

## 第2回浦安音楽ホール検証委員会 議事録

日時 : 平成29年8月24日(木) 10時~12時  
場所 : 庁舎4階S2会議室  
出席者 : 副市長(委員長)、企画部長(副委員長)、  
財務部長、生涯学習部長、  
企画部次長、総務部次長、生涯学習部次長、  
企画政策課4名、生涯学習課4名

### ■議事次第

1. 開会
2. 議題
  - 1) 第1回浦安音楽ホール検証委員会の議事録について
  - 2) 浦安音楽ホール整備の経緯について
3. 閉会

### ■資料

- 資料1 第1回音楽ホール検証委員会 議事録  
資料2 議会答弁整理表

### ■議事概要

#### 議題1 第1回浦安音楽ホール検証委員会の議事録について

##### ○事務局説明

資料1「第1回浦安音楽ホール検証委員会議事録」の内容を確認した。

##### ○質疑応答等

委員 : 検証委員会の資料については積極的に公開していくべきではないのか。

委員 : 報告書の取りまとめ内容によっては、今後、その結果を基に地権者と調整することも想定されることから、公開できる内容か確認する必要がある。

事務局: 議事録については、他の審議会などと同様に、ホームページ等でも公開する。

#### 議題2 音楽ホール整備の経緯について

音楽ホールの整備の経緯について、議会答弁等を確認しながら説明した。

## 「民間施設に公共施設を導入することになった経緯」

### ○事務局説明

- ・現在音楽ホールが立地する土地は、東西線浦安駅周辺の再開発用地として平成4年に確保されたものである。
- ・平成25年9月、松崎前市長より、中村前副市長並びに土地交換の交渉を担当していた部長に、「交換後の入船一丁目の開発にあたっては、公共施設の整備に協力していただくよう地権者と交渉してほしい」という旨の指示があった。
- ・「固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例」により、土地の引き渡し後一年以内の建設着手が求められており、早急に公共施設の内容を具体化していかなければならなかった。

## 「公共施設が音楽ホール・多目的ホールと決定された経緯」

### ○事務局説明

- ・公共施設の具体的な検討にあたっては、平成25年10月中旬、松崎前市長から、スペースボールやクライミングウォール、また以前より市民から要望が寄せられていた音響に配慮した音楽ホールの整備の提案があった。
- ・地権者からは、「公共施設を整備するのであれば、文化や芸術に触れられるような施設として整備してほしい」という意見が寄せられた。
- ・平成26年度の第2期基本計画時点修正策定支援等業務委託の中で、「都市拠点に関する整備の方向性」として、平成26年2月から3月より検討が進められていた「音楽ホール」に関連する課題や整備の方向性などの情報を中心に収集整理し、平成27年3月に「都市拠点に関する整備の方向性」報告書として取りまとめた。  
報告書には、市内の芸術文化施設が飽和状態になっていること、音響設備が不十分なため質の高い音楽を鑑賞できる施設とはなっていないこと、さまざまな分野の利用に対して対応できる施設が少ないことなどが課題としてあげられた。これらの課題から、新浦安駅前の市内の芸術文化施設の整備にあたっては、「音楽に特化し、かつ、市民が手軽に利用でき、市民が質の高い芸術鑑賞をできる音楽専用ホール」「高度化・多様化する活動に応じた様々な利用形態が可能な多目的ホール」の2つの機能をおくことがまとめられている。
- ・平成26年5月13日、担当部が松崎前市長に「都市拠点に関する整備の方向性」調査の中間結果を報告し、音楽ホール、多目的ホールの建設は市民ニーズに合致していることなどを報告した。
- ・平成26年5月26日、平成26年度第1回経営会議において、調査の中間結果の報告が行われ、音楽専用ホール及び多目的ホールの整備について検討を進めることとなった。

## ○質疑応答等

- 委員：第2期基本計画では、新浦安駅前地区を「市民の文化活動や交流などといった、にぎわいのある都市生活の拠点」として位置付けている。
- 委員：松崎前市長は、この公共施設を、「震災からの復旧・復興のシンボル」となる施設として検討していた。
- 委員：震災からの復興を示すための施設であるとともに、新浦安駅周辺にふさわしい、都市生活の拠点となる施設が良いと考えていたようだ。
- 委員：「復旧・復興のシンボル」という考えがあった上で検討し、候補の中で、音楽ホールを整備することになったと聞いている。
- 委員：経緯を整理していくと、トップダウンで進めてきたということがわかる。トップダウンは施策を進めるうえであり得ることだ。  
音楽ホールの整備については、議会からも承認を得ている。
- 委員：松崎前市長は、浦安に足りないものは「文化」だと考えていたようだ。
- 委員：音響が悪い、予約が取れないなど、市民からの意見は松崎前市長も聞いていたようだ。

## 「賃貸借期間と賃借料決定までの経緯」

### ○事務局説明

- ・平成25年11月13日に土地交換に関する覚書を締結した後、地権者との予約契約の締結に向けて、賃貸借期間と賃借料の調整が進められた。
- ・市が、民間ビルの中の複数のフロアを1つのホールとして一体的に利用するという、特殊な形態での占有借受けであり、市以外の借主を探すことは非常に難しいことから、地権者より、今回の賃貸借期間内に収益が完結し、かつ、ある程度の利益が見込める期間の設定が求められた。
- ・交渉では、賃貸借期間を20年及び30年に設定し、調整を進めた。地権者から提示された利回り8%で賃貸借期間が20年の場合、地権者側のマイナス収支となること、また、銀行からの建設資金借り入れの条件が30年であることから、地権者側は30年でなければ契約できないとの主張がなされた。これに対し、市は、それまでの賃貸借契約の契約期間は最長で20年であったことから20年契約を強く主張し、交渉を重ねた。
- ・平成27年1月、本格的に賃貸借期間・賃借料の交渉を重ねた。賃貸借期間が20年の場合、地権者側の銀行からの借り入れが困難であり、ビルの建設自体が難しくなる。また、30年契約と比較して、賃借料が大幅に上がることが懸念されることが示され、さらには、文化施設として長く市民が利用できることはメリットとなるということも考慮し、市は30年契約を了承することとした。賃借料については、音楽ホールという特殊性から、基礎の補強や特殊エレベーター等の整備費が通常よりも高額になるた

め、これに伴い賃借料も割高となることが想定されたが、長期間かつ広い面積を賃借することを前提として、最低でも、新浦安駅周辺の賃貸物件より、また、当該建物の3階までの物件よりも割安の賃料となるよう要望し交渉を進めた。

- ・平成27年1月28日、30年契約で賃借料11,835円/月・坪とすることを、生涯学習部より松崎前市長・中村副市長に報告した。
- ・浦安市議会平成27年第1回定例会に平成27年度一般会計当初予算に賃借料を上程し、3月19日に可決された。

### ○質疑応答等

委員：賃料の交渉について、利回り8%から交渉を始めた理由は。

事務局：地権者側から、賃貸期間を20年及び30年、利回り8%とした資料を提示され、交渉を開始したとのこと。

委員：賃貸借期間の交渉については、市のそれまでの賃貸借期間の最長が20年であることから、市からは20年契約を強く主張していた。

委員：その他、検証では賃料が周辺と比べて高くなかったかということのを改めて確認しなければならないと思う。

### 「設計・工事の契約までの経緯」

#### ○事務局説明

- ・音楽ホールを建設するにあたり、複数のフロアを一体的に利用するという特殊な形態や特殊の空調設備は建物本体の設計に大きく影響を及ぼすため、建物全体の構造計算、設備計画を一体的に行う必要があった。このことから、市が行う音楽ホールの設計業務は、地権者が依頼した設計事務所である株式会社INA新建築研究所に、随意契約により委託して行うことになった。
- ・株式会社INA新建築研究所と契約額について交渉を行い、平成26年12月22日に「新浦安駅前文化施設建築設計等業務委託」を129,600,000円で契約した。
- ・音楽ホールという特殊な施設であることから、建物本体に、メインフレーム（柱・梁）を多く設置する必要があり、また、最終的な建物本体の仕上げや設備の整備の区分けが複雑になることから、市が行う工事についても、地権者が入札で決定した建設会社である株式会社フジタと随意契約により契約を行うことになった。
- ・浦安市議会平成28年第1回定例会に工事契約議案を上程し、平成28年3月17日に同議案が可決され、株式会社フジタと同日付で「(仮称)新浦安駅前文化施設整備工事」の本契約を1,987,200,000円で締結し、また、株式会社INA新建築研究所と同日付で「仮称新浦安駅前文化施設整備工事監理業務委託」の契約を55,404,000円で締結した。

### ○質疑応答等

委員：音楽ホールが4階から7階になった経緯は。

事務局：地権者側から1～3階は地権者側で使うので、4階以上を市に貸すことが提案されたとのこと。

委員：大学教授が設計に関わった経緯は。

事務局：設計業務委託の仕様を固める調整を進める中で、設計会社から提案があった。提案の中に、大学教授らの設計チームが関わるが含まれていた。提案を踏まえ、仕様書を作成し、実行していった。