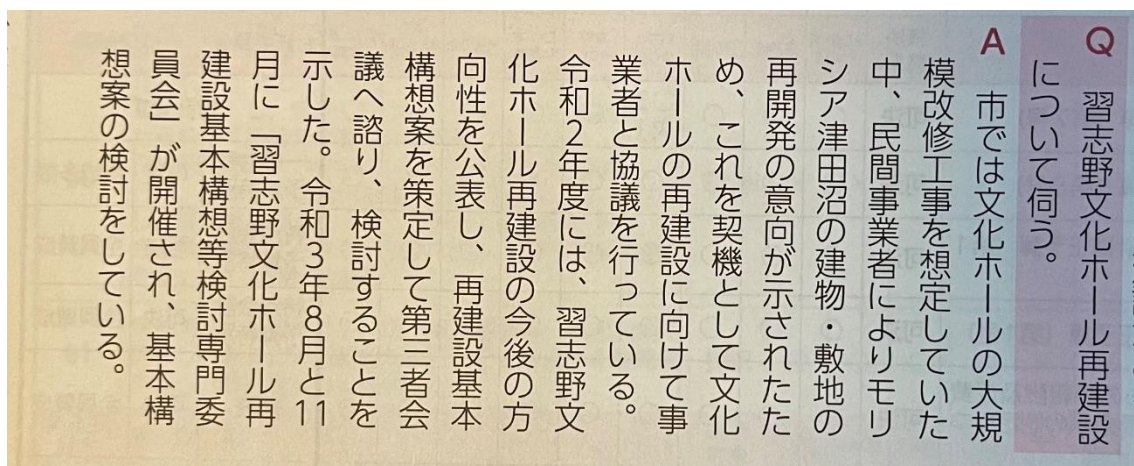


習志野文化ホールの再建について

2022-2-1 ならしの市議会だより

に文化ホール再建について、その経過報告が載っていました。



JR 津田沼駅南口にあるモリシア津田沼(建物と敷地)の信託受益権を持つ野村不動産(株)が市街地再開発事業の準備を進めています。

合築されている習志野文化ホールを今後どうするか、が課題となってきています。

モリシア津田沼を解体、野村不動産が再開発へ

習志野文化ホールについては、習志野市は区分所有権、借地権及び土地使用借権を持っていますが、土地の所有権は保持していません。

習志野市の区分所有割合は約7%に過ぎないため、野村不動産の再開発計画に従わざるをえません。

2025年度から解体工事が始まる予定のため、この動きに合わせて習志野文化ホールは2023年3月末で休館に入る

習志野文化ホールは、築44年、老朽化が進んでいます

習志野文化ホールも長寿命化のため大規模改修工事を予定していましたが、野村不動産から再開発の申し出があり、修繕工事内容を大幅に縮小して実施。そのため、未回収の施設設備の老朽化が進んでしまいました。

再建築についての協議

野村不動産の再開発計画に対して、習志野市では「JR 津田沼駅南口」と「旧庁舎跡地」の2つを文化ホール再建の敷地候補地にする基本構想を公表しています。

それぞれの適地の、メリット、デメリットが公開されています。

しかしながら、文化ホールの再築については、その議論が一気に適地を選定するのではなく、

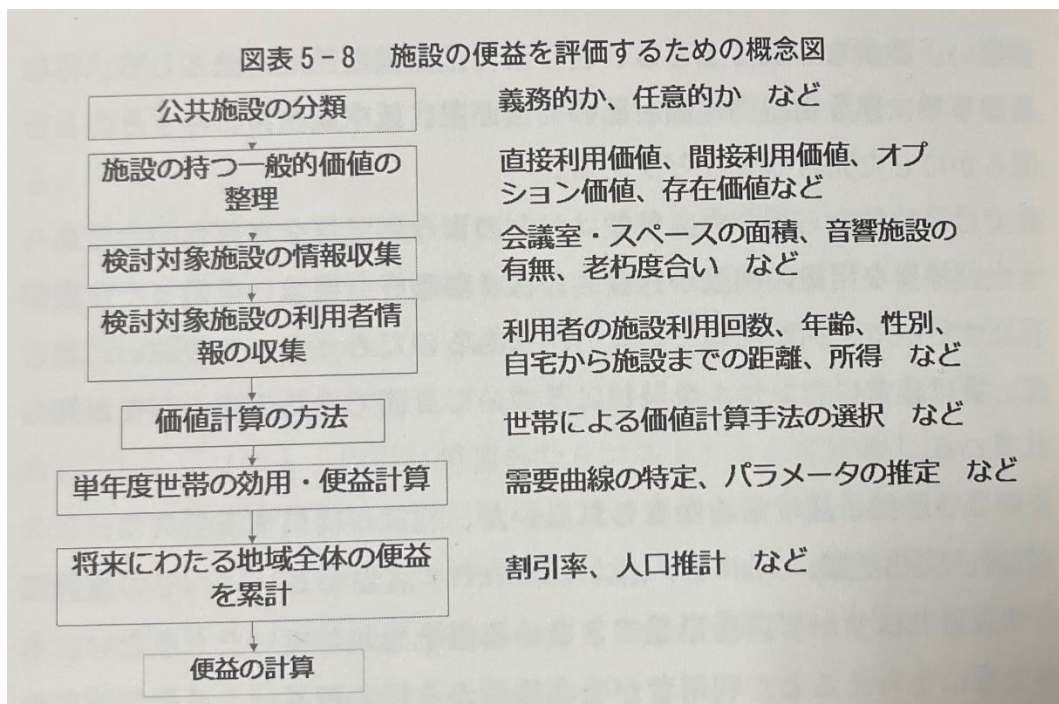
まず、野村不動産が習志野市の表玄関である JR 津田沼南口のシンボルとして、かつて言われていた音楽文化の殿堂としての文化ホール、都市公園、商業棟 業務棟からなる「サンペデック」構想(のちに建築物をモリシアと改名)が推進され、文化的まちづくりの振興、商業振興、憩い、賑わいの醸成に貢献したことは、市民の衆目するところである。

きちんと文化ホール事業を総括、評価し、議論の方向性を確認すべきでしょう。

今回、野村の提案により、改めて、JR 津田沼駅南口の再開発が沸起した
また、周辺の奏での杜が大規模な住宅開発として推進されている。

したがって、今回の再開発は、野村のタワーマンション構想に加え、文化振興のまちづくりと、商業振興、まちの賑わいに重点化し、構想を再検討すべきである。

今現在、個々の課題が、縦の個別プロジェクトとして進行し、行政においても、野村からの「文化ホールの再築」はどうすべきかの議論になっていますが、その前提となる、津田沼駅南口の再開発における総合的なプラン作成における研究、議論が十分に包括された計画とは思えませんし、関連する課題についての総括情報の見える化、すなわち、当初の文教住宅都市のシンボル、そしてまちづくりの評価、文化ホール施設の評価をきちんと共有する中、



包括的な目標に対する戦略事業計画としての位置付け、さらに事業推進における、官民協働の手法の研究など、時代状況に適合した手法を研究し、応用すべきでしょう。

行政としては、潤いのある音楽文化振興、憩いの空間醸成や、将来市民の負担を極限まで軽減するような資金計画、運用、

民間に於いては、市が提案する音楽文化振興への貢献策として、さらに商業振興、住宅開発、賑わいの醸成など

独自の市場調査や開発手法、経営的な運営を研究を提示し、期待される構想プラン案を公表すべきでしょう。

全国では、あらたな手法の公共開発、事業等が進められている事例があります。

(横浜)

従来官事業の手法から官民協働事業、さらに民間による社会資本整備貢献事業へと手法がバージョンアップしています。

これからの社会資本整備、社会貢献の開発の研究が重要です。

当初の文化ホールの整備事業は、当時の公共整備事業手法を乗り越えた(まちづくりとしての設計コンペ、建築推進、公益法人設立、財産取得(債務負担行為)、運営助成(運営補助金)等の計画提案によってなされ、公的資金投入の限界的な手法でした。

近年の、行政の「公会計改革の研究・進展」により、民間からの負債資本(借入)から投資資本(出資)の受入へ、事業推進環境、手法も大きく変化してきています。

また、近年、民間資本による公共投資も盛んになっています。

老朽化した施設の再築やまちづくり事業において、

国からの補助金や助成金、

未利用資産の処分による資金調達、

民間からの借入、

さらに、民間からの出資、

住民からのクラウドファンディング等、

さまざまな資金調達が可能になり、事業推進が果たされるようになってきております。

そして、再築後の文化ホールの経営については、専門の運営会社(野村、民間)により、行政においては、建物を所有せず、住民の活用や公的活用について、リースし、住民等の活用においては、施設使用料についての助成を検討する、など。

そこで、これからの新たな試行として

文化ホールの資産である信託受益権、およびいわゆる暖簾(とされる音楽文化振興活動)を資産ベースに、

さまざまな資金調達を工夫し、

適切なマネジメントによる再開発手法、建設事業、

そして、施設経営等について、

研究、推進していただきたいとおもいます。