

福生駅西口地区公共施設の取得額等の妥当性確保の手法に関するサウンディング調査結果の公表

福生駅西口地区市街地再開発エリアに整備される、多目的な複合施設となる建物を、市が取得するまでの間、市が再開発準備組合や、今後設立される再開発組合と適切に連携し、仕様や品質、取得費用等の妥当性を確認していくため、民間事業者の支援を受けることを検討しています。今後そうした支援等を委託する際の、業務内容や事業者募集に係る条件設定等の参考とすることを目的に、サウンディング型市場調査を行いましたので、その結果を公表します。

1 スケジュール

実施要領の公表	6月18日
サウンディング調査参加申込み	6月23日から7日6日まで
サウンディング調査の実施（個別対話）	7月7日から16日まで

2 参加者

1社

3 結果の概要

対話の項目	対話の概要
ア 福生駅西口地区市街地再開発事業において市が取得する公共公益施設等について、基本設計前である現段階の想定条件下で、市場価値を評価する手法について	<ul style="list-style-type: none">● 基本設計前では材料が少なく、変動要素が大きいため精度が出にくい。● 建築物としての技術面だけでなく、効用のような要素も考慮して評価することが考えられるが、その場合、イヤウの業務とは分野が異なり、アの業務単独で委託したほうが良い。
イ 建物取得までの間の、作業進捗に伴う費用変動や、再開発組合の発注により行われる設計・施工への市の関与等、市としての妥当性確保のために有効な	<ul style="list-style-type: none">● イとウの業務は関連性が高く、一つの業務として委託することが考えられる。● 建物の仕様について、市側に立つ専門事業者と要件を整理し、プロジェクトの初期から、設計・施工事業者と協議していくことで、想定予算オーバーや無理な設計変更、仕様ダウン、追加工事や不具合の発生を防ぐことができる。

手法について	<ul style="list-style-type: none"> ● 妥当性確保の取組は、できるだけ早期から着手したほうが効果が高い。
ウ 当該建物の取得について、市民に対する市の説明責任、プロセスの透明性を向上させる手法について	<ul style="list-style-type: none"> ● 実勢価格を把握することで、品質や価格をコントロールしていくことが可能である。 ● プロジェクト全体を見通し、要所でイのような取組を行っていくことで、市の説明責任やプロセスの透明性を確保できる。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁内の意思決定や、公共施設の担当課からの要求の取りまとめ等に対する支援も有効と考えられる。 ● 支援の内容やスケジュールは事業者のノウハウによって様々であり、支援事業者選定には競争入札ではなくプロポーザル方式が適している。

4 今後の方針

今回のサウンディングにより、基本設計前の市場価値の評価は精度が出にくいことや、妥当性や透明性を確保に向けた支援業務が有効である等の御意見をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえ、事業設計を整理し、事業者公募に向けて検討を進めてまいります。