

報告

令和3年度第2回
横浜市公共事業評価委員会

意見具申に対する対応報告について

【令和3年度 健福・建築－1】事後評価

寿町総合労働福祉会館再整備事業

(健康福祉局、建築局)

事業評価に係る意見具申に対する対応報告

報告年度	令和3年度	番号	令和3年度 健福・建築－1	事後評価
事業名	【健福・建築－1】寿町総合労働福祉会館再整備事業			
意見具申	<p>令和3年度意見具申</p> <p>事業費が大幅に増額した要因を精査し、今後の基本計画の改善を図ること。</p> <p>また、基本計画・基本設計・実施設計の3段階となっている事業の進め方を必ずしも標準とするのではなく、事業特性に応じた、臨機応変な対応について検討すること。</p>			
【報告】意見具申に対する対応	<p>事業費が増額となった主な理由は工事費、解体費、仮設リース費の増額です。要因としては、</p> <p>【工事費】</p> <p>①福祉施設部分を3階建てから2階建てにしたことにより、1フロア当たりの建築面積が増えたことや、これに伴い広場面積確保のために当初屋外で計画していた駐車場を建物内に取り込んだこと等により延床面積が増えたこと、災害時用スロープを整備したことに伴う工事費の増額</p> <p>②公共事業評価事前評価後に策定された公共建築物環境配慮基準（BELS☆☆☆、CASBEE-A）に対応することによる工事費の増額</p> <p>③工事費等の物価上昇に伴う増額</p> <p>【解体費】</p> <p>①既存杭の引抜工事費の増額</p> <p>②解体労務費や処分費等の物価上昇に伴う増額</p> <p>【仮設リース費】</p> <p>①当初は別敷地、別棟で計画していた市の福祉施設と国のハローワーク施設が、確保した敷地の関係で合築になったことや、施設利用者と施設管理者それぞれの動線を分けたことによる床面積増に伴う増額</p> <p>②工事費等の物価上昇に伴う増額</p> <p>等によるものです。</p> <p>基本設計段階で施設利用者で行ったワークショップでの意見に対応し、諸条件を見直したことにより、福祉施設部分の階高、階数が変更となり、基本計画時から増額となりました。</p> <p>今後は、これまでの基本計画のように、既存施設・類似施設を参考</p>			

	<p>に建物計画検討や事業費算出を行うだけでなく、本施設のような用途の異なる施設との複合施設等の場合には、事業費の算出にあたり、具体的な施設の使い方や必要な機能を整理し、建築計画に反映したうえで事前評価を行うなど、事業期間中にできる限り大きな変更が生じないように努めます。</p> <p>また、計画・基本・実施設計の3段階の進め方については、事業特性に応じた効率的な事業の進め方を検討します。当事業完了以降に、市営住宅建替えの設計実績が増えてきていることから、例えば、市営住宅単体での建替えにおいては、基本計画策定業務を委託せず、敷地条件の整理や建物規模の想定など設計と条件等を内部で整理し、基本設計に着手していきます。</p>
<p>事業担当局課</p>	<p>建築局市営住宅課・健康福祉局生活支援課援護対策担当</p>

※添付資料：確定した評価調書

(様式5)

公共事業事後評価調書

番 号	健福・建築-1	事業担当局課	健康福祉局生活支援課援護対策担当 建築局市営住宅課	
事業名	寿町総合労働福祉会館再整備事業		完了年度	令和元年度
施工場所	横浜市寿町四丁目14番		経過年数	2年
目的及び 事業概要	<p>寿町総合労働福祉会館の耐震化を図るため、再整備を行いました。</p> <p>また、再整備にあたっては、これまでの地区住民の生活環境向上の役割の他、地区の課題や市民ニーズに合った、新たな機能(民間活力のネットワーク化、介護予防・健康増進の取組促進、就労支援等自立支援の強化等による地区の活性化)を付加することにより、地区住民の福祉の向上及び地区の更なる活性化を図りました。</p> <p>・事業規模</p>			
		福祉施設	市営住宅	合計
	敷地面積			2,647.82 m ²
	建築面積			1,630.34 m ²
	延床面積	2,673.56 m ²	5,020.02 m ² 80戸	7,693.58 m ²
	構造	鉄筋コンクリート造		
	階数	地下1階、 1~2階	3~9階	地上9階地下1階
	高さ			30.84m
	駐車場	5台	12台	17台
	駐輪場	10台	屋内 90台	屋外 5台
要因の変化 ・ 事業計画の変更の経緯等		平成25年度事前評価	令和元年度事業完了	
	事業費	約26億円	約39億円	
	事業期間	設計: (基本設計)平成26年度 (実施設計)平成27年度 解体工事:平成28年度 新築工事:平成29~30年度 供用開始:平成31年4月	設計: (基本設計)平成26~27年度 (実施設計)平成27~29年度 解体工事:平成28~29年度 新築工事:平成29~31年度 供用開始:令和元年6月	
	事業内容	【福祉施設】	【福祉施設】	

	延床面積：約 2,200 m ² 【市営住宅】 延床面積：約 4,000～4,750 m ² 、80 戸	延床面積：約 2,673.56 m ² 【市営住宅】 延床面積：約 5,020.02 m ² 、80 戸
【事業費について】		
<p>事業費では見込みより、設計や移転助成・家賃補助などに要する費用が約1億円少なくなりましたが、新築工事費約9億円、解体工事費約2億円、仮設リース料約2億円、その他約1億円、計14億円の増加となり、増減合わせて約13億円の増となりました。増額の主な理由として、以下のものがあげられます。</p>		
<p>(調整、変更事項)</p>		
<p>①基本計画時点では、建築面積については、927 m²と計画されましたが、検討後に1,630 m²へと増加しました。</p>		
<p>福祉施設を3階、市営住宅7階とし、地上10階建てとして計画されていたものが、詳細な検討を行ったところ、高さ制限を超えていることがわかり、9階建てとなりました。それにより、1～3階に計画していた福祉施設のボリュームを1～2階に集約したことや、広場部分の面積確保のために、地上型であった駐車場を建物内部への設置と計画変更されたことなどから、建築面積が増加しました。</p>		
<p>さらに、延床面積は6,373 m²と計画されましたが、建築面積が増加したことやボリューム調整により、7,693 m²へと増加しました。</p>		
<p>②基本計画当初においては、設備諸条件が不明であったため詳細な検討ができず、地下室の浴場用の大規模な機械室の設置の計画がされていませんでした。</p>		
<p>③将来において、駐車場台数を追加することができるようにするために、機械式駐車場の設置可能な地下ピット工事を行いました。</p>		
<p>④バリアフリーや車いす利用者避難のために、スロープ設置工事を行いました。</p>		
【事業期間について】		
<p>建築工事における履行遅延発生、スロープ棟工事入札不調により、建築工事の期間が平成29年9月～平成31年3月から平成29年9月～平成31年5月に延長することとなりました。最終的には、当初の予定より2か月遅れた供用開始となりました。</p>		
【事業内容について】		
<p>事前評価時には多目的室内に調理スペースを設ける予定でしたが、衛生面や刃物等の危険物の管理のしやすさを考慮し、独立した調理室を設置しました。</p>		

<p>事業の効果 の発現状況 (費用便益分析等)</p>	<p>【耐震】</p> <p>・建物の耐震性能としては建築基準法で求められる性能の 1.25 倍を確保しました。</p> <p>※「公共建築物構造設計の用途係数基準」にもとづき、福祉関係施設は 1.25 倍、市営住宅については 1.0 倍とされていますが、市営住宅についても 1～2 階部分の福祉関係施設と同様に 1.25 倍を採用しています。</p> <p>【地区住民の健康管理・衛生環境の維持向上】</p> <p>・診療所</p> <p>令和2年度は2万人以上が利用するなど、高齢化が進む寿地区の、地域の一次医療機関として重要な役割を果たしています。近隣の院外薬局に向くのが難しい高齢患者のため、薬剤師が常駐し院内処方を行っています。</p> <p>・浴場</p> <p>シャワーの無い簡宿に居住している方、入浴は週1～2回のシャワーのみという方も多いこと、高齢化の進行を考えると地区外の浴場まで足を運ぶことのできない人も増えると予想できることから、バリアフリー化による入浴環境を整備し、寿地区の公衆衛生の向上に重要な役割を果たしています。季節に因んだイベントも実施し地域住民の交流の場ともなっております。</p> <p>・ラウンジ、広場</p> <p>ラウンジには飲食コーナーや娯楽コーナー等を設け、予約せずに誰でも使える場として、利用者が自由に過ごすことができます。利用者同士の交流も活発に生まれており、地域住民の憩いの場となっています。</p> <p>【民間活力のネットワーク化】</p> <p>・活動・交流スペース [新規]</p> <p>寿地区で活動する団体間の情報交換や打ち合わせの場として使用されるフリースペースと個室になる会議室を2部屋設置し、寿地区で活動する団体間の情報交換や打ち合わせの場として使用されています。</p> <p>・ことぶき協働スペース [新規]</p> <p>ことぶき協働スペース事業を実施し、寿地区の住民、地区内外の各種団体及び事業者等とともに、寿地区のまちづくり・地域支援を目的とする仕組みづくりや取組を推進しています。</p> <p>【介護予防・健康増進の取組促進】</p> <p>・健康コーディネート室 [新規]</p> <p>各種測定機器による健康チェックなどを行っており、市民が気軽に立ち寄り健康に関する相談ができる場となっています。また、健康づくり等に関する講座開催や個別保健指導(アウトリーチ)による支援により、市民の「健康づくり・介護予防」を促進しています。</p> <p>・多目的室 [新規]</p>
--------------------------------------	--

	<p>軽い運動を伴う事業の実施場所として活用され、利用者の介護予防・健康増進につながっています。</p> <p>【就労支援等自立支援の強化等による地区の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的室(再掲) [新規] 健康を維持しながら社会的自立を促す事業等の実施場所として活用されています。 ・作業室 [新規] 趣味や技能を活かして地域・社会と接点を持つことができる作業室を設置し、社会参加機会の創出・増加を図っています。 <p>【環境配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE A ランクを取得しています。 (エネルギー:エコスリットや地下ピットを利用した外気負荷の低減を図った。資源、マテリアル:屋外トイレ、防災トイレの中水利用などによる。) ・緑の環境をつくり育てる条例に基づき、敷地面積の10パーセント分の緑化面積を確保しています。 ・LED 照明や太陽熱給湯システム等、様々な手法により環境負荷の低減を図っています。 <p>【バリアフリー対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各利用者居室の入り口、車いす利用者トイレまでのバリアフリー動線を確保しており、高齢者、障がい者を含めた多様な利用者の使いやすさに配慮しています。 <p>【防災対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の中心施設として、災害時に地域住民の方が利用できるよう、マンホールトイレや受水槽、防災備蓄庫等を設置しています。 ・火災時には、避難階段、縁側、スロープ等を利用しながらの避難が可能です。
<p>その他 (事前評価)</p>	<p>平成 25 年度第3回委員会において事前評価を実施しました。</p> <p>既存の寿町住宅の住戸プランについては 2K のみの 1 プランでしたが、事前評価による生活環境の向上を目指して、建替え時には 1DK、2DK、3DK の住戸プランを計画して建替えを行ったことで、ファミリー世帯の入居数が増え、多世代によるコミュニティ形成がなされました。</p>
<p>対応方針</p>	<p>再整備を経たことで、耐震性の問題に対応ができ、また、地区住民の福祉の向上及び地区の活性化に大きな役割を担っている施設となっていることが確認できており、施設整備の目的を達成できていることから、改善措置の必要性は特にないと考えます。</p>

<p>今後に向けた 検討項目・ 改善点</p>	<p>事業費が当初見込みより 13 億円増加したことについては、福祉施設部分が多様な施設を含む複合施設であったため、基本設計段階で設備諸条件を詳細に検討したところ、想定した階高を見直す必要があり、建築面積の調整などが発生したことによります。今後同種事業を進める際には、今回の事例をもとに、同様の複合施設では基本計画段階において階高を適切に設定した計画とし、建築面積などに大きな変更が生じないような計画を行うことに努めます。</p> <p>また、事業期間の延長については、工事における作業員や資材などの調達が建築業者側で予定通りにいかなかったことによります。今後同種事業を進める際には、工事発注の方式を今回採用した一般競争入札から、総合評価落札方式とし、企業の技術力や施工能力を求めることを検討します。</p>
<p>添付資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙 1 横浜市寿町健康福祉交流センターパンフレット ・別紙 2 寿町スカイハイツ整備事業概要

横浜市寿町

健康福祉交流センター



【施設ごとの利用できる時間と団体予約について】

ご利用の際には、必ずご確認ください。

利用料は原則無料ですが、目的により使用できない場合と使用料を支払うことにより利用できる場合があります。広場や駐車場の利用についてはご相談ください。

階	施設名称	月	火	水	木	金	土	日	祝日	休館日	
1	ラウンジ・図書コーナー	○	○	○	○	○	○	△	△	第4日曜・臨時点検日・年末年始等	
	多目的室(34人)	○	○	○	○	○	○	△	△		
	調理室(7人)	○	○	○	○	○	○	△	△		
	作業室(12人)	○	○	○	○	○	○	△	△		
2	診療所	受付 9時20分～12時5分、13時45分～17時40分						×	×	×	年末年始等
	健康コーディネート室	△	△	△	△	△	×	×	×	年末年始等	
	一般公衆浴場	13時～21時						×	13～21時	日曜・元旦	
	活動・交流スペース (会議室、8人・12人)	○	○	○	○	○	○	△	△	1階に同じ	
	(スペース全体、30人)	○	○	○	○	○	○	△	△		
ことばき協働スペース	○	○	○	○	○	○	△	△			

(開館時間)	○ … 午前 9時から午後 9時まで △ … 午前 9時から午後 5時まで × … 閉館 … 団体予約が必要な施設。 年末年始 … 12月 29日から 1月 3日まで	利用区分	区分	平日・土曜日	日曜日・祝日
			午前	9時から 12時まで	
午後 1	12時から 15時まで				
午後 2	15時から 18時	15時から 17時			
夜間	18時から 21時				

【貸出施設のご利用について】

◎ご利用になれる団体

寿地区の住民をはじめとする市民で、「健康づくりや介護予防」、「自立支援促進」、「健康福祉の向上」、「相互交流の推進」などの活動を行っている3名以上の団体のご利用になれ、団体を事前に登録しておくことで「区分」に応じた事前予約ができます。個人的な目的で開催される行事・活動などは、目的外使用許可条件に該当するため、別の扱いとなります。

◎団体登録

団体登録を行っていただくことで、団体の区分に応じてご利用できる枠(施設数・時間帯)を事前予約できます。

◎団体の区分

団体	定義	予約開始	予約枠数
健康福祉交流団体	健康福祉交流活動を目的とする団体です。	2か月前の1日から	3枠まで
健康福祉協力団体	健康福祉交流活動を支援する団体です。	1か月前の1日から	2枠まで

※なお、目的外使用許可条件に該当する活動を行う場合は、有料で使用できます。

◎利用の申し込み及びお問合せ先

下記の電話番号にお気軽にお問合せ下さい。

【アクセス】

〒231-0026 横浜市中区寿町4-14

◆交通

JR京浜東北線(根岸線)「石川町駅」下車 徒歩 6分
横浜市営地下鉄「伊勢佐木長者町」下車 徒歩10分



【指定管理者】公益財団法人 横浜市寿町健康福祉交流協会

電話番号 045-662-0503 <http://www.yokohama-kotobuki.or.jp/>

この印刷物は、責任ある木質資源を使用したFSC® 森林認証紙を使用し、環境に配慮した資材と工場で製造されています。
発行：公益財団法人横浜市寿町健康福祉交流協会 デザイン・印刷：株式会社野毛印刷社



横浜市寿町健康福祉交流センターは、寿地区の保健医療の充実を図るとともに、寿地区の住民をはじめとする市民の健康づくりや介護予防の取り組み、自立した生活の支援、生活環境の向上を推進し、さらには市民の社会参加を促進して、市民相互の交流を深めることで、福祉の向上に寄与するために設置された施設です。

【1階 ラウンジ/図書コーナー】

予約せずに誰でも利用できるスペースです。「ラウンジ」には飲食コーナー、娯楽コーナー、テレビコーナーなどがあります。「図書コーナー」では静かに自分だけの時間を過ごして下さい。本の貸出もします。様々なアート作品を展示するなど居心地の良い空間を提供します。(図書約1万冊)



【貸出施設】

※貸出については、裏面をご覧ください。

【1階 多目的室】

(標準定員34人)
軽い運動や多人数による会議、講座、研修など、幅広い用途にご利用ください。卓球などの道具を備え、個人利用の時間帯をもうけてお楽しみいただけます。



【1階 調理室】

(標準定員7人)
調理台や調理器具などが揃っています。楽しいお食事会の準備や調理実習などにご利用ください。



【1階 作業室】

(標準定員12人)
木作業や手工芸など趣味の活動のほか、小規模の打ち合わせ等にもご利用できます。

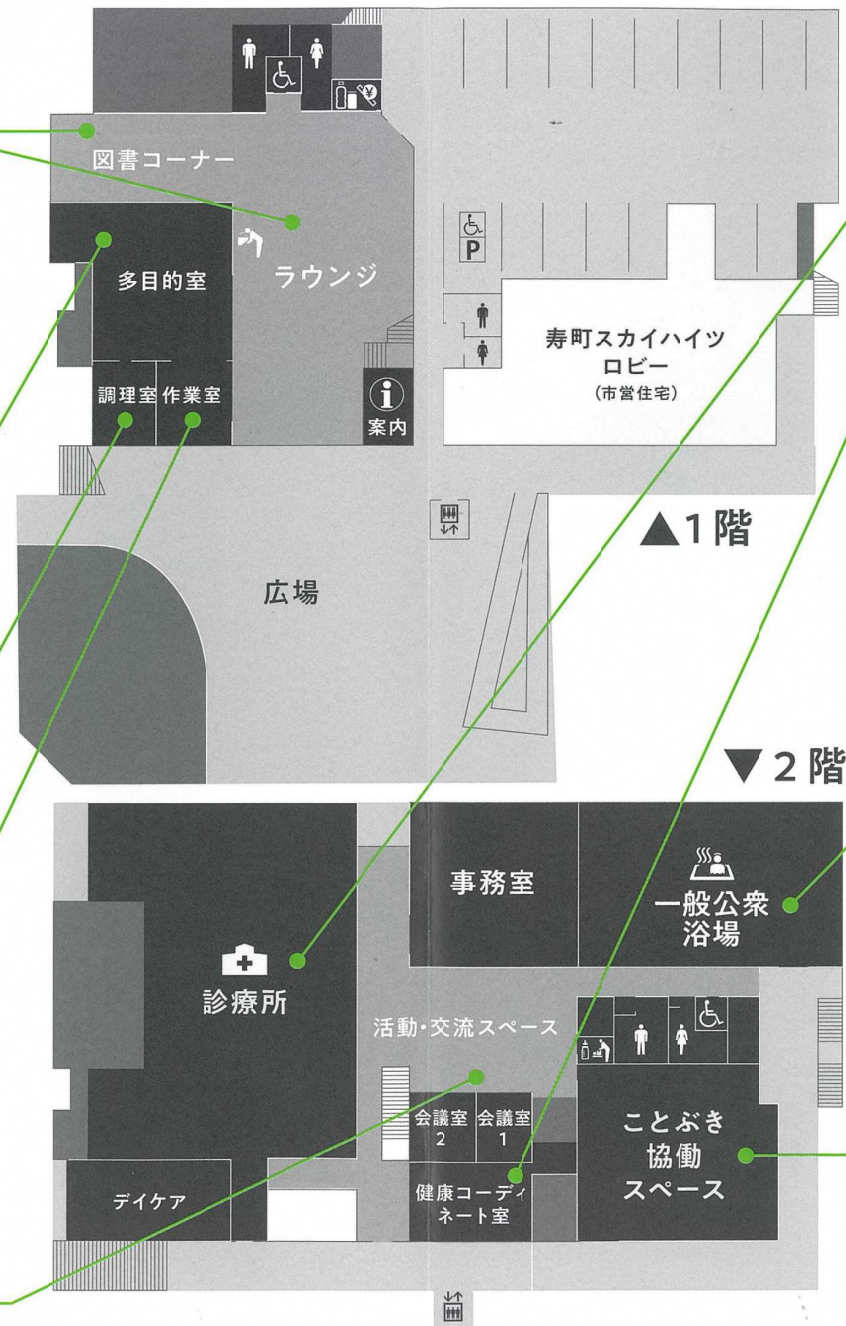


【2階 活動・交流スペース】

(標準定員①会議室8人、②会議室12人、③全室30人)
パーティーをたたむと、間仕切りのない一つの空間になります。多目的な空間として一体的に利用できます。



利用時間などについては、裏面を御覧ください。



隣接した施設と合わせて予約し、ご利用ください!

【2階 診療所/精神科デイケア施設】

地域医療を支える診療所として、患者に寄り添った医療を提供します。医療費の自己負担金の持ち合わせがない方もお問合せください。当診療所は、直接服薬確認治療「DOTS」を行っているほか、相談室では様々な相談をお受けしています。

◆診療科目：内科、精神科、心療内科



【2階 健康コーディネート室】

地域住民をはじめ、市民の「健康づくり・介護予防」につながる活動を講座の開催や訪問など様々な形で支援します。また、いつでも気軽に健康チェックができ、専門スタッフが健康に関する相談を受け付けています。



【2階 一般公衆浴場】

住民の生活環境の向上やふれあい交流の場として、一般公衆浴場を設置します。「菖蒲湯の日」や「柚子湯の日」など季節にちなんだイベントなども行います。

◆入浴料金：
大人470円
中人(6歳以上12歳未満)200円
小人(未就学児未満)100円
◆物販品：タオル、石鹸、飲み物等



【2階 ことぶき協働スペース】

地区内外の各種団体及び事業者等と連携して、様々な事業を推進して地域支援、まちづくりを推進します。

- ◆主な業務内容
- ①活動拠点の運営やワークショップの開催
 - ②地区内外の団体等と連携した取組や企画実施
 - ③ボランティアセンター運営
 - ④情報収集や発信
 - ⑤問題解決のための取組支援
 - ⑥調査研究の拠点提供、地区データの蓄積や活用等

◆運営団体：NPO法人横浜コミュニティデザイン・ラボ
◆問い合わせ：「ことぶき協働スペース」TEL 045-323-9019
◆URL：<http://kotobuki.space>

別紙-2

寿町スカイハイツ整備事業概要

1 施設概要（調書参照）

2 整備諸室

・住戸型別一覧表（計 80 戸）

型別	1DK	2DK	3DK
戸数	20 戸	28 戸	32 戸
面積	約 35 m ²	約 50 m ²	約 60 m ²
想定対象世帯	単身	単身～二人	二人以上

・その他の施設 駐車場 12 台、駐輪場 95 台、ゴミ庫、昇降機 1 台

3 入居状況

入居状況 \ 型別	建替前 2K のみ (41 m ²)	1DK	2DK	3DK
解体前入居数 (平成 27 年)	46 戸 (空き住戸 34)			
戻り入居 (令和元年)		2 戸	16 戸	9 戸
建替以降募集によ り入居 (令和 3 年 11 月現在)		20 戸	28 戸	29 戸
空き住戸 (令和 3 年 11 月現在)		0	0	2 戸

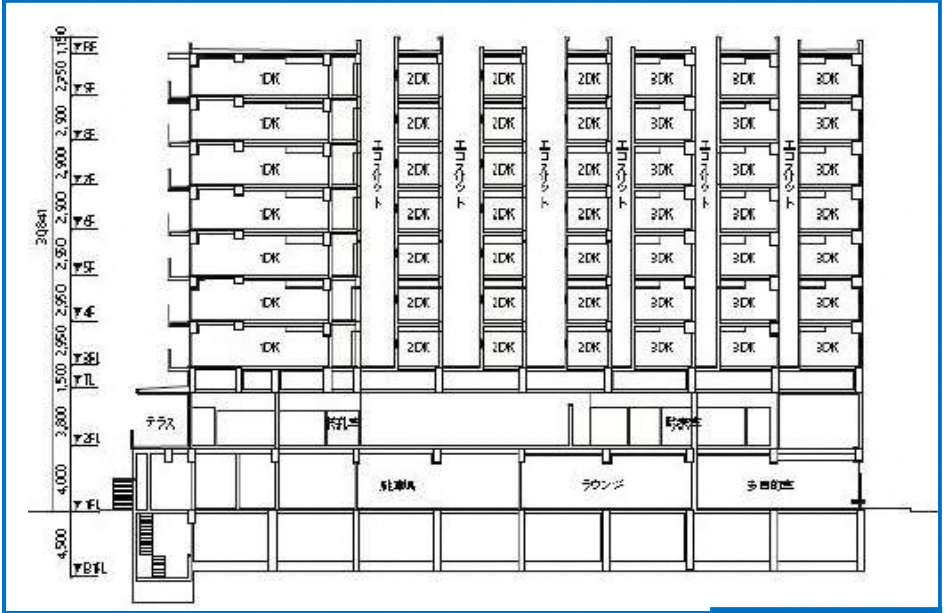
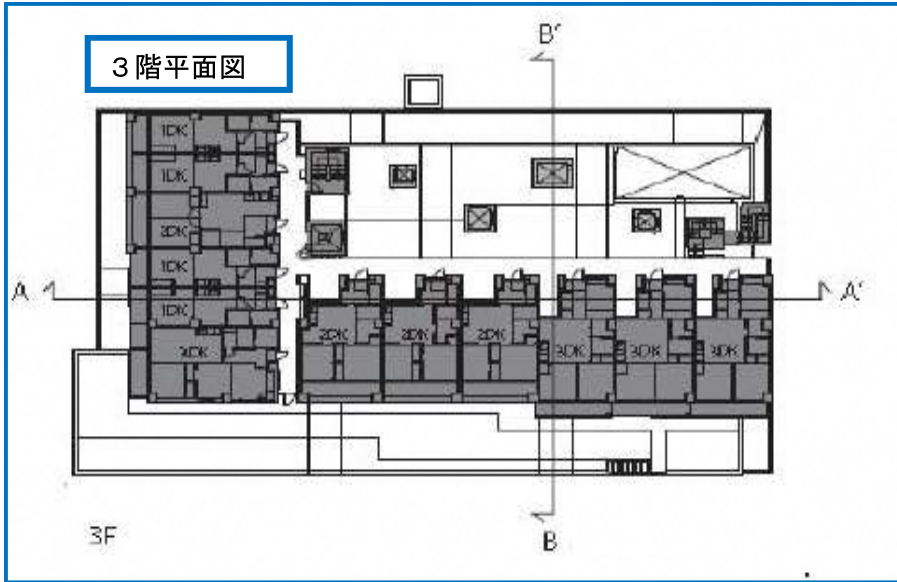


4 建物計画

配置図兼 1階平面



3階平面図

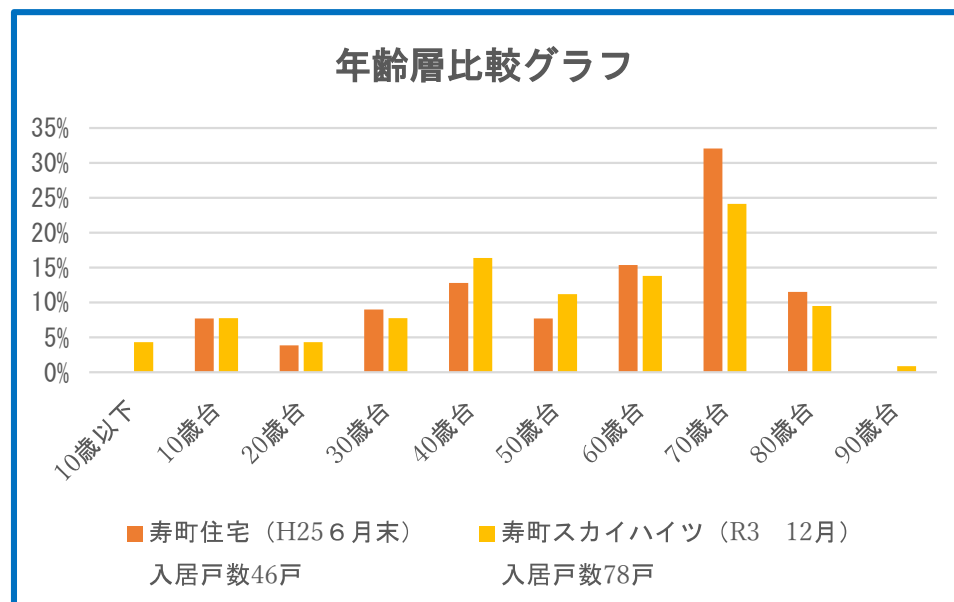


断面図(A-A)

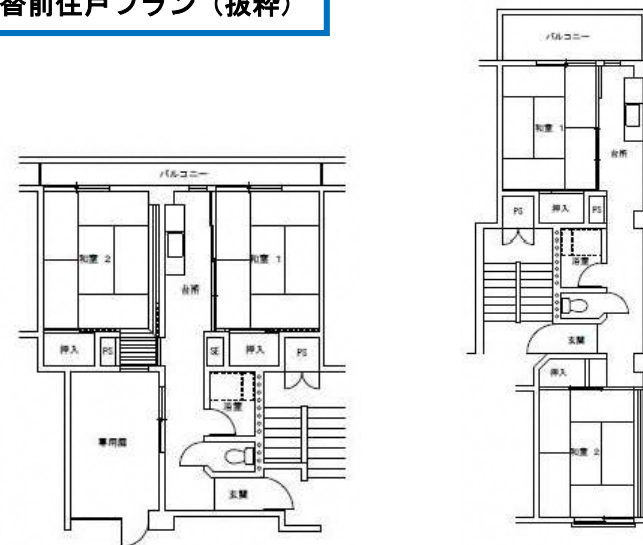
・住戸プランについて

建替え前の住戸プランは右図のように2Kのみの1プランでした。

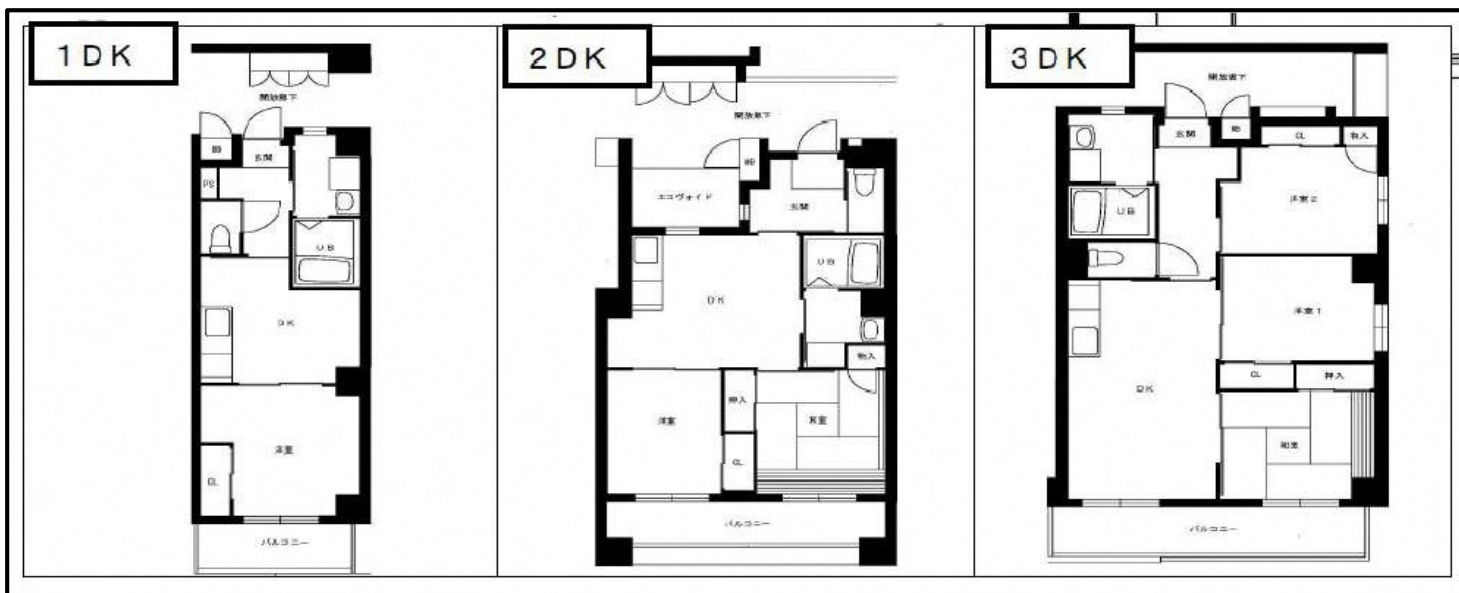
そのため、少人数の世帯が大半を占めていましたが、建替後は、ファミリー向けの住戸を整備し、ファミリー世帯の転入を促進することにより地域住民同士の生活の支え合いや、多世代間のコミュニティ形成を促し、地域の活性化に寄与することなどを目標としていたので、1DK、2DKや3DKのプランでの建替えを行ったことでファミリー世帯の入居数が増え、多世代間のコミュニティ形成がなされました。



建替前住戸プラン (抜粋)



建替後住戸プラン (抜粋)



・ 環境への配慮

共用廊下とダイニングキッチン間にエコスリットを設けることで自然採光、自然通風が得られるため、ダイニングキッチンや玄関への採光や通風の確保

ができ、外気負荷の影響を抑えることができました。

夜間でも開放がしやすいため、ナイトパージによる排熱効果にも有効的に働きます。

また、通風塔についても、1階のエントランスやラウンジ、図書コーナーなど、多くの利用者が滞在し、空気がこもりがちな環境に対して、地下ピットの予冷・予熱された外気を足元から給気し、通風塔上部から排気することで穏やかな空気の流れになるよう配慮されています。

