

基本構想策定のステップ

ステップ1

- 本事業の目的の整理
 - ・ホールの建替え
 - ・改修，増築ではなく建替えに至った経緯



本専門家検討会議の役割：
赤枠内をとりまとめる中で，専
門家としてのアドバイスや，提
案を聴取したい。

ステップ2

- 求められるホールの規模，機能の整理
 - ・市として求めるグリーンホールの機能・役割
(上位計画，街づくりの視点など)
 - ・現グリーンホールの施設概要，市内外のホール状況を踏まえた新たなグリーンホールの機能・役割
 - ・市民意見や利用団体の意見を踏まえた求められるグリーンホールの機能・役割
(どんな活用を想定するのか，その活用のために必要な機能は)



ステップ2と3は並行して検討を進める

ステップ3

- 建て替えを実現するため，財政負担を踏まえた事業スキームの検討
(より詳細に検討するためには，ホールの規模や機能を想定する必要有)

グリーンホール等複合施設整備の事業化に向けた検討について

※ 基本構想策定のステップ1に該当

1 現グリーンホールの主な課題等

項 目		課題, 留意事項
課題	経年劣化・機能改善等	①施設・設備の経年劣化への対応 ・S52：竣工 ⇒H12：大規模改修 ⇒H28：劣化診断調査 ②利用者ニーズを踏まえた施設・設備の更新 ・舞台と楽屋の配置・動線, 大型資機材の搬出入経路 ・舞台機構, 照明・音響設備等の性能改善 ③バリアフリーへの対応 ・トイレのバリアフリー化, 個数増 ・大ホール2階席や楽屋への動線が階段のみ
他計画との 整合	調布駅前広場整備との関係等	④調布駅前広場の整備と整合を図りつつ, 調布駅前広場整備に係る都市計画区域内にある屋外階段を撤去することが必要 ⑤これまでの検討において, 屋外階段を撤去した場合における複数の施設改修案を検証したところ, 改修を実施してもホール機能の低下やバリアフリー対応等といった課題が残ることが判明
留意事項	駅前広場との調和	⑥調布駅前広場との調和を図りつつ一体的な活用を継続していくことが必要
	継続的なサービス提供の必要性(休館可否)	⑦市内外の既存施設において一部は代替運用が可能(休館可) 利用者及び利用団体, 市民等の皆様に課題解決のための建替えに御理解をいただく中で, 市内外の既存施設において一部は代替運用が可能

今後の方向性(案)

現敷地での建替えを検討, 推進

グリーンホール等複合施設整備の事業化に向けた検討について

※ 基本構想策定のステップ2に該当

2 これまでに聴取した市民意見

○以下の機会において市民意見を聴取

- ・調布市民意識調査（令和元年度～令和5年度）
- ・市民アンケート
（令和4年児童青少年フェスティバル・第30回調布観光フェスティバル・調布よさこい2022・第67回調布市商工まつり・第44回調布市農業まつり）
- ・令和5年度オープンハウスアンケート，その他継続的なWebアンケート調査を実施

【利用目的】

- ・調査した時期により多少の変動はあるが「音楽・コンサート」による利用が多く，次いで「発表会（・リハーサル）」となっている。

【コンセプト】

- ・現在の「“質の高い文化芸術の鑑賞の場”であり，“市民の文化芸術の発表の場”である」というコンセプトを継承した方が良いという意見が多い。
→調査した時期により変動はあるが，ホール機能として「汎用性」「多目的」を重要視する意見が多い。

【整備に当たり，重要と思う項目】

- ・「バリアフリー対応が充実していること」「催し開催時だけでなく，日頃からにぎわいを生み出す施設であること」が安定して上位となっている。

【グリーンホールの施設整備で優先的に力を入れて取り組むべきこと】

- ・「駅前に接した現在の立地」「調布駅前広場に接したアクセスの良い現在の立地」が安定して上位にある。
- ・「帰宅困難者対策など災害時の利用」も一定数選択されている。
- ・「調布駅前広場と調和し，まちの魅力を高める施設」は，市民意識調査に選択肢として追加されて以降，優先度の1番目でトップの選択率となっている。
- ・「民間施設との複合化によるにぎわいの創出」は，ほとんどの年度において2番目，3番目に重要な項目として選択されている。
- ・その他，「利便性の高い設備」，「大ホールの音響や舞台装置の充実」，「施設内のバリアフリー」を求める声も，一定数存在している。

【オープンハウス（令和5年6月実施）での主なご意見】

- ・今のコンセプトを保ちつつ，気軽に立ち寄れるようなスペースであること。カフェなどがあるとよい。駅前広場と一体感が出るようなものを期待する。
- ・大ホール，小ホールともに防音されているホールにしてほしい。
- ・予約しやすいように小ホールは複数必要ではないか。
- ・今，使用している市民の方たちが使い続けられるホールにしてほしい。

グリーンホール等複合施設整備の事業化に向けた検討について

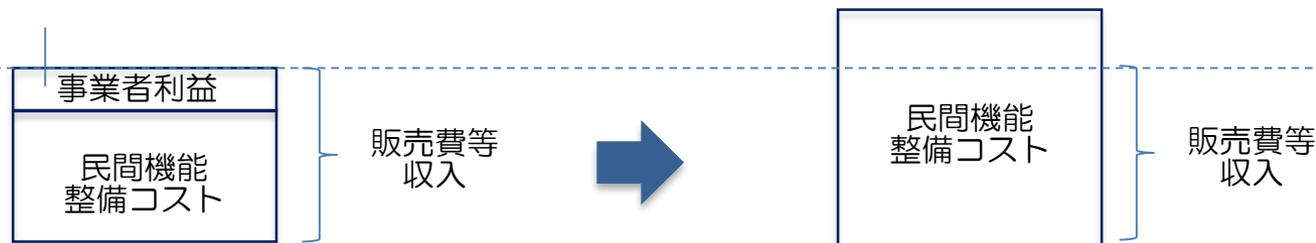
※ 基本構想策定のステップ3に該当

3 これまでの経緯

- これまで市は、
 - ①ホール機能部分の整備にPFI手法を用いて割賦払いによる単年度財政負担の軽減を図る
 - ②PPP手法により余剰容積を活用し、まちづくりに資する機能や、にぎわい機能を整備するとともに、地代収入による財政負担の軽減を図るという方向で、オフィス機能との複合施設としての検討を進めてきたが、コロナ禍の影響によりオフィス需要が激減した結果、民間事業床について更なる検討が必要となった。
- 令和5年度に実施した公募型サウンディング調査結果を踏まえ、一部の事業者と更なる意見交換を実施したが、工事費の高騰の影響が極めて大きく、定借分譲前提の住宅機能以外では、地代の負担が見込めない状況にあることが判明。
- 財政負担の軽減を図るべく、住宅機能の導入（高さ制限の緩和含）も視野に検討してきたが、ホール上部の活用に伴う構造躯体費用の上昇（全体事業費の約10%）を踏まえて、より詳細に事業者側の事業採算性について検証を実施。
（工事費の高騰により、住宅機能以外（商業施設等）の民間収益施設では地代収入は期待できない。）
- 公有地活用型PPP手法を前提とし、ホール上部に、容積率を消化する限界まで（一番収益性が高いと思われる）住宅を計画した場合の事業採算性について検証したが、建設費用の高騰などにより、販売費等収入よりも整備コストがかかる（利益が出ない）試算結果となった

この事業者利益で地代負担及び構造補強に伴う増額負担が可能であれば公有地活用型PPPが期待できると想定

建設費用が高騰したため、販売費等収入よりも整備コストがかかる（利益が出ない）試算結果となった



公有地活用型PPP手法を必須とすると応募者がいなくなるリスクが高い

グリーンホール等複合施設整備の事業化に向けた検討について

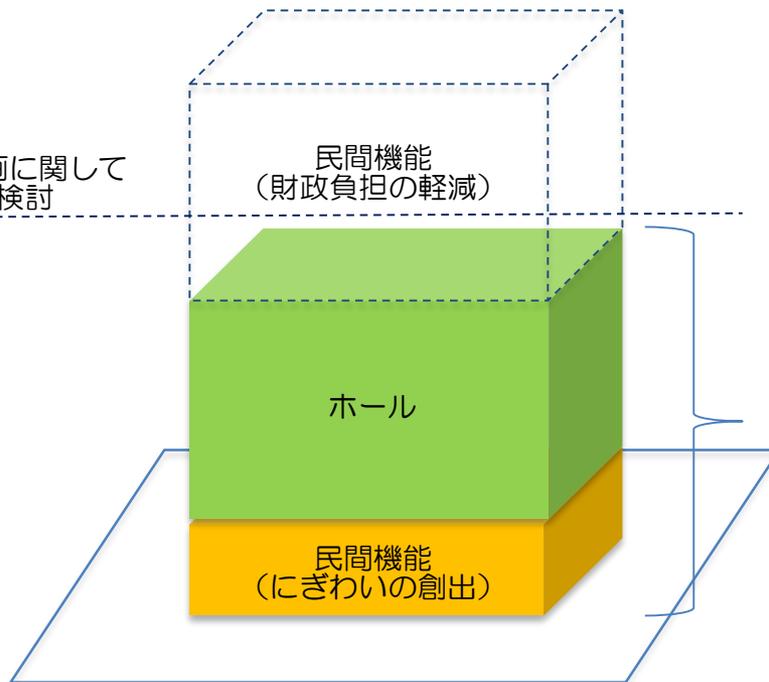
※ 基本構想策定のステップ3に該当

4 現時点の想定スキーム

- これまで、公有地活用型PPP手法を用いて、財政負担の軽減を図るための検討を続けてきたが、公有地活用型PPP手法ありきでは、事業者の応募が見込みづらいため、必須とはしない方向で検討を進める（市負担で建物全体（ホール機能及びにぎわいの創出に寄与する民間機能部分の床面積）を整備する前提で今後、検討を進める）。
ただし、事業者からのPPP提案は可能とし、市の財政負担を軽減する可能性は継続させる。
- 市負担で建物全体を整備するため、市民の意向を踏まえつつも、市の財政フレームを考慮した整備床面積となるよう、今後整備内容（建物規模等）について検討を進める。

PF I手法の導入により市の財政負担の平準化を図ることを軸に今後検討

高さ55mの地区計画に関して
見直しを行う方向で検討



ホール上部の活用については、（国立劇場と同様に）
公有地活用型PPPの提案を求めつつも、民間事業者の自由提案（提案しなくても可）とする。

PF I手法を活用して、市が整備する方向で検討

グリーンホール等複合施設整備の事業化に向けた検討について

5 今後のスケジュールイメージ

令和 6年度	4/4半期	専門家検討会議開催（ホール機能検討） 基本構想検討着手（事業スキーム検討等）
令和 7年度（継続）	4/4半期	専門家検討会議（ホール機能検討） 基本構想検討（事業者意見交換等） 基本構想の状況を踏まえ、要求水準書の作成に着手
令和 8年度	1/4半期 2/4半期 4/4半期	基本構想策定（パブリック・コメント手続き含） 事業者募集開始（要求水準書公表） （事業者選定期間として9ヶ月を想定） 事業者選定
令和 9年度	1/4半期 3/4半期 4/4半期	事業者契約（解体工事の設計等準備に6～9ヶ月を想定） 京王多摩川B棟竣工・総合福祉センター移転 総合福祉センター・グリーンホール解体工事着手 （解体期間は2年を想定）
令和 11年度	4/4半期	新ホール機能複合施設建設着手 （建設期間については今後精査）