

町田市公共施設再編に関するサウンディング型市場調査

実施要領

2020年9月10日

町田市 政策経営部 企画政策課

1. 調査の名称

町田市公共施設再編に関するサウンディング型市場調査

2. 調査の目的と事業の全体スケジュール

(1) 調査の目的

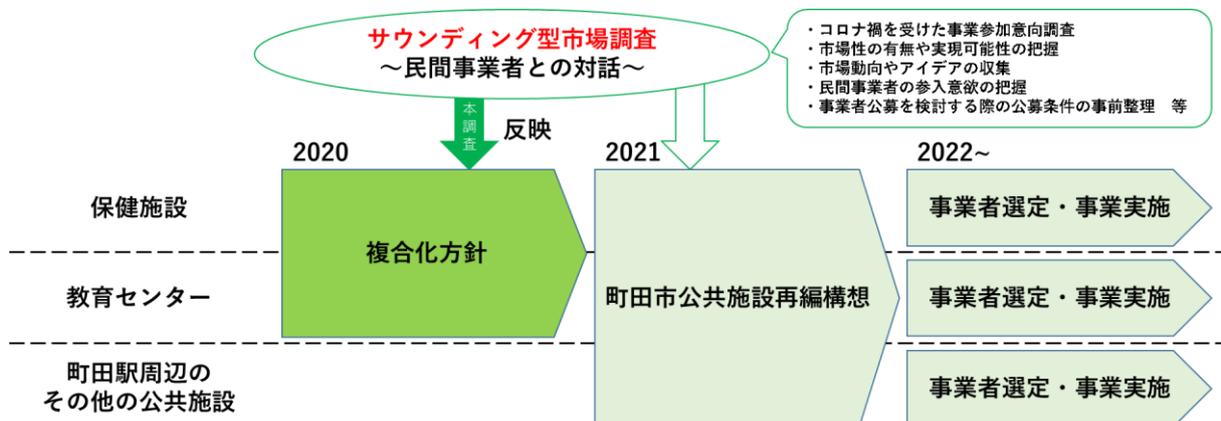
本市では、2018年6月に策定した『みんなで描こうより良いかたち 町田市公共施設再編計画』の短期再編プログラム（2018年度～2026年度）に基づき、主に町田駅周辺の公共施設を短期的に再編する施設に関して、民間事業者の資金や活力を取り入れる可能性を検討しています。

調査の対象とする保健施設を含む複合施設の整備及び教育センターの建替えにあたっては、「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現するとともに、市の財政負担を最小限にすることを目指します。民間事業者と市との対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の整理を行うとともに、課題解決に向けて優れた事業提案を教授いただくことなど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」という。）を実施するものです。

(2) 事業の全体スケジュール

本市では、サウンディングの結果を踏まえ、保健施設を含む複合施設の整備及び教育センターの建替えの方向性を示す『複合化方針』を2020年度中に策定する予定です。さらに、これらの施設を含めた町田駅周辺にある公共施設全体の方向性を示す『町田市公共施設再編構想』を2021年度中に策定した上で、2022年度以降、条件が整ったものから順次事業を実施する予定です。

<図表1> 事業の全体スケジュール



3. 調査の対象

(1) 保健施設を含む複合施設の整備

候補地一覧

No	対象用地	所在地	敷地面積（公簿）
1	中町区画用地（注1） 子ども発達センター さるびあ図書館 保健所中町庁舎	町田市中町 2-13-14 町田市中町 2-13-23 町田市中町 2-13-3	7,524 m ² (3カ所合計)
2	健康福祉会館用地	町田市原町田 5-8-21	2,583 m ²
3	新産業創造センター用地	町田市中町 1-4-2	2,105 m ²
4	町田商工会議所用地	町田市原町田 3-3-22	1,334 m ²
5	町田シバヒロ用地	町田市中町 1-20-23	8,696 m ²

(注1) 敷地内の中町中央町内会館部分は対象外となります

(2) 教育センターの建替え

対象地

No	対象用地	所在地	敷地面積（公簿）
1	教育センター用地	町田市木曾東 3-1-3	13,808 m ²

4. 対象用地・施設の概要

「資料1 対象用地・施設の概要」及び「資料2 位置図・配置図」のとおりです。

※地域情報等については、「地図情報まちだ」で確認してください。

<URL> <https://machida.kukanjoho.jp/webgis/?p=1>

5. 調査のスケジュール

内容	日程
本調査の実施要領の公表	2020年9月10日（木）
質問受付締切	2020年9月18日（金）17時まで
質問回答	2020年9月25日（金）
サウンディング参加申込受付期間	2020年9月10日（木）～10月2日（金）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	2020年10月6日（火）
サウンディングの実施	2020年10月12日（月）～23日（金）
実施結果概要の公表	2020年12月頃

※現地見学会及び説明会は実施しません。

6. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

「3. 調査の対象」の利活用の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としま

す。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- 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、町田市入札参加資格停止措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- 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町田市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に該当する者
- ⑤ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 条）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている者

（2）調査にあたっての前提条件

① 保健施設を含む複合施設の整備

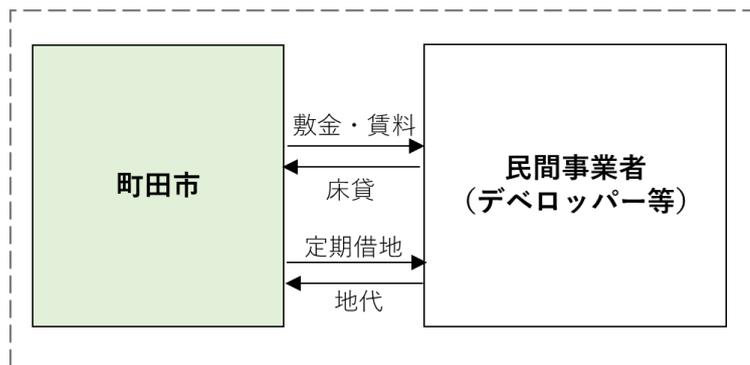
ア 調査の対象となる事業用地は、当該地全面を想定しています。

イ 市と民間事業者が事業用定期借地契約を締結し、民間事業者が対象地を借り受け、自ら施設整備・運営を行い、完成後の建物に市の保健施設等の機能がテナントで入居（図表 2 と図表 3 参照）することを想定しています。現時点において入居を想定する市の機能及び規模、条件は下表のとおりです。

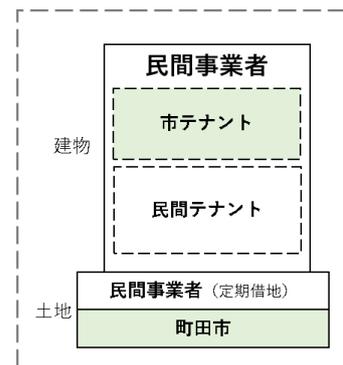
機能	① 保健衛生施設 ② 保健センター ③ 休日・準夜急患こどもクリニック（医師会） ④ 休日応急歯科・障がい者歯科診療所（医師会） ⑤ 多目的スペース
規模	約 2,900 m ² ※部屋のみ合計面積。廊下・トイレ等共有部分は含まず。 ※規模は現時点での想定。
条件	<ul style="list-style-type: none">• 保健施設専用出入口を確保する。• 犬舎（犬や猫の収容）約 7.5 m²を設置する。• 屋上に花粉測定器を設置する。• 近隣も含め駐車場約 80 台、駐輪場約 30 台を確保する。 駐車場には、庁用車等約 15 台が常駐する。また、一部は、キッチンカーが駐車できる車高を確保する。 ※現状：健康福社会館 36 台、保健所 22 台 <ul style="list-style-type: none">• 他のエリアから独立した空調管理、電気・給排水設備を設置する。

ウ 既存建物の解体・撤去・処分工事は、基本的には民間事業者で行うことを想定していません。

<図表2>民間との複合施設に保健施設がテナントで入る事業手法



<図表3>イメージ図



② 教育センターの建替え

ア 調査の対象となる事業用地は、当該地全面を想定しています。

イ 土地の一部について、市と民間事業者が事業用定期借地契約を締結し、民間事業者が対象地を借り受け、自ら整備・運営を行うことを想定しています。当該地に建設した建物に入居する市の機能及び規模、条件は下表のとおりですが、

- ・民間事業者が自ら整備・運営する建物に市の機能がテナントで入居する事業手法（図表4と図表5参照）

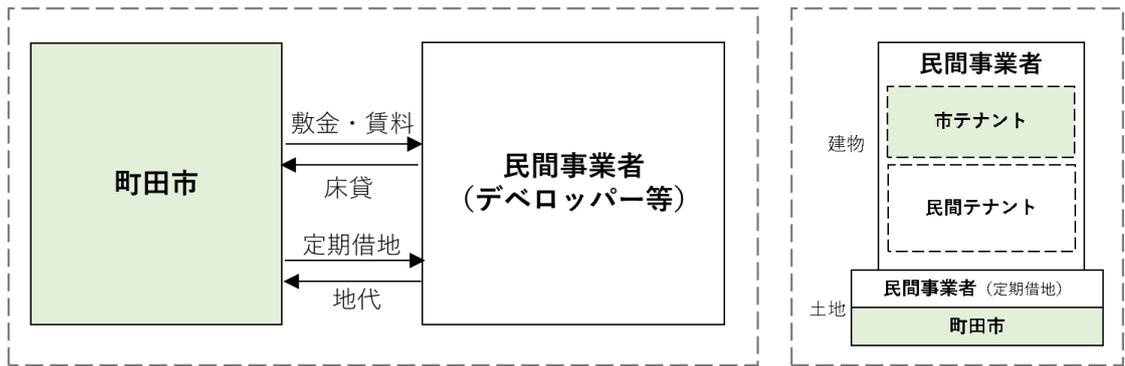
- ・土地の一部について事業用定期借地契約を締結し、市が獲得する資金を原資の一部として、事業用定期借地契約を締結しない用地において市が複合施設を別途建設する事業手法（図表6と図表7参照）

等、想定する事業手法はあるものの、現時点では事業手法は決定していません。

機能	① 教育センター ② 子ども関連施設 ③ 高齢者関連施設
規模	約 5,800 m ² ※部屋のみの合計面積。廊下・トイレ等共有部分は含まず。 ※規模は現時点での想定。
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子ども関連施設は、法令上 1、2 階に設置する。 ・ 教育センターと子ども関連施設には専用の出入口を確保する。 ・ 教育センターと子ども関連施設の利用者が部外者と接しない内部構造や導線を確保する。 ・ 体育指導に使用する体育室（約 350 m²）を設置する。 ・ 子ども関連施設の出入口にはマイクロバスが止められるスペースを確保する。 ・ 駐車場約 70 台を確保する。 駐車場には、マイクロバス 3 台、庁用車等 20 数台が常駐する。

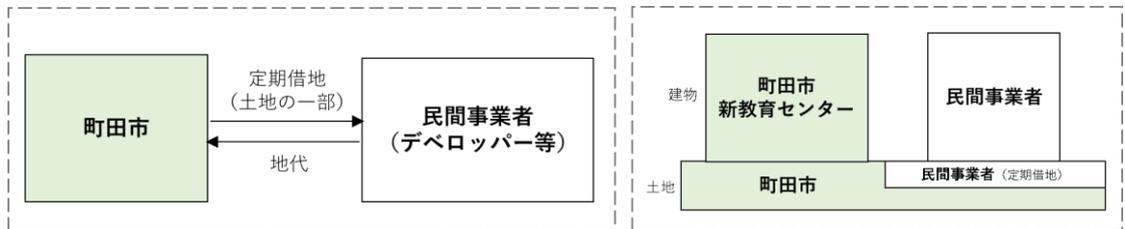
ウ 既存建物の解体・撤去・処分工事は、基本的には民間事業者で行うことを想定していません。

<図表4>民間との複合施設に教育センター等がテナントで入る事業手法 <図表5>イメージ図



<図表6>土地の一部を定期借地に出し残地で
公共複合施設を建設する事業手法

<図表7>イメージ図



(3) サウンディングでの対話内容

当該地の有効活用の基本的な方向性は、「6. サウンディングの内容 (2) 調査にあたっての前提条件」に示すとおりです。対話では、新型コロナウイルス感染症が事業に与える影響を踏まえたうえで、主に次の項目についてご意見、ご提案を求めます。

① 保健施設を含む複合施設の整備

ア 各候補地における当該地を活用した事業手法

各候補地において市が想定する事業手法の実現可能性や市の目的を実現する事業手法についてお聞きします。

また、事業用定期借地権の事業期間、事業スケジュール等についてお聞きします。

イ 既存建物の取扱い

既存建物の解体等を事業者側が実施する手法についてお聞きします。なお、定期借地権の契約上、土地を返却するときには更地にする必要があります。

ウ 市の入居機能

事業を実施する上で、市の入居機能及び規模、希望条件の実現可能性や実現するための条件についてお聞きします。

エ 各候補地における当該地を活用した事業アイデア

市の入居機能との複合化に対する課題、また、施設価値を高めていくために、市の入居機能との複合化で相乗効果が見込まれる機能を含めた複合施設の方針に関して提案やアイデアを求めます。

オ 町田シバヒロの利活用に関する事業アイデア

町田シバヒロについては、町田市庁舎跡地活用基本構想（2012年11月策定）において活用の方向性を検討し、導入機能として屋根つきイベント広場を想定しています。町田シバヒロ整備後6年が経過したことを踏まえ、具体的な活用方法に関する検討が必要となっています。屋根つきイベント広場として具体的に想定される機能を含めた町田シバヒロの利活用方法や、保健施設を含む複合施設の整備との事業上の連携方法について提案やアイデアを求めます。

また、町田シバヒロに隣接する町田第一小学校（1969年度建築）が建築から50年程度経過し建替時期が迫っていることを踏まえ、町田シバヒロ用地を一部活用した町田第一小学校の建替えとの事業連携の可能性についても考慮してください。

※参考：町田市庁舎跡地活用基本構想

<URL><https://www.city.machida.tokyo.jp/shisei/gyouzaisei/siyuuzaisann/tyousyaa-tochi/index.html>

カ 新型コロナウイルス感染症の事業への影響

新型コロナウイルス感染症が、今回提案していただいたアイデアや事業スケジュール、事業費等に影響を与える可能性がある場合にはその内容についてお聞きします。

② 教育センターの建替え

ア 当該地を活用した事業手法

当該地において市が想定する事業手法の実現可能性や市の目的を実現する事業手法、さらには教育センター用地の使い方についてお聞きします。

また、事業用定期借地権の事業期間、事業スケジュール等についてお聞きします。

イ 既存建物の取扱い

既存建物の解体等を事業者側が実施する手法についてお聞きします。なお、定期借地権の契約上、土地を返却するときには更地にする必要があります。

ウ 市の入居機能

事業を実施する上で、市の入居機能及び規模、希望条件の実現可能性や実現するための条件についてお聞きします。

エ 当該地を活用した事業アイデア

以下の項目に関して提案やアイデアを求めます。

- ・用地の分割等を含めた当該地全面の使い方
- ・民間機能と市の機能が複合施設となる場合において、市の入居機能との複合化に対する課題、また、施設価値を高めていくために、市の入居機能との複合化で相乗効果が見込まれる機能を含めた複合施設の方針
- ・用地の一部について民間事業者と事業用定期借地契約を締結し、残地で市が複合施設を別途建設する場合において、当該地の資産価値を高めていくために、市の整備施設との相乗効果が見込まれる当該地の活用方針

オ 新型コロナウイルス感染症の事業への影響

新型コロナウイルス感染症が、今回提案していただいたアイデアや事業スケジュール、

事業費等に影響を与える可能性がある場合にはその内容についてお聞きします。

7. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、「別紙1 エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、「10. 問い合わせ先」へ電子メールにてご提出ください。なお、参加できる人数は、1事業者（グループ）あたり5名までとします。

サウンディングのテーマは、保健施設を含む複合施設の整備及び教育センターの建替えの2テーマありますが、いずれか一方のテーマへの参加でも構いません。

(2) 質問シートの提出（任意）

本案件に関する質問は、「別紙2 質問シート」に記入し、「10. 問い合わせ先」へ電子メールにてご提出ください。回答は、ご担当者のEメールアドレスに送付します。

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 提案に関する資料の提出（任意）

対話にあたり特に資料提出は求めませんが、対話又は説明のために必要な場合には、市提出分として資料6部をご用意、ご持参ください。なお、資料の様式は任意とします。

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

2020年10月12日（月）～10月23日（金）10時～17時

② 所要時間

1時間～1時間半程度

③ 場所

町田市役所会議室

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果は、町田市ホームページで概要の公表を予定しています。また、参加事業者の名称は公表しません。公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

8. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、本調査でご意見、ご提案いただいた内容は、当該地利活用の公募条件を検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 個別対話におけるコンサルタントの同席

サウンディングは、町田市政策経営部企画政策課の職員で実施、対応を予定してしますが、記録員として、本調査業務を委託している有限責任監査法人トーマツ（1～2名）を原則として同席させることを想定してしますので、予めご了承ください。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

9. 別紙・参考資料

- ・資料1 対象用地・施設の概要
- ・資料2 位置図・配置図
- ・別紙1 エントリーシート（様式）
- ・別紙2 質問シート（様式）

10. 問い合わせ先

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

町田市 政策経営部 企画政策課 公共施設再編担当 担当：田中・膳棚・中越

Tel:042-724-2103 Fax:050-3085-3082

E-mail : mcity2980@city.machida.tokyo.jp

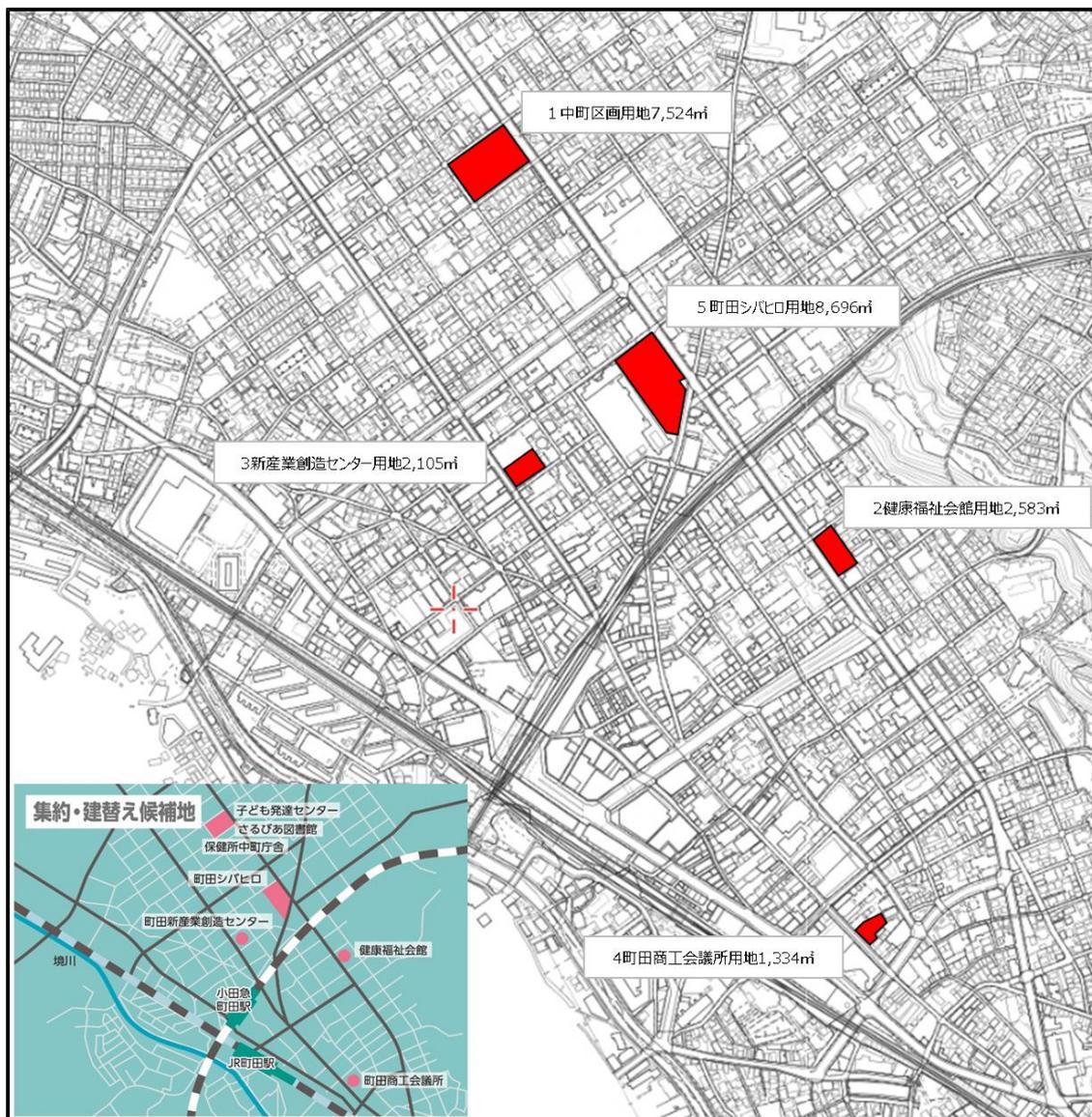
資料1：対象用地・施設の概要

		健康福祉会館・保健所集約候補地					教育センター
		<候補地1> 中町区画用地	<候補地2> 健康福祉会館用地	<候補地3> 新産業創造センター用地	<候補地4> 町田商工会議所用地	<候補地5> 町田シバヒロ用地	
土地の基礎情報	所在地	(子ども発達センター) 町田市中町2-13-14 (さるびあ図書館) 町田市中町2-13-23 (保健所中町庁舎) 町田市中町2-13-3	町田市原町田5-8-21	町田市中町1-4-2	町田市原町田3-3-22	町田市中町1-20-23	町田市木曾東3-1-3
	敷地面積	(公簿) 7,524㎡ (3カ所合計)	(公簿) 2,583㎡	(公簿) 2,105㎡	(公簿) 1,334㎡	(公簿) 8,696㎡	(公簿) 13,808㎡
	用途地域	(子ども発達センター) 近隣商業地域 (さるびあ図書館) ①近隣商業地域、②第二種中高層住居専用地域 (保健所中町庁舎) 第二種中高層住居専用地域	①近隣商業地域、②近隣商業地域	①商業地域、②商業地域	①商業地域、②商業地域	①近隣商業地域、②近隣商業地域	①第二種中高層住居専用地域、②第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	(子ども発達センター) 80/400 (さるびあ図書館) ①80/400、②60/200 (保健所中町庁舎) 60/200	①80/400、②80/300	①80/500、②80/400	①80/600、②80/500	①80/400、②80/300	①60/200、②50/100
	高度地区	(子ども発達センター) 高度地区指定なし (さるびあ図書館) ①高度地区指定なし、②31m第二種高度地区 (保健所中町庁舎) 31m第二種高度地区	①高度地区指定なし、②第三種高度地区	①高度地区指定なし、②高度地区指定なし	①高度地区指定なし、②高度地区指定なし	①高度地区指定なし、②第三種高度地区	①31m第二種高度地区、②31m第二種高度地区
	防火地域	(子ども発達センター) 防火地域 (さるびあ図書館) ①防火地域、②準防火地域 (保健所中町庁舎) 準防火地域	①防火地域、②準防火地域	①防火地域、②防火地域	①防火地域、②防火地域	①防火地域、②準防火地域	①準防火地域、②準防火地域
	都市計画等によるその他の制限	町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱	駐車場整備地区 町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱	栄通り地区地区計画 駐車場整備地区 町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱	駐車場整備地区 町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱	駐車場整備地区 町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱	一団地の住宅施設
	接道状況	(北東側) 都市計画道路名：町3・4・38 幅員16m (整備済) (南東側) 路線名：町田99 幅員：最大5.46m 最小5.46m (北西側) 路線名：町田100 幅員：最大5.46m 最小5.46m (南西側) 路線名：町田113 幅員：最大5.46m 最小5.46m	(南西側) 都市計画道路名：町3・4・38 幅員16m (整備済) (北西側) 路線名：町田65 幅員：最大5.46m 最小5.46m (南東側) 路線名：町田66 幅員：最大5.46m 最小2.75m	(南西側) 路線名：東京都道47 幅員：12m (南東側) 路線名：町田92 幅員：最大5.46m 最小5.46m	(南西側) 路線名：町田688 幅員：最大5.45m 最小3.28m	(北東側) 都市計画道路名：町3・4・38 幅員16m (整備済) (北西側) 路線名：町田94 幅員：最大7.99m 最小3.64m (南側) 路線名：町田772 幅員：最大10.61m 最小6.41m	(西側) 都市計画道路名：町3・4・39 幅員16m (整備済) (南側) 都市計画道路名：町3・4・32 幅員16m (整備済) (北側) 路線名：忠生697 幅員：最大16.78m 最小5.0m
	固定資産税相当額(概算)	11,954,985円	5,962,156円	6,069,354円	2,514,236円	18,176,147円	8,308,940円
	都市計画税相当額(概算)	2,049,422円	1,022,083円	1,040,460円	431,010円	3,115,911円	1,424,386円
土地の現況	建物の有無	有	有	有	有	無 (小規模建築物有)	有
	竣工年度(年度)	(子ども発達センター) 1982年、機関車上屋：1987年 (さるびあ図書館) 1971年、車庫：1986年 (保健所中町庁舎) 事務棟：1973年、研修棟：1996年、車庫棟：1993年、犬舎棟：1974年	1988年	2003年	2008年	公衆トイレ：2013年 管理事務所：2013年 物置：2014年	(1号館) 1972年 (2号館) 1967年 (体育館) 1972年
	概要	(子ども発達センター) RC 3F B2、機関車上屋：S 1F (さるびあ図書館) RC 2F、車庫：－ (保健所中町庁舎) 事務棟：RC 2F B1、研修棟：S 2F、車庫棟：S 1F、犬舎棟：RC 1F	RC一部S 4 F B1	S 3F	S 2F	公衆トイレ：S 1F 管理事務所：S 1F 物置：S 1F	(1号館) RC 4 F (2号館) RC 3 F (体育館) S 1F
	延床面積	(子ども発達センター) 3,618.12㎡、機関車上屋：190.4㎡ (さるびあ図書館) 1,234.32㎡、車庫：83.8㎡ (保健所中町庁舎) 事務棟：1,426.01㎡、研修棟：376.23㎡、車庫棟：43.63㎡、犬舎棟：7.5㎡	4,429.04㎡	1,938.57㎡	1,100㎡	公衆トイレ：37.02㎡ 管理事務所：13.92㎡ 物置：15.62㎡	(1号館) 2,846㎡ (2号館) 2,977㎡ (体育館) 675㎡
土地の位置図等		資料2参照					

位置図・配置図

1. 位置図

① 町田駅周辺における保健施設を含む複合施設の整備



② 教育センターの建替え



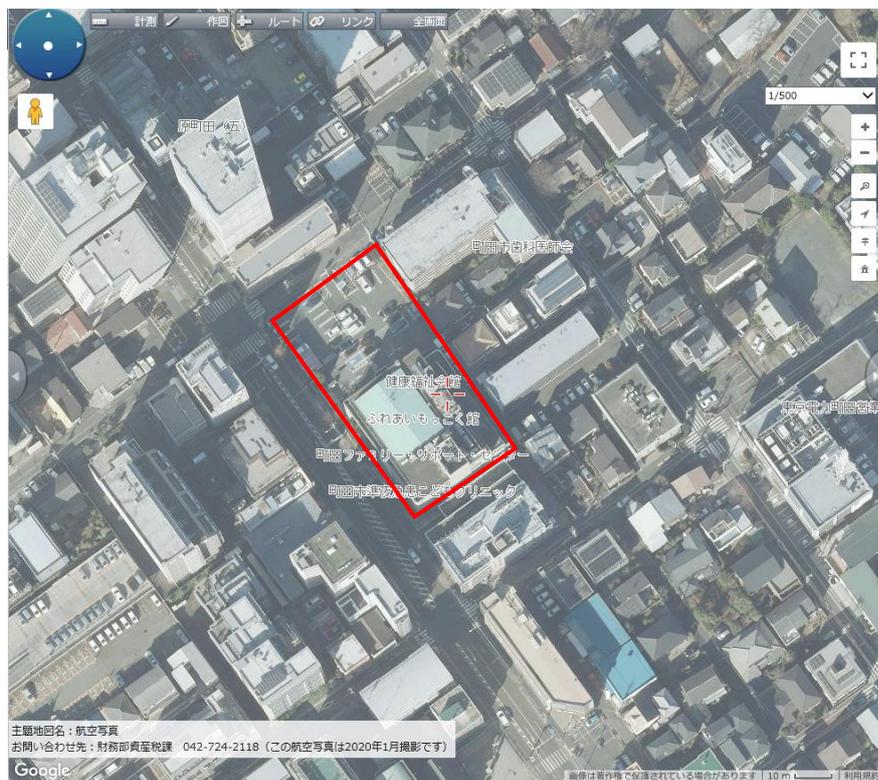
2. 配置図

① 町田駅周辺における保健施設を含む複合施設の整備

<候補地1> 中町区画用地（子ども発達センター、さるびあ図書館、保健所中町庁舎）



<候補地2> 健康福祉会館用地



<候補地3> 新産業創造センター用地



<候補地4> 町田商工会議所用地



<候補地5> 町田シバヒロ用地



② 教育センターの建替え



〈町田市公共施設再編に関するサウンディング型市場調査〉

エントリーシート

1	法人名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成法人名				
	担当者	氏名			
		所属法人名 部署・役職			
E-mail					
Tel					
2	エントリーする調査の対象をチェックしてください。				
	<input type="checkbox"/> 保健施設を含む複合施設の整備 <input type="checkbox"/> 教育センターの建替え <input type="checkbox"/> 両方				
3	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3候補記入してください。サウンディングの所要時間は1時間～1時間半程度です。)				
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい	
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい	
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい	
4	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

※ サウンディングの実施期間は、2020年10月12日(月)～23日(金)(土曜・日曜を除く)の10時～17時(終了時刻)とします。

参加希望日及び時間帯を実施期間内で3候補記入してください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1事業者(グループ)につき5名以内としてください。

〈町田市公共施設再編に関するサウンディング型市場調査〉

質問シート

法人名		
所在地		
(グループの場合) 構成法人名		
担当者	氏名	
	所属法人名	
	部署・役職	
	E-mail	
	Tel	

No	項目	質問内容
1		
2		
3		
4		
5		

- ※ 「項目」には、以下のいずれかを記載し、調査の対象を含めた質問対象が分かるようにしてください。
- ・保健施設を含む複合施設の整備
 - ・教育センターの建替え
 - ・その他
- ※ 質問シートは、2020年9月18日（金）17時までに実施要領「10. 問い合わせ先」に記載のEメールアドレス宛に送付してください。
- ※ グループの場合、「法人名」「所在地」は代表となる法人について記載をお願いします。
- ※ 質問内容欄の大きさは、必要に応じて適宜変更してください。