

新たなグリーンホール等複合施設整備事業 事業概要書

調布市

注：記載の内容は令和7年6月現在での検討内容であり，確定したものではないことに御留意下さい。

1 本事業の趣旨

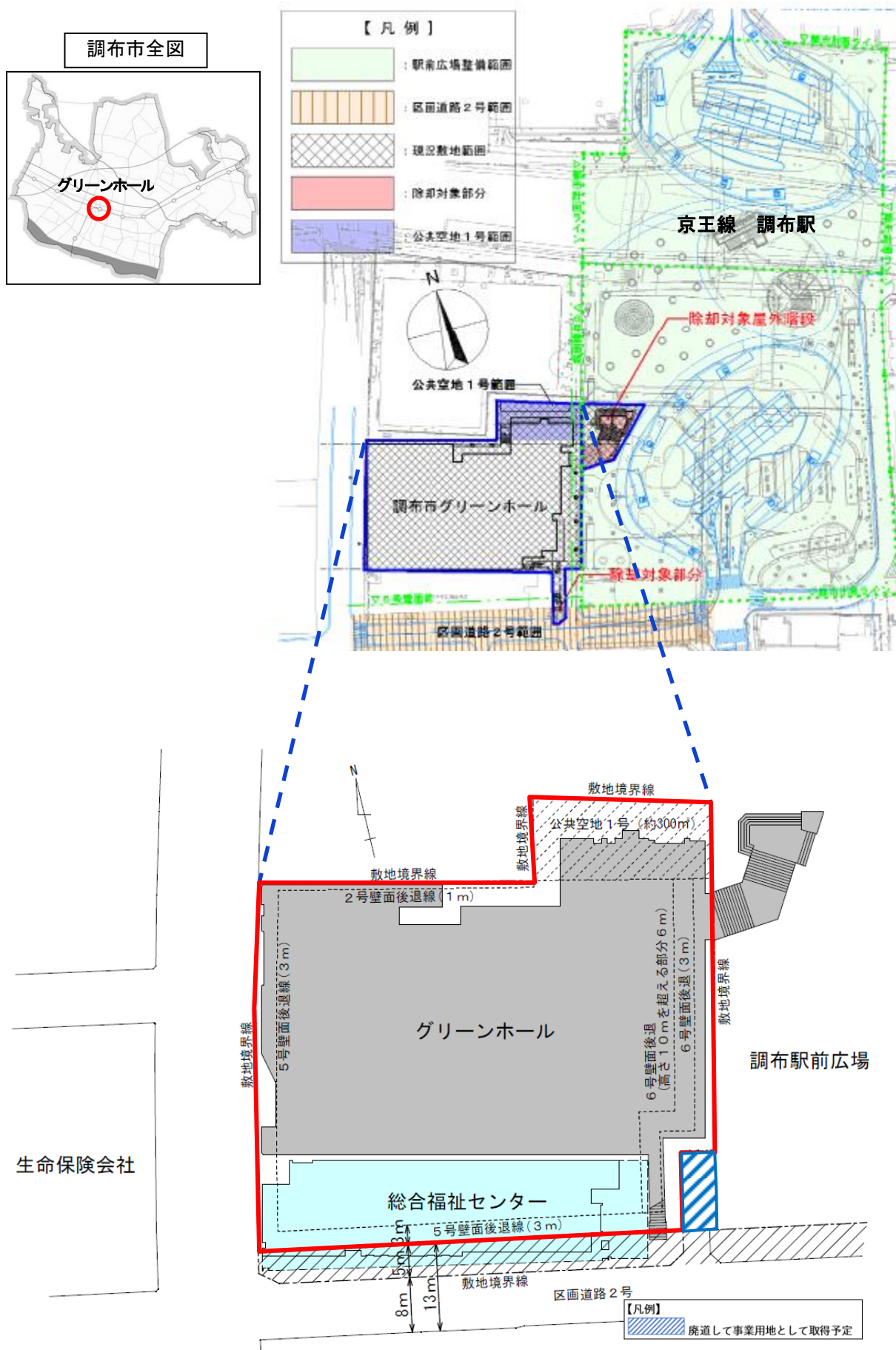
調布市グリーンホール（以下「グリーンホール」という。）は，昭和52年の開館以来，市民が質の高い文化芸術に触れる機会や活動・体験する場として，長年にわたり多くの方に親しまれながら，利用されています。一方で施設・設備の経年劣化やバリアフリーへの対応などが課題となっているほか，隣接する調布駅前広場の整備などの都市基盤整備事業との整合を図る必要があります。

そのため，調布市（以下「市」という。）では，調布駅前広場の整備との整合を図りつつ，今後の事業者選定に向け，PPP・PFI手法による施設の整備や民間収益施設の設置，その時期などについて多角的に検討しながら，整備に関する市の考え方を整理することとしています。

図表 1 事業用地及びグリーンホールの現状（概要）

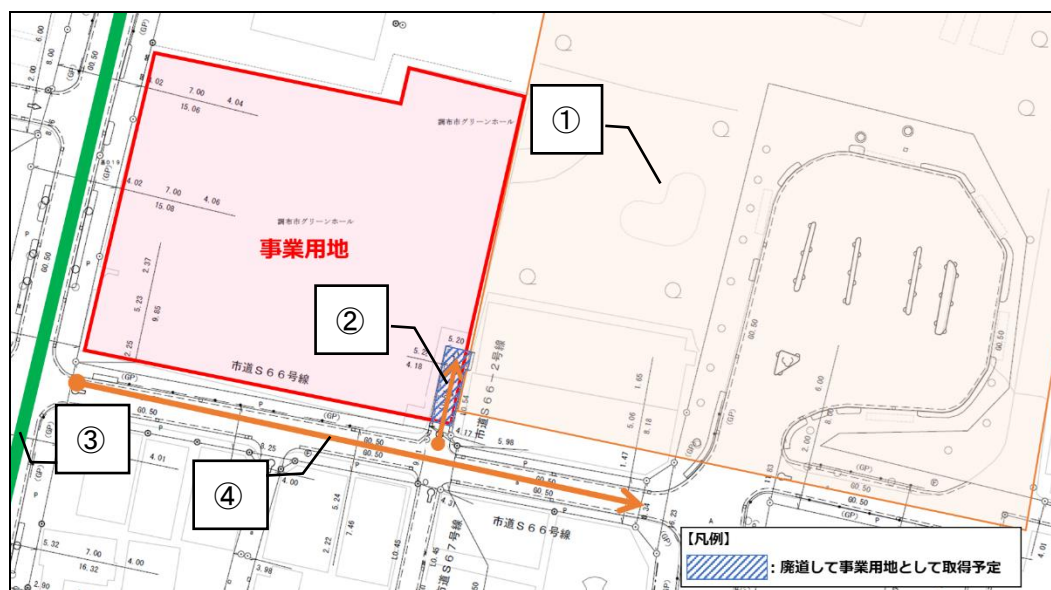
所在地	調布市小島町2丁目47番地1	
敷地面積	【現況】4,513㎡（公簿面積）※総合福祉センター敷地含む	
	【区画道路2号整備後】3,979.90㎡ ※市道S66-2号線を廃道し，事業用地として取得した場合の面積	
地域地区等	商業地域，防火地域，調布駅周辺地区地区計画	
建ぺい率／容積率	70%（※）／600% ※地区整備計画による	
竣工年	昭和52年（1977年）6月 築48年（令和7年現在）	
階数・構造形式	地上5階 地下1階 ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	
建築面積／延床面積	2,763㎡／7,288㎡	
大ホール施設概要	【用途】音楽，演劇，オペラ，式典，講演等 【舞台】間口18m，奥行14m，高さ9m 【諸室】楽屋5室，リハーサル室1室 【客席】1307席 （1階877席，2階430席） ・稼働率：86%（R4），80%（R5）	
小ホール施設概要	【用途】音楽，演劇，美術展，式典，講演等 【舞台】間口10m，奥行4m，高さ3.2m 【諸室】楽屋1室 【客席】300席（移動型） ・稼働率：84%（R4），82%（R5）	
その他施設概要	【事務室】（公益財団法人）調布市文化・コミュニティ振興財団 【ロビー】1階エントランスロビー，2階ホワイエ等 【喫茶室】1階レストラン（閉店）	
指定管理者	（公益財団法人）調布市文化・コミュニティ振興財団 （指定期間：平成31年4月1日から令和11年3月31日）	

図表2 位置図



図表3 事業用地周辺の街路条件

凡例	方角	道路種別	認定幅員	道路法
①	東側	調布駅前広場	-	42条第1項4号道路
②	東側	一般市道 S66-2 号線	5.00m	42条第1項1号道路
③	西側	主要市道 34 号線	15.00～17.14m	42条第1項1号道路
④	南側	一般市道 S66 号線	8.00～21.12m	42条第1項1号道路



出典：調布市 道路台帳平面図より作成・加筆

2 現時点で想定しているPPP事業の概要

(1) 施設コンセプト（案）

①ホール機能のコンセプト（案）

「市民のための文化芸術を育むホールの継承」

- ・誰もが舞台芸術に触れることができ感動を味わえる芸術文化の体験の場
- ・市民の芸術文化活動を育む芸術文化創造の場
- ・新たな魅力や賑わいを創出する市民が集い・交流する場
- ・調布駅前広場と調和し、まちの価値を高めるホール

②施設全体のコンセプト（案）

調布のまちのシンボルの一つとなる複合施設

- ・市民の芸術文化を創造・発信し、新たな魅力や賑わいを創出する新たなホール機能と調布市の特色を生かしたまちづくりに資する機能が一体となった調布のまちのシンボルの一つとなる複合施設

「調布のまちの価値を高める複合施設」

- ・調布駅前という立地を最大限生かした企業や商業施設などの誘致により、周辺への経済波及効果はもとより、調布のまちの価値を高める複合施設

(2) 施設機能

項 目	施 設 機 能
ホール (公共機能)	<ホール全体> ・バリアフリーや利用者ニーズなどに対応した、誰でも安全で快適に芸術文化の体験・創造ができる機能 ・詳細機能については、市が別途で開催している専門家検討会議において検討中 <大ホール> ・質の高い芸術文化の体験・創造に資する多目的ホールとしての機能 <小ホール> ・通常の公演等の開催のみならず、大ホールのリハーサル、宴会、催し物、会議スペースなど、多機能スペースとしての活用が可能なホール機能（複数配置） <ホールエントランス、ロビー> ・駅前広場と一体性のある、市民が集い、調布の新たな魅力や賑わいを創出するエントランスやロビー
ホール以外 (民間機能等)	<必須提案>（ホールや駅前広場との親和性を考慮した機能が望ましい） ・調布市の特色を生かした、文化芸術施設、健康・スポーツ施設、子育て支援機能など、調布駅周辺のまちづくりに資する機能 ・地域共生社会の充実に資するカフェなどの居場所・交流機能 ・市民の生活利便性や市民サービスの向上に資する物販・飲食などの商業機能 <自由提案>（まちの活力・付加価値の向上につながる機能が望ましい） ・余剰容積を活用した、市の財政負担抑制及びまちの活力・付加価値の向上に資する機能（宿泊機能等）

(3) 施設規模

項 目	施設規模の考え方
施設全体	・総合福祉センター敷地（区画道路拡幅整備後）を含めた現敷地（約 3,980 m ² ）を最大限活用（建築可能な最大延床面積：約 23,880 m ² ）
ホール	<ホール全体> ・現行グリーンホールの床面積（約 7,000 m²）を上限として、床面積を抑制 ・詳細規模については、市が別途で開催している専門家検討会議において検討中 <大ホール> ・現在の使用状況を踏まえ、エレベーター、トイレ、通路等のバリアフリーや市民ニーズへの対応、壁面後退等の都市計画上の規制への対応、楽屋等の諸室の配置上の課題への対応などを図った上で、収容席数 1,300 席を上限として整備することを検討中 <小ホール> ・通常の公演等の開催のみならず、大ホールのリハーサル、宴会、催し物、会議スペースなど、多機能スペースとしての活用が可能なホール機能を複数配置
ホール以外	・民間部分の床面積の想定は、「施設全体－（ホール＋共用部）」を上限とする

(4) 施設構成

ホール及び駅前の賑わい創出や施設内の動線、避難経路等の配置を踏まえ、ホール機能及びホール以外の民間機能における必須提案については、合築複合型建築物の低層・中層部分への配置、ホール以外の民間機能における自由提案については、ホールより上部への配置を検討しています。

ただし、大規模な空間であるホール機能より上部を活用する場合、上層部分を支える主要構造体を設置するなど、技術的な対応に要する建築コスト上昇への留意が必要であると考えています。

(5) 想定事業スキーム（公民連携手法）

ホール部分及びホール以外の民間機能における必須提案部分については、SPCが施設コンセプト(案)を踏まえた機能を有する施設を設計、建設し、市が取得するPFI手法（BTO方式）を検討しています。

なお、ホール以外の民間機能における必須提案部分は調布市が所有し、SPCへ行政財産の貸付を行うことを検討しています。

また、ホール以外の民間機能における自由提案部分（高層部の余剰容積活用）は任意提案となりますが、活用する場合は事業用定期借地権を設定し、SPCまたは定借事業者に土地を貸付けた上で、自由提案部分についてはSPCまたは定借事業者が所有し、独立採算により維持管理・運営を行っていただく予定です。

図表4 権利形態のイメージ
(高層階の活用提案を行う場合)

高層階部分：民間機能における自由提案部分 (SPCまたは定借事業者が所有し、独立採算)
中層階部分：ホール機能 (調布市が所有)
低層階部分：民間機能における必須提案部分 (調布市が所有し、SPCへ貸借)
転借地権者：市/定借事業者(準共有)※借地権者がSPCの場合
借地権者：SPCまたは定借事業者
土地所有者：調布市

(高層階の活用提案を行わない場合)

中層階部分：ホール機能 (調布市が所有)
低層階部分：民間機能における必須提案部分 (調布市が所有し、SPCへ貸借)
土地所有者：調布市

(6) 事業終了時の措置

《高層階の活用提案が行われる場合》

S P C は、自らの責任と費用負担にて定期借地権設定契約の終了日までに施設を解体撤去し、更地の状態で市に返還することを基本とし、施設の解体撤去費用については、ホール部分及びホール以外の民間機能における必須提案部分の専有部相当については市が、民間機能における自由提案部分の専有及び専用使用部相当についてはS P C または定借事業者が、共用部分については市と定借事業者の持分比率に応じて市とS P C（または定借事業者）で負担することを想定しています。ただし、条件や見込まれる効果によっては、存置の可能性もあります。

《高層階の活用提案が行われない場合》

S P C は、事業期間終了時に施設を市の求める要求水準を満たす状態で、市に引き継ぐことを想定しています。

(7) 事業条件（案）

《高層階の活用提案が行われる場合》

項 目	内 容
契約形態	・市がデベロッパー等の民間事業者、または民間事業者からなるコンソーシアムが設立したS P C と、事業契約、定期借地権設定契約及び公有財産貸付（建物賃貸借）契約を締結し、市と定借事業者の２者で転借地権を準共有することを基本とする。
事業形態	・高層階部分は独立採算（施設整備及び運営に係るコストを全て利用者からの利用料金により賄う） ・低層部はS P C へ行政財産の貸付を行う。
借地料	・市有地に一般定期借地権を設定することとし、借地料は周辺近傍価格を参考とするとともに、本件の事業内容等を踏まえ、市が基準となる借地料を設定。 ・契約する借地料はS P C の提案とすることを想定。
建物賃借料等	・低層部のS P C への賃借料は、賃借する部分の内装仕様等に応じた周辺近傍と同程度を上限とし、S P C の提案を踏まえ協議の上、検討することを想定。
事業期間	・１５年（P F I 事業） ・５０年（付帯事業（定期借地権事業 ※一般定期借地権）） ※設計・建設期間は５年以上を想定

《高層階の活用提案が行われない場合》

項 目	内 容
契約形態	・市がデベロッパー等の民間事業者、または民間事業者からなるコンソーシアムが設立したS P C と、事業契約及び公有財産貸付（建物賃貸借）契約を締結。
事業形態	・低層部はS P C へ行政財産の貸付を行う。
建物賃借料等	・低層部のS P C への賃借料は、賃借する部分の内装仕様等に応じた周辺近傍と同程度を上限とし、S P C の提案を踏まえ協議の上、検討することを想定。
事業期間	・１５年（P F I 事業） ※設計・建設期間は５年程度を想定

(8) 事業範囲

現時点で想定しているPFI事業範囲は以下のとおりです。

項 目	内 容
解体業務	事業者の責によらない地中障害物やアスベストなどのリスクを市が負うこととした上で、事業者が実施
建設業務	事業者が実施
維持管理業務	検討中
運営業務	検討中

(9) 今後の想定事業スケジュールについて

現時点で想定している事業スケジュールは以下のとおりです。

年 度	項 目
令和7年度	・事業者サウンディング（6月～7月） ・基本構想策定 ・新たなグリーンホール運営に関する方針決定
令和8年度	・事業者ヒアリング ・事業者選定の公告（第2四半期）
令和9年度～	・事業者の決定，事業契約の締結（第1四半期） ・基本設計，実施設計 ・施設建設 ・供用開始

※事業スケジュールは現時点での想定です。