

伯耆町長寿命化個別施設計画（鬼の館）

（令和2年1月）

伯耆町教育委員会

項目	頁
1. 計画の概要	1
（1）背景と目的	1
（2）対象施設	1
（3）計画期間	1
2. 施設の現状と課題	2
（1）施設の概要	2
（2）施設の現状と課題	3
3. 対策の実施方針	4
（1）管理に関する基本的な方針	4
（2）建物管理の基本方針	5
（3）管理に関する実施方針	5
（4）実施時期及び経費の見通し	5

1. 計画の背景と目的

(1) 計画の背景と目的

平成25年1月に「インフラ長寿命化計画」(インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議)が策定され、各インフラの管理者およびそのインフラを所管する国や地方公共団体の各機関、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として、「インフラ長寿命化計画」を策定することとされ、地方公共団体では、これを踏まえ、地域内のインフラ全体における整備の基本的な方針として、「公共施設等総合管理計画」を策定することとなりました。

本町では、公共施設等のマネジメントに関する最上位計画として、平成27年11月に「伯耆町公共施設等総合管理計画」を策定しました。

本計画は、伯耆町公共施設等総合管理計画の適正管理に関する基本的な考え方を踏まえ、施設ごとの現状を把握し、今後の方向性を定める実施方針を示す計画を策定するものです。

(2) 対象施設

本計画の対象施設は、次の施設とします。

施設区分・部類		名称	建築年月	構造
社会教育施設	文化ホール	鬼の館	H7.11	鉄筋コンクリート造

(3) 計画期間

計画期間は、令和2年度から10年間とします。ただし、施設の老朽化状況等の把握により、計画期間であっても随時見直すものとします。

2. 施設の現状と課題

(1) 施設の概要

施設の名称	鬼の館
所在地	伯耆町宇代 891
施設分類	文化ホール
所管課	教育委員会事務局 生涯学習室（直営）
建築年月	平成7年11月
建築費	362,013,099円
耐用年数	47年
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	1,271.82平方メートル
設置目的	住民の生涯学習の推進並びに地域の文化・芸術の発展を図る。
主な設備	ホール（舞台・客席）、控室1、控室2、ピアノ庫、操作室、ホワイエ、男子トイレ、女子トイレ、多目的トイレ、事務室、給湯室
主な修繕履歴 (20万円以上)	<ul style="list-style-type: none"> ○H26.11 電動式観覧席修繕工事 291,600円 <ul style="list-style-type: none"> ・走行ローラー、通路灯バッテリー取替等 ○H27.3 鬼の館屋根・外壁改修工事 4,320,000円 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根化粧金具再取付 ・雪止め金具撤去、穴部コーキング ・外壁タイル浮部分補修(樹脂注入) ○H29.5 多目的トイレ改修 248,400円 <ul style="list-style-type: none"> ・ベビーシート、ベビーチェア取付 ○H29.9 冷温水発生機修繕 210,600円 <ul style="list-style-type: none"> ・制御機器取替 ○H29.12 冷温水発生機溶液循環ポンプ修繕 1,026,000円 <ul style="list-style-type: none"> ・溶液循環ポンプ交換

(2) 施設の現状と課題

年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
利用状況	利用件数(件)	175	125	133	173	194	144	154	141	146	151
	利用者数(人)	9,478	5,130	5,850	8,841	6,821	4,792	5,792	3,960	6,501	7,155
管理運営状況	<p>これまで、利用者数は徐々に減少傾向にあったが、平成 29 年度からは増加傾向になっている。</p> <p>運営費は、管理体制の見直しや設備等の定期的メンテナンスの実施等により減少しているが、老朽化等による舞台機器の更新や施設・設備修繕が定例的に発生しているため、維持管理経費は総額 10,000 千円前後で推移している。</p> <p>○鬼の館維持管理経費の推移 (単位:千円)</p>										
	年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30		
	運営費	9,269	8,785	9,033	8,789	8,908	7,735	7,941	7,784		
	修繕料	3,472	640	600	4,868	98	1,645	1,678	205		
	計	12,741	9,425	9,633	13,657	9,006	9,380	9,619	7,989		
施設状況(躯体)	<p>築後 24 年が経過しており、耐用年数の中間時期となっている。これまで大規模改修は行っていない。</p> <p>新耐震基準の設計のため耐震性は有る。</p> <p>また、間もなく築後 30 年を迎えるため、町公共施設等総合管理計画の建物施設の基本方針に基づき、長寿命化を図るための大規模改修や中期的修繕計画の検討を行う必要がある。</p>										
施設状況(躯体以外)	<p>ホール・ホワイエの天井は、施工後に改正された新基準に適合していないため、対応が必要である。</p> <p>空調機器は、施工時のものを使用しているため、近年修繕が続いており、部品等の供給期限も終了していることから、機器の更新について検討する必要がある。</p>										
その他	<p>舞台照明・音響機器について、利用状況・形態を勘案しながら、より簡易な設備に更新することで、経費の節減を図るよう検討する必要がある。</p> <p>同様に舞台吊り物についても、検討を要する。</p>										

3. 対策の実施方針

(1) 管理に関する基本的な方針

町公共施設等総合管理計画 V 適正管理に関する基本的な考え方 1 基本的な考え方に基づく鬼の館の管理等の方針

管理計画方針項目	鬼の館管理等の方針
施設の集約化 (新築・改築・改修時の集約化検討)	<p>本町のホール施設は、鬼の館のほかに農村環境改善センター多目的ホールがあるが、鬼の館と比べると観客収容能力が低く、ホール設備・機能がぜい弱であり、利用形態も講堂・大会議室的な利用が主で、文化・芸術講演等の利用には適していない。</p> <p>そのため、農村環境改善センター多目的ホールへの集約化は適さないため、鬼の館は、今後も継続して住民が気軽に利用できる文化ホールとして長寿命化を図る必要がある。</p>
既存施設の有効活用 (他施設との統廃合や機能移転等検討)	<p>施設の利用状況は増加傾向にある。</p> <p>また、機能の一部移転等が可能な施設ではないこと、及び鬼の館ホールの規模・規格に見合う余剰スペースを有する施設はないことから、他施設との統廃合や機能移転は困難であり、単独での存続が必要。</p>
点検及び予防的修繕の実施	<p>これまでどおり、定期的な点検等による劣化状態の把握や早い段階での予防的補修で経費の節減に努めつつ長寿命化を図る。</p>
施設の譲渡・廃止等	<p>施設の設置目的・利用状況・利用形態のいずれも、本基本方針項目の対象となる施設ではない。</p>
長期的費用の縮減と平準化	<p>改修・更新時期は、教育委員会所管の他の建物施設の長寿命化が完了していることや、吊り天井への対応が必要なことから最優先とするが、町長部局の施設改修工事との重複を避けるため、実施時期を財政担当課と調整のうえ実施する。</p>
民間活力の活用	<p>平成 19 年度から 21 年度まで指定管理制度を導入したが、指定管理者制度によるメリットが乏しく、直営で行うよう見直しをした。</p>

(2) 建物管理の基本方針

町公共施設等総合管理計画 V 適正管理に関する基本的な考え方 2 建物管理の基本方針に基づく鬼の館の管理等の方針

管理計画方針項目	鬼の館管理等の方針
延べ床面積の縮減	前述のとおり、施設の集約化、既存施設の有効活用、施設の譲渡・廃止は困難であるため、現有面積を維持する。
施設の集約化	新規施設整備ではないため、本基本方針の鬼の館への適用はない。
計画的な長寿命化の推進	築後 24 年となることから、本方針項目による大規模改修の検討や中長期的な修繕計画や点検が必要とされる築後 30 年に向けた検討を行う。
防災拠点の機能確保	防災拠点施設の指定はないため、本方針項目の鬼の館への適用はない。

(3) 管理に関する実施方針

項目	内容	
施設全般	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を存続させる。 ・使用目標年数を耐用年数（47 年）+15 年以上とする。 	
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な点検等による劣化状態の把握や早い段階での予防的補修で経費の節減に努めつつ長寿命化を図る。 	
長寿命化改修	躯体・外装	・クラック、浮きタイル等について対応を検討する。
	内装	・吊り天井について、新基準に適合するよう改修する。
	舞台設備	・設備の簡素化・撤去等による維持管理費削減を検討する。
	付属設備	・バリアフリーの推進を図る。
	機械設備	・空調機の更新を検討する。
	電気設備	・LED 照明による省エネ化を検討する。
その他	・多目的広場の駐車場活用を検討する。	

(4) 実施時期及び費用の見通し

項目	維持管理・長寿命化費用（千円）	
	前期 5 年間（令和 2～6）	後期 5 年間（令和 7～11）
維持管理費	41,900	43,500
長寿命化改修費	130,000	0

(参考)

経費積算

維持管理費	現状	約 8,000 千円
	R 2～3	約 8,500 千円(会計年度任用職員制度による賃金増)
	R 4～6	約 8,300 千円(照明 LED 化等による経費削減)
	前期計	41,900 千円
	R 7～9	約 8,500 千円(機器更新及び修繕費増)
	R 10～11	約 9,000 千円(機器更新及び修繕費増)
	後期計	43,500 千円

長寿命化改修経費

壁改修	5,000 千円
屋根防水	10,000 千円
天井改修	30,000 千円
空調機	30,000 千円
舞台・照明・音響	10,000 千円
LED 化	10,000 千円
バリアフリー	5,000 千円
駐車場整備	15,000 千円
雑工事・設計監理	15,000 千円