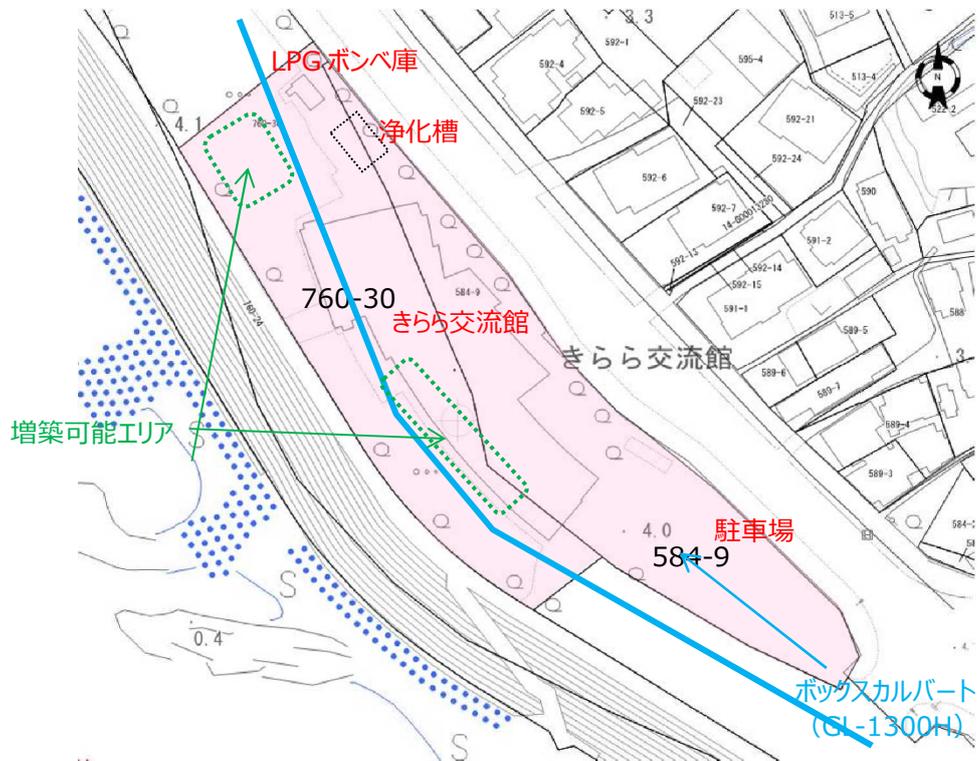


### 【参考①】市所有地の範囲

きらら交流館及びその周囲の市所有地は584-9、760-30の土地である。その他、焼野海岸の大半の土地は国土交通省が所有し、山口県が管理している。

市所有地が広くないため、増築できるエリアは海側と北西部の緑地部分のみと限られる。

また、きらら交流館の海側には地表面から深さ1.3mの位置に雨水排水用のボックスカルバートがある。増築を行う場合には、ボックスカルバートと増築部分が干渉しないよう留意が必要である。



図①-1 市所有地範囲

## 【参考②】 内部環境

## ■ 商圈人口

対象地から一定の時間（30分、60分）距離圏内の圏域人口は以下のとおりである。

表②-1 圏域人口

圏域	人口	出典
30分圏	205,293人	平成27年国勢調査
60分圏	788,262人	平成27年国勢調査

※ArcGIS ネットワーク解析ツール使用



図②-1 対象地から30分及び60分圏域

出典：「国土数値情報（R1 高速道路データ、R1 鉄道データ）」（国土交通省）（<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>）  
 政府統計の総合窓口（e-Stat）（<https://www.e-stat.go.jp/>）  
 (c) NTT InfraNet に加筆して作成

※移動圏は「ArcGIS Online ネットワーク解析サービス」を使用して算出。

### ■前面道路の交通量

平成 27 年度（2015 年度）道路交通センサスによると、きらら交流館の前面道路（妻崎開作小野田線）の交通量は以下のとおりである。



図②-2 前面交通量

出典：(c) NTT InfraNet に加筆して作成

■山陽小野田市の地域資源の分布状況

対象地周辺の地域資源の分布状況は以下のとおりである。



図②-3 山陽小野田市の主な地域資源

出典：「国土数値情報（H26 観光資源データ、R1 行政区域データ）」（国土交通省）  
 (https://nlftp.mlit.go.jp/index.html)  
 (c) NTT InfraNet に加筆して作成



■ 温浴施設の分布状況

対象地周辺の温浴施設の分布状況は以下のとおりである。



図③-2 近隣の温浴施設の分布状況

出典：「国土数値情報（H26 観光資源データ、R2 行政区域データ）」（国土交通省）  
 (https://nlftp.mlit.go.jp/index.html)  
 (c) NTT InfraNet に加筆して作成

## ■アウトドア施設（キャンプ場）の分布状況

対象地周辺のアウトドア施設（キャンプ場）の分布状況は以下のとおりである。



図③-3 キャンプ場の分布

出典：「国土数値情報（R2 行政区域データ）」（国土交通省）(<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>)  
「北九州市 HP」([https://faq-call-center-city-kitakyushu.dga.jp/faq\\_detail.html?category=&page=1&id=1698](https://faq-call-center-city-kitakyushu.dga.jp/faq_detail.html?category=&page=1&id=1698))（令和3年3月時点）  
「一般社団法人山口県観光連盟 山口の旅行・観光情報 おいでませ山口へ」(<https://www.oidemase.or.jp/>)（令和3年3月時点）  
(c) NTT InfraNet に加筆して作成

## 【参考④】現況施設の劣化状況

現況施設の劣化状況は以下のとおり整理する。

表④-1 部位別劣化状況（建築）

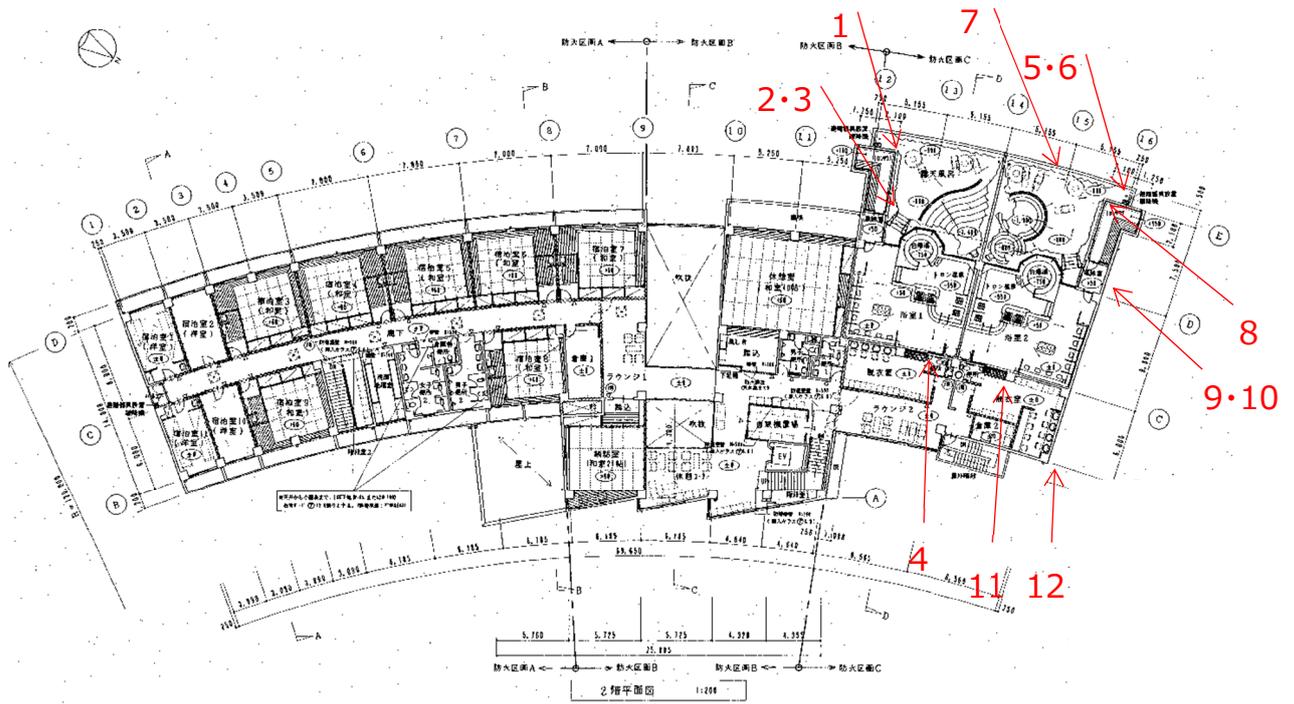
調査箇所		劣化状況
外壁・庇		<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による汚れが目立つ</li> <li>男女露天風呂：外壁にシミ、塗膜剥がれが見られる</li> <li>男女サウナ室の窓上部：クラック、爆裂、露筋が見られる</li> <li>男女サウナ室の窓上部：庇にクラックが見られる</li> <li>北側外壁：クラックが見られる（露天風呂（女）側に貫通の可能性あり）</li> <li>男女浴室用排煙窓廻り：汚れ</li> </ul>
屋根・屋上防水		<ul style="list-style-type: none"> <li>女露天風呂：浴槽内のお湯が、タイル床と防水層の間を流れて、目隠しの立上り壁と擬岩の隙間から流れ出ている</li> </ul>
1階内装	風除室	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	下足室	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	大研修室	<ul style="list-style-type: none"> <li>タイルカーペットの劣化が目立つ</li> </ul>
	研修室 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	研修室 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	調理実習室	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	食堂	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	厨房	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	事務室等	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	男子便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年劣化による床シートのシミが目立つ</li> </ul>
	女子便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	多目的便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
2階内装	ラウンジ 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	休憩コーナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>タイルカーペットの劣化が目立つ</li> <li>空調機廻りの天井仕上材にシミが生じている（空調機故障、ドレン水漏れによる）</li> </ul>
	休憩室	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	談話室	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>
	男子便所 (休憩室横)	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年劣化による床シートのシミが目立つ</li> </ul>
	女子便所 (休憩室横)	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年による劣化</li> </ul>

調査箇所		劣化状況
	廊下	・ 経年による劣化
	宿泊室(洋室)	・ 経年による劣化
	宿泊室(和室)	・ 経年による劣化
	洗面・洗濯室	・ 経年による劣化
	男子便所	・ タイルカーペットの劣化が目立つ
	女子便所	・ 経年による劣化
	多目的便所	・ 経年による劣化
	浴室(男)	・ 湿度が高いため、内壁塗装の汚れが多い
	浴室(女)	・ 湿度が高いため、内壁塗装の汚れが多い ・ 脱衣室からの出入口上部にクラックがある
	サウナ(男)	・ 経年による劣化
	サウナ(女)	・ 経年による劣化
	脱衣室(男)	・ 湿度が高いため、壁クロスにシミや剥がれが生じている
	脱衣室(女)	・ 湿度が高いため、壁クロスにシミや剥がれが生じている
	ラウンジ2	・ 経年による劣化
外構	・ 木製デッキの経年による劣化 ・ 汚水桝廻りのインターロッキング陥没	
LPG ボンベ庫	・ 鋼製扉の腐食 ・ フェンスのコンクリート床固定部の浮き	

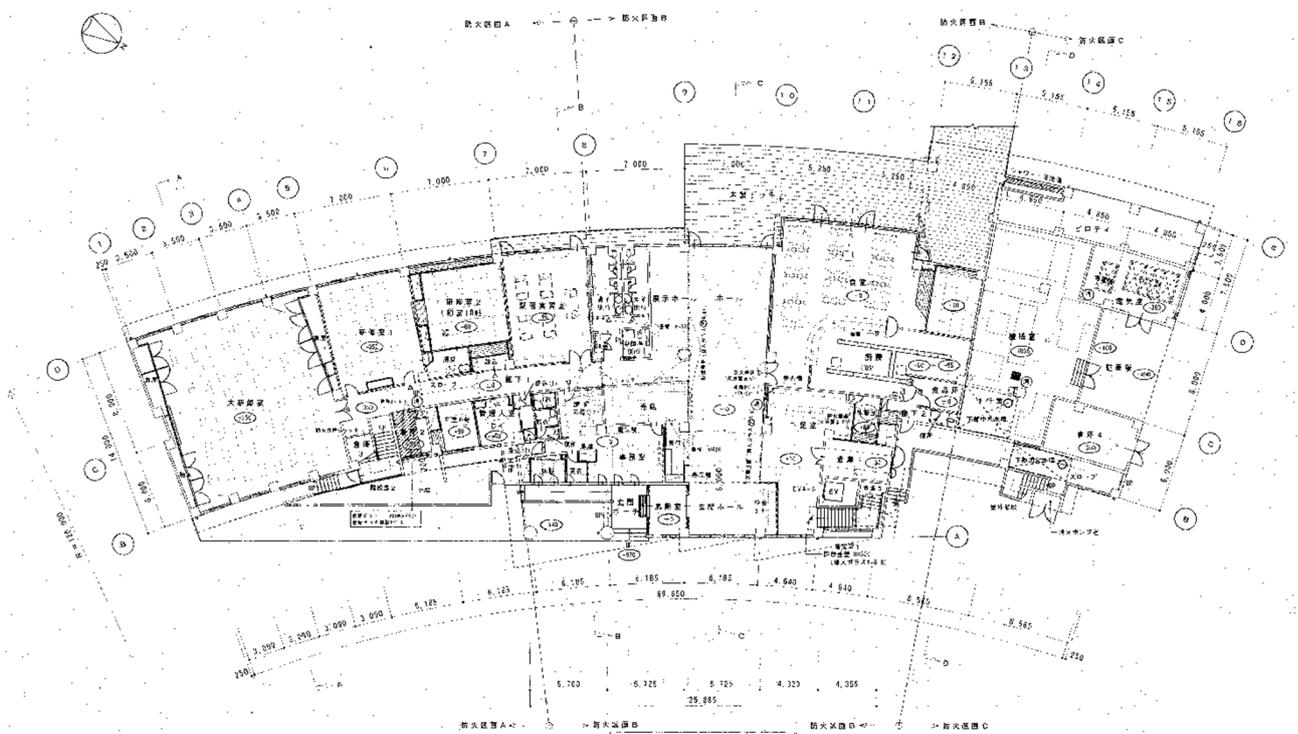
表④-2 劣化状況の概要（設備・外構）

分類	劣化状況
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経年程度の劣化で特に問題はないが、建設当初の設備については、順次更新が必要である。</li> <li>・ 受変電設備は、今後の空調改修等の際に三相変圧器の容量が不足するおそれがある。容量を増やした更新が必要である。</li> <li>・ 一部の防災照明器具（非常用照明）のバッテリー切れが見られる。施設全体のLEDへの更新が必要である。</li> </ul>
機械設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空調設備の大部分は更新済みであり、未更新部分を除き、当面改修の必要はない。</li> <li>・ 給排水、給湯、温泉の配管設備は、建設当初のままであり、順次更新が必要である。</li> <li>・ 浴室及び脱衣室は、排気、除湿量が不足しているため、改善が必要である。</li> <li>・ 温泉給湯設備、温泉ろ過設備は、軽微な劣化が見られるものの、随時部分的な更新がされている。本体自体には問題がないため、5～10年以内での更新が望ましい。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舗装、インターロッキング、ウッドデッキ等は経年程度の劣化状況であり、良好な状況である。</li> </ul>

主な劣化部について、以下の通り位置と写真示す。



図④-1 2階平面図



図④-2 1階平面図

調査写真：劣化部		No. 1	
建築-1 外部	きらら交流館 露天風呂（男）クラック	建築-2 外部	きらら交流館 露天風呂（男）爆裂・露筋
			
建築-3 外部	きらら交流館 露天風呂（男）爆裂・露筋	建築-4 内部	きらら交流館 脱衣室（男）クロスシミ
			
建築-5 外部	きらら交流館 露天風呂（女）お湯の吹き出し	建築-6 1階	きらら交流館 露天風呂（女）お湯の吹き出し
【所見】 浴槽のお湯が防水層と仕上材の隙間を伝って 噴き出している（詳細不明）		【所見】 同左	
			

調査写真：劣化部		No. 2	
建築-7	きらら交流館	建築-8	きらら交流館
外部	露天風呂（女）塗膜剥がれ	外部	露天風呂（女）クラック
【所見】		【所見】	
建築-9	きらら交流館	建築-10	きらら交流館
外部	露天風呂（女）クラック	外部	露天風呂（女）クラック
【所見】	右写真の内側	【所見】	左写真の外側
			
建築-11	きらら交流館	建築-12	きらら交流館
内部	露天風呂（女）	内部	脱衣室（女）壁クロスシミ
【所見】	脱衣室との出入口上部、内壁クラック	【所見】	
			

## 調査写真：劣化部

No. 3

建築-13 外部	きらら交流館 浴室の排煙窓廻り	建築-14 内部	きらら交流館 宿泊室 (洋室)
【所見】 庇下端の汚れが目立つ		【所見】 空調機のドレン排水先が手洗いになっている	
			
建築-15 内部	きらら交流館 宿泊室 (洋室) 手洗い	建築-16 外部	LPGボンベ庫 鋼製扉の腐食
【所見】 空調機からのドレン管		【所見】	
			
建築-17 外部	LPGボンベ庫前 フェンス柱脚の腐食	建築-18 外部	LPGボンベ庫前 フェンス柱脚の腐食
【所見】		【所見】	
			

【参考⑤】 建築諸条件

建築内部の壁面可変箇所について、きらら交流館の研修室、宿泊室廻りにおいて、位置の変更や撤去が可能な内壁は以下の青ライン部分である。赤ライン部分は、防火区画壁（建築基準法第112条）のため、変更はできない。

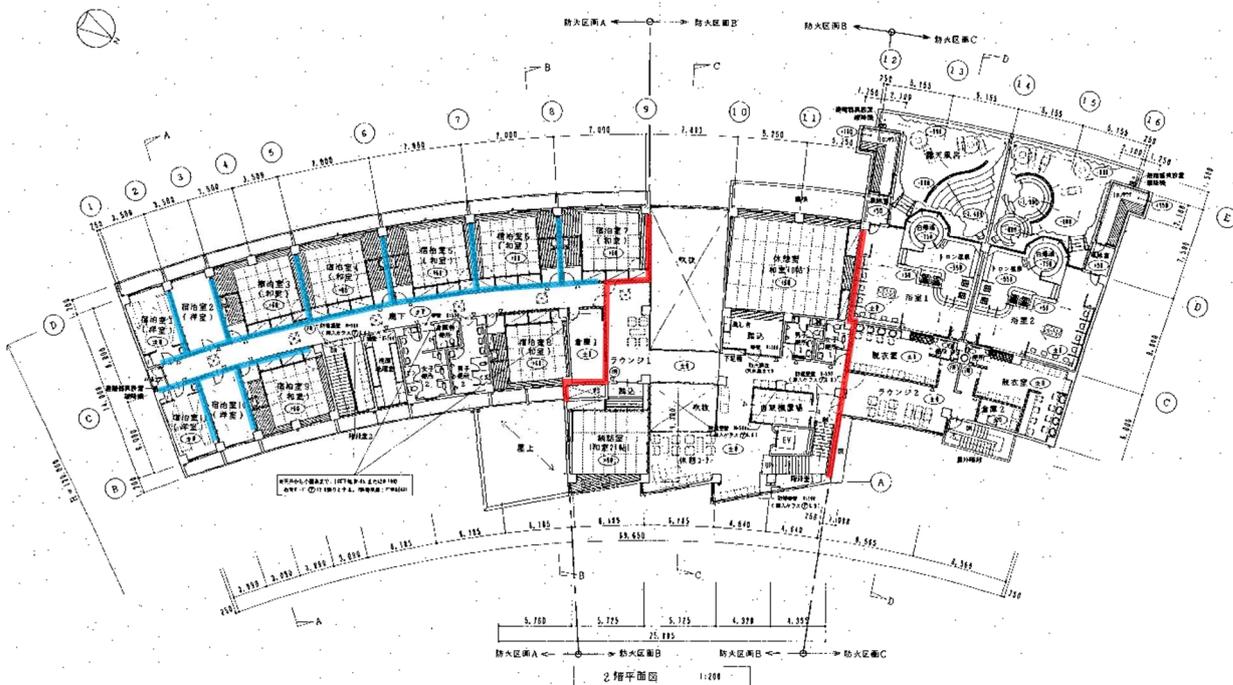


図 ⑤-1 2階平面図

出典：「ふれあい館（仮称）建設事業 建築主体工事 竣工図」を加工して作成

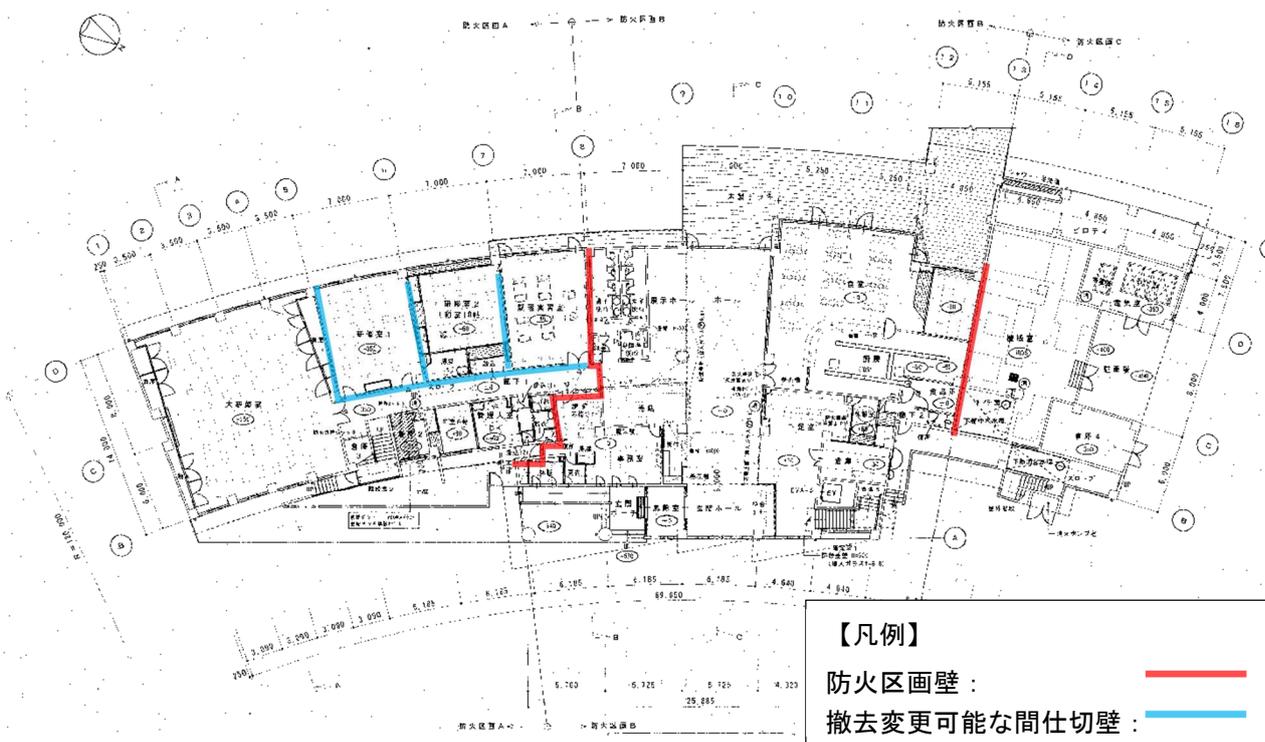


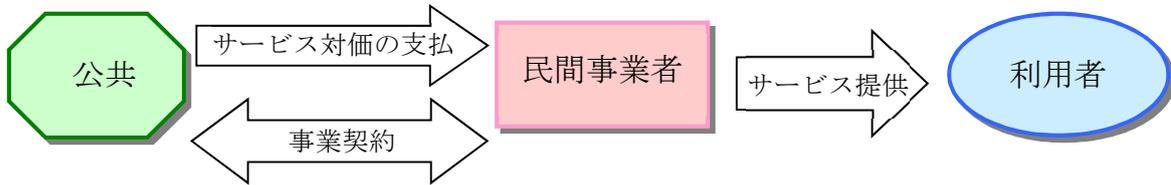
図 ⑤-2 1階平面図

出典：「ふれあい館（仮称）建設事業 建築主体工事 竣工図」を加工して作成

## 【参考⑥】 事業類型の概要

### 【サービス購入型】

民間事業者のコストが、公共から支払われるサービス対価により全額回収される類型である。



図⑥-1 サービス購入型

### 【独立採算型】

民間事業者のコストが、利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型である。この場合、公共からのサービス対価の支払いは生じない。



図⑥-2 独立採算型

### 【混合型】

民間事業者のコストが、公共から支払われるサービス対価、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型である。



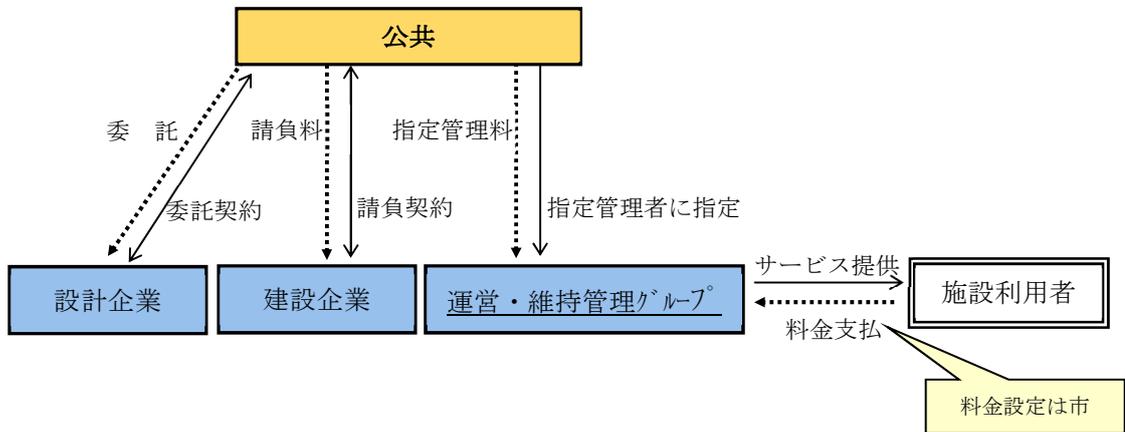
図⑥-3 混合型

出典：PFI アニュアルレポート（平成20年度資料編：内閣府）

【参考⑦】各事業方式の概要

【公設+指定管理方式】

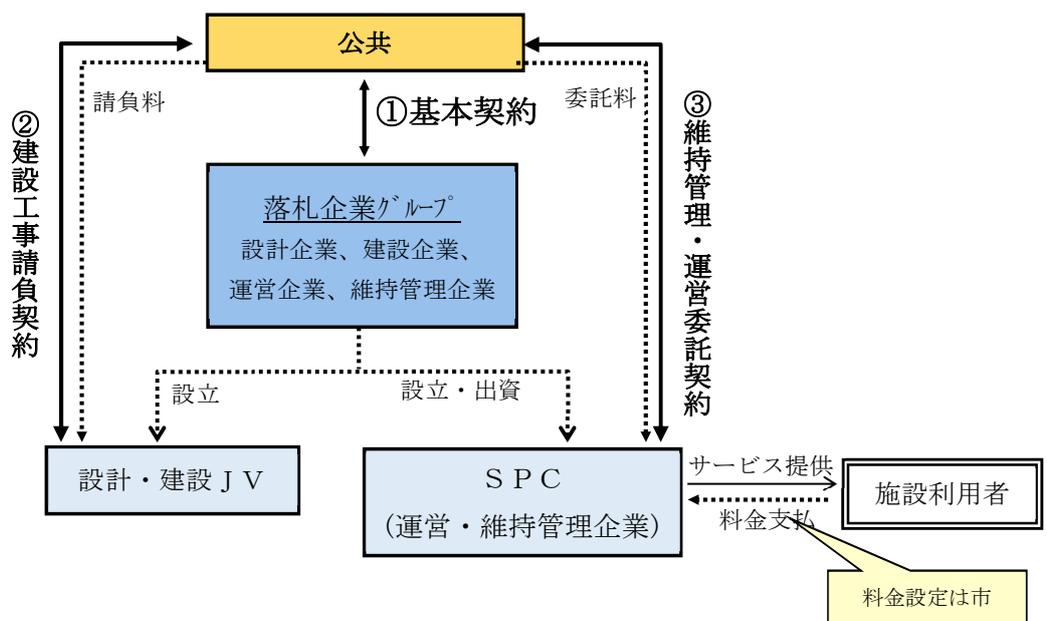
公共が自ら資金調達のうち、設計、建設（改修を含む）は公共が民間事業者に分離発注し、維持管理・運営は別途指定管理とする方式である。



図⑦-1 公設+指定管理方式の事業スキーム

【DBO方式】

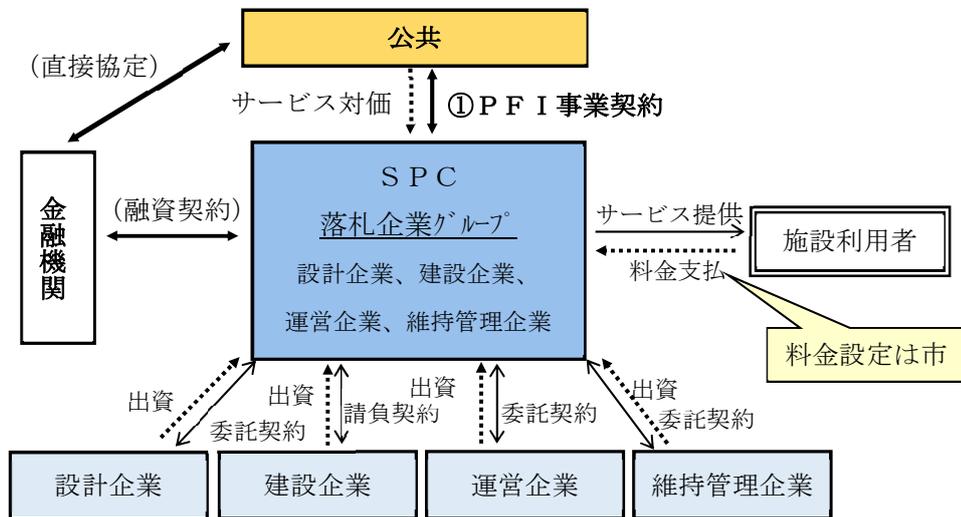
公共が自ら資金調達し、設計・建設（改修を含む）、維持管理及び運営を公共が民間事業者に請負・委託で一括発注する方式。設計・建設（改修を含む）は設計建設業者（JV）、維持管理・運営は特別目的会社（SPC）が実施する方式である。



図⑦-2 DBO方式の事業スキーム

【PFI (RO) 方式】

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）に基づき実施する方式である。設計・建設（改修を含む）、維持管理・運営を一括・性能発注し、長期契約となる。公の施設部分については指定管理者制度の活用を想定する。

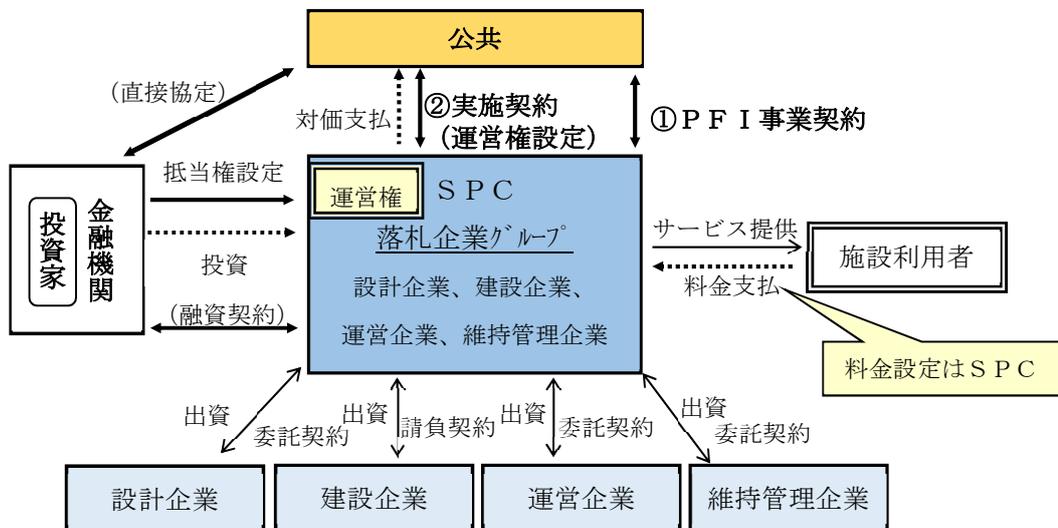


図⑦-3 PFI (RO) 方式の事業スキーム

【公共施設等運営権方式】

PFI方式のひとつの類型である公共施設等運営権方式とは、公共が民間事業者に公共施設の運営権を設定し、民間事業者が施設を維持管理・運営する方式である。また、運営権型では、民間事業者が運営権の対価として、運営権対価を公共に支払うこととなる。

本事業においては改修も想定していることから改修についてはPFI (RO) 方式を併用することを想定している。



図⑦-4 公共施設等運営権方式の事業スキーム