

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 実施結果概要

2020年12月15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

【①保健施設を含む複合施設の整備】及び【②教育センターの建替え】にあたり、「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ています。本調査は事業実施に向け、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	2020年9月10日(木)
参加申込受付	2020年9月10日(木)～10月2日(金)
対話の実施	2020年10月13日(火)～22日(木)

(3) 調査の対象

①保健施設を含む複合施設

複合する公共機能	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㎡

②教育センターの建替え

複合する公共機能	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㎡

※規模は部屋のみ合計面積。廊下・トイレ等共用部分は含まず。現時点での想定。



(4) 参加事業者

9社 (不動産業、建設業：6社、卸売・小売業、サービス業：3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。

(1) 保健施設を含む複合施設の整備

対話項目	意見概要
<p>ア 各候補地における当該地を活用した事業手法</p>	<p><u>I.民間との複合施設に保健施設等がテナントに入る事業手法について</u></p> <p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該手法は実施可能である。 ・ 保健施設は中町区画用地に集約することが望ましい。 ・ 保健施設は異なる場所に移転するよりも、保健機能がある場所として認知されている現在の場所で建替えた方が周辺住民などの理解を得られやすいのではないか。 ・ 民間施設との相乗効果を創出するのであれば合築が好ましい。 ・ 商業施設と複合する場合は、保健施設用の通路を確保したうえで、商業施設と駐車場は通りに面していた方が良い。 ・ 広い敷地を活かして同じ敷地内で、既存施設から新施設への移転ができるとうまい。 <p>2.健康福祉会館用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該手法は実施可能である。 ・ 事業性を確保するためには、1階に民間テナントが入ることが望ましい。 ・ 他の場所に仮移転せず敷地内で建替えを実施するには施工計画が難しいため容易ではない。 ・ 商業用途やビジネス用途としての活用可能性が高い。 <p>3.新産業創造センター用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の規模が小さいため当該手法は難しい。 ・ 駐車場については周辺の土地を活用し、敷地全面を建物に利用出来れば事業として実施が可能である。 ・ 民間活用の余地が大きく民間施設単独の方が望ましい。 <p>4.町田商工会議所用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅からの距離と土地の面積を考慮すると当該手法は難しい。 ・ 民間活用の余地が大きく民間施設にする方が望ましい。 <p>5.町田シバヒロ用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該手法は実施可能であるが、芝生広場として認知されている場所が減ることへの理解が得られるか問題がある。 ・ 商業用途やビジネス用途としての活用可能性が高いため、保健施設の建替えには活用しない方が望ましい。 <p><u>II.その他の事業手法について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の財政負担を少なくするには、PFI手法のBTO方式（民間事業者が施設建設後、所有権を市が保有し、施設の維持管理・運営を民間事業者が行う手法）が良いのではないか。また、保健施設を建てなかった土地を民間事業者へ貸付、売却するなどして、保健施設整備の資金源とすれば、より財政負担を最小限にできるのではないか。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育センター用地に保健施設、教育センター、民間商業施設を全て集約し、民間施設部分は定期借地、公共施設部分は PFI 法に則らない BTO 方式等を活用すると事業効率の観点で良いのではないかと。 ・ 事業性がある候補地を複数箇所公募で出すことも選択肢としてあると良い。 ・ 定期借地だと、市の収入が民間事業者から支払われる土地の借地料（地代）のみになってしまう。土地の売却と土地の借地を組み合わせ、売却した資金で公共施設を建設することも選択肢として検討するとよい。 ・ 建設費用を市が負担し、民間事業者に完成後の建物の所有権を移転することで、民間事業者が管理運営を行うことや市のテナント賃料を無償化する手法も考えられる。 ・ 仮設はどの候補地で建替えるにしても必要であり、一時的に町田シバヒロに移転するのがよい。 <p>III.事業用定期借地権の期間について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 50 年～70 年程度で考えている。 ・ 建物の減価償却を考慮すると 20 年は必要であり、30～50 年程度が望ましい。 ・ 一般的に商業施設は 30 年程度であり、住宅とする場合は 50 年を超えることが多い。 <p>IV.賃料水準について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市から民間事業者へ土地を貸す価格が低ければ、市が支払うテナント賃料設定も低くすることが可能となる。 ・ テナント賃料は周辺の賃料に倣うのが一般的である。 ・ テナント賃料の支払いを抑えたいのであれば、地代を下げ、収益性が高く賃料水準の高い 1 階や 2 階に民間テナントを入れるのが望ましい。 <p>V.事業スケジュールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存施設の解体は、半年から 1 年程度。アスベストが使用されている場合は 1 年前後が必要となる可能性がある。 ・ 地下施設がある場合は解体に 1.5 年程度必要となる。 ・ 建物の建築は 1 年程度である。
イ 既存建物の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者での既存建物の解体、事業期間満了後の更地返還は可能ではあるが、必須となる場合は、それらの費用を考慮する必要があるため、地代の減額やテナント賃料が高くなる等の影響が出る。
ウ 市の入居機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保健施設の部屋のみ床面積が 2,900 m²程度の場合、トイレ等の共有部分も含めると市がテナントとして入居するための床面積は 1.5 倍程度の 4,000 m²程度が必要と考える。 ・ 待機車道を作ると考えると、保健施設の駐車場は自走式駐車場で 1,000 m²程度の土地が必要である。 ・ 保健施設と民間施設が合築するには、施設の構造を工夫する必要がある。

<p>エ 各候補地における当該地を活用した事業アイデア</p>	<p><u>I.保健施設との複合化で相乗効果が見込まれる民間機能について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 医療系機能との親和性がある。 ・ 子ども関連事業との親和性があり、病院や検診等の待ち時間に子ども関連施設が利用できるとよい。 <p><u>II.各候補地における事業アイデアについて</u></p> <p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 合築型の場合は、公共施設と民間施設の間に、コミュニティ機能として公民連携のスペースがあると良い。 ・ サービス付き高齢者住宅は可能である。 <p>2.健康福祉会館用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期賃貸マンションは可能である。 ・ 学生レジデンス（寄宿舍タイプ）は可能であるが、健康福祉会館用地は学生レジデンス単体では敷地規模が大きいため、当敷地にて別棟での公共施設の建設も可能。 ・ マンションは可能であるが、公共用地を住居として使用することに対して住民理解が得られるか検討が必要である。 ・ 健康支援事業や保育、商業と保健施設を複合化することで、交流や魅力向上を生み出すことができるのではないかと。 ・ 駐車場は自走式で2～3層にする必要がある。 <p>3.新産業創造センター用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期賃貸住宅マンションにSOHO、レンタルオフィス、シェアオフィスを併設することが可能である。 ・ 敷地全面を建物に利用出来れば商業施設及びオフィスと保健施設を複合化した事業が可能である。 ・ 売却（所有権）であれば、分譲マンションとして魅力的である。
<p>オ 町田シバヒロの利活用に関する事業アイデア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町田市の象徴という認識が市民にあるため、建物を建てるのはもったいない。現状のままが良いのではないかと。 ・ 広すぎず狭すぎず、立地も解放感もよいため、現状のままにした方がよい。無くすと市の魅力が減ってしまう。 ・ 利用率が高いため広場として残し、天候に左右されないイベント開催可能な屋根付きグラウンドにすると良い。 ・ 大きな商業施設を建てるより、Park-PFI等の手法を活用してイベント広場として（小規模カフェ、スタジオ等）賑わいを生み出すのが良い。 ・ 芹ヶ谷公園等と連携しながらの事業が望ましい。 ・ 地域の人が使えプロスポーツのトレーニング施設を建てられると賑わい創出の観点からよいのではないかと。
<p>カ 新型コロナウイルス感染症の事業への影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工期が延びるなど大きな影響はないと考えている。 ・ 出店意欲が下がっている企業があるため、リーシング（商業用不動産の賃貸物件に借手を誘致すること）に時間がかかる可能性がある。 ・ 生活必需品関連の商業施設は影響がないが、飲食店への影響は大きいと考えており、いつ事業を進めるかでテナントの業種が変わってくると考えている。 ・ 在宅勤務の影響で郊外の既存マンションのニーズが上がってきている。

(2) 教育センターの建替え

対話項目	意見概要
<p>ア 当該地を活用した事業手法</p>	<p><u>I.市の想定する事業手法の実現可能性について</u></p> <p>①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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設との親和性は高くなく、動線を別で確保するため合築は難しい。 ・ 施設は合築よりも別棟の方がセキュリティ面を含めた管理の観点では容易である。 ・ 建物は現在の体育館や校舎の位置が望ましいが、交通量や夜間騒音も考慮する必要がある。 <p>②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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の約半分を民間事業者が定期借地し、残りの土地で市が教育センターを運営するという手法は可能である。 ・ 商業用途としては実現可能であるが、視認性が重要。 ・ 民間施設利用者の入り易さを考慮すると、駐車場は街道沿いに面した配置が好ましく、建物の配置は街道沿いから駐車場、店舗、公共機能が最適と考える。 ・ 民間施設と公共施設の駐車場は分けることが利用者の利便性の観点から最適と考える。 ・ 道路側に駐車場を配置し街道に面している南東・南西の2ヵ所に車の出入りを設ける。建物は北東・北西側にL字で並ぶ形が望ましい。 <p><u>II.その他の事業手法について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 教育センター用地は、建てられる建築物の種類が限定されているため、民間施設を整備するためには制限の変更や緩和が必要である。 ・ 合築か別棟かどちらかの条件指定で公募するよりも、民間事業者に提案させる公募の方が創意工夫を発揮できる。 ・ グラウンドに教育センターの仮設を建設し移転した後、現在の教育センターを解体し、新教育センターを建設する。 <p><u>III.事業用定期借地権の事業期間について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設の場合は20年程度が適当である。 ・ 更地返還するためには、定期借地期間が長期である方が望ましく、50年程度でも可能である。 <p><u>IV.賃料水準について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地代の金額によって建物のテナント賃料が変わるため、セットで考える必要がある。地代とテナント賃料の両者が安い方が望ましい。 ・ 施設内に良いコンテンツを入れるためには、地代は高額にしない方が良い。

	<p><u>V.事業スケジュールについて</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建てられる建築物の制限の変更や緩和の実施により、事業化までの時間を要しても検討は可能である。 ・ 更地引き渡し後の工事着工であれば1～1.5年程度で工事が完了するが、教育センター用地では既存建物があるため、全体の工事が完了するまで数年必要となる。 ・ 公共施設の特殊性を考慮すると設計に十分な期間をとることが望ましい。
イ 既存建物の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者での既存建物の解体、事業期間満了後の更地返還は可能ではあるが、必須となる場合は、それらの費用を考慮する必要があるため、地代の減額やテナント賃料が高くなる等の影響が出る。
ウ 市の入居機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共と民間で駐車場を共有する場合、駐車場を指定台数確保するのであれば、市が民間に駐車場賃料を払うのが一般的である。民間が有料駐車場を設置した上で、サービス券などで無料にする方法もある。 ・ 駐車場について、休日や夜間をメインターゲットとした商業施設であれば、平日の日中の利用が多い公共施設と共有できるかどうか検討する余地はある。 ・ セキュリティ、プライバシー保護のための動線配慮は可能である。
エ 当該地を活用した事業アイデア	<p><u>I.市の入居機能との複合化で相乗効果が見込まれる複合施設の方針について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 教育センターは子ども関連施設との親和性がある。 ・ 多世代交流のできる施設にすることで相乗効果が見込まれるほか、公共施設と民間施設の間に公民連携のスペースを設けると良い。 <p><u>II.事業アイデアについて</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の一部を定期借地として高齢者向け施設の運営が可能である。 ・ 教育事業とも連携した商業施設の運営が可能である。 ・ 教育センター利用者に社会科見学、職業体験、工場見学等の機会を設けるような商業施設の運営が可能である。 ・ ホームセンターやスーパー等の商業施設の運営は可能である。 ・ 集客を考えると、単独の商業施設ではなく、複数の業種の商業施設が組んだ方が運営上望ましい。
オ 新型コロナウイルス感染症の事業への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工期が延びるなど大きな影響はないと考えている。 ・ 出店意欲が下がっている企業があるため、リーシング（商業用不動産の賃貸物件に借り手を誘致すること）に時間がかかる可能性がある。

(3) その他

対象項目	意見概要
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元企業を参画させる場合は、公平性の観点からコレクティブインパクト（行政、民間企業、NPO法人等様々なプレーヤーが共同して社会課題解決に取り組む活動）のリストを作成し、公表していただきたい。

3. サウンディング型市場調査結果を踏まえた考察

調査項目	① 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
ア.当該地を活用した事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・整備候補地は、中町区画用地と健康福祉会館用地が適しているとの意見が多かった。理由としては敷地の広さや立地条件の良さが挙げられる。 ・民間の複合施設に保健施設等がテナントで入る事業手法は、可能であるとの意見が多かったが、市が得る借地料収入よりも、市が支払うテナント賃料の方がかなり高くなることが予想される。 ・保健施設を整備する土地以外の公共用地を定期借地する、あるいは売却するなどして、市が得る収入を増やすことで、事業の実現性は高まると考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・教育センター用地では、民間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、土地の一部を定期借地にして民間事業者へ貸出して残地に公共施設を建設する事業手法とも、実現可能と考えられる。 ・土地の一部を定期借地にする事業手法の方が望ましいとの意見が多かった。理由としては、民間事業者にとって、民間施設を独立して整備する方が自由度が高くなることが挙げられる。 ・教育センター用地は、建てられる建築物の種類が限定されているため、民間施設を整備するためには制限の変更や緩和が必要である。
イ.既存建物の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の解体を民間事業者が行うことは可能であるが、その場合、市の収入である借地料の減額や市が支払うテナント賃料が高額となる可能性がある。その点を考慮して今後、検討する必要がある。 	
ウ.市の入居機能	<p>今回、市が提示した公共機能の入居条件は実現可能と思われる。</p>	
エ.当該地を活用した事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・保健施設と親和性のある事業アイデアがあったため、民間事業者と施設価値を高める事業展開が可能と考えられる。また、収益を確保するための官民連携のさまざまなアイデアの提案があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・合築、別築を問わず、教育センターとの親和性がある様々な事業アイデアの提案があったため、民間事業者と施設価値を高める事業展開が可能と考えられる。
オ.町田シバヒロの利活用に関する事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・町田シバヒロは市の象徴という認識がある。認知度も高く、賑わい創出施設として現状のままが望ましいとの意見が多数あった。 ・将来を見据えた町田シバヒロの利活用について今後、検討が必要である。 	
カ.新型コロナウイルス感染症の事業への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・工期への影響は少ないようだが、テナントは業種によって影響を受けており、出店意欲は時期によって変化する可能性がある。 ・事業化時点での状況を把握する必要がある。 	

4. 今後のスケジュール

- 今回のサウンディング結果を踏まえ、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年度末に策定する予定です。
- 保健施設及び教育センター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『(仮称)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。

以上