

旧府中市立みどり幼稚園敷地に係る公民連携事業アドバイザリー等業務委託仕様書

1 業務名

旧府中市立みどり幼稚園敷地に係る公民連携事業アドバイザリー等業務

2 目的

市では、平成28年7月に「市有財産活用基本方針」を策定し、公共施設マネジメントの取組の進捗に合わせて、旧府中グリーンプラザや旧府中市営第二の二本町住宅などの公共施設跡地の有効活用を図ってきた。令和7年1月には、これまでの市の取り組みを整理するとともに、人口構造等の社会状況の変化によりますます増えていく公共施設跡地などの市有財産について、中長期的な視点に立ち、計画的に検討・活用を行うため、活用に当たっての考え方や活用方策の検討手順を整理すべく「市有財産活用基本方針」を改定した。

そのような中、府中市立みどり幼稚園（以下「みどり幼稚園」という。）は、令和5年3月の閉園後、新庁舎建替時に一時的に不足する執務室等の対応として、選挙管理委員会事務局の一時移転先として使用されている。令和9年1月に予定される新庁舎はなれ供用開始に併せ選挙管理委員会事務局もはなれへ移転することから、その後、本市において利用の予定がない旧みどり幼稚園敷地の検討が必要な状況となっている。

本業務では、旧みどり幼稚園敷地の公民連携事業について、新たな活用を図っていくため、事業手法の検討、サウンディング型市場調査の実施、活用の方向性及び方針の作成、各種公募資料の作成に係る業務の支援を行うことを目的とする。

3 対象敷地

旧みどり幼稚園敷地（府中市緑町1丁目8番2、9）

4 事業スケジュール予定

令和9年4月	事業者募集要項の公表
令和9年7月～9月	事業者募集
令和9年10月～12月	事業者選定
令和10年1月	選定事業者との基本協定締結
令和10年4月	選定事業者との契約締結

※詳細については、市と都度協議のうえ決定すること。

5 業務内容

(1) 基礎調査

対象地に係る公法上の規制、上位計画の位置付け、周辺の土地利用・道路環境、

供給処理施設の状況などの概況について整理し、建築可能用途を整理するとともに、周辺地域における不動産市場特性について把握する。

(2) 事業手法の整理

公民連携事業について、事業スキームや事業実施による効果などについて検討を行い、事業手法を整理する。なお、市で別途実施する住民アンケートの回答の多かったものを中心に検討し整理する。

(3) サウンディング型市場調査の実施

(1)及び(2)に加えて、市で別途実施する住民アンケートで要望件数の多かった用途についてその実現可能性を確認するため、民間事業者に活用に当たっての参加条件や意向把握、アイデアなどを調査するサウンディング型市場調査等を複数回実施し、事業手法や実施方針、募集要項等に反映させる。サウンディング型市場調査に参加が見込まれない業種については、関係団体等にヒアリングを行うなどして実現可能性を確認すること。なお、サウンディング型市場調査やヒアリング等については、活用の方向性及び方針を決めるに当たり十分なものとすること。

また、実施に当たって必要となる書類一式の作成支援や、参加事業者へのインセンティブの付与についての検討を行う。

なお、住民アンケートで要望件数の多かった用途以外についても、適宜確認するものとする。

(4) 活用の方向性及び方針の作成支援

(1)から(3)で検討した公民連携事業に係る活用の方向性及び活用方針の作成支援を行う。

(5) 借地等基準価格の査定

(1)から(4)で検討した公民連携事業を踏まえ、不動産鑑定評価を実施し、借地等の基準価格の査定を実施する。なお、(1)から(4)の結果により土地の売却の方向性となった場合は、売却基準価格の査定とする。

(6) 募集要項等の公募書類の作成支援

(1)から(4)で検討した公民連携事業を踏まえ、募集要項、要求水準、様式集、審査基準等の公募に必要な書類一式の作成支援を行う。また、基本協定書（案）及び契約書（案）の作成支援も行う。

6 履行期間

令和8年4月16日から令和9年3月31日までとする。

7 留意点

- (1) 専門的な知見から業務を遂行するとともに、国・都・他自治体の先進事例等に関する情報及び資料集約に努め、隨時、市に対して必要な助言や提案を行うこと。
- (2) 業務の実施に当たっては、統括責任者及び主たる担当者を必ず配置する（専任かは問わない）こととし、このほか、支援を行うための必要な人員を確保し、十

分な体制を整えること。また、契約書（案）等の作成に当たっては法的な確認行えるよう体制を整えること。

- (3) 活用方針の作成支援に当たっては、市の意向を踏まえ検討することとなるが、方針の根拠付けに関しても十分な検討・助言を行うこと。
- (4) 5業務内容(3)において、当該地における活用が見込まれないとなった場合は、今後の進め方について市と協議を行うこと。
- (5) 第7次府中市総合計画及びその他の関連計画との整合性を確保すること、なかでも次に掲げる関連計画との整合性に留意して本業務を行うこと。
 - ア 市有財産活用基本方針
 - イ 府中市公共施設マネジメント推進プラン
- (6) 旧みどり幼稚園の建物は、令和9年度中に別工事発注による解体工事を予定している。
- (7) 成果品を納入後も、契約期間中は必要に応じて市を支援すること。

8 成果品

- (1) 業務報告書（カラー・簡易製本） 5部
- (2) その他、打合せ等に係る資料（随時） 5部※内容に応じて部数増減あり
- (3) 上記の(1)から(2)までの成果品の電子データ 1式

9 支払い方法

年度末業務完了一括払い

10 その他

- (1) 本業務の遂行に当たっては、市と十分協議のうえ、市の意向に沿った提案や助言等を行うこと。
- (2) 本業務の遂行に係る会議の資料や記録等の作成は、受託者が行うこと。
- (3) 業務遂行上不明な点については市に報告し、その指示に従うこと。
- (4) 本業務遂行のために知り得た情報については、第三者へ漏えいしてはならない。
- (5) 本業務の遂行のために個人情報を取り扱う場合は、府中市個人情報保護条例を遵守しなければならない。
- (6) 業務の実施に伴う必要図書（建物図面等）は貸与する。
- (7) 成果物の著作権等の一切の権利は、市に帰属するものとする。
- (8) 公募型プロポーザル方式選定における提案内容についても、仕様書とみなすものとする。
- (9) 一級建築士の資格を有する者を保有しており、その者を本業務の担当技術者として配置できること（専任性は問わない。）。または、配置できない場合は、本業務における詳細条件等を明確に伝えたうえで一級建築士の資格を有する者によるプラン検証等を実施（再委託可）すること。

- (10) 不動産鑑定士の資格を有する者を保有しており、その者を本業務の担当技術者として配置できること（専任性は問わない。）。または、配置できない場合は、本業務による検討経過等を明確に伝えたうえで不動産鑑定を実施（再委託可）すること。
- (11) 本仕様書に明記されていない事項については、市及び受託者双方で協議のうえ、解決する。