

国分寺市現庁舎用地利活用事業に関する サウンディング型市場調査

実施要領

令和6年5月

国分寺市

目 次

1. サウンディングの実施目的	1
(1) 事業の概要	1
(2) サウンディングの実施目的	1
2. 計画地の概要	2
(1) 計画地について	2
3. 本サウンディングの実施に関する事項	3
(1) スケジュール	3
(2) 参加者の備えるべき要件	3
(3) 提案内容の概要	4
(4) 提案書等の受付	5
(5) 意見交換会の実施	7
4. 知的財産の取扱方針	8
(1) 提案内容及び意見交換会の内容に係る知的財産の取扱について	8
(2) 市による意見交換会の結果の使用について	8
5. その他	9
(1) 要領の修正等	9
(2) 本サウンディングの凍結・中止	9
(3) 損害賠償規定	9
(4) 本要領等の目的外利用の禁止等	9
(5) 本募集への参加費用の負担	9
(6) 事務局（業務受託者）	9

様式集

- ・ 様式1 質問書
- ・ 様式2 参加申込書
- ・ 様式3 グループの場合の構成法人一覧表
- ・ 様式4 個別説明会日程調整表
- ・ 様式5 秘密保持誓約書
- ・ 様式6 提案書提出届

1. サウンディングの実施目的

(1) 事業の概要

国分寺市（以下「市」という。）は、令和6年度の竣工を目指して泉町での新庁舎の整備を進めています。それに伴い跡地となる現庁舎用地は、貴重な市有地であり、公共施設の再配置への有効活用や恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに資することが肝要と考えています。そこで、現庁舎用地の利活用にあたり、令和5年3月に策定された「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」（以下「基本計画」という。）において、恋ヶ窪駅周辺の新たな交流を生み出し、地域住民の生活の質を向上するための複合公共施設整備事業と、隣接する敷地を民間事業者に貸し付けて民間収益施設を誘導する民間活用事業を実施することについて、基本的な考え方と方向性を示しています。

(2) サウンディングの実施目的

令和4年度に実施したサウンディングでは、民間活用事業用地の活用に関し、事業の実現可能性や賑わい創出のための機能導入の可能性等について、民間事業者より意見を聴取しました。

本サウンディングでは、公募に向けた条件の決定に向けて、現庁舎用地の利活用に関し、複合公共施設整備事業及び民間活用事業を一体的な事業（以下「本事業」という。）として取り組むことが可能か、また事業者公募に向けた事業スキームや官民役割分担、民間活用事業用地の貸付条件等について、民間事業者の意見を聴取することを目的とします。

2. 計画地の概要

(1) 計画地について



出典：国土地理院ウェブサイト（地理院地図 Vector（試験公開）を加工して作成。）

図 位置図

交通アクセス

- ・西武国分寺線「恋ヶ窪」駅徒歩約2分

表 整備予定地の現況

項目	内容
所在地	東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
用地面積	約10,800㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域 近隣商業地域（南側道路から20mまで）
高度地区	第2種高度地区
防火地域等	準防火地域
地区計画	なし
建ぺい率	・第2種住居地域 60% ・近隣商業地域 80%
容積率	・第2種住居地域 200% ・近隣商業地域 200%
日影規制	第2種住居地域、近隣商業地域 測定面 4m 4-2.5h ※現庁舎用地周辺の日影規制は次のとおり 北東側：第2種中高層住居専用地域 測定面 4m 3-2h 北西側～南西側：第1種住居地域 測定面 4m 4-2.5h

3. 本サウンディングの実施に関する事項

(1) スケジュール

実施要領の公表	令和6年5月14日(火)
参加申込書及び個別説明会希望日の受付	令和6年5月14日(火)～5月23日(木)
質問の受付※	令和6年5月14日(火)～6月26日(水)
個別説明会の開催	令和6年5月30日(木)～6月5日(水)
提案書の受付	令和6年6月6日(木)～6月27日(木)
意見交換会の実施	令和6年7月4日(木)～7月10日(水)
実施結果概要の公表	令和6年9月中旬(予定)

※令和6年5月23日(木)以降は、参加申込書を提出した法人等のみの質問を受け付けます。

(2) 参加者の備えるべき要件

①本サウンディングの参加方法

本サウンディングには、以下の形態で参加できます。

- (ア) 単独の法人等（法人格を有していること、法人税法第3条の規定に基づき法人税法の適用を受けている人格のない社団、個別の根拠法に基づき設立されている組合（有限責任事業組合等）等をいいます。海外の法人等についてはこの定義に準拠し、個別に判断するものとします。）
- (イ) 複数の法人等によるグループ（グループを構成する場合は、代表法人を定めてください。）

②参加者の要件

本サウンディングに参加できる方は、以下の要件を満たす者としてします。

- (ア) 法人等であること（個人での応募はできません）。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者については、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (エ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例による

こととされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

- (オ) 国分寺市契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 8 月 24 日施行）に基づき入札参加除外措置を受けていない者又は同要綱に定める措置要件に該当しない者であること。

③その他参加の要件

その他、以下のとおりとします。

- (ア) 申込は 1 法人等・グループにつき 1 つとします。
- (イ) 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていることとします（自らが事業に関与しない想定での構想・プランのみで、事業主体が明確にされていない提案での参加は受け付けません）。
- (ウ) 海外の法人等が参加する場合、対話は日本語で行っていただくことを前提とします。

（３）提案内容の概要

本サウンディング調査にて、提案いただく概要は以下のとおりです。

- | |
|---|
| <p>①本事業への参画意向について</p> <p>②民間活用事業について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業内容／施設概要／借地期間／借地面積／借地料／駐車場の計画 <p>③複合公共施設整備事業の事業手法について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 想定される事業スキーム <p>④オープンスペースについて</p> <ul style="list-style-type: none">・ オープンスペースの仕様等 <p>⑤ぶんバスのバス停及び通行路について</p> <p>⑥賑わい創出の取組について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 実施可能な取組内容等 |
|---|

- ⑦事業期間について
 - ・設計期間／施工期間
- ⑧事業費について
 - ・複合公共施設の整備費
- ⑨契約条件について
 - ・物価スライド条項の適用開始時期等
- ⑩発注方法について
- ⑪その他市に望む条件について
- ⑫複合公共施設・民間施設等の配置図

※別途、参考資料としてパンフレットなどの添付も可能ですが、過剰にならないよう留意してください。

（４）提案書等の受付

①実施要領等に対する質問の受付

実施要領等に対して質問等がある場合は、質問書【様式１】に必要事項を記載の上、事務局（業務受託者）である株式会社URリンケージ アセットソリューション本部 官民連携支援部にて受け付け、個別に回答します。また、広く周知することが望ましい内容については、市ホームページにて公表します。

受付期間：令和６年５月１４日（火）から６月２６日（水）午後５時

受付方法：電子メール（５．（６）を参照）

なお、令和６年５月２３日（木）以降は、参加申込書を提出した法人等のみの質問を受け付けます。

※株式会社URリンケージは本事業に関し市より事業者募集選定アドバイザー業務を受託しています。

②現地見学会

現地見学会は実施しません。

③参加申込書及び個別説明会希望日の受付

令和６年５月１４日（火）から５月２３日（木）午後５時までに、参加申込書等（下表）を事務局に電子メールにて提出してください。

事務局が参加申込書等を受領した後、受領確認通知を電子メールで送付します。

書類	様式
・参加申込書（申込者の押印有り）の PDF データ	【様式 2】 ※グループの場合は【様式 3】も提出
・法人等の会社案内等の PDF データ（5 MB 以内）	任意 ※無ければ不要
・個別説明会日程調整表の Word データ	【様式 4】
・秘密保持誓約書（申込者の押印有り）の PDF データ	【様式 5】

※申込者の押印については、会社印又は代表者印とします。

④配布資料

参加申込書等の提出者に対し、電子メールで以下の資料のデータを配布します。

- ・用地実測図の PDF データ【配布資料 1】
- ・国分寺市現庁舎等解体工事 完了配置図の PDF データ【配布資料 2】
- ・ボーリング柱状図の PDF データ【配布資料 3】
- ・ぶんバスの車両概要諸元表・ぶんバス路線図【配布資料 4】

また、以下の資料は提供の準備が整い次第、順次配布します。

- ・敷地図の CAD データ【配布資料 5】
- ・上下水道管路図の PDF データ【配布資料 6】
- ・ガス管路図の PDF データ【配布資料 7】

⑤個別説明会の開催

参加申込書等の提出者に対し、個別説明会（場所は国分寺市役所を予定）を以下の日程で実施します。

個別説明会では、本事業の事業内容や現在想定している条件、事業者意見や提案を求める内容について説明を行い、質疑応答等を実施することを予定しています。

個別説明会の詳細な日時及び開催場所については、参加申込書等の受付締切後、事務局より電子メールにて連絡します。

ただし、3.（2）に示す、参加者の備えるべき要件の各規定に違反している申込者については、対象外とします。

令和 6 年 5 月 30 日（木）～ 6 月 5 日（水）

午前の部 9:00～10:00 10:30～11:30

午後の部 13:15～14:15 14:45～15:45 16:15～17:15

⑥提案書等の受付

令和6年6月6日（木）午前9時30分から6月27日（木）午後5時までに、提案書等（下表）を事務局に電子メールにて提出してください。

事務局が提案書等を受領した後、受領確認通知を電子メールで送付します。

書類
・提案書提出届（申込者の押印有り）のPDFデータ【様式6】
・提案書（配置図等）のPDFデータ

※申込者の押印については、会社印又は代表者印とします。

※提案書（配置図等）の詳細は別途申込者に通知します。

（５）意見交換会の実施

①実施日時等の通知

提案書等の提出者に対し、意見交換会（場所は国分寺市役所を予定）を以下の日程で実施します。

意見交換会の詳細な日時及び開催場所については、提案書等の受付締切後、事務局より電子メールにて日程調整を行います。

ただし、3.（2）に示す、参加者の備えるべき要件の各規定に違反している申込者については、意見交換会の対象外とします。

令和6年7月4日（木）～7月10日（水）を予定しています。

②意見交換会の実施

提案内容の確認や本事業の実現に向けた必要条件等について意見交換を行うことを目的に意見交換会を実施します。なお、市職員のほかに事務局も同席する予定です。

また、意見交換会期間終了後に、必要に応じて追加のヒアリングやアンケート等を実施することがあります。その際はご協力をお願いします。

4. 知的財産の取扱方針

(1) 提案内容及び意見交換会の内容に係る知的財産の取扱について

提案内容及び意見交換会の内容については、申込者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産の保護については、以下のとおり取り扱います。

- ① 提案書に係る著作権等は、申込者に帰属するものとします。また、意見交換会の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。
- ② ①については、国分寺市情報公開条例第9条第3号に該当する情報として、不開示とします。ただし、開示請求があった場合に申込者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。
- ③ 意見交換会の結果については、申込者、意見交換会参加者の数のみを公表し、4.(2)に示す場合を除き、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。

(2) 市による意見交換会の結果の使用について

市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとします。

また、外部（市民、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、申込者や意見交換会の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、申込者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

なお、市は、意見交換会の結果について本事業に関して業務を委託している業務受託者である株式会社URリンケージに開示するものとします。

5. その他

(1) 要領の修正等

本要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに市ホームページで公開します。

(2) 本サウンディングの中止

市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を中止する場合があります。

(3) 損害賠償規定

本サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、申込者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。

(4) 本要領等の目的外利用の禁止等

市及び事務局から提供された関連資料等は、本サウンディング及びその申込のために利用する以外は利用を認めません。

(5) 本募集への参加費用の負担

本募集への参加に係る費用については、各申込者の負担とします。

(6) 事務局（業務受託者）

株式会社URリンケージ アセットソリューション本部 官民連携支援部

〒135-0016 東京都江東区東陽二丁目4番24号

電話番号 03-6803-6212

電子メール location@urlk.co.jp

担当者 平井、竹田、宇野、堤

問合せ時間 午前9時30分～午後5時