

西国分寺駅前市有地の利活用検討に向けた
サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

国分寺市（以下「市」といいます。）では、府中街道を挟んでＪＲ西国分寺駅からほど近くに位置する市有地（以下「駅前市有地」といいます。）に事業用借地権を設定し民間事業者に貸し付けています。当該契約期間は令和９年７月に終了することになっており、これを見据えると、周辺地域のまちづくりについても考慮しつつ、改めて駅前市有地の今後の利活用方法について検討する必要があると考えられます。

そこで、市は、民間事業者との「対話」を通じて、駅前市有地の市場性等を把握し検討材料とするために、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」といいます。）を実施します。

2 調査の概要

（１）調査の名称

西国分寺駅前市有地の利活用検討に向けたサウンディング

（２）駅前市有地の概況

所在地	国分寺市泉町二丁目200番（地番表示）
土地	・敷地面積：3,780.81㎡
既存建物の概要	・構造：鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造 ・階数：地上4階、地下1階（高さ22.18m） ・用途：スポーツ施設、駐車場 ・建築面積：2,290.48㎡ ・延床面積：4,932.63㎡（スポーツクラブ） 2,302.50㎡（立体駐車場設備） ※容積率算定時の延べ床面積：5,788.10㎡ ・竣工日：平成19年5月8日（完了検査済証交付日）
土地の権利状況	所有権（国分寺市）
都市計画等による制限	・商業地域（80％／400％） ・高度地区：無 ・防火地域：防火地域 ・西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業区域 ・地区計画（泉町地区地区整備計画）※地区の区分：駅前地区② ・建築基準法第68条の4 第一項認定 ・建築基準法第86条の2 第一項認定
現況	民間スポーツ施設及びその駐車場
その他事項	・事業用定期借地にて借地中（令和９年７月まで） ・再建築の際は、既存建築物と同程度の高さが限度。

【位置図・周辺概要図・都市計画図】

位 置 図



周 辺 概 要 図



都市計画図



(3) サウンディングの対象者

- ・ 駅前市有地の今後の利活用についてご提案または関心をお持ちの法人又は法人のグループ
※法人格を有する必要はありませんが、個人での参加はできません。
- ・ ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます
 - 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

(4) 対話のテーマについて（予定）

- ・ 市場性や活用の可能性について（例：既存施設以外の活用方法があるか）
- ・ 事業採算性について（例：想定される資金回収期間(Pay Back Period)は何年か？）
- ・ 当該用地周辺の人流増加及びにぎわい創出のための取組について
- ・ その他の御提案について

3 提案書に関する事項について

市では、当該地の契約期間終了を見据えて周辺地域のまちづくりも考慮しつつ、駅前市有地の今後の利活用方法について、どのような可能性があるか忌憚のないご意見を伺いたいと考えていますので、必須ではありませんが、ご提案があればご提出ください。

※様式は不問です。

4 サウンディングの流れ

(1) 参加申込み（事前申込み制）

令和7年1月9日（木）午前9時～1月21日（火）午後5時までにエントリーシートを公共施設マネジメント課にメールにて提出してください。送信後2日を過ぎても国分寺市からの受領の旨の返信がない場合は、お手数ですが、国分寺市政策部公共施設マネジメント課へご一報いただきますようお願いいたします。

なお、市公式ホームページにてエントリーシートのダウンロードができます。

(2) 対話日の決定

- ① 対話の日時等は、申込者にメール等にて別途連絡します。
- ② 申込み多数の場合は、対話日を調整します。

(3) 対話実施・追加対話

- ① 対話は、参加者のアイデア・ノウハウを保護するため、個別に実施します。
- ② 対話のために必要な資料がある場合は、当日持参してください。
- ③ 対話時間は、概ね1時間を予定しています。
- ④ 対話を行ったのち、必要に応じて追加の対話等を要請する場合があります。

(4) 対話結果の概要の公表

対話結果の概要については、それぞれ一覧にして市公式ホームページ等で公表します。

ただし、参加者名、ノウハウに係る部分等の非公開とすべき内容は公表しません。また、公表する内容については、参加者に事前確認させていただきます。

5 留意事項

(1) 参加の扱い

今回のサウンディングへの参加・不参加は、今後の事業が具体化した際の参加資格・評価等に影響を与えるものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングの参加に関する書類作成、提出等にかかるすべての費用は、参加者の負担とします。

(3) 提出書類の取扱い・著作権等（提出された参加者対象）

提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

また、提出書類は下記の目的以外では使用しません。

- ・対話結果の概要の公表
- ・駅前市有地の利活用の検討
- ・当該用地周辺の人流増加及びにぎわい創出のための取組の検討

6 問合せ先・エントリーシート提出先

(1) 提出先メールアドレス

ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

(2) 問い合わせ窓口

所属 国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

担当 樋口・山本

電話 042 (325) 0111 (代表)

042 (325) 0114 (直通)

(3) 対話実施者

国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

まちづくり部 まちづくり推進課

【参考】今後のスケジュール

令和7年1月9日（木）から1月21日（火）	サウンディング受付け
1月22日（水）から1月28日（火）	調整
1月29日（水）から1月31日（金）	対話期間
2月3日（月）から2月6日（木）	対話結果公表のための事前調整