

## 1. 建て替えについて

- (1) 新築なのか？元々は既存だったのでは？
- (2) 建物を購入したのではないか。買ったのに、新築では建物のムダ使いになってしまっているのではないか。最初の計画性が大切だったと思う。
- (3) 以前の改修する案より、立て直す方向性には賛成できる。よい。

## 【これまでの意見】

- ① 施設利用者から城山の環境の良さを望む声。(コミュカフェ利用者、エコール親愛保護者等)
- ② ハローミヤ跡地に建てるのは良いが、既存を使うのは不安があり一番心配。建て替えを希望する。(第5回検討委員会)
- ③ レイアウトをみても広いのか狭いのか分からない。少なくともスタッフさん達が打ち合わせを行っているため、その人たちの意見が一番大切ではないか。(第5回検討委員会)
- ④ 既存の施設では柱が支障となりレイアウトに制限が出て、事業所ありきの、老人福祉センターをそのまま移行した感じになってしまう。(R2.2.14 地域福祉連絡協議会)

## 【方向性(案)】

## ●第三者による評価(別紙参照)

↓

【これまでの意見】に加え、上記第三者による評価中、

- ・ 現状の店舗建築と社会福祉施設建築の用途差から劣化も考慮すると費用対効果が低いこと。また、必要な給排水設備を設置する場合、現実的には床を30cm程度嵩上げる必要があり、大きな段差が生じてしまうこと。
- ・ 建築後60年までに必要となる概算ライフサイクルコストで比較した場合、新築工事の場合、年間約600万円のコストの削減が図られる。

以上を踏まえ、『みんないっしょ』の考え方のもと、「コミュニティカフェ」、「出張デイサービス」、「地域活動支援センターあすなろ」、「自殺対策相談窓口」、「エコール親愛」の事業に加え、地域住民が気軽に立ち寄れる機能を持たせた2階建ての建物に改築し、緑や駐車場の確保をし、地域共生社会の理念の実現を目指したものとしたい。

## 2-1. レイアウト(全体)

(本項目以降については3月23日議会全員協議会でお示したため、省略します。)

松川町元大島スーパーマーケットの社会福祉施設（児童福祉施設等）への用途変更について

株式会社

1 建物の概要

- (1) 地番・・・長野県下伊那郡松川町元大島 3835 - 1 他
- (2) 主要用途・・・現状：スーパーマーケット  
→用途変更後：「児童福祉施設等」（児童厚生施設、介護予防施設、障害者支援施設の複合施設）
- (3) 敷地面積・・・2,741.76 m<sup>2</sup>
- (4) 建築構造・・・鉄骨造平屋建て
- (5) 建物の面積・・・建築面積：1,253.44 m<sup>2</sup>      延床面積：1,244.54 m<sup>2</sup>

2 法的要件について

- (1) 建築確認申請・・・建築基準法第6条第1項、第87条により用途変更、大規模の模様替えに該当するため確認申請の提出が必要です。
- (2) 消防法・・・確認申請時に消防同意書の提出が必要です。

評価：問題なし

3 建物の現在の状況について

- (1) 耐震性・・・平成2年の建築で新耐震基準をクリアしているため、問題ありません。
- (2) アスベスト・・・天井材として使用されているアスベストラックスはアモサイト、クリソタイルが含有されており、レベル3（※1）として処理が必要です。
- (3) 漏水・・・軒天に漏水痕があり、屋根全体の点検及び修理が必要です。
- (4) 断熱材・・・折板屋根裏のペフ（薄い断熱材）程度のため、断熱性能は低いです。

評価：小売業における建築は元来、短期で建設投資を回収する考え方で建てられているため長寿命化を指向したものではありません。本建物も同様にコスト重視で建築されているため、経過年月相応の劣化や性能面での課題が認められます。

4 社会福祉施設への転用について

- (1) 耐震性・・・鉄骨造の新耐震基準のため、現在の柱、梁、基礎等に手を加えなければ問題ありません。
- (2) アスベスト・・・天井材撤去の際、アスベスト処理が必要です。
- (3) 床・・・土間スラブでピットがないため、新規排水は床上約30cmの範囲での配管のコロガシ又は土間スラブを解体し配管を敷設する必要があります。
- (4) 外壁・・・既存ALC板は部分的に劣化があり、補修が必要です。元用途が小売業のため外部に面する窓が少なく、ALC板を解体して窓を新設する必要があります。

- (5) 階高・天井高・・・階高 6.0m、天井高 3.8mのため、十分な高さがあります。
- (6) 断熱性能・・・天井・壁・床とも、断熱の強化をする必要があります。
- (7) 設備機器・・・既存設備の撤去、新設の必要があります。現状は空冷ヒートポンプ（エアコン）のみですが、現状の建築仕様と用途を併せて考えると、高コストになります。床暖房がないと底冷えする可能性が高いと考えられます。
- (8) 平面計画・・・現状のバックヤード部分の間仕切りはすべて解体する必要があります。また、社会福祉施設に必要な水回り（手洗い、キッチン、トイレ）などの設備が少ないため、元売り場部分につくる場合は全体の床を 30cmほど嵩上げる必要があります。基本的には内部は全部解体し、外壁部分においても多くの改修が必要と考えられます。

評価：転用は可能ですが、現状の店舗建築と社会福祉施設建築の用途に差があり、仕様の変更により多額の費用が発生すると推測され、劣化も考慮した場合の費用対効果は低いものと考えます。

#### 5 改修コストについて（税抜工事費）

- (1) 改修概算・・・約 26,000 万円（既存面積 1,244.96 m<sup>2</sup>）
- (2) 解体概算・・・約 1,900 万円（既存面積 1,244.96 m<sup>2</sup>）
- (3) 新築概算・・・約 32,000 万円（新築仮定面積 900 m<sup>2</sup>）

評価：解体概算+新築概算と改修概算の差は約 79,000 千円と考えられます。築 30 年となり、後 4 年で法定耐用年数の 34 年に達することを考慮すると、改修後鉄骨躯体の寿命と考えられる築 60 年までの 30 年間で必要となるライフサイクルコストを算出し、新築工事との比較をおこなう必要があります。

※1 アスベストの処理について

国土交通省のHPより抜粋

発じんの度合いによる作業レベル  
石綿等が使用されている建築物等の解体等の作業、封じ込め・囲い込みの作業は、3種類の作業レベルに分けられる

解体等、封じ込め・囲い込み  
作業における留意事項

レベル1:発じん性が著しく  
高い作業

■石綿含有吹付け材の除去作業、封じ込め、囲い込み作業  
■嚴重なばく露防止対策が必要

レベル2:発じん性が高い作業

■石綿含有保温材・断熱材・耐火被覆材の除去作業、囲い込み作業  
■レベル1に準じて高いレベルのばく露防止対策が必要

レベル3:発じん性が比較的  
低い作業

■石綿含有建材(成形板等)の除去作業  
■湿式作業を原則として、発じんレベルに応じた防じんマスク、保護衣・作業衣等の使用

■石綿含有材料の使用部位にマーキング(平面図及び現場)  
■飛散・ばく露防止のための適切な養生  
■仮設の設置  
■レベルに応じて以下の措置  
・休憩室、洗浄設備・更衣設備等の設置  
・隔離措置(レベル1)  
・セキュリティーゾーン、粉じん除去設備等の設置(レベル1・2)  
・作業に従事する労働者以外の立入禁止措置・掲示(レベル1・2)  
・関係者以外立入禁止立措置・掲示  
・保護具等使用  
・湿潤化

松川町 元大島スーパーマーケットの社会福祉施設（児童福祉施設等）への用途変更について  
概算ライフサイクルコストの算定

株式会社

改修工事の場合 (現在築30年のため鉄骨造の耐久年数60年までの30年間で計算)

608,036,000 / 30年 = 20,267,867

項目	面積	0年~5年	6年~10年	11年~15年	16年~20年	21年~25年	26年~30年	31年~35年	36年~40年	41年~45年	46年~50年	51年~55年	56年~60年	計
大規模改修工事	1,200						260,000,000							260,000,000
大規模修繕費	1,200						0	6,294,000	52,506,000	25,482,000	31,722,000	15,618,000		131,622,000
各所修繕費	1,200						4,764,000	4,746,000	4,746,000	4,746,000	4,746,000	4,746,000		28,494,000
解体費	1,200												19,000,000	19,000,000
光熱費	1,200						31,320,000	31,320,000	31,320,000	31,320,000	31,320,000	31,320,000		187,920,000
計							296,084,000	42,360,000	88,572,000	61,548,000	67,788,000	51,684,000		608,036,000

新築工事の場合 (30年間のライフサイクルコスト・既存建物の解体費は含まない)

592,547,000 / 30年 = 19,751,567

項目	面積	0年~5年	6年~10年	11年~15年	16年~20年	21年~25年	26年~30年	31年~35年	36年~40年	41年~45年	46年~50年	51年~55年	56年~60年	計
新築工事費	900	320,000,000												320,000,000
大規模修繕費	900		11,902,500	20,718,000	29,448,000	18,454,500	45,004,500							125,527,500
各所修繕費	900	981,000	2,101,500	3,456,000	2,385,000	3,573,000								16,069,500
解体費	900													0
光熱費	900	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000							130,950,000
計		342,806,000	35,829,000	45,999,000	53,658,000	43,852,500	70,402,500							592,547,000

新築工事の場合 (60年間のライフサイクルコスト・既存建物の解体費は含まない)

860,237,500 / 60年 = 14,337,292

項目	面積	0年~5年	6年~10年	11年~15年	16年~20年	21年~25年	26年~30年	31年~35年	36年~40年	41年~45年	46年~50年	51年~55年	56年~60年	計
新築工事費	900	320,000,000												320,000,000
大規模修繕費	900		11,902,500	20,718,000	29,448,000	18,454,500	45,004,500	4,720,500	39,379,500	19,111,500	23,791,500	11,713,500	2,367,000	226,611,000
各所修繕費	900	981,000	2,101,500	3,456,000	2,385,000	3,573,000	3,573,000	3,559,500	3,559,500	3,559,500	3,559,500	3,559,500	3,559,500	37,426,500
解体費	900												14,300,000	14,300,000
光熱費	900	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	21,825,000	261,900,000
計		342,806,000	35,829,000	45,999,000	53,658,000	43,852,500	70,402,500	30,105,000	64,764,000	44,496,000	49,176,000	37,098,000	42,051,500	860,237,500

# 元気センター（仮称）に係る全体スケジュール（案）

