

## 習志野文化ホール再建設基本構想（案）

令和4年〇月〇日

習志野市

## 目次

1. 基本構想の背景	1
(1) 背景	1
(2) 沿革	2
(3) 市の取組み	3
2. 基礎的條件の整理	4
(1) ホールの設置理念・特徴	4
(2) 基本方針	6
3. 施設計画の検討	7
(1) 現習志野文化ホールの施設	7
(2) 課題の解消・改善	9
(3) 現水準の保持～現ホールの評価が高く同程度の水準の整備が求められる項目	12
(4) 多機能ホール化	13
(5) 建物全体に関する電気設備・機械設備	14
(6) 現在保有している設備と機能	16
(7) 防災機能	19
(8) その他	19
4. 敷地候補地の検討	20
(1) 敷地候補地の検討	20
① JR津田沼駅南口（民間商業施設との複合施設による現在地での再建設）	20
② 旧庁舎跡地（公共施設若しくは民間への賃貸部分との複合施設による市有地での再建設）	21
5. 事業手法の検討	24
(1) 整備手法について	24

# 1. 基本構想の背景

## (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)年に竣工しました。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は、本市の表玄関における文化・商業の核となる事業であり、この開発事業の中心をなす本ホールは、市民による募金運動や企業の支援にも支えられる中、建設時の市財政の負担を極力軽減し、その運営の健全化を図るため、「財団法人習志野文化ホール」を設立し、日本開発銀行のコミュニティ融資を受け、当時の価格で総工費 26 億 4890 万円投じた、いわゆる、第 3 セクター方式により建設されました。その後の運営・維持管理については、財団が市からの補助金をはじめ使用料収入等を財源として経営してまいりました。

その後、本ホールの運営を担う財団法人習志野文化ホールは、国の公益法人制度改革により、平成 24(2012)年に公益財団法人へ移行しました。さらに、開館から 35 年を経過し、今後の大規模改修を控える中、財団の維持が困難となったこと等を理由として、平成 27(2015)年から、習志野文化ホールは習志野市へ移管され、現在に至っています。

なお、移管にあたっての市の財政的負担については、ほぼ従前どおりとなっております。

本ホールは市民生活を豊かにする施設として、建設当初から市民による学校利用及び団体利用を主としており、それが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ます。

市立小・中学校や習志野高等学校における全国水準の音楽活動を育んできたことをはじめ、芸術祭や市民文化祭、習志野第九演奏会などの市民の文化・芸術活動の醸成・発表の場として、現在に至るまで、本市の文化芸術活動の重要拠点として多くの市民に親しまれ続けている施設です。

また、成人式など市民の人生の節目を飾る行事の場であるとともに交通結節点である JR 津田沼駅直近の立地による本市来訪者による交流人口の創出はもとより、超高齢社会においては、市内外を問わず、文化、芸術活動への参加や堪能にいそしむ高齢者の貴重な活動拠点としての効用や“音楽のまち習志野”としてのシティセールスの展開等、多岐にわたりまちづくりに貢献しています。

そして、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います。その中で再開発区域に含まれる民間商業施設の一部に位置し、老朽化が進むとともにバリアフリーや使いやすさ等、現在求められる仕様に問題を抱え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おります。

## (2) 沿革

- 昭和 46 (1971) 年 11 月 国電津田沼駅南口 (旧第一中学校跡地) 開発事業計画を公募
- 昭和 48 (1973) 年 2 月 フジタ工業 (株) の提案計画に決定
- 昭和 51 (1976) 年 3 月 習志野文化ホール財団設立認可
- 昭和 52 (1977) 年 12 月 ホール建設着工
- 昭和 53 (1978) 年 12 月 開館記念式典 (21 日) で国立音楽大学教授 (当時) 吉田實氏によるパイプオルガン演奏。曲目は、J. S. バッハ「フーガ変ホ長調 BWV552」他  
第九 (指揮: 伴有雄、演奏: 習志野フィルハーモニー管弦楽団、合唱: ならしの第九合唱団) 演奏 (24 日)  
同追加演奏会 (26 日)
- 昭和 54 (1979) 年 1 月 開館記念 NHK 交響楽団特別演奏会  
9 月 六代目三遊亭圓生ローズルームで口演直後急逝 (その後、ホール入口に終焉の地碑建立)
- 昭和 63 (1988) 年 12 月 開館 10 周年記念「パイプオルガンとマンドリンの響き」
- 平成 7 (1995) 年 3 月 メロディー基金創設
- 平成 8 (1996) 年 8 月 バックステージツアー開始・アーツニュース創刊
- 平成 9 (1997) 年 2 月 シンボルマーク制定  
3 月 市民創作ミュージカル「VIVA 谷津干潟」公演  
7 月 アーツアソシエーツ (友の会) 発足
- 平成 11 (1999) 年 3 月 開館 20 周年「オペラ・ガラコンサート」
- 平成 14 (2002) 年 6 月 大規模改修、耐震工事 (併せてバリアフリー化、音響等舞台設備更新)。3 か月休館後リニューアルオープン
- 平成 15 (2003) 年 4 月 サンペデックホール運営開始
- 平成 16 (2004) 年 7 月 施設・設備使用料金改定
- 平成 17 (2005) 年 11 月 ダイエーサンペデック店撤退
- 平成 19 (2007) 年 12 月 第 30 回記念第九演奏会
- 平成 20 (2008) 年 3 月 商業施設モリシア津田沼オープン  
12 月 文化ホール開館 30 周年第九演奏会
- 平成 23 (2011) 年 東日本大震災復旧工事
- 平成 24 (2012) 年 4 月 財団法人習志野文化ホールが公益財団法人へ移行
- 平成 27 (2015) 年 4 月 文化ホールが習志野市の所有となる
- 平成 30 (2018) 年 1 月 大規模改修工事 (約 1 年間休館)  
12 月 文化ホール開館 40 周年
- 平成 31 (2019) 年 1 月 リニューアルオープン  
1 月 40 周年記念「第 41 回習志野第九演奏会」  
2 月 40 周年記念「創設・習志野シンフォニエッタ第 1 回演奏会」  
3 月 40 周年記念「魅惑のオペラ & オペレッタの饗宴」

### (3) 市の取組み

市制施行 60 周年を迎えた平成 26 (2014) 年、習志野市は 12 年間にわたる長期的な市政指針である新たな「習志野市基本構想」に基づいたまちづくりをスタートしました。

令和 2 (2020) 年に本計画期間の後半 6 年間に当たる後期基本計画がスタートし、自立的都市経営を推進しつつ、魅力あるまちづくりを進めています。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、「生涯にわたる学びの推進」として市民一人ひとりがそれぞれの目的や志向、ライフステージ等に応じて、学習・芸術・文化などの活動を行う「生涯学習推進のまち習志野」の実現を目指しています。

令和 3 年度にスタートした習志野市文化振興計画においては、習志野文化ホールは、芸術祭や市民文化祭、第九演奏会などの市民生活を豊かにする文化芸術活動の場であり、また、成人式など市民の節目を飾る行事や交流の場として、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として、多くの市民に親しまれ続ける施設と位置付けており、「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習志野文化ホールの再整備に取り組むこととしています。

これらのことから、今後の再整備にあたっては“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ものです。

再建設にあたっては、施設の構成や機能・規模の決定に際し、バリアフリーをはじめとする現行のホールが抱えている問題点や課題を解消することに加え、どのような理念・特徴の下、運営を展開していくのかを考慮し、将来にわたり市民の文化芸術活動や観客が育っていくこと、新しい時代を先読みした検討を行うことが必要です。これにより、ホール機能や付随する練習室などの諸室、イベントホールなどの機能や規模についても決定していくことが可能となります。

この基本構想の段階では、舞台設備や諸室について、費用及び複合施設とする場合は関係者との調整をしなければ仕様が決定できないため課題が残りますが、事業の内容や上演演目等において何が一番必要なのか、何を優先するのか、どのようなコンセプトのホールにするかを決め、どの程度の要求を整備に求めるかを**決断し、基本構想としてまとめることが大切**です。

## 2. 基礎的條件の整理

### (1) ホールの設置理念・特徴

#### ア、現ホールの設置理念・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】

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」

##### 【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ものです。

##### 【開館当時の広報習志野 S53. 12. 15 号】

「市民文化のオアシスになるよう建設」

「音楽をはじめ演劇、舞踊、邦楽など多様な芸術活動に応える多目的機能を備えたもの」

「ここを拠点に多くの文化活動が育っていくことを願って」

##### 【財団法人習志野文化ホール設立趣意書：S51. 3 習志野市が千葉県へ提出】

「文教施設、コミュニティ施設の核たる文化ホール」

「教育、文化の殿堂」

「文教住宅都市、習志野市のシンボルにふさわしく、又市民の芸術、文化、学習活動の発表の場とし、コンサート、演劇、講習会を楽しみ市民活動を豊かにするための施設として建設され、そして運営管理されなければならない」

### イ、市民の意向

後期基本計画の策定に際し実施した市民意識調査（平成30(2018)年度）の結果では、過去に習志野文化ホールを利用したことがある市民は7割以上にのぼり、現在と同程度の客席数を望む意見が約5割となっています。また、記述意見では「“音楽のまち習志野”として利用しやすいホール」、「客席数にこだわらず音のよさや座り心地のよさなど特徴のあるホールがよい」、などが寄せられています。

文化振興に関する市民意識調査（令和元(2019)年度）では、習志野文化ホールについて期待する役割としては、文化芸術の鑑賞・発表機会の充実が6割、今後力を入れたらよいと思う取り組みとしては、誰もが利用しやすいホールや劇場の整備が4割超となっています。また、記述意見では「市民、特に小中高生たちが音楽、舞踊、演劇など本物に触れる機会をやって欲しい」、「駅から近くて良い」、などの意見が寄せられています。

個別の関係者・利用者ヒアリングにおいても、「市民利用中心であっても、ホールの仕様を落とさないでほしい」「音楽の響きを十分良いものとなるように現状を維持してほしい」という意見が多く、事業費の圧縮で単純に仕様を落として音の響きが損なわれるホールにならないよう、事業費と文化水準のバランスをとる必要があります。

#### ウ、現文化ホールの運営状況及び備える権利

JR 総武線の直近、中規模クラスの多目的ホールであり、近年の稼働率は7割以上（令和元年度 77.5%）であり、その6割以上が学校、文化団体など市民利用となっています。近年の平均的な運営に投じている予算の平均は、約1億4800万円となっています。

関係者ヒアリングでは、千葉県内に駅近の当該規模のホールが無く、交通結節点であるJR津田沼駅前という立地が魅力的な興行の誘因要素であること、市民公演においても市外からの来客が広域に呼び込める交通便利性が有るとの意見の一方、旧庁舎跡地で市役所とまとめて文化のコアを作ってはどうか、まだホールとして使えるにもかかわらず商業施設と合築のため建替を検討しなくてはならないため長期的見地では土地を持ち単独のホールを建てたほうが良い、との意見も寄せられています。

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ます。現時点（令和3年7月現在）における区分所有権者は、本市を含め2者のみ、本市の所有面積は全体の約7%となっています。

#### エ、現ホール及び類似施設に係る調査結果

平成30年度に文化ホール及び類似施設調査を行いました（資料参照）。これに基づく考察に掲げられた、新ホールの想定される施設像・方向性を鑑み、基本方針を定め、施設計画（課題の解消・改善、現水準の保持、多機能ホール化、引き続き検討が必要な事項等）を検討します。

その際、調査で試算された概算建設費では、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）が算出されております。このことから、100億円規模にのぼることも想定される本事業を実施するには、あくまでも概略での試算ではありますが、多額の一般財源の支出と、その後、長期にわたり毎年数億円規模にのぼる債務の償還が想定され、本市の行財政運営においても、大きな影響が見込まれます。

#### オ、本市の考え方

現ホールは、多目的ホールでありながらも、利用者からの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（6割以上）となっています。

ホール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るものであり、これを踏襲したいと考えます。即ち、以下を設置理念と考えるものです。

#### 【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」**

なお、特徴といたしましては、多目的ホールとする中でもこれまでに於いて多くの方に高い評価をいただいていることから、以下の通りとします。

【特徴】

「音の響きを重視した」ホール

(2) 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。

これまでの当ホールが持つ“音の響きを重視した多目的ホール”を維持することを基本方針として、音響には十分配慮しつつ、全てにおいて中途半端なホールとならないように検討を重ねることが必要です。

また、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65.2%、約1割減の1,350人未満では81.2%と8割を超えています。なお、1,350人以上の観客動員があった公演は18.8%と、多くは興行利用が占めており、市民利用としては習志野高校、谷津小学校や市外学校の定期演奏会、混声合唱団などがあります。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、1,000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席増の方向となるなど、習志野文化ホールの1,500席規模に近づくと、将来的な競合も想定されています。また、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」とします。

また、配置については駅からの距離を近くしたいとの要望がありますが、日影の規制や費用なども考慮し、利用者及び搬入動線に十分配慮したうえで、検討を進めていきます。

表1 観客数別公演数実績

		1,200人未満	1,200～1,349人	1,350人以上	年度別公演数 【小計】
平成27(2015)年度		150	47	39	236
平成28(2016)年度		152	36	36	224
平成29(2017)年度		123	21	47	191
観客数別	(小計)	425	104	122	651
公演数	(割合)	65%	16%	19%	
1,350人未満の割合		81%			

※催し物数ではなく、公演数で集計。1日に1催し物で3公演の場合は、「3」で集計。その際、全ての公演に均等に集客があったものとしています。

※1,350席は現状の席数より約1割減、1,200席は約2割減を示しています。



### 3. 施設計画の検討

- ◆施設計画を進めるにあたっては、市民や利用者、市等の意見を反映させるとともに、ここに記載されていない事柄を含め、十分な比較検討を行い決定していくこと、まちづくりとしてのコンセプトも反映させる必要があります。

#### (1) 現習志野文化ホールの施設

##### 建物概要

所在地 : 習志野市谷津1丁目16番1号  
 延床面積 : 9,903 m<sup>2</sup> (登記簿上のホール部分は 6921.94 m<sup>2</sup>)  
 竣工年 : 1978年

表2 ホールの設備

舞台	プロセニウム間口	m	19.0
	奥行 (框～ホリゾント幕)	m	16.0
	高さ (スノコ下)	m	21.9
	上手袖幅	m	8.8
	下手袖幅	m	14.3
装置	音響反射板		あり
	オーケストラ迫り		あり
	客席ワゴン		あり
	大迫り		なし
	小迫		なし
	花道		あり
	(固定・仮設)		固定
	照明ボタン／ブリッジ		サスボタン
	本数	本	5本 (内1本、バックサスボタン)
	吊物 電動／手動		電動＋手動
	昇降ティザ-／プロセブリッジ		なし
	可動ウィング		なし
	吸音幕・カーテン		なし
残響可変装置		なし	
客席間仕切り装置		なし	
その他		パイプオルガン	

附属	リハーサル室	室	1
	楽屋（大）	室	1
	楽屋（中）	室	2
	楽屋（小）	室	3
	合計人数	人	90
搬入口	搬入階	階	1
	（舞台階）	階	5
	トラックサイズ	t	4
	（台数）	台	1
	搬入用EV台数	台	1
	①積載重量	t	2.2
	間口	m	4
	奥行	m	2.2
高さ	m	3.7~5.5	
客席	1階席	席	1,475
	車椅子席（常設）	席	
	最大席数	席	12
	減客席	席	18
	親子室数	室	0

※別棟同敷地に民間所有のイベントホール（モリシアホール）と市役所の連絡所有り



## (2) 課題の解消・改善

### ア、バリアフリー化等、誰もが使いやすい施設のあり方

築40年以上が経過する現施設では、今日の基準に比べ、バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応が十分でないことが最大の課題です。施設利用者に対するヒアリングにおいても、改善の要望が多く寄せられています。

具体的には客席側（客専用）のエレベーター等の設置により、駅から車いすの利用者が一人でホールへスムーズに入場できる動線を確保することや、ホワイエが現状のようにホールの下階に位置する場合には、ホールに着いてから客席までのエレベーターやエスカレーター等の設置、難聴者用ループコイルの継続設置、客席の勾配を現状よりもきつくしないことなどが挙げられます。

これらを踏まえ、客席の形状を検討する必要があり、車いすの利用者のトイレまでの動線についてと併せて検討していきます。

その他には、こども連れでも気軽に来場できるよう、授乳室や親子室の設置など最新の基準に準じた仕様、設備で新設することが求められており、これらについて**基本計画**で検討していきます。

### イ、トイレの改善

トイレに関する要望も多く、トイレの数の増設やオストメイト対応、子供用トイレ、親子用トイレ、多目的トイレ、おむつ台の設置などが有ります。また、ホールの各出口からトイレまでの距離についても、近くしてほしいという意見があります。

トイレの増設、特に女子トイレについては公演時に一定の対応ができるだけの数を確保するように検討していきます。

### ウ、座席の改善・形状

座席形状は、2階席を設けた場合に音の響きが悪い席が生まれること、天井が高くなり空調等のランニングコストにも差が出ることから、現状と同形式のワンスロープとします。

座席の前後間隔が狭く座席数を削減してでも、間隔を広げた方がよいという意見や、舞台を見やすいように前後の座席の配置を互い違いにしてほしいという意見もあります。

近年標準となっている座席間隔へ広げることや、座席の配置を検討していきます。併せてコスト削減のため、延床面積の大幅な拡大も抑える検討を**するが必要がありません**です。

また、長時間の公演であっても快適に過ごせるように、座席の質についても検討していきます。

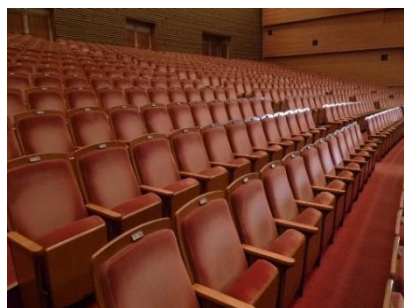


表3 客席方式に係る比較検討表

	ワンスロープ	2階席（庇）	2階席（バルコニー）
メリット （費用面）	・2階席を造るより、共用部やEV等の設備が圧縮され工事費を抑えられる可能性が有る。	・水平投影面積の圧縮により、下層階の取得面積が減り、負担額を抑えられる可能性が有る。	・水平投影面積の圧縮により、下層階の取得面積が減り、負担額を抑えられる可能性が有る。
（利用面）	・現ホールと同じ形式で、移行し易い。 ・動線が複雑になりづらく、観客の誘導や管理がしやすい（利用団体からの要望あり）。 ・客席に現在と同程度の傾斜がつけやすく、前の観客を気にすることなく鑑賞できる。	・全席開放以外の利用形態を作りやすく、中小規模団体の利用がしやすくなる。 ・後方の席からも、一定の視認性を確保できる可能性が有る。	・全席開放以外の利用形態を作りやすく、中小規模団体の利用がしやすくなる。 ・後方の席からも一定の視認性を確保できる可能性が有る。 ・2階席（庇）とするよりは、音の響きに影響が少ない。
デメリット （費用面）	・水平投影面積が広く、下層階の取得面積増により、負担額が増加する可能性が有る	・ワンスロープより、共用部やEV等の設備が増加し、工事費が高くなる可能性が有る	・ワンスロープより、共用部やEV等の設備が増加し、工事費が高くなる可能性が有る
（利用面）	・後方の席からの視認性が悪くなる。 ・席の間隔を広げ、ホール全体が広くなり、2階席を造る場合と比べると音の響きが悪くなる可能性が有る。	・庇の下に音の悪い席ができる可能性が有る。 ・総高さを抑えるためには、1階席の傾斜が緩くなり、前の観客が気になる可能性が有る。	・共用部の増加の割に、席数が見込めない。 ・総高さを抑えるためには、1階席の傾斜が緩くなり、前の観客が気になる可能性が有る。 ・見切り席となる事例もある。
			

※設計を進め、比較検討を行わないと現時点では不明（どちらにもできる）な点が多いことから、「可能性が有る」という表記としている。

【参考】客席からの舞台の視認性について

客席からの視認性に係る基準として、演劇やバレエ・ダンスなどの演者の表情・手足の動きなどが見える範囲である「1次許容限度（22m）」、一般的な身振りが見える範囲である「2次許容限度（38m）」が存在する。舞台の重心（中心）から客席の最後尾までの距離の他ホールの事例については右の表のとおりである。

※寸法の記載がある断面図のあるホールのみ。一部図面を実測して算出しているため概算値。平面上で計算

-舞台の重心（中心）から客席の最後尾までの距離-

施設名称	舞台距離	座席数等
習志野文化ホール	40m	1階（1475席）
都城市総合文化ホール	42.5m	2階（1461席）
いわき芸術文化交流館アリオス	47.3m	4階（1705席）
上田市交流文化芸術センター	37.5m	3階（1002席）
観音寺市民会館	35.8m	2階（1200席）
ロームシアター京都	37m	4階（2005席）

## エ、搬入出口の改善



搬入出は、舞台に直接搬入出できることが理想ですが、現施設のように舞台レベルが上階に配置されている場合は、エレベーターでの搬入が条件となります。

搬入エレベーターのサイズも当然のことながら、搬入出口にアクセスできるトラックサイズ、重量、台数などが使いやすいホールかどうか判断材料となります。

市内の学校利用に限ると4tトラックでの搬入出が主となるため、最低限4tトラックの搬入に対応できるようにすることが必要となります。

ただし、近年のポップス系コンサートなどでは11tトラック複数台での搬入出が一般的であるため、11tトラックが搬入出口に入ることができ、荷台後方からの積み下ろしができることが理想となります。過去の実績からは、複数台での搬入出を行うことから、11tトラックを止め置けるスペースを確保することが求められます。

雨天を想定して荷下ろし場所に庇等を設けることは最低限必要であり、夜間の積み降ろしもあることから騒音問題などを考慮し、屋内に荷物の積み下ろし場を設けるか、住宅地側に積み降ろし場を設けないなど配置を検討する必要があります。併せて、搬入出を円滑に行えるように、荷台とエレベーターの高さを合わせたホームの設置も検討していきます。

また、店舗用駐車場入口と搬入出口が近接すると、お互いの車両が混雑した際に影響が出ることもあるため配慮が必要です。

## オ、新しい生活様式への対応

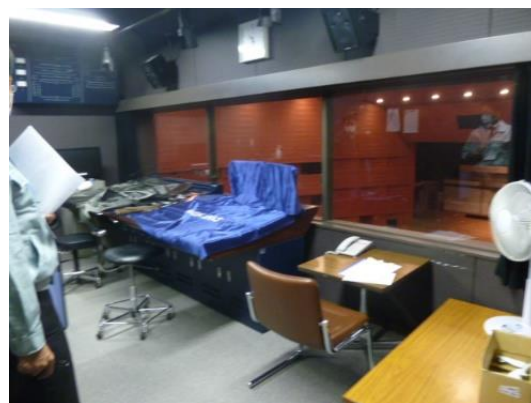
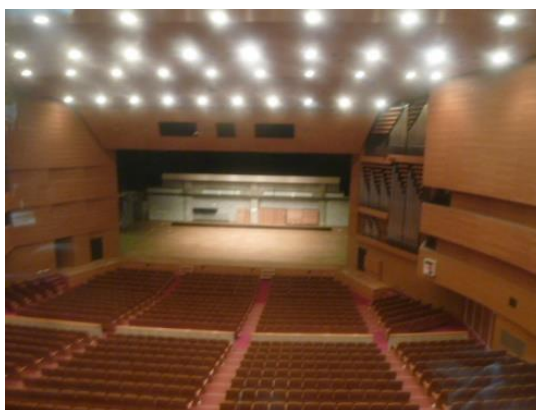
新型コロナウイルス感染症が終息した先を見据え、新しい生活様式に対応したホールの在り方（座席間隔や換気機能等）を検討していきます。その際、（公社）全国公立文化施設協会策定の劇場、音楽堂等における新型コロナウイルス感染拡大予防ガイドラインをはじめとした、劇場等に関するガイドラインを参考とします。

### (3) 現水準の保持～現ホールの評価が高く同程度の水準の整備が求められる項目

#### ア、音響設備

現状のホールの音響の水準は利用者から高い評価を受けています。ここでいう音響とはアコースティックの響き“建築音響”のことであり、ホール全体の空間設計によって音の響きを最良にするもので、基本方針の通り“音の響きを重視”し、現ホールと比べ遜色ないレベルに**なるよう検討していきます**。そのため、ホールの音響設計を多く手掛けた実績のある設計事務所等に監修を依頼するなどの手法は必須と考えられます。ヒアリングでは、残響時間だけではなく内装の素材に対する意見も多く、コンクリート剥き出しや、石の仕上げは不評で、現在のホールのように木の仕上げを望む声が多く挙がりました。

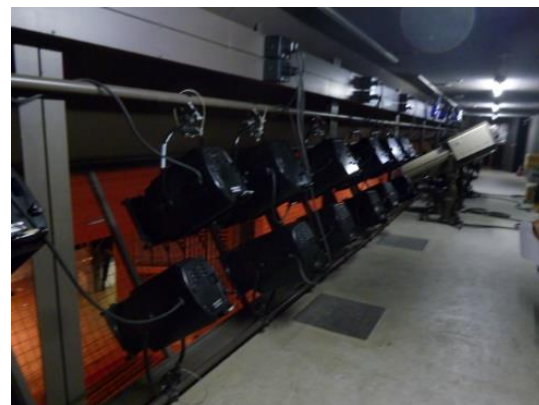
なお、機材による音響は利用形態により必要なものが変わってきます。現ホールでも機材により使用頻度に大きな差があるため、どこまで整備するのか基本計画において検討していきます。



#### イ、照明設備

照明設備の水準は十分なもので、同等の設備を設置する必要があります。既存の照明が老朽化し継続利用が難しいことから、**省エネに配慮したLED照明へ変更等**を設置します。

ヒアリングにおいては、舞台上の温度が上がらない照明にしてほしい、舞台の照度を上げたい、色々な色を使いたい、客席が暗いなどの意見が見られます。



#### ウ、舞台装置（パイプオルガン、オーケストラピットを除く）

舞台装置は最新施設と比較しても遜色ないレベルであり、同水準の舞台装置を整備します。舞台の袖や舞台裏のスペースについて、映像や大型の舞台装置を利用した演出が可能となるよう、広くしてほしいという利用者の意見もあることから、**基本計画において舞台裏のスペースについても**検討していきます。



#### （４）多機能ホール化

舞台装置の現状レベルを保持したまま、さらに使い勝手の良いホールにすることも検討し、現状の多目的ホールを更に機能的に向上させた“多機能ホール”を目指すことも考えられます。

具体的には、**音響**反射板の吊り位置や照明ブリッジ等、既存設備や機構などにおいて、**今後、詳細な**検討をしていきます。

しかしながら、このことは機能向上とともに費用の増大を意味し、市民利用中心である以上、**想定利用頻度や現施設の水準と比較し慎重に検討していきま**す**する必要があります。**

## (5) 建物全体に関する電気設備・機械設備

### ア、共通事項

- 1) バリアフリーに配慮し客席の位置により、観客用エレベーター等を設置します。また、舞台装置・機材運搬用に搬入用エレベーターを設置します。
- 2) 施設の今後の維持管理において、予防保全に配慮した計画とし、中長期的な施設整備についても基本計画で検討していきます。
- 3) 環境に配慮し積極的な断熱性能の向上や省エネルギー化・節水に取り組みます。
- 4) 自動制御設備などは十分に実績のあるものを検討し、メンテナンス頻度の低い設備を検討します。また、維持管理コストについても十分検討していきます。
- 5) 設備配管の位置は可能な限り集約し、上下階の設備スペースはそろえる計画配置とします。維持管理の影響を考慮し、当施設の設備配管が他施設を通らないように配管経路を計画配置します。パイプシャフトは専有とし、当施設エリアから中に入れるよう検討していきます。
- 6) 音に対する配慮が必要なホールについては、機械室等からの騒音・振動や吹出口の風切音などに十分配慮した計画とします。
- 7) 楽屋、トイレの整備については各階に車いす対応トイレを設け、高齢者及び障がい者等の利用に配慮した計画とします。また、トイレの数について待ち時間に配慮した計画とします。
- 8) 楽屋エリアにも給湯室・シャワーやトイレ等の衛生設備の設置を検討していきます。
- 9) 基本的にホール・居室等は空調設備を設け、運営方針によって空調エリアを分ける計画とよう配慮します。楽屋については、個別に空調温度の調整ができる仕様を求める意見も出ています。
- 10) 各施設部分の必要とされる機能を分析し、均等のとれた利用計画とします。
- 11) 将来の施設機能、需要等の変化にも柔軟に対応できる計画とよう配慮します。
- 12) 舞台設備の性能は現状と同等を維持しつつ、電気設備と共に環境に配慮した省エネルギー仕様の設備の設置を検討していきます。
- 13) 舞台設備機器は十分に実績のあるものを採用し、メンテナンス頻度と維持管理コストの低い設備の設置を検討していきます。
- 14) 大型設備の更新工事用の搬出入ルートを検討していきます。
- 15) 客席から控えの演者や舞台設備等が見えないよう袖幕等を設置します。
- 16) 防犯用の監視カメラを設置します。
- 17) 控室・リハーサル室への舞台確認用のカメラや演者用の連絡設備を設置します。



## イ、その他の整備について

以下については、別途行われる建物全体の設計との調整を図りつつ、新文化ホールの想定規模(配置・ホール数・人数・面積・容積・階層等)にあわせて**基本計画**で検討していきます。

- 1)給排水・ガス等の引込(建物で共有とするか、専用引込か)
- 2)雨水処理施設の配置・規模
- 3)機械室の配置
- 4)重量機器の設置場所
- 5)空調換気システムの構成(ホール等大規模空間について検討)
- 6)給排水システムの検討(ホールの配置(地上からの高さ)に合わせて検討)
- 7)電力線及び各種通信線等の引込(建物で共有とするか、専用引込か)
- 8)非常用電源(発電機)の配置・規模(建物共有の可能性はあるか)
- 9)電気室・ミキサー室・スポット室の配置と数
- 10)調光盤・アンプ等の設置場所
- 11)舞台設備の構成(現状と同等で検討)
- 12)持ち込み設備用コンセント・固定金具等の配置検討(現状のニーズに合わせて検討)

## (6) 現在保有している設備と機能

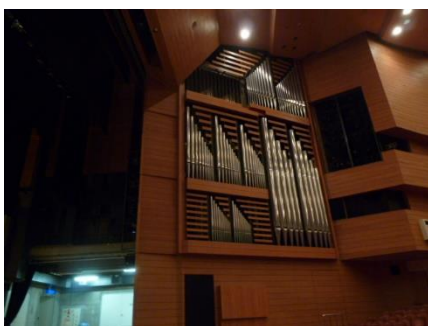
### ア、ステージ形式

音の響きを重視した多目的ホールであることを基本方針としたうえで、ステージ形式においては現ホールと同様のプロセニウム形式とするか、より音楽ホールの特色のあるオープン形式とするか検討を行う必要があります、利用団体等に対してヒアリングを実施しました。

その中では、現ホールと同様のプロセニウム形式を望む意見が多く届いており、新ホールはプロセニウム形式で整備します。

プロセニウム枠のサイズについては、緞帳を再利用することとしていることから、現ホールと同等を予定しています。

### イ、パイプオルガン



現在のホールに設置されているパイプオルガンは、旧西ドイツのベッケラード社の製作で、3,512本のパイプを備えており、建設当時の価格で約1億円をかけて設置されたもので、千葉県内のホールでは唯一の設置となっております。

現状の使用頻度は年間29回程度（内、本番使用13回、演奏披露9回）であります。

関係者ヒアリングにおいては、再設置について、かなり意見が分かれており、利用頻度の低さを理由に無くすことは、音楽への冒瀆である、文化とはそういうものではない、といった再設置を強く求める意見の一方で、飾っていても仕方がない、これにお金をかけるより使用頻度の高い良いピアノを入れた方がよい、公費が入っている中で少ししか稼働していなければもったいないといった意見があり、音楽のまち習志野、わがまち、ホールの“シンボル”である、といった考えからも、音楽に携わっている、いないに関わらず、見解は二分されている状況でありました。

メンテナンス事業者へのヒアリングでは、これほどの規模のパイプオルガンの移設は国内でも過去に例がないのではないかと、とのことであり、解体・設置作業にはドイツからベッケラート社の技術者を招聘し、対応することが必須であること、保管にあたってはパイプは非常に柔らかい容易に曲がってしまう金属であることから、変形を防ぐため、立てて保管する必要があること、長いパイプは6m程度あり、さらに、木製の部分は湿度管理を要するとのことであります。

保管については、天井高さが6mを越す倉庫の確保は非常に難しく、メンテナンス事業者が所有する倉庫での保管は現段階では困難であり、保管可能な外部倉庫の確保の他、市内の公共施設での保管についても検討していきする必要があります。

費用においては、現時点で解体、オーバーホール、再設置、調整、一部部品交換の対応で、約1億2千万円、これに保管費を上乗せすると合計で約1億5千万円の見積もりが示されています。再設置については、将来世代も含めた継続的な保有に係る財政面からの検討を要すること、特に財源確保が最大かつ困難な課題であり、継承に特化し、目標金額を設定するクラウドファンディングの実施なども検討していきます。

## ウ、附属施設

現在、リハーサル室は楽屋エリア内にあるため、練習等の用途として単独での貸し出しができません。また、展示施設としてギャラリーはありますが、現状の稼働率はさほど高くなく、隣接するモリシアホール（民間施設：イベントホール）を利用する場合があります。



施設を検討していく際には、ホールのみにて特化していくのか、施設全体として諸室をどのような構成とし、市民の文化芸術活動の施設についても一体的に整備していくのか等、市内の公共施設マネジメント等の視点でも検討していきます。

その中で、リハーサル室や練習室については、既に単独での貸し出しの要望が有り、舞台と同様の大規模など、より大きなリハーサル室を求める声も多くあることから、設置すれば需要かつ使用料収入による収益確保が見込まれる可能性が有ります。

また、文化芸術振興の観点から作品展示の施設の要望も根強くあることを含め、リハーサル室やギャラリーとして使用しないときは稼働壁等により間仕切り、不足しがちな楽屋や会議室としての使用と、収益を得ることの両面から検討していきます。



尚、練習室等を多数配置するためには、床面積が現状よりも広く必要となることから、諸室の兼用化（多用途に利用できるようにする）を行い、面積の縮小に努めつつ、ゆとりある空間を持つことができるような検討も並行して行う必要があります。

また、イベントホールについては大ホールと連携可能で、かつ個別貸出しも可能なように民間と連携した整備を検討していきます。

楽屋については、男女別の大部屋、ソリストや指揮者用等の個室の設置の他、楽屋のメイクスペースで隣の人との間へパーテーション設置を望む意見も挙がり、検討が必要です。

## エ、緞帳

現在は緞帳の利用頻度は一定程度あり、新ホールも多目的ホールとなることから、設置は必要との意見が多数であります。一方で、緞帳を使用しないホールが現在の主流であり必要ないという意見や、簡易的な幕で良いという意見もあります。



現在の緞帳は、本市出身の時田直善画伯の「祝舞」を原画として、建設当時で 2000 万円を投じ制作した西陣織のものですが、現緞帳の製作者へのヒアリングによると、適切なメンテナンスがされれば、新ホールでの継続利用は可能であるとの回答を得ております。

再利用の場合は、プロセニウム枠の間口寸法が緞帳合わせになり設計の自由度が下がりますが、利用者ヒアリングにおいて拡幅に関する要望は無く、標準的な間口寸法は確保されていることから、新ホールでは、現在の緞帳を再利用することとします。

## オ、オーケストラピット



直近5年間でオーケストラピットとしての利用はなく、客席スペースとして利用されていることが多いですが、迫りを上げて舞台を拡張するために使用することがあります。

また、舞台そのものについて、音響反射板までの奥行きを広げることができれば、迫出し舞台としても不要という意見も聞かれます。

床を上下するための機械室や、外した椅子を収納するスペースが削減できること、ランニングコストとして生じるメンテナンス費用がなくなるなどを勘案し、オーケストラピットは新ホールに設置しないこととします。

なお、舞台そのものの拡張について、**基本計画にて**検討していきます。

## カ、ホワイエ

日常から、劇場という「非日常」へ誘うスペースです。

縮小した方が良いという意見がある一方で、簡易的な展示、観客の一時的なたまりや軽食をとるスペースとして使用されており、過度に面積を縮小すると用をなさなくなる可能性が有ります。

また、ギャラリーを兼ねたり物販を行うなど、**今後の計画により**多目的化することも**基本計画で**検討していきます。

その場合、ホールの観客とギャラリーの**客利用者**の動線の交錯や、お互いの音の影響などが無いように配慮が必要です。

**この他、現在のホワイエからの開放的な眺望を残してほしいという意見もあります。**



## キ、ロビー

現状程広くなくてよいという意見や、少し削減しても良いという意見がある一方で、雨天時や観客の多く入る公演では入場前のウェイトングスペースや、チケット販売の為、現状程度のスペースが必要という意見もあります。新しい生活様式においては、入場前の密を避けることにも配慮し検討していきます。

## ク、美術品等

現在ホワイエ等に展示されている絵画や彫刻等の美術品については移設が必要となります。

また、窓のステンドグラスやロビーの天井に使われているフレスコ画について、新ホールへ移設が可能か状態の調査を行い、可否を判断する必要があります。

この他、エントランス前に設置されている、六代目三遊亭圓生碑についても移設が必要です。

#### ケ、商業施設との関係

文化ホールへの来客が商業施設の賑わいとなる事をはじめ、ホールと商業施設お互いの相乗効果を生むように**基本計画**で検討していきます。

#### コ、駐車場（一般客用）

現施設の駐車場は、複合商業施設用の 741 台がありますが習志野文化ホール専用の駐車場ではありません。JR 津田沼駅南口に再建設の場合、駅前の立地であり、公共交通機関が充実している**ためことを踏まえ**、専用駐車場については整備の検討をしていきます。

また、送迎時に使用する車寄せや、車寄せからホールまでのバリアフリーの動線確保も求められています。

#### サ、駐車場（団体客・利用者用）

現在、関係者の駐車場確保については、JR 津田沼駅南口第二自転車等駐車場の横に、習志野文化ホール管理用駐車場として 10 台分（乗用車のみ）確保しています。

この他、学校利用時のバスや搬入用トラック等の駐車場確保の必要性については、配慮が必要であるという意見が根強くあり、管理用駐車場と併せて、搬入用トラック(11t トラック)を停め置けるスペースを確保すること**としますが求められます**。

#### (7) 防災機能

現ホールは、災害時帰宅困難者の 24 時間以内の滞在所として活用されています。

引き続き、同様の要件を充足するよう検討していきます。

ホワイエ、共用部、通路等のホール外の音響について、災害時の利用にも配慮した適切な吸音を行い、音が響きすぎないようにし、声を聞き取りやすくすることも必要です。

#### (8) その他

- ・近隣市ホールの状況等を踏まえ、広域的な利用も念頭に、音の響きなど本市のホールの特色や在り方を明確にし、他市との差別化を図る**ようこと**を検討していきます。

## 4. 敷地候補地の検討

### (1) 敷地候補地の検討

敷地候補地と課題について、以下の通り整理しました。

#### ① JR津田沼駅南口（民間商業施設との複合施設による現在地での再建設）

JR津田沼駅周辺地域は、JR津田沼駅および新京成新津田沼駅の2駅が利用可能且つ、バスターミナルを有する市内外からの交通利便性の非常に高い地域です。

市の表玄関である当該地駅前にホールがあることは、文教住宅都市であり“音楽のまち”である本市のまちづくりブランディングの意義、本市最大の商業エリアにおける集客によるまちの賑わい等経済効果、JR総武線直近の交通結節点という立地における広域的な集客による魅力的な興行の誘因要素などのメリットが挙げられます。

平成25（2013）年の奏の杜のまちびらきによる、約8千人規模の新しいまちの誕生等、周辺において居住環境の整備が進展しています。その一方で、既存商業施設などの老朽化や回遊機能の確保、「モノ」から「コト」及びウィズコロナ、アフターコロナにおける消費者動向の変化への対応など、拠点機能の更新が課題となっています。

JR津田沼駅周辺地域が本市の中心拠点として相応しい、魅力ある「本市の表玄関」として発展していくためには、都市マスタープランで当該地を含む谷津、谷津町、奏の杜地域のまちづくりのテーマと定めている「多様な人々が自然と触れ合い、いきいきとした交流を育むまち」に基づき、民間活力の導入を図りながら、既存の都市施設を段階的に更新し、時代の変化やニーズに適応すべく、都市機能を拡充するまちづくりが求められます。

平成28年3月に策定したJR津田沼駅周辺地域まちづくり検討方針（以下、「まちづくり検討方針」という）では、「いいね！駅近 歩きたいまち」というまちのイメージを描いており、実現に向けて求められる機能のひとつに“交流創出機能”を掲げています。また、「高齢者や子どもなど多様な人々が交流することができるような施設や空間」として、本市の文化芸術の中心であるとともに、交流や情報発信の拠点機能を持つ習志野文化ホールの老朽化対応の必要性が挙げられております。

令和3年2月に千葉県は、JR津田沼駅周辺地域の拠点機能のさらなる向上を目指し、都市再開発の方針を決定しました。これに基づき本市は、民間開発の適切な誘導を図りながら、周辺機能との調和に配慮したうえで、広域的な拠点性の高い商業・業務・サービス・文化等の集積を図るとともに居住性も備えた中心市街地の形成を図っていきます。

なお、当該地に市は借地権及び土地使用借権を持ちますが、土地の所有権はありません。このことから、今後見込まれるJR津田沼駅南口再開発事業に伴い再建設を行う場合、市が権利床以上に必要な床がある場合には、この不足分を事業者の保留床から取得することになります。そのため、当該地の土地の価値が高いことから、整備手法にかかわらず相応の費用負担が必要となります。

また、事業者の都合により、工事の着手時期や工期等の影響を受けることになるとともに、数十年後において再び商業施設の建替により、市の都合でないホールの再建設が必要となる可能性が有ります。

## ②旧庁舎跡地(公共施設若しくは民間への賃貸部分との複合施設による市有地での再建設)

最寄り駅である京成津田沼駅から徒歩 7 分程度であり、京成バス及びコミュニティバスの停留所も至近にあり、市内各地域からの公共交通アクセスは至便となっています。

また、当該地に面する道路(市役所前通り)は、将来的にはJR津田沼駅から幕張本郷駅までが京成津田沼駅を中間地点として結ばれることになり、さらに、近隣で整備中である都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線(千葉県事業)が開通すると、習志野警察署前から市役所通りを経由して新習志野駅までが結ばれることから、東西南北から幹線道路を用いて当該地にアクセスすることが可能となります。

習志野市都市マスタープランにおいて、当該地を含む「藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台地域」は、京成津田沼駅を中心とする地域として「行政・文化の情報を発信し、豊かな自然と触れ合えるまち」をまちづくりのテーマとして掲げています。地域拠点の形成において、京成津田沼駅周辺は、商業・業務・サービスの強化などにより活気ある商業空間の創出を図るとともに地域交流の場、憩いの場としての機能の向上を図ることとしています。また、当該地はまちづくりの中心となり、災害時の防災拠点となる市庁舎が立地する公共公益ゾーンに位置づけられています。

さらに、令和2(2020)年8月には、「習志野市旧庁舎跡地活用に関する検討報告書」が習志野市旧庁舎跡地活用検討委員会から市長へ提出されております。報告書では、当該地の活用の基本的理念を「～人が集まり、留まり、つながる～みんながいきいき活躍できる空間であり、多世代で賑わう習志野市の魅力を発信する場所」とし、活用の方法として「習志野市民だけでなく、市外からも多くの人を訪れる魅力ある場所」「多世代が交流する、賑わい溢れる場所」「産業の活性化につながる仕掛けがある場所」「音楽や美術をはじめとする芸術・文化を育む場所」が提案されています。また、期待される活用の方法の例示の一つとして、芸術・文化の分類において、音楽を演奏する人、聴く人の双方が「音楽のまち習志野」を体感できるような空間として「市民の文化活動の成果発表や練習ができる場所」「ホール」機能などが挙げられています。

当該地での建設は市有地内のため、工事着手時期を市の判断でコントロールでき、工期短縮が望めるほか、市の意思で運営・修繕・将来の建替が可能であり、他の権利者の意向に左右されることがありません。また、保留床の取得費用が不要となる事から、①より事業費の低減が見込まれます。

ただし、現状の本市の都市計画において、当該地は第二種住居地域であり、現状においてホールの建設はできません。建設を行うには各種法令に基づく、関係機関との十分な協議・調整が必要となり、検討を要します。

また、鉄道駅からホールまでの徒歩距離が現在より長くなるとともに、JR総武線快速停車駅直近という好条件の消滅により、興行の誘因条件・収益性の低下も懸念されます。このことから、ホール規模の縮小を検討しなければならない可能性があるほか、自家用車でのお来場者が増加することによる駐車場の不足や、平日昼公演時の観客が市役所駐車場を利用することにより、市役所来庁者が駐車できなくなる等が懸念されます。

なお、京成津田沼駅周辺のまちづくり活性化の効率を含め、一定の経済効果を見込める可能性がありますが、駅までの動線上に商店街が無い事などから、JR津田沼駅南口に比べ効果も限定的な金額に留まるものと推察されます。

表 4 立地条件の比較

敷地候補地の比較		
評価項目	JR津田沼駅南口	旧庁舎跡地
位置・交通アクセス		
住所	谷津 1 - 1 6 - 1	鷺沼 1 - 1 - 1
鉄道	JR津田沼駅 徒歩 4 分	京成津田沼駅 徒歩 7 分
都市計画		
用途地域	商業地域	第二種住居地域 (現状のままではホールは建設不可)
建蔽率/容積率	80%/600%	60%/200%
高度地区	指定なし	第二種高度地区
敷地状況		
敷地面積	20,500㎡ (津田沼緑地部分含む想定面積)	10,552.84㎡
建築面積	民間の再開発建物による (現ホールは約2,500㎡)	最大4927.84㎡ 現ホールは約2,500㎡ (複合化を想定すると面積増)
駐車場	専用駐車場無し (商業施設と共用)	4,500㎡ (150台程度を想定、30㎡/台)
緑地	民間の再開発建物による	1,125㎡ ( (敷地面積-建築面積) × 20% )
隣地・周辺環境	駅前商業地域 商業施設と合築	住宅地が近接した地域 市役所と隣接し、駐車場共有可能
費用 (延床面積9,000㎡)		
H30年度類似施設調査	11,680,831,800円	7,920,000,000円
※面積は法律等の範囲内で想定しており、設計の中で変更の可能性があります。		
※費用は、想定面積に各資料で提示されている平米単価を乗じて算出したものです。		





表5 習志野文化ホール再建設に係る立地条件の比較検討一覧表

【凡例】各優位性の高い方に◎、低い方には△を付記

	①JR 津田沼駅南口（現在地における再建設）	②旧庁舎跡地（他の市有地における再建設）
ブランディング面・ 現行計画上の位置付け	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・文教住宅都市並びに“音楽のまち習志野”の象徴である文化ホールを、市の表玄関である JR 津田沼駅前に存続できる【まちづくり、ブランディングの意義】。</li> <li>・都市マスタープラン（H27.3月改訂）：「多様な人々が自然と触れ合い、いきいきとした交流を育むまち」（谷津、谷津町、奏の杜地区）</li> <li>・JR 津田沼駅周辺地域まちづくり検討方針（H28.3月）：『いいね！ 駅近歩きたいまち』“交流機能創出”「高齢者や子どもなど多様な人々が交流することができるような施設や空間」として本市の文化芸術の中心であるとともに、交流や情報発信の拠点機能を持つ文化ホールの老朽化対応の必要性。</li> <li>・都市再開発の方針（R3.2月：千葉県）：市は民間施設の適切な誘導を図りながら、周辺機能との調和に配慮したうえで、広域的な拠点性の高い商業・業務・サービス・文化等の集積を図るとともに、居住性も備えた中心市街地の形成を図っていく。</li> <li>・文化振興計画（R3～7年度）：今後予定されている JR 津田沼駅周辺地域の再整備にあたっては“文教住宅都市”習志野のシンボルとして、そのあり方を検討します。</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 津田沼駅前に持つ市の権利床、JR 津田沼駅前の象徴としてのホールが消滅する。</li> <li>・都市マスタープラン（H27.3月改訂）：「行政・文化の情報を発信し、豊かな自然と触れ合えるまち」（藤崎、津田沼、鷺沼、鷺沼台地域）</li> <li>・現状の都市計画では建設できず、建設を行うには各種法令に基づく、関係機関との十分な協議・調整などが必要となり、検討を要する。</li> </ul>
財政・財源面	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・保留床を取得する場合、負担額が高額となり、市の財政を圧迫する。</li> <li>・再開発事業において国庫補助金を獲得できる可能性が有る。</li> </ul>	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・①より事業費は低い（保留床の購入不要）。</li> <li>・JR 津田沼駅前に持つ権利床を金銭の給付に替え、建設財源に充てることことができる。</li> <li>・当該地での財源化による収入が見込めなくなる。</li> </ul>
権利・自由度	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模改修や建替の際には区分所有者の議決が必要となる。市の区分所有比率が低く、他の権利者の意向に左右される可能性が有り、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有る。</li> <li>・事業者提案通りの住宅を容認する場合、日影規制に違反しないよう配置等に一定の制限を受ける。また、商業施設等の設計の影響を受ける。</li> <li>・仮に、賃貸借でホールを取得する場合は、貸主側の定めた規約によって制限される。</li> </ul>	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・①と比べ、市の意思で、運営、修繕、建替が可能。他の権利者の意向に左右されることがない。</li> <li>・単独建替えとなる事から、設計の自由度が上がる。他の施設との合築も可能。</li> </ul>
工期・休館期間	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物の解体及び駅前広場等の整備を伴うことから、再開発事業の全体工期の影響を受けるため、ホール休館期間は事業者との協議により左右される。また、駅前利用制限期間も生じる。</li> </ul>	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・工期を市のスケジュールで決定でき、工事着手時期や休館期間を市の判断でコントロールできる。</li> <li>・①と比べ、JR 津田沼駅南口の再開発工事総量が圧縮でき、工期短縮とともに、駅前利用制限期間の短縮が図れる。</li> </ul>
立地・興行・集客面	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状においても一定の興行利用がある中で、交通結節点である JR 津田沼駅前という立地が魅力的な興行の誘因要素。市民公演においても市外からの来客が広域に呼び込める交通利便性が有る【立地条件のホール集客への寄与】。</li> <li>・現在の位置に再建設してほしいという多くの利用団体、興行者の意向に沿える。</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 駅前直近という好条件の消滅により、興行の誘因条件・収益性低下が懸念される。そのため、ホール規模の縮小を検討しなければならない可能性がある。</li> <li>・駅からホールまでの徒歩距離が長くなる。</li> <li>・自家用車での来場者が増加し、駐車場の不足が懸念される（ホール客席数に対し、確保可能な駐車場が少ない）。また、平日の昼公演の際は、観客が市役所駐車場を利用することで、市役所への来庁者が駐車できなくなることが懸念される。</li> <li>・搬入出音等の近隣住民への影響が懸念される。</li> </ul>
経済効果・ 地域活性化	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発後の商業施設とともに、JR 津田沼駅周辺地区という本市最大の商業エリアのポテンシャルを高め、まちの賑わい向上等相乗効果、税収効果、及び本市魅力向上等が期待できる【経済効果】。</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・京成津田沼駅周辺のまちづくり活性化の効果も含め、一定の経済効果が見込める可能性が有る。</li> <li>・商業施設との合築ではなく駅までの動線上に商店街がないことから、JR 津田沼駅南口に比べ経済効果は限定的になるものと推察される。</li> </ul>
その他 (文化ホール以外の要素)	◎ <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活力を導入した市街地再開発事業に参画することで、駅前広場やペDESTリアンデッキ、公園を含めた公共施設の更新や、新たな企業バス乗降場の整備が可能であり、モリシア津田沼までの一体的な JR 津田沼駅南口駅前全体の整備を行うことができる。このことは魅力ある「本市の表玄関」を相乗効果によりリニューアルできるといった観点からメリットは大きい。</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>・モリシアホールは民間設置だが、運営は文化ホール指定管理者が行っており、新規設置においても事業者運営の意思が無い場合、遠隔となる運営管理の取り扱いが問題となる。</li> </ul>

## 5. 事業手法の検討

### (1) 整備手法について

#### 1) 民間活力の活用について

##### ①民間資金を活用した整備手法について

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 (BOT,BTO 等) 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ります。

公共の資金調達(起債等)は、民間の資金調達に比べ、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ります。

##### ②資金以外の民間活力活用

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ます。

運営についても、本市のコンセプトを明確にしたうえで、収益性向上のための民間活力を活用することで、収益力のアップを図ることができます。

~~現状の習志野文化ホールのように商業施設等を併設するなど、複合施設とする場合には、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が想定されます。また、ホールと商業施設を含めた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メリットが想定されます。~~

#### 2) 公共施設整備手法の概要

##### 【手法一覧】

##### ➤従来手法：分離・分割発注

市が整備する施設について、市が事業主となり、「設計」「建設」「維持管理」「運営」の各段階において個別に発注を行います。

市が整備費を負担、資金調達は市、業務完了時に発注先に一括で支払います。

##### ➤DBO：設計・施工(＋維持管理、運営)一括発注方式

公共が資金調達し、設計整備及び維持管理・運営について事業期間を通じて民間に一括して委ねます。

施設整備後一括して公共が民間に設計整備費を支払い、維持管理運営期間では、民間の提供するサービスに応じて、公共が料金を支払います(指定管理制度との併用も多い)。

➤PFI：設計・施工・維持管理・運営一括発注方式

PFI法に則り、公共施設の設計・整備・維持管理・運営について、長期一括で民間業者に委ねます。（設計・整備・維持管理のみの場合もある）

施設整備後に施設の所有権を公共に移転するBTO方式と、民間の所有で維持管理運営し、事業期間終了後に所有権を公共に移転するBOT方式等があります。（指定管理者制度との併用もある）

民間事業者が資金調達し、公共が長期割賦払いで民間事業者にサービス対価を支払うサービス購入型が一般的ですが、本市のPFI導入実績においては、BTO方式により施設の所有権の移転の際に市が起債し、その金額を民間事業者へ支払うとともに、起債対象とならない事業費についてのみ、長期割賦払いで民間事業者へ支払うことで資金調達における金利負担を抑えています。

➤リース方式

民間事業者が設計・整備を行った民間所有施設について、公共が民間事業者との間で賃貸借契約を結び、公共が活用します。契約期間終了後に無償譲渡を受ける契約となる事例も多くあります。

民間事業者が資金調達して整備費を負担し、全事業費を公共がリース期間で長期分割払いをします。

民間事業者が設計・整備及び資金調達費用をリース期間内のリース料金で賄えることが条件となります。

➤再開発方式

市街地再開発事業は一般的には、密集市街地において、細分化された敷地を広く統合し、共同建築物に建替えると共に、駅前広場などの公共施設とオープンスペース等を確保することで快適で安全な都市環境を再生させます。

市街地再開発事業においては、施行者が公共施設を含めて設計や工事を行うことができます。

事業施工前の各権利者の権利に応じて、事業完了後の再開発ビルの敷地や床に関する権利が与えられ、これを権利変換といいます。権利変換を希望しない権利者は、その権利に見合った金銭が施行者により補償されます。

	メリット	デメリット
従来手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が事業者となる事で安定的な運営が可能となる</li> <li>・政策決定による事業内容の変更に対応しやすい</li> <li>・民間資金より低金利での資金調達が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資に多額の財政負担が発生する</li> <li>・設計・建設、運営・維持管理等の業務を個別に発注するため、事業全体を通じた効率化・合理化が図りにくくなり、コスト削減を図る余地が少なくなる。つまり、事業効率化へのインセンティブが少なく財政負担の増加を招きやすい</li> </ul>
DBO① (運営： 民間)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資の一部平準化</li> <li>・民間資金より低金利での資金調達が可能</li> <li>・公共サービスと収益事業を一体的に運営することによる効率化</li> <li>・市民ニーズへの動機的な対応</li> <li>・民間事業者のリスク管理能力を活用した予防保全の確実な実施が期待できる</li> <li>・一体的運営により民間ノウハウを発揮することで、収益が向上し事業が安定する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益が上がらない事業のサービス購入料が上昇する</li> <li>・市の起債が必要</li> <li>・市の意向による柔軟な契約内容の変更を行いにくくなる</li> </ul>
DBO② (運営： 市直営)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資の一部平準化</li> <li>・民間資金より低金利での資金調達が可能</li> <li>・収益事業に関するテナントの管理は SPC が実施した方が高効率</li> <li>・職員ノウハウの継承及び文教行政へのフィードバック</li> <li>・市民ニーズの動機的な対応</li> <li>・民間事業者のリスク管理能力を活用した予防保全の確実な実施が期待できる</li> <li>・設計、建設時に民間ノウハウが発揮されることで、利便性が高く効率的な運営を行える</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スキームの複雑化</li> <li>・市の起債が必要</li> <li>・市の意向による柔軟な契約内容の変更を行いにくくなる</li> </ul>
PFI① (運営： 民間)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資が平準化できる</li> <li>・公共サービスと収益事業を一体的に運営することによる効率化</li> <li>・市民ニーズへの動機的な対応</li> <li>・民間事業者のリスク管理能力を活用した予防保全の確実な実施が期待できる</li> <li>・一体的運営により民間ノウハウを発揮することで、収益が向上し事業が安定する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金調達にかかる高金利負担(これを最小限とするため、市の起債が必要となる場合あり)</li> <li>・収益が上がらない事業のサービス購入料が上昇する</li> </ul>
PFI② (運営： 市直営)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資の一部平準化</li> <li>・収益事業に関するテナントの管理は SPC が実施した方が高効率</li> <li>・職員ノウハウの継承及び文教行政へのフィードバック</li> <li>・民間事業者のリスク管理能力を活用した予防保全の確実な実施が期待できる</li> <li>・設計、建設時に民間ノウハウが発揮されることで、利便性が高く効率的な運営を行える</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金調達にかかる高金利負担(これを最小限とするため、市の起債が必要となる場合あり)</li> </ul>
リース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来手法より低価格となる可能性がある</li> <li>・費用の延払いが可能</li> <li>・民間の創意工夫が得られやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助金の活用ができない</li> </ul>
再開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の顔となる街づくりが進められる</li> <li>・法的手続きを経て進める事業であるため、法的担保がある</li> <li>・国からの補助金を受けられる場合がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地や建物が統合されて共有持ち分となる</li> <li>・新しい建物の評価が高くなると、交換される床は現在よりも小さくなる可能性がある。従前と同等以上の床を求める場合、保留床の取得が必要となる</li> <li>・権利者の合意形成が必要であり、事業が長期化する場合が多い</li> </ul>

習志野文化ホール再建設  
基本構想（案）

令和 年 月 日策定

作成：習志野市政策経営部総合政策課

■電話：047-453-9222

■FAX：047-453-9313

■Mail：seisaku@city.narashino.lg.jp