

町田市産業支援複合施設整備事業に関するサウンディング型市場調査 結果概要

町田市産業支援複合施設整備事業に関するサウンディング型市場調査の結果概要を公表します。

1 調査概要

町田市では、2022年3月に策定した「町田市産業支援施設複合化基本計画」に基づき、町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターの産業支援機能を複合化した施設（以下、「複合施設」という。）を整備することとしています。

本調査では、複合施設の設計から建設、維持管理、運営に至るまで、効率的な施設整備と事業運営に向けて、民間活力の導入を前提とした事業内容を検討することを目的に、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施しました。

実施期間	2023年2月1日(水)～2月9日(木)
所要時間	1社あたり、1時間～1時間半程度
調査対象	事業実施主体となることが可能な法人又は法人のグループ
参加者	6事業者 (建設業3社、維持管理業1社、ポータル機能運営業1社、マネジメント業1社)
実施方法	事業者ごとに個別で、対面式または非対面式(リモート会議)での対話形式
聴取項目	【複合施設の整備について】 ① 参画可能な業務範囲 ② 事業手法の実現可能性 ③ 事業手法のアイデア・意見 ④ 事業スケジュール ⑤ 維持管理期間 ⑥ ポータル機能運営の可能性 【余剰床の活用について】 ⑦ 余剰床の民間活用の可能性 ⑧ 民間自主事業の具体的なアイデア ⑨ 民間施設と複合施設の合築の留意点 ⑩ 民間施設整備の要望 【事業全体について】 ⑪ 事業参画の希望 ⑫ 事業参画の決定要素 ⑬ 官民のリスク分担 ⑭ 市への要望・意向

2 サウンディング調査結果の概要

聴取項目	事業者回答
①参画可能な業務範囲 (複数回答可)	【設計】 2社 【施工(解体含む)】 3社 【維持管理】 3社 【ポータル機能運営】 4社 【余剰床活用】 5社 【その他】 1社
②事業手法の実現可能性 (複数回答可)	【BTO方式選択】 4社 【DBO方式選択】 2社 【リース方式選択】 2社
③事業手法のアイデア・意見	事業用定期借地として民間事業者に土地を貸し、民間事業者が整備した施設の一部を、市や関係団体が借りる事業手法も考えられるとの意見があった。
④事業スケジュール	【解体】 6か月～9か月 【設計】 12か月～18か月 【施工】 12か月～24か月
⑤維持管理期間	【BTO方式・DBO方式】 10～15年 【リース方式】 10～30年
⑥ポータル機能運営の可能性	【参画可能】 5社(※1) 【参画は難しい】 1社(※2) (※1)実際の参画検討にあたっては、ポータル機能の内容が具体化された段階で、運営可能な企業を探し、組成可能かを検討するとの回答が多く見られた。 また、ポータル機能は採算性の低い機能も多く、すべての機能において民間企業の独立採算事業として実施することは難しいといった意見もあり、指定管理者制度や運営委託等のように、場所を用意してもらえれば、参画可能との意見があった。 (※2)建設・開発を強みとする事業者からの回答。
⑦余剰床の民間活用の可能性	【可能性は高い】 1社 【事業展開は厳しい】 0社 【条件による】 5社(※) (※)民間施設の用途を限定する場合、収益性の観点から参画が難しくなるため、条件を緩めた方が参画しやすいとの意見があった。

聴取項目	事業者回答
⑧民間自主事業の具体的なアイデア	■ビジネス関連 ・コワーキングスペース・シェアオフィス(リモート専用ブース、モノづくりスペース、プレゼンスペース等) ・図書、メディアスペース ■その他 ・飲食店(チャレンジショップ) ・カフェ、レストランなどの飲食店 ・子育て支援施設 ・スーパー、ドラッグストア、百円ショップなどの生活利便施設 ・フィットネスなどの健康増進施設 (※)複合施設と親和性の高く相乗効果が期待できる活用アイデアとしては、既にポータル機能で想定しているものと重複していた。
⑨民間施設と複合施設の合築の留意点	・民間施設と複合施設の利用者や開館時間が異なる場合、セキュリティ面での対策が必要になるとの意見があった。 ・維持管理上の留意点として、修繕区分や管理区分を明確にする必要があるとの意見があった。
⑩民間施設整備の要望	【余剰床を活用した民間施設の入居形態】 ・普通財産の貸付 6社 (複数回答可) ・公共床の使用許可 3社 ・区分所有 2社(※) (※)ただし、積極的な回答ではなかった(東京都内でも23区から離れていることや中心都市ではないため、テナント出店を見込むことは難しいとの意見や、大規模修繕や保有期間の面で、官民で意見が割れる恐れがあり、権利関係はシンプルであることが望ましいとの意見があった。) 【民間施設の事業期間】 ・10～20年の回答が多い
⑪事業参画の希望	【積極的に参画したい】 4社 【参画したい】 2社 【参画は考えていない】 0社 } (※) (※)今後、事業内容や条件等の詳細を確認した上で、参画を判断するとの回答が多かった。

聴取項目	事業者回答
⑫事業参画の決定要素	・具体的な業務内容や規模、公募条件等をもとに、自社内や連携企業とのコンソーシアム組成の可否を検討した上で最終決定するとの意見が多かった。 ・公募に向けて、民間事業者がコンソーシアムを組成しやすいスケジュール設定が必要との意見があった。 ・余剰床を活用した民間施設に関して、東京都内でも23区から離れていることや中心都市ではないと考えるため、テナントの出店が見込めるとは言い難く、検討が必要であるとの意見があった。
⑬官民のリスク分担	・現時点で想定されるリスクとして、物価や人件費の高騰が懸念されるため、契約時には物価上昇等のリスクを民間事業者のみに負担させず、物価スライド条項を契約書に盛り込むことが必要との意見があった。 ・リース方式においてはテナントの撤退リスクがあるため、あらかじめ要綱等を定めテナント撤退リスクに対する予防を行うことが必要との意見があった。
⑭市への要望・意向	・円滑な事業実施に向け、地盤調査等の事前調査や、施設整備後の開業準備期間を想定しておく必要があるとの意見があった。 ・公募時は、特定の民間事業者に絶対的に有利となる公募条件(実質1社に絞られる条件等)を設定しないことや、コスト最優先の評価を採用しないことが必要であるとの意見があった。

(まとめ)

- ・本事業における民間事業者の業務(設計、施工、維持管理、ポータル機能の運営、余剰床の活用)の参画可能性や、事業手法(BTO方式、DBO方式、リース方式)の実現可能性は確認できた。
- ・ポータル機能の運営については、民間事業者の参入意欲は確認できた。一方で、ポータル機能は採算性が低い機能が多いことから、指定管理者制度や運営委託等のように、場所を用意してもらえれば、参画可能との意見があった。
- ・余剰床を活用した民間施設の具体的な事業アイデアは、既にポータル機能で想定しているものと重複しているものが多かった。
- ・余剰床を活用した民間施設の入居形態は、「貸付」や「使用許可」の希望が多く、積極的な投資参入(区分所有)の提案はなかった。
- ・余剰床を活用した民間活用の可能性については、収益性の観点から、条件次第で参入するとの回答が多かった。