

鹿島市民会館改築計画の再構築に関する
デザイン研究

平成 30 年 1 月

佐賀県鹿島市

目 次

1. はじめに	2
2. 見直し計画の方針	2
3. ホール棟解体リファイン（B案）、全面改修（C案）の検討	3
3-1. ホール棟解体リファイン（B案）について	
3-2. 全面改修+増築（C案）について	
3-3. 改築あるいは新築（A案）との比較	
4. 類似公共施設との合築による複合化の検討	10
4-1. 公共施設等の適正管理に係る地方債措置について	
4-2. 市内における鹿島市民会館の公共施設等における位置づけと類似施設	
4-3. 合築の可能性の検討	
5. 見直し計画（案）	12
5-1. 必要機能	
5-2. 敷地条件	
5-3. 計画（案）	
5-4. 法的課題	
5-5. 代替案に対する評価	
6. 工事概算と今後の工程（案）	28
6-1. 工事概算	
6-2. 今後の工程（案）	
資料：委員会名簿	30

1. はじめに

今回の鹿島市民会館改築計画再構築は、平成26年度に行われた鹿島市市民会館建設検討委員会による「新鹿島市民会館（仮称）建設基本構想・基本計画」（以降、前計画）の見直し計画である。前計画は、昭和41年に建築された現鹿島市民会館の老朽化、市民の強い要望などを踏まえて計画されたものである。しかしながら、計画立案後に重ねた佐賀県等との協議の結果、全体の面積が4,970m²に及んでおり、建築コストの近年の上昇や国の社会資本整備に対する方針変更などもあって、計画通りの遂行は極めて厳しい状況になった。

これらのことを背景に、今回、近年の時勢の変化を考慮した実施可能な計画への見直しを行うことになった。すなわち、床面積の大幅縮小を図るとともに、他の同類施設との合築や現状建物の改修も含めて検討することにした。

今回の見直しに伴う建設委員会（委員長：中村雄一郎）では、これらの検討の結果を佐賀大学との共同研究（研究代表者：三島伸雄）として実施した。9月から12月にかけて月1回のペースで既存改修、一部改築なども含めて多方面から再検討を行った。鹿島市議会まちづくり推進構想対策特別委員会とも意見交換を実施した（平成30年1月16日）。市民会館の老朽化、鹿島ニューディール構想からの流れ、市民文化活動等発信の必要性、生涯学習センター・エイブルとの連動の必要性などを考慮して、本見直し作業による結果を是非実現させたいと考えている。

2. 見直し計画の方針

今回の見直し計画については、以下の方針をもって行った。

- 1) 市民の要望には応えつつ、財源確保ができて実現可能な規模と機能にする。エイブルに付属する大ホールとして必要な機能を極力厳選しながら、公共施設等集約化なども含めた検討を行う。
- 2) 市民会館改築計画の見直しについては、前計画の面積縮小による改築あるいは新築（A案）、ホール棟解体リファイン（B案）、全面改修+増築（C案）の観点から行う。
- 3) 面積縮小による改築あるいは新築（A案）については、市民からの要望があった展示空間やリハーサル室などの削減の他、客席数の大幅減（750～800席を確保）等も含めて検討し、当初計画の概ね半分程度の規模の建物とする。
- 4) 現市民会館の全面改修+増築（C案）については、新耐震以前の建物であるため、法律上求められる構造上の問題をクリアしていきながら、必要とされる舞台裏やホワイエの拡充などを検討する。

3. ホール棟解体リファイン（B案）、全面改修（C案）の検討

市民からの要請もある機能を全て満足させるとすると、前回の案のように極めて面積が大きいものにならざるを得ない。しかしながら、財政面での課題が大きく、全てを満足させることは困難である。そこで、ここでは、ホール棟解体リファイン（B案）、全面改修+増築（C案）についても検討し、面積を大幅縮小させた新築との比較を行い、最終案に向けた検討を行う。

3-1. ホール棟解体リファイン（B案）について

（1）ホール棟解体リファインの概要

市民からの要請は、ホール部分に対するものがほとんどを占めるため、ホール部分のみを解体し、会議棟を残した場合のことを検討した。すなわち、解体部分はホール棟全体とし、会議棟の部分のみを残したリファイン建築である。そして、会議棟のリファイン工事を行って、ホールを新たな建物として増築するものである。リファイン工事になるので、会議棟は確認申請対象となり、新築同様の改修を行う必要がある。

（2）ホール棟解体リファインの場合のプランイメージ

ホール棟解体リファインの場合のプランイメージを図3-1に示す。また、その面積表を表3-1に示す。

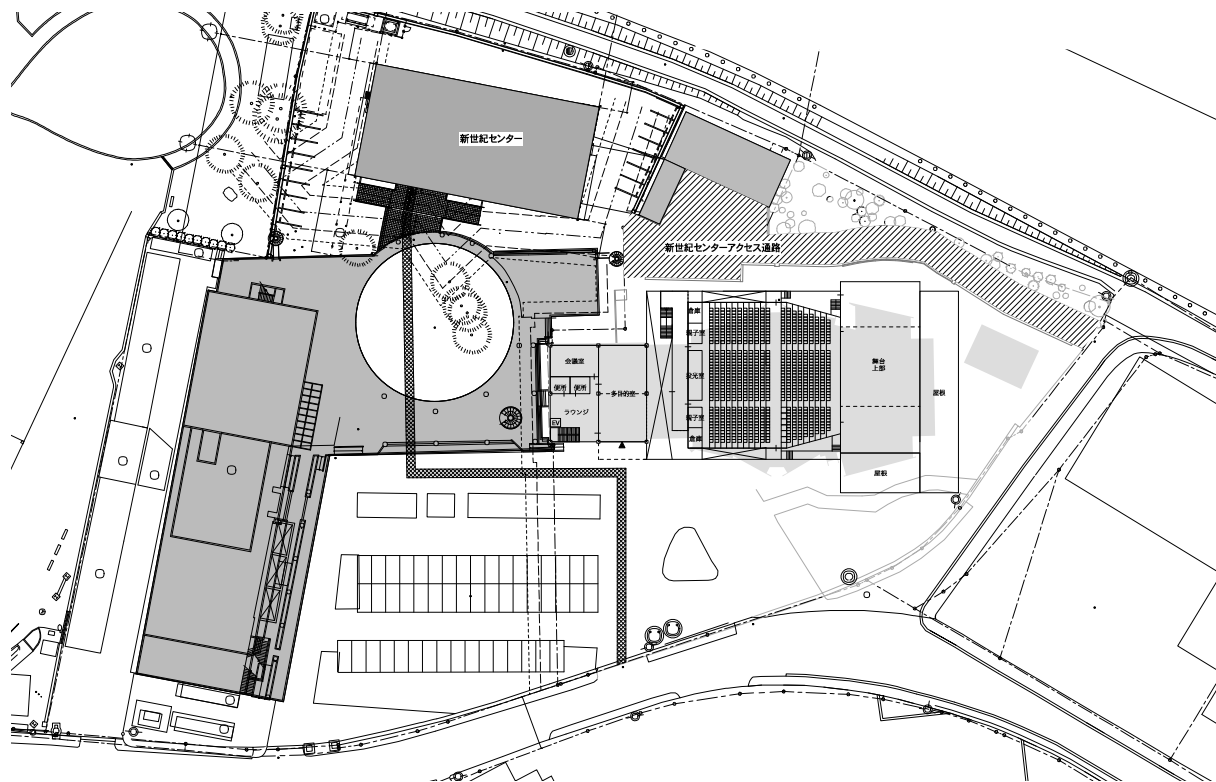


図3-1 ホール棟解体リファイン（B案）の場合のイメージプラン（配置図）

表 3-1 面積表

前回検討案 (新鹿島市民会館(仮称)建設基本構想・基本計画 平成27年3月)					A案:面積縮小案		B案:改造案① (事務棟の構造体のみ残し、ホール部分全体を新しく計画)		C案:改造案② (既存建築に楽屋機能を増築 既存建築とEXP.Jで接続)	
部門	室名	設置階	床面積	備考	床面積	備考	床面積	備考	室名等	床面積
共用部門	交流ラウンジ (エントランスホール)	1階	300	■目的のない人でも気軽に入ってこれるような明るく開放的なイメージをもたせる。 ■ラウンジ機能としてのテーブル、ソファの設置 ■館内の各イベントを案内するモニターの設置	200	エントランスホールの一部を多目的な用途に使用できるようにする	73	エントランスホールの一部を多目的な用途に使用できるようにする	既存建築部分 (事務棟+ホール棟)	2519
	多目的ホール (展示、ミニライブ)	1階	250	■可動間仕切り壁を採用し、隣接する交流ラウンジ(エントランス)と一体的なスペース活用を図ることで、様々な交流活動のニーズに対応する。また、簡単な演奏会が実施できるように可動間仕切り壁を防音性能の高いものとする。 ■展示会のための照明設備、演奏会のための音響設備に充実させる。	50	展示室等に利用	250	多目的室、会議室 (現市民会館の2階、3階部分を活用)		
	カフェテリア	1階	70	■エントランスホールに隣接させ、利用しやすさに配慮	—	削除	—	削除		
	利用者用便所	1階	70	■多機能便所、ベビーカー配置	50	—	60	—		
防災関連部門	防災支援室(セミナー室)	1階	90	■防災セミナー室:市民レベルでの防災活動支援の拠点として整備。	—	削除	—	削除		
	防災サポータールーム (会議室)	1階	90	■日常時は防災支援および文化交流支援のミーティングスペースとして幅広く活用する。 ■災害時はボランティアの待機所として機能。	—	—	—	—		
客席・舞台部門	舞台	2階	430	14m×30m	430	(14m×30m)	430	(14m×30m)		
	1階ホワイエ	—	—	—	200	地上階にホワイエをとる	200	地上階にホワイエをとる		
	2階ホワイエ	2階	300	■エイブルとの接続ブリッジ(2階床レベル)から2階ホワイエに直接アクセス出来るようにする。	—	約750席。 3階客席(150席)、3階ホワイエを削除することで建物全体の床面積を削減。	—	約750席。 3階客席(150席)、3階ホワイエを削除することで建物全体の床面積を削減。		
	3階ホワイエ	3階	200	■簡単な展示会ができるように、壁面展示が可能な壁仕様、照明設備に配慮。	—	—	—	—		
	利用者用便所	2階	80	■多機能便所、ベビーカー配置、 ■高齢者利用に配慮して洋式便所を基本とする	70	—	70	—		
	2階客席(700席)	2階	600	■前から数列は可動席とし、張り出し舞台の設置に対応する(NHKのど自慢などの出演者キャンパティに対応) ■車椅子席(5席)	680	—	680	—		
	3階客席(150席)	3階	130	—	—	—	—	—		
舞台裏部門	親子室(2室)	3階	16	■2室用意	16	—	16	—		
	控室(小)(防音)	2階	20	■控室(小)は、ホールの楽屋専用機能に特化させる	18	楽屋機能は最低限にとどめ	18	楽屋機能は最低限にとどめ		
	控室(小)(防音)	2階	20	—	18	(1階部分にまとめる)、極力床面積削減をはかる	18	(1階部分にまとめる)、極力床面積削減をはかる		
	会議室(中)(防音)	2階	35	■通常時は会議室として利用出来るように、壁面の姿見を格納できるようにする。	30	—	30	—		
	会議室(中)	2階	35	■一方は防音仕様とし、楽屋機能の充実に配慮する。	30	—	30	—		
	会議室(大)	1階	80	■学校団体での発表会など団体利用の待機所としても利用できるように、舞台裏に近い場所に計画	—	—	—	—		
	アーティストラウンジ	1階	35	■自販機、テーブル・椅子の配置	—	—	—	—		
	楽屋事務室	2階	18	—	15	—	15	—		
	便所(舞台裏2階)	2階	25	—	25	—	25	—		
	便所(舞台裏、事務職員用)	1階	30	■舞台裏側にも多機能便所の設置を検討	—	—	—	—		
	シャワー室	2階	18	■出演者利用のみだけでなく被災・一次避難での利用を想定	12	—	12	—		
	洗濯・乾燥機室	2階	10	—	8	—	8	—		
	給湯室	2階	8	—	8	—	8	—		
	映像・音響調整室	2階	18	—	18	—	18	—		
	投光室	3階	30	—	25	—	25	—		
	搬入室	1階	100	■搬入用エレベータの配置	64	—	64	—		
	楽器庫・倉庫	2階	50	■舞台へ直接出し入れ出来るように舞台袖に隣接	70	—	70	—		
	守衛室	1階	12	—	8	—	8	—		
	リハーサル室(防音)	1階	100	■舞台出演者がリハーサル後に直接舞台に行けるような動線に配慮する。(舞台直下に配置、階段でアクセスするなど) ■ダンスサークルなど、一般利用も想定する。 ■ミラー、レッスンバー	—	削除	—	削除		
	音楽練習室(防音)、2室	1階	50	■バンド練習などの利用。若者への利用を促すため、ピアノやドラムセット、アンプセット、録音機器などの機材を常備する	—	—	—	—		
事務管理部門	受付・管理事務室	1階	70	■受付・管理のスタッフを配備。(基本的に事務機能の主体はエイブルに置く)	45	—	45	既存事務棟で対応		
	給湯・職員休憩室	1階	20	—	18	—	18	—		
	事務倉庫	1階	30	—	15	—	45	—		
	託児・授乳室	1階	30	—	—	—	—	—		
	多目的ホール準備室	1階	50	■多目的ホールのイベントに利用する椅子やテーブル等を格納する倉庫、イベント開催期間中のスタッフ待機室を計画	—	—	—	—		
通路・設備諸室	機械室	地下・屋上	450	■地下、屋上の配置を検討	150	ホール部門以外は個別空調方式で対応し、機械室面積を削減する	150	現市民会館の事務棟側の地階地下室を利用		
	通路等	1~3階	1000	■利用者エレベーターは椅子や長机(幅1800mm)などの搬入にも対応できるよう大きさを考慮する	400	—	400	ホール部門以外は個別空調方式で対応し、機械室面積を削減する		
その他	防災備蓄倉庫	1階	—	■近隣公共施設でのストックバランスを勘案して設置を検討する	—	—	—	楽屋×2室	48	
									リハーサル室	48
									荷捌き室	24
									通路	34
想定床面積合計 4,970㎡					2673㎡		2786㎡		2673	

(3) ホール棟解体リファインのメリット

ホール棟解体リファインの場合のメリットは以下の通りである

- ・ 特にホール部分について比較的自由的なプランが可能になる。例えば、NHK のど自慢を可能にしたいという市民の願いがあるが、そのためには舞台の奥行きや楽屋を確保する必要があり、それに対応することが可能になる。
- ・ 既存の建物を一部再利用したということにより、建物としての記憶を残すことができる。

(4) ホール棟解体リファインのデメリット

ホール棟解体リファインの場合のデメリットは以下の通りである。

- ・ 既存の市民会館は、ホール棟と会議棟から成り立っているが、構造的には一体の建物である。また、耐震診断の結果、ホール棟を解体して会議棟が単独になった場合、補強改修が必要であることがすでに明らかになっている。
- ・ 建物としての構造を詳細に再調査し、柱や梁などを一部撤去した場合の構造的影響や補強の方法について検討する必要がある。
- ・ 会議棟の構造壁などは撤去できないため、部屋の自由度は高くない。
- ・ コスト的には決して有利にはならない。むしろ、新築よりも高くなる可能性が大である。

3-2. 全面改修+増築 (C 案) について

(1) 全面改修+増築の条件

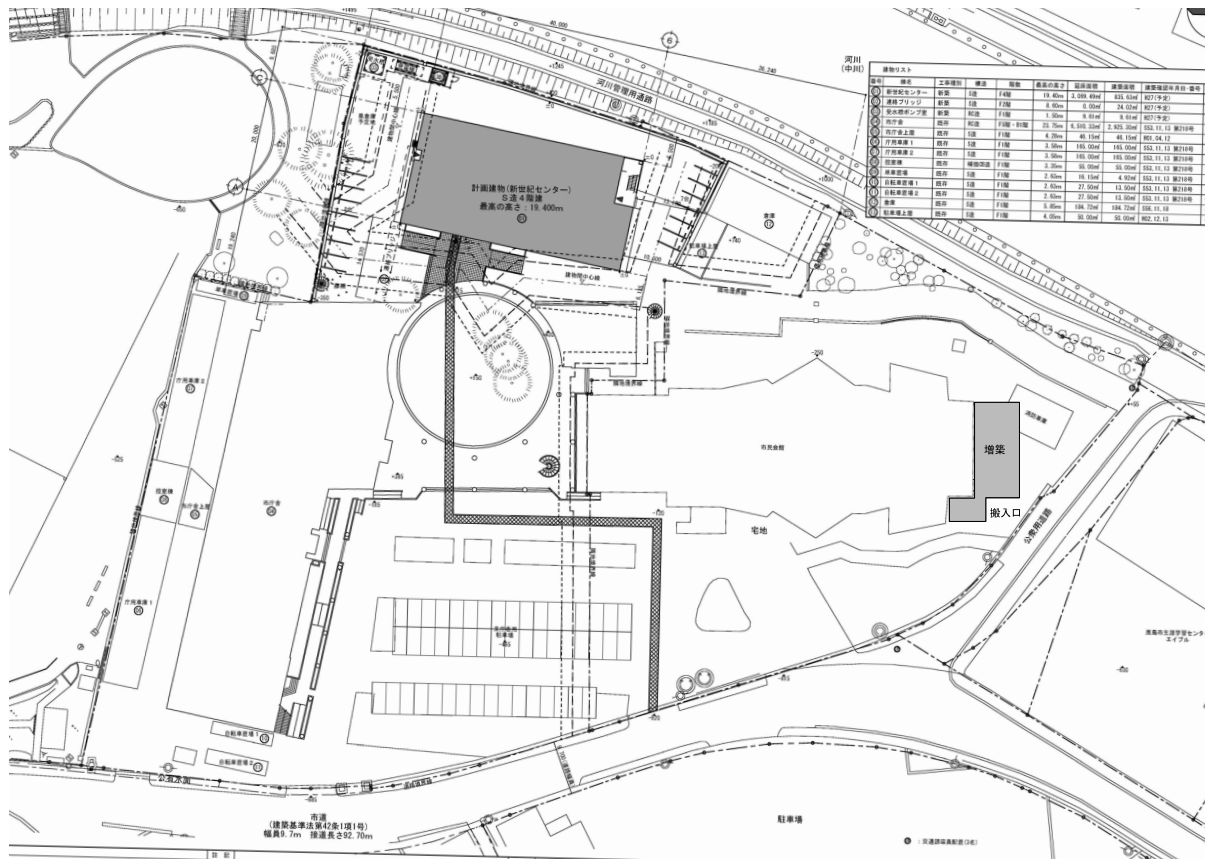
本建物は、階数 3 以上かつ 5,000 m²以上の集会場、公会堂で旧耐震建築物に該当するため、耐震改修促進法における耐震診断義務付け対象建築物に属する。かかる中、すでに耐震診断を行っており、その結果は以下の通りである。

- ・ 全体一棟は 3 階、2 階、1 階各階 X 方向、Y 方向共強度抵抗型であり、各階共耐力も十分にあるので、耐震判定指標値 (Iso=0.75、Cru・S_D=0.375) を満足している。
- ・ ホール棟も 3 階、2 階、1 階各階 X 方向、Y 方向共強度抵抗型であり、各階共耐力も十分にあるので、耐震判定指標値を満足している。
- ・ 会議室等棟は 3 階、2 階、1 階各階 X 方向、Y 方向共強度抵抗型であるが、X 方向 2 階、1 階については耐力が不足して耐震判定指標値を満足していない。X 方向 3 階、Y 方向 3 階、2 階、1 階については、体力もあり耐震判定指標値を満足している。

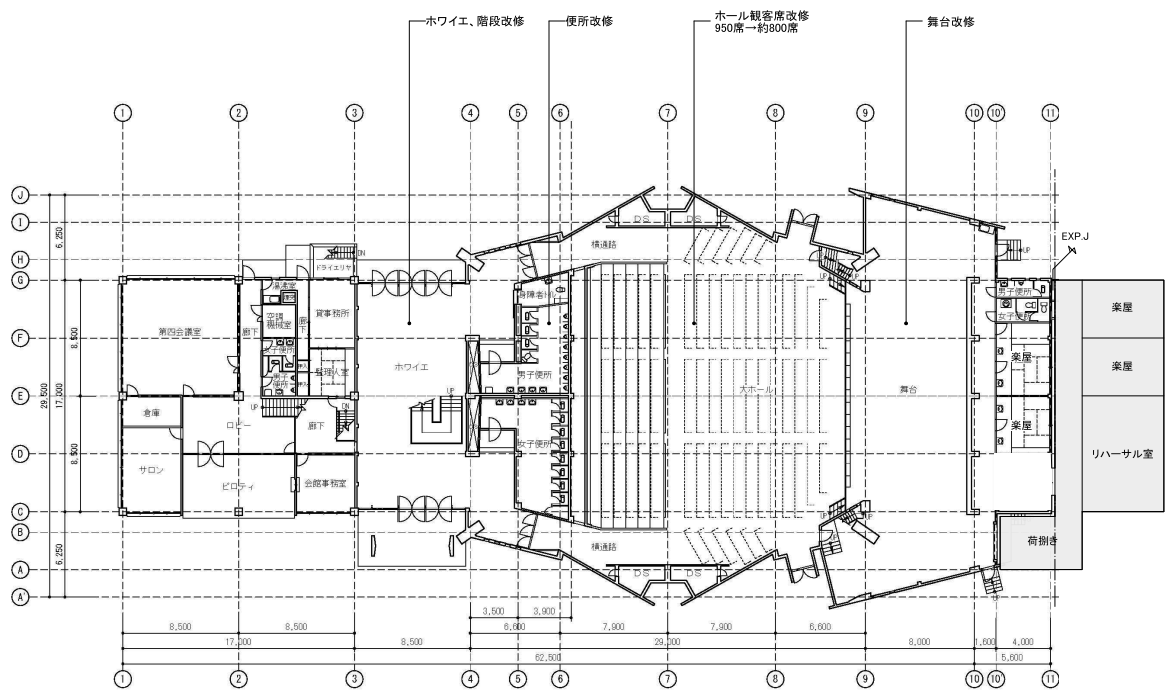
したがって、全体一棟を改修するのであれば、基本的に大規模な耐震改修は必要ないと言える。

(2) 全面改修+増築の場合のプランイメージ

全面改修+増築の場合のプランイメージを図 3-2 に示す。面積は表 3-1 の通りである。



a) 配置図



b) 平面図

図 3-2 全面改修+増築 (C 案) の場合のイメージプラン

(3) 全面改修+増築のメリット

全面改修+増築の場合のメリットは、以下のようである。

- ・ 建物構造をほぼそのまま生かすことができる。
- ・ コストを抑えることができる。

(4) 全面改修+増築のデメリット

全面改修+増築の場合のデメリットは以下の通りである。

- ・ 柱や構造壁を撤去することができないため、利用の仕方が限定される。
- ・ 部屋の自由度は高くなく、完成後の利用度が限定される。
- ・ ホールの舞台を広げることについても、構造的な限界がある。
- ・ ホワイエの広さを広げることはできない。耐震補強でむしろ狭くなる可能性もある。

3-3. 改築あるいは新築（A案）との比較

(1) 改築あるいは新築の条件

改築あるいは新築については、まず、第2種住居地域に建替えることの整理をする必要がある。これまでの経緯から言えば、市民会館がS41年に建設された後、S47年に現在の用途区域が設定されて鹿島市民会館は既存不適格になった。その後、エイブルを建築するに当たり、確認申請時の建物配置、敷地境界、既存不適格建物（建築基準法第48条第6項但し書）を付して公聴会・建築審査会が開催されて、建築審査会の同意を経て知事の許可を得ることができた。

一方で、2016年度に改訂された鹿島市都市計画マスタープランにおいて、本中川エリアは公共公益地として位置付けられ、市民間の交流の中心となるコミュニティ施設を形成し、新世紀センターや市民会館等の都市機能の充実を図るとしている。将来の集約された機能性の高い市街地整備のために、近隣商業も含めた都市機能の誘導が期待される。

したがって、今回の計画にあたっては、大きく、既存建物の改築で扱う場合とエイブルとの一体的な整備を行う場合がある。後者においては、用途地域の適切な見直しを行って一体的整備を行う場合と、知事の許可を得てエイブルと一体的に整備する場合を想定することができる。すなわち3通りの場合があるが、各々条件がある。以下、3通りの場合の条件を示す。

既存建物の改築とする場合：

- ・ 用途地域上の既存不適格の問題から、敷地をはみ出して建てることできない。すなわち、現状の敷地内での建築にしなければならない。
- ・ 全体だけでなく、ホール部分と会議部分のそれぞれで現状の1.2倍までしか建築できない。すなわち、劇場部分の面積が現在1473.703m²なので、その1.2倍の1767.6m²が上限となる。
- ・ エイブルとの間の公衆用道路等の使い方は今まで通りとなる。
- ・ エイブルと渡り廊下でつなぐことはできない。

都市計画で用途地域の変更をして一体整備を行う場合：

- ・ 用途地域変更のための手続き（都市計画審議会等）を踏む必要がある。
- ・ 立地適正化の議論を踏まえ、近隣商業地域もしくは準工業地域への用途変更が可能かを検討する必要がある。
- ・ 用途地域変更を前提に設計を進める必要がある。
- ・ 敷地を広くすることができる。
- ・ エイブルとの接続が可能になる。
- ・ 新世紀センターからの車の動線を確保する必要がある。

知事の許可を得て一体整備を行う場合：

- ・ 建築審査会の同意を経て知事の許可を得る必要がある。
- ・ 事前協議と設計業務を同時に進めて、建築審査会に申請する。
- ・ 敷地を広くすることができる。
- ・ エイブルとの接続が可能になる。
- ・ 新世紀センターからの車の動線を確保する必要がある。

(2) 比較表

上記の条件によるところはあるが、案 A（改築または新築）、案 B（ホール棟解体リファイン）、案 C（全面改修＋増築）を比較すると表 3-3 の通りである。

表 3-3 代替案の比較

	A 案 (改築あるいは新築)	B 案 (ホール棟解体リファイン)	C 案 (全面改修+増築)
経済性	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な建設コスト + 既設建物解体費 外構工事費が比較的多い 	<ul style="list-style-type: none"> ホールの一般的な建設コスト + 既設建物解体費 既設改修部分の壁撤去が発生すると補強費増 (機能性を追求すればコストアップとなる) 	<ul style="list-style-type: none"> 構造躯体のみ既設使用、内装・設備は全面改修 既設改修部分の壁撤去が発生すると補強費増 (機能性を追求すればコストアップとなる)
	×	△	○
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ホール機能等最新の設備を採用できる 舞台への搬入経路、来客者の動線が整理できる エイブルとの連携を考慮した設計が可能 併設する施設を利用形態に合せた設計が可能 中央部に新世紀センターのアクセス動線が可能 前面にまとまった駐車スペースが確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> ホール機能等最新の設備を採用できる エイブルとの間に距離があり連携取り難い。 市庁舎等と接近しすぎて空間に余裕がない。 新世紀センター車輛動線とホール搬入動線が重なる。 	<ul style="list-style-type: none"> 舞台、客席のスペースに制約がある エイブルとの間に距離があり連携取り難い。 ロビー、ホワイエのスペースが狭い。 新世紀センター車輛動線とホール搬入動線が重なる。
	○	△	×
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> 現行法に即した耐震設計 避難施設としての耐震強度アップが可能 最新の設備機器等の採用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ホールは現行法 事務棟は耐震診断で判定指標値を満足しているもの一部で耐力が不足している部分もある。 機能性を得るためにRC壁を撤去すると耐力低下となる 	<ul style="list-style-type: none"> 全体的に耐震診断で判定指標値を満足しているもの一部で耐力が不足している部分もある。 ホール棟ではコンクリートの中性化の進行がみられる。 既存利用できるのは構造躯体のみで、内装・設備はすべて改修
	○	△	×
利用性	<ul style="list-style-type: none"> 市のシンボルとしての施設として期待される。 機能的な施設となることで文化的な発展が期待できる。 エイブルとの連携、併設する施設の利用など、複数の催事を同時に対応可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> ホールが新しくなった割にエイブルとの連携がとれず、中途半端感は否めない。 エイブルとの連携がとれず、催事が限定される 	<ul style="list-style-type: none"> 築50年の市民ホールを全面改修して利用するケースはあまりないと思われる。 エイブルとの連携がとれず、催事が限定される
	○	×	×
総評	<p>市民センターとして、文化、交流、防災など現状に合せた設計とすることで、市民の利用の活性化が期待できる。</p> <p>コスト面では改修2案より若干高くなるが、他施設との合築により補助金の利用が期待できる。</p>	<p>ホール単体としての機能は確保されるが、エイブルや事務棟改修部との連携は限定される。</p> <p>ホール部分に大半のコストを投入したにもかかわらず、利用面ではかなり限定される。</p>	<p>一番のメリットは経済性であるが、構造躯体を一切撤去しない計画では、市民ホールとしての機能性には限界がある。</p> <p>機能性を確保するためのRC壁撤去による耐力低下は補強費が増大する可能性がある。</p>
	○	×	×

(3) 比較結果からみた結論

以上を踏まえ、委員会で議論した結果、ホールとしての長期的な安全性、建物としての機能性、エイブルとの利活用上の差別化と一体的利用のしやすさなどから、案 A の改築または新築を採用するべきであるという結論になった。

4. 類似公共施設との合築による複合化の検討

4-1. 公共施設等の適正管理に係る地方債措置について

総務省は、平成29年、公共施設等の集約化・複合化、老朽化対策等を推進し、その適正配置を図るため、現行の公共施設等最適化事業債等を再編し、長寿命化対策、コンパクトシティの推進(立地適正化)及び熊本地震の被害状況を踏まえた庁舎機能の確保(市町村役場機能緊急保全)に係る事業を追加するなど内容を拡充した「公共施設等適正管理推進事業債(仮称)」を創設した(地方財政計画に計上予定の「公共施設等適正管理推進事業費」3,500億円に対応)。

本制度の期間は平成29年度から平成33年度までであり、特に今回対象となる集約化・複合化事業については、対象事業が延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業〈充当率等〉であり、充当率は90%、交付税算入率は50%である。また、個別施設計画に位置付けられた事業が対象となるため、鹿島市が個別施設計画を作成する必要がある。

4-2. 鹿島市民会館の位置づけと類似施設の状況

(1) 鹿島市民会館の位置付け

鹿島市市民会館は、公民館・コミュニティセンター等に位置付けられる。

(2) 今回の事業では取り扱うことができない類似施設

鹿島市の関連部署で検討した結果、現時点で、今回の事業で合築対象として取り扱うことができない類似施設は以下の通りであった。

- ・ 教育集会所、同和教育集会所：同和地区関係が利用中
- ・ 市民交流プラザ：商業施設の一部を3年前から市で所有
- ・ のごみふれあい学習館：能古見地区の公民館
- ・ 黒仁田集会所：消防車庫と小さな行政区の公民館

その他、鹿島市には、84行政区が所有する公民館、それとは別に鹿島市を6地区に分けた鹿島市所有の公民館があり、これらは対象とすることが難しい。

(3) 検討対象施設

- ・ 農村婦人の家（農林水産課と協議結果）

本来の施設の目的が終了したものとして建設時の補助金を返還している。設置条例も廃止され議会等でも説明がされている。3年前に【海道しるべ】という農産加工・新商品開発、相互交流の施設が完成したこともあり、機能的に残す必要はないが、放課後児童クラブで活用する方針になっており、建物が残っている。

以上より、結論としては今回の合築にそぐわない。

- ・ 勤労者福祉センター

平和運動センターなど労働組合系の団体が使っている施設である。ここ5年くらいで廃止する

ことはない。今後の管理のありようについては商工観光課で検討している。諸団体との合意形成には時間がかかるため、難しい。

- ・ 民俗資料館

現在の利用頻度は高くないが、今後の活用を図る上でも集約化の対象として適当である。

4-3. 複合施設化の検討

(1) 民俗資料館の面積

民俗資料館の面積は 165 m²であり、展示室ならびに倉庫が主たる機能である。

(2) 合築後の面積

単純に面積を合わせると、

$$\text{現市民会館 } 2,519 \text{ m}^2 + \text{民俗資料館 } 165 \text{ m}^2 = 2,684 \text{ m}^2$$

となる。そこから、少なくとも集約後の施設の総面積が減少する必要がある。

(3) 合築後の面積の上限

以上のことを考慮し、また、面積としての若干の余裕を確保すると、新複合施設（市民会館＋民俗資料館）の延べ面積の上限は 2,650 m²程度である。

5. 見直し計画（案）

5-1. 敷地条件

（1）敷地概要

今回の見直しでは、A案（改築もしくは新築）における議論に基づき、①改築案（現行敷地）と②エイブルとの一体化案（公衆用道路の廃止）（以下、一体化案）についての両面から検討した。ただし、②の場合、前述したように、都市計画の変更もしくは知事の許可が必要がある。

（2）敷地内における法的制限

敷地内における法的制限を図5-1,2に示す。図5-1は①の改築案の場合であり、図5-2は②の一体化案の場合である。

① 改築案の場合

法的課題の概略は以下の通りである。

1. 建築可能面積

- ・ 新世紀センター増築申請時の敷地で設計を行う。
- ・ 既設市民会館床面積の1.2倍を超えない。ホール部分自体も1.2倍を超えてはならない。

2. 他の建物との接続

- ・ エイブルは既設市民会館の敷地外なので接続はできない。

3. 日影規制

- ・ 5mライン／5時間。10mライン／3時間。高さの調整の必要がある。
- ・ 中川沿いの新世紀センターアクセス通路の市民会館敷地であることの確認。

4. 延焼ライン

- ・ 隣接する既設建物の改修が発生しないかを検討する必要がある。

② 一体化案の場合

法的課題の概略は以下の通りである。

1. 建築可能面積

- ・ 用途変更もしくは知事の許可が必要。面積の上限は容積率による。
- ・ 公衆用道路の廃止を行い、新世紀センターのアクセス通路を確保する。

2. 他の建物との接続

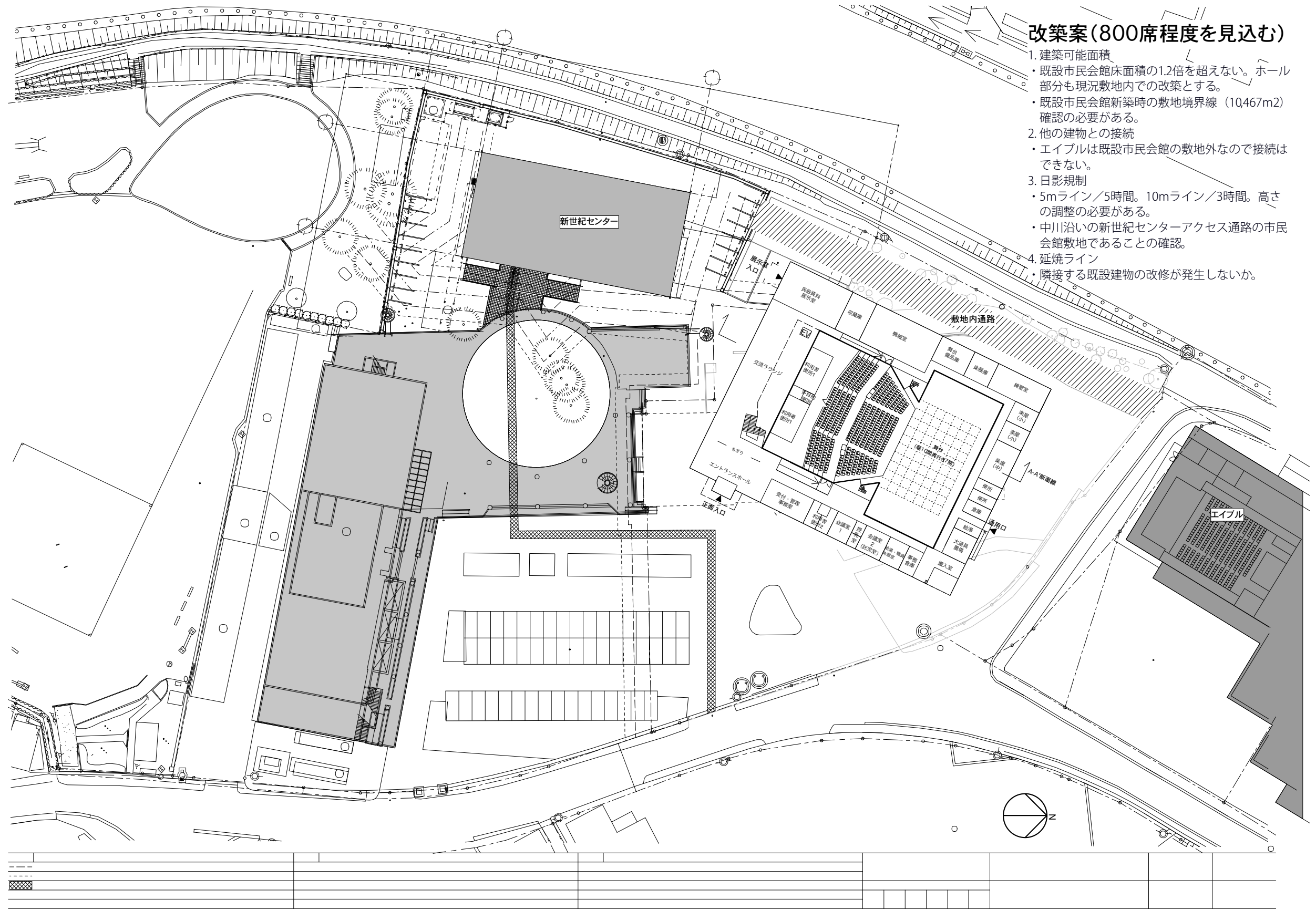
- ・ エイブルとの接続は可能になるが、構造的な配慮が必要。

3. 日影規制

- ・ 5mライン／5時間。10mライン／3時間。高さの調整の必要がある。

4. 延焼ライン

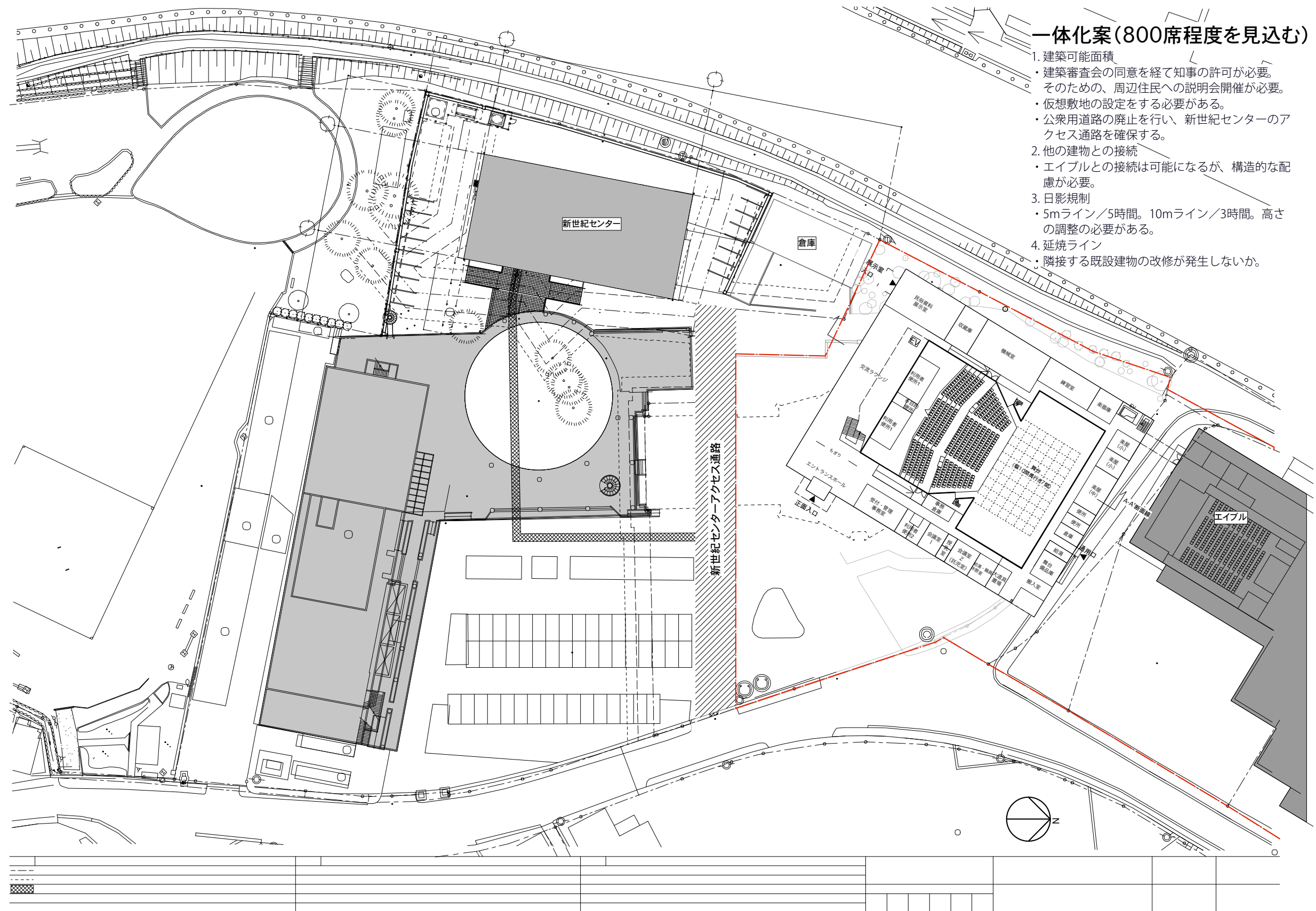
- ・ 隣接する既設建物の改修が発生しないかを検討する必要がある。



改築案(800席程度を見込む)

1. 建築可能面積
 - ・ 既設市民会館床面積の1.2倍を超えない。ホール部分も現況敷地内での改築とする。
 - ・ 既設市民会館新築時の敷地境界線 (10,467m²) 確認の必要がある。
2. 他の建物との接続
 - ・ エイブルは既設市民会館の敷地外なので接続はできない。
3. 日影規制
 - ・ 5mライン/5時間。10mライン/3時間。高さの調整の必要がある。
 - ・ 中川沿いの新世紀センターアクセス通路の市民会館敷地であることの確認。
4. 延焼ライン
 - ・ 隣接する既設建物の改修が発生しないか。

図 5-1 改築案における建物配置と法的課題



一体化案(800席程度を見込む)

1. 建築可能面積
 - ・建築審査会の同意を経て知事の許可が必要。そのため、周辺住民への説明会開催が必要。
 - ・仮想敷地の設定をする必要がある。
 - ・公衆用道路の廃止を行い、新世紀センターのアクセス通路を確保する。
2. 他の建物との接続
 - ・エイブルとの接続は可能になるが、構造的な配慮が必要。
3. 日影規制
 - ・5mライン/5時間。10mライン/3時間。高さの調整の必要がある。
4. 延焼ライン
 - ・隣接する既設建物の改修が発生しないか。

図 5-2 一体化案の配置図と法的課題

5-2. 必要機能

(1) 前回計画での要求機能

前回の計画では、社会資本整備総合交付金が活用できると考え、防災も含めた最大の機能を入れて計画をしていた。

ホール部分については、2階に上げて客席を850席確保するものにした。また、舞台の大きさは14m×30m、舞台裏は大会議室（楽屋室）やアートラウンジ、リハーサル室（防音）、洗濯・乾燥機室なども設けた。

1階には、市民の発表の場としての多目的ホールを設けた他、防災関係で防災支援室や防災サポータルームを設けた。これは、新世紀センターが行政としての防災機能であるのに対して、市民ボランティアからみた防災機能を入れた結果である（表3-1参照）。

なお、便所は需要があり、ホールでのイベント時でも他の利用があることが想定されるため、多くの利用客があっても対応できるように極力多く確保することが望まれている。

(2) 前回計画から削減できる機能

全体的に、面積をおおむね半分にする必要がある。その中で、前回の計画で優先順位の低いものから削減した。

まず、防災関係は削除する。また、多目的ホールは、民俗資料館との合築で設けるスペースが使えるものと考え、削除する。次に、ホールの客席は750～800席強を確保できればよいものとする。舞台の大きさは、NHKののど自慢が招致できるくらいの規模を確保する。舞台裏については、楽屋（中）を可動間仕切りで区切れるようにし、大部屋は削除する。その他、リハーサル室は削除するが、練習室（防音）は確保する。シャワー室は楽屋の中に設けるものとする。

(3) 面積表

以上の結果を反映させた改築案と一体化案各々の面積票を表5-1、表5-2に示す。なお、増築案の方がエイブルとの接続部分があるため面積が若干増になる。

表 5-1 改築案面積表

改築案 (座席数800席程度)					
延べ床面積 2650㎡程度 (現市民会館2519㎡ + 現民俗資料館165㎡を合築(2,684㎡))					
部門	室名	設置階	床面積	備考	
管理事務部門	共用部門				
		エントランスホール	1階	110	■必要最低限の面積に抑える
		交流ラウンジ	1階	317	■奥にある民俗資料展示室との一体的な利用に配慮 (公演時はホワイエとしての利用も加味する)
		利用者便所1	1階	25	■来館者、会館職員の利用 ■多目的トイレの設置
		利用者便所2	1階	76	■交流ラウンジに隣接させ、公演時の利用に配慮する ■多目的トイレの設置
	管理事務部門	受付・管理事務室	1階	45	(受付カウンター、チケット販売の対応)
		小会議室1	1階	25	事務管理業務の会議室として利用
		小会議室2	1階	25	(託児室として利用)
		授乳室	1階	6	2ブース程度
		給湯・職員休憩室	1階	20	
		事務倉庫	1階	15	
	通路設備諸室	機械室	2階	108	■舞台・客席部分以外は個別空調方式で対応(室外機の屋上設置)し、機械室面積を削減する
		通路等	1階	98	
	民俗資料展示部門	民俗資料展示室	1階	102	■大型展示物の搬出入のしやすさ、交流ラウンジでの催し物との連携のしやすさを考慮して1階・交流ラウンジに隣接
		収蔵庫	1階	39	
管理事務部門 小計			1011	m2	
劇場部門	ホール部門 (舞台・客席関係)	舞台	1階	440	■主舞台 約10間(18.2)程度、奥行7間(奥行12.7m) ■袖舞台を含め間口30m×奥行14.5m
		客席	1~2階	560	■806席(車いす席4含む) ■前列部分は可動席とし、張り出し舞台の設置に対応
		親子室	2階	8	■1室 (6席)
	ホール部門 (ホワイエ関係)	ホワイエ(2階)	2階	40	(交流ラウンジを1階ホワイエとして利用)
	舞台裏部門 (楽屋関係)	楽屋(小)	1階	20	■1~3人/室での利用(主演級役者、指揮者、ソリスト) ■それぞれにシャワー室、トイレ含む
		楽屋(小)	1階	20	
		楽屋(中)	1階	40	■10人~/室での利用(助演者、楽団員、舞台技術者) ■中楽屋の境界部分を可動壁とし、大部屋としても利用できるようにする
		練習室	1階	55	■防音完備 ■楽屋(大部屋)の機能を兼用
		給湯室	1階	8	
		便所	1階	23	車いす利用者を考慮
		倉庫	1階	12	
	舞台裏部門 (技術関係)	調光・映写・音響室	3階	30	■舞台が見渡せる座席最後方中央に計画
		楽器庫	1階	25	ピアノなどの楽器専用保管庫
		舞台備品庫	1階	34	■道具備品、舞台照明機材、音響機材等の保管
		大道具置場	1階	25	
		搬入室	1階	52	■11tトラックでの搬出入に対応 ■雨天時でも支障の無い積み下ろしに配慮
	通路設備諸室	通路等	1~3階	228	
劇場部門 小計			1620	m2 < 1767.6m2 (既存劇場ホール部門1473.703m2) × 1.2	

延床面積合計 2631 m2

表 5-2 一体化案面積表（エイブルに接続）

エイブル一体化案（座席数800席程度）					
延べ床面積 2650㎡程度（現市民会館2519㎡+現民俗資料館165㎡を合築（2,684㎡））					
	室名	設置階	床面積	備考	
管理 事務 部門	共用部門	エントランスホール	1階	110	■必要最低限の面積に抑える
		交流ラウンジ	1階	316	■奥にある民俗資料展示室との一体的な利用に配慮（公演時はホワイエとしての利用も加味する）
		利用者便所	1階	25	■来館者、会館職員の利用
		利用者便所2	1階	76	■交流ラウンジに隣接させ、公演時の利用に配慮する ■多目的トイレの設置
	管理事務部門	受付・管理事務室	1階	45	（受付カウンター、チケット販売の対応）
		小会議室1	1階	25	事務管理業務の会議室として利用
		小会議室2	1階	25	（託児室として利用）
		授乳室	1階	6	2ブース程度
		給湯・職員休憩室	1階	20	
		事務倉庫	1階	15	
	通路設備諸室	機械室	2階	108	■舞台・客席部分以外は個別空調方式で対応（室外機の屋上設置）し、機械室面積を削減する
		通路等	1～2階	80	
	民俗資料展示部門	民俗資料展示室	1階	102	■大型展示物の搬出入のしやすさ、交流ラウンジでの催し物との連携のしやすさを考慮して1階・交流ラウンジに隣接
		収蔵庫	1階	39	
管理事務部門 小計			992	m2	
劇場 部門	ホール部門 （舞台・客席関係）	舞台	1階	440	■主舞台 約10間（18.2）程度、奥行7間（奥行12.7m） ■袖舞台を含め間口30m×奥行14.5m
		客席	1～2階	560	■806席（車いす席4含む）前から数列は可動席とし、張り出し舞台の設置に対応
		親子室	2階	8	■1室（6席）
	ホール部門 （ホワイエ関係）	ホワイエ（2階）	2階	45	（交流ラウンジを1階ホワイエとして利用）
	舞台裏部門 （楽屋関係）	楽屋（小）	1階	20	■1～3人/室での利用（主演級役者、指揮者、ソリスト） ■それぞれにシャワー室、トイレ含む
		楽屋（小）	1階	20	
		楽屋（中）	1階	40	■10人～/室での利用（助演者、楽団員、舞台技術者） ■中楽屋の境界部分を可動壁とし、大部屋としても利用できるようにする
		練習室	1階	55	■防音完備 ■楽屋（大部屋）の機能を兼用
		給湯室	1階	10	
		便所	1階	23	車いす利用者を考慮
	舞台裏部門 （技術関係）	倉庫	1階	12	
		調光・映写・音響室	3階	30	■舞台が見渡せる座席最後方中央に計画
		楽器庫	1階	25	ピアノなどの楽器専用保管庫
		舞台備品庫	1階	30	■道具備品、舞台照明機材、音響機材等の保管
大道具置場		1階	15		
通路設備諸室	搬入室	1階	52	■11tトラックでの搬出入に対応 ■雨天時でも支障の無い積み下ろしに配慮	
	通路等	1～3階	300		
劇場部門 小計			1685	m2<1767.6m2（既存劇場ホール部門1473.703m2）×1.2	
延床面積合計			2677	m2	

5-3. 計画（案）

（1）改築案

改築案の平面図、断面図を図 5-3 および図 5-4 に示す。

改築案では、現敷地内での建て替えになるため、配置図のようにエイブルから離して建てることになる。また、渡り廊下を設置することはできない。

（2）一体化案

一体化案の配置図を平面図、断面図、立面図を図 5-5、図 5-6 および図 5-7 に示す。

5-4. 法的課題

（1）都市計画における用途地域の変更

当該敷地は、都市計画区域内に存し、第二種住居地域、法 22 条地域内にある。したがって、用途地域上、敷地内での改築であれば既存不適格建築物の救済措置として建築できるが、劇場を建築することはできない。そのため、一体化案を実現するためには、前述したように用途地域を商業地域、近隣商業地域、準工業地域のいずれかに変更する必要がある。

用途地域変更のためには、佐賀県との事前協議、鹿島市都市計画審議会の開催、公聴会などの手続きが必要であり、早急に協議していかなければならない。また、そのための変更理由の整理が必要である。

（2）知事の許可

知事の許可を得るためには、建築審査会の同意を経る必要がある。建築審査会は、建築基準法に規定する同意及び第 94 条第 1 項の審査請求に対する裁決についての議決、並びに同法の施行に関する重要事項の調査審査及び関係行政機関に対する建議を行う。佐賀県建築審査会は、事務局は佐賀県県土整備部建築住宅課（Tel. 0952-25-7165）であるが、まず杵藤土木事務所に相談し、問題点を整理し直してから提出する必要がある。また、審査会の開催が年に数回で限られているため、早急に手続きを行う必要がある。

（3）日影規制

第二種住居地域にあるため、日影規制を受ける。そのため、日影規制によるチェックを行った。その結果を図 5-8 改築案日影図、図 5-9 増築案日影図に示す。

5-5. 代替案に対する評価

改築案と一体化案の 2 案の検討を踏まえ、委員会で 2 案のどちらがよいか、議論を行った。

鹿島市民会館の機能は基本的にエイブル（生涯学習センター）とは異なるものであるが、市民活動の相乗効果や様々な連動ならびに運営のしやすさなどを考えると、極力一体化していくことが望まれる。したがって、委員会としては、用途地域の変更もしくは知事の許可などのハードルはあるものの、一体化案が望ましいということになった。

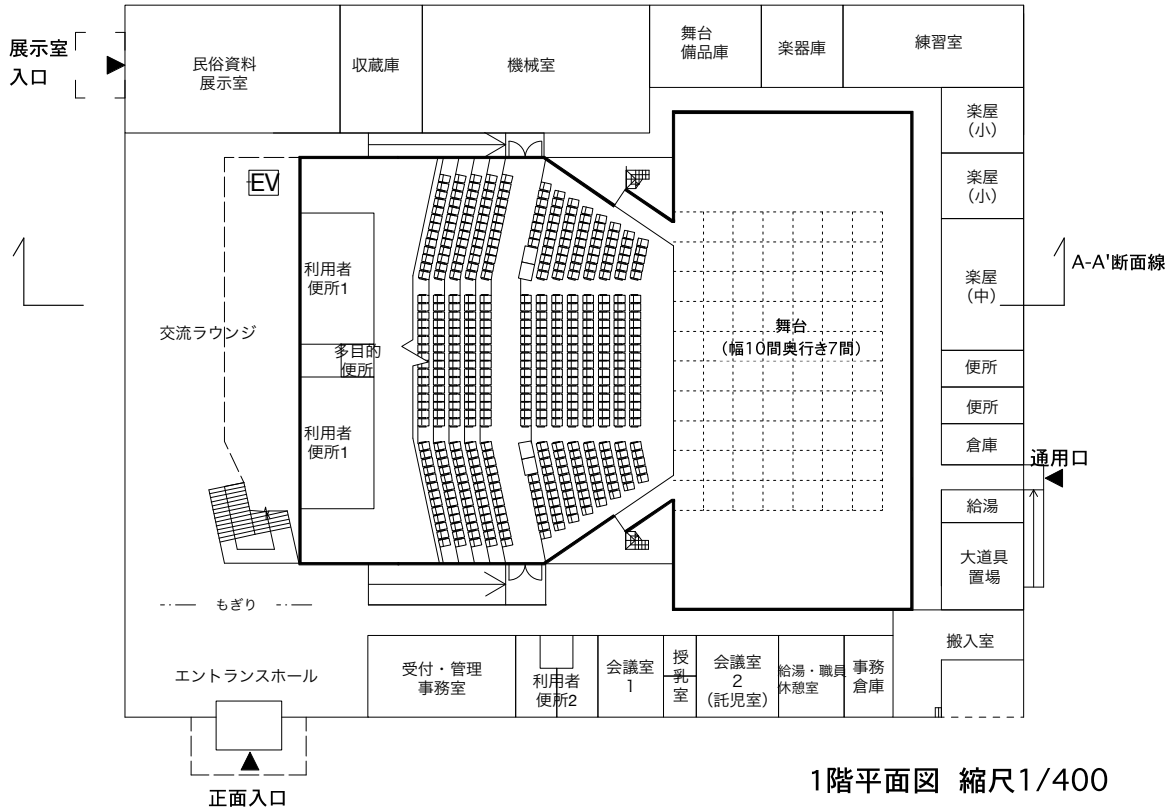
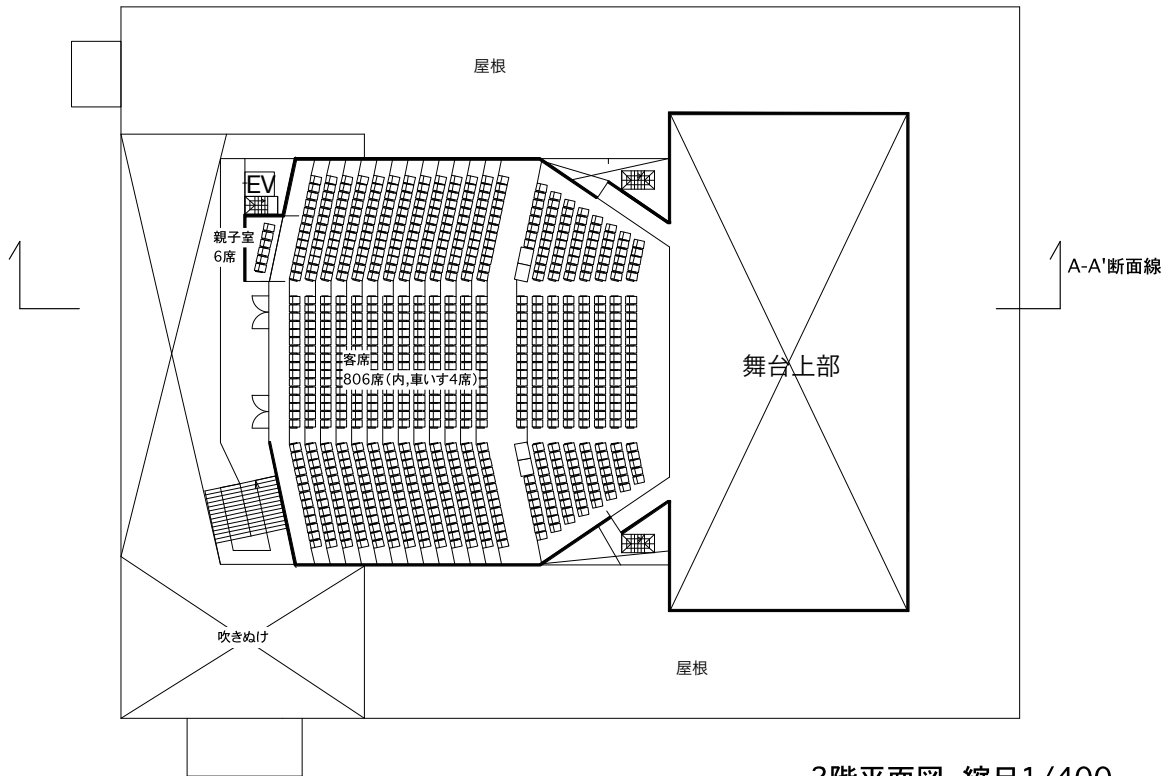
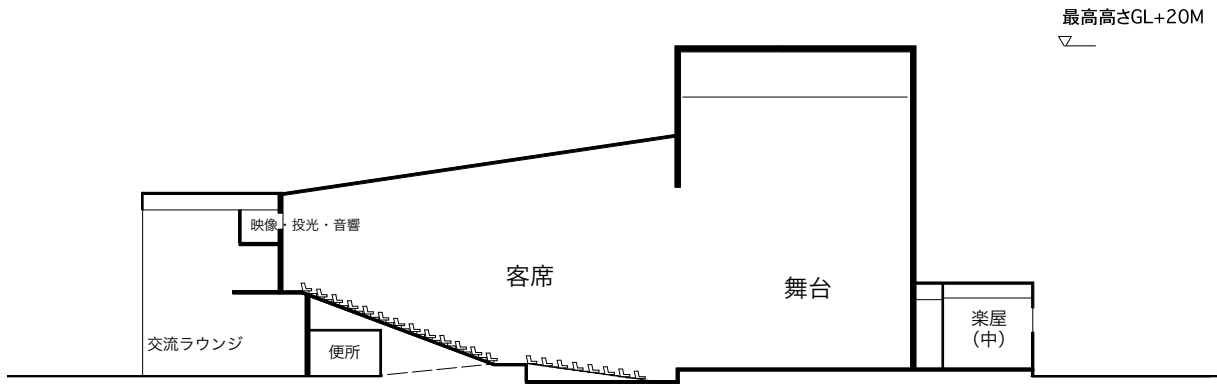
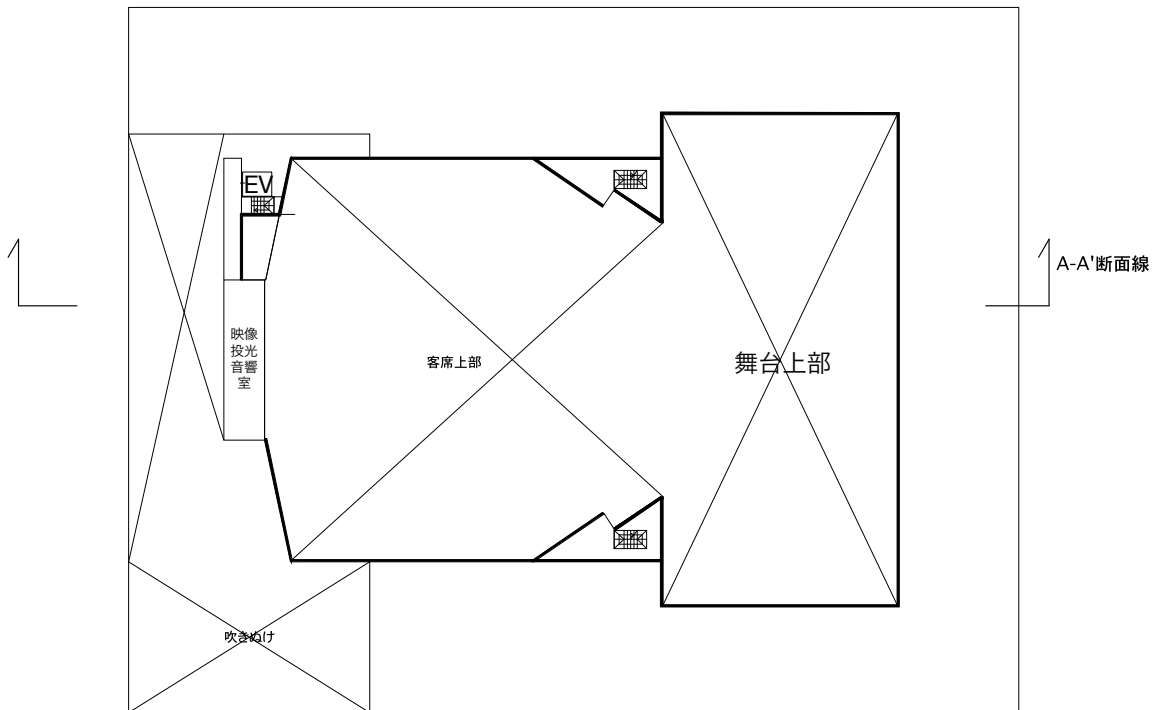


図5-3 改築案平面図(下:1階、上:2階)

改築案(座席数800席程度)



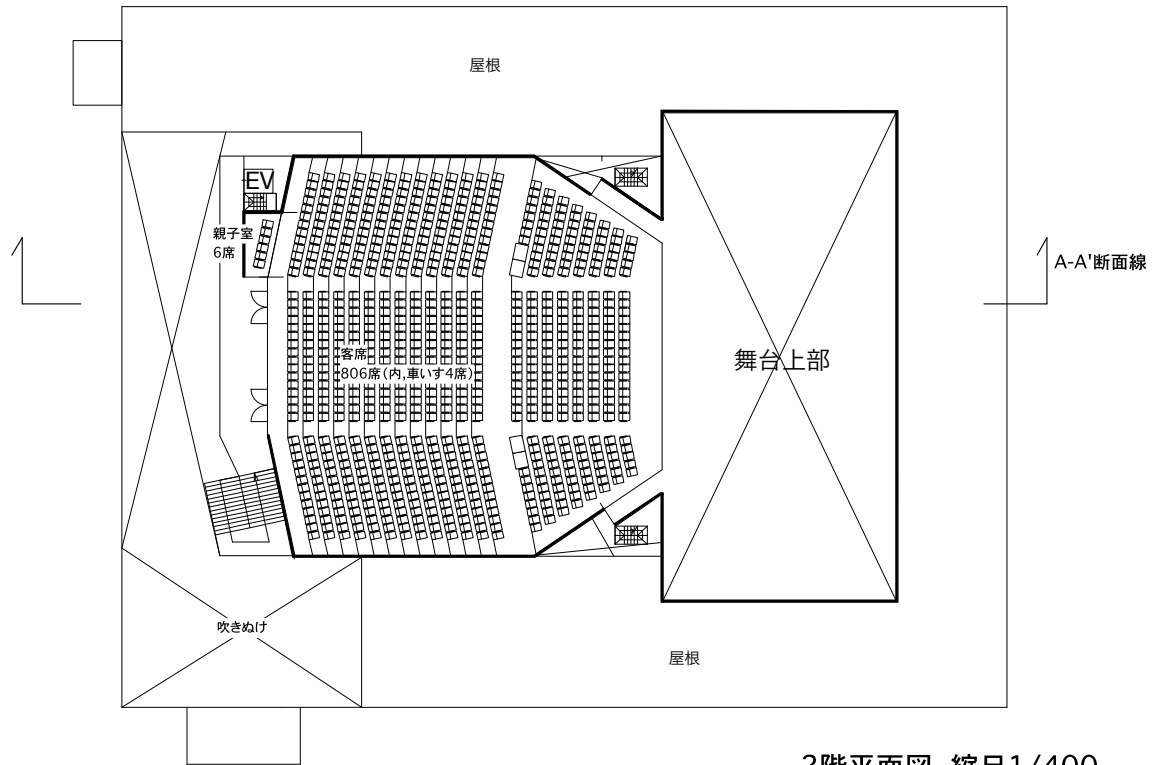
A-A'断面図 1:400



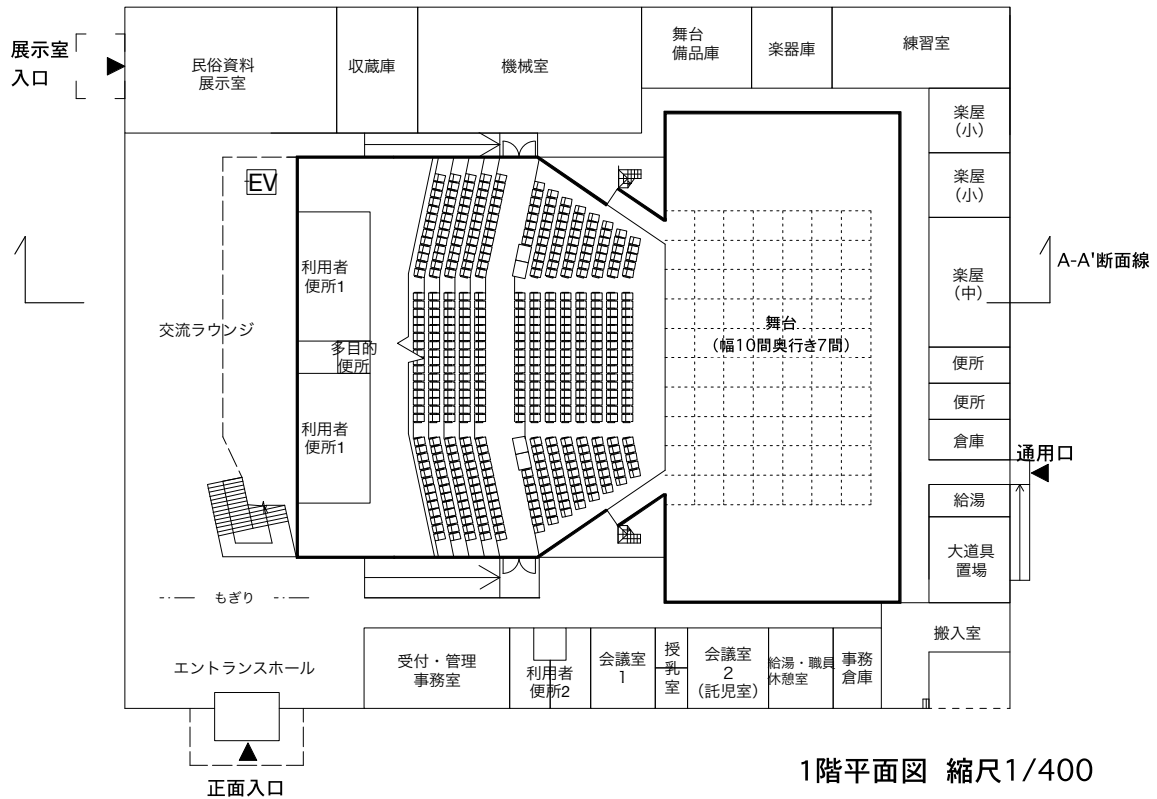
3階平面図 縮尺1/400

図 5-4 平面図 (下: 3階)、断面図 (上)

一体化案(座席数800席程度)



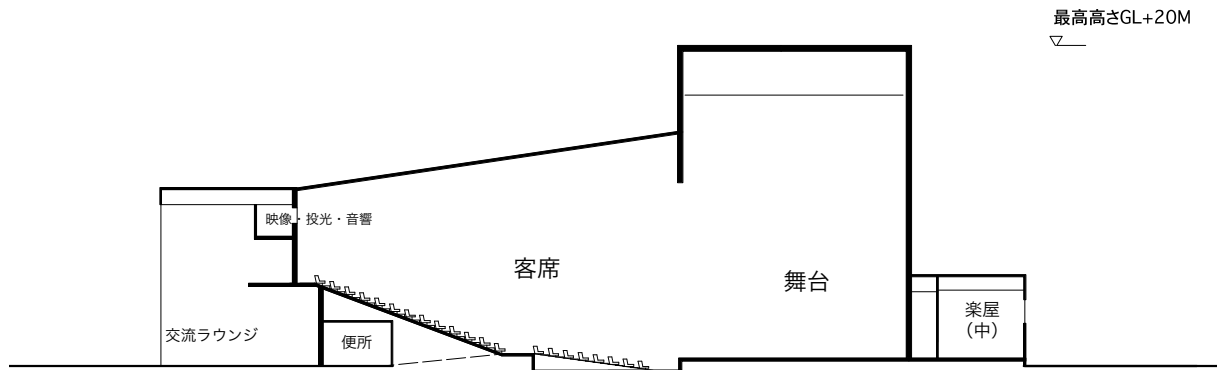
2階平面図 縮尺1/400



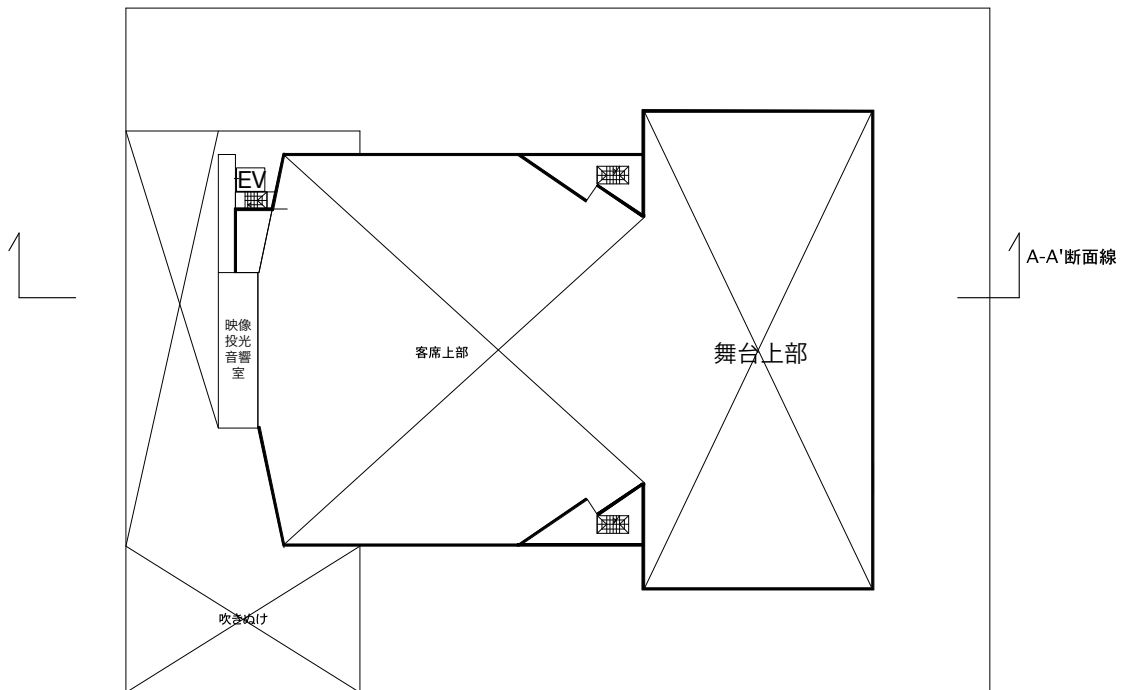
1階平面図 縮尺1/400

図 5-5 一体化案平面図 (下: 1階、上: 2階)

一体化案(座席数800席程度)

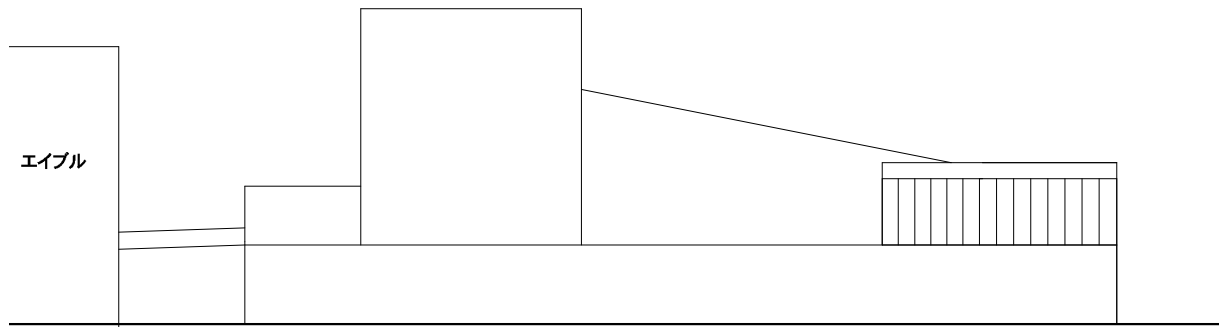


A-A'断面図 1:400

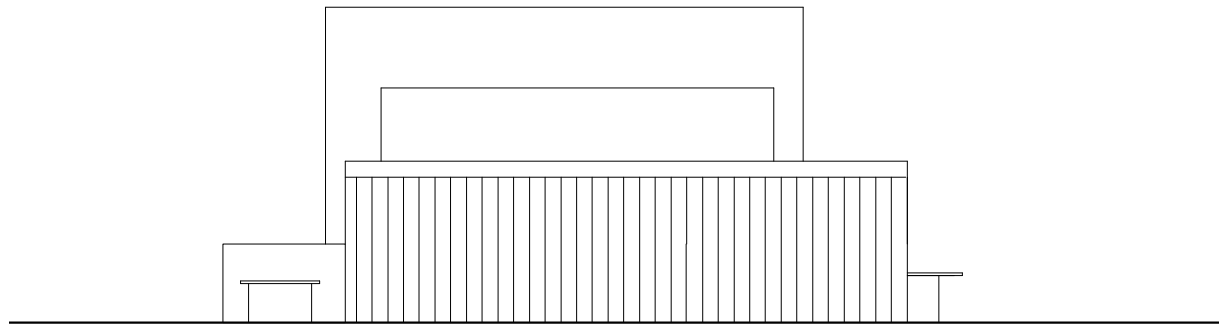


3階平面図 縮尺1/400

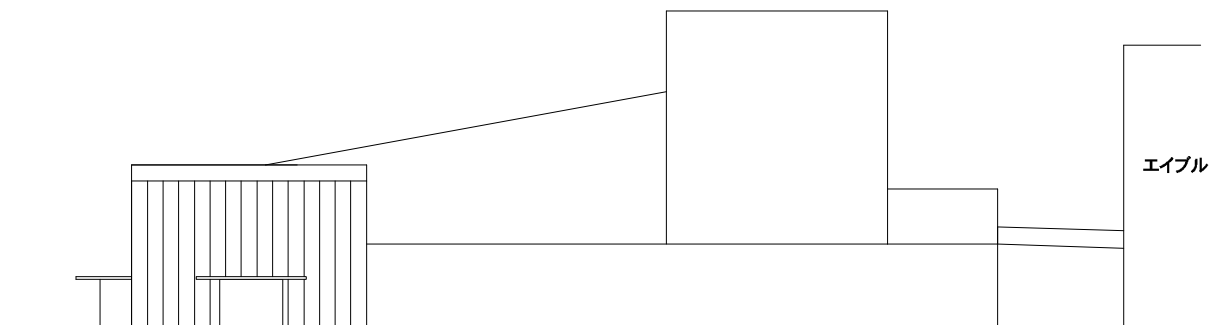
図 5-6 一体化案平面図 (下: 3階)、断面図 (上)



北西(中川側)立面図 1:400



南西(新世紀センター側)立面図 1:400



南東(正面玄関)立面図 1:400

図 5-7 一体化案立面図

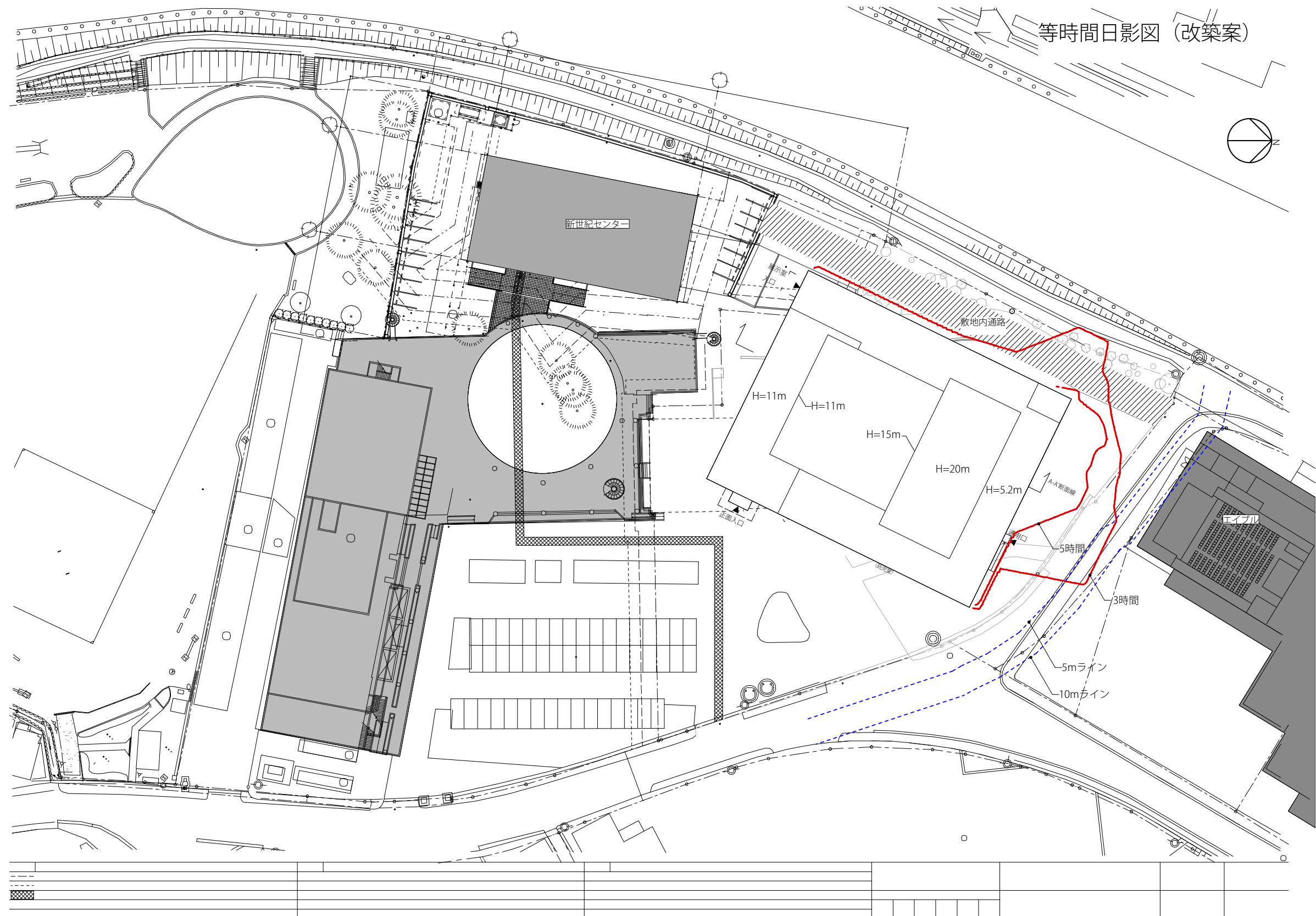


図 5-8 改築案日影図

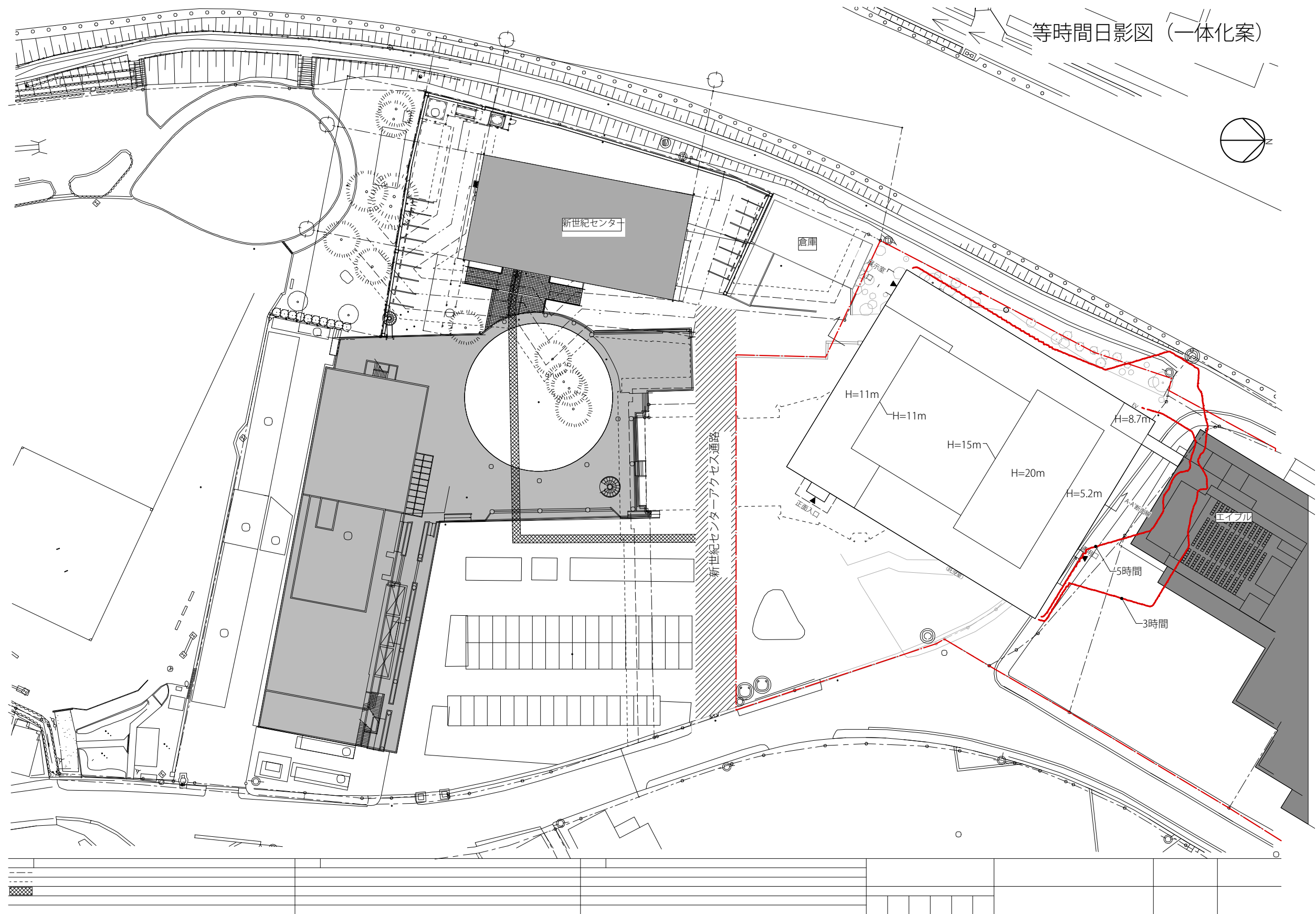


図 5-9 一体化案日影図

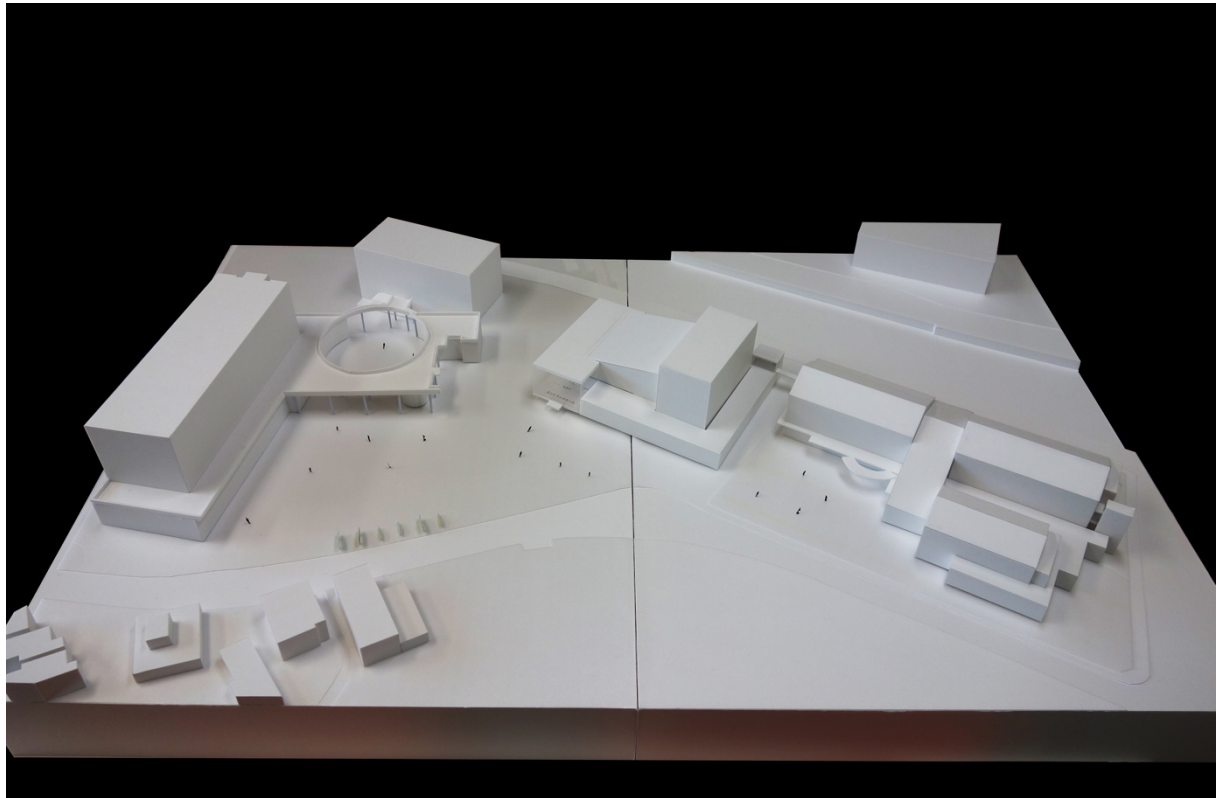


写真 5-1 構想建物模型写真（駐車場側からの鳥瞰）

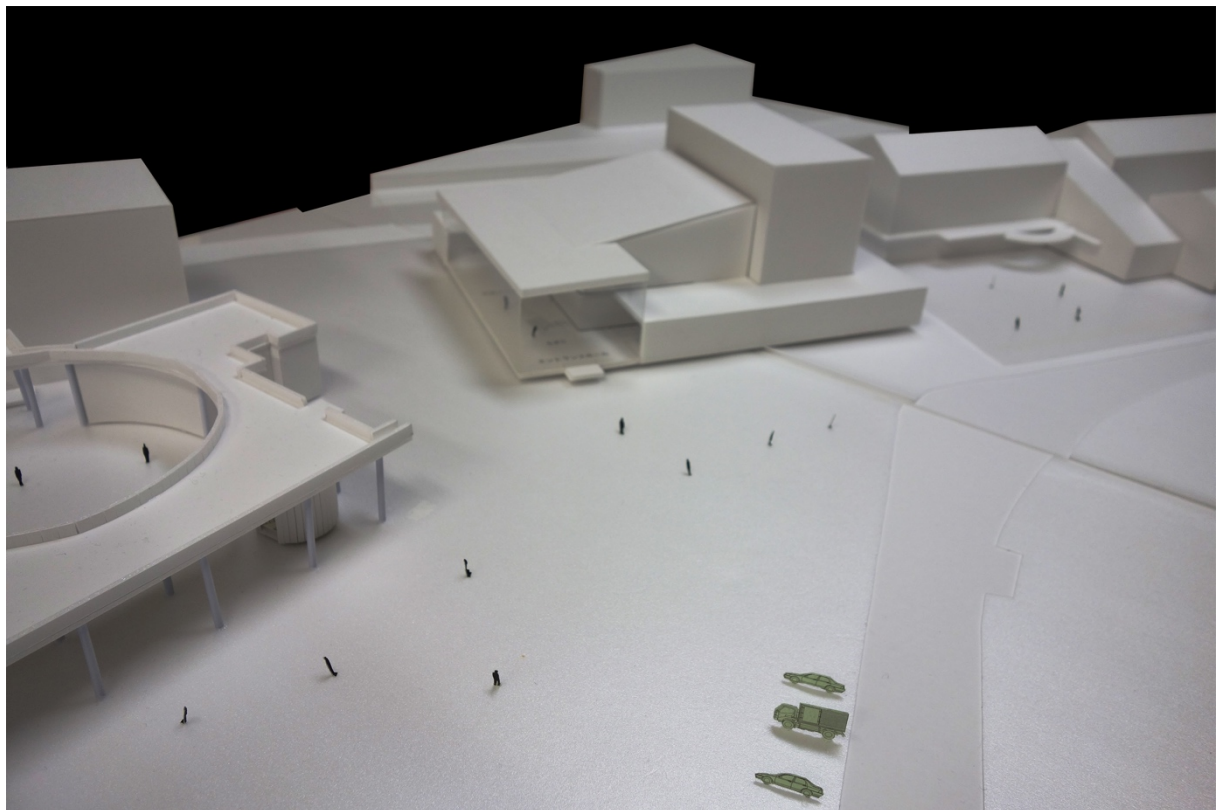


写真 5-2 構想建物模型写真（駐車場側からの鳥瞰）

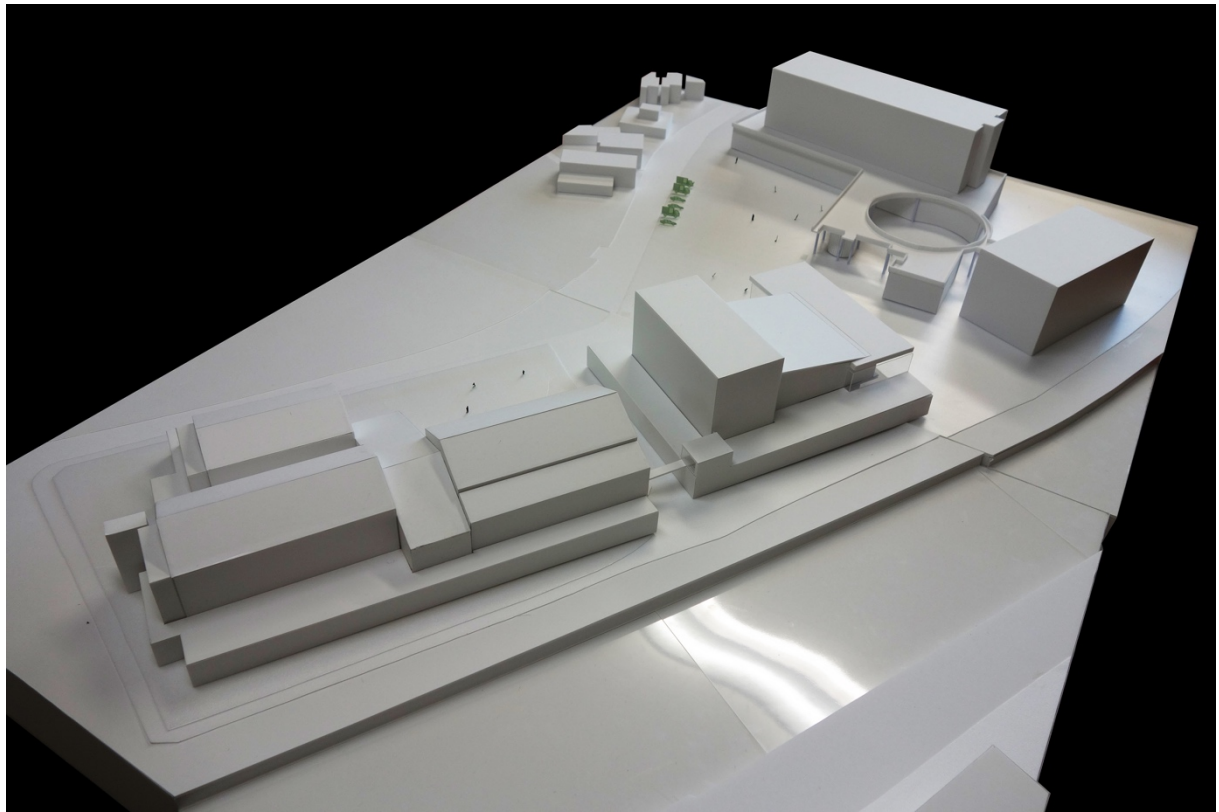


写真 5-3 構想建物模型写真（中川側からの鳥瞰）



写真 5-4 構想建物模型写真（エイブル駐車場側から）

6. 工事概算と今後の工程

6-1. 工事概算

以上の結果を下に、概算を試算した。その結果を表 6-1 に示す。解体費の想定は、地下部分もあるため見込みが難しいが、概ね、8 千万円程度であると想定している。また、建築費 19 億 1 千万、外構工事費 3000 万円として、概算総工費で約 20 億 2 千万円程度（税別）と見積もった。ただし、近年の工事費の高騰を見込んで試算しているが、変動が激しいため、あくまでも概算であることを留意する必要がある。

表 6-1 鹿島市民会館改築計画 全体コスト（税別）

(千円)

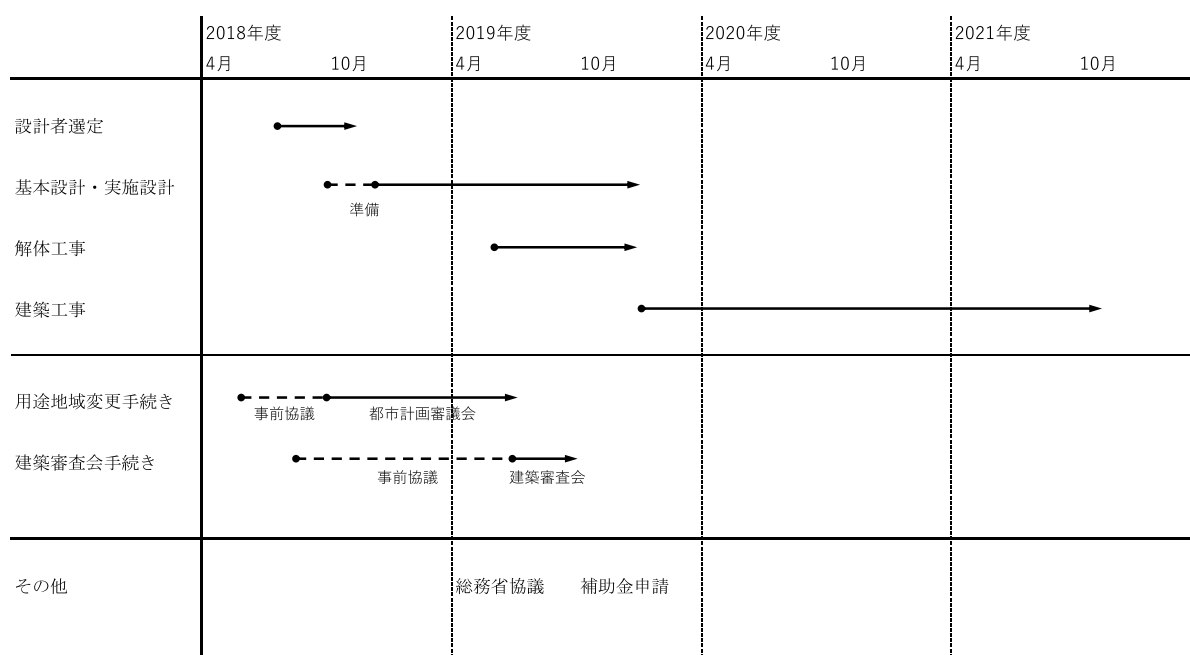
	項目	面積		坪単価 (千円)	計 (千円)	備考
		m ²	坪			
1	解体費	2519.70	762.21	100	76,220	一般的なRC造解体費 60千円/坪
					↓	ホール部分高さ割増 ×1.5
					80,000	安全対策割増 ×1.1
2	建築費	2655.00	803.14			
	・建築			1840	1,477,773	舞台設備含む
	・電気			230	184,722	全体工事費約10%
	・設備			310	248,973	全体工事費約13%
	計				1,911,467	707千円/m ²
					↓	2340千円/坪
					1,910,000	
3	外構工事	3000.00	907.50		30,000	駐車場、植栽等
						10千円/m ²
						市庁舎前駐車場は含まない
4	合計				2,020,000	(税別)

6-2. 今後の工程（案）

今後の工程について、表 6-2 に示す。

設計者選定後、基本設計・実施設計を行い、「公共施設等適正管理推進事業債(仮称)」などの申請を速やかに行い、2021年度内の工事完了を目指す。現時点では1年9ヶ月程度の工事期間としているが、高度な仕様の建物なので、基本設計・実施設計に十分な時間をかけることが望ましく、かつ工事期間はできれば2年程度を確保したい。そのため、都市計画新議会での用途変更の手続きなどを含めて、市でできることに早急に取り掛かることが望まれる。

表 6-2 今後の工程（案）



資料： 鹿島市民会館建設検討委員会 委員リスト

【敬称略】

番号	H25 研究会 選出組織	H25 研究会 役職	H26 検討委員会 選出組織 役職	氏名	H26 検討委 員会 役職
	(H25 研究会推薦団体)				
1	鹿島市観光協会	座長 班チーフ	代表理事	ナカムラ ユウイチロウ 中村 雄一郎	座長
2	鹿島市区長会	—	会長	ミヤザキ ケンジ 宮崎 憲治	副座長
3	鹿島ライオンズクラブ	班サブチーフ	直前会長	ニシムラ オサム 西村 宰	団体代表
4	フォーラム鹿島	班サブチーフ	代表世話人	サカモト テツヤ 坂本 鉄也	団体代表
5	鹿島商工会議所	女性代表	商工会議所女性会 会長	ミネマツ ヒロコ 峰松 浩子	女性代表
	(H25 研究会公募委員)				
6	公募委員	公募代表		ナカヤマ ヒロシ 中山 博	公募代表
7	公募委員	公募代表		ヤマグチ フミヨシ 山口 文吉	公募代表
	(学識経験者)				
8	佐賀大学	コーディネーター	佐賀大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授(1級建築士)	ミシマ ノブオ 三島 伸雄	コーディネーター

【敬称略】

番号	H26 検討委員会 選出組織	—	H26 検討委員会 選出組織役職	氏名	—
	(市長が特に必要と認める者)				
9	一般財団法人 鹿島市民立 生涯学習・文化振興財団		事務局長	フジイ ミカ 藤井 美佳	
	(鹿島市)				
10	鹿島市		旧 鹿島市 総務課 嘱託職員(1級建築士)	クワハラ ヒデキ 桑原 秀樹	

(市役所関係部署)

	(総務部)	総務課		総務課
		企画財政課		企画財政課
	(建設環境部)	都市建設課		都市建設課
	(教育委員会)	生涯学習課		生涯学習課

(佐賀大学共同研究)

	佐賀大学	共同研究者	工学系研究科・助教 (一級建築士)	フチカミ タカユキ 淵上 貴由樹	
	(有)FED.Office	外注	一級建築士	イヌマル オサム 犬丸 統	