

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
2025 年度第 1 回サウンディング型市場調査 実施結果概要

2025 年 10 月 6 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。そのため、事業手法等を見直すこととし、現在は基本設計を進めています。

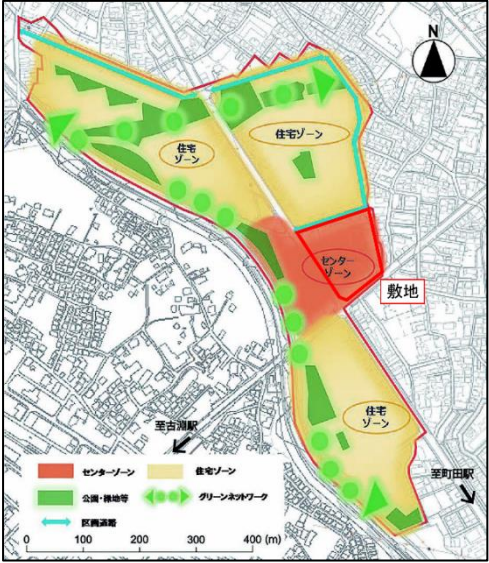
本調査は、確実な事業推進のため、実施設計以降の事業手法検討を目的として実施しました。

(2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2025 年 8 月 4 日（月）
参加申込受付・アンケート調査の実施	2025 年 8 月 4 日（月）～22 日（金）
ヒアリング調査の実施	2025 年 9 月 1 日（月）～12 日（金）

(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 ㎡
民間収益事業（未利用容積活用）の想定敷地面積	約 600 ㎡～1,600 ㎡ ※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、一体の敷地又は分割のいずれかを想定しており、今後選定する事業手法により異なる。ただし、建築基準法上の一体での敷地として計画する場合、別棟一棟扱いの建物とする。
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	2,232 円/㎡・年

(5) 参加事業者

24 社（建設企業：11 社 維持管理・運営企業：5 社 その他企業：8 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。

※表内の「DB 方式（民間収益は別事業）」は、「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」、「DB+民間収益」は「DB+民間収益事業にて実施」、「従来方式」は「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」をそれぞれ指す。

対話項目	意見概要			
① 事業方式について	<希望する事業方式>			
		建設企業		建設企業以外の企業
	1 位	従来方式、 DB 方式（民間収益は別事業）	1 位	DB 方式（民間収益は別事業）、 DB+民間収益、 その他
	2 位	DB+民間収益		
	<参加可能な事業手法>			
		建設企業		建設企業以外の企業
	1 位	従来方式	1 位	従来方式、 DB 方式（民間収益は別事業）
	2 位	DB 方式（民間収益は別事業）	2 位	DB+民間収益
	3 位	DB+民間収益		
	<回答理由> ※【】内は回答した企業の業種 ■従来方式 ・サブコンや設計の確保が困難であるため、建築単体で参画可能な従来方式かつ分離発注方式が良い。【建設】 ・コンソーシアム体制を整えることに時間を要するため。【建設】 ■DB 方式（民間収益は別事業） ・民間収益事業者との連携が困難であるため。【建設】 ・全国的に DBO 方式は不調が多く、建築コストの上昇により成立しづらい状況であるため。【維持管理・運営】 ・建設コストを考えると DB 方式が良い。【維持管理・運営】 ■DB+民間収益 ・民間収益事業を別事業とする点にメリットは感じておらず、一体型の方が事業者としてリスクが少なく望ましい。【建設】 ・施設の運用を見据えた設計や将来的な運営コストの最適化などを提案することが出来ると考えるため。【維持管理・運営】 ・別々より一括の方がスケジュール的にも早いイメージ。【維持管理・運営】 ■その他			

	・予算水準やリスク分担の考え方から、参画可能な内容であれば事業手法に希望はない。【建設】 <各手法の懸念事項> ・従来発注の場合、予算の潤沢さや工期の適切さ、地元業者との関係性を鑑みて参画を検討する。【建設】 ・DB方式（民間収益は別事業）は、公募時期によっては技術者配置が課題。【建設】
② 民間収益事業について	<想定する民間収益事業> 商業施設、コインパーキング、遊び場、プール、農業施設、温浴施設、映画館 <敷地のポテンシャル> ・本敷地の立地場所が良く、敷地を確保できれば積極的に参加したい土地である。【その他】 <その他> ・駐車場は公共施設側と一体利用とし、周辺が住宅地であることを考慮して無料とすることが望ましい。【建設】 ・周辺の競合店舗との競争になるため、一定の規模が必要。出店可否は、規模が最も重視される。【その他】
③ 本事業についての要望・意見	<繁忙状況・人手不足・物価上昇> ・2年先まで全て埋まっているわけではなく、対応は可能。【建設】 ・技術者不足が深刻であり、工期・予算が適切でないと取組みづらい。【建設】 ・事業手法に関わらず、物価変動への対応は前提として求める。【建設】 ・清掃・警備の人材は高齢化が進み、雇用確保のため維持管理費も上昇している。【維持管理・運営】 <その他> ・実施設計以降のDBにおいては、VE提案や余剰地に対する場所の変更・提案の余地等があった方が望ましい。【建設】 ・子ども広場等の運営について、指定管理制度による公共施設側での実施が取組みやすい。【維持管理・運営】 ・（遊び場、子ども支援施設等について）設計段階から入れると要望にあわせた提案が可能。（複数回答あり）【維持管理・運営】 ・屋内運動場で子ども向けや高齢者向けなど、多世代向けのプログラムの提供が可能。【維持管理・運営】