

(仮称) 町田市子ども・子育てサポート等複合施設整備事業
 サウンディング型市場調査 実施結果概要

1. 調査概要

(1) 調査の目的

町田市では、老朽化した教育センターの建替えに伴い、子ども発達センター、子ども家庭支援センター、保健所機能の一部等の機能を複合化した「(仮称) 町田市子ども・子育てサポート等複合施設」を整備するため、今年度中の整備基本計画策定に向けて検討を進めています。

本事業の実施にあたり、民間とのコラボレーションを掲げ、民間企業等の持つノウハウや資金を活用することにより、施設周辺エリアのさらなる魅力向上と財政負担の軽減を目指しています。

事業実施に向け、民間事業者と市との対話の場を設け、本市の財政負担を最大限軽減できる事業手法を把握すること、及び余剰地の活用方法に対するアイデアを得ること等を目的としてサウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2022年11月21日(月)
参加申込受付	2022年11月21日(月)～2022年12月2日(金)
対話の実施	2022年12月13日(火)～2022年12月27日(火)

(3) 調査対象用地の概要



(4) 調査対象用地の概要

項目	内容
用地内建築物	教育センター（旧小学校校舎2棟、体育館）
施設住所	町田市木曽東3-1-3
敷地面積	13,808 m ²
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種住居地域（用途地域図） ・建ぺい率/容積率：60%/200% ・31m第二種高度地区 ・準防火地域
現況及び予定	既存施設の教育センターが避難施設に指定されている。新施設も同様に避難施設として指定される予定。 既存施設は新施設整備と併せて解体。

(5) 調査にあたっての前提条件

「(仮称) 町田市子ども・子育てサポート施設」の整備にあたり、想定する事業内容及び前提条件を示します。

想定する事業内容	
<p>現町田市教育センターの敷地内にて、公共機能（教育センターや子ども発達センター等）の複合施設（公共施設）を整備し、一部運営及び維持管理を行う。</p> <p>また、敷地の余剰地において、複合施設との相乗効果が期待できる施設として、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる機能を持つ民間施設を整備する。</p>	

調査にあたっての前提条件	
新施設コンセプト	<p>「子ども・子育て支援を切れ目なく受けられる施設」</p> <p>「地域に開かれた日常的に使える心地よい居場所」</p>
複合化対象となる機能	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども・子育てに関する相談、妊産婦・乳幼児相談 ・乳幼児健診などの各種健診 ・発達相談、障がい児相談、療育支援、訪問支援 ・児童虐待相談、ショートステイ・トワイライトステイ ・教育相談、就学相談、適応指導教室 等
複合施設（公共施設）の想定規模	約 12,800 m ²
活用可能な余剰地面積	<p>公共施設と民間施設が別棟の場合：延床面積 11,000 m²</p> <p>公共施設と民間施設が合築の場合：延床面積 11,000 m²～14,000 m²</p>

(6) 参加事業者

18社（不動産企業：2社、設計企業：2社、建設企業：5社、維持管理企業：2社、運営企業：5社、その他企業：2社）

2. サウンディング調査結果

サウンディング型市場調査における意見概要は次のとおりです。

対話項目	意見概要
①余剰地の活用方法について	<ul style="list-style-type: none"> ・スーパー ・スーパーを含む複合施設（クリニック、生活雑貨、スポーツクラブ、学習塾等）

	<ul style="list-style-type: none"> ・地域密着型商業施設 ・生活密着型商業施設 ・医療福祉サービス ・飲食サービス ・生活密着型の施設は、災害等があった場合も安心して暮らせると考えるため、公的な施設とも相性が良い。 ・コロナ禍で生活利便施設は収益に変動が出にくいと実感している。 ・幹線道路2面に面していて交通量も多い好立地であるため、ある程度の商業施設は期待できる。 ・近隣にもスーパーはあるが、動線もの良さ・近隣の住宅数から、競合があっても成り立つ。 ・民間学童施設のような機能は難しい。 ・公共機能は専門性が高く、余剰地も子ども子育てをサポートできる機能が良い。 ・飲食施設（レストランやカフェ）など、交流できる・地域の方が利用できるような場ができると、身近な施設として受け入れられやすくなる。 ・「保育者の婚活マッチング」
<p>②余剰地で活用を考えられる規模感について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の確保も必要になるため、現想定程度の面積規模は活用可能である。 ・延床面積 11,000 m²より小さくなる場合は再検討が必要。 ・延床面積 11,000 m²は使い切れる。11,000 m²以上でもよい。 ・複合施設としては丁度良いと考える。 ・延床面積 11,000 m²を使い切れるかは機能による。規模としては大きいという印象。 ・延床面積 11,000 m²は広すぎるため、使い切れるか不安。 ・延床は 3,000 m²、敷地は 1,000 坪（約 3,300 m²）あればよい。 ・土地を高度利用する立地性ではない。
<p>③余剰地の貸付期間について （50年間の設定が可能か）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業としては、借地期間が短期間だと回収が難しいため、長期のスキームを検討してほしい。 ・貸付期間は長期の方がよい。 ・最低 50 年と考えている。 ・過去 20 年程度で回収できていたが、現在では 30 年でも難しく、50 年を希望。 ・事業期間について、償却期間として 30 年は必要であるが、30 年以上であれば長期になることは問題ない（50 年でも可）。 ・事業用定期借地は 50 年。それ以上は、建物の耐用年数を考慮すると難しい。 ・実績より 30 年であれば投資回収可能。50 年だと大規模改修の必要性もあり、再投資する必要が出てくる。 ・事業期間 50 年は投資する面で難しく、20 年程度を希望。 ・20～30 年が良い、50 年以上が良い、など運営事業者の意見は様々であり、貸付期間は選択できる形がよい。

<p>④公共機能との合築案について</p>	<p>[分棟と比較したメリット]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合築の場合、コスト面では効率的に管理・運営できる。 ・分棟は、建設費、共用施設部分が増えるためコストが上がる。 ・建物が別棟となる場合、民間との連携方法がイメージしにくくなる。 ・コンセプトを重視すると合築の方が良い。 ・合築は、コミュニティがよりスムーズに形成できる、機能的に使いやすくなる、民間と施設の融合がスムーズに実施できる。 ・細やかなサービス提供という点で、民間と公共が一緒になる合築案がよい。 <p>[分棟と比較したデメリット]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市が建物を所有しない場合は、助成金があっても使用できない。 ・合築の場合は所有権利が複雑になる。社会情勢から公共の事業継続性と民間の事業継続性に違いが出てくるため、分棟の方が取り扱いやすい。 ・民間と公共の開館時間が違う中、どうセキュリティを互いに担保していくかが課題。 ・公共側は機微な情報やデリケートな問題を取り扱う施設である中、不特定多数の人が来る民間施設と一緒にしてもよいのかというところは課題。 ・合築の場合、公共機能と民間機能とで大規模修繕を同じタイミングできるかが懸念。所有者が違くと合意形成が難しく、よりシンプルな別棟の方が望ましい。 ・合築にすると整備費は必然的に高い方に合わせなければならず、別棟の方がそれぞれの費用対効果は高い。 ・合築にしても民間部分まで公共と同等の建物グレードが求められる場合、コストダウンのメリットは薄れる。(複数回答あり) ・別棟の場合コストはかかるが、事業期間終了後に民間施設側は解体するなど柔軟な対応は可能。
<p>⑤土地・建物の所有形態について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・合築案で民間事業者が建物を持つことも可能。長期で賃貸するのはコスト増になる。 ・全て民間が所有となると、不動産取得税、固定資産税が賦課されるため、全体の事業費を圧迫することになりかねない。 ・民間企業が建物を所有する場合、地代が建築費や賃料に影響するため、投資できるかは検討が必要であるが、スキームとしては実施可能。
<p>⑥「子ども・子育て相談機能」「居場所機能」のアイデア及び運営可能性について</p>	<p>[アイデア]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域子育て支援拠点事業 ・利用者支援事業 ・子育て支援センターの企画・運営 ・子育てひろばの相談事業 ・専門的な相談窓口との間をつなぐコンシェルジュ的な機能 ・子ども食堂（食をきっかけに、様々な人が集える場） ・多世代交流 ・一時預かり保育 ・緊急一時保育

	<ul style="list-style-type: none"> ・居場所づくりとして、ハードの面ではカフェやベーカリー等、まちと接点をつくるような、子ども・子育て世帯だけではない多世代対象の居場所づくり、ソフトの面では様々な人やことをつなげる、コミュニティコーディネーターの配置。 ・近隣の施設とは役割が重なるような機能は不要と考える。 ・現在、小学生が遊べる場所、居場所が非常に少なくなっている。ただ集まって遊べるような開かれた空間が、施設の中にあると良い。ただし、どう賃料を生み出すのかは検討が必要。 ・保育園の実績あり。(複数回答あり) ・発達障害のある子どもを対象にした学習塾と連携した実績あり。 ・子育て支援賃貸マンションの運営実績あり。 ・コワーキングスペース事業 ・スポーツ教室事業 <p>〔運営可能性〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立採算での実施は難しい。質の良いサービスを提供するにあたっては、指定管理や業務委託としての実施がよい。(複数回答あり) ・民間事業としては成立しにくいとため、ある程度の予算付けは必要。 ・市の事業や補助金、助成金等での実施を想定。 ・業務委託がシンプルかと思う。 ・ ・居場所機能の事業内容、民間事業としての可能性については調査段階。 ・民間事業でカフェ運営は可能。カフェを居場所機能とすることも考えられる。 ・公共施設を賃貸することも可能と考える。 ・カフェ業者を誘致できて、居場所として認められるのであれば、独立採算も可能かと思うが、飲食以外での想定は難しい。 ・居場所機能は共用部の延長というような形で実施は可能であるが、相談機能は難しそうな印象。
<p>⑦事業手法について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・PFIが良い。 ・PFI (BT0)、DBOを希望。 ・「公共施設はPFI、余剰地は分割して民間施設を提案する」というスキームが事業構築しやすい。 ・PFI (BT0)、DBOは計画段階から維持管理チームが加わることが出来る点で望ましく、LCCの低減も可能。その中でもPFI (BT0)は、民間で資金調達を行うため、行政側の財政負担を平準化することが可能。コストメリットを考慮すると、施設の所有権は市が良い。 ・PFIまたは合築案②(土地は市・建物は民間が所有)によるシンプルなスキームを希望。 ・余剰地活用と公共施設整備を一括で事業化する場合、事業方式はPFI (BT0)方式が望ましい。DBOでも問題ないが、PFI (BOT)は難しい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設整備のみの PFI 事業が参画しやすい。 ・ 資金調達リスクを加味し、PFI より DBO を優先。 ・ リース方式+借地を希望。施設も民間施設も民間が所有する事で自由度が高まり、運営もやりやすい。 ・ PFI、DBO は可能であるが、PFI で行うメリットがない。収益をあげる運営企業がなく倒産隔離の必要がないが、PFI だと SPC 管理も長期で必要。 ・ 公共施設と余剰地活用を分棟。BT0+借地権活用。(参考：三浦市市民交流拠点整備事業) ・ 余剰地活用のみの方が参画しやすい。収益を出しやすい。 ・ 合築案②(土地は市・建物は民間が所有)がよい。 ・ 合築案②(土地は市・建物は民間が所有)は事業者の確保が懸念される。 ・ スケールメリットが高いため、公共施設整備だけの事業よりも余剰地活用も一括での事業化の方が望ましい。
<p>⑧事業期間について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI の場合は 15 年程度を希望。 ・ 15 年程度を希望。(複数回答あり) ・ 15 年程度が一般的。 ・ 大規模修繕を含めない期間の設定が望ましい。(複数回答あり) ・ 10 年を超えると大規模改修も含まれてくるため、リスク回避という点で 10 年を希望。 ・ 15~20 年がよい。 ・ 20 年程度を希望。 ・ 土地の貸付期間と同一期間を希望。(複数回答あり)
<p>⑨参画にあたっての希望・条件等について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会的な背景から、資材が届かないなどによる工期延長や物価上昇による設計変更などは、不可抗力として認めることを検討して欲しい。 ・ 経済条件に影響されない応募形式を検討して欲しい。 ・ 着工時期を見越した予算の確保が必要。 ・ 事業費は物価スライド等を加味した金額として欲しい。 ・ 修繕リスクは行政負担だと、参画しやすい。 ・ PFI となった場合、SPC の設立を必須としないで欲しい。 ・ PFI 事業で、民間施設側の要求水準の未達、もしくは解約となった場合、公共施設の整備部分まで解除になり金融機関の融資を得にくくなることを危惧している。 ・ 指名停止になった場合の違約金が過大であると参加が難しくなる。 ・ 長期契約や譲渡条件の緩和、運営者と建物所有者が別の組織になる可能性(当初の応募者でないものが建物を所有する)も検討して欲しい。 ・ 貸付期間完了後の状態を明記してほしい。更地引渡しではない条件としてほしい。 ・ 土地の貸付期間は選択できる形がよい。・ PFI の参加実績を問われると参入できなくなる。総合評価方式の価格+提案方式で提案点の比率を高めてほしい。 ・ 地元企業が入ることへの加点があるとよい。

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・地元要件や地元企業に対する配点は設定されない方が望ましい。・早めにスケジュール、事業内容の情報開示をお願いします。・市民の要望を提案に反映するため、市民アンケート、説明会資料、議事録をできるだけ公開してほしい。 |
|--|--|