

## 第8回 下諏訪総合文化センターのあり方を検討する会議 次第

日時：令和4年10月5日（水）午後7時  
会場：下諏訪総合文化センター 集会室

1 開会

2 議事

(1) 「具体的な改修の箇所と内容」の優先付について

3 その他

4 閉会

## 第4 下諏訪総合文化センターの改修について

## 3. 改修箇所と優先付けの検討 《次回に向けてお考えいただきたいこと》

## (1) 改修箇所の区分分けと方向付け（再掲）

各改修箇所を安全性、機能性、社会性、環境性、その他に区分し、どの区分を中心に改修を実行していくかについて方向付けを行う。

【区分項目】（資料5-第3-2-(4)-3エ「(8)安全管理等に関する事項」参照）

- 安全性：耐震、防災、防犯の対策（特定天井の改善）と避難所機能の向上
- 機能性：ユニバーサルデザイン・情報化・音響性能
- 社会性：法令適合（既存不適格の改善）・景観（樹木）
- 環境性：環境負荷低減・省エネルギー・周辺環境保全・職場環境
- その他

| 区分項目 | 改修項目（「下諏訪総合文化センターの改修・更新項目」）  |
|------|--|
| 安全性  | A 建築改築工事<br>・建築物の外部、屋上及び屋根、内部<br>・客席椅子改修工事<br>C 電気設備改修工事<br>・受変電設備<br>・非常用発電設備（A 建築 発電機室まわり改修工事を含む）<br>・監視カメラ設備              |
| 機能性  | A 建築改築工事<br>・トイレ改修工事（B 機械設備、C 電気設備を含む）<br>C 電気設備改修工事<br>・電気時計設備<br>・弱電設備<br>D 舞台機構設備改修工事<br>F 舞台音響設備改修工事                     |
| 社会性  | A 建築改築工事<br>・ホール天井脱落防止対策工事（B 機械設備、C 電気設備を含む）<br>B 機械設備改修工事<br>・排煙設備（消防設備）<br>・エレベーター<br>E 舞台照明設備改修工事                         |
| 環境性  | A 建築改築工事<br>・雨漏り改修工事<br>B 機械設備改修工事<br>・空調設備改修工事（A 建築改築、C 電気設備工事含む）<br>・換気設備<br>・給水設備<br>・排水設備<br>C 電気設備改修工事<br>・一般照明器具（LED化） |
| その他  | 噴水   |

## (2) 改修箇所と優先順位

区分内ごと優先順位をつけていく。複数箇所が同順位になることもあり得る。

区分間及び異なる区分の項目間の順列は、ここでは考慮しない。

## 【改修箇所の優先付けの観点と優先度別改修箇所】

| 区分項目<br>優先付けの<br>観点             | 優先度 | 改修項目<br>（「実施設計」における対象項目）   | 改修課題項目<br>（「実施設計」対象外の項目）  |
|---------------------------------|-----|--|---|
| 安全性<br>社会性<br>【利用者等の命を守る<br>観点】 | 最優先 | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 既存不適格状態の解消</li> <li>・大ホール天井脱落防止対策（特定天井／機械設備、電気設備を含む）</li> <li>・大ホール客席椅子（避難路確保）</li> <li>・大ホール舞台照明設備（コンセントプラグ）</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 現行基準違反の解消</li> <li>・もみの木モール天井耐震化（点検口未設置）</li> <li>★ 既存不適格状態の解消</li> <li>・防火シャッター（安全装置未設置）</li> <li>・エレベーター（耐震設備未設置）</li> </ul> |
|                                 | 1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 安全性の確保</li> <li>・小ホール天井脱落防止対策（メッシュ天井脱落防止／機械設備、電気設備を含む）</li> <li>・小ホール客席椅子（耐用年数超過）</li> <li>・小ホール舞台照明設備（コンセントプラグ）</li> <li>・排煙設備（解放不具合／消防設備を含む）</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 安全性の確保</li> <li>・建築物の外部、屋上及び屋根、内部（外壁タイル脱落防止／「雨漏り改修」を含む）</li> </ul>   |
|                                 | 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 安全性の確保</li> <li>・受変電設備（耐用年数超過）</li> <li>★ 避難所機能の向上</li> <li>・非常用発電設備（耐用年数超過／建築（発電機室まわり）を含む）</li> </ul>  |   |
|                                 | 3   | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 安全性の確保</li> <li>・監視カメラ設備</li> </ul>   |   |
| 機能性<br>環境性<br>【利用者の維持継続を図る観点】   | 最優先 | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 避難所機能の向上</li> <li>・トイレ（機械設備（給排水を含む）、電気設備を含む）</li> <li>※ 仕様等を検討中</li> </ul>  |   |
|                                 | 1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 避難所機能の向上</li> <li>・雨漏り対策（「建築物の外部、屋上及び屋根、内部」に含める）</li> <li>・空調設備（自動制御装置及び建築、電気設備含む）</li> <li>・換気設備</li> <li>★ 活動機会の維持継続</li> <li>・舞台照明設備</li> <li>・舞台音響設備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 避難所機能の向上</li> <li>・太陽光パネル</li> <li>★ 活動機会の維持継続</li> <li>・舞台機構設備</li> </ul>   |
|                                 | 2   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 景観の維持向上</li> <li>・噴水 ※修繕</li> <li>・敷地芝生、植木 ※委託</li> </ul>  |
|                                 | 3   | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ 利便性の向上</li> <li>・電気時計設備</li> <li>・弱電設備</li> <li>・一般照明器具（LED化）</li> </ul>  |   |

## (3) 各年度に実施する改修の検討

(1)と(2)で付けた順位を基に、年度にあてはめていく。

## ○ 改修を計画するに当たっての方針

- ・ 現行法令上の基準への適合
- ・ 利用者の安全性の確保（避難所機能の向上を含む）
- ・ 利用者の活動の維持継続（利用可能箇所の確保）
- ・ 本計画においては同一箇所に2度手を入れない（利用休止期間を限定的にする）

【年度別改修箇所（案）】 ※網掛けは「実施設計」対象外だが計画に組入れる箇所又は金額

| 年度 | 改修項目  | 金額<br>(千円)                                  | 備考  |
|----|---|---|---|
| R5 | (実施設計及び積算額見直し)  |   | 緊防債 or 公適債  |
| R6 | <b>・大ホール天井脱落防止対策工事</b><br>※天井工事と同時に行う方が合理的な空調ダクト等の機械設備、ケーブル等の電気設備の改修を含む   | 工事費 163,000<br>共通費 47,000<br><b>210,000</b> | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債             |
|    | <b>・大ホール椅子改修工事</b><br><b>・大ホール舞台設備〔機構、照明、音響〕改修工事</b><br>※天井工事と同時に行う方が合理的なプリー等の機構設備、C型コンセントへの交換等の照明設備、天井スピーカー等の音響設備の改修 | 工事費 148,000<br>共通費 44,000<br><b>192,000</b> | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債 or 公適債      |
|    |   | <b>402,000</b>                              |   |
| R7 | <b>・小ホール天井脱落防止対策工事</b><br>※天井工事と同時に行う方が合理的な空調ダクト等の機械設備、ケーブル等の電気設備の改修を含む   | 工事費 36,000<br>共通費 14,000<br><b>50,000</b>   | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債             |
|    | <b>・小ホール椅子改修工事</b><br><b>・小ホール舞台設備〔機構、照明、音響〕改修工事</b><br>※天井工事と同時に行う方が合理的なプリー等の機構設備、C型コンセントへの交換等の照明設備、天井スピーカー等の音響設備の改修 | 工事費 99,000<br>共通費 32,000<br><b>131,000</b>  | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債 or 公適債      |
|    | <b>・排煙設備改修工事</b>  | 工事費 316<br>共通費 455<br><b>771</b>            | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債<br>大ホールはR6か |
|    | <b>・建築物外部、屋根及びもみの木モール天井耐震化工事</b><br>※雨漏り改修、もみの木モール天井調査を含む／太陽光パネルを含むか？   |   | 前年度に設計業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債                       |
|    | <b>・防火シャッター耐震化工事</b> （消防設備改修を含む）  |   | 前年度に設計業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債                       |
|    | <b>・エレベーター耐震化工事</b>   |   | 前年度に設計業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債                       |
|    |   | <b>181,771</b>                              |   |
| R8 | <b>・空調設備改修工事</b><br>※同時に行う建築工事、電気設備改修を含む  | 工事費 321,000                                 | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託                                       |

|     |   |  |  |
|-----|---|--|--|
|     | (単独の場合 310,000 千円 ※共通費込み)                           | 共通費<br>81,000                          | 工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債                                   |
|     | • 換気設備改修工事<br>(単独の場合 12,000 千円 ※共通費込み)              |  |  |
|     | • 自動制御装置改修工事<br>(単独の場合 93,000 千円 ※共通費込み)            | 402,000                                |  |
|     | • 雨漏り改修工事   | 工事費<br>4,200<br>共通費<br>3,000<br>7,200  | 緊防債 or 公適債<br>R7で外壁等と実施か                                 |
|     | • 建築物内部及び一般照明改修工事                                   |  | 前年度に設計業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>公適債 or 緊防債           |
|     |   | 409,200                                |  |
| R9  | • 受変電設備改修工事<br>※同時に行う建築工事を含む<br>(単独の場合 70,000 千円)   | 工事費<br>99,000<br>共通費<br>32,000         | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>緊防債 or 公適債 |
|     | • 非常用発電設備改修工事<br>※同時に行う建築工事を含む<br>(単独の場合 66,000 千円) | 131,000                                | 緊防債 or 公適債   |
|     |   | 131,000                                |  |
| R10 | • 監視カメラ設備改修工事                                       | 工事費<br>8,000<br>共通費<br>4,000<br>12,000 | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>公適債 or 緊防債 |
|     | • 電気時計設備改修工事  | 工事費<br>900<br>共通費<br>1,000<br>1,900    | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>公適債 or 緊防債 |
|     | • 弱電設備改修工事  | 工事費<br>3,000<br>共通費<br>3,000<br>6,000  | 前年度に実施設計及び積算額見直し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>公適債 or 緊防債 |
|     | • 大小ホール舞台設備〔機構、照明、音響〕<br>改修工事<br>※R6-7年度実施以外の箇所     |  | し業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託<br>公適債 or 緊防債                |
|     | • 噴水設備改修工事  |  | 前年度に設計業務を別途委託<br>工事に合わせ監理業務を別途委託                         |
|     |   | 19,900                                 |  |
| 合計  | (金額記載箇所の合計)   | 1,143,871                              | 税抜き<br>(税込み 1,258,258 千円)                                |

※ 共通費は国土交通省営繕部「公共建築工事積算における共通費」により試算

※ 「合計」に未計上の工事箇所等

- トイレ改修工事（あり方を検討する会議の中で仕様等を検討する。）
- 舞台設備改修工事の〔機構〕部分（大・小ホールとも）
- 建築物外部、屋根及びもみの木モール天井耐震化工事（太陽光パネルを含むか？）
- 防火シャッター耐震化工事
- エレベーター耐震化工事
- 建築物内部及び一般照明改修工事の〔建築物内部〕部分
- 噴水設備改修工事

## ○ 各年度における課題

- 各年度共通：
- ・ 工事着工前年度に設計、積算額見直し及び改修着工に向けた事務手続きが必要
  - ・ 上半期で、翌年度に実施する箇所について、「実施設計」対象箇所であれば「再積算」、対象外の箇所であれば「設計・積算」を行う。
  - ・ 下半期は、工事着工に向けての事務手続きを進める（見積徴収⇒予算計上⇒長野県総合評価技術委員会における審査\*⇒3月議会における議決（予算確定）⇒入札公告⇒入札⇒仮契約⇒契約締結に対する議会議決⇒本契約⇒着工）

\* 設計金額が税込みで1,000万円を超える工事の場合は、一般競争入札（事後審査型）により業者を決定するが、税込みで3億円を超える建築一式工事となると、総合評価落札方式により業者を決定する。「総合評価落札方式」は入札価格のほか、点数化した入札者の工事成績、同種の工事实績、地域要件、技術者要件、建設マネジメント、技術提案等の条件を総合的に評価することで業者を決定する方式。点数の設定に当たっては、長野県総合評価技術委員会による審査が必要。

- 令和5年度：
- ・ 着工のための準備に約1年を要するため、実質的に着工にまで至らない。
  - ・ 大小ホール舞台設備改修は、天井改修に合わせ行った方がよい箇所の改修を想定しているが、経年劣化により機能していない設備の改修も加えることにより、利用者の要望に答え得る機能を回復したいと考えている。なお、実際に行う箇所については舞台運営を委託する業者との検討が必要。

- 令和6年度：
- ・ 大ホール側の半分を改修区域とする。利用団体の活動への影響をなるべく軽減するため、大ホールと小ホールを年度で分け実施することを計画するが、工事による騒音や振動が伝わってくるものが危惧される。
  - ・ 大ホール天井及び椅子の改修は、「実施設計」に基づく改修を想定。

- 令和7年度：
- ・ 小ホール側の半分を改修区域とする。
  - ・ 小ホール天井及び椅子の改修は、「実施設計」に基づく改修を想定。
  - ・ もみの木モールの天井改修を計画するが、公民館施設の利用に影響が出る可能性がある。令和8年度に計画する空調等の設備改修では公民館施設の天井を取り外すため、公民館施設の利用を休止することから、この機会に合わせた方が影響は少ないか。
  - ・ 屋根改修に合わせ、太陽光発電パネルを設置できないか。ホール照明以外の館内照明を賄うことを想定。

- 令和8年度：
- ・ 空調等の改修に伴う公民館施設を改修区域とする。

- 令和9年度：
- ・ 経年劣化した設備の改修を行う。

- 令和10年度：
- ・ 大小ホールの舞台設備等の改修を行う。