

## センターの建物劣化度調査結果に対する所見等

### ■ 調査結果に対する所見

本施設は1985年（昭和60年）竣工以来、必要に応じた改修又は修繕工事等を都度行ってきたことから、改修工事範囲毎に建物劣化度が異なっている。また、建物劣化項目の中でも雨漏れ及び配管漏水が顕著であり、内部環境や衛生面の確保等、各棟のサービス継続に課題を有している。以上踏まえ、本施設の建物劣化度に係る考察を以下に示す。

### ■ 本施設の施設機能、サービス維持に必要な対応について

本施設は建物の経年劣化等に対し必要な改修等の計画が検討されている。しかしながら、建設後30年を超えており、部分改修等は行ってきたものの、現状も雨漏れや配管漏水が生じていることから、管理研修棟、総合管理棟、宿泊研修棟それぞれに、屋根防水材や空調用冷温水管、トイレ洗面用給排水管、浴室用給湯給水管など埋設、隠蔽部分も含めて配管材等、日常的に目視確認できない部分の劣化が生じていると推察できる。

今後も顕著な不具合が発生すると考えられることから、現在の施設機能、サービスを維持するためには屋根防水材や、配管材の全面的な改修が必要と考えられる。

また内装面について、本施設内部は清掃等が行き届いているため際立った汚損などは見られないものの、宿泊サービス棟は、エレベータ棟の増築や、食堂の拡張、宿泊室の一部内壁天井修繕等、実施時期の異なる工事を行っていることから、今後も改修済部分と未改修部分の経年劣化に差が生じると考えられる。

宿泊サービス棟の改修計画を立案するにあたっては、設備配管類の全面的な更新に併せて、内装材（天井、壁、床、固定備品も含めて）の全面改修も含めた検討が必要であると考えられる。