

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	早島町観光センター		
所在地	都窪郡早島町早島596		
敷地面積	567.63㎡	棟数	1棟（計画記載対象 1棟）
延床面積	211.31㎡		※対象は延床面積200㎡（車庫、倉庫等は500㎡）以上の施設
設置目的	早島町の観光情報、歴史的資産並びに産業情報等を広く発信し、早島町の活性化と人、情報の交流を図るため。		
担当部署	まちづくり企画課		



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（ 0m ） 浸水※（ 1.0～3.0m未満 ） ※1000年に1回程度の雨を想定			
建築規制	準工業地域（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 21,250 Kwh	ガス — m³	水道 156 m³	燃料（灯油） — ℓ
管理上の特記事項 （避難施設等）	敷地内未利用地なし 敷地内貸付地なし 指定管理者制度適用施設（指定管理者：㈱キッカワ）			

3 個別施設の概況・状態等

名称	早島町観光センター		
築年（西暦）	2009年		
構造・階数	木造2階建て		
延床面積	211.31㎡		
主要な用途（室名等）	観光案内・展示・喫茶		
主要な設備 （屋外を含む）	電気設備（照明・非常灯・誘導灯） 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） 給排水設備		
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）	鉄部の錆等があるが、経年によるもので、特筆すべき問題はない。		

※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

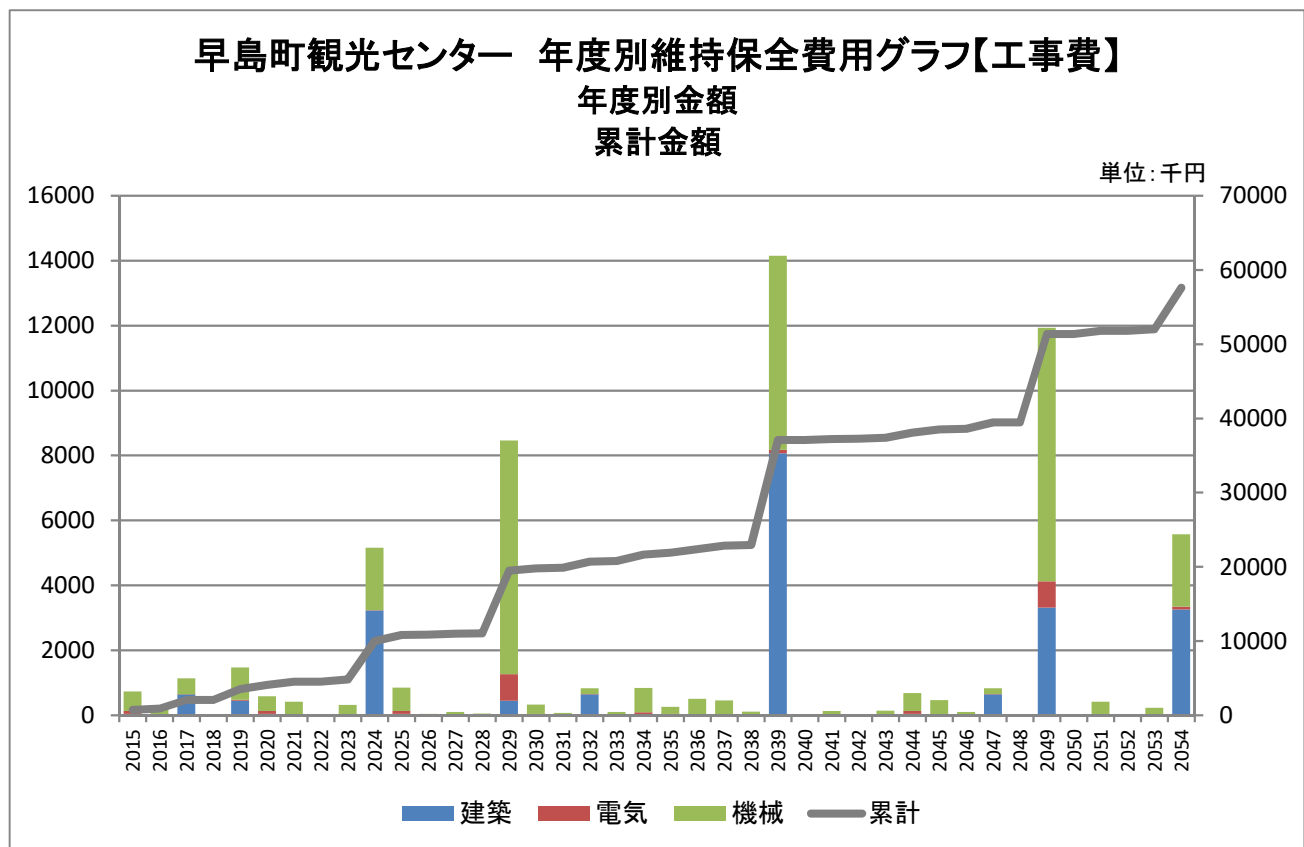
観光センターは、建築から10年経過を契機に2020年より指定管理者制度を導入しています。今後は、現在計画されている早島駅周辺拠点整備事業の中核施設としての役割も担うことから、今後観光案内にとどまらず町内外住民の多様な交流拠点として、求められる機能が果たせるよう、必要な対策を実施します。

建物ごとの方針

区分	対応方針
観光施設	・2020年11月に指定管理者によりリニューアルオープンされています。 ・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		57,556						
内 訳		建築	電気設備	機械設備	昇降機設備			
		20,862	2,395	34,299	—			

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									118		118		
		屋根檜					24					24	48		
	外部	外部雑											0		
		外壁仕上塗材				1,878							1,878		
		外壁既成板									133		133		
		外壁ソーリング				419							419		
	外部天井ボード*									65		65			
小計(直接工事費)			0	0	0	2,297	24	0	0	0	316	24	2,661		
小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)			0	0	0	3,223	34	0	0	0	444	34	3,735		
電気設備	電力	非常灯					1				103		104		
		誘導灯	1	1	1	1	14	1	1	1	66	1	88		
	通信・情報	拡声					35				241		276		
		テレビ共同受信	3			3			3		30		39		
	通信・情報（防犯）	自動火災報知					11			123		134			
小計(直接工事費)			4	1	1	4	61	1	4	1	563	1	641		
小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)			6	2	2	6	89	2	6	2	816	2	933		
機械設備	空調	空調機器：温水発生機	5		22	49	136		5		75	163	455		
		空調機器：冷凍機			34	67	232		34		3,687		4,054		
		空調機器：冷却塔	26		33	386		26		33	10	26	540		
		空調機器：空気調和機	255		45	863	130				956		2,249		
		空調機器：ポンプ			90				29		113		232		
		空調機器：バルブ類					18					18	36		
		空調配管：配管類											0		
	給排水衛生	機器：湯沸器									53		53		
		給水給湯配管：配管類									219		219		
		排水配管：配管類											0		
		排水配管：樹類											0		
		小計(直接工事費)			286	0	224	1,365	516	26	68	33	5,113	207	7,838
		小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)			403	0	316	1,922	727	37	96	47	7,200	292	11,040
合計(直接工事費)			290	1	225	3,666	601	27	72	34	5,992	232	11,140		
合計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税等相当額)			409	2	318	5,151	850	39	102	49	8,460	328	15,708		

6 計画期間内に要する対策費用の概算

単位：千円								
工 事 費	15,708							
内 訳	建築	3,735	電気設備	933	機械設備	11,040	昇降機設備	—

早島町観光センターの、10年間の修繕予測は約16百万円です。
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。