

国分寺市現庁舎用地利活用事業における 民間事業者を求める市の考え方について

1 目的

令和 7 年 4 月に国分寺市現庁舎用地利活用事業（以下「本事業」といいます。）を実施する民間事業者を公募することに先立ち、民間事業者がより良い企画提案の検討ができるよう、本事業において民間事業者を求める市の考え方について理解を深めてもらうことを目的に、これまで段階的に示してきた内容を整理し、改めて提示するものです。

2 事業手法について

令和 6 年第 3 回定例会議案第 97 号の参考資料として、以下を示して決定しています。

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、まちのに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。

（令和 6 年第 3 回定例会議案第 97 号 参考資料より）

3 事業の概要（資料「事業概要」参照）

公募により選定される民間事業者は、複合公共施設に関して、令和 5～6 年度に取りまとめた基本設計を基にそれ以降の設計・建設業務を担い、また民間活用事業に関して、自らの提案に基づき実施しますが、両事業は密接不可分のものです。したがって、複合公共施設と民間施設の建物のデザインの一体性や周辺住環境に配慮するとともに、都市計画道路や周辺道路と敷地内通路のつながりについて、来街者の動線を考慮し、複合公共施設と民間施設との連続性を

持たせた計画とすることで、魅力ある景観の形成やまちの回遊性の向上につなげていく必要があると考えています。

このことから、民間事業者の創意工夫により、恋ヶ窪駅周辺にふさわしい街並みの形成や、にぎわいの創出につながる運用を見据えた計画となるよう、優れた提案を求めています。

4 民間活用事業について

【民間活用事業の土地貸付料について】

最低土地貸付料 月額 696 円／㎡

※上記の貸付料を最低とし、民間事業者より貸付料の提案を求めます。

※貸付料は、民間施設の供用開始前、及び固定資産税改定年に見直すもの
とします。ただし、民間施設の供用開始までは土地貸付料を免除するもの
とします。

(参考) 見直し算定の計算式

(契約土地貸付料÷基準土地貸付料月額 696 円／㎡) × 見直し時の固定資産
税・都市計画税の 3.5 倍

【にぎわい創出について】

恋ヶ窪駅周辺のにぎわいを創出し、周辺地域の活性化を図るため、定期的にイベント等を実施することを求めます。また、地域の魅力発信やエリアマネジメント等に関する提案も期待します。

上記の実施・提案に当たっては、周辺地域の事業者や市内企業との連携に取り組むことを求めます。

【誘導目標とする都市機能等の一例について】

国分寺市現庁舎用地利活用基本計画（以下「基本計画」といいます。）
「4 現庁舎用地利活用のコンセプト」における検討等を踏まえ、民間活用事業に求める機能の一例を示します。

・ 市民生活の質を高める機能

市民の多様なニーズに応え、日々の暮らしを豊かにするもの

- 日常生活に必要なものが揃う店舗（スーパーマーケット、食料品店、ドラッグストア等）、多世代が一緒に楽しめる施設（レクリエーション施設、スポーツ施設等）、趣味で交流できるスペース（レンタルスペース、シェアキッチン等）、医療施設等

・ 安定した人の流れを創出できる機能

鉄道駅及び広域幹線道路近隣という立地のポテンシャルを活かし、人々が集まり、滞留できる仕組みを提供するもの

- 飲食店、産業振興施設（会議室、コワーキングスペース、インキュベーションオフィス等）等

・ 市の施策推進に資する機能

市が抱える行政課題の解決の支援となるもの

- 防災対策（必須）、環境配慮（脱炭素、生物多様性保全）、学校教育、健康増進、子育て支援、地域との連携（魅力発信・地場産業）等

・ 用地周辺との調和が可能な機能

地域の特性に合致し、その魅力を後押ししたり掘り起こしたりするもの

- グリーンインフラ、マルシェ等

※周辺地域の商店等との調和については、十分な配慮を求めます。

5 官民一体的な整備について

現庁舎用地の利活用は、複合公共施設整備事業と民間活用事業から構成され、それぞれにその整備効果を発揮することも含め、一体的な利活用の目的を達成するものとしています（基本計画「2 現庁舎用地利活用の構成」より）。この趣旨を鑑みて、国分寺市まちづくり条例のほか関連諸法令等で求められる施設計画についても官民一体的な計画という視点のもと整備を進めるものとします。

例）現庁舎用地内の緑地や空地、雨水浸透施設、防災関連設備等、複合公共施設における駐車場、自転車駐輪場等。

なお、複合公共施設整備に伴い市道北 59 号線の再整備を行うため、複合公共施設と民間施設の連続性を考慮し、複合公共施設との一体的な整備の提案を求めます（整備費用は本事業の事業費とは別に、市が負担し民間事業者が整備等を行うものとします。）。

6 事業者を求める市の考え方

本事業において民間事業者に求める提案内容については、市の施策推進に寄与するもののほか、現庁舎用地利活用に期待する効果として、以下の視点を重視するものとしています（基本計画「4 現庁舎用地利活用のコンセプト」より）。

- 現在の地域活力を低下させず、利活用により地域活力の向上を図る。
- 恋ヶ窪駅周辺のにぎわいを維持する。
- 日常生活の利便性の向上を図る。
- 新たに日常的に人を呼び込み、さらなるにぎわいを生む機能・施設を誘導する。
- 地域振興拠点として市民の生活の質を高め、地域の魅力向上を図る。

なお、現庁舎用地は効率的・効果的な利活用を行うこととし、具体的には、民間活用事業の実施によるにぎわいの維持と住民の利便性の向上を図り、財政負担の軽減につなげると掲げてきていることから、土地の貸付料により複合公共施設の整備等に必要な財源を確保していくという視点も不可欠です。

1. 事業の概要

(1) 本事業の目的

国分寺市（以下「市」という。）は、令和7年1月に庁舎を泉町へ移転し、庁舎の移転に伴い跡地となった現庁舎用地は、貴重な一定規模の市有地であるため、公共施設の再配置への有効活用や恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに資する活用を図ることが肝要であることから、現庁舎用地の活用に当たり、令和3年3月に「国分寺市現庁舎用地地利活用基本方針」、令和5年3月に「国分寺市現庁舎用地地利活用基本計画」（以下「基本計画」という。）を定めたところである。

本事業は、基本計画に基づき、公共施設の再配置による複合公共施設整備と民間事業者による民間施設整備を実施することにより、現庁舎用地の機能性・利便性を高め新たな交流や人流を生むとともに、「地域振興拠点」として市民生活の質を高め、地域の魅力向上を図ることを目的とする。

(2) 本事業における期待する効果及びコンセプト（基本計画より）

①本事業における期待する効果

本事業では、現庁舎用地の利活用により、以下のような効果を生み出し、恋ヶ窪駅周辺の地域活力が維持・向上することが期待されている。

効果 1 市民の交流拠点の創出

現庁舎用地に複合化・多機能化した公共施設を配置することで、多世代の市民が集い、交流や活動を行うことができる拠点を創出する。

効果 2 人の流れ維持・向上

公共施設の再配置や民間活力の活用などによって、新たな機能を導入することで、市庁舎を中心に生まれていた人の流れを維持・向上する。

効果 3 「地域振興拠点」としての機能強化の機会創出

現庁舎用地を利活用することで、地域振興拠点として求められている日常生活の利便性を確保する施設を誘導し、機能を強化する。

②本事業における期待する効果

本事業において整備する新たな拠点は、恋ヶ窪駅周辺の地域活力の維持・向上のため、『恋する。ひとに、まさに、恋ヶ窪に。』をコンセプトとし、「地域振興拠点」に位置する核の施設として、世代、人種を超えた多種多様な人々が集いにぎわい交流を生み出すこと、皆にやさしい愛着が持てること、学びの場、日常を潤す楽しみ場の場として機能すること、地域の暮らしに欠かせない施設として地域住民の生活の質を向上することが求められる。また、日常利用だけでなく、災害にも強い施設を目指し、防災機能も担うことや、未来の恋ヶ窪のため SDGs の達成に貢献することが期待される。

このコンセプトに基づき、以下のような施策推進につながる取り組みについて、民間事業者の創意工夫の発揮を求める。

- 地域の暮らしを支える特徴のある商業施設などの導入機能の提案
- 誰もが利用できる、第三の場所（サードプレイス）となるような空間の提案
- SDGs の達成に貢献する、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインや環境負荷低減、感染症対策や災害時対応
- 恋ヶ窪周辺への愛着が高まるような、イベントの実施などについて、民間事業者の創意工夫をもちて複合公共施設と連携しながら実施する提案

(3) 事業内容

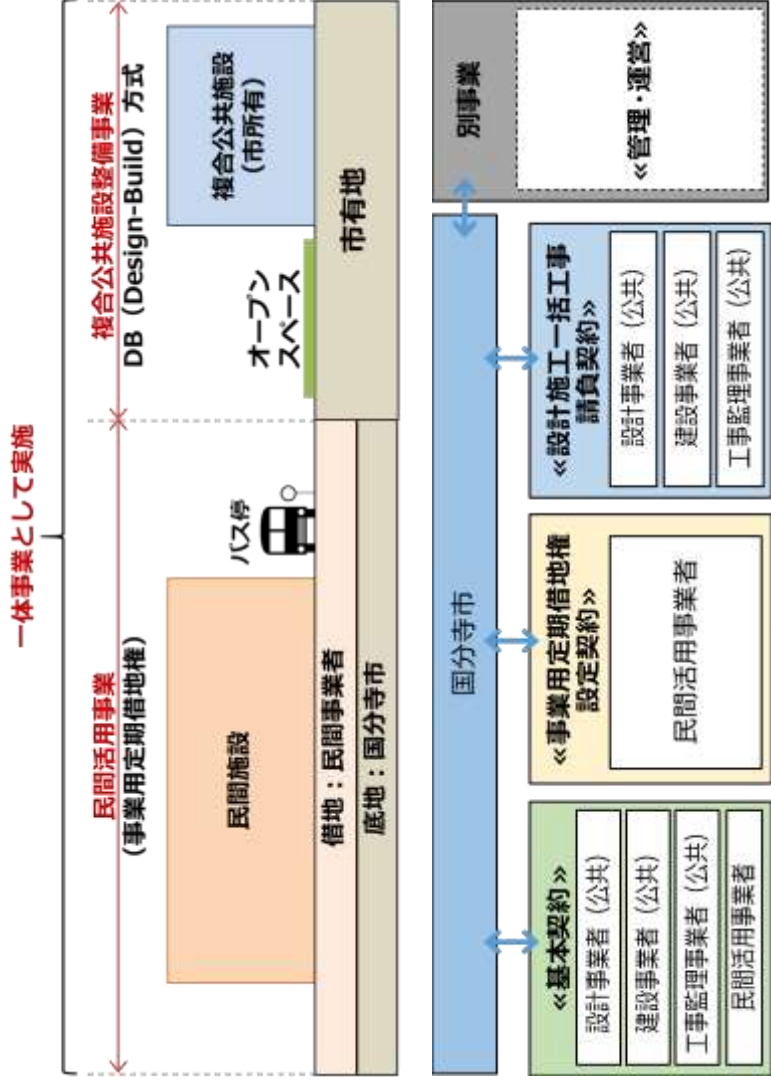
①事業スキーム

本事業は、複合公共施設及びオープンスペースを整備する複合公共施設整備事業と民間施設を整備する民間活用事業により構成され、これらを一体の事業として実施する。

複合公共施設整備事業については、設計施工一括発注方式（DB（Design-Build）方式）を用いて施設整備を行う。

民間活用事業については、本事業の敷地（以下「本敷地」という。）の一部に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を設定し民間施設整備を行う。

なお、複合公共施設及びオープンスペースの維持管理及び運営については、本事業とは別事業とし、維持管理については、包括施設管理委託にて実施し、運営については、市の直営（指定管理者制度の活用を含む。）にて実施することを予定している。



②敷地概要

本敷地の概要は、以下のとおりである。

所在地	東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
用地面積	約 10,800 ㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域 近隣商業地域（南側道路から20mまで）
高度地区	第2種高度地区
防火地域等	準防火地域
地区計画	なし
建ぺい率	・第2種住居地域：60% ・近隣商業地域：80%
容積率	・第2種住居地域：200% ・近隣商業地域：200%
日影規制	第2種住居地域、近隣商業地域 測定面 4m 4-2.5h ※現庁舎用地周辺の日影規制は次のとおり 北東側：第2種中高層住居専用地域 測定面 4m 3-2h 北西側～南西側：第1種住居地域 測定面 4m 4-2.5h
接道条件	市道北58号線：幅員2.9～5m 市道北59号線：幅員12.91～13.21m 市道北61号線：幅員4m 都道222号：幅員9.09～9.15m



③既存施設等の取扱いについて

本敷地内に残存する既存施設や基礎杭、旧本庁舎地下躯体、樹木等は、令和6年から令和8年にかけ、**市が解体撤去工事を行い、更地にて事業者に引渡す予定である。**

④事業方式

ア 複合公共施設整備事業

複合公共施設整備事業は、**DB（Design-Build）方式**により、実施する。
市は、複合公共施設及びオープンスペースの設計・建設に係る資金を調達し、施設整備後、複合公共施設及びオープンスペースを所有する。
事業者は、複合公共施設及びオープンスペースの設計、建設及び工事監理に係る業務を一括して行う。

イ 民間活用事業

民間活用事業は、本敷地の一部に**事業用定期借地権を設定し**、事業者において民間施設の整備及び運営を実施する。
なお、民間活用事業における敷地面積については、**複合公共施設整備事業として必要な敷地面積を確保することを条件に事業者提案とし**、優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者との協議により決定する。
また、公共部分と民間部分の敷地面積の確定後、事業者が自らの責任と費用において、敷地測量図等を作成し、分筆登記を行うこととする。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定方法

本事業を実施する事業者には、広範囲かつ高度なノウハウの活用と、効果的かつ効果的な事業実施能力が求められるため、事業者の募集に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、実績、技術提案内容及び提案金額等を総合的に評価する。

(2) 選定フロー

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定フローは、以下のとおりとする。



(3) 選定方法

市は、事業者から提出される参加表明書、資格審査書類、事業企画提案書及び価格提案書を対象に、以下の審査を実施する。

①参加資格審査

市において、事業者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づいて、応募者の参加資格要件の具備について審査を行う。

②技術提案審査

審査委員会において、参加資格審査の通過者より提出された技術提案書を基に以下の審査を行う。

ア 一次審査

一次審査は、参加者の実績、技術提案及び市内企業との連携等の提案について審査する。

イ 二次審査

二次審査は、技術提案書に記載された技術提案及び市内企業との連携等についてのプレゼンテーションを行い、ヒアリングを実施するとともに、提案金額審査を行う。
プレゼンテーション後、審査委員会にて優先交渉権者を選定する。

3. 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、以下のとおりとする。

日程	内容
令和7年 4月	実施要領の公表（公募開始）
令和7年 4月	要求水準書等の配布
令和7年 4月	実施要領等に関する質問の受付
令和7年 5月	実施要領等に関する質問への回答の公表
令和7年 6月	参加表明書等の受付
令和7年 6月	参加資格審査結果の通知
令和7年 6月	個別対話の実施
令和7年 9月	価格提案書及び技術提案書の受付
令和7年 10月	技術提案審査
令和7年 10月	技術提案審査結果の通知 優先交渉権者の決定及び公表
令和7年 11月	基本契約の締結