

多世代交流館いきいき
山の手交流館
個別施設計画

令和3年3月

尾張旭市

1 多世代交流館いきいき及び山の手交流館個別施設計画策定の目的

本計画は、「尾張旭市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとの方向性を示すため、多世代交流館いきいき及び山の手交流館の状況やあり方、今後の修繕計画などを示すために策定する。

2 対象施設

本個別施設計画の対象施設は以下の2施設とする。

- 多世代交流館いきいき
- 山の手交流館

3 計画期間

令和2年度（2020年度）から令和38年度（2056年度）まで

4 施設の状態等

施設の現状を把握するため、劣化状況調査を実施し、施設の状態等を総合評価表、建物評価表、維持管理費一覧で示す。

(1) 総合評価表

施設名	建物評価			維持管理費※ （1㎡あたりの維持管理費平均）
	試算上の区分	構造躯体 （資産老朽化比率）	構造躯体以外 （劣化状況調査結果による健全度）	
多世代交流館いきいき	長寿命化	15%	100	33,499円
山の手交流館	長寿命化	55%	40	1,998円

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

(2) 建物評価表及び維持管理費一覧

ア 多世代交流館いきいき

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
H601	多世代交流館 いきいき	平成 26 年	S 造	34 年	575.68 m ²
		(2013 年)			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
新耐震基準	-	-	なし	15%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
A	A	A	A	A	100

<維持管理費一覧>

H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	5 年間の平均
17,437,176 円	20,057,635 円	19,471,609 円	19,605,655 円	19,851,675 円	19,284,750 円
延床面積		1 m ² あたりの維持管理費平均			
575.68 m ²		33,499 円			

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

イ 山の手交流館

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
H603	山の手交流館	昭和 52 年	RC 造	47 年	255.73 m ²
		(1977 年)			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
旧耐震基準	未実施	未実施	なし	55%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
C	C	C	C	C	40

<維持管理費一覧>

H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	5年間の平均
－円	500,000円	516,200円	514,041円	514,041円	511,070円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均			
255.73㎡		1,998円			

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

5 対策の優先順位の考え方

- (1) 多世代交流館は、高齢者が生きがいを持ち元気で自立した生活を送るため、世代間交流の促進、高齢者の福祉の向上等を図ることを目的として、平成26年に設置された施設である。

会議やサークル活動等で使用できる講習室等の貸し部屋や、休憩、勉強、囲碁等自由に使用できるフリースペースがある他、施設の一部を公益社団法人尾張旭市シルバー人材センターに貸し出しており、高齢者の就労支援の拠点にもなっている。

高齢者が増加していく中で、高齢者の生きがいづくりや就労支援の場として果たす役割は大きく、計画的な保全を行っていくことで、経費を削減しつつ、施設の長寿命化を目指すものとする。

- (2) 山の手交流館は、平成26年1月に市が寄付を受けた民家である。地元のシニアクラブから、山の手地区の「いこいの家」として、また、地域福祉の活動拠点として活用したいという要望書の提出を受け、シニア・地域を元気にする事業「シニア地域いきいき事業」の拠点施設として長寿課で管轄することとなった。事業は平成27年9月から開始し、施設の管理と事業を、山の手地域活性化事業推進協議会に委託している。

地域の世代間交流の場として活用されているが、築40年を超える施設であり、老朽化が著しい。経費を削減しつつ、施設の長寿命化を目指すのが、大規模な修繕や建て替えが必要となった場合は、近隣の施設との調整を図ることにより統合を考えていきたい。

6 修繕計画

計画的に施設の大規模改修や長寿命化工事を実施するにあたり、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）などを参考にし、本個別施設計画では目標耐用年数を80年と設定する。

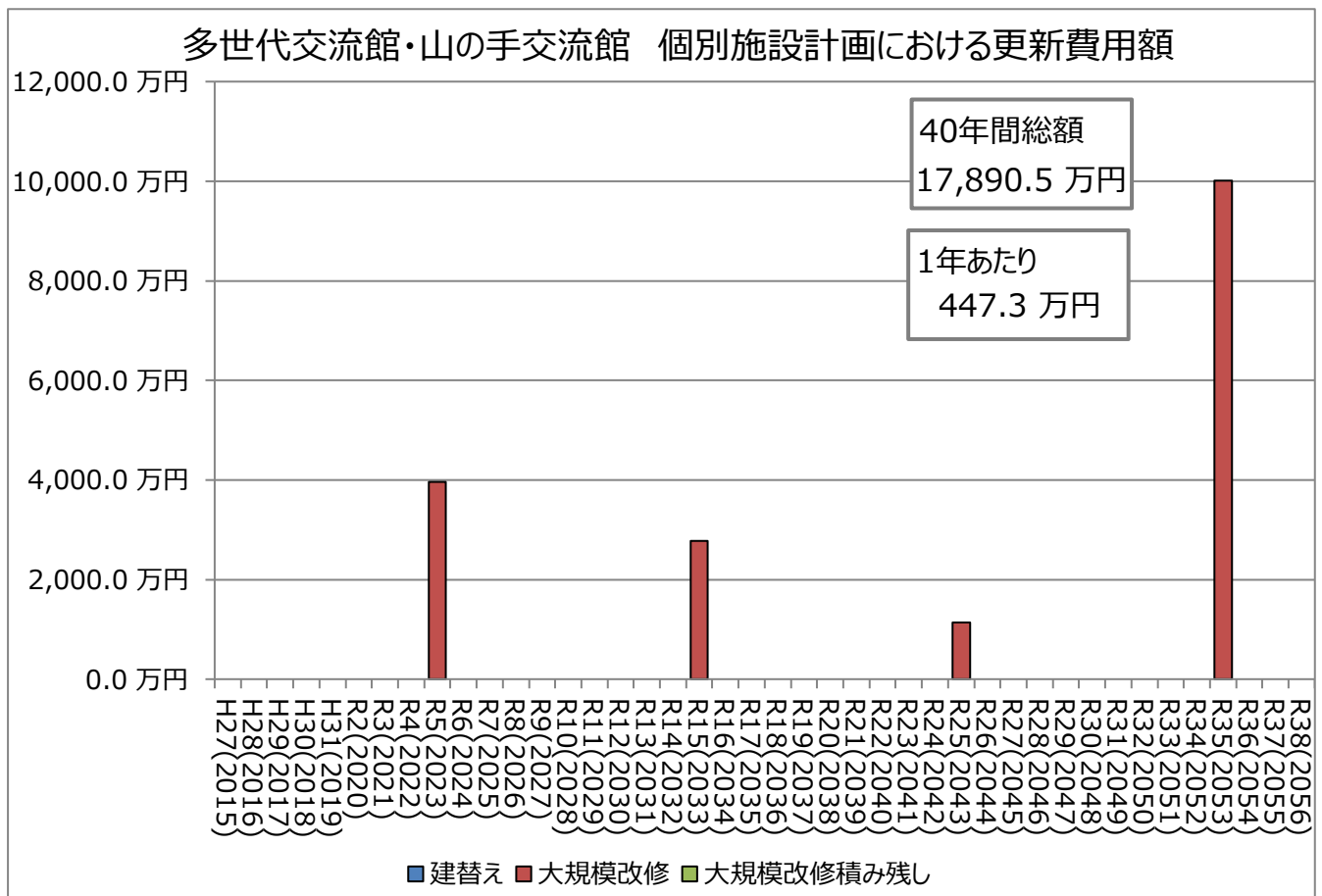
目標耐用年数を目安として、計画的な大規模改修等の実施について、保全マネジメントシステム（BIMMS）を活用した修繕計画は別表のとおりとする。

7 対策費用

目標耐用年数を 80 年と設定した修繕計画によって得られた対策費用と、耐用年数を 60 年と仮定し試算した尾張旭市公共施設等総合管理計画における対策費用を比較し、効果額（尾張旭市公共施設等総合管理計画への影響額）を算出する。

(1) 修繕計画によって得られた計画期間の対策費用額

多世代交流館	128,667 千円
山の手交流館	50,236 千円
合計	178,903 千円

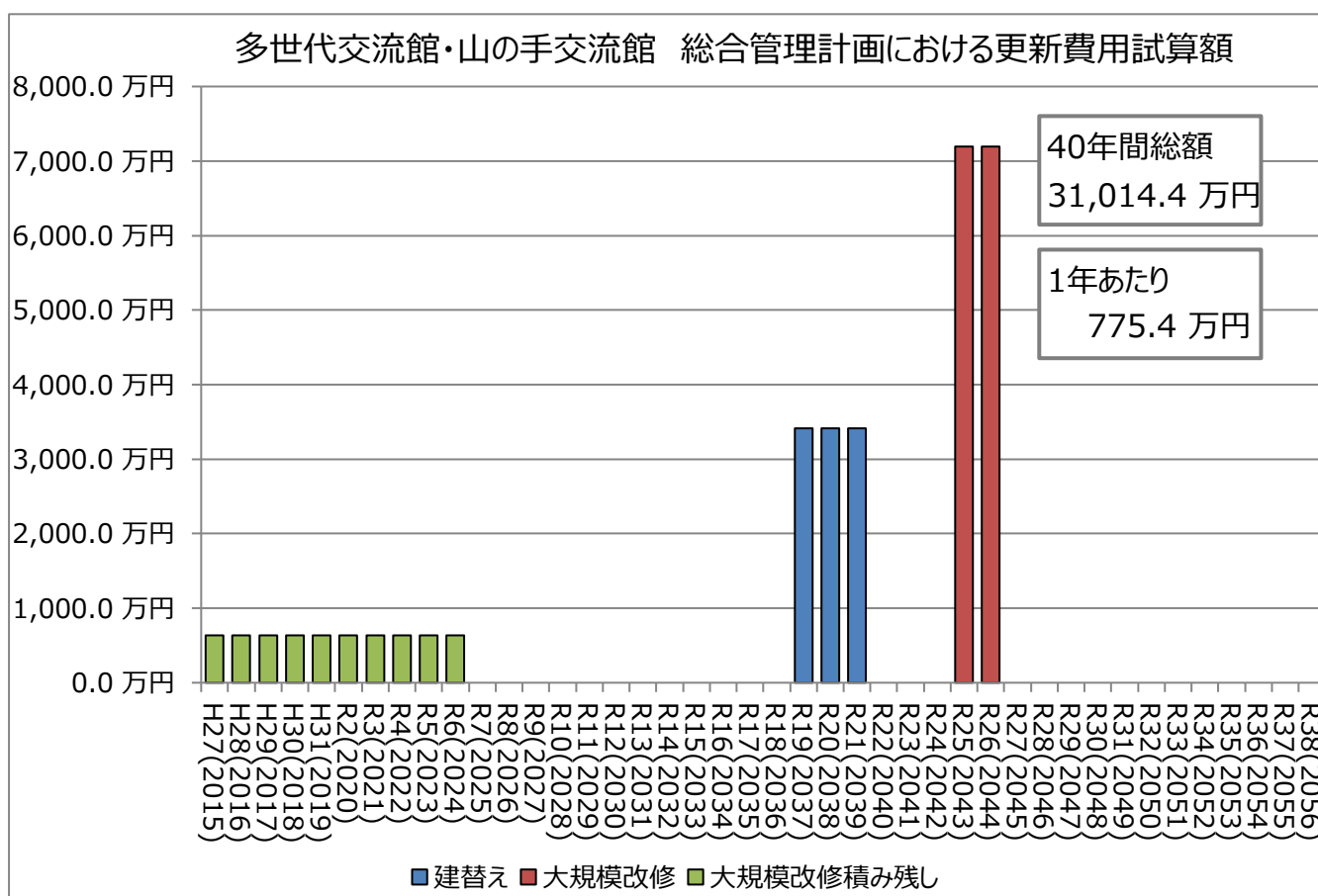


- (2) 尾張旭市公共施設総合管理計画における更新費用額（耐用年数 60 年）
 集会施設の更新単価（大規模改修：25 万円/㎡、建替え：40 万円/㎡）

多世代交流館	
30 年経過時の大規模改修（2043 年）	25 万×575.68 ㎡=143,920 千円

山の手交流館	
30 年経過時の大規模改修（2007 年）	25 万×255.73 ㎡=63,933 千円
60 年経過時の建替え（2037 年）	40 万×255.73 ㎡=102,292 千円
合計	166,225 千円

更新費用合計	310,145 千円
--------	------------



- (3) 長寿命化による効果額（尾張旭市公共施設等総合管理計画における対策費用との比較）

$$178,903 \text{ 千円} - 310,145 \text{ 千円} = \underline{-131,242 \text{ 千円}}$$

施設名称	建築年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056							
多世代交流館いきいき	2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18055.284	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	489.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65005.2	0	0	0			
山の手交流館いきいき	1977	0	0	0	0	25722.652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6898.052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
合計		0	0	0	0	25,723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,005	0	0	0				
経費(40%)		0	0	0	0	10289	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7222.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2955.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26002.1	0	0	0		
消費税(10%)		0	0	0	0	3601.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2527.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1034.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9100.73	0	0	0
合計		0	0	0	0	39,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,377	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,109	0	0	0		

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056				
大規模改修費																																										
大規模改修費					25,723																																				65,005	
建替費						0	0	0	0	0	0					0					0	0	0	0	0			0														
その他					0											18,055	0	0	0	0	0	0				7,388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計					25,723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,005	0	0	0
大規模改修施設数(棟数)																																										
大規模改修施設数(棟数)					2	1																																		1		
建て替え施設数(棟数)						1	1	1	1	1						1					1	1	1	1	1			1														
その他(棟数)					7											2	1	1	1							1	2	1	1	1	2					1	1	2	2	1		
合計					9	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	2	2	1	1	0	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	0	0	0	1	2	2	2	1		