

I. 構想の背景

（1）背景

- ・習志野文化ホールは、昭和45(1970)年に制定された習志野市文教住宅都市憲章の下、文化芸術の殿堂、市民の文化活動の場として昭和53(1978)年に竣工し、市民生活を豊かにする施設として、現在まで本市の文化芸術活動の質の高さに大きく寄与している。
- ・現在、当該地の地権者である民間事業者と市、国において、JR津田沼駅南口再開発の検討が開始されており、再開発区域に含まれる民間商業施設の一部に位置する習志野文化ホールについても建替えに向けた検討が必要となっている。



（2）市の取組み

- ・令和7(2025)年までを計画期間とする習志野市基本構想及び後期基本計画では3つの目標の一つに『育み・学び・認め合う「心豊かなまち」』を位置づけ、「生涯学習推進のまち習志野」の実現を目指している。
- ・令和3年度にスタートした習志野市文化振興計画では、習志野文化ホールは「市民生活を豊かにする文化芸術活動の場」「成人式など市民の節目を飾る行事や交流の場」「市民の福祉増進を図り、身近なところで芸術を感じることができる文化芸術の重要拠点」⇒『音楽のまち』を象徴する施設として、音の響きを重視した誰もが利用しやすい文化ホールの再整備に取り組む。
- ・“文教住宅都市”習志野のシンボルとして、習志野文化ホールの在り方の課題を整理、分析、検討し、再建設に係る基本方針及び施設に関する課題を整理し、再建設に係る基本構想を策定する。類似施設調査及び関係者ヒアリング(38団体43名)実施。検討専門委員会設置・開催。

II. 基礎的條件の整理

（1）ホールの設置理念・特徴

【習志野市習志野文化ホールの設置及び管理に関する条例】
 …(設置)第1条「市民生活を豊かにする活動拠点及び交流の場を提供し市民の福祉の増進を図る」

①建設当時の状況

建設当時、社会教育関係団体の年々高まりゆく市民文化活動の中で、4千名にのぼる署名を添えた請願と、市民からの一刻も早い建設が要望され続けてきた中で、昭和46年11月に旧第一中学校移転後の跡地の処分を含めた国電津田沼駅南口開発事業計画の公募が行われた。

②現文化ホールの運営状況及び備える権利、類似施設に係る調査結果

- ・JR総武線の直近、中規模クラスの多目的ホール。近年の稼働率は7割以上。その6割以上が学校、文化団体など市民利用。
- ・本市は当該地に土地を所有しておらず、約300㎡の借地権と約2,100㎡の使用借権を持ち、建物においては約7,000㎡の区分所有権を有している。現時点の区分所有権者は、本市を含め2者、本市の所有面積は全体の約7%。
- ・平成30年度実施の類似施設調査により試算した概算建設費では、別途備品・別途工事費を除き、新築単独施設で80万円/㎡、複合施設事例で118万円/㎡(税別)。
- ・100億円規模も想定される本事業実施には、多額の一般財源の支出と、その後、長期にわたる数億円規模の債務償還が想定され、本市の行財政運営においても、大きな影響が見込まれる。

（3）基本方針

習志野市文教住宅都市憲章に基づき「教育に力をそそぎ、すぐれた文化をはぐくむ」べく、“音楽のまち習志野”を象徴する施設として再建設します。

その際、音の響きを重視した多目的ホールとして1,200～1,500席規模の、市民の文化活動を支える誰もが利用しやすい施設を目指すとともに、本市基本構想における自立的都市経営の推進、持続可能な財政構造の構築を踏まえ、将来世代に過度な負担を先送りしないよう、事業費の圧縮に努めます。

（2）本市の考え方

現ホールは、多目的ホールでありながらも、音の響きに対する評価が高いという特徴があり、また、その利用状況は市民利用が中心となっている。設置時の理念については、現在においても変わらないと考え、これを踏襲。

設置理念

「市民生活を豊かにする、音楽をはじめとした演劇、舞踊、邦楽など、演じる、観るといった、市民の多様な文化芸術活動を支える多目的機能を備えた、誰もが利用しやすい活動の拠点及び交流の場」

特徴

「音の響きを重視した」ホール

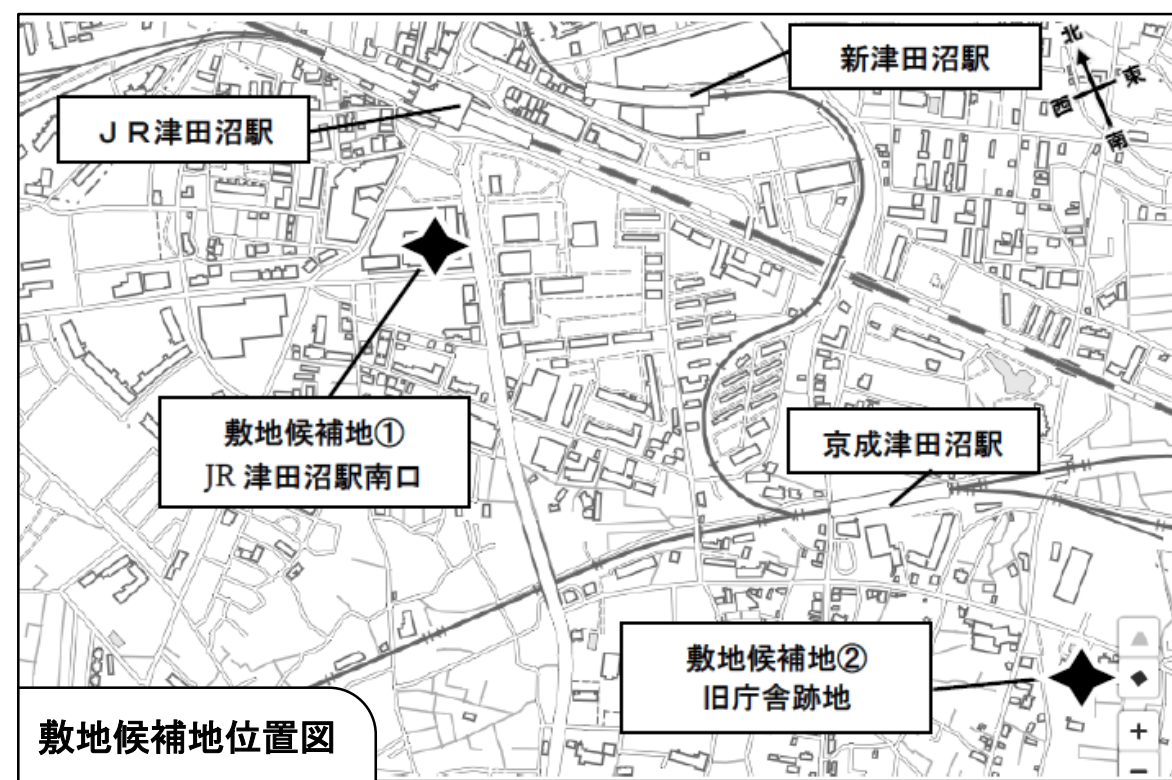
- ・平成27～29年度3か年における観客動員数割合を見ると、現状座席より約2割減の1,200人未満の公演割合は65%、約1割減の1,350人未満では81%と8割を超えている。なお、1,350人以上の観客動員があった公演は19%と、多くは興行利用が占めており、市民利用では習志野高校、谷津小学校や市外学校の定期演奏会、混声合唱団等がある。
- ・総武線沿線の各公共ホールは、近年、席数に変化が生じてきており、2千席規模であった市川市文化会館が改修後は約200席減の一方で、1千席規模であった千葉市民会館が今後の建替え計画により駅直結地に500席増の方向となる等、現習志野文化ホールの1,500席規模に近づくホールが増え、将来的な競合も想定される。
- ・関係者ヒアリングでは、座席の前後間隔の拡大や、舞台の拡張についても意見をいただいております。第2次公共建築物再生計画における“総量圧縮”の考え方や、音の響きを重視する客席形状等も考慮する中で、基本方針として座席数は「1,200席から1,500席規模」とするもの。

Ⅲ. 施設計画の検討

市民や利用者、市等の意見を反映させるとともに、十分な比較検討を行い決定していく。
 主な検討項目としては次の通り。



- ①バリアフリー化等誰もが使いやすい施設のあり方、トイレの改善
- ②座席の改善・形状 : 現在と同様の「ワンスロープ」で、客席の幅等を改善
- ③ステージ形式 : 現在と同様の「プロセニウム形式」
- ④パイプオルガン : 新ホールへの再設置については、引き続き検討
- ⑤緞帳 : 現在の緞帳をメンテナンスの上、新ホールで再利用
- ⑥オーケストラピット : 新ホールでは再設置をせず
- ⑦その他 : ホワイエ・ロビー・美術品・駐車場・防災施設等



Ⅳ. 敷地候補地の検討

	(1) JR津田沼駅南口 (民間商業施設内)	(2) 旧庁舎跡地 (市有地)
優位性	<ul style="list-style-type: none"> ①ブランディング面 (まちづくり) ・現行計画上の位置付け ②立地・興行・集客面 ③経済効果・地域活性化 (市内最大の商業エリアにおけるまちの賑わい向上等相乗効果) ④JR津田沼駅南口駅前全体の整備を行うことができる。(再開発事業への参画) 	<ul style="list-style-type: none"> ①市有地のため、土地の取得費が必要なく(1)より事業費は低い。 ②市の意思で、運営・修繕・建替が可能。設計の自由度が上がる。 ③工期を市のスケジュールで決定できることから、工事着手時期を市の判断でコントロールできる。
懸案	<ul style="list-style-type: none"> ①土地の取得費を要するため、再整備における負担額が(2)より高額となる。 ②約40～60年後に事業者の都合で建替が必要となる可能性がある。 ③再開発事業の全体工期の影響を受けるため、ホールの休館期間は事業者との協議により左右される。 	<ul style="list-style-type: none"> ①ブランディング面 (まちづくり) ②立地・興行・集客面・駐車場の不足 ③経済効果・地域活性化 ((1) と比べ効果は限定的) ④現行都市計画では建設不可 (各種法令に基づく、関係機関との十分な協議・調整などが必要)

※平成30年度類似施設調査における平米単価から事業費を単純に算出すると、延べ床面積9,000㎡と仮定した場合、(1) 複合施設事例は約117億円、(2) 新築単独施設は約79億円。

Ⅴ. 事業手法の検討

従来手法の他、民間資金を活用した施設整備手法としては、公共が設計・整備・維持管理を一括して発注し、それに伴う資金調達を合わせて委ねるPFI方式や、民間事業者が施設を所有するリース方式等の手法がある。

なお、JR津田沼駅南口の場合には、再開発方式が基本となる。これらを含めて検討していく。

- ・公共の資金調達 (起債等) は、民間に比べ、一般的には金利が低くすむことから、民間の資金調達の方が事業費増となる。
- ・一方、設計・施工事業費の節減、運営しやすい施設設計など、民間ノウハウを活かし、施設整備を効率的に行うことが考えられる。
- ・運営についても、収益力のアップができる。複合施設とする場合、引き続きテナント募集などのノウハウを民間事業者が持つこと、建物全体の維持管理を行うことで、施設全体の活性化の取り組みなども引き続き民間事業者が行える。

