

見附市市民交流センター
ネーブルみつけ
個別施設計画
(長寿命化計画)

令和元年 12 月

見附市まちづくり課

1 見附市市民交流センター「ネーブルみつけ」長寿命化計画について

(1) 計画の目的

平成 16 年 7 月に旧スーパーマーケット跡の建物をリノベーションして開設した見附市市民交流センター「ネーブルみつけ」（以下、ネーブルみつけという）を、長期間にわたって良好な状態で維持していくため、修繕計画、費用等を把握しておく必要がある。

そのためには、定期的な点検・診断により建物の状況を把握しておくことが重要である。必要な対策を計画的かつ効率的に実施するとともに、建物の維持管理に関する計画を策定し、実施することで耐用年数を伸ばし長寿命化を図っていく必要がある。

見附市では、平成 29 年 3 月に「見附市公共施設等総合管理計画」を策定し、長期的な視点をもって、施設の更新・長寿命化などを計画的に行うことにより財政負担を軽減・平準化することや、人口減少社会に対応した公共施設等の最適な配置や規模を実現としている。この計画のもと、「ネーブルみつけ」に関する計画的な維持管理を行うため、本計画を策定するものである。

(2) 計画の位置付け

本計画は、「見附市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月策定）に基づき、「ネーブルみつけ」に関する個別施設計画（長寿命化計画）として定める。

(3) 計画期間

本計画の期間は上位計画である「見附市公共施設等総合管理計画」の計画期間（2017 年度～2036 年度）に合わせ、令和元年度（2019 年度）から令和 18 年度（2036 年度）の 17 年間とする。

2 施設の状況

(1) 施設概要

所在地 見附市学校町 1 丁目 16 番 15 号

建物構造 鉄骨造陸屋根 2 階建て

建物面積 4,334.06 m²

駐車台数 173 台（うち屋上 117 台）

敷地面積 6,475.86 m²

※沿革

平成 2 年	株式会社小池（福島県会津若松市）がスーパー「ライオンドー見附店」として建設
平成 12 年	ライオンドー閉店
平成 15 年	見附市が建物全部と敷地の一部を取得。
平成 16 年 7 月	市民交流センター「ネーブルみつけ」としてオープン 現在に至る

(2) 劣化度の設定

建物の劣化度を劣化の進行状況に応じてA, B, C, Dの区分で評価基準を設定した。
施設の劣化度については、屋上や外壁、設備等、建物内への立ち入りによる目視等の劣化程度の調査を実施した。

※劣化状況調査の実施日 令和元年 9 月 5 日

劣化度	評価基準
A	概ね良好な状態
B	局所的に劣化が見られ、部分的な補修等が必要な状態
C	広範囲に劣化が見られ、大規模な補修が必要な状態
D	劣化の程度が大きく、大規模な改修が必要な状態

(3) 劣化度による評価

「ネーブルみつけ」の劣化度は別紙「劣化状況調査票」のとおり。

総合評価で建物の劣化程度は「C」（広範囲に劣化が見られ、大規模な補修が必要）と判定。

3 予防保全のための年次計画

(1) 年次計画の概要

長寿命化計画は予防保全を基本とし、一定の周期での大規模改修計画を策定する必要がある。「ネーブルみつけ」は、平成 2 年度に建築され、築 29 年が経過しているが、平

成 16 年にスーパーマーケットからネーブルみつけに用途変更するための内装工事及び平成 19 年～平成 20 年に外壁改修は実施しているものの、構造部材や設備等の大規模な補修は行っていない。

本計画では、15 年から 20 年程度で大規模補修の時期とする。「ネーブルみつけ」は、劣化状況調査の結果および築 29 年なので、令和元年度が大規模補修の時期となるが、他の施設も含め、単年度で多くの工事を実施する予算及び体制が整わないことから令和元年度から概ね 12 年間で工事費の平準化を行うこととする。ただし、工事の平準化を行うことにより、予防保全ではなく事後保全となってしまうことが考えられるため、今後対応していく中で、随時本計画の見直しを行っていく。

(2) 優先順位の検討

劣化状況調査では、「屋根・屋上」「内部仕上」「電気設備」「機械設備」が「C」判定で大規模な補修が必要な状態、「外壁」は「B」判定、総合判定は「C」判定である。

この結果に基づき、整備の優先度は、冷温水発生器などの早急な対応が必要な「空調設備」の大規模補修を早期に実施するものとし、その他の個所については、定期点検の結果や、継続して使用する必要性、改修にかかる費用等を踏まえながら検討する。

(3) 年次計画の前提条件

①予防保全工事	屋根、屋上防水、外壁、電気設備、空調、給排水設備、防火設備、その他関連工事	年次計画において、予防保全工事を行う。
②改修時期	概ね 15 年から 20 年程度	これまでの修繕実績等から、15 年から 20 年程度で予防保全の改修工事を行うことが適切。屋上防水や外壁修繕、設備改修などの全面的な改修を工事ごとに時期を定めて実施。
③費用の算定	数量は図面での面積、数量からの概算	本計画では、図面上での数量に基づく概算での費用算定であり、工事实施にあたっては再度の調査と積算等の検討が必要。

④使用目標年数	80年	構造体の鋼材が露出しておらず、風化や腐食等での劣化が進みにくい環境にあるため、(社)日本建築学会が「建築物の耐久計画に関する考え方」で示す鉄骨造の計画建替え年数上限値 80年とする。
---------	-----	---

(4) 年次計画の留意点

今回の年次計画では、いつどのような予防保全のための大規模改修が必要なのかを記載しているが、詳細な調査を行った上で作成しているものではなく、前項の前提条件のもと、どのような改修が必要かということを大まかに計画しているもの。そのため、財政状況、起債状況や人員配置の状況等により、必ずしも計画どおりに行われることを保証するものではない。実際の実施状況とは異なることも予想されるため、年次計画の随時見直しが必要となる。

(5) 年次計画

別紙「ネーブルみつけ長寿命化年次計画」のとおり。

ネーブルみつけ 長寿命化年次計画

年度 西暦	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	工事費合 計	
予防保全 工事	空調設 備	空調設 備		給排水 配管	防火設 備	空調屋 内配管	非常放 送設備	電気設 備		屋上防 水		外壁								
工事費用 (千円)	2,700	52,000	0	47,200	9,900	40,000	1,320	54,300	0	44,000	0	77,826	0	0	0	0	0	0	0	329,246

劣化状況調査票

別紙

施設名	見附市市民交流センター			調査日	令和1年9月5日
建物名	ネーブルみつけ			記入者	(株)理建設計 近藤 正春
棟番号	1		建築年度	平成1年度	
構造種別	鉄骨造	延床面積	4,578 m ²	階数	地上2階 地下0階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	個所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			C
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある		ドレン廻り	
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input checked="" type="checkbox"/> 屋根葺き材に錆、損傷がある		折板屋根	
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視点検できない			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		斜路部取合い	B
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 金属系パネル	H19・20	カバーリング	<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input checked="" type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)	H19・20	カバーリング	<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミサッシ	H16	一部改修	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
			<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある		スロープ取台		

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切り等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			C
	<input checked="" type="checkbox"/> エコ改修	H25 照明LED改修	・照明器具LED化	
	<input type="checkbox"/> 法令改修			
	<input type="checkbox"/> LAN			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調改修		・冷温水発生機やファンコイルユニットが劣化している	
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策				
<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事	H16用途変更改修	・H16年度 用途変更改修		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			C
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降設備保守点検		・EVIは使用していない	
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事		・受電設備の劣化が予想される	
5 機械設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水配管改修		・地震による地盤沈下による損傷が予想される	C
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水配管改修		・地震による地盤沈下による損傷が予想される	
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事		・SP配管、冷温水配管等の劣化が予想される	

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項があれば、該当部位と指摘内容を記載)

- ・平成16年度、物品販売店舗を展示場・児童福祉施設の複合施設として用途変更改修(主に間仕切りの変更他)
- ・平成19年度、防水一部、および外装外壁一部改修
- ・平成20年度、外装外壁一部改修
- ・平成25年度、省エネ改修(主に照明器具のLED化)

健全度
50.0/100点
C

評価点(A:100, B:75, C:40, D:10)、部位コスト配分(屋根・屋上:5.1、外壁:17.2、内部仕上げ:22.4、電気設備:8.0、機械設備:7.3、計60.0)

健全度=[(40×5.1)+(75×17.2)+(40×22.4)+(40×8.0)+(40×7.3)]/60=50.03