

## 常呂森林公園百年記念展望塔の今後のあり方

百年記念展望塔は、昭和 58 年、常呂町の行政開基百年を記念し、まちのシンボルタワーとして建設され、地域住民や道内外の観光客に長年親しまれている施設であり、平成 20 年には、経年劣化が進んでいたことから、大規模改修を実施した。

その後、大規模改修から 10 年を経過したタイミングの平成 30 年度において、劣化度調査を実施し、今後必要となる維持保全対策などの調査を行うと共に、常呂総合支所では、劣化度調査結果をもとに、「常呂自治区内公共施設等整備検討会議」において、百年記念塔の今後のあり方(素案)を策定し、庁内関係部署との協議を行い、次のとおり、今後の方向性について取りまとめた。

### 【百年記念展望塔の今後の方向性について】

#### ■基本的な方針について

##### 【大きな方向性】

平成 30 年度に実施した劣化度調査によると、構造部材については、調査時点において緊急性を伴うような劣化は見受けられないが、今後、劣化が著しく進行することが予想されることから、施設の長寿命化を図るためには、日々のメンテナンスが重要であり、適切な維持管理と、施設の修繕及び改修が必要との所見である。

調査結果を踏まえ、現構造部材での使用年数の目標となる使用見込み年限を設定することとし、国等の指針等から「鉄骨の劣化」を考慮して、建築後 50 年の 2033 年(R15)を、使用見込み年限とした。

※参考(国等の指針等)

①「公園施設長寿命化計画策定指針(案)」(国土交通省)

鉄骨造 38 年 × 1.5 倍 = 57 年

②「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)

鉄骨造の一般的な耐用年数 「50～80年」

2033年以降も施設を存続させるための長寿命化を図る場合、使用見込み年限とした2033年には、所要額が約1億円の全面改修が必要であるとされたところであり、また、2033年までの間に構造部材の劣化進行を遅らせ、拡大を未然に防ぐための改修等も必要であるとされ、所要額は、約3千7百万円(税抜)と試算されている。

このように、百年記念展望塔を観光施設として適切に維持管理していくためには、将来にわたり多額の財政負担を要するとされたところである。

しかしながら、この施設については、構造上、展望機能が優れているとはいえず、バリアフリーなどに対応することが難しい施設であることから、今後、利用者の増加を見込むことは厳しい。

これらのことを総合的に検討した結果、将来にわたって、この施設を観光施設として維持管理していくことは、困難であると判断した。

このため、使用見込み年限とした、2033年(R15)をもって、同施設の観光施設としての役割を終えることとし、この使用見込み年限に達した以降に、安全性・経済性・機能の必要性の面から、「撤去」する方針とする。

※劣化度調査書 長期修繕計画表より抜粋

主な修繕・改修項目	健全度ランク	積算額
1F 休憩スペース屋根	D	2,700 千円
外壁断熱改修	C	19,468 千円
鉄骨塗装改修	C	8,471 千円
設備内部改修	C	6,754 千円
	計	37,393 千円
全面改修(外壁・展望台屋根など)	A・B	96,284 千円

ランク

A：今後10年、更新計画に達しない。

B：今後4～10年、更新計画に達しない

C：施設運用上支障ないが、1～3年で更新、修繕が必要

D：施設運用上支障をきたす、緊急を要する更新、修繕が必要

※修繕等履歴

年度	経年	工事費(円)	備 考
S58		99,000,000	新築
S63	5	4,500,000	内部改修
H10	15	2,205,000	外装・災害復旧
H13	18	2,362,500	外壁工事
H16	21	2,415,000	外壁工事
H17	22	997,500	改修調査業務委託
H19	24	463,260	壁等修繕
H20	25	51,618,000	大規模改修
H25	30	2,800,000	外壁修繕
H30	35	3,348,000	劣化度調査業務委託

【具体的な方向性】

○維持・保全について

使用見込年限とした 2033 年(R15)までの間、施設として必要最低限の修繕等のみとし、大規模な施設改修は、行わないこととする。

○保守管理について

指定管理者による「日常点検」を継続するとともに、新たに 3 年に一度「公共建築物の定期点検」(建築基準法第 12 条)と同様の点検を市が、実施することとする。

建築基準法第12条においては、①建築物、②建築設備（給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置）、③昇降機等、④防火設備について、経年劣化などの状況を定期的に調査・検査する制度が設けられている。

具体的には、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者の義務として、(1) 専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、(2) その結果を特定行政庁へ報告することを定めている。

○調査内容：外壁のタイルに剥落がないか等について、目視、打診等により調査

○資格者：一級建築士、二級建築士、法定講習の修了者で国土交通大臣から資格者証の交付を受けた者

○報告時期：おおむね半年から3年の間で特定行政庁の定める時期

○施設の撤去について

当該施設廃止にかかる事業計画については、使用見込み年限 2033 年(R15)前の適当な時期において、具体的に整理する必要がある。

ただし、それまでの間に、雨漏り、外壁の落下等、施設の利用に重大な影響を及ぼす事態が生じた場合は、その時点において、施設の利用を中止するとともに、早期撤去に向けた検討を行うこととする。

■その他

施設撤去時にあたっては、当該施設が、旧常呂町行政開基百年事業の一環として建設され、まちのシンボルタワーとして、住民に、長年にわたり親しまれてきた施設であることから、「想い」を残す事業について、検討する。

※例：ミニチュア模型化し保存、AR(拡張現実)コンテンツの制作など

百年記念展望塔入込数

年 度	入込数	備 考	年 度	入込数	備 考
昭和58年			平成14年	11,909	
昭和59年			平成15年	7,085	
昭和60年			平成16年	5,876	
昭和61年	49,167		平成17年	48	
昭和62年	31,687		平成18年	0	※5/3 から閉鎖
昭和63年	30,425		平成19年	0	※閉鎖
平成元年	37,423		平成20年	0	※閉鎖
平成2年	38,607		平成21年	3,670	大規模改修
平成3年	41,104		平成22年	3,069	
平成4年	30,593		平成23年	2,881	
平成5年	34,690		平成24年	2,441	
平成6年	27,732		平成25年	2,005	
平成7年	24,054		平成26年	1,864	
平成8年	20,897		平成27年	1,696	
平成9年	18,271		平成28年	1,586	
平成10年	13,523		平成29年	1,811	
平成11年	11,498		平成30年	1,824	
平成12年	12,148		令和元年	1,952	
平成13年	12,055				

※平成17年、外壁剥落が確認され、安全確保のため一時閉鎖。平成18年、19年に常呂まちづくり協議会から改修要望の答申があり、平成20年に大規模改修を実施した。

◎百年記念展望塔劣化度調査書 長期修繕計画表より抜粋

2019.1.4

		H17	H20	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50
		2005	2008	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
西暦	経過年数	0	22	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
	新築		劣化度調査	劣化度調査			法定耐用年数												使用見込み年限					
	劣化度調査	○		3,585.6																				
	(改修設計委託費)		2,583			(4,400)																		
	改修工事		50,579																					
	屋根(1F休憩スペース)				2,700																			
	外壁断熱改修						19,488																	
	鉄骨塗装改修						8,471	※1																
	設備内部改修						6,754																	
	全面改修																		96,284	※2				
	定期点検						○			○						○			○					
	計		53,162	3,586	2,700	(4,400)	34,693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,284	0	0	0	0	0



使用見込み年限を「50年」とした理由について

①「公園施設長寿命化計画策定指針(案)」(国土交通省)  
鉄骨造38年×1.5倍=57年

②「建築物の耐久計画に関する考え方」(日本建築学会)  
鉄骨造の一般的な耐用年数については「50~80年」としている。  
※百年記念展望塔の使用見込み年限については、上記の指針等から「鉄骨の劣化」を考慮して50年とした。

解体費	50,000
-----	--------

(単位:千円)

・定期点検は3年に1度実施

※1 はH30劣化度調査業務委託の改修計画のランクCを採用した計画案

※2 はH30劣化度調査業務委託の改修計画より屋根・外壁・内部改修等をする計画案