

**町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業
2023年度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、木曾東にある教育センターを建替えて、子ども・子育てに関する様々な支援を切れ目なく受けられ、また、地域にお住まいの高齢者の方々など、多くの市民の皆さまが利用できる複合施設の整備を目指して、2023年3月に「町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備基本計画」を策定しました。

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、新施設及び周辺エリアのさらなる魅力向上と財政負担の軽減等を目指しています。

事業実施に向け、本事業への参画条件や事業費削減率等を把握し、事業スキームの検討へ活かすこと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	2023年7月28日（金）
参加申込受付	2023年7月28日（金）～2023年8月10日（木）
アンケート調査の実施	2023年8月3日（木）～2023年8月21日（月）
追加ヒアリングの実施	～2023年9月21日（木）

（3）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㎡
① 用途地域	第二種住居地域（用途地域図）
② 建ぺい率/容積率	60%/200%
③ 高度地区	31m第二種高度地区
④ 防火・準防火	準防火地域
⑤ 日影規制	H>10m：4H、2.5H、受影面4m
⑥ 道路斜線	勾配1.25
⑦ 隣地斜線	立上り20m＋勾配1.25
⑧ 景観形成ゾーン	住まい共生ゾーン
⑨ 接道状況	西側幅員 16m、南側幅員 16m、北側幅員 8m
⑩ その他条例	東京都安全条例 東京における自然の保護と回復に関する条例 東京都駐車場条例駐車施設の附置義務 町田市福祉のまちづくり総合推進条例：事務所該当 等
⑪ ハザードマップ	<p>境川の氾濫想定区域内にあり、想定最大規模（1000年に1回程度）の場合、3.0m以上5.0m未満の浸水想定</p>  <p>（ハザードマップ2022年度版）</p>
⑫ 地震時の避難施設の位置付け	<p>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。</p>  <p>（町田市防災マップ2022年度版）</p>
備考	既存施設は新施設整備と併せて解体

(4) 想定する事業内容

現町田市教育センターの敷地内にて、既存施設を解体し、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。

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。

(5) 調査にあたっての前提条件

調査にあたっての前提条件	
新施設コンセプト	「子ども・子育て支援を切れ目なく受けることができる施設」 「地域に開かれた日常的に使える心地よい居場所」
複合化対象となる機能	<p><子ども・子育て支援、母子保健、教育に関する機能></p> <p>子ども・子育てに関する相談、妊産婦・乳幼児相談などの各種相談、乳幼児健診などの各種健診、栄養・食育に関する相談、歯と口の健康に関する相談、発達相談、障がい児相談、療育支援、訪問支援、各種研修会、児童虐待についての相談、ショートステイ・トワイライトステイ、育児支援ヘルパーの派遣、教育相談、就学相談、けやき教室・くすのき教室</p> <p><その他の機能></p> <p>居場所機能、市民活動拠点機能、避難施設機能、非行相談等の更生保護活動、休日・準夜間小児救急診療、難病に関する相談、精神保健に関する相談、教科書センター、研修拠点機能、都立児童相談所※誘致を検討</p>
複合施設（公共施設）の想定規模	約 14,600 m ²
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共複合施設は、PFI（BT0）手法にて整備。 ・ 民間施設は、公共複合施設と合築（区分所有）とする。 ・ 市は、事業用地の一部に借地借家法に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、当該事業者の有償にて貸付ける。 ・ 貸付面積は、公共複合施設と民間施設、それぞれの専有面積の割合で設定する。 ・ 民間施設として、延べ床面積で13,000m²程度を活用可能。
土地の貸付料	年額 7,021円/m ² 以上
事業対象範囲	<p>■複合施設（公共複合施設）</p> <p><設計・建設業務></p> <p>設計業務、各種申請、解体工事、建設工事、工事監理業務、什器・備品の調達及び設置業務、近隣対応・対策業務、電波障害対策業務</p> <p><維持管理業務></p> <p>建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構維持管理業務、環境衛生・清掃業務、警備業務、修繕業務（大規模修繕は除く）</p> <p><運營業務></p> <p>「総合案内業務」「施設貸出業務」「子育て世代の居場所の提供・運營業務」「子ども・子育てに関する相談業務」以外の運營業務、総合案内業務、施設貸出業務、子育て世代の居場所の提供・運營業務、子ども・子育てに関する相談業務、「都立児童相談所」の運營業務</p> <p>■民間収益事業（余剰地）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地活用 ・居場所事業 ・駐車場事業
民間とのコラボレーション (運営事業)	<p>A. 総合案内業務 新施設の利用者を案内する（コンシェルジュ機能）。</p> <p>B. 施設貸出業務 新施設の会議室及び多目的スペースの予約受付、利用料金徴収、鍵の貸出を行う。</p> <p>C. 子育て世代の居場所の提供・運営業務 子育て世代の市民が気軽に立ち寄って時間を過ごせるようなスペースを提供する（例：キッズスペース、プレイスペース等）。</p> <p>D. 子ども・子育てに関する相談業務 「C. 子育て世代の居場所の提供・運営業務」と併せて、一義的に子ども・子育てに関する相談を受け付ける。必要に応じて、新施設の各専門相談機能へつなぐ。</p>

(6) 参加事業者

20社（不動産企業：4社、設計企業：3社、建設企業：4社、維持管理企業：2社、運営企業：4社、その他企業：3社）

2. 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事業スキームについて	<p><合築について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・合築の場合は、重量が重い方に合わせた構造とする必要があるため、分棟の方が効率がよい。（複数回答あり） ・分棟よりも合築の方がイニシャル・ランニングの双方のコストを抑えられる可能性が高いが、特に合築の場合、設備機器の責任分界点を明確にしておく必要があります。 ・大規模修繕の時間間隔が公共と民間で異なる考える。 ・公共と民間の事業期間の違いがあり、双方の出口戦略の考え方の相違が課題となる。 ・施設全体で ZEB Ready を目指すとなると、民間収益施設部分の設備や外皮性能等の仕様をあげる必要が生じて、民間事業の収支を圧迫することが懸念される。 ・公共側に必要な構造による事業費の増額等は、面積案分した場合、民間側としては不利になるため、考慮して欲しい。 ・共用部の運営管理方法や大規模修繕等について、施設所有者間で意思決定や費用負担などのルールを事前に明確化しておくことが重要。

	<p><区分所有について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利関係の複雑さが懸念される。また、共用部の管理コストや長期の持分比率による共同管理のリスク、公共施設と商業施設での修繕の考え方の相違も配慮してほしい。 ・区分所有の場合、管理組合を組成し管理することが想定されるが、より多くの床を保有している側が組合費を多く支払っている等の関係もあり、その意見が優先されてしまうことが発生している。そのため区分所有での管理とする場合の留意点として、想定しておいてほしい。 ・規約作成など、事務手続きが必須となる。 ・事業期間の継続や延長、修繕や改修、施設の老朽化や設備の劣化等への対策等について、維持管理協定等を取り交わす必要がある。
<p>②余剰地の活用について</p>	<p><用途></p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ等）（複数回答あり） ・医療施設（病院、クリニック）（複数回答あり） ・カフェ（複数回答あり） ・学習施設 ・サービス付高齢者向け住宅 ・フィットネス ・保育園 ・観光施設 <p><活用が考えられる規模感></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2,000 m²程度 ・4,100 m²程度（複数用途での活用を想定） ・5,300 m²程度（複数用途での活用を想定） ・10,000 m²程度 ・11,800 m²程度（複数用途での活用を想定） <p><活用が考えられる期間></p> <ul style="list-style-type: none"> ・50年間も可能。（複数回答あり） ・運営期間50年以上でないと取り組み不可能。極力長期であることが望ましい。 ・30年程度を希望する。 ・25年間とし、以降5年ごとに更新。 ・50年ではマーケットの変化もあり、参画が難しい。 ・貸付期間が短くなると事業採算が合わないことが想定される。 <p><貸付期間終了後の措置について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・無償譲渡にて市に譲渡できれば最適である。事業者側として解体費を見込まなくて良い方が参画のハードルが下がる。 ・公共施設の耐用期間によるが、50年で壊して更地に戻すのはもったいない。定借の期間を延ばし、更地にする期間を延ばすことも考えられる。 ・更地返還ではなく、建物譲渡可能を希望する。無償譲渡などのルールを事前に明確化して欲しい。

	<p><土地の貸付料について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在想定されている貸付料は、他事例と比べると高い金額設定である。(複数回答あり) ・周辺相場レベルだと考える。 ・建設費高騰、商業環境等を考慮し、貸付料設定を安くしてほしい。その上で、長期的な視点で運営したい。 ・建設面積以外の駐車場用地は減額を希望する。 <p><居場所事業について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・余剰地活用として想定する施設に付随するものとしての機能・スキームを構築できれば、独立採算での検討は可能。 ・建設費、地代等を考えると、減免がないと成り立たないと思う。 <p><駐車場事業について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立採算事業として実施は可能。(複数回答あり) ・民間施設として 100 台程度は必要。 ・公共で必要な駐車場の整備・運営にかかる費用は、地代の免除または利用料金で支払われる必要がある。 ・運用としてお金をとれるかどうかは難しいところである。市で必要な台数分の整備費は一括で市に負担してもらう形も想定される。 ・駐車場自体でお金を稼ぐ立地ではなく、地代の減免等で、稼げないが維持管理を継続して実施するという視点も必要。
③その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業採用について、建設企業限定とせず、テナントや運営等、幅広く評価してほしい。 ・地元企業の参画は、参加資格の基準とするのではなく、地域貢献等の評価項目とし、減点ではなく加点項目としてほしい。 ・価格を評価の主軸にしてはほしくない。 ・SPC 設立は任意にしてほしい。 ・同じ施設に複数の維持管理業者が入ると、業務分担等でグレーゾーンが発生しやすいため、維持管理については全体を 1 事業者で実施することが望ましい。 ・「子ども・子育てに関する相談業務」(運営業務)について、運営する中で仕様書以上の対応も求められるようになることが懸念される。 ・建設業界としても労働時間の管理が厳しくなる方向性であること、資機材の納期が遅れる傾向にあることから、工期は出来るだけ長く想定した方がよい。