

旧府中市立みどり幼稚園敷地の活用に係るサウンディング型市場調査 結果概要

1 調査概要

■調査目的：本調査は、旧府中市立みどり幼稚園敷地の利活用について、民間事業者から意見・提案をいただくことで対象地の市場性を把握するとともに、事業手法や活用方針の検討に役立てることを目的とし、実施しました。

■調査時期（意見交換会）

：令和8年8月

■参加申込数：8社（業種：ハウスメーカー、デベロッパー、商業事業者、設計会社）

うち、提案書の提出及び意見交換会参加数：8社

■実施日程

実施要領の公表	令和8年6月22日（月）
参加申込書の受付	令和8年6月22日（月） ～7月22日（水）
質問の受付・回答	令和8年6月22日（月） ～8月4日（火）
提案書の受付	令和8年6月22日（月） ～8月18日（火）
意見交換会の実施	令和8年8月25日（火） ～8月28日（金）

2 調査結果

①施設用途

民間活用事業における民間施設の用途について、主に下記の提案がありました。

- ・福祉系施設
- ・集合住宅
- ・スポーツ施設
- ・芸術関連施設
- ・スーパーマーケット

②事業スキーム

希望する事業スキームについて、下記の意見等がありました。

希望する事業スキーム	希望する事業者数	理由
賃貸借	2	・土地取得費等の初期コストを抑えるため。
賃貸借・譲渡のどちらでも	4	・譲渡の場合は事業化の確実性が上がり、賃貸借の場合は提案の工夫が必要となる。 ・安定的、長期的な事業運営を行うため譲渡を希望するが、条件次第では賃貸借も可能。 ・譲渡の場合は資産価値がより見込めるが、賃貸借の場合は販売価格を抑えることが可能である。
譲渡	2	・賃貸借による事業化が困難であるため。 ・借地権譲渡等の条件を満たさない限り、賃貸借による事業化が困難であるため。

③賃貸借期間

希望する借地期間について、下記の意見等がありました。（２社回答無）

希望する借地期間	希望する事業者数
20 年以上※再契約を結ぶ前提	1
25 年又は 30 年以上	1
50 年	1
50 年～70 年	2
70 年	1

④住民アンケート調査結果を踏まえた地域貢献機能

住民アンケート調査結果を踏まえ、地域貢献機能として導入可能な事業内容について、主に下記の提案がありました。

- ・店舗
- ・飲食店
- ・スポーツ施設
- ・緑地（広場）
- ・コミュニティガーデン
- ・コミュニティスペース
- ・学習塾やブックカフェ
- ・福祉系施設
- ・防災インフラ
- ・芸術関連施設

⑤都市型農業用途としての活用可能性

活用可能性	事業者数	理由・具体案
一部に導入可能	3	・プランターを用いた小規模なコミュニティガーデンを導入可能。 ・市による農園の運営を希望。
導入可能（要検討）	1	・市の求める機能が明確ではないため判断不能だが、地代の減額等の条件次第では導入可能性あり。
導入困難（要検討）	1	・屋上への導入は、初期投資の上昇による事業への影響度を検討する必要がある。

活用可能性	事業者数	理由・具体案
導入困難	3	・ 地代減額等の条件次第では導入可能性あり。 ・ 農業用途の土地面積が確保できない。 ・ 自社による管理は不可能である。

⑥公募における都市型農業の条件

公募における都市型農業の条件設定について、下記の意見等がありました。

- ・ 農業用途は必須条件ではなく、導入した場合は加点対象となる条件が望ましい。
- ・ 詳細な条件を設定するのではなく、最低限の条件を設けた上で採点基準を明確化し、一定程度自由な提案を認める公募が望ましい。

⑦埋蔵文化財包蔵地の対応

埋蔵文化財包蔵地の対応について、下記の意見等がありました。

- ・ 発掘費用を全て事業者負担とすることは困難であるため、費用の一部負担や、発掘費用・期間に応じた地代の減額等の措置を希望する。
- ・ 文化財発掘調査による事業遅延等のリスク等を考慮し、調査期間中の借地料の免除などの措置を希望する。
- ・ 発掘に必要となる費用及びスケジュールの事前提示及び試掘調査の結果についての公表を希望する。
- ・ 大幅な工期遅延が発生する場合や、発掘の結果、事業継続が困難となった場合には、市との協議を希望する。
- ・ 本掘に係る費用を市が負担する場合には、地代の減額等の措置は不要と考える。

⑧その他市に望む条件

市に望む条件について、下記の意見等がありました。

- ・意見交換会に参加したことによる優位性の確保を希望する。
- ・30年を超える賃貸借契約を締結する場合は、中途解約に関する条項を定めたい。
- ・施設の供用開始時からの地代発生及び地代の固定化を希望する。
- ・現存建物の図面や建設時の発掘記録等の明示を希望する。
- ・提案内容を重視したプロポーザル方式による公募を希望する。
- ・市による土壌汚染の事前調査を希望する。
- ・建物解体後の地中の杭及び基礎の撤去に関する配慮を希望する。
- ・契約期間を一定程度自由に設定できる公募を希望する。
- ・固定資産税が課税される場合の税額の提示を希望する。
- ・駐車場の設置義務緩和に関する市との協議を希望する。
- ・公募実施前に、募集要項案等の公表を希望する。
- ・農業用途として確保すべき面積等の要求水準の明示を希望する。
- ・建築費及び金利が高騰しているため、可能な限り早期の公募実施を希望する。