

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 実施結果概要

2025 年 3 月 26 日 公表

町田市 政策経営部 企画政策課

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・子育てに関する様々な公共サービスを提供する拠点の整備と、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスの導入を目的として、「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」に取り組んでいます。

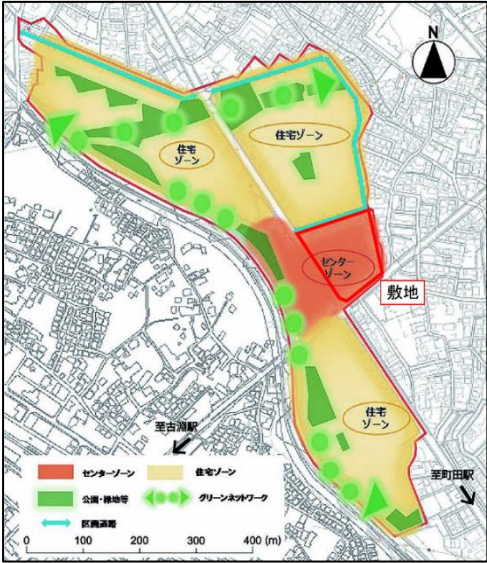
本事業は、2024 年 4 月 1 日に PFI 事業者の公募を開始しましたが、応募者からの辞退により、12 月 25 日に公募手続きを中止しました。本公募手続きの中止を受け、民間事業者の参画意欲の向上及び直近の経済・社会情勢を踏まえた事業手法の見直しを目的として、サウディング型市場調査を実施しました。

(2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2025 年 2 月 3 日（月）
参加申込受付・アンケート調査の実施	2025 年 2 月 3 日（月）～14 日（金）
追加ヒアリングの実施	2025 年 2 月 21 日（金）～27 日（木）

(3) 調査対象用地の概要



項目	内容
住所	町田市木曽東 3-1-3
敷地面積	約 13,783 m ²
所有者	町田市
接道状況	北側幅員約 8m、西側幅員約 16m、南側幅員約 16m
用途地域	第二種住居地域（用途地域図）
建ぺい率/容積率	60%/200%
高度地区	31m 第二種高度地区
日影規制	高さ：H=4m 日影時間：4、2.5 時間
道路斜線	勾配 1.25
隣地斜線	立上り 20m+勾配 1.25
防火地区	準防火地域
地区計画	境川団地地区地区計画〈センター北地区〉 ・センター北地区 ・壁面後退：道路境界から 1m ・環境緑地：敷地東側住宅エリアとの境界で 1m  地区計画ゾーニング図
インフラ状況等	給水：北側道路 φ100、西側道路 φ300、南側道路 φ300 下水：北側道路 φ250、西側道路 φ1100、南側道路 φ250 都市ガス：北側道路 φ100（低圧）、西側道路 φ150（中圧）・φ200（低圧）、南側道路 φ150（中圧）・φ200（低圧） 電気：北側、西側、南側側道路架空
ハザードマップ	境川氾濫想定区域内：3.0m～5.0m

(4) 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」
複合施設（公共施設） の想定延床面積	約 14,600 m ²
民間収益事業（未利用容積活用）の想定敷地面積	約 3,900 m ² ～4,500 m ² ※複合施設（公共施設）の敷地と民間収益事業（未利用容積活用）の敷地については、建築基準法上、一体の敷地での計画を想定している。複合施設（公共施設）と一体の建物とするか、別棟一棟扱いの建物とするかは問わないものとする。
複合施設（公共施設） の想定建設費	約 139 億円 ※解体費、設計費を含まない。
想定事業範囲	■複合施設（公共施設） 施設整備に係る実施設計業務、各種申請業務、建設業務、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、その他必要な関連業務 ■民間収益事業（未利用容積活用）
想定借地料	2,250 円/m ² ・年

(5) 参加事業者

16 社（建設企業：8 社 不動産企業：3 社 その他企業：5 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 民間収益事業（未利用容積活用）について	<独立採算による実施可否> ・建築費の高騰から、地代も安くないと事業が成り立たない。 ・合築の場合、公共施設に必要な性能によるコストアップ要因が民間施設の施設整備費にもかかってくるため、民間収益事業の事業収支が成り立たなくなる懸念がある。 ・計画地周辺の人口推移は不明だが、減少と想定すると、独立採算で店舗を作ることは厳しいと思われる。 ・駐車場について、業種・業態により必要敷地面積や駐車台数、建設費などは変わるものの、公共側で多く駐車台数を求められる中で、借地料を払いつつ、独立採算で駐車場を運営するのは難しい。 ・近隣マーケットなどを調査する必要があるため、現時点では分からない。（複数回答あり） <用途>

	・商業施設（スーパー、ドラッグストアなど）（複数回答あり） ・多世代交流施設（図書スペース、遊び場、キッチンスタジオ、音楽スタジオ、コワーキングスペースなど） ・屋内遊び場 ・農業施設（一部の設備を公的な避難施設機能と共用） ・芸術を軸とした複合施設 <土地の分筆について> ■土地の分筆を希望しない ・分筆による日影の影響がでることが懸念されるため。 ・分筆すると民間収益事業の業種・業態が限定され、インフラや駐車場附置義務等への対応から、配置計画が困難になると思われるため。 ・分筆した場合、余剰スペースで収益を確保できるかが疑問であるため。 ・低層部は一体感のある計画が望ましい。 ■土地の分筆を希望する ・土地の分筆で地代に相応した民間事業の収支が明確となり、誘致の可能性が広がる。 ・分筆した方が収益検討をしやすい。（複数回答あり） ・自由度が増す。 ・公共施設の事業期間と民間施設の定期借地期間が違うため分筆が良い。 <民間収益事業に係る土地の配置について> ■北側を希望 ・公共施設は南側で日当たりが良い方が望ましい。 ・南側道路は大きな交差点に近いと、交通環境に影響があると思われる。 ・コンビニやドラッグストアの用途であれば、住宅ゾーンにより近接した配地の方が、収益性は高まる。 ■南側を希望 ・視認性が良い。（複数回答あり） ・民間施設へのアクセスの観点から、南側の幹線道路に面している方が良い。（複数回答あり） ・古淵駅により近い配置が良い。 ・農業施設による活用を想定しているため。
②事業方式について	<希望する事業方式について> ※各社の希望順を点数化のうえ順位付け 1位：DB（デザインビルド方式）にて実施、民間収益事業は別事業にて実施 2位：DB+民間収益事業にて実施 3位：設計・建設を従来方式にて実施、民間収益事業は別事業にて実施 4位（同率）：PFI方式

	4 位（同率）：ECI 方式 6 位：その他 ＜回答理由＞ ■DB にて実施、民間収益事業は別事業にて実施 ・早期の事業成立を目指すには良い。 ・設計期間での施工人員の計画が可能。 ・費用削減・期間短縮が図れる。民間収益事業は別事業の方が柔軟に取り組める。長期的な視点で事業や公的機能を含めたインフラをアップデートしながら運営したい考えもある。また、公的な避難施設機能と民間収益事業で、一部の設備を共用する場合の事業方式の検討が必要。 ・建設費高騰につき、公共部分と民間部分を分離して予算に合う建設会社を選定した方が良い。 ■DB+民間収益事業にて実施 ・民間収益事業を別事業にした場合、業種・業態が限定される。 ・敷地内の一体感を考えるのであれば望ましい手法である。 ・公共・民間、相互の機能に相乗効果を持たせ、デザインに一体感を持たせることができる。 ・SPC 組成が必要でなければ、経費がかからなくて良いが、その期間の責任問題は懸念される。 ■設計・建設を従来方式にて実施、民間収益事業は別事業にて実施 ・建設物価上昇が続く状況下では、PFI 方式や DB 方式は提案書提出から着工まで長期間となり、建設費の算出が困難なため、従来方式または ECI 方式を希望する。 ・民間事業の自由度が高い。 ・昨今の建設コスト上昇を鑑みると個別発注が良い。 ・設計・建設後の指定管理業務に興味を持っている。 ■PFI 方式 ・初期投資を抑えるため、可能な限り、使用できる補助金は使用したい。 ・運営事業者とともに計画を進めなければ空間と事業が噛み合わず、空間としての魅力が失われてしまうため、可能な限り将来の運営像を見据えられる事業の進め方が望ましい。 ・サービス対価を長期的かつ安定的に受け取ることができる。 ■ECI 方式 ・早期から社内体制の調整が可能であり、費用圧縮のアドバイスができるため。 ■その他 ・建物賃貸借方式も考えられる。
--	--

③ 本事業について の要望	・ 公共施設棟の構造について、RC 造ではなく S 造にする、あるいは S 造も提案可能である要求水準としていただきたい。
------------------	---