

東青梅1丁目地内諸事業用地等整備基本計画

原案

令和7年9月

青梅市

この原案は、現時点の考え方をまとめたものであり、今後変更となる場合があります。

目次

序章	4
1 整備基本計画策定の背景・目的	4
2 青梅市の関連計画	5
第1章 事業用地	6
1 立地・敷地条件	6
2 開発条件の整理	11
第2章 施設配置	13
1 整備コンセプト	13
2 施設配置等	14
第3章 文化複合施設に対するニーズの整理	15
1 市民ワークショップ	15
2 文化芸術活動にかかる意見聴取	18
3 市内学校からの意見聴取	23
第4章 文化複合施設の機能	26

第5章 文化ホール施設の構成	27
1 文化ホール施設のコンセプト	27
2 ホールの規模・形式の検討	29
3 各機能の検討	34
4 面積表	38
5 駐車場	39
6 環境配慮・防災対策	42
第6章 文化ホール施設の管理運営	45
1 管理運営計画の必要性	45
2 管理運営計画の内容	45
第7章 文化ホール施設の事業手法	46
1 建設業者・開発業者サウンディング	46
2 事業手法の検討	47
第8章 概算事業費	48
1 整備事業費	48
2 管理運営費	49
3 事業費抑制に向けた取り組み	49
第9章 文化ホール施設の事業スケジュール	50
用語集	51

序章

1 整備基本計画策定の背景・目的

青梅市(以下「本市」という。)は、市内の公共サービス機能の集積や市民会館の建替えを念頭に、東青梅駅周辺のにぎわいを創出するため、平成19(2007)年度に東青梅1丁目地内諸事業用地(日本ケミコン株式会社跡地)を取得し、隣接する市有地と合わせた敷地(以下「本事業用地」という。)の利活用について検討を重ねてきました。

「東青梅1丁目地内諸事業用地等整備基本計画」(以下「本計画」という。)の策定に当たっては、平成29(2017)年度の「東青梅1丁目地内諸事業用地等利活用構想」(以下「利活用構想」という。)や令和3(2021)年度から令和4(2022)年度にかけて実施した青梅市市民ホールに関する懇談会(以下「懇談会」という。)での意見を踏まえつつ、新たにワークショップやアンケート調査などを行い、本事業用地における文化複合施設、国施設および民間施設の配置ならびに文化複合施設におけるホールや子育て支援機能をはじめとした各機能について、さらに詳細な検討を行いました。

本計画は、本事業用地の整備を推進するための基礎資料として、検討結果を取りまとめたものです。

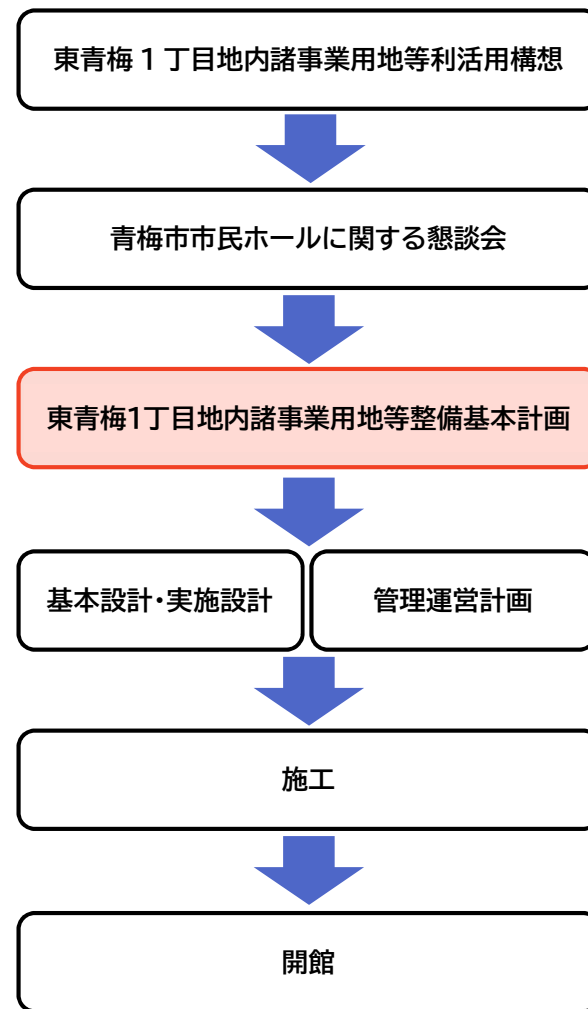
利活用構想における整備基本方針

- ・ 人口減少、超高齢社会への対応を考慮した、公共施設の集約
- ・ 施設の集約によるにぎわいの創出
- ・ 市民ニーズを踏まえた施設整備
- ・ 民間活力導入による、市の負担軽減

懇談会における「新たな文化施設」のコンセプト

- ・ 旧市民会館に代わる施設(ホール機能)
- ・ まちの新しい中心施設
- ・ 「美しい山と溪谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅」を体現

<本事業用地整備の流れ>



2 青梅市の関連計画

本事業用地の整備に当たっては、本市の上位計画・関連計画も踏まえます。

(1) 第7次青梅市総合長期計画(令和5(2023)年)

「第7次青梅市総合長期計画」は、本市にとって全ての行政活動の基本となる最上位計画であり、文化やこどもにかかる施策の方向性を以下のとおり示しています。

<関連項目の抜粋>

まちの将来像		美しい山と渓谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅
基本理念		○豊かな自然と都市機能が調和した持続可能なまち ○多様性を認め合い、みんなが健やかに暮らせるまち ○歴史と文化を継承し、人も産業も育むまち
施策の方向性	こども・若者・教育・子育て	【こども・若者支援の充実】 ・こどもがまんなかのまちづくり ・こども・若者の居場所づくり ・多様な交流・体験活動の充実 ・相談支援の充実 【妊娠・出産支援の充実】 ・各種健診の充実 ・妊娠期から子育て期にわたる切れ目のない支援の充実 【子育て環境の充実】 ・子育てに関する情報提供・相談の充実 ・子育て家庭の主体的な活動支援と交流・居場所づくり
	都市基盤・防災・安全	【都市環境と自然環境が調和した土地利用】 ・東青梅駅周辺の活性化に向けた整備の推進
	歴史・文化・生涯学習	【文化活動の振興】 ・芸術文化にふれる機会の充実 ・文化活動への支援 ・文化活動拠点の整備・文化振興

(2) 第2期青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和5(2023)年3月改訂版)

「第2期青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、本市ならではの地方創生を戦略的に実施するための計画であり、基本姿勢および基本目標を以下のとおり掲げています。

<基本姿勢および基本目標>

基本姿勢	あそぼうよ！青梅
基本目標	○こどもを産み・育て、将来にわたり暮らし続けたいまちを実現 ○青梅に暮らし、働き、訪れる人々にとって魅力あふれるまちを創出 ○将来を見据えた、安全・安心なまちづくりを推進

(3) 青梅市都市計画マスタープラン(令和7(2025)年改定予定)

「青梅市都市計画マスタープラン」は、今後の都市計画やまちづくりの総合的な指針をまとめた計画であり、まちづくりの目標を以下のとおり定めています。

<まちづくりの目標>

目標	○豊かなみどりと清流に恵まれた美しい青梅を後世に残していこう ○あらゆる人が安心して快適に、幸福感をもって生活ができるまちにしよう ○地域資源や市民の力を生かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう
----	---

第1章 事業用地

1 立地・敷地条件

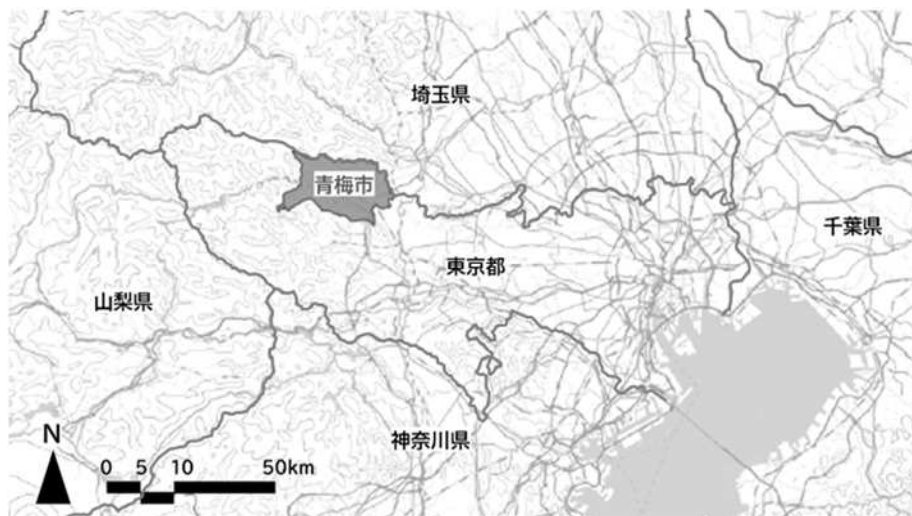
(1) 本市の特徴

ア 概要

本市は、東京都の西部、都心から40km～60km圏に位置します。市域の北部および西部は自然豊かな山間地で、東部は平坦な扇状地に市街地が広がります。

青梅駅周辺は古くから青梅街道の宿場町として栄え、豊富な歴史文化資源が集積しています。一方、東青梅駅以東は高度成長期以降に市街化が進み、業務施設や住宅等が多く立地しています。また、東青梅駅周辺は市役所をはじめ、数々の公共施設が立地しています。

<青梅市位置図>



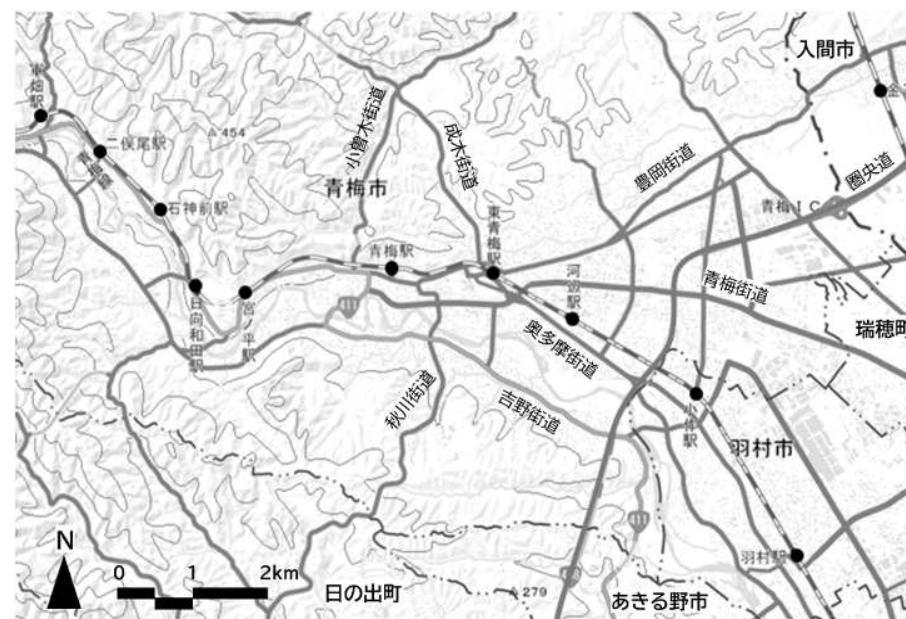
出典:国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

イ アクセス

鉄道では、本事業用地の最寄り駅である東青梅駅に立川駅から約30分、新宿駅から特別快速を利用して約1時間でアクセスします。

また、主要道路は、東青梅駅付近から奥多摩方面へ青梅街道が伸び、都心方面へ青梅街道や奥多摩街道等、複数の幹線道路が扇状に広がっています。さらに、南北方面へ秋川街道および成木街道が伸びています。東青梅駅周辺は、これらの道路網を活用したバス路線網もあり、各所からアクセスが可能です。

<青梅市交通網>



出典:国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

第1章 事業用地

(2) 本事業用地

ア 概要

本事業用地は、東青梅駅から南方に約200mのところの位置し、奥多摩街道の南側に広がる東西約250m・南北約120mの範囲で、面積は、日本ケミコン株式会社から取得した西地区が11,533.95㎡(南側の傾斜地を含む。)、東地区が8,821.16㎡で、合わせて20,355.11㎡です。地形はおおむね平坦ですが、河岸段丘の端部にあることから、南端部が擁壁や傾斜地(樹林)となっています(現況写真①)。

現在、西地区では市役所仮設駐車場および青梅市休日夜間診療所が、東地区では青梅市福祉センターおよび青梅市健康センターが稼働しており、旧青梅市教育センターが存置されています。西地区は取得時に土壤汚染対策が施されていますが、東地区は土地利用履歴調査の結果、過去にセメント工場や紡績工場等が立地していたことが判明しており、整備の際に土壤汚染調査が必要です。

本事業用地の周辺をみると、北東側には市役所前広場が広がり、東側は民間マンションに隣接しています。西側には西多摩保健所、西多摩医師会館および民間マンションが建ち、さらに西方には、東京都立青梅総合高等学校が立地しています。また、南側は高低差があり、南方への眺望が良好です(現況写真②)。

<現況写真>

①擁壁・傾斜地(樹林)



②本事業用地南側からの眺望



<本事業用地の範囲および現在の施設配置>



出典: 国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

西地区	東地区
市役所仮設駐車場	福祉センター RC造 延べ面積6,830㎡ S造 延べ面積244㎡
休日夜間診療所 S造 延べ面積250㎡	健康センター RC造 延べ面積2,380㎡ 旧教育センター(廃止済) RC造 延べ面積2,944㎡

第1章 事業用地

イ 道路

本事業用地は、北側が青梅都市計画道路3・5・5号新奥多摩街道線（以下「青3・5・5号線」という。）に接するほか、西側および南側が市道に、東側が都道に接しています。

青3・5・5号線は令和7(2025)年現在、拡幅工事中であり、幅員15m、対面2車線となる予定です（現況写真①）。また、これと併せて、東青梅駅から市役所へとつながる都道と青3・5・5号線の交差点が直角に突き当たるように交差点の形状が変更されます。西側は西多摩保健所へのアプローチとして幅員10mの市道青3181号線があり（現況写真②）、東側は都道29号線の支線で幅員9m（現況写真③）、南側は幅員4m未満の市道青1215号線となっています（現況写真④）。南側および東側の道路はいずれも本事業用地と高低差があり、擁壁が整備されています。

<現況写真>

①青3・5・5号線



②青3181号線



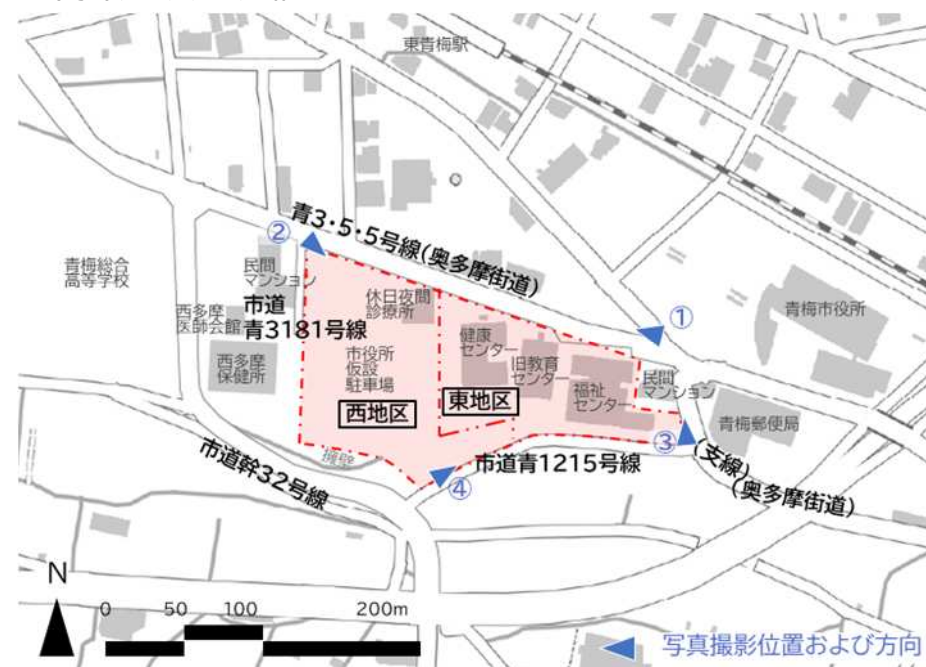
③都市計画道路(支線)



④青1215号線



<本事業用地周辺の道路>



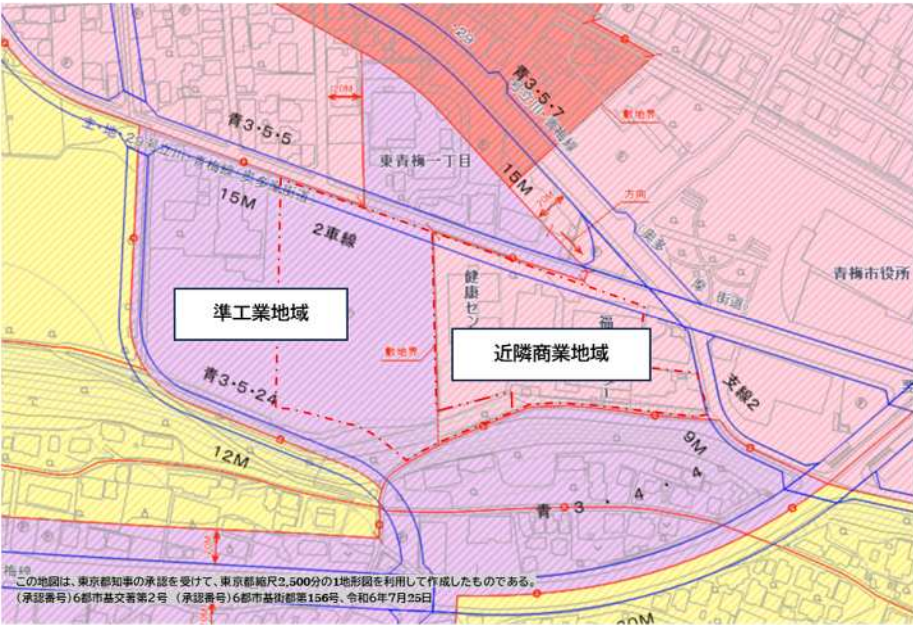
出典：国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

	西地区	東地区
北側	都市計画道路(青3・5・5号線) 幅員:15m	
西側・東側	市道(青3181号線) 幅員:10m	都市計画道路(支線) 幅員:9m
南側	市道(幹32号線) 幅員:12m 本事業用地と高低差あり	市道(青1215号線) 幅員:4m未満 本事業用地と高低差あり

ウ 法規制

本事業用地の西地区は、準工業地域および近隣商業地域（傾斜地の一部）、東地区は、近隣商業地域、南側の一部は、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域に指定されています。用途地域や各種法規制により建設可能な建物が異なることから、整備に当たっては留意が必要です。

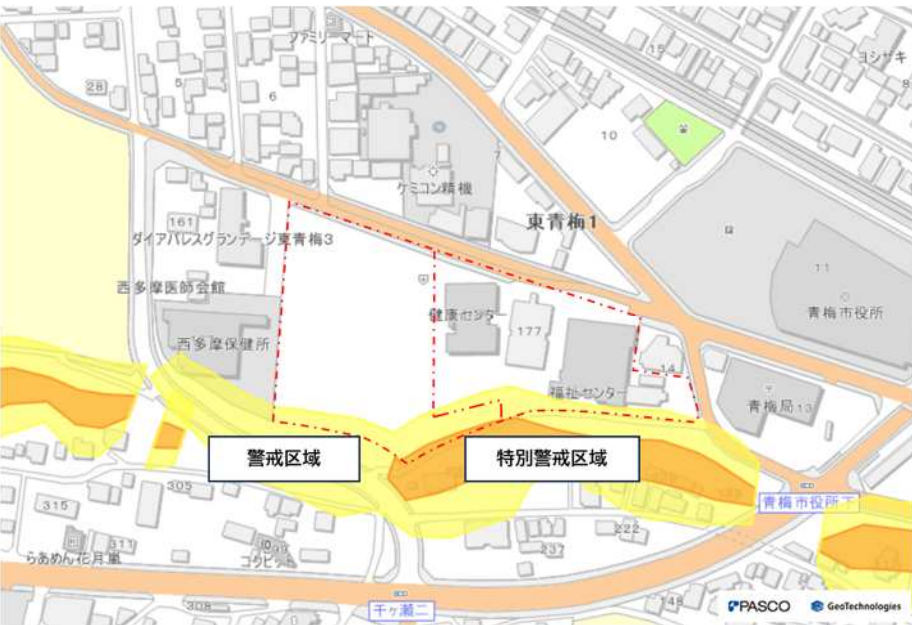
<用途地域図>



出典：おうめ地図情報システム 都市計画情報（一部加筆）

	準工業地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
日影規制	4h/2.5h(測定面4m)	5h/3h(測定面4m)
高度地区	第二種高度地区	第三種高度地区
防火地域	準防火地域	

<土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域>



出典：おうめ地図情報システム 防災（一部加筆）

その他規制
・宅地造成工事規制区域：全域
・崖地制限：南側一部
・一般地区（「青梅市の美しい風景を育む条例（平成16年青梅市条例第22号）」の景観形成地区以外の区域）：全域

工 施設構成

東青梅駅周辺は、市役所をはじめとした公共施設が多数立地しており、「第7次青梅市総合長期計画」では、東青梅駅周辺の活性化に向けた施策として、本事業用地への国等の誘致および文化複合施設の整備を掲げています。また、「青梅市都市計画マスタープラン」では、将来都市構造として青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域をコンパクトなまちづくりの拠点とし、業務・商業、文化、行政、医療・福祉などの機能が集積する都市拠点として位置づけています。さらに、「青梅市中心市街地活性化基本計画」(平成28(2016)年)(計画期間:平成28(2016)年から令和5(2023)年3月まで)においても、商業地や観光施設、官公庁施設が分布する青梅駅周辺および東青梅駅周辺ならびにこれらをつなぐ旧青梅街道沿いを中心市街地の区域として設定し、区域全体の商業活性化や回遊性の向上を目標として掲げていました。

以上のことから、本事業用地においては、国施設の用地を確保するとともに、周辺地域のにぎわいを創出するために文化複合施設の諸機能との親和性・相乗効果が期待できる民間施設を誘致します。

<中心市街地の区域設定>



出典:青梅市中心市街地活性化基本計画(一部加筆)

2 開発条件の整理

(1) 開発許可等にかかる法令・条例等

本事業用地は、全体の面積が2ha(20,000 m²)を超えており、一部に傾斜地(樹林)が含まれます。開発区域の規模や範囲により開発許可の要否が異なることから、関連法令・条例等に留意する必要があります。

<関連する法令等(要約)>

●都市計画法

第29条 開発行為の許可

- ・市街化区域内で500m²以上の開発行為(土地の区画形質の変更)を行う場合は、都道府県知事の許可が必要(施行令 第19条第2項)

第33条 開発許可の基準

- ・道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地が適切に配置されていること(同条第1項第2号)
- ・敷地が9m以上の幅員の道路に接すること(人・車の発生交通量が特に大きい場合は12m以上)(東京都「都市計画法の規定に基づく 開発行為等の手引」)
- ・開発区域の面積が 0.3ha 以上5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域の面積の3%以上の公園、緑地または広場が設けられていること(施行令 第25条第6号)
- ・区域内に災害危険区域等(土砂災害特別警戒区域など)の土地を含まないこと。ただし開発区域およびその周辺の地域の状況により支障がないと認められるときはこの限りでない(同条第1項第8号)
- ・政令で定める規模(1ha、都自然保護条例適用の場合は3,000m²)以上の開発行為にあつては、開発区域およびその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置ができること(同条第1項第9号)(施行令 第23条の3)

●宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)

第2条 定義

- ・宅地造成および特定盛土等には、盛土または切土する土地の面積が500m²を超えるものを含む(施行令 第3条第5項)

第12条 宅地造成等に関する工事の許可

- ・宅地造成等工事規制区域内で宅地造成等に関する工事を行う場合は、都道府県知事の許可が必要(同条第1項)

第15条 許可の特例

- ・都市計画法における開発許可をもって、第12条についても許可を受けたものとみなすことができる(同条第2項)

●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)

第10条 特定開発行為の制限

- ・特別警戒区域が開発区域に含まれる場合、都道府県知事の許可が必要(同条第1項)

●東京における自然の保護と回復に関する条例(自然保護条例)

第47条 開発の許可・第58条 報告及び検査等

- ・開発行為地が1ha 以上、または都知事が必要と認めた場合、開発行為地およびその周辺における自然環境調査ならびに自然環境保全計画書の作成が必要となる場合がある(第47条第1項第1号、第58条第1項、東京都「開発許可の手引き」)

●青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例

第10条 道路の幅員および公園の面積

- ・事業区域面積が3,000m²以上の開発行為については、公園面積を事業区域面積の6%以上とする(同条第2項)

関係法令等まとめ

●東地区

東地区は、土地の高低差が大きく、開発に当たり土地の形質の変更を伴うことから、「都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)」第19条第2項にもとづき、開発許可が必要です。

●西地区

西地区は、造成に当たり、盛土または切土する土地の面積が500㎡を超える場合、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)」第3条第5項にもとづき、開発許可が必要です。

また、自然地を含む開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上の場合、自然環境調査および自然環境保全計画書の作成が必要となる場合があります。

このほか、南側の土砂災害特別警戒区域を開発区域に含む場合は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)」第10条第1項にもとづく特定開発行為となり、許可手続きに時間を要します。

(2) 開発の進め方

本事業用地を一体的に整備する場合は、文化複合施設、国施設および民間施設における各事業の具現化を同時に進めていく必要がありますが、本市の優先事項である文化複合施設の整備に時間を要する可能性があります。

また、東地区では現在も青梅市福祉センターおよび青梅市健康センターが稼働しており、旧青梅市教育センターも残置していることから、当該地区の整備に際しては既存建物の解体ならびに土壤汚染にかかる調査および対策が必要となり、建物の着工までに長期間を要します。一方、西地区では用地取得時に土壤汚染対策が完了していることから早期の活用が可能です。

以上のことから、本計画では本事業用地を施設ごとに分割して整備する方針とし、さらに、文化複合施設の整備に当たっては、西地区に開発区域を設定することで施設の早期完成を目指します。

なお、国施設および民間施設については、東地区に用地を確保しますが、国施設用地の処分方法は未定であり、民間施設用地は、賃貸借あるいは売却を想定しています。

第2章 施設配置

1 整備コンセプト

利活用構想では、施設配置の基本的な考え方として、来訪者にとっての利便性や市役所など既存施設との連携に配慮しつつ、本事業用地内に設ける広場や公共施設、民間施設との相乗効果によるにぎわいの創出を掲げています。

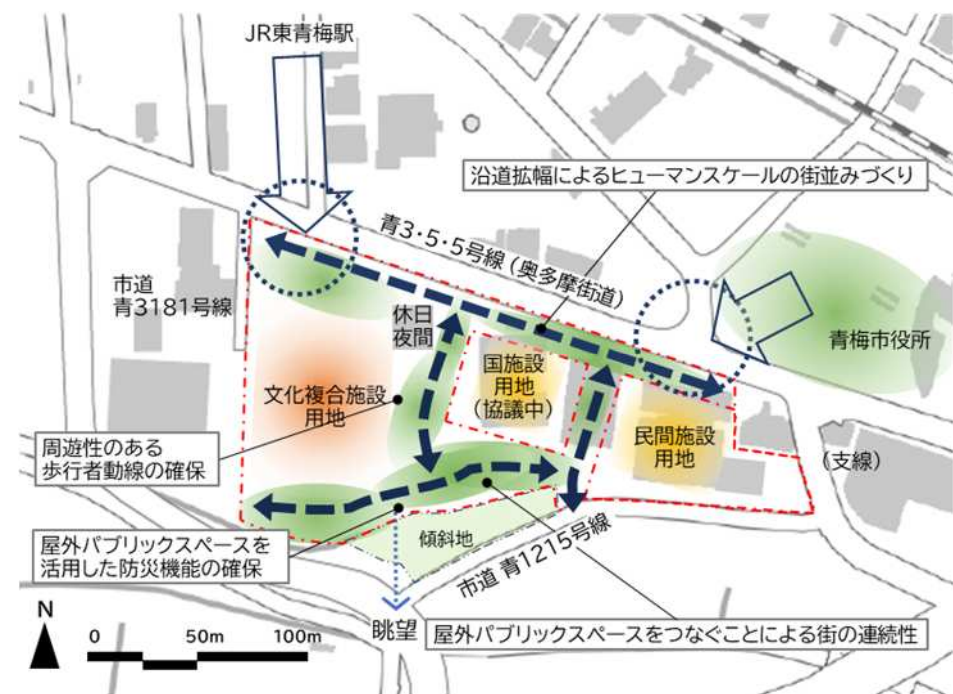
新たな街区の整備に当たっては、東青梅駅や市役所などの周辺環境を踏まえつつ、本事業用地内の各施設と外部空間を一体的に計画するアーバンデザイン¹の考え方が大切です。

ここでは、以下の4点を基本的な考え方として、本事業用地における施設配置等を検討します。

本事業用地におけるアーバンデザインの考え方

- ・ 沿道を広げることでヒューマンスケール²の街並みを作り出します。
- ・ 市役所前広場、本事業用地内の各施設周辺および傾斜地の緑をつなぎ、街区の連続性を生み出します。
- ・ 周遊性のある歩行者動線を構築します。
- ・ 本事業用地内の屋外パブリックスペースで地域防災に寄与する機能を確保します。

<本事業用地におけるアーバンデザインの考え方>



出典: 国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

凡 例

- 外部からの人の流れ
- 駅連絡路・市役所との結節点
- 屋外パブリックスペース
- 屋外歩行者動線
- 眺望

2 施設配置等

(1) 空間デザイン

国施設用地および民間施設用地の北側を歩道として活用することにより、市役所から文化複合施設への連続性を確保します。併せて、青3・5・5号線から本事業用地の南側への歩行者用通路を複数設けることにより、周遊性を生み出します。また、本事業用地の南側は、南方への眺望や緑を楽しむことができる場所であることから、市民が自由にくつろぎ、交流できる多目的屋外スペースを設けます。さらに、屋外パブリックスペースには、地域防災に寄与するかまどベンチ³やマンホールトイレ⁴などの機能を計画します。なお、傾斜地は、土砂災害警戒区域が含まれた樹林であることから、適切な安全対策を施した上で緑地として活用します。

(2) 施設配置

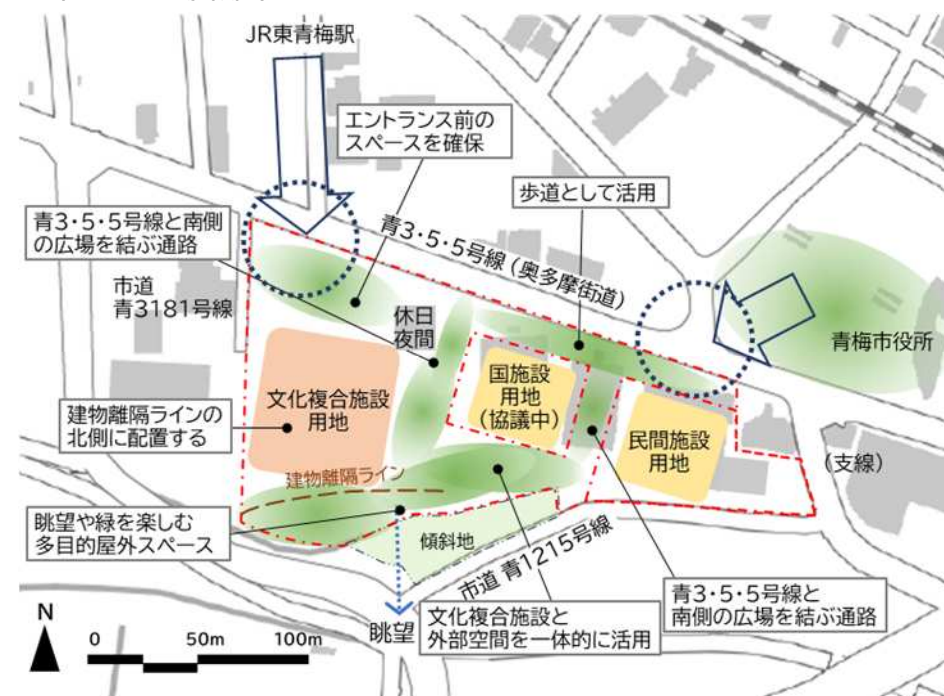
文化複合施設用地、国施設用地および民間施設用地は、いずれも青3・5・5号線を前面道路とし、接道要件を満たすように区画を定めます。なお、事業用地南側が傾斜地となっていることから、「東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)」第6条(かけ条例)に配慮し、各施設を配置します。

(3) 車両動線・駐車場

車両動線および駐車場は、利用者の安全性や利便性を勘案し、可能な限り歩車分離を目指します。各施設用地ともに車両の滞留が生じないように車両出入口から駐車場への動線等を確保します。さらに、文化複合施設用地は、利用者および施設管理者の車両のほか、ホール等への搬入車両の動線を計画します。

また、駐車場は各施設用地内に確保することとし、文化複合施設の駐車場について、詳細は第5章で示します。なお、国施設および民間施設の駐車場台数や配置については、今後、各事業主体と協議します。

<空間デザイン・施設配置>



凡 例

- 外部からの人の流れ
- 駅連絡路・市役所との結節点
- 屋外パブリックスペース
- 眺望

出典: 国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

第3章 文化複合施設に対するニーズの整理

1 市民ワークショップ

(1) 文化複合施設ワークショップ

令和5(2023)年10月30日、「みんなで文化複合施設について考えよう！！」をテーマにワークショップを開催しました。このワークショップには市内在住の38人が参加し、文化複合施設にホール、大型児童センターおよび多目的屋外スペースの3つの機能を複合する強みを生かして、どのような施設にしたいかなどを話し合いました。



	参加者からの主な意見
どのような施設にしたいか	・青梅のランドマークとなるような施設 ・夜具地などで青梅らしさを活かしたづくり ・多様性・多世代交流ができる施設 ・1人でも、誰でも受け入れてくれる場 ・いつでも1日中楽しめる場 ・そこに行けばワクワクする何かがある(人、出会い、イベント) ・ソフトで支えてくれる人と仕組み ・中高生が集まる施設 ・防災機能を持った施設 ・施設と一体の屋外スペース ・オープンスペースを広く ・喫茶、カフェが欲しい
その他、施設整備に当たって	・最寄りの東青梅駅からのまちづくり ・しっかりとコンセプトを作ってから施設をつくる ・積極的な広報

第3章 文化複合施設に対するニーズの整理

(2) 新しい文化複合施設を考える市民ワークショップ

令和6(2024)年4月より、計5回にわたってワークショップを実施しました。このワークショップでは、一般公募のほか、文化芸術団体等の関係者や市内在学の高校生を加えた総勢40人で意見交換を行いました。

日程	テーマ
令和6(2024)年 4月 6日	青梅市のまちじまん・文化じまん
5月11日	新施設でやりたいこと・やってほしいこと
6月 8日	こんな施設・機能があったらいいな
7月 6日	敷地を歩いてみよう＋専門家レクチャー
8月31日	使いやすい施設配置を考えよう(台風により中止)
9月28日	まとめ&市民参画について＋専門家レクチャー

ア 第1回「青梅市のまちじまん・文化じまん」

初回は、アイスブレイクも兼ねて、青梅のまちについてじっくり考えるテーマを設定しました。以下のとおり様々な“じまんポイント”が挙げられましたが、一方で「高校生の居場所が少ない」「情報発信力が低い」などの課題も提起されました。

	まちについて	文化について
じまんポイント	自然が豊か、人があたたかい、 レトロな街並み、 運動できる場所が多い	青梅マラソン、青梅大祭、 豊富な食文化、青梅夜具地、 サークル活動が盛ん
問題点や課題点	高校生の居場所が少ない、 児童館がない、憩いの場が少 ない、カフェが少ない	創造発信型のホールがない、 発表する場所が足りない、 情報発信力が低い

イ 第2回「新施設でやりたいこと・やってほしいこと」

第2回は、文化複合施設のプロデューサーになった気持ちで年間のイベントスケジュールについて考えました。ホールでの文化芸術イベントのほか「マルシェ⁵」や「野外フェス」「夏祭り」など多目的屋外スペースを活用したアイデアも多く挙げられました。

	文化複合施設でやりたいこと・やってほしいこと
施設内	新学期のお悩み相談会、各種ワークショップ、発表会、アート展、 文化祭、学校行事、コンサート、ライブ、体験教室
多目的 屋外スペース	お花見、新緑祭、野外フェス、夏祭り、青梅市納涼花火大会の観覧、 野外映画祭、ライブビューイング、マルシェ、フリーマーケット、 伝統文化体験、天体観測、クリスマスイベント、餅つき大会

ウ 第3回「こんな施設・機能があったらいいな」

第3回は、第2回で挙げられた様々なアイデアをもとに、具体的にどのような部屋やスペース、設備が必要か話し合いました。高校生からは「学習スペース」や「スタジオ」「Wi-Fi 設備」といった若者の居場所となるような機能が多く挙げられました。その他「音響の良いホール」や「キッズルーム」「飲食機能」「交流と憩いの広場」など、あらゆる世代・あらゆる立場の人が日常的に集まるような施設づくりが重視されていました。

	文化複合施設に必要な機能
施設内	音響設備に配慮したホール、スタジオ、会議室、和室、交流スペース、 学習スペース、キッズルーム、情報コーナー、Wi-Fi 設備、飲食機能
多目的 屋外スペース	こどもが遊べる広場、水遊びができる広場、交流と憩いの広場、遊 具、屋外ステージ、防災設備、お年寄り・障がい者に優しいアプローチ

エ 第4回「敷地を歩いてみよう＋専門家レクチャー」

第4回は、実際に本事業用地を歩きながら立地や規模、眺望を確認し、文化複合施設をどのように配置すれば使いやすく人が集まる場所になるか、眺めを生かせるかなどを考えました。

参加者からの意見

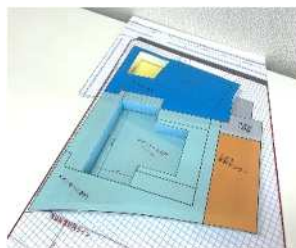
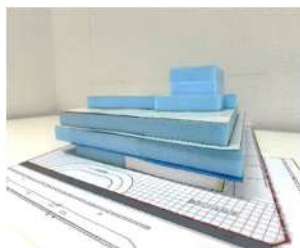
- ・敷地が思っていたよりも駅と近かったので一体的な開発が期待できました。
- ・駅からの人流と東西に走る車の流れをどう整理するかが鍵だと思います。
- ・普段行ったことのない敷地の奥まで行って、青梅全体を見渡せて素敵だなと思いました。

また、昭和音楽大学客員教授の古橋祐氏によるレクチャーでは、アートマネジメント⁶の視点から、劇場と人との関わりについて先進事例をもとに御説明いただきました。



オ 第5回「使いやすい施設配置を考えよう」

第5回は台風により中止となりましたが、仮の図面にもとづいた4パターンのブロック模型を用意し、第6回にて模型に触れながら話し合いました。各パターンの一長一短を確認しながら、率直な感想や追加アイデアを挙げていただきました。



カ 第6回「まとめ＆市民参画について＋専門家レクチャー」

最終回は、株式会社シアターワークショップ代表の伊東正示氏より模型ブロックの解説を行った後、今後の管理運営計画・設計・施工段階や開館後における市民参画および市民協働について話し合いました。特に、管理運営計画・設計・施工段階においては、情報発信にかかる意見が多く挙げられ、整備の早い段階から文化複合施設について市民に知ってもらう・広めることを重視していることがわかりました。また、「現場見学会」や「施設名・キャラクター公募」といった気軽に参加できる取り組みも多く挙げられました。

管理運営計画・設計・施工段階	開館後
PR 活動、SNS を活用した情報発信、ワークショップ、意見交換会、現場見学会、仮囲いアート、施設名称等の公募、開館イベントの企画	市民サポーターの養成、友の会の設立、高校生中心の SNS 発信チーム、イベントの企画、市民文化祭実行委員会、NPO法人の設立(運営のサポート)

文化複合施設に求められる機能・役割

- ・ 地域資源を活かした“青梅らしい”文化拠点
- ・ 市民の文化活動を促進する機能
- ・ こどもや若者の居場所づくり
- ・ 情報発信機能
- ・ 多目的屋外スペースの有効活用



2 文化芸術活動にかかる意見聴取

(1) 掌理団体ヒアリング

ア 実施概要

- ・ 調査対象…掌理団体(青梅市民合唱団、青梅市児童合唱団、青梅市青少年吹奏楽団)
- ・ ヒアリング実施日…令和6(2024)年6月8日

イ 主な意見

日常の活動について	主な意見
主な活動場所	・文化交流センター
活動人数	・40人程度(青梅市民合唱団) ・小学生から高校生まで25人程度(青梅市児童合唱団) ・中学生以上35人程度(青梅市青少年吹奏楽団)
活動における課題	・部屋が不足しているため、パートごとの練習が難しい ・搬入口が狭い ・出演者と来場者の動線の分離が十分ではない ・倉庫の湿度の管理が不十分であるため、楽器の保管が不安

発表について	主な意見
主な発表場所	・文化交流センター ・羽村市生涯学習センターゆとろぎ ・福生市民会館
出演者数	・25人～40人程度(日常の活動人数と同程度) ・最大100人程度
観客数	・最大400人～500人程度
発表における課題	・大規模な発表会を開催できるホールが市内にない

文化複合施設について	主な意見
ホールに求める機能・設備	・羽村市生涯学習センターゆとろぎや福生市民会館のメインホールと同程度の席数および舞台の広さ ・音響反射板 ・迫りの合唱ひな壇 ・広い搬入口および舞台袖 ・調律されたピアノ ・楽器を適切に保管できる場所
ホール以外に求める機能	・広いエントランスやロビー ・舞台と同規模のリハーサル室

掌理団体ヒアリングまとめ

- ・ 発表会の観客数は最大で400人～500人程度です。
- ・ 現在、他市のホールで開催している発表会を市内でも開催できるようなホールが求められています。

(2) 文化団体連盟アンケート・ヒアリング

ア 実施概要

- ・調査対象…青梅市文化団体連盟代表者(20団体)
- ・事前アンケート期間…令和6(2024)年5月7日～令和6(2024)年5月20日
- ・ヒアリング実施日…令和6(2024)年5月26日
- ・回答数…17団体

イ 主な意見

(ア) 舞台芸術系文化団体連盟(合唱、楽器演奏、伝統芸能、奇術)

日常の活動について	主な意見
主な活動場所	・文化交流センター ・市内市民センター ・自治会館
活動における課題	・練習場所が不足している ・各施設の稼働率が高く、予約が取りづらい ・ピアノが常設されている練習室が少ない ・練習室の防音機能が不十分 ・畳の大規模練習場がない

発表会について	主な意見
主な発表場所	・文化交流センター ・羽村市生涯学習センターゆとろぎ ・福生市民会館
出演者数	・5人～350人程度
観客数	・50人～400人程度
発表会における課題	・市内に連盟合同での発表に適したホールがない ・市外施設は地元優先のため予約が取りづらい ・出演者が100人規模の場合、舞台の広さが不十分

文化複合施設について	主な意見
発表会の際に想定される出演者数	・5人～300人程度
ホールに求める席数	・おおむね100席～300席程度 ・1,000席も必要ではなく、音響が良ければ小ホールでもよい
ホールに求める機能・設備	・音響設備、音響反射板、照明設備、映像設備 ・グランドピアノ ・舞台の奥まで視認性のよい客席 ・群舞の足元が見える段床型の客席 ・車いす席や親子席の設置 ・リハーサル室 ・楽屋、控室 ・出演者と観客の動線を分離
ホール以外に求める機能	・ユニバーサルデザインの導入 ・収益を得られるような店舗の整備
施設に求める運営体制	・舞台技術スタッフの常駐 ・文化施設や劇場計画にかかる専門人材の参画
施設に求めるコンセプトや位置づけ	・貸館としてだけでなく、若手育成事業なども展開 ・一流の演奏家から選ばれるホール

(イ) 展示・生活系文化団体連盟(美術、短歌、囲碁、将棋、書道など)

日常の活動について	主な意見
主な活動場所	・文化交流センター ・市内市民センター
活動における課題	・美術の創作活動ができる場所が限られている

展示会・大会等について	主な意見
主な開催場所	・文化交流センター ・中央図書館 ・市内民間施設
出展者数・出場者数	・10人～200人程度
延べ来場者数	・150人～800人程度
展示会・大会等における課題	・施設予約の開始が遅く、年間の予定を立てづらい ・市内において展示に適した施設が少ない ・文化交流センターは展示パネルが仮設であるため、設営・準備に時間がかかる

文化複合施設について	主な意見
展示会・大会等の際に想定される出展者数・出場者数	・17人～200人程度
施設に求める機能・設備	・1週間程度展示できるスペース ・展示に特化した平土間型のスペース ・展示に必要な設備の完備 ・控室 ・倉庫や収納スペース
施設に求める諸室の規模	・300人規模の大会ができるスペース ・50人以上の作品を展示できるスペース
施設に求めるコンセプトや位置づけ	・誰でも気軽に入れる、遊べる、集まれる場所 ・不登校児や障がいのあることもちのちのためにも 絵画などの取り組みができるとよい

文化団体連盟アンケート・ヒアリングまとめ

●舞台芸術系文化団体連盟

- ・発表会の観客数は最大で400人程度です。
- ・舞台芸術の公演・発表に適した音響の良いホールが求められています。

●展示・生活系文化団体連盟

- ・展示会や大会での出展者・出場者数は最大で200人程度です。
- ・展示に適した平土間スペースが求められています。

第3章 文化複合施設に対するニーズの整理

(3) 文化団体連盟加盟団体・生涯学習サークルアンケート

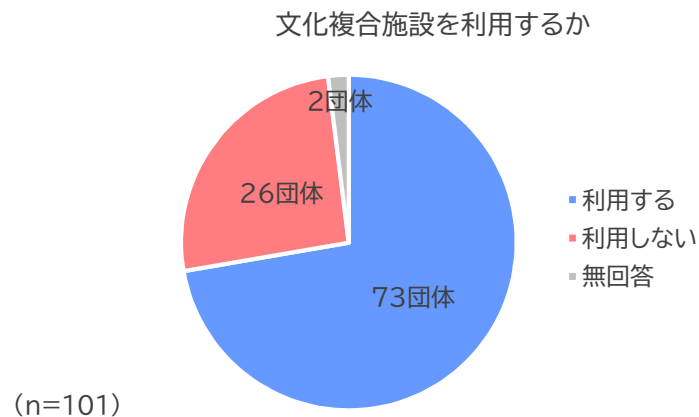
ア 実施概要

- ・ 調査対象…青梅市文化団体連盟加盟団体(113団体)
生涯学習サークル登録団体(108団体)
※双方に重複して加盟・登録している団体あり
- ・ 調査期間…令和6(2024)年6月26日～令和6(2024)年7月19日
- ・ 回答数…107団体(うち、有効回答101団体／無効回答6団体)
※青梅市文化団体連盟名義での回答および全て未記入の回答は無効とし、同一団体から複数の回答があった場合は、代表者記入の回答のみ有効とした。

イ 集計結果

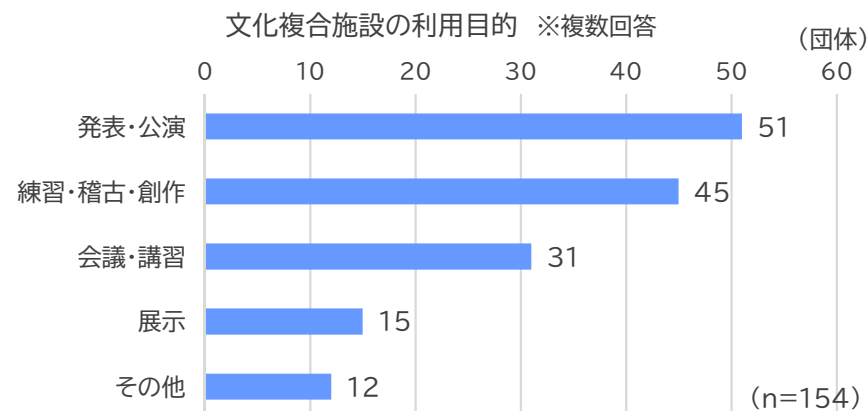
(ア) 文化複合施設の利用の可能性

文化複合施設について、約7割の73団体が「利用する」と回答しました。



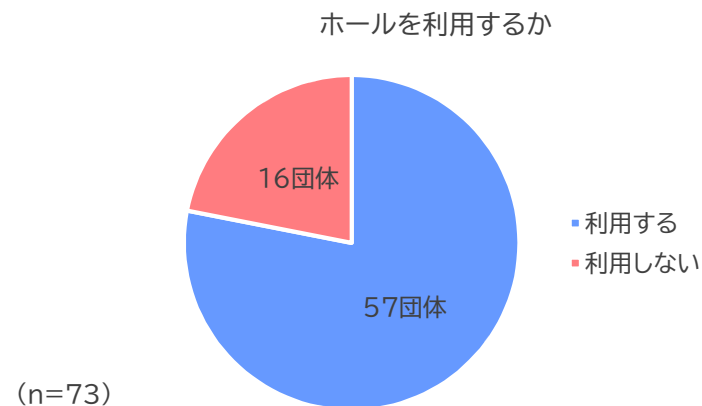
(イ) 文化複合施設の利用目的

文化複合施設の利用目的は、「発表・公演」および「練習・稽古・創作」が上位となっています。



(ウ) 文化複合施設のホール利用の可能性

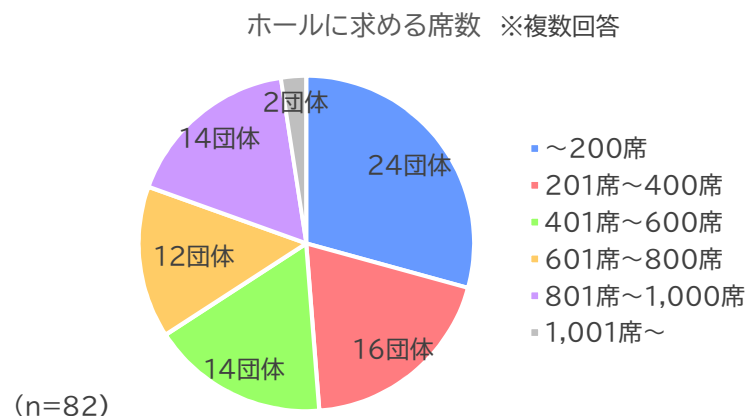
文化複合施設を利用すると回答した73団体のうち、約8割の57団体はホールを利用する見込みがあることが分かりました。



第3章 文化複合施設に対するニーズの整理

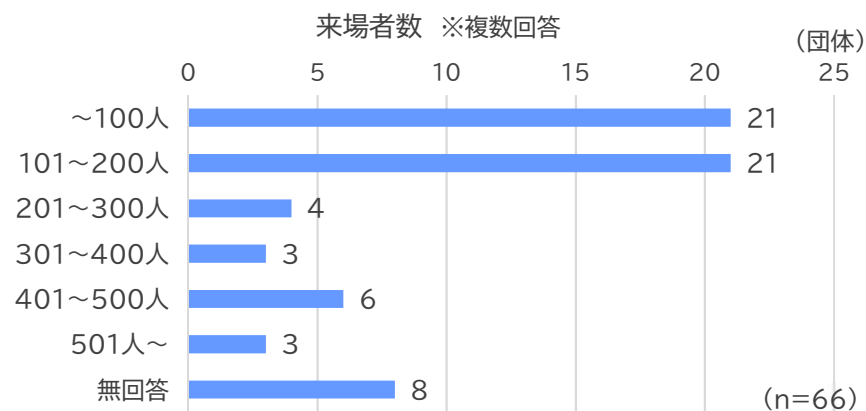
(I) 文化複合施設のホールに求める席数

文化複合施設のホールに求める席数については、「～200席」が最も多く、次いで「201席～400席」となっています。



(o) これまでの発表会・展示会等の来場者数

文化複合施設のホールを利用すると回答した57団体について、これまでの発表会・展示会における来場者数は、「～100人」および「101人～200人」が最多となっています。



※文化複合施設のホールを利用すると回答した57団体の回答のみ

文化団体連盟加盟団体・生涯学習サークルアンケートまとめ

- ・ 約7割が文化複合施設を「利用する」と回答し、そのうち約8割はホールを利用する見込みがあることが明らかとなりました。
- ・ 文化複合施設の主な利用目的は「発表・公演」および「練習・稽古・創作」です。
- ・ 文化複合施設のホールに求める席数については、200席以下が最も多く、600席前後の中規模ホールを求める回答も一定数みられました。
- ・ 文化複合施設のホールを利用すると回答した団体の過去の発表会や展示会等における来場者数は、おおむね200人以下です。

3 市内学校からの意見聴取

(1)「文化複合施設における児童、生徒の将来的な利活用」アンケート

ア 実施概要

- ・ 調査対象…市内小中学校28校
- ・ 調査期間…令和5(2023)年9月11日～令和5(2023)年9月29日
- ・ 回答数…13校

イ 主な意見(自由記述から要約)

項目	主な意見
ホールの利用目的	・音楽鑑賞教室 ・連合音楽会 ・吹奏楽部の定期演奏会
ホールに求める規模・形式	・福生市民会館(約1,000席)と同規模 ・秋川キララホール(約700席)と同規模 ・音楽会や発表会を開催できる800席～1,000席程度の規模 ・大規模ホール(1,000席程度)と中規模ホール(400席～500席程度)の併設
大型児童センターに求める機能	・こども支援の総合施設、子育てに関する相談機関を集中させる ・こどもの居場所づくり ・自習スペース、こども図書館、遊具 ・飲食スペース
その他の機能	・多目的室、練習室、展示室、プラネタリウム ・互いに交流・会話ができるロビー ・大型バスも停車可能な車寄せ

「文化複合施設における児童、生徒の将来的な利活用」アンケートまとめ

- ・ ホールについて、音楽鑑賞教室や連合音楽会での利用を想定し、現在の開催場所と同程度の規模を求める意見が多く挙げられました。
- ・ 規模の異なるホールの併設を求める声もみられました。
- ・ 放課後に児童や生徒が利用できる自習スペースや練習室も必要とされています。

(2) 市内小・中学校音楽教諭ヒアリング

ア 実施概要

- ・ 調査対象…市内小中学校の音楽教諭
- ・ 調査期間…令和5(2023)年12月19日、令和6(2024)年1月9日

イ 主な意見

(ア) 小学校

	主な意見
ホールに求める規模・形式	・学校行事での利用を想定した場合、1,000席程度必要 ・少なくとも羽村市生涯学習センターゆとろぎ(約800席)と同規模のホールが必要
ホールに求める機能・設備	・オーケストラが乗れる大きさの舞台 ・生音が響くホール
その他の機能	・鏡張りでピアノ完備のリハーサル室(練習室)

(イ) 中学校

	主な意見
ホールに求める規模・形式	・生徒数が多い学校の場合、保護者の鑑賞も想定すると1,000席程度必要 ・小規模校の場合は、小規模ホールの方が需要がある ・複層階の場合、保護者席や学校ごとの席配置が可能となる
ホールに求める機能・設備	・音響性能の良いホール ・クラシック、演劇、邦楽などにも対応したホール ・使い勝手の良い舞台裏・控室
その他の機能	・屋外公演が行えるづくり ・生徒の動線を考慮したづくり

市内小・中学校音楽教諭ヒアリングまとめ

- ・ ホールの規模について、学校行事の際は1,000席程度必要という意見がある一方、生徒数が少ない学校の場合、小規模ホールの方が需要が高いという意見も挙げられました。
- ・ リハーサル室(練習室)の設置や使い勝手の良い動線計画などの意見も共通して挙げられました。

(3) 市内高等学校部活動アンケート

ア 実施概要

- ・ 調査対象…青梅市内に所在する高等学校の文化部
- ・ 調査期間…令和6(2024)年7月5日～令和6(2024)年9月1日
- ・ 回答数…9部活

イ 集計結果

ジャンル	部活名(部活数)
舞台芸術系	吹奏楽部(2)、ダンス部(2)、演劇部(1)、軽音楽部(1)、和太鼓部(1)
美術・生活系	アニメーション部(1)、日本文化部(1)

(ア) 部活動での学校外施設の利用について

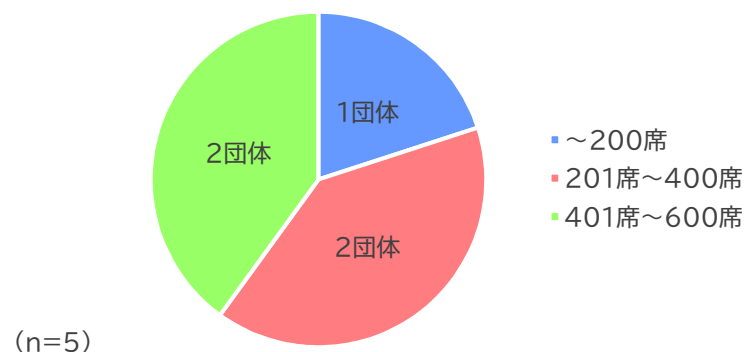
回答のあった9部活のうち、学校外の施設を利用しているのは5部活でした。練習やリハーサルでは、羽村市生涯学習センターゆとろぎを利用し、発表会や展示会等の開催に当たっては、青梅市文化交流センターや羽村市生涯学習センターゆとろぎ、昭島公民館、武蔵村山市民会館などを利用していることが分かりました。また、発表会や展示会等の来場者数は、ダンス部の300人が最大となっています。

(イ) 文化複合施設の利用の可能性およびホールに求める席数

文化複合施設の利用の可能性について、演劇部、ダンス部、吹奏楽部および和太鼓部の舞台芸術系の部活が「利用する」と回答しました。

なお、いずれの部活も600席以下のホールを求めており、それ以上の規模のホールに対するニーズは見られませんでした。

文化複合施設のホールに求める席数 ※複数回答



市内高等学校部活動アンケートまとめ

- ・ 発表会や展示会等の来場者数は最大で300人程度です。
- ・ 舞台芸術系の部活は文化複合施設を利用すると回答しています。
- ・ 600席以下の中規模ホールが求められています。

第4章 文化複合施設の機能

文化複合施設の機能は、利活用構想では公共施設の集約や市民ニーズを踏まえた施設整備を目的に、ホール、会議室、乳幼児健診室、子育て支援施設、多目的屋外スペースなどを導入イメージとして示していました。

しかし、近年の加速度的な出生数の減少や子育て世代の移住・定住を促進する対策として「子育てしやすいまちづくり」に向けた環境整備への迅速な対応が大きな課題となってきました。

こうしたことから、文化複合施設として一体的整備を検討していたことも関連機能は、早期整備による課題解決を図る必要性が生じました。

上記の状況を踏まえ、文化複合施設におけることも関連機能の一体的整備を見直し、本事業用地には文化芸術活動の拠点として、ホール、練習室および多目的屋外スペースなどを整備します。

また、一体的整備を検討していたこども家庭センターは、子育て世代のニーズに対応した相談支援や乳幼児健診を行う施設として、大型児童センターは、こども・若者の居場所として、既存施設の活用等を視野に本事業とは別に整備を進めます。

なお、文化複合施設に関するワークショップやヒアリング等での意見については、各施設の整備に引き継ぎ活用していきます。

<利活用構想で想定していた整備機能の検討結果>

検討機能	検討結果
ホール	本事業用地に整備する。
会議室・集会室・和室	本事業用地に整備する。
多目的屋外スペース	本事業用地に整備する。
休日・夜間診療所※ ¹	既存施設を活用する。
子育て世代包括支援センター	こども家庭センター機能として本計画とは別に整備する。
乳幼児健診室	こども家庭センター機能として本計画とは別に整備する。
子育て支援施設	こども家庭センターまたは大型児童センターの機能として本計画とは別に整備する。
社会福祉協議会	地域支援センター※ ² へ移転する。
青梅ボランティア 市民活動センター	地域支援センターへ移転する。
体育館	新たな整備は行わない。

※1 新型コロナウイルス感染症対策として、健康センター内から市役所仮設駐車場内に移転。

※2 東青梅5丁目に整備する福祉関連機関を集約した施設。

第5章 文化ホール施設の構成

1 文化ホール施設のコンセプト

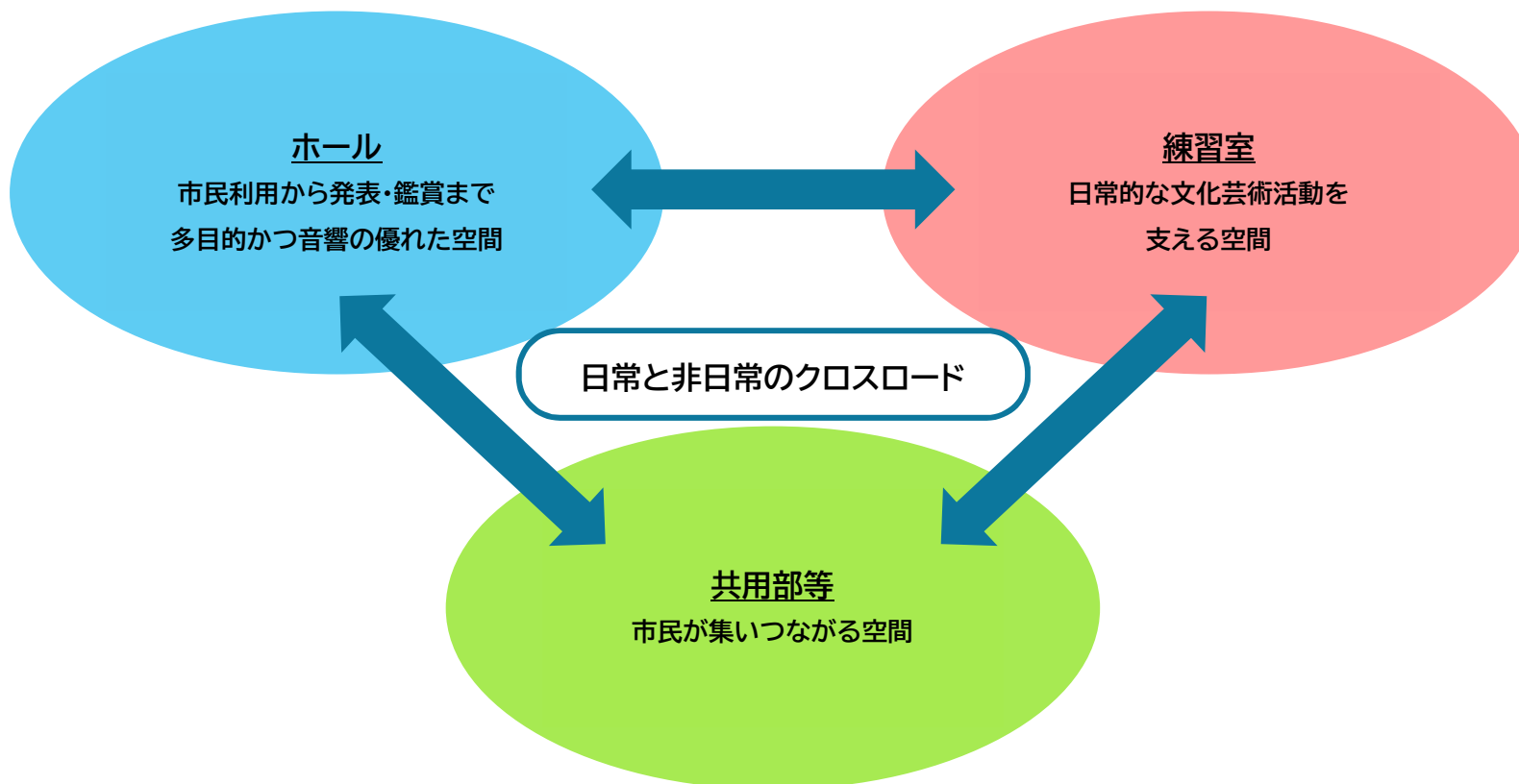
利活用構想の整備基本方針や導入機能のテーマをもとに、第3章の調査結果等を踏まえ、文化ホール施設のコンセプトを以下のとおり定めます。

文化ホール施設は、青梅の文化の拠点となるだけでなく、市民が日頃から利用し、親しまれるものである必要があります。

練習室や共用部等は日々の生活で利用できる日常の空間を、

ホールは、鑑賞事業や発表の場として普段とは異なる体験ができる非日常の空間を提供します。

日常と非日常が交差し、こどもから高齢者まであらゆる世代が集まる「市民の広場」を目指します。



(1) ホール・練習室

「劇場、音楽堂等の活性化に関する法律(平成24年法律第49号)」(劇場法)では、年齢や性別、自身を取り巻く社会的状況に関わらず、全ての人々が心豊かな生活を実現するための場として、劇場、音楽堂が大きな役割を担っているとされています。

また、「文化芸術振興基本法の一部を改正する法律(平成29年法律第73号)」(文化芸術基本法)では、人々の創造性を育み、その表現力を高めるとともに、人々の心のつながりや相互に理解し尊重し合う土壌を提供し、多様性を受け入れることができる心豊かな社会を形成するものが文化芸術であるとされています。さらに、文化芸術に関する施策の推進に当たっては、乳幼児や児童、生徒等に対する文化芸術教育の重要性や、観光・まちづくり、福祉、教育等、各関連分野との有機的な連携の必要性が挙げられています。

文化ホール施設は、市が新たに整備する文化施設として、こどもから高齢者まであらゆる世代の人たちがこれまで触れることのなかった活動に触れるきっかけをつくるとともに、つながり、理解し合い、心豊かな社会を形成する、文化振興の拠点を目指します。さらに、地域の文化芸術、伝統や産業を組み合わせる新たな文化の創出にもつなげ、市の未来づくりに貢献します。

ホール・練習室は、文化ホール施設に対するニーズを踏まえ、市民利用から鑑賞事業まで多目的かつ音響の優れたメインホール、小規模な公演会・発表会に対応したサブホール、市民の日常的な文化芸術活動を支える練習室等を設けます。



主な機能：ホール／練習室(リハーサル室・スタジオ・和室等)

(2) 共用部等

共用部では、こどもから高齢者まであらゆるジャンルで活動する多様な世代の市民が集い、つながるきっかけをつくります。

エントランスでは、訪れた人々がそこで自然に出会い、交流を始めることができるつくりとし、来訪者同士の偶発的なコミュニケーションが生まれる空間とします。また、飲食スペースは、誰もがいつでも気軽に訪れ、リラックスできる場所とするとともに、単に食事ができるだけでなく、会話やアイデアの交換が生まれる場とします。さらに、フリースペースと多目的屋外スペースは一体的に利用できるつくりとし、イベントやワークショップなどの多様な活動が行えるスペースとします。



主な機能：フリースペース（エントランス、共用スペース、飲食スペース）／多目的屋外スペース

2 ホールの規模・形式の検討

(1) これまでの検討経緯

ホールの規模および形式について、「青梅市公共施設等総合管理計画」(平成29(2017)年)では1,000席程度の大ホールを想定しており、利活用構想では、多目的に利用でき、近隣ホールとの差別化が図れる800席～1,000席程度の平土間型ホールを中心に検討をすすめることとしていました。また、懇談会では、500席～700席程度の固定席またはロールバック等の機構を備えた平土間型のメインホールおよび200席～300席程度の平土間型のサブホールが求められていました。

本章では、これまでの検討結果および第3章を踏まえ、ホールの規模および形式の方向性を定めます。

利活用構想

- ・ 固定的な利用でなく、ニーズの変化等に臨機応変に対応できる施設。
- ・ 平土間式のホールは多様な市民ニーズへの対応、稼働率向上が期待される。

懇談会

●メインホール

- ・ 収益目的の興行等の利用ではなく、市民や文化団体、学校等の利用を主目的とする。
- ・ 市内小・中学校の音楽鑑賞教室は2部制で実施していること、また、市内の出生者数減少を踏まえると500席～700席規模が望ましい。
- ・ 専門的な文化団体の利用にも対応可能な音響、照明および舞台機構が必要。
- ・ 安定した座席でゆったりと鑑賞等ができることが重要。

●サブホール

- ・ 福祉センターの会議室やバンケット機能のほか、多様な市民利用を目指し、200人～300人程度収容可能な平土間ホールの併設が提案されている。
- ・ 青梅市文化交流センターの多目的ホールとの棲み分けが重要。

(2) 多摩地域の主要文化施設の状況

懇談会では、メインホールの規模として500席～700席程度が望ましいとされていました。多摩地域において500席以上のメインホールを有する公立文化施設は以下のとおりであり、約半数が1,000席以上の大規模ホールです。

<500 席以上のメインホールを持つ多摩地域の公立文化施設>



※客席の構造をもとにした分類。

固定席:客席が段床型に常設された形式

移動観覧席:客席を段床型に展開・収納できる形式

簡易席:段床型の設備を持たず、スタッキングチェア等の簡易席を手作業で配置する形式

No.	施設名	開館年	メインホール		サブホール	
			席数	形式※	席数	形式※
①	羽村市生涯学習センターゆとろぎ	平成 18(2006)年	854	固定席	252	移動観覧席
②	秋川キララホール	平成元(1989)年	702	固定席	-	-
③	瑞穂ビューパーク・スカイホール	平成 2(1990)年	1,008	固定席	300	移動観覧席
④	福生市民会館	昭和 52(1977)年	1,062	固定席	260	固定席
⑤	昭島市民会館	昭和 57(1982)年	1,139	固定席	-	-
⑥	立川市市民会館	昭和 49(1974)年	1,201	固定席	246	固定席
⑦	八王子市民会館	平成 23(2011)年	2,021	固定席	-	-
⑧	武蔵村山市民会館	昭和 58(1983)年	1,032	固定席	258	固定席
⑨	東大和市民会館	平成13(2001)年	714	固定席	300	移動観覧席
⑩	小金井市民交流センター	平成 24(2012)年	578	固定席	150	簡易席
⑪	小平市民文化会館	平成 5(1993)年	1,229	固定席	555 150	固定席 簡易席
⑫	日野市民会館	昭和 60(1985)年	1,104	固定席	208	簡易席
⑬	八王子市芸術文化会館	平成 6(1994)年	802	固定席	288	固定席
⑭	三鷹市芸術文化センター	平成 7(1995)年	625	固定席	250	移動観覧席
⑮	三鷹市公会堂	昭和 40(1965)年	719	固定席	-	-
⑯	武蔵野市立武蔵野市民文化会館	昭和 59(1984)年	1,256	固定席	429	固定席
⑰	府中市市民会館	平成 19(2007)年	700	簡易席	-	-
⑱	府中の森芸術劇場	平成 3(1991)年	2,027	固定席	522 520	固定席 固定席
⑲	調布市文化会館たづくり	平成 7(1995)年	506	固定席	270 220 104	簡易席 簡易席 固定席
⑳	調布市グリーンホール	昭和 52(1977)年	1,301	固定席	300	簡易席
㉑	多摩市立複合文化施設	昭和 62(1987)年	1,154	固定席	269	固定席
㉒	狛江市民ホール	平成 7(1995)年	728	固定席	-	-
㉓	清瀬けやきホール	平成 22(2010)年	508	固定席	-	-
㉔	西東京市保谷こもれびホール	平成 10(1998)年	662	固定席	250	移動観覧席
㉕	八王子市南大沢文化会館	平成 8(1996)年	500	固定席	270	簡易席
㉖	町田市民ホール	昭和 53(1978)年	862	固定席	-	-

出典:「2023(令和5)年度全国公立文化施設協会施設名簿」より作成(一部加筆)

(3) ホールの規模

ア メインホール

ホールの規模に対するニーズとして、従前は、市内小・中学校の音楽鑑賞教室を開催するに当たり1学年1,000人程度といった理由から、約1,000席が一つの基準となっていました。しかしながら、今後の人口減少社会における児童数・生徒数の減少および音楽鑑賞教室を2部制で実施している現状を考えると、600席程度あれば、学校行事での利用は可能と考えます。

また、第3章のヒアリングおよびアンケート調査では、発表会等における来場者数が少人数から大人数まで様々であり、イベントに合わせたホールの規模の可変性といった視点も重要となってきます。

以上のことから、メインホールは1,000席以上の大規模ホールではなく、600席程度の中規模ホールとし、さらに、客席を複層化することで1階席のみの分割利用を可能にする等、用途やイベントの規模に応じた利用が可能なホールとします。

イ サブホール

第3章のヒアリングおよびアンケート調査では、来場者が300人以下での発表会等の開催が大半であり、小規模ホールへのニーズが高いことがわかります。

以上のことから、サブホールは小規模な公演・発表会に対応できる300席程度としますが、青梅市文化交流センターの多目的ホール(定員271名)とホールの形式や音響性能等について差別化を図ります。

青梅市の人口推移について

「青梅市人口ビジョン」(令和5(2023)年改訂)では、子育て世代をターゲットとした定住促進等、様々な対策を行った場合の将来展望として、文化複合施設の竣工予定である令和14(2032)年の人口を120,743人、さらに、令和42(2060)年には、89,600人と推計しています。

また、青梅市立学校施設のあり方を検討する上で本市が作成した児童数・生徒数の推計では、文化複合施設の開館予定である令和15(2033)年度に中学校1年生～3年生となるこどもは1学年当たり679人～757人程度、小学校1年生～6年生となるこどもは1学年当たり566人～676人程度としています。

(4) ホールの形式

ホールの形式について、利活用構想では平土間型、懇談会では固定椅子式のひな壇型(固定席・段床型)およびロールバック等の機構をもった平土間型(移動観覧席・平土間型)が検討されてきました。従前は、固定席・段床型の方が舞台の見え方や座り心地等、鑑賞条件が優れているとされていましたが、近年では、移動観覧席等の機構を有した平土間型も移動観覧席の性能が向上していることから、高性能な機構を採用することで固定席・段床型と同等のホールを整備することができます。

メインホールおよびサブホールの形式について、以下のパターンに分けてメリット・デメリットを比較しました。

パターン	メインホール 移動観覧席・平土間型		メインホール 移動観覧席・平土間型		メインホール 固定席・段床型	
	サブホール 固定席・段床型		サブホール 移動観覧席・平土間型		サブホール 移動観覧席・平土間型	
近隣自治体のホールとの比較	◎	500席以上の移動観覧席のホールは近隣には例がなく、新たな需要が期待できる。	◎	500席以上の移動観覧席のホールは近隣には例がなく、新たな需要が期待できる。	△	近隣の市民ホール等と類似しており、独自性に欠ける。
メインホールの形式による比較	◎	客席部分も含めより広いスペースを確保できることから、大規模かつ多種多様なイベントに対応できる。	◎	客席部分も含めより広いスペースを確保できることから、大規模かつ多種多様なイベントに対応できる。	△	客席部分のレイアウト変更ができないため、イベントの規模や利用用途に限界がある。
サブホールと文化交流センター多目的ホール※との比較	○	客席数は近似するが、客席の形式が異なることから、より安定した座席でゆったりと鑑賞できる。	○	客席数は近似するが、客席の形式が異なることから、より安定した座席でゆったりと鑑賞できる。	○	客席数は近似するが、客席の形式が異なることから、より安定した座席でゆったりと鑑賞できる。
整備費用・保守管理費用	○	中程度	△	最も高価	◎	最も安価
評価	◎		○		△	

※文化交流センターの多目的ホールは移動観覧席を有しておらず、スタッピングチェアを手作業で並べる必要がある

移動観覧席・平土間型のホールは客席等のレイアウトを変更できることから、舞台での公演や講演会、式典のみならず、フラットなスペースを活用した各種展示やパーティー等、多様なイベントで利用することが可能です。

また、多摩地域の公立文化施設において、500席以上かつ移動観覧席・平土間型がないため、新たな需要も期待できます。

第5章 文化ホール施設の構成

文化ホール施設へのニーズとしては、新しい文化複合施設を考える市民ワークショップにおいて、こどもの職業体験や大人のディスコ、スポーツ観戦、各種フェス、ファッションショー等、多種多様なイベントを開催したいという意見がありました。

さらに、文化ホール施設開館後は、青梅市芸術文化祭や産業観光まつり、お〜ちゃんフェスタ等、既存イベントの開催も想定されます。

以上のことから、文化ホール施設においては、メインホールを移動観覧席・平土間型とすることで近隣自治体のホール機能との差別化を図るとともに、1階に配置することで屋外との一体利用を計画します。

また、サブホールについては、固定席・段床型とすることで、青梅市文化交流センターとは異なる発表・鑑賞空間を提供します。

(5) まとめ

これまでの検討結果から、ホールの規模および形式を以下のとおり示します。

いずれのホールも良質な音響性能を確保すること、および、安定した座席でゆったりと鑑賞等が行えるつくりとします。

なお、懇談会で求められていた飲食を伴うコンベンション機能は、メインホールや練習室、共用部等を活用する方針とします。

ホール規模・形式

- ・メインホールの形式は600席程度の移動観覧席・平土間型とし、1階に配置します。
- ・サブホールの形式は300席程度の固定席・段床型とします。
- ・コンベンション機能はメインホールや練習室、共用部等を活用します。

<移動観覧席を備えたホールの事例>



柳川市民文化会館 水都やながわ



<平土間ホールのイベント・屋外との一体活用の事例>



由利本荘市文化交流館 カダーレ



茅野市民館

3 各機能の検討

(1) メインホール

メインホールは、移動観覧席・平土間型とし、市民の発表から鑑賞型事業まで幅広く対応可能な音響・照明・舞台機構等を設置します。

また、生音⁷の演奏を想定した音響性能を確保するため、ホールの天井は舞台から客席に滑らかにつながる形状とし、天井の高さは舞台上で14～16mとします。

ア 客席関係

- ・ 席数は600席程度とし、客席を複層化する等、イベントの規模に合わせて少人数でも利用しやすいように工夫します。
- ・ 客席は、ホールを段床型としてだけでなく平土間型としても利用できるように移動観覧席を採用します。なお、移動観覧席の機構は、歩行音や揺れ、座席の質感に配慮したものとしします。
- ・ 客席の幅や前後間隔の寸法はゆとりを持たせ、また、舞台までの視距離や見やすさに配慮した配置とします。
- ・ メインホールからの発生音や外部からの受音のそれぞれに対して、適切な遮音性を確保します。
- ・ 客席空間は適切な静粛性を有するものとしします。
- ・ 演奏会や講演会など、演目によって適切な残響時間を選択できるように、幕等を用いた残響可変装置を設置します。
- ・ 和太鼓など特に音と振動が大きい演目については、完全に遮音することが困難であることから、ほかの機能と利用時間の調整を行うなど、運用面に対応します。
- ・ 車椅子席を設けます。また、客席から舞台へ段差なく移動できる動線を確保します。
- ・ 客席後方に親子での鑑賞や公演の撮影、同時通訳などに利用できる多目的室を設けます。
- ・ こどもや高齢者、障がい者を含む様々な利用者に配慮した動線とします。

- ・ 難聴者支援設備⁸を設置します。
- ・ 客席後方に持込機材（音響調整卓、調光操作卓等）が設置できるスペースを設けます。
- ・ 前方の客席を移動することで、囲み型や対面型のセンターステージとしても利用できる計画とします。

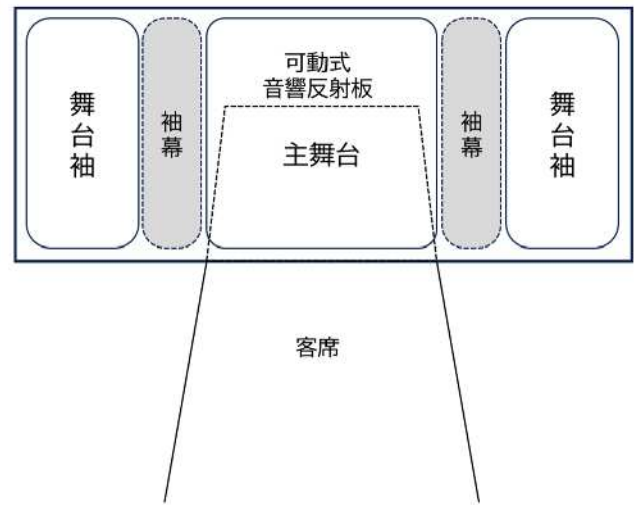
イ ホワイエ関係

- ・ 来場者の滞留スペースを確保します。
- ・ ホワイエ⁹と客席との往来がしやすい場所にトイレおよび多機能トイレを設け、その待機スペースについても配慮します。
- ・ 来場者が利用できるロッカースペースを設けます。
- ・ 主催者が利用できる控室を設けます。
- ・ 来場者誘導に使用する機材等を収納するホワイエ備品庫を設けます。

ウ 舞台および舞台裏

- ・ 舞台間口・高さを変更できる可動プロセニウム¹⁰形式を採用します。
- ・ 様々な演目に対応できる広さの主舞台を設け、主舞台の両側には舞台袖を設けます。
- ・ 舞台袖は、搬出入のしやすさや上手・下手¹¹間の動線を考慮するとともに、出演者の待機スペースや設備スペースを確保します。
- ・ 舞台袖を隠したり、主舞台の幅を調整したりするための袖幕を設置します。
- ・ 可動式音響反射板を設置します。
- ・ 舞台周辺に舞台備品庫および照明・音響器具庫を設置します。
- ・ ピアノ庫は、温度・湿度を適切に管理できるものとし、舞台への動線を考慮した配置とします。
- ・ 搬入ヤードは、11tトラックが駐車できるスペースを確保するとともに、ウイングを開くことができる天井高を備え、雨天時においてもホールへのスムーズな搬出入が可能な計画とします。

<ホール舞台まわり模式図>



エ 技術諸室

- ・ 音響調整室、調光操作室および映写室を設けます。
- ・ フロントサイドスポットライト¹²、シーリングスポットライト¹³およびフォロースポットライト¹⁴の投光スペースを設けます。

オ 楽屋関係

- ・ 小楽屋、中楽屋および大楽屋を設け、各部屋に化粧前¹⁵や更衣スペース、洗面等を設置します。
- ・ 楽屋と舞台の間に楽屋ロビーを配置します。
- ・ 楽屋エリア専用のトイレ、シャワー室および給湯室を設けます。
- ・ 衣裳用の洗濯機および乾燥機を設置できる洗濯室を設けます。
- ・ 楽屋専用の出入口および事務室を設けます。
- ・ 楽屋エリアに上演団体のためのスタッフ控室を配置します。
- ・ 楽屋備品庫を設けます。
- ・ ホールの利用がない時は、楽屋を会議室として利用できる計画とします。

メインホールの諸室と規模	
客席関係	客席、多目的室
ホワイエ関係	ホワイエ、トイレ、ロッカー、主催者控室、ホワイエ備品庫
舞台および舞台裏	舞台、舞台備品庫、照明・音響器具庫、ピアノ庫、搬入ヤード
技術諸室	音響調整室、調光操作室、映写室
楽屋関係	小楽屋、中楽屋、大楽屋、楽屋ロビー、トイレ、シャワー室、給湯室、洗濯室、スタッフ控室、楽屋事務室、楽屋備品庫
面積計	2,680㎡

(2) サブホール

サブホールは、固定席・段床型とし、メインホールよりも身近な、市民の文化芸術活動の実践の場としての機能を備えます。

ア 客席関係

- ・ 300席程度の固定席・段床型の客席を設けます。
- ・ 客席の幅や前後間隔の寸法はゆとりを持たせ、また、舞台までの視距離や見やすさに配慮した配置とします。
- ・ サブホールからの発生音や外部からの受音のそれぞれに対して、適切な遮音性を確保します。
- ・ 客席空間は適切な静粛性を有するものとします。
- ・ 演奏会や講演会など、演目によって適切な残響時間を選択できるように、幕等を用いた残響可変装置の設置を検討します。
- ・ 和太鼓など、特に音と振動が大きい演目については、完全に遮音することが困難であることから、ほかの機能と利用時間の調整を行うなど、運用面で対応します。
- ・ 車椅子席を設けます。また、客席から舞台へ段差なく移動できる動線を確保します。
- ・ こどもや高齢者、障がい者を含む様々な利用者に配慮した動線とします。
- ・ 難聴者支援設備を設置します。

イ ホワイエ関係

- ・ 来場者の滞留スペースを確保します。
- ・ ホワイエと客席との往来がしやすい場所にトイレおよび多機能トイレを設け、その待機スペースについても配慮します。

ウ 舞台および舞台裏

- ・ 様々な演目に対応できる広さの主舞台を設け、主舞台の両側には舞台袖を設けます。
- ・ 舞台袖を隠したり、主舞台の幅を調整するための袖幕を設置します。
- ・ 舞台袖は、搬出入のしやすさや上手・下手間の動線を考慮するとともに、出演者の待機スペースや設備スペースを確保します。
- ・ 舞台周辺に舞台備品庫および照明・音響器具庫を設置します。
- ・ 搬入ヤードは、ホールへのスムーズな搬出入が可能な配置とします。

エ 技術諸室

- ・ 音響調整室、調光操作室および映写室を設けます。
- ・ フロントサイドスポットライト、シーリングスポットライトおよびフォロースポットライトの投光スペースを設けます。

オ 楽屋関係

- ・ 小楽屋および中楽屋を設け、各部屋に化粧前や更衣スペース、洗面等を設置します。
- ・ 楽屋エリア専用のトイレ、給湯室および楽屋備品庫を設けます。
- ・ ホールの利用がない時は、楽屋を会議室として利用できる計画とします。

サブホールの諸室と規模	
客席関係	客席
ホワイエ関係	ホワイエ、トイレ
舞台および舞台裏	舞台、舞台備品庫、照明・音響器具庫、搬入ヤード
技術諸室	調光操作室、音響調整室、映写室
楽屋関係	小楽屋、中楽屋、トイレ、給湯室、楽屋備品庫
面積計	900 m ²

(3) 練習室等

練習室等は、日常的な文化芸術活動の場として、規模や機能の異なる諸室を計画します。

ア リハーサル室

遮音仕様とし、メインホールの主舞台と同程度の広さを確保します。リハーサルのほか、バレエやダンス、演劇の練習等でも利用できるよう、鏡張りの壁面やバレエバー¹⁶等を設置します。

イ スタジオ

遮音仕様とし、広さや設備が異なる部屋を複数設けます。

ウ 和室

着付け、華道等、生活文化系の活動を行う部屋とします。

エ 会議室

貸出用の会議室を複数設けます。また、大会議室は2分割して利用することも可能な計画とします。

練習室等の諸室と規模	
リハーサル室、スタジオ、和室、会議室	
面積計	600 m ²

(4) フリースペース

市民が集い、日常的に利用できるスペースを計画します。

ア エントランス

各機能へわかりやすく行き来できる配置とします。また、利用者が最初に訪れる場所として、外部を通行する人を誘引するにぎやかさと視認性を考慮します。

イ 共用スペース

利用者が休憩や簡易な打合せができる空間とします。また、エントランスと連携し、ワークショップの開催など、多目的に利用できる交流スペースとします。

ウ 飲食スペース

カフェやレストランなどの飲食スペースは、市民等からの要望が多く、施設のにぎわいの創出も期待できるものの、飲食事業者へヒアリングを行ったところ、現段階で出店可否を判断することは難しいという回答であったことから、設計段階以降も継続して飲食スペースの有無について検討を行います。なお、宴会に関しては大規模な厨房は設けず、ケータリングサービス¹⁷による対応を想定します。

フリースペースの諸室と規模	
エントランス、共用スペース、飲食スペース等	
面積計	720 m ²

(5) 管理諸室

施設全体の維持管理を行う管理関係諸室を設置します。管理事務室は、管理運営スタッフの執務スペースや受付窓口、打合せスペース等を設けるとともに、利用者が各機能へアクセスしやすい位置に配置します。その他、ホール機能を技術的に管理する専門職員および清掃員等の控室を設置します。

管理諸室の諸室と規模	
管理事務室、舞台技術控室、更衣室、休憩室、控室等	
面積計	230 m ²

4 面積表

導入機能について、3の各機能のほか、廊下や倉庫などの共用部および機械室などの設備諸室を加え、文化ホール施設全体の面積は8,750m²を想定します。

導入機能	主な諸室	概算面積
メインホール	600席程度の移動観覧席・平土間型ホール	2,680m ²
サブホール	300席程度の固定席・段床型ホール	900m ²
練習室等	リハーサル室、スタジオ、和室、会議室	600m ²
フリースペース	エントランス、共用スペース、飲食スペース	720m ²
管理諸室	管理事務室、舞台技術控室、更衣室、控室	230m ²
共用部	倉庫、共用トイレ、廊下・階段等の動線	2,310m ²
設備諸室	機械室、PS/DS ¹⁸	1,310m ²
合計		8,750m ²

5 駐車場

文化ホール施設用地内に整備する駐車場台数の算定に当たっては、附置義務台数のほか文化ホール施設の必要駐車台数および周辺の公共駐車場・民間駐車場の活用を勘案して検討します。

(1) 文化ホール施設の駐車台数

公共施設における必要駐車台数に関しては、明確な算出基準がないことから、経済産業省の「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」(平成19年2月1日経済産業省告示16号)を参考にしつつ、以下の算定式を用いて文化ホール施設の必要駐車台数を検討します。

「必要駐車台数」=各機能の利用人数の総和[人](a)×自動車分担率[%](b)
※自動車分担率:利用人数に対する自動車利用者数の割合

ア 各機能の最大利用人数

各機能における平日および休日の昼・夜それぞれの利用人数については、以下のとおり仮定します。なお、平日にメインホール、サブホールともに集客力の高いイベントが重なる頻度は低いことから、平日の昼はサブホールのみ、平日の夜はメインホールのみが稼働する状況を想定します。

機能	最大利用人数(人)				算定根拠
	平日		休日		
	昼	夜	昼	夜	
メインホール	—	540	540	540	定員×90%
サブホール	270	—	270	270	定員×90%
練習室・ その他	100	100	100	100	練習室等の利用者および ホールの出演者等を想定
合計	370	640	910	910	

イ 自動車分担率

国土交通省の「全国都市交通特性調査」(令和3(2021)年度)によると、本市における自動車を運転して外出する人の割合は、平日および休日についてそれぞれ以下のとおりです。

本市における自動車を運転して移動する人の割合
・平日:38.7% ・休日:37.2%

ウ 必要駐車台数

アおよびイより、文化ホール施設における平日および休日の昼・夜それぞれの必要駐車台数について以下のとおり想定します。文化ホール施設において必要駐車台数が最大となるのは休日の昼および夜で、約340台です。

	平日		休日	
	昼	夜	昼	夜
利用人数(a)	370人	640人	910人	910人
自動車分担率(b)	38.7%	38.7%	37.2%	37.2%
必要駐車台数(a×b)	144台	248台	339台	339台

(2) 施設周辺駐車場の台数

文化ホール施設の混雑時には、文化ホール施設用地内の駐車場に加え、市役所駐車場および周辺の民間駐車場も活用することを想定します。

ア 市役所駐車場

市役所の閉庁時間に利用できる市役所駐車場台数は、地下駐車場を除く 161 台です。また、昼夜を問わず、常時 20 台程度の駐車が見られることから、文化ホール施設として利用できる台数を 140 台と仮定します。

イ 民間駐車場

文化ホール施設用地から 500m 圏内に立地する民間駐車場のうち、普通自動車を停めることができる 17 か所について、平日および休日の昼・夜それぞれの駐車状況を調査した結果、平日の昼は 69 台、平日の夜は 95 台、休日の昼は 123 台、休日の夜は 136 台の空きが見られました。

(3) 文化ホール施設用地内における駐車場整備台数

(1)および(2)を踏まえ、文化ホール施設内に整備が必要な駐車台数を以下のとおり算出します。

	平日		休日	
	昼	夜	昼	夜
必要駐車台数(a×b)	144台	248台	339台	339台
市役所駐車場台数(c)	—	140台	140台	140台
民間駐車場台数(d)	69台	95台	123台	136台
文化ホール施設整備台数 (a×b-c-d)	75台	13台	76台	63台

駐車台数が最大となる休日の昼においては、文化ホール施設内に76台の駐車場が必要となります。

(4) 駐車場の附置義務

「東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77号)」にもとづく駐車場の附置義務台数を求める算定式は以下のとおりです。

<一般の駐車施設の附置義務基準>

{Σ（建築物の各用途の部分の床面積÷基準床面積）}×緩和係数

地域・地区	対象規模	対象用途	基準床面積	緩和係数(6000㎡以下の場合のみ)
A 駐車場整備地区等				
・駐車場整備地区 ・商業地域 ・近隣商業地域	特定用途の部分の床面積 +非特定用途の部分の床面積×3/4の合計が1500㎡を超えるもの	特定用途	百貨店その他 の店舗	(23区)250㎡ごとに一台 (市)200㎡ごとに一台
			その他	(23区)300㎡ごとに一台 (市)250㎡ごとに一台
		非特定用途	共同住宅	(23区)350㎡ごとに一台 (市)300㎡ごとに一台
			その他	(23区)300㎡ごとに一台 (市)300㎡ごとに一台
B 周辺地区、自動車ふくそう地区				
・区部(23区)のAの区域以外の都市計画区域 ・市部の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域(駐車場整備地区を除く。)	特定用途の部分の床面積が2000㎡を超えるもの	特定用途	(23区)300㎡ごとに一台	式2
			(市)250㎡ごとに一台	

式1 = 1-
$$\frac{1500 \times (6000 - \text{延べ面積})}{(6000 \times (\text{特定用途の床面積} + \text{非特定用途の床面積} \times 3/4) - 1500 \times \text{延べ面積})}$$

式2 = 1-
$$\frac{(6000 - \text{延べ面積})}{(2 \times \text{延べ面積})}$$

出典：東京都都市整備局ホームページ

文化ホール施設用地は準工業地域に指定されており、附置義務の対象用途であるホール(劇場)の面積が2,000㎡を超えることから、床面積250㎡当たり1台の駐車場が必要です。また、施設の床面積が6,000㎡を超えることから緩和係数は適用されず、8,750㎡÷250㎡/台=35台(小数点以下切上)が附置義務台数となります。

(5) まとめ

駐車場の整備方針をこれまでの検討結果から以下のとおり示します。なお、駐車料金設定については、今後の管理運営計画において検討します。

文化複合施設用地における駐車場の整備方針

- ・市役所駐車場および民間駐車場の利用を加味します。
- ・文化ホール施設に80台程度を整備し、市役所駐車場の140台を合わせた計220台程度での運用を計画します。
- ・大規模なイベント等で多数の来場者が予想される際には、公共交通機関の利用の呼び掛けや臨時駐車場の開設など運用面で対応します。

6 環境配慮・防災対策

(1) 環境配慮

ア 環境配慮に関する国の政策および本市の計画

国は、令和4(2022)年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)」(建築物省エネ法)を改正し、建物における省エネ対策の徹底や再生可能エネルギーの利用促進を図るとともに、新築する建築物の省エネルギー性能のZEB水準達成を目指しています。

また、本市は「第3次青梅市環境基本計画」(令和7(2025)年)において、本市が策定する計画や事業等に対し環境の保全および創出に関する基本的な方向性を示すとともに、「第2次地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」(令和7(2025)年)を策定し、令和32(2050)年度までのカーボンニュートラル¹⁹達成に向け、住宅の省エネ対策に向けた改修支援や太陽光パネル導入等の支援など、様々な取組を推進しています。

イ ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)について

ZEBとは、快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギー消費量²⁰の収支をゼロとすることを旨とした建物のことです。

ZEB水準を達成するには、高性能断熱材や高効率照明等のエネルギーを減らすための技術(省エネ技術)と太陽光発電等のエネルギーを作るための技術(創エネ技術)を活用し、建築物の一次エネルギー消費量を削減する必要があります。

ZEBは基準値からの一次エネルギー消費量削減率によって右表のとおり区分されます。

ランク	基準値からの一次エネルギー消費量削減率	
	省エネのみ	創エネ含む
『ZEB』	50%以上	100%以上
Nearly ZEB	50%以上	75%以上
ZEB Ready	50%以上	75%未満
ZEB Oriented※	30%以上(集会所等の場合)	—

※ZEB Orientedは、延べ面積10,000㎡以上の建築物が対象

現在までにZEB認証を取得した主なホール施設は以下のとおりであり、取得したランクは、いずれもZEB ReadyまたはZEB Orientedです。

施設名称	竣工年	一次エネルギー削減量	ランク
氷見市文化芸術館	令和4(2022)年	52%	ZEB Ready
かるまい文化交流センター	令和5(2023)年	53%	ZEB Ready
福岡市民ホール	令和7(2025)年	51%	ZEB Ready
水戸市民会館	令和4(2022)年	32%	ZEB Oriented
茨木市文化子育て複合施設 おにクル	令和5(2023)年	43%	ZEB Oriented

一般的には、施設規模が大きくなるほど、機械室から各諸室までの経路におけるロスが大きくなることから、省エネ性能の向上は難しくなるとされています。

さらに、ホールのように天井が高い空間においては、空調のエネルギーの消費量が大きくなる一方、舞台や客席は静けさが求められることから、空調機の騒音対策とのバランスを考慮する必要があり、その他の用途の建築物に比べてZEB水準を達成することがより難しくなっています。

ウ ZEB関係補助金

地方自治体がZEB認証の建築物を新築する際に活用できる補助金として、令和7(2025)年時点では以下の支援事業があります。

補助事業	①ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業	②LCCO2 ²¹ (ライフサイクルCO2)削減型の先導的な新築ZEB支援事業
所轄	環境省(経済産業省連携事業)	環境省(国土交通省連携事業)
必須要件	・エネルギー管理体制の整備、再エネ設備の導入 ・ZEBリーディング・オーナー²²への登録、ZEBプランナー²³の関与	
評価対象	運用時の省エネルギー性能	運用時に加え、建材調達、施工、修繕、解体破棄までのLCCO2
助成対象 (助成率)	『ZEB』 1/2	『ZEB』 3/5
	Nearly ZEB 1/3	Nearly ZEB 1/2
	ZEB Ready 1/4	ZEB Ready 1/3
	ZEB Oriented 1/4	

①「ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業」が建築物の運用時の省エネルギー性能に対する評価であるのに対し、②「LCCO2削減型の先導的な新築ZEB支援事業」は建材の調達から施工・運用・修繕・解体廃棄までを含めたLCCO2の削減に対する評価です。また、①はZEB Oriented評価でも助成の対象となる点、助成率については②の方が高く設定されている点などで違いがみられます。

このように、ZEB関係補助金を活用するためには、ZEB OrientedまたはZEB Ready以上の達成が必要となります。

エ 文化ホール施設が目指すべき環境性能

文化ホール施設の整備に当たっては、国の政策および本市の計画が求める環境性能を踏まえて計画していくことが前提となります。しかし、イで示したとおり、ホール施設は、空調機能と騒音対策とのバランスを考慮する必要があり、他用途の建築物よりZEB水準を達成することが難しい状況にあります。

また、文化ホール施設は、延べ面積9,000㎡程度を想定しているため、ZEB Orientedは取得できません。

以上のことから、文化ホール施設の整備に当たっては、ZEB Readyの取得を目指します。また、創エネ設備を加えたさらなる一次エネルギー消費量の削減については、設計段階で検討していきます。

(2) 防災対策

ア 前提条件

文化ホール施設用地の一部が土砂災害警戒区域に該当していることから、文化ホール施設の整備と併せて防災対策を講じます。なお、大雨や洪水等による浸水被害について現状では可能性が低いと考えています。

イ 文化ホール施設の役割

令和6(2024)年度に修正した「青梅市地域防災計画」では、青梅市福祉センターは二次避難所(福祉避難所)に指定されており、災害時には、特別な配慮が必要な方の避難を受け入れます。本事業用地の整備にともない青梅市福祉センターが解体されることから、新たに文化ホール施設が二次避難所としての機能を備えます。さらに、防災備蓄倉庫やかまどベンチ、マンホールトイレなども設置します。

ウ 建築計画にかかる方針

文化ホール施設の構造や設備については、利用者が安心して利用できること、また、災害時においても、利用者などの安全確保のほか、二次避難所として利用できることを前提に考える必要があります。

設計に当たっては、市が整備するほかの施設と同様に、東京都財務局「構造設計指針・同解説」(令和5(2023)年)に準拠した耐震性能を確保するほか、設備は国等の基準により検討します。

<文化ホール施設用地近隣の避難所立地状況>



出典:おうめ地図情報システム「防災情報」

第6章 文化ホール施設の管理運営

1 管理運営計画の必要性

文化ホール施設の整備に当たっては、施設が担う使命および果たすべき役割(ミッション)ならびに施設の設置目的を明確にした上で、事業や施設の運営、管理の基本方針等をまとめた管理運営計画を策定する必要があります。

管理運営計画の策定に当たっては、市民等からの意見聴取により文化ホール施設に対するニーズを把握するとともに、開館後の円滑な運営に向けた様々な調整を行います。また、文化ホール施設が本市の文化施策の拠点となり、様々な活動をつなぐ役割を担うことを目指し、管理運営計画の各項目を検討します。

2 管理運営計画の内容

管理運営計画では主に以下の項目について定めます。

(1) 事業計画

文化ホール施設が実施する事業のコンセプトや方針を定め、さらに、事業に取り組むための目標像を示します。併せて、国の関連政策および本市の関連計画にもとづき、施設のミッションの実現に向けた事業の企画や実施する際の基本的な方針を示します。

また、事業の企画に当たっては、市民が様々な形で参画できるような実施手法を検討します。鑑賞することも市民参画と考えられますが、事業の企画や実施に直接参画する機会を計画します。

(2) 組織計画

組織計画では、施設のミッションや事業計画で示した目標の実現に向けて、最適な運営組織の方針を定めます。文化ホール施設の運営に本市がどのように携わるか、具体的な運営組織の構成についても示します。

ホール等の文化芸術にかかる機能においては、事業の企画・制作や舞台技術等の専門人材を適切に配置する必要があります。

(3) 運営規則

文化ホール施設の運営規則について、開館時間や休館日、料金等、設置条例に含まれる基本事項を定めます。また、制定に当たっては、施設全体のにぎわいを勘案した調整を行うことが必要です。

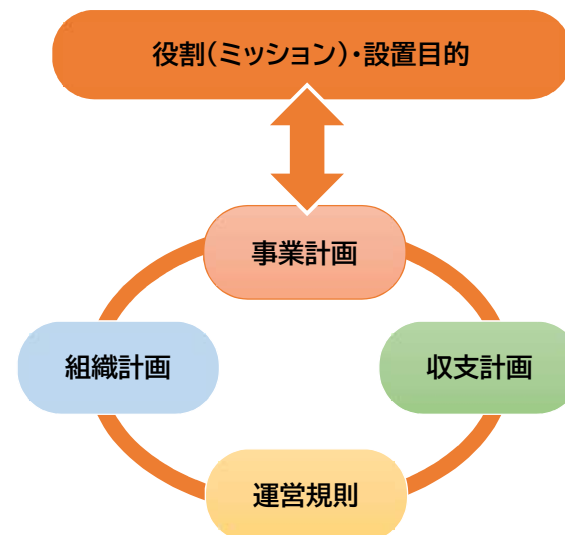
さらに、管理のしやすさよりも使いやすさを重視しつつ、受益者負担²⁴の原則にも則った規則が求められます。

(4) 収支計画

(1)から(3)までを踏まえて収支の試算を行い、さらに、開館準備中に発生する費用等についても算出します。

また、中長期改修計画にもとづく改修費用についても概算の上、将来的に運営にかかる費用を明確にします。

<管理運営計画のイメージ>



第7章 文化ホール施設の事業手法

1 建設業者・開発業者サウンディング

事業手法の検討に当たり、建設業者および開発業者の参画意向や建設業全般の動向等を確認するため、本事業用地の与条件や現時点で想定される施設の規模・機能をもとにサウンディング²⁵を実施しました。

(1) 実施概要

- ・ 調査対象…PPP²⁶／PFI²⁷手法が採用されたホール施設の施工実績を有する建設業者および開発業者 計5社
- ・ 調査手法…対面・Webによるヒアリング
- ・ 調査期間…令和6(2024)年6月4日～令和6(2024)年6月11日

(2) 主な意見

	建設業者および開発業者からの意見
応募者の立場としての意見	・ PPP/PFI手法による整備事業について、現時点では参入意向は高くない ・ 従来方式²⁸での発注は、事業チームの組成などが不要であり手間が掛からないことから、応募者の立場からは望ましい ・ 業者選定に当たり、費用だけでなく技術提案の内容も評価してほしい
費用・工期縮減について	・ PPP/PFI手法を経験するなかで、長期間の契約を締結することのデメリットが分かった ・ 資金調達において、民間企業が借入をするよりも自治体が借入を行う方が金利面で有利である
建設業全般	・ PPP/PFI手法は、契約締結から着工までの間に設計期間を2年程度挟むことから、この期間の物価上昇に対応することは事業者として大きなリスクである ・ 設備工事業者の業務量が多く、施工チームの編成ができない ・ SPC²⁹組成の労力が大きく、手間が大きい事業への参画意欲が低い ・ 建設業全体が繁忙状態にあるため、民間事業と比較して受注が確約されない公共事業への参画意欲は低い

(3) まとめ

建設業者および開発業者へのサウンディングの結果、現時点では従来方式での整備が望ましいという意見が多数を占めました。また、建設業は繁忙状態にあり、民間活力導入事業としての参入意向は低いという結果が得られました。その理由として、DB方式³⁰・DBO方式³¹・PFI方式³²(以下「PFI方式等」という。)を採用したとしても、設備工事業者の確保が難しい、残業時間の上限規制による人手不足、建設費の高騰等により将来の事業予測が難しいことが挙げられています。

2 事業手法の検討

(1) 建設費に関する検討

従前は、民間のノウハウを計画の初期段階から取り入れるPPP/PFI手法を採用することによる建設費削減が期待されていましたが、近年の急激な社会情勢の変化により、PPP/PFI手法においても将来の事業予測が難しく、入札不調となる事例が増えています。一方、従来方式においても設計段階等で建設業者や施設の管理運営業者にサウンディングを実施することで、民間活力を導入した建設費の低減が期待できます。

(2) VFM(Value For Money)の算出

PFI方式の導入可能性の検討に当たっては、その効果を定量的に示すため、従来方式を採用した場合の総事業費とPFI方式を採用した場合の総事業費を比較した費用縮減率(VFM³³)を算出し、費用面での優位性を示すことが一般的でした。しかし、このVFMの算定方法に関しては、会計検査院の「国が実施するPFI事業について」(令和3(2021)年)において、従来方式に入札等の競争効果が反映されていないことによる算定条件の不一致や、金利情勢が割引率³⁴に十分に反映されていなかったことでPFI方式の経済的な優位性が高く評価されていた可能性が指摘されています。

以上のことから、利活用構想で行ったVFMシミュレーションによる総事業費の削減は困難であると見込み、その結果は採用しないものとします。

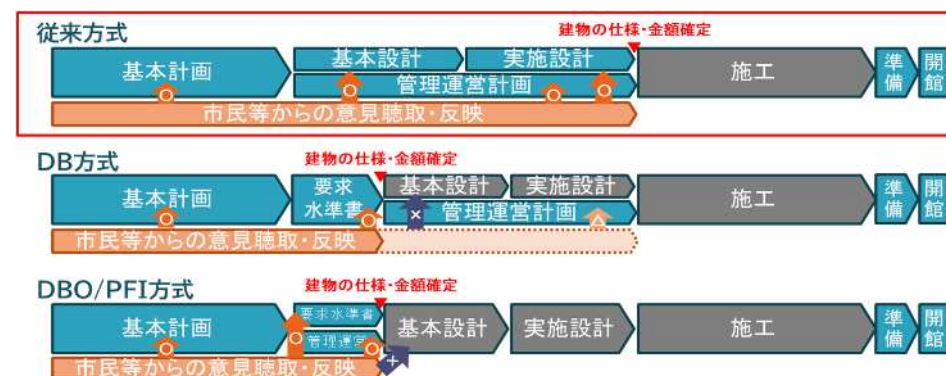
(3) 事業期間に関する検討

工期を短縮するには、PFI方式等、施工者が設計段階から決定している事業手法が有利だとされています。一方、PFI方式等は、事業実施前に導入可能性調査を行う場合、当該調査に1年程度かかり、また、業者選定のスケジュールにSPCやJV³⁵を組成するための期間を見込む必要があることから、従来方式と比べて長い準備期間が必要です。

以上のことから、事業手法ごとの事業期間に大きな違いはありませんでした。

(4) 市民等からの意見の反映

PFI方式等では、業者選定を行う際に作成する要求水準書において建物の仕様や管理運営方法等の詳細をあらかじめ定めてしまうことから、契約締結以降に市民等からの意見を反映することが難しくなります。一方、従来方式では、契約締結以降に発注者と受注者で詳細を定めていくことから、設計段階においても市民等からの意見を反映することが可能となります。



(5) まとめ

(1)から(4)までの検討を踏まえ、文化ホール施設の整備に当たっては、市民等からの意見の反映を重視し、従来方式を採用します。

第8章 概算事業費

1 整備事業費

本事業用地の整備事業費は、国施設および民間施設にかかる整備費を除き、概算金額として約142億円を見込みます。

文化ホール施設整備費は、施設全体の延べ面積に1平方メートル当たりの建設工事費を乗じて算出しています。この建設工事費は、平成30(2018)年以降に落札された公共ホール13施設の落札金額を建設工事費のデフレーター指数³⁶(国土交通省発表)等で補正し、115万円/㎡(税抜)としています。

また、この建設工事費は、近年の物価上昇を鑑みると今後も建設費等の高騰が予想されることから、建設工事費のデフレーター指数が過去5年間の平均と同程度上昇し続けると仮定し算出しています。

項目	金額	備考
文化ホール施設整備費	10,062,500千円	文化ホール施設全体の面積×㎡単価(115万円/㎡)にて試算
文化ホール施設設計費・監理費	992,800千円	概算見積による
既存施設解体費	1,253,540千円	既存施設(福祉センター・健康センター・旧教育センター)解体・簡易整地
土地整備費	467,040千円	本事業用地南側への階段整備、敷地内アート等の整備費
傾斜地補強工事費	129,400千円	本事業用地南西側傾斜地(樹林)補強土工法などを想定
消費税(10%)	1,290,528千円	上記の合計×10%
合計	14,195,808千円	

2 管理運営費

文化ホール施設の管理運営費は、一般的な公立文化施設の支出の考え方をもとに年間約4億8,600万円を見込みます。

なお、詳細な管理運営費および収入見込みについては、今後策定する管理運営計画において検討します。

項目	金額	備考
維持管理費	140,000千円／年	文化ホール施設全体の面積×㎡単価 (16,000円／㎡)にて試算
人件費	203,390千円／年	必要人員の積み上げにより試算
事業費	42,000千円／年	他自治体事例をもとに試算
公共施設修繕費用	100,625千円／年	文化ホール施設整備費の1.0%として 概算中長期の改修費用も含む
合計	486,015千円／年	

維持管理費は、文化ホール施設全体の面積に類似施設における建物管理費や清掃・警備等の費用を含む近年の維持管理費(12,000円/㎡～16,000円/㎡)を乗じて、1億500万円～1億4,000万円程度を想定します。なお、今後も物価や人件費の上昇が予想されることから、本計画では最大値で計上しています。

人件費は、類似施設の配置人員を参考に必要人員を22名と仮定し、本市職員の平均給与等を乗じて算出しています。

事業費は、他自治体の事例から事業本数等を想定し、算出しています。

3 事業費低減に向けた取り組み

建設費については、歴史的な円安などによる建設資材価格の高騰や残業時間の上限規制などの働き方改革により、また、施設の維持管理等にかかる人件費についても、労働力人口の減少や最低賃金の引上げにより、高騰しています。

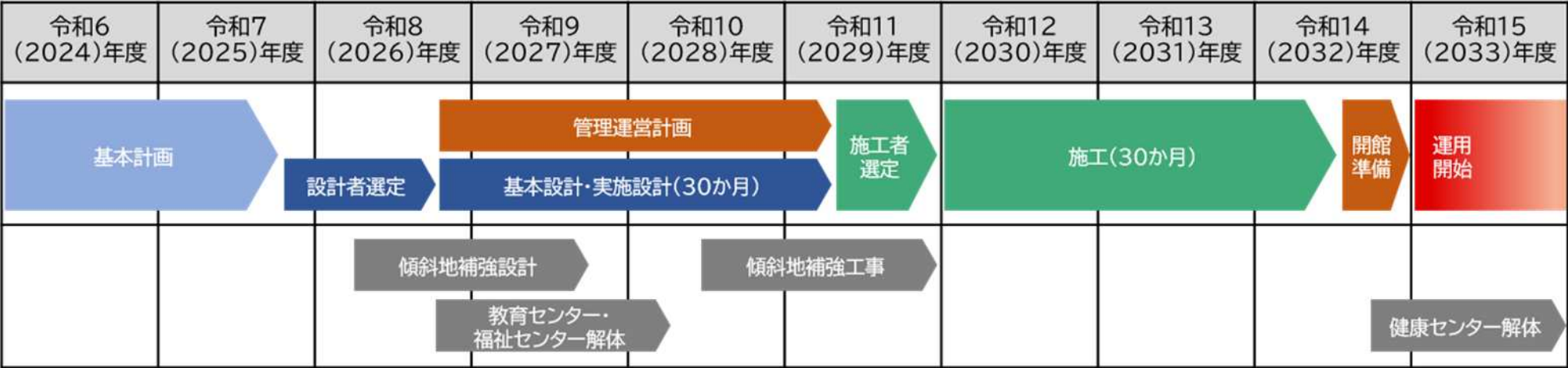
文化ホール施設の整備に当たっては、今後の社会情勢の変化に対応するため、適切なタイミングで業者等にサウンディングを実施し、事業費の低減を図るとともに、補助金・助成金等を有効に活用することで、市の財政負担の軽減に努めます。

第9章 文化ホール施設の事業スケジュール

文化ホール施設の整備を従来方式で進めた場合の事業スケジュールについて、以下のとおり示します。

設計において市民等からの意見を反映するため、また、建設工期が延びている現況等を踏まえ、従前に比べ設計・施工にかかる期間を確保したスケジュールとしています。本計画の策定後は、基本設計・実施設計に30か月、施工に30か月を見込みます。その他、業者選定にかかる期間も加味し、令和15(2033)年度初旬を文化ホール施設の運用開始時期として想定します。

<事業スケジュール>



※国施設および民間施設の事業スケジュールについては未定

【用語集】

【用語集】

- ¹ アーバンデザイン： 都市設計とも呼ばれ、都市の造形・自然・歴史などの要素を総合的に考慮した街区や地区レベルの都市デザインのこと。
- ² ヒューマンスケール： 人間の尺度を基準として、人間が安心して快適に感じられる適切な空間の規模や物の大きさを示すもの。
- ³ かまどベンチ： 災害時に座板を外すことで炊き出し用のかまどとして利用できるベンチのこと。
- ⁴ マンホールトイレ： 下水道のマンホール上に簡易な便座やパネルを設けることで、災害時に利用できるトイレのこと。
- ⁵ マルシェ： フランス語(marché)が語源で、日本では休日などに広場や公園で開かれる仮設の市場やイベントを指すことが多い。
- ⁶ アートマネジメント： 芸術・文化活動と社会をつなぐための業務、もしくは方法論やシステムのこと。確たる定義をもつというよりは、アートに関わるマネジメント業務全般を指す用語として広い意味で使われる。
- ⁷ 生音： 管弦楽、吹奏楽、声楽などのように、マイクやスピーカーなどの電氣的な処理を介さず、楽器や声から直接発生する音そのもの。
- ⁸ 難聴者支援設備： 聴覚障がい者や補聴器を使用している方などが、広い空間や騒音の多い場所において、音声を正確に聞き取るために聴力を補う設備のこと。
- ⁹ ホワイエ： フランス語(foyer)が語源で、劇場の場合は談話室や休憩室を意味し、主にチケットを持った観客が利用できる空間のこと。
- ¹⁰ プロセニウム： 客席からみて、舞台を額縁状に区切る構造物のこと。
- ¹¹ 上手・下手： 上手は客席からみて舞台右側のこと。下手は客席から見て舞台左側のこと。
- ¹² フロントサイドスポットライト： 舞台装置や人物の立体感や奥行きを表現するため、客席の両側面より照射する舞台照明のこと。
- ¹³ シーリングスポットライト： 舞台空間全体を明るくしたり、出演者の表情をはっきり見せるため、客席上部の天井内より照射する舞台照明のこと。
- ¹⁴ フォロースポットライト： 舞台上の人物をフォローするため、客席後部等より照射する舞台照明のこと。
- ¹⁵ 化粧前： 楽屋内に設置するメイクを行うための鏡、照明、机等のこと。
- ¹⁶ バレエバー： バレエのレッスン時に使用する手すりのこと。壁に設置されるものや自立式のものがある。
- ¹⁷ ケータリングサービス： 指定された会場で料理の提供から後片付けまでを請け負うサービスのこと。
- ¹⁸ PS/DS： パイプスペース、ダクトスペースのこと。配管やダクトを設置するための設備スペース。
- ¹⁹ カーボンニュートラル： 温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、その排出量を「実質ゼロ」とすること。
- ²⁰ 一次エネルギー消費量： 建築物で使われる空調や換気、照明など、設備機器の消費エネルギーを熱量に換算した値のこと。
- ²¹ LCCO₂： ライフサイクルCO₂の略で、建築物の運用時だけでなく、建設段階から解体・廃棄等の段階に至る建築物のライフサイクル全体を通じた二酸化炭素排出量のこと。
- ²² ZEBリーディング・オーナー： 「ZEBロードマップ」の意義にもとづき、自らのZEB普及目標やZEB導入計画、ZEB導入実績を一般に公表する先導的建築物のオーナーのこと。

- ²³ ZEBプランナー： 一般に向けて広くZEB化実現に向けた相談窓口を有し、業務支援(建築設計、その他設計、コンサルティング等)を行い、その活動を公表する者。
- ²⁴ 受益者負担： 公共サービスなどの事業によって利益を受ける人が、利益の度合いに応じて、その事業にかかる費用を負担すること。
- ²⁵ サウンディング： 対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的に、事業発案段階や事業化検討段階において、直接の対話により事業内容や事業スキーム等について、民間事業者の意見や新たな事業提案等を把握すること。
- ²⁶ PPP： [Public Private Partnership]の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図ること。
- ²⁷ PFI： [Private Finance Initiative]の略で、PFI法にもとづき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して行う手法。
- ²⁸ 従来方式： 設計、施工、維持管理、運営等を業務ごとに分離して発注する方式のこと。
- ²⁹ SPC： [Special Purpose Company]の略で、事業を行うため特別に設立された事業会社のこと。PFI事業の場合は、公募提案するコンソーシアム(共同事業体)が、新会社を設立することが多い。
- ³⁰ DB方式： [Design Build]の略で、設計、施工を一括して発注する方式のこと。維持管理や運営は別の発注となる。
- ³¹ DBO方式： [Design Build Operation]の略で、設計、施工、維持管理、運営等を一括して発注する方式のこと。
- ³² PFI方式： PFI事業の契約にもとづき、設計、施工、維持管理、運営等を一括して発注することに加え、建設・運営等にかかる資金の調達、管理も民間が担う方式のこと。
- ³³ VFM： [Value For Money]の略で、PFI事業における最も重要な概念の一つ。支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。従来方式と比べPFI方式が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
- ³⁴ 割引率： VFMの算定に当たり、事業に関わる支出および歳入について、時点が異なる金額を現在価値に換算する際に用いる利率のこと。
- ³⁵ JV： 共同企業体(Joint Venture)の略で、複数の企業が共同で事業を受注することを目的とした事業組織体のこと。
- ³⁶ デフレーター指数： 年度間の比較を行うため、物価上昇や下落などの物価変動部分を取り除いた実質値を算出するため用いられる物価指数のこと。