

「新庁舎計画に伴う現庁舎用地での想定利活用」
に関するサウンディング型市場調査

実施要領

東京都国分寺市
政策部政策経営課

1 調査の目的

(1) 背景

国分寺市（以下「市」といいます。）の庁舎の現在の状況は、旧本庁舎を平成18年度に耐震性の不足から解体を行い、代替庁舎として同一敷地内に仮設庁舎を設け、業務を継続しています。また、その解体以前から旧本庁舎の執務スペースの不足が生じていたため、執務スペースの分散化が必要となり、市内の他の施設・事務所に仮移転し業務の継続を図ってきました。

このような状況を解消するため、新庁舎建設に向け準備を進めているところです。平成31年3月には「国分寺市新庁舎建設基本構想」（以下「基本構想」といいます。）を策定し、建設候補地として『現庁舎用地』と『泉町都有地』に絞り込みました。令和元年度末には、基本構想を具体化する「（仮称）国分寺市新庁舎整備基本計画」（以下「基本計画」といいます。）を策定する予定です。建設地は、基本計画策定までの中間時点には1か所に絞り込む予定です。

そのため、建設地が泉町都有地となった場合、『現庁舎用地』はこれからの持続可能な市政運営に多大な影響をもつことから、財政状況を含む種々の状況を鑑み、利活用を実現していく必要があります。

このことから、PPPによる賑わいの創出等とあわせ、公共施設の再編へ寄与する民間事業に大きな期待をしています。そこで、民間事業者の方との対話を通じて得られる情報等を、今後の検討の参考とすることを目的として、「新庁舎計画に伴う現庁舎用地での想定利活用」に関するサウンディング型市場調査（以下「本調査」といいます。）を実施します。

(2) 再編の方針

「国分寺市公共施設適正再配置計画」（平成30年策定。以下「再配置計画」といいます。）において新庁舎は、先駆的事业の可能性のある施設として位置づけ、公共施設の再編を推進する基幹の事業としています。そのため、新庁舎の移転を想定した場合における『現庁舎用地』の利活用の検討は、建設地の決定において重要な要素となる可能性がありますので、以下の方針に配慮し提案してください。

- ・『現庁舎用地』を活用して公共施設の再編への環境を創出する
 - ・『現庁舎用地』周辺及び地域性を問わない施設（再配置計画参照）と民間施設の複合化（公共施設は単独でも、合築でも可）を検討する
 - ・再配置対象施設の機能を、民間施設により代替することを検討する（例：会議室の市民開放等）
 - ・既存建物の可能な範囲での有効活用を検討する（一切の活用無でも可）
 - ・複合化等が実現した施設の現在の建物又は敷地（跡地となる建物又は敷地）における民間の活用を検討する
 - ・PPPによる現在の敷地周辺の公共施設と民間施設の複合化を検討する
- 参考として、「再配置のイメージ図」を別途添付します。

なお、上記の方針に沿わない場合でも地域活性化、賑わいの創出、新たな価値の創出等に寄与すると思われる提案は歓迎いたします。

また、下記「2 対象用地・施設の概要」に示す「都市計画等の指定状況」を変更することにより、上記の方針を充足させられるより良い内容の提案が可能で、民間としても有益となる場合は併せてご提案ください。

※提案にあたり、再配置計画以外の計画における施設整備に関する記載（「国分寺市の計画における記載」）を別途添付しますので、そちらも参考にしてご検討ください。

※『現庁舎用地』は定期借地による利用を前提とし、その期間については提案される事業により考慮し提案してください。

(3) 目的

本調査においては、民間事業者の方との対話を通じて以下の内容等を明らかにし、今後の公共施設の再編の検討に活用することを目的とします。

- 土地・建物の利活用のアイデアや可能性
- 事業フレームの考え方（事業方式・期間・収支計画等）
- 地域の活性化や魅力向上に資する事業展開等

2 対象用地・施設の概要

◇現庁舎用地及び既存施設

所在地：国分寺市戸倉一丁目6番地1
敷地面積：約10,800㎡

(1) 現庁舎用地の概況

【都市計画等の指定状況】

- 用途地域（建ぺい率/容積率）：
第二種住居地域（60/200%）
近隣商業地域（路線式20m）
（80/200%）
※加重平均建ぺい率：約71.5%
- 高度地区：第2種
- 防火地区：準防火地域
- 日影規制：第一種及び第二種住居地域 4・2.5h/4m
第二種中高層住居専用地域 3・2h/4m
- まちづくり条例：建築物の高さの基準 一般基準20m（特例基準25m）
※その他まちづくり条例の開発基準の対象となります。

【位置及び現庁舎用地の概況図】



【道路の接道状況】

- ① 市道北58号線（幅員約2.9～5m）
- ② 市道北60号線（幅員約1.8m）
- ③ 都市計画道路3・2・8号線（幅員36m）
- ④ 市道北61号線（幅員約4m）
- ⑤ 市道北59号線（幅員約12.7～13.2m）
- ⑥ 都道222号線（幅員約9m）

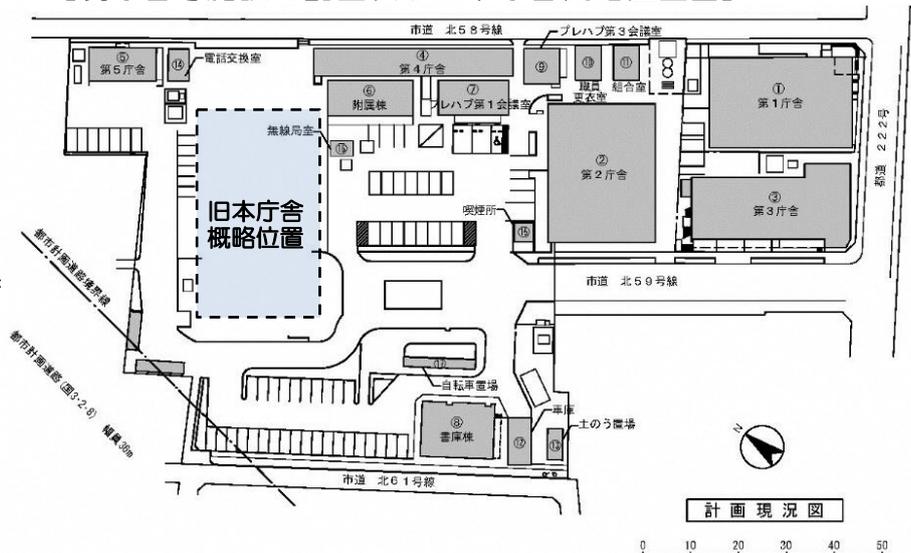
【その他】

- ・この用地は西武国分寺線恋ヶ窪駅から徒歩約2分の距離にあります。
- ・都市計画道路3・2・8号線は現在事業中であり、令和2年3月完成予定です。
- ・旧本庁舎位置（北側駐車場部分）に旧本庁舎地下躯体が埋めたままとなっています。

(2) 既存施設の概況

右の図のような配置に既存建物は点在しています。
 なお、耐震性は改修により確保しています。

【現庁舎等施設の配置及び旧本庁舎概略位置図】



【現庁舎等施設の配置及び旧庁舎概略位置一覧表】

	建物名	構造	階数	建築面積	延床面積	竣工年
1	第1庁舎	S	3階	579.28	1,686.81	平成20年
2	第2庁舎	S	2階	657.63	1,301.66	昭和62年
3	第3庁舎	RC	5階	496.04	1,668.44	昭和52年
4	第4庁舎	S	2階	239.51	479.02	平成15年
5	第5庁舎	S	2階	107.80	196.00	昭和62年
6	附属棟	RC	1階	124.95	124.95	昭和38年
7	プレハブ第1会議室	軽量S	1階	119.28	105.99	昭和62年
8	書庫棟	S	2階	186.66	358.88	平成23年
9	プレハブ第3会議室	軽量S	2階	57.76	110.56	平成3年

10	職員更衣室	軽量S	1階	39.75	39.75	昭和53年
11	組合室	軽量S	1階	38.88	38.88	昭和57年
12	車庫	S	1階	36.00	32.00	昭和62年
13	土のう置場	S	1階	17.40	17.40	昭和62年
14	電話交換室	軽量S	1階	27.97	27.97	平成2年
15	喫煙所	S	1階	15.21	15.21	平成9年
16	無線局室	S	1階	13.05	13.05	平成16年
17	自転車置場	軽量S	1階	31.00	31.00	平成2年

3 事業の想定スケジュール

新庁舎については、令和6年度中の完成を目指しているため、令和7年度中から『現庁舎用地』での工事が始められる想定となります。利活用の事業を行う際には、令和7年度中から現庁舎用地での工事が始められるよう、事業者の募集をはじめとした手続きをそれ以前より開始する予定です。

なお、利活用事業の実施に当たり事業者の準備期間も含めたスケジュールを検討する必要がありますので、ご提案いただける際は併せてお考えください。

4 本調査の内容

(1) 本調査の対象者

『現庁舎用地』の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループを想定しています。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で市から指名停止処分を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団排除条例等に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) 本調査の対象項目

本調査は、以下について提案していただくことを考えています。一部の項目についてのみ提案していただくことも歓迎いたします。

- ① 『現庁舎用地』における土地活用事業の想定される内容、条件等に関すること
- ② 事業のアイデアに関すること
 - ・実施する事業の内容、整備する施設の内容等
 - ・事業方式
 - ・市の施策の方向性を踏まえた内容等（地域貢献、環境対策、Society5.0等）
 - ・アイデア実現への条件、課題等（まちづくりに関するものも含む）
- ③ 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件
- ④ 本調査の結果を踏まえ、提案事業が実施された場合の参画意向、参画形態等

(3) 市が想定している事業方式

土地・建物については「定期借地借家方式」、民間事業による公共施設代替の施設については「定期借家方式」を想定していますが、方式はこの限りではありませんので想定以外の提案もお受けします。

5 本調査の手続

(1) 本調査のスケジュール概要

本調査は、次のようなスケジュールで実施します。各項目の詳細については、それぞれ該当する部分を確認してください。

	内容	予定
1	現地見学会・説明会申込	7月1日（月）～7月10日（水）午後5時
2	現地見学会・説明会	7月12日（金）
3	質問受付	7月12日（金）～7月19日（金）午後5時
4	質問回答公表	7月26日（金）
5	本調査参加申込	7月16日（火）～8月2日（金）午後5時
6	対話実施	8月5日（月）～8月30日（金）
7	結果概要の公表	10月以降（予定）

(2) 現地見学会・説明会の開催

現庁舎用地の概要等について、本調査への参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号、メールアドレスを明記の上、電子メールにてお申込ください。なお、件名には【現地見学会・説明会参加申込】としてください。なお、会場の都合上、各社2名までの参加でお願いいたします。

① 申込受付期間

令和元年7月1日(月)～7月10日(水)午後5時

② 申込先

「7. 担当」(8頁)のとおり

③ 現地見学会・説明会開催日時

令和元年7月12日(金)午後2時より1時間程度

④ 会場

国分寺市役所 第4庁舎2階会議室

(3) 質問について

本調査の実施にあたり、下記の期間に質問を受け付けます。様式1に記入のうえ、電子メールにてご提出ください。

①質問受付期間

令和元年7月12日(金)～令和元年7月19日(金)午後5時

②提出先

「7. 担当」(8頁)のとおり

③回答方法

質問と回答の一覧を、令和元年7月26日(金)に市ホームページに掲載します。個別には回答いたしませんので、ご了承ください。

(4) 本調査への参加申込

本調査への参加を希望する場合は、様式2のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング型市場調査参加申込】として、申込先へ電子メールにて提出してください。

① 申込受付期間

令和元年7月16日(火)～8月2日(金)午後5時

② 申込先

「7. 担当」(8頁)のとおり

(5) 本調査の日時及び場所の連絡

本調査への参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて順次連絡いたします。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(6) 本調査の実施

① 実施期間

令和元年8月5日(月)～8月30日(金)午前9時～正午、午後1時～午後5時
(土・日・祝日は除きます)

② 所要時間

1時間程度

③ 場所

市役所会議室等を予定しますが、詳細は5(5)に記載のとおり、個別に連絡させていただきます。

④ その他

本調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。本調査の実施に際して、説明のために必要な場合には、説明資料(様式等自由)を提出分として計6部ご持参ください。

(7) 本調査の結果の公表

本調査の結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加事業者のインセンティブ

原則として、本調査への参加実績は、事業者公募における評価の対象とする予定はありませんが、本調査内で以下の点を満たした提案を行った事業者がいた場合には、事業者公募時に加点を与える可能性があります。

- ・独自性、創造力のある優良な提案があった場合
- ・参加事業者のアイデア及びノウハウが事業の具体化にあたって活用される場合

※本調査は、あくまでも対象物件の有効活用に関する公民連携の可能性を検証するものであり、現段階では事業化の実施は未定である点にご留意ください。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがありますので、その際にご協力をお願いします。

7. 担当

国分寺市 政策部 政策経営課 事業推進担当

住 所：〒185-8501 国分寺市戸倉一丁目6番地1

電 話 番 号：042-325-0111（内線498）

F A X 番 号：042-325-1380

メールアドレス：seisaku@city.kokubunji.tokyo.jp