

国分寺市旧庁舎用地利活用事業  
事業者選定公募型プロポーザル  
審査結果報告書

令和7年11月

国分寺市

国分寺市旧庁舎用地利活用事業は、令和7年1月の庁舎移転に伴い跡地となった市有地「旧庁舎用地」を活用し、恋ヶ窪駅周辺地区における人々の交流の促進、にぎわいの創出や利便性向上などを目的とするものである。本事業は、既存の公共施設等を複合化した公共施設及びオープンスペース（広場）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から構成され、両事業を一体的に実施する。そのため、市は、両事業を一括して受注する民間事業者を公募した。

事業者選定方法は、民間事業者の創意工夫が最大限に活かされた提案を求めるため、公募型プロポーザル方式とした。以下では、選定審査の結果等を報告する。

## 1. 審査結果

区分	整理記号	備考（民間活用事業の提案概要）
優先交渉権者	K O	温浴施設、地域貢献施設（コワーキングスペース、カフェ等）
次点交渉権者	K I	商業、医療、交流スペース

## 2. 優先交渉権者について

代表企業	大日本土木株式会社 東日本支店
構成員	多摩ふるさと建設業協同組合
構成員	株式会社安井建築設計事務所
構成員	東京建物リゾート株式会社
構成員	株式会社トレランス
構成員	株式会社地域計画連合

## 3. 各参加者の評価点

	K O	K I
実績評価点	22.50点	25.00点
市内企業との連携等の評価点	9.45点	6.00点
技術提案評価点	163.25点	149.00点
提案金額評価点	35.00点	33.89点
総合評価点	230.20点	213.89点

※技術提案評価点は、審査委員の平均点（小数点第2位までを表示）である。

※審査項目の内訳・配点については、公募資料「国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザル審査基準」において公表しているとおりである。参考として巻末【別紙】に、配点及び各参加者の得点の一覧を掲載した。

#### 4. 選定方法・過程

公募型プロポーザル方式を採用し、参加資格審査及び技術提案審査により優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行った。選定にあたっては、公正性及び公平性を確保するため、学識経験者等により構成する「国分寺市現庁舎用地利活用事業事業者選定審査委員会（以下、審査委員会という。）」を設置し、審査委員会が審査を行った。なお、審査委員には参加者名を開示せず、各者に整理記号を付与して選定を行った。

##### (1) 参加状況

参加表明書提出者が3者あり、2者から技術提案書等の提出があった。

##### (2) 参加資格審査

###### ① 提出書類の確認

参加者から提出された参加表明書及び資格審査書類について不備等がないか確認を行った。

###### ② 参加資格要件の確認

参加者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づき、参加者が実施要領に示す参加資格要件を全て満たしているか確認を行った。

##### (3) 技術提案審査

技術提案審査において以下の審査を実施し、審査委員会において、整理記号K Oを優先交渉権者として、整理記号K Iを次点交渉権者として選定した。

###### ① 提出書類の確認

参加資格審査の通過者から提出された技術提案書等について不備等がないか確認を行った。

###### ② 要求事項の確認

参加者から提出された技術提案書等が実施要領等に定める基本的な要求事項を全て満たしているか確認を行った。

###### ③ 実績評価

参加者の企業の実績及び配置技術者の実績について評価を行った。

###### ④ 市内企業との連携等の評価

複合公共施設整備事業に係る市内企業との連携及び市内企業への発注等に係る地域貢献金額について評価を行った。

###### ⑤ 技術提案評価

参加者から提出された技術提案書等の内容について審査委員会にて評価を行った。評価に当たっては、技術提案書等の内容について参加者によるプレゼンテーション及び審査委員によるヒアリングを行った。

###### ⑥ 提案金額評価

参加者から提出された提案金額見積書に基づき、複合公共施設整備事業の事業費と民間活用

事業の土地の貸付料（㎡単価）について評価を行った。

⑦ 総合評価

実績評価点、市内企業との連携等の評価点、技術提案評価点及び提案金額評価点の合算により、総合評価点を決定し、審査委員会にて優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

(4) 審査委員会委員の構成

区 分	役職名 等
委員長	跡見学園女子大学 観光コミュニティ学部 観光デザイン学科 教授 中村 仁
副委員長	神奈川大学 人間科学部 人間科学科 教授 大竹 弘和
委員	東京都商工会連合会 専務理事 渡邊 由佳
委員	国分寺市商工会が推薦する者

5. 選定スケジュール等

日程	内容
令和7年4月1日（火）	実施要領等の公表（公募開始）
令和7年4月18日（金）	実施要領等に関する質問の受付締切
令和7年5月16日（金）	実施要領等に関する質問への回答の公表期日
令和7年6月13日（金）	参加表明書等の受付締切
令和7年6月27日（金）	参加資格審査結果の通知
令和7年7月4日（金）	個別対話の参加申込締切
令和7年7月7日（月）～11日（金）	個別対話の実施
令和7年9月26日（金）	技術提案書及び提案金額見積書の受付締切
令和7年10月27日（月）	技術提案審査
令和7年10月30日（木）	技術提案審査結果の通知 優先交渉権者の決定及び公表

## 技術提案評価の審査講評

国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定につきましては、2者より技術提案書のご提出をいただき、いずれも本事業に十分な技術力と体制を有しており、技術提案においては、両者ともに非常に練られた提案であり、地域特性や市民ニーズを踏まえ、地域のにぎわいや交流を創出する工夫が随所にみられる素晴らしい提案をいただきました。

技術提案書に基づくプレゼンテーション及びヒアリングにおいても、両者とも意欲的な発表と、質疑への的確なご対応を行っていただきました。審査の結果、KOを優先交渉権者、KIを次点交渉権者として選定いたしました。

## 優先交渉権者（整理記号KO）に対する講評

- ・ 複合公共施設の施設内容やオープンスペース含めた公共施設と民間施設との連携について、優れた提案がありました。公共施設に関して高く評価されたのは、他者に比べ、フリースペースが広く使いやすく、視認性も良い点や、民間施設のカフェとの連携、悪天候時の利用についても具体的に提案されている点などです。
- ・ 公共施設と民間施設の連続性・デザイン性、公共施設の周辺地域への開放性が、他者に比べ高く評価され、市の顔としての施設となることが期待されます。
- ・ 災害時の民間施設との連携・開放、オープンスペースの活用について、きめ細かな提案が評価されました。
- ・ にぎわい創出の取組について、多くの取組が提案され、地元との連携も詳細に提案されており、地元との協働による活性化が期待される点が評価されました。
- ・ 民間施設について、多世代交流や健康増進が期待される施設構成が高く評価されました。また、他者に比べ、温浴施設を中心に、年齢・性別を問わず幅広い世代が利用できる点や、広域からの集客も見込まれるため、近隣の市民交流だけでなく、近隣以外の人が集まることによるにぎわいの創出が期待される点が高く評価されました。
- ・ 他者に比べ駐車場台数が十分に確保されており、地域商店街との相互利用についても提案されていた点が高く評価されました。
- ・ 入場料などの観点から、民間施設における長期的な集客の維持については懸念が示されました。

## 次点交渉権者（整理記号KI）に対する講評

- ・ 複合公共施設のフリースペースについて、他者に比べ、使いやすさや視認性、活用できる要素等の提案に懸念が示されました。
- ・ 民間施設の提案を、スーパーマーケットを核とする商業施設にしたことにより、事業期間中の安定した集客が期待できる点が評価されました。近隣の商店等の利用者も増えるといった相乗効果が考えられる一方で、既存の商店等との調和に対する不安も指摘されました。

- ・ 日常の用事を済ませながら公共施設と民間施設の双方に立ち寄ることができる利便性や親和性が高い提案であると評価されました。
- ・ 民間施設については、参加者の十分な実績に基づく安定した運営が期待でき、事業期間中の確実な事業継続やにぎわい創出の取組が期待できる点が評価されました。
- ・ 民間施設の一部に関して、想定される利用者の年齢・性別・地域が、他者に比べ限定的な面が見受けられ、市の事業としてはこれらを問わない利用が望ましい、という観点から懸念が示されました。

短い期間にもかかわらず、いずれの事業者からも完成度の高い提案をいただきました。審査委員一同、参加事業者の皆さまのご尽力に深く敬意を表するとともに、心より感謝申し上げます。

【別紙】

審査項目			配点	KO	KI
実績評価点（配点：35点）		設計業務の実績評価	5 点	5.00点	5.00点
		建設業務の実績評価	5 点	5.00点	5.00点
		民間活用事業の実績評価	5 点	2.50点	5.00点
		統括代理人の実績評価	5 点	0.00点	0.00点
		設計管理技術者の実績評価	5 点	5.00点	5.00点
		現場代理人の実績評価	5 点	0.00点	0.00点
		監理業務管理技術者の実績評価	5 点	5.00点	5.00点
市内企業との連携等の評価点（配点：10点）		複合公共施設整備事業に係る市内企業との連携	4 点	4.00点	0.00点
		地域貢献金額評価	6 点	5.45点	6.00点
技術提案評価点 （配点：220点）	全体計画に関する事項（配点：60点）	実施方針	10点	8.00点	6.00点
		事業実施体制	5 点	3.75点	4.00点
		事業スケジュール	5 点	3.75点	4.25点
		リスク管理に関する考え方	5 点	3.50点	4.00点
		事業収支計画	5 点	3.50点	4.25点
		全体施設計画	10点	7.50点	7.50点
		全体の意匠・景観計画	10点	6.50点	7.00点
		ユニバーサルデザイン等への配慮	5 点	3.25点	3.50点
		環境配慮	5 点	3.25点	3.25点
	複合公共施設整備事業（設計業務） に関する事項（配点：45点）	施設計画	10点	8.00点	6.00点
		配置・動線計画	10点	8.50点	6.50点
		環境配慮	5 点	3.50点	3.00点
		オープンスペースの整備計画	10点	8.50点	7.00点
		独自性・付加提案	10点	8.50点	7.00点
	複合公共施設整備事業（建設業務） に関する事項（配点：10点）	施工計画	5 点	3.50点	3.25点
		周辺配慮	5 点	3.50点	3.50点
	複合公共施設整備事業（工事監理業 務）に関する事項（配点：5 点）	工事監理計画	5 点	3.25点	3.50点
	民間活用事業に関する事項（配点： 100点）	民間施設の施設計画	20点	14.00点	14.00点
		民間施設の施設内容	20点	13.00点	12.00点
		にぎわい創出の取組	30点	22.50点	16.50点
		民間施設の運営計画	10点	7.50点	9.00点
		独自性・付加提案	20点	16.00点	14.00点
提案金額評価点（配点：35点）		複合公共施設整備事業の事業費	25点	25.00点	24.76点
		民間活用事業の土地の貸付料（㎡単価）	10点	10.00点	9.13点
合計			300点	230.20点	213.89点

※詳細な評価基準については、「国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザル審査基準」をご覧ください。