



津久井総合事務所周辺公共施設再整備に関する サウンディング型市場調査の結果概要を公表します

老朽化が進む津久井総合事務所を中心とした公共施設の再編・再整備に向け、公民連携による施設整備や管理・運営の可能性を検討するとともに、施設の整備イメージを具体化し、事業化に向けた条件を定める基本計画の策定について検討を進めています。

民間事業者の皆様から再整備に関するアイデアや提案等をいただくことと併せて、事業内容・範囲、事業スキーム等の事業の具体化に関する意見や要望等をいただくことを目的に、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

1 実施経過

実施時期	内容
令和6年4月26日(金)	実施要領等の公表
令和6年5月24日(金)	現地説明会の開催【参加団体：9社】
令和6年6月17日(月)～19日(水)	個別対話の実施【参加団体：11社】

2 調査の対象

対象者	事業期間を通じて本事業に主体的に関わることに興味のある法人又は法人のグループ
主な対話内容	<ul style="list-style-type: none">・複合施設について・市民活動機能について・付加価値機能について・事業スキームについて

3 結果概要

別紙のとおり

4 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査の結果等を踏まえ、事業の実現に向けて検討を進めます。

お問い合わせ

緑区役所区政策課
電話 042-775-8802 (直通)



1 対話参加者

1 1社（建設業者、施設維持管理業者、その他）

2 対話内容の概要

(1) 複合施設の整備パターンについて

【整備パターン①】津久井総合事務所敷地に行政機能・市民活動機能を一つにまとめて整備

市民の利便性・屋外広場や駐車場の確保・施工のしやすさの観点を踏まえ、整備パターンとして望ましいとの意見が多かった。主な意見は、以下のとおりである。

- ・屋外広場が大きくとれるため、日常時は住民の憩いの場や子育て世代が集まる場としての活用、災害時は緩衝地としての活用が考えられる。
- ・事業費の圧縮や工事ヤードの確保の観点から望ましい。

一方で、土砂災害警戒区域に施設を整備することになるため、以下のような懸念点や対策に関する意見があった。

- ・新庁舎を土砂災害警戒区域内の位置に建てることについて地域住民等に理解を得ることができるか懸念がある。
- ・土砂災害への対策としては、RC造やコンクリートブロック造の待受け土留め（擁壁）を設置することが考えられる。
- ・土砂災害への対策の観点から屋外広場を南側（住宅地側）に寄せて配置しているが、イベント時等の音や臭いの影響について、近隣住民の理解が得られるかが課題になる。

【整備パターン②】駐車場敷地に行政機能、津久井総合事務所敷地に市民活動機能を整備

- ・行政機能と市民活動機能との相互の往来について考えると、利用者にとっては不便であると考えられる。
- ・屋外広場を整備することで駐車場が手狭になり、平面駐車場では、現在の台数以上を確保することが難しい。

(2) 市民活動機能について

- ・地域住民等が市民活動を主体的に実施していくことを目指す場合、市民のキーマン発掘や、市民主導型に移行していくプロセスが重要であるとの意見があった。
- ・利用を増やすためには、施設主催講座やワークショップ等の参加型プログラムを充実させる必要があるとの意見があった。
- ・民間事業者がそのような市民活動支援を実施する場合、自主事業では採算性が確保し難いため、行政による一定の費用負担が必要であるとの意見があった。
- ・管理運営パターンについて、民間側に一定の自由度が与えられる方式が望ましい、様々なアイデアを呼び込めるのではないかと意見があった。

(3) 付加価値機能について

- ・付加価値機能として、小学生・中学生の放課後スペース、子ども連れ・ファミリー向けの屋内遊戯場、高齢者が来られるスペース、地元特産品の販売・PR、観光・回遊に資するスペース等のアイデアがあった。
- ・賑わい創出やカフェなどの事業は民間事業者だけでは採算性が確保し難いため、行政として取り組む方向性を定めた上で、一定の費用負担が必要であるとの意見があった。

(4) 事業スキームについて

ア 事業手法について（複数回答）

DBO 方式、DB 方式＋指定管理者制度、PFI (BT0 方式) が望ましいとの意見が多かった。

主な意見は、以下のとおりである。

- ・DBO 方式の場合は、民間企業のノウハウを活かし管理運営段階までを見据えた設計・施工が可能である一方で、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運營業務の変更がし難い点が懸念である。
- ・DB 方式＋指定管理者制度の場合は、事業期間中の行政・利用者ニーズに応じた運營業務の変更が可能な点が利点である。
- ・PFI (BT0 方式) の場合は、市の財政支出平準化が可能である一方で、事業提案の負担や選定までの期間が長くなる点が懸念である。

事業手法	企業数
DBO 方式（設計施工運営維持管理一括発注）	9
DB 方式（設計施工一括発注）＋指定管理者制度	6
PFI (BT0 方式)	5
その他	3

イ 維持管理・運営期間について（複数回答）

大規模改修が発生しない期間でありつつ、継続的・安定的な事業運営の観点を踏まえると、維持管理・運営期間として15年程度が妥当との意見が多かった。

維持管理・運営期間	企業数
5年	2
10年	3
15年	9
20年	3
回答なし	2

(5) 本事業への参画について

事業手法	企業数
参画したい	2
条件次第で参画したい	9
計	11

(6) その他の意見・要望

- ・物価変動に伴う対価の改定の実施、改定方法に対する意見・要望があった。
- ・解体工事に関して、アスベスト対策や残杭撤去、解体工期に対する意見・要望があった。
- ・万が一、土砂災害による倒壊が起きた場合のリスク分担に対する意見・要望があった。
- ・官民役割分担では行政機能を担う市と、市民活動機能・付加価値機能等を担う民間事業者とが、共同で施設サービスの改善を協議できる仕組みが必要との意見があった。