

市民会館の再整備に向けた検討結果について

藤沢市民会館（以下「市民会館」といいます。）の再整備につきましては、6月1日に開催されました「藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会」において、昨年度に実施した建物調査の結果を報告させていただくと同時に、再整備の方向性を「大規模改修」と「建て替え」に絞り検討を継続している旨を説明いたしました。

今回は、その後の検討結果について報告させていただくものです。

1 市民会館の歴史と役割

市民会館は、地域の公民館等で活発な活動を行っていたコーラスグループやオーケストラ、演劇等の様々な文化団体や広範な市民の要望に応え、昭和43年10月に開館しました。その後、昭和61年には第1展示集会ホール及びレストラン施設が併設され、現在の施設環境を整備するに至っております。

この間、市民会館は本市の文化芸術を代表する藤沢市民オペラをはじめ、中学校の合唱祭や吹奏楽コンクールなど、市民の文化芸術活動の発表の場として活用され、同時に、成人式などの公的な催事の会場としても利用されており、年間を通して多くの市民が集う、市民文化の創造・発信拠点として欠かすことのできない場となっております。

2 市民会館の現状

(1) 利用状況

市民会館の大・小ホールは、様々な催しに利用されており、その稼働率は直近3カ年の平均で、大ホールが約77%、小ホールでは約86%（いずれも開館日数基準）となっており、幼児による発表会、中学生の合唱コンクール、文化団体等による各種公演、公益財団法人みらい創造財団による芸術文化事業など幅広い世代にわたり多様な用途で利用されております。

また、展示集会ホールは、各種団体の活動場所としての利用のほか、大規模なパーティー等にも利用されるなど、高い稼働率となっております。

主要な施設の過去3年間の利用状況（開館日数基準）

（単位：％）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度
大ホール	70.2	75.3	86.0
小ホール	93.9	88.8	76.4
第1展示集会ホール	92.1	90.7	92.4
第2展示集会ホール	87.2	92.4	91.4

（2）施設状況等

市民会館は開館からすでに50年が経過しており、施設の老朽化が進行しております。特に配管内の腐食やその他設備等の老朽化、大ホール2階へのアプローチの悪さやトイレの不足、バリアフリー対応への困難さなど、施設の構造自体による課題も散見されます。

一方、近隣市においては、大和市では平成28年11月に大和市文化創造拠点シリウスがオープンし、茅ヶ崎市では昭和55年建設の茅ヶ崎市民文化会館の大規模改修が行われ、本年10月から供用開始しており、鎌倉市では平成5年建設の鎌倉芸術館の大規模改修が実施され、平成29年10月に供用開始しております。

また、平塚市では耐震性等に問題が指摘されていた市民センターの建て替えに着手しており、平成33年度内の供用開始に向けて事業が進められております。小田原市では昭和37年に建設され老朽化した市民会館に替わる施設の整備事業が進められております。

3 市民意見

藤沢市文化芸術振興計画の策定に際して実施したパブリックコメントや、複数の利用者・団体から、市民会館の建て替えについてのご意見や施設の新たな機能についてご要望をいただいております。

また、公益財団法人みらい創造財団が主催する市民オペラ等におけるアンケートでは、大ホール2階席へ行く方法が階段しかなく大変である、ホールの座席が古くて狭い、トイレの数が少なく混雑して休憩時間内に席へ戻れない、舞台が狭く老朽化していてみすぼらしい、市民会館自体を建て替えてほしい、などのご意見をいただくなど、観覧に来館される市民を含めた様々な方から、建て替えや施設の機能について、ご意見をいただいている状況にあります。

4 建物調査の結果

昨年度に実施した市民会館の建物調査では、躯体の強度には問題がないものの、設備等については経年劣化が進んでいることが判明しました。このことから、適切な維持保全工事を実施することにより、施設自体は目標保全年数を迎える築70年までの今後20年程度は維持できるとの結果となりました。

5 財政面での影響

設備改修及びバリアフリー対応改修等を含めた大規模改修に要する事業費については、近隣の類似施設を参考に算出した結果、概算で約50億円と想定されます。対して、現在の市民会館の規模や機能を維持したうえで複合施設化を行った場合の建て替えの事業費については、同規模施設の事例や民間事業者に対するヒアリング等を参考として算出した結果、約120億円と想定されます。そのうちの90億円を市債とすると、後年度負担が増加することとなります。

一方、本市の中長期の財政見通しとしては、歳入については大幅な増加が見込めず、歳出については社会保障関係費、地方債元利償還金が確実に増加することで、義務的経費の割合が上昇し、政策的経費の減少を生じることとなります。このことから、市民会館を大規模改修とした場合における20年後の本市の財政状況は、現在よりも硬直化していることが想定され、その時点で市民会館を建て替える際に、100億円を超える事業費を確保することは、極めて厳しい状況であると考えられます。

6 再整備に向けた比較検討

以上の前提を踏まえ、大規模改修と建て替えについて、比較検討を行いました。

大規模改修についてはその事業期間が短いことから、休館期間も短く済む反面、躯体自体の耐用年数を伸ばす効果はないため、20年後に改めて建て替えを行う必要があります。また、躯体構造に起因するバリアフリー面での課題などについては対処が困難であること、施設の複合化や新たな機能を追加することが難しく、市民の要望等を反映することが困難なこと、改修工事中に予見不可能な劣化が発見される恐れがあること等が課題として考えられます。

建て替えの場合、想定される事業期間としては長期となるものの、想定される施設の利用可能期間は70年となることから、新たな文化の創造・発信

拠点として長期間にわたり様々な方にご利用いただける施設となること、市民の意見やニーズを反映した施設とすることができること、施設の複合化による機能集約や相乗効果が図られること、多様な施設整備手法を検討できることなどから、その使用年限に対する単年度コストといった点も含め、建て替えに優位性があると考えております。

再整備に向けた検討結果

区 分	メリット	デメリット
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建て替えと比べ休館期間が短期間（1年半から2年） ○ 事業費は50億円程度 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 躯体自体の耐用年数を伸ばす効果はなく効率的な投資とは言えない ○ 20年後に建て替えの必要があり追加投資となる ○ 躯体構造に起因する課題に対し抜本的な改善ができない ○ 施設の複合化はほぼ不可能である ○ 新たな機能を追加することは困難である ○ 工事中に予見不可能な劣化が発見され、工事期間の延長が発生する可能性がある
建て替え	<ul style="list-style-type: none"> ○ 長期にわたり文化の創造・発信拠点となることができる ○ 多くの市民意見を反映させ、市民ニーズに沿った施設とすることができる ○ 施設の利用可能期間が長期となり、改修の場合と比べ効率的な投資となる ○ 様々な施設整備手法を検討することが可能である ○ 施設の複合化による相乗効果が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3年程度の長期休館が必要 ○ 事業費は120億円程度であり、後年度負担が大きくなる ○ 様々な要望に応えると事業規模が拡大する可能性がある

7 結論

最新の本市の将来人口推計では、20年後も44万人程度の人口規模を維持し、湘南の中核都市としての活力が持続されていると考えられます。また、本市が目指す都市像である「郷土愛あふれる藤沢」の実現のためには市民文化の継承や育成が重要であると考えます。こうした環境の下では、本市の文化芸術を支える活動拠点としての市民会館の必要性は、今後も変わらぬものと思われま

す。これまでの検討内容を総合的に判断し、本再整備事業の実施による影響を最小限に留めることを前提に、今後も引き続き市民の文化芸術活動の拠点となるよう、市民会館については「建て替え」により再整備に取り組むこととします。

8 再整備にあたっての課題

(1) 複合化の対象施設

「藤沢市公共施設再整備基本方針」では、「再整備の基本的な考え方」の一つとして、「公共施設の機能集約・複合化による施設数の削減」を掲げ、「機能集約、複合化を伴わない単一機能での施設の建て替え」については、原則禁止としているため、市民会館の再整備にあっても機能集約、複合化を検討します。

複合化対象施設については「第2次藤沢市公共施設再整備プラン」の中で市民会館の周辺公共施設を整理しておりますが、現所在地での建て替えを前提に、事業費等の規模を定めた中で、市民や利用者の声も聴取しながら検討を継続します。

(2) 再整備手法

従来の公共工事の手法によるか、PPP/PFI手法とするかの最終的な再整備手法については、基本構想策定時に実施する「PPP/PFI導入可能性調査」の結果と、今後の金利動向等を勘案し最適な手法を選択してまいります。

9 今後の進め方について

(1) 事業スケジュール(案)(資料3)

現時点で想定する再整備の事業スケジュール(案)は別紙のとおりです。

なお、建て替えに伴い、現施設の解体工事着手から新施設が供用開始されるまでの間は、市民会館を一時休館することを予定しております。

(2) 庁内検討・意見交換

平成31年度は翌年度の基本構想策定に向け、市民や関係団体等との意見交換を行うとともに、庁内での横断的な検討を継続してまいります。

(3) 基本構想の策定

平成32年度に予定している基本構想の策定にあたっては、外部有識者や利用団体代表、公募による市民等で構成する(仮称)「市民会館再整備検討委員会」を設置し、多様な意見の集約に努めてまいります。併せて、市民や利用団体等との意見交換を継続してまいります。

以 上

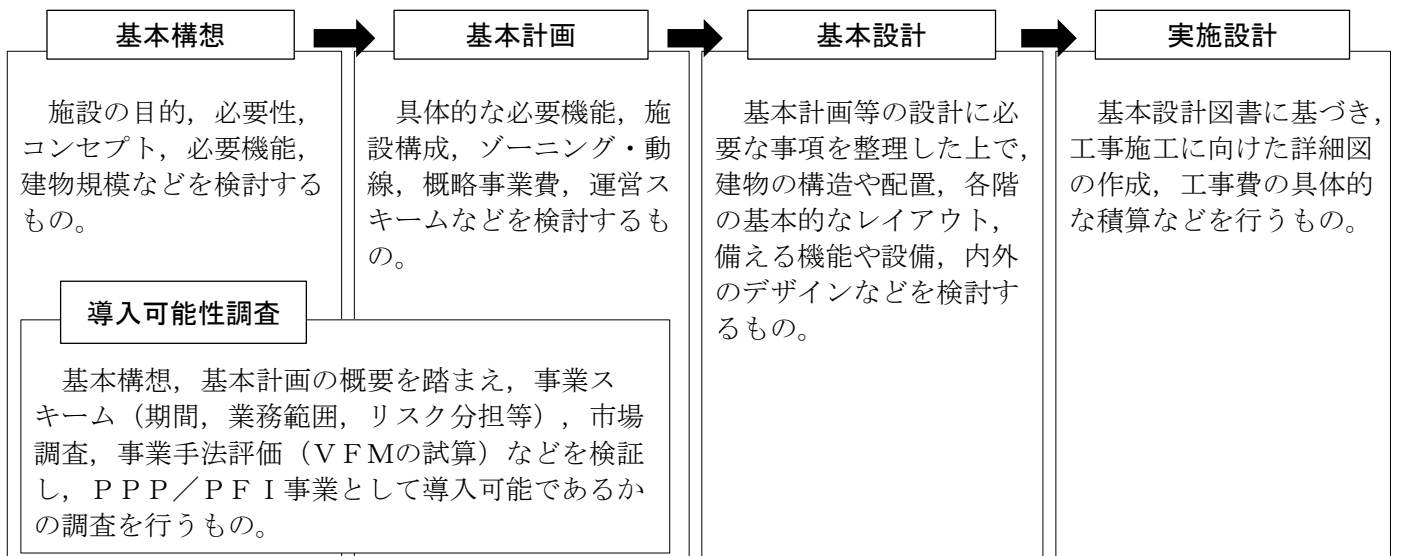
(事務担当) 生涯学習部 文化芸術課
企画政策部 企画政策課

市民会館再整備 事業スケジュール（案）

年数	平成31年度 1年目	平成32年度 2年目	平成33年度 3年目	平成34年度 4年目	平成35年度 5年目	平成36年度 6年目	平成37年度 7年目	平成38年度 8年目	平成39年度 9年目	平成40年度 10年目
直営建て替え （従来方式）	庁内検討									
		基本構想	基本計画	基本設計	実施設計	解体工事				
		導入可能性調査						新築工事		
		市民，利用団体等との意見交換会等								
		有識者等との検討会議								
							市民会館休館			
									供用開始	

年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
PPP/PFI建て替え	庁内検討									
		基本構想	基本計画	PPP/PFI事務手続き		基本設計 実施設計				
		導入可能性調査					解体工事			
		市民，利用団体等との意見交換会等							新築工事	
		有識者等との検討会議								
							市民会館休館			
						PPP/PFIによる施設整備				
										供用開始

《参考》施設整備の流れ



参考：藤沢市民会館周辺の地区計画について

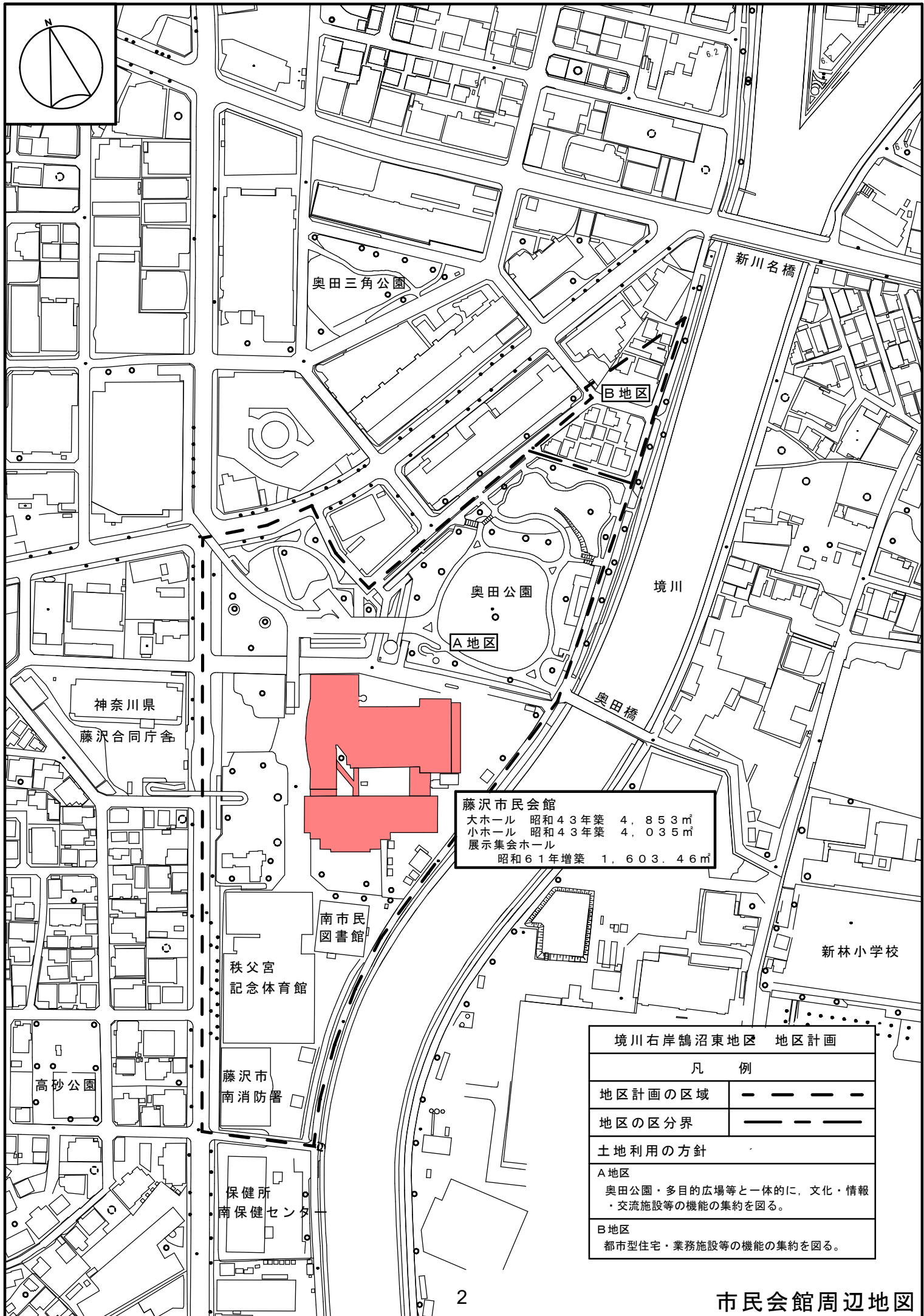
藤沢市民会館が設置されている場所は、境川右岸鵜沼東地区地区計画（以下「地区計画」という。）が定められており、生活、文化機能の拠点に相応しい地域とすべく、その活用について規制誘導を図っております。

1 地区計画の方針（A地区）

地区計画においては、生活、文化機能の拠点として、奥田公園・多目的広場等ゆとりある空間と一体的に、文化施設等による文化・情報・交流機能の集積を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を推進するものとしています。具体的な土地利用方針としては、奥田公園・多目的広場、道路網と関連させ、歩道状の空地の確保を図り、建築物の用途や壁面後退等の必要な基準を規定しています。

2 今後の土地利用について

この地区については、奥田公園や多目的広場と文化施設等が一体となった都心部の貴重なゆとりある空間を形成しており、将来にわたって保全することが必要であると考えます。したがって、今後も地区計画による規制誘導を継続するとともに、生活、文化機能の集積を図っていくものです。



奥田三角公園

B地区

A地区

藤沢市民会館
 大ホール 昭和43年築 4,853㎡
 小ホール 昭和43年築 4,035㎡
 展示集会ホール
 昭和61年増築 1,603.46㎡

南市民
 図書館

秩父宮
 記念体育館

藤沢市
 南消防署

保健所
 南保健センタ

神奈川県
 藤沢合同庁舎

高砂公園

境川

奥田橋

新川名橋

新林小学校

境川右岸鵜沼東地区 地区計画	
凡 例	
地区計画の区域	— — — —
地区の区分界	— — — —
土地利用の方針	
A地区	奥田公園・多目的広場等と一体的に、文化・情報・交流施設等の機能の集約を図る。
B地区	都市型住宅・業務施設等の機能の集約を図る。