

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
(令和7年度)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、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、調布市では、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、今後の事業者選定に向け、PPP・PFI手法によるグリーンホールを含む複合施設の整備や民間収益施設の設置及びその時期などについて検討しています。

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では、本事業の市場性の有無、民間事業として実現可能な事業条件等を把握することを目的として、個別対話を実施しました。

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7年6月9日（月）

サウンディング実施要領の公表

令和7年7月1日（火）～7月29日（火）

サウンディングの実施

令和7年10月31日（金）

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 29者（カッコ内）は希望業種

（デベロッパー）： 4者

（建設）： 8者

（設計）： 12者

（維持管理）： 7者

（金融）： 1者

（ホテル）： 2者

（その他）： 7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

※複数回答または未回答としている事業者がいるため、参加者数と合計が合致しません。

【参加意欲】

参加意欲	回答	
(1) 本事業への関心	強い関心がある	20者
	(主な意見)	
	・調布市のまちの価値向上に貢献したい。	
	・質の高い音楽ホール，調布のまちや駅前にふさわしい持続可能なまちづくりに資する複合施設の実現に向け，当社の持つ経験やノウハウを生かして貢献したい。	
	・調布駅前の市民のための文化施設整備という公共事業に，社会的意義を感じているため。	
	やや関心がある	9者
	(主な意見)	
	・施設用途については知見や実績があるため関心があるが，公募条件（予算，着工時期，契約条項，事業性など）によっては参加が難しいため。	
	あまり関心がない	—
	(主な意見)	
	—	

【事業条件】

事業条件	意見の概要	
(1) 事業スキーム等について	妥当である	17 者
	(主な意見) ・運営・維持管理においても専門性の高い機能を有する複合施設であるため、提案及び設計段階から維持管理・運営企業に関わることにより、供用開始後を見据えた利便性の高い施設の構築やコスト削減が期待できるため、ＢＴＯ方式が望ましいと考える。 ・市において、財政負担の軽減や施設整備費用の平準化払い等を目的とする場合、ＰＦＩ手法（ＢＴＯ方式）は妥当と考える。ただし、過去に例のない建設物価の上昇局面では、公共施設の整備等事業で活用されるＰＦＩ方式やデザインビルド方式など設計・施工一体型の契約形態に対する建設企業の参入意欲が著しく低下している。 ・高層階の自由提案部分の活用で宿泊機能導入も想定されているため、グループホテル運営として参画の余地があると考ええる。 ・低層階の行政財産貸付や、高層階における定期借地権・独立採算による運営も、公共性を確保しながら地域価値向上を図る有効な仕組みと考える。	
	妥当でない	10 者
	(主な意見) ・高層階の所有期間とＰＦＩ事業の事業期間の差異が生じているため、複雑なスキームとなり、事業条件等の整理が難しくなると考える。 ・高層階を整備等する場合、官民の合築施設となるため、共用部や施設全体に係る設備等の維持管理や修繕の費用負担や権利区分の整理が煩雑になる恐れがある。 ・高層階の活用を自由提案とする場合、民間事業者が検討しなければならないことが多くなる。自由提案とする場合、評価方法等の点で懸念がある。そのため、高層階の活用を必須とする又は活用を認めない、どちらかに事業条件を絞っていただきたい。躯体等への負担が大きいため、ホールの上に施設を整備することは望ましくないと考ええる。 ・高層階の活用について、仮に賃料等の一定の定量的な評価がある場合、機能等について異なった考え方を提案された場合、提案内容の比較及び評価等が困難になることが懸念されるため、あらかじめスキームを決めた上での公募としていた	

	だきたい。 ・高層階の民間収益施設の所有権は、民間事業者との原則は妥当と考える。但し、高層階の余剰容積活用の実現のためには、スーパーストラクチャの採用など、下層部の構造躯体にも大きく影響するものと考え。この場合、民間事業者と公共の所有範囲や権利区分の分界点の設定が困難になると考える。 ・本事業の提案段階において高層階の整備等を提案したが、実現しなかった場合の取扱い等が懸念であるため、提案の実現性についても評価することが望ましい。評価基準に疑念が生じると、事業への参画を辞退することを検討せざるを得ない。 ・高層階をSPCが所有することは、通常のBTOスキームと比べて事業リスクが高く、資金調達もより困難になると思う。加えて、定借事業者が所有した場合、契約内容やリスク分担などの整理が難しく、スキームが複雑化してしまうことを懸念している。高層階の活用を自由提案とする場合、評価基準が不明確になる恐れがある。 ・PFI事業は施工者には工事獲得のモチベーションがあるが、今回の自由提案部分の事業検討のようなデベロッパーのノウハウが必要な事業には合致しにくいと考える。 ・スキームが複雑であるため、多くの参加者が望めないと考える。その結果として競争性が働かないと考えるため、妥当ではないと考える。 ・設計・建設業務についてはDB方式で、運営業務については指定管理方式が望ましい。また、PFI方式で実施となると、ゼネコンが主導するため、運営業務の予算が圧縮される可能性がある。運営事業者の意見を設計等に反映させやすいものの、運営費削減のデメリットが大きい。	
(2) 事業範囲について	妥当である (主な意見) ・市が地中障害物やアスベストなどのリスクを負うことが望ましい。 ・既存施設の解体（解体範囲は事業者提案）については、本事業に含める方が妥当だと考える。理由は、新築建物の配置計画によっては、地下躯体の一部を残置又は利用することも想定されるため。 ・地上の解体については市が実施することが望ましい。一方、地下については事業者が実施した方が合理的であり、新築工事と一体とした方が望ましい。	16者

	・地上部については事業範囲外としたほうが、事業費縮減、工期短縮において有効と考える。地下部の解体については、事業者の提案によって施工範囲が変動するため、事業範囲とすることは妥当と考える。	
	妥当でない	7 者
	(主な意見) ・貴市が所有する既存建物の解体工事は、既存図からは想定しえない工事リスクへの対応等を考慮すると、貴市が解体施工者へ直接発注する形態が望ましいと考える。 ・事業費の縮減、工期短縮の観点からすると、解体業務は本事業から切り離して、先行して発注する方が良いと考える。 ・解体工事を含む契約となることは、事業者のリスク範囲が大きくなるため、相応のリスク対応コストを提案価格に上積みことになり、結果的にコスト増となる可能性がある。	
(3) ホール以外の民間機能について ①低層階部分の民間機能等（必須提案）	導入が見込める機能等	望ましい事業条件等
	飲食・物販等	・共用部のつくりかたを考慮し、商業機能を通して中層部のホールへの動線を確保することが望ましい。 ・民間事業者が所有することの検討も可能である。 ・賃貸の場合、マスターリースを検討することが可能である。 ・事業期間中において、テナントの変更の提案を認めてほしい。 ・ホール開館時間中は営業することを最低条件とし、その他は事業者提案とすることが望ましい。 ・駅前広場に客席を設置できる等、公共空間の部分的な占用利用ができることが望ましい。 ・テナント料については、貴市が想定している金額を確認後の回答となる。 ・テナントの変更等に関する条件を設けないことが望ましい。 ・官民合築施設となるため、共用部の維持管理については、貴市で実施していただくことが望ましい。
	一時保育施設や小規模カフェ等	・市と児施民間の協働運営スキームが望ましい。

		・収益性より公共性重視の賃料設定が望ましい。 ・中長期契約（５～１０年）による安定運営が望ましい。
	子育て支援施設 有料の子供の遊び場	
	「映画のまち調布」を活かした展示・物販・ギャラリー 市民参加型の展示や企画も可能	・売上連動型賃料による柔軟な事業採算が望ましい。 ・市と連携し、ホール事業や駅前広場イベントと連動できることが望ましい。 ・地域文化の発信を担う官民協働型のテナントの導入が望ましい。
	会議室, イベントホール	
	図書・居場所機能 （一定の条件下で導入が見込める）	・図書・展示コーナーを有した居場所機能をつくり、広場部分と一体化し、図書・展示はホール公演と連携した運営ができることが望ましい。
	調布駅前広場と連続した大屋根・ピロティ空間 （一定の条件下で導入が見込める）	
(3) ホール以外の民間機能について ②高層階部分の民間機能等（自由提案）	導入が見込める機能等	望ましい事業条件等
	宿泊施設（ホテル）	・借地料については、近傍相場を基本としつつ、ホテルの公共貢献性や事業性等を総合的に踏まえ、市と協議できる条件が望ましい。 ・事業期間については５０年程度で問題なし
	オフィス	・高層階部分における借地権付建物は譲渡を認めてほしい。 ・ホール施設等の出入口は別に設置できることが望ましい。
	住宅（分譲、賃貸、シニア向け賃貸）	・借地料や面積は事業者提案ができるように、過度な条件としないことが望ましい。 ・施工コスト等を鑑み、高層階部分だけでなく、中低層部や別棟での提案も認めていただきたい。

		・分譲等により所有権を移転させることも認めていただきたい。
	スポーツジム	
	映像・メディア系スタートアップやフリーランスを主対象としたクリエイティブ系オフィス。地域の映画・文化資源との連携を促進。	・駅前・ホールとの視認性のあるフロア配置が望ましい。 ・地元企業や市の起業支援制度と連動した賃料優遇等の検討が望ましい。
	屋上庭園機能（公園の代替機能として）	
(4) 事業期間について ①解体及び設計・建設期間	妥当である	18者
	(主な意見) ・本事業期間の想定は概ね妥当と考えるが、計画内容や労務状況などの状況によって適正な追加期間を確保いただくことが望ましい。 ・設計期間、建設期間は妥当と考えるが、建設業の人手不足、特に設備業者の繁忙が顕著であるため、設計・建設期間はできるだけ期間を延長することが望ましい。 ・昨今の働き方改革の推進や若手技術者の人材不足の影響により、過去の類似事例と比較して施工期間が長期化するおそれがある。 ・環境の影響（夏季の猛暑）によって、工事作業を中断せざるを得ない状況もあり、工事期間についてはこれまでの1.2～1.3倍の期間を要している。 ・建築計画の内容によるが、妥当と考える。高層階の整備を含む場合、計画内容によるが、期間の延長が必要と考える。	
	妥当でない	3者
	(主な意見) ・駅前という制約条件の多い都市環境下に位置することを考慮して、工期の検討が必要である。また、ホールは遮音・防振・舞台機構等の専門設計・調整を要し、複合用途との取り合い設計には時間を要するため、基本・実施設計、申請の工程は2年では不十分と考える。建設も同時施工が困難な工程が多く、複雑な段取りを要するため、仮に高層階を含まなくとも施工には3.5～4年、高層階を整備する場合、構造・設備施工の複雑化によりプラス1～2年程度が妥当と考える。	
(4) 事業期間について ②維持管理・運営期間	妥当である	21者
	(主な意見)	

	・PFI 事業の場合、維持管理・運営 15 年は一般的と考える。定期借地の期間については、事業の特性によるので、回答が困難である（50 年が妥当とは言い切れない）。 ・高層階の民間収益施設の提案の有無にかかわらず、PFI 事業（ホール）の事業期間は 15 年とするのが望ましいと考える。また、定借の事業期間が 90 年という事業も増えているため、定借期間は 70 年程度でも建物の耐久は問題ないと考ええる。 ・PFI 方式の場合、維持管理・運営期間が 15 年は一般的であるため、妥当であると考ええる。事業期間の検討にあたって、大規模修繕の考え方を整理することが重要であると考ええる。また、修繕の考え方やリスク分担を丁寧に整理しなければ、事業期間を 20 年とすることは難しいと考える。 ・定期借地期間を 50 年と想定した場合、分譲マンションなどの居住施設の投資回収の面では期間が短いと考えるが、事業用施設や宿泊施設などを整備等する場合、妥当な期間と考える。 ・定借期間が 50 年の場合、維持管理運営業務の範囲は施設全体か、それとも民間所有部分のみか確認したい。維持管理業務の面において、防災センター機能、電気、消防、給排水など切り離せない業務があるため、維持管理運営業務の範囲は施設全体の方が良いと考える。				
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="550 1182 1098 1236">妥当でない</td><td data-bbox="1098 1182 1402 1236">4 者</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="550 1236 1402 1429"> (主な意見) ・定期借地権を設定する場合、長期的な安定運営を可能にする一方で、契約終了後の対応や資金調達面での課題があると考ええる。 </td></tr> </table>	妥当でない	4 者	(主な意見) ・定期借地権を設定する場合、長期的な安定運営を可能にする一方で、契約終了後の対応や資金調達面での課題があると考ええる。	
妥当でない	4 者				
(主な意見) ・定期借地権を設定する場合、長期的な安定運営を可能にする一方で、契約終了後の対応や資金調達面での課題があると考ええる。					
(5) 公募及び選定スケジュールについて	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="550 1429 1098 1482">妥当である</td><td data-bbox="1098 1429 1402 1482">23 者</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="550 1482 1402 2000"> (主な意見) ・公告から提案書提出までの期間については、6 か月以上を確保することが望ましい。 ・事業規模や立地条件、PPP 方式の採用を踏まえると、公募スケジュールはおおむね妥当と考える。特に令和 7・8 年度を準備・選定期間とすることで、公共性の高いホール機能や複合用途の整理、市民理解の醸成を進めることができ、事業者側にとっても設計・提案準備の余裕が確保され则认为る。 ・本事業への参画等の検討を早期に行うため、基本構想時点で公告時までを見据えた、予算・条件等の公表をすることが望 </td></tr> </table>	妥当である	23 者	(主な意見) ・公告から提案書提出までの期間については、6 か月以上を確保することが望ましい。 ・事業規模や立地条件、PPP 方式の採用を踏まえると、公募スケジュールはおおむね妥当と考える。特に令和 7・8 年度を準備・選定期間とすることで、公共性の高いホール機能や複合用途の整理、市民理解の醸成を進めることができ、事業者側にとっても設計・提案準備の余裕が確保され则认为る。 ・本事業への参画等の検討を早期に行うため、基本構想時点で公告時までを見据えた、予算・条件等の公表をすることが望	
妥当である	23 者				
(主な意見) ・公告から提案書提出までの期間については、6 か月以上を確保することが望ましい。 ・事業規模や立地条件、PPP 方式の採用を踏まえると、公募スケジュールはおおむね妥当と考える。特に令和 7・8 年度を準備・選定期間とすることで、公共性の高いホール機能や複合用途の整理、市民理解の醸成を進めることができ、事業者側にとっても設計・提案準備の余裕が確保され则认为る。 ・本事業への参画等の検討を早期に行うため、基本構想時点で公告時までを見据えた、予算・条件等の公表をすることが望					

	ましい。また、官民対話を積極的に実施いただくと、民間としても理解が促進され、不調リスクが低減すると考える。 ・できる限り提案書作成の負担軽減に配慮をいただきたい。		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="550 277 1102 327">妥当でない</td><td data-bbox="1102 277 1409 327">4 者</td></tr> </table> (主な意見) ・生産体制を考慮すると、2029 年（令和 1 1 年）以前の着工は難しく、少なくとも 2030 年（令和 1 2 年）以降が望ましい。2030 年の工事着工においても、民間企業の設備投資意欲が高いため、生産体制確保に課題感がある。 ・物価上昇の影響でプロジェクトの延期、中止が発生しているため先が見通しにくい、建設工事は 2030 年以降が望ましい。 ・ゼネコン等は概算による応札が困難な状況にあり、詳細な見積もりが整わない限り入札できない状況である。それに伴い、積算図の作成や社内手続きに時間を要するため、提案期間が長く必要であると考え。実施方針の公表段階で詳細な資料を公表することで、実施方針の公表段階から詳細な検討が可能となると考える。 ・実施方針や入札説明書に対する質問の回答を迅速に行っていただきたい。 ・実施方針や入札説明書等に関する質問・回答のみでは市の意図が読み取れない可能性があるため、認識の齟齬の防止の観点から、個別対話の多く実施してほしい。	妥当でない	4 者
妥当でない	4 者		
(6) 環境改善に向けた取組について	(主な意見) ・公平性の観点から Z E B 化等に関わる仕様については、あらかじめ要求水準として明記することが望ましい。 ・環境面に配慮し、Z E B 等を検討する必要があると考えるが、コストとのバランスを考慮する必要がある。 ・十分な予算が設定されていれば、Z E B R e a d y 等を要求水準としても問題ない。 ・Z E B については、市の意向とそれに見合ったコストが設定されているかが重要であると考え。また、調布市は特質した気候ではないので、建物の基本性能を上げる提案になると考える。 ・調布市の「ゼロカーボンシティ宣言」にもとづき、ホール機能を含む公共施設部分については、Z E B R e a d y 以上の省エネ性能を目指し、自然採光・自然換気の積極的導入によりエネルギー負荷低減を行うことを検討したい。 ・Z E B R e a d y の認証を取得したホール施設の事例は数		

	件あるが、本事業はホールを含む複合施設のため、Z E B R e a d y の認証は難しいと考える。
(7) その他の御意見・御提案	(主な意見) ・昨今、事業費高騰が予定価格に適切に見込まれず、厳しい設定となっているため、事業者としてリスクを考慮した大きな予備的費用を見込むこともできず、結果的に事業参入が困難となっている事案が散見される。 ・予定価格と要求水準の整合性が取れていない事例が散見される。要求水準を期待水準にするなど、やり方の工夫で参画意欲は大幅に上がる。 ・昨今、価格乖離による不調がよく見聞きされるため、事前の積算においては、現況の適正価格が反映できる対応を行うことが望ましい。(たとえば事業者下見積など) ・近年、予定価格に収まらず入札不調になるケースが多々見受けられる。概算見積もり等を事業者に依頼し、現在の建材費・人件費の高騰を反映した適正な予算設定をすることが望ましい。 ・予定価格は、可能な限り遅い時期に設定し、サービス対価の改定の基準日は可能な限り早期に設定してほしい。 ・昨今の建設物価の高騰等を踏まえた適切な予算及び業務期間の設定と、建設工事費については実勢価格で協議できるような物価スライド条項の設定が望ましい。 ・物価指数について、公的な指数と実態はかなり乖離している。日建設計が公表している日建設計標準建築費指数「NSBPI」が指数の中では現時点において最も市場価格への感応度が高いと考える。 ・設計事務所での公共積算価格と工事価格はかなり乖離があるので、公募前に想定概算額についてサウンディングしていただきたい。1,300 席規模のホール整備等事業において、数十億円の乖離が生じた事例がある。 ・維持管理業務は、公募から5年以上先に開始となるため、公告時を起点とする物価スライドの規定が望ましい。 ・昨今、建設資材・設備はじめ、各種コストの上昇が顕著であるため、事業期間中の物価スライド条項は慎重に検討いただきたい。サービス対価改定の基準日は、事業契約日ではなく、実際の積算に近い入札公告日とすることが望ましい。また、物価指数は公的指数のみではなく実勢に応じた協議ができることが望ましい。 ・P F I 標準契約第51条では、物価変動に関する協議が不調

	となった場合、発注者が金額を定め、受注者に通知することが可能とされている。この仕組みでは、受注者である事業者が求める金額に満たない場合においても、差額は事業者の負担となり、対抗手段は裁判に限られるため、事業者にとって大きなリスクとなる。 ・本施設の用途を鑑み、維持管理業務と運営業務は一体で実施することが望ましい。 ・現グリーンホールの指定管理者となっている「調布市文化・コミュニティ振興財団」様の今後の位置付けについて、早期に市の方針を明確にしてほしい。運営業務を含めた公募となるか、同財団を他の民間企業と同様のコンペディターとして扱われるかなど、事業の建付けにより競争原理・事業者が考える運営に影響を与えるものとする。 ・運営業務について、オペレーション業務と、文化事業や、駅前広場活用など、ソフトの価値提供とセットになっていると効果を出しやすい。 ・昨今の建設業界の市場環境を考慮すると、ホールの維持管理・運営等を業務範囲外とした、DB方式の方がPFI方式より参画しやすい。 ・設計・整備費と維持管理・運営費は別枠で予算を確保してほしい ・提案時から竣工時まで5年以上の期間が経過するため、周辺環境の変化や最新技術の導入状況等を踏まえ、計画の見直しや変更等について協議できる条件とすることが望ましい。 ・近年のホール施設はバリアフリー対応の観点から、1席あたりに必要となるスペースが大きくなる傾向がある。そのため、本施設の敷地面積では、計画にあたって余裕が少なく、タイトとなる可能性がある。 ・駅前広場との一体的な空間構成により、日常的な市民活動と非日常的な芸術文化の融合を図ることが重要である。また、建築・運営の両面において、市民参加や地元企業との協働の仕組みを取り入れることで、地域に開かれた施設としての価値が一層高まると考える。設計段階から、柔軟な将来更新や多様な使い方を許容する構造・空間の計画を提案すべきと考える。 ・駅前の機能として、また公共ホールとの親和性として、1階部分には、広場と連携した公共性を持たせる誘導があるとよいと考える。 ・ホテルは事業採算性が見込めない。分譲住宅の方が事業採算
--	--

	性は見込め、借地料を賄える可能性がある。 ・新たな複合施設整備にあたり、利用者の利便性を十分に考慮し適切な駐車台数の確保を強く希望する。本施設の性質上、イベントの開催時やテナント利用において、駐車場のニーズが高まることが予想されるため、台数の不足は市民サービスの低下につながる可能性がある。 ・水光熱費について、最近はや予測が難しいことからできれば市負担としてもらいたい。
--	--

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

公共工事における各種大型案件の不調等が見られる現状において、今回の公募型サウンディング調査では、建設業界の動向に関する事項、事業スキームに関する事項、事業範囲等の諸条件に関する事項など、様々な課題に関する御意見や取組を進めていくための御要望等をいただきました。

今後、本事業に関する取組を進めるため、この度のサウンディング調査により顕在化した様々な課題や御要望等への対応について、意見交換等により事業者の意向も確認しながら検討を進めたいと考えています。

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・大家

〒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