

新たなグリーンホール等複合施設整備事業に関するサウンディング型市場調査の
対話結果の公表について

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

1 サウンディング実施の経緯

調布市グリーンホール（以下「グリーンホール」という。）は、築後46年が経過し、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ます。これらの課題に加えて、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、民間活力の活用による総合福祉センター敷地も含めた現敷地全体を最大限活用可能な施設の整備手法や、その時期などについて多角的に検討しながら、令和12年度の竣工を見据えた整備に関する市の考え方を整理することを基本計画に位置付け、取組を推進しています。

つきましては、新たなグリーンホール等複合施設整備に伴い、調布駅周辺の賑わい創出や、市の財政負担の縮減に資する施設構成、事業手法についてのアイデアを得ることを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

2 対象用地・施設の概要

所在地	調布市小島町2丁目47番地1
土地面積	4,513㎡（公簿面積）※現総合福祉センター敷地含む
既存建物の概要	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 階数：地上5階 地下1階 建築面積：2,763㎡ 延床面積：7,288㎡ 竣工年：昭和52年（1977年） 大規模改修履歴：平成11・12年度
都市計画等による制限	調布駅周辺地区地区計画 ①建ぺい率/容積率 70%/600% ②壁面の位置の制限 2号壁面（北側） 1.0m以上 5号壁面（西・南側） 3.0m以上 6号壁面（東側） 3.0m以上 高さ10.0mを超える部分は6.0m以上 ③高さの最高限度 55m ④高さの最低限度 12m
現況	既存施設（調布市グリーンホール及び調布市総合福祉センター）有

3 サウンディングの実施スケジュール

令和5年7月7日（金）	サウンディング実施要領の公表
令和5年7月31日（月）～8月7日（月）	サウンディングの実施
令和5年11月30日（木）	サウンディング結果概要の公表

4 サウンディングの参加者

サウンディング参加者	23者	（カッコ内）は希望業種
（デベロッパー）：	12者	
（建設）：	8者	
（設計）：	4者	
（維持管理）：	4者	
（金融）：	2者	
（コンサルティング）：	1者	

※業種を複数想定している事業者がいるため、業種と合計が合致しません。

5 サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
(1) 施設構成に関する提案	<p>施設構成については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わい機能としては、カフェやフードコート等の飲食や物販店舗が想定される。 ・上層階にホールを設え、下層階には商業・サービス・宿泊施設（ホテル）が考えられる。 ・「立地特性から誰もが集まりやすい施設」にするために、小さな子供が楽しめる施設構成が良いと考える。 ・低層部には物販のほかカフェ等の飲食店、中層階には文化・芸術を体験、創出できるスタジオなどを配置するほか、本事業の事業性を向上させるために一部住宅等を整備することなどを想定する。 ・低層から中層にデータセンターの配置が考えられる。 ・人口分布的に20から40代のワーカー層が多く、日中市外に人口が流出する地域と見受けられるため、レンタルオフィス・コワーキングスペース機能のニーズが期待でき、経済的価値を高めるほか、自主事業を通じた賑わいづくりに関与する機会を設けられるのではと考える。
(2) 事業スキームに関する提案	<p>事業スキームについては、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・効率的な施設運用やコスト低減も考慮すると、公共部分、民間部分含む一体的活用が可能なスキームを想定する。民間部分の提案が活かしやすい、PFI（BTO）形式を現状は想定している。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ホール施設は運営の特殊性から市が保有するPPP事業とし、それ以外の機能を民間事業者が投資・保有する独立採算とすることで、市の負担軽減が図られると考えられる。 ・分譲住宅（分譲事業）を組み入れることができれば、民間事業者から支払われる前払い地代等の一時金は、商業施設等の賃貸事業の一時金と比較すると、最大化を図ることが可能となる。 ・定期借地権による民間事業と区分所有によるPFI事業とし、市がデベロッパー等の民間事業者からなるコンソーシアムが成立したSPCと契約するスキームを想定する。 ・ホール及び駐車場の運営・維持管理を指定管理やコンセッションとして本事業に含めることや、ネーミングライツの導入などがあげられる。
(3)借地料の算定に関する提案	<p>借地料の算定については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借料の算定においては、路線価をベースとした算定ではなく、当該事業で想定される民間事業者の収益を考慮しての算定をお願いしたい。 ・大型のホールとの合築となるため、通常のオフィスビルや住宅の開発と比較して、建設コストが高くなる。その点を考慮した最低地代の設定とすると取り組みやすい。 ・過度に市の収入を重視しすぎて、民間側の事業が成立しにくくなる、目指すまちづくりや施設機能とかけ離れたものになってしまうよう、土地賃借料の設定やその評価方法については留意が必要と考える。 ・民間部分に、市が求めるまちづくり、賑わい機能を期待するのであれば、賃借料は相応に低廉な条件としていただきたい。
(4)解体工事に関する提案	<p>解体工事については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市で設計図を示し、その範囲において市が地中障害物やアスベストなどのリスクを負うのであれば、解体工事の一体化は、特段問題はないと考える。スケジュールの短縮、施工の合理性、責任の明確化の観点から妥当だと思ふ。 ・1階床を残した地上部解体は、新築の設計中に調布市の従来発注で先行して行う方が、地下解体と新築工事の工期が明確になりやすく、スムーズに工事を進められると考える。地下部分については、既存地下外壁を利用した設計及び工事計画が可能となるので、地下解体と新築工事は原則一体と考える。

<p>(5) 事業スケジュールに関する提案</p>	<p>事業スケジュールについては、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定：約6ヶ月程度，設計期間：18ヶ月，建設期間：36ヶ月 ・建築計画の内容によるが，事業者選定1年，設計2年，解体工事1～2年，新築工事2～3年程度と考える。 ・事業者選定（公告から事業者選定まで）：3～6ヶ月，設計（基本設計・実施設計・申請）：18～21ヶ月，建設（引渡しまで）：18～24ヶ月
<p>(6) 賑わい創出に関する提案</p>	<p>賑わい創出については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わいや交流を求めるとすると，建物構成にもよるが，1階を公共民間のMIXゾーンとして，人々が気軽に立ち寄りやすく，また滞在しやすい演出を仕掛ける必要があると思う。 ・パブリックビューイング設備を整備し，少ない手続きでパブリックビューイングを利用できる仕組みを構築する。ホールの演目を部分的に投影する，関連イベントを広場で開催するなどにより，文化体験を広く市民へ提供する。併せて，新グリーンホール関係者（テナント，ホール演目関係者）が広場を使ったイベント等を開催しやすいよう，広場占有等の手続きを簡略化する。 ・建物内で完結しないことが重要で，目の前の豊かな駅広空間と連動性をもたせることは，市が主導する開発だからこそ可能な取り組みである。 ・地元商店会や周辺の企業や施設，隣接する再開発などと連携したエリアマネジメントにより，駅前広場空間を活用したイベント（屋外コンサート，マルシェ等）を開催する。 ・まちづくり機能として，民間の収益事業に偏りすぎず，地域貢献型の市民サポート機能，防災インフラ等を行政連携のもと取り込み，多世代，多様なユーザーに柔軟に対応でき，時代に合わせ更新し続けられる取り組みとすることが重要と考える。 ・既存の建物をリファイニングし長寿命化することは，技術的，建築法規的にも可能と考えられる。しかしどの都市においても同様であるが，都市計画が作られ，それに従って長期視点から都市の再生が行われており，都市全体の土地利用の観点からすれば，そちらが優位に立つのではないかと考えられる。ただ，今と言う時点で，未来を考え，その都市計画が修正する時期であれば，議論を行い対処することも必要ではないかと考えられる。

<p>(7)環境改善に関する提案</p>	<p>環境改善については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工時にグリーン電力を使用することでCO₂の排出削減をすることが考えられる。 ・施設共用部の内装や家具等に木材（国産材・認証材）を利用するほか、ZEB認証取得を目指した施設計画を検討することが可能と思われる。 ・施設に使用エネルギーの見える化を意図した情報パネル設置や、調布の地域文化を学ぶ情報コーナー、環境改善を含めた市民の活動が身近に感じられる場づくりによって、環境を自然に学べるような、社会教育的な取組も考えられる。 ・EVカーシェアの設置やEV充電器の設置。
<p>(8)災害時支援に関する提案</p>	<p>災害時における支援については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時帰宅支援ステーションの設置。 ・電子掲示板等による情報提供。 ・災害時の状況によるが、飲食・物販施設での炊き出し、在庫品提供。 ・自販機などの軽飲食提供、一時的な支援物資置き場、スマートフォンの充電、1階トイレの供用など。
<p>(9)市に期待する支援や配慮に関する提案</p>	<p>市に期待する支援や配慮については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限、容積率の緩和や、賃借料の設定に際し事業性への配慮が必要。 ・ホールの規模については、複合化に伴い各用途の動線の確保等を考慮すると、現状規模の維持は難しいかと思われるが、ICT等を導入することにより規模縮小に伴うデメリットを補完できると考えている。 ・民間事業者が参入しやすいよう、事業成立のための借地料設定に配慮が必要。 ・施設構成イメージ図（参考）では、公共ホールが中高層階に配置されているが、設計、コストの合理性から、ホールの下層階配置を含めて提案に自由度を設けられることを望む。 ・グリーンホールの建替えにとどまらない、調布駅前の公有地を活用した次世代型のまちづくりとして、市民や関係者にとって非常に意義の高いものと考えられるため、事業性の確保はもちろんのこと、環境・防災、地域貢献、産業支援、賑わい創出といったまちづくりへの配慮、持続可能な事業運営の提案などを総合的に評価し、参加事業者を選定することを希望する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・配点項目や配点において極端に特定の会社が優位になるようなものでなく、競争原理が働くように、ある程度間口を広げた参加要件とするよう配慮が必要。 ・長期事業を前提とした場合、適切な物価改定の指標の採用が必要。全国的にみた新規事業の中には、実質賃金指数を採用するなど、人件費上昇の動きとは異なる指標を用いたり、変動が少ない事業の主たる業務とは関連のない指標を採用したりといった例が散見され、民間事業者にとって無視できない潜在的なリスクとなっている。
--	---

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の公募型サウンディングにより、事業のアイデアに関する事項や事業期間等の諸条件に関する事項、また、事業効果を高める工夫など様々な提案をいただきました。

今後は、グリーンホール更新の具体化に向け、この度の公募型サウンディング調査で得られた意見を踏まえ、民間提案による誘導機能（住宅用途、ホテルを含む）及び規模の検討、都市計画手法を活用した土地の有効利用の検討、機能改善と併せた敷地内に配置可能なホール規模の検討など、多角的な視点から、ホールを核とした施設全体についての整備の方向を整理します。

なお、近年の建設費高騰を踏まえた事業採算について、敷地賃料の算定などの検証を深めるため、更なる意見聴取に取り組みます。

7 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 担当：後藤・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