

**新たなグリーンホール等複合施設基本構想策定等
支援業務委託事業者候補選定プロポーザル
実施要領**

**調布市
行政経営部企画経営課**

新たなグリーンホール等複合施設基本構想策定等
支援業務委託事業者候補選定プロポーザル実施要領

目 次

1	業務概要	1
2	実施形式	6
3	参加資格	6
4	募集内容	7
5	審査概要	9
6	主な日程（予定）	10
7	参加辞退	11
8	情報公開及び提供	11
9	その他留意事項	11
10	参考	12
11	問い合わせ先	12

1 業務概要

(1) 件名

新たなグリーンホール等複合施設基本構想策定等支援業務委託

(2) 業務の目的

調布市（以下「市」という。）では、今後も引き続き、市民の芸術文化活動を育む場として、グリーンホールの機能を維持・向上させていくため、総合福祉センター敷地を含む現敷地での建替えを基本として、調布駅前広場の整備とも整合を図りつつ、民間活力の活用による施設の整備手法やその時期などについて検討を進めている。

本業務は、新たなグリーンホール等複合施設の基本的な整備計画内容を構想としてとりまとめ、PPP事業手法による事業の実施可能性を確認したうえで、委託事業者候補選定に必要な条件を定めることを目的とする。

【図表 1】 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	4,513 m ² （公簿面積）※現総合福祉センター敷地含む
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%
竣工年	昭和52年（1977年）6月 築47年（令和6年度現在）
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 m ² / 7,288 m ²
大ホール施設概要	<p>【用途】音楽，演劇，オペラ，式典，講演等</p> <p>【舞台】間口18m，奥行14m，高さ9m</p> <p>【諸室】楽屋5室，リハーサル室1室</p> <p>【客席】1307席（1階877席，2階430席）</p> <p>・稼働率：67%（R3），86%（R4），80%（R5）</p>
小ホール施設概要	<p>【用途】音楽，演劇，美術展，式典，講演等</p> <p>【舞台】間口10m，奥行4m，高さ3.2m</p> <p>【諸室】楽屋1室</p> <p>【客席】300席（移動型）</p> <p>・稼働率：69%（R3），84%（R4），82%（R5）</p>
その他施設概要	<p>【事務室】（公益財団法人）調布市文化・コミュニティ振興財団</p> <p>【ロビー】1階エントランスロビー，2階ホワイエ等</p> <p>【喫茶室】1階レストラン（休業中）</p>
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

(3) 業務内容

【令和6年度業務】

ア 基本構想条件整理

- (ア) 事業用地における公法上の規制，供給処理施設の状況，街路条件等，施設整備を行う上での諸条件について，調査・整理を行う。
- (イ) 計画敷地及び周辺の土地利用，人口，産業，土地取引動向等を調査し，立地特性の整理を行う。
- (ウ) 上位計画・関連計画等を整理し，計画敷地に求められる位置付けや機能などに関する検討・課題抽出を行う。

【令和7年度業務】

イ 基本構想・ホール基本計画の策定

以下の基本構想・ホール基本計画イメージに基づき，施設全体の基本構想とホールの基本計画を策定する。

なお，ホール機能に係る機能，配置及び規模等については，市において詳細な内容を検討することから，その検討結果を反映したものとすること。

基本構想・ホール基本計画イメージ

- I はじめに 背景，目的，現況
- II 基本構想
 - 1 基本コンセプト
 - <公共機能>ホールのコンセプト，機能や規模，施設配置，バリアフリー
 - <民間機能>施設全体のコンセプト，立地を生かしたにぎわい創出，導入機能や規模
 - 2 施設整備方針
 - 敷地の活用方針，整備手法，ホール整備方針，施設全体整備方針
 - 3 管理運営の考え方
 - ホール機能の管理運営，施設全体の管理運営
 - 4 整備のための経費試算
 - 5 スケジュール
- III 基本計画
 - 1 ホール諸室の検討
 - ホール諸室の整理，ホール諸室配置の考え方

ウ 民間事業者等へのヒアリング調査の実施

ディベロッパーをはじめとする本計画敷地への事業参画が期待される民間事業者を対象に，市が希望する機能と未利用容積に導入する民間施設の機能が相乗効果を生む施設活用提案，資金調達を含めた事業手法，その他事業実施に当たっての諸条件や事業進出意向等にかかるヒアリング調査を実施し，基本構想へ反映させる。

エ パブリック・コメント手続における支援

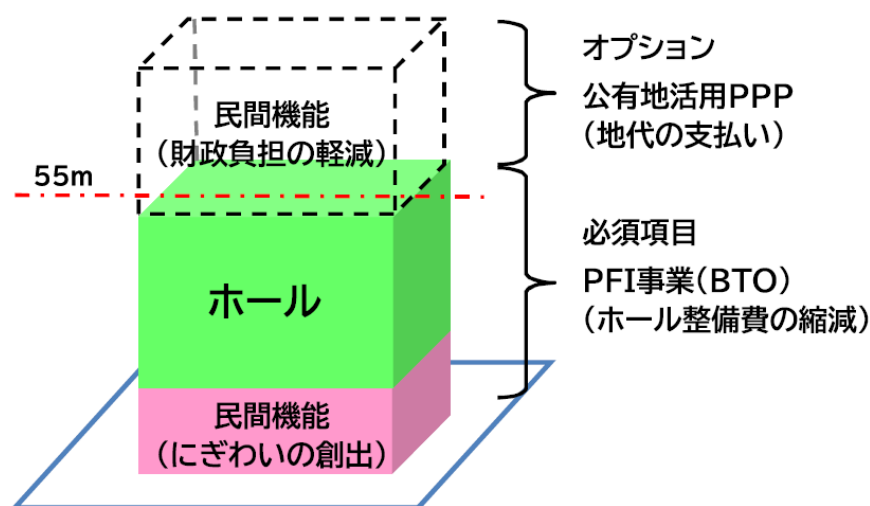
パブリック・コメント手続の実施に伴い，市の考え方の策定に向けた支援を行う。

オ 事業スキームの検討

- (ア) 国庫補助制度等の活用可能性について検討し，市の財政負担抑制に資する事業スキームを構築する。

- (イ) 現時点における市が想定する事業スキームを踏まえ、民間活力導入の可能性が高い事業スキーム案（事業主体、事業経費の負担の帰属先、賃料などの帰属先を含む。）を検討し、実現可能な事業スキーム案を構築する。
 なお、簡易なVFMの検討も行う。
- (ウ) 施設整備における事業手法等の各種検討に必要な周辺地域の地価相場、借地料相場、賃料相場等の情報収集を行い、市に提供する。

参考 現時点における市が想定する事業スキーム



※当該地区は調布駅周辺地区地区計画における地区整備計画により、建物の最高高さが55mに指定されているが、高さ制限を緩和する想定である。

【令和8年度業務】

カ 民間事業者等へのヒアリング調査の実施

令和7年度に検討した事業スキームを踏まえ、ディベロッパーをはじめとする本計画敷地への事業参画が期待される民間事業者等を対象に、事業実施に当たっての諸条件や事業進出意向等にかかるヒアリング調査を実施し、募集要項へ反映させる。

キ VFM評価等

市の想定するゾーニング案・配置案を前提に、検討した事業スキームのうち特に実現性の高いものについて、事業コストの比較検討、事業スケジュール、リスク要因の比較検討等を行う。

ク 事業スケジュールの策定及び課題の整理

事業成立の可能性が高いと判断したスキームにおける詳細な全体事業スケジュールを検討する。また、事業成立のために検討すべき課題について抽出する。

ケ 事業者選定の支援

令和7年度に検討した事業スキームを踏まえ、募集要項、要求水準書、様式、審査基準書など、事業者選定に必要な書類を作成する。また、事業者選定に向けた審査委員会の設置、運営について支援する。

【各年度共通業務】

コ 業務打合せ・協議

各年度業務着手時、市が必要と認めたとき及び各年度納品時等、必要な時期に適

宜，業務打合せを行う。

(4) 業務期間（予定）

契約締結の日から令和9年（2027）年3月31日まで

(5) 予算（見積限度額）

29,249,000円（税込）※令和6年度・7年度・8年度合算

令和6年度限度額 3,542,000円（税込）

令和7年度限度額 16,126,000円（税込）

【款】10 総務費 【項】05 総務管理費 【目】40 企画調整費

【大】60 行財政改革推進費 【中】40 公共施設マネジメント等支援委託料

【小】05 公共施設マネジメント等支援委託料 【節】12 委託料

(6) 成果品

名称	数量	提出方法	備考
【令和6年度】 ・業務報告書	1式	紙及び電子データ (CD-R)	Word等及びPDF形式
【令和7年度】 ・基本構想，計画書	50部	製本	A4 カラー版
	1式	電子データ(CD-R)	Jw-cad, Word等及びPDF形式
【令和7年度】 ・業務報告書	1式	紙及び電子データ (CD-R)	Word等及びPDF形式
【令和8年度】 ・業務報告書	1式	紙及び電子データ (CD-R)	Word等及びPDF形式

2 実施形式

公募型プロポーザル方式

3 参加資格

申込時において、次に掲げる条件を全て満たしていること。

- (1) 都市計画・交通関係調査業務の営業種目において、市での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 「ホール建築又は20,000㎡以上の複合施設に関する計画等の策定業務」及び「PPP事業支援業務」について、いずれも官公庁からの業務受託の実績があること。
- (3) 調布市指名停止等措置要綱（平成18年調布市要綱第220号）による指名停止を受けていないこと。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年号外政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定に該当しないこと。
- (5) 競争入札参加資格審査申請において、提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (6) 調布市契約における暴力団等排除措置要綱（平成25年調布市要綱第8号）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- (7) 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）に基づく事業協同組合にあっては、その構成員が同一のプロポーザルに参加していないこと。

- (8) 相互に資本関係又は人的関係にある者が本プロポーザルに参加していないこと。
- (9) 次のいずれかの申立て又は決定を受けていないこと。
 - ア 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は決定
 - イ 民事再生法に基づく再生手続開始の申立て又は決定
 - ウ 破産法に基づく破産手続開始の申立て

4 募集内容

(1) 申込方法等

本プロポーザルに応募する事業者（以下「応募事業者」という。）は、令和7年1月29日（水）までに、以下の書類を持参又は郵送（必着）にて行政経営部企画経営課（市役所5階）に提出しなければならない。

なお、募集方法については、令和7年1月16日（木）から市ホームページ等により公表し、同日から募集を開始するものとする。

- ア 公募型プロポーザルへの参加申込書（様式第1）正本1部
- イ 参加資格要件確認書（様式第2）正本1部
- ウ 会社概要調書（様式第3）正本1部

以下の内容は必ず記載されたものであること。

- (ア) 会社名
 - (イ) 代表者名
 - (ウ) 資本金
 - (エ) 事業内容
 - (オ) 本業務を担当する支店又は営業所等の名称及び所在地
- エ 上記3(2)に該当する受託実績を示す業務受託実績書（様式第4-1・第4-2）
現在受託している案件も件数に入れること。
正本1部・副本*6部 ※副本は、社名が特定できる記載を除くこと。
- オ 暴力団排除に基づく誓約書（様式第5）正本1部

(2) 参加資格審査及び結果通知

応募事業者の参加資格を審査し、その結果については、令和7年2月3日（月）までに応募事業者に書面及び電子メールにて通知する。

なお、参加資格を満たしていないと判断された応募事業者は、令和7年2月5日（水）までの期間において審査結果について、市に書面（様式自由）（電子メール、持参又は郵送（必着））にて説明を求めることができるものとし、市は令和7年2月7日（金）までに電子メールにて回答するものとする。

(3) 企画提案書等の審査（一次審査）

参加資格審査の結果、参加資格を満たすと判断された応募事業者（以下「参加事業者」という。）は、令和7年2月13日（木）までに以下の書類を持参又は郵送（必着）にて行政経営部企画経営課に提出しなければならない。

ア 企画提案書（下記(4)企画提案書作成上の留意点を参照のうえ作成すること。）

企画提案書表紙（様式第6）正本1部・副本*6部

企画書（様式自由・A4サイズ縦10ページ以内左綴じ）

イ 企画提案に関する業務コンセプト（様式第7）正本1部・副本*6部

ウ 業務スケジュール（様式自由・A4サイズ縦）正本1部・副本*6部

エ 経費見積書（内訳書付）（様式第8）正本1部・副本*6部

オ 配置予定者調書（様式第9-1, 9-2）正本1部・副本*6部

※副本は、社名が特定できる記載を除くこと。

(4) 企画提案書作成上の留意点

ア 要点を押さえて分かりやすく簡潔に記載すること。

イ 本業務に関する検討項目及び作業内容を明らかにしながら、以下の点について記載すること。

(ア) 企画提案に関する業務コンセプト

(イ) 市の特性と課題について

調布市総合計画，調布市公共施設白書，調布市公共施設等総合管理計画改訂版，調布市公共施設見直し方針，調布市公共施設マネジメント計画等を参照のこと。

(ウ) 本業務を進めるうえでの手順及び留意点について

(エ) 業務スケジュールについて

(オ) 本業務を受託することにより想定される，市が得られる効果について

ウ 企画提案書提出後の追加及び修正は認めない。

(5) 企画提案書等の審査（一次審査）結果通知

ア 参加事業者の企画提案書等の審査（一次審査）を行い，上位3事業者をプレゼンテーション審査（二次審査）対象事業者とする。その結果については，令和7年2月19日（水）までに参加事業者に書面及び電子メールにて通知する。

イ 企画提案書等の審査（一次審査）により対象事業者とならなかった参加事業者は，令和7年2月21日（金）までの期間において審査結果について市に書面（様式自由）（電子メール，持参又は郵送（必着））にて説明を求めることができるものとし，市は令和7年2月26日（水）までに電子メールにて回答するものとする。

(6) 質疑応答

本業務に関して質疑のある事業者は，以下の期間に質問書（様式第10）を電子メール(koumane@city.chofu.lg.jp)にて提出することができる。

電子メール送信に当たっては，本件プロポーザルに関する質問である旨とその内容，事業者名及び担当者名を明記すること。

回答は，応募に必要と判断される質問のみについて行うこととする。

応募に必要でないとして判断した質問の場合はその旨を回答する。

また，質問が応募に必要であるか判断しがたい場合は，当該質問を行った事業者に質問主旨を確認することができるものとする。

ア 応募方法・参加資格に関する質問

(ア) 質問受付期間：令和7年1月16日（木）～1月22日（水）

(イ) 回答方法：令和7年1月24日（金）までに市のホームページに掲載

イ 企画提案に関する質問

(ア) 質問受付期間：令和7年1月16日（木）～2月5日（水）

(イ) 回答方法：令和7年2月7日（金）までに市のホームページに掲載

5 審査概要

(1) 審査委員会の設置

「新たなグリーンホール等複合施設基本構想策定等支援業務委託事業者候補選定プロポーザル審査委員会」（以下「委員会」という。）を設置し，実施要領の決定，企画提案書等の審査及び委託事業者候補の選定を行う。

(2) 委員構成（予定）

委員会は、以下の5人で構成する。

- ア 行政経営部企画経営課公共施設マネジメント担当課長
- イ 行政経営部企画経営課長
- ウ 生活文化スポーツ部文化生涯学習課長
- エ 都市整備部まちづくり推進課地区まちづくり担当課長
- オ 都市整備部まちづくり推進課都市基盤担当課長

(3) 審査方法（加点方式）

委員会は、別に定める評価表に基づき、参加事業者から提出された企画提案書等の審査（一次審査）及びプレゼンテーション審査（二次審査）対象事業者による企画提案内容を総合的に審査する。

ア 主な評価項目等（予定）

(ア) 企画提案書等の審査（一次審査）

- a 業務実績
- b 見積額
- c 業務コンセプト（手順及び留意点等を含む。）

(イ) プレゼンテーション審査（二次審査）

- a 業務内容、市における当該施設の位置付けや課題等に関する理解度
- b 提案内容の的確性・実現可能性・独創性（創意工夫）
- c 業務スケジュール
- d 説明能力等

(ウ) プレゼンテーション審査（二次審査）の出席者については、配置予定者調書（様式第9-1, 9-2）に記載の各担当者のうち3人以内とする。

※プレゼンテーション審査（二次審査）については、1事業者当たり30分以内で行うこととする（プレゼンテーション：20分以内、質疑応答：10分程度）。

※プレゼンテーション審査（二次審査）に関する提出資料及び場所・時間等の詳細については、書類審査（一次審査）の結果、プレゼンテーション審査（二次審査）の対象となった事業者に通知する。

(エ) 最低基準

最低基準評価（書類審査（一次審査）とプレゼンテーション審査（二次審査）の総合点の満点に対し60%の評価）未滿となったプレゼンテーション審査対象事業者は、委託事業者候補として選定しない。

イ 選定

(ア) 各委員は、総合点（書類審査（一次審査）においては、評価得点）の高いものから事業者の順位を定めるものとする。

(イ) (ア)により、複数の事業者において総合点（一次審査においては、評価得点）が同点のときは、各委員は総合的な評価により、当該事業者の順位を定めるものとする。

(ウ) (ア)及び(イ)により、二次審査において、委員から最も多く第1位の順位を獲得した事業者を委託事業者候補として選定する。

なお、複数の事業者において、第1位の順位獲得数が同数の場合には、当該事業者において第2位の順位獲得数の多い事業者を上位とする。

また、第1位の順位獲得数及び第2位の順位獲得数いずれも同数の場合には、当該事業者において、各委員の総合点（書類審査（一次審査）においては、評価

得点)の合計が最も高い事業者を上位とする。

- (エ) 複数の事業者から応募があった場合は、第2位以下についても順位を定めるものとする。

第2位以下の順位の定め方については、委託事業者候補(一次審査においては第1位の事業者)を除き、委員から最も多く第1位の順位を獲得した事業者を上位とするものとする。

なお、第1位の順位獲得数が同数の場合には、当該事業者において第2位の順位獲得数の多い事業者を上位とする。

また、第1位の順位獲得数及び第2位の順位獲得数いずれも同数の場合には、当該事業者において、各委員の総合点(書類審査(一次審査)においては、評価得点)の合計が最も高い事業者を上位とする。

- (オ) 委託事業者候補選定後、上位の事業者が辞退又は失格となったときは、下位の事業者の順位を繰り上げて、順位を定めるものとする。

- (カ) 選定結果の報告

委員会は選定結果を市長に報告する。

- (キ) 契約候補者の決定

市長は、前項目の報告に基づき、契約候補者を決定する。

ウ 選定結果通知

- (ア) プレゼンテーション審査(二次審査)を行った事業者に対し、選定結果を令和7年3月3日(月)までに書面及び電子メールにて通知する。

- (イ) 結果に関する問合せ

プレゼンテーション審査(二次審査)により選定されなかった事業者は、令和7年3月6日(木)までの期間において、審査結果について市に書面(様式自由)(電子メール、持参又は郵送(必着))にて説明を求めることができるものとし、市は令和7年3月10日(月)までに電子メールにて回答するものとする。

6 主な日程(予定)

令和7年1月14日(火) 第1回審査委員会

令和7年1月16日(木) 公示、市ホームページへの掲載、募集開始

応募方法・参加資格・企画提案に関する質疑受付開始

令和7年1月22日(水) 応募方法・参加資格に関する質疑受付締切

※令和7年1月24日(金)までに回答

令和7年1月29日(水) 参加申込締切日

令和7年2月3日(月) 参加資格審査結果通知

参加資格審査結果に対する質疑受付開始

令和7年2月4日(火) 企画提案書の受付開始

令和7年2月5日(水) 企画提案及び参加資格審査結果に関する質疑受付締切

※令和7年2月7日(金)までに回答

令和7年2月13日(木) 企画提案書等提出締切日

令和7年2月17日(月) 第2回審査委員会開催(一次審査)

※書類審査

令和7年2月19日(水) 一次審査結果通知及び二次審査開催通知

一次審査結果に関する質疑受付開始

令和7年2月21日(金) 一次審査結果に関する質疑受付締切

※令和7年2月26日（水）までに回答
令和7年2月28日（金）第3回審査委員会開催（二次審査）
※プレゼンテーション審査
令和7年3月3日（月）二次審査結果通知
二次審査結果に関する質疑受付開始
令和7年3月6日（木）二次審査結果に関する質疑受付締切
※令和7年3月10日（月）までに回答

7 参加辞退

参加申込後、参加を辞退する場合は、速やかに行政経営部企画経営課に電話連絡のうえ、会社名（社印の押印）、代表者（代表者の押印）、担当者名を明記した参加辞退届（様式自由）を行政経営部企画経営課に電子メール、持参又は郵送すること。宛先は調布市長とする。

8 情報公開及び提供

(1) 基本方針

調布市情報公開条例（平成11年調布市条例第19号。以下「公開条例」という。）に基づき、原則として市政情報を全部公開としていることから、本プロポーザル実施に関する情報について、情報公開及び情報提供するものとする。

ただし、公開条例第7条第2号及び第3号により、個人に関する情報及び法人その他の団体に関する情報を公にすることにより、法人などの事業活動上の正当な利益を害するものについては、非公開とする。

(2) 情報提供の内容、方法等

ア 本プロポーザルの募集内容、選定結果について、市ホームページ等により、適宜、市民に情報提供する。

イ 委託事業者候補決定前においては、参加事業者名その他参加事業者に関する情報（参加事業者数を含む。）については公表しない。

ウ 2位以下の事業者名及び審査委員ごとの評価点は公表しない。

エ 審査内容については、非公開とする。

9 その他留意事項

(1) 事業者から提出された書類等は、理由の如何に関わらず返却しない。

(2) 1事業者からの提案は、1提案とする。

(3) 次に掲げるいずれかに該当する場合は、本件の参加を無効とし失格とする。

ア 「3 参加資格」に記載した条件を満たさなくなった場合

イ 提出書類が提出期限後に提出された場合（郵送の場合は、期限内に必着のこと）。ただし、勘案すべき正当な理由がある場合はこの限りではない。

ウ 提出書類に不備があり、事務局の是正指示に従わない場合（必要事項が未記入、押印がないものを含む。）

エ 書類等の提出、回答、報告等、市が必要と認める事項を正当な理由なく拒否した場合

オ 提出書類に虚偽の記載があった場合

カ 経費見積書に記載した見積額が見積限度額を超える場合

キ 談合その他の不正行為、審査の透明性及び公平性を害する行為、公平かつ適正な

事務手続を妨害する行為等があったと認められる場合

ク 上記事項に掲げるもののほか、公平かつ適正な事務手続等ができないものと認められる場合

- (4) 応募・参加に際して要した費用は、全て事業者の負担とする。
- (5) 本プロポーザルは、委託事業者候補を選定するものであり、契約の締結を担保するものではない。
- (6) 本プロポーザル後、市と契約候補者双方で協議のうえ業務の詳細を定める仕様書を作成するものとする。
- (7) 当該事業を実施するうえで、仕様の変更を余儀なくされる場合は、市と委託事業者双方の協議により定めることができる。
- (8) 本業務実施時の担当技術者については、業務予定技術者調書に記載があった者とする。正当な理由がない限り、それ以外の者については認めないこととし、業務予定技術者の変更を余儀なくされる場合は、市と委託事業者双方の協議のうえ変更を認める場合がある。
- (9) 本プロポーザルについては、令和7年度及び令和8年度における歳出予算措置がされることを前提としており、予算措置がされない場合においては、契約を締結しないものとする。

10 参考（市ホームページURL）

- (1) 調布市総合計画
<https://www.city.chofu.lg.jp/shiseijouhou/seisaku/r05-r12/index.html>
- (2) 調布市公共施設白書
<https://www.city.chofu.lg.jp/010010/p000237.html>
- (3) 調布市公共施設等総合管理計画 改訂版
<https://www.city.chofu.lg.jp/010010/p000310.html>
- (4) 調布市公共施設見直し方針
<https://www.city.chofu.lg.jp/010010/p000235.html>
- (5) 調布市公共施設マネジメント計画
<https://www.city.chofu.lg.jp/010010/p000236.html>

11 問い合わせ先

調布市

行政経営部企画経営課公共施設マネジメント担当 後藤・大家・千葉

〒182-8511 調布市小島町2-35-1 5階

電話：042-481-7510 FAX：042-485-0741

Email：koumane@city.chofu.lg.jp