

令和6年8月28日
市長決裁

現庁舎用地利活用事業における事業手法等について

現庁舎用地利活用事業について、民間意向調査（サウンディング型市場調査）を実施した（別添資料）。

○対話期間：令和6年7月5日（金）～7月10日（水）

○参加者：16者（申込みがあった17者のうち、実際に参加した数。）

その結果を踏まえ、現庁舎用地の利活用事業における事業手法等について、以下のとおり行うこととする。

■ 事業手法について

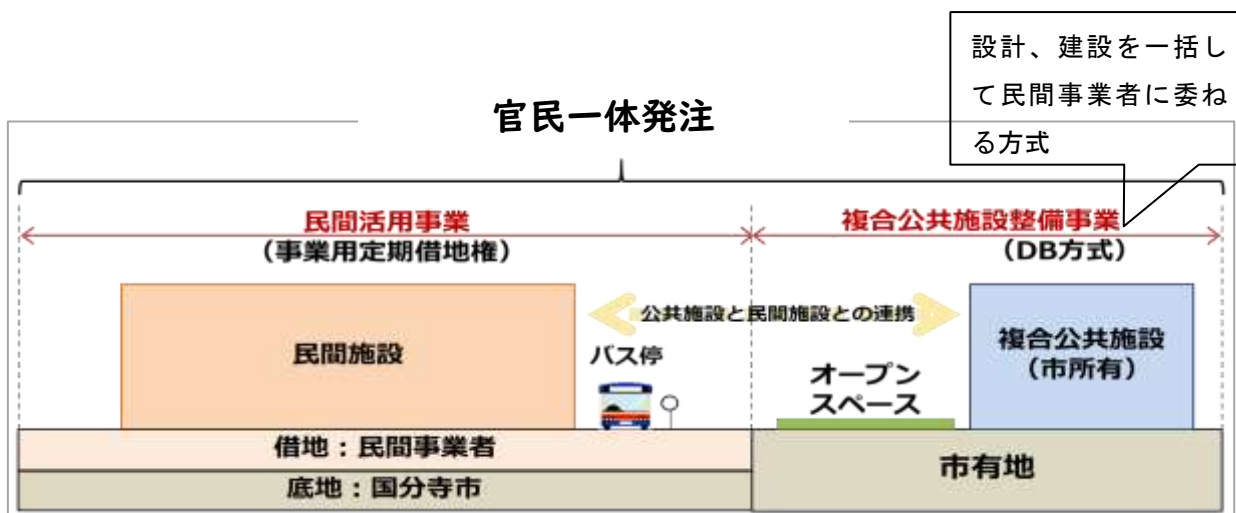
民間意向調査では、官民一体発注方式（同一事業者により複合公共施設と民間施設の整備等を行う方式）とすることにより、官民連携によるにぎわい創出、工事間の調整を含むスケジュール管理について、従来方式（別々の事業者により複合公共施設と民間施設の整備等を行う方式）と比べて、より効果的・効率的に進めることが可能で、整備期間の短縮や建設事業費の縮減についても期待できると、回答を得られている。

複合公共施設の整備にあたっては、新庁舎と同様にDB方式（設計、建設を一括して民間事業者に委ねる方式）とすることで、一般的に設計段階から資材や作業員等の確保に向けて調整が図れるなどの利点があるが、整備期間の短縮や建設事業費の縮減などの効果が期待できるとの意見が多くあった。

維持管理については、市が現在実施している包括施設管理委託で実施することが、効果的・効率的であること、また運用管理については、市による直営（指定管理者制度を含む）とすることにより、検討期間を更に確保でき、柔軟な施設運営につながるという意見が多くあった。

民間活用事業の提案内容では、居住用途のものは少数であり、商業施設等が大半であった。

このことから、現庁舎用地利活用における複合公共施設及び民間施設整備の事業手法は、官民一体発注方式とし、その上で複合公共施設の整備は、DB方式で行うこととする。維持管理については、現在実施している包括施設管理委託に含めて行い、また運用については、市が直営（指定管理者制度を含む。）で実施していくこととし、引き続き検討を進めていく。加えて、民間活用事業に関しては、まちなぎわいの創出に寄与しうる商業施設等の導入を目的とする事業用定期借地権を設定する。



■ 事業の実施体制について

複合公共施設の整備をDB方式とするに当たり、新庁舎整備で実施しているCM（コンストラクション・マネジメント）方式を採用し、本事業の統合的なマネジメント（技術的な中立性を保ちつつ、発注者（国分寺市）の側に立ち、設計や施工の各段階で、工程管理、品質管理、コスト管理、複合公共施設における運用管理などを行う。）が図られるようにしていくものとする。

民間意向調査における主な提案等

【提案された民間施設の用途】

- ・ スーパーマーケットを核とした商業施設
- ・ 老健施設
- ・ 高齢者施設
- ・ 集合住宅
- ・ 温浴施設
- ・ クリニック
- ・ フィットネス

【希望する借地期間】

- ・ 30年以上（回答のあった14者中13者）

【その他の意見】

- ・ 事業条件等を事前に公表してほしい。
- ・ 都市計画道路が予定どおり開通することが前提である。
- ・ ぶんバスの運行ルートや停留所について協議を希望する。
- ・ 具体的に求めたい施策が示されると、提案内容を掘り下げて検討ができる。

←防災に関する施策推進に寄与する提案が大半であった。

※本調査を踏まえ、更により良い提案を求めていくため、追加のヒアリングを実施している。

国分寺市現庁舎用地利活用事業に関する サウンディング型市場調査 結果

1 調査概要

■調査目的：本調査は、現庁舎用地の利活用について、複合公共施設整備事業及び民間活用事業を一体的な事業として取り組むことが可能か、また事業者公募に向けた事業スキームや官民役割分担、民間活用事業用地の貸付条件等について、民間事業者の意見を聴取し、公募に向けた条件を決定していくことを目的とし、実施しました。

■調査時期（意見交換会）

：令和6年7月

■参加申込数：17社

うち、提案書の提出及び意見交換会参加数：16社

■実施日程

実施要領の公表	令和6年5月14日（火）
参加申込書及び個別説明会希望日の受付	令和6年5月14日（火） ～5月23日（木）
質問の受付	令和6年5月14日（火） ～6月26日（水）
個別説明会の開催	令和6年5月30日（木） ～6月5日（水）
提案書の受付	令和6年6月6日（木） ～6月27日（木）
意見交換会の実施	令和6年7月5日（金） ～7月10日（水）

2 調査結果

(1) 民間活用事業について

①民間施設の用途

民間活用事業における民間施設の用途について、主に下記の提案がありました。

- ・スーパーマーケットを核とした商業施設
- ・老健施設
- ・高齢者施設
- ・集合住宅
- ・温浴施設
- ・クリニック
- ・フィットネス
- ・公園

②借地期間

希望する借地期間について、下記の意見等がありました。

希望する借地期間	希望する事業者数
20～30年	1
30年	6
35年	1
30～50年	3
50年以上	1
50年以上（一般定期借地権）	1
商業30年 集合住宅70年	1

③民間活用事業における、にぎわい創出等の取組について

民間活用事業における、整備対象地や周辺地域のにぎわい創出や人の流れを生み出す取組について、主に下記の提案がありました。

- ・商店街、地域住民、学校等との連携によるイベントや地域お祭りの開催
- ・カフェやイートインスペースを設置
- ・朝市やマルシェ等の開催
- ・親子の室内遊び場の整備
- ・周辺地域との共同イベントの実施
- ・キッチンカーの誘致
- ・子育てファミリー向けの企画、子ども向けの食育イベントの実施
- ・健康イベント・予防介護・リハビリサービス等の提供

(2) 複合公共施設整備事業について

①事業スキーム（複数回答可）

複合公共施設整備の事業スキームについて、下記の意見等がありました。

事業スキーム	希望する事業者数	理由
DB方式※ ¹	11	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社単独での事業参画が可能となるため。 ・ 複合公共施設は多様な用途が集約され、運営可能な事業者が限られるため、運営までは含めないほうが望ましい。 ・ S P C※⁷組成による事業コストがかかること等を勘案すると、P P P※⁸方式が適当である。 ・ 工期の短縮、コスト削減が期待できる。
DBM方式※ ²	2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合公共施設の維持管理業務を含めることでスケールメリットが出る。 ・ 事業費全体の縮減が期待できる。
DBO方式※ ³	3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設と民間施設の運営会社が同じになることにより、より敷地一体での活用に相乗効果が得られる。 ・ 事業費全体の縮減が期待できる。
BT方式※ ⁴	2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達を民間に委ねることで、計画的な事業実施が望める。
BTO方式※ ⁵	2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格提案だけでなく、競争力のある提案が期待できる。
従来方式	4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 想定スケジュールに沿った実施が可能。
P F I法に則らないB T M※ ⁶ ・B T O方式	1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手続きの煩雑さやS P Cの経費を削減することが可能かつ、市の財政の平準化が可能となる。

※1：民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括発注する方式

※2：民間事業者に公共施設等の設計・建設・維持管理を一括発注する方式

※3：民間事業者に公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一括発注する方式

※4：P F I法に基づき、民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括発注する方式

※5：P F I法に基づき、民間事業者に公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一括発注する方式

※6：P F I法に基づき、民間事業者に公共施設等の設計・建設・維持管理を一括発注する方式

※7：(Special Purpose Company：特別目的会社)ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。

※8：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

(3) 事業全体について

①発注方法

本事業の発注方法について、下記の意見等がありました。

発注方法	希望する事業者数	理由
一括発注※ ⁹	10	<ul style="list-style-type: none">・工期短縮やコスト削減が期待できる。・スケジュールが調整しやすい。・一括発注とすることで、配置計画や動線計画、デザイン等の協調が可能となる。・分離発注の場合、各事業の事業者間の調整が難航する可能性がある。・効率的な工事の実施が可能となる。
分離発注※ ¹⁰	6	<ul style="list-style-type: none">・単独で事業が実施できるため。・複合公共施設の整備を確実に実施できる。・事業費の責任や工事工程上の管理責任が明確となる。

※9：複合公共施設整備事業と民間活用事業を一体で発注

※10：複合公共施設整備事業と民間活用事業を別々で発注

②その他市に望む条件

市に望む条件について、下記の意見等がありました。

- ・ぶんバスの運行ルート、停留所についての協議を希望する。
- ・不動産流動化を可能とする公募条件としてほしい。
- ・都市計画道路が予定どおり開通することが前提である。
- ・都市計画道路の開通の有無により、工期や費用に影響を及ぼす可能性がある。
- ・事業条件や事業手法、施設の要求水準等を公募に先立って公表することを希望する。
- ・民間活用事業用地の賃料については、可能な限り安価にしてほしい。