

守山市民ホール大規模改修基本計画

令和7年3月

目次

I.	はじめに	1
II.	これまでの経緯	2
1.	現代のホールに必要な設備や機能	2
2.	目指すべき将来像	2
3.	大規模改修の方向性（基本理念）	3
III.	基本計画策定にあたっての追加調査・意見聴取	5
1.	現況調査	5
2.	市民意見聴取	6
3.	新たな周辺施設との関係の整理	8
IV.	市民ホールの各エリアの現状、課題と求められる機能	9
1.	各エリアの現状と課題	9
2.	求められる機能	11
V.	新たな市民ホールのイメージ	12
VI.	改修計画	13
1.	施設の概要および対象範囲	13
2.	各施設の改修計画	15
VII.	大規模改修に伴う休館中の業務・事業	24
1.	休館中の指定管理者の業務	24
2.	休館中の事業	24
3.	休館中の人員体制	25
VIII.	休館中および大規模改修後の管理運営に関する方針	26
1.	現在の市民ホールの事業	26
2.	大規模改修後の事業の方向性	26
3.	休館中および大規模改修後の管理運営に関する方針	27
IX.	大規模改修工事の事業手法	28
1.	各事業手法のメリット	28
2.	現在の建設を取り巻く状況と市民ホール改修工事の特殊性	28
3.	事業手法の決定	29
4.	従来方式の留意事項	30
X.	想定事業費およびランニングコスト	31
1.	想定事業費	31
2.	ランニングコスト	33
XI.	事業スケジュール	33

1. はじめに

守山市民文化会館（以下「市民ホール」）は、座席数が1,300席の大ホール、300席の小ホールの他に、展示室、リハーサル室、練習室、会議室、学習室、調理実習室、工芸室を備え、昭和61年11月の開館以来、音楽や劇場など文化芸術に触れる場として、また式典や各種発表の場として多くの市民に親しまれてきました。建設当初は、中央公民館としての機能を有していましたが、平成26年3月31日をもって中央公民館を廃止しました。

県内において、大ホールの規模が1,300席以上の施設は限られ、1,000席未満の施設が多い湖南4市の中では、突出した座席数となっており、この座席数を活かし、知名度のある交響楽団の公演や、アーティストなどのコンサート、寄席などを開催しています。

また、県下トップクラスの音響性能を誇り、関西吹奏楽コンクールや滋賀県芸術文化祭吹奏楽部門が開催されるなど、県内中学校・高等学校の吹奏楽の発表の場として認知されています。

一方で建物および各種設備は、経年による老朽化が進み、安全面、利用面での課題を抱えています。

このような状況の中、令和5年度において、市民ホールの現況調査などを実施し、大規模改修後の目指すべき将来像と大規模改修の方向性（基本理念）をまとめました。

本基本計画は、大規模改修後の目指すべき将来像と大規模改修の方向性（基本理念）を踏まえ、今後も文化芸術を振興し、末永く愛され利用される市民ホールとなるための方針を示すものです。

II. これまでの経緯

令和５年度に市民ホールの現況調査を実施し、設備の老朽化や既存不適格の調査を行いました。また、関連法案や計画、市民意見の調査なども行いました。

【令和５年度調査一覧】

国の文化芸術関連政策の確認	市民ホールの利用状況調査
県の文化芸術関連政策の確認	利用者等へのヒアリングによる市民意見聴取
守山市の関連政策・計画の確認	オープンハウスによる市民意見聴取
県内の主な文化施設の設置状況調査	市民ホールの修繕履歴調査
周辺施設の状況調査	市民ホールの現況調査

これらの調査をもとに市民ホールの特徴と問題点を整理し、令和６年３月に「守山市民ホール大規模改修の基本的な考え方について」を取りまとめ、大規模改修に向け、現代のホールに必要な機能や改修後の目指すべき将来像、大規模改修の方向性（基本理念）を定め、工事費は５５億円～６０億円と想定しました。

1. 現代のホールに必要な設備や機能

- ・安全性の変化への対応
- ・ユニバーサルデザインの推進
- ・省エネルギーの推進
- ・新しい広場としての機能

2. 目指すべき将来像

これまで市民ホールでは、大ホールは文化芸術を鑑賞する場として、小ホールや学習室等の諸室は市民の発表や学習の場として着実に実績を積み上げてきており、多様な文化芸術に市民が触れる機会を支援してきました。市民にとっても、文化芸術振興の拠点として認識されています。

今後は、これまでの文化振興の拠点としての役割に加え、市民自らが多様な創造活動を発信する場として、さらには、市民が日常的に足を運び交流する場として、未永く愛される施設を目指します。

3. 大規模改修の方向性（基本理念）

（1）現在のホールの良さを引き継いだホール

知名度のある交響楽団の公演等を開催できる大ホールの座席数や、数多くの吹奏楽関係の催しが開催できる音響の良さを維持します。また、小ホールは大規模改修後も各種発表会から展示会等まで幅広い利用を促進する多機能ホールとして検討します。

（2）安全・安心で誰もが使いやすい施設

市民ホールは開館から 37 年が経ち設備関係の劣化等が激しいことから、各所の修繕、更新をします。また、特定天井等の現代の建築基準に則った安全性の確保も必須です。さらにユニバーサルデザインを最大限に取り入れることで、子どもから大人まで、アマチュアからプロまで、すべての人々が利用しやすい施設へ大規模改修します。

（3）地球環境にやさしい施設

照明等の高効率化等、省エネルギーを推進し、環境負荷の低減を図ります。環境負荷の低減により、ランニングコストの縮減も実現できるよう配慮します。

（4）多様な市民が、文化芸術活動の練習・発表・創造の場として使える施設

各諸室の用途等を見直し、小ホールや諸室を今以上に使ってみたいと思える施設へ大規模改修することで、文化芸術に誰もが触れられ、子どもから高齢者まで多様で多世代の市民が、自分も作ってみたい、発表してみたいと思える施設を目指します。

（5）まちの広場として、開かれ、交流がうまれる施設

ロビーや中庭、広場等を、「日常的な市民の憩いの場」という新しいコンセプトのもとで運用の活性化を図り、イベントや公演がなくても市民がふらっと立ち寄り、交流がうまれる施設を目指します。

令和5年度

基礎調査

国の文化芸術関連政策の確認	市民ホールの利用状況調査
県の文化芸術関連政策の確認	利用者等へのヒアリング・アンケート調査 による市民意見聴取
守山市の関連政策・計画の確認	オープンハウスによる市民意見聴取
県内の主な文化施設の設置状況調査	市民ホールの修繕履歴調査
周辺施設の状況調査	市民ホールの現況調査

目指すべき将来像

これまで市民ホールでは、大ホールは文化芸術を鑑賞する場として、小ホールや学習室等の諸室は市民の発表や学習の場として着実に実績を積み上げてきており、多様な文化芸術に市民が触れる機会を支援してきました。市民にとっても、文化芸術振興の拠点として認識されています。今後は、これまでの文化振興の拠点としての役割に加え、市民自らが多様な創造活動を発信する場として、さらには、市民が日常的に足を運び交流する場として、未永く愛される施設を目指します。

基本理念

- | | |
|---|---|
| 1 現在のホールの良さを引き継いだホール | 大ホールの座席数、音響の良さを維持
小ホールは幅広い利用を促進する多機能ホールを検討 |
| 2 安全・安心で誰もが使いやすい施設 | 建築基準に則った安全性の確保
すべての人々が利用しやすい施設へ大規模改修 |
| 3 地球環境にやさしい施設 | 環境負荷の低減により、ランニングコストの縮減も実現できるよう配慮 |
| 4 多様な市民が、文化芸術活動の練習・発表・創造の場として使える施設 | 子どもから高齢者まで多様で多世代の市民が、自分も作ってみたい、発表してみたいと思える施設 |
| 5 まちの広場として、開かれ、交流がうまれる施設 | イベントや公演がなくても市民がふらっと立ち寄り、交流がうまれる施設を目指す |

「守山市民ホール大規模改修の基本的な考え方について」

III. 基本計画策定にあたっての追加調査・意見聴取

令和5年度の調査に加え、事業費への影響が大きい屋根と外壁について、さらに詳細な調査を行いました。

また、大規模改修の方向性（基本理念）に示す、「多様な市民が、文化芸術活動の練習・発表・創造の場として使える施設」「まちの広場として、開かれ、交流がうまれる施設」の実現に向け、より具体的な市民の意見を聴取するため、市民ワークショップと市民アンケートを実施しました。

【令和6年度調査一覧】

銅板屋根	屋根・外装調査（目視調査、打診調査、破壊調査、付着料試験など）
外壁	壁面のタイルの打診調査、引っ張り試験
コンクリート調査	中性化試験、被り厚さ・腐食調査
市民ワークショップ	対話形式のワークショップにて意見聴取
市民アンケート	設問表配付による意見聴取
指定管理者の意見調査	現在の施設や運営における課題や引き継ぎたい機能などをヒアリング

1. 現況調査

(1) 銅板屋根について

銅板屋根は、銅板を保護する緑青が形成され腐食などの劣化はほとんどなく一部の劣化を補修すれば問題無い状況です。浸水はみられませんでした。経年による黒ずみがみられます。黒ずみ部分を放置すると、孔穴につながるおそれがあり、洗浄などの対策が必要です。

陸屋根部分については、防水層のタブの破損や割れ、表層の劣化がみられ防水層のやり直しなどの改修が必要です。

(2) 外壁について

壁面のタイルの打診調査、引っ張り試験を実施した結果、概ね基準値を満たしていましたが、タイルのひび割れやタイルの浮きがみられます。特にタイルの浮きが散見されるため、タイルやシーリングについて補修などの対策が必要です。

北側の塗装面については、広範囲な塗膜の剥離により下地が露出した部分も多くみられ、仕上げ材の浮きやひび割れの発生もみられました。雨水がコンクリートに浸みやすくなっており、コンクリート爆裂剥落事故や内部への漏水事故発生のおそれもあり、塗り直しなどの改修が必要です。

(3) コンクリート調査

中性化試験においては、特に打ち放し部分について、進行速度が推定値より速く、今後は鉄筋錆の進行や腐食膨張によるかぶりコンクリートの浮き、剥落が懸念され、早い

時期に中性化を遅らせる対策が必要です。

被り厚さ・腐食調査においては、かぶり厚さが一部で基準値を下回るものの、鉄筋の腐食膨張によるかぶりコンクリートの浮き・剥落はみられず、現時点では鉄筋の腐食に関して、問題ありません。

2. 市民意見聴取

(1) ワークショップ

大規模改修後の市民ホールの機能および事業を市民と一緒に考える場として、参加者を公募し、ワークショップを開催しました。

第1回 パワーアップしたい機能は何だろう？	
開催日：令和6年6月23日（日）	
場所：市民ホール 学習室1	参加者数：17名
実際に市民ホールをまわってみながら、市民ホールの課題と、それを解決するためにどの機能をパワーアップする必要があるか、ホールを4つのエリアに分けて考えました。	

【第1回ワークショップでの意見】

各エリアで様々な意見が挙げられましたが、特に共用エリアのスペースについて、開放感、休憩できるスペース、中高生や子ども連れにも使いやすい設備・空間、自習できるスペースなどが必要との意見が多くありました。

1) 大ホール

母子室の充実、客席幅の拡大、座席案内表示の改善、車いす席の拡充、楽器を運搬する動線の確保。

2) 小ホール

殺風景な雰囲気改善、音響性能の向上、入口を広く、小ホール前の市民ギャラリーが暗い。

3) 共用エリア

オープンスペースの充実、ロビーやホワイエの暗く狭い雰囲気改善、市民ギャラリーの改善、中庭や前庭の活用、中庭に屋根をかける、屋外にベンチや遊具の設置、屋外でのコンサートやマルシェなどの開催。

4) 2階諸室

知らない部屋が多い、諸室が孤立している、室名表示をわかりやすく、少人数用の防音練習室、気軽に使える練習スペースや話し合いスペース、DX対応。

第2回 改修後にやってみたい、やってほしい事業を考えよう！	
開催日：令和6年7月27日（土）	
場所：市民ホール 学習室1	参加者数：18名
第1回で考えたリニューアルのアイデアをもとに、リニューアルされた市民ホールでどんなことをやってみたいかを一緒に考えました。	

【第2回ワークショップでの意見】

ホールエリアでは、学生や一般市民の楽器体験、子ども向けの公演、知名度のある歌手やお笑いのステージ、映画の上映会、カラオケ大会といった意見がでました。中でも、子ども向けの体験やイベントの実施について、複数の班から意見がでました。

共用エリアおよび2階諸室では、駐車場でのマルシェ、スポーツイベント、近隣商業施設とのコラボ事業といった意見がでました。その他、勉強や楽器などの練習、子どもが自由に遊べるなど、気軽に使いたいという意見も多くでました。

(2) アンケート

1) 実施概要

実施期間	令和6年8月6日～令和6年8月18日
実施方法	設問表配付
回答数	259件

市民ホールに行ってみたい、使ってみたいと思える機能について様々な意見を聞くため、市民ホールや市立図書館などでアンケートを実施しました。

アンケートの結果より、約60%の方が市民ホールでどのようなイベントが行われているか「よく知っている」、または、「多少は知っている」と回答し、約45%の方がこれまでに「10回以上市民ホールに行ったことがある」と回答していることから、公演などのイベントに市民の方が一定興味を持ち、参加していただいていると考えられます。

一方で、イベントが無い時に市民ホールに行こうと思うかという問いには約75%の方が「思わない」と回答し、また、2階諸室を利用したことがあるかという問いには約62%の方が「ない」と回答していることから、現在のホールに求められているまちの広場としての機能や2階諸室の機能については、向上や充実が必要と考えられます。

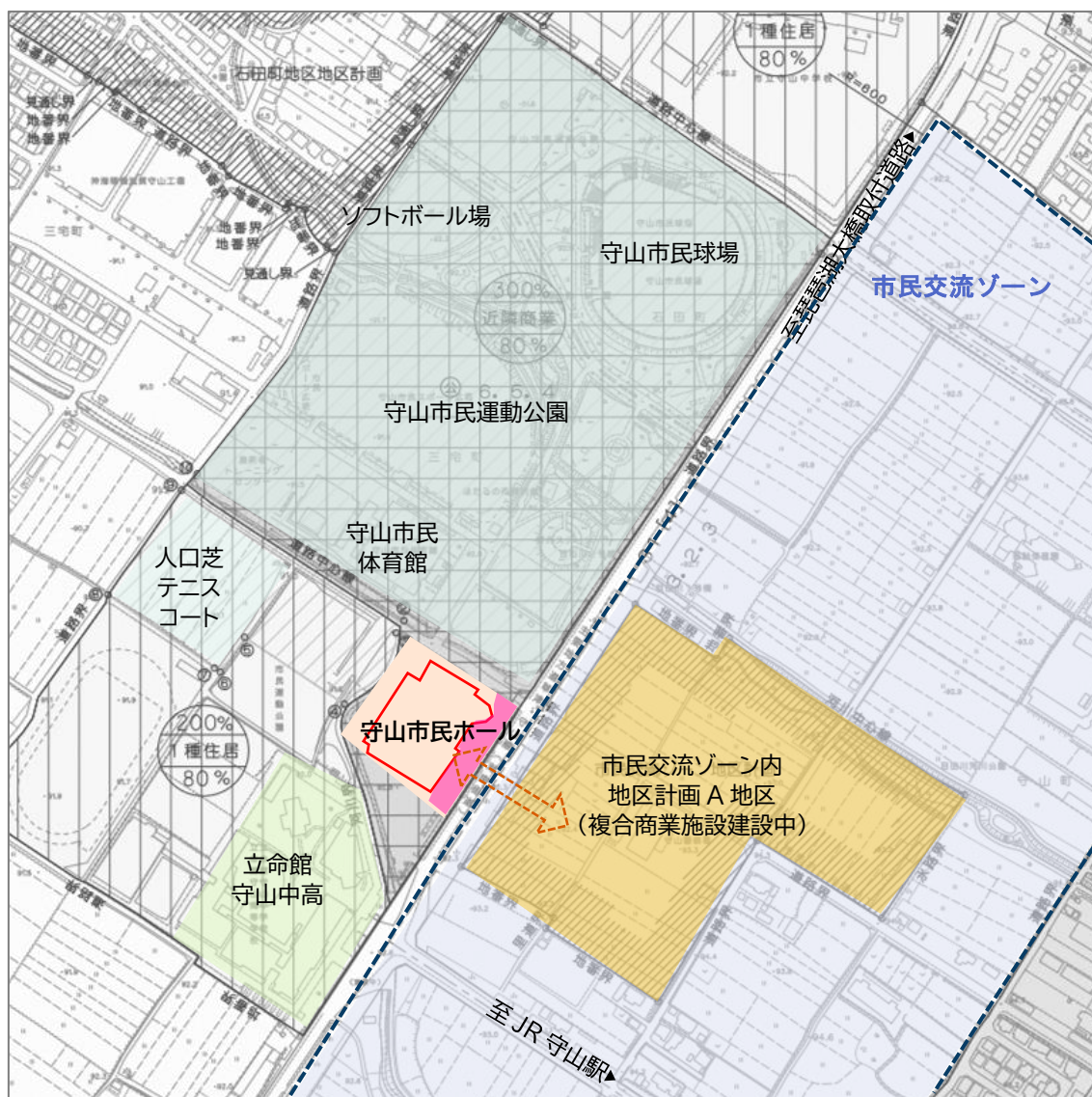
また、日常的に市民ホールへ行ってみたいと思える機能としては、子どもが遊べるスペース、自習スペース、カフェや飲食可能なスペース、休憩や読書ができるスペースといった意見がありました。

3. 新たな周辺施設との関係の整理

市民ホール周辺には、守山市民体育館、守山市民球場などの施設がある守山市民運動公園や立命館守山中学校・高等学校があります。

また、市民交流ゾーンには新たに大型商業施設が開店し、多くの人が集まるエリアとなります。

市民ホールは、これら周辺施設と連携し、訪れる人々の交流を促す役割を担う必要があります。さらに、市民交流ゾーンからの新たな人の流れが生まれるため、市民交流ゾーンへ開放され、来訪しやすいイメージを作り出す必要があります。



IV. 市民ホールの各エリアの現状、課題と求められる機能

令和5年度に定めた、目指すべき将来像や大規模改修の方向性（基本理念）、そして今回行った現況調査や市民意見聴取などを踏まえ、大規模改修を実施するにあたっての各エリアの現状、課題を整理し求められる機能を以下のとおりまとめました。

1. 各エリアの現状と課題

(1) 大ホールエリア

【良い点】

- ・音響性能が良い
- ・県内の文化施設の中でも大ホールの座席数が多い

【課題点】

- ・客席椅子の幅が48cmと狭い
- ・内装、設備の老朽化
- ・母子室の快適性
- ・車いす席の不足
- ・特定天井の現行法規を満たしていない

(2) 小ホール・展示室エリア

【良い点】

- ・小ホールは観覧席が収納でき、展示会などでも使用可能

【課題点】

- ・小ホールは、音楽利用も多いが音響性能が低い
- ・小ホールの入口が狭い
- ・小ホール前の市民ギャラリーが暗く活かされていない
- ・ロビーや市民ギャラリーとの連携が無い
- ・小ホールは、特定天井には該当しないが安全性確保のため対策が必要
- ・展示室の照明が暗い
- ・展示室の内装、可動間仕切りの老朽化
- ・展示室は、吹奏楽の大会開催時には練習室の一つとなるが防音機能が無い

(3) 共用エリア

【課題点】

- ・ロビーが狭く混雑する
- ・日常的に寛げるようなスペースが無い
- ・雰囲気が暗い
- ・中庭、前庭、市民ギャラリーが活用されていない

- ・授乳室が設置されていない

(4) 2階諸室エリア

【課題点】

- ・諸室の認知度が低い
- ・室名表示がわかりにくい
- ・オーケストラのパート練習などができる少人数用練習室がない
- ・少人数用会議室がない
- ・気軽に使える部屋やスペースがない

(5) 管理諸室

【課題点】

- ・事務室の視認性が低い
- ・ピアノ庫の湿度調整ができない

(6) 外装材

【課題点】

- ・銅板屋根は経年による黒ずみがみられる
- ・陸屋根は防水の劣化が進行している
- ・外壁タイルは一部に浮きやひび割れがみられる
- ・外壁塗装は劣化が進行している

(7) 外構

【課題点】

- ・舗装のひび割れなどが進行している
- ・開放感が無い
- ・周辺施設との連携が無い

(8) その他

【課題点】

- ・電気設備、機械設備の劣化が進行している
- ・防火設備などが現行法に適合していない

2. 求められる機能

(1) 大ホールエリア

- ・改修後も県下有数の音響性能を維持
- ・客席の座席数維持と快適性向上
- ・劣化した舞台設備などの現代的な機能性確保
- ・安全性の確保、ユニバーサルデザインの推進

(2) 小ホール・展示室エリア

- ・より多目的な市民の創造、発表の場
- ・中庭、市民ギャラリーとの連携
- ・安全性の確保

(3) 共用エリア

- ・開放的な市民の憩い、くつろぎの場
- ・中庭、前庭の活用
- ・安全性の確保、ユニバーサルデザインの推進

(4) 2階諸室エリア

- ・活動が見え、より身近に感じられる諸室
- ・多様な市民の練習・創作の場

(5) 管理諸室

- ・事務室の認知性の向上
- ・調湿、調温可能なピアノ庫

(6) 外装材

- ・劣化した銅板屋根の補修
- ・陸屋根の防水の更新
- ・タイルやシーリングの補修

(7) 外構

- ・市民が立ち寄りやすく開放的なエントランス

(8) その他

- ・電気設備、機械設備の更新
- ・防火設備などの現行法への適合

V. 新たな市民ホールのイメージ

改修計画を策定するうえで、大規模改修の方向性（基本理念）に、今年度実施した現況調査、そしてワークショップでヒアリングした改修後にやってみたい、やってほしい事業を反映し、大規模改修後の新たなホールのイメージを次のように定めます。

新たな文化的体験を生み、未来へ“つなぐ”市民交流拠点

令和5年度

「守山市民ホール大規模改修の基本的な考え方について」

基礎調査

国の文化芸術関連政策の確認	市民ホールの利用状況調査
県の文化芸術関連政策の確認	利用者等へのヒアリング・アンケート調査による市民意見聴取
守山市の関連政策・計画の確認	オープンハウスによる市民意見聴取
県内の主な文化施設の設置状況調査	市民ホールの修繕履歴調査
周辺施設の状況調査	市民ホールの現況調査

令和6年度

「守山市民ホール大規模改修基本計画」

基礎調査

市民ワークショップによる 市民意見聴取	銅板屋根調査
市民アンケートによる市民意見聴取	外壁調査
現運営者の意見調査	コンクリート調査

大規模改修の方向性 （基本理念）

- 1 現在のホールの良さを引き継いだホール
- 2 安全・安心で誰もが使いやすい施設
- 3 地球環境にやさしい施設
- 4 多様な市民が文化芸術活動の練習・発表・創造の場として使える施設
- 5 まちの広場として開かれ、交流がうまれる施設

新たな市民 ホールの イメージ

新たな文化的体験を生み、
未来へつなぐ市民交流拠点

改修後にやってみたい、 やってほしい事業

- 1 プロのアーティストや楽団などの公演
- 2 市民の発表会、気軽なコンサートの開催
- 3 楽器などの練習、作品づくり、会議への日常利用
- 4 お祭りやマルシェなどのイベント体験
- 5 ロビーでの日常的な交流やくつろぎ

VI. 改修計画

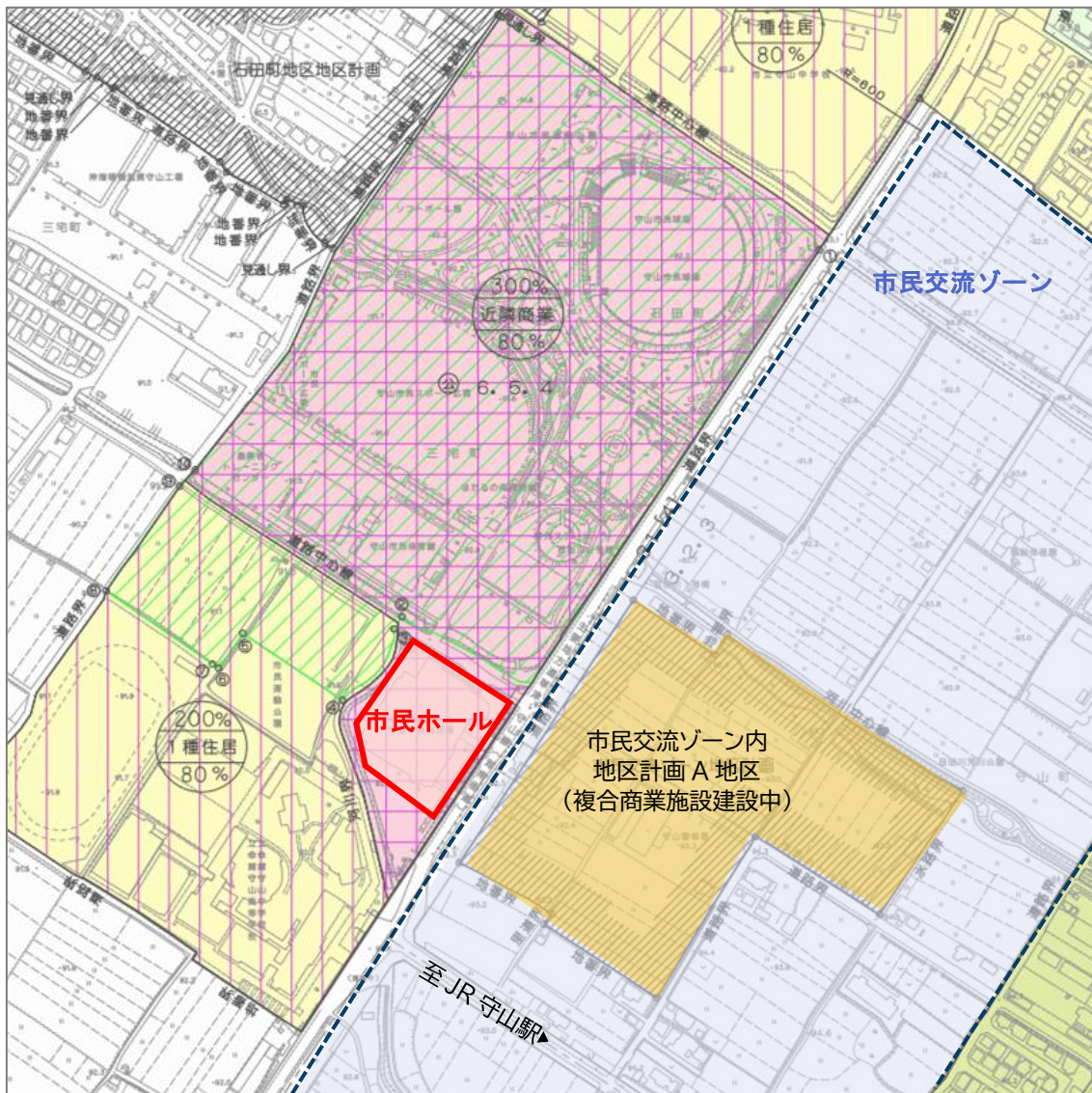
これまでの検討をもとに、改修計画を以下のとおり検討します。

特に現在の市民ホールに求められており、ワークショップでも意見が多く挙げられた、「まちの広場」として開かれた施設となるよう検討を進めます。

1. 施設の概要および対象範囲

(1) 現市民ホールの建物概要

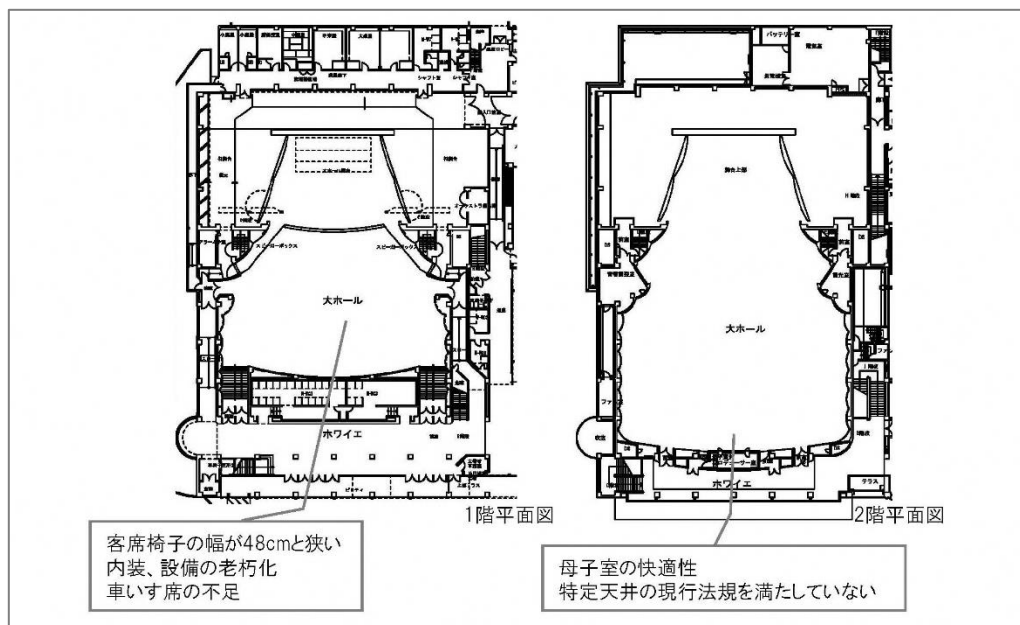
所在地	守山市三宅町 125
敷地面積	12,827 m ²
建物規模	地下1階、地上2階、塔屋1階
建築面積	6,000.67 m ² (建蔽率：46.8%)
延床面積	8,970.25 m ² (容積率：69.9%)
各階床面積	塔屋 : 730.41 m ² 2階 : 2,675.03 m ² 1階 : 5,267.77 m ² 地階 : 297.04 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 及び鉄骨造 (ホール屋根トラス) 基礎：鉄筋コンクリート造
外装仕上げ	屋根：銅板緑青仕上げ 一文字葺 アスファルト露出防水カラー砂付ルーフィング 外壁：磁器タイル 一部合成樹脂 アクリルエマルジョン系コーラー厚膜塗装
その他	緑地面積：2,585.47 m ² (緑道を含む) 緑化率 20.1% (緑地/敷地)



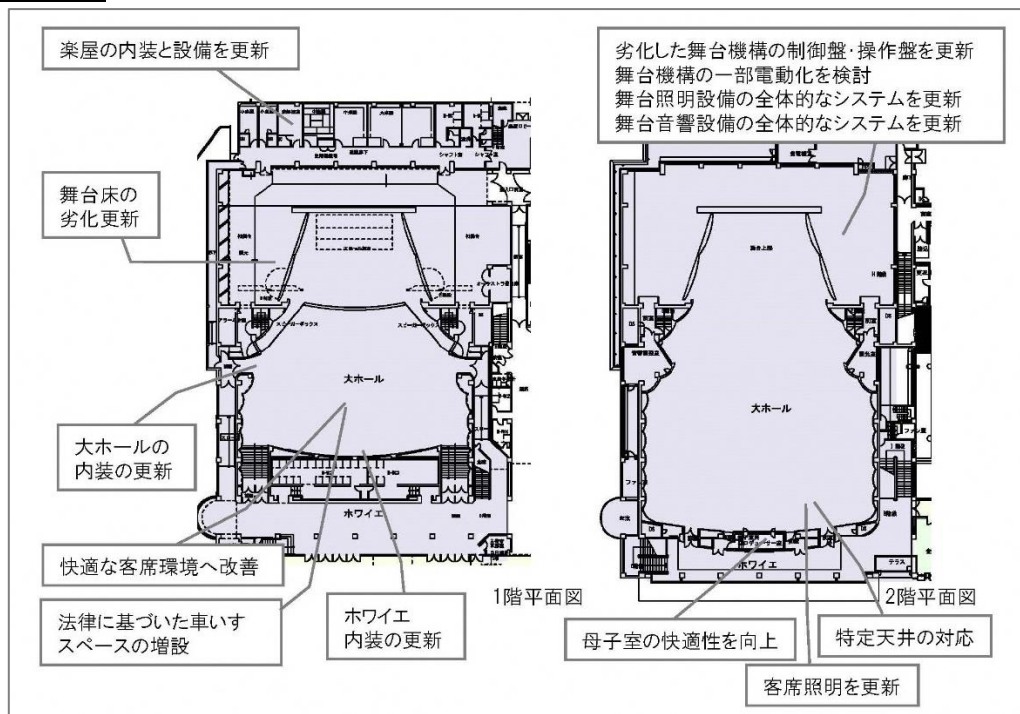
2. 各施設の改修計画

(1) 大ホールエリア

現状の課題



改修方針



■改修後も県下有数の音響性能を維持

- ・現在の音響性能を維持しつつ内装を更新します。

■利用者の快適性向上

- ・現在の客席数（1,300席）をなるべく確保しつつ、現代の一般的な座席幅へ更新し、快適な客席環境へ改善します。
- ・母子室の快適性を向上します（名称も変更します）。
- ・楽屋の内装と設備を更新します。
- ・大ホールホワイエの内装を更新します。

■劣化した舞台設備などの現代的な機能性確保

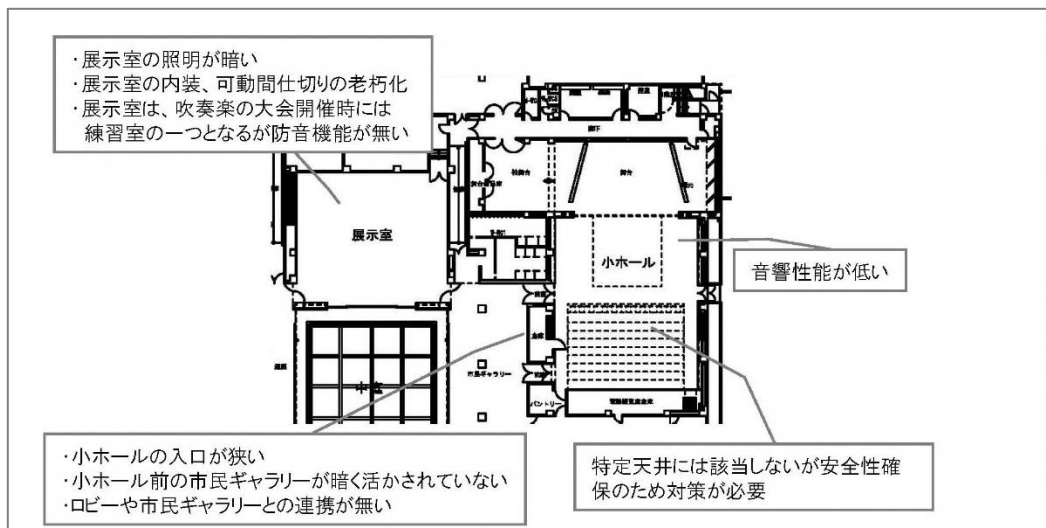
- ・客席照明を更新します。
- ・劣化した舞台機構の制御盤・操作盤を更新します。
- ・舞台機構の一部電動化を検討します。
- ・舞台照明設備の全体的なシステムを更新します。
- ・舞台音響設備の全体的なシステムを更新します。
- ・舞台床などの劣化を更新します。

■安全性の確保、ユニバーサルデザインの推進

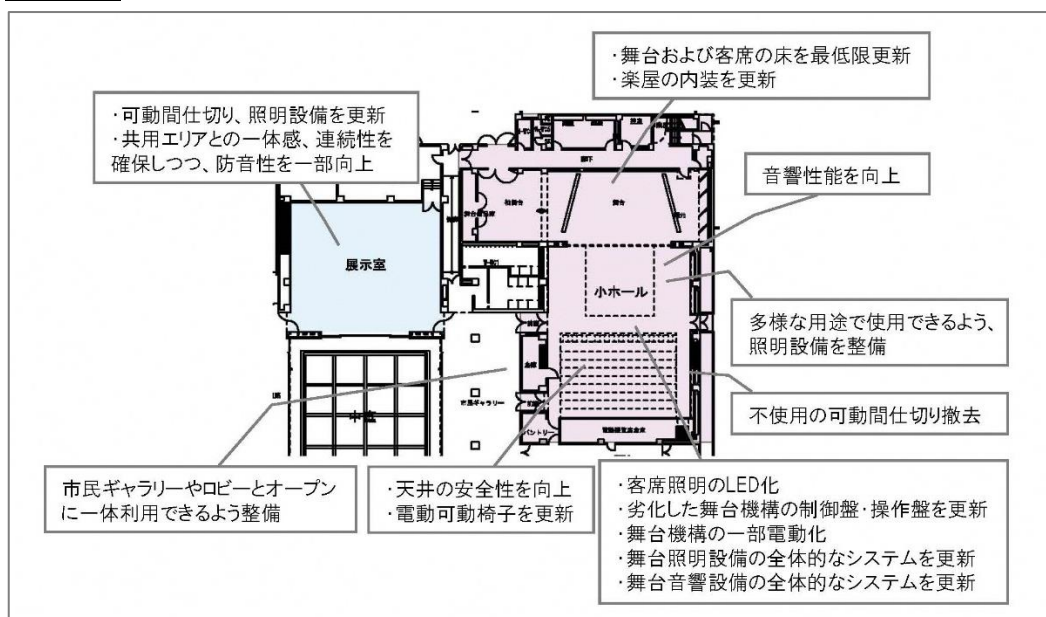
- ・法律に基づいて車椅子スペースを増設します。
- ・車椅子スペースまでの動線を検討します。
- ・法改正に合わせ特定天井への対応を行います。

(2) 小ホール・展示室エリア

現状の課題



改修方針



■より多目的な市民の創造・発表の場

- ・小ホールの音響性能を向上します。
- ・小ホールが多様な用途で使えるよう照明設備を整備します。
- ・展示室の可動間仕切り、照明設備を更新します。
- ・展示室の防音性を向上します。

■市民ギャラリー・ロビーとの連携

- ・市民ギャラリーやロビーとオープンに一体利用できるよう整備します。

■小ホールの利用者の快適性向上

- ・舞台および客席の床を最低限更新します。
- ・楽屋の内装を更新します。

■劣化した舞台設備などの現代的な機能性確保

- ・客席照明のLED化を行い、省エネに努めます。
- ・劣化した舞台機構の制御盤・操作盤を更新します。
- ・舞台機構の一部電動化を検討します。
- ・舞台照明設備、音響設備の全体的なシステムを更新します。

■小ホールの安全性の確保

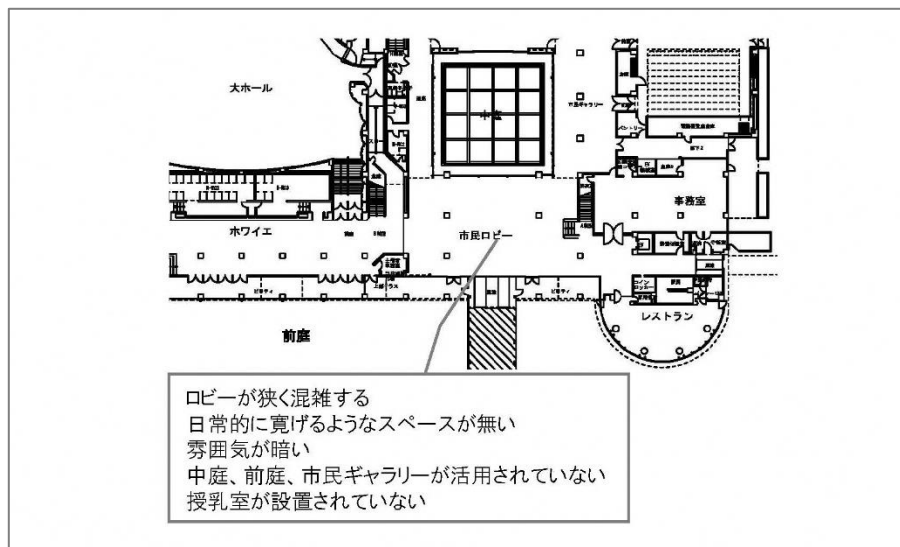
- ・天井の安全性を向上します。
- ・老朽化した電動可動椅子を更新します。

■その他

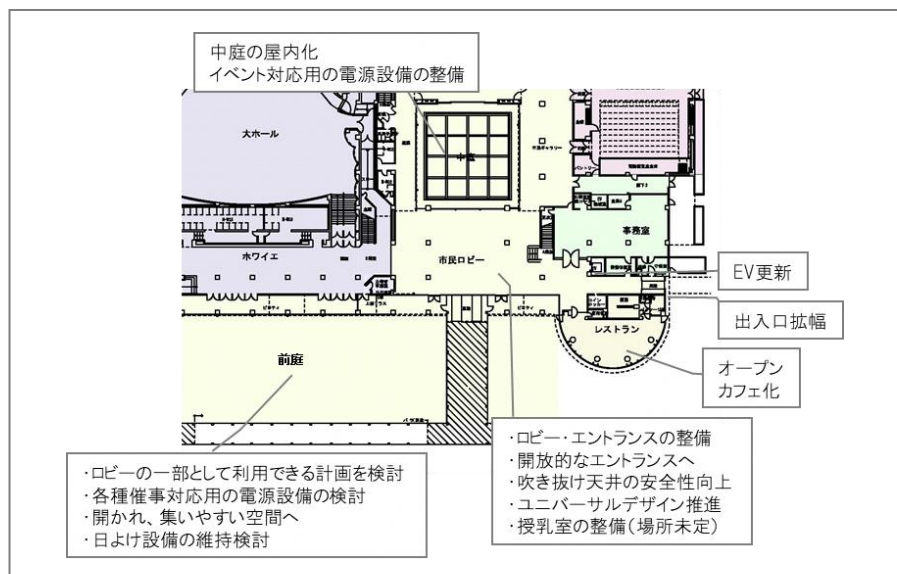
- ・小ホールの使われていない可動間仕切りを撤去します。

(3) 共用エリア

現状の課題



改修方針



■ 利便性向上

- ・運動公園側出入口を拡幅し、現在よりもゆったりとしたエントランスの雰囲気をつくります。
- ・楽器の運搬が可能なエレベーターへの更新を検討します。
- ・授乳室を整備します。

■ 開放的な市民の憩いの場

- ・入りやすく、日常的にくつろげるロビー・エントランス空間を整備します。

■中庭の活用

- ・賑わいが創出できる場所にします。
- ・小ホールや展示室、ロビーと一体的に利用するため、中庭を屋内化します。
- ・コンサートなど各種イベントに対応できるよう、照明器具や音響機材が利用できる電源設備を整備します。

■前庭の活用

- ・ロビーと一体的な利用を計画し、ロビーの一部として利用できる計画を検討します。
- ・ワークショップやマルシェなどにも活用できるよう、電源設備などの配備を検討します。
- ・開かれ、集いたくなる空間にします。
- ・日よけ設備の維持を検討します。

■レストラン

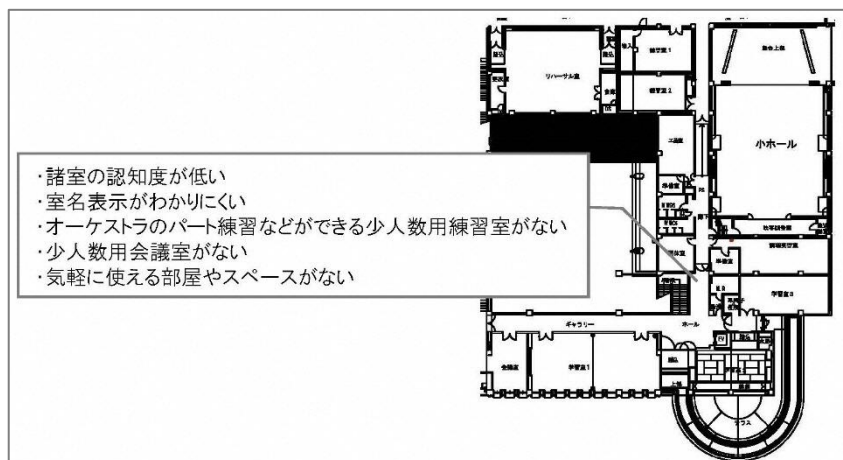
- ・前庭やロビー空間の開放的な利用と合わせて、市民のたまり場となるような、オープンカフェとして整備します。
- ・すべての世代が気軽に利用できる空間を目指します。

■安全性の確保、ユニバーサルデザインの推進

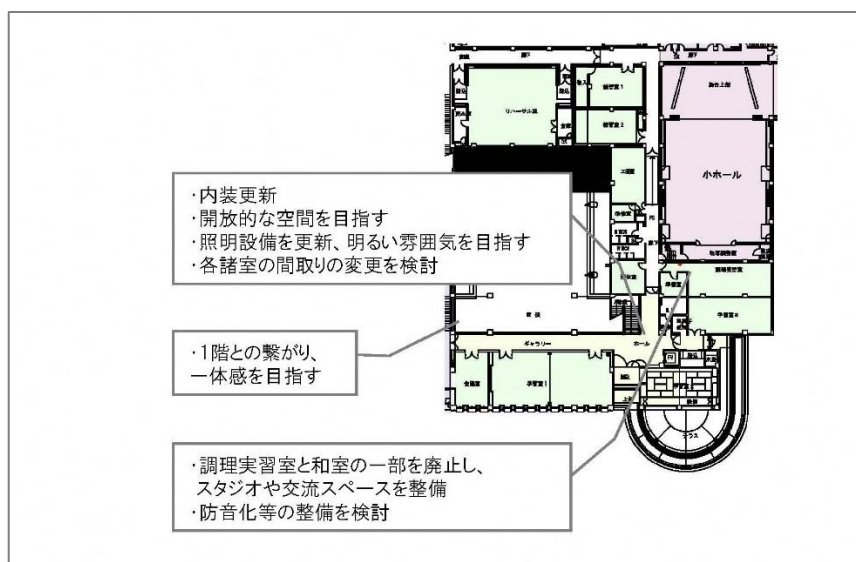
- ・吹き抜け天井の安全性を向上します。
- ・案内表示の工夫などのユニバーサルデザインを推進します。

(4) 2階諸室エリア

現状の課題



改修方針



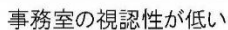
■活動が見え、より身近に感じられる諸室

- ・室内の活動が見えるように内装を更新します。
- ・1階とつながり、開放的な空間を目指します。
- ・照明設備を更新し気軽に利用できる明るい雰囲気を目指します。
- ・更なる利便性向上のため、各諸室の間取りの変更を検討します。

■多様な市民の練習・創作の場

- ・利用頻度の低い調理実習室と和室の一部を廃止し、個人や少人数で利用できるスタジオやくつろげる交流スペースを新たに整備します。
- ・会議だけでなく楽器の演奏など多目的な利用ができるよう部屋の用途にあわせて防音化などの整備を検討します。

現状の課題



・来館者が認知しやすく、また来館者対応をしやすいよう、壁やカウンターの位置の変更を検討

- ・来館者が認知しやすく、また来館者対応をしやすいよう、壁やカウンターの位置の変更を検討します。
- ・調湿・調温可能なピアノ庫を整備します。
- ・より管理しやすいようにします。

(6) 外装材

■事業費削減のため、できる限り既存利用を行う

- ・銅板屋根については、極力現状の屋根を利用して、改修することを検討します。
- ・陸屋根部分は原則、全面撤去・新設を行います。
- ・外壁のタイル部については、劣化している箇所の補修等改修を行います。
- ・塗装部については、原則全面的に撤去・新設を行います。

(7) 外構

■市民交流ゾーンへ開放され、来訪しやすい施設

- ・市民が立ち寄りやすく、開放的なエントランスを目指します。

(8) その他

- ・電気設備については、耐用年数の超過、機器の劣化が見られるため、原則、全般的に撤去・新設を行います。ただし、劣化状況やLCCなどを踏まえた上で、今回の大規模改修で実施するか検討します。
- ・機械設備について、耐用年数の超過、機器の劣化が見られるため、原則、全般的に撤去・新設を行います。ただし、劣化状況やLCCなどを踏まえた上で、今回の大規模改修で実施するか検討します。
- ・トイレ設備に関しては、近年に改修工事を実施した箇所を除いて、全面的に改修します。
- ・防火設備などの現行法に適合していない設備等については、現行法に対応します。

VII. 大規模改修に伴う休館中の業務・事業

大規模改修に伴う休館中においても、問い合わせへの対応や再開館時に向けた受付、改修後も使用する楽器などの備品の保守点検および維持管理などの業務が必要になります。

また、休館中も文化に触れる機会が大幅に減少することがないよう文化事業の継続に取り組む必要があります。

1. 休館中の指定管理者の業務

(1) 問い合わせへの対応、受付業務

休館中においても市民からの問い合わせなどへの対応が必要となります。また、大規模改修後の貸館予約受付業務などもあります。

(2) 備品整理・移転作業

休館してから着工するまでの間に事務備品、舞台備品、運営に必要な物品などを整理し、改修後も使用する備品については、倉庫などに移し、保管、維持管理する必要があります。また、改修後の施設への搬入作業も必要になります。

(3) 休館中および改修後の事業の企画

休館中や大規模改修後の市民ホールで実施する文化事業やイベント、サービスについて内容を検討・協議する必要があります。

(4) 大規模改修工事について、担当課との連携・協力

市民ホールの大規模改修に関して、舞台技術担当者などの会議への出席や資料の提供など、運営知識・ノウハウの提供が必要になります。

2. 休館中の事業

(1) 自主事業

大規模改修に伴う休館中においても、市民が文化に触れる機会を創出するため、市内の様々な場所を活用したコンサートなどの自主事業を継続します。

(2) MORIYAMA ルシオール倶楽部の管理、運営

指定管理者である公益財団法人守山市文化体育振興事業団（以下「文体」）が管理する「会員システム」である、MORIYAMA ルシオール倶楽部を休館中も管理、運営し、情報発信を行います。

(3) ルシオール・ユース・ウインド・オーケストラ（吹奏楽団）などの運営

文体が設立したルシオール・ユース・ウインド・オーケストラ（中学生・高校生を対象とした吹奏楽団）や設立予定のルシオールジュニアバンド（小学生を対象とした吹奏楽団）の運営が必要となります。

3. 休館中の人員体制

休館中であっても問い合わせへの対応や備品の管理、事業の企画などが滞らないよう、人員体制については十分に検討する必要があります。また再開館準備をスムーズに進めるためにも、施設のことをよく知る職員を確保することも重要となります。

VIII. 休館中および大規模改修後の管理運営に関する方針

改修後の市民ホールが末永く市民に愛され、文化振興の拠点としての役割に加え、子どもから高齢者まで多様な市民が気軽に使え、また、イベントが無い日でもふらっと立ち寄り市民同士の交流や学び、情報収集の場となるような施設となるため、事業や施設管理、広報宣伝の方針や運営主体、収支の考え方を整理します。管理運営に関する方針は、今後別途策定するものとします。

1. 現在の市民ホールの事業

現在の市民ホールでは、音楽や劇場等文化芸術に触れる場として、指定管理者である文体を中心に幅広い文化芸術事業を展開しています。

【現在実施している主な事業】

鑑賞事業	市民の文化活動の振興を図るため、芸術性や創造性に富み、質の高い実演芸術の鑑賞機会を提供している。 (例：ルシオール・クラシックス、ほたる寄席など)
普及啓発・創造事業	守山の歴史や史跡、自然などに関連したクラシックコンサートなどを企画している。 (例：中山道守山宿 旅への誘いコンサート)
市民育成事業	文化活動を担う市民の育成を図るとともに、生涯学習のニーズに応える事業に取り組み、特に次世代の文化を担う青少年などの育成に取り組んでいる。 (例：守山市民カレッジ、ロビーコンサート、能面作成教室)
連携事業	市内の文化芸術団体など、各種団体や自治会、企業と連携して事業に取り組んでいる。 (例：ルシオール アート キッズフェスティル、ルシオール AKF、新春寄席オペラ)

2. 大規模改修後の事業の方向性

大規模改修後の事業については、大ホールや小ホール、ロビー、前庭の特徴を活かし、子どもから高齢者まで様々な年代向けの事業や障がいの有無に関わらず気軽に参加できる事業を検討します。

検討を進めるうえでの、方向性は以下のとおりとします。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 既存事業の継続、発展② 市民が主役となって輝ける舞台の提供③ 新たな活動の創出、まちの活性化、まちづくりへ寄与④ 守山の文化を未来へつなぐ子どもの育成、つながりづくり |
|--|

3. 休館中および大規模改修後の管理運営に関する方針

行ってみたいと思える事業の実施に加え、今以上に使ってみたいと思える施設となるよう、利用時間の区分の見直しも含めて検討します。また、事業や貸館の情報を多くの市民に知ってもらえるような広報活動や市民が主体となる活動についても検討します。

検討内容

①事業の方針

どのような事業をどのように展開していくかを定めます。

②施設管理の方針

施設が使いやすくなるよう規則の見直しを行います。

③広報宣伝の方針

事業や貸館の情報を広く市民に対して届けるための手法を定めます。

④運営主体の考え方

事業運営の実施主体や手法の考え方を整理します。

⑤収支計画

公共施設の収支の考え方を整理します。

IX. 大規模改修工事の事業手法

1. 各事業手法のメリット

設計・施工の事業手法、「従来方式」、「基本設計先行型 DB 方式（デザインビルドの略）」、「ECI 方式（アーリー・コントラクター・インボルブメントの略）」の3つの方式の一般的なメリットは以下のとおりです。

- ・「従来方式」は、発注者の意向を反映しやすく、責任区分が明確となります。
- ・「基本設計先行型 DB 方式」は、企業のノウハウが活用でき、コストコントロールしやすいです。
- ・「ECI 方式」は、発注者の意向を反映しやすく、企業のノウハウが活用できます。

2. 現在の建設を取り巻く状況と市民ホール改修工事の特殊性

令和8年度まで全国的に多数の大規模事業が進行し、技術者の極端な不足が続くことから、各建設企業においては新規案件の受注意欲が低いことが想定されます。令和9年度・10年度については、引き続き繁忙であることが想定されますが、新規案件への参加の可能性は考えられます。

現在物価が高騰しており、特に設備関係の高騰により、建設企業においても建設費のコストコントロールが困難な状況となっています。

また、大規模改修は新築と異なり既存の建物があるため、設計企業および建設企業の独自の技術提案を活かす範囲が限定されます。その他、既存建物を解体した際に想定外の問題が発生することが多く、設計時点での建設企業の知識や経験の活用は限定的なものとなります。

項目		従来方式		基本設計先行型DB方式		ECI方式	
		設計企業	建設企業 (施工側設計者)	設計企業	建設企業 (施工側設計者)	設計企業	建設企業 (施工側設計者)
基本設計		設計		設計		設計	
実施設計		設計		意図伝達	設計	設計	技術支援
施工		意図伝達	施工	意図伝達	施工	意図伝達	施工
		監理		監理		監理	
発注者の意向反映		○	・基本設計、実施設計、施工を個別に発注するため、各段階で発注者の意向を反映しやすい。	△	・基本設計の段階では、発注者の意向を反映しやすい。 ・実施設計以降は、要求水準に具体的に記載されていない事項は、設計協議の中で発注者の意向が反映されにくい。	○	・基本設計、実施設計、施工を個別に発注するため、各段階で発注者の意向を反映しやすい。
地元企業の参画		○	・設計・施工が分離しており、DBのように特定の業者の施工方法に合わせた設計とはならないため、協力企業として地元業者が参入しやすい可能性が高い。	△	・実施設計・施工一括発注となり発注規模が大きくなるため、地元企業が元請として参画しにくくなる可能性がある。 ・協力企業としての参画を促す工夫は可能。	△	・設計段階における技術協力が可能な建設企業はノウハウを有した大手に限定され地元企業が元請として参画しにくくなる可能性がある。 ・協力企業としての参画を促す工夫は可能。
設計責任の所在		○	・基本設計と実施設計が同じ設計者であるため、責任区分が明確。	△	基本設計と実施設計が別業者となることから、設計に係る責任区分が曖昧になる。	○	・基本設計と実施設計が同じ設計者であるため、責任区分が明確。
建設企業のノウハウ活用 (コスト・工期のメリット)		△	・実施設計による仕様確定することから、民間ノウハウの活用余地が乏しい。	△	・建設企業のノウハウの活用は期待できるが、建設物価高騰、特に設備関係の物価高騰により、建設企業においてもコストコントロールが困難な状況。 ・改修では解体をしないとわからないことが多く、工期短縮が期待通り見込めない可能性が高い	△	・建設企業のノウハウの活用は期待できるが、建設物価高騰、特に設備関係の物価高騰により、建設企業においてもコストコントロールが困難な状況。
入札 不落 リスク	設計・建設業者 の入札参加可能性	○	・従来方式とした場合、令和9・10年度の工事となり、契約が令和9年度以降となるため、建設企業の参加可能性がある。	△	・DB方式とした場合、契約が令和8年度中となるため、建設企業の受注意欲が低く、DB参加者が見込めない。 ・基本設計者、DBの実施設計者が分離しており、基本設計時、DB時共に、参加者が見込みにくい。	△	・契約時期が令和8年度となり、建設企業の受注意欲が低く、また、ECI方式の経験が少ない業者も多く、技術協力を含めた工事参加者が見込めない。
	工事価格の不一致	△	工事発注段階で実勢価格と設計額が折り合わない可能性がある。	△	DB発注時にVEを含めた工事費での入札となり、かつ、実施設計に価格調整することから、工事価格内での入札となりやすいが、実勢価格が捉えられない状況においては、入札不落のリスクは拭えない。	△	・技術協力後の本見積り段階で、工事費が合わないとなった場合、業者選定および設計のやり直しが発生
総合評価		○		△		△	

3. 事業手法の決定

上記の検討の結果、設計・施工の事業手法について、「基本設計先行型DB方式」および「ECI方式」における企業ノウハウの活用、コストコントロールのしやすさなどのメリットが生かせないことが判明しました。

また、建設企業の参加意欲を踏まえると、9年度以降の工事発注が望ましいこと、市の意向の反映しやすさなどを勘案すると「従来方式」が適していると考えられます。

なお、近年の建設物価の高騰を鑑みると、事業費の増大を抑えるためにも早期の工事着手が必要となります。

4. 従来方式の留意事項

従来方式の留意点としては、実施設計によって仕様が確定することから、民間ノウハウの活用余地が乏しいことなどが挙げられますが、特に工事発注段階で実勢価格と設計額が折り合わない可能性があるため、設計時に実勢価格を把握し、コストコントロールを行うことが重要です。

X. 想定事業費およびランニングコスト

1. 想定事業費

(1) 改修工事費

これまでの調査などを踏まえて算定した結果、老朽化した市民ホールの機能を変えずに劣化部を現状復帰する場合、工事費は約 55 億円となります。

劣化部の改修に加え、一部機能向上した場合の工事費は、約 60 億円となります。機能向上により社会資本整備総合交付金などを利用することができ、最大 13 億円の交付金を見込むことができます。

さらに ZEB 化（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）すると、工事費は約 63.5 億円となりますが、ZEB 化により社会資本整備総合交付金の限度額が 30 億円となるため、最大 17.5 億円の交付金を見込むことができます。

	老朽化した施設の 現状復帰	一部機能向上した場合 (大ホールの市民利用の促進やロビー、中庭、前庭などの市民利用性の向上)	一部機能向上 +ZEB 化への改修 (想定費用)
工事費	55 億	60 億 (+5 億)	63.5 億 (+8.5 億)
補助金	—	13 億	17.5 億
実質負担額	55 億	47 億	46 億

上記を踏まえ、想定事業費は工事費として約 60 億円、工事以外の費用を設計・監理委託料、備品購入等として 7 億円、計約 67 億円を見込んでいます。

項目	金額	内容
工事費	60 億円	工事費
工事以外の費用	7 億円	設計監理費、備品購入費など
合計	67 億円	

本市では、既存建築物の大規模改修時において、一定の ZEB 化を目標としておりますが、市民ホールの ZEB 化については、大ホール、ロビーホールなどの大空間があり、空調に大きなエネルギーが必要なため ZEB 化の実現や必要となる費用を見込むことは困難です。

このため、まずは ZEB 化を想定せず想定工事費を 60 億円とし、ZEB 化の実施については、基本設計時にその実現可能性や必要な費用を検討し全体事業費と歳入のバランスを見る中、判断を行います。なお、ZEB 化しない場合においても、できる限りの省エネ化を進め、CO₂削減に努めます。

(2) 財源の検討

本計画で活用を検討する補助金や起債は以下のとおりです。

- ・大ホールの市民利用の促進や市民利用性の向上により社会資本整備総合交付金の活用を検討します。事業費限度額 21 億円（ZEB 化の場合、30 億円）、充当率（補助率）は 1 / 2。
- ・ロビー、中庭、前庭などの市民利用性の向上によりデジタル田園都市国家構想交付金の活用を検討します。事業費限度額 10 億円、充当率（補助率）は 1 / 2。
- ・建物の省エネ化などに適用可能な補助金などの活用を検討します。
- ・交付金とあわせて、地方債の活用を行います。
- ・守山市公共施設ネーミングライツ実施要綱に基づき、命名権（ネーミングライツ）の導入について検討します。また、個人や市内企業などに寄付などの支援の呼びかけを進めてまいります。

【補助金等】

事業名	事業概要	事業費 限度額	充当率 (補助率)
社会資本整備 総合交付金 (都市構造再編 集中支援事業)	持続可能で強靱な都市構造への再編を図るため、立地適正化計画に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備等の取り組みに対する支援事業。 本事業は、高次都市施設となる地域交流センターの整備および地域生活基盤施設となる広場の整備。	21 億円 (ZEB 化 30 億円)	1 / 2
デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）	観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備などを支援。	5 億円	1 / 2

ZEB 化や省 CO₂化については、その実現可能性や必要金額について詳細に検討する必要があるため、基本設計後、その活用について決定します。

【地方債】

事業名		事業概要	充当率	交付税措置
公共事業等債		補助金等に係る地方負担額を対象とした事業。	90%	20%
公共施設等	長寿命化	施設の使用年数の法定耐用年数を超えて延長させる事業。（地方単独事業）	90%	30～50%
適正管理推進事業債	脱炭素化	地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10（1998）年法律第117号）に規定する地方公共団体実行計画（事務事業編）に基づく公共施設又は公用施設の改修事業。（地方単独事業）	90%	30～50%

2. ランニングコスト

舞台設備などの更新や現在空調が設置されていない箇所への空調設置に伴う光熱水費の増加、事業運営の変更や賃金上昇などに伴う人件費の増加が考えられます。他市事例においても、改修後1～2割程度のランニングコストの増加がみられます。

上記のことを鑑みて、設計業務では省エネルギー機器を採用する、事業方針などの検討において収入が見込まれる事業を検討することなどにより維持管理費の縮減を図ってまいります。

XI. 事業スケジュール

基本計画の時点において想定する今後の整備スケジュールは以下のとおりです。

