

我孫子市文化交流拠点施設
建設構想（案）

【本編】

我孫子市

令和元（2019）年5月

内容

1. はじめに	1
2. 我孫子市における文化、交流とは	3
3. 中間報告に対する意見の整理	4
(1) 総論	5
(2) 文化交流拠点施設とは？	7
(3) 文化交流拠点施設が目指す姿	9
(4) 建設予定地、同地区への整備で期待される効果	11
(5) 文化交流拠点施設に導入する3つの機能	14
(6) 文化交流拠点施設の想定規模	17
(7) ライフサイクルコスト（LCC）を60年とした場合の財政負担	19
(8) 財源確保・整備手法・運営手法	22
4. 新たな文化交流拠点施設の概要	25
(1) 施設の機能、規模、建設費	25
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の試算	27
5. 今後の検討で踏まえるべき課題	29
(1) 人口の展望	29
(2) 財政状況	32
(3) 建設費単価等の上昇	35
(4) 旧市民会館および近隣文化ホールの利用状況	36
6. 今後の検討イメージ	39

1. はじめに

我孫子市民会館は、ボーリング場だった建物を改築し、昭和 54（1979）年に開館しました。市民会館には、1000 席のホール、図書館、会議室等があり、多くの市民が文化活動の場や芸術文化に触れる場として利用していました。

平成 19（2007）年 3 月末に、耐震性の問題から閉館した後は、同館の利用者・利用団体の多くは、湖北地区公民館（250 席）やけやきプラザふれあいホール（551 席/県施設）を活動・発表の場としています。また、収容人員や音響・舞台の関係で、柏市民文化会館（1338 席）や印西市文化ホール（531 席）を利用する文化団体や学校もあります。そのため、市民からは、市民会館に代わる施設の整備を求める声が多く寄せられています。

こうした現状を踏まえ、市は、市民会館の機能を踏襲した施設の整備を前提に、市民等も交えて研究・検討を行いました。その後、平成 23（2011）年 3 月に東日本大震災が発生したことや、人口減少・少子高齢化の局面に入ったことなど、市を取り巻く環境は変化してきました。

そのため、市では、にぎわいづくりや交流人口の拡大につながるような取組みを始め、文化施設についても、「交流促進」機能を付加した複合施設「文化交流拠点施設」として改めて調査・研究し、建設構想（案）をとりまとめることとしました。

建設構想（案）とりまとめの基礎資料とするため、平成 24（2012）年 8 月に「文化施設整備庁内検討委員会」、平成 25（2013）年 11 月に「文化交流拠点施設整備専門家会議」を設置し、市民団体へのアンケートや建設候補地の評価等を行いました。その結果は、平成 26（2014）年 10 月に『文化交流拠点施設整備調査研究業務報告書』としてとりまとめました。報告書では、建設候補地について、「高野山新田地区」が最も適していると報告されています。

その後、国からの要請に基づき、約 2 年をかけて、平成 28（2016）年 6 月に『我孫子市公共施設等総合管理計画』を策定しました。この計画では、市の将来の人口予測や財政状況を踏まえ、市全体の公共施設について、今後のあり方を整理しました。

さらに、建設候補地として最も適しているとされた「高野山新田地区」について、平成 29（2017）年 10 月に『高野山新田地区 土地利用構想』を策定し、同地区の土地利用の考え方をまとめました。

この建設構想（案）では、これまでの研究・検討や平成 26（2014）年度の調査研究報告書の内容、それ以降の新たな視点、市民から寄せられた意見等を踏まえて、整備するとした場合の施設の概要を 3 つのパターンに整理しました。併せて、

概算の整備費用やライフサイクルコスト（LCC）を試算するとともに、市の人口展望や財政状況、今後実施を予定している大規模事業など、今後の検討で踏まえるべき課題についても示しています。

今後は、本案をもとに、さらに意見を聴いていくものとしします。

2. 我孫子市における文化、交流とは

本市は、手賀沼と利根川に挟まれ、首都近郊にありながら、心安らぐ水辺と豊かな緑の自然を保持し、古墳などの歴史的、文化的遺産にも恵まれたまちです。

大正期には、四季の織りなす風光明媚な手賀沼の景観が多くの文化人を魅了し、国内外の文化史上に特筆すべき様々な活動を産み出す舞台を提供してきました。また、先人たちが培ってきた歴史や風土、文化や芸術、文化財が継承されています。それらは、現在でも身近な住環境のなかに見い出すことができ、市民にとってかけがえのない財産となっています。

市内では、市民の自主的な文化芸術活動や、地域に伝えられてきた郷土芸能などの保存継承活動が盛んに行われています。

市は、こうした市民や団体の活動の充実のため、共催・後援事業の充実を図るとともに、新たな文化芸術活動が創出されるよう、国や県から提供される文化芸術情報を提供し、活動を積極的に支援しています。

本市における文化とは、市民や団体が文化芸術活動を展開することにより、人々の感性を磨き、創造性を高め、柔軟で活力ある地域社会を実現させるよう、また、人々の何気ない無意識の日常に反映し、人々を文化芸術の担い手、創造の主演へと導き、そこに、我孫子の資源である自然や風土を生かし、我孫子の魅力を市内外に発信しながら次の世代に継承していくことです。

文化交流拠点施設は、こうした本市の文化を育むため、市民や団体による文化芸術活動を支える中心的な場所になると考えています。

さらに、市は、地域の魅力を活かして地域の活性化に取り組み、交流人口の拡大を図っています。特に、市にとって最大の地域資源である手賀沼は、水辺やその周辺の緑地、農地などを一体的に活かした、にぎわいの創出を目指す場としています。

このような中、文化交流拠点施設は、文化芸術に携わる人以外にも、多くの人々が訪れ、さまざまな分野の人が出会うことで交流が生まれる場所となることが期待されます。

これらのことから、文化交流拠点施設は、文化芸術活動を軸にして多様な交流を促進し、にぎわいの創出を目指して、整備するものとします。

3. 中間報告に対する意見の整理

市では、文化交流拠点施設の整備について、平成 26（2014）年 10 月に公表した『我孫子市文化交流拠点施設整備 調査研究報告書』の内容や、平成 26 年度以降の新たな視点、市民から寄せられた意見等を踏まえ、「建設構想（案）」のとりまとめを行いました。

その過程において、検討状況を平成 30（2018）年秋に中間報告としてお示しし、市民の皆さんから幅広いご意見やご提案をいただきました。

本章では、中間報告に対していただいた意見等を整理し、市の考え方を示しています。

【意見募集の実施状況】

実施期間：平成 30（2018）年 11 月 10 日（土）～12 月 27 日（木）

実施方法：

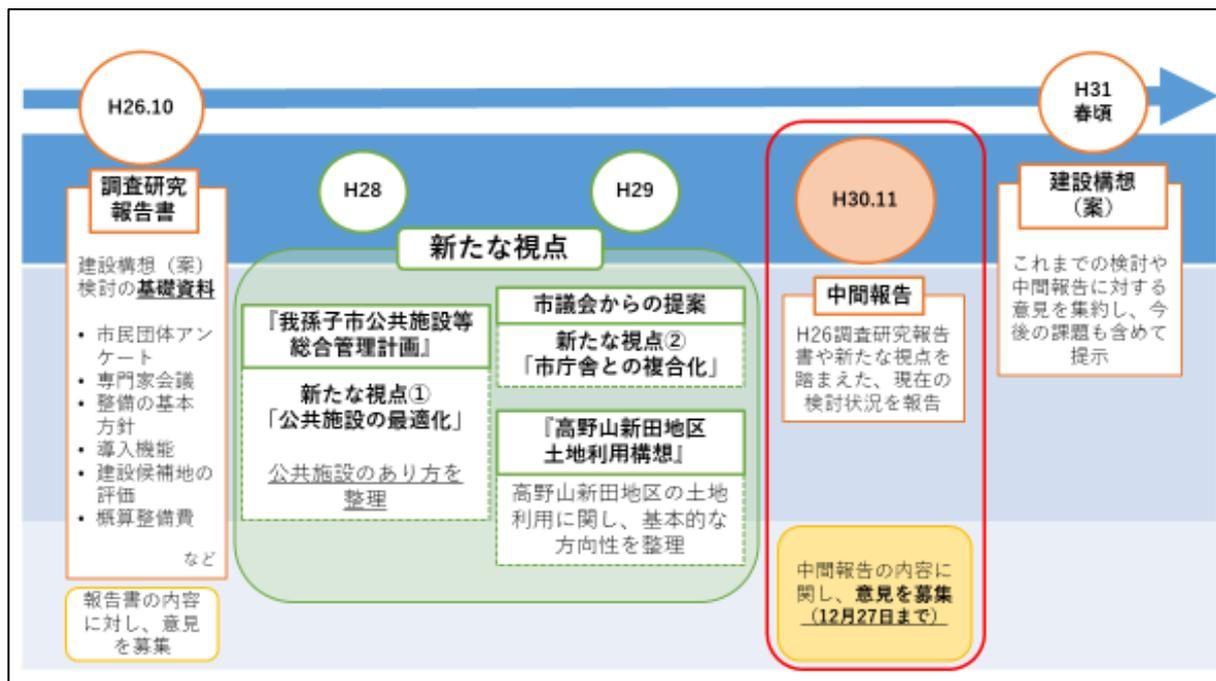
1. 秋の市政ふれあい懇談会において、中間報告の内容を提示するとともに、参加者から意見を聴取。
2. 下記の資料を、市ホームページの掲載したほか、公民館や図書館、行政サービスセンター、近隣センター等 26 か所に配置し、意見募集を実施。
 - 文化交流拠点施設 建設構想（案）とりまとめに向けた中間報告
 - 文化交流拠点施設 建設構想（案）とりまとめに向けた中間報告【説明文】
 - 『我孫子市文化交流拠点施設整備 調査研究報告書』概要版
 - 『我孫子市文化交流拠点施設整備 調査研究報告書』

提出された意見：

1. 市政ふれあい懇談会では、10 人から意見等の発言がありました。
2. 意見募集では、44 件の個人・団体から、文書により意見等が提出されました。

(1) 総論

① 中間報告の内容



市は、「文化交流拠点施設 建設構想(案)」検討の基礎資料として、平成26(2014)年10月に『我孫子市文化交流拠点施設整備 調査研究報告書』を公表しました。

その後、国からの要請に基づき、約2年をかけて、将来の人口予測や財政状況を踏まえ、市全体の公共施設について今後のあり方を整理した『我孫子市公共施設等総合管理計画』を、平成28(2016)年6月に策定しました。

また、調査研究報告書で、建設候補地として最も評点の高かった高野山新田地区の将来の土地利用の考え方をまとめた『高野山新田地区 土地利用構想』を、平成29(2017)年10月に策定しました。

さらに、市議会から提案のあった、市庁舎との複合化についても検討を行いました。

以上の平成26年度以降の新たな視点を踏まえ、「建設構想(案)」をとりまとめていきます。

② 提出された意見等の整理

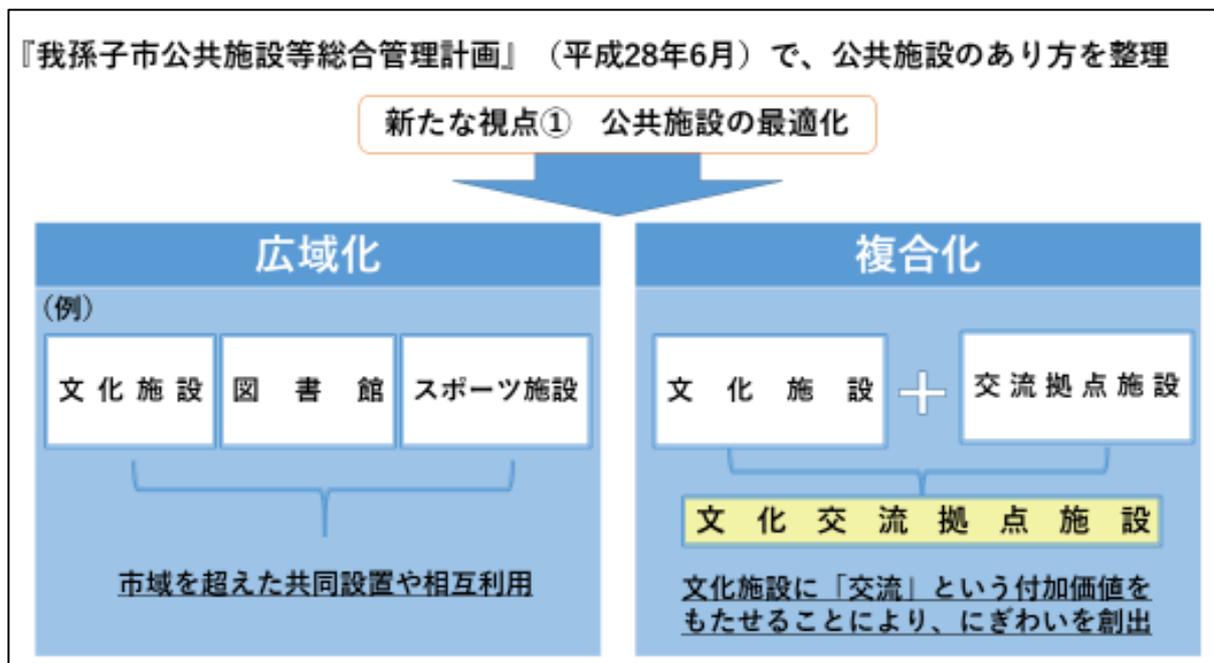
- 「平成 26 年度の調査研究報告書と照合しなければ分からない部分が多く、意見の少なさが市民の文化交流拠点施設への関心の薄さを表すものではない」という意見がありました。
- 今後の進め方として、「平成 26 年度以前に行われてきた研究や検討で述べられた意見を踏まえてほしい」、「利用者の気持ちをもっと汲み、話し合いの場を作ってほしい」など、検討段階から市民との密なコミュニケーションを求める意見がありました。
- 文章上の表現として、「歴史文化遺産」という表現や、「世代を超えた交流」という表現を明確にしてほしいとの意見がありました。
- 「中間報告の内容には、これまでの意見が反映されていない」という意見がありました。

③ 意見等に対する市の考え方

- 「建設構想（案）」のとりまとめにあたり、これまでに様々なご意見等をいただいています。今後の検討においても、引き続き、市民等から幅広く意見を聴くものとし、その際には、意見交換の場をつくるなど、検討の進め方についても工夫します。
- これまでの研究・検討でいただいた意見等のうち、デザインや設計等にかかわる意見等の集約については、本建設構想（案）のとりまとめ後に行う建設構想の検討など、必要な段階において踏まえるものとしします。
- 「歴史文化遺産」、「世代を超えた交流」という表現については、前章の内容で読み取れるようにしました。

(2) 文化交流拠点施設とは？

① 中間報告の内容



『我孫子市公共施設等総合管理計画』は、長期的・計画的な視点で「公共施設の最適化」を進めていこうというものです。「公共施設の最適化」には、「広域化」と「複合化」という考え方が含まれています。

「広域化」とは、誰もが使う施設は、市域を超えた共同設置や相互利用を検討するという考え方です。

「複合化」とは、異なる機能を1つの施設にまとめて、整備や運営の効率化とサービスの向上を同時に実現しようという考え方です。

以上を踏まえると、文化交流拠点施設は、「文化施設」に「交流促進機能」を付加することで、にぎわいを創出し、交流人口の拡大を目指す複合施設となります。

② 提出された意見等の整理

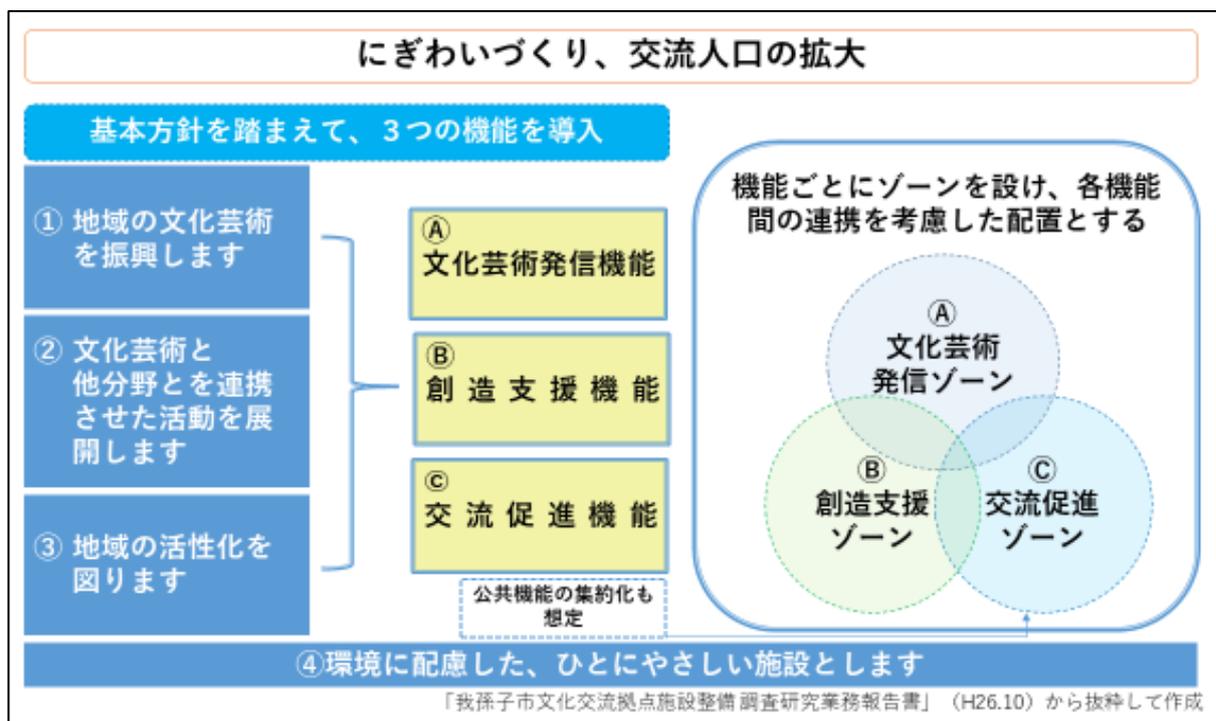
「より多くの人に利用してもらうため、文化施設に交流促進機能を付加し、にぎわいの創出を目指す」という考えに肯定的な意見がある一方で、「いろいろな施設を追加して、建設費用を高くすることに反対」という意見もありました。

③ 意見等に対する市の考え方

市の財政状況や、今後も見込まれる人口減少・少子高齢化などを見据えると、1つの市で全ての施設を所有し、維持していくことは難しいと考えています。『我孫子市公共施設等総合管理計画』で考え方を整理していますが、施設の整備・更新の検討にあたっては、機能の複合化や他市にある施設の老朽化に合わせた広域化も含めて、考えていく必要があります。

(3) 文化交流拠点施設が目指す姿

① 中間報告の内容



文化交流拠点施設の整備にあたっては、調査研究報告書で示した4つの基本方針（上記①～④）に基づきます。各基本方針の考え方は、次のとおりです。

基本方針	考え方
① 地域の文化芸術を振興します	市民がさまざまな文化芸術を創造・発表・鑑賞することができる施設を整備することにより、地域の文化芸術を振興
② 文化芸術と他分野とを連携させた活動を展開します	文化芸術と他分野（地域研究、教育、生涯学習、市民活動、健康福祉等）とを連携させた活動を展開できる施設を整備することにより、まちづくりを効果的に推進
③ 地域の活性化を図ります	市内外の人々を惹きつける施設・運営を提供することにより、交流人口を拡大し、地域の活性化を図る
④ 環境に配慮した、ひとにやさしい施設とします	自然環境や省エネに配慮し、自然エネルギーを活用した施設、だれもが利用しやすい施設を整備

また、3つの機能（上記④～⑥）を導入し、それぞれの機能ごとにゾーンを設けて、各機能の連携を考慮した配置を目指します。各機能が想定する利用方法や諸室は、次のとおりです。

機能	想定する利用方法や諸室
④文化芸術発信機能	<ul style="list-style-type: none"> • 市民等が活動を発表したり、文化芸術等を鑑賞したりするための機能を想定 • ホール機能やギャラリー機能（展示スペース含む）を想定
⑤創造支援機能	<ul style="list-style-type: none"> • 市民が自由な発想で創作活動を行うための機能を想定 • 創作活動を通して、施設に関わっていく人たちが、運用方法、利用方法など施設のあり方そのものについても創造していくことを想定
⑥交流促進機能	<ul style="list-style-type: none"> • 文化芸術活動を軸に、さまざまな交流を生み出すための機能を想定 • にぎわいの創出につながる機能や、施設を管理運営する機能の導入を想定

② 提出された意見等の整理

基本方針や導入機能に対する意見はありませんでした。

③ 意見等に対する市の考え方

引き続き、4つの基本方針に基づいて整備の検討を行います。また、検討にあたっては、3つの機能の導入を目指すこととします。

(4) 建設予定地、同地区への整備で期待される効果

① 中間報告の内容



建設候補地は、調査研究報告書で最も適しているとされた「高野山新田地区」を選定しました。同地区は、「手賀沼の水辺を活かした賑わいづくり」を進める場所として、整備に取り組んでいます。その中でも、「Aエリア」を建設予定地に設定しました。

「Aエリア」は手賀大橋から水の館周辺までの範囲を指し、『高野山新田地区土地利用構想』では、「幅広い世代を呼び込む賑わいの創出」を活用コンセプトとしています。

また、高野山新田地区 A エリアへの整備により、「周辺施設等との連携による相乗効果」が期待されます。周辺には、水の館や鳥の博物館、白樺文学館、旧村川別荘といった施設が点在しています。また、手賀沼に面し、ウォーキングやサイクリング等でも多くの人を訪れる場所でもあります。

こうした資源を上手に活用し、連携させることで、賑わいを生み出し、交流人口の拡大につなげていきたいと考えています。

② 提出された意見等の整理

- 「高野山新田地区」を建設候補地とすることについて、「我孫子の美しい場所であり、劇場ができたとしたら、全国的にも有名になると思う」、「現実的な英断である」など肯定的な意見がありました。
- 「高野山新田地区」について、鉄道の駅から離れていることや、バス等の公共交通機関の本数が少ないことなどから、交通アクセスの充実や駐車場の確保を求める意見が多くありました。
- 建設候補地として、「駅周辺」や「高野山桃山公園敷地」、「下ヶ戸地区」、「市域の東西のバランス発展のため、气象台記念公園」などを挙げる意見がありました。
- 「賑わいづくりとして市外の人を呼び込むような案になっておらず、非常にクローズされている」という意見がありました。

③ 意見等に対する市の考え方

- 市では、文化芸術を軸として多様な交流を生み、にぎわいづくりにつなげていきたいと考えています。そのため、新たな文化交流拠点施設の建設予定地は、今後も「高野山新田地区」に設定して、検討を進めていきます。
- 市外から人を呼び込むような工夫も含め、今後もさまざまな意見を聴きながら、にぎわいづくりにつながるような施設となるよう、検討していきます。
- 施設整備にあたっては、交通アクセスの充実や駐車場の確保も併せて検討する必要があると考えています。

- なお、高野山新田地区への公共交通として、土曜・日曜・休日は、我孫子駅や天王台駅から鳥の博物館を経由する路線バスが運行しています。また、平日は、天王台駅と東我孫子駅から、水の館や市役所などを巡回する「アイバス」（民間運営のコミュニティバス）が運行しています。

(5) 文化交流拠点施設に導入する3つの機能

① 中間報告の内容

A文化芸術発信機能		B創造支援機能	C交流促進機能
ホール機能	大ホール (1,000席前後) 小ホール (300席前後)	<ul style="list-style-type: none"> ものづくりスタジオ 多目的スタジオ 手賀沼の眺めを活かした空間 	<ul style="list-style-type: none"> フリールーム[再掲] オープンスペース 手賀沼アクティビティの拠点 ショップ・フード 手賀沼の眺めを活かした空間 [再掲] イベントスペース (屋外・全天候対応型)
ギャラリー機能 <small>※1…劇場などのロビー ※2…運物の入り口部分</small>	展示室 フリールーム ホワイエ※1 エントランス※2		
<p>(補足)</p> <p>○創造支援機能のうち、 調査研究報告書で想定された「キッチンスタジオ」は、近隣センターとアビスタの施設を活用する。</p> <p>○交流促進機能のうち、 調査研究報告書で想定された「農産物直売所」と「レストラン」は、水の館施設への誘導を工夫する。</p>			

「文化芸術発信機能」は、1000席規模の大ホールと300席規模の小ホール、企画展示ができるような展示室、展示の規模によってレイアウト変更ができるようなフリールームなどを想定しました。

「創造支援機能」は、ものづくりスタジオや多目的スタジオのほか、絵画スペースとしても利用できるような、手賀沼の眺めを活かした空間活用を想定しました。

「交流促進機能」は、手賀沼アクティビティの拠点となるような機能、屋外空間を活用したイベントスペースなどを想定しました。

② 提出された意見等の整理

(ア) 文化芸術発信機能のうち、ホールについて

- 座席数について、「コスト面から300席の小ホールのみ」、「数十年先を考えた時、市民の施設として1000席規模は必要なのだろうか」という意見から、「1500席は必要」という意見まで幅広くありました。
- 機能について、「音響の優れたホール」を期待する意見がある一方で、「立派すぎるものは作らないでほしい」という意見もありました。

- ホールの主目的として、「市民利用型」の施設が賑わいを創るという意見がある一方で、「市外からも人々が参集する」、「興行収入を得られる」ような施設にした方が良いという意見もありました。
- (イ) 文化芸術発信機能のうち、ギャラリーについて
 - 多目的に利用できるよう、「臨機応変に広さを変えられる」、「気軽に利用できる」ようなギャラリーを求める意見が多くありました。
 - 歴史文化遺産の常設展示スペース・情報発信専用スペース・保管庫の導入を求める意見がありました。
- (ウ) 創造支援機能
 - 芸術分野に限定せず、各団体の発表の場としての使いやすさが求められています。
 - 近隣センターで機能充分なため、ものづくりスタジオ等は不要という意見がある一方で、既存施設では対応できない活動があるという意見がありました。
- (エ) 交流促進機能
 - 中間報告では、「レストランは水の館施設への誘導を工夫する」としましたが、「美味しいレストランを併設してほしい」という意見がありました。
 - 「会議室や学習室は既存施設で必要十分」という意見がある一方で、「既存の施設では、練習・勉強会場を確保することに苦勞しており、ミーティングルームを増設してほしい」という意見がありました。
 - 「授乳スペースがあると、若いお母さんたちが出向きやすくなる」という意見がありました。
 - このほか、展望デッキや交流デッキ、ヨットの浮棧橋、野外ステージ等を希望する意見がありました。

③ 意見に対する市の考え方

- (ア) 文化芸術発信機能のうち、ホールについて
 - ホールの規模や機能について、市民の間でも持つイメージや求めるものが多様にあり、現段階では1つの方向性に集約することは困難です。そのため、引き続き市民の意見を幅広く聴きながら、方向性を検討する必要があると考えています。

- 『我孫子市公共施設等総合管理計画』の考え方に基づくと、ホールの座席数は、湖北地区公民館（250席）やけやきプラザふれあいホール（551席）等の既存施設と重複しないよう、検討していく必要があると考えています。
 - 「二度に分けて行っている成人式を一度に行いたい」という意見もあったため、平成27（2015）年7月に実施した『我孫子市第三次基本計画 人口の見通し』の基礎データをもとに、将来の成人式への出席者数を試算し、参考に提示します。
- （イ） 文化芸術発信機能のうち、ギャラリーについて
- 多様な使い方ができるようなギャラリー機能を検討します。
 - 歴史文化遺産の展示・保管等の機能について、必要な施設（スペース）の導入の実現可能性も含めて検討していきます。
- （ウ） 創造支援機能
- 近隣センター等と機能が重複しないよう考慮し、引き続き市民の意見を幅広く聴きながら、利用ニーズの高い機能の導入を検討していきます。
- （エ） 交流促進機能
- レストランの設置や授乳スペース機能、野外ステージの導入など、多様なアイデアが出されています。周辺施設等との機能の重複や既存施設の利用状況、周辺環境への影響などに考慮し、引き続き市民の意見を幅広く聴きながら、利用ニーズの高い機能の導入を検討していきます。

(6) 文化交流拠点施設の想定規模

① 中間報告の内容

	延床面積	建築面積	敷地面積	建物の高さ
文化交流拠点施設	8,100～8,600㎡ ◇内訳 ・文化芸術発信機能…5,900～6,200㎡ (ホールとエントランス部分が、約4,600㎡) ・創造支援機能…400㎡ ・交流促進機能…1,400～1,600㎡ ・管理運営部署…400㎡	約6,200㎡ 1階部分にホール、エントランス、交流促進機能の配置を想定	約14,000㎡ ・駐車場(228台)…6,840㎡ ・イベントスペース…1,000㎡	30m程度
新たな視点② 市庁舎との複合化				
建設予定地で複合化する場合の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・アクセス性 ・大規模災害時の防災拠点としての機能に影響 ・建物の高層化による景観への影響 (参考：現庁舎延床面積 約9,000㎡) 		導入可能な庁舎機能 文化交流拠点施設の3つの機能を管理運営する部署 想定延床面積 約400㎡		

施設の想定規模は、ホール等の面積を積み上げると、延床面積は 8,100～8,600㎡となりました。

建築面積は約 6,200㎡、敷地面積は、約 230 台分の駐車場とイベントスペースを加えて、約 14,000㎡としました。

建物の高さは、他市の文化施設を参考にすると 30m 程度になると想定され、これは水の館の展望室と同程度です。

市庁舎との複合化については、主に3つの課題があります。

1点目は「アクセス性」で、我孫子駅と天王台駅から建設予定地までの公共交通機関が、現状では少ないことです。

2点目は「大規模災害時の防災拠点としての機能に影響すること」です。「あびこハザードマップ」では、建設予定地は洪水時の浸水想定区域に位置しています。大規模な水害が起きた場合には、駐車場や周辺道路の浸水が想定され、防災拠点として機能することが難しくなると考えられます。

3点目は「建物の高層化による景観への影響」です。現庁舎の延床面積が約 9,000㎡あり、すべてを複合化すると建物の大部分が水の館の展望室を超える高さとなり、景観上の課題が生じる可能性があります。

これらの課題を踏まえると、高野山新田地区 A エリアにおいて、にぎわいづくりを目指す文化交流拠点施設と、防災拠点機能を有する市庁舎を複合化し、2つの機能を両立させることは難しい状況です。

② 提出された意見等の整理

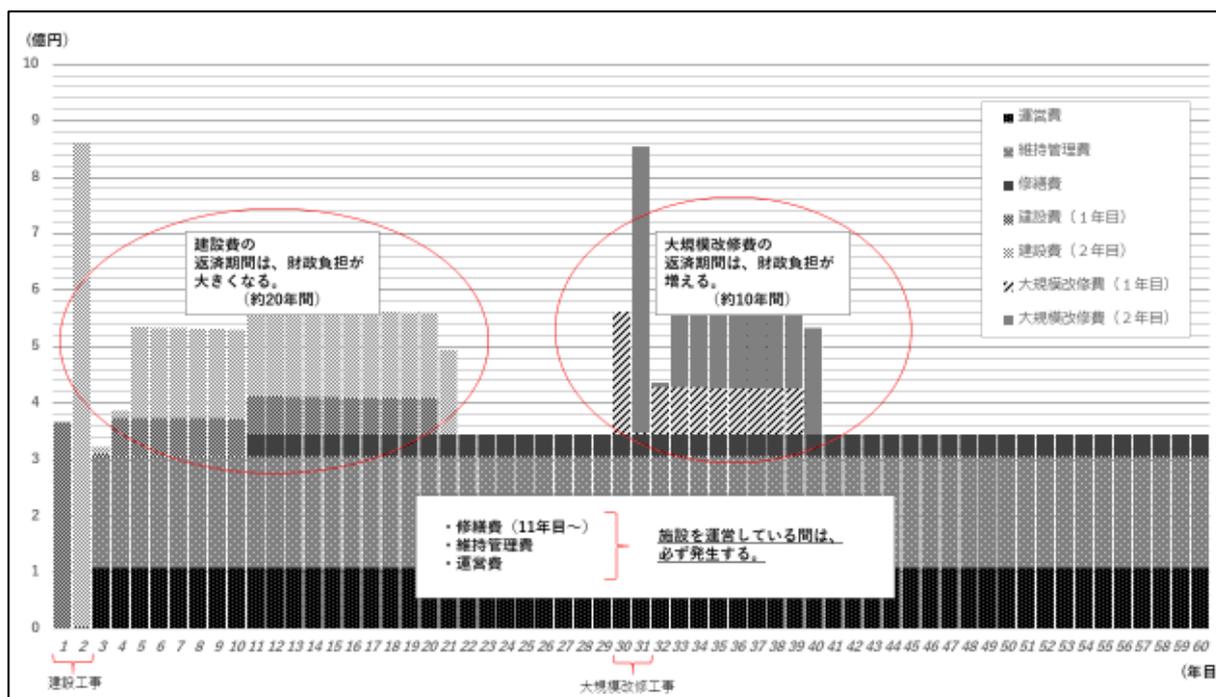
- 中間報告のとおり、市庁舎との複合化は望まないという意見がありました。
- 一方で、現市庁舎が、建設から時間が経過していることや分散していること、財政負担の軽減等から、市庁舎と文化交流拠点施設との複合化を望む意見もありました。

③ 意見等に対する市の考え方

現段階では、中間報告で示したとおり、市庁舎とは複合化しない方向で、文化交流拠点施設の整備を検討していきます。なお、市庁舎の更新については、本件とは別に検討することとしています。

(7) ライフサイクルコスト (LCC) を 60 年とした場合の財政負担

① 中間報告の内容



財政負担については、『我孫子市公共施設等総合管理計画』に基づき、ライフサイクルコストを60年として試算しました。ライフサイクルコストとは、施設を建てるためにかかる費用のほか、使い続ける間に必要な費用を含めた、施設の一生涯にかかる費用のことを言います。資料には、ライフサイクルコストに運営費も含めて、年間にどのくらいの財政負担が必要になるかをグラフで示しています。

算出の基礎となる建設費は、調査研究報告書の建設費単価 56 万円/㎡を基準としました。試算結果は、延床面積 8,600 ㎡で、建設費は約 48 億円となりました。

60年の間には、大きく2つの山が訪れます。

1つめの山は、建設の時期です。初めの2年で、建設費のうち地方債で借り入れる約 36 億円を除いた、約 12 億円を頭金として支払います。今回の試算では、支払額は1年目が約 3 億 7 千万円、2年目が約 8 億 5 千万円となりました。その後は、借り入れた約 36 億円の償還が約 18 年間続きます。償還額は、毎年約 2 億 1 千万円と試算しました。

2つめの山は、大規模改修の時期です。建設から 30 年目に、大規模改修費として建設費の 6 割、約 28 億円が必要になると算出しました。初めの 2 年で、

大規模改修費のうち地方債で借り入れる約 21 億円を除いた、約 7 億円を頭金として支払います。その後は、借り入れた約 21 億円の償還が約 9 年間続きます。償還額は、毎年約 2 億 4 千万円と試算しました。

施設を運営している間には、維持管理費と運営費がかかります。また、建設後 10 年目あたりからは、設備などに不具合が出始めることが想定され、修繕費も必要となってきます。これらの固定的な費用が年間約 3 億 5 千万円になると見込みました。

以上のことから、文化交流拠点施設を建設すると、建設費や大規模改修費の償還が必要な時期には、最大で 6 億円前後、償還のない時期でも約 3 億 5 千万円の財政負担が必要になります。

ただし、この試算には、計画によって大幅に変わる可能性のある用地取得費や造成工事費などの支出と、施設利用料などの収入は見込んでいません。なお、文化交流拠点施設を建設することで必要となる費用負担は、収入を増やす工夫をすることで、軽減できる可能性があります。

② 提出された意見等の整理

- 試算した建設費や維持管理・運営費等について、歳入に対し重すぎるという意見がありました。
- 中間報告での試算には、用地取得費や造成費が含まれていないため、おおよその金額の提示を求める意見がありました。
- 財政負担については、丁寧な説明が必要であり、「整備の是非も含めて幅広く意見を聴いていく」際の重要な判断材料になるとの意見がありました。
- 「駐車場収入がどのくらいになるのか、収入として外からのお客さんをどのくらい見込んでいるのか、その方々にお金を落としていただくよう、その方法を考えた方が良い」という意見がありました。
- 「クリーンセンターの建設や消防署の移転など、様々な施設を建設していく中で、文化交流拠点施設を建設すると、毎年相当のお金がかかる。この計算で我孫子市は財政的に大丈夫なのか」という意見がありました。

③ 意見等に対する市の考え方・対応

- 用地取得費について、建設候補地は私有地であり、地権者と用地交渉をしていない時点で具体的な数字を提示することは難しいと考えています。

- 造成費について、建物の計画や規模によって大きく変わってくることから、現状では、具体的な数字を提示することは難しいと考えています。
- 市の財政の動向や今後予定している大規模事業の費用試算結果なども提示しながら、引き続き、幅広く意見を聴いていけるよう工夫していきます。
- 収入の見込みについては、施設の機能・規模の方向性や利用者の皆様にどのくらいの負担をいただけるのかなど、今後の検討と併せて試算できるよう工夫していきます。

(8) 財源確保・整備手法・運営手法

① 中間報告の内容

<p>財源確保</p> <p>1. 施設整備のための財源確保の工夫 ◆我孫子市文化施設整備基金 平成29年度末残高 664,100千円</p> <p>2. 運営の工夫による財源の確保 ◆施設利用料 ◆興行収入 ◆駐車場収入 ◆ネーミングライツ など</p> <p>整備手法・運営手法</p> <p>PFI手法導入の検討</p> <p>民間と連携して公共サービスを提供することで、民間の創意工夫・技術力・資金を活用し、財政負担の平準化や行政の効率化等を図る。</p> <p>我孫子市の導入事例： ○指定管理 …市民プラザ、市民体育館など ○公設民営（DBO）方式 …新クリーンセンター（検討中）</p>

現在、文化交流拠点施設の整備に必要な財源を確保するため、「文化施設整備基金」を設けており、これまでに約6億6千万円を積み立てています。

また、運営の工夫には、施設利用料や興行収入、駐車場収入があり、施設の命名権を付与する「ネーミングライツ」も財源を確保する方法の一つです。

文化交流拠点施設の整備には大きな費用負担が見込まれるため、整備や運営の手法についても十分な検討が必要です。

PFIも、その手法の一つです。PFI手法とは、民間の創意工夫や技術力、資金を活用して公共サービスを提供し、財政負担の平準化や行政の効率化を図るものです。

今後、文化交流拠点施設を整備する場合には、PFI手法の導入を優先的に検討し、効率的・効果的に、より良いサービスを提供できるよう、工夫していくことが求められます。

さらに、機能的に重複する施設を統廃合することにより、その管理運営費を文化交流拠点施設に集中することも必要です。

② 提出された意見等の整理

- デザインコンペを行うことや、県内優良企業へのヒアリングの実施など、整備手法・運営手法の工夫に対する提案があった一方で、我孫子市は大企業にとって投資効果があるとは思えず、企業によるネーミングライツやPFIをあてにしているといけないという意見もありました。
- 建設を希望する意見が多数あげられました。その一方で、市の財政状況や事業の優先順位等の観点から、建設を反対する意見もありました。
- 市の総予算額に応じた建設プランが基本であり、例えとして、自己予算が20億円しかなければ、20億円で建設できるものにすべき、という意見がありました。
- 交流人口や定住化を進めるためにも人が集まる魅力ある文化施設が必要であり、住民の意見がどっちということだけでなく、市のためにはどうしたらいいか、どうしていききたいかも考えて計画を進めてほしい、という意見がありました。
- 運営についてPFIも検討の中にあるが、コストを下げる目的だけのような運営ではなく、地元の方々が楽しく働けるような、地元が潤いながらできるようなことを考えてほしい、という意見がありました。

③ 意見等に対する市の考え方・対応

- 施設の整備・運営については、中間報告のとおり、PFI方式を優先的に検討します。また、施設の建設については、なるべく多くの民間資金を投入したいと考えています。民間の資金や経営能力、技術的能力を活用することを見据えながら、引き続き検討していきます。
- 今回の意見募集では、建設を希望する意見が多数を占めるものの、建設に反対する意見が一定数あることから、さらに多くの市民等から、建設の是非を含めて幅広い意見が出されるよう、工夫する必要があると考えています。
- 意見のとおり、市の総予算額に合わせた計画が必要です。しかし、現状では、仮に自己予算額を20億円とした場合、アビスタよりも小規模となる可能性が高い状況です。そのため、市民ニーズに合った文化交流拠点施設の整備ができるかどうか課題となります。
- 施設の整備・運営方法ではPFI方式を検討します。建設については、なるべく多くの民間資金を投入できる方法を検討します。また、運営に

については、市民の皆さんにどれだけ参画していただけるかを意識しながら考えていきます。

4. 新たな文化交流拠点施設の概要

(1) 施設の機能、規模、建設費

中間報告に対する意見募集いただいた多様な意見等を参考に、文化交流拠点施設の概要を3つのパターンに整理しました。また、想定延床面積から建設費を試算しました。

建設費は、平成26(2014)年度の調査研究報告書で算出した建設費単価56万円/m²で試算しています。

なお、用地の取得費や造成費は、計画によって条件が変わるため、今回の試算には含んでいません。

A：大＋小規模ホール	B：中規模ホール	C：意見を最大限盛り込んだ 場合
■ホール機能（席数）		
大 1000席（2000㎡） 中 - 小 300席（600㎡）	大 - 中 600～800席 （1200～1600㎡） 小 -	大 1500席（3000㎡） 中 - 小 300席（600㎡）
（付属施設）楽屋、主催者控室、舞台照明操作室、音響操作室、備品倉庫、トイレなど <div style="text-align: right;">（1000～1300㎡）</div>		
■ギャラリー機能		
展示室、フリールーム、ホワイエ、エントランス <div style="text-align: right;">（2000～2300㎡）</div>	左記＋歴史文化展示室、 保管庫 <div style="text-align: right;">（＋500㎡）</div>	
■創造支援機能		
ものづくりスタジオ、多目的スタジオ（兼リハーサル室）、手賀沼 の眺めを活かした空間 <div style="text-align: right;">（500～700㎡）</div>	左記＋茶室 <div style="text-align: right;">（＋50㎡）</div>	
■交流支援機能		
フリールーム〔再掲〕、手賀沼の眺めを活かした空間〔再 掲〕、カフェ・自動販売機コーナー、オープンスペース、手賀沼 アクティビティの拠点、イベントスペース（屋外） <div style="text-align: right;">（1100㎡）</div>	左記＋スロープ付き浮棧橋 ヨット置き場 <div style="text-align: right;">（＋700㎡）</div>	
■その他		
庁舎機能（施設の管理運営部署）、トイレ <div style="text-align: right;">（600㎡）</div>	左記＋展望デッキ 交流デッキ 幼児が遊ぶスペース 授乳スペース <div style="text-align: right;">（＋1100㎡）</div>	
想定延床面積		
約 8100～8600㎡	約 6400～7300㎡	約 11450～11950㎡
建設費		
約 45.4～48.2 億円	約 35.8～40.9 億円	約 64.1～66.9 億円

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の試算

(1) の建設費をもとに、『我孫子市公共施設等総合管理計画』(p18) で示されている下表の LCC 試算方法を用いて、ライフサイクルコスト (LCC) を 60 年とした場合の財政負担を試算しました。

<LCC 試算方法>

項目		コスト構成比 (%)	
建設費		22.7	36.3
大規模改修費		13.6	
修繕費		9.6	63.7
維持管理費	点検	7.3	
	保守	7.3	
	清掃	10.4	
	警備	8.3	
	消耗品	2.1	
	水道光熱費	18.7	
合計		100.0	100.0

※LCC60 年の場合

また、LCC に運営費も含めて、年間に必要となる財政負担を試算するとともに、次ページには、その支払いイメージをグラフで示しています。

建設費や大規模改修費とも、地方債で借り入れた分を除いた金額を、頭金として支払う必要があります。その後は、地方債の償還が始まります。償還期間は建設費で 20 年間、大規模改修費で 10 年間としています。償還がない時期でも、修繕費や維持管理費、運営費がかかります。

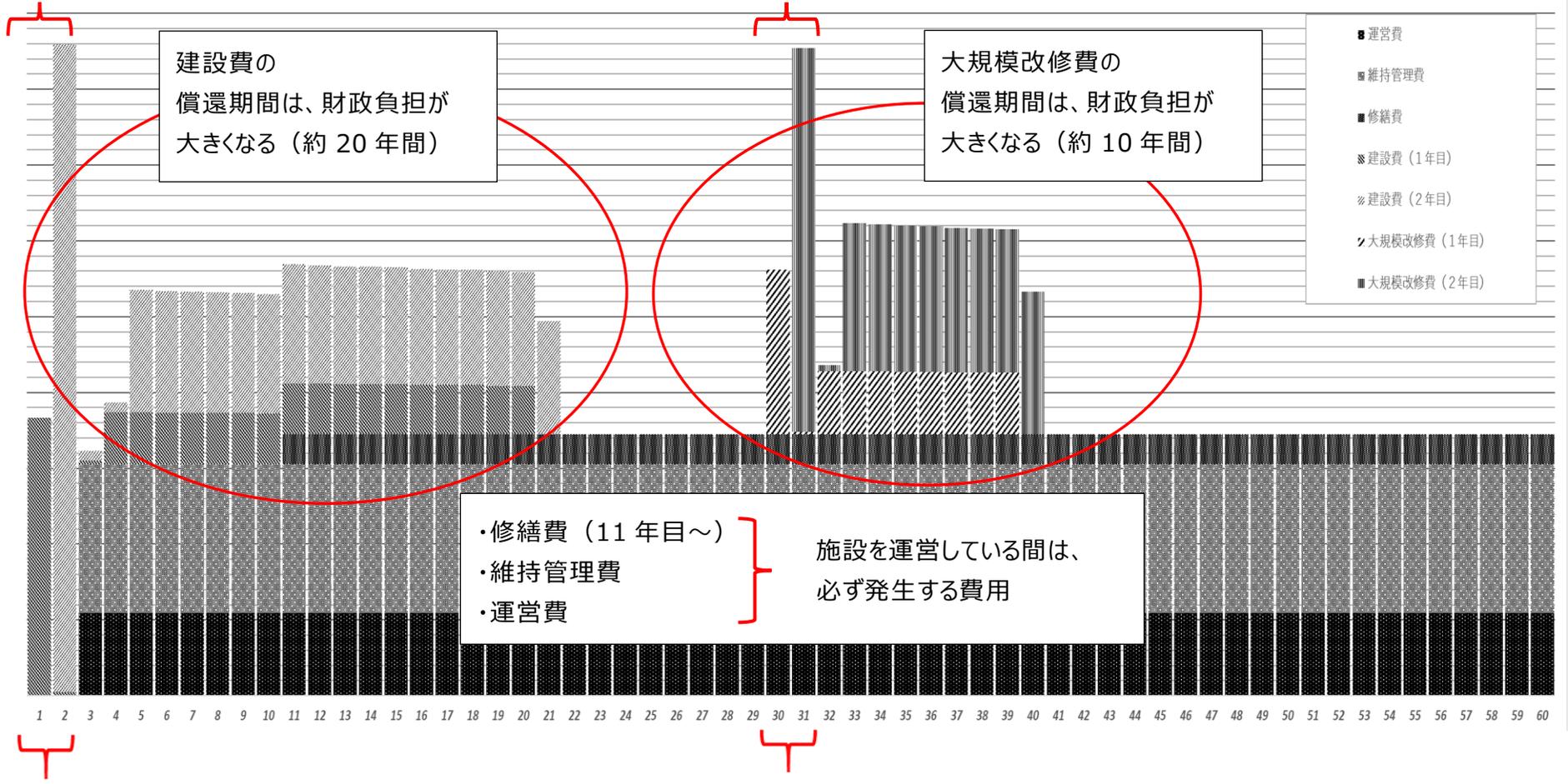
<LCC に運営費も含めた試算結果/年間の財政負担>

- ①建設費や大規模改修費の償還時期
- ②建設費や大規模改修費の償還がない時期

	A:大+小規模ホール	B:中規模ホール	C:意見を最大限盛り込んだ場合
①	最大 6 億円前後	最大 5.5 億円前後	最大 8.2 億円前後
②	約 3.5 億円	約 3.1 億円	約 4.4 億円

<LCC に運営費も含めた、60年間の支払いイメージ>

建設費、大規模改修費とも、地方債で借り入れた分を除いた金額は、頭金として支払う



(建設工事)

(大規模改修工事)

5. 今後の検討で踏まえるべき課題

文化交流拠点施設の概要については、前章までの内容をたたき台として、引き続き市民等からの意見を聴きながら、方向性を検討していく必要があります。

検討にあたっては、市の人口展望や財政状況、今後実施予定の大規模事業なども踏まえていく必要があります。

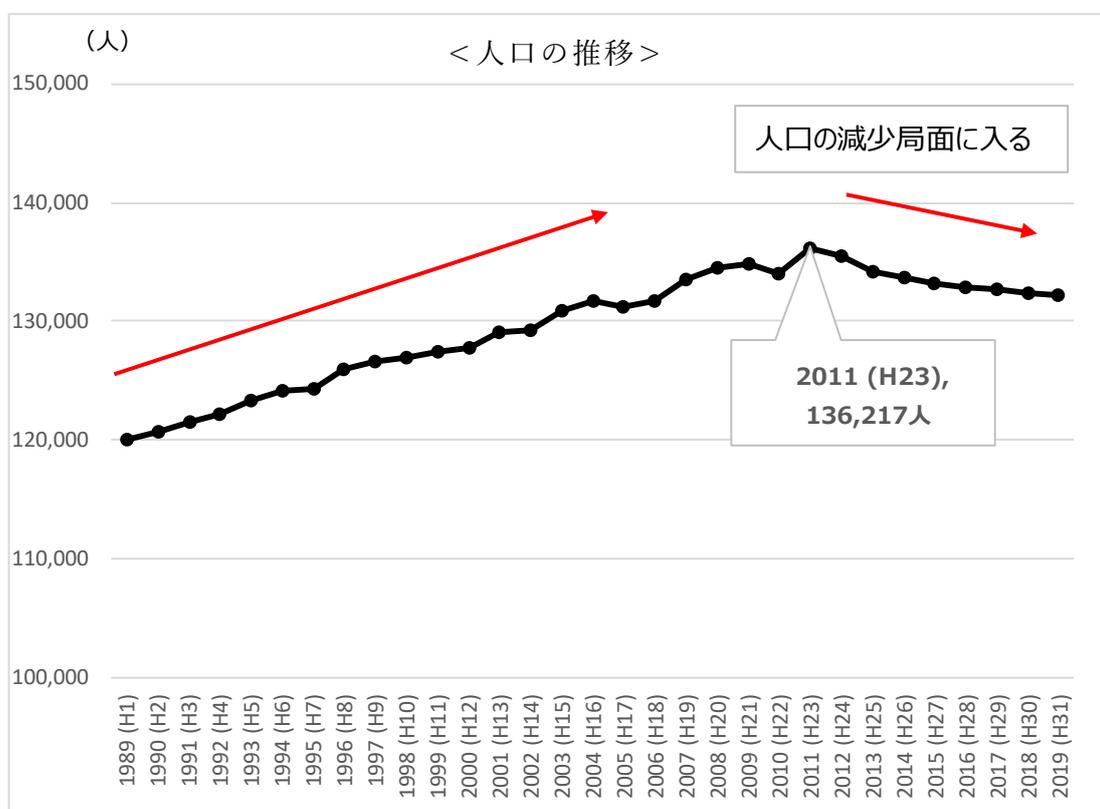
そのため、本章では、今後の検討で踏まえるべき課題を整理しました。

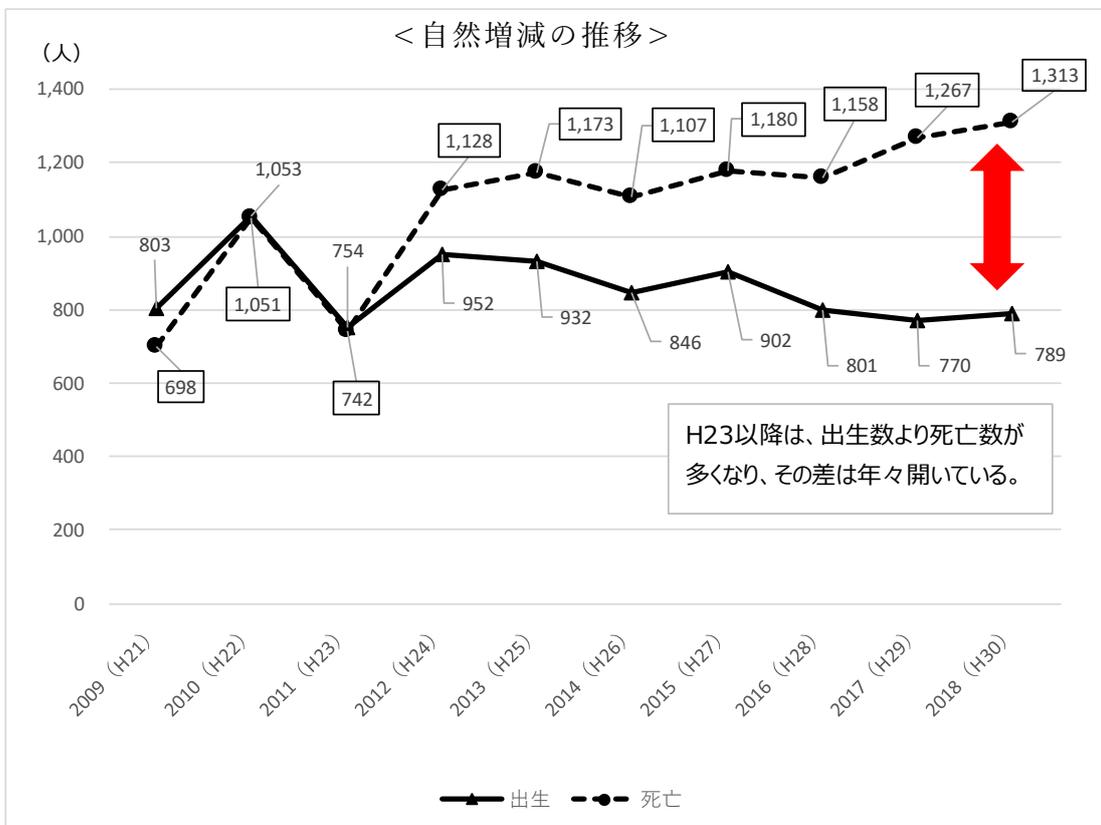
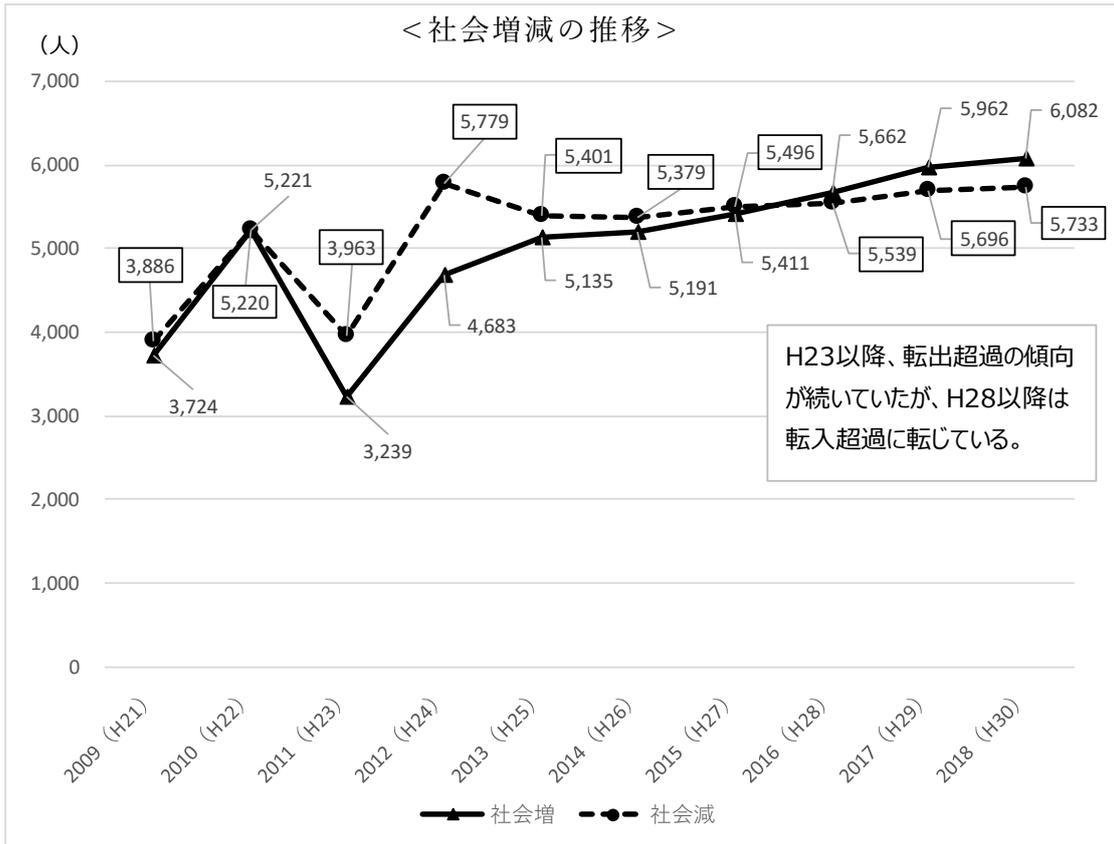
(1) 人口の展望

① 人口の推移

本市は、市制施行の昭和 45（1970）年以降、首都圏 30km 圏内という地理的優位性から急激な都市化が進み、人口は順調に伸びてきました。

しかし、その伸びは、平成 21（2009）年頃から鈍化し始め、平成 23（2011）年の 13 万 6,217 人を境に減少局面に入っています。この人口の減少傾向は、当初、転入者よりも転出者が多い「社会減少」によるものでしたが、最近では、出生数よりも死亡数が多い「自然減少」によるものに変化しています。少子高齢化が続く中、この構造的な人口減少は、今後も続くものと見込まれます。





② 将来の成人式出席者数の予測

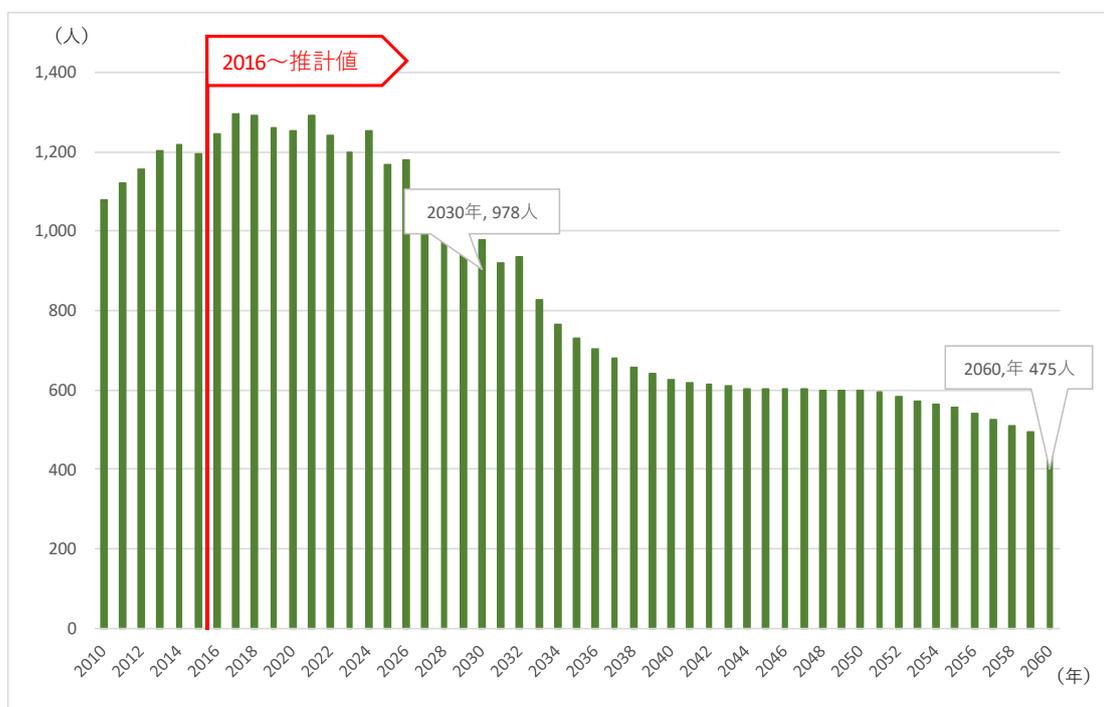
ホールについて、現在 2 部制で行っている成人式を 1 部制で行えるような規模を希望する声が多くあります。

そのため、平成 27 (2015) 年 7 月に実施した『我孫子市第三次基本計画 人口の見通し』の人口推計基礎データと、最近の成人式への出席率 (75% 前後) をもとに、将来の成人式への出席者数を試算しました。

その結果、平成 31 (2019) 年の成人式には約 1,000 人が出席していましたが、10 年後の出席者数は約 730 人、40 年後には約 350 人となりました。

今後の検討では、こうした人口展望から見た需要の予測も踏まえる必要があります。

< 将来の成人 (18 歳) 人口の予測 >



(『我孫子市第三次基本計画 人口の見通し』基礎データから作成)

< 直近の成人式出席率 (成人 : 20 歳) >

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
該当者数 (人)	1,190	1,223	1,256	1,249	1,288	1,357
出席者数 (人)	902	950	940	922	931	1,018
出席率	75.80%	77.68%	74.84%	73.82%	72.28%	75.02%

(生涯学習課データから作成)

(2) 財政状況

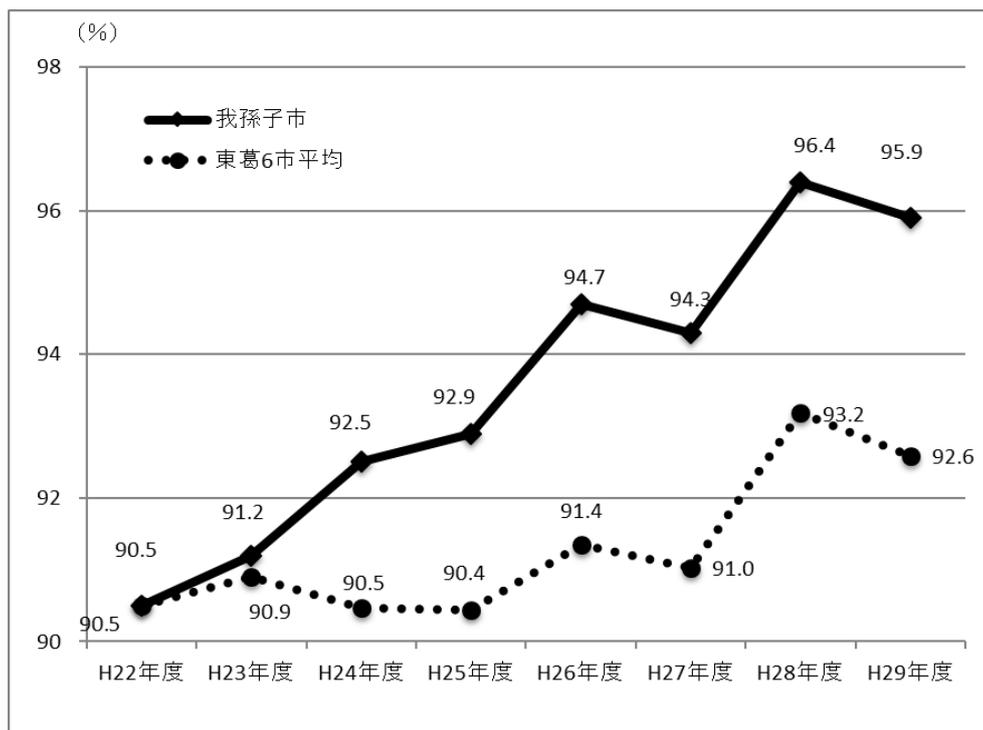
① 経常収支比率の推移

経常収支比率とは、家計に例えると、収入に対して、住宅ローンの返済や食費などの生活費、教育費など毎月かかる固定費が占める割合を表すものです。この比率が高いほど臨時的な支出にお金を回す余裕に乏しく、財政構造が硬直化していることとなります。

我孫子市の経常収支比率は、下図のとおり、東葛6市の平均よりも高い傾向にあります。平成29(2017)年度は、約96%でした。この要因として、少子化対策や高齢化社会への対応による医療や介護にかかる経費の増加などがあります。

今後も少子高齢化が続くと見込まれる中、こうした社会保障に必要な経費は増加を続けることが予想され、新たな事業の実施にあたっては、優先順位をつけながら、また、財源の確保策も同時に検討しながら、取り組んでいく必要があります。

<経常収支比率の推移>



② 今後実施を予定している主な大規模事業

市では、限られた財源の中、市民の生活や安全・安心を最優先に取り組んでいます。

例えば、新クリーンセンターの整備のうち、新廃棄物処理施設の建設に約 158 億円、維持管理と運営に 20 年間で約 112 億円かかりますが、市民生活になくてはならない施設であり、最優先に取り組んでいます。また、東消防署湖北分署の建替えにも約 11 億円かかりますが、市民の安全・安心のためには必要な事業です。さらに、市民の安全・安心を守るためには、引き続き、水害対策にも取り組んでいく必要があります。

<今後実施を予定している主な大規模事業>

新クリーンセンターの整備	<ul style="list-style-type: none"> ○新廃棄物処理施設 ・建設費 約 158 億円 ・維持管理と運営費 20 年間で約 112 億円
湖北台地区の消防署、幹線道路、保育園・広場の一体整備	<ul style="list-style-type: none"> ○東消防署湖北分署の建替え ・工事費 約 11 億円 ○消防団第 13 分団器具置場の移転 ○国道 356 号「湖北台団地入口」から湖北台に伸びる幹線道路を中里・日秀地区へ延伸整備 ○湖北台保育園とわくわく広場の建替え

年度	2019 (令和元)	2020 (令和2)	2021 (令和3)	2022 (令和4)	2023 (令和5)	2024 (令和6)	2025 (令和7)	2026 (令和8)	2027 (令和9)	2028 (令和10)
新クリーンセンターの整備		 <建設費> 約158億円 【完成予定】			 <維持管理・運営費> 2023年度～2042年度の20年間で約112億円、約5.6億円/年						
東消防署湖北分署の建替え		 <工事費> 約11億円				 【開設予定】					
下ヶ戸・中里線外 1 線の整備 (中里・日秀地区への延伸整備)							 【開通予定】				
湖北台保育園・わくわく広場の建替え					 【開園予定】						
手賀沼公園・久世家線の整備					 【開通予定】						
我孫子駅エレベーターの設置					 (工期未定)						
公共施設の老朽化対策 (後述③)	 <大規模改修等の費用> 2018年度～2037年度の20年間で約98.7億円、約4.9億円/年										

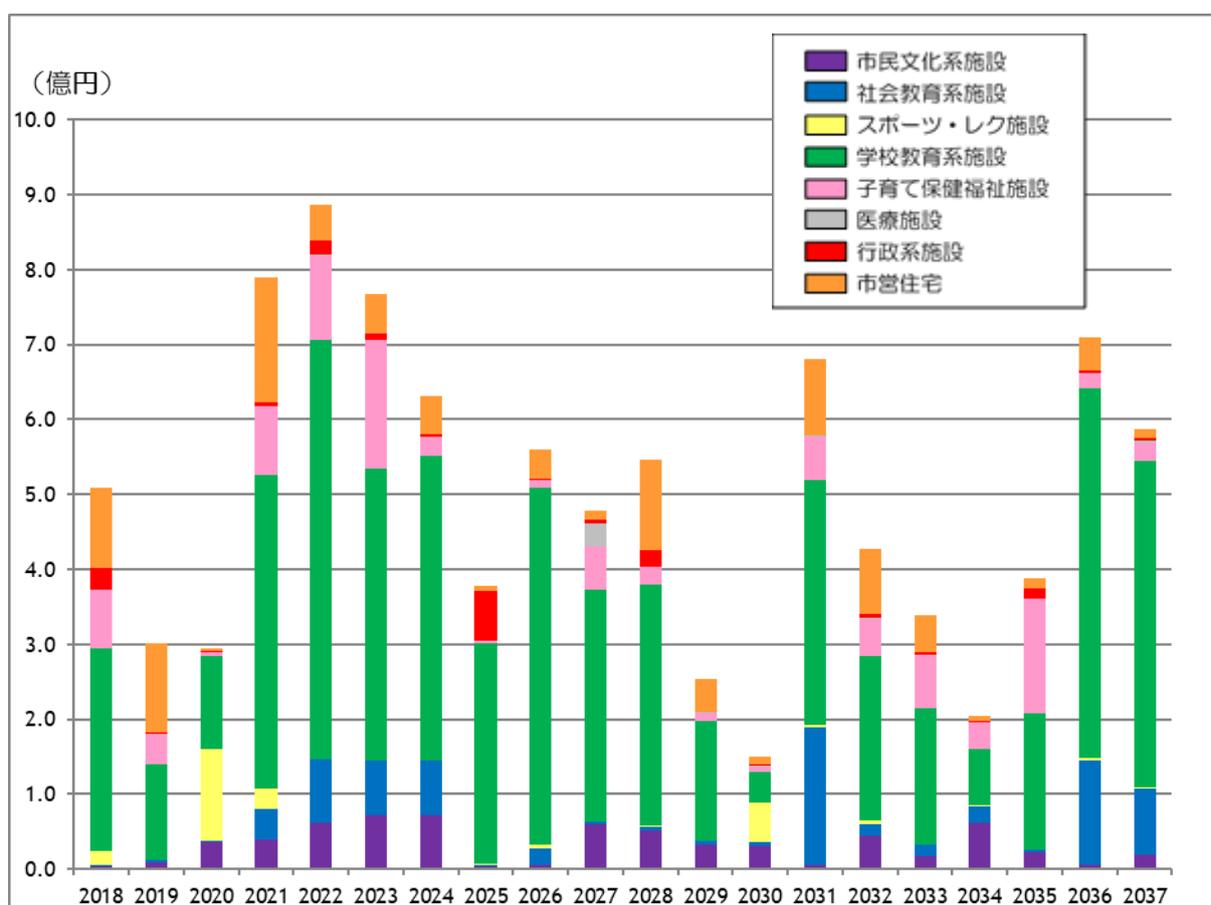
③ 公共施設の老朽化対策

高度経済成長期の人口増加に伴い、本市では学校や道路などの整備を進めました。しかし、これらの公共施設等は老朽化が進んでいることから、市では、その安全確保のため、機能維持や建替えのための費用が今後増加すると見込んでいます。

平成 30（2018）年 3 月に策定した『我孫子市公共施設保全計画』では、計画期間の平成 30（2018）年度から令和 19（2037）年度までの 20 年間で、小中学校の老朽化対策を中心に、合計 98.7 億円、年平均 4.9 億円の工事費用が必要になると推計しています。

ただし、この費用には設計費や諸経費などは含んでおらず、建設費単価の上昇も見込んでいません。そのため、実際の金額は、さらに高くなると考えています。

<公共施設の老朽化対策に必要と見込まれる費用>



(『我孫子市公共施設保全計画』 p.22)

<老朽化している公共施設の例>

分類	施設名	建築年度
学校系施設	我孫子第四小学校	1964
	湖北台西小学校	1969
	湖北台中学校	1969
市民文化系施設	布佐南近隣センター	1985
	天王台北近隣センター	1986
保健・福祉、行政系施設	老人福祉センター つつじ荘	1974
	西消防署つくしの分署	1978

(3) 建設費単価等の上昇

今回の建設構想（案）では、平成 26（2014）年度の調査研究報告書で示した建設費単価 56 万円/m²を用いて、建設費を試算しました。

ただし、建設費は建物の仕様や建築単価で大きく変わってきます。

また、現在は、資材単価や労務単価が上昇しています。例えば、平成 26 年度の建築単価と最新（平成 31（2019）年 3 月）の建築単価を比較すると、コンクリートで約 5～15%、労務単価（鉄筋工）で約 15%の上昇となっています。

このことを踏まえると、文化交流拠点施設の実際の建設費やライフサイクルコストは、今回の試算よりも高くなると考えられます。

そのため、今後の検討においては、こうした建築費単価等の上昇も考慮する必要があります。

(4) 旧市民会館および近隣文化ホールの利用状況

① 旧市民会館の利用状況

旧市民会館の利用状況（下表）を見ると、600人以上で利用した日数は、どの年度も年間約40日前後で、稼働率で見ると15%程度にとどまっています。

ホールの規模を検討する際には、こうした数字も参考にする必要があります。

<旧市民会館の概要>

施設概要			
設置場所	我孫子市我孫子1855番地		
開館	1979（昭和54）年11月1日		
敷地面積	6,221㎡		
建築面積	3,395㎡		
延床面積	7,163㎡		
機能			
部屋名	面積	収容人数	備考
ホール	1,427㎡	1,000名	
大会議室	213㎡	210名	
第二会議室	73㎡	24名	
第三会議室	93㎡	36名	
第四会議室	52㎡	18名	楽屋兼用
第五会議室	50㎡	18名	楽屋兼用
第六会議室	54㎡	24名	
その他	ギャラリー、レストラン等		

<旧市民会館の利用状況>

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
利用可能日	304日	305日	308日	307日	304日
利用日数	125日	125日	141日	164日	160日
利用人数	58,512人	44,892人	57,338人	52,625人	53,889人
利用件数 ※1	130件	122件	150件	182件	177件
600人以上利用日数	43日	32日	41日	41日	38日
稼働率 ※2	42.8%	40.0%	48.7%	59.3%	58.2%
利用率 ※3	41.1%	41.0%	45.8%	53.4%	52.6%
1件あたりの平均人数 ※4	450.1人	368.0人	382.3人	289.1人	304.5人
600人以上稼働率 ※5	14.1%	10.5%	13.3%	13.4%	12.5%

※1. 1日を3区分とし、同じ使用者が継続して利用したときは1件、それぞれ別の使用者が利用したときは3件とカウント

※2. 利用件数÷利用可能日×100

※3. 利用日数÷利用可能日×100

※4. 利用人数÷利用件数

※5. 600人以上利用日数÷利用可能日×100

② 近隣文化ホールの利用状況

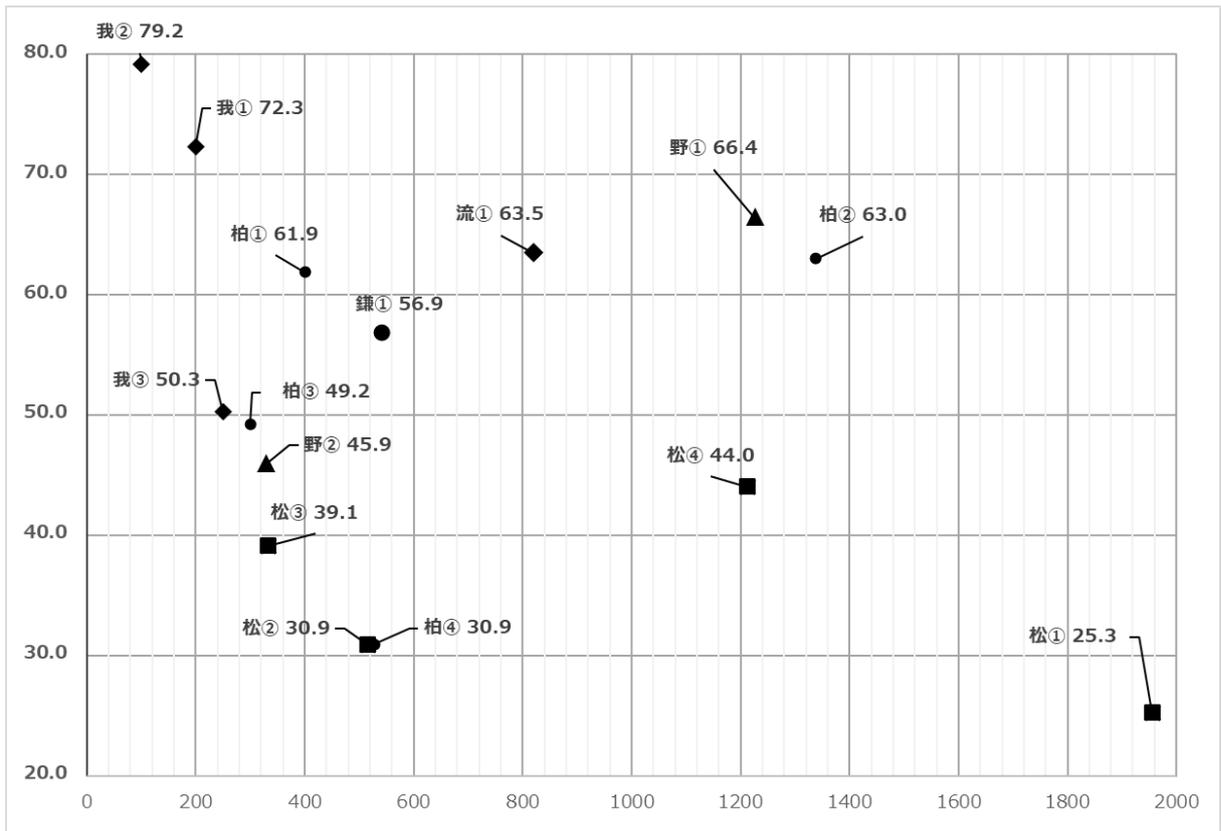
東葛飾地域の6自治体（松戸市・柏市・流山市・野田市・鎌ヶ谷市・我孫子市）で構成する東葛広域行政連絡協議会の中堅職員検討会では、平成29（2017）年度から、「公共施設の相互利用」をテーマとして研究を行っています。

平成30（2018）年度は、相互利用の実現可能性を検討するため、対象施設を文化ホールと庭球場に絞り、施設の詳細な稼働率を調査するとともに、施設所管課の意見を聞きました。考察結果は、『東葛広域行政連絡協議会 平成30年度企画部門中堅職員検討会 研究報告書』として、とりまとめています。

報告書では、大規模な施設で稼働率が低い傾向にあることや、大部分の施設所管課は稼働率を引き上げたいと考えていることなどが報告されています。

<文化ホールの座席数と稼働率>

No.	市	グラフ中の表記	施設名	設備	座席数	全体稼働率	
1	柏市	●	柏①	アミュゼ柏	クリスタルホール	400	61.9
2			柏②	市民文化会館	大ホール	1338	63.0
3			柏③	市民文化会館	小ホール	300	49.2
4			柏④	沼南近隣センター	大ホール	528	30.9
5	我孫子市	◆	我孫子①	市民プラザ	PLAZAホール	定員200	72.3
6			我孫子②	市民プラザ	PLAZAギャラリー	定員100	79.2
7			我孫子③	湖北地区公民館	ホール	250	50.3
8	松戸市	■	松戸①	文化会館	大ホール	1955	25.3
9			松戸②	文化会館	小ホール	516	30.9
10			松戸③	市民劇場	ホール	332	39.1
11			松戸④	市民会館	ホール	1212	44.0
12	鎌ヶ谷市	○	鎌ヶ谷①	市民会館	きらりホール	540	56.9
13	野田市	▲	野田①	文化会館	大ホール	1226	66.4
14			野田②	櫛のホール	小ホール	330	45.9
15	流山市	◇	流山①	市民会館	ホール	820	63.5



(『東葛広域行政連絡協議会 平成 30 年度企画部門中堅職員検討会 研究報告書』 p.11)

6. 今後の検討イメージ

中間報告に対する意見募集では、これまでに見てきたとおり、幅広い意見等が出されました。特に、ホールの座席数や諸室等の導入する機能・規模については多様な意見がありました。また、検討段階から市民との密なコミュニケーションを求める意見もありました。そのため、今回の建設構想（案）では、ホール規模を中心に、施設概要を3つのパターンに整理し、今後もさらに意見を聴いていくこととしました。

以上を踏まえた今後の検討イメージは、下記のとおりです。

今回の建設構想（案）をもとに、まずは、施設の機能と規模について方向性を集約していけるよう意見を聴いていきます。

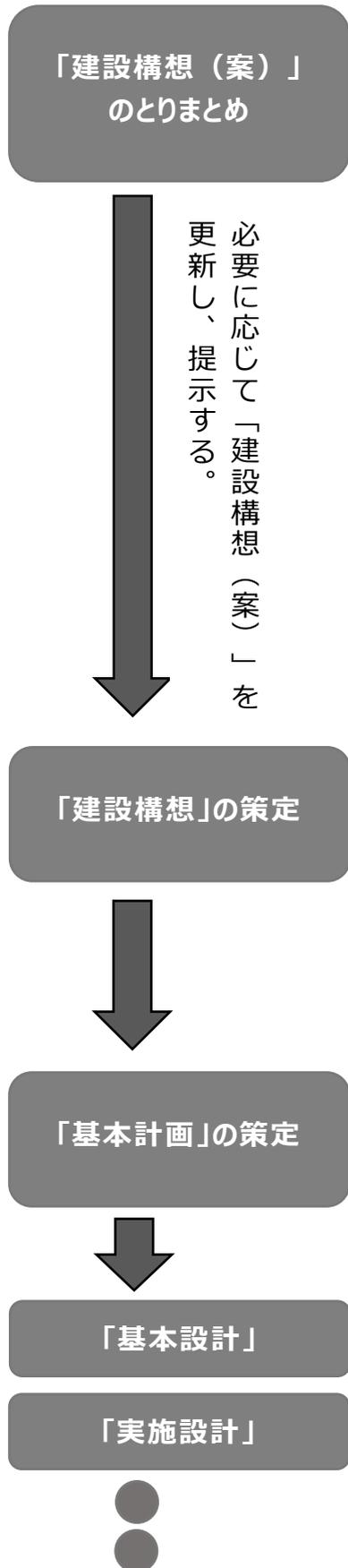
機能と規模が集約された時点で、必要な敷地面積が算出され、用地の取得費や造成費を試算できるようになります。また、建設にかかる総費用の概算も試算したうえで、民間活力を導入するようなPFI等の手法も整理します。

この間、必要に応じて、建設構想（案）を更新し、市民の皆さんに提示していきます。

意見が集約され、建設するとした場合の文化交流拠点施設の姿を示すことができる状態になったときに、意見交換会やパブリックコメント等を実施し、『建設構想』の策定を目指します。

その後は、策定した建設構想をもとに具体的な検討を行い、建設の是非を聴いていき、建設を前提として進めることになった場合に、「基本計画」を策定します。

<今後の検討イメージ>



【今回】建設構想（案）の提示

