

いわしの交流センター個別施設計画

令和2年1月

九十九里町産業振興課

目 次

1.	目的	1
2.	計画の位置付け	1
3.	計画期間	1
4.	対象施設	1
5.	施設の利用状況	2
6.	施設の状態	3
7.	施設の維持管理に係る取組状況	3
8.	施設の管理方針の方向性	4
9.	対策の優先順位	5
10.	施設管理の中長期的な経費の見通し	5

1. 目的

いわしの交流センターは、本町の立地と地域資源を活用し、郷土の歴史や食文化の体験を行うとともに地域で生産される新鮮な農水産物や加工品の提供を促し、地場産業の活性化及び都市と農村漁村交流の拠点、さらには地域のコミュニティ形成と地域住民の生きがいづくりに寄与し、安らぎと賑わいを生み出す場として平成 27 年 4 月に開設しました。

いわしの交流センターの管理運営については、当該施設の設置目的を効率的・効果的かつ安定的に行うため、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき指定管理者制度により行っています。

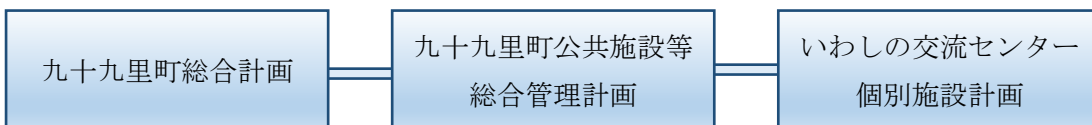
このため、指定管理者と管理運営に必要な細目協議を行った協定を締結し、施設の修繕に係る費用負担については、内容に応じ負担者を協議することとし運営を行っています。

ただし、施設の増改築、大規模修繕等については、一部を除き設置者である町の責任において町の費用で行う必要があります。今後、計画的に実施していくことから「いわしの交流センター個別施設計画」(以下「本計画」という。)を策定し、いわしの交流センターの整備方針及び施設管理方針を定めます。

2. 計画の位置付け

平成 29 年 3 月に策定した九十九里町公共施設等総合管理計画(以下「総合管理計画」という。)に基づき、産業振興課が所管するいわしの交流センターの維持管理及び更新等を着実に実施する中長期的な取り組みの方向性を明らかにするため本計画を策定し、総合管理計画に基づく産業系施設のいわしの交流センターに係る個別施設計画として位置付けます。

関連イメージ



3. 計画期間

計画期間は、令和 2 年度から令和 31 年度までの 30 年間とします。ただし、この期間内でも施設の状態、社会経済情勢及び今後の管理方針の動向によって適宜計画を見直します。

4. 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画で分類された本町が所管する産業系施設のうち、いわしの交流センターを計画策定の単位とします。施設は平成 26 年 11 月に建築され、築 5 年を経過する新しい建物ではありますが、不特定多数の方が利用する施設かつ海岸に隣接している建物であることから、塩害、強風等の被害を受けやすく、施設の劣化が通常の建物と比較し早期に進んでいくことが見込まれます。

このため築 5 年を経過する今年度の本計画を策定し、計画的かつ適切な施設の維持管理を行います。

表 1

分類	施設名	床面積	建築年	構造	経過年数	屋根材
産業系施設	いわしの交流センター	1,057 m ²	平成 26. 11	鉄骨造/地上 2階建て	5年	ガルバリウム鋼板

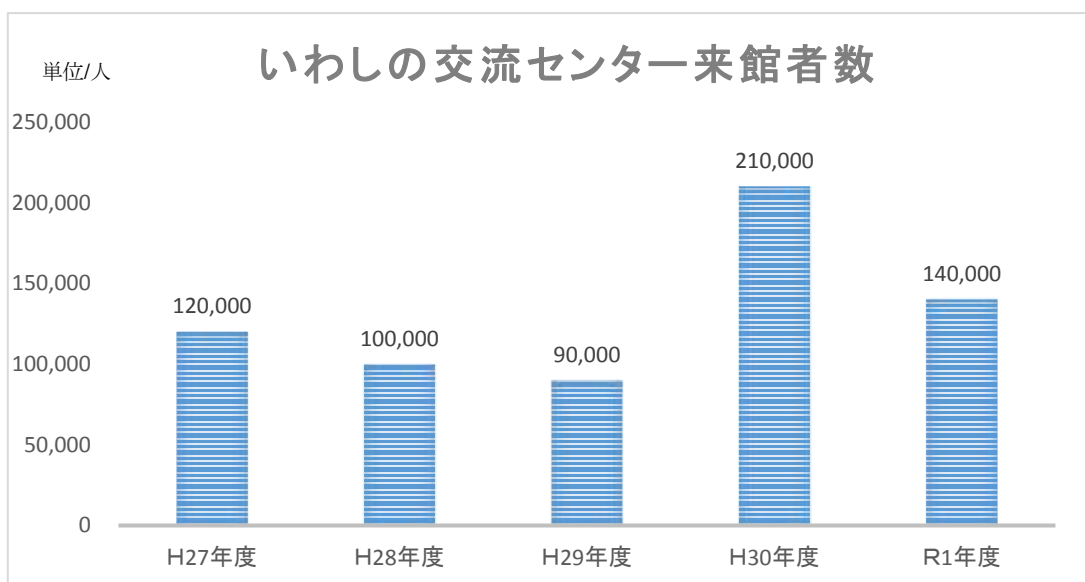
5. 施設の利用状況

いわしの交流センター指定管理業務仕様書に定める施設活用の基本方針のとおり、本施設を核として地域が連携し、地場産業の活性化、地域振興拠点、町民の交流の場としての機能を持ち、多くの地域住民や観光客に愛される施設となっています。

いわしの交流センターの利用者数は、平成 27 年度約 12 万人、28 年度約 10 万人、29 年度に約 9 万人と減少傾向にありましたが、30 年度に約 21 万人が来館し、令和元年度は多くの風水害等の被害により閉館する期間があったものの、11 月末現在で約 14 万人が来館し、地域住民や多くの観光客に利用されています。

今後も本施設は本町の魅力発信の拠点施設として、地域住民はもとより県内外に情報発信をしていく「核」となる役割を担うものです。

表 2



6. 施設の状態

本施設は、平成 26 年 11 月に建築し約 5 年が経過。鉄骨造、地上 2 階建て、延床面積 1,057 m²の施設であり、自然豊かな九十九里浜の片貝漁港に隣接した場所に開設しています。

施設の状態は、建築後間もないことから、これまで専門業者による構造躯体の点検・診断は実施しておらず、劣化・損傷の把握は目視による確認のみ実施してきましたが、現在のところ、大きな修繕等の必要性はありません。

しかしながら、今後も中長期的に活用するため、適切な時期に専門業者による点検・診断を行い施設の状態を把握します。

点検・診断の実施予定時期については、次のとおりとします。

表 3

施設名	建築年	経過年数	構造	点検・診断時期
いわしの交流センター	平成 26. 11	5	鉄骨造/地上 2 階建て	令和 23 年度

本施設は飲食提供業務を行っており、食材搬入に用いる搬入機器等の使用による床材の剥離や汚れ等が生じていることから、来館者に快適に利用していただくため床張改修の実施設業務を行い、令和 2 年度に工事完了を目指します。

また、構造躯体の劣化・損傷等は生じていませんが、施設の立地が海岸に隣接していることから、重耐塩害仕様となっているものの、塩害による、空調室外機の損傷が進んでおり計画的に室外機の修繕または交換を行う必要があります。

実施時期については、空調機器の不具合を未然に防止する「予防保全型」の管理で対応するため、令和 2 年度に室外機の診断を行う設計業務委託を行い令和 3 年度には工事完了を目指します。

今後、さらなる交流人口の増加を目指すため、より一層の「魅力発信基地」としての役割を担うことから、利用者の安全性、利便性等を勘案し駐車場等の周辺環境の整備についても検討する必要があります。

7. 施設の維持管理に係る取組状況

施設の主な修繕については、表 4 のとおりとなっています。今後も、メンテナンスサイクルを効率的・効果的に実行するうえで、これまでの修繕履歴を参考として適切な維持管理に必要な修繕の優先順位を検討し、計画的に予防保全に努めていく必要があります。

表 4

年度	修繕名等	金額 (円)	負担者
平成 27	外階段防犯対策修繕	99,900	町
	商品棚の日差し防護対策修繕	30,240	町
	扉修繕	21,600	町

年度	修繕名等	金額（円）	負担者
平成 30	L A N配線工事	27,000	指定管理者
	2F漏水工事（葉武里厨房）	32,400	指定管理者
	直売所電気工事	21,600	指定管理者
	オープン冷凍ショーケース洗浄	21,600	指定管理者
	事務所室外機基盤交換	19,343	指定管理者
	オープン冷凍ショーケース修繕	45,684	指定管理者
令和元	浄化槽ブロワー盤換気扇交換工事	21,600	指定管理者
	誘導看板意匠面変更工事	36,472	指定管理者
	葉武里シリンダー交換工事	17,280	指定管理者
	冷凍庫・冷蔵庫ファン洗浄	35,000	指定管理者
	1F入口ドア補修修繕	79,920	町
	掲揚支柱修繕	363,000	町
	電話主装置基盤修繕	275,000	町

※令和元年については、令和元年12月末時点

8. 施設の管理方針の方向性

総合管理計画では、公共建築物は60年で更新するという基本方針が示されています。本施設については、築60年を経過する令和57年度までを使用目標年数とすることから中長期的な活用に向けた施設管理方針を定めます。

施設の劣化に伴い、点検や修繕等に要する技術が高コスト化するとともに改修の範囲の拡大により費用は増加します。中長期的な施設管理の方針は、従来のような施設に不具合があった際に保全を行う「事後保全型」の管理から、計画的に施設の点検・修繕等を行い不具合を未然に防止する「予防保全型」の管理を推奨し、総合管理計画の指針に基づき築30年で大規模改修、築60年で更新等を行います。

《点検・診断の実施》

建物を長期的に活用するため、点検は基本的な保全措置であることから、適切な点検を実施し劣化・損傷の把握に努めます。劣化・損傷による影響等の診断・評価を行い対策の優先度を判断します。また、点検・診断の結果は保全・点検情報として蓄積し、保全計画の作成や老朽化対策に活用します。

点検・診断の方法については、職員による通常点検及び専門業者による詳細点検等により行います。なお、職員による点検については別途チェックシートを作成し計画的な予防保全に活用します。

《予防保全管理の実施》

適切な点検・診断の保全措置により、劣化・損傷を早期段階で把握し修繕を行うことで、劣化・損傷の進行を事前に防止し修繕にかかる費用を縮減します。

また、中長期的にその性能や機能を良好な状態に保つよう、あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行う計画保全に努めます。

《大規模改修の実施》

総合管理計画では、公共建築物は 30 年で大規模改修する基本方針が示されています。

このことから、令和 27 年度を目途に大規模改修を行い、経年劣化した部分の回復や、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げるよう努めます。

《更新等の実施》

総合管理計画では、公共建築物は 60 年で更新すると基本方針が示されていることから、本計画においても、使用目標年数を築 60 年として、その時期を目途に建物の更新を検討します。

今後、築 60 年を経過する前に建物の状態を点検・診断し、更新或いは長寿命化改修に係る経費の比較を十分に検討し方向性を定めます。

9. 対策の優先順位

本計画における対象施設は、いわしの交流センターのみであることから、対策を実施する際の優先順位はつけられないものとします。

10. 施設管理の中長期的な経費の見通し

施設の改修、更新にかかる費用を、実額工事費及び総務省の試算ソフトを用いて算出します。

建築後 30 年目で行う大規模改修の費用は、264,250 千円、60 年目の施設更新費用は 422,800 千円が見込まれ、概算総費用は約 687,050 千円となることが予測されます。

このため、施設管理のあり方を検討し、ライフサイクルコストの縮減や費用の平準化を図ります。

表 5

施設名	床面積	建築年	大規模改修		施設更新		費用合計
			時期	費用	時期	費用	
いわしの交流センター	1,057 m ²	平成 26.11	令和 25	264,250 千円	令和 55	422,800 千円	687,050 千円

・大規模改修費の単価 25 万円/m²、更新の単価 40 万円/m²は、総務省公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成 28 年度版）を用いた。