

武蔵野市文化施設整備計画（案）

（公共施設等総合管理計画 類型別施設整備計画）

この計画（案）について、皆様の意見をお寄せください。

- 募集期間：令和3年12月15日（水）から令和4年1月14日（金）まで（必着）
- 提出方法：ご氏名・ご住所・電話番号を明記のうえ、電子メール、ファックス、郵送、直接持参いずれかの方法でご提出ください。
- 提出先：武蔵野市役所 市民活動推進課
〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28 武蔵野市役所西棟7階
電子メール SEC-KATSUDOU@city.musashino.lg.jp
ファックス 0422-51-2000
電話（問い合わせ） 0422-60-1831

※市ホームページにも全文を掲載しています。



令和3年12月
武蔵野市市民部市民活動推進課

目 次

第1章 計画策定の背景・目的と位置付け	1
1 策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
第2章 対象施設と計画期間	2
1 対象施設一覧.....	2
2 計画期間.....	2
第3章 文化施設（個別施設）の現状と課題	3
第4章 今後の対応方針	12
1 文化施設全般.....	12
2 個別施設について	12
3 スケジュールと対策費用.....	15
資 料 編	

第1章 計画策定の背景・目的と位置付け

1 策定の背景と目的

市民文化会館をはじめとする本市の文化施設は、文化・芸術活動の発表、交流、鑑賞の場として、広く市民に利用されてきました。

一方で近年は、国や東京都において、関係法令や計画等により、文化政策及びそれに付随する文化施設が目指すべき方向性が示されてきました。

市においても、平成30年11月に「武蔵野市文化振興基本方針」（以下、「文化振興基本方針」という。）を策定し、市が目指すべき文化振興の方向性を示しました。さらに、文化振興基本方針に基づき、「武蔵野市文化施設の在り方検討委員会」（以下、「在り方検討委員会」という。）を設置し、今後の文化施設の在り方や活用方法について検討を進めました。

本計画は、在り方検討委員会の提言を踏まえ、文化施設がこれからも求められる機能を発揮し、市民の生活に潤いや活力を与えるとともに、地域の持続的発展に貢献しているよう、今後の文化施設の整備方針や年次計画について示すことを目的としています。

2 計画の位置付け

本計画は本市の最上位計画である「武蔵野市第六期長期計画」及び「武蔵野市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）に基づき、これを推進するために、文化振興基本方針及び在り方検討委員会の提言を踏まえ、文化施設に関する類型別施設整備計画としてまとめたものです。

第2章 対象施設と計画期間

1 対象施設一覧

本計画の対象施設の名称及び位置（住所）は以下のとおりです。なお、公共施設等総合管理計画における「劇場・ホール・文化・集会施設」のうち、市民会議室（ゼロワンホール）については、「行政施設整備計画」において、商工会館と一体的に整備方針を定めたため、本計画の対象外とします。

名称	位置
武蔵野市民文化会館	武蔵野市中町3丁目9番11号
武蔵野公会堂	武蔵野市吉祥寺南町1丁目6番22号
武蔵野芸能劇場	武蔵野市中町1丁目15番10号
武蔵野スイングホール	武蔵野市境2丁目14番1号
吉祥寺美術館	武蔵野市吉祥寺本町1丁目8番16号FFビル7階
松露庵	武蔵野市桜堤1丁目4番22号
吉祥寺シアター	武蔵野市吉祥寺本町1丁目33番22号
かたらいの道市民スペース	武蔵野市中町1丁目11番16号

2 計画期間

本計画の期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。なお、この期間内であっても、第六期長期計画・調整計画の策定、総合管理計画や文化振興基本方針の見直し、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直すことがあります。

第3章 文化施設（個別施設）の現状と課題

(1) 武蔵野市民文化会館

	施設構成	大ホール（1,252席）、小ホール（425席）、練習室、リハーサル室、展示室、会議室、和室、茶室	
	使用料	大ホール（終日） 平日270,000円、土日祝324,000円 ※市民以外は上記に2割加算	
	立地	JR三鷹駅から徒歩13分又はバス10分	
建設概要	建設年度	昭和59年度	
	延床面積	15,362.57㎡	
	構造	SRC造（一部RC造・S造）	
	その他	新耐震基準適合。平成28年度特定天井改修工事	
直近10年の大規模改修	照明設備	平成28年度	操作卓、照明器具等の更新
	音響設備	平成28年度	アンプ及びスピーカーシステムの更新など
	舞台機構設備	平成24年度 平成28年度	大ホール舞台幕更新工事 吊物装置更新、大ホール沈下床等の改修
	その他	平成23年度 平成24年度 平成28年度	第二期屋上防水工事、エレベーター改修工事 大ホール空調機改修工事、天井耐震性強化、エレベーターの増設、エスカレーターの設定、ホール客席の改修、電灯設備・自家発電設備・中央監視設備等の更新、空調設備・給排水衛生設備等の更新 ※平成28年度の各種改修工事については、大規模改修の一環として一体的に実施。

直近に想定される主な改修工事	大ホール舞台機構設備更新工事、大ホール音響設備更新工事、大小ホール収音マイク更新工事、駐車場設備及び管理システム改修工事ほか
利用状況・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の文化活動、創造活動を促進するための大型の市民ホールとして建設され、芸術文化活動の中核的拠点施設として位置付けられてきました。 ・多目的ホールである大ホールは、演劇鑑賞教室やジョイントコンサート等の学校関係の行事にも利用されています(利用率79.8%/令和元年度。以下、断りの無いものは全て同じ)。音楽専用である小ホールについては、クラシックを中心に展開されている指定管理者の主催公演について、市内外から高く評価されています(利用率89.2%)。 ・展示室の利用率は高くないものの、主に市民の展示の場として利用されています(利用率39.2%。うち展示利用75.1%)。 ・音楽練習室3室を貸し出しており、高い利用率で利用されています(利用率83.5%)。防音仕様となっており、アンプは使用できないものの、様々な音楽の練習場所となっています。 ・茶室は、つくばい、にじり口等を備えた本格的な設えであり、子どもたちの伝統文化への関心を促す事業が提供されています。 ・会議室、和室の利用率は高くはなく(利用率31.9%)、芸術文化活動そのものとしての利用は少ないものの、活動のための打ち合わせなどにも使われています。

(2) 武蔵野公会堂

	施設構成	ホール(350席)、会議室(6室)、和室
	使用料	ホール(終日) 平日52,000円、土日祝75,000円 ※市民以外は上記に2割加算
	立地	J R 吉祥寺駅から徒歩2分
建設概要	建設年度	昭和38年度
	延床面積	2,486.62㎡
	構造	R C造
	その他	昭和59年耐震診断、昭和60年耐震補強工事。令和2年度劣化状況調査、令和3年度耐震診断。

直近の10年の 大規模改修	照明設備	平成30年度	舞台照明操作卓改修工事
	音響設備	令和2年度	ホール音響ワイレスシステム等 更新工事
	舞台機構設備	平成28年度	舞台吊物機構改修工事
	その他	平成28年度	冷温水機発生機分解整備工事
直近に想定される 主な改修 工事	施設更新のための延命化等の改修工事		
利用状況・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件も良いことから、吉祥寺エリアの大規模地域イベントの会場の一つにもなっており、市民の利用経験や認知度も高い状況です（利用経験48.0%、認知度83.9%／平成29年度文化に関する市民アンケート）。 ・ホールは室内楽、器楽を中心に、音楽公演等に利用されていますが、利用率には減少傾向が見られます（利用率69.5%）。 ・会議室、和室は、芸術文化活動の場としての利用は限定的です（利用率59.9%。うち芸術文化利用7.7%／平成30年度）。ホール控室としても利用されており（うち控室利用18.8%／平成30年度）、ホールの控室やリハーサル室が不足しています。 		
施設劣化状況 調査の結果に ついて	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度に築後58年を迎えることから、今後の施設改修方針を検討するために、現状建物の耐震診断、劣化状況調査を行いました。 ・全ての階において、耐震性能（$I_s \geq 0.60$かつ$C_{tu} \cdot S_d \geq 0.30$）を満たしていたものの、会議室棟の一部の場所において、重要度係数1.25を乗じた$I_s \geq 0.75$は下回る状況でした。 ・コンクリートについては、全体的に中性化の進行は認められず、圧縮強度も各階の平均値はすべて所定の強度を上回りました。 ・屋上の塗膜防水や軒裏の塗装など、建物全体の物理的劣化が進行しています。 ・給排水管等について劣化が著しく進行している部位が見られ、早急な設備更新が必要な状況となっています。 		

(3) 武蔵野芸能劇場

	施設構成	小劇場（154席）、小ホール	
	使用料	小劇場（終日） 平日45,000円、土日祝54,000円 ※市民以外は上記に2割加算	
	立地	J R三鷹駅から徒歩2分	
建設概要	建設年度	昭和58年度	
	延床面積	1,578.62㎡	
	構造	SRC造	
	その他	新耐震基準適合	
直近10年の大規模改修	照明設備	平成26年度	舞台照明操作卓更新工事
	音響設備	(直近10年での実績なし)	
	舞台機構設備	(直近10年での実績なし)	
	その他	平成27年度	冷温水発生機更新工事、給排水管改修工事
直近に想定される主な改修工事	舞台吊物設備等更新工事、舞台音響設備更新工事ほか		
利用状況・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・小劇場は演劇をメインに広く利用されています（利用率82.6%。うち演劇利用は89.2%）。 ・小ホールは、利用件数の半数以上を展示に利用されています（利用率50.6%。うち展示利用62.8%）。 		
施設の成り立ちと特殊な舞台構造等について	<ul style="list-style-type: none"> ・郷土の古典芸能の保存、育成を主たる目的に掲げて設立された施設です。近年では、かつては市内に本拠を構えていた糸操り人形劇団である「結城座」（東京都無形文化財）の上演も年1本程度であり、設置目的の整理が必要となっています。 ・休館日や開館時間は、文化会館と一体的に管理していた開館当初から変わっていません。指定管理者の体制も変わり、利用者のニーズも変化しています。夜間区分の利用時間が長く、午前区分の利用時間が短いという、本施設独特の時間区分の使いにくさも指摘されています。 ・小劇場は、結城座の特徴的な人形操演のための足場が設置されていますが、現在は照明バトンとして利用されています。演劇上演の妨げにはなっていませんが、舞台の高さが制限されるとともに、舞台袖に太い柱がそれぞれ3本立っています。 		

(4) 武蔵野スイングホール

	施設構成	北棟2階・3階：イベントホール（180席） 南棟10階：会議室 南棟11階：レセプションルーム	
	使用料	イベントホール（終日） 平日47,000円、土日祝55,000円 ※市民以外は上記に2割加算	
	立地	J R 武蔵境駅から徒歩2分	
建設概要	建設年度	平成8年度	
	延床面積	1,992.33㎡（施設専有面積）	
	構造	RC造・SRC造・S造	
	その他	新耐震基準適合	
直近10年の大規模改修	照明設備	平成24年度	第一セッティングスポットライト改修工事
		平成27年度	舞台照明操作卓改修工事
		平成30年度	舞台調光装置改修工事
	音響設備	（直近10年での実績なし）	
	舞台機構設備	（直近10年での実績なし）	
レセプションルーム	（直近10年度の実績なし）		
その他	平成28年度	スカイルーム等空調改修工事 ※区分所有のため、ビル全体にかかる工事については、管理組合負担で行われています。	
直近に想定される主な改修工事	イベントホールロールバックチェア更新工事、レセプションルーム内装修繕・大型冷蔵庫更新工事 ほか		
利用状況・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントホールは室内楽・器楽を中心に、音楽公演等に利用されています（利用率76.4%。うち芸術文化利用80.8%）。 ・会議室は、会議利用がメインの利用内容となっており、展示やダンス練習等での利用は限定的です（利用率58.0%。うち芸術文化利用10.4%）。 		

(5) 吉祥寺美術館

	施設構成	企画展示室、浜口陽三記念室、萩原英雄記念室、音楽室
	観覧料・使用料	企画展示300円、常設展示100円 展示室（市民ギャラリー） （6日間・終日）120,000円 音楽室（終日）15,000円 ※市民以外は上記に2割加算
	立地	J R 吉祥寺駅から徒歩3分
建設概要	建設年度 延床面積 構造 その他	昭和46年度 1,044.75㎡（施設専有面積） SRC造 平成16～18年度耐震改修工事。美術館開館時（平成13年度）に、床や天井の張替えや照明設備の改修を実施。
直近10年の大規模改修	展示設備 その他	（直近10年での実績なし） ※借家施設のため、建物の主要構造部や給排水管等にかかる工事は、貸主負担で行われています。
直近に想定される主な改修工事		・展示室照明設備更新工事ほか
利用状況・課題		<ul style="list-style-type: none"> ・美術館としては小規模な施設であり、市にゆかりのある作家・作品を紹介するほか、子どもたちが親しみやすいテーマから、新しい表現を取り入れた展示など、幅広く取り上げています。 ・商業ビルのワンフロアを賃借し、元の用途から転用しているため、展示作品等の搬出入専用のエレベーターがないこと、展示スペースを想定して設計された天井高や広さではないこと、温湿度の厳格な管理が難しいことなどの課題があります。 ・市所蔵作品の保管スペースが館内には確保できないため、他市にある保管倉庫を借りています。 ・館内に併設されている音楽室は、音楽練習に利用されていますが、完全防音の設えにはなっていないことや、展示室観覧者との動線の区分が出来ないことなどから、制限事項が多い状況です（利用率93.0%）。

(6) 松露庵

	施設構成	茶室
	使用料	茶室（終日） 4,000円
	立地	J R 武蔵境駅から徒歩15分
建設概要	建設年度 延床面積 構造 その他	昭和16年度 103.71㎡ 木造 平成14年度茶室とするための大規模改修。平成21年度耐震診断、平成22年度耐震補強工事。令和3年度建物健全度調査。
直近10年の大規模改修	その他	一般的な茶室・和室としての設えであり、特殊な設備はありません。
利用状況・課題		<ul style="list-style-type: none"> ・茶会のほか、主催事業の寄席や、書道や水墨画の集まりなどにも利用されています（利用率45.8%）。 ・新型コロナウイルス感染症の影響により、メインの利用内容となる茶会での利用が難しい状況であり、ほぼ利用がない状況となっています。 ・古瀬公園も含めて庭園と建物が一体となった趣のある風情が、茶室としての利用以外にも評価されています。
施設健全度調査の結果について		<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度に築後80年を迎えることから、最終目標耐用年数を設定するために、施設健全度調査を行いました。 ・屋根の風化が激しく、一部には雨漏り痕も見られます。部分的な補修で雨漏りを回避したとしても、他の部分で再発する可能性があります。 ・土台や柱脚、外壁や庇などの傷みなどが各所に見られ、今後順次補修に迫られる状況にあります。 ・往時の建築様式を残しているという点で一定の価値はありますが、これらの補修は技術的にも、建設資材調達の面からも対応が困難となることが予想され、建物としての物理的限界が近いと言えます。

(7) 吉祥寺シアター

	施設構成	劇場（最大239席）、けいこ場	
	使用料	劇場（終日） 平日80,000円、土日祝100,000円 ※市民以外は上記に2割加算	
	立地	J R 吉祥寺駅から徒歩5分	
建設概要	建設年度	平成16年度	
	延床面積	1,451.47㎡	
	構造	RC造	
	その他	新耐震基準適合	
直近10年の 大規模改修	照明設備	(直近10年での実績なし)	
	音響設備	(直近10年での実績なし)	
	舞台機構設備	令和2年度	ワイヤーロープ及び吊物制御盤等 更新工事
	その他	(直近10年での実績なし)	
直近に想定される 主な改修 工事	音響設備更新工事、照明設備更新工事ほか		
利用状況・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・劇場の利用率は非常に高く、演劇利用が8割以上を占めています。バレエ・ダンスにも利用されています。 ・けいこ場は演劇又はダンスの練習に利用されています。 		

(8) かたらいの道 市民スペース

	施設構成	会議室
	使用料	会議室（終日） 6,000円 ※市民以外は上記に2割加算
	立地	J R 三鷹駅から徒歩5分
建設概要	建設年度 平成21年度 延床面積 141.78㎡（施設専用面積） 構造 RC造（一部S造） その他 新耐震基準適合	
直近10年の大規模改修	その他	会議室としての設えのため、特別な設備はありません。 ※区分所有のため、ビル全体にかかる工事については、管理組合負担で行われています。
利用状況・課題		・会議室としての設えであり、展示のための設備を有しているものの、芸術文化に関する活動での利用は極めて限定的です（利用率63.2%。うち芸術文化利用6.1%）。

第4章 今後の対応方針

1 文化施設全般

文化施策には、第六期長期計画で示された、10年後の目指すべき姿（5つの基本目標）に貢献していくことが求められています。これからの文化施設は、これらの目指すべき姿を文化行政で実現していくための施設としていくことが必要です。

「武蔵野市文化施設の在り方検討委員会 報告書」で提案されている具体的な役割を果たしていくための施設の設えとして、障害のあるなし、年齢、国籍、LGBTQ、経済状況に関係なく、多様な価値観を持った人たちが集い、交流し、発信していけるよう、ハード面でのバリアフリーはもちろんのこと、心のバリアフリーなどへも対応を進めます。劇場・ホールにおける主催者用の通信環境や、市民に対するICTを活用した芸術文化活動を支えるための環境なども整備します。

また、劇場・ホールについては、その機能を維持するうえで必要な大規模かつ特殊な設備として、照明・音響・舞台設備などがあります。これらの設備は、施設特性に応じた機能維持のうえで重要であるばかりでなく、有料公演などにも利用されており設備不具合による公演中止などによって多額の費用が生じる可能性があり、さらには人命に関わる事故につながる危険性も想定しなければなりません。

設備の更新が必要となる時期は、音響設備で概ね10年前後、照明設備で15～20年、舞台設備については機構そのものは概ね30年ですが、ワイヤーやスイッチなどは10～15年とされています。工事に要する休館期間の短縮や、費用の節減の観点からも、公共施設保全改修計画における大規模改修とも更新時期の調整を図りつつ、日常的な保守点検の報告などを踏まえ、安全確保の観点から計画的に対応していきます。

2 個別施設について

本市においては、施設の耐用年数（60年）に対する残耐用年数により、以下のとおり各施設の老朽度を示しています。なお、一部の借家施設や区分所有の施設については、老朽度の評価を行いません。

【老朽度】

老朽度A：築後10年以下（大きな改修などが不要）

老朽度B：築後10年超～25年以下

老朽度C：築後25年超～35年以下（大規模改修実施時期）

老朽度D：築後35年超～50年以下

老朽度E：築後50年超（更新の準備時期）

※以下の施設ごとの記載における老朽度は、令和3年4月1日現在。

(1) 市民文化会館

- ・令和3年度に築後37年を迎え、老朽度はDとなります。ただし、平成28年度に、

築後60年利用することを前提に、長期休館を要するような修繕を中心とした大規模改修を終えており、施設の維持管理上重要な部位については、その機能を回復しています。ただし、一部の音響設備や舞台設備などについては、大規模改修とのパッケージ化を見送ったため、それぞれの耐用年数や推奨交換時期に応じて、個別に改修を実施します。

- ・大・小ホールは優れた公演鑑賞の場として、展示室は展示の場として、それぞれの役割を果たせるよう、引き続き適切に維持管理していきます。

(2) 公会堂

- ・令和3年度に築後58年を迎え、老朽度はEとなり、今後の施設更新方法を検討する必要があります。
- ・今後の更新方針の検討にあたっては、実現可能な改善案として、改修計画案（改善案Ⅰ）、一部増改築案（改善案Ⅱ）、全面改築案（改善案Ⅲ）を立案し、比較検討しました。ただし、将来の施設周辺の面的整備を想定し、施設の使用期間を20年程度と設定しました。①経済性、②まちとのつながり、③安全・安心という考え方にに基づき、これらの改善案について比較検討を行いました。改善案Ⅰは各項目で課題が残り、改善案Ⅱは比較的バランスが良く、改善案Ⅲは経済性における課題が大きく、改善案Ⅱの優位性が高いと考えられます（資料編参照）。
- ・今後、有識者などを含めた検討委員会などを設置し、改善案Ⅱについて具体的な検討を行うこととします。市民意見を踏まえながら、利用上の課題や市民ニーズをとらえて検討したうえで、基本計画を策定します。
- ・ホールは市民の発表の場でもあり、引き続き市民文化の交流・発信拠点としての機能を有していくことが期待されています。エレベーターや誰でもトイレなど、ハード面での課題を解消するとともに、会議室や和室が代替している控室やリハーサル室などの設置を検討します。

(3) 芸能劇場

- ・令和3年度で築後38年を迎え、老朽度はDとなります。平成18年度に外壁改修、平成26年度に屋上防水・非常階段塗装改修、平成27年度に冷温水機発生機更新、給排水管改修工事を終えており、施設の長寿命化に向け、今後も適切な維持管理を継続します。
- ・開館当初に定めた設置目的は、その後の施設を取り巻く状況の変化に伴い、現在の施設の利用状況とは乖離が見られます。現状を踏まえて設置目的を改めるとともに、施設の開館時間や利用方法についても具体的な検討を進めます。合わせて、設置目的にも起因する特殊な舞台設備について、現在の施設の利用状況を踏まえ、より一般的な設備へ改修します。

(4) スイングホール

- ・令和3年度で築後25年を迎え、まもなく大規模改修を検討する時期ではありますが、区分所有であるため、管理組合とも連携しながら、発表、実演又は育成の場としてのホールの機能を維持できるよう、適切な維持管理を継続します。

(5) 吉祥寺美術館

- ・令和3年度で築後49年を迎えますが、本施設は借家施設ですので、所有者である（一財）武蔵野市開発公社や管理組合と情報共有しつつ、適切な維持管理を継続します。

(6) 松露庵

- ・令和3年度で築後80年を迎え、老朽度はEとなります。平成22年度に耐震改修工事を行っていますが、費用負担を考慮し、必要最低限の改修内容でした。
- ・建物としての物理的な限界に近い状況であったこと、伝統工法である建物補修の技術的な難しさや、建設資材の調達が困難であることなどを踏まえ、残耐用年数を10年以内に設定します。
- ・今後、最終の目標耐用年数を設定するうえでは、施設のあり方や今後の古瀬公園の利用方法も含め、多面的に検討を行うこととします。

(7) 吉祥寺シアター

- ・令和3年度で築後17年を迎え、老朽度はBとなります。耐用年数を迎えた音響・照明設備などの更新を行います。
- ・引き続き優れた公演の鑑賞の場として機能するよう、施設の長寿命化に向け、今後も適切な維持管理を継続します。

(8) かたらいの道市民スペース

- ・令和3年度で築12年を迎え、本計画期間中に大規模な改修は予定しません。区分所有であるため、管理組合とも連携しながら、今後も適切な維持管理を継続します。

3 スケジュールと対策費用

施設名 建設年度 床面積	残耐用 年数 (令和3 年度末)	老朽度	整備計画										対策 費用 (単位：百万円)			
			R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13				
市民文化会館 昭和59年度 15,362.57㎡	23年	D													維持管理	683
公会堂 昭和38年度 2,486.62㎡	2年	E													維持管理 方針検討 設計 改修工事 維持管理	1,429
芸能劇場 昭和58年度 1578.62㎡	22年	D													設備改修 維持管理	70
スイングホール 平成8年度 1,992.33㎡	35年	—													維持管理	443
吉祥寺美術館 昭和46年度 1,044.75㎡	11年	—													維持管理	※
松露庵 昭和16年度 103.71㎡	—	E													維持管理 検討	5
吉祥寺シアター 平成16年度 1,451.47㎡	43年	B													設備更新 維持管理	65
かたらいの道市民スペース 平成22年度 141.78㎡	48年	—													維持管理	6

※吉祥寺美術館は、借家施設であるため、建物の主要構造部や給排水管等にかかる市負担の工事費は見込みません。

【資料編】

- ・ 公共施設の目標耐用年数検討プロジェクト検討結果について（概要版）

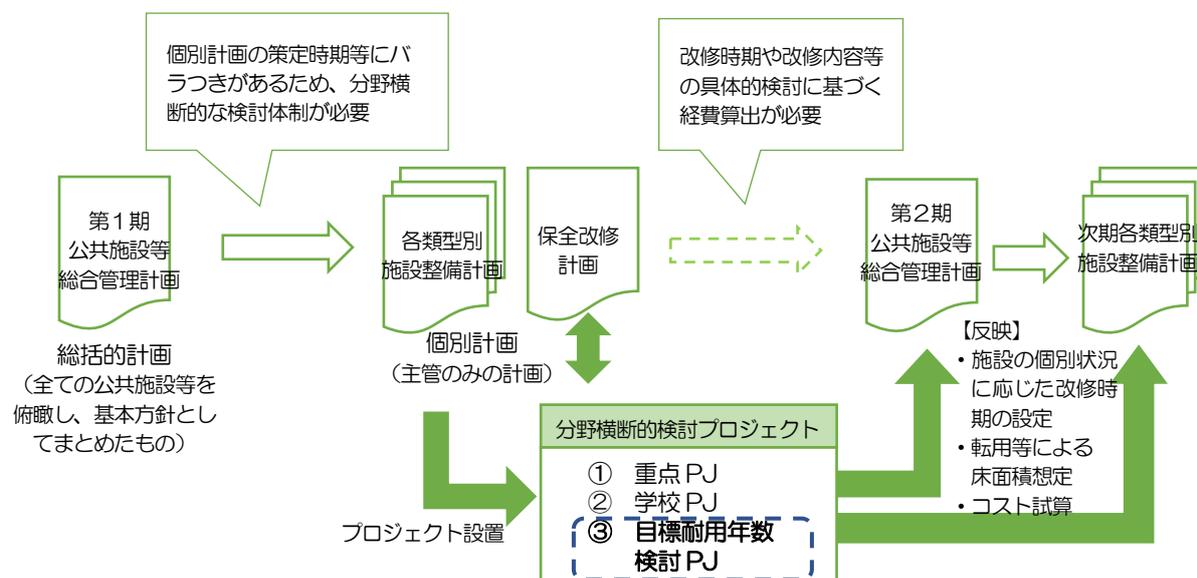
※「目標耐用年数検討プロジェクト」とは、第2期公共施設等総合管理計画策定にあたり、新たな目標耐用年数の検討が必要な施設について、個別具体的に検討する取組みです。特に、武蔵野公会堂の更新方法について、詳細に比較検討を行ったため、本計画（案）の参考資料として、報告資料の概要版を掲載します。

公共施設の目標耐用年数検討プロジェクト検討結果について(概要版)

1 公共施設の目標耐用年数検討プロジェクト実施の背景

第2期公共施設等総合管理計画策定にあたり、より本市の実情に即した計画とするため、長寿命化に向け新たな目標耐用年数を設定するための『目標耐用年数検討プロジェクト』において、個別具体的に検討を進めることで次期計画に反映させることとした(下図参照)。

また、令和2年度には、公共施設の耐用年数についての考え方を拡充し、構造種別に応じて『基本の目標耐用年数』を設定することや、残耐用年数10年で実施する『躯体の健全度調査』を踏まえ、『目標耐用年数検討プロジェクト』の評価等を経て、『最終の目標耐用年数』を設定することとした。以下に『目標耐用年数検討プロジェクト』における検討結果について報告する。



(1) 目標耐用年数検討プロジェクト対象施設

① 健全度調査の結果を踏まえプロジェクトにより検討することとなった施設

◆武蔵野公会堂

② 構造種別(軽量鉄骨造)の耐用年数見直しにより残耐用年数が10年未満となった施設

◆北町職員住宅・テンミリオンハウス月見路

◆関前南こどもクラブ第一・テンミリオンハウス関三倶楽部

◆桜はうす今泉

◆旧なごみの家

③ 構造種別(木造)の耐用年数見直しにより個別に検討を要する施設

◆テンミリオンハウス川路さんち

◆松露庵

④ 原則によらず個別の検討が必要な施設

◆旧シルバー人材センター

◆市営住宅

2 健全度調査の結果を踏まえプロジェクトにより検討することとなった施設

(1) 武蔵野公会堂の検討概要

① 検討経緯

令和5年に築60年を迎えることから、老朽化が目立ち、バリアフリーなどの課題も多くなっている。武蔵野市文化施設の在り方検討委員会の報告書では、『公会堂は、(中略)引き続きこのエリアにおいて市民文化の交流拠点・発信拠点としての機能を有していくことが期待される。』とされたことから、武蔵野公会堂がこれまで以上に多くの人々に積極的に活用される施設となる様な更新方針を検討するため、将来の施設周辺のまちづくりを見据え、各種調査、検証等の検討を行った。

② 武蔵野公会堂の概要・現況 (略)

(2) 安全性・利便性・快適性等の現状調査結果

武蔵野公会堂の安全性、利便性等に係る現状を調査し更新方法を検討するほか、更新費用などを総合的に勘案して、建物の寿命(最終の目標耐用年数)を判断する必要がある。

【現状建物の耐震性能】

地震に対して建物の安全性(耐震性能)を評価するため、耐震診断を実施した。昭和56(1981)年の建築基準法改正や、平成2(1990)年に耐震診断基準が改定されていることから、昭和60(1985)年に耐震補強を実施済ではあるが、改めて現在の耐震診断基準に基づいて武蔵野公会堂の耐震性能を評価することとしたものである。

耐震診断の評価は、 I_s 値(構造耐震指標)によって判断し、一般的な建物は、 I_s 値が0.6以上を満足すれば「倒壊または崩壊する危険性が低い」として安全と判断する。

① 診断方針・準拠基準

- ・2001年改定版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説(日本建築防災協会)
- ・2017年改定版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説(日本建築防災協会)
- ・RC造耐震診断基準の改定等を踏まえた2017年改定版 実務のための耐震診断マニュアル(東京都建築士事務所協会)

② 判定指標・基準 第2次診断法(鉄筋コンクリート造): $I_s \geq 0.60$ かつ $C_{tu} \cdot S_d \geq 0.30$

③ 診断結果概要

診断の結果、 $I_s = 0.648$ 、 $C_{tu} \cdot S_d = 0.63$ (会議室棟3階)であり、一般建物としての耐震性能($I_s \geq 0.60$ かつ $C_{tu} \cdot S_d \geq 0.30$)を確保しており、安全と判断された。ただし、本施設は帰宅困難者用一時滞在施設としての機能が課せられており、本市の施設課内規に沿って重要度係数1.25を乗じる場合、 $I_s \geq 0.75$ 確保するため、 $I_s < 0.75$ となった会議室棟の2階及び3階における補強案の検討を行った。

④ 補強案

- ・**補強案Ⅰ** : 2階、3階会議室のベランダ側開口部に補強を行う案。耐力壁のバランスが良く、 I_s 値及び $C_{tu} \cdot S_d$ が大幅に向上するが、ベランダへの出入りに支障が生じる。
- ・**補強案Ⅱ** : 2階、3階の会議室と廊下を隔てる壁を補強する案。利用上の支障は出にくいですが、既存の耐力壁とのバランスが悪くなるため、 I_s 値及び $C_{tu} \cdot S_d$ の大幅な向上は見込めない。

⇒ **補強案Ⅰ**を採用し補強設計を行った。

【現状建物の物理的劣化状況】

① コンクリート健全度調査結果(令和2年度実施)

- ・中性化については、局所的に想定かぶり厚を超えている箇所があったが、全体的に中性化の進行は認められなかった。

・圧縮強度については、設計基準強度を下回る箇所が 25 か所中 3 か所であったが、各階ごとの平均値は全て基準強度を上回っており、特にホール棟では、設計基準強度の 2 倍を上回る強度が確認された箇所もあった。

② 外観等目視調査結果

早急に改善が必要とされた劣化箇所としては、屋上防水や軒裏や外壁の塗装材の劣化、経年劣化による壁面のひび割れやモルタルの浮きのほか、スチール製の外部建具の劣化などが指摘された。

③ 給排水管等非破壊調査結果

給水、汚水、雑排水の 3 種の配管で、外観目視による外部劣化調査と X 線透過撮影による内部劣化調査を行った。1 階倉庫内の污水管において、漏洩の危険があり早急な設備更新が必要であり、その他 4 か所においても、劣化がかなり進行しており設備更新の検討が必要との結果が報告された。

【現状建物の機能的劣化状況】

機能的劣化は、技術の進歩により優れた機能を持つものにとって代われ、相対的に付加価値が下がっている状態であるが、特に、ホール棟の防音性能が低く、防音に対する対策を強化する必要があるとともに、設備機器の多くが耐用年数を大幅に超えており、最新機器と比べエネルギー効率や作動動作の悪化が感じられる状況であった。

【現状建物の社会的劣化状況】

ライフスタイルや社会的ニーズの変化により要求性能が向上し、施設利用者ニーズと建物自体にギャップが生じることを社会的劣化と呼ぶ。本施設においては、リハーサル室や練習室、楽屋が不足していること、また、舞台空間の不足や客席寸法の不足、客席配置の課題に加え、エレベーターの未設置や車いす利用者用客席の不足をはじめとしたバリアフリー化への対応が不足していることなど、多くの課題を抱えている。

また、新型コロナウイルスをはじめ、感染症予防対策は今後重要な課題であり、感染症対策に対応した施設整備を行っていく必要がある。

(3) 更新方針の検討

更新方針の検討にあたり実現可能な改善案として、改修計画案（改善案Ⅰ）、一部増改築案（改善案Ⅱ）、全面改築案（改善案Ⅲ）を立案し、比較検討した。ただし、延命化した場合のコンクリートの耐久年数や将来のパークエリアの面的整備も見据え、施設の使用期間を 20 年程度と設定する。

【更新方針検討のための軸となる考え方】

① 費用対効果の高い、経済性に優れた施設

武蔵野公会堂として、どこにコストをかけるべきか、今後どのように利用されていくか等を考え、費用対効果の高い、経済性に優れた施設を目指す。

② まちとのつながりを持ち愛着を持たれる施設

武蔵野市を彩る新しい風景の一部となり、周囲のまちと繋がりをもって、多くの人々を受け入れ、利用者に親しまれ続ける施設を目指す。

③ だれもが安全で安心して利用できる施設

訪れるだれもが利用しやすいバリアフリーな施設であり、帰宅困難者用一時滞在施設としても利用できる耐震性を持たせた、より安全な施設を目指す。

【実現可能な改善案の比較検討】

実現可能な改善案を下記のとおり設定した。改善案Ⅱについては、会議室棟の既存地下躯体及び杭基礎をすべて撤去する案を「パターン1」とし、経済性の観点より会議室棟の既存地下躯体及び1階一部躯体を活かして改修する案を「パターン2」と設定し、個別に検討した。

既存建物	改善案Ⅰ（改修案）
<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年で築60年となり、経年による劣化度が高く、特に設備的な面で10年以内に寿命を迎えることが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・EV+ユニバーサルトイレ棟を増築 ・会議室棟に耐震ブレースを新設 ・劣化部等の大規模改修+現行法規遡及適合工事
改善案Ⅱ（一部増改築案）	改善案Ⅲ（全面改築案）
<ul style="list-style-type: none"> ・既存会議室棟を解体し、必要機能を一部増改築 ・ホール棟の大規模改修+現行法規遡及適合工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を全て解体し、公会堂を新築

【改善案の比較検討】 改善案比較検討総括表

改善案	改善案Ⅰ（改修案）	改善案Ⅱ（一部増改築案）		改善案Ⅲ
概要	EV棟増築+大規模改修 ・延命化案	会議室棟増改築+大規模改修・延命化案		全面改築案
		パターン1	パターン2	
		会議室棟既存地下躯体・杭基礎 全撤去案	会議室棟既存地下躯体 ・1階一部躯体 活用案	
想定面積	2,547 m ²	2,021 m ²	2,156 m ²	2,994 m ²

【比較検討の考察】

安全性や利便性・快適性を高めるとともに、これからも多くの人々に親しまれ、まちの魅力向上に資する施設とするため、改善案を比較検討し、先に示した「更新方針検討のための軸となる考え方」に基づき考察を行う。

① 費用対効果の高い、経済性に優れた施設

[コスト単純比較結果]

改善案Ⅱ(パターン2) ≒ 改善案Ⅰ < 改善案Ⅱ(パターン1) < 改善案Ⅲ

[コスト増影響要因]

- ・地下躯体の撤去:既存杭(7m~10m 計310本)引き抜きに多くの期間や多額な工事費用が発生する。
- ・立地上の工事制限:敷地内の余剰スペース不足や、歩行者や交通量が活発な敷地条件であるため、夜間作業の必要性など、工事にかかなりの制限がかかる。

[改善案ごとの考察]

- ・改善案Ⅰ：解体範囲を最小限に抑えることができ、単位面積当たりのコストは一番安価となる。
一定のバリアフリー対応は行えるが、改修工事後も課題が多く残る。
- ・改善案Ⅱ：課題の多い会議室棟を建て替えることで、耐震補強工事を実施せずに目標の耐震性能の向上が図れる。リハーサル室の確保や快適性、利便性の向上が図れる。特にパターン2は解体範囲を極力抑えることができ、4つの改善案の中で一番費用対効果が高い。
- ・改善案Ⅲ：全てを建て替えるため計画の自由度はあり、要求水準を満足させることはできるが、工事費の増大は避けられず、使用期間を20年程度とすると、費用対効果が低くなる。

② まちとのつながりを持ち愛着を持たれる施設

[現状と課題]

本地は、商業エリアと井の頭公園の間の動線上に位置し、本地の利活用はまちづくりのうえでも大きな要素となるが、現状は人々を招き入れる開放的な佇まいとは言い難い状況となっている。

[第六期長期計画におけるまちとのつながり]

『周辺街区のまちづくりの動向を注視しつつ、エリアが抱える地域課題の解決に向け、まちづくりと一体的な検討を進める。』との記載もあることから、敷地南西側に広場状のオープンスペース等を設け、アイレベルでの広がりを持たせることで、来館者や来街者の相互の新たな対話・交流を生み出す場としてまちとつながり、愛着を持たれる施設を目指せるものと考える。

[改善案ごとの考察]

- ・改善案Ⅰ：現状のままとなるため広場スペースの確保はできない。
- ・改善案Ⅱ・Ⅲ：可能となる。

③ だれもが安全で安心して利用できる施設

[既存不適格事項の現行法遡及]

武蔵野公会堂は、約60年前の法令に基づき建設されているため、4つの改善案はどれも現在の法令等基準を満たす必要があり、遡及による多くの改修が必要になる。

[改善案ごとの考察]

- ・改善案Ⅰ：遡及による多くの改修が避けられない。また、不足している図面や資料もあるため、一部を撤去しないと現状が把握できない可能性があり、リスクが高くなる。
- ・改善案Ⅱ：耐震補強工事を行う必要がなく耐震性が確保できる。現行法規遡及がほとんど生じないホール棟のみに限定され、慎重に対応すればバランスの良い計画と言える。
- ・改善案Ⅲ：新築となるため、現行法規に基づく。

(4) 更新方針に関するまとめ

将来の施設周辺のまちづくりを見据え、施設の使用期間を20年程度と設定していることを踏まえて改善案の比較検討を総括すると、改善案Ⅰは各項目で課題が残り、改善案Ⅱは比較的バランスが良く、改善案Ⅲは経済性における課題が大きい。よって、この3案の中では改善案Ⅱの優位性が高いと考えられ、また改善案Ⅱのうちパターン1と2に関しては、全体コストを抑え、会議室棟の既存躯体を活かした一部増改築によるパターン2の案が適切であると判断できる。

これらのことから、次期公共施設等総合管理計画における維持管理・更新に係る中長期的な経費算出にあたっては、改善案Ⅱ(パターン2)の既存躯体を活かした一部増改築により武蔵野公会堂の延命化を図り、既存ホール棟の築80年を目標耐用年数と設定することを、公共施設マネジメント推進本部会議において確認した。

なお、今後も多くの市民のニーズに応え、愛着を持たれる施設とするため、今後、有識者等を含めた検討委員会等を設置し、具体的な検討がなされることが望ましく、また多くの市民意見も踏まえながら、利用上の課題やニーズをとらえて検討したうえで、基本計画を策定していく必要がある。

(5) 検討経緯及び今後の事業スケジュール(案)

	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
検討委員会/ 計画策定等	文化施設の在り方検討委員会	文化施設類型別施設整備計画策定 庁内検討委員会	有識者検討委員会					
公会堂更新	目標耐用年数検討プロジェクト 強度等調査	更新方針検討	基本計画策定	設計		延命化工事		利用開始

3 構造種別の耐用年数見直しにより残耐用年数が10年未満となった施設

(1) 構造種別による目標耐用年数の考え方

日本建築学会発行「建築物の耐久計画に関する考え方」に従い、構造種別ごとに設定されている等級の「代表値」を『基本の目標耐用年数』に設定する。ただし、木造は60年を原則とするも、適宜改修を行うことが比較的容易であるため、個別に検討・判断を行う。

(2) 目標耐用年数検討の考え方

「構造種別による目標耐用年数の考え方」を踏まえ、軽量鉄骨造や木造の目標耐用年数設定をするため、基本の目標耐用年数までの残耐用年数が10年未満となる建物を抽出し、建物の物理的劣化状況を調査した。

そのうえで、残り10年間程度使用するために応急的に行う必要がある工事費概算額と、さらなる延命化を図るために必要となる工事費概算額の2種類を算出し、利用状況や運営委託契約期間等を踏まえた費用対効果を評価するとともに、中長期的に他の施設との複合化の可能性なども総合的勘案して、最終の目標耐用年数を設定することとした。

(3) 構造種別が軽量鉄骨造の対象施設

	施設名	劣化状況(概要)	最終目標耐用年数
①	関前南こどもクラブ第一・ テンミリオンハウス関三倶 楽部	屋根は一部の塗膜が剥離し、セメント板下地が露出している。使用を継続する場合には、外壁改修工事も検討要素である。	関前南小学校の建替え時期を見据え、 <u>延命化工事(全面的な外壁・屋根工事)を行いつつ、築50年(R15)を目標耐用年数とする。</u>
②	北町災害対策職員住宅・テ ンミリオンハウス月見路	大きな劣化が無く10年程度の建物存続は可能。その後も使用継続させる場合は、基礎水切り加工や、外装部分の補修、塗装が必要である。	<u>延命化工事(全面的な外壁・屋根工事)を行いつつ、5年ごとの月見路運営団体の運営サイクルも踏まえ、築60年(R24)を目標耐用年数とする。</u>
③	桜はうす・今泉	大きな劣化が見られず10年以上の建物存続は可能である。10年を越えて活用する場合、床下の補修工事を早めに行うことが望まれる。	補修が必要との指摘があった箇所のみ工事を行い、ショートステイの利用状況や地域社協への転貸借状況を踏まえ、 <u>築60年(R14)を目標耐用年数とする。</u>
④	旧なごみの家	折板屋根の発錆などがあるが、塗装等による補修を行えば、10年程度の存続は可能である。しかし、床高さが低く、継続的に居室として活用することは適さない。	機能移転済であり現在使用されておらず、今後の利用目的もないため、 <u>延命化せず、障害者福祉センターの更新にあわせて基本の目標耐用年数をもって解体することとする。</u>

(4) 構造種別が木造の対象施設

	施設名	劣化状況(概要)	最終目標耐用年数
①	テンミリオンハウス川路さ んち	外壁等の傷みはあるが、10年以上の建物存続は可能である。10年を越えて活用する場合、外壁のひび割れ補修や外壁塗装、下屋の塗装のほか、防湿処理等の補修工事を早めに行うことが望まれる。	<u>延命化工事(全面的な外壁・屋根工事)を行いつつ、5年ごとの川路さんち運営団体の運営サイクルも踏まえ、築80(R18)年を目標耐用年数とする。</u>
②	松露庵	築80年が経過しており、屋根の風化が激しく、瓦の欠損に至る状況にある。屋根の構成は複雑で、適切な維持管理が困難。また土台や柱脚、外壁や庇などの傷みなどが各所に見られ、今後順次補修に迫られる	<u>物理的限界に近い状況であったこと、伝統工法である建物補修の技術的な難しさや、建設資材の調達が困難であること、また、これまで投じてきた維持補修額と今後の建物の維持管理に要する財政負担等の大きさも踏ま</u>

	状況にある。 これらの補修は技術的にも、建設資材調達 の面からも、大きな負担であり、建物とし ての物理的限界が近いといえる。	え、 <u>残耐用年数を10年以内に設定する。</u> 今後、 <u>最終の目標耐用年数を設定するうえで</u> <u>は、施設のあり方や今後の古瀬公園の利用方</u> <u>法も含め、多面的に検討を行う事が必要であ</u> <u>る。</u>
--	---	--

4 原則によらず個別の検討が必要な施設

(1) 旧シルバー人材センター(旧健康福祉部分館)

① 検討背景

設備配管や防水等の老朽化やバリアフリーの課題があり、シルバー人材センター事務所は今年7月末に民間事務所を賃借し移転しているため、10月末に用途廃止済みである。建物は築39年が経過しているが、基本の目標耐用年数60年まで利活用していくのか、解体を行うかを検討するものである。

② 耐用年数の検討要素

老朽化に伴う修繕費用(給排水設備の更新費用約20,000(千円)、屋根の塗装費用約20,000(千円))と、解体概算費用(5万円/㎡と想定し約4,200万円)を比較した。

また、当面、利活用を図る行政目的はないが、令和4年から第一中学校の改築工事が開始することから、新築工事の際に現場事務所や資材置き場として活用を図っていくことが想定できる。その他、高压受電設備の変圧器等に低濃度PCBが含まれているため、低濃度PCB廃棄物等の処理期限である令和8(2026)年までに撤去処分する必要があるといった要素がある。

③ 最終の目標耐用年数の設定

これらの要素や残耐用年数等を総合的に勘案すると、低濃度PCB廃棄物等の処理期限である令和8(2026)年までに解体を行うことを前提に、当面は、第一中学校改築の仮設事務所に暫定利用することで一定期間の有効活用を図るものとする。

(2) 市営住宅の基本の目標耐用年数

① 検討背景

市営住宅の耐用年数については、令和2年度策定の武蔵野市公営住宅等長寿命化計画にて、『公営住宅法の耐用年限(70年)まで供用することを見据え』とされたことから、次期総合管理計画の耐用年数の考え方と整合を図るため整理する。

② コンクリート健全度調査結果

市営住宅のうち関前住宅(1棟)及び北町第二住宅(2棟)について、躯体コンクリートの健全度調査を行い、両住宅共に健全であった。

③ 市営住宅の耐用年数の考え方

公共施設等総合管理計画における基本の目標耐用年数は60年を原則とするも、市営住宅は、公営住宅法により耐火構造の耐用年限が70年と規定されていることを踏まえ、最終目標耐用年数を70年とすることを前提とする。そのうえで、築後50年時に躯体の健全度調査を実施して、前後5年間の調整期間の考え方も合わせて、具体の最終目標耐用年数を設定する仕組みとしたい。

武蔵野市文化施設整備計画（案）
（公共施設等総合管理計画 類型別施設整備計画）

令和3年12月

事務局 武蔵野市 市民部 市民活動推進課
〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28 武蔵野市役所西棟7階
電子メール SEC-KATSUDOU@city.musashino.lg.jp
電話 0422-60-1831（直通）／ファックス 0422-51-2000