

(仮称)信篤複合施設整備事業サウンディング調査の実施結果について

令和6年12月26日
市川市 管財部 公共施設マネジメント課

1. サウンディング調査の実施の経緯

令和6年5月に策定された「信篤エリアに求められる原木中山駅前公共施設再編整備基本構想」では、駅前の公共施設を複合化により再編し、施設の集約による建設・維持管理コストの低減を図るほか、市民サービスの充実と運営管理の効率性向上に、民間事業者のもつ経営資源やアイデアを活用する PPP/PFI(公民連携)手法による事業実施を掲げています。

この度、対象地域の市場性の有無や民間事業者の意向等を把握することを目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

2. 実施期間及び実施方式

期間：令和6年10月29日(火)～11月1日(金) 4日間

方式：クローズ方式（参加事業者1者ごとに個別に対話を行う）

3. 参加事業者

11者

4. 参加者からの主な意見の概要

(1) 事業内容（業種、事業コンセプト等）

- ・公共施設の建替えと新たな商業施設により、まちに賑わいを生む多世代交流拠点の整備に関する提案がありました。
- ・公共施設の建替えと余剰床を活用した共同住宅の整備についての提案が複数ありました。
- ・商業施設及び共同住宅のいずれにおいても、憩いや賑わい、子育て環境の充実等の公共施設と民間施設との相乗効果に関する提案がありました。

(2) 市場ニーズ

- ・対象地は、都心へのアクセスに優れ、駅前に生活利便施設が充実していることから、住環境として魅力的なエリアであるとの意見がありました。
- ・原木中山駅周辺の共同住宅に対する需要は高まっているとの意見がありました。
- ・原木中山駅周辺は小型店舗が多く中型以上の店舗が不足しており、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店等の様々な需要があるとの意見がありました。

(3) 事業スキーム（売買又は賃貸、定期借地権の設定、運営方法等）

- ・定期借地権の設定による事業手法の提案が複数あった一方で、定期借地権を前提とした形では困難との意見もありました。
- ・定期借地権設定の契約期間としては、商業施設については30年以上、共同住宅については70年以上が望ましいとの意見がありました。
- ・市の財政負担、事業スピード、リスク分担等の観点から、B T O（Build Transfer Operate）方式※1が最適との意見がありました。
- ・公共施設の整備は基本的にはD BまたはD B O（Design Build Operate）方式※2を想定しているとの意見がありました。
- ・建物の形態としては、公共用途と民間用途の合築を想定する意見がある一方で、別棟を想定する意見もありました。

※1.BT0(Build Transfer Operate)方式…民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式

※2.DB0(Design Build Operate)方式…設計・施工に加え施設の維持管理を一括して発注する方式

(4) 事業スケジュール

- ・建設業の働き方改革などの影響により、従来よりも工期は長くなる可能性があるとの意見がありました。
- ・事業手法によっては、市が想定しているスケジュールよりも早期の整備が見込めるとする提案がありました。

(5) 事業参画にあたっての課題、市への要望等

- ・民間施設の方向性についても、市としての考え方を示してほしいとの意見がありました。
- ・要求水準書の記載内容について、民間の提案力の発揮を求めるのであれば、いわゆる「仕様発注」とならないよう、十分に留意する必要があるとの意見がありました。
- ・地域住民への負担を考慮し、解体・建設工事の期間短縮を第一に検討するべきとの意見がありました。
- ・昨今の建設工事費の上昇をふまえ、物価上昇リスクを全て民間事業者が負担することはリスクが高く、課題と認識しているとの意見がありました。
- ・施設の運営まで含めた契約形態とすることで、設計段階から運営者の視点を取り入れることができ、管理運営がしやすい施設になるとの意見がありました。

5. 今後の予定

今回のサウンディング調査でいただいた貴重なご意見、ご提案を参考に、事業手法や具体的な整備内容等について検討し、基本計画の策定・公表、さらには公募条件等の整理・検討を進めてまいります。