教育センター敷地活用事業に関するサウンディング型市場調査

結果概要

１．実施スケジュール

内容	日程（全て、令和６年）
実施要領の公表	10 月 30 日（水）
オンライン説明会の参加申込期間	10 月 30 日（水）～11 月 6 日（水）17 時まで
インフォメーションパッケージの提供申込期間	10 月 30 日（水）～11 月 19 日（火）17 時まで
インフォメーションパッケージの提供開始予定日	11 月 6 日（水）13 時以降
オンライン説明会の実施	11 月 7 日（木）14～15 時
サウンディング参加申込期限	10 月 30 日（水）～11 月 19 日（火）17 時まで
サウンディングの実施	11 月 27 日（水）～12 月 6 日（金）

２．サウンディング参加団体

オンライン説明会参加者数	１２社
インフォメーションパッケージの提供申込者数	１６社
サウンディング参加者数	８団体 ※グループを構成して参加した場合も１団体と数えています。

３．サウンディングで得られた意見の概要

（１）募集要項について

想定している事業方式 （一括買取方式、DB 方式）	• どちらの事業手法でも対応可能である。 • 一括買取り方式を希望する。 （ノウハウをプランに反映しやすい・柔軟に進められる） • DB 方式を希望する。 （市発注の元で事業を進められる・事業者負担が抑えられる）
事業期間	• 想定される事業期間について妥当である。 • 運営期間は 70 年間を希望する。 • 運営期間は 50 年間を希望する。 • 柔軟な期間設定も可能とすることを希望する。
貸付料の発生期間	• 解体期間と新築工事期間の賃料免除を希望する。 • 解体期間の賃料免除と、新築工事期間の低廉な賃料設定を希望する。 • 運営期間以外の賃料免除を希望する。 • 新築工事期間は、公租公課程度の貸付料を希望する。 • 事業期間全体で、収益が発生しない期間を考慮した金額設定であれば問題ない
保証金の設定内容	• 新設施設の解体費相当額を保証金として預託するのは妥当である。 • 新設施設の解体費相当額を保証金として預託するのは負担が大きい。 • 事業期間を通じて、解体費を積み立てるスキームは妥当。 • 保証金は、年間地代の 1～2 割程度が望ましい。 • 期間中の地代負担の軽減のために、前払い地代や権利金を許容して欲しい。

貸付期間終了時の扱い	• 解体費は、施設計画によるため解体時の見積額としてほしい。 • 解体費の算定方法を明確にしてほしい。 • 中途解約の場合、事業者負担で建物を解体して土地を返還し、さらに保証金も返還不可となると事業者の負担が大きい。
【保育所機能】 の維持管理業務	• 管理範囲の設定・責任区分を予め明確に示してほしい。 • 保育所の開所時間など、民間機能に影響がある内容は共有してほしい。
【児童の放課後活動の場】 の実施見込み	• 実施可能であり、学童事業者と具体的な検討を進めている。 • 学童事業者の意向確認を進めている。 • 事業者が見つかりにくく、テナント付けが難しい。
【中高生の居場所】 の実施見込み	• 事業者と検討を進めている。 • 地域の NPO 法人・企業・人とのパートナーシップが必要。 • 市の期待するもの、事業の枠組を示してほしい。 • 補助金等の支援を要望する。
参加資格要件	• 保育所設計企業の要件は、工事監理企業・建設企業・維持管理企業と同様の施設要件（民間や私立も含む「公益施設」）にしてほしい。 • 維持管理企業の要件について、実績として求める対象施設や、施設規模を見直してほしい。 • 児童の放課後活動の場事業者は、複数事業の提案に参画を認めても良いのではないか。 • 提案書提出以降の構成員（特に施工者）の変更・追加を認めてほしい。 • 具体的な検討のため、早期に要件を確定して開示して欲しい。
選定スケジュール	• 選定スケジュールは妥当。 • 提案書類の提出は、9 月下旬を希望する。
リスク分担	• 中高生の居場所は、官民連携で取り組む社会課題であり、官民でリスクもプロフィットもシェアするべき。 • 公共施設にかかる「訴訟・苦情等」は市負担としてほしい。 • 解体時の予期できない費用・延長費用は市負担としてほしい。
評価基準	• 価格点より、提案点を評価して欲しい。

（２）要求水準書について

項目	聞かれた意見
事業コンセプト	• 民間施設と子育ての場所をどう融合させるか一つの大きなテーマと捉えている。 • 気候変動や住環境の維持、エネルギーマネジメントなどに取り組みたい。 • ファミリー世帯をターゲットにした民間施設が望ましい。各機能と連携した仕組みづくりに取り組みたい。 • 「全ての子どもの未来づくり」がどこまで具現化できるかは課題がある。 • 条件が多いことから、賑わい創出機能の提案は難しい可能性がある。
要求水準の懸念点	• 保育所の動線は、事業者の提案によるものとしてほしい。 • 環境性能について求める場合は、条件を明示して欲しい。
維持管理業務の範囲	• 用途によって維持管理の要求水準内容が過大であり、管理費の増大につながる。
統括責任者の兼務	• 統括責任者を専任とすることは、負担が多く参画のハードルになる。
埋蔵文化財発掘調査業務	• 何かがあった際の事業期間延伸のリスクがあり、市で負ってほしい。 • 専門性が高い事業者が望ましい場合は、市で手配してほしい。
保育所工事費資料の提出	• 補助金等の手続きに向けて、工事費等の資料提出は対応可能。
既存樹木の再活用等	• 一部移植や残置であれば、検討可能である。 • 施設の配置計画によって、再活用を判断することとなる。 • 再活用した樹木の所有・管理区分は明確にして欲しい。 • 事前の樹木の状態調査が必要である。

	• 市負担であれば検討可能である。 • 既存樹木の移植や再活用は難しい。
公衆トイレの整備	• 防犯等の観点から整備は望ましくない。 • 公共負担であれば検討可能。 • 民間負担で対応可能。
「国分寺街道の碑」 移設業務	• 工事の一環で、碑の移設を行うことは問題ない。 • 移設で破損等が生じた場合、民間負担することは可能。
【保育所】の要求水準	• インクルーシブ教育などの方針があれば明記してほしい。 • 汎用性の高い運用ができる仕様が望ましい。 • 職員休憩室は、テーブルや椅子が設置可能な仕様が望ましい。 • 衛生環境の維持について具体的な記載が望ましい。 • 環境配慮のために市が希望する設備がある場合、予め記載してほしい。
【児童の放課後活動の場】 要求水準	• 予定している補助制度の内容・具体的な数字の明示してほしい。
【中高生の居場所】 要求水準	• 他の民間施設との一体運営を検討している。 • 独立採算で事業を実施することは難しく、市の補助を求める。 • 市がどのような機能を想定するか、方向性を示してほしい。 • 市との連携は必須であり、万一の場合の通報体制を整えていきたい。
【民間収益施設】 要求水準	• 第三者への権利譲渡は、転借地ではなく借地権が望ましい。 • 転借地権を譲渡する場合に、個人情報管理の観点から、市に転借地権者の情報を提供は不要とするケースが多い。 • 借地権の登記を可能にしてほしい。

以上