

1 これまでの経緯

- 市は、グリーンホールの課題に対して、建て替えを前提とした検討に取り組み、
 - ①ホール機能部分の整備にPFI手法を用いて割賦払いによる単年度財政負担の軽減を図る
 - ②PPP手法により余剰容積を活用し、まちづくりに資する機能や、にぎわい機能を整備するとともに、地代収入による財政負担の軽減を図る
 という方向で、オフィス機能との複合施設としての検討を進めてきたが、コロナ禍の影響によりオフィス需要が激減した結果、民間事業床について更なる検討が必要となった。
- 令和5年度に実施した公募型サウンディング調査結果を踏まえ、一部の事業者と更なる意見交換を実施したが、工事費の高騰の影響が極めて大きく、定借分譲前提の住宅機能以外では、地代の負担が見込めない状況にあることが判明。
- 財政負担の軽減を図るべく、住宅機能の導入（高さ制限の緩和含）も視野に検討（ホール上部の活用に伴う構造躯体費用の上昇（全体事業費の約10%）を踏まえて、令和6年度には、上部に住宅を計画した場合の事業採算性を検証）したが、工事費が高騰している現状においては事業者の事業採算性が確保できないとの結果であった。
- 市の考えている（PFI事業を軸とし、上部提案は自由提案とする）事業スキームを事業者に対して広く周知するとともに、その実現に向けて意見を聴取し、方向修正等を行う際の判断材料を集めるために公募型サウンディングを実施したが、その際に、工事費が高騰している現在において、公共工事における設計施工一括発注手法に関する課題が顕在化した。

2 サウンディングで顕在化した課題

- (1) **建設費高騰に伴う公共指標と実勢の乖離**
 - ・建設費の高騰に対して公共工事の想定価格が追いついておらず、実際の工事価格と乖離。
 - (2) **契約における受注者の権利拡充**
 - ・以下の3点の見直しに関する要望
 - ①（公共工事標準請負契約約款やPFIの契約上）契約変更額に関する協議が折り合わない場合、発注者が一方的に定めること。
 - ②その変更額に不服がある場合は建築紛争以外の対抗手法が受注者側にないこと。
 - ③設計期間等において工事費が折り合わなくなった際においても契約解除する権限が受注者側にないこと。
- 公共工事である以上（想定金額、契約変更額ともに説明責任を果たす必要があるため）、公共指標等、一定の根拠を有している指標及びデフレーター等を用いて工事価格や工事変更額を算出する必要がある。
- ヒアリングにおいて、一民間企業が公表している指標が最も実勢に近いという情報を得たが、当該指標を用いた場合、説明責任が果たせるか懸念。
- 契約約款等を調布市独自の仕様とし、受注者側に契約解除の権限を与えることは（事業を中止する権限を受注者に与えることになるため、）リスクが高い。
- 現状では、ゼネコン系事業者の意向を反映することができない。
- (3) **提案内容の適正な評価（実現可否の判断含む）の実施**
 - ・公有地活用型PPPによる提案内容（上部活用の提案）、またPFIによる提案内容（下部活用の提案）について、プロポーザル時点でその事業性について、行政側で適切に評価できるかという懸念。
- 工事費高騰の今後の推移、マンションや賃貸相場の価格変動、ともに現時点では予測しづらい状況であり、提案内容が甘い見通しであると感じた場合においても、現時点で否定できるだけの根拠を見つけることはできない。
- 現状においては、プロポーザル時点で提案内容における事業性に関する「適正な」評価が困難。

現状において、設計施工一括発注となる手法及び、民間提案を求める手法（公有地活用型PPP、PFI、DBなど）を用いて取組を進めることは困難。

3 一般的な工事手法（単独整備）での財政負担

- 当初事業費見込み：約100億円
（令和3年当時の想定（実質令和2年））令和4年1月時点で議会に提示済。
 - 現時点の事業費見込み：約170億円
（令和2年→令和7年12月時点の民間指標による上昇指数171%）
 - 3カ年の新築工事（設備工事含む）を想定した場合、一般的な進捗率は下記のとおり。
 - 初年次：10%（仮設工事及び土工事、基礎工事（一部先行配管））
 - 2年次：20～30%（躯体工事（一部先行配管））
 - 最終年次：60～70%（内外装含む仕上げ工事（高額機器設置等））
 - 約170億円をこの割合で按分した場合、**最終年次に100億～120億円余**の単年度財政負担となることが想定される（工事費は上昇傾向であり、更なる財政負担となる可能性が高い）。
- 設計委託後に、工事を発注する一般的な工事発注手法を用いた場合、最終年次の**単年度財政負担が100億円を超える**可能性が高く、公共施設整備基金及び市債を活用しても、当該年度における**財政収支のバランスが成立しない**可能性有。
- 中長期の財政フレームを踏まえ、基金の積み増し等、財政健全化率が悪化しないような方策を講じたうえで、実施の可否を判断する必要がある。
- ※ 金額については現時点の想定（未精査）です。今年度精査しますので、参考金額となります。

4 現状を踏まえた市の考え

新施設整備に関して、現時点では、公民連携事業（PPP、PFI手法）による整備については慎重にならざるを得ないことから、市単独での整備を含め、これまで以上に多角的な検討を並行して行い、それらの結果を踏まえて、**今年の年末までには今後の方向を見定めて参りたい。**

5 今年度における検討の方向（案）

- 以下の①については、市単独での対応は難しいため、②を軸に検討しつつ、③を含め、これまで以上に多角的な検討を並行して行い、それらの結果を踏まえ、今年の年末までには今後の方向を見定めたい。
- ①：PPP、PFI手法による複合施設整備の可能性を継続して模索
（内閣府等からの通達や、民間指標を用いた大型公共工事の先進事例が現れ、現状懸念されているリスクへの対応が可能となるような状況変化が見られる場合は、PPP/PFI手法による整備を実施。）
 - ②：新施設を市の単独整備（一般的な工事手法による整備）の可能性について検討
（市の単独整備を前提として、最終年次における単年度財政負担と中長期財政フレームとの整合性を勘案したうえで、市単独整備の可否を判断。）
【R8取組内容】
 - ・ホール機能検討の中で、一般的な工事手法（単独整備）での市負担額を精査。（ホール機能検討と専門家検討会議の開催は継続して実施予定。）
- ①：民間機能による賑わいの創出が必須と判断し、かつ、状況変化が見られない。
②：市が単独整備した場合において、単年度財政負担もしくは中長期財政フレームと整合が図れない。
- ③：①、②が実施可能となるまでの間の延命措置として、**現施設の改修を検討**
（老朽化対応等を実施。ただし、当該費用が②と比較して大幅に軽減される必要がある。）
【R8取組内容】
 - 過去に実施した劣化度調査、改修計画案等の再検討、再精査及び各工事費の再算出等。
 - 劣化度調査（H28）の再調査及び改修案、実施手法の再検討等。