資産の総合評価シート

施設名	若葉文化ホール	施設所管課	市民局生活文化スポーツ部文化振興課	評価番号	25-66

1 分析結果

(1)データ評価結果

①建物性能	対ベンチマーク：○	・残耐用年数:28年(グループ平均:29.2年) ・新耐震基準
②利用度	対ベンチマーク：×	・稼働率はグループ平均を下回っている。 H21-23平均　40.7%　(グループ平均:48.9%)
③運営コスト	対ベンチマーク：×	・総コスト:グループ内で最も低い(H23:131,549千円) 千城台コミュニティセンター(複合施設)と同一指定管理者のため人件費が抑制されている。 推移は増加(H23年度修繕による)。 ・1人当たりコストは減少(利用者増による)、㎡当たりコストは増加(総コスト増による) ・面積当たりコストは高い(若葉ホール2009㎡、グループ平均4,509㎡のため)

【まとめ】

・利用度に主な課題がある。
・運営コストは、ホール規模が小さいため面積あたりコストが相対的に高いが、総コストは低く抑えられている。
・建物性能には、現状で課題はない。

(2)現用途の需要見通し

①利用実績の検証	・利用実績は回転率30～40%台で推移。短期的には上昇。 ・利用者の地域性としては、若葉区民が多い。 ・音楽系の利用が多い(46%)。また、演劇・ミュージカル13%、舞踊・ダンス21%を含め、音楽・舞台芸術系で80%を占める。カラオケ利用6%あり。 ・リハーサル・練習・仕込みが26%と多い。 ・日中に比べ、夜間利用はやや低い。 ・8月、1月に稼働率が特に低下している。
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・若葉区はすでに人口減少に転じており、今後千葉市の中でも人口減少と少子超高齢化が顕著と見込まれている地域であることから、地域の芸術系サークルの活動者数の減少が見込まれる。 ・高齢者数の増加に伴い、イベントへのニーズが変化する可能性がある。 ・バス便が潤沢ではないことから、周辺地域の人口動向に大きく影響を受ける可能性がある。
③将来における効率性の変化	・人口減少に伴う利用者数減による効率性の低下が見込まれる。 ・高齢者など、周辺住民の特性に即したイベントの提供が必要。

【まとめ】

・利用実績は30～40%台と低位で推移。短期的には上昇。
・利用者の地域性は、若葉区の利用者が多い。
・音楽・舞台芸術系の利用が多い。都心ホールよりもリハーサル・仕込み・練習の比率が高い。
・若葉区の人口減少・少子超高齢化などの影響により、利用者数が減少する可能性がある。
・効率性を上げるためには、周辺住民のニーズに即したイベントの提供が必要。

（3）公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	・比較すべき類似施設はない。 ・モノレールの終点である千城台駅周辺にホールほか公共施設が集積している。 都市機能の集約化の観点とは矛盾しないものの、施設の更新時には、稼働状況を踏まえた施設自体の必要性の検証とともに、モノレール沿線の他の駅等も含めた立地についても検討すべきである。
②留意すべき制約条件	・千城台コミュニティセンター等との複合施設であり、更新時には一体的な検討が必要である。

【まとめ】

・周辺に類似機能を持つ施設がなく、現時点での集約化・複合化は難しい。
・施設の更新時には、直近の稼働状況を踏まえ、施設の必要性・立地についての検証を行うべき。

（4）資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	・生活・環境調和ゾーン、生活機能拠点（モノレール千城台駅周辺） ・モノレール千城台駅徒歩3分 ・接道条件は良好（市道坂月下田町線 ） ・公共施設が駅周辺に集積。大型商業施設あり。
②公共としての活用ポテンシャル	・立地上は活用可能性は高い。 ・現施設は、稼働状況が良好ではないが、転用には多額の改修費を要するため、現状での利用を継続することが妥当。
③外部転用のポテンシャル	・立地上は活用可能性は高いが、交流人口が少ないことや、近隣商業施設の存在などから、事業面で制約を受ける。 ・ホールの転用は多額の改修費用を要するため、現況を前提とした活用が基本となるが、民間事業者によるホール経営は立地的に困難と考えられる。

【まとめ】

・千城台地区の中では、駅に近く活用可能性は高いが、需要は限定的である。
・現施設の転用や民間のホール経営は難しいことから、当面は現状のまま利用するのが妥当。
・千城台コミュニティセンター（複合施設）や、隣接する若葉図書館・千城台公民館とあわせた一体的な検討（需要の精査、更新の必要性、立地、複合化など効率性向上）を行うべきである。

2 総合評価

評価結果 継続利用 方向性 ⑨当面継続	・周辺に類似施設がなく、またホールの転用、民間によるホール経営ともに難しい。 ・したがって、当面は継続利用とし、施設の更新のタイミングで、千城台コミュニティセンター（複合施設）、若葉図書館、千城台公民館とあわせて一体的な検討（需要の精査、更新の必要性、立地、複合化など効率性向上）を行うべき。