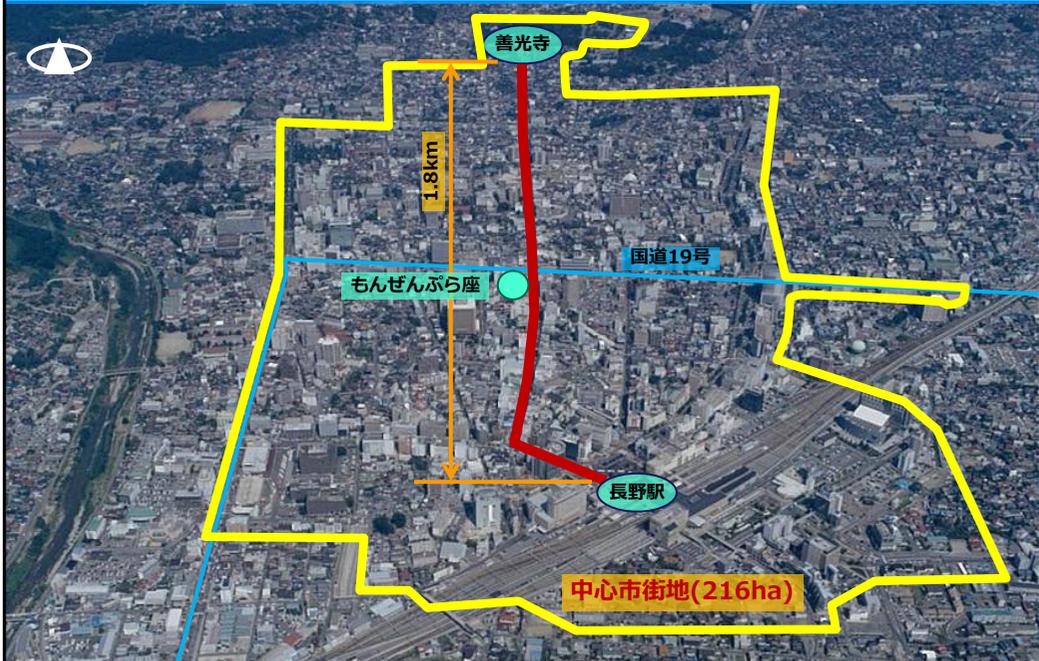


長野市
中心市街地活性化基本計画評価専門委員会
もんぜんぷら座在り方検討部会

平成29年10月6日
長野市 都市整備部
市街地整備局 市街地整備課

もんぜんぷら座の位置



もんぜんぷら座とトイーゴの取組

3



もんぜんぷら座再生の経緯

4



もんぜんぷら座の取組

5

長野市

(株)まちづくり長野
(TMO)

まちなかに不足していた
公益施設とスーパーを、
市とTMOの協働により
整備

**もんぜんぷら座
グランドオープン**

市民ニーズに応じた施設の導入
NPOとの協働による施設運営



子育て支援施設
「じゃん・けん・ぼん」



国際交流イベント



スーパーマーケット
TOMATO 食品館

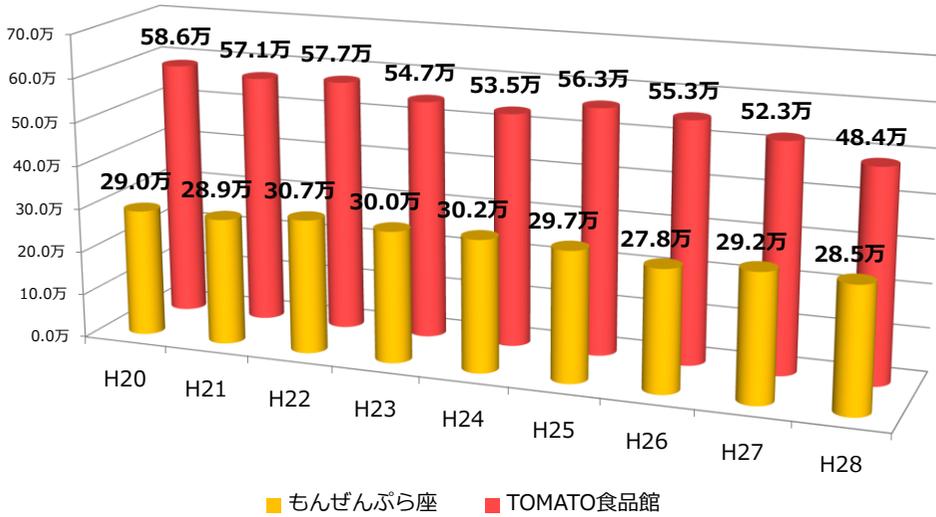
もんぜんぷら座の入居施設

6

	低層棟	高層棟
平成19年	8階	NTT東日本サービス、企画課統計担当、会議室 (801)
	7階	NTT東日本サービス、会議室 (701)
	6階	NTT東日本サービス、秘書課国際室、会議室 (601)
平成18年	5階	NTT東日本サービス、学習コーナー
	4階	長野観光コンベンションビューロー、ジョブカフェ信州、ハローワーク長野、法テラス長野、市消費生活センター、市職業相談室
平成15年	3階	市民ギャラリー、スクランブル広場、国際交流コーナー、市民協働サポートセンター、シニアアクティブルーム、もんぜんぷら座事務局、会議室 (301~305)
	2階	休憩コーナー 子ども広場じゃん・けん・ぼん、ミニギャラリー
	1階	FMぜんこうじ、要屋呉服店、長野市ガイド協会、山崎クリーニング、洋服リフォーム店 TOMATO食品館、のんびりやララ、サンロク万年筆専門店、成文堂書店、公衆トイレ
	地階	ぶらざBOX (4,5) ぶらざホール、ぶらざBOX (1~3)

もんぜんぷら座利用者数の推移

7

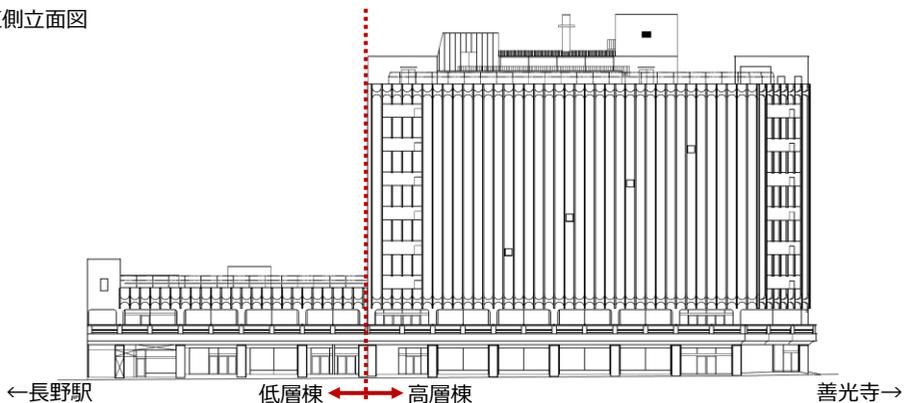


もんぜんぷら座の建物概要

8

- ・ 昭和51年竣工（昭和49年着工）、築41年
- ・ 敷地面積：3,936.26㎡、延床面積：23,941.12㎡
- ・ 高層棟：地下1階、地上9階+塔屋1階
- ・ 低層棟：地下1階、地上2階

東側立面図



もんぜんぷら座各設備等の劣化

- 多くの設備がダイエー時代から引き続き使用されている。
- 使用済みの機器や配管類が撤去されていない。
- 開館より15年が経過し、新たに入れた設備も耐用年数経過などしている。

もんぜんぷら座の設備運用状況

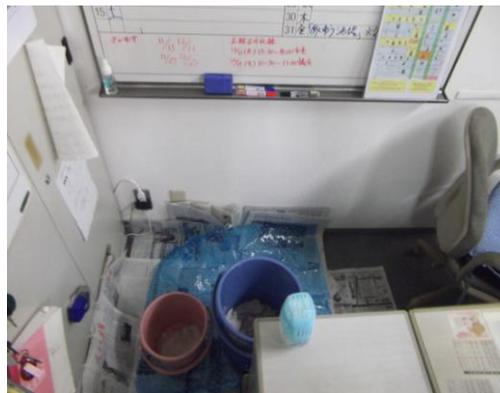
- 電気設備：6,000V 高圧受電
(館内変電室にて変圧後、各所へ供給)
- 空調設備：空気環境・・・A H Uにて空気循環実施 (24h稼働)
温度環境・・・G H Pにて温度管理実施

館内給排水管の劣化



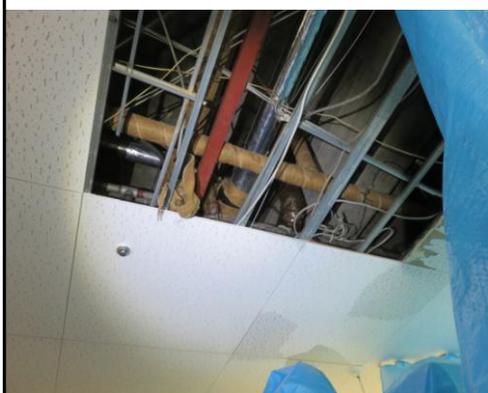
- 排水管腐食による漏水が多数発生している状況
- 漏水の場所によっては全館給水停止しての補修が必要な場合も。

館内給排水管の劣化



- ・排水管腐食状況
- ・漏水により、入居テナントへの影響も発生している。

館内給排水管の劣化



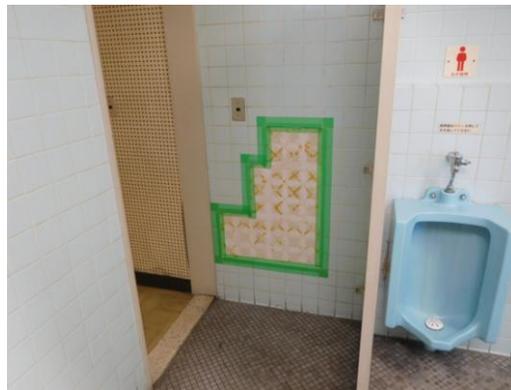
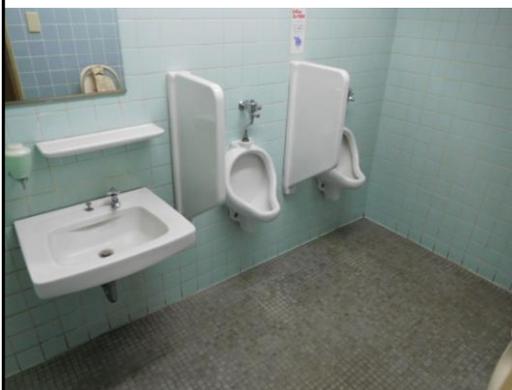
- ・排水の逆流により、未使用排水管（残置管）より漏水が発生。
- ・下階テナント等への被害もある。

館内給排水管の劣化



- ・トイレ排水管の腐食状況。
- ・排水管の劣化により流れが悪く、排水能力の低下が見られる。

トイレの内装・設備劣化



- ・便器の老朽化による部品交換不能や、内装の劣化、臭気や壁タイルの剥離等が発生している。

空調（GHP）設備の耐用年数経過



- ・空調設備（GHP）は、館オープンにあわせ改修を行っているが耐用年数（13年又は3万運転時間）を経過した機器が多数ある。

空調（AHU）設備の劣化・部品供給終了



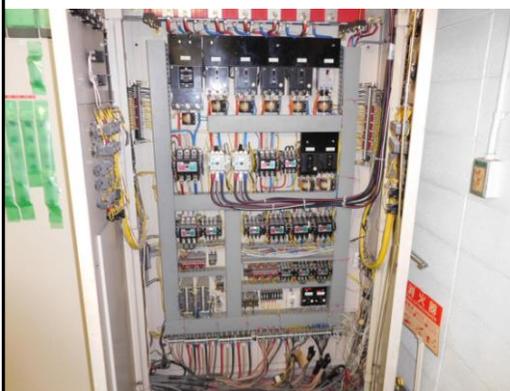
- ・空調（AHU）の部品、及び館内の湿度を調整する加湿器について、機種廃盤により部品供給が終了し、改修や維持が困難。

電気設備の老朽化



- ・ 高圧受電変電設備の状況。（過去に電線の溶解事故も発生）
- ・ 機器は古く、3年に一度全館を停電させ更新を続けている。

電気設備の老朽化



- ・ 館内の分電盤の状況。
- ・ ダイエー建設時より使用している状態。

電気設備の老朽化



- ・館内の監視カメラの設置状況。
- ・部品供給が終了しており、修理が不可能な為大規模更新が必要。

電気設備の老朽化



- ・館内電灯の大半を占める110W灯具安定器の更新が困難。
- ・天井裏にダイエー時代の使用済み電気配線が残され混線している

設備改修・設備撤去の施工困難



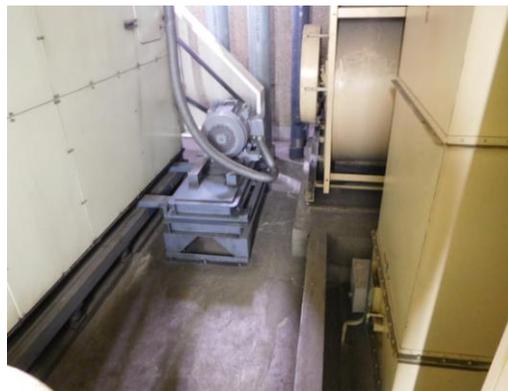
- ・ 商業ビルであったため、機器の入れ替えを見込まない設計を行った結果、機械に対し搬出口が小さく、搬出には壁の解体が必要。

設備改修・設備撤去の施工困難



- ・ 給排気ダクトの状況。
- ・ 機械室内がダクトで占有され、ダクト奥の設備類の改修が困難

設備改修・設備撤去の施工困難



- ・ 機械室内の状況。
- ・ 赤線で囲った隙間の奥に、右写真のように設備が設置されてる。

設備改修・設備撤去の施工困難



- ・ 8階機械室内の状況。右は不要となった旧暖房用機械。
- ・ 機械室内に不要な使用済み機械類が多数残置されている。

設備改修・設備撤去の施工困難



- ・ 機械室内のうち、クリーム色の配管（ダクト）は使用中。
使用済みの青色の配管、及び機械類が残置されている。

設備改修・設備撤去の施工困難



- ・ 地下の特別高圧受電室には大型機器の搬出入口がなく、機器更新
ができず、大空間の室全体が利用できない

躯体・防水の劣化による雨漏れ



- ・館内のいたる所で、雨漏れが発生している。
- ・写真は天井内の漏れ部分と天井への影響写真。

躯体・防水の劣化による雨漏れ



- ・外壁面のクラックからの漏水や梁部分からの漏水も確認されている。

躯体・防水の劣化による雨漏れ



- ・屋上には防水層があるが、劣化により防水と躯体の隙間に水が浸入している。また、使用済み設備の劣化箇所から水の浸入がある

躯体・防水の劣化による雨漏れ



- ・外壁の塗装劣化状況。
- ・塗装劣化部の内側でも雨漏れが発生している状況。

躯体・防水の劣化による雨漏れ



- ・地下部分での漏水状況。
- ・地下の外壁面より漏水が多く、地下水位の上下により増減する。

結露による水垂れ



- ・吸気ダクトや外壁面より結露が生じている。
- ・結露が多い場所では内装材への影響が発生している。

内装材の損傷・劣化



- ・館内内装の多くは、ダイエー時代のものを使用しているが、経年劣化により損傷や剥離、欠損等が目立つ。

内装材の損傷・劣化



- ・右の写真は、床材の浮上り箇所だが、躯体を通して地下ピットの水気を吸収している為、原因改善には大規模な改修が必要。

内装材の損傷・劣化



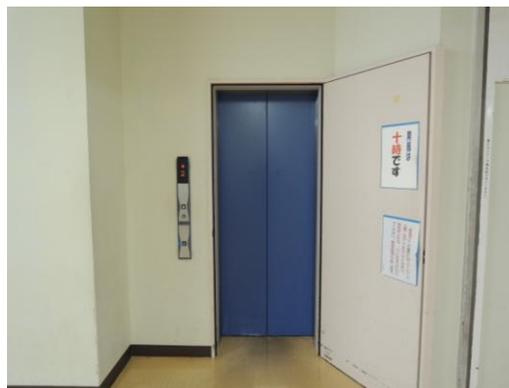
- ・天井材の損傷箇所。
- ・雨漏れや、漏水、天井下地材の不具合などにより損傷が発生。

内装材の損傷・劣化



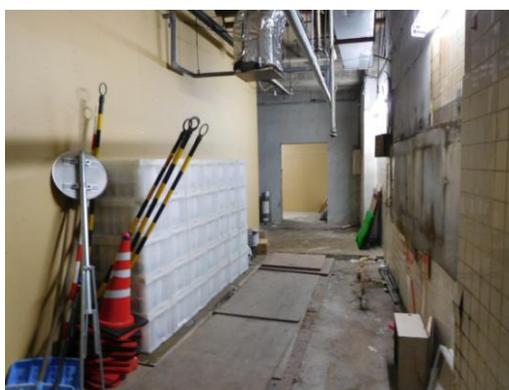
- ・階段手摺の損傷写真。（現在は修復済み）
- ・劣化により支柱が腐食し、脱落する事案が発生。

昇降設備の長寿命化



- ・館内の昇降設備は、エスカレーターとエレベーターがある。
- ・毎年多額の修繕費を要するため、リニューアルの検討が必要。

その他建物・設備の劣化



- ・(左)防火シャッター状況。一部のシャッターは故障により閉鎖中
- ・(右)未使用エリアの状況。

その他建物・設備の劣化



- ・外部の手摺やガラリなどには錆が目立ち、放置すると鉄部が腐り脱落等の危険を有す。

耐震補強改修に伴う対応



- ・屋上の設備機器配置状況。
- ・補強改修の場合は、使用済み機械類の撤去が必要。

耐震補強改修に伴う対応



- ・屋上使用済み機械（旧空調設備）
- ・屋上の重量低減のため、機械類の撤去が必要となる。

耐震補強改修に伴う対応



- ・屋上使用済み機械（非常用発電機）
- ・屋上の重量低減のため、機械類の撤去が必要となる。

耐震補強改修に伴う対応



- ・非構造部材も、天井やブロック積間仕切壁等の耐震化が必要
- ・その際は付随する空調など、各設備も改修しなければならない。

■ Is 値（構造耐震指標）

高層棟：0.527 低層棟：0.63

	$Is < 0.3$	$0.3 \leq Is < 0.6$	$0.6 \leq Is$
大規模地震による倒壊・崩壊	危険性が高い	危険性がある	危険性が低い



■ 耐震改修促進法上の位置付け

- 不特定多数が利用する一定規模以上の建築物
- 緊急輸送道路等の沿道一定高さを超える建築物

- ・特定既存耐震不適格建築物
- ・要緊急安全確認大規模建築物
- ・緊急避難路沿道建築物

耐震改修促進計画
H32年度末耐震化率
100%（市有施設）

■ 耐震化とは

地震に対する安全性の向上を目的として行う、補強、改築、修繕若しくは建物の除却又は一部除却