

早島町個別施設計画

策定年月

R3.3

計画期間

R4年度～R13年度

1 施設基本情報

施設名称	いぶき荘			
所在地	都窪郡早島町早島早島1903-16			
敷地面積	489.51㎡	棟数	1棟（計画記載対象 1棟）	
延床面積	302.00㎡		※対象は延床面積200㎡（車庫、倉庫等は500㎡）以上の施設	
設置目的	住民の豊かな心のふれあいと、望ましい生活環境の確立を基調とするコミュニティづくり推進のため。			
担当部署	生涯学習課			

2 建物立地・管理情報

想定される自然災害	予想震度（ 6 弱 ） 津波（ 0 m ） 浸水※（ 1.0～3.0m未満 ） ※1000年に1回程度の雨を想定			
建築規制	第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、景観計画区域			
エネルギー使用量 （2019年度）	電気 5,761 Kwh	ガス 43.09 ㎡	水道 91 ㎡	燃料（灯油） — ℓ
管理上の特記事項 （避難施設等）	指定避難場所 敷地内未利用地なし 敷地内貸付地なし			

3 個別施設の概況・状態等

名称	いぶき荘		
築年（西暦）	1987年		
構造・階数	鉄骨造平屋建て		
延床面積	302.00㎡		
主要な用途（室名等）	集会室・調理室		
主要な設備 （屋外を含む）	電気設備（照明・非常灯） 消防設備（自動火災報知設備） 空調設備（電気式パッケージエアコン） 換気設備（通常換気扇） 給排水設備（ガス湯沸器）		
利用状況	中		
耐震性 ※1	有		
躯体（コンクリート）の 健全性	圧縮強度※2	—	
	中性化※3	—	
長期使用の適否	建物傾斜※4	適	
	地盤沈下※5	適	
劣化状況 （劣化が進んでいるもの）	屋根瓦の損傷、外壁漆喰チリ切れ、外部木製建具シーリング材の劣化 襖・障子の作動不良、床長尺シート膨れ		

※1耐震性有：耐震診断の結果Is値 $\geq$ 0.6（震度6強～7程度で倒壊する危険性が低い）又はS56.6以降に建築の建物（S56.6より前に建築の車庫・倉庫は耐震診断対象外）

※2圧縮強度：13.5N/mm未満は不適

※3中性化：築後65年時点でコンクリートの中性化が30mm以上の見込みは不適

※4傾斜が有る場合は不適 ※5地盤沈下が有る場合は不適

4 対応方針（対策の優先順位の考え方）

施設全体の方針

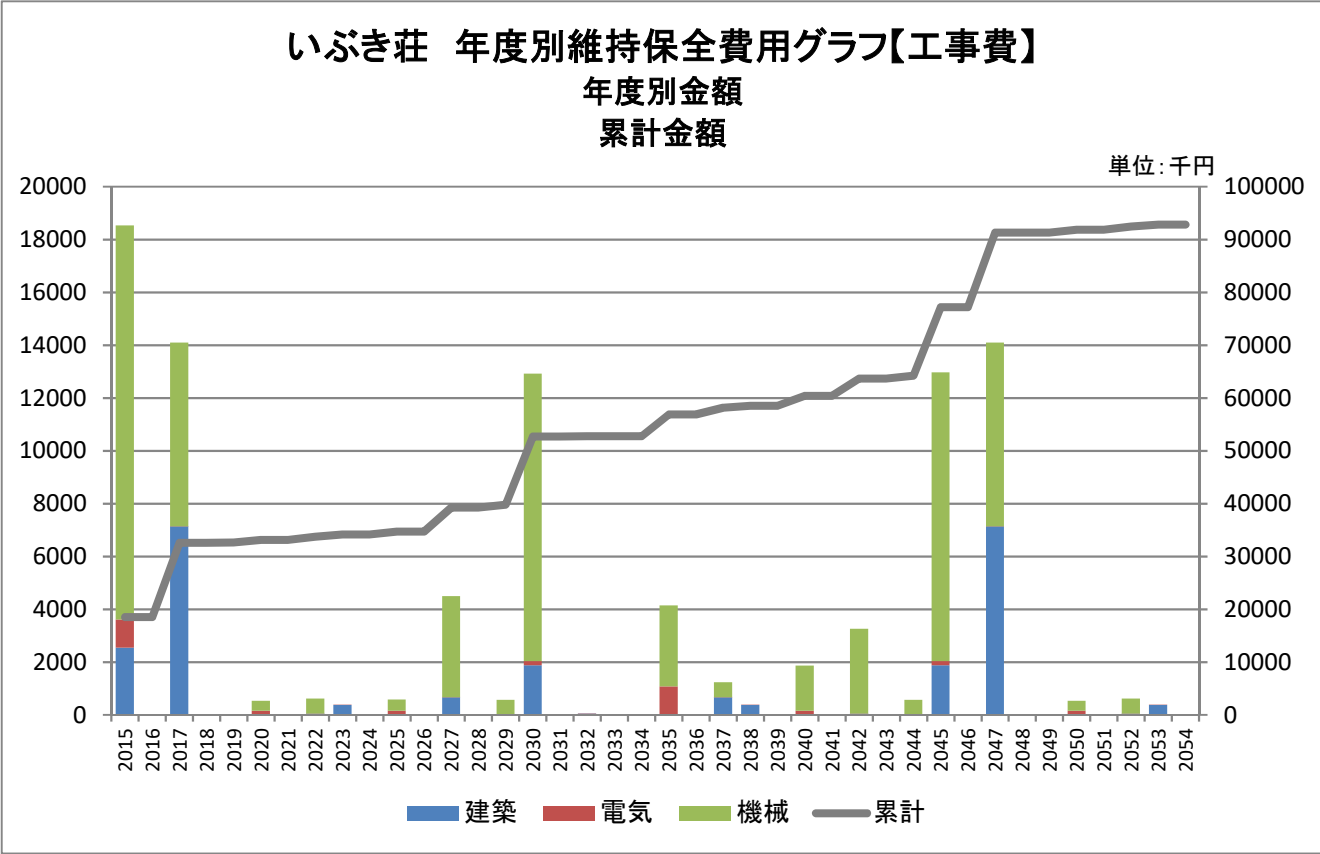
いぶき荘は、本町に3箇所あるコミュニティハウスの一つで、地域のコミュニティ活動の拠点施設として、自治会や高齢者サロンなど、町民に利用・活用されていますが、施設の利用度から見れば、他の公共用途での複合的な利用も視野に、施設の更なる活用を検討する必要もあります。とはいえ、今後も少子高齢化社会を迎え、地域コミュニティ創出拠点として重要な役割を担うことから、その機能が維持できるよう、必要な対策を実施します。

建物ごとの方針

区分	対応方針
集会施設	・老朽箇所の改修や設備等の定期更新を実施し、長寿命化を図ります。

5 対策内容と実施時期

今後の保全にかかるコストの試算



単位：千円

工 事 費		92,794						
内 訳	建築	23,188	電気設備	3,116	機械設備	66,490	昇降機設備	—

本町では、倉敷市が開発した簡易長期修繕計画ソフトを利用し、40年間のコストを算定しています。ただこの数値はあくまでも試算であり、実際には、現地の点検で確認する劣化の進行度合いにより、実施年度が前後したり、実施時点での詳細な見積もりにより、金額が増減することもあります。重要なことは、試算結果と点検に基づいて、できるだけ効率的に、支出の平準化を念頭に置いて修繕を実施することです。例えば、修繕を実施する年度だけでなく、その年度の前後に計画されている更新・修繕については、まとめて実施します。また、外壁など足場を組む必要のある修繕については、その年度の前後に予定している足場の必要な修繕をまとめて実施することにより、本施設の延命化を最大限実現するように努めます。

中期的に見る修繕・更新の予測

													単位：千円		
工事種別	区分	種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合計		
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
建築	屋根	屋根スレート・かわら類							245				245		
		屋根種		31					31				62		
		外壁仕上塗材			266							1,093	1,359		
		外壁既成板							77				77		
		外壁ソーラック										245	245		
		外部天井ボード							118				118		
小計(直接工事費)			0	31	266	0	0	0	471	0	0	1,338	2,106		
小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)			0	44	374	0	0	0	661	0	0	1,877	2,956		
電気設備	電力	非常灯											0		
		誘導灯	1	1	1	1	13	1	1	1	1	13	34		
		通信・情報					93					93	186		
		通信・情報（防災）											0		
小計(直接工事費)			1	1	1	1	106	1	1	1	1	106	220		
小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)			2	2	2	2	154	2	2	2	2	154	324		
機械設備	空調	空調機器；空気調和機		403			269		2,280		403	7,732	11,087		
		空調配管；配管類											0		
	給排水衛生	機器；湯沸器					36						36		
		給水給湯配管；配管類											0		
		排水配管；配管類											0		
		排水配管；樹類							443				443		
		小計(直接工事費)			0	403	0	0	305	0	2,723	0	403	7,732	11,566
		小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)			0	568	0	0	430	0	3,835	0	568	10,888	16,289
合計(直接工事費)			1	435	267	1	411	1	3,195	1	404	9,176	13,892		
合計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税等相当額)			2	614	376	2	584	2	4,498	2	570	12,919	19,569		

6 計画期間内に要する対策費用の概算

単位：千円								
工 事 費		19,569						
内 訳	建築	2,956	電気設備	324	機械設備	16,289	昇降機設備	—

いぶき荘の、10年間の修繕予測は約20百万円です。
必要不可欠な公共施設であることから、日常の維持管理を十分に行い、計画的で効率的な修繕・更新を実施し、できるだけ本施設の延命化を図っていきます。