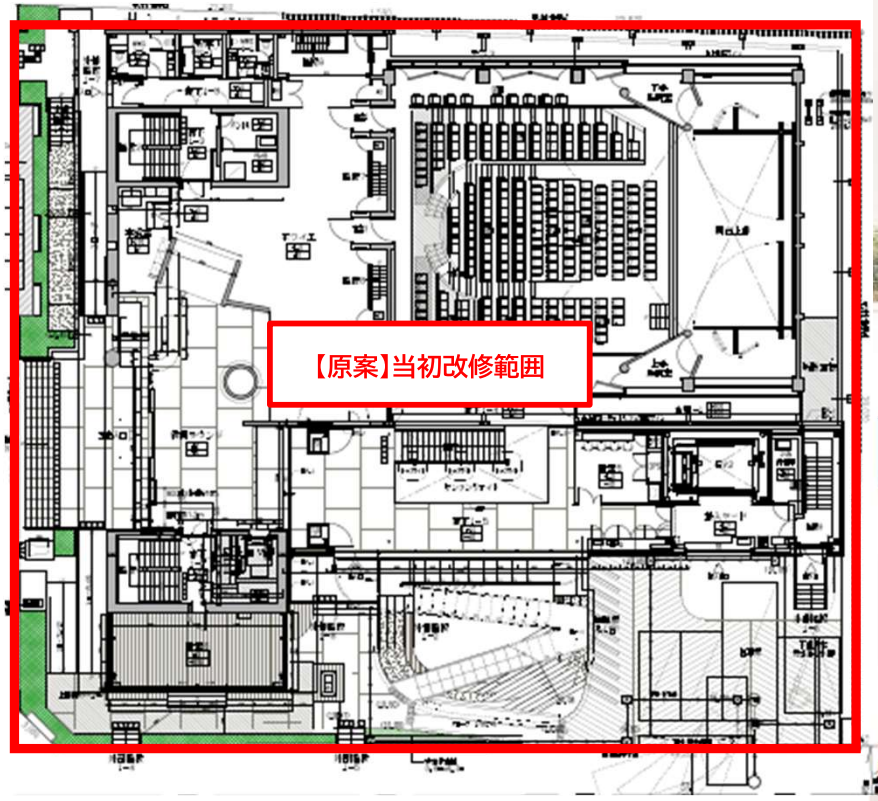
令和８年７月９日
全員協議会資料 別紙２

【原案】入札中止した改修プラン





▲【原案】当初改修イメージパース（西面：パープル通り側）



▲【原案】当初改修イメージパース（南面）

【改修内容】

建築、設備（電気・空調・給排水等）及び舞台音響設備の全面更新により、安全性を確保し、文化施設の機能性に加え、バリアフリー化、耐震性能向上を実現。多様な広場空間を設けパークエリアに新たな魅力を創出する。

基本設計における施設コンセプトは、以下の3点。

■市民の芸術文化を支える創造・発信する武蔵野型改修建築
■誰もが安全安心に利用できる施設
■まちとつながり、気軽に立ち寄れる空間

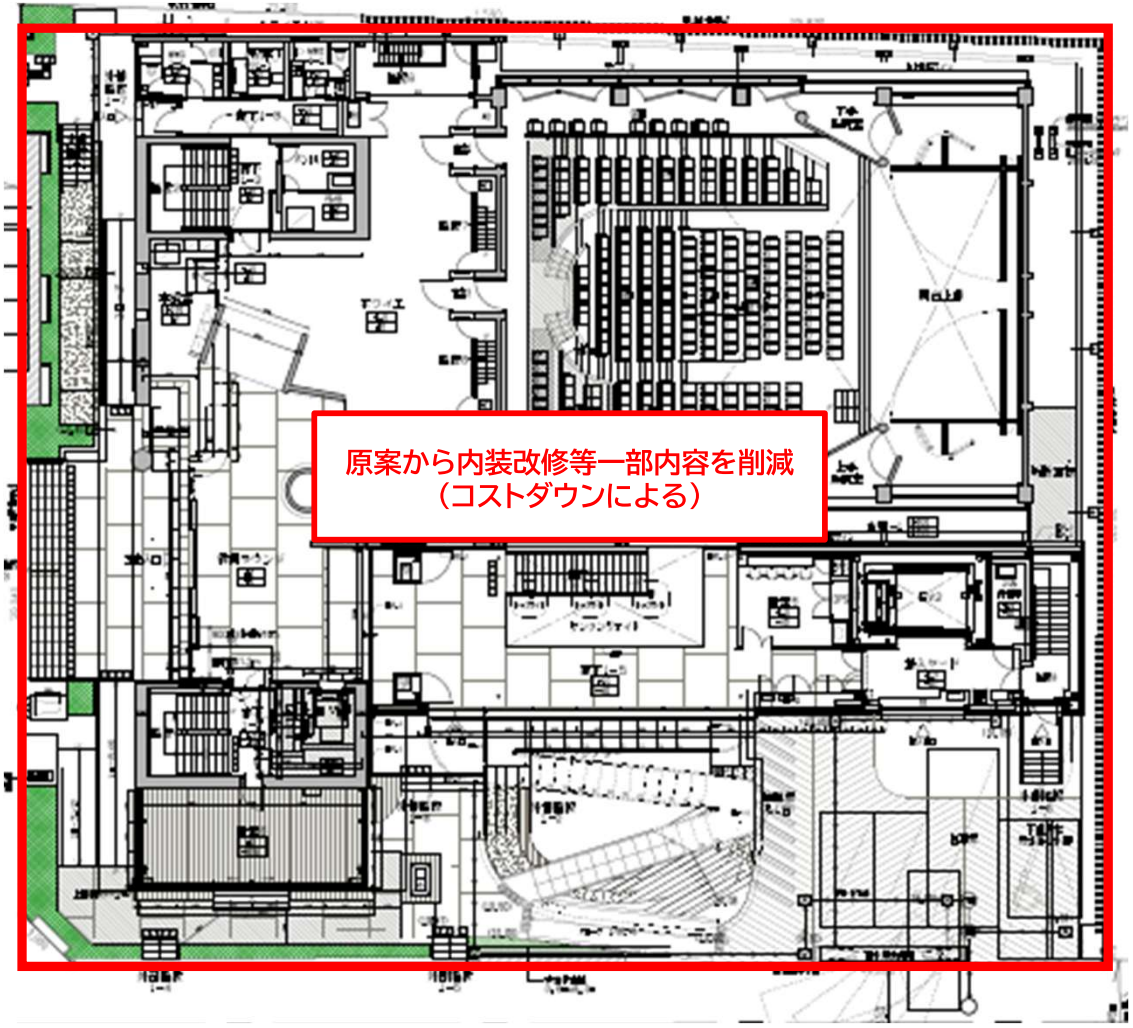
【改修費用（当初）】

35.2億円

【改修スケジュール（当初）】

令和10年2月開館予定

【プラン①】 原案から内装改修等一部内容を削減するプラン(コストダウンによる)



【改修内容】

原案から内装改修等一部内容を削減(コストダウン)した改修を実施する。主な削減内容は以下のとおり。

■ホール内装改修改修範囲見直し(改修範囲の縮小)
■南側テラスの仕様見直し(面積及び意匠設えの縮小)
■増築部分カーテンウォールの仕様見直し(仕様変更)
■諸室の仕様見直し(意匠設えの縮小)
■アウターリビングなどの仕様見直し(意匠設えの縮小)
■ピアノ庫の取りやめ(建具、空調設備含む)
■照明、空調設備等各種制御機能の取りやめ
■その他

【懸念事項】

■原設計に比べ、内外装の意匠性(デザイン性)の向上や、今後の運営面における機能性の向上は限定的となる。

【改修費用(想定)】

約32.6億円

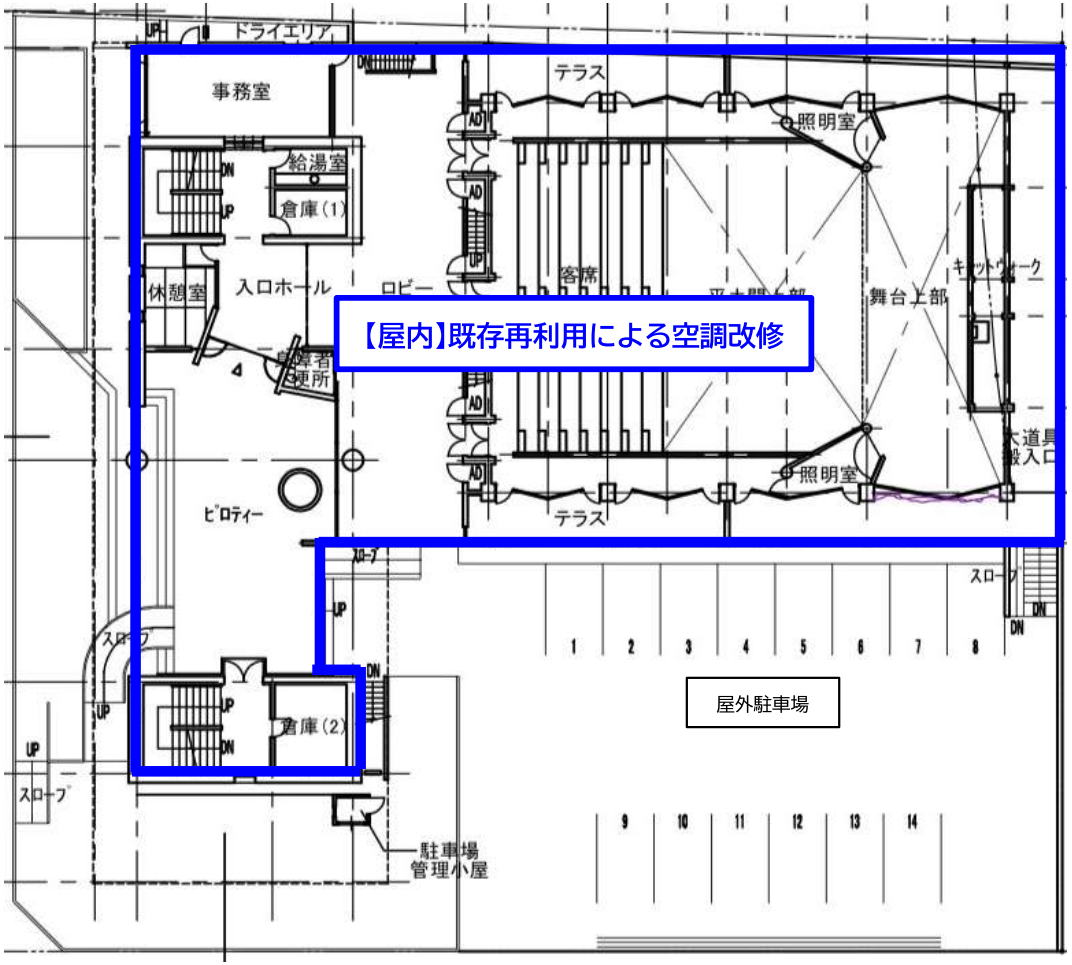
【改修スケジュール(想定)】

令和11年9月開館予定

⇒令和8年7月からの**延べ休館期間38カ月**

※詳細の構造的な検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

【プラン②】 既存設備を再利用しつつ空調設備のみ更新するプラン



【改修内容】

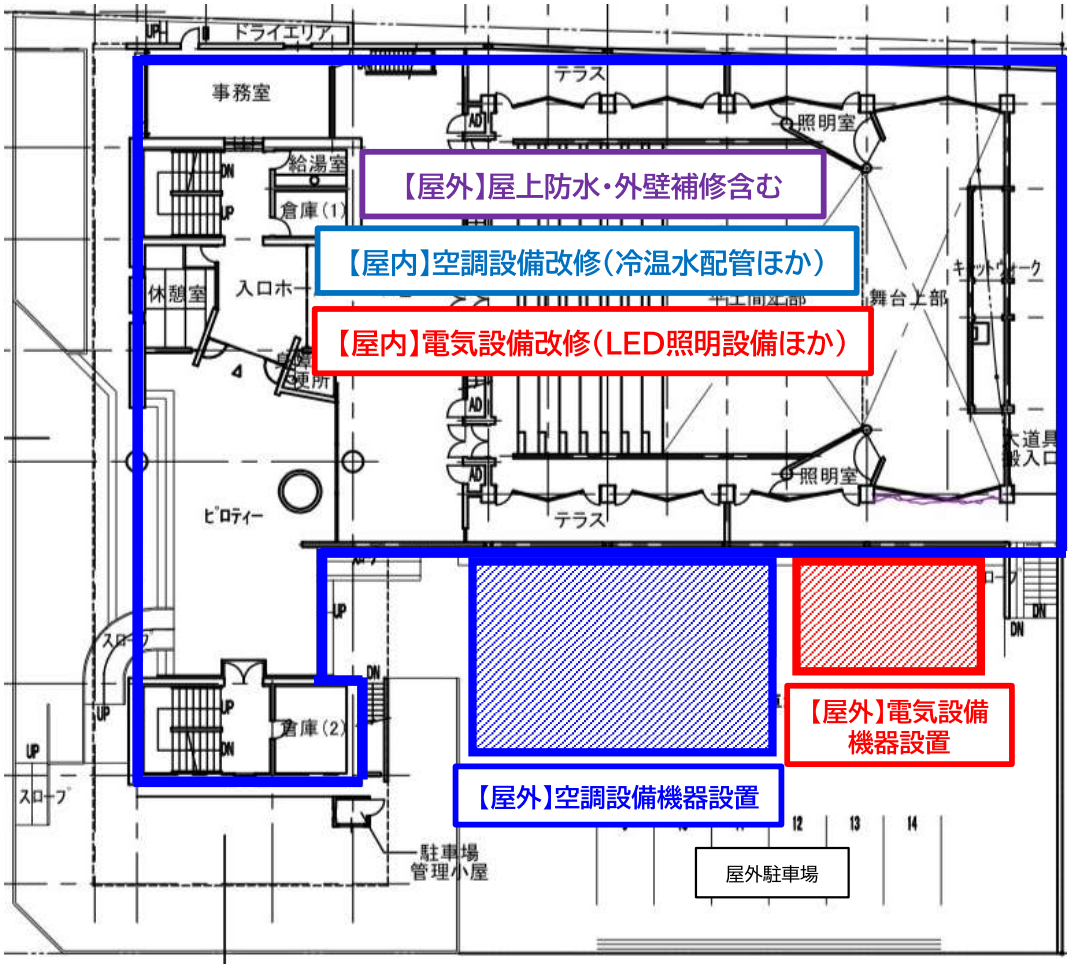
新規空調設備(空調機・熱源機)は、既存施設の現在の機械室に収まらないため、既存空調設備を再利用する形で修繕を実施する。

【検討結果】

既存空調設備のオーバーホール整備及び冷温水配管の管更生について、空調機メーカーや管更生専門業者への聞き取りの結果、部品調達の困難性と経年劣化配管への施工困難性から、修繕後の早期不具合発生が懸念されるため、既存再利用によるプラン実現は難しいと判断される。

※実現が困難なため改修費用やスケジュールは算出できない

【プラン③】 防水・外壁改修に加え電気・空調設備を更新するプラン



【参考】空調設備改修イメージ例



▲屋外設置 遮音パネル外観



▲屋外設置 空調機器（空調機、熱源機）

【参考】電気設備改修イメージ



▲屋外設置 電気機器（受変電設備）

【改修内容】

屋上防水・外壁改修に加え、電気、空調設備を更新する。

電気、空調設備については、既存施設の現在の機械室、電気室に収まらない空調機器（空調機・熱源機）や電気機器（受変電設備など）を屋外地上駐車場スペースに設置し、防音対策として遮音パネルを設置する。

令和9年までに一般照明用蛍光灯の製造が段階的に廃止される国際的な背景を踏まえ、LED照明設備への更新も実施する。

【懸念事項】

- ■各設備機器を屋外設置するため、施設外観の意匠性が低下するほか、騒音面で近隣への影響が増加する。
- ■駐車場の駐車台数減少やスペース利用制限が発生する。
- ■冷温水配管を敷設する際における外壁の貫通が可能であるかの構造的な詳細検討が必要となる。
- ■空調ダクトは、新たなダクトルートが確保できないことから既存再利用とするため、経年劣化によるダクト損傷で、突発的に稼働ができなくなる可能性がある。
- ■給排水設備改修を行わないため、施設再開後、状態監視保全は行うものの、配管漏洩のリスクは残存することになる。利用者の安全が懸念されることから、本案の実施は適切ではないと判断される。

【改修費用（想定）】

約15.7億円

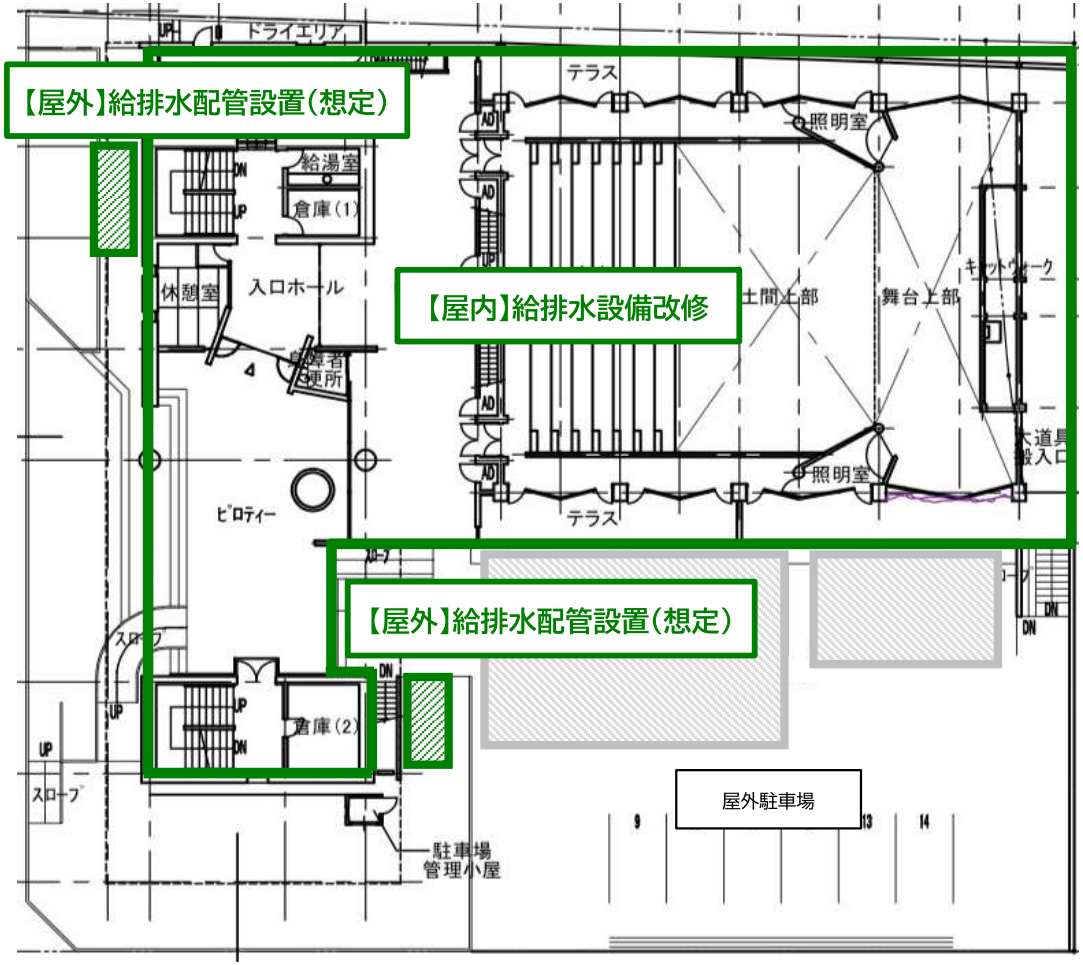
【改修スケジュール（想定）】

令和11年12月開館予定

⇒令和8年7月からの**延べ休館期間41カ月**

※詳細の構造的な検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

【プラン④】 プラン③＋給排水設備を更新するプラン



【参考】給排水設備改修イメージ例



▲屋外露出 給排水配管外観①



▲屋外露出 給排水配管外観②



▲屋内 給排水配管（露出想定）

【改修内容】

プラン③に加え、給排水設備（各種配管、衛生器具など）を更新する。

各種配管は、施設内部で収まらないため、一部配管は外部露出配管（特に給排水の竪管）で設置する。既存の各種配管は、施設運営上にて支障が出る部分のみ撤去を行うが、隠蔽部などの残りは残置とする。

【懸念事項】

- ■給排水配管の一部を屋外露出設置するため、施設外観の意匠性が低下する。
- ■トイレは、配管及び衛生器具類の更新となるため、会議棟北側の階段中間部でのトイレ位置は変わらない。
- ■給排水配管を外部露出にて設置するため、外壁を貫通できるかの構造的な詳細検討が必要となる。

【改修費用（想定）】

約19.9億円

【改修スケジュール（想定）】

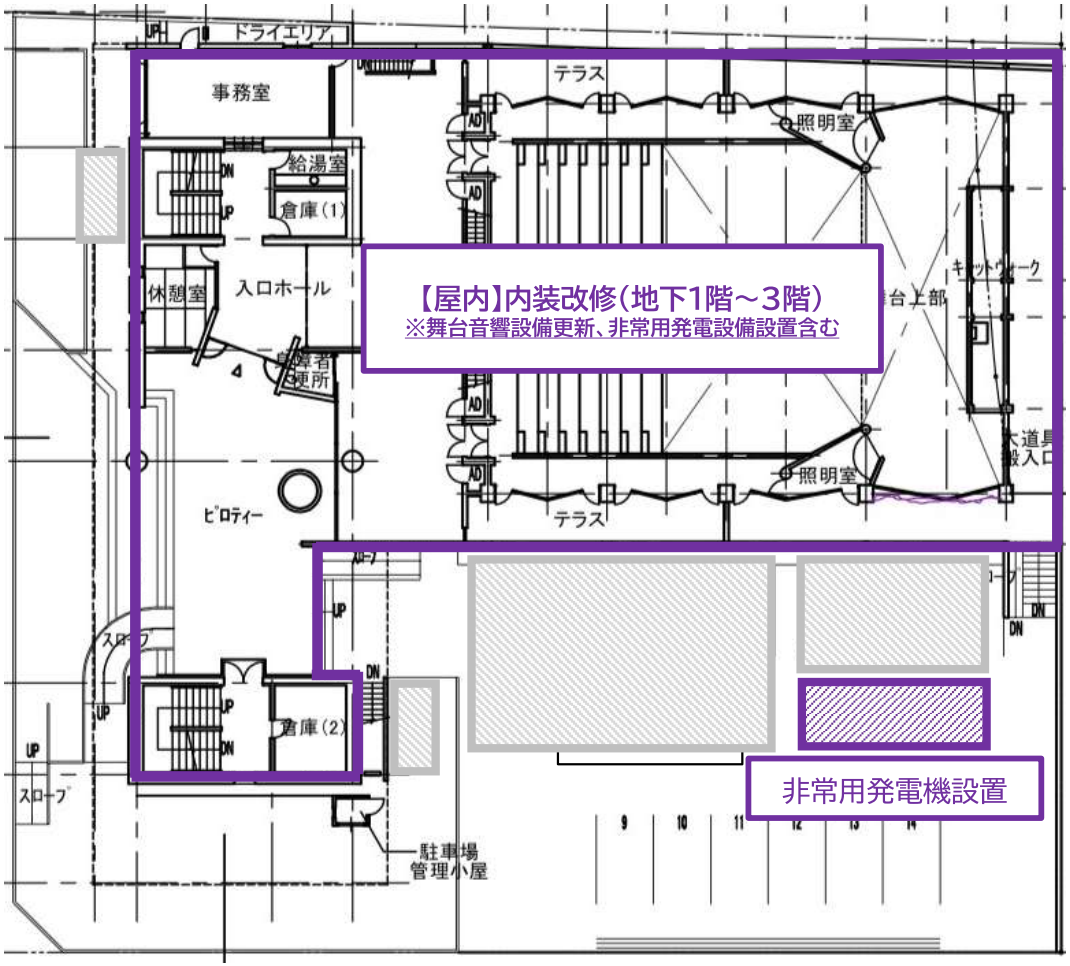
令和11年12月開館予定

⇒令和8年7月からの**延べ休館期間41カ月**

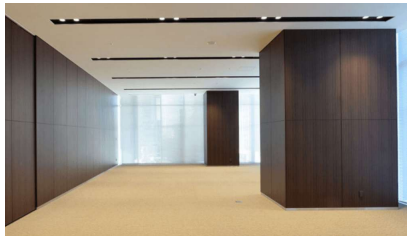
※詳細の構造的な検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

既存施設の改修

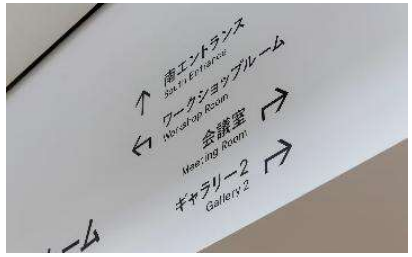
【プラン⑤】 プラン④＋一部内装を改修するプラン



【参考】内装他改修イメージ例



▲施設内　内装改修(内装美観)



▲施設内　内装改修(サイン)



▲屋外設置　非常用発電機増設

【改修内容】

プラン④に加え、内装、サイン、誘導ブロック等一部内装改修、舞台音響設備更新、非常用発電設備(非常時電源)の設置を実施する。

簡易的ではあるが、施設利用者の利便性向上、非常時災害時の機能強化を図る(内装改修は、地下1階～3階を対象)。

【懸念事項】

■簡易的な内装改修のため、課題である社会的劣化を解消するバリアフリー化には至らない。

■非常用発電機を屋外駐車場に電気設備機器と集約して設置するため、非常用発電機の稼働時に、騒音面で近隣への影響が生じる。

■コミュニティセンター等の大規模改修同様に、建築確認申請を要しない改修となるが、場合によっては詳細な意匠・構造的な検討が必要となり、費用増加や工期延長が見込まれ、開館が遅延するおそれがある。

【改修費用(想定)】

約26.5億円

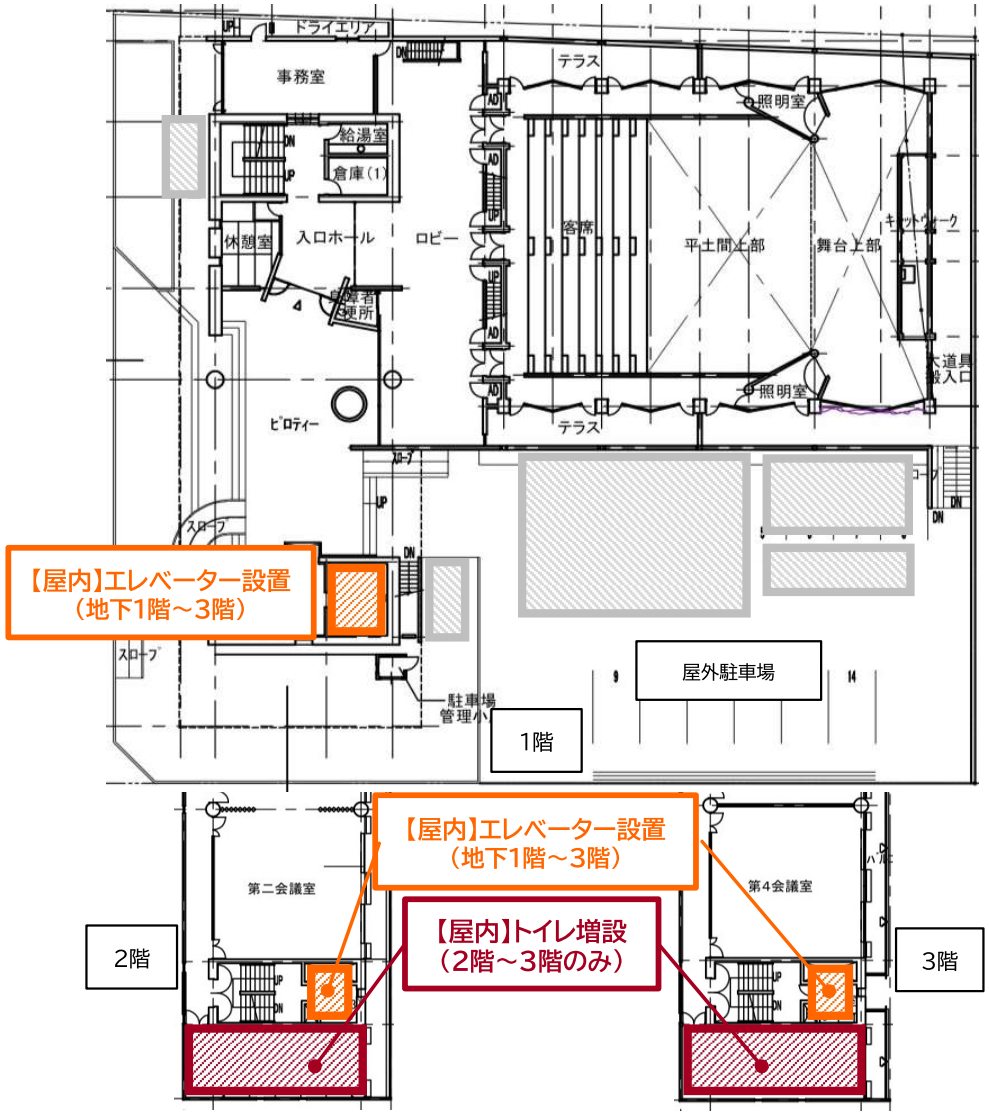
【改修スケジュール(想定)】

令和12年2月開館予定

⇒令和8年7月からの**延べ休館期間43カ月**

※詳細の意匠・構造的な検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

【プラン⑥】 プラン⑤＋簡易的なバリアフリーを実現するプラン



【参考】エレベーター改修イメージ例



▲施設内　エレベーター増設

【参考】トイレ増設改修イメージ



▲施設内　トイレ増設（2～3階のみ）

【改修内容】

プラン⑤に加え、エレベーター（地下1階～地上3階）及びトイレ増設（2～3階のみ）による簡易的なバリアフリー化を実施する。施設利用者の利便性向上を図る。

【懸念事項】

■簡易的なエレベーター及びトイレ増設改修のため、課題である社会的劣化の解消に十分なバリアフリー化には至らない。

■エレベーター設置に伴い、建築確認申請が必要な改修となる。

■エレベーター設置は、各階スラブ解体を伴うため、詳細な構造検討が必要となり、特定行政庁の指導内容によっては、大幅な費用増や工期延長が見込まれ、開館が遅延するおそれがある。

【改修費用（想定）】

約30.3億円

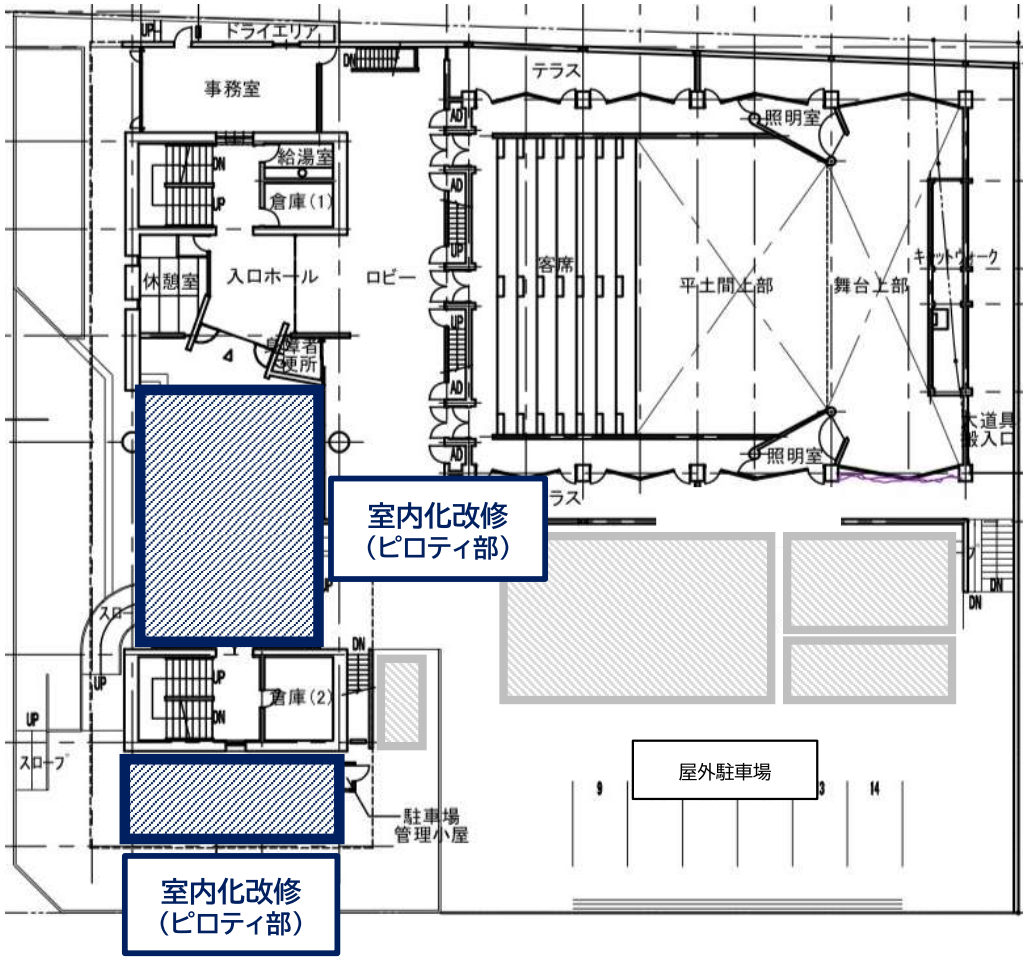
【改修スケジュール（想定）】

令和12年4月開館予定

⇒令和8年7月からの**延べ休館期間45カ月**

※詳細の意匠・構造的な検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

【プラン⑦】 プラン⑥＋外部ピロティを室内化するプラン



【参考】室内化改修イメージ例



▲施設内　室内化(例:オープンスペース)



▲施設内　室内化(例;オープンカフェ)

【改修内容】

プラン⑥に加え、1階外部ピロティの室内化を実施する。

【懸念事項】

■室内化した空間利用は、現在未検討である。

■建築確認申請を要する改修となり、構造遡及等の程度により、大幅な費用増や工期延長が見込まれ、開館が遅延するおそれがある。

【改修費用(想定)】

約32.4億円

【改修スケジュール(想定)】

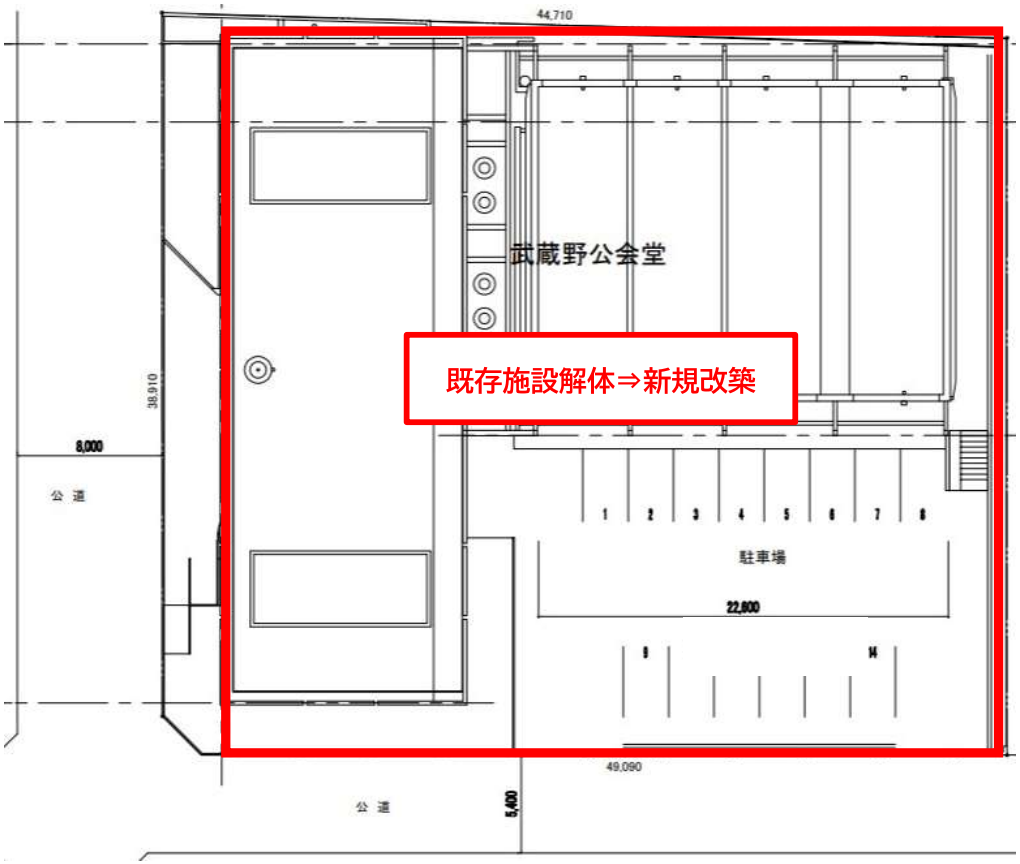
令和12年4月開館予定

⇒令和8年7月からの**延べ休館期間45カ月**

※詳細の意匠・構造的な検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

≪参考：改築≫

【プラン⑧】 既存施設を解体し新規施設に改築するプラン



【参考】新規改築イメージ例

埼玉県ふじみ野市 ふじみ野ステラ
イーストホール棟
（令和7年開館、延べ面積約1,500㎡）



▲施設建物外観





▲施設内観（ホール、ギャラリー）

【プラン内容】
既存施設を解体し、新たな施設を改築する。

【懸念事項】
■現在、パークエリアのまちの将来像を検討中のため、現時点で改築することはできない。

【費用（想定）】
未定（未算出）

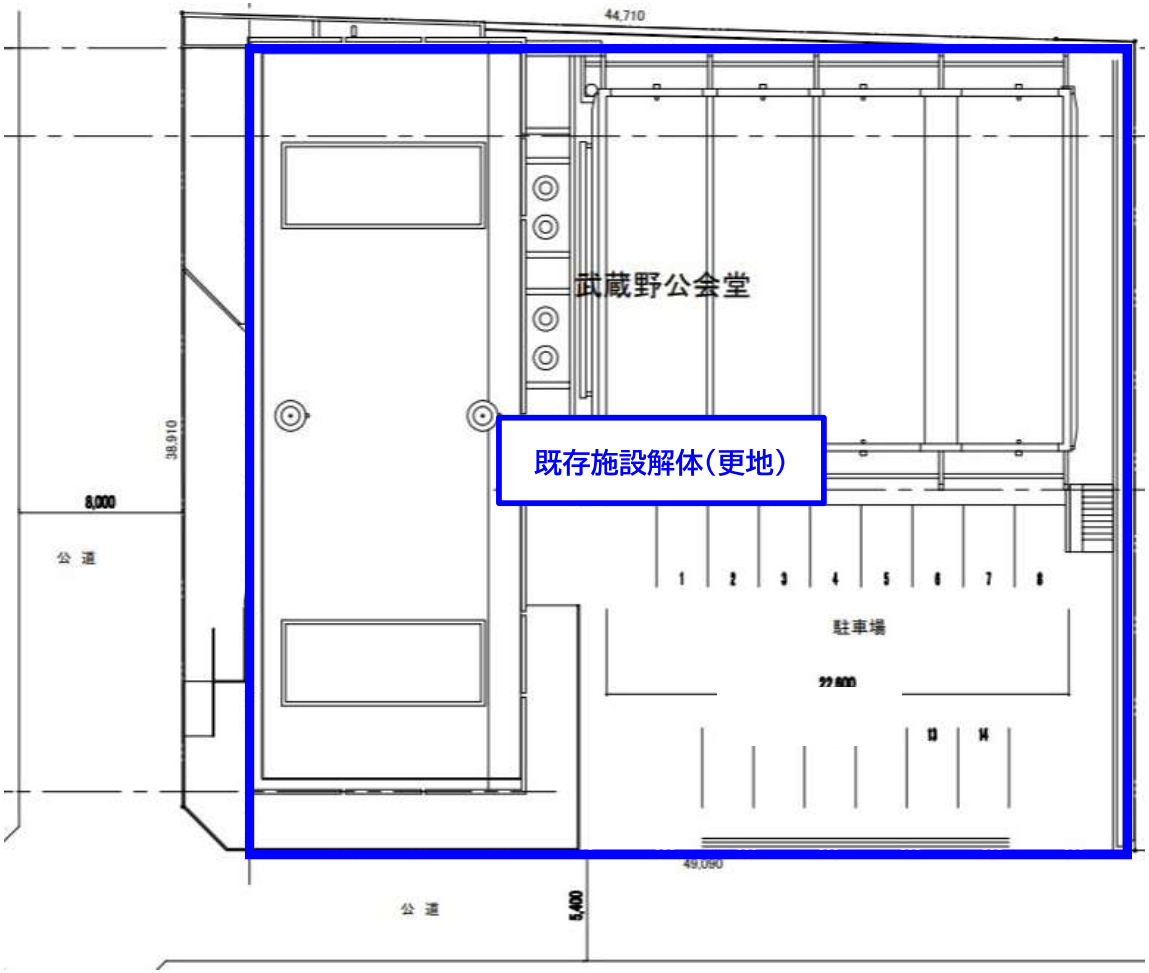
※埼玉県ふじみ野市 ふじみ野ステライーストホール棟
想定費用：㎡単価⇒約178万円

【スケジュール（想定）】
令和15年1月開館予定
⇒令和8年7月からの**延べ休館期間78カ月**

※基本・実施設計の検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

≪参考：解体≫

【プラン⑨】 既存施設を解体し更地化するプラン



【プラン内容】
既存施設を解体し、更地にする。

【懸念事項】
■パークエリアにおける市民の創造・発表の場としての文化機能が失われる。
■解体時に近隣への騒音、振動の影響が発生する。（地下解体があるため、地上解体時より更なる配慮が必要）

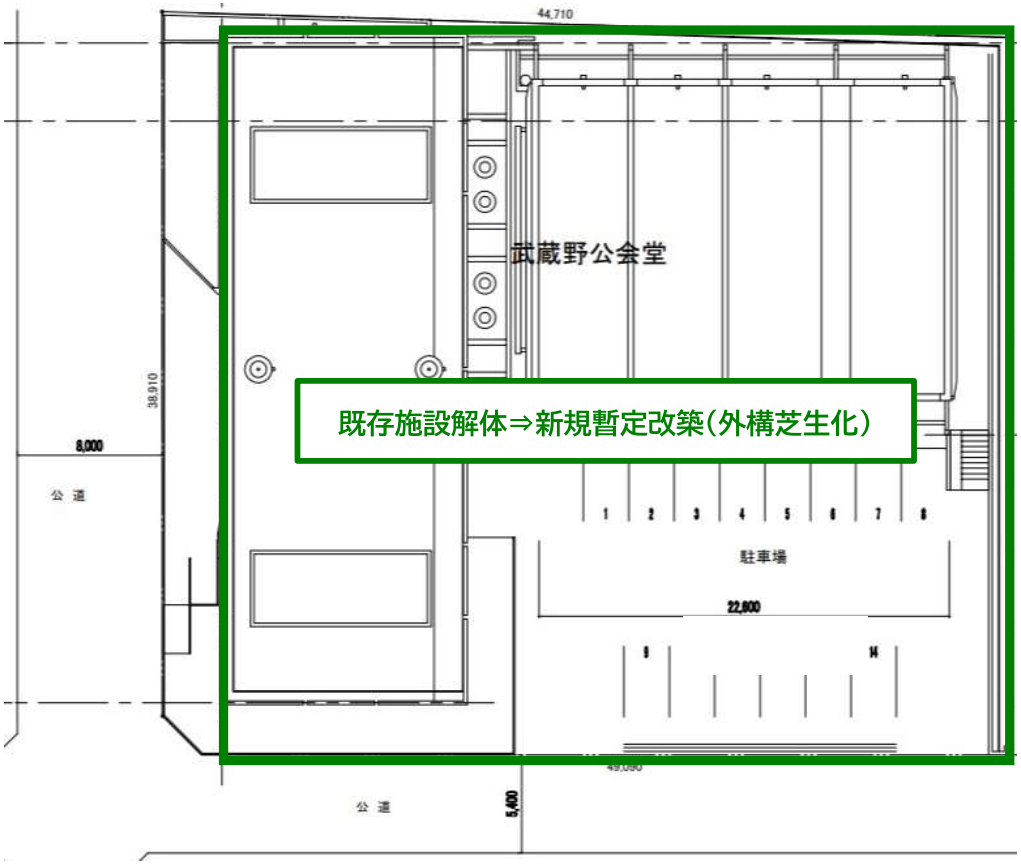
【費用（想定）】
約5.2億円

【スケジュール（想定）】
令和11年7月解体完了

※実施設計の検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

≪参考：解体≫

【プラン⑩】 プラン⑨＋芝生化＋暫定施設を設置するプラン



【参考】新規暫定施設改築イメージ例

千葉県船橋市 ららアリーナ
サブアリーナ（三井不動産㈱）
（令和6年オープン、延べ面積約720㎡）
※芝生化は、豊島区立南池袋公園





▲施設建物外観・内観（ららサブアリーナ）



▲芝生化外観（豊島区立南池袋公園）

【プラン内容】
既存施設を解体し、新たな暫定施設（外構芝生化）を改築する。

【懸念事項】
■暫定施設のスペック次第では文化機能が継承できないおそれがある。
■解体時に近隣への騒音、振動の影響が発生する。（地下解体があるため、地上解体時より更なる配慮が必要）

【費用（想定）】
未定（未算出）
※鉄骨造（アリーナ）**改築想定費用：㎡単価⇒約116万円**
※設置の場合、500㎡～1000㎡を想定

【スケジュール（想定）】
令和13年1月開館予定
⇒令和8年7月からの**延べ休館期間54カ月**

※実施設計の検討状況によっては、スケジュールが遅れる可能性がある。

担当課　総合政策部企画調整課
総合政策部資産活用課
財務部施設課
市民部市民活動推進課
都市整備部都市再生課