

美里町交流の森・交流館 長寿命化計画

平成31年3月

宮城県 美里町

目次

第1章 目的	- 1 -
1 計画策定の背景・目的	- 1 -
(1) 背景	- 1 -
(2) 目的	- 1 -
(3) 本計画の位置づけ	- 3 -
(4) 計画期間	- 5 -
(5) 対象施設	- 5 -
2 現状の課題	- 6 -
(1) 施設の老朽化	- 6 -
(2) 施設の管理運営	- 6 -
(3) 施設の維持管理	- 7 -
第2章 実態把握	- 8 -
3 運営状況・活用状況等の実態	- 8 -
(1) 対象施設	- 8 -
(2) 人口の推移	- 9 -
(3) 利用状況等の現状	- 9 -
(4) 投資的経費の推移	- 12 -
(5) 今後の維持・更新コスト（従来型）	- 14 -
4 老朽化状況等の実態	- 15 -
(1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況の評価	- 15 -
(2) 管理運営者へのヒアリング等	- 23 -
5 将来ニーズの把握	- 23 -
(1) 利用者ニーズ調査（プレ調査）	- 23 -
(2) 利用者ニーズ調査（本調査）	- 27 -
(3) 宮城大学生による提案	- 32 -
第3章 交流の森・交流館の目指すべき姿	- 37 -
誰もが使いやすい特別な時間を楽しめる施設	- 37 -
地域資源をいかした住民と利用者が触れ合える施設	- 37 -
計画的に維持管理が行われ美や環境にも配慮した施設	- 37 -
第4章 基本方針	- 38 -
6 基本の方針	- 38 -
(1) 長寿命化計画等の方針	- 38 -
(2) 改修等の基本的な方針	- 42 -
7 基本の方針等を踏まえた施設整備水準	- 47 -
(1) 改修等の整備水準の設定	- 47 -
(2) 維持管理の項目・手法等	- 50 -
第5章 実施計画と継続的運用	- 66 -
8 実施計画	- 66 -

(1) 改修等の優先順位付けと実施計画	66 -
(2) 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）と長寿命化の効果	72 -
9 長寿命化計画の継続的運用方法	74 -
(1) 情報基盤の整備と活用	74 -
(2) 推進体制等の整備	75 -
(3) フォローアップ	76 -

第1章 目的

1 計画策定の背景・目的

(1) 背景

美里町交流の森・交流館（以下「交流の森・交流館」という。）は、町民の「余暇活動」、「交流活動」、そして「観光施策」の推進を目的として平成6年に建設されました。これまで多くの方々に親しまれ利用されてきた交流の森・交流館ですが、法定耐用年数も既経過し、経年劣化による施設及び設備の老朽化も見られるなど、必要な機能を十分発揮できなくなっています。

一方、建設から25年目を迎えた現在、豊かな自然、歴史と文化、地域を支える産業や地元の人々との触れ合いによる体験型観光や東日本大震災の経験に学ぶと言った教育旅行等が注目を浴び、平成29年度には、本町を含む大崎地域が国内9箇所目となる「世界農業遺産」に認定されるなど、地域を取り巻く環境にも大きな変化が見られるとともに、インバウンドやユニバーサルデザインなど、高度に多様化、細分化する利用者ニーズへの対応が、一層、困難な状況になりつつあります。

本町では、公共建築物とインフラ施設のマネジメントに関する最上位の計画として「美里町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を平成27年度に策定したところです。

温泉地や景勝地等、いわゆる「観光地」と呼ばれるような地域資源を持たない本町においては、引き続き、交流の森・交流館を着地型観光の拠点として活用することが求められるとともに、劣化状況の把握と部位別の修繕対策、大規模改修等の戦術的な取組を具体化することが強く求められます。

総合管理計画に掲げる施設マネジメントの戦略的な目標と全体計画を踏まえつつ、交流の森・交流館を計画保全するため、美里町交流の森・交流館長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）の策定が重要となっています。

(2) 目的

長寿命化計画は、交流の森・交流館の長寿命化を図る計画的な修繕・改修スケジュールを策定することにより、従来の建て替えを中心とした維持管理サイクルから長寿命化を中心とした維持管理サイクルへと構築を図ることにより、財政負担の軽減及び平準化、更には耐震性の確保、ユニバーサルデザインへの対応、環境負荷への配慮等を推進し、もって、利用者の誰もが快適で安心して利用できる施設環境の整備を目的とします。

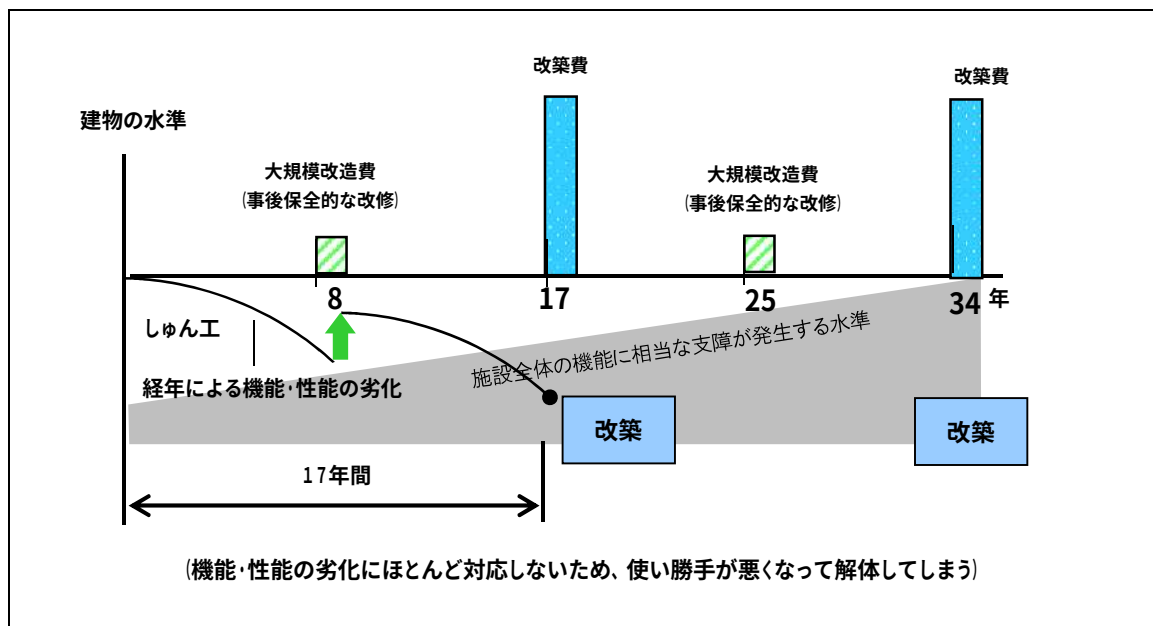


図 1 従来の建て替えを中心とした維持管理サイクル

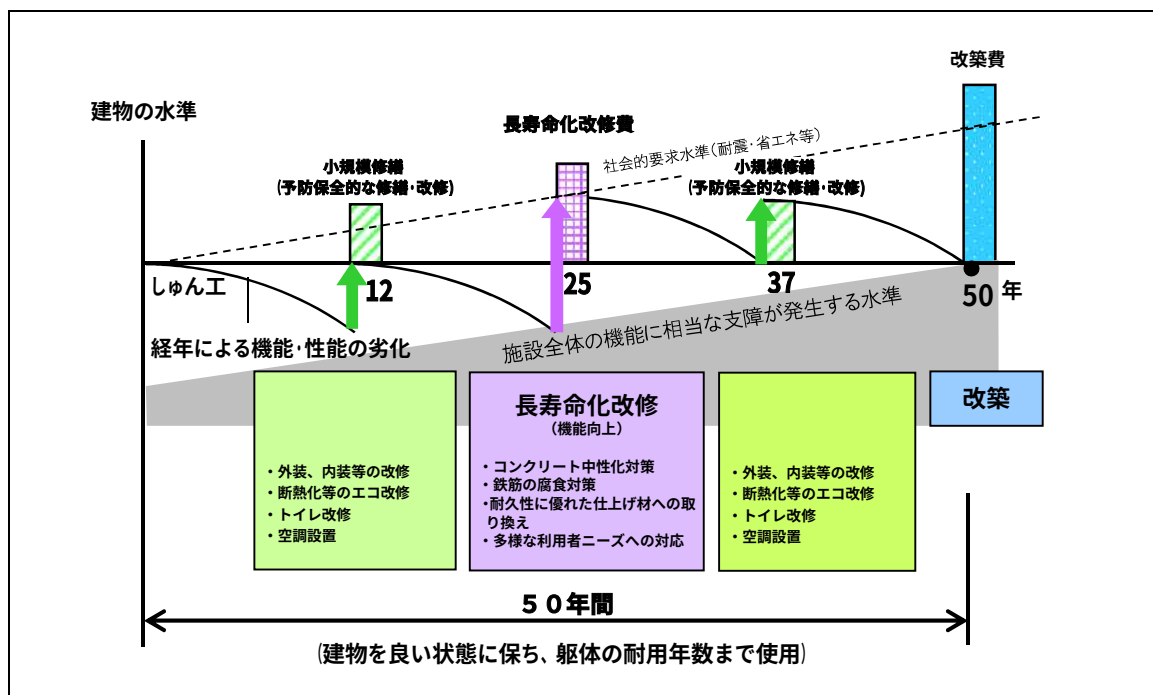
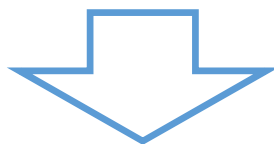


図 2 長寿命化を中心とした維持管理サイクル

(3) 本計画の位置づけ

この計画は、総合管理計画の個別計画の一つとして位置づけるものです。また、平成28年3月に策定された「美里町総合計画・美里町総合戦略」においては、交流施設の管理運営及び農村の魅力をいかした新たな交流事業の展開を掲げており、物産・観光を振興するための対策として交流の森・交流館が位置づけられています。

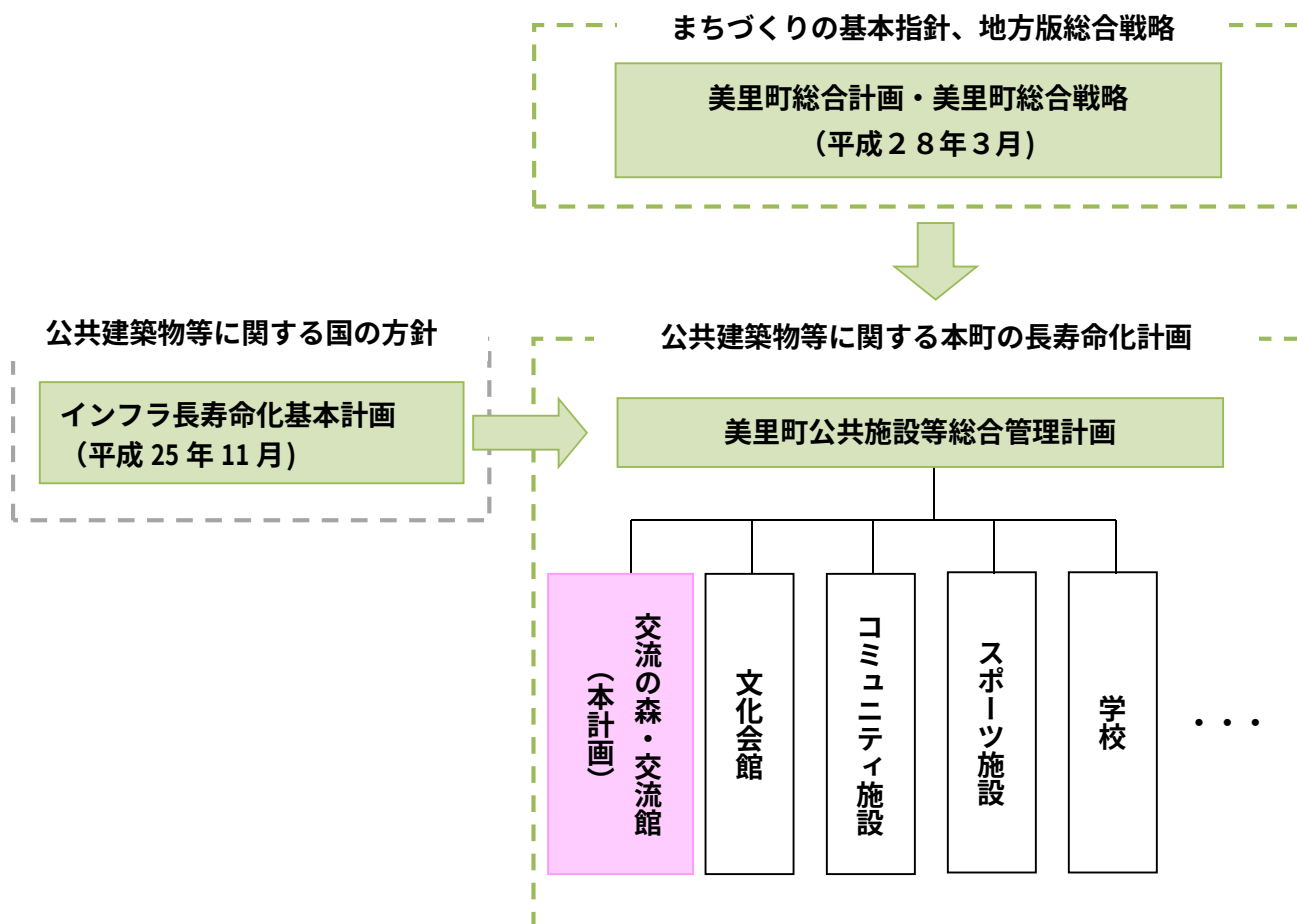


図3 本計画の位置づけ

表 1 「美里町総合計画・総合戦略」の政策体系

第1章 生涯を通して学び楽しむまちづくり	政策13 商業・サービス業の振興
政策1 社会教育の充実	政策14 雇用の確保
政策2 学校教育の充実	第4章 ぐらしやすさを実感できるまちづくり
政策3 文化・芸術の振興、伝統文化・文化財の継承	政策15 地域基盤の確立
政策4 社会体育の振興	政策16 生活安全の確保
第2章 健やかで安心なまちづくり	政策17 環境・景観の保全・創造
政策5 保健の充実	政策18 居住環境の質の向上
政策6 医療の充実	第5章 自立をめざすまちづくり
政策7 高齢者福祉の充実	政策19 定住化の促進
政策8 地域福祉の充実	政策20 住民活動の促進
政策9 障害者福祉の充実	政策21 交流の促進
政策10 子育て支援の充実	政策22 平和行政の推進
第3章 力強い産業がいきづくまちづくり	政策23 男女共同参画社会の推進
政策11 農業の振興	政策24 健全な行財政運営
政策12 工業の振興	

(4) 計画期間

計画期間は、平成31年度から平成40年度までの10年間とします。ただし、施設の老朽化状況等の実態を継続的に把握し、計画期間内であっても必要に応じて見直すことを基本とします。

(5) 対象施設

本計画の対象施設は、本町が所管する交流の森・交流館（延床面積968㎡）とします。

表 2 対象施設

用途種別	施設名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	完成年度
宿泊施設	美里町交流の森・交流館（愛称：でんえん土田畑村）	宮城県遠田郡美里町木間塚字原田5番地	5,984	967.89	平成6年度



図 4 交流の森・交流館 外観

2 現状の課題

(1) 施設の老朽化

交流の森・交流館は、建設から25年目を迎え、法定耐用年数17年を大幅に経過しています。各棟の屋根や外壁といった建築物外部は、外力や経年による劣化状況が著しく、また、東日本大震災の影響から敷地内には地盤沈下も確認される状況となっています。

建築物内部についても外部ほどではないものの施設の劣化が進行し、利用者の安全性や快適性が適切に確保されているとは言えない状況にあります。また、建設時から設備機能を更新していないことから、安全面、衛生設備等においては利用者が求める水準に達しておらず、更には障害の有無、年齢、人種等に関わらず、誰もが使いやすい施設を目指すユニバーサルデザインへの対応、使用電力や燃料の消費量を抑制する環境負荷への取組など、社会環境の変化に適応した施設となっていません。



図 5 老朽化が進行している部材や設備

(2) 施設の管理運営

交流の森・交流館の宿泊利用者数は、平成15年度では3,792人でしたが、平成29年度には2,077人と大幅に減少しています。また、月別利用者数や利用者層にも変化が見られ、社会環境や利用者ニーズの変化、施設機能の低下などが起因しているものと考えられます。

管理運営については、平成6年の開設から一貫して、第三セクターである南郷ふれあい公社が担ってきたところですが、平成31年4月から、新たに民間事業者による管理運営へと変わります。

今後は、指定管理者との連携により、民間の能力・ノウハウを最大限発揮することにより、地域住民はもとより、利用者の多様なニーズに柔軟に対応できる管理運営を推進し、サービスの向上と利用者数の増加、維持管理費用を含む支出費用を賄える健全な経営を図っていくこと

が課題となっています。

(3) 施設の維持管理

交流の森・交流館の住民1人当たりの負担（維持修繕費＋指定管理料）は、人口減少や管理コストの上昇等により、年々増加することが予想されます。

今後の財政負担に対応するためには、サービス向上による利用者の増加を図る一方で、修繕費用や更新コストの縮減を図るとともに、長寿命化を中心とした維持管理サイクルの構築により、費用負担の最適化を図ることが課題となっています。

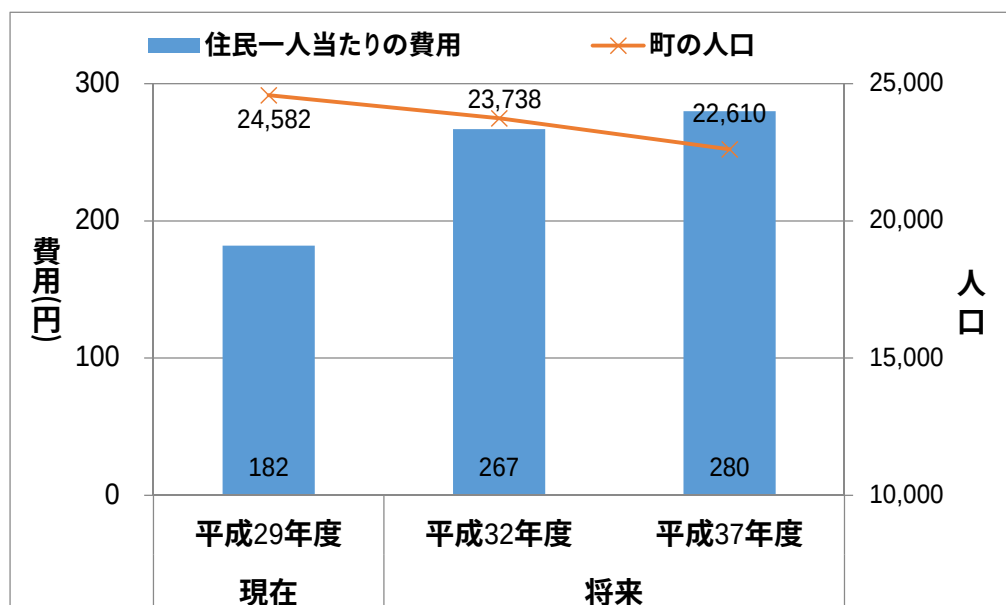


図 6 住民1人当たりの負担の予測

第2章 実態把握

3 運営状況・活用状況等の実態

(1) 対象施設

交流の森・交流館は、6棟のログハウスで構成されており、全体の延床面積は、約968㎡の施設です。メイン交流館には、会議室、レストラン等がありますが宿泊はできません。そのほかの5棟（うち、1棟は棟内を分割して利用することが可能）は、宿泊可能な施設となっています。また、研修棟には、研修会などが開催できる大広間が併設されています。



図 7 配置図

表 3 施設諸元一覧

施設名称	所在地	建設 年度	階 数	構造	宿泊定員	延床面積 (㎡)
1 メーン交流館（ささにしき）	美里町 木間塚 字原田 5 番地	平成 6 年度	1	木造	-	289.74
2 研修棟（ひとめぼれ）			2		19	296.26
3 交流館 1 号棟 （ちよほなみ・さとほなみ）			2		16	147.39
4 交流館 2 号棟（みやこがね）			2		10	86.00
5 交流館 3 号棟（とよにしき）			2		8	73.16
6 交流館 4 号棟（ささみのり）			2		8	75.34
対象施設合計					61	967.89

表 4 各施設の営業内容

施設名称	営業内容
1 メーン交流館（ささにしき）	会議室（研修）、レストラン、会食等
2 研修棟（ひとめぼれ）	会議室（研修）、会食、宿泊等
3 交流館1号棟 （ちよほなみ・さとほなみ）	宿泊
4 交流館2号棟（みやこがね）	
5 交流館3号棟（とよにしき）	
6 交流館4号棟（ささみのり）	

(2) 人口の推移

本町の総人口の推移を見ると、5年間で約2パーセントが減少しており、平成29年度末の総人口は24,582人となっています。

3階層別人口（平成25年度末から平成29年度末）では、平成25年度末以降の65歳以上人口は、約11%が増加し、14歳以下人口は、約3%が減少していることから、少子高齢化が一層進行していることがわかります。

総人口は、今後も減少し続けると想定され、美里町人口ビジョン(平成28年3月)においても、平成52年度には2万人を下回ると予想されています。

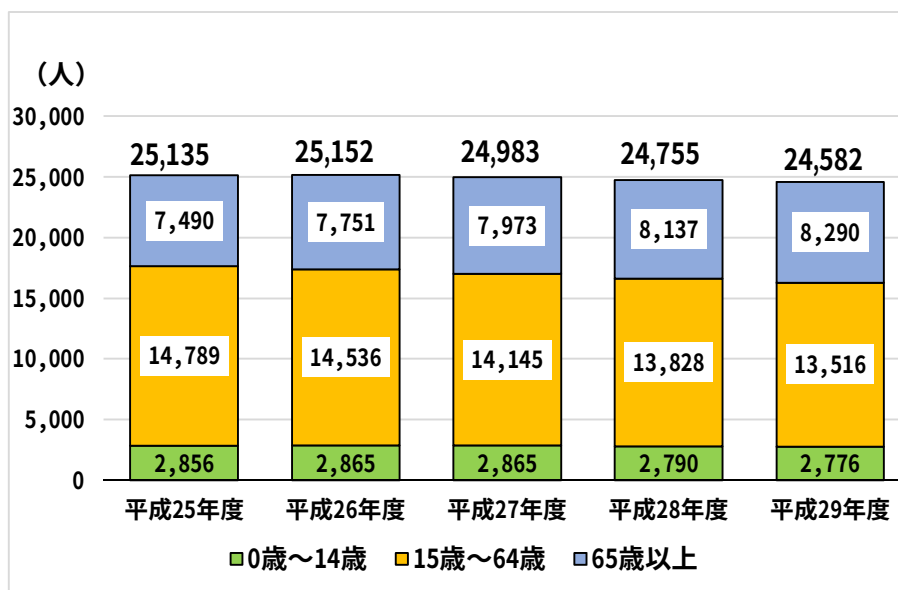


図 8 人口の推移（各年3月末現在）

(3) 利用状況等の現状

ア 観光客の動向

宮城県の観光客入込み数の推移を見ると、国内、外国人観光客ともに増加傾向にあります。特に外国人観光客は、平成24年度から平成28年度にかけて約2倍に増加しています。

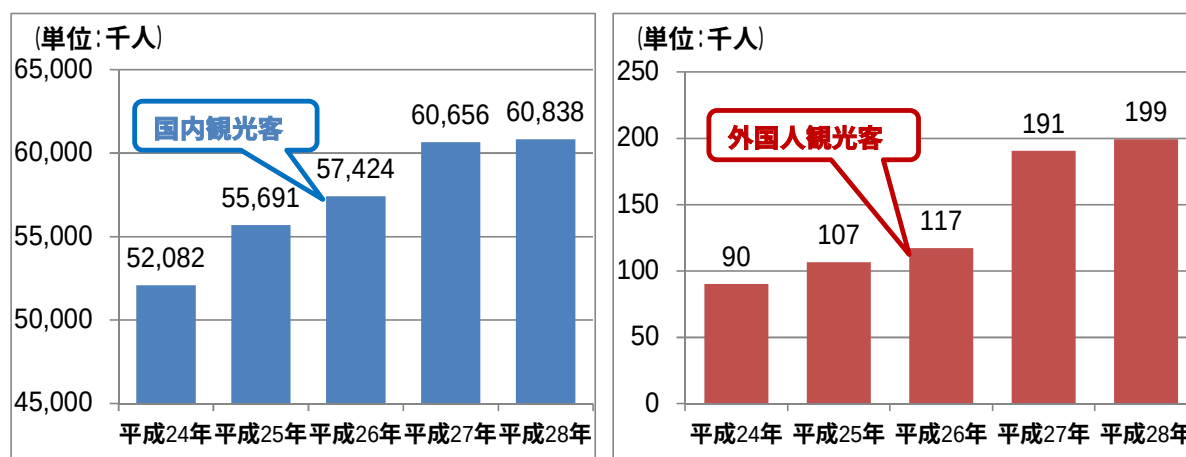


図 9 宮城県観光客入込み数の推移 出典：宮城県観光統計

イ 利用者数の推移

施設利用者数の推移を見ると、全体の利用者数が平成29年度では4,128人となり、平成15年度との比較では約半数に減少しています。特に会食利用者数については、約55%の減少となっており、宿泊利用者数でも約50%の減少となっています。また、直近5年の平均宿泊利用者数は年間2,360人となっており、満室状態を100%とした場合の平均宿泊稼働率は、約10%となっています。

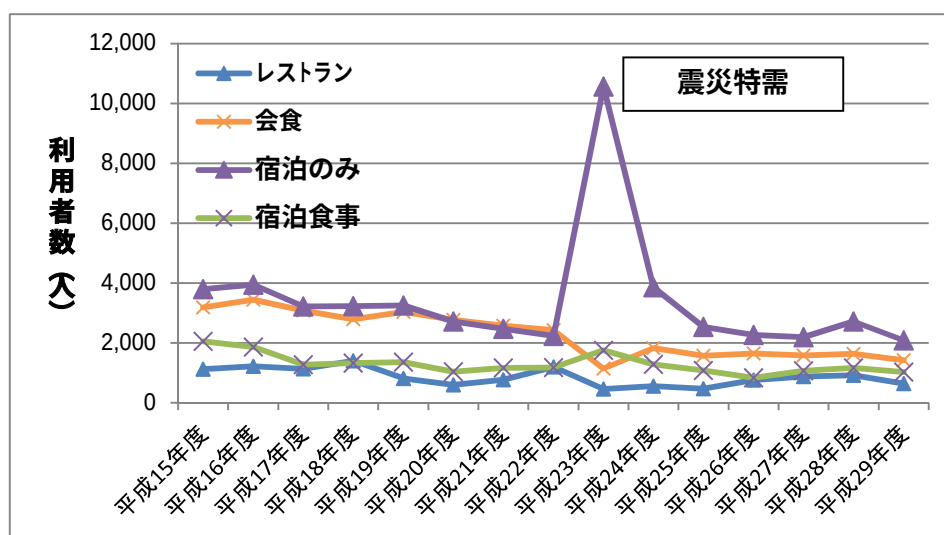


図 10 利用者数の推移

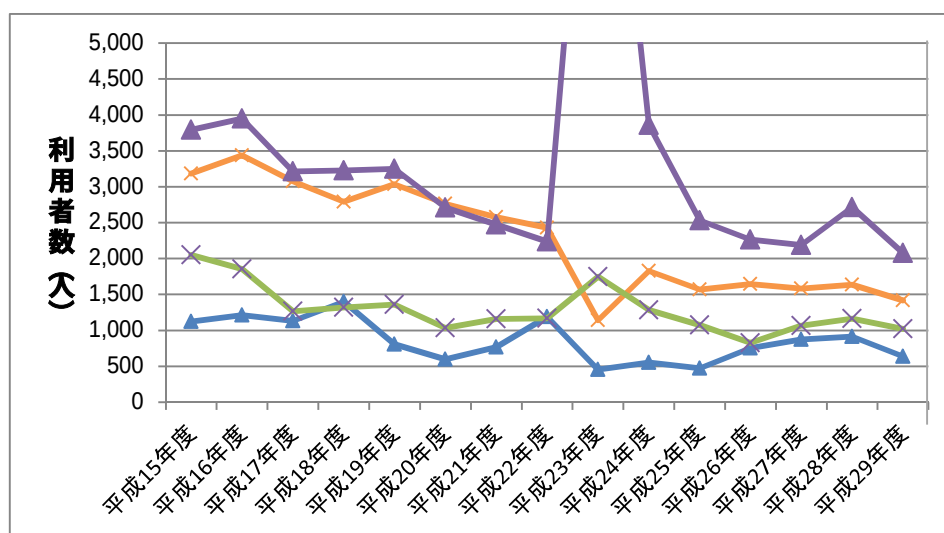


図 11 利用者数の推移（平成23年度を除いて拡大）

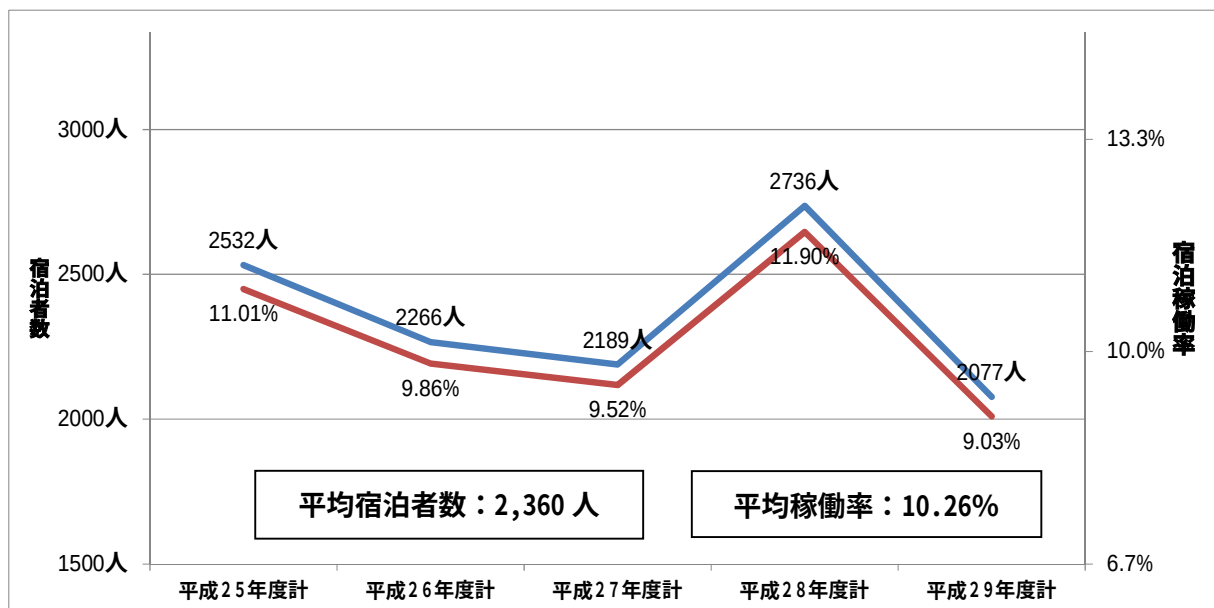


図 12 宿泊利用者数、宿泊稼働率の推移

ウ 売上げの推移

売上げの推移を見ると、全売上額は、平成15年度では約3,300万円でしたが、平成29年度には約1,800万円にまで減少しています。特に会食利用については、約1,000万円から約500万円まで落ち込み、宿泊利用についても約600万円が減少しています。

過去と将来の利用状況から住民1人当たりの費用を推計すると将来における交流の森・交流館の管理運営に当たり、住民1人当たりの負担（維持修繕費＋指定管理料）は、年々増加すると予想されます。

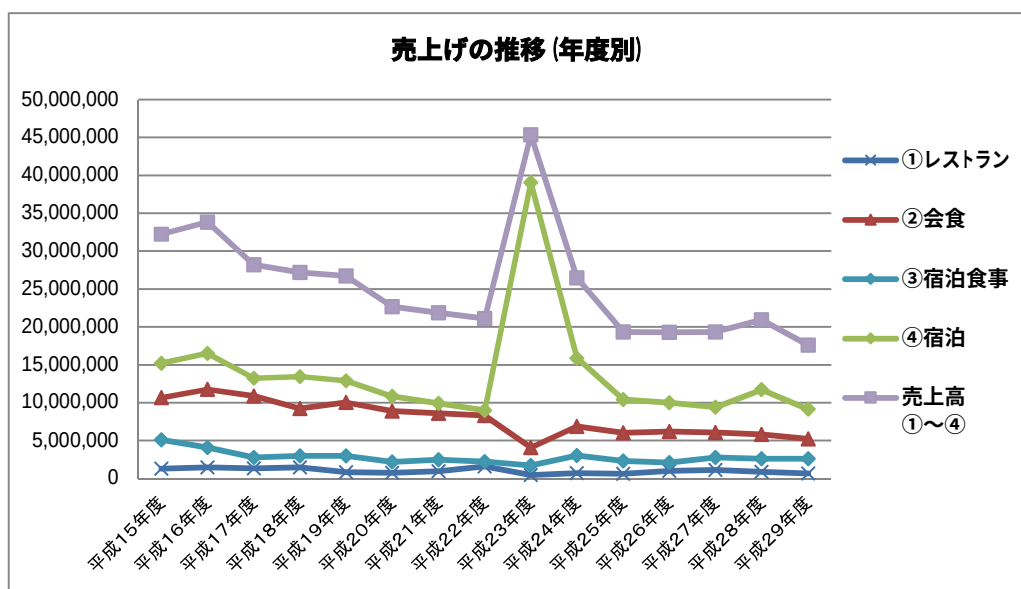


図 13 売上げの推移 (年度別)

表 5 過去と将来の利用状況（年度別）

区分	現在	将来	
	平成 29 年度	平成 32 年度	平成 37 年度
①町の人口 [人]	24,582	23,738	22,610
②利用者数（宿泊者数）※1[人]	2,077	2,360	2,360
③費用（総支出額）※2[千円／年]	4,480	6,341	6,341
④開館日数 [日／年]	365	340	340
⑤利用日数 ※3[日／年]	183	183	183
⑥利用日数当たりの費用[千円／日]（③÷⑤）	25	35	35
⑦住民 1 人当たりの費用[円／人]（③÷①）	182	267	280
⑧利用者 1 人当たりの費用[円／人]（③÷②）	2,157	2,687	2,687
⑨延べ床面積当たりの費用[円／㎡]（③÷968 ㎡）	4,628	6,551	6,551

※ 1 利用者数（宿泊）の将来値は、過去 5 年間の平均値を使用

※ 2 費用(総支出額)は、改修・修繕費用＋運営管理に関する町の支出額
平成 29 年度は実績値、将来は過去の平均値を使用

※ 3 利用日数は、実際に宿泊利用者が滞在した日

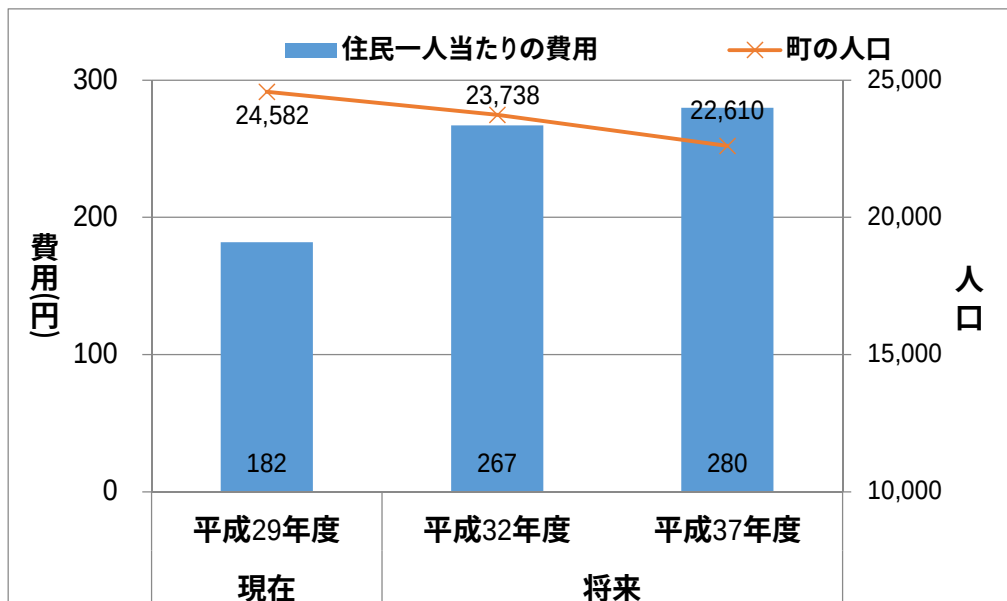


図 14 住民 1 人当たり費用

(4) 投資的経費の推移

平成 19 年度から平成 29 年度までの投資的経費は、173 千円から 7,198 千円で、その平均は、1 年当たり 2,640 千円となっています。また、直近 5 年間の平均投資的経費は 1,072 千円となっています。

投資的経費の内訳は、ウッドデッキの修繕、電気設備の更新、屋根の改修費用などとなっています。

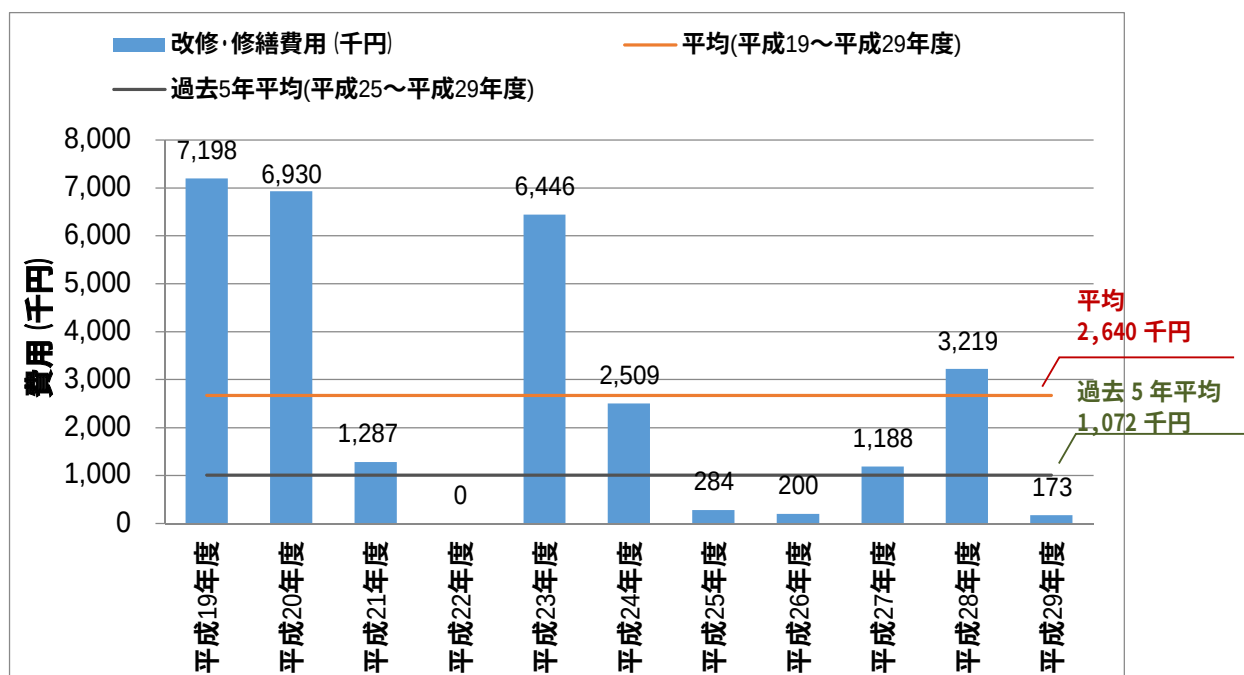


図 15 投資的経費の推移

(5) 今後の維持・更新コスト（従来型）

法定耐用年数の17年間で建て替えした場合の費用は、約3億6千6百万円と想定されます。

今後40年間の維持・更新コストでは、3回の建て替え分の費用約10億9千8百万円と過去の投資的経費約9千9百万円（3百万円×建て替え期間を除いた33年）から、総額約11億9千7百万円と想定され、年平均の投資的経費は、過去の約3百万円／年に対し約3千万円／年と約10倍になると想定されます。

計画期間となる今後10年間の維持・更新コストでは、1回の建て替え分の費用約3億6千6百万円と過去の投資的経費約2千1百万円（3百万円×建て替え期間を除いた7年）から、約3億8千7百万円と想定され、年平均の投資的経費は、過去の約3百万円／年に対し約3千9百万円／年と約13倍になると想定されます。

従来の建て替え中心の整備を今後も実施した場合、将来、必要となる投資的経費を確保することは困難な状態になるといえます。このため、交流の森・交流館の維持管理は、計画的な保全により修繕費用の縮減、平準化を図る必要があります。

なお、改築単価の設定については、「平成31年度自然公園整備工事予算単価」（環境省）、「平成31年度新営予算単価」（国土交通省）等を参考にしました。

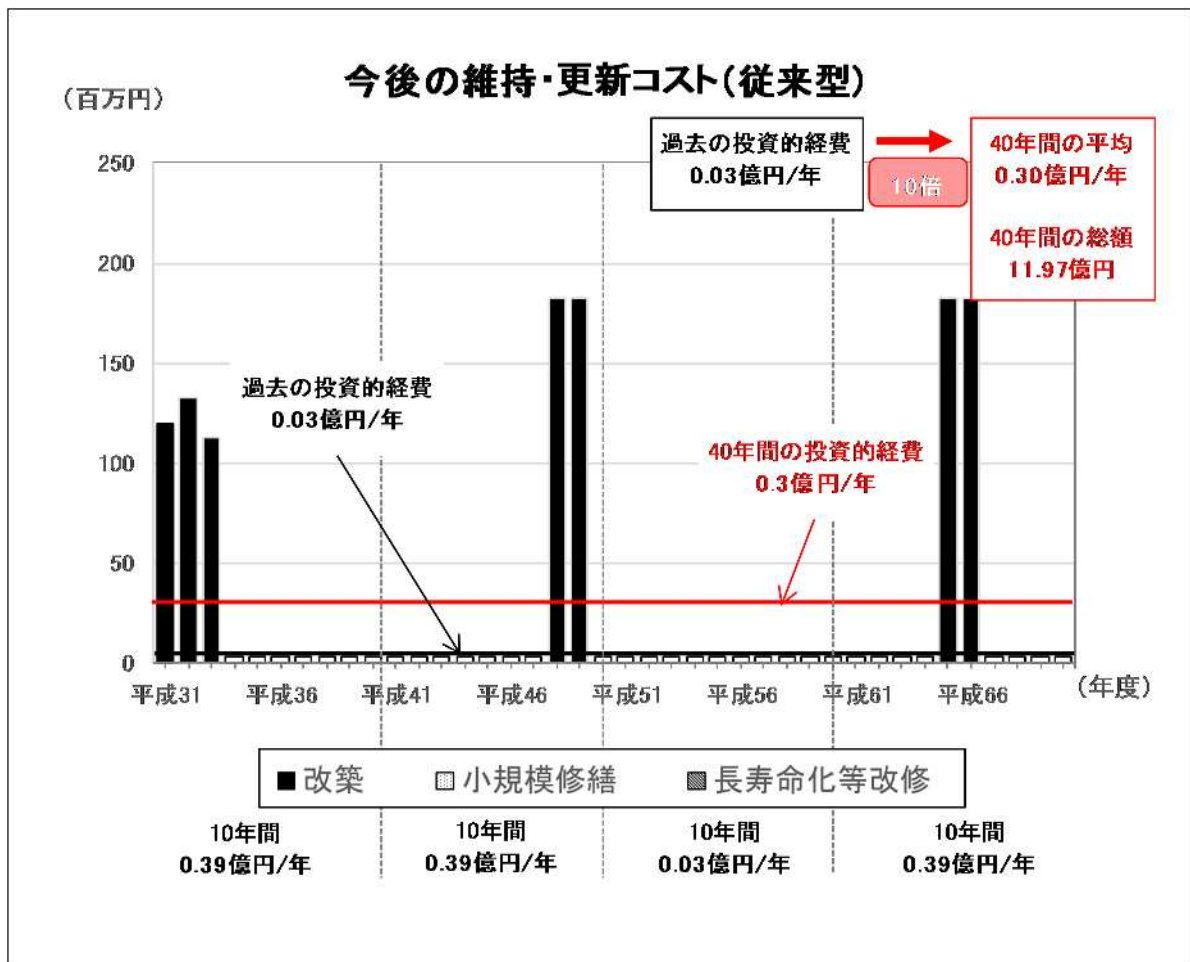


図 16 今後の維持・更新コスト（従来型）

表 6 交流の森・交流館の改築単価等

【建築物共通】

(㎡単価、単位：円)

対象部位・設備等			改築単価		地域別工事費指数計算後	
建築	躯体		260,340	156,204		159,328
	仕上	外部		104,136	51,775	52,810
		屋根			10,000	10,200
		内部			42,361	43,208
設備	電気設備		26,400		26,928	
	空調設備		31,530	11,036	11,257	
	給排水衛生設備			20,495	20,905	
整地（解体等）			7,040		7,181	
小計			325,311			
地域別工事費指数			1.02			
指数計算後（単位：円）			331,817			

【共通施設】

(合計額、単位：円)

外構	緑化、舗装、囲障等	30,918	31,536
設備	受変電設備	12,836	13,093
小計		43,754	
地域工事費指数		1.02	
指数計算後（単位：千円）		44,629	

4 老朽化状況等の実態

(1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況の評価

ア 劣化点検等

劣化点検等については、建築基準法第12条の定期報告における目視点検項目及び公共建築物の点検マニュアル（国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン）等の基準に準拠し、一級建築士等の有資格者が建築物（敷地・構造など）及び建築設備等について、損傷・腐食・劣化等、目視による調査を実施しました。また、目視点検により劣化状況を把握できないものについては、既存の保守・保全資料の収集整理と指定管理者へのヒアリングを実施することにより、雨天時の雨漏り、災害時における自然外力の劣化、動線上における老朽化等の不具合箇所の確認を行うとともに、設備機器については、機器等の不良・変形・損傷等の状況により診断を行いました。

【調査日】

平成30年7月3日（火）

【対象部位】

劣化点検の対象部位については、次表のとおりです。

表 7 劣化点検対象部位

点検部位	【敷地】敷地、地盤 【建築構造】基礎、木造、階段、テラス（ウッドデッキ） 【建築仕上げ】屋根、外壁(外装仕上げ材等)、床、天井、壁、窓サッシ等、排水構、機械及び工作物(冷却等設備等)、照明器具等、石綿等を添加した建築材料、外壁に緊結された空調室外機等 【防火区画】防火戸、シャッターその他これらに類するもの、防煙壁 【排煙設備】排煙口、給気口、給気送風機、風道(給気)、手動開放装置、煙感知器 【換気設備】排気口、給気口、排気機、給気機、風道、排気筒、排気フード、空調設備(中央管理方式)、防火ダンパー 【非常用の照明装置】非常用照明器具(電池内蔵形、電源別置形)、蓄電池 【給排水設備】給水配管、排水配管、ガス湯沸器、電気給湯器、衛生器具
------	--

【点検判定基準】

点検箇所において劣化及び不良箇所があった場合、その状況に応じて以下の4段階の評価を行いました。

表 8 点検判定基準

評価		基 準
良好  劣化	A	おおむね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急な対応が必要 （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響あり） （施設の故障により施設運営に支障あり）等

【点検項目内容】

表 9 建築物外部 点検項目内容（例）

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
基礎	礎石にずれがないか又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等はないか等 	外部建具（扉、窓、シャッター）	開閉作動状態、施錠及び解錠に不都合はないか等 
外壁（外壁躯体）	腐食、変形(鉄骨)はないか等 	外部建具（ガラス）	ガラスが建具としっかり固定されているか等 
外壁（仕上材）	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮き及び塗装剥離はないか等 	その他（ いしろう 1）（囲障 ¹ ）	本体、基礎部及び支持部材等に著しい損傷、変形、腐食がないか等 
外壁（シーリング材等）	破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離はないか等 	その他（テラス）	本体、基礎部及び支持部材等に著しい損傷、変形、腐食がないか等 

表 10 屋根・屋上 点検項目内容

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
屋根（露出防水層等）	水たまり、たい積物、ごみ及び植物はないか等 	屋根（ドレン、排水溝、と）	たい積物、ごみ及び植物による詰まりはないか等 

¹ 隣り合った建物の所有者が敷地の境界の上に設けた塀・さくなどの構築物のこと。

表 11 建築物内部 点検項目内容（例）

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
壁の室内に面する部分 (内壁躯体)	ひび割れ、欠損、さび汚れ (RC・SRC)及び さび、腐食(鉄骨) はないか等 	床・天井 (天井の仕上げ材)	著しいずれ、 あばれ、き裂、浮 き及び剥離はな いか等 
壁の室内に面する部分 (壁仕上材)	あばれ、ひび割 れ、浮き及び剥離 はないか等 	床・天井 (雨漏りの状況)	雨漏り、漏水 跡はないか等 
床・天井 (内部躯体)	ひび割れ、腐食 (鉄骨)はないか 等 	内部建具 (扉、窓)	破断、ひび割 れ、だれ、変形及 び剥離はないか 等 
床・天井 (床の仕上げ材)	欠損、剥離、浮 き及び著しい摩 耗により滑りや すくなっている いか等 	内部建具 (ガラス)	ガラスが建具 としっかり固定 されているか等 

表 12 外構 点検項目内容（例）

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
外構 (地盤)	著しい沈下及 び浮上はないか 等 	外構 (ます、側 溝)	たい積物、ご みによる排水不 良及び損傷はな いか等 

表 13 各種設備 点検項目内容（例）

点検部位	点検項目	点検部位	点検項目
コンセン ト、スイッ チ	コンセント、ス イッチ、プレート 等配線器具類に 著しい損傷、変 形、腐食がないか 等 	空調機用屋 外機器等	著しい腐食、 損傷、異常振動、 異音等はないか 等 

受変電設備	キャビネット 外板に著しい損傷、変形、腐食がないか等		給水配管 排水配管	水漏れがないか等	
分電盤 制御盤	著しい損傷、変形、腐食がないか等		衛生設備	便器、洗面器に著しいき裂その他の損傷がないか等	
電気配線	ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか等		ガス配管・油配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化が見られ、かつ当該部分から外部に漏水油漏れの痕跡がないか等	
照明器具	非常用照明が点灯するか等		湯沸器・コンロ	ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭はしないか等	
避雷針・テレビアンテナ等	支柱は腐食や損傷等がないか等		換気設備	正常に作動し、排気を行っているか等	
排気口 給気口	排気口、給気口に割れ等の著しいき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか等		煙感知器・熱感知器・ガス漏れ火災警報設備	著しい汚れや腐食等がないか等	
空調機・エアコン・ファンコイル等	機器本体の固定部にき裂、腐食がないか等		自動火災報知設備	受信機、発信機等の機器にほこり等が付着していないか等	

【近年の修繕工事内容】

表 14 代表的な修繕工事内容

修繕工事内容	
平成 20 年度	機械設備：冷暖房システム更新工事（4,725 千円）
平成 23 年度	機械設備：ガス・給排水修繕（4,505 千円）
平成 20 年度	建築工事：床、内壁、外壁塗装などの工事（3,777 千円）
平成 28 年度	電気設備：キュービクル機器更新工事（3,024 千円）
平成 27 年度	建築工事：屋根改修工事（1,188 千円）
平成 23 年度	建築工事：インターロッキング補修、デッキ土間補修などの工事（1,155 万円）

※ 修繕工事内容は、工事金額の高い順に並べています。

イ 劣化状況評価結果

点検の結果、建築物については、内外ともに外力や経年による劣化が進行しています。外部においては、全棟で外壁躯体全体に塗装劣化が生じており、部分的に腐朽も見られました。また、各棟に設置されたテラス（ウッドデッキ）や階段等に腐食が生じており、継続使用をするには危険な状態となっています。

屋根については、防水を兼ねた屋根ふき材による補修済みの棟も一部にありましたが、大部分が著しく劣化しており、コケの繁茂も確認されます。内部においても屋根の劣化による雨漏り跡や全体的な経年劣化が認められました。

設備機器については、経年劣化が進行しており、さびの発生や塗装劣化が生じています。また、部分的ではあますが、外部の受変電設備きょう体に腐食が生じています。

外構については、地震によるものと考えられる地盤沈下やフェンス等の鉄部にさびが発生しています。

表 15 劣化状況評価結果

施設名	構造	階数	延床 面積	建築年度		築年数	耐震性能			劣化状況評価							備考
				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査 年度	建築物 外部	屋根	建築物 内部	外構	電気 設備	機械 設備	
メイン交流館	W造	1 階	289.74 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	C	—	B	B	劣化点検
研修棟	W造	2 階	296.26 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	D	—	B	B	劣化点検
交流館 1 号棟	W造	2 階	147.39 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	B	—	B	B	劣化点検
交流館 2 号棟	W造	2 階	86.00 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	D	—	B	B	劣化点検
交流館 3 号棟	W造	2 階	73.16 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	D	—	B	B	劣化点検
交流館 4 号棟	W造	2 階	76.14 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	C	—	B	B	劣化点検
共通施設	—	—	—	1994	H6	24	—	—	—	H30	—	—	—	D	C	—	劣化点検

【凡例】 A：おおむね健全、B：部分的な修繕、C：予防保全的な修繕、D：全体的な修繕



写 1 屋根：劣化、コケ繁茂【D判定】



写 2 外壁：割れ、塗装劣化【D判定】



写 3 天井：雨漏り跡【C判定】



写 4 テラス：基礎の沈下【D判定】



写 5 スロープ：腐食【D判定】



写 6 テラス (ウッドデッキ)：腐食【D判定】



写 7 内壁：漏水跡 【D判定】



写 8 内壁：ボードのひび割れ【B判定】



写 9 藤棚：腐朽【D判定】



写 10 受変電設備：腐食【B判定】



写 11 エントランス：車椅子非対応



写 12 トイレ：ユニバーサルデザイン非対応

(2) 管理運営者へのヒアリング等

目視点検による劣化状況調査を補足するため雨天時の雨漏り、災害時における自然外力の劣化、動線上における老朽化等の不具合箇所等について、指定管理者へのヒアリングを実施しました。

ヒアリングの主な内容については次のとおりです。

【対象】

交流の森・交流館指定管理者 有限会社南郷ふれあい公社役員

【実施日】

平成30年7月3日(火)

【ヒアリング項目】

- ・施設における不具合の有無と内容（防水層、外壁その他建築物及び設備の不具合）について
- ・点検等における指摘事項の有無と内容について
- ・改善要望について

【確認結果】

ヒアリング結果は、劣化状況調査を補足するものであり、特筆する事項は、次のとおりです。

《施設における不具合の有無と内容》

- ・各棟共通：外壁塗装が平成17年度以降未実施
- ・各棟共通：建築物周囲の地盤が地震により沈下
- ・メイン交流館：物産品展示室の天井(屋根頂部)にシロアリ侵入の可能性あり
- ・メイン交流館：レストラン排煙窓の開閉不良
- ・1号棟：浴室Bにアリの侵入
- ・1号棟：浴室Bのバスタブ交換を実施
- ・1号棟：居室Aの照明位置が悪い
- ・2号棟：仕上げの一部交換実施

《点検等における指摘事項の有無と内容》

- ・防火対象物は、メイン交流館のみ
- ・消防検査は、法令に従って実施

《改善要望》

- ・特になし

5 将来ニーズの把握

(1) 利用者ニーズ調査（プレ調査）

ア 調査概要

(ア) ニーズ調査のターゲット

将来ニーズの把握に当たり、現在の交流の森・交流館の主要な利用者層と想定される「家族連れ」「職場仲間」「スポーツ団体」の3つを調査対象に設定しました。

表 16 調査対象の設定根拠

調査対象	想定される志向	調査対象の設定根拠
① 家族連れ ② 職場仲間	田園の魅力を感じている	・多くの中山間地域で田植体験や稲刈り体験を実施している ・農業体験を受け入れている事例は数多く見られ、体験型のニーズは大きい ⇒田園の魅力に対する社会的なニーズが高い
	アウトドアに魅力を感じている	・ログハウスメーカーはイメージキーワードを以下に設定し、営業戦略を策定している ・家族 ・BBQ ・アウトドア ・マウンテンバイク ・カヤック ・ハンモック ⇒アクティブな層がコテージを志向する可能性が高い
	自然を楽しみたい	⇒アクティブな層がコテージを志向する可能性が高い
	騒音や帰宅手段を気にせず会食を楽しみたい	・社会状況の変化により、会食需要が減少 ⇒社会状況に対応した会食のニーズが高まっている
③ スポーツ団体	充実したスポーツ合宿をしたい	・県内には数多くのスポーツ少年団、スポーツサークルがある ・プール等、潜在的な合宿需要が存在する近隣施設がある
	スポーツ、運動を通じたレクリエーションを楽しみたい	

(イ) 調査方法

調査対象別にモニターを設定し、宿泊を体験後にヒアリングを実施し、利用者ニーズを調査しました。調査対象別のモニター概要は、次のとおりです。

表 17 調査対象別のモニター概要

調査対象	概要
家族連れ	5人構成の家族連れ（父、母、長女、次女、長男）
職場仲間	仙台市内に勤務する職場仲間
スポーツ団体	サッカー少年団→合宿時の宿泊場所として利用

イ 調査結果

調査結果は、宿泊を体験し感じられた魅力と利用者が求める内容（ニーズ）を整理しました。

(ア) 家族連れ

アメニティの充実のほか、「ゲーム・絵本等の貸出し」「砂場や遊具」等、家族との団らんを楽しむための備品へのニーズが確認されました。また、「道路・近隣からの目隠し（植え込み）」といったプライベート空間の確保に関するニーズも見られました。

表 18 ニーズ調査結果（家族連れ）

対象	感じられた魅力	ニーズ
家族連れ	・木の匂い ・家族が座れる大きなテーブル ・庭の花（藤棚等） ・広い浴室 ・二段ベッド ・星空	1) 室内 ・アメニティの充実 ・ハンドソープ類 ・虫対策等 ・タオル、歯ブラシ類 ・雨・悪天候下でのアクティビティ ・ゲーム・絵本等の貸出し ・カラオケ設備 ・ハンガー ・貴重品BOX ・子供用の食器 2) 庭 ・魅力的なテラス ・道路・近隣からの目隠し（植え込み） ・砂場や遊具 3) その他サービス ・スポーツ用具の貸出し ・ウェルカムドリンクの提供 ・食材、特産物、スイーツ、コーヒー類の販売・サービス ・Wi-Fi設備 ・手作り感のある地元料理の朝食 ・プライベート感のある、ゆっくりとした朝食時間 ・1棟貸しの料金設定 ・アクティビティ情報の提供

（イ）職場仲間

「BBQ用の食材準備の充実」「庭の夜間照明」「広い洗い場」「最寄りの駅からの送迎」といったBBQ（会食）関係のニーズが確認されました。また、1棟貸しの料金設定等、集団での利用に関するニーズも見られました。

表 19 ニーズ調査結果（職場仲間）

対象	感じられた魅力	ニーズ
職場仲間	・コテージ ・自然 ・清潔感 ・調理器具 ・職員のおもてなし・対応力	1) 室内 ・二段ベッドではないベッド ・より広いキッチン ・片付け時用の備品リスト ・掃除用具 ・アメニティの充実 ・備品の手入れ（調理器具等） 2) 庭 ・庭の手入れの充実 ・屋外の灰皿の撤去 ・建物の概要図 ・コテージごとの庭の仕切り ・BBQができるテラス ・BBQ用の食材準備の充実 ・庭の夜間照明 ・広い洗い場 ・充実した洗剤 3) その他サービス ・職員数の充実 ・手頃な料金 ・1棟貸しの料金設定 ・最寄りの駅からの送迎 ・外国人対応 ・周辺の自然の満喫

（ウ）スポーツ団体

「より快適な寝具」「より大きな浴室」「洗濯物を干すスペース」といったスポーツ合宿利用に関するニーズが確認されました。

表 20 ニーズ調査結果（スポーツ団体）

対象	感じられた魅力	ニーズ
スポーツ団体	・木のぬくもり ・清潔感 ・料理 ・近隣のグラウンド	1) 室内 ・より快適な寝具 ・より大きな浴室 ・洗濯物を干すスペース 2) 周辺 ・テニス・フットサルコート ・マッサージ、ジャグジー等

(2) 利用者ニーズ調査（本調査）

ア 調査概要

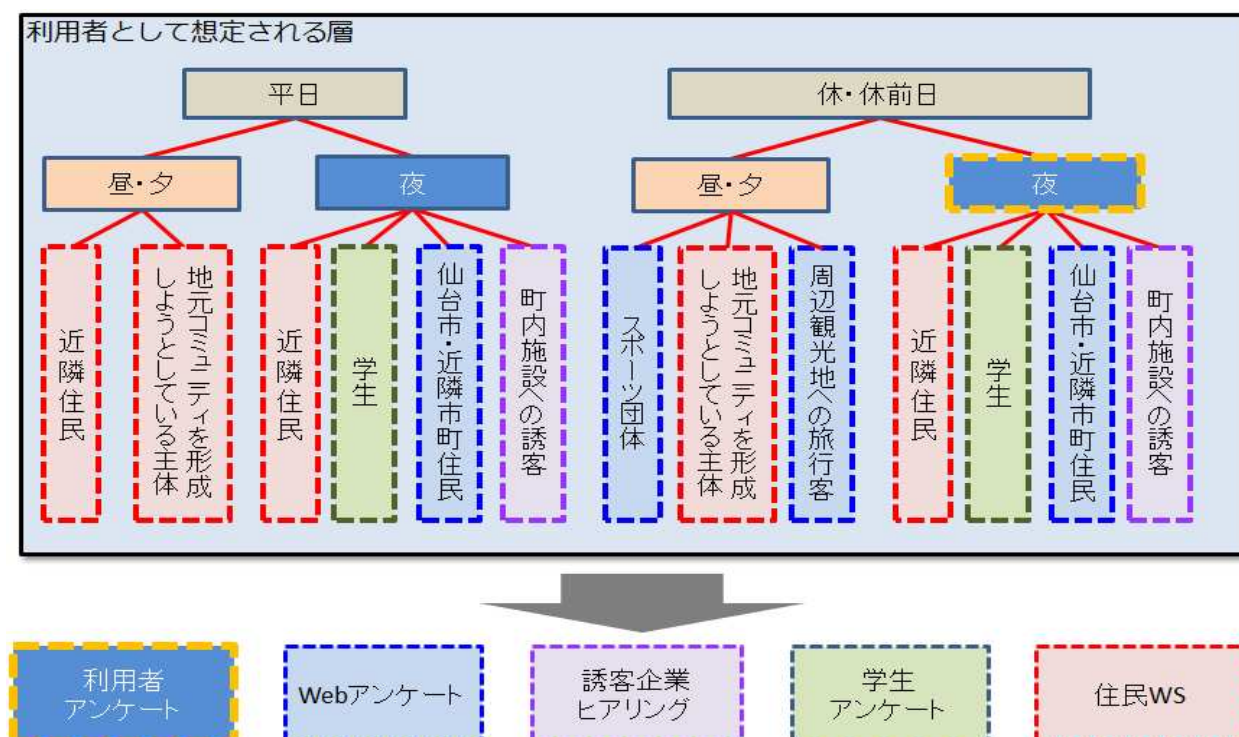
プレ調査に引き続き、より詳細なニーズを把握するため、施設利用者及び潜在的利用者に対してニーズ調査を実施しました。

(ア) ニーズ調査手法の選定

ニーズ調査の実施に当たり、調査手法を検討するため、これまでの施設の利用状況を確認し次のように整理しました。また、施設の利用実績及びプレ調査の結果から、施設の利用者として想定される層とそれらの層に対応した調査手法を下図のとおり整理しました。

表 21 利用状況の整理内容

整理内容
・宮城県内でも仙台市からのお客様が多い ・近隣市町の団体客が多い ・団体懇親、スポーツ目的の団体客が多い ・大学生の利用が少ない ・ファミリー利用は夏休みに集中する ・平成15年度と平成29年度の比較では、秋から冬にかけての宿泊客が減ってきている



※各調査対象と、調査手法は枠の色で対応

図 17 利用者ニーズ把握調査（本調査）の位置づけ

(イ) ニーズ調査実施内容

・利用者アンケート調査

施設の改善ニーズを把握するため、施設利用者に対してアンケート方式により実施しました。利用者アンケート調査の質問内容は、次のとおりです。

表 22 利用者アンケート調査の質問内容

調査項目	質問内容
利用状況	■利用した施設 ■利用した周辺施設 ■立ち寄った周辺観光地
利用して感じた 良い点、悪い点 (自由回答で、幅広く ヒアリング)	■施設配置・動線について ■建物外観について ■建物内観について ■庭について ■設備・備品について ⇒施設・設備改修に反映 ■サービスについて ■利用料金について ⇒今後提供すべきサービス内容の検討に反映
全体の感想	■再訪の意思 ■宿泊全体の感想
属性	■基本事項 ・性別 ・年齢 ・居住地 ・利用回数 ■アクセス ・今回来訪時の交通手段 ・使えると望ましい交通手段 ⇒回答者層の把握、潜在的なニーズの把握

・WEBアンケート調査

未利用者の宿泊ニーズを把握するため、仙台市内及び美里町近隣市町村の方を対象にWEBアンケート方式により実施しました。WEBアンケート調査の質問内容は、次のとおりです。

表 23 WEBアンケート調査の質問内容

調査項目	質問内容
魅力	■コテージに泊まってみたいか？ ■コテージのような木製の宿泊施設をどのように利用したいか？ ■泊まろうと思う施設・設備の条件は何か？ ・コテージの外観 ・コテージの内装 ・寝室周り ・洗面所周り ・お風呂場周り ・トイレ周り ・キッチン周り ・庭空間 ■泊まろうと思う施設・設備の条件は何か？ ・サービス ・宿泊プラン ・イベント ■求める条件が整っている想定の中で、泊まろうと思う料金設定はどのくらいか？

	⇒施設の機能整備に反映 ■（コテージに泊まってみたいと思わない人の）このような宿泊施設でも宿泊したいと思う条件は何か？ ・近隣の魅力 ・サービス ・宿泊プラン ・イベント
アクセス	■泊まろうと思う施設・設備の条件は何か？ ・自動車利用 ・公共交通利用 ⇒駐車場の配置、レイアウトに反映
情報提供	■HPに掲載してほしい情報は何か？ ⇒見栄えの良い施設改修に反映
属性	■基本事項 ・性別 ・年齢 ・居住地 ■利用するときのグループ属性について ■いつ旅行に行くのか（平休別） ⇒回答者層の把握、潜在的なニーズの把握

・企業ヒアリング調査

美里町内に拠点を構える企業への視察者の宿泊ニーズを把握するため、「視察旅行を受け入れている企業」「世界農業遺産事務局」を対象にヒアリングを実施しました。企業ヒアリング調査の質問内容は、次のとおりです。

表 24 企業ヒアリング調査の質問内容

調査項目	質問内容
土田畑村の認知度	・土田畑村の認知度
土田畑村の利用経験	・利用時の目的 ・改善点 ・利用するための条件
属性	・回答者の属性

表 25 企業ヒアリング調査の質問内容（視察受け入れ企業用）

調査項目	質問内容
誘客の主担当者として考える、宿泊施設の条件	・利用時の目的 ・施設、設備 ・イベント、サービス ・移動手段・料金
属性	・視察者の属性

表 26 企業ヒアリング調査の質問内容（世界農業遺産事務局用）

調査項目
大崎耕土内の宿泊施設と農業遺産との連携のあり方

・学生アンケート調査

公立大学法人宮城大学（以下「宮城大学」という。）の学生を対象に、学生目線の宿泊ニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。学生アンケート調査の質問内容は、次のとおりです。

表 27 学生アンケート調査の質問内容

調査項目	質問内容
魅力	■コテージのような木製の宿泊施設をどのように利用したいか？ ■土田畑村に泊まってみたいか？ ■泊まろうと思う施設・設備の条件は何か？ ・外観 ・内装 ・寝室周り ・洗面所周り ・お風呂場周り ・トイレ周り ・キッチン周り ・庭空間 ■泊まろうと思う施設・設備の条件は何か？ ・サービス ・宿泊プラン ・イベント ■求める条件が整っている想定の中で、泊まろうと思う料金設定はどのくらいか？ ⇒施設の機能整備に反映 ■（泊まってみたいと思わない人の）このような宿泊施設でも宿泊したいと思う条件は何か？ ・近隣の魅力 ・サービス ・宿泊プラン ・イベント
アクセス	■泊まろうと思う施設・設備の条件は何か？ ・自動車利用 ・公共交通利用 ⇒駐車場の配置、レイアウトに反映
情報提供	■HPに掲載してほしい情報は何か？ ⇒見栄えの良い施設改修に反映
属性	■基本事項 ・性別 ・年齢 ・居住地 ■利用するときのグループ属性について ■旅行に行くサンプルかどうか ⇒回答者層の把握、潜在的なニーズの把握

・住民ヒアリング

地域における当該施設の潜在的な需要を把握するため、交流の森・交流館の近隣住民及び町内事業者を対象にヒアリングを実施しました。住民ヒアリングの内容は、次のとおりです。

表 28 住民ヒアリングの内容

対象	内容
近隣住民	■現在、どのように土田畑村を利用しているか

・子育て世代 ・シルバー世代	■土田畑村を利用してもらうために何をすべきか ■今後、土田畑村の運営に際してどのような連携ができるか
町内の事業者 ・関係者 ・南郷地域の事業者	■土田畑村にて町内のコミュニティ形成に貢献する施策とは ■土田畑村にお客様を呼び、喜んでもらうために何をすべきか ■今後、土田畑村の運営に際してどのような連携ができるか

イ 調査結果

各種調査から次のとおり意見があげられました。

表 29 ニーズ調査による主な意見の内容

意見内容
・ユニバーサルデザインに対応していない。 ・子供の喜ぶ施設、設備がない。 ・「コテージの内装」「お風呂周り」「寝室周り」など、居住空間が手入れされていることを重視する人が多く見られた。 ・コテージを「贅沢をするときに」や「長期休みに」といった「特別な日に」利用したい人が多く見られた。 ・「地元食材・地酒の提供」や「高級BBQ」「星空観望会」のほか、「地元産品のマルシェ」等、地域の魅力を増進するサービスを求める人や「Wi-Fi接続の提供」といった快適性を向上させるサービスを求める人が多く見られた。 ・特に、大学生については、「Wi-Fi接続の提供」や「イルミネーション」に対する意見が多くあげられた。 ・マルシェや音楽イベントなど、地域の集まりの場として当施設を利用したいという地元住民が多く見られた。

子供たちを自由に遊ばせながら、親たちが交流できる場所になったらいいわね！



図 18 地域住民の声

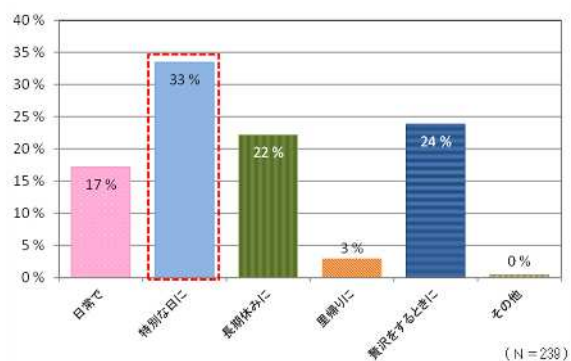


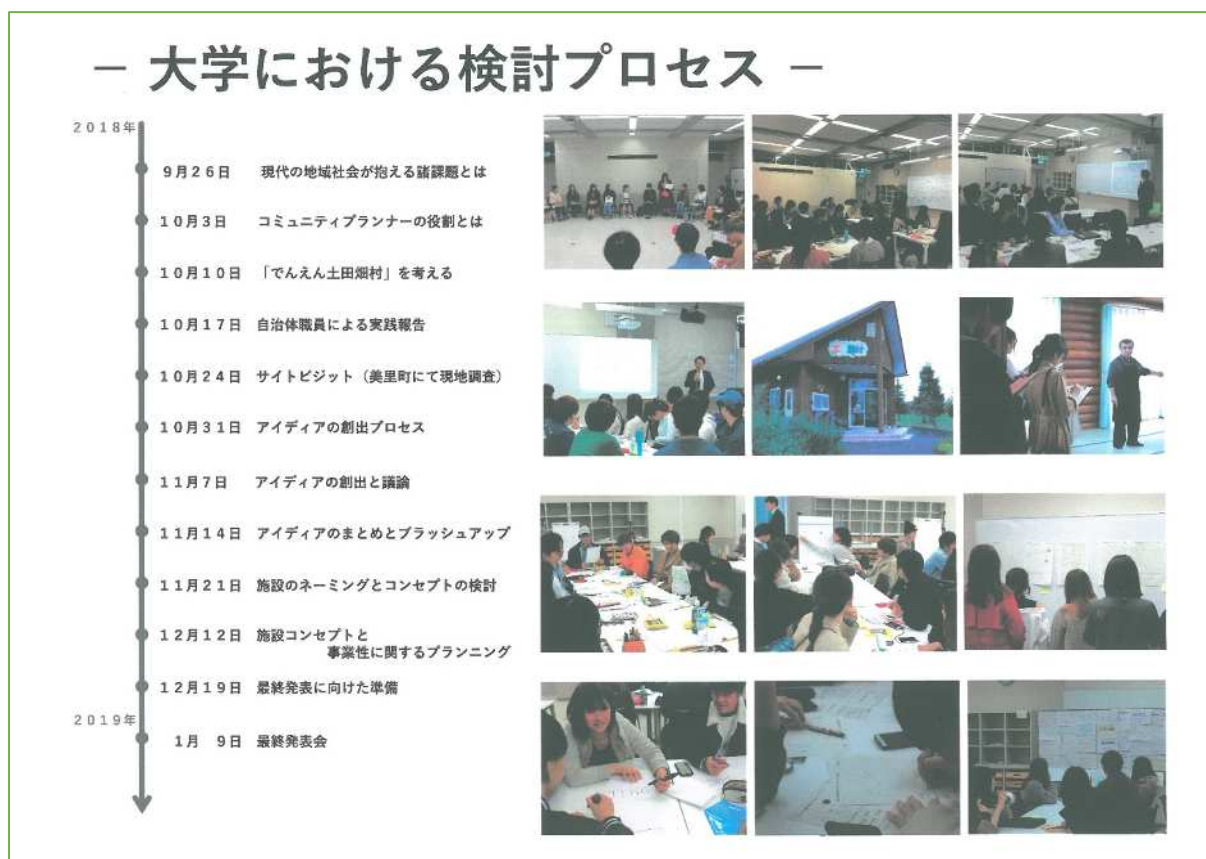
図 19 宿泊者のニーズ

(3) 宮城大学生による提案

宮城大学では、地域の歴史、文化、資源をいかしたコミュニティづくりや地域の人々ともに課題解決ができる人材の育成を目指し、地域連携型の新たな実践教育プログラムとして「コミュニティプランナー」の育成に取り組んでいます。

今回、コミュニティプランナーフィールドワーク演習を通じて、交流の森・交流館の有効活用に向けた提案が行われました。

提案では、「日常をよりよく。たのしむ、やすらぐ、つながる みさとの庭」をコンセプトに、拠点機能、産直機能、新しい商品開発など「ハブ機能の構築」や「ブランディングの強化」といった機能面と併せ、これらを実現するための「イベントスペース」や「自然とふれあう空間」等の施設整備の提案が行われました。



子ども・親・地域が
つながる交流の拠点づくり

自然と
ふれあえる場づくり

余白を
たのしむ空間づくり

Denen Dotabata village
都市と農の村交流、喧騒からの安らぎ

日常をよりよく。
たのしむ、やすらぐ、つながる
みさとの庭

忙しく過ぎる日々に、

「大切な人たちと一緒に過ごす時間」「新しい出会いから
新たな自分に気づく時間」「ただほっと落ち着く時間」を
過ごせる場所として。

来る人みんなの新しい「ふるさと」として、これからも
永く愛されるように。

という想いを込めて、プランを考えました。

宿泊施設から地域内外の交流の拠点へ

▶ HUB機能の構築

1、拠点機能

- ・カフェ
- ・宿泊
- ・案内所
- ・研修、合宿
- ・多様なプログラムの提供

2、産直機能

- ・地域の農産物
- ・地域で作っている食材
- ・委託販売、体験ワークショップ

3、新しい商品開発

- ・特産を活かした商品
(バラを活かした、お酒・アロマ・ソフトクリーム・
キャンドル・石鹸・香水・ステッカー・
プリザーブドフラワー・カレー・ラーメン等)
- ・土田畑村グッズ
(ポストカード・切手・パーカー・キャップ等)

▶ ブランディングの強化

1、認知度の向上

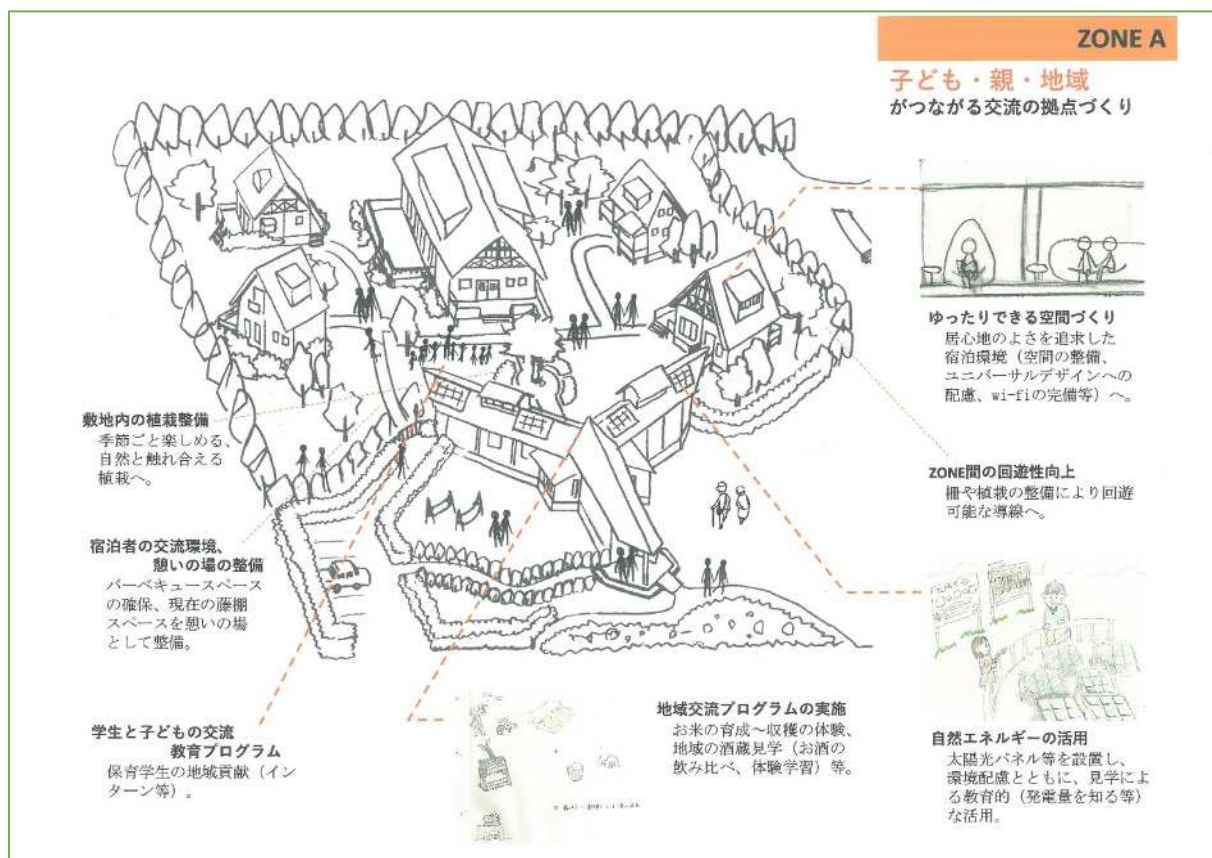
- ・SNS、ウェブサイト
- ・マルシェ
- ・年間を通したイベント (マルシェ、収穫祭等)
- ・自然エネルギーの活用
(太陽光パネルの設置等
環境へ配慮と教育的活用)

2、居心地の向上

- ・ドッグラン
- ・自転車公園
- ・ハンモック
- ・グランピング
- ・イベントスペース
- ・カフェ (飲食スペース)
- ・自然と触れ合える環境整備
(農園、バラ園、植物園等)
- ・ユニバーサルデザイン
- ・YOGIBO
- ・水辺の整備 (虹・光の川)

3、多様なプログラムの提供

- ・天体観測
- ・子供向け
- ・学生と子どもの交流教育プログラム
- ・アート展示、ライトアップ
- ・地域との交流プログラム



ZONE B

自然 とふれあえる場づくり



水辺の整備

来た人が楽しめる空間へ。
(ビー玉やライトで演出する、
木のアート作品の展示、
休憩できるデッキがある等)

憩いの場としての公園整備

ペットを連れて散歩に来れる、
自転車で訪問できる等への
配慮や、自然と触れ合える植
栽、バーベキュースペースの
確保等。



遊び場としての機能

外遊びの道具レンタルを
充実させる。



ZONE C

余白 をたのしむ空間づくり



ゆったりできるアウトドア空間

グランピング、ハンモック、
YOGIYO、wi-fi完備等、
ゆったりしたアウトドアの
雰囲気を楽しめる空間づくり。



拠点機能、産直機能

カフェ、案内所、地域の
農産・生産物の販売、
多様なプログラムの提供
(子ども向けのプログラム、
ワークショップ、地域との交
流プログラム等)

自然と触れ合える環境

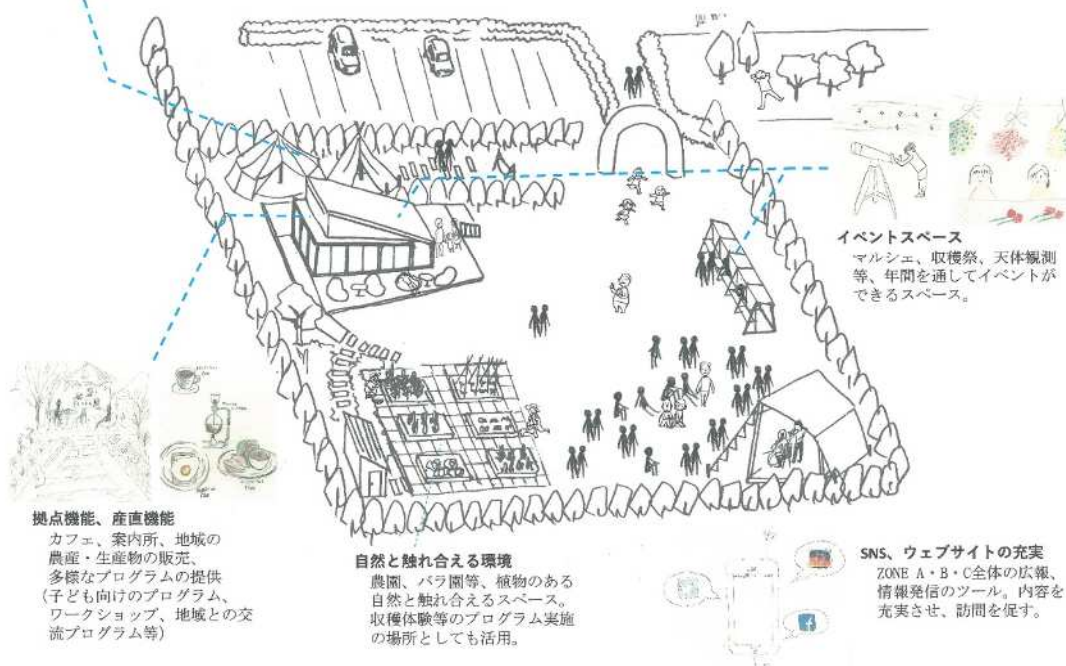
農園、バラ園等、植物のある
自然と触れ合えるスペース。
収穫体験等のプログラム実施
の場所としても活用。

イベントスペース

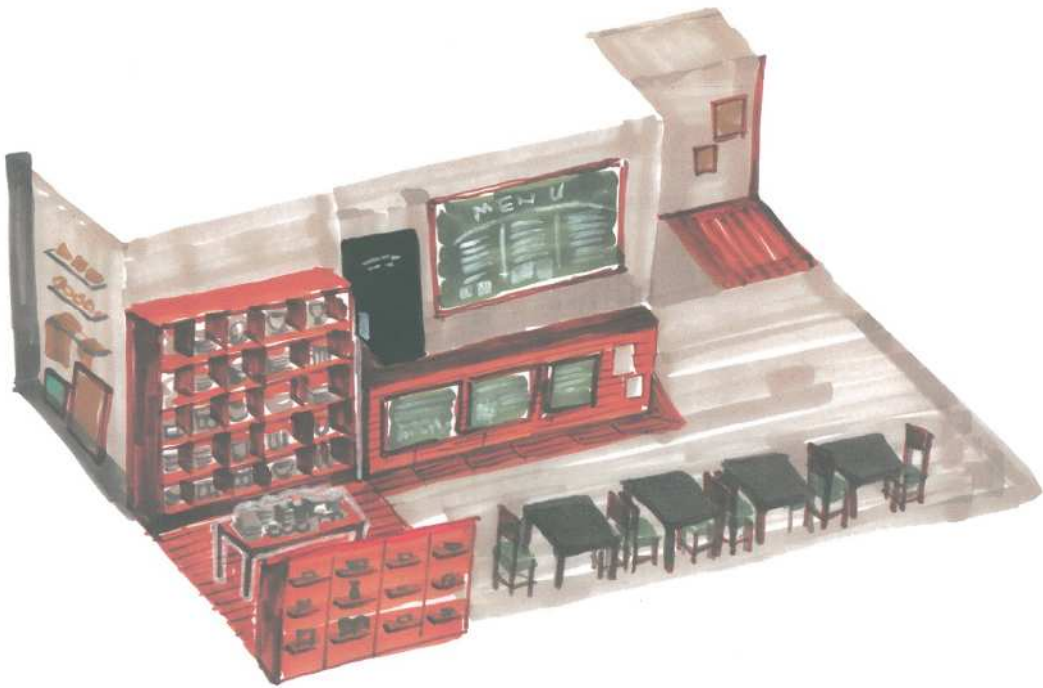
マルシェ、収穫祭、天体観測
等、年間を通してイベントが
できるスペース。

SNS、ウェブサイトの充実

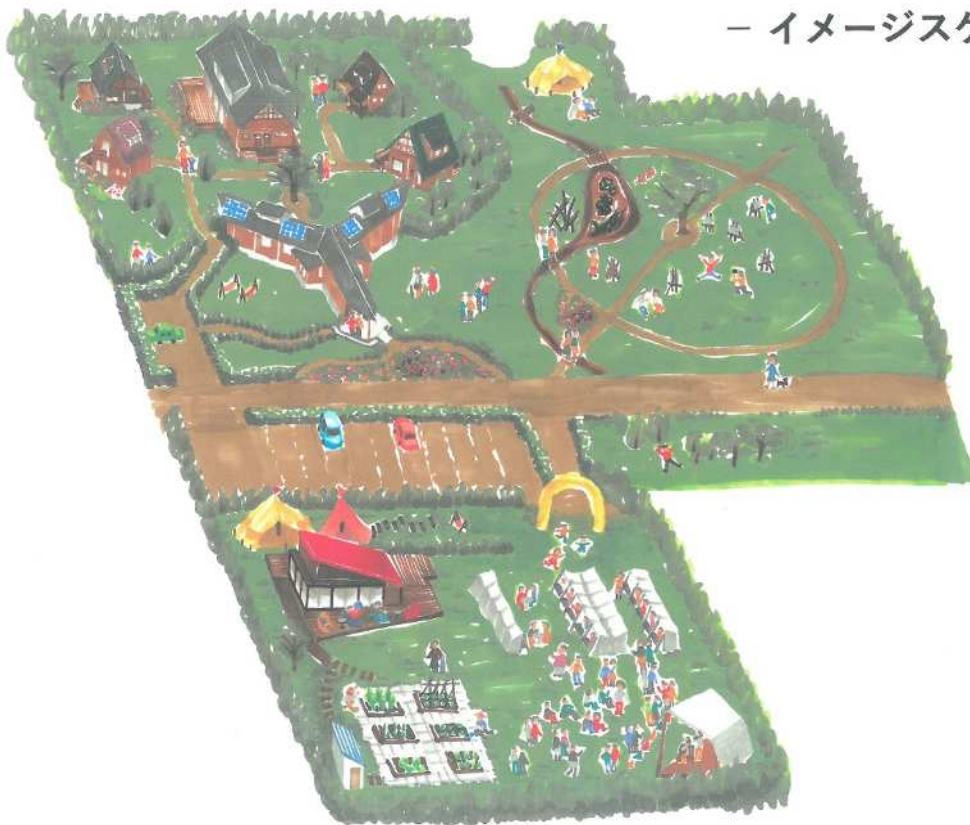
ZONE A・B・C全体の広報、
情報発信のツール。内容を
充実させ、訪問を促す。



－ 拠点機能・産直機能にかかる施設の内観イメージ－



－ イメージスケッチー



第3章 交流の森・交流館の目指すべき姿

上位計画における位置づけや課題・実態把握、また、将来ニーズの把握、ユニバーサルデザイン対応等を踏まえ、交流の森・交流館の目指すべき姿を次のとおり設定します。

交流の森・交流館の目指すべき姿

人と地域とにぎわいによる観光・交流の推進拠点

人を呼び込み、にぎわいを創出する観光と交流の推進拠点であり、

「誰もが使いやすい特別な時間を楽しめる施設」

「地域資源をいかした住民と利用者が触れ合える施設」

「計画的に維持管理が行われ美や環境にも配慮した施設」

を交流の森・交流館の目指すべき姿とします。

誰もが使いやすい特別な時間を楽しめる施設

利用者が安心して利用することができ、子供、高齢者、障害者、外国人等、全ての人にとって使い勝手の良いユニバーサルデザインに対応した施設整備を進めます。また、大切な家族や仲間と特別な時間を楽しむことのできるよう、非日常的な魅力ある空間づくりを進めます。

地域資源をいかした住民と利用者が触れ合える施設

交流の森・交流館の魅力やサービスの向上により、宿泊利用者の増加を図っていくとともに、地域資源をいかし農作業体験や地元食材を使用した料理教室などの体験型観光を通じて、町を感じ、町民と来町者が触れ合える場を積極的に提供していきます。また、子育て世代やシニア層が集まり、日常的に交流できる施設づくりを進めるとともに、地場産品を使ったマルシェの開催など、イベントによる地域内外の交流の場を創出します。

計画的に維持管理が行われ美や環境にも配慮した施設

5 S活動（「整理」「整頓」「清掃」「清潔」「しつけ」）の定着化を図るとともに、美しさや環境負荷へも配慮した施設づくりを進めます。また、適切な点検や維持管理の手法を構築し、コスト縮減につながる効率的・計画的な維持管理を進めていきます。

第4章 基本方針

6 基本的方針

(1) 長寿命化計画等の方針

ア 長寿命化計画の基本方針

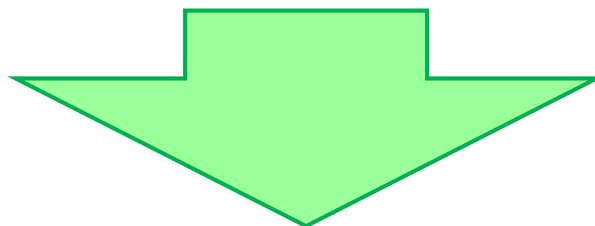
上位計画である総合管理計画の施設類型別基本方針や施設の劣化状況評価結果、交流の森・交流館の目指すべき姿を受けて、今後の交流の森・交流館の活用方針や長寿命化の基本方針を設定しました。

総合管理計画の 基本方針	・更新工事の分散・分割による修繕・更新費の平準化【ならず】 ・予防保全型維持管理・長寿命化による修繕・更新費の縮減【のぼす】 ・公共建築物の質と量の最適化による修繕・更新費用の削減【へらす】
総合管理計画の 施設類型別方針 【交流の森・交 流館】	①点検・診断等の実施方針 ・日常的な点検活動の実施 ・点検結果等のデータ蓄積 ②維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・計画的な施設保全の実施 ・事後保全と予防保全の併用 ③安全確保の実施方針 ・安全・安心な施設管理の実施 ④耐震化の実施方針 ・重要度、優先度に応じた耐震改修整備 ・非構造部等の耐震化 ⑤長寿命化の実施方針 ・中長期保全計画（修繕・改築等）の検討 ・予防保全の推進 ・高耐久材料等による長寿命化 ⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針 ・ユニバーサルデザインの街づくりに向けた取組 ・トイレ等の利用環境改善の検討 ⑦統合や廃止の実施方針 ・質と量の最適化 ⑧総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 ・民間や地元住民も含めた維持管理体制の整備

劣化状況評価結果	【建築物】 ・内外ともに外力や経年による劣化が進行 ・外部は、全棟で外壁躯体全体に塗装劣化しており、部分的に腐朽 ・各棟に設置されたテラス（ウッドデッキ）や階段等に腐食⇒危険 ・防水を兼ねた屋根ふき材は、大部分が著しく劣化、コケが繁茂 ・内部は、上記屋根の劣化による雨漏り跡や全体的な経年劣化 【設備機器】 ・経年劣化が進行しており、さびの発生や塗装劣化 【外構】 ・地震の影響によると考えられる地盤沈下やフェンス等の鉄部にさびの発生 ・部分的に外部の受変電設備きょう体に腐食
----------	---



交流の森・交流館の目指すべき姿	～人と地域とにぎわいによる観光・交流の推進拠点～ 人を呼び込み、にぎわいを創出する観光と交流の推進拠点であり ①誰もが使いやすい特別な時間を楽しめる施設 ・利用者が安心して利用 ・障害者を含む全ての人にとって使い勝手の良い施設整備 ・非日常的な魅力ある空間づくり ②地域資源をいかした住民と利用者が触れ合える施設 ・交流の森・交流館の魅力向上による宿泊利用者の増加 ・宿泊利用者と地域住民とのふれあいの場を積極的に提供 ・住民同士が日常的に交流できるような施設づくり ③計画的に維持管理が行われ美や環境にも配慮した施設 ・5 S活動（「整理」「整頓」「清掃」「清潔」「しつけ」）の定着化 ・美しさや環境負荷へも配慮した施設づくり ・適切な点検や維持管理の手法を構築し効率的・計画的な維持管理
-----------------	---



交流の森・交流館の長寿命化計画の基本方針	①点検・診断等の実施方針 定期点検の実施をはじめ、5 S活動の定着化を図り、清掃活動や点検活動を日常的に行うことにより、不具合の発生と予防保全に努めます。 また、定期点検結果等は、貴重な計画保全データとして蓄積し劣化状況の把握と併せ、各建築部位、設備機器等の修繕計画に反映します。 ②維持管理・修繕・更新の実施方針 各建築部位、設備機器等の重要度や緊急度に応じ、事後保全と予防保全を適切に使い分けながら、ライフサイクルコスト縮減に努めます。 ③安全確保の実施方針 子供や高齢者でも安全に施設を利用できるようにするため、点検・診断結果等に基づき危険性が認められたものについては、利用状況や重要度等を考慮し、撤去等も含めた検討を行い施設の安全管理に努めます。 ④耐震化の実施方針 主構造部については、耐震性能を満たしている状況です。非構造部については、部材の落下やじゅう器等の転倒等により、利用者に被害を与える可能性があるため、引き続き耐震対策に努めます。 ⑤長寿命化の実施方針 継続的な点検活動や維持管理データの蓄積に加え、施設の長寿命化に資する修繕や改築等の検討とともに、急務とされる利用者数の増加に向け、魅力向上に資する改修も含めた長寿命化対策を早期に講じます。 さらに、施設の改築等を行う際は環境への配慮とともに、付加価値を加えた改築や高耐久材料等の使用による長寿命化対策についても検討し、ライフサイクルコストの縮減に努めます。 ⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針 障がいがある人や高齢者、子供、乳幼児連れ・妊婦の方々、外国人等が、安心して利用できる施設の整備を目指します。 段差解消や基準を満たすスロープへの改修をはじめ、誘導サインの設置や「誰でもトイレ」等の利用しやすいトイレの改修に努めます。 ⑦統合や廃止の実施方針 施設機能の最適化の実現に向け、品質・供給・財務の3つの視点で基礎的な施設評価に努めます。施設利用者数の推移や財政状況等を踏まえながら、必要に応じ規模の見直しを図ります。 ⑧総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 適正管理に必要な体制について、公共施設里親制度等も含めた体制構築を検討します。
-----------------------------	---

イ 規模・配置計画等の方針

本町には、交流の森・交流館と同種同類の機能を持つ施設はほかになく、観光と交流の推進拠点としてとても重要な施設です。また、本町の事業者や各施設との連携による着地型観光の拠点としても期待されることから、適切な維持管理のもと、今後も継続して施設運営を実施することとします。ただし、建て替えを検討する際には、社会環境の変化や利用状況等による規模の見直し等も検討し、維持管理費用の低減を図ります。

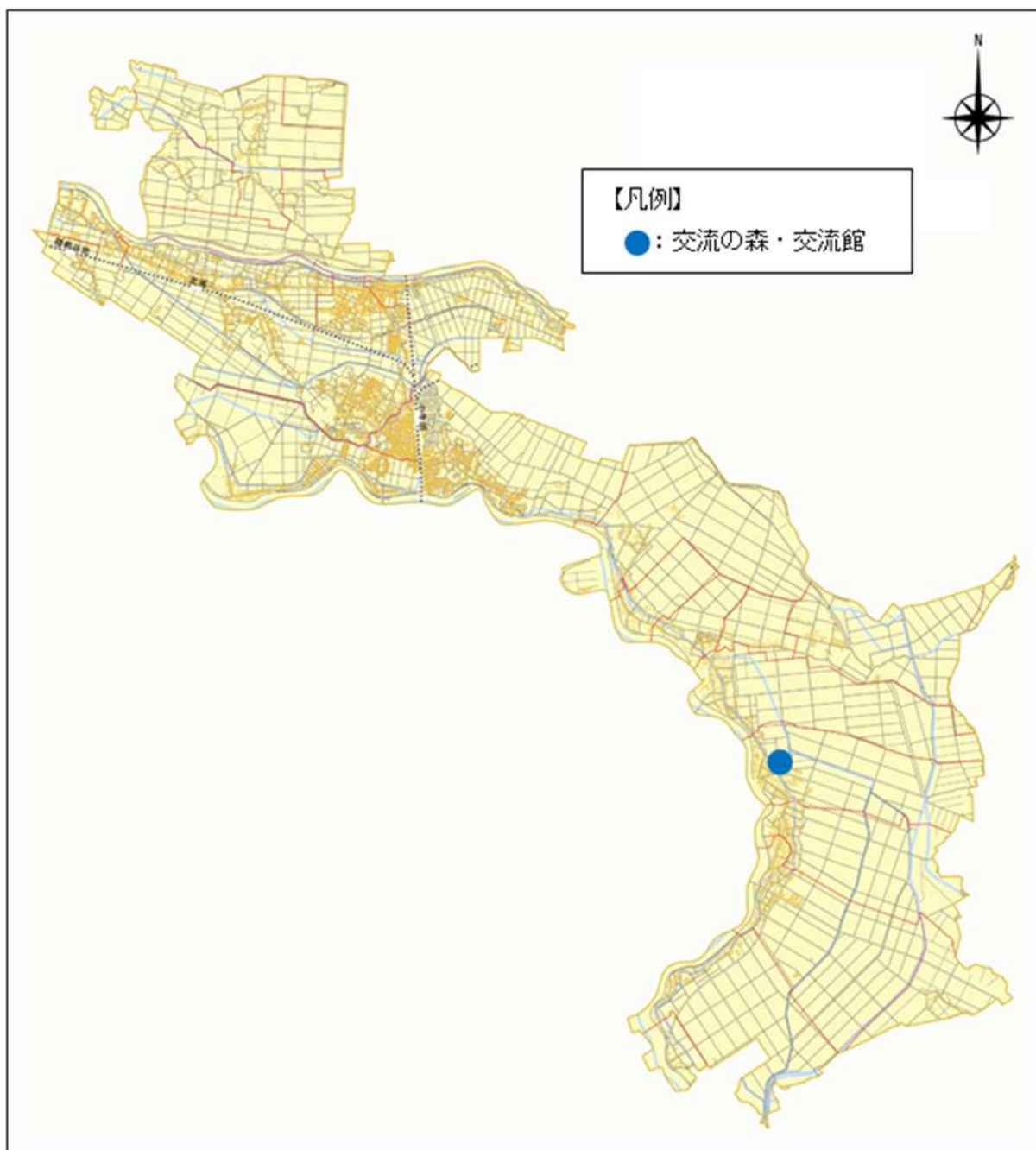


図 20 交流の森・交流館位置図

(2) 改修等の基本的な方針

ア 長寿命化の方針

快適な利用環境を維持するためには、施設を常に健全な状態に保つ必要があり、定期的な点検の実施や老朽化や機能の低下が生じる前に予防的な修繕を行うことが重要です。

事後保全の維持管理（建て替え年数17年）から予防保全による長寿命化改修によって、建物の長寿命化（建て替え年数50年）に切り替えることが必要です。

これによって、長期にわたり修繕・改修コストを縮減し、安全・安心な施設サービスの提供が可能となります。

今後は、以下の修繕・改修サイクルを基本に施設の延命化を行います。

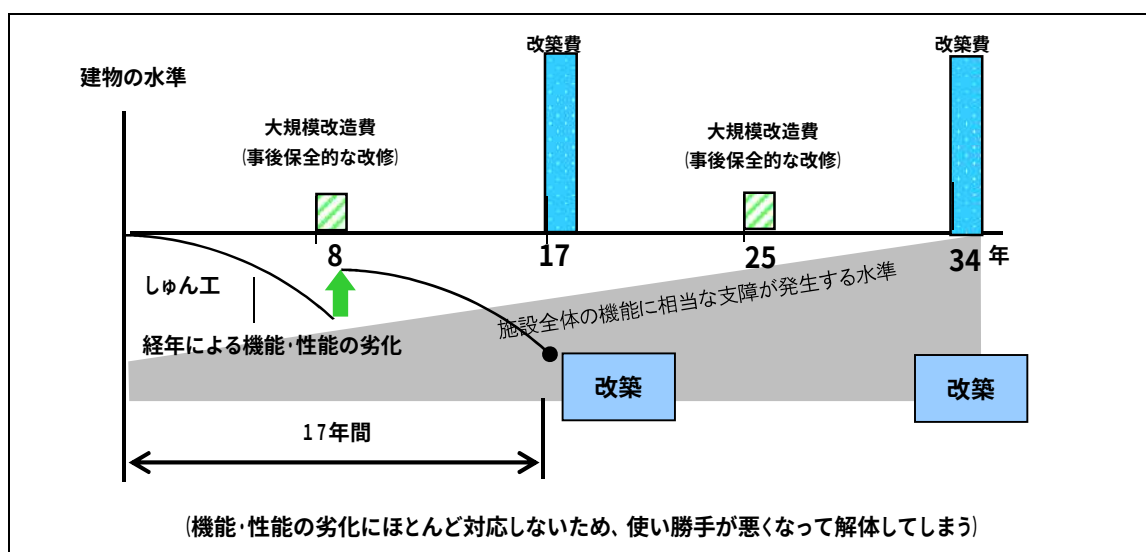


図 21 従来の建て替えを中心とした維持管理サイクル

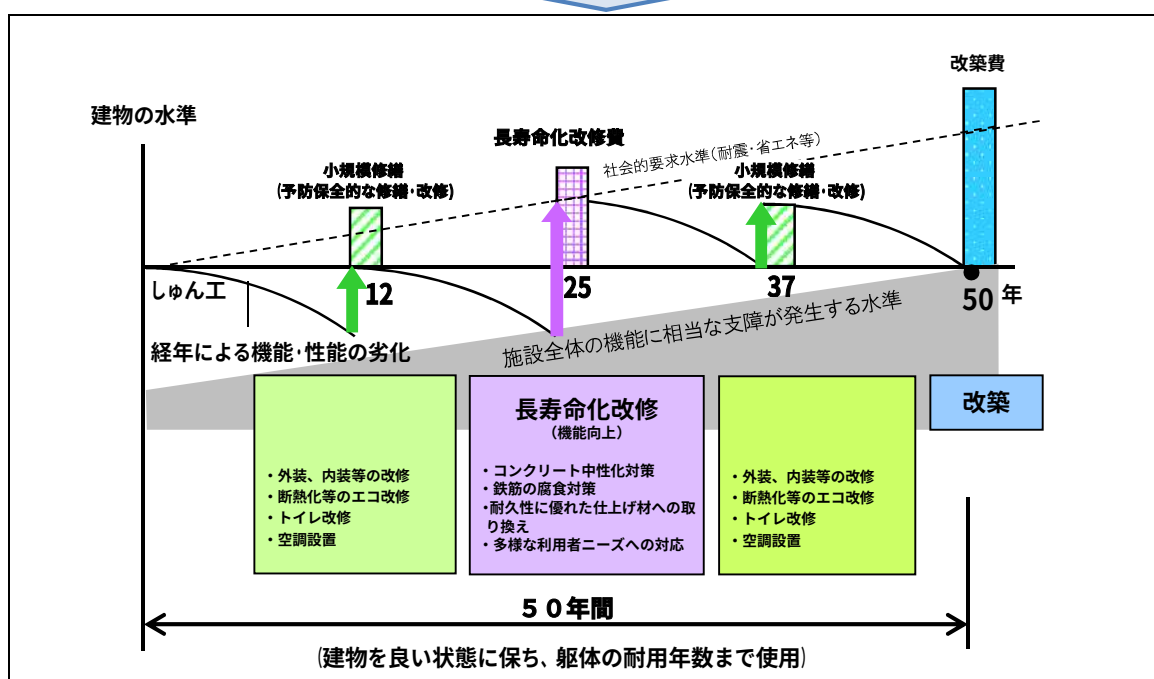


図 22 長寿命化を中心とした維持管理サイクル

イ 管理方式の整理・目標耐用年数の設定等

(ア) 管理方式の整理

管理方式については、経年劣化により第三者に被害を引き起こすなど、利用上支障を来すおそれのある建築部位、設備機器等については、計画的に修繕や更新を実施する「予防保全」を基本とします。特に設備機器のうち、突発的な故障や中断によりサービスの低下を引き起こす危険性があるものについては、劣化の進行及び損傷の有無に関係なく、一定期間使用した部材の交換や一定時間ごとに点検・補修などを行う「時間計画保全」を基本とします。

一方、第三者への被害やサービスに支障を与えることが少なく、対症療法的な修繕が可能な建築部位、設備機器等については、「事後保全」を基本とします。

各建築部位、設備機器等の管理方式は、「平成17年版建築物のライフサイクルコスト」(財団法人建築保全センター)を基に、次のとおりとします。

表 30 各建築部位や設備機器の管理方式

管理方式	大分類	中分類	小分類
予防保全	建築	躯体	建築躯体
		屋根	防水、屋根ふき材
		外部・外壁	塗装、シーリング材、床石・タイル
		建具	外部建具
	設備	電気設備	受変電、アンプ、防災設備
		空調設備	空調機、配管・弁、送風機
		衛生設備	ポンプ、湯沸器、グリーストラップ、配管・弁、消火設備
事後保全	建築	屋根	とい
		外部・外壁	軒天
		外構	囲障(いしょう)
		建具	内部建具
		内部	仕上げ材、じゅう器等
	設備	電気設備	分電盤、照明器具、配管配線、通信・情報、外灯
		空調設備	ダクト、吹出口・吸入口、換気口
		衛生設備	ちゅう房機器、排水ます、衛生器具

平成17年版建築物のライフサイクルコスト(財団法人建築保全センター)参照

(イ) 目標耐用年数の設定

建築物全体の目標耐用年数については、耐用年数が最も長い構造躯体の目標耐用年数とします。構造躯体の目標耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）の目標耐用年数の設定方法を参考に設定します。

交流の森・交流館は、旅館用、ホテル用の木造施設です。法定耐用年数は17年ですが、上記の建築学会による目標耐用年数は、30年から50年となっています。

構造躯体の劣化を進行させないため、定期的な点検により不具合を早期に発見し、適切な予防保全対策を実施することで、耐用年数を50年に伸ばすことを目標とします。

表 31 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別						
	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の品質の場合			
学校 官庁	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 60 以上
住宅 事務所 病院	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
店舗 旅館 ホテル	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
工場	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上

Y₀ は目標耐用年数を示す記号です。

建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）より

表 32 目標耐用年数の級（区分例）

目標耐用年数の 級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 100	100 年	80～120 年	80 年
Y ₀ 60	60 年	50～80 年	50 年
Y ₀ 40	40 年	30～50 年	30 年
Y ₀ 25	25 年	20～30 年	20 年

建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）より

次に、躯体以外の目標耐用年数を設定します。「平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト」（財団法人建築保全センター）に、各建築部位や設備機器に応じた耐用年数の目安が計画更新年数として記されています。建築部位や設備機器を計画的に修繕することで、施設全体の長寿命化を図ります。

なお、設備機器の法定耐用年数は 15 年となっています。

建築保全センターによる計画更新年数が 15 年の外壁シーリング材は、予防保全型のため 12 年から 13 年での更新とします。その他の部材については、2 年から 5 年程度を目標に使用年数の延長を図りますが、計画更新年数 30 年の部位については、経年劣化や機能的劣化を考慮し 25 年での更新とします。

次表に各建築部材の更新周期及び目標耐用年数を示します。

（ウ）修繕・改修周期の設定

各建築部位や設備機器の修繕・改修周期については、12 年又は 25 年に周期を設定します。これにより、関連した部位を同時に施工することが可能となり、合理的かつ効果的に工事を行い、改修費用の低減を図ることが可能となります。

表 33 修繕・改修周期と目標耐用年数

改修・更新時期			長寿命化型			
			12 年目	25 年目	37 年目	50 年目
実施内容			小規模改修 ²	長寿命化改修	小規模改修 ²	建て替え (改築)
			予防保全	躯体以外更新	予防保全	
建築	躯体					○ 建て替え (改築)
	仕上げ	金属屋根		○ 更新 (ふき替え) ³		
		外壁塗材		○ 更新 (塗り替え)		
		外壁シーリング	○ 更新 (打替え)	○ 更新 (打替え)	○ 更新 (打替え)	
		外部アルミ建具		○ 更新		
		外部鋼製建具		○ 更新		
		内部鋼製建具		○ 更新		
		木製建具		○ 更新		
		内部床		○ 更新		
		内部壁		○ 更新		
		内部天井		○ 更新		
外構	外構			○		
	緑化			○		
	舗装			○		
電気設備	受変電設備	受変電設備機器		○ 更新		
	電力設備	電灯設備機器		○ 更新		
		動力設備機器		○ 更新		
		コンセント設備		○ 更新		
	通信設備	自動火災報知装置	○ 修繕	○ 更新	○ 修繕	
		非常警報設備機器		○ 更新		
		機内交換設備機器		○ 更新		
		拡声器具		○ 更新		
		テレビ共可受信設備機器		○ 更新		
機械設備	空気調和設備	暖房配管・暖房器具		○ 更新		
		空調機器	○ 部品交換	○ 更新	○ 部品交換	
		換気機器	○ 部品交換	○ 更新	○ 部品交換	
		空調配管類 (弁類共)		○ 更新		
	給排水衛生設備	給水配管類 (弁類共)		○ 更新		
		排水配管類		○ 更新		
		給湯配管類 (弁類共)		○ 更新		
		衛生器具類		○ 更新		

² 外壁シーリングのみ更新³ アスファルトシングルの上にかぶせ工法による改修を実施

7 基本的方針等を踏まえた施設整備水準

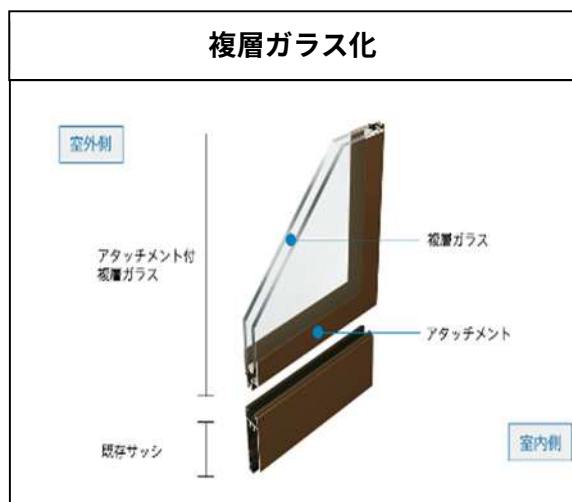
(1) 改修等の整備水準の設定

施設改修に当たっては、利用者（職員、来館者等）が安全・安心はもとより、快適な環境で利用できるよう、社会的ニーズの動向や財政状況を踏まえつつ、計画的かつ効率的な施設改修を実施します。

整備水準の設定については、安全面、機能面、環境面、ライフサイクルコスト等を考慮し設定します。

ア 建築物外部

- ・外壁については、使用されている木材の耐久性を向上させるため、防虫、防腐及び防カビ機能を備えた機能性塗料を塗布します。塗料は、木材表面だけでなく内部を保護できるよう浸透タイプの塗料を使用します。再塗装の際には、適宜、既存塗膜の剥離を実施し、木材の劣化の原因を除去した後に新規塗料の塗布を行います。
- ・外壁の腐朽等の劣化については、適切な補修を行います。木材の状態に応じて補修ではなく、適宜、部分的な交換を行います。
- ・木材の取合部に対しては、雨水浸入対策及び気密性向上のため、シーリング材を新規に施工し、経年変化によるセtring調整を実施します。外部建具回りについては、更新（打替え）を行います。
- ・環境負荷低減のため、外部アルミ建具のガラスを複層化します。遮熱性・断熱性の高い Low-E 複層ガラスに交換します。日射熱のカットや内部の熱損失の低減（冷暖房の高効率化による節電）、紫外線カットによる内装材の変質低減が期待できます。
- ・ウッドデッキやテラス等については、劣化の発生が少なくかつメンテナンスの頻度を軽減できる樹脂製や人工木製のものへ更新します。
- ・外部鉄骨階段等の鉄部の修繕を行う際は、必要に応じて既存塗膜の除去を実施した後、新規塗料を塗装します。



※メーカーホームページより引用

イ 屋根

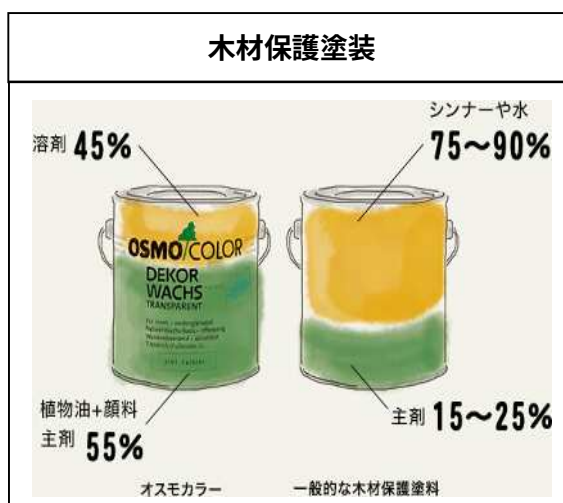
- ・屋根改修については、コケが発生しやすい環境であることやメンテナンス性を考慮して、耐久性の高い金属屋根へ更新します。また、環境負荷の低減を図るため、断熱材を施工します。
- ・既存屋根ふき材の状態によっては、既存部の洗浄をした上に金属屋根を施工する重ねふき工法を選択します。
- ・雨どいは、メンテナンス性を考慮し、落葉等によるつまりや冬季の凍結に留意した形状とします。



※メーカーホームページより引用

ウ 建築物内部

- ・内部仕上げの材料や施工水準については、多様な利用者を考慮し、十分な安全性及び強度を持つものとします。
- ・来館者が快適な時間を過ごせる内装を目指します。
- ・法令（内装制限）に適合した材料を選定します。
- ・木材が使用されている床や壁の塗装改修に当たっては、基本的には既存塗料を剥離させ漂白してから再塗装を行います。再塗装の際には、木材が腐朽しやすい部分等には木材を保護する機能性塗料を塗装します。
- ・壁紙の交換は、室内の空気環境を考慮し、透湿性や防水性のある機能性壁紙を選定します。
- ・改修に当たっては、ユニバーサルデザインや集客性の観点から、建具や間仕切り壁等の変更を検討します。
- ・改築時に当たっては、ユニバーサルデザインの観点から設計を見直すなど、誰もが移動しやすい動線を設定します。



※メーカーホームページより引用

エ 外構

- ・外溝については、動線として利用頻度が高い舗装部のみならず、安全性を確保するため、建物周辺の地盤についても整備を実施します。特に、地震等により沈下している部分については、盛土等を行います。
- ・安全・安心対応として、花壇の改修や藤棚の撤去等を実施します。
- ・ユニバーサルデザインの観点から、来館者が迷わずに各棟に移動できるよう、案内図やサインを計画的に設置します。

オ 設備

- ・設備の更新時には、最新の機器や器具の導入を検討するとともに、環境負荷の低減や節電効果など、機能向上の社会的要求へも対応することとします。
- ・照明設備については、環境負荷低減の観点から、人感センサー等を利用した方式を選定します。
- ・カーボンマネジメントの取組として、照明器具のLED化を進めます。
- ・安全・安心の観点から、防犯や防災を目的とした防犯設備（防犯カメラ）や外灯の設置を行います。
- ・空調設備や換気設備については、雨水浸入対策として外壁にシーリングを施すことにより内部の気密性が高くなることから、自動除湿が可能な機器へ更新します。
- ・衛生設備については、温水洗浄便座等の最新機器を導入することで、誰もが使いやすいトイレに更新します。
- ・乳児連れの方等にも配慮した、「誰でもトイレ」の整備を行うとともに、衛生器具は誰でも使いやすいものを選定します。

案内図、サインの例

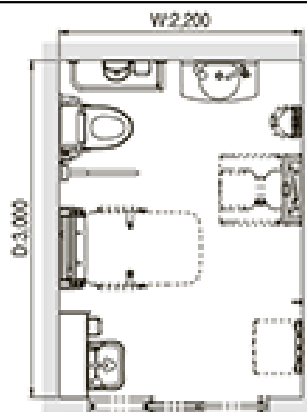


※メーカーホームページより引用

LED照明の例



誰でもトイレの例



※メーカーホームページより引用

(2) 維持管理の項目・手法等

維持管理を効果的・効率的に実施するため、点検項目を①建築物外部、②屋上・屋根、③建築物内部、④外構、⑤設備に分類するとともに、項目ごとに4段階で評価し、劣化状況、修繕・更新の可否を判定します。

点検周期については、3年を目途とし、下表の調査項目について点検・評価を実施します。

※建築設備等の点検については、別途設備ごとの定期点検を実施します。

表 34 点検結果報告書（その1）

点 検 結 果 報 告 書															
					管理者：										
施 設 名		全景写真添付													
所 管 課															
用 途															
構 造 ・ 階 数															
延 べ 面 積															
建 築 年															
点検日															
劣化状況															
分類	劣化状況				修繕・更新の可否										
建 築 物 外 部															
屋 上 ・ 屋 根															
建 築 物 内 部															
外 構															
設 備															
劣化状況評価															
	建築物外部	屋上・屋根	建築物内部	外 構 設 備	備 考										
総評															
※点検判定基準															
点検箇所において劣化、不良箇所があった場合、その状況に応じて下記の4段階の判定を行う。															
良好 劣化 <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: left;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">評価</th> <th style="width: 90%;">基 準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td>概ね良好</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B</td> <td>部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C</td> <td>広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">D</td> <td> 早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （施設が故障し施設運営に支障を与えている）等 </td> </tr> </tbody> </table>						評価	基 準	A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （施設が故障し施設運営に支障を与えている）等
評価	基 準														
A	概ね良好														
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）														
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）														
D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （施設が故障し施設運営に支障を与えている）等														

表 35 点検結果報告書（その2）

施設名			点検日		
			点検者		
建築物の外部(1)					
点検部位		点検項目	判定	状況	写真番号
基礎	基礎	沈下に伴う著しいひび割れはないか又は建具開閉等に支障はないか			
		礎石にずれがないか又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等はないか			
木造	土台	内部に及び腐食はないか			
	柱、梁	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害はないか又は緊結金物にさび、腐食等はないか			
外装仕上げ及び外壁躯体	外壁躯体	外部の躯体ひび割れ、欠損、さび汚れ、はく落(RC・SRC)及びさび、腐食、変形(鉄骨)はないか			
		ゆがみ、反り及び張り出しはないか			
	タイル、石等、仕上材	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮き及び塗装はく離はないか			
	シーリング材等	破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか			
外部建具	扉、窓、シャッター	開閉作動状態、施錠及び解錠に不都合はないか			
		扉・窓と枠、枠と建築物がしっかり固定されているか			
		破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか			
	ガラス	ガラスが建具としっかり固定されているか			
		破損、鉄線のさびはないか			
	自動扉	自動扉の開閉機能に障害がないか			
		著しいださび、腐食がないか			
		障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか			

表 36 点検結果報告書（その3）

施設名			点検日		
			点検者		
建築物の外部(2)					
点検部位		点検項目	判定	状況	写真番号
外部 建 具	自動扉	自動扉床感知式の場合、マット等床検知部のはく離、浮き、変形等により歩行に支障と なっていないか			
	排煙口、排煙 窓、排煙用手動 開放装置	排煙口、排煙窓が障害物等により作動が妨害 されていないか故障等により機能は損なわれ ていないか			
		手動開放装置に損傷、変形、腐食がないか			
外部 階 段	手すり	著しい腐食や変形、ぐらつきはないか			
	その他	鉄骨造の場合、塗装等のはがれやさび等がないか			
		コンクリート造の場合、鉄筋のさび汁が発生 していないか又仕上げ材のき裂、はく落等がないか			
		階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行 に支障がないか			
		屋根又は支柱の著しいき裂、損傷、腐食がないか			
そ の 他	困障	本体、基礎部及び支持部材等に著しい損傷、 変形、腐食がないか			
		本体、基礎部及び支持部材等接合ボルトにゆ るみや脱落がないか			
その他特記事項					

表 37 点検結果報告書（その4）

施設名			点検日		
			点検者		
屋上・屋根					
点検部位		点検項目	判定	状況	写真番号
屋根・屋上	保護層	水溜まり、たい積物、ごみ及び植物繁茂はないか			
		ひび割れ若しくは浮きはないか又は伸縮目地材が欠落等はないか			
	露出防水層	水溜まり、たい積物、ごみ及び植物はないか			
		ひび割れ、破断、しわ、ふくれ、めくれ、ずり落ち、変色等はないか			
	パラペット	ひび割れ、欠損、さび汚れ、浮きはないか			
		笠木・金物の変形、さび、腐食、損傷及び取付に緩みはないか			
		シーリング材の破断、ひび割れ、だれ、変色及びはく離はないか			
	ドレン排水溝樋	たい積物、ごみ及び植物による詰まりはないか			
		さび、腐食、破損、塗装劣化及び取付に不具合はないか			
	屋根ふき材	落下のおそれがあるき裂、損傷、変形、浮き及び腐食はないか			
接合部に金物に緩みはないか					
その他特記事項					

表 38 点検結果報告書（その5）

施設名				点検日	
				点検者	
建物内部(1)					
点検部位		点検項目	判定	状況	写真 番号
面 壁 す の 室 内 部 分 に	内壁躯体	ひび割れ、欠損、さび汚れ(RC・SRC)及びさび、腐食(鉄骨)はないか			
		ゆがみ、反り及び張り出しはないか			
	壁仕上げ材	あばれ、ひび割れ、浮き及びはく離はないか。			
床・天井	内部躯体	ひび割れ、欠損、さび汚れ(RC・SRC)及びさび、腐食(鉄骨)はないか			
		ゆがみ、反り及び張り出しはないか			
	床の仕上げ材	欠損、はく離、浮き及び著しい摩耗により滑りやすくなっていないか			
	天井の仕上げ材	著しいずれ、あばれ、き裂、浮き及びはく離はないか			
	雨漏りの状況	雨漏り、漏水跡はないか			
内 部 建 具	扉、窓	開閉作動状態、施錠及び解錠に不都合はないか			
		扉・窓と枠、枠と建築物がしっかり固定されているか			
		破断、ひび割れ、だれ、変形及びはく離はないか			
	ガラス	ガラスが建具としっかり固定されているか			
		破損、鉄線のさびはないか			
	防火扉	撤去された防火扉はないか			
		本体と枠に、防火性機能を損なうおそれのある著しいき裂その他の損傷、変形、腐食がないか			
		扉の引きずり等作動時に支障がないか			
		ヒンジ、ドアクローザー等の金物に異常、損傷がないか			
		防火扉及びくぐり戸の開閉機能に著しい障害がないか			

表 39 点検結果報告書（その6）

施設名			点検日		
			点検者		
建物内部(2)					
点検部位		点検項目	判定	状況	写真番号
内部階段	手すり	著しい腐食や変形、ぐらつきはないか			
	その他	階段の滑り止めが浮き、欠損、変形等で歩行に支障がないか			
		仕上げ材にき裂、損傷、浮き等がないか			
その他	タラップ	さび、腐食はないか			
		変形、腐食、ぐらつきはないか			
	点検廊下	さび、腐食はないか			
		変形、腐食、ぐらつきはないか			
	窓掃除用丸環等	さび、腐食はないか			
		変形、腐食、ぐらつきはないか			
	出入口周り	周辺地盤との隙間、沈下による段差はないか			
	ダンパー・防水ダンパー	ダンパーの開閉不良、動作不良を起こしていないか			
		防災ダンパーが閉状態になっていないか			
		ダクトとの接続部のボルト、ナットにゆるみがないか			
その他特記事項					

表 40 点検結果報告書（その7）

施設名			点検日		
			点検者		
外構					
	点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
外 構	地盤	著しい沈下及び浮上はないか			
	舗装	不陸、陥没、傾斜、摩耗により滑りやすくなっていないか			
	柵、側溝	たい積物、ごみによる排水不良及び損傷はないか			
	擁壁	著しい傾き、ひび割れ、はらみ、転倒のおそれはないか			
		水抜き孔の詰まりはないか			
	ハンドホール	内部に水が溜まっていないか			
		内部に管口の止水材(シーリング材)の浮き、脱落がないか			
障害者用誘導ブロック等	ぐらつき、欠損、はく離、浮き又は変退色がないか				
その他特記事項					

表 41 点検結果報告書（その8）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(1)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
コンセント スイッチ	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類に著しい 損傷、変形、腐食がないか			
	作動時にスパーク、発煙がないか			
	コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類から異臭 がないか			
受変電設備	キャビネット外板に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	異音、異臭がないか			
分電盤 制御盤	著しい損傷、変形、腐食がないか			
	扉開閉部に損傷、変形がないか			
	高温状態、振動、異音、異臭がないか			
	内部機器に変色、変形、破損または、さび等の腐食がない か			
	支持金物にぐらつきがないか			
	防水パッキン等に変形、損傷はないか			
電気配線	電気露出配管及び配線に損傷がないか			
	ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食が ないか			
	ボックス類及び支持金物等にぐらつきがないか			
	ボックス類に部分的な高温状態、振動がないか			
ケーブルラック・バ スダクト	ケーブルラック、バスダクト及び支持金物等に著しい損 傷、変形、負傷がにか			
	ケーブルラック、バスダクトの接合部のボルト、ナット にゆるみがないか			
その他特記事項				

表 42 点検結果報告書（その9）

施設名		点検日	
		点検者	
各種設備関係(2)			
点検部位	点検項目	判定	状況 写真 番号
照明器具	入切の作動及び点灯は正常か		
	照明器具類及び支持金物等に損傷、変形、腐食がないか		
	異音、異臭がないか		
	非常用照明が点灯するか		
避雷針・テレビアンテナ等	支柱は腐食や損傷等がないか		
	避雷針の突針、支持管に著しい傾き、曲がり、ぐらつきがないか		
	避雷導線接続部にゆるみ、脱落、断線がないか		
	接地用端子箱の端子等にゆるみ、脱落、断線がないか		
自動制御機器	自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で著しい損傷、変形がないか		
	自動制御機器の室内の温湿度調節器・検出器で周囲に複写機などの発熱体はないか		
自家発電設備	本体に著しい損傷、変形、き裂、水漏れ等がないか		
	本体及び燃料槽又は冷却水系統配管に油漏れ、水漏れがないか		
	本体の固定部にき裂、腐食がないか		
	本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか		
	本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか		
排気口 給気口	排気口、給気口、ドアガラリ、防虫網に通気不良の原因となる塵埃又はその他の障害物がないか		
	排気口、給気口に割れ等の著しいき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか		

表 43 点検結果報告書（その１０）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(3)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
換気設備	正常に作動し、排気を行っているか			
	本体から異音、異常振動、異臭がないか			
空調・換気用ダクト	ダクトの保温材がはく離又は漏れてないか			
	ダクトから空気の漏れはないか			
	ダクトの接続部のボルト、ナットにゆるみがないか			
	ダクトに異音、異常振動がないか			
	ダクトの支持、固定部にぐらつき、き裂、腐食がないか			
空気調和機・エアコン・ファンコイル等	加湿器から十分な噴霧が行われているか			
	エアフェイルターは汚れ等で目詰まりしていないか			
	機器からの異常振動、異音等はないか			
	内部のドレンパン等に著しい腐食がないか また排水状況は良好か			
	機器本体の固定部にき裂、腐食がないか			
	機器本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか			
	機器本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
空調機用屋外機器等	著しい腐食、損傷、異常振動、異音等はないか			
	本体の固定部にき裂、腐食がないか			
	本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか及びアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか			
その他特記事項				

表 44 点検結果報告書（その 11）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(4)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
送風機	正常に作動するか			
	本体に損傷、変形、き裂がないか			
	本体から異音、異常振動、異臭がないか			
	モーター部分等に異臭がないか			
	ファンベルトに傷がないか			
	本体の架台部分にき裂、腐食がないか			
	本体の架台固定用又は吊り用アンカーボルトにゆるみがないか			
	本体架台固定用又は吊り用アンカーボルト周囲のコンクリートに著しいき裂、その他損傷がないか			
排煙機	正常に作動するか			
	本体に損傷、変形、き裂がないか			
	本体から異音、異常振動、異臭がないか			
	モーター部分等に異臭がないか			
	ファンベルトに傷がないか			
	排煙風道及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	予備電源での起動、運転が可能か			
	始動用蓄電池に著しい損傷、変形、腐食がないか			
	始動用蓄電池に液漏れがないか			
その他特記事項				

表 45 点検結果報告書（その１２）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(5)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
給水配管 排水配管	水漏れがないか			
	保温材が濡れていないか			
	給水器具よりの吐水状況が良好か、さびが混じっていないか			
	排水器具よりの排水状況が良好か			
衛生設備	便器、洗面器に著しいき裂その他の損傷がないか			
	器具にくらつきがないか			
	排水金具、排水管、トラップ等の接続部の緩み、水漏れ、腐食及び損傷がないか			
	トラップの封水に異常がないか			
	水圧及び吐水時間に異常がないか			
	自動水栓の作動に異常がないか			
給水用・空調用・高置・消火用タンク	本体、架台に損傷、変形、腐食等の劣化、または当核部分からタンクの外部に漏水の痕跡がないか			
	タンクの水位調節用電極棒、ボールタップび著しい損傷、変形、腐食がないか			
	オーバーフロー管からタンク内部の水が流出していないか			
	オーバーフロー管は間接排水の確保がされているか又防虫網に損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ、当核部分からタンクの内部に虫等の侵入の可能性がないか			
	コンクリート基礎に著しいき裂等の損傷、又は基礎が不動沈下していないか			
	タンク及び架台等の固定ボルトにゆがみがないか			

表 46 点検結果報告書（その１３）

施設名		点検日	
		点検者	
各種設備関係(6)			
点検部位	点検項目	判定	状況 写真 番号
ガス配管・油配管	配管、バルブに損傷、変形、腐食等の劣化がみられ、かつ当該部分から外部に漏水油漏れの痕跡がないか		
	配管の保温材がはく離又は濡れていないか		
	配管に異音、異常振動、ぐらつきがないか		
	配管から異臭がしないか		
湯沸器・コンロ	ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭はしないか		
	ガス管にひび割れなどの劣化はないか		
	ガス湯沸器、電気温水器などの支持金物に著しい変形、腐食、ぐらつきがないか		
	流し台に著しいき裂、その他損傷がないか		
熱源機器	本体に損傷、変形、き裂がないか		
	本体から異音、異臭がないか		
	本体の固定部にき裂、腐食がないか		
	本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか		
	本体の固定部のアンカーボルト周辺のコンクリートにき裂がないか		
消火栓設備	消火栓箱に著しい損傷、変形、腐食がないか		
	消火栓箱の扉開閉部に損傷、変形がないか又開閉に不具合はないか		
スプリンクラー	スプリンクラー設備等ヘッドに著しい傾き、変形、腐食等がないか		
その他特記事項			

表 47 点検結果報告書（その１４）

施設名		点検日	
		点検者	
各種設備関係(7)			
点検部位	点検項目	判定	状況
煙感知器・熱感知器・ガス漏れ火災警報設備	著しい汚れや腐食等がないか		
	異音、発熱がないか		
自動火災報知設備	受信機、発信機等の機器にほこり等が付着していないか		
	受信機、発信機等の機器から、異音、発熱がないか		
	インターホンに雑音等が入っていないか		
ポンプ	本体に損傷、変形、き裂、水漏れ等がないか		
	本体から異常振動、異音がないか		
	機器本体の固定部にき裂、腐食がないか		
	機器本体の固定部のアンカーボルトにゆるみがないか		
	機器本体の固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか		
冷却塔	著しい腐食、異常振動、異常音等はないか		
	固定部にき裂、腐食がないか		
	固定部のアンカーボルトにゆるみがないか		
	固定部のアンカーボルト周囲のコンクリートにき裂がないか		
	ブロー装置や薬液注入装置の作動状態は良好か		
その他特記事項			

表 48 点検結果報告書（その１５）

施設名		点検日		
		点検者		
各種設備関係(8)				
点検部位	点検項目	判定	状況	写真 番号
オイルサービスタンク	防油堤内に漏油がないか			
	オイルタンクに傾きや損傷等がないか			
その他	監視カメラ等の機器から異音、発熱がないか			
	監視カメラ遠隔操作において、操作指示に従い作動するか			
	監視カメラ等の支持金物・支持等にぐらつき、傾き及び著しいさび等の腐食がないか			
	オイルタンクの付近に可燃物はないか。また、上部が駐車スペースとなっていないか			
	オイルタンクの浄化槽等が埋設されている場合、地表面の損傷等はないか。また、マンホールの割れ、変形、ぐらつきはないか			
その他特記事項				

表 49 点検結果報告書（その１６）

写 真 台 帳

施設名				点検日			
				点検者			
全体写真					総評		
写真貼付 高さ 8 cm							
劣化状況写真							
部 材 名		写 真 番 号		部 材 名		写 真 番 号	
写真貼付 高さ 7 cm				写真貼付 高さ 7 cm			
コ メ ン ト				コ メ ン ト			
部 材 名		写 真 番 号		部 材 名		写 真 番 号	
写真貼付 高さ 7 cm				写真貼付 高さ 7 cm			
コ メ ン ト				コ メ ン ト			

第5章 実施計画と継続的運用

8 実施計画

(1) 改修等の優先順位付けと実施計画

交流の森・交流館の長寿命化は、利用者の安全性の確保、利用者増による経営の健全化、今後の投資的経費の削減を行うため早急に実施すべき課題です。

しかし、限られた財源の中、全ての工事を実施できないことも想定されることから、調査結果を基に施設の劣化状況を評価し、優先度・緊急度を決定するとともに、優先順位を設定します。

ア 改修等の優先順位付け

(ア) 評価基準

建築物外部、屋根、建築物内部は目視状況により、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C及びDの4段階で評価します。

【評価基準】

・目視による評価（建築物外部、屋根、建築物内部）		
 良好 劣化	評価	基準
	A	おおむね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急に対応が必要 （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響あり） （施設の故障により施設運営に支障あり）等
・経過年数による評価（電気設備、機械設備）		
 良好 劣化	評価	基準
	A	10年未満
	B	10～25年
	C	25年以上
	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）及び
平成17年版ライフサイクルコスト（財団法人建築保全センター）より

■健全度の算定

健全度は、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化します。①部位の評価点、②部位のコスト配分を以下表のように設定し、③健全度を100点満点で算定します。

① 部位の評価点		② 部位別のコスト配分	
評価	評価点	評価	評価点
A	100	1 建築物外部	17.2
B	75	2 屋根	5.1
C	40	3 建築物内部	22.4
D	10	4 電気設備	8.0
		5 機械設備	7.3
		計	60.0

③健全度

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷ 60

※100点満点にするためにコスト配分

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示しています。

学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）より

（イ）健全度の算定と優先順位付け

劣化状況調査結果を基に各建築部位、設備機器等の劣化状況を評価するとともに、内部仕上げ、電気設備及び機械設備については、更に計画更新年数を加味して評価した結果、部位別の優先順位は、①設備（共通施設）、②屋根（建築物）、③建築物外部（建築物）、④設備（建築物）、⑤建築物内部（建築物）、⑥外構（共通施設）、⑦設備（各棟）の順となります。

施設名	構造	階数	延床面積	建築年度		築年数	耐震性能			劣化状況評価								備考
				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	建築物外部	屋根	建築物内部	外構	電気設備	機械設備	健全度(100点満点)	
メイン交流館	W造	1階	289.74 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	C	—	B	B	37.8	劣化点検
研修棟	W造	2階	296.26 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	D	—	B	B	26.6	劣化点検
交流館1号棟	W造	2階	147.39 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	B	—	B	B	50.8	劣化点検
交流館2号棟	W造	2階	86.00 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	D	—	B	B	26.6	劣化点検
交流館3号棟	W造	2階	73.16 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	D	—	B	B	26.6	劣化点検
交流館4号棟	W造	2階	76.14 m ²	1994	H6	24	新	—	—	H30	D	D	C	—	B	B	37.8	劣化点検
共通施設	—	—	—	1994	H6	24	—	—	—	H30	—	—	—	D	C	—	—	劣化点検

【凡例】A：概ね健全、B：部分的な修繕、C：予防保全的な修繕、D：全面的な修繕

図 23 健全度の算定結果

イ 交流の森・交流館の改修実施計画（１０年間）

基本の方針及び劣化状況の調査結果から、長寿命化によって、交流の森・交流館を５０年間使用するとした場合の今後１０年間に行うべき改修計画費用は、実施設計費用を含め１億５千９百万円と想定（改修単価は、「平成３１年度自然公園整備工事予算単価」（環境省）、「平成３１年度新営予算単価」（国土交通省）等を参考）され、過去の投資的経費の規模で平準化することは困難な状況です。

しかし、法定耐用年数を大幅に超えていること、利用者の安全面、快適性を考慮し、利用者数の減少に歯止めをかける必要があることや長寿命化に向けた目標耐用年数を達成するためには、全ての工事を集中的かつ早期に実施すること、また、限られた財源の中で効率的に事業を推進するため「公共施設等適正管理推進事業債」等の各種支援制度有効活用が望まれます。

このことから、全ての工事を平成３２年度までに実施することを基本とし、工事を円滑に実施するため、平成３１年度に実施設計業務に着手します。また、工事の進め方については、足場設置による効率的な工事の実施、利用客への影響を極力抑えるため「棟ごと」の工事を基本とします。

なお、全ての工事を単年度で実施することが困難な場合については、優先順位の低い棟の工事を順次、繰り下げて実施します。また、棟ごとに工事が困難な場合については、工事の優先順位を①設備（共通施設）、②屋根（建築物）、③建築物外部（建築物）、④設備（建築物）、⑤建築物内部（建築物）、⑥外構（共通施設）、⑦設備（各棟）を基本とします。

表 50 交流の森・交流館の改修計画費用（10年間）

（単位：千円）

対象	部位・設備等	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度	平成 36 年度	平成 37 年度	平成 38 年度	平成 39 年度	平成 40 年度
設計費		10,076									
メイン 交流館	建築物外部		5,475								
	屋根		2,897								
	建築物内部		9,980								
	電気設備		7,823								
	機械設備		9,272								
研修棟	建築物外部		6,160								
	屋根		2,963								
	建築物内部		7,407								
	電気設備		7,999								
	機械設備		9,480								
交流館 1 号棟	建築物外部		2,843								
	屋根		1,474								
	建築物内部		3,980								
	電気設備		3,980								
	機械設備		4,716								
交流館 2 号棟	建築物外部		1,638								
	屋根		860								
	建築物内部		2,322								
	電気設備		2,322								
	機械設備		2,752								
交流館 3 号棟	建築物外部		1,457								
	屋根		732								
	建築物内部		1,975								
	電気設備		1,975								
	機械設備		2,341								
交流館 4 号棟	建築物外部		1,475								
	屋根		761								
	建築物内部		2,056								
	電気設備		2,056								
	機械設備		2,436								
共通 施設	外構（舗装・フェンス）		7,252								
	外構（盛土）		9,710								
	外構（ブロック）		391								
	外構（洗い場）		2,086								
	設備（受変電）		13,093								
	設備（外灯）		1,346								
	設備（防犯カメラ）		428								
	設備（サイン）		1,265								
	設備（藤棚）		53								
合計		10,076	149,231	0	0	0	0	0	0	0	0

【計画期間 10 年間の投資的経費総額 1.59 億円（0.16 億円/年）】

**表 51 交流の森・交流館の改修計画費用（１０年間）のうち
ユニバーサルデザイン対応費用**

（単位：千円）

対象	部位・設備	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度	平成 36 年度	平成 37 年度	平成 38 年度	平成 39 年度	平成 40 年度
メイン 交流館	建築物外部		1,224								
	屋根										
	建築物内部										
	電気設備										
	機械設備		2,367								
研修棟	建築物外部		4,674								
	屋根										
	建築物内部										
	電気設備										
	機械設備		2,593								
交流館 1 号棟	建築物外部		1,379								
	屋根										
	建築物内部										
	電気設備										
	機械設備		451								
交流館 2 号棟	建築物外部		1,354								
	屋根										
	建築物内部		41								
	電気設備										
	機械設備		451								
交流館 3 号棟	建築物外部		1,348								
	屋根										
	建築物内部										
	電気設備										
	機械設備		225								
交流館 4 号棟	建築物外部		1,219								
	屋根										
	建築物内部										
	電気設備										
	機械設備		225								
共通 施設	外構（舗装・フェンス）										
	外構（盛土）										
	外構（ブロック）										
	外構（洗い場）										
	設備（受変電）										
	設備（外灯）										
	設備（防犯カメラ）										
	設備（サイン）		1,265								
	設備（藤棚）										
合計		0	18,816	0	0	0	0	0	0	0	0

表 52 交流の森・交流館の改修実施計画（10年間）

対象	部位・設備	実施内容（平成 32 年度に実施）	優先 順位
メイン交流館	建築物外部	○外壁補修・防虫防腐塗装、○シーリング打替え、アルミ建具再塗装、○窓の更新（複層ガラス化）、セトリング調整	4
	屋根	○屋根更新（金属屋根化、断熱対策、防虫対策含む）	
	建築物内部	◎エントランス改修、レストラン入口改修、レストラン内壁改修、内部木部漂白塗装、仕上げ材更新	
	電気設備	電気設備一式更新（照明器具、通信設備、火災報知設備）、外部鉄部再塗装	
	機械設備	空調設備一式更新、◎給排水衛生設備一式更新（だれでもトイレ化、温水洗浄便座化含む）	
研修棟	建築物外部	○外壁補修・防虫防腐塗装、○シーリング新規施工、◎スロープ更新、◎ウッドデッキ・階段更新（段差解消対策含む）、外部鉄骨階段再塗装、○窓の更新（複層ガラス化）、セトリング調整	1
	屋根	○屋根更新（金属屋根化、断熱対策、防虫対策含む）	
	建築物内部	内部木部漂白塗装、仕上げ材更新	
	電気設備	電気設備一式更新（照明器具、通信設備、火災報知設備）、外部鉄部再塗装	
	機械設備	空調設備一式更新、◎給排水衛生設備一式更新（だれでもトイレ化、温水洗浄便座化含む）	
交流館 1号棟	建築物外部	○外壁補修・防虫防腐塗装、○シーリング新規施工、◎ウッドデッキ・階段更新（段差解消対策含む）、○窓の更新（複層ガラス化）、セトリング調整	6
	屋根	○屋根更新（金属屋根化、断熱対策、防虫対策含む）	
	建築物内部	内部木部漂白塗装、仕上げ材更新	
	電気設備	電気設備一式更新（照明器具、通信設備、火災報知設備）、外部鉄部再塗装	
	機械設備	空調設備一式更新、◎給排水衛生設備一式更新（温水洗浄便座化含む）	
交流館 2号棟	建築物外部	○外壁補修・防虫防腐塗装、○シーリング新規施工、◎ウッドデッキ・階段更新（段差解消対策含む）、○窓の更新（複層ガラス化）、セトリング調整	1
	屋根	○屋根更新（金属屋根化、断熱対策、防虫対策含む）	
	建築物内部	◎内部木部漂白塗装（床補修を含む）、仕上げ材更新	
	電気設備	電気設備一式更新（照明器具、通信設備、火災報知設備）、外部鉄部再塗装	
	機械設備	空調設備一式更新、◎給排水衛生設備一式更新（温水洗浄便座化含む）	
交流館 3号棟	建築物外部	○外壁補修・防虫防腐塗装、○シーリング新規施工、◎ウッドデッキ・階段更新（段差解消対策含む）、○窓の更新（複層ガラス化）、セトリング調整	1
	屋根	○屋根更新（金属屋根化、断熱対策、防虫対策含む）	
	建築物内部	内部木部漂白塗装、仕上げ材更新	
	電気設備	電気設備一式更新（照明器具、通信設備、火災報知設備）、外部鉄部再塗装	
	機械設備	空調設備一式更新、◎給排水衛生設備一式更新（温水洗浄便座化含む）	

交流館4号棟	建築物外部	○外壁補修・防虫防腐塗装、○シーリング新規施工、◎ウッドデッキ・階段更新（段差解消対策含む）、○窓の更新（複層ガラス化）、セトリング調整	4
	屋根	○屋根更新（金属屋根化、断熱対策、防虫対策含む）	
	建築物内部	内部木部漂白塗装、仕上げ材更新	
	電気設備	電気設備一式更新（照明器具、通信設備、火災報知設備）、外部鉄部再塗装	
	機械設備	空調設備一式更新、◎給排水衛生設備一式更新（温水洗浄便座化含む）	
共通施設	外構	舗装・フェンス更新、地盤沈下復旧（盛土）、老朽ブロック撤去、洗い場の改修	—
	設備	受変電設備更新	—
		敷地内防犯カメラ設置、外灯の改修、◎サイン改修、老朽藤棚の撤去	—

※ ◎を付した工事はユニバーサルデザイン対応、○を付した工事は環境負荷配慮を含みます。

※ 共通施設は、実施内容が全棟に関係するものであることから棟ごとの優先順位の対象から場外します。

（２）今後の維持・更新コスト（長寿命化型）と長寿命化の効果

先述のとおり、長寿命化によって、交流の森・交流館を50年間使用するとした場合の改修計画費用は、1億5千9百万円と想定されます。また、この改修計画費用を含む今後10年間の維持・更新コストは、過去の投資的経費約2千7百万円（3百万円×改修計画期間を除いた9年）から、総額約1億8千6百万円と想定されます。

計画期間となる今後10年間の維持・更新コストでは、長寿命化型では約1億8千6百万円となり、従来型の約3億8千7百万円に対し、約2億1百万円のコスト削減が期待されます。

また、今後40年間の維持・更新コストでは、長寿命化型では改修計画費用1億5千9百万円、1回の建て替え分の費用約3億6千6百万円、過去の投資的経費等約1億2千1百万円（3百万円×建て替え期間等を除いた37年）の総額約6億4千6百万円と想定され、従来型の約11億9千7百万円に対し、約5億5千1百万円のコスト削減が期待されます。

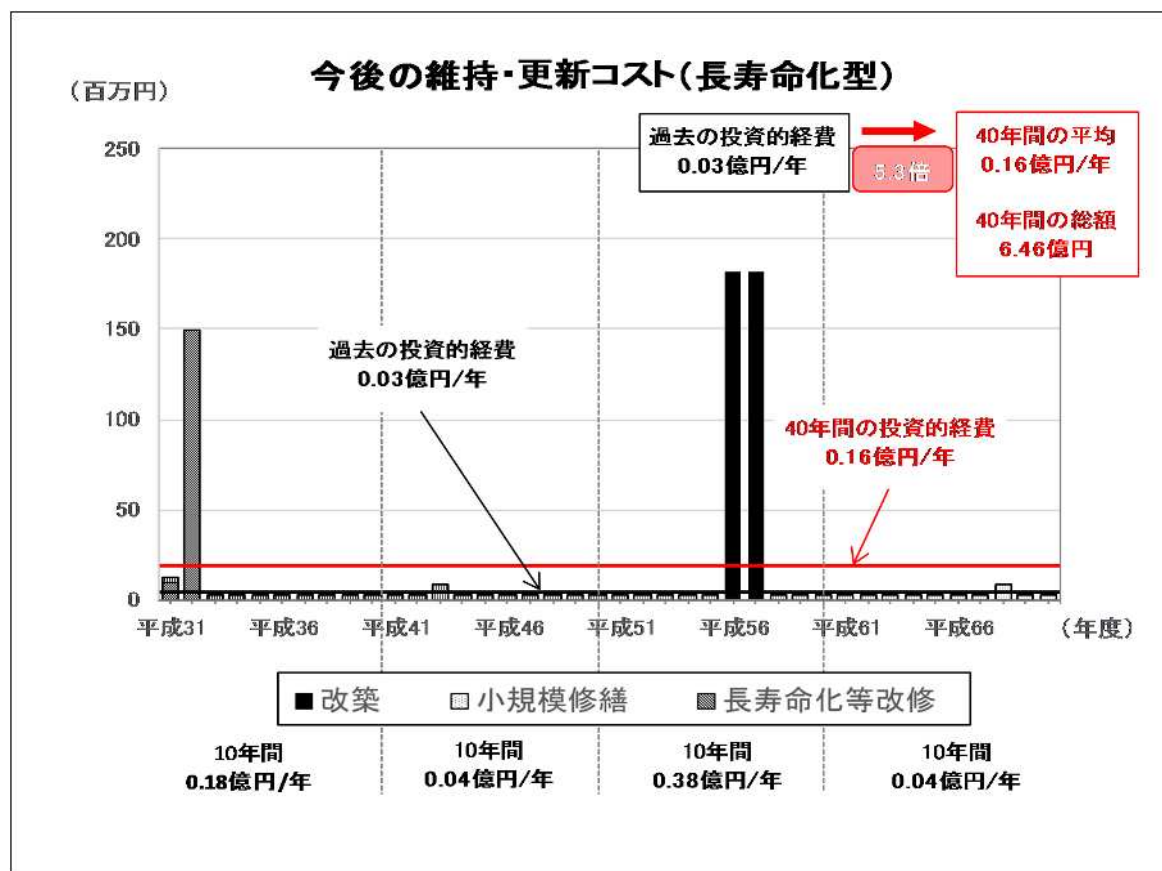
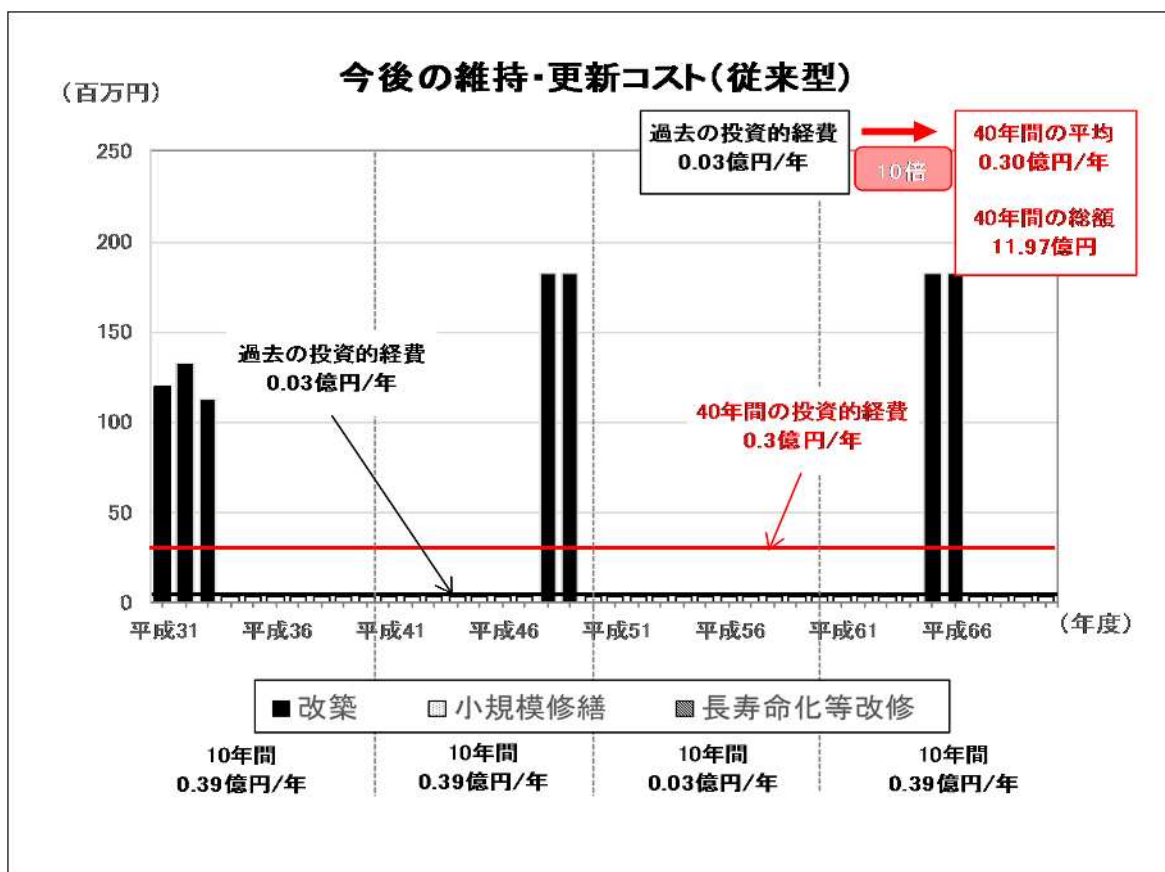


図 24 今後の維持・更新コストの比較

9 長寿命化計画の継続的運用方法

(1) 情報基盤の整備と活用

交流の森・交流館の点検・診断の結果は、今後の維持管理・更新の基礎資料となる重要な情報となります。また、点検・診断後に修繕等を行った場合の修繕履歴についても同様に、適切に記録・保存することで、効率的な維持管理を行うことが可能となります。

蓄積するデータ内容は、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、修繕履歴、劣化情報、改修工事メニュー、修繕要望等です。

これら情報を施設管理台帳として一元管理することで、施設の状況を常に把握し、改修内容や改修時期について総合的に判断することにより、効率的な修繕・更新を可能とします。

<施設管理台帳の活用>

施設の基本情報、修繕履歴や劣化情報（点検・診断結果）、改修工事メニュー等を取りまとめた施設管理台帳を作成し、一元管理を行います。施設管理台帳は、計画的な維持保全のための基礎データとして活用し、各施設の修繕・更新の優先順位の決定を行い、効率的な維持管理に活用します。

交流の森・交流館

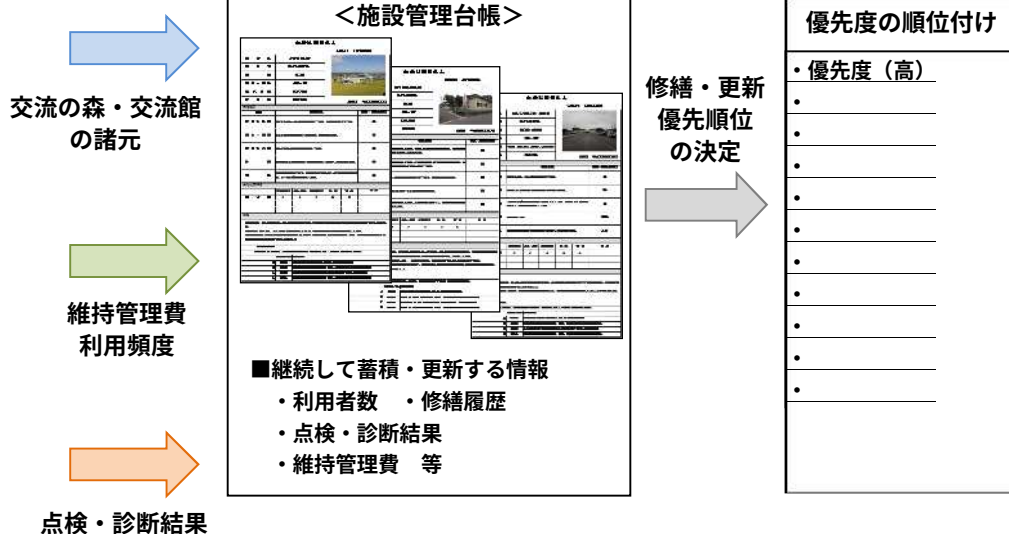


図 25 施設管理台帳の活用イメージ

(2) 推進体制等の整備

長寿命化計画を着実に推進するため、交流の森・交流館の日常点検や定期点検を確実に実施することはもとより、施設保全に係る情報を定期的に更新し、関係部署との情報共有を図ります。

これらの対応により、適切な予算水準を見据えながら、各部署が計画する施設修繕等の優先順位を整理するとともに、予算や工事の調整協力を行い、長寿命化計画を着実に推進します。

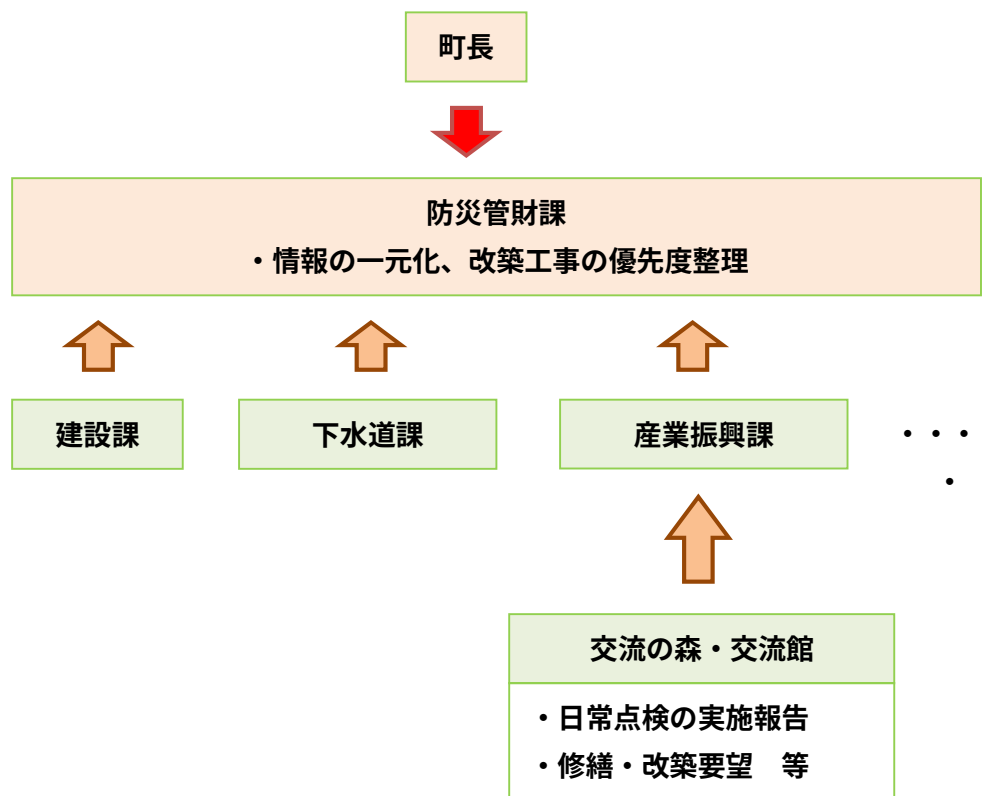


図 26 推進体制イメージ

(総合管理計画より)

(3) フォローアップ

長寿命化計画を確実に実行するためには、適切な進捗管理が必要です。

このため、計画に基づいた施設の維持修繕の実施、実施した結果の評価、評価結果に基づいた計画の見直しを行う「PDCAサイクル」を構築することで、進捗管理を行います。

計画の見直しについては、総合管理計画と同様に5年を基本に見直します。

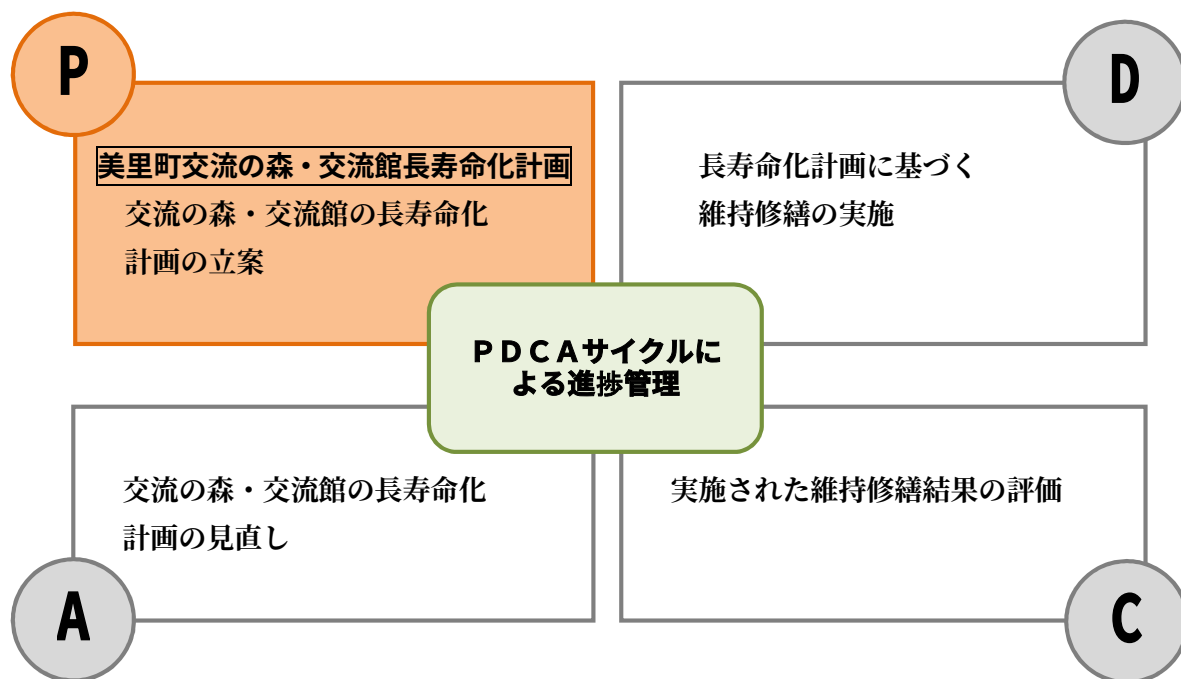


図 27 PDCAサイクル図