

青少年教育施設の建物等劣化調査

主要な指摘事項（抜粋）

本調査では、福井県、岐阜県、高知県に設置されている3施設において劣化調査が実施され、3施設の立地条件や劣化状況は異なるものの、以下のとおりいくつかの共通事項、懸念事項の指摘があった。

《樹木との近接による悪影響》

どの施設も豊かな自然環境に囲まれた環境であるため、建物と樹木が近接している場合が多く、「メンテナンス通路が確保できていない」、「採光や通風の障害がある」、「落葉や樹液による被害」などが発生していた。悪影響を及ぼす樹木については、間引き・剪定・伐採等を早急に行うべきである。

《結露やカビによる快適性の阻害》

また、結露やカビにより「快適性の阻害」が共通して発生していた。特に、斜面を背負って建設されている建物などでは、半地下等の土と接している箇所の結露が大きな問題となっている。防水や地下二重壁、断熱が設計通りに施工されていない場合など、「漏水」や「結露」が発生して当然である。元設計者などに相談し地下二重壁や断熱について早急な対処が望ましい。

機械換気設備については設置されているにも関わらず、「節電への配慮という観点から電源停止」を行い、現行法で必要な24時間換気や換気量が確保できていない。さらに、外気湿度が100%に近い場合でも「空調設備による除湿運転」を実施していないため、室内の壁・天井・畳・ふとん・収納物に「結露やカビ」が多く発生し、とても不快な室環境となっていた。まずは設計時の換気や空調システムの考え方を理解し、各種運転の実施を確実に行うことが重要である。（現在設置してある家庭用除湿機などはその後の補助的な扱い）

《清掃委託の状況》

各施設の清掃委託状況は広大な敷地に様々な施設が点在している配置のため移動を含め効率性が低いものとなる。そのため、管理棟から離れたログハウス棟やトイレ棟などについては清掃されていない状況のものも見受けられた。また、季節によって利用者の変動が激しいため、清掃できない箇所があるとのことで清掃範囲が未制定と思われる施設が多くあった。

経費削減のため「たった一人の清掃員の方」が広大な施設の清掃を長年に渡り実施してきた例もあり、「求める業務量やサービス水準」が発注者側で正確に把握されていない等によ

り、受注した企業が「過度な労働」を最低賃金法の下限額付近での契約により清掃員に負担させている、といった実態も見受けられた。

「人員の過度な削減」や「賃金ダウン」は清掃の質を落とし、本来実施すべき「清掃業務範囲についても長年見直し」を行わなかったために、施設各部位の劣化を招いたことは疑う余地はない。適切な人数を配置し、「複数の清掃員」が要求水準を守り気持ちよく業務ができるような清掃のマニュアル等を整備することで、施設の快適な環境を維持していくことができるはずである。業務範囲やサービス水準等、詳細に委託内容を定めた契約への見直しが必要である。

《長寿命化に向けた施設管理》

ヒアリングにより、「施設管理者」が「各種委託業者」から厚い信頼を得て、各種サービスへの取り組みが積極的に実施されている例もあった。また、平らな屋根（陸屋根）の施設においては、屋上の未清掃及び未点検による劣化が多く見受けられた。「建築基準法第12条特殊建築物定期報告」に是正すべき指摘が少なく施設劣化を早めている一因と思われる。

施設利用率が低迷しているため、食堂業務に含まれている食堂ホールワックス施工に支障が生じている例もあり、契約の改善余地があると思われる。施設修繕費も思ったような予算が確保できないことにより、ガラスの割れや機械換気設備破損などが放置され、施設管理者として「安全性に対する意識」の更なる向上が必要であると思われた。今回のような調査を定期的実施することにより、まずは要是正箇所を把握してから長寿命化に向けた管理運営が必要になる。

《修繕費の確保》

全施設共通の懸案事項として修繕費の確保がある。

施設の長寿命化には、「長寿命化計画」を策定し、長期的な視点に立った施設修繕が必要である。国立青少年教育施設は全28ヵ所、その他県や市が独自に運営する公共の青少年教育施設も全国各所に多数ある。それぞれの立地条件や劣化の状況は異なり、今回の調査で把握できた事項以外にも長寿命化や快適性向上のための工夫はあるかもしれない。また、今回比較的良い気候の日に調査を行うことができたが、悪天候時や災害の後に施設の悪い部分が表面化することが多い。悪天候や災害が発生した後、入念に状況を確認、対処することで、施設の状況を的確に把握、改善することができる。