

産業支援複合施設整備事業の進捗について

「町田市公共施設再編計画」に位置付けられた「産業支援複合施設整備事業」は、町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターの3施設（以下、「3施設」又は「3団体」という。）を集約し、町田市の産業振興を牽引する拠点を目指しています。

2022年度に実施した、民間事業者の考えや意見を聴く「サウンディング型市場調査」の結果を受け、2028年度オープンを目指していた、産業支援施設複合化の計画は再検討することとしたので、その経緯を報告いたします。

1 経過

2016年度 「町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）」策定

（基本方針）

- ・施設総量の圧縮
- ・ライフサイクルコストの縮減
- ・官民連携によるサービス向上
- ・既存資源の有効活用

2018年度 「町田市公共施設再編計画」策定

・【産業系施設】

→ 町田新産業創造センターの建替え・複合化が盛り込まれた。

2019年度 「町田市創業支援機能調査分析業務委託」実施

・町田新産業創造センター及び町田商工会議所の現況、複合化に向けたボリューム検討、他市事例等を調査

2020年度 「町田市産業支援施設に係る建替え・複合化案の策定支援業務委託」実施

・町田市勤労者福祉サービスセンターの現況、候補地、併設機能等を調査

→ 町田新産業創造センターの建替え・複合化の方向性を決定

町田新産業創造センターは、町田商工会議所や町田市勤労者福祉サービスセンター等の産業支援施設と複合化して、町田駅周辺徒歩圏内に市の産業振興を牽引する拠点として設置する方向性を決定。

2021年度 「町田市町田駅周辺公共施設再編構想」策定

・5つの再編プロジェクトのうち、産業支援複合施設整備事業をプロジェクトDに位置付け。

「町田市産業支援施設複合化基本計画」策定（以下、「基本計画」という。）

2022年度 「サウンディング型市場調査」実施

2023年度 2023年8月、産業支援施設の複合化の計画は再検討することを3団体と合意

2 町田市産業支援施設複合化基本計画（2021年度）

「町田市公共施設再編計画」に基づき、施設コンセプトや民間活力の導入など、産業支援施設の複合化に向けた方向性を示す「基本計画」を策定した。

（1）基本方針

事業者や働く人のチャレンジをさらに支援するほか、人の交流を通じた新たな価値を創出するなど、産業振興を加速させるため、町田市の産業振興を牽引する拠点を目指す。

（2）施設のコンセプト

〔コンセプト①〕 町田市の産業振興を“牽引する”

創業に始まり、事業拡大や事業継続、さらには事業承継に至るまで、事業者のニーズを深く、広く受け止め、必要な事業者支援を行うとともに、働く人の福利厚生の実現を図る等、中小企業者の成長ステージに応じてワンストップでサポートします。

〔コンセプト②〕 事業者や働く人のチャレンジを“後押しする”

事業者や働く人がチャレンジへの想いを抱いたときに、その想いの実現に向けて第一歩を踏み出してもらえるように、関係支援機関の連携の下で、試験的な営業スペースや新商品・新サービスの実証実験機会の提供等、様々な後押しを行います。

〔コンセプト③〕 ビジネスに携わる人々の事業活動力を“高める”

ビジネスの新たな価値やイノベーションを生み出すために、産業振興に関する情報を集約するほか、ビジネスに携わる多様な人材がいつでも気軽に交流し、アイデアを収集・発信・交換できる環境を提供します。

（3）施設の規模と位置

- ①場 所 町田新産業創造センター 現有地
- ②敷地面積 2, 062㎡
- ③建築可能床面積 最大で約8, 960㎡（8階程度）

※余剰床を活用した民間収益施設の床面積を最大限に確保することを見込む。

- ④施設構成
 - ・ 3団体
 - ・ ポータル機能（※）
 - ・ 余剰床を活用した民間収益施設

（※）ポータル機能・・・施設のコンセプトを実現するための新規機能（交流ラウンジ、コワーキングスペース、チャレンジブース、産業情報センター、新商品・新サービス紹介・体験コーナー等）。

（4）複合化施設の特徴

- ・ 3施設を集約し、それぞれの主体が持つ機能と、施設全体の充実を図るポータル機能を備えたうえで、さらには余剰床を活用した民間収益施設を併設
- ・ 3団体が持つ強みとポータル機能との相乗効果や、民間事業者が整備する収益施設による、事業全体の費用削減効果を期待

3 サウンディング型市場調査（2022年度）

（1）調査概要

基本計画に基づき、複合化施設の設計から建設、維持管理、運営に至るまで、民間活力の導入を前提とした事業内容を検討するために、民間事業者の意見や考えを聴くサウンディング型市場調査を実施した。

- ・実施期間：2023年2月1日～2月9日
- ・参加事業者：6社（建設3社、維持管理1社、ポータル機能1社、マネジメント1社）
- ・ヒアリング項目：14項目

【複合施設の整備について】

- ①参画可能な業務範囲
- ②事業手法の実現可能性
- ③事業手法のアイデア・意見
- ④事業スケジュール
- ⑤維持管理期間
- ⑥ポータル機能運営の可能性

【余剰床の活用について】

- ⑦余剰床の民間活用の可能性
- ⑧民間自主事業の具体的なアイデア
- ⑨民間施設と複合施設の合築の留意点
- ⑩民間施設整備の要望

【事業全体について】

- ⑪事業参画の希望
- ⑫事業参画の決定要素
- ⑬官民のリスク分担
- ⑭市への要望・意向

（2）調査結果

- ・3団体が持つ強みと、ポータル機能との相乗効果が図られる、具体的なアイデアの提案はなかった。
- ・ポータル機能の運営は採算性が低いことから、指定管理者制度や運營業務委託等のように、市が場所を用意してもらえれば、参画が可能との意見があった。
- ・余剰床を活用した民間収益施設に対する具体的な事業アイデアは、既にポータル機能で想定しているものが多かった。
- ・民間収益施設の入居形態は、「貸付」や「使用許可」の希望が多く、例えば、床の権利を購入するような積極的な投資や、市が期待する新規性のある提案はなかった。
- ・余剰床を活用した民間活用の可能性については、収益性が確保できるのであれば参入するとの回答が多い結果となった。

4 調査結果を踏まえた事業の再検討（2023年度）

サウンディング型市場調査の結果を受け、3団体の意向を伺い、協議を行ったところ、費用負担をはじめ、ポータル機能のあり方や運営形態など、再検討が必要という合意に至った。

5 今後について

事業の再構築を目指し、事業者のチャレンジや環境面を支える施設となるよう、3団体とともに検討していく。

- ・他都市の事例を追加調査
- ・3団体の業務の方向性を共有
- ・費用負担、ポータル機能のあり方や運営形態、民間活力導入の方向性等の検討

6 スケジュール

(1) 変更前

2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
公募準備	公募・契約	解体・設計・建設工事			・供用開始

(2) 変更後

2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度～
関係団体と再検討				
	関係団体間の合意形成		事業方針決定	再検討結果を踏まえた複合化事業
	関係団体内の意思決定			

町田市産業支援複合施設整備事業に関するサウンディング型市場調査 結果概要

町田市産業支援複合施設整備事業に関するサウンディング型市場調査の結果概要を公表します。

1 調査概要

町田市では、2022年3月に策定した「町田市産業支援施設複合化基本計画」に基づき、町田新産業創造センター、町田商工会議所、町田市勤労者福祉サービスセンターの産業支援機能を複合化した施設（以下、「複合施設」という。）を整備することとしています。

本調査では、複合施設の設計から建設、維持管理、運営に至るまで、効率的な施設整備と事業運営に向けて、民間活力の導入を前提とした事業内容を検討することを目的に、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施しました。

実施期間	2023年2月1日(水)～2月9日(木)
所要時間	1社あたり、1時間～1時間半程度
調査対象	事業実施主体となることが可能な法人又は法人のグループ
参加者	6事業者 (建設業3社、維持管理業1社、ポータル機能運営業1社、マネジメント業1社)
実施方法	事業者ごとに個別で、対面式または非対面式(リモート会議)での対話形式
聴取項目	<p>【複合施設の整備について】</p> <p>① 参画可能な業務範囲 ② 事業手法の実現可能性</p> <p>③ 事業手法のアイデア・意見 ④ 事業スケジュール</p> <p>⑤ 維持管理期間 ⑥ ポータル機能運営の可能性</p> <p>【余剰床の活用について】</p> <p>⑦ 余剰床の民間活用の可能性 ⑧ 民間自主事業の具体的なアイデア</p> <p>⑨ 民間施設と複合施設の合築の留意点 ⑩ 民間施設整備の要望</p> <p>【事業全体について】</p> <p>⑪ 事業参画の希望 ⑫ 事業参画の決定要素</p> <p>⑬ 官民のリスク分担 ⑭ 市への要望・意向</p>

2 サウンディング調査結果の概要

聴取項目	事業者回答
①参画可能な業務範囲 (複数回答可)	【設計】 2社 【施工(解体含む)】 3社 【維持管理】 3社 【ポータル機能運営】 4社 【余剰床活用】 5社 【その他】 1社
②事業手法の実現可能性 (複数回答可)	【BTO方式選択】 4社 【DBO方式選択】 2社 【リース方式選択】 2社
③事業手法のアイデア・意見	事業用定期借地として民間事業者に土地を貸し、民間事業者が整備した施設の一部を、市や関係団体が借りる事業手法も考えられるとの意見があった。
④事業スケジュール	【解体】 6か月～9か月 【設計】 12か月～18か月 【施工】 12か月～24か月
⑤維持管理期間	【BTO方式・DBO方式】 10～15年 【リース方式】 10～30年
⑥ポータル機能運営の可能性	【参画可能】 5社(※1) 【参画は難しい】 1社(※2) (※1)実際の参画検討にあたっては、ポータル機能の内容が具体化された段階で、運営可能な企業を探し、組成可能かを検討するとの回答が多く見られた。 また、ポータル機能は採算性の低い機能も多く、すべての機能において民間企業の独立採算事業として実施することは難しいといった意見もあり、指定管理者制度や運営委託等のように、場所を用意してもらえれば、参画可能との意見があった。 (※2)建設・開発を強みとする事業者からの回答。
⑦余剰床の民間活用の可能性	【可能性は高い】 1社 【事業展開は厳しい】 0社 【条件による】 5社(※) (※)民間施設の用途を限定する場合、収益性の観点から参画が難しくなるため、条件を緩めた方が参画しやすいとの意見があった。

聴取項目	事業者回答
⑧民間自主事業の具体的なアイデア	<p>■ビジネス関連</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コワーキングスペース・シェアオフィス(リモート専用ブース、モノづくりスペース、プレゼンスペース等) ・図書、メディアスペース <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店(チャレンジショップ) ・カフェ、レストランなどの飲食店 ・子育て支援施設 ・スーパー、ドラッグストア、百円ショップなどの生活利便施設 ・フィットネスなどの健康増進施設 <p>(※)複合施設と親和性の高く相乗効果が期待できる活用アイデアとしては、既にポータル機能で想定しているものと重複していた。</p>
⑨民間施設と複合施設の合築の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設と複合施設の利用者や開館時間が異なる場合、セキュリティ面での対策が必要になるとの意見があった。 ・維持管理上の留意点として、修繕区分や管理区分を明確にする必要があるとの意見があった。
⑩民間施設整備の要望	<p>【余剰床を活用した民間施設の入居形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・普通財産の貸付 6社 (複数回答可) ・公共床の使用許可 3社 ・区分所有 2社(※) <p>(※)ただし、積極的な回答ではなかった(東京都内でも23区から離れていることや中心都市ではないため、テナント出店を見込むことは難しいとの意見や、大規模修繕や保有期間の面で、官民で意見が割れる恐れがあり、権利関係はシンプルであることが望ましいとの意見があった。)</p> <p>【民間施設の事業期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10～20年の回答が多い
⑪事業参画の希望	<p>【積極的に参画したい】 4社</p> <p>【参画したい】 2社</p> <p>【参画は考えていない】 0社</p> <p>} (※)</p> <p>(※)今後、事業内容や条件等の詳細を確認した上で、参画を判断するとの回答が多かった。</p>

聴取項目	事業者回答
⑫事業参画の決定要素	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な業務内容や規模、公募条件等をもとに、自社内や連携企業とのコンソーシアム組成の可否を検討した上で最終決定するとの意見が多かった。 ・公募に向けて、民間事業者がコンソーシアムを組成しやすいスケジュール設定が必要との意見があった。 ・余剰床を活用した民間施設に関して、東京都内でも23区から離れていることや中心都市ではないと考えるため、テナントの出店が見込めるとは言い難く、検討が必要であるとの意見があった。
⑬官民のリスク分担	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で想定されるリスクとして、物価や人件費の高騰が懸念されるため、契約時には物価上昇等のリスクを民間事業者のみに負担させず、物価スライド条項を契約書に盛り込むことが必要との意見があった。 ・リース方式においてはテナントの撤退リスクがあるため、あらかじめ要綱等を定めテナント撤退リスクに対する予防を行うことが必要との意見があった。
⑭市への要望・意向	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な事業実施に向け、地盤調査等の事前調査や、施設整備後の開業準備期間を想定しておく必要があるとの意見があった。 ・公募時は、特定の民間事業者に絶対的に有利となる公募条件(実質1社に絞られる条件等)を設定しないことや、コスト最優先の評価を採用しないことが必要であるとの意見があった。

(まとめ)

- ・本事業における民間事業者の業務(設計、施工、維持管理、ポータル機能の運営、余剰床の活用)の参画可能性や、事業手法(BTO方式、DBO方式、リース方式)の実現可能性は確認できた。
- ・ポータル機能の運営については、民間事業者の参入意欲は確認できた。一方で、ポータル機能は採算性が低い機能が多いことから、指定管理者制度や運営委託等のように、場所を用意してもらえれば、参画可能との意見があった。
- ・余剰床を活用した民間施設の具体的な事業アイデアは、既にポータル機能で想定しているものと重複しているものが多かった。
- ・余剰床を活用した民間施設の入居形態は、「貸付」や「使用許可」の希望が多く、積極的な投資参入(区分所有)の提案はなかった。
- ・余剰床を活用した民間活用の可能性については、収益性の観点から、条件次第で参入するとの回答が多かった。