

## 津市センターパレスホールの今後の方向性について

## 1 大門・丸之内地区のまちづくり

本市の大門・丸之内地区は、交通の利便性が高く、商業・業務施設、公共施設等の多様な都市機能と津城跡や観音寺といった歴史・文化資源を有し、時代の変化に合わせながら、中心市街地として本市の発展を支えてきましたが、モータリゼーションの進展や郊外型の大規模集客施設の立地等を背景として、商業機能の低下が見られるようになりました。

このような状況を踏まえ、平成10年に国において中心市街地の活性化を目的として中心市街地活性化法が制定されたことから、平成11年に市町村合併前の津市（以下「旧津市」といいます。）において、当該法律に基づき津市中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地活性化に向けた取組を展開してきました。

平成20年代に入ると、国道23号の西側はオフィス街としての顔を持ち始め、まちの姿を変化させるなか、平成から令和へと時代が変わり、令和4年4月に津センターパレスに新たなホテルがオープンするなど、にぎわいや地域活力の創出につながる新たな展開が見え始めました。

こうした新たな展開に呼応し、本市においても、同年5月から大門・丸之内地区に所在する企業、商店街組合、自治会連合会、まちづくり会社、商工会議所、青年会議所、公募委員、国、三重県及び本市で構成する津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会を立ち上げ、20年先を見据えた将来像である津市大門・丸之内地区未来ビジョン（以下「未来ビジョン」といいます。）の策定に向けた取組を進めてきました。

その後、令和5年3月20日には、同委員会を母体とした官民連携組織であるエリアプラットフォーム「大門・丸之内 未来のまちづくり」が設立され、現在、同エリアプラットフォームにおいて策定された未来ビジョンに基づく具体的な取組が進められています。

## 2 本市が考える津センターパレスの役割

津センターパレスは、本市や近畿日本鉄道株式会社など計31者が出資して設立された株式会社津センターパレスが昭和60年3月に建設した複合型商業ビルで、スーパーマーケット、商店、飲食店、ホテル、公共ホール等を

有し、大門・丸之内地区のにぎわいや活性化を担う中核施設として、同地区の発展を牽引してきました。

このようななか、平成25年には中心市街地における利便性の向上及び公共施設の再編を目的として、本市が津センターパレスの空き区画の一部を取得し、津市中央公民館、津市まん中こども館、津市まん中老人福祉センター等の施設を整備し、市民の利用に供したほか、社会福祉法人が保育所を設置するなど、他の入居テナントとともに当該地区の中核施設としての役割を果たしてきており、令和2年7月からは津がんばるマルシェの会場として、また、令和3年5月からは新型コロナワクチン集団接種会場として、本市が、スーパーマーケット等が撤退した空きテナント部分を株式会社津センターパレスから借り上げて活用してきました。

津センターパレスは、中心市街地における商業、観光、教育文化及び福祉といった多様な機能を有し、今後も大門・丸之内地区のにぎわいや活性化を担う中核施設としての利活用が必要と考えています。

### 3 津市センターパレスホールの概要

#### (1) 経緯

津市センターパレスホール（以下「当ホール」といいます。）は、本市が株式会社百五銀行から2億6,500万円の寄附を受け、本市における産業の発展に寄与し、市民の生活及び文化の向上並びに福祉の増進を目的として、津センターパレス5階及び6階に設置したホールで、昭和60年4月に供用を開始しました。

#### (2) 管理運営の状況

##### ア 利用状況

当ホールは年末年始の6日間を除いて開館しており、年間利用日数は、平成5年度は開館日の約7割に当たる257日でしたが、平成30年度は開館日の約4割に当たる155日に減少しており、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた令和元年度以降は、更に減少傾向にあります。

当ホールの年間利用日数等

区 分	平成 5年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度
利用日数（日）	257	155	130	79	95	128
利 用 率（％）	71.6	43.2	36.2	22.0	26.5	35.7

##### イ 管理運営費の状況

当ホールは、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける以前の平成30年度では、使用料収入が622万7千円で、管理運営費として年間約1,890万6千円の支出があったことから、使用料収入で賄うことができた支出額の割合は、約32.9%となっており、新型コロナウイルス感染症の影響が顕著であった令和2年度は約23.9%に留まっています。

当ホールの使用料及び管理運営費等

項目		平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度 (見込み)
収入（使用料） （千円）		6,227	4,517	4,344	4,587	5,708
支出 （千円）	光熱水費	11,342	11,397	11,211	11,482	12,380
	管理委託費	6,717	6,769	6,816	6,807	5,458
	消耗品費、 修繕費等	847	128	150	221	139
	計	18,906	18,294	18,177	18,510	17,977
収支（収入－支出） （千円）		▲12,679	▲13,777	▲13,833	▲13,923	▲12,269
使用料収入で賄える 支出の割合（%）		32.9	24.7	23.9	24.8	31.8

#### ウ 当ホールの現状及び今後見込まれる財政負担

当ホールは、昭和60年4月の供用開始後、平成21年度に調光設備、平成25年度に音響設備、平成27年度に舞台装置を更新したほか、令和3年度にはトイレの洋式化を実施しているものの、供用開始から約40年が経過していることから、空調機など各種設備を中心に経年劣化が進んでいる状況です。

このため、今後も引き続き当ホールを快適に市民に提供するには、施設の大規模改修を行う必要があり、当ホールの内装や空調設備等の改修費用だけで約1億3,000万円の財政負担が生じる見込みです。

#### 4 本市における公共ホール等の設置状況

##### (1) 当ホール供用開始前の状況

当ホールの供用を開始する前は、旧津市内で一定規模のホール機能を有する施設は、旧津市中央公民館（昭和37年建築、定員290人）及び旧

三重県文化会館（昭和37年建築、定員1,300人）しかなかったため、当時の旧津市においては、市民の生活、文化及び福祉の向上に供するためのホールは不足していました。

(2) 当ホールの供用開始後の状況

当ホールの供用開始後は、昭和62年に津リージョンプラザお城ホールが、平成13年にはアストホールが供用開始し、さらに、平成18年1月1日の市町村合併を経て、現在は、ホール機能を備えた文化センターが当ホールを含めて12施設あるほか、公民館、市民センター、会館などに設置される多目的ホールや三重県総合文化センター内の三重県文化会館などもあることから、当ホールの利用は減少傾向にあります。

また、津市個別施設計画において、当ホールは、文化芸術鑑賞等の機会を提供する文化ホールや地域活動の発表等の場である地域ホールとは異なる、その他のホールとして位置付けており、その利用内容は、文化芸術活動よりも謝恩会、懇親会など会食を伴う会合での利用が多くなっています。

(3) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理

津市個別施設計画では、文化センターは、市民の文化芸術に関する練習や発表の場として活用されているものの、ホールや附帯会議施設等については利用率が低い施設もあり、利用方法、管理運営手法の見直し及び効果的・効率的な管理運営の在り方について、当ホールも含め検討が必要であるとしています。

5 当ホールの今後の方向性等

(1) 当ホールの権利関係

当ホールのある津センターパレスは、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）に基づく、構造上区分された数個の独立した区分で構成されている建物で14個の区分を有する区分所有建物となっています。

区分所有建物の各区分には、建物に関する権利である区分所有権と各区分所有権に相当する土地に関する権利である敷地利用権があり、区分所有権と敷地利用権は、区分所有法第22条において、規約に別段の定めがあるときを除き分離して処分することができないと規定されています。

また、区分所有法第10条において、敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、時価で売り渡すべきことを請求できると規定されていま

す。

当ホールについて、本市は区分所有権を有していますが、敷地利用権については昭和60年に株式会社津センターパレスとの間で締結した土地使用貸借契約に基づく使用借権により有しているものの、これを不動産登記上、登記することはできないため、登記における敷地権の割合は0/1,908,916となっています。

なお、土地使用貸借契約上、敷地利用権（使用借権）の存続期間は、本市が当ホールを所有する間となっています。

## (2) 当ホールの今後の方向性

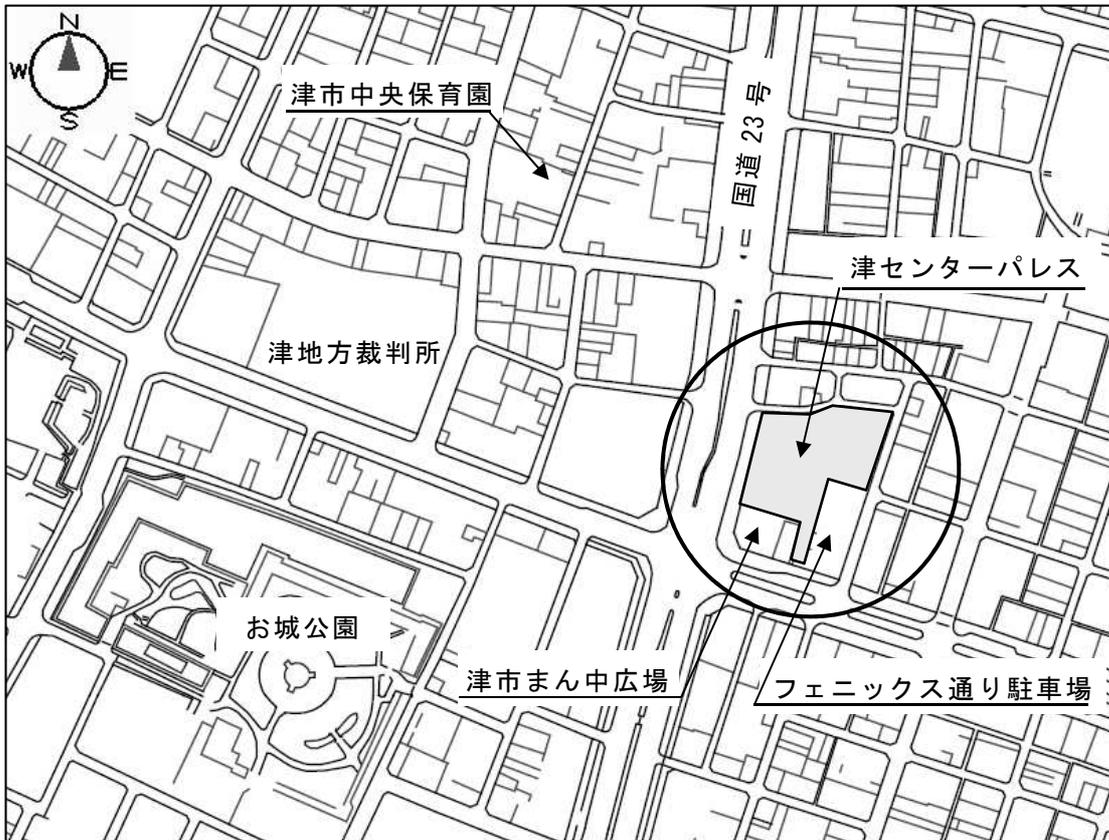
当ホールは、他のホールや類似施設等の配置状況、経過年数に伴う経年劣化、今後の維持管理費や改修費の負担などを踏まえると、文化芸術鑑賞や地域活動の発表の場として活用する公共ホールとしての役割を十分果たし終えたものと考えられます。

また、謝恩会や懇親会など会食を伴う会合等の会場としての利用も、まちの姿が変化を見せるなかで、ホールを有するホテルや企業など民間施設が多くあり、民間主導で十分対応できるものと考えられることから、大門丸之内地区における新たなにぎわいや回遊性を生み出す交流拠点として活用可能な民間事業者に開放するため、当ホールの廃止・売却に向けた取組を始めることとし、当ホールの権利関係を踏まえ、まずは、本市以外の唯一の区分所有者である株式会社津センターパレスと交渉を行うこととします。

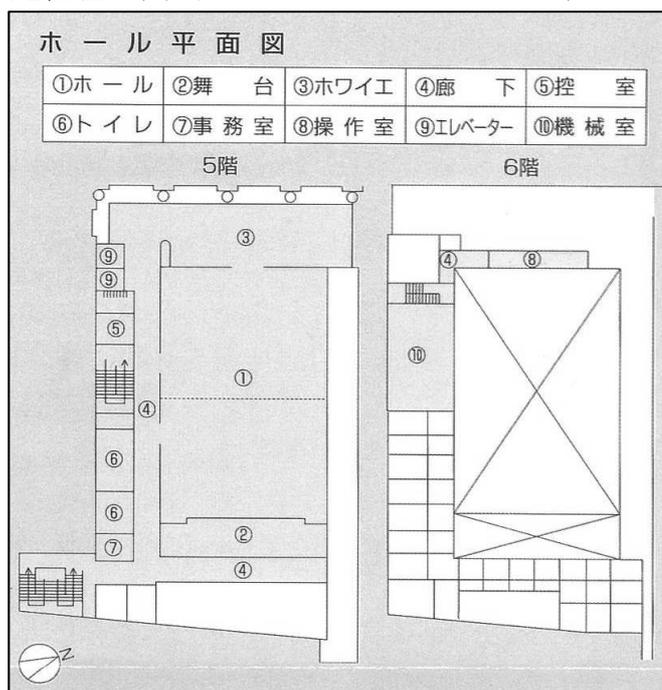
## 6 スケジュール

今後は、資産価値を把握するため、不動産鑑定評価を行うとともに、当該鑑定評価の結果を基に株式会社津センターパレスとの交渉を進め、その交渉結果を踏まえ、必要に応じて関係条例の廃止等の議案の提出について検討することとします。

1 位置図



2 配置図 (津市センターパレスホール)

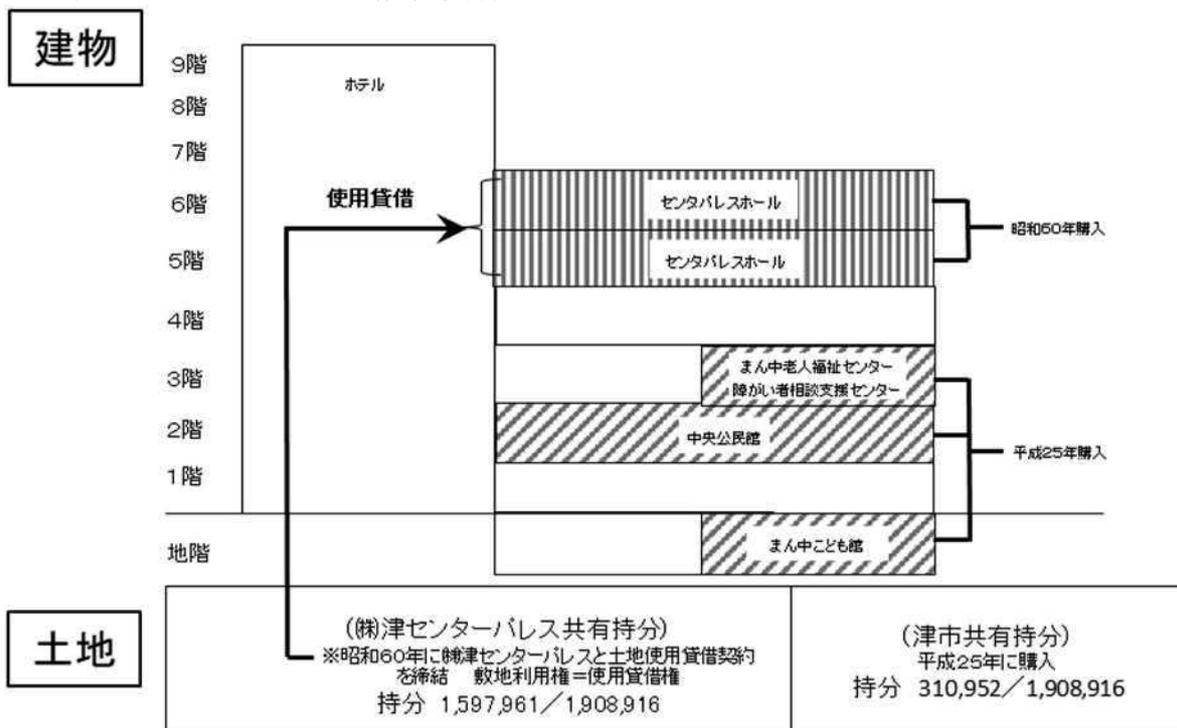


## 1 津センターパレスの区分所有権の状況（専有部分）

家屋番号	種類	床面積等 (㎡)		所有者	敷地権 の割合	摘要 (公の施設等)
大門 278 番 1 の 1	会館	地下 1 階	1,415.66	㈱津センター パレス	152,237 /1,908,916	津市市民 活動セン ター
大門 278 番 1 の 2	店舗	1 階	2,719.57	㈱津センター パレス	292,457 /1,908,916	
大門 278 番 1 の 3	会館	5 階	1,008.24	津市	0 /1,908,916	津市セン ターパレ スホール
		6 階	111.86			
		計	1,120.10			
大門 278 番 1 の 4	児童厚 生施設	地下 1 階	528.10	津市	52,810 /1,908,916	津市まん 中こども 館
大門 278 番 1 の 5	会館	2 階	2,149.34	津市	214,934 /1,908,916	津市中央 公民館
大門 278 番 1 の 6	集会所	3 階	272.06	津市	27,206 /1,908,916	津市まん 中老人福 祉センタ ー
大門 278 番 1 の 7	事務所	3 階	160.02	津市	16,002 /1,908,916	障がい者 相談支援 センター
大門 278 番 1 の 8	倉庫	地下 1 階	65.43	㈱津センター パレス	7,036 /1,908,916	
大門 278 番 1 の 9	事務所	3 階	1,048.62	㈱津センター パレス	112,766 /1,908,916	
大門 278 番 1 の 10	会館	3 階	679.61	㈱津センター パレス	73,084 /1,908,916	
大門 278 番 1 の 11	事務所 ・店舗	3 階	59.26	㈱津センター パレス	6,373 /1,908,916	

大門 278 番 1 の 12	事務所 ・店舗	4 階	2,346.22	(株)津センター パレス	252,308 /1,908,916	
大門 278 番 1 の 13	ホテル	1 階	390.39	(株)津センター パレス	697,628 /1,908,916	
		2 階	1,078.34			
		3 階	154.74			
		4 階	88.42			
		5 階	1,903.92			
		6 階	718.49			
		7 階	717.66			
		8 階	717.66			
		9 階	717.66			
		計	6,487.28			
大門 278 番 1 の 14	倉庫	1 階	37.89	(株)津センター パレス	4,075 /1,908,916	

## 2 津センターパレスの権利関係のイメージ



<b>(1) (株)津センターパレス 専有部分</b>	
建物	土地
区分所有権	敷地権 (津市との共有)

<b>(2) 津市専有部分 ※昭和60年に購入 (ホール)</b>	
建物	土地
区分所有権	使用貸借権 (登記上の敷地権の 割合はゼロ)

<b>(3) 津市専有部分 ※平成25年に購入 (ホール以外)</b>	
建物	土地
区分所有権	敷地権 (株)津センターパレスとの共有)