

本町保育所移転・新設・跡地活用事業実施方針

令和4年2月

府中市

目次

| | |
|---------------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 第1章 事業の実施方針 | 2 |
| 1 本事業の枠組み | 2 |
| (1) 本町保育所移転・新設事業 | 2 |
| (2) 本町保育所跡地活用事業 | 2 |
| 2 本事業の対象敷地等 | 2 |
| 3 本事業により期待される効果 | 4 |
| (1) 一体事業とする理由 | 4 |
| (2) 期待される効果 | 4 |
| 第2章 事業の実施条件 | 6 |
| 1 基本条件 | 6 |
| 2 本町保育所移転・新設事業の実施条件 | 6 |
| (1) 本町保育所移転・新設事業の概要 | 6 |
| (2) 本町保育所新施設の概要 | 7 |
| 3 本町保育所跡地活用事業の実施条件 | 8 |
| (1) 本町保育所跡地活用事業の概要 | 8 |
| (2) 道路の整備条件 | 8 |
| (3) 本町保育所跡建物等の解体・撤去に関する条件 | 8 |
| 4 役割分担 | 9 |
| 5 リスク分担 | 9 |
| 6 本事業のスケジュール（案） | 10 |
| 7 提案の審査に関する事項 | 10 |

はじめに

本市では、多様化し、増加する保育・子育て支援ニーズや、市立保育所の施設老朽化などの保育行政を取り巻く諸課題に対応するため、「今後の保育行政のあり方に関する基本方針（平成26年1月策定）」に基づき、「市立保育所の重点集約化」と「市立保育所における民間活力の積極的な活用」の2つの取組により、市立保育所の再編を進めています。

府中市立本町保育所（以下「本町保育所」といいます。）は、まもなく建築から50年が経過しようとしているため、施設の老朽化が著しく、建て替えが急務となっています。

また、本町保育所の建て替えに当たっては、工事期間中も切れ目なく保育サービスを継続する必要があることから、移転・新設の手法による整備が求められているとともに、市立保育所の重点集約化における第4エリアの基幹保育所として位置付けているため、基幹保育所として必要となる機能の整備が求められます。さらに、移転完了後の本町保育所の跡地活用についても、併せて検討をする必要があります。

一方、近年は、保育所等の公共施設整備において、民間の優れたノウハウを活用する事例も増えており、本市でも府中市PPP/PFI手法導入ガイドライン（平成30年7月策定）に従い、公民連携による公共施設整備を推進しているところです。本町保育所移転・新設・跡地活用事業（以下「本事業」といいます。）においても、民間ノウハウを活用した質の高い施設整備や工期短縮、コスト削減等を図ることが期待されています。

本事業は、本町保育所の移転・新設事業（以下「本町保育所移転・新設事業」といいます。）及び移転完了後の本町保育所跡地活用事業（以下「本町保育所跡地活用事業」といいます。）を一体的に実施することで、民間ノウハウを活用した、両事業の相乗効果による良好な街並みづくりを実現することを目指します。

また、本実施方針は、本事業が目指す相乗効果を発揮することができるよう、民間事業者のノウハウをいかした本町保育所移転・新設及び本町保育所跡地活用に当たっての基本的な考え方や事業実施条件について、明らかにすることを目的としています。

図表-1：本町保育所移転・新設・跡地活用事業に係る検討経過等

| 年月 | 検討経過 |
|--------------------|---|
| 令和2年5月～ | 府中市営第二の二本町住宅敷地ほか周辺市有地利活用に係る活用方針策定及び実現可能性調査の実施 (土地周辺の状況や開発条件、保育所整備の条件の整理、各種事業手法の検討) |
| 令和2年9～11月 | 民間事業者に対する第1次参入可能性サウンディング調査の実施（6社） |
| 令和2年12月～ 令和3年1月 | 民間事業者に対する第2次参入可能性サウンディング調査の実施（5社） |
| 令和3年3月 | 府中市営第二の二本町住宅敷地ほか周辺市有地利活用に係る活用方針策定及び実現可能性調査報告の策定 |
| 令和3年5月～ | 前年度の調査結果からの各種事業手法の比較、保育所整備に係る条件精査 |
| 令和3年8月 | 本町保育所建物のアスベスト等の調査及び対象地の地歴調査の実施 |
| 令和3年10月・11月 | 民間事業者に対する第3次参入可能性サウンディング調査の実施（6社） |
| 令和4年2月 | 府中市本町保育所移転・新設・跡地活用事業実施方針の策定 |

第1章 事業の実施方針

1 本事業の枠組み

(1) 本町保育所移転・新設事業

本町保育所の移転・新設用地は、府中市営第二の二本町住宅跡地（以下「旧本町住宅跡地」といいます。）とします。旧本町住宅跡地は、本町保育所の南側に隣接しており、現在は市営住宅としての用途は廃止され、令和2年に建物の解体撤去が完了していません。なお、敷地内には、市道認定された道路がありますが、事業実施に当たり廃止することを予定しています。

(2) 本町保育所跡地活用事業

旧本町住宅跡地において本町保育所の移転・新設が完了し、機能移転が完了した後、本町保育所跡地については、民間事業者売却します。また、機能移転が完了した後の本町保育所跡建物及び付帯施設（以下「本町保育所跡建物等」といいます。）については、解体・撤去を条件として選定された民間事業者又は事業グループ（以下「選定事業者」といいます。）に無償譲渡します。

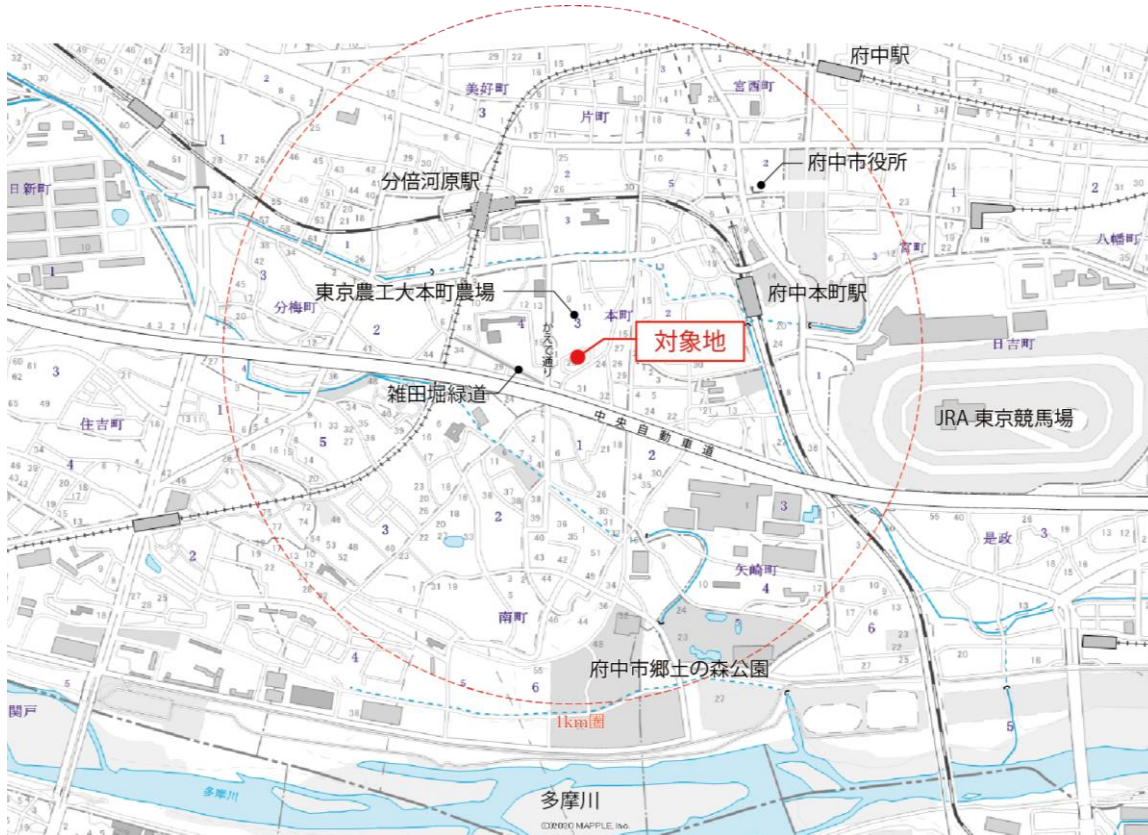
また、本町保育所跡地においては、東西の動線を確保するため、道路の整備を条件とします。

2 本事業の対象敷地等

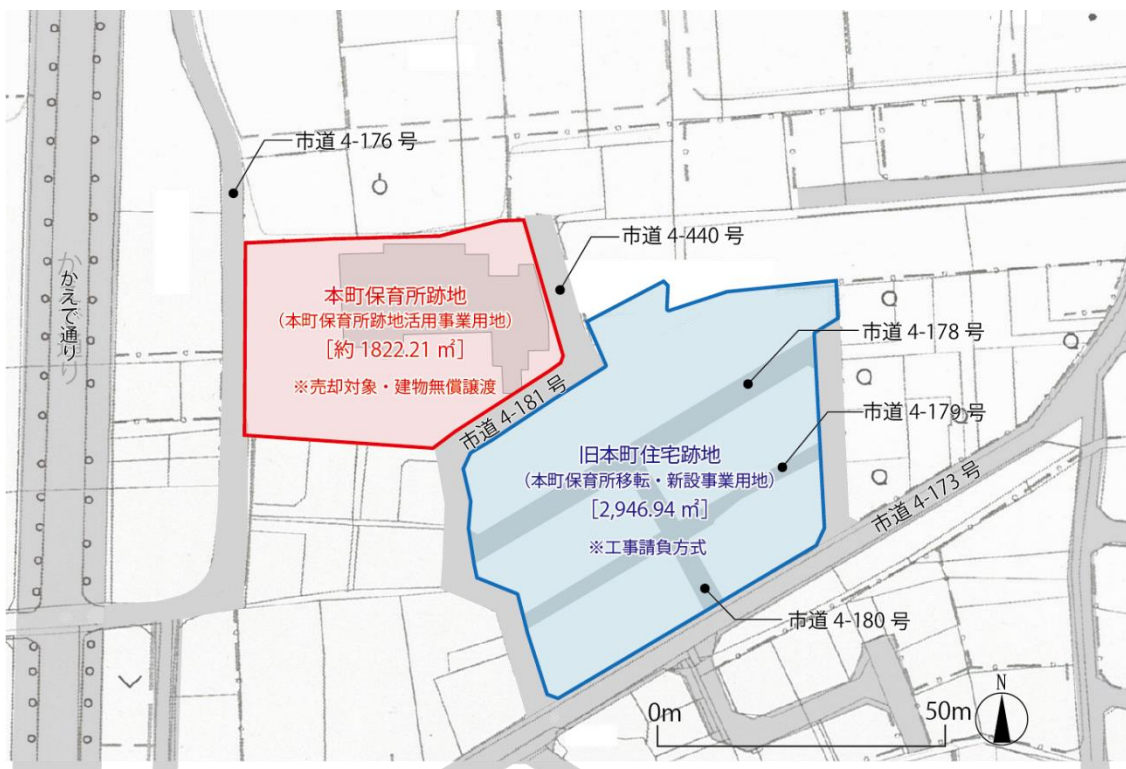
図表-2：対象敷地等の概要

| 項目 | 本町保育所移転・新設事業用地 | 本町保育所跡地活用事業用地 |
|------------------|--|---|
| | 旧本町住宅跡地 | 本町保育所跡地 |
| 所在地 (地番表示) | 府中市本町3丁目18番5の一部、 18番6の一部、19番7の一部、 20番3の一部、20番4の一部、 20番5の一部、20番6の一部、 一部水路を含む。 | 府中市本町3丁目19番3、 19番8、19番9、20番4の一部、 20番6の一部、一部水路を含む。 |
| 敷地面積 | 2,946.94㎡ | 約1,822.21㎡ ※一部CADによる概測 |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | |
| 防火地域 | 準防火地域 | |
| 日影規制 | 4m/2-3時間 | |
| 高度地区 | 第二種高度地区 | |
| 景観計画区域 | 一般地域（その他） | |
| 指定容積率/ 指定建ぺい率 | 200%/60% | |

図表-3：位置図



図表-4：対象敷地図



3 本事業により期待される効果

(1) 一体事業とする理由

本町保育所の移転・新設においては、経済的で質の高い施設整備が求められているほか、基幹保育所としてふさわしい機能の充実と安全・安心な施設整備が求められています。また、本町保育所跡地においては、長期にわたる遊休地化や跡建物等の放置を防ぐとともに、保育所や周辺地域と調和した適切な利活用を促す必要があります。

一方、民間事業者のノウハウをいかすためには、一定の事業規模が必要となります。

そこで、本町保育所移転・新設事業と本町保育所跡地活用事業の両事業を一体化することにより、まとまった事業規模を創出し、民間事業者の参画を促すとともに、一連の事業の早期実現を目指します。

(2) 期待される効果

本事業を選定事業者により一体的に実施することで得られる又は期待される効果は、次のとおりです。

ア 一体的な街並みづくりと良好な住環境整備

(7) 本町保育所新施設と戸建て住宅の建物デザインや色彩、建物高さ等について調和を図り、統一感のある魅力的な街並みづくりを実現することができます。

(4) 街路樹や生け垣等による緑の一体的、連続的な整備を図ることにより、緑のネットワークを形成するなど、良好な景観づくりが期待されます。

(7) 本町保育所跡地の土地の細分化や無秩序なミニ開発等を防止し、適切な密度の住宅地を形成することができます。

※ ミニ開発とは一般的に、1,000平方メートル未満の土地を細分化し、敷地面積が100平方メートル未満など、小規模な宅地の分譲や建売住宅を開発することをいいます。

イ 本町保育所新施設と本町保育所跡地の機能連携・動線連携等

(7) 本町保育所跡地は、地域子育て支援センターに隣接することから、戸建て住宅等の誘導により、子育て世代の定住促進が期待されます。

(4) 一体的な道路整備により、自動車動線の効率化、安全な歩行空間の整備及びバリアフリー化の促進が期待されます。

また、保育所整備と保育所跡地活用に係る道路整備が一事業者により行われることで、構造・機能の統一性を図ることが可能となります。

(7) 建築工事・解体工事・道路整備・宅地造成等各種工事の工程を連動・調整することで、工事車両の交通量抑制や混雑緩和、歩行者等との動線交錯を防ぐことができ、近隣住民に負担の少ない工事の実施が可能となります。

ウ 事業リスクの低減効果

- (7) 事業や工程が多段階にわたることから、1つの事業が滞ることにより、他の事業が停止してしまうリスクを低減することができます。
- (4) 本町保育所跡地の活用事業者が決まるまでに時間を要することにより、本町保育所跡地が長期間遊休地化することや、本町保育所跡建物等が未利用のまま残置されることなどのリスクを低減することができます。

エ 財政負担の軽減・提案による品質の向上

2つの事業をセットにして事業者公募をすることで、民間事業者の提案の幅が広がるとともに、価格や提案の競争性が高まり、従来方式と比べて、より安く、より良い品質の道路、建物等が提供されることが期待できます。

オ 本町保育所整備の工期短縮

設計・施工一括発注方式（以下「デザイン・ビルド方式」といいます。）により、あらかじめ施工者の技術力や工事工程等を加味した設計が可能となる点や、市の年度予算に縛られない工事発注が可能となるなど、工期の大幅な短縮が期待できます。

カ 発注に係る事務負担の軽減

企画、基本・実施設計、工事発注等に係るそれぞれの発注手続や入札公募等の事務手続が不要となるほか、不調等により事業者が決まらず、特定の段階で事業が滞るリスクを低減することができます。

第2章 事業の実施条件

1 基本条件

選定事業者は、本事業について、一体的に実施することを基本条件とします。

なお、本町保育所移転・新設事業は、旧本町住宅跡地において、デザイン・ビルド方式により整備を行うこととします。また、本町保育所の移転・新設が完了し、保育所の機能が移転した後に、本町保育所跡地の土地と建物の所有権を選定事業者へ引き渡します。

2 本町保育所移転・新設事業の実施条件

(1) 本町保育所移転・新設事業の概要

ア 整備手法の検討経緯

本町保育所移転・新設事業において想定される整備手法としては、従来方式、リース方式、ビルド・トランスファー方式（BT方式）、デザイン・ビルド方式（DB方式）が考えられます。

従来方式は、設計と施工を別に発注する方式で、本市での事例が多く、確実に実行できること、また、各段階において市のチェックが行き渡りやすいなどのメリットがあります。

リース方式は、建物を事業者が建設し、市に貸し付ける方式で、一時的・短期の利用に適しているほか、財政負担の平準化を図ることができる一方、トータルコストでは高くなることが見込まれます。

ビルド・トランスファー方式は、建物を事業者が建設し、市が買い取る方式で、設計・施工を一括で発注するという点ではデザイン・ビルド方式と同様ですが、施工段階における資金調達面で事業者側の負担が大きく、事業者の参画意欲が低くなるなど、事業実現性に課題があるとともに、市のチェックが行き渡りにくいことなどの課題があります。

デザイン・ビルド方式は、設計と施工を一括で発注する方式で、より良い品質の確保が期待できるとともに、整備期間の短縮が期待できるものです。

本市では、従来方式で行った同規模の住吉保育所の事業費と比較し、費用通減効果が期待できることや、本事業の特徴や開発条件等を踏まえ、それぞれの手法について適用可能性を比較検討した結果、デザイン・ビルド方式を採用することとします。

イ 整備手法について

本町保育所移転・新設事業は、旧本町住宅跡地において本町保育所を整備する事業であり、(ア)道路設計業務、(イ)本町保育所新施設デザイン・ビルド業務で構成されます。それぞれの業務は、本市から選定事業者が発注することとします。なお、各業務の内容は、次のとおりです。

(ア) 道路設計業務の実施条件

道路設計業務は、本町保育所移転・新設事業に伴う開発行為において、必要となる道路幅、道路新設等の道路設計を行うこととします。

なお、旧本町住宅跡地内の市道（４－１７８号、４－１７９号及び４－１８０号）については、令和５年９月の令和５年第３回府中市議会定例会に廃止議案を上程する予定です。そのため、議案の上程までに道路設計業務を完了させる必要があることから、道路設計業務は、別契約として他の業務より先行的に進めるものとします。

(イ) 本町保育所新施設デザイン・ビルド業務の実施条件

本町保育所新施設デザイン・ビルド業務は、本町保育所新施設の設計・監理・施工を一括で行うものであり、建築設計業務、工事監理業務及び建設業務で構成されます。

(2) 本町保育所新施設の概要

ア 計画概要

| | |
|------|--|
| 計画地 | 府中市本町３丁目１８番５ほか |
| 敷地面積 | 約２，０００平方メートル ※開発行為に伴う道路セットバック等を実施した後のおおむねの敷地面積です。 |

イ 保育所の予定定員

| 区分 | ０歳児 | １歳児 | ２歳児 | ３歳児 | ４歳児 | ５歳児 | 合計 |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 本町保育所定員 | ６人 | １０人 | １２人 | ２４人 | ２６人 | ２６人 | １０４人 |

ウ 施設エリア・諸室構成

本町保育所新施設の構成は、次のとおりとします。なお、本町保育所及び地域子育て支援センターは別棟とはせず、一体の建築物とします。

| | |
|-------------|---|
| 施設エリア | 諸室等 |
| 本町保育所 | ０歳児乳児室、ほふく室、保育室、遊戯室、調乳室、調理室、管理諸室、屋外遊戯場（園庭）、屋上テラス等 |
| 地域子育て支援センター | ひろば室、相談室、授乳コーナー等 |
| 駐車場・駐輪場 | 地域子育て支援センター用駐車場、駐輪場及び業者用駐車スペース |
| 外構 | ごみ置場、門扉・塀、洗濯物干スペース等 |

3 本町保育所跡地活用事業の実施条件

(1) 本町保育所跡地活用事業の概要

ア 活用条件・活用手法の検討経緯

本町保育所跡地は、将来的な行政需要の見込みはなく、市が引き続き保有する必要性は低いことから、売却の可能性も含め、民間事業者による活用の検討を進めてきました。

事業者サウンディング調査等では、土地の用途について、立地条件から商業施設ではなく、福祉系又は住宅系が想定される地域であるとの意見が大半を占めていました。しかし、福祉系については、一定の需要は見込まれるものの、売却でのスキームが成り立ちにくいことや、事業が開始される数年先の需要や運営事業者の見通しが立ちにくいことなどから、事業の実現性に課題が残ります。

一方、住宅系の需要は高く、事業者も高い参画意欲を示しているほか、市の収入面においても、最も期待できる用途であることが明らかとなりました。また、地域子育て支援センターに隣接した立地からも、子育て世代の定住が見込まれるなど、本町保育所跡地にとっても、多面的な効果が期待されます。

イ 活用条件・活用手法

活用手法の検討結果から、本町保育所跡地については、戸建て住宅民間事業用地として、本市が事業者に売却することとします。

本市と選定事業者との間で土地売買契約を締結すると同時に、本町保育所跡建物無償譲渡契約を締結し、本町保育所の機能移転完了後、本町保育所跡建物の解体・撤去を条件として、本町保育所の土地と建物の所有権を選定事業者へ引き渡すこととします。

なお、本町保育所跡地活用事業に当たり、選定事業者は、景観協定を締結することとします。

(2) 道路の整備条件

本町保育所跡地内において行う道路整備は、選定事業者自らの負担と責任において実施するものとします。開発事業に該当する場合は、府中市地域まちづくり条例に基づいて公共・公益施設の整備等に関する協議をすることとし、府中市開発事業に関する指導要綱、東京都都市整備局の開発許可制度及び道路設計業務要求水準書等の記載内容に従い、適切に実施することとします。

また、東西動線については、市道4-181号又は市道4-440号と市道4-176号を連絡する道路の整備を条件とします。

(3) 本町保育所跡建物等の解体・撤去に関する条件

本町保育所跡建物等の解体・撤去は、選定事業者自らの責任において実施するものとします。ただし、必要な費用については、原則として本市が負担することとします。

4 役割分担

本事業の役割分担は、次のとおりとします。

図表-5：役割分担

| 事業名 | 業務項目 | 府中市 | 選定事業者 | |
|------------------|----------------------------|------------------|-------|---|
| 本町保育所 移転・新設事業 | 道路設計業務 | | ○ | |
| | 本町保育所新施設 デザイン・ビルド 業務 | ・ 建築設計業務 | | ○ |
| | | ・ 工事監理業務 | | ○ |
| | | ・ 建設業務 | | ○ |
| | その他 | ・ 備品の調達 | ○ | |
| | | ・ 本町保育所新施設への引っ越し | ○ | |
| | | ・ 本町保育所新施設の維持管理 | ○ | |
| | | ・ 本町保育所新施設の運営 | ○ | |
| 本町保育所 跡地活用事業 | 本町保育所跡建物等の解体・撤去 | ※ | ○ | |
| | 本町保育所跡地の活用 | | ○ | |

※解体・撤去工事及び解体設計に必要な費用については、原則として本市が負担することとします。

5 リスク分担

選定事業者は、基本協定書に定めるところに従い、誠実に業務を遂行し、責任を履行することとします。

また、本事業は、本市及び選定事業者が適正にリスクを分担して遂行するものとし、業務の責任は、原則として事業者が負うものとします。

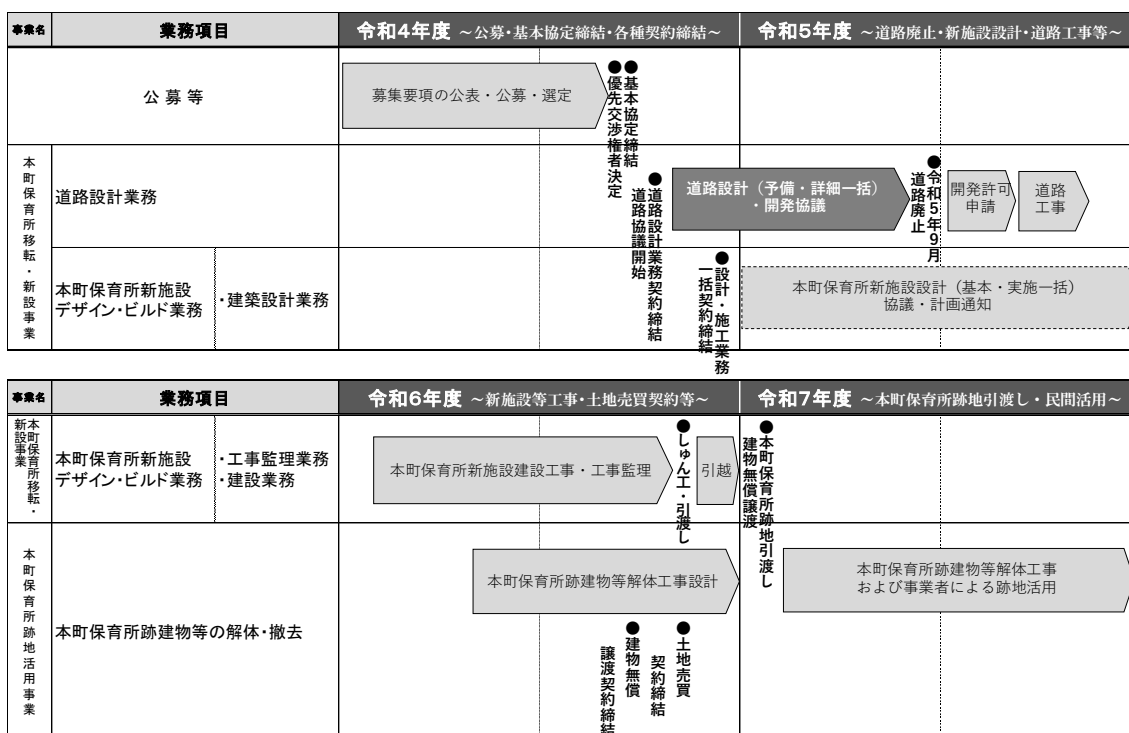
ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うこととします。

6 本事業のスケジュール（案）

本事業のスケジュールは、次のとおりとします。

| | |
|-----------------------|----------------|
| 実施方針の公表 | 令和4年2月 |
| 募集要項の公表 | 令和4年5月 |
| 提案書の提出 | 令和4年10月 |
| 事業者の選定、公表 | 令和4年10月・11月 |
| 基本協定の締結 | 令和4年12月 |
| 道路設計業務契約の締結 | 令和5年1月 |
| 設計・施工業務一括契約の締結 | 令和5年3月 |
| 本町保育所新施設設計業務 | 令和5年3～8月 |
| 道路工事 | 令和5年12月～令和6年2月 |
| 本町保育所新施設建設工事 | 令和6年5月～令和7年2月 |
| 土地売買契約の締結・建物無償譲渡契約の締結 | 令和6年12月 |
| 本町保育所新施設の供用開始 | 令和7年4月～ |
| 本町保育所跡建物等の解体撤去・跡地活用 | 令和7年4月～ |

図表－6：本事業スケジュール（案）



7 提案の審査に関する事項

事業者の選定に当たっては、市が提示した条件を満たしていることを前提とし、定性的事項（事業計画提案）、定量的事項（価格提案）を総合的に評価します。なお、参加者から受け付けた提案書の審査は、公正及び公平の確保を目的として、学識経験者等により構成される選定委員会を設置し、当該選定委員会において行います。

実施方針等に関する問合せ先

府中市 行政管理部 財産活用課
財産活用担当

住 所：〒183-8703 府中市宮西町 2丁目24番地

電 話：042-335-4155

F A X：042-335-5396

電子メール：zaisan02@city.fuchu.tokyo.jp