

文化ホール事業の評価について

先だって、役場の方から照会がありました。

文化ホール建設事業を推進している時期に、当該事業に関係していたのではないかというものです。

記憶は定かではありませんが、当時、企画広報課に属し、文化ホールの建設から開館まで取材できる立場におりました。広報の記事作成に関わっております。

市民運動として展開した記憶があります。

おぼろげながら、吐露して見ました。

昭和47年～48年夏ごろに一中移転跡地を活用した「津田沼南口開発構想として習志野の文化の殿堂、文化ホール設置計画」の記事を取材し、まとめた記憶があります。

その後、関係記事を集めております。

昭和53年、秋、オープン。

概要・経過は、後段で

近年、公表された業界広報記事から、
文化ホール事業の評価について

平成29年9月28日 別紙のとおり Morisia 津田沼 資産取得及び譲渡に関するお知らせがありました。(野村不動産株式会社)

文化ホールは、morisia 津田沼 の一部を占有し、区分所有は、7.43%

Morisia 津田沼の再開発についての全容は不明だが、再開発物件にかかる区分所有権の清算により、新たな再開発構想が提示されるのではないかと。

例えば

高層住宅マンション建設

事務所等のオフィス施設

物販・飲食等の商業施設

施設のコアとなると文化振興のシンボル(音楽ホール、美術展示等)施設

などで、今回は、既存ホールの再建について、考案する。

(経過)

文化ホール事業経過から

建設誘因、契機 → :旧一中用地処分、← 移転

音楽ホールをコアとした設計コンペ→フジタが落札

建設事業→津田沼開発室設置

文化ホール事業の資金調達→運営・管理:民法財団設立→財団法人習志野文化ホール
行政からの事業助成

(償還費用 活動助成)

活用目的 :文化振興 社会教育的活用

その他(教育委員会への事務委任)

財務・運営 →補助事業→委託事業へ

→受益者負担の運営改善へ

↓

この間、民法法人→公益法人→習志野市へ所有権の移転→指定管理者への事業委託

現状ホール事業 :法的目的・役割・機能が明確でなく、施設老朽化の進行、対策に加え、その経営手法は貧弱である。

施設再建と資本・経営力のある団体への事業委託等の選択が重要課題になる

(状況)→現状認識

施設の老朽化と改修計画へ

そして

ディベロッパーによる再開発案の浮上(上記公告)

これを契機に今後の事業継続を図る

(自営か民営化の選択)→公費負担の改善←財務・行政改革

時代に対応する施設建設に向けて、

(施設拡充、小ホール等附属施設、多様性、多機能化に対処)

建設事業と絡めて、運営を推進する組織を事業経営体とし 樹立する。

(民設・民営、協働型 PFI・BOT)の選択など

(今後の事業への展望・課題)

ホール事業の存続を確保する

施設資産の清算(財産処分のための財務諸表化による資産評価)

民間経営の可能性について研究する(民間資本による経営)

行政対応の研究(民間事業とどう関わるか)、対応方針の確立

・ 民立・民営←(行政の願い、十分対応可能と思慮する。運営における出捐金程度で)

・ PPP(官民協働)←PFI(施設買取償還費用等の長期に及ぶ債務負担、運営補助(大久保施設再生事業と同じ) →新たな P F I 手法の開発

・ 従来型 :所有→自営→委託事業化(今と同じ判断、事業費用の債務負担)→現公益法人では運営不能である→開発者の民間の経営ノウハウを活用した方がベター

そこで、

開発者との協議会の設置

再開発手法について十分研究、協議する→事業のプロジェクト化→新たなPFI(SPC?)

事業計画づくり

設計・建設

事業ファイナンス

経営化

事業経営

財務・経営化・事業化←組織ガバナンス必須(IR、情報のディスクロージャー)

今後の課題

当事者同士が十分に話し合い、権利調整後、再計画プラン、推進計画等のスケジュールを固める。同時に事業プロジェクト組織化が必要。

議会对応が重要、

与党一丸で、推進できるようにする。

どのような再開発手法を取るかが質疑の主題。

行政が本気のやる気を示さないと難しい。

民間活力による文化ホール再生の絶好のチャンスです。

理論的には十分な可能性がある。

情報研究、折衝・戦略が必要である

教育委員会としては、ホール施設の近年の状況(施設建設、運営管理、経営化の事例)等について情報をリサーチしておく。

参考情報として、新聞掲載のサントリーホールが適当かな(最近リニューアルした様子)

施設と経営情報をゲットする。

他

補助職員としてできることは、ホール事業の経過と資産の客観的な評価、すなわち**財務情報のディスクロージャーと管理会計に基づく経営戦略の展望**です。

経営トップに的確な事業評価を提案し、ホール事業の展望、発展を進言すべきでしょう。

現在の評価

文化ホール価値の考察

- ・不動産鑑定士の不動産鑑定価値→4億円
- ・野村の資産算定→20億円
いわゆる M&A を前提に算定されたか、?←のれんを含んだ価値
- ・法人と行政の連結決算から→財務諸表から
28年度 386百万円
29年度 ? 円
- ・現施設を復元した場合の施設化の試算
80億円

文化ホール再建設の条件について

野村とのコラボ方式で

協働型 PFI

VfM→BOT?

従来は

設計コンペ→建設→資金建替による施設取得→設置法人の運営→市の運営助成→資金償還後資産を移管

今回は

「大久保」とは異なる協働型 PFI 方式のデザインと

VfM の研究が重要

開発施行者は野村であること

市は文化ホールの設置理念を明確化し、

野村との設計・設置、および運営について協定し、SPC 会社設立による**資産管理・運営から経営化の樹立**を図る。

その際

、行政のまちづくりとしての音楽文化振興施策推進を考慮し、学校等教育機関等公共団体の使用について特段の配慮を協定する。

すでに先進・類似事例があるので研究、協議し、専門コンサルからの情報を確保し、文化ホール再生化の計画を固める。

多分、企画は、以上のような諸点については了解事項となっていると思われる

教育委員会は ホールの仕様として、規模、付帯施設についての概要を固める。

習志野の音楽振興施策を十分評価し、展望化を図る

施設の管理・運営の経営化については、専門家のコンサルを得る