

■3つの改善案のポイントについて

改修等の方向性の検討にあたり、基本的な考え方と改善案Ⅰ～Ⅲの特徴を確認します。

【基本的な考え方】

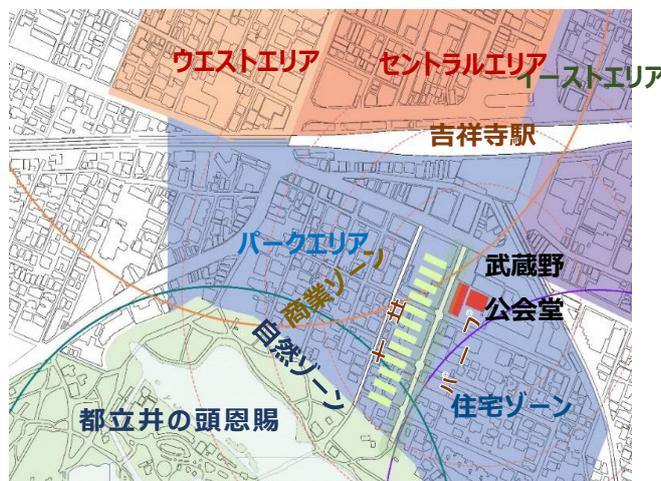
- 1 だれもが安全で安心して利用できる施設
- 2 まちとのつながりを持ち愛着を持たれる施設
- 3 費用対効果の高い経済性に優れた施設

1 だれもが安全で安心して利用できる施設

- ・だれもが利用しやすいバリアフリーな施設とする必要がある。特に、エレベーターの設置、会議室棟各階へのトイレ設置、ホール棟の搬入経路のバリアフリー化が必要である。
- ・帰宅困難者一時滞在施設として耐震性の向上が求められる。会議室棟とホール棟の双方で耐震性の法的基準を満たしているが、会議室棟は法的基準の1.25倍に満たない箇所があるため、改修等の際には補強を行うことが望ましい。
- ・給排水設備をはじめとする設備の老朽化が著しく、故障・事故等を予防するための早急な改修・更新が必要である。

2 まちとのつながりを持ち愛着を持たれる施設

- ・武蔵野公会堂は、吉祥寺駅南口と井の頭公園を結ぶパープル通り沿いに位置する。
- ・吉祥寺のまちを彩る新しい風景の一部となり、周囲のまちとつながり、まちの活気を生み出すとともに、住宅地に対する配慮を大切にしながら、未来の吉祥寺地域の姿を見据えた施設とする必要がある。
- ・公会堂を利用する目的がない来街者も迎え入れる機能づくりや施設配置に着目し、利用者・来街者に広く親しまれる施設とすることが望ましい。



3 費用対効果の高い経済性に優れた施設

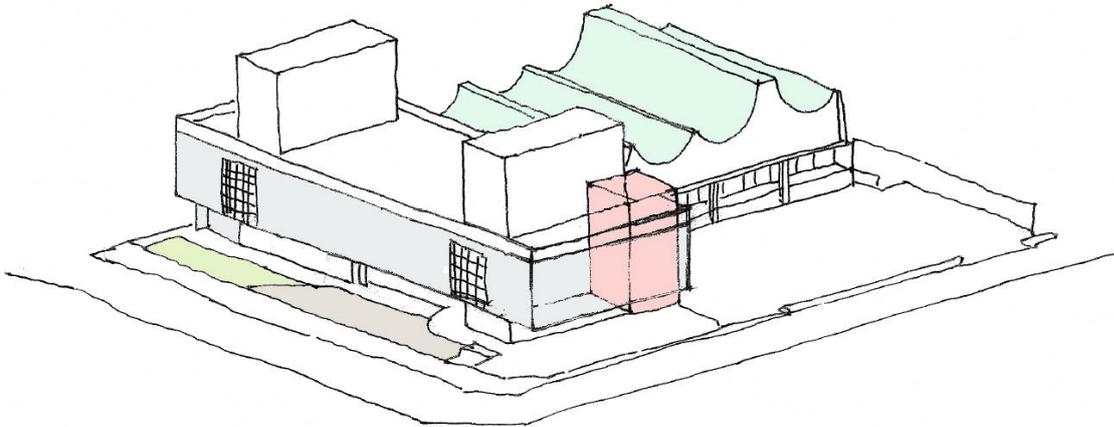
- ・将来の面的整備を見据えると、今回の整備後の施設使用期間は20年程度とすることを踏まえる必要がある（20年程度の期間で面的整備のための調整を進める）。
- ・維持管理費の観点からも、使用頻度の低い機能への設備投資は抑え、ニーズの高い機能を充実させるとともに、公会堂が本来持つ魅力は残して活かしていくことが重要となる。

【各改善案の特徴】

① 改善案 I (改修+EV 増築案)

既存会議室棟を大規模改修してエレベーターなどを増築する案 (ホール内も一部改修)

・改修方針検討のためのイメージ (例)



・概要

- ・「利便性」に関しては、会議室棟のエレベーターとトイレの問題は改善される。ただし、ホール周りの楽屋不足（舞台出演者は会議室の会議室を楽屋代わりに使用）や搬入経路の段差解消、遮音のリハーサル室の確保などの課題が残される。
- ・「まちとのつながり」の観点では、正面玄関前にピロティがあるものの、会議室棟の高さ・外壁による圧迫感などにより、道行く人を招き入れる雰囲気づくり・魅力づくりが課題となる。
- ・「省エネルギー」の観点では、会議室棟及びホール棟の建物躯体を残すため他の改善案に比べ改修時の環境負荷の低減が見込めるが、改修後の電力等の省エネ効果は限定的となる。
- ・「安全性」と「費用対効果」の観点では、会議室棟の各階において法的基準の 1.25 倍の耐震強度を持たせるための補強や、防火等の既存不適格箇所の改修（道路に面する外壁の撤去等）を行う。さらに地下の大型設備更新のための 1 階床面の撤去開口等の改修も行うため、改善案 II と同程度の費用となると見込まれる（改善案 III と比較すると大幅に低い費用になると見込まれる）。

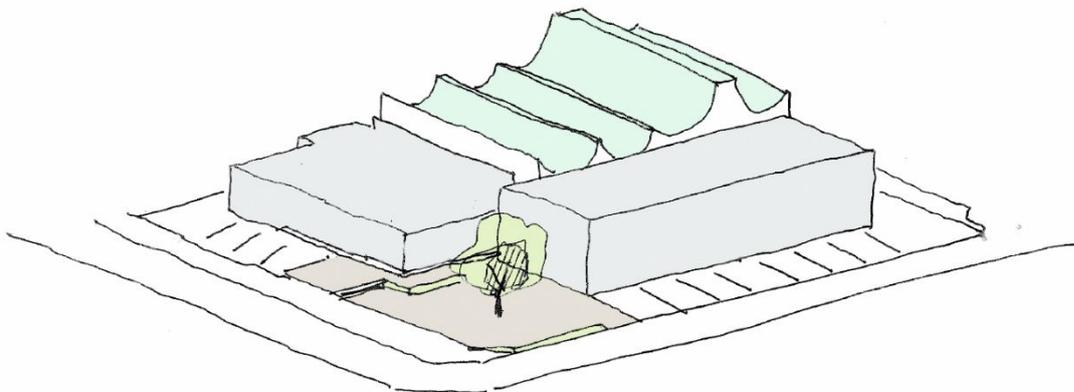


特徴的な外観だが圧迫感のある会議室棟の外壁

② 改修案Ⅱ（改修＋一部解体増築案）

会議室棟を南側に改築し、通り沿いにオープンスペースを設ける案(ホール内も一部改修)

- ・改修方針検討のためのイメージ（例）



- ・概要

- ・「安全性」の観点では、会議室棟の2階以上の階を減築することにより、耐震性の課題を克服できる（法的基準の1.25倍の耐震強度を確保）。
- ・「利便性」に関しては、ホール棟の南側に新会議室棟を設けることで、バリアフリー化に対応でき、舞台の搬入経路の段差も解消可能。またホールの楽屋不足に対して新しい会議室の楽屋利用が可能となり、遮音のリハーサル室確保も可能となる。
- ・「まちとのつながり」の観点では、新たなオープンスペースの確保が可能となる他、減築することで建物高さの圧迫感を減らし、歩行者の目線（アイレベル）で開かれたイメージが形成できる。その結果、まちの人々を迎え入れる雰囲気が作りやすい。天井屋根が特徴的なホール棟の建築の魅力を残しながら、減築された会議室棟の屋上部の活用など、さらなる魅力向上を図れる可能性もある。
- ・「省エネルギー」という観点では、会議室棟の一部及びホール棟の躯体を残すため、改善案Ⅲに比べると改修時の環境負荷の低減を見込むことができる。電力等の省エネ効果は、改善案Ⅲに比べて限定的、改善案Ⅰに比べて高くなると見込まれる。
- ・「費用対効果」の観点では、Ⅲ案より大幅に低い費用となり、Ⅰ案と同程度の費用であると見込まれる（特に地下の杭を残すパターンでは費用を抑えることができる）。

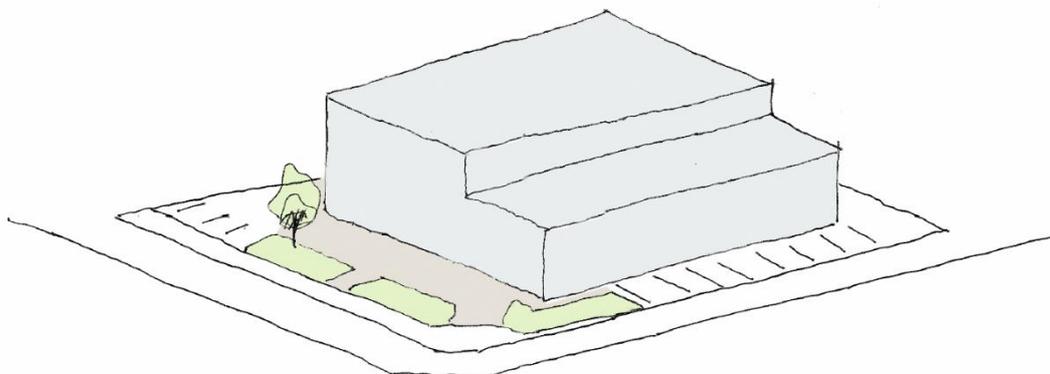


緑のオープンスペースの例

③ 改修案Ⅲ（全面改築案）

パークエリアのまちづくりが進展するまでの期間に使用するため建て替える案

- ・改修方針検討のためのイメージ（例）



- ・概要

- ・「安全性」の観点については、全面建替えのため、耐震や構造の課題は全て克服できる（ただし新築に際し地盤調査等の新たに検討すべき事項が追加となる）。
- ・「利便性」については、新たに設計できるため、ホール施設、会議室施設などを改めて機能的かつ効率的に配置することができ、使い勝手も良い施設にすることができる。
- ・「まちとのつながり」に関しては、敷地内に自由に緑地を想定することや、オープンスペースなど、まちからの引き込みなどを実現できる。
- ・「省エネルギー性」に関しては、既存の躯体を撤去するため建設時の環境負荷が大きくなる可能性がある一方、最新の設備や技術を活用することで、新施設が消費する電力等については高い省エネ効果を確保しやすくなる。
- ・「費用対効果」については、改善案Ⅰ及び改善案Ⅱの倍近い工事費が想定され、将来のパークエリアの面的整備を見据えて施設の使用期間を20年程度と見込むことから、費用対効果の点で課題があると考えられる。



建物前の広場の例