

大和長岡店閉店後の短期的な空き店舗活用について

1 店舗の現況

○ 延床面積 7,991.51㎡ (売場面積 5,185㎡)

	床面積	利用可能面積
地下1階	1,008㎡	約500㎡
1～5階	各1,140㎡	約800㎡
6階	1,005㎡	約700㎡
ショーウィンドー	3カ所	3カ所

※別紙平面図参照

2 活用上の課題

(1) 建築基準法による用途変更の制限

● 現在の用途：特殊建築物「百貨店、マーケット等、物品販売業店舗」

① 「百貨店、マーケット等、物品販売業店舗」以外の特殊建築物の用途に変更する場合
(例：劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、学校、博物館、図書館など)

⇒ 現状では既存物件として猶予されている避難及び消火設備に関する技術的基準などが遡及して適用されるため、大規模な改修が必要となる可能性が高い。

② 特殊建築物以外の用途に変更する場合 (例：事務所など)

⇒ ワンフロアを事務所として利用し、その一部を物販に貸し出す場合、利用形態や利用時間などが一体のものであれば、現状のまま利用できる。

【具体的には、市民センターのようなフロアの利用形態。】

*参考：市民センター改修工事（設計委託料含む） 約8,000万円（平成13年度）

(2) 建物の耐震構造について

大和長岡店は昭和56年以前の建築物であるため、現在の耐震基準に適合した構造ではないことから、不特定多数が利用する公共的な利用を行う場合には一定のリスクが伴う。

⇒ 短期的な利用において、耐震改修を行うことはコスト面から現実的ではない。

*参考：市民センター 約2億円（平成9年）

(3) トイレについて

大和長岡店のトイレは、1階には無く3階と6階のみであり、例えば1階しか利用しないこととした場合、トイレの設置等が課題となる。

⇒ 地下階があるため1階にトイレを新設するには、調査や設計に時間を要すると共に多額の費用が必要となる。

⇒ エレベーターを1階と3階のみ止まるようにし、3階はトイレのみを使用するようにし、トイレへの誘導経路を確保する方法もある。多目的用トイレがない。

(4) 一般来場者の利用フロア以外への進入防止

全館を利用することは難しく、建築基準法や費用の関係で大規模な改修は困難であることから、安全管理の観点からも利用フロア以外への進入を防止する必要がある。

⇒ エスカレーターと階段には既存のシャッターがあることから、進入を防ぐことができる。エレベーターは、止まる階を制限することにより進入を防ぐ。また、機械警備を継続する必要がある。

(5) 空調が全館一斉仕様であること

現状の空調システムは、5階、6階は単独で稼働できるが、地下階から4階までは一斉空調であるうえ、地下階から4階のシステムを稼働させた場合、5階、6階も一斉に稼働するようなシステムとなっている。

⇒ システムの改修、改良ができるかを今後確認していく。

3 その他（現状の管理コスト等…店舗稼働時）

○ 管理経費の現状

① 保守点検経費 約2,600万円/年間（税抜き）

(内訳)

・電気空調設備関係経費 ……約 100万円
 ・消防設備関係経費 ……約 100万円
 ・客用エレベータ・エスカレータ関係経費 ……約 300万円
 ・環境、衛生関係経費 ……約 1,400万円
 ・建築物・その他 ……約 700万円

② 光熱水費 約3,600万円/年間

(内訳)

・電気料 約 200万円/月
 ・上下水道料 約 100万円/月

* 参考：市民センター

① 保守点検経費 約4,000万円
 ② 光熱水費 約2,000万円