

## 「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結果

### 1 調査概要

- 調査目的：現庁舎跡地における民間活用事業予定地において、基本方針に定める内容に沿った民間事業の実現可能性、民間事業者の創意工夫によるにぎわいの創出の内容及び市で支援を要する事項などを確認・検討するため、対話を行うものである。
- 調査時期（対話時期）：令和4年8月
- 参加事業者数：10社

### 2 調査結果

#### （1）活用方針

活用方針について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 活用用途として、主に下記の機能を複数導入した複合施設の提案がありました。
  - ・ スーパー等の生活利便施設
  - ・ 子育てに資する施設
  - ・ 共同住宅
  - ・ 高齢者福祉に資する施設
  - ・ アクティビティ施設
  - ・ フィットネス施設
  - ・ カルチャー施設
  - ・ 広場空間（イベントスペース等）
- 地元と連携した運営のあり方について意見がありました。

#### （2）事業スキーム

事業の進め方について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 公共複合施設との一体発注を希望する意見や分離発注を希望する意見があり、事業者によってばらつきがありました。
- 定期借地権設定契約とし、30～50年の借地期間（住宅の場合は50年以上）を希望する意見がありました。
- 更地引渡しを希望する意見や解体業務を含めた発注も対応が可能という意見がありました。なお、事業に解体業務を含む場合は、発注条件と相違した際（土壌汚染対策の追加実施等）の精算の取り決めが必要という意見がありました。
- 借地料については、事業計画が固まっていない段階で借地料を想定できない

ことも含めて、事業者により想定する借地料にばらつきがありました。また、事業に解体業務を含む場合は、解体・撤去相当分の費用を減免してほしいという意見がありました。

- 不動産流動化（当初の不動産所有者が不動産を保有・管理する会社に売却等して資金調達を行う仕組み）を希望する意見がありました。

### （3）その他

- 都市計画道路の開通を前提とした場合、開通時期が不確定ななかで事業への着手はリスクという意見がありました。
- 地元との連携については、設計、工事、維持管理の各段階で発注先として地元企業を検討するという意見がありました。また、商店街との連携についても意見がありました。
- 環境に配慮した事業展開は重要な経営課題と捉えており、当然に実施するという意見がありました。
- 仮設市民窓口及び仮設バス停の設置については、対応は可能であるが、利用者の安全確保や施工計画への影響を詳細に検討する必要があるという意見がありました。
- 公共複合施設の利用者も利用可能な駐車場運営の検討は可能であるという意見がありました。
- 解体業務を含む場合は事前に市側でアスベスト調査を実施していただきたいという意見がありました。