

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	早島町町民総合会館		
所 在 地	都窪郡早島町前潟370-1		
敷 地 面 積	4,714.81㎡	棟 数	1 棟（計画記載対象 1 棟）
延 床 面 積	5,801.02㎡		※対象は延床面積200㎡（車庫、倉庫等は500㎡）以上の施設
設 置 目 的	早島町の住民の心身両面からの健康づくりを進めるとともに生涯学習活動の促進と地域文化の向上を図るため。		
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 347,589 Kwh	ガス — ㎡	水道 7,829 ㎡	燃料（灯油） 37,000 ㍓
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	早島町町民総合会館		
築年（西暦）	1998年		
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建て		
延床面積	5,801.02㎡		
主要な用途（室名等）	文化施設・集会施設・図書館		
主要な設備 （屋外を含む）	電力設備（受変電設備） 電気設備（照明・非常灯・誘導灯・放送・非常呼出） 消防設備（自動火災報知設備） 空調設備（電気式冷温水発生機） 空調設備（電気式マルチエアコン） 空調設備（電気式パッケージエアコン） 給湯設備（ガス式ボイラー設備） 換気設備（通常換気） 給排水設備 消火設備（屋内消火栓） 昇降機（13人乗） 非常用発電設備（ディーゼル）（消防用135KVA） 非常用発電機（太陽光）（23KW） 蓄電池設備（22.4KW）		
利用状況	高		
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）	外壁（塗装の剥がれ・モルタルのクラック） 屋上防水・シーリング材の劣化（南平屋部）		

※1耐震性有：耐震診断の結果Is値≥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/mm²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

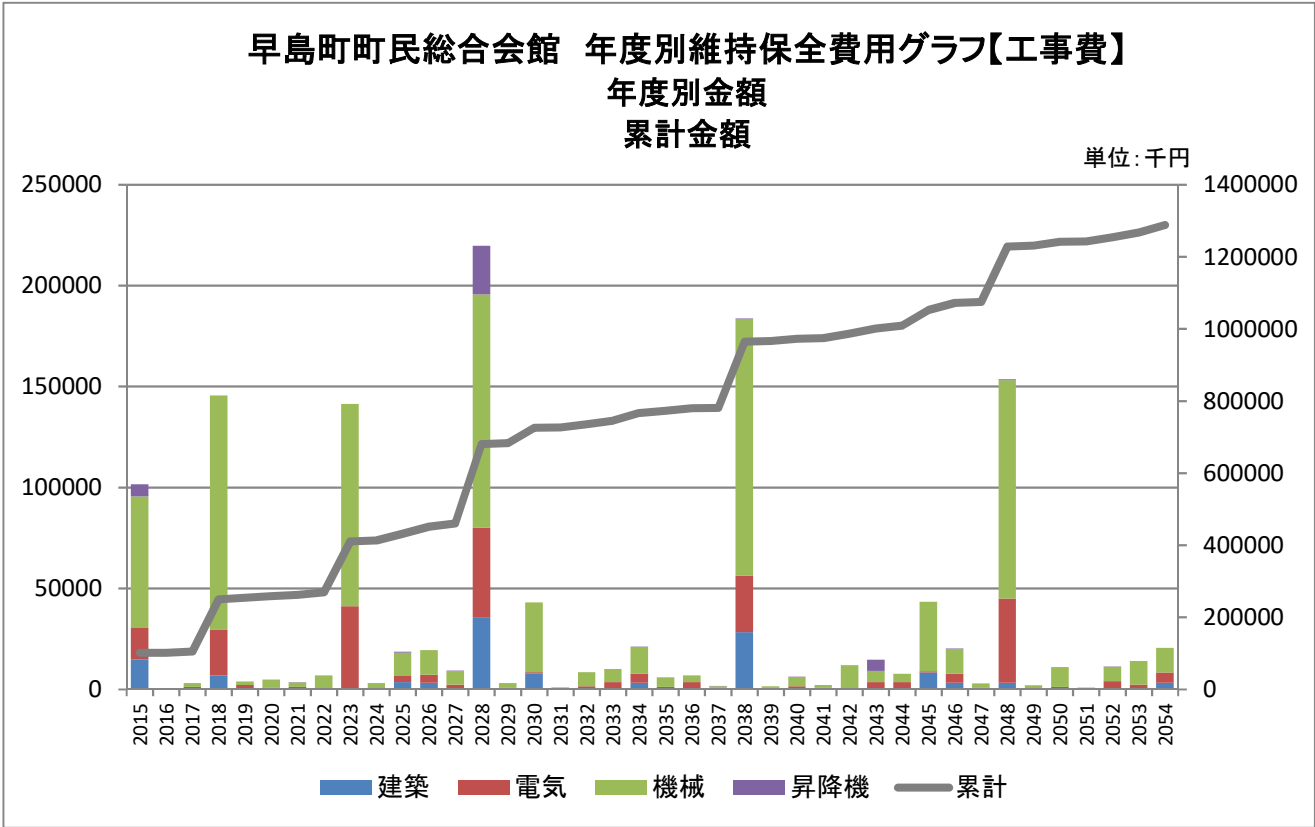
早島町町民総合会館は、文化ホール、図書館、バーデルーム、保健衛生関係施設等からなる大規模複合施設であり、いずれも町内における唯一の機能となっているとともに、役場庁舎の道路を挟んだ向かいに位置し、災害時には指定避難所であるとともに、避難者の健康管理や役場庁舎が行う行政事務を補完する役割も担うことが想定されることから、必要な対策を実施します。

建物ごとの方針

区分	対応方針
・文化施設 ・集会施設 ・図書館	・照明、空調、給湯設備について、令和元年度更新済（給湯熱源は灯油から都市ガスに変更）です。 ・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		1, 288, 446						
内 訳	建築	123, 667	電気設備	251, 140	機械設備	874, 426	昇降機設備	39, 213

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 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	7 2027	8 2028	9 2029	10 2030	合計
建築	屋根	シート系防水			98					98			196
		屋根スレート・かわら類					1,440			21,896			23,336
		アクリル製笠木								225			225
	外部	屋根樋					311			916			1,227
		外部雑											0
		壁・タイル					324						324
		外壁塗装						2,258					2,258
		外壁シロップ									5,608		5,608
		外部天井ボード					475			2,151			2,626
			0	0	98	0	2,550	2,258	0	25,286	0	5,608	35,800
	小計(直接工事費)		0	0	98	0	2,550	2,258	0	25,286	0	5,608	35,800
	小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)		0	0	138	0	3,578	3,168	0	35,472	0	7,868	50,224
電気設備	受変電		445		24,328		959		445	3,633	445		30,255
		避雷・屋外			614								614
	発電・静止形電源	非常用ディーゼル発電	335		2,344		335		1,005	17,618		335	21,972
		直流電源					912	2,773		8,058			11,743
	電力	非常灯			20					405			425
		誘導灯	11	11	320	11	11	11	11	320	11	11	728
	通信・情報	拡声			448					448			896
		テレビ共同受信	52			52			52			52	208
	通信・情報（防災）	自動火災報知			203					203			406
		非常警報											0
		自動閉鎖											0
		ガス漏れ火災警報											0
	小計(直接工事費)		843	11	28,277	63	2,217	2,784	1,513	30,685	456	398	67,247
	小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)		1,221	16	40,944	92	3,211	4,032	2,191	44,430	661	577	97,375
機械設備	空調	空調機器：冷凍機	769	385	1,921	769		4,995	769	3,458		1,154	14,220
		空調機器：冷却塔	562		3,650		1,264		703		562	8,012	14,753
		空調機器：空気調和機		3,070	972	787	1,156	2,517	3,131	7,600	553	13,133	32,919
		空調機器：ポンプ		788			1,422	788		481		788	4,267
		空調機器：タンク類					218			7,824			8,042
		空調が外：制気口・ダンパー								458			458
		空調配管：配管類			42,641					741			43,382
		換気機器：送風機	206	36		242	170	36	206	554		242	1,692
	給排水衛生	機器：ポンプ		351			996	351				351	2,049
		機器：湯沸器		235	555		2,393				555	833	4,571
		機器：タンク類					470			5,315			5,785
		給水給湯配管：配管類			21,443					2,615			24,058
		排水配管：配管類								47,280			47,280
		排水配管：機類											0
	消火	屋内消火栓								1,089			1,089
		消火配管：配管類								3,966			3,966
	小計(直接工事費)		1,537	4,865	71,182	1,798	8,089	8,687	4,809	81,381	1,670	24,513	208,531
	小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)		2,165	6,851	100,228	2,532	11,390	12,232	6,772	115,617	2,352	34,516	294,655
	昇降機設備 昇降機その他		148			148	296		148	17,302			18,042
	小計(直接工事費)		148	0	0	148	296	0	148	17,302	0	0	18,042
	小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)		207	0	0	207	413	0	207	24,140	0	0	25,174
	合計(直接工事費)		2,528	4,876	99,557	2,009	13,152	13,729	6,470	154,654	2,126	30,519	329,620
	合計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税等相当額)		3,593	6,867	141,310	2,831	18,592	19,432	9,170	219,659	3,013	42,961	467,428

6 計画期間内に要する対策費用の概算

単位：千円									
工 事 費		467,428							
内 訳	建築	50,224	電気設備	97,375	機械設備	294,655	昇降機設備	25,174	

早島町住民総合会館の、10年間の修繕予測は約467百万円です。
本町にとって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。