

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2回サウンディング型市場調査 実施結果概要

2026年2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。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。

本調査では、複合施設（公共施設）整備に関する調査（以下「施設整備調査」）と民間収益事業に関する調査（以下「民間事業調査」）の2つの調査を実施しました。建設施工者を対象とした施設整備調査は、想定事業手法の実現可能性の確認等を、民間収益施設事業者を対象とした民間事業調査は、事業の公募条件の検討等を目的として実施しました。

(2) 実施経過

内容	施設整備調査日程	民間事業調査日程
実施要領の公表	2025年12月8日（月）	2025年12月1日（月）
参加申込受付・アンケート調査の実施	2025年12月8日（月） ～19日（金）	2025年12月1日（月） ～9日（火）
ヒアリング調査の実施	2026年1月13日（火） ～23日（金）	2025年12月15日（月） ～26日（金）

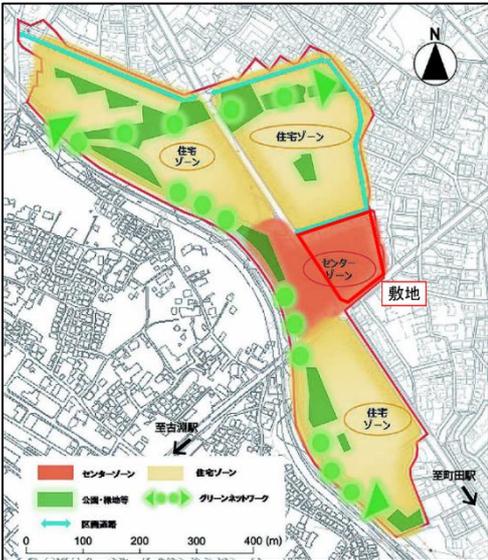
(3) 調査対象地の概要



図 1 調査対象地位置図

表 1 調査対象地概要

項目	内容
住所	町田市木曾東 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

<p>地区計画</p>	<p>境川団地地区地区計画〈センター北地区〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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  <p>地区計画ゾーニング図</p>
<p>インフラ状況等</p>	<p>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</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>境川氾濫想定区域内：3.0m～5.0m</p>

(4) 調査にあたっての前提条件

本事業では、「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」をコンセプトとして、複合施設（公共施設）と民間収益事業（未利用容積活用）の整備を以下の前提条件のもと、検討を進めています。

表 2 複合施設（公共施設）の前提条件

想定延床面積	約 16,500 m ²
想定建設費	約 154 億円（税込） ※解体費を含む。
想定事業範囲	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
想定事業手法	従来方式にて整備 ※実施設計、建設を個別に発注。ただし、建設に設備工事を含む（一括発注方式）。なお、一括発注方式と分離発注方式（建築と設備を分けて発注）のどちらの発注方式にするかについては、施設整備調査の結果をもとに検討。 ※建設事業者の選定は、総合評価一般競争入札により実施。

表 3 民間収益事業（未利用容積活用）の前提条件

想定敷地面積	約 1,000 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、建築基準法上の分割を想定。
想定借地料	2,232 円/m ² ・年
想定事業手法	定期借地権方式にて実施 ※公共施設整備とは別に事業者を募集。

(5) 参加事業者

施設整備調査：建設施工者 14 社

民間事業調査：民間収益施設事業者 4 社

2. 調査結果（施設整備調査）

施設整備調査における意見概要は次のとおりです。

※民間事業調査結果は、各事業者のノウハウに係る内容となるため、非公表とします。

表 4 施設整備調査の意見概要

対話項目	意見概要
① 事業方式について	<p>＜希望する事業方式の回答理由＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ■一括発注方式に対応可能 <ul style="list-style-type: none"> ・分離発注の場合、設備サブコンが入札に参加すること自体が難しくなる可能性が高く、事業者側としても、工事全体の円滑な推進やリスク管理の観点から、一括発注方式による対応が現実的と考える ■分離発注方式が望ましいが、一括発注方式でも対応可能 <ul style="list-style-type: none"> ・設備協力業者の確保と、昇降設備における納期等に懸念があるため ・一括発注方式の場合、設備工事会社が見つからないために取組みを断念することも想定されるため、分離発注方式が取り組みやすいが、分離発注方式で機械・電気設備工事等が不調等により事業者が決まらなかった場合に、工事着手できないことが懸念される ・いずれの方式においても、実勢ベースの適正な予算水準が確保され、物価上昇等に対し適正な官民リスク分担がなされる前提であれば取組検討が可能 ■分離発注方式のみ対応可能 <ul style="list-style-type: none"> ・サブコン確保が困難な状況が続いており、一括発注方式は社内的な取組み優先度が低くなることが予想される ・設備工事業者の確保が困難なため ■その他の方式 <ul style="list-style-type: none"> ・人員確保の観点から、実施設計期間から施工準備を行う ECI 方式のような方法が望ましい ・一番の懸念点は、民間と官積のコスト乖離が著しく、予定価格に達しない案件が多発していることであるため、各工事価格の民積と官積の乖離幅の縮減と、事業進捗のスピード重視の観点から、ECI 方式が望ましい ・ECI 方式は、早めにゼネコンが入ることで价格的に大きい構造に早く関われる点と、早くサブコンを確保することで価格を抑えられる点がメリット ・従来で単純な価格競争になるよりは、ECI 方式が良いと思う

対話項目	意見概要
① 事業方式について	<p><総合評価一般競争入札の場合の参画条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元要件（地元建設会社とのJV組成等）があると難しいが、加点評価程度であれば参画可能（複数回答） ・技術提案・施工計画による提案項目のみとし、企業点（地域要件、地域実績、施工実績・監理技術者の実績要件等）の加点項目は無くしてほしい ・市発注事業のため、地元企業とのJV参画企業に対しては、市外企業のみでの参画企業より、インセンティブを与えるべき
② 概算事業費の妥当性について	<ul style="list-style-type: none"> ・工事費の検証を実施できていないため明確な回答は難しいが、昨今の建設物価高騰の状況を踏まえると不足していると思われる（複数回答） ・坪単価だけ見ると妥当だと思われるが、時期、条件により単価が上がることや詳細検討をしていないため明言できない ・実施不可能ではないが、人手不足や生コンクリートの価格上昇等の影響によって事業費が上昇する可能性がある
③ 本事業についての要望・意見	<ul style="list-style-type: none"> ・人員確保と実施可能な予算感かどうかが重要（複数回答） ・現時点では想定工期に他の工事予定が入っており対応が難しいが、工事予定が変わった場合には、参画検討の可能性はある（複数回答） ・こまめに最新の情報提供があると、社内で検討や説得の材料になる（複数回答） ・長期の事業となるため、工事費等の物価スライド対応を確実にお願いしたい ・適正な予算設定に向け、価格は協議のうえ決定か、防衛省の見積活用方式のような方法によって、より実勢に即した設定方法としてほしい ・予算水準、官民リスク分担等条件設定や、当社施工人員や協力企業（下請け）を含む施工体制確保可否等により総合的に検討を行うことになる ・職員・業者の手配の観点から、実施設計中の発注であれば参加検討可能 ・施工要員等の配置が可能であれば参加したい ・施工時期における施工体制の可否等現時点では判断することは困難 ・社内体制準備に2～3ヶ月は要するため、早めに詳細な条件を公表してほしい ・分離発注方式であれば関心度は高い