

平成 23 年 11 月 24 日開催

建設企業常任委員会資料【所管事務調査】

（仮称）厚生産業会館の整備について	・・・・・・・・	1～11
■参考資料	・・・・・・・・	別冊

所管委員会	建設企業常任委員会
提出課	都市整備課

I はじめに

(仮称)厚生産業会館は、市民が集い、語らう施設を高田地区に建設することにより、市民活動の活発化や市内の地域内交流を促進するとともに、ひいては広域観光や中心市街地の活性化にもつなげることを目指している。

その実現に向けて平成 22 年度から庁内検討委員会を設置し、施設内容や建設場所等について検討を行ったところ、施設内容については、かつて文化芸能活動や様々な催し物に広く使われ、市民に親しまれていた厚生南会館のような機能と老朽化している高田地区公民館の機能を基本としながら保育及び飲食機能も併せて検討することとした。

また、建設場所については、市内の各種施設の利用状況や全国の類似施設の調査を行い、施設規模等についての検討をもとに候補地の検討を行っている。

今後は、庁内の検討内容などを踏まえ、広く市民の意見をうかがうため、公募市民や学識経験者、関係団体の代表から構成される「(仮称)厚生産業会館整備検討委員会」を設置し、より具体的な検討を行い、施設の基本構想(案)のとりまとめを行う予定である。

II 庁内検討内容の概要

庁内検討委員会は、施設の機能や維持管理ならびに財源などに関係する総合政策部、自治・市民環境部、健康福祉部、都市整備部、教育委員会の関係課 12 課で構成し、以下の項目について検討を重ねた。

1 施設内容及び規模について

施設内容については、ホールと公民館を主要機能として位置づけ、附带的機能として保育及び飲食機能を考えている。

また、施設規模については、当市の類似施設の規模と利用者ニーズを基に想定している。

(1) 施設内容

○ホール(ステージ、客席、バックヤードなど)機能

- ◆ホールの性質は演奏会や演劇会の上演が可能な音楽系ホールとする。
- ◆客席は可動式とし、座席の収納時は展示会や社交ダンスの演技が可能な多目的な機能を持たせる。

旧厚生南会館は、運動系の利用よりダンスや音楽、講演会などの利用が多かった。更に、書道や絵画等の展示会場としての利用も盛んであった。また、現在の市内各ホール系施設の利用実態からすると、講演会や音楽系コンサート等、文化系のニーズが高いことから、音響設備や防音設備を兼ね備えた展示会も可能なホールとしている。

○公民館機能

- ◆高田地区公民館を合築する。

高田地区公民館は老朽化しており、耐震補強を含めた改修が必要となっていることなどから、(仮称)厚生産業会館に合築させることにより、相乗的な利用促進も期待できるため、公民館機能を併せた施設としている。

○保育及び飲食機能

◆施設利用者のための「一時預かり」施設や飲食機能の設置も検討する。

施設利用者が施設利用時に子どもを預けられる保育ルーム的な機能の検討は必要と考えている。

また、飲食機能は、建設場所が商店街周辺を除き必要と考えるが、年間を通して多くの利用者は想定しにくいいため、大規模な施設は不要と考えている。

(2) 施設規模

○延べ床面積 3,000 m²程度

◆ホール（バックヤード等も含め 1,500 m²）

厚生南会館、希望館のホールなどを参考に 1,500 m²とし、市民ニーズ及び市内の類似施設の過去 3 カ年の稼働率及び集客人数から、比較的小規模な団体でも利用が可能な 500 席程度とした。

◆公民館（1,100 m²）

現高田地区公民館で利用されている 17 部屋程度が設置可能な面積とした。

◆一時預かり及び飲食機能（400 m²）

必要性を検討のうえ付属的な小規模なものとする。

2 施設規模とコストの検証

施設を検討するにあたりその規模や建設、維持管理に係るコスト等、全国の類似施設について調査した。

この調査と当市の類似施設をもとに施設規模の妥当性を検証し、建設費、維持管理費などについても検討した。

(1) 調査概要

ア. 調査概要

全国の類似施設 18 事例の概要と上越市類似施設の概要は別紙のとおり

(2) 規模とコストの検証

調査対象施設の選定は、次の項目を条件とした。

- 都市規模 … 人口規模が当市と同等程度であること
- 施設規模 … 延べ床面積が 2,000～3,000 m²規模程度
- 施設内容 … 音楽系ホール機能を持つ施設、客席数が 300～500 席程度
可動式の客席を採用している施設

上記を踏まえ、全国から 18 施設をピックアップした。その内、調査した施設の竣工年度を考慮し、今回の分析は施設の供用開始が直近である 5 事例を対象に傾

向を分析した。

また、本調査はホール客席数を中心とした調査であるため、ホール規模が当市の計画（案）と同等である5事例を抽出し比較した。

ア. ホールの規模について

◆調査結果の平均と当市の計画（案）の比較

	客席数	舞台+客席	ホール全体	備考
直近5事例	405席	607㎡	2,100㎡	
ホール規模の5事例	482席	767㎡	2,490㎡	
当市の計画	500席	750㎡	1,500㎡	

上記の結果から、客席数に対する舞台と客席面積は、全国的事例と比較しても差がないことが分かった。しかし、ホール全体の面積を比較すると、当市の計画より大規模な施設が多く、この点については今後も更に調査し、ホール全体面積の検討を行う。

また、駐車場の確保も建設候補地を選定していく上で重要となることから、全国的事例調査で得られた客席数と駐車場台数から車1台当りの客席数を算出し、駐車台数の目安を算出した。

◆調査結果の平均から想定した駐車場台数

	客席数	駐車場台数	客席数/台	備考
直近5事例	405席	175台	2.3席/台	
ホール規模の5事例	482席	183台	2.6席/台	
当市の計画	500席	約200台	約2.6席/台	

この結果では、車1台当り約2.6席となり、当市が計画する客席数500席規模では、駐車場台数は約200台の確保が必要と見込まれる。しかし、現在の建設候補地の中では、どの候補地も200台を確保することは難しいことから、今後、必要台数の更なる検討が必要である。

イ. 想定建設費

◆調査施設の平均から想定される建設費（延べ床面積3,000㎡）

	ホール部分	その他部分	計	備考
直近5事例	783,000千円	312,000千円	1,095,000千円	
ホール規模の5事例	772,500千円	310,500千円	1,083,000千円	

《注》この想定建設費には外構整備費と用地取得費は含まない。

この結果から、想定建設費については、直近5事例及びホール規模の5事例でも、ほぼ同額であることが分かった。

ウ. 維持管理費

全国の事例調査の結果、維持管理費をホール部分とその他部分に分けることが困難なことや稼働率等の違いにより、事例調査結果を基とした想定は困難であることから、既に公表されている全国の類似施設の基本構想における維持管理費を基に算出した。今後、全国の事例については、経常的な経費を含む維持管理費を再度、調査・検討する必要がある。

◆基本構想の事例から想定される維持管理費（人件費を除く）

	単 価	本計画	計	備 考
基本構想事例	5,000 円/㎡・年	3,000 ㎡	15,000 千円/年	

《注》本計画…延べ床面積 3,000 ㎡で算出（ホール部 1,500 ㎡+公民館 1,100 ㎡+その他 400 ㎡）

3 建設候補地について

建設候補地は高田地区において交通の利便性と建設目的に結びつく場所であることを観点に高田駅から高田公園付近を対象に候補地の抽出を行い、さらに建設の検討が可能な場所を絞り込み、各々の候補地についてメリット・デメリットを整理した。

（1）建設候補地の抽出

○建設候補地の抽出条件

- ・市有地や土地開発公社名義であること。
- ・民有地であっても、当施設の建設の可能性が高いと思われる場所であること。

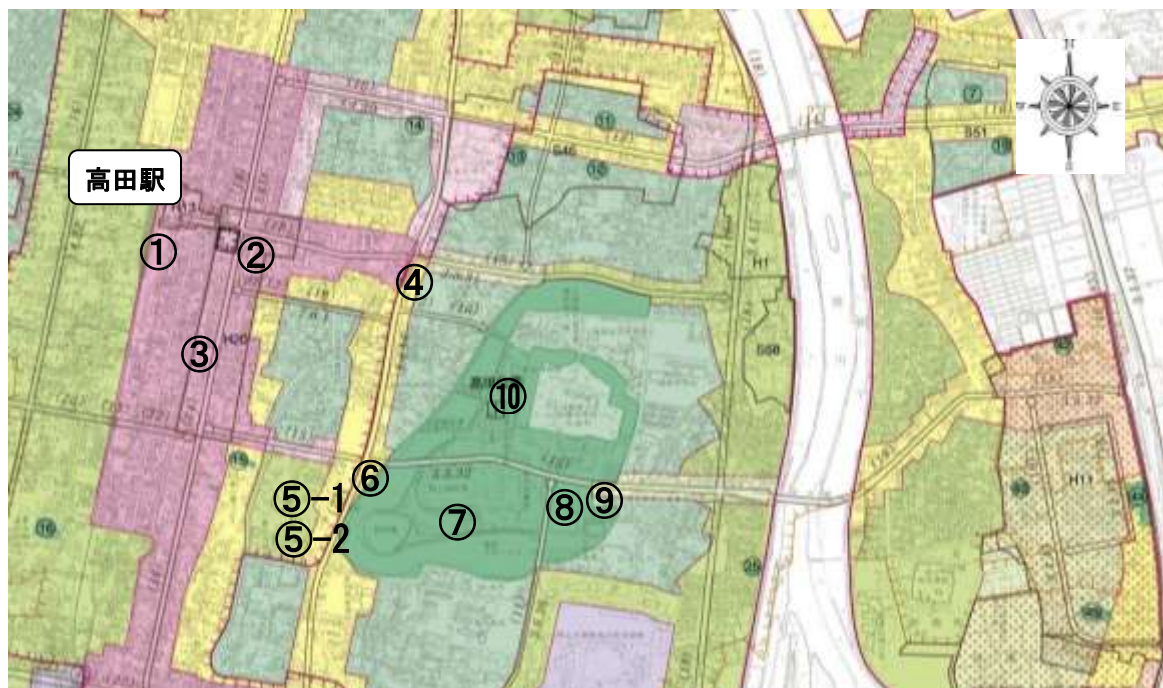
上記を条件に 10 候補地を抽出した。

（表-1）抽出した 10 候補地

（H22.5 月時点）

番号	候 補 地	敷地面積：㎡	土 地 所 有 者
①	高田駅前	約 4,500	土地開発公社
②	旧第四銀行高田駅前支店跡地	約 460	民間企業
③	大和跡地	約 4,000	民間企業
④	西城 2 丁目（附属小学校西側）	約 7,100	上越市
⑤-1	高田公民館（現在の施設のみ）	約 3,600	上越市
⑤-2	高田公民館（高田幼稚園を含む）	約 7,600	上越市
⑥	旧高田図書館跡地	約 3,600	上越市
⑦	高田公園プール跡地	約 9,900	上越市
⑧	ソフトボール球場	約 18,600	上越市
⑨	教育センター	約 14,800	上越市
⑩	旧厚生南会館跡地	約 5,900	上越市

(図-1) 位置図



(※) ベース図面：上越市都市計画総括図（H21.4）

(2) 建設の検討が可能な候補地の選定

建設の検討が可能な候補地の選定では、標準的な施設配置の平面モデル図を用意し、これを用いて施設配置と敷地の広さの関係などから候補地を選定した。

また、すでに他の計画が先行している場所については、候補地から除外した。

ア. 平面モデル図 (素案)

施設の配置を検討するにあたり次の2タイプの標準的な平面モデル図を作成し、抽出した建設候補地の平面図と重ね合わせて検討した。

- ① 「一体型」
 - ・ホールと公民館を平面的に一体の建物としたモデルで、ホールの周囲に公民館（片廊下型）^(※1)を配置した場合。
- ② 「分棟型」
 - ・ホールと公民館を平面的に分離したモデルで、ホールと公民館（中廊下型）^(※2)が共通エントランスを挟んで配置した場合。

(※1) 片廊下型

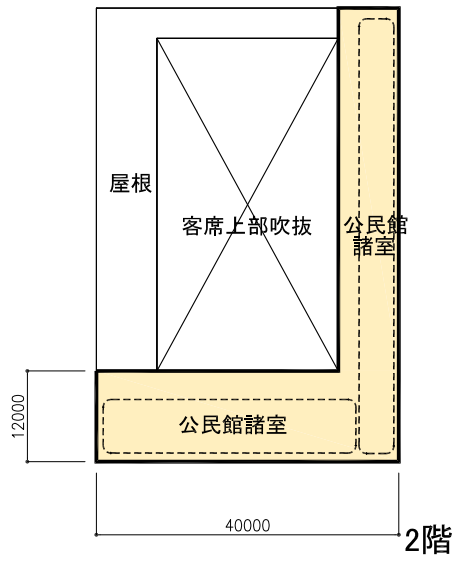
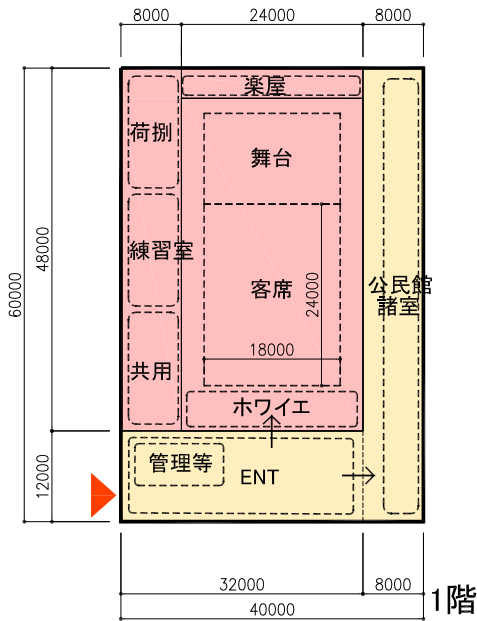
廊下に面して片側に部屋が並ぶ形態。（部屋が外部に面して均等に採光・通気を得られるようにしている。現在の高田地区公民館の平面、或いは一般的な学校建物に見られる教室と廊下の関係）

(※2) 中廊下型

一本の廊下の両側に部屋が並ぶのが「中廊下型」。

平面モデル

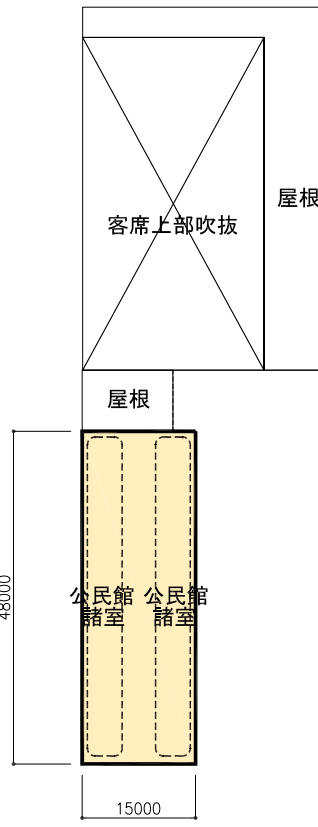
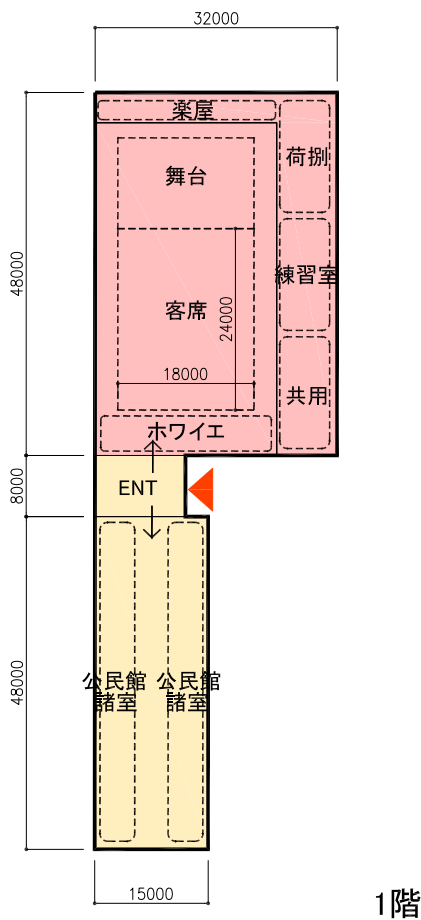
「一体型」



ホール
1F: $32 \times 48 = 1,536\text{m}^2$

公民館
1F: $8 \times 60 + 32 \times 12 = 864\text{m}^2$
2F: $8 \times 60 + 32 \times 12 = 864\text{m}^2$
計 $1,728\text{m}^2$

「分棟型」



ホール
1F: $32 \times 48 = 1,536\text{m}^2$

公民館
1F: $15 \times 48 + 10 \times 8 = 800\text{m}^2$
2F: $15 \times 48 = 720\text{m}^2$
計 $1,520\text{m}^2$

- ホール部門(1階建て)
- 公民館部門(2階建て)
- 歩行者入口位置

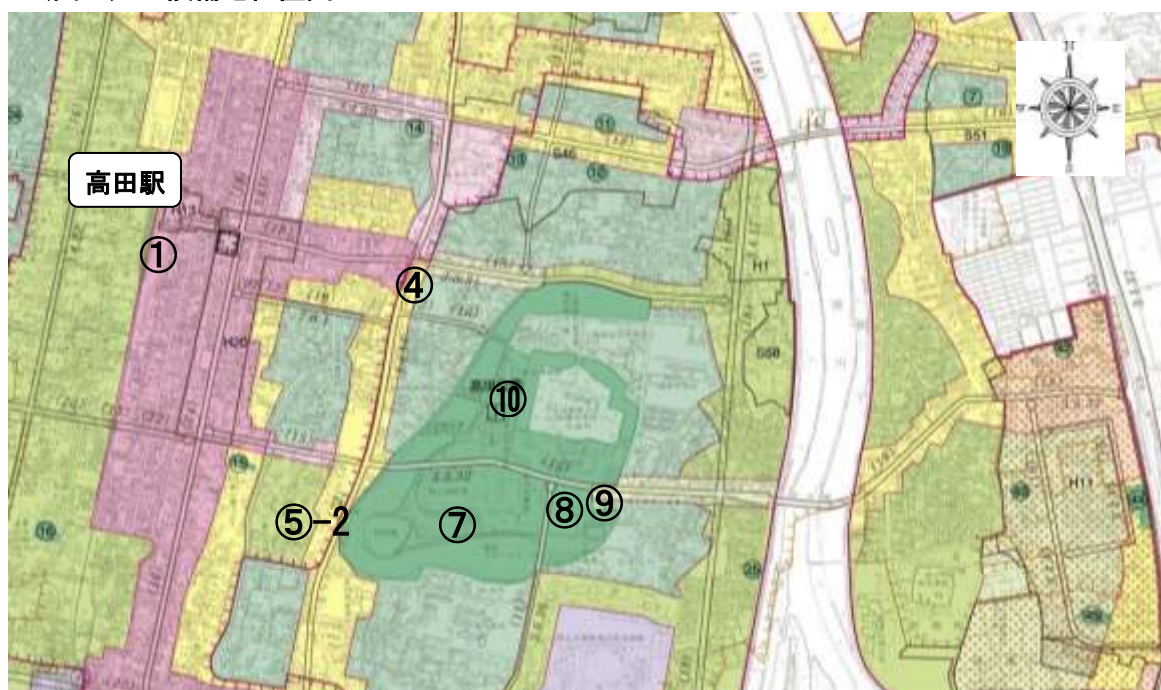
イ. 選定結果

○抽出した建設候補地から平面モデル図と他の計画の有無により7候補地を選定した。

(表-2) 建設候補地の選定

番号	候補地	評価	建設候補地の判定
①	高田駅前	検討可能	候補地とする
②	旧第四銀行高田駅前支店跡地	敷地が狭く他の計画がある	候補地としない
③	大和跡地	他の計画あり	候補地としない
④	西城2丁目(附属小学校西側)	検討可能	候補地とする
⑤-1	高田公民館(現在の施設のみ)	敷地が狭い	候補地としない
⑤-2	高田公民館(高田幼稚園を含む)	検討可能	候補地とする
⑥	旧高田図書館跡地	敷地狭く不整形	候補地としない
⑦	高田公園プール跡地	検討可能	候補地とする
⑧	ソフトボール球場	検討可能	候補地とする
⑨	教育センター	検討可能	候補地とする
⑩	旧厚生南会館跡地	検討可能	候補地とする

(図-2) 7候補地位置図



(※) ベース図面：上越市都市計画総括図 (H21.4)

(3) 選定した7候補地のメリット・デメリット

○選定した7候補地のメリット、デメリットを以下にまとめた。

なお、候補地の中には関係機関や団体等との協議を必要とする箇所もあるが、それらの協議は行っていない。今後、外部検討委員会での検討を踏まえて、必要な協議を行っていく。

(表-3) 絞り込み結果 (建設候補地 (案))

番号	候補地	候補地の現状	メリット	デメリット
①	高田駅前	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場 ・ 高田駅前より約 110m、本町五バス停より約 300m 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化が期待できる。 ◆ 公共交通の利便性が高い。 ◆ 徒歩での利用がしやすい。 ◆ 商店や飲食店が近い。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 敷地が不整形で奥行きがないため施設配置に余裕がなく、また、駐車台数の確保も難しい。 ◆ 線路脇の立地のため騒音・振動対策の検討が必要。 ◆ 前面道路が狭く消雪施設がないため積雪時には交通障害が予想される。
④	西城 2 丁目 (附属小学校西側)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゲートボール場 ・ 一部、駐車場 ・ 高田駅より約 840m、敷地前面に西城十字路バス停 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 幹線道路の交差点にあり車のアクセス性が高く位置もわかりやすい。 ◆ 周囲の環境と相互に支障がない。 ◆ 公共交通の利便性は良い。 ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化につながる。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 敷地が細長いため施設配置の融通性が低い。 ◆ 交通量の多い幹線道路と一方通行の道路に面し出入りしにくい面がある。
⑤-2	高田公民館 (高田幼稚園を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高田公民館 ・ 高田幼稚園 ・ 高田駅より約 1310m、大手町バス停より約 150m 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化につながる。 ◆ 敷地面積が広く施設配置の融通性が高い。 ◆ 駐車台数も比較的確保できる。 ◆ 徒歩での利用がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 前面道路が狭く歩道もないためアクセス性が低い。 ◆ 周囲が住宅地であり、施設からの発生音や通行車両の増大など住環境の保持が課題となる。
⑦	高田公園プール跡地	<ul style="list-style-type: none"> ・ テニスコート ・ 高田駅より約 1720m、高田公園入口バス停より約 700m 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 高田公園内の魅力と利便性の向上につながる。 ◆ 市内外の人が多く訪れることから情報発信が可能。 ◆ 周囲の環境と相互に支障がない。 ◆ 施設配置の融通性が高く駐車台数も比較的確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 幹線道路からの進入路が狭く出入りしにくい面がある。 ◆ 観桜会や体育施設の利用時等に混雑する。 ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化につながりにくい。 ◆ 公共交通の利便性が低い。
⑧	ソフトボール球場	<ul style="list-style-type: none"> ・ ソフトボール球場 ・ 高田駅より約 2000m、地域振興局庁舎入口バス停より約 30m 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 高田公園内の魅力と利便性の向上につながる。 ◆ 幹線道路 2 路線に面しておりアクセス性が高く出入りもしやすい。 ◆ 市内外の人が多く訪れることから情報発信が可能。 ◆ 周囲の環境と相互に支障がない。 ◆ 施設配置の融通性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 観桜会開催時に混雑する。 ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化につながりにくい。 ◆ 公共交通の利便性が低い。
⑨	教育センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川国道事務所 (高田出張所) ・ 教育センター (倉庫) ・ 高田駅より約 2100m、敷地前面に地域振興局庁舎入口バス停 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 高田公園内の魅力と利便性の向上につながる。 ◆ 幹線道路に面しアクセス性が高い。 ◆ 市内外の人が多く訪れることから情報発信が可能。 ◆ 周囲の環境と相互に支障がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 施設配置の融通性が低い。 ◆ 観桜会開催時に混雑する。 ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化につながりにくい。 ◆ 公共交通の利便性が低い。
⑩	旧厚生南会館跡地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場 ・ 高田駅より約 1520m、高田公園入口バス停より約 400m 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 高田公園内の魅力と利便性の向上につながる。 ◆ 市内外の人が多く訪れることから情報発信が可能。 ◆ 周囲の環境と相互に支障がない。 ◆ 厚生南会館のあった場所であり親しみがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 前面道路が狭く消雪施設がないため積雪時には交通障害が予想される。 ◆ 施設配置の融通性が低い。 ◆ 観桜会開催時に混雑する。 ◆ 中心市街地のにぎわいと活性化につながりにくい。 ◆ 公共交通の利便性が低い。

《注 1》 既存の施設がある場合は、その施設の取扱いについて検討が必要となる。

《注 2》 ⑦、⑧、⑨、⑩は、史跡調査が必要となる。

《注 3》 ④、⑤-2、⑦、⑧、⑨、⑩は建築許可若しくは用途地域の変更が必要となる。

Ⅲ (仮称) 厚生産業会館整備検討委員会について

基本構想(案)のとりまとめに向け利用者の意見と施設に精通した専門的な意見を広く集約するため、市民と学識経験者で構成する「(仮称)厚生産業会館整備検討委員会」を設置する。

1 委員構成

敬称略

選出区分	氏名	所属等
学識経験者	社会経済学系 赤羽 孝之	上越教育大学教授
	建築系 樋口 秀	長岡技術科学大学准教授
	音楽家 牧田 由起	プロ・ヴァイオリニスト
各種団体代表	文化芸能団体 甲田 佳子	上越市民芸能祭協議会副会長
	商工団体 田中 弘邦	上越商工会議所会頭
	町内会 田中 昭平	上越市町内会長連絡協議会長
	社会教育委員 秋山 三枝子	上越市社会教育委員長
公募委員	清水 満	
	渡邊 亮太	
	熊田 僚己	

(※) 委員会は10名以内の委員をもって組織する。

(※) 公募委員：公募期間は平成23年10月15日～11月4日まで 応募者数5人から審査により3人を選出した。

2 委員会での検討の進め方(案)

今年12月上～中旬を目途に第1回の検討委員会を行う予定としている。

以後、順次検討委員会を開催する。

◆庁内検討内容の説明、建設候補地の現場視察



◆庁内で検討した施設内容及び規模を踏まえ、基本的な施設機能の検討を行う。
◆建設候補地毎のメリット・デメリット等を参考に、委員会で2～3案程度の有力候補地の絞り込みを行う。



◆委員会の結果を基に、市が関係団体と調整を行い、候補地(案)を委員会へ報告する。
◆上記の結果を受け、委員会として建設候補地の検討を行う。
◆施設内容の具体的検討を行う。



◆基本構想(案)のとりまとめ

IV 今後の予定について

1 スケジュール

現段階では建設着工までのスケジュールを以下のとおり予定している。

- 平成 23 年度 … 基礎資料作成業務委託、庁内検討委員会、外部検討委員会
基本構想
- 平成 24 年度 … 基本設計、実施設計、土質調査
- 平成 25 年度 … 着工

(仮称)厚生産業会館の基本構想策定スケジュール

年度	23年度						24年度
月	4~10	11	12	1	2	3	4
外部検討委員会			-----				
議会・委員会		●				●	
地域協議会			説明			諮問	基本構想
パブリックコメント						パブコメ	
基礎調査委託	●						●