

施設カルテ

令和 5 年度

番 号	(4)-1	名 称	町民交流センター	分 類	スポーツ施設
-----	-------	-----	----------	-----	--------

【施設概要】

所 在 地	中下田125-2									
所 管 課	社会教育・体育課									
設置根拠法令	町民交流センター条例									
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	8,087 m ²						
	所有形態	町	延床面積	3,150 m ²						
建 物	築 年 月	H 2 年 7 月	1990 年							
	法定耐用年数	47 年	経過年数	33 年						
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造								
	地上	2 階	避難所指定	収容		アスベスト対応	無し			
	地下	— 階	PCB対応	無し		バリアフリー対応	非対応			
	収容人員	3,281 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)	48,393	38,671	29,395	27,114	34,207
年間開館日数(日)	359	360	359	275	349
利用単位数(単位)					
開館日あたり平均利用人数(人/日)	135	107	82	99	98
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	1,627	1,157	1,126	630	1,044
	コピー機・公衆電話・自動販売機	64	73	54	0	0
	その他	0	0	0	0	0
	合計	1,691	1,230	1,180	630	1,044
支 出	光熱水費	4,877	4,661	3,773	3,842	5,741
	修繕費	859	582	1,418	592	330
	委託料	8,140	7,718	8,722	8,772	9,424
	指定管理料※	0	0	0	0	0
	工事費	5,191	0	0	22,891	0
	その他	1,422	1,945	722	1,397	2,261
	合計	20,489	14,906	14,635	37,494	17,756
収 支		△ 18,798	△ 13,676	△ 13,455	△ 36,864	△ 16,712

【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)	388	354	458	1,360	489
床面積あたり(円/m ²)	5,968	4,342	4,271	11,703	5,305
開館日あたり(円/日)	52,362	37,989	37,479	134,051	47,885
人口あたり(円/人)	741	541	534	1,458	660

【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	A	C	B	—	C	B	A	B	C

劣化状況の概要

排水溝ドレンの泥だまりが確認されるため、数年に一度撤去を行う必要があります。

内壁の損傷、天井の雨染み及び床面の剥離または腐食が多々見られ、特にアリーナ内の空調設備（パネルヒーター）からの水漏れが著しく、床面の腐食が進行している。

小ホールの舞台照明設備、音響設備及び稼働椅子設備あるいは、アリーナを含めた舞台吊物設備が業者の定期点検等により不具合箇所などが出てきていたため、現在、小ホールの舞台照明及び緞帳の設備改修中である。

アリーナに使用されているハロゲンランプなど、省エネルギー化を推進するために照明設備の改修が必要である。

【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。 ・法令点検で不適合の状態。

【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	町民のスポーツ活動(アリーナ)及び文化活動(小ホール)に供する複合施設として、多くの世代に利用されている交流拠点である。 特に、健康志向の住民の利用が多いトレーニング室及び文化ホールのように舞台公演や発表を観覧することができる小ホールのような施設サービスは、他の施設にはない機能を有しており、有用性がある。		
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	平成2年度に建設した当該施設は、劣化が始まっている段階であるが、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1,200,000千円と、目標使用年数まで施設を使用するために想定される長寿命化対策等費用178,083千円の比較により、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。 【維持管理の優先事項】 「おいらせ町地球温暖化対策実行計画(事務事業編)」に基づき、脱炭素化推進にかかる照明設備改修について、令和5年度に実施設計、令和6年度に改修工事を実施する。 長寿命化対策については、各部位の修繕周期に従い、令和10年度以後に、屋根・外壁塗装を順次実施予定。		
法定耐用年数	47 年 (令和 19 年度まで)	目標使用年数	65 年 (令和 37 年度まで)
計画期間	39 年 (平成 29 年度から 令和 37 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年度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。		

【管理に関する実施計画】

対策時期	対策内容	概算額(千円)	備考
令和3年度 (2021)	小ホールエアコン設置 変圧器・高圧進相コンデンサ更新 高圧期中開閉器更新	22,495	機能強化 法定点検指摘事項措置
令和4年度 (2022)	小ホール舞台照明設備改修（R5に繰越）	17,589	修繕周期(20年)に伴う改修
令和4年度 (2022)	小ホール緞帳設備改修（R5に繰越）	7,480	修繕周期(15年)に伴う改修
令和5年度 (2023)	照明設備改修実施設計	2,028	脱炭素化推進にかかる改修
令和6年度 (2024)	照明設備改修工事・施工監理	62,610	脱炭素化推進にかかる改修
令和10年度 (2028)	屋根・外壁塗装工事	20,406	修繕周期(15年)に伴う改修
令和19年度 (2037)	小ホール緞帳設備改修工事	7,480	修繕周期(15年)に伴う改修
令和24年度 (2042)	小ホール舞台照明設備改修工事	17,589	部位部材の修繕周期(20年)に伴う改修
令和25年度 (2043)	屋根・外壁塗装工事	20,406	修繕周期(15年)に伴う改修
合 計		178,083	

※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。