

Pacific
Consultants

Producing
The Future™

旧都城市民会館 今後のあり方検討業務

報告書・概要版

パシフィックコンサルタンツ株式会社

都城市民会館の評価

① 概要

- 旧都城市民会館は、宮崎県南西部を代表する文化ホールとして、建築家・菊竹清訓（きくたけ きよのり）により、メタボリズム※理論により設計され、1966年に竣工された。

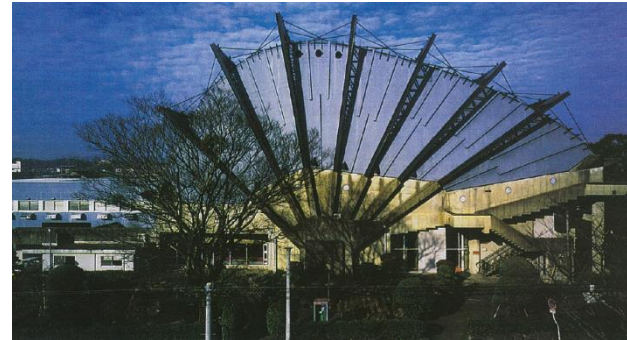
機能：文化ホール（1,407席）

構造：鋼構造、低層部は鉄筋コンクリート造

規模：建築面積 2,261.40㎡ 高さ 25.7m

延べ床面積 3,065.64㎡

ピロティ面積 608.25㎡ (建設当時)



▲稼動時の市民会館

② 建築家〈 菊竹清訓 〉

- 1928年福岡県生まれの日本を代表する建築家（2011年死去）
- 大学卒業後、建設会社等を経て独立。新陳代謝を意味する「メタボリズム」理論を提唱し、建築や都市は時代の変化に合わせて形を変えるべきとし、新しいスタイルの建築を次々と手がけた。
- 自邸「スカイハウス」で注目され、出雲大社庁舎設計により、1964年に芸術選奨文部大臣賞を受賞。ほかに大阪万博のエキスポタワー、江戸東京博物館、九州国立博物館などを手掛けた。
- 2000年にはユーゴスラヴィア・ビエンナーレにて「今世紀を創った世界建築家100人」に選出。2002年に日本建築士会連合会名誉会長に就任。著書に「代謝建築論」などがある。

③ メタボリズム

1960年代に展開された建築運動。メンバーは評論家の川添登を中心に、建築家の菊竹清訓、黒川紀章、大高正人、槇文彦、デザイナーの栄久庵憲司、粟津潔らで構成されている。建築や都市の計画において、メタボリズム（新陳代謝）という時間的な概念を導入することで、可変性や増築性に対応した建築・都市空間を提示した。

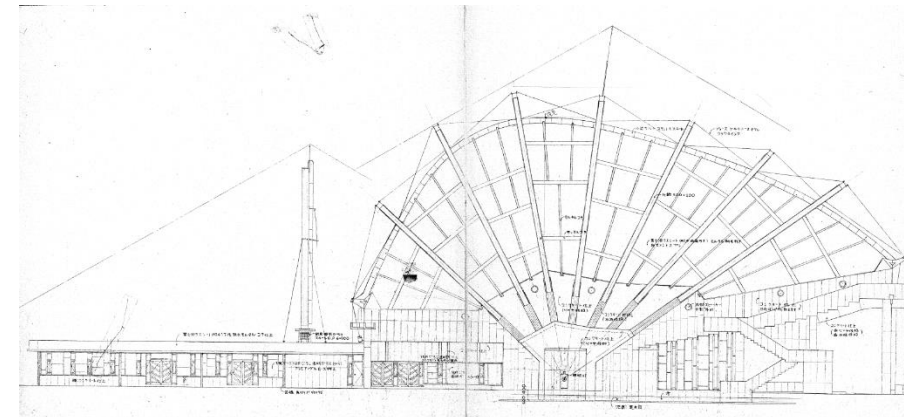
グループは60年に日本で開催された「世界デザイン会議」を機に結成された。この会議に向けて発行された『METABOLISM/1960』には、川添によって「来るべき社会の姿を具体的に提案するグループ」という宣言が記されており、メタボリズムという理念が、日本の高度成長期という都市の膨張や技術の進歩といった時代性に対応したものであることがうかがえる。計画案としては、菊竹による「塔状都市」、「海上都市」、黒川による「ヘリックス・シティ」、大高と槇による「新宿ターミナル再開発計画」など、建築や都市に対するプロジェクトが提案された。実現されたものとしては、菊竹が設計した《エキスポタワー》（1970）や黒川が設計した《中銀カプセルタワー》（1972）が挙げられるが、多くの計画案は実現されず、高度経済成長の時代が終わるとともに、メタボリズム・グループの活動は急速に失速していった。しかしながら近年、「TOKYO METABOLIZING」などの展覧会を通じて、メタボリズムは再評価されている。

引用元：足立優太（大阪市立大学倉方研究室）著

④ 都城市民会館のデザインの特徴

- メタボリズムの考え方に則って、変わらない部分＝鉄筋コンクリート造の下部構造の上に、変わる部分＝鉄骨造の屋根をふわりと架けている。サザエともヤマアラシとも形容される屋根の形は、実は耳の内部構造から発想したものだという。空調も中央部の吹き出し口から集中的に行う。音や空気の設計を建築の形態に統合しようとする設計者の執念が感じられる。屋根の構造はトラス梁を放射状に並べている。地盤が悪く基礎杭を集中させる必要から、この形が選ばれた。

(引用：Casa BRUTUS JAPANESE MODERN ARCHITECTURE 55)



▲竣工図(東側立面図) ※都城市所蔵



▲現在

⑤ 評価

- 「都城市民会館」は、日本のモダニズム建築、特にメタボリズム建築の代表例として、丹下健三の「山梨文化会館」(1966年)、黒川紀章の「中銀カプセルタワービル」(1972年)などと並んで、建築史の教科書にも登場するほど有名な建築物であり、イタリアの美術の教科書には、「都城市民会館」が掲載されている。

- パリのポンピドゥー・センターでは、2017年9月～2018年1月に「ジャパン-ネス Japan-ness 1945年以降の日本の建築と都市計画」展が開催され、メタボリズム建築の代表のひとつとして、「都城市民会館」の模型が展示された。



▲イタリアの美術の教科書

旧都城市民会館の劣化状況

① はじめに

- 旧都城市民会館（1966年竣工）は、建設後50年以上が経過しており、現在、施設の利用は停止されているが、コンクリートの劣化や耐震性そのものの低下が懸念される。
- 客観的な判断を行うには、劣化診断や耐震診断に基づく科学的な分析が必要であるが、ここでは、一般的なコンクリート造の劣化要因と外観的な特徴から、老朽化の度合いを目視により推察する。

② 鉄筋コンクリート造の寿命 50～100年

- 既往調査から鉄筋コンクリート造建築の寿命は、50～100年程度とされている。

▼鉄筋コンクリートの寿命

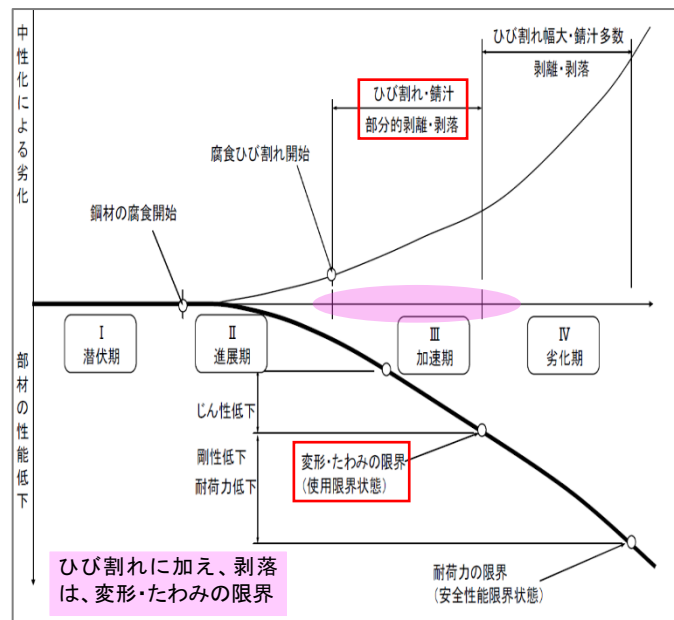
鉄筋コンクリート造の寿命	出典
耐久実態：50年以上	篠崎徹等「約50年を経過した鉄筋コンクリート造の調査」（1974）日本建築学会
物理寿命：117年	飯塚裕「建築の維持管理」（1979）鹿島出版会
平均寿命：68年（住宅） ：56年（事務所）	小松幸夫「建物の平均寿命実態調査」（2013）

※国土交通省住宅局研究会資料（H25.9）より

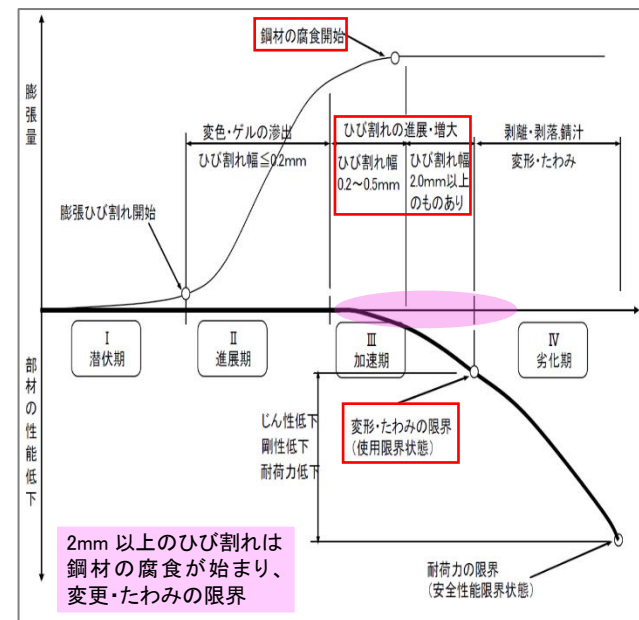
③ コンクリート部材の劣化（ひび割れ・錆汁・剥落）と性能低下

- コンクリートを劣化させる主な要因には、「中性化」、「塩害」、「アルカリシリカ反応」、「凍害」があり、旧都城市民会館の場合、立地条件から「塩害」や「凍害」よりも、「中性化」や「アルカリシリカ反応」による劣化の可能性が高い。

▼中性化による劣化と性能低下



▼アルカリシリカ反応による劣化と性能低下



出典「参考資料：コンクリートの主要な劣化の特徴、劣化要因の推定方法」（H27.5）農林水産省

④ 目視による劣化状況の確認

目視にて判断できる「錆汁」、「ひび割れ」、「剥落」について、出現箇所を調査した。

- 正面（北面）エントランス天井部のコンクリート剥落箇所を確認した。①
- 側面の扇形の鉄骨を支える扇根部分のコンクリートには苔が密生し、中性化が進行している可能性がある。②
- 築後50年以上が経過していること、上記の症状が確認できることから、Ⅲ加速期～Ⅳ劣化期である可能性がある。

▼① 北面（エントランス部）のコンクリートの剥落



▼② 側面



⑤ 考察

- このまま放置を続ければ、安全性能（倒壊のリスク）の限界が近づいている可能性があること、また、部分的なコンクリートの剥落が確認できることから、侵入禁止表示に加えて、物理的に進入防止のための囲い等の設置が必要である。

1 完全保存 旧都城市民会館を完全な形で保存し、都城の文化遺産として後世に継承

① 考え方

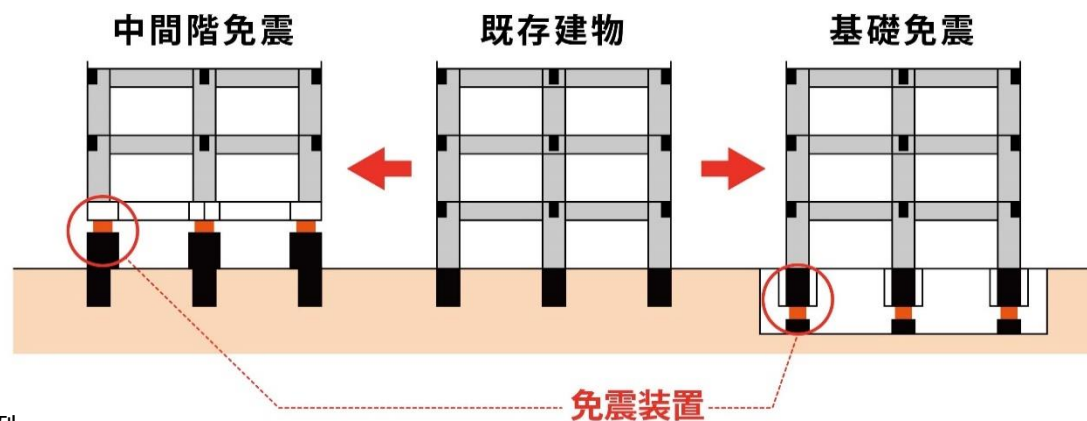
- 世界的にもメタボリズム建築として評価の高い旧都城市民会館を都城市の文化遺産として位置づけ、完全に保存し、文化ホールとして後世に継承するための整備を施す。
- 整備にあたっては、現行の法規や安全性能を満たすために、耐震診断や劣化診断など、各種調査を行い、耐震安全性やコンクリートの長寿命化、鉄骨の腐食対策などの検討も行う。
- 文化的価値と耐震安全性能を両立させるために、免震レトロフィット等特殊工法を用い、建築物の長寿命化を図る。

② 用途・規模

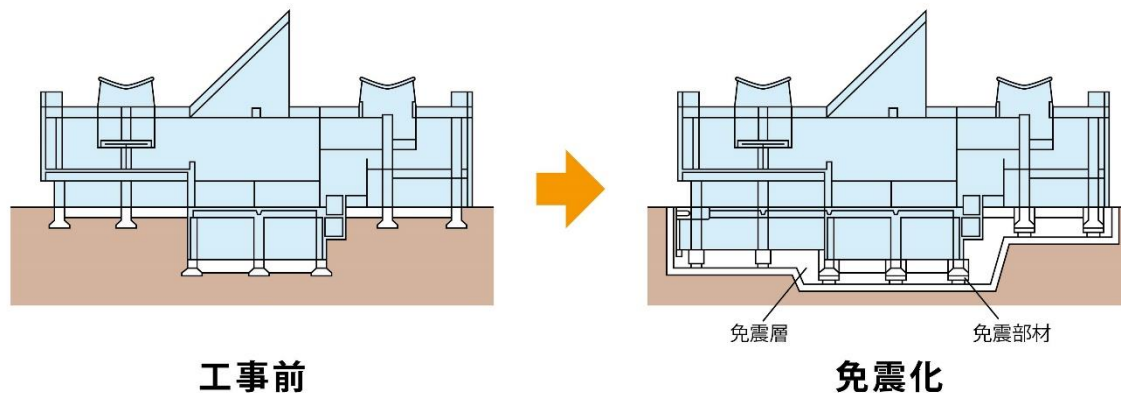
旧都城市民会館	RC造+S造 地上2F	1966年竣工	(築52年)
	1階; ホール(1,407席)	1,553㎡	2F; 1,418㎡
	建築面積	; 2,261.40㎡	敷地面積 4,604㎡
	延べ床面積	; 3,065.64㎡	ピロティ部面積; 608.25㎡ (計 3,674㎡)

③ 整備イメージ

○ 免震レトロフィット
基礎免震と中間階免震



○ 国立西洋美術館の例



④ 概算事業費

■ 調査		
・耐震診断	20百万円	(3千円/㎡×3,674㎡; 日本耐震協会)
		※特殊構造、面積に対する容積規模が大きいため1.5~2.0倍とした。
■ 改修設計		
・改修設計(耐震改修設計含む)	198百万円	(※改修、外構工事費の5%とした)
■ 改修工事・施工管理		
・一般改修工事(撤去、補強、設備、建築)	1,432百万円	(3,674㎡×389.7千円/㎡; SRC H28 着工統計)
		※改修のための撤去、補強、設備、建築の更新などを一括し、新築同等とした。
・耐震改修工事(免震レトロフィット)	2,487百万円	(2,261㎡×1,100千円/㎡)
		※建築面積×1,100千円/㎡(大手ゼネコン公表価格程度)とした。
・外構工事	27百万円	(930㎡×30千円)
・監理	79百万円	(設計費の40%とした)
■ 合計	4,243百万円	(約18.8億円 / 建築面積1,000㎡あたり)
		(建設当時の面積にて試算)

⑤ 参考事例

○ レトロフィット改修事例			
■ 東京駅丸の内駅舎	43,000㎡ (9,800㎡)	(500億円)	→ 51億円/1,000㎡
■ 村上市庁舎	10,400㎡ (6,900㎡)	(5.3億円)	→ 0.8億円/1,000㎡
■ 豊島区役所本庁舎	13,000㎡ (3,000㎡)	(17億18百万円)	→ 5.7億円/1,000㎡
■ 大阪市中央公会堂	9,970㎡ (2,330㎡)	(102億円)	→ 44億円/1,000㎡
■ 横浜市庁舎	20,700㎡ (2,740㎡)	(50億円)	→ 18億円/1,000㎡
			※建築面積1,000㎡あたりの単価

■ 国際子ども図書館	6,670㎡ (1,930㎡)
■ 国立西洋美術館	4,000㎡ (1,587㎡)
■ 山梨文化会館	21,884㎡ (3,092㎡)



▲横浜市庁舎

2 部分保存活用 旧都城市民会館の一部を保存しつつ、用途を更新して公共施設として活用。

① 考え方

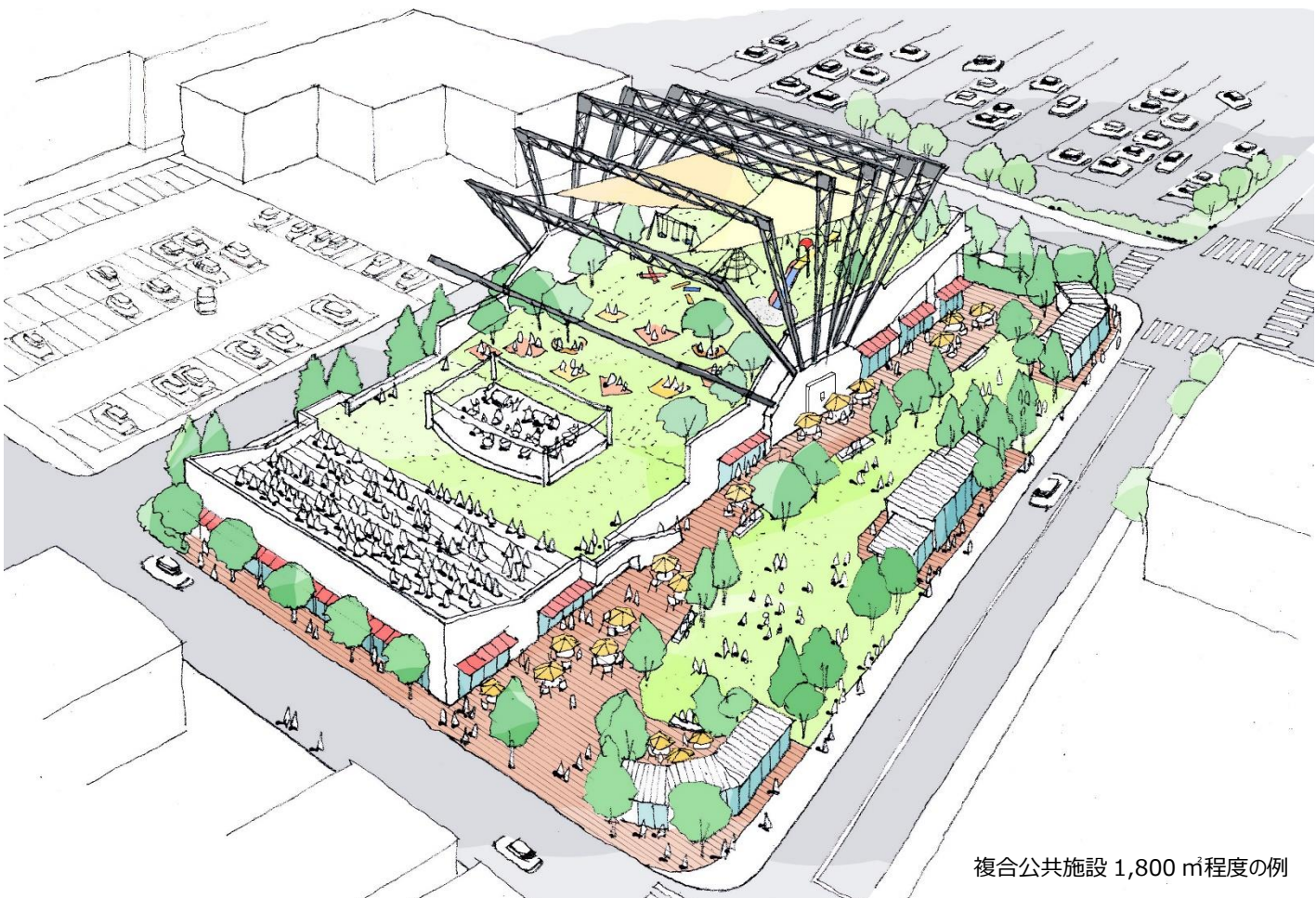
- 旧都城市民会館及び敷地を活用し、近隣で将来建て替えが予想される公共施設や民間サービスなどを統合し、新たな公共施設として再整備する。
- 再整備にあたっては、メタボリズム建築の思想を生かし、市民の記憶にも残されている最も特徴的なホール部分の架構を保存することとする。
- 減築とともに耐震改修を施し、安全性を確保する。

② 用途・規模

○ 旧都城市民会館	RC造+S造 地上2F	1966年竣工	(築52年)
	1階; ホール(1,407席)	1,553㎡	2F; 1,418㎡
	建築面積	; 2,261.40㎡	敷地面積 4,604㎡
	延べ床面積	; 3,065.64㎡	ピロティ部面積; 608.25㎡ (計 3,674㎡)

➡ ○ 複合公共施設 1,800㎡程度(既存建築面積利用) 屋外空間 4,604㎡
 → (600㎡程度の増築をした場合: 複合公共施設 2,400㎡)

③ 整備イメージ



複合公共施設 1,800㎡程度の例

④ 概算事業費

■ 調査	
・耐震診断	20百万円 (3,674㎡×3千円/㎡; 日本耐震協会) ※特殊構造のため1.5~2.0倍とした。
■ 改修設計	
・設計者選定コンペティション	10~20百万円 (公示、事務運営費などを想定)
・改修設計	107百万円 (既存図の復元も兼ねる為、全工事費の7%とした。)
■ 改修工事・施工管理	
・部分解体撤去工事	75百万円 (1,274㎡×29.2千円/㎡×2) (H25 総務省 公共施設などの解体撤去事業に関する調査結果) ※特殊構造かつ部分解体のため2.0倍とした。
・一般改修工事(撤去、補強、設備、建築)	702百万円 (1,800×389.7千円/㎡; SRC H28 着工統計) ※改修のための撤去、補強、設備、建築の更新などを、 新築同等の工事と仮定し、SRC新築単価を用いた。
・耐震補強工事(屋根架構、2F床補強含む)	608百万円 (3,674㎡×110千円/㎡×1.5) ※一般の耐震補強工事一式を35万/坪程度と仮定し、屋根 架構の更新や2F床荷重の増大など勘案し1.5倍とした。
・外構工事(2F緑化含む)	138百万円 (4,600㎡×30千円)
・監理	43百万円 (設計費の40%とした)
■ 小計	1,713百万円 (1,800㎡程度の施設とした場合)
■ 増築(2,400㎡とした場合、600㎡の増築)	234百万円 (600×389.7千円/㎡; SRC H28 着工統計)
■ 合計	1,947百万円 (2,400㎡程度の施設とした場合)

(建設当時の面積にて試算)

⑤ 参考事例

- 神奈川県立音楽堂・図書館 (横浜市、1954年築)
建築家; 前川國男 (1905~1986)
2018年4月~改修工事 図書館は解体
- 世田谷区民会館 (東京都世田谷区、1959年築)
建築家; 前川國男 (1905~1986)
2017年9月 6事業者によるプロポーザルを開催
第1庁舎、第2庁舎を取り壊し、区民会館のみを保存する提案を採択

3 民間貸与活用 旧都城市民会館を民間に貸与し、官民一体となって旧市民会館を保存。

① 考え方

- 外部形態の保存と共に、事業者による耐震化改修などを条件に広く活用案を募り、実現可能な民間事業者に旧都城市民会館を貸与する。
- 長期間にわたる運営や、建築物の保存方法など、広義にその現実性を評価する手法と共に、民間事業者にとって魅力ある条件の設定など、事業者選定上の課題は多い。
- 継続性の担保や建物責任の所在、事業の公共性の評価、形態の保存の程度、運営上の各種規定も課題は多い。

② 用途・規模

○ 旧都城市民会館	RC造+S造 地上2F	1966年竣工	(築52年)
	1階; ホール(1,407席)	1,553㎡	2F; 1,418㎡
	建築面積 ;	2,261.40㎡	敷地面積 4,604㎡
	延べ床面積 ;	3,065.64㎡	ピロティ部面積 ; 608.25㎡ (計 3,674㎡)

➡ ○ 民間施設 3,674㎡ (建築面積 2,261㎡) 敷地 4,604㎡

③ 貸与条件の検討

- 旧都城市民会館の保存、活用を前提とした民間への貸与。
公益性や安全性、保存の程度は、その契約形態や初期費用の負担のバランスなどによって大きく影響されると考えられる。

1 民設民営型 (無償貸与) 市の負担額を最小に抑え、建物の維持修繕責任を借主に置くケース。
さらに、建物の保存のための修繕や更新、耐震改修を行う責任を課す。
例 ; 市の負担金はない。 無償貸与だが耐震改修を必須条件とする。
建物の保存を前提とし公共性を求めつつ、継続的な修繕も求める。

2 官民協働型 耐震性に関する費用の一部を市が負担し、長期の建物保存に協力を求める手段。
負担した改修費用は家賃として回収を見込む。
例 ; 市の負担金を10億円とした場合 (耐震改修工事の40%程度)
年間家賃 24百万円/年 (回収42年)

3 官設民営型 耐震性能、防水性能について、建物責任は所有者である行政が負う。
改修費用を市が負担するが、運営やその後の修繕費用を借主に課す。
例 ; 市の負担額を40億円とした場合 (耐震改修工事の94%程度)
年間家賃 120百万円/年 (回収34年)

④ 概算事業費

■ 調査		
・耐震診断	20百万円	(3,674㎡×3千円/㎡ ; 日本耐震協会) ※特殊構造のため1.5~2.0倍とした。
■ 事業者選定	50百万円	(条件設定、公示、募集、調査、評価 など)
■ 貸与契約	10百万円	(契約条件の設定、建物責任の所在、更新期間など)
■ 市負担金	0円~4000百万円	
■ 合計	80百万円~4,080百万円	

(建設当時の面積にて試算)

⑤ 参考事例

■ 横浜赤レンガ倉庫 1号館、2号館 (横浜関税新港埠頭倉庫) (神奈川県横浜市、1911年、1913年)
2002年、1号館を文化施設、2号館を商業施設として再生。
2号館については現在40以上のテナントが利用している。
2004年、BCS賞、2007年近代化産業遺産に認定、2010年ユネスコ文化遺産保全のためのアジア太平洋遺産賞受賞
運営は公益財団法人横浜市芸術文化振興財団

■ 八幡市民会館 (北九州市、1958年築)
建築家 ; 村野藤吾 (1891~1984)
2018年閉館 維持管理費の捻出が困難との理由
維持改修費 試算20億
検討中

4 オマージュ再生建築 強烈な印象を与え、記憶に残る形態をオマージュした、新たな建築物の再建。

① 考え方

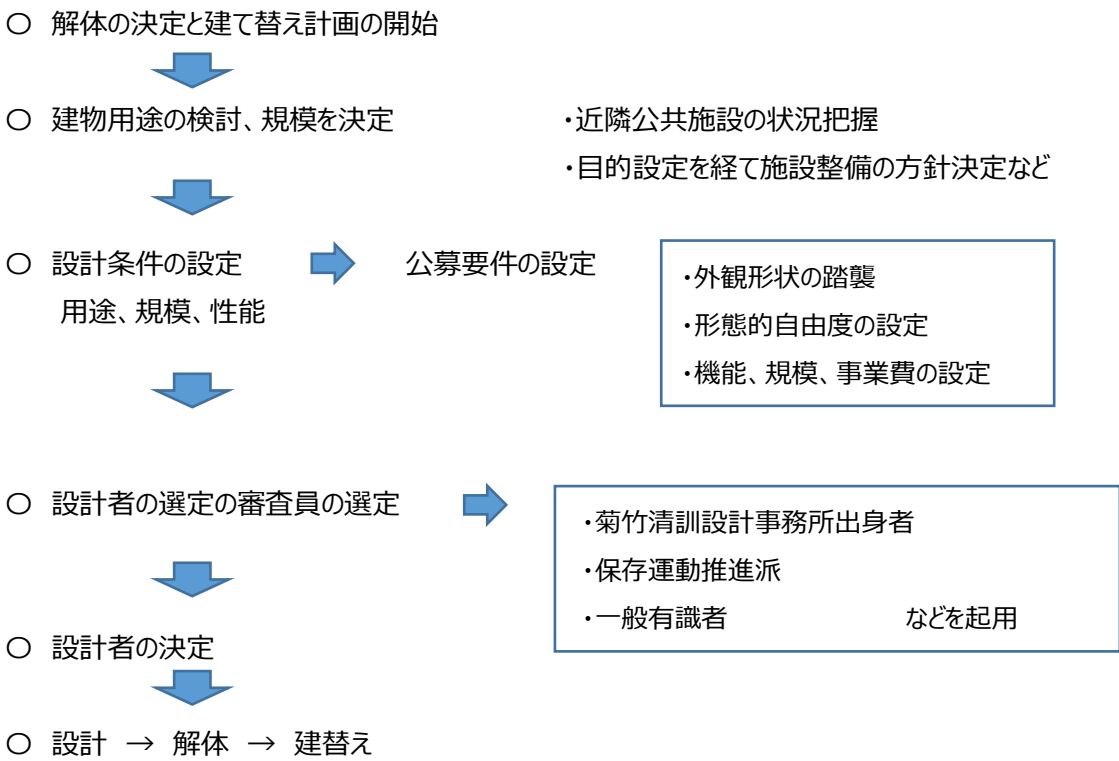
- 建築寿命と維持経費を勘案し、旧都城市民会館の維持は断念するが、その跡地に相応しい先進的かつ文脈のある建築物を再建する。
- 記憶に残る圧倒的な形状を現代的にアレンジした建築物を再建するため、設計者を選定する。
- 設計者の選定には、旧都城市民会館の形態やコンセプトを深く理解する、保存運動家や菊竹清訓事務所出身の著名建築家なども起用し、保存を推進する方々も納得する設計コンペを開催する。

② 用途・規模

旧都城市民会館	RC造+S造 地上2F	1966年竣工	(築52年)
	1階; ホール(1,407席)	1,553㎡	2F; 1,418㎡
	建築面積 ;	2,261.40㎡	敷地面積 4,604㎡
	延べ床面積 ;	3,065.64㎡	ピロティ部面積 ; 608.25㎡ (計 3,674㎡)

➡ ○ 複合公共施設(新築) 2,300㎡~2,500㎡

③ 再建に至るまでのイメージ




④ 概算事業費

■ 解体撤去			
・解体工事 (SRCアスベスト撤去済み、外構込み)	161 百万円	(3,674㎡×29.2千円/㎡×1.5)	(H25 総務省 公共施設などの解体撤去事業に関する調査結果 ※特殊構造、高階高さのため1.5倍とした。)
■ 改修設計			
・設計者選定コンペティション	10~20 百万円	(公示、事務運営費などを想定)	
・設計	56 百万円	(※全工事費の4%とした)	
■ 新築工事・施工管理			
・新築工事	1,403 百万円	(2,400㎡×389.7千円/㎡×1.5)	※特殊構造を想定し、標準積算×1.5倍程度とした。
・監理	22 百万円	(設計費の40%とした)	
■ 合計	1,662 百万円		

(建設当時の面積にて試算)

⑤ 参考事例

- 自動車業界におけるリメイクデザインの流行
 - MINI  ○VWビートル 
- 一部を保存、形態を踏襲するなどの配慮を施した近代建築の建て替え計画
 - 大丸心斎橋本店 (大阪府、1933年築) 建築家; ウィリアム・メレル・ヴォーリズ (1880~1964)
 - 1980年「日本近代建築総覧」 2007年「大阪府の近代化遺産」登録
 - DOKOMOMO Japan 近代建築100選
 - 2015年一部を保存しつつ建て替えへ
 - 歌舞伎座 (東京都、銀座、1924年築)
 - 2002年「登録有形文化財」登録
 - 2005年建て替え案発表、2010年着工、2013年開場 母屋造りの特徴を生かした現代風意匠、高層化
 - 大阪新歌舞伎座 (大阪府、難波、1958年築)
 - 建築家; 村野藤吾 (1891~1984)
 - 2009年閉館、2019年竣工予定 歌舞伎座と同じ隈研吾氏による設計、低層部に連続唐破風を踏襲したデザイン
 - 同潤会青山アパート (東京都、青山、1926年築、同潤会)
 - 2003年解体、表参道ヒルズに建替え ヴォリュームを継承、一部保存

5 無形保存 模型、映像、設計図書などを展示鑑賞、VR などでの体感の場など、無形での保存。

① 考え方

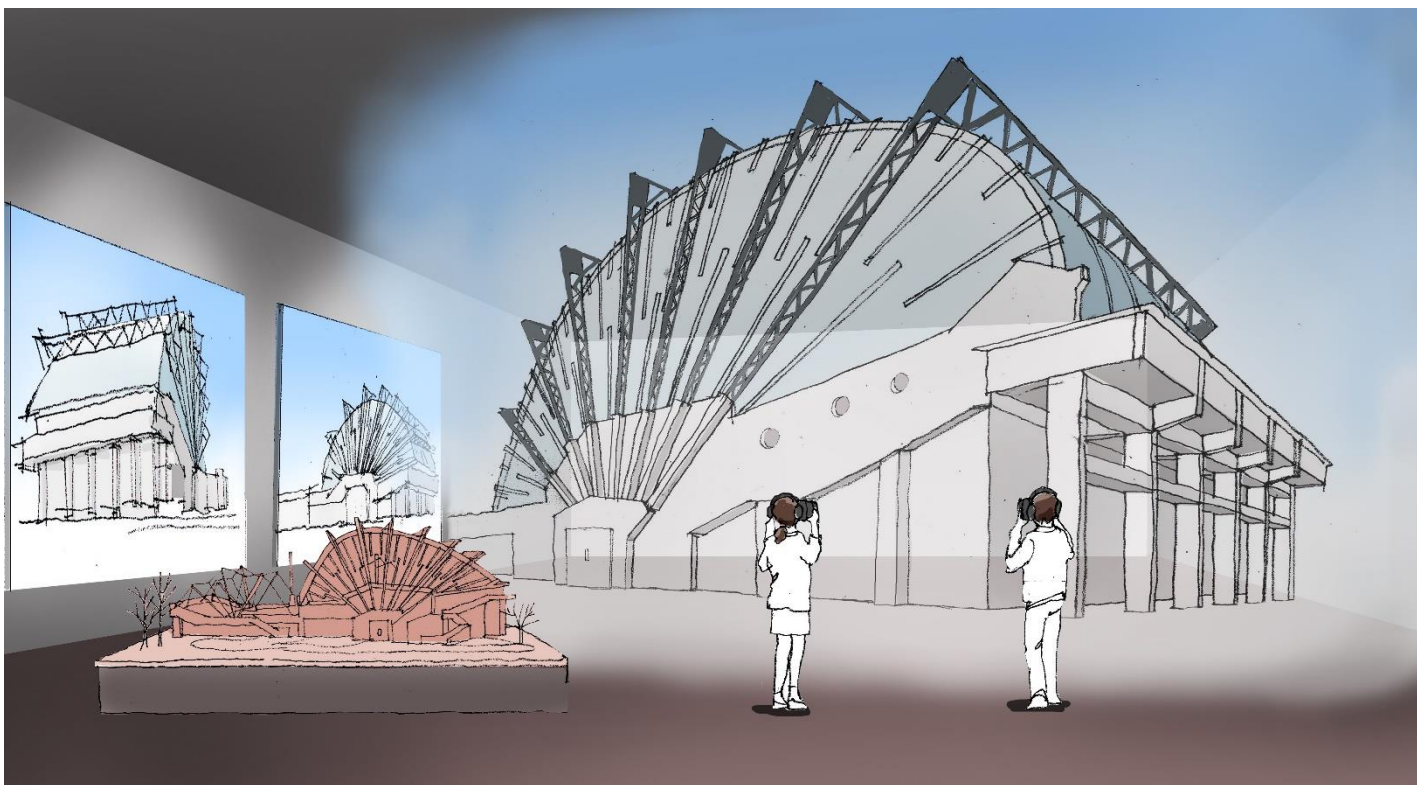
- 現状の旧都城市民会館の模型製作や映像化、設計図書や当時の資料の整理、保存する備品の選定、関係者へのインタビューなど、建物の解体前に可能な限りその痕跡を残す手立てを打つ。
- 模型や資料展示、映像体験など、旧都城市民会館を体感できる専用の場を別に設定し、跡地は旧都城市民会館に縛られることなく、有効に活用する。

② 用途・規模

○ 旧都城市民会館	RC造+S造 地上2F	1966年竣工	(築52年)
	1階; ホール(1,407席)	1,553㎡	2F; 1,418㎡
	建築面積 ;	2,261.40㎡	敷地面積 4,604㎡
	延べ床面積 ;	3,065.64㎡	ピロティ部面積 ; 608.25㎡ (計 3,674㎡)

➡ ○ 解体 敷地 (4,604㎡) は他に有効活用

③ 整備イメージ



▲模型やパネルの展示とAR（仮想現実）での展示風景

④ 概算事業費

■解体撤去 (SRCアスベスト撤去済み、外構込み)	161百万円	(3,674㎡×29.2千円/㎡×1.5) (H25 総務省 公共施設などの解体撤去事業に関する調査結果) ※ 特殊構造のため1.5倍とした。
■模型(金属製)	20百万円	(S=1:50、金属製、ガラスケース)
■映像化・VR制作 ・AR仮想現実	10百万円	
■資料整理、編集、パネル化など ・編集、パネル化、装丁	15百万円	
■展示経費	5百万円	(搬入、設置、内装など)
■合計	211百万円	(建設当時の面積にて試算)

検討パターン 比較表

	1 保存 完全保存	2 保存 部分保存	3 保存 民間貸与活用	4 解体 オマージュ再生建築	5 解体 解体・無形保存
考え方	<ul style="list-style-type: none"> 世界的にメタボリズム建築として評価の高い旧都城市民会館を都城市の文化遺産として位置づけ保存し、音楽ホールとして後世に継承するための整備を施す。 現行の法規や安全性能を満たすために、耐震診断や劣化診断など、各種調査を行い、耐震安全性やコンクリートの長寿命化、鉄骨の腐食対策などの検討も行う。 文化的価値と耐震安全性能を両立させるため、免振レトロフィットなど特殊工法を用い、建築物の長寿命化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 旧都城市民会館及び敷地を活用し、近隣で将来建て替えが予想される公共施設や民間サービスなどを統合し、新たな公共施設として再整備する。 再整備にあたっては、メタボリズム建築の思想を生かし、市民の記憶にも残されている、最も特徴的なホール部分の架構も保存することとする。 減築とともに耐震改修を施し、安全性を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> 外部形態の保存と共に、事業者による耐震化改修などを条件に広く活用案を募り、実現可能な民間事業者に旧都城市民会館を貸与する。 長期間にわたる運営や、建築物の保存方法など、広義にその現実性を評価する手法と共に、民間事業者にとって魅力ある条件の設定など、事業者選定上の課題は多い。 継続性の担保や建物責任の所在、事業の公共性の評価、形態の保存、運営上の各種規定も課題は多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築寿命と維持経費を勘案し、旧都城市民会館の維持は断念するが、その跡地に相応しい先進的且文脈のある建築物を再建する。 記憶に残る圧倒的な形態を踏襲し、現代的にアレンジした建築物を再建するため、設計者を選定する。 設計者の選定には、旧市民会館の形態やコンセプトを深く理解する保存運動家や菊竹事務所出身の著名建築家なども起用し、保存を推進する方々も納得する設計コンペを開催する。 	<ul style="list-style-type: none"> 旧都城市民会館の模型製作や映像化、設計図書や当時の資料の整理、保存する備品の選定、関係者へのインタビューなど、建物の解体前に可能な限りその痕跡を残す手立てを打つ。 旧都城市民会館を体感できる場を別に設定し、跡地は旧市民会館に縛られることなく、有効に活用する。
用途・規模	音楽ホール 3,674 m ²	複合公共施設 2,400 m ² (1,800 m ²)	民間施設 3,674 m ²	複合公共施設 2,400 m ²	空地／別途活用 4,606 m ²
概算事業費	4,243 百万円	1,947 百万円 (1,713 百万円)	80 百万円 + 市負担金	1,662 百万円	211 百万円
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市庁舎 山梨文化会館 	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川県立音楽堂・図書館 世田谷区民会館 	<ul style="list-style-type: none"> 八幡市民会館 (検討中) 	<ul style="list-style-type: none"> 大丸心齋橋本店 歌舞伎座 新歌舞伎座 	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 都城市のシンボルとして存続することができる。 将来的に、世界的な注目を集め、都市の資産となる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物を保存しつつ活用することができる。 特徴的な屋根架構や建物のヴォリューム感など、部分的な保存が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 費用を最小限に抑えた保存方法。 集客性や話題性、情報の発信力。 	<ul style="list-style-type: none"> 形態を踏襲した新築建物となる。 用途に見合った建物となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 費用が最もかからない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業費が大きい。 総合文化ホールと機能が重複する。 建築寿命は新築建物よりも短いと推測される。 維持管理費など、継続費用の発生。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の価値が継続するか不明。(菊竹清訓氏オリジナルの建築意匠ではなくなるため) 新築建物よりも費用が掛かると想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の所有者責任と初期費用の一部負担。 想定外の事業者の撤退と、その後の対処。 	<ul style="list-style-type: none"> 菊竹清訓氏の建築ではなくなる。 事業費が一般新築建物よりも高額となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 解体されれば建物価値はなくなる。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修のための多額の事業費。 維持運営のためのランニングコスト。 総合文化ホールとの住み分け。 	<ul style="list-style-type: none"> 相応しい公共用途の選定 改修設計者の選定と 建物価値の継続。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の選定。 公共性や継続性の担保。 貸与契約の契約条項の設定。 	<ul style="list-style-type: none"> 保存を希望する方々の理解。 設計者の選定。 	<ul style="list-style-type: none"> 保存を希望する方々の理解。 制作物の活用方法。 跡地の活用。