1	3763.92	1976	S51	44	旧	済	不要	A	C	C	A	C	A	-	40	80	24	64	32	240	48	92
3	青果倉庫棟A	RC	1	2168.6	1976	S51	44	旧	-	-	A	D	B	-	C	-	-	40	100	18	64	0	222	44.4	88.4
4	冷蔵庫棟	RC	2	1575.63	1976	S51	44	旧	-	-	A	D	A	-	C	C	-	40	100	12	64	64	280	56	100
5	管理事務所棟	RC	3	1382.68	1976	S51	44	旧	済	不要	C	D	B	A	C	A	A	80	100	18	64	32	294	58.8	102.8
6	総合食品売場棟	RC	1	1024.72	1976	S51	43	旧	-	-	B	B	B	-	C	C	-	60	60	18	64	64	266	53.2	96.2
7	バナナ加工施設	RC	1	677.56	1976	S51	43	旧	-	-	C	D	B	-	C	C	-	80	100	18	64	64	326	65.2	108.2
8	食堂棟	RC	1	360.49	1976	S51	43	旧	-	-	A	B	B	-	C	C	-	40	60	18	64	64	246	49.2	92.2
9	ごみ集積所	RC	1	214.24	1976	S51	43	旧	-	-	C	C	C	-	C	-	-	80	80	24	64	0	248	49.6	92.6
10	水産倉庫棟A	RC	1	659.23	1984	S59	35	新	-	-	B	D	B	A	B	-	-	60	100	18	48	0	226	45.2	80.2
11	青果倉庫棟B	RC	1	411.08	1984	S59	35	新	-	-	A	B	A	-	B	-	-	40	60	12	48	0	160	32	67
12	水産倉庫棟B	RC	1	609	1985	S60	34	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-	60	60	18	48	0	186	37.2	71.2
13	バナナ加工施設増築	RC	1	434	1985	S60	34	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-	60	60	18	48	0	186	37.2	71.2
14	青果倉庫棟C	RC	1	411.08	1985	S60	34	新	-	-	C	A	A	-	B	-	-	80	40	12	48	0	180	36	70
15	青果水産卸売場棟増築	PC	1	2936	1987	S62	33	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-	60	60	18	48	0	186	37.2	70.2
16	冷蔵庫棟増築	RC	2	475.98	1989	H1	30	新	-	-	C	B	B	-	B	-	-	80	60	18	48	0	206	41.2	71.2
17	青果水産卸売場棟増築	RC	2*	375.35	1993	H5	26	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-	60	60	18	48	0	186	37.2	63.2
18	花き部卸売場棟	PC	3	3859.27	1994	H6	25	新	-	-	B	C	B	B	B	B	B	60	80	18	48	48	254	50.8	75.8
19	青果倉庫棟D	RC	1	391.9	1994	H6	25	新	-	-	A	A	A	-	B	-	-	40	40	12	48	0	140	28	53
20	花き部苗物保管所	LG	1	429	1998	H10	21	新	-	-	B	B	B	-	B	-	-	60	60	18	48	0	186	37.2	58.2
21	水産加工施設	S	1	533.99	2003	H15	16	新	-	-	A	B	B	-	A	A	-	40	60	18	32	36	186	37.2	53.2

※電気・機械設備は、低い評価を点数へ反映している。

### (3) 検証結果のまとめと今後の方針

これまでに行った検証の内容は以下のとおりです。

#### ◆目標耐用年数の設定

卸売市場は、非常に海に近い場所に位置しているため、津波の浸水地域・塩害地域であり、安全性や施設・設備の劣化が懸念されています。また生産者の減少や市場外取引の増加など卸売市場の運営状況は大きく変化していることから、時代に即した施設・機能を保有する卸売市場が求められています。

そして卸売市場は、宮崎市唯一の卸売市場であり代替施設がなく、生鮮食料品の安定供給のため市場運営を止めることができません。そのため、長寿命化工事のような大規模な工事には、一定の制約がかかり多額の費用を要します。また、構造躯体の改修を現在まで行っていないことから、躯体の健全性について調査を行う必要があります。

以上のことから、卸売市場では目標耐用年数を60年と設定しました。

#### ◆総合劣化度による客観的な評価の比較

卸売市場の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。青果水産卸売場棟、管理事務所棟及びバナナ加工施設は、総合劣化度が比較的高いことが確認できました。

#### ●上記の検証結果より、

卸売市場では下記のとおり、施設の全体方針を示します。

全体方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・維持管理手法は、総合劣化度の高い施設から予防的に修繕や改修を行うことで、安全な施設を維持します。</li><li>・既存施設の立地条件・保全状況、市場の運営状況を考慮し長寿命化工事は行わず、構造躯体の劣化程度を確認した上で目標耐用年数に設定した60年(令和19年度)を迎えるまで現在の施設を使用し、その後については市場のあり方を含め、市場関係者とともに検討していきます。</li></ul>
------	--

具体的な方針は下記の通りとします。

### 【①整備に関する方針】

方針	・ 定期点検の結果や市場関係者の意見に基づき、優先的に整備すべき機能を検討します。
----	---

- ・ 社会情勢の変化等を踏まえ、費用対効果や施設の利用状況を的確に把握しながら優先的に整備すべき機能を検討します。
- ・ 真に必要な機能を見極めた上で、機能の統合・集約・移転により施設の規模縮小を検討します。
- ・ 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。
- ・ 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、最適な機能を持つ施設への転換を目指します。
- ・ 大規模な改修が必要な場合については、市場の立地条件・運営状況・保全状況を踏まえ、整備方針を検討します。

### 【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	・ 目標耐用年数を60年とし、優先順位を踏まえ計画的に延命化を図ります。
----	--------------------------------------

- ・ 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。

(4) 年次計画と費用見通し

これまでの検証内容や各施設と機器の耐用年数、そして更新サイクルを踏まえて作成した年次計画を示します。ただし、卸売市場のあり方検討の結果によっては随時修正するものとします。なお令和7年度以降は、整備を行わず機能維持のための修繕のみ実施する計画としていましたが、新たに、令和9年度まで改修を継続する計画に見直しました。改修の時期・規模については現時点の予定額であり、毎年の予算編成の中で決定します。

区分	名称(施設・工事種別)	令和3年度 (2021)決算額	令和4年度 (2022)決算額	令和5年度 (2023)予定額	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)
ハコモノ	青果水産卸売場棟	大規模改修 (便所:20,295千円) 20,295千円				大規模改修 (防排煙:20,000千円) 20,000千円		
	管理事務所棟		大規模改修 (屋上:11,929千円) 11,928千円					
	冷蔵庫棟	大規模改修 (便所:4,235千円) 4,235千円						大規模改修 (屋上:60,000千円) 60,000千円
	総合食品・関連商品売場棟		大規模改修 (屋上:20,333千円) 20,332千円					
	バナナ加工施設		大規模改修 (その他:5,077千円) 5,077千円					
	水産倉庫棟			大規模改修 (屋上:25,933千円) 25,933千円				
	その他施設							
インフラ	電気	大規模改修 (幹線・照明:89,531千円) 89,531千円	大規模改修 (蓄電池:17,810千円) 17,810千円	大規模改修 (蓄電池・照明:36,178千円) 36,179千円	大規模改修 (消火設備・照明:80,000千円) 80,000千円	大規模改修 (照明・時計:25,500千円) 25,500千円	大規模改修 (照明:40,000千円) 40,000千円	大規模改修 (照明:34,000千円) 34,000千円
	機械	大規模改修 (低温せり場:69,465千円) 69,465千円	大規模改修 (定温倉庫:10,220千円) 10,220千円	大規模改修 (空調:17,858千円) 17,858千円	大規模改修 (冷蔵庫:40,000千円) 40,000千円	大規模改修 (冷蔵庫:80,000千円) 80,000千円	大規模改修 (冷蔵庫:85,000千円) 85,000千円	大規模改修 (新低温せり場:62,000千円) 62,000千円
	給排水	大規模改修 (消火・ガス:36,083千円) 36,082千円	大規模改修 (消火設備:24,642千円) 24,641千円	大規模改修 (消火設備:28,776千円) 28,776千円				
	土木	大規模改修 (道路舗装:4,683千円) 4,682千円		大規模改修 (道路舗装:9,757千円) 9,757千円				
委託		設計業務委託 (1,196千円) 1,196千円	設計業務委託 (952千円) 952千円	設計業務委託 (5,000千円) 5,000千円				
建築基準法第12条の規定に基づく定期点検		●				●		
整備費用[千円]	224,290	91,204	119,455	125,000	125,500	125,000	156,000	
修繕費用[千円]	27,997	28,724	30,000	35,000	50,000	50,000	50,000	

## 第5章 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中央卸売市場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「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、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「総合管理計画」に合わせ、次の期間（7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。ただし、社会情勢等の変化や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するため、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) 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/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」

宮崎市中央卸売市場個別施設計画

宮崎市 農政部 市場課

宮崎市新別府町雀田 1185 番地

電話 (0985) 29-1501 (代表)