

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	早島町いかしの舎（長屋門・蔵）			
所 在 地	都窪郡早島町早島1466			
敷 地 面 積	1,243.75㎡ （敷地内別棟（母屋、茶室）あり）	棟 数	1 棟（計画記載対象 1 棟）	
延 床 面 積	271.25㎡		※対象は延床面積200㎡（車庫、倉庫等は500㎡）以上の施設	
設 置 目 的	人、もの、情報の複合交流を通じて新しい文化を生み出すため。			
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（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	近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、景観計画区域			
エネルギー使用量 (2019年度)	電気 (いかしの舎母屋を含む) Kwh	ガス (いかしの舎母屋を含む) ㎡	水道 (いかしの舎母屋を含む) ㎡	燃料（灯油） (いかしの舎母屋を含む) 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	早島町いかしの舎（長屋門・蔵）		
築年（西暦）	1987年		
構造・階数	木造 2 階建て		
延床面積	271. 25㎡		
主要な用途（室名等）	和室・展示室・喫茶室		
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（給湯温水器）		
利用状況	高		
耐震性 ※1	未確認		
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）	伝統的旧家を再生した施設の性格上、経年度は高いが、再生時の改修から大きな不具合はない 檜皮葺き屋根の劣化、外壁漆喰壁の一部損傷		

※1耐震性有：耐震診断の結果1s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/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

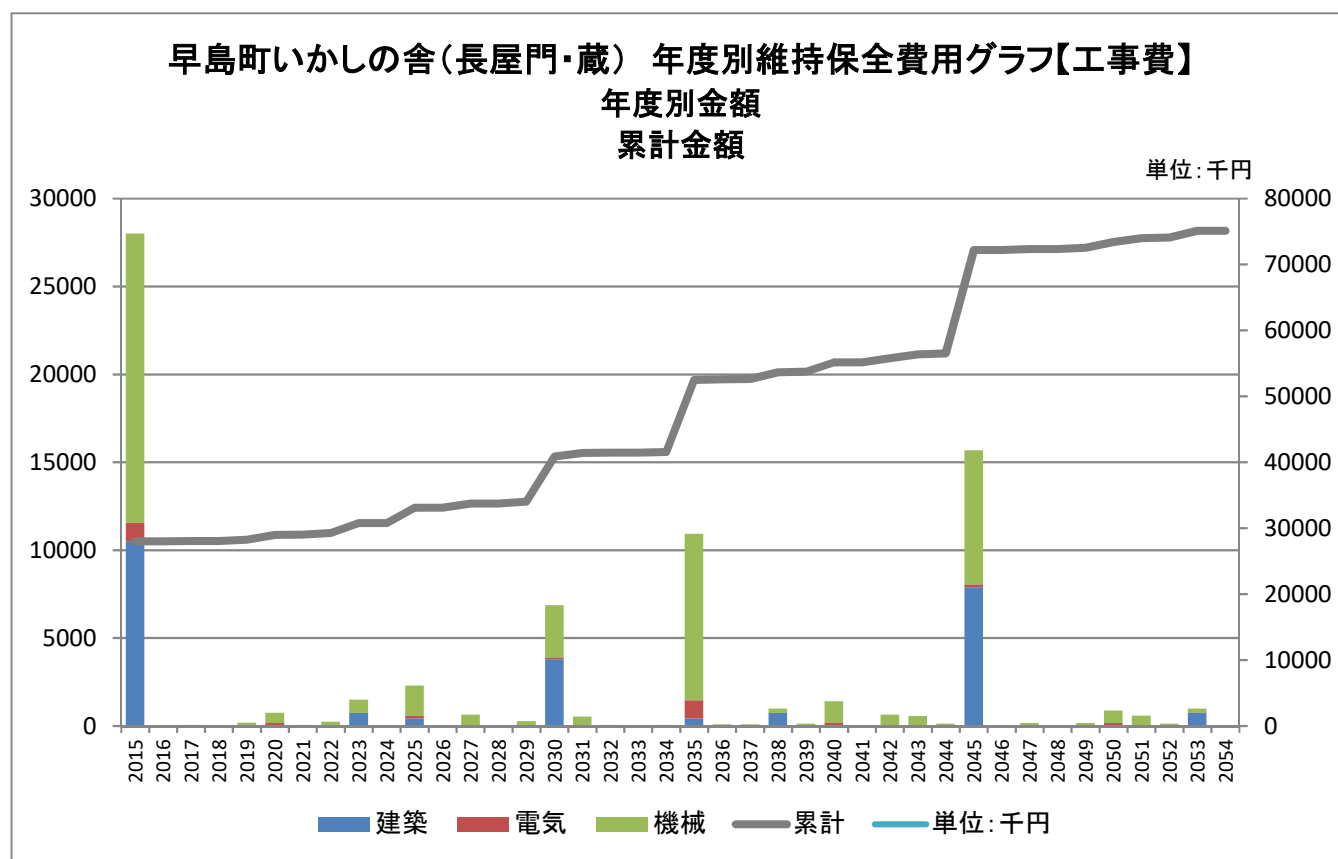
早島町いかしの舎（長屋門・蔵）は、本町を代表する文化交流施設として町民憩いの場であるとともに、旧金毘羅往来沿いにあって、本町を代表する旧家を再生した施設であることから景観上も重要な役割を果たしています。指定管理者制度の導入により、より一層の魅力的な公共施設として役割が期待できることから、その機能が維持できるよう、必要な対策を実施します。

建物ごとの方針

区分	対応方針
文化施設	・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



工 事 費		75,066						
内 訳	建築	25,385	電気設備	2,946	機械設備	46,735	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					123						123
		屋根葺					30					30	60
	外部	外部雑											0
		外壁仕上塗材			531							2,177	2,708
		外壁既成板					67						67
		外壁シーリング										487	487
		外部天井ボード					83						83
		小計(直接工事費)	0	0	531	0	303	0	0	0	0	2,694	3,528
		小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)	0	0	745	0	426	0	0	0	0	3,780	4,951
電気設備	電力	非常灯					24						26
		誘導灯	1	1	1	1	18	1	1	1	1	18	44
	通信・情報	拡声					45						90
		テレビ共同受信	4			4			4				16
	通信・情報（防災）	自動火災報知					14					14	28
		小計(直接工事費)	5	1	1	5	101	1	5	1	1	83	204
		小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)	8	2	2	8	147	2	8	2	2	121	302
機械設備	空調	空調機器：温水發生機	6	28		6	268		6		28	235	577
		空調機器：冷凍機			338		127		43			85	593
		空調機器：冷却塔	33		159		46		42		33	490	803
		空調機器：空気調和機		58			697		324		58	1,267	2,404
		空調機器：ポンプ		79	37				37		79		232
		空調機器：ファン類					23					23	46
		空調配管：配管類											0
		給排水衛生					68						68
	給排水衛生	給水給湯配管：配管類											0
		排水配管：配管類											0
		排水配管：樹類											0
		小計(直接工事費)	39	165	534	6	1,229	0	452	0	198	2,100	4,723
		小計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税相当額)	55	233	752	9	1,731	0	637	0	279	2,957	6,653
		合計(直接工事費)	44	166	1,066	11	1,633	1	457	1	199	4,877	8,455
		合計(工事費＝直接工事費＋共通費＋消費税等相当額)	63	235	1,499	17	2,304	2	645	2	281	6,858	11,906

6 計画期間内に要する対策費用の概算

単位：千円									
工 事 費		11,906							
内	訳	建築	4,951	電気設備	302	機械設備	6,653	昇降機設備	—

早島町いかしの舎（長屋門・蔵）の、10年間の修繕予測は約12百万円です。
本町の文化交流を推進するうえで重要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。