

施設カルテ

令和 5 年度

番 号	(2)-8	名 称	藤ヶ森地区生活会館	分 類	文化系施設
-----	-------	-----	-----------	-----	-------

【施設概要】

所 在 地	新助川原46番地2								
所 管 課	まちづくり防災課								
設置根拠法令	おいらせ町学習等共用施設条例								
管理運営形態	直営	指定管理者名	—						
土 地	所有形態	町	敷地面積	974 m ²					
建 物	所有形態	町	延床面積	373 m ²					
	築 年 月	S 58 年 3 月	1983 年						
	法定耐用年数	47 年	経過年数	40 年					
	構造	鉄筋コンクリート							
	地上	1 階	避難所指定	指定なし		アスベスト対応	非対応		
	地下	— 階	PCB対応	無し		バリアフリー対応	非対応		
	収容人員	93 人	貸出可能単位数			単位			

【利用状況】

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
年間利用人数(人)	4,202	3,695	1,373	2,113	2,176
年間開館日数(日)	287	152	122	110	115
利用単位数(単位)					
開館日あたり平均利用人数(人/日)	15	24	11	19	19
稼働率(%)					

【経費状況】

(単位:千円)

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収 入	施設使用料・手数料	1	13	1	1
	コピー機・公衆電話・自動販売機	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0
	合計	1	13	1	1
支 出	光熱水費	237	238	199	234
	修繕費	0	104	39	89
	委託料	72	68	65	53
	指定管理料	0	0	0	0
	工事費	0	0	440	442
	その他	0	135	0	0
	合計	309	545	743	731
収 支	△ 308	△ 532	△ 742	△ 730	△ 378

【コスト状況】

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
利用者あたり(円/人)	73	144	540	345	174
床面積あたり(円/m ²)	826	1,426	1,989	1,957	1,013
開館日あたり(円/日)	1,073	3,500	6,082	6,636	3,287
人口あたり(円/人)	12	21	29	29	15

【施設の状態】

屋根 屋上	外壁	建具	内装	給排水 衛生	ガス	空調 換気	照明	スイッチ コンセント	分電盤 受変電盤	外構
B	B	B	B	A	A	B	A	A	A	A

劣化状況の概要

外壁塗装の浮きや剥離、劣化、一部破損が見られたが、概ね良好な状態を保っている。
修繕履歴、「おいらせ町公共建築物点検・診断マニュアル」による定期点検結果及び建築基準法第12条に基づく定期点検のほか、各法定点検結果を勘案し評価した。

【評価基準】

評価	基準
良好 A	・概ね良好な状態。
B	・劣化が始まり不具合があるものの、安全上、機能上、問題がなく経過観察でよい状態。 ・清掃、パッキンの取替え、タッチアップなど軽微な対応でよい状態。
C	・劣化が進行し、安全上、機能上、問題のある不具合がある状態。 ・故障した部品交換、塗装の塗替えなど機能低下の速度を遅くする修繕が必要な状態。 ・劣化状況や範囲が保全点検では判断できず、詳細点検が必要な状態。
劣化 D	・安全上、機能上、問題があり早急に対応する必要がある状態。 ・施設の耐久性に影響を与えている状態。 ・修繕、部品交換で対応が不可能な状態。 ・法令点検で不適格の状態。

【建物内部】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20年～40年
C	40年以上
劣化 D	経過年数に係わらず著しい劣化事象がある場合

【施設管理の基本的な方針】

役 割 機 能 重要性	当施設は、藤ヶ森地区にある学習等共用施設である。 防衛施設の設置及び運用により生活環境を阻害されている町民の福祉の増進を図ることを目的に設置した。 管理及び主に利用している藤ヶ森町内会は、地域住民の親睦と福祉増進を図るとともに、地域生活環境の整備や防災に務め、明るく住みよい地域づくりを行っており、地域コミュニティの拠点施設として重要な役割を担っている。		
管理方針	長寿命化	現在の機能を有したまま維持管理し、目標使用年数まで使用する。 施設の役割や機能が損なわれないように計画的な修繕を実施し、長寿命化を図る。	
方針の考え方	昭和58年度に建設した当該施設は、これまでの維持管理及び修繕によって、施設の運営に支障をきたすような著しい劣化や破損等は見受けられない状態である。 このため、法定耐用年数による単純更新(改築)費用139,612千円と、目標使用年数まで施設を使用するために想定される劣化対策等費用19,780千円の比較により、長寿命化対策を行い、目標使用年数まで使用することとした。 【長寿命化対策に係る優先事項】 今後懸念される各部位・部材の劣化対策については、令和8年度・令和22年度に、屋根・外壁塗装を実施予定。		
法定耐用年数	47 年 (令和 12 年度まで)	目標使用年数	65 年 (令和 30 年度まで)
計画期間	32 年 (平成 29 年度から 令和 30 年度まで)		
期間設定の考え方	適切な維持管理及び劣化対策を実施した場合、法定耐用年数から18年程度は長寿命化が可能と考えられる。 ※(社)日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」及び(財)建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」等を参酌した。		

【老朽化対策概要】

対策時期	対策内容	概算額(千円)	備考
令和3年度 (2021年度)	擁壁修繕	442	破損対策
令和7年度 (2025)	アスベスト含有調査	198	屋根・外壁塗装に係る事前調査
令和8年度 (2026)	屋根・外壁塗装	10,100	部位・部材の修繕周期(15年)に伴う劣化対策
令和22年度 (2040)	屋根・外壁塗装	7,540	部位・部材の修繕周期(15年)に伴う劣化対策
適宜	法定点検や定期点検結果に応じた修繕	1,500	小規模修繕
合 計		19,780	

※経費状況における注意事項

- ・管理運営形態が直営の施設については、町担当職員人件費の配賦が困難であるため、人件費は未計上となっています。
- ・管理運営形態が指定管理の施設については、指定管理者の人件費が含まれています。