教育センター敷地活用事業に関するサウンディング型市場調査　実施要領

令和６年 10 月 30 日

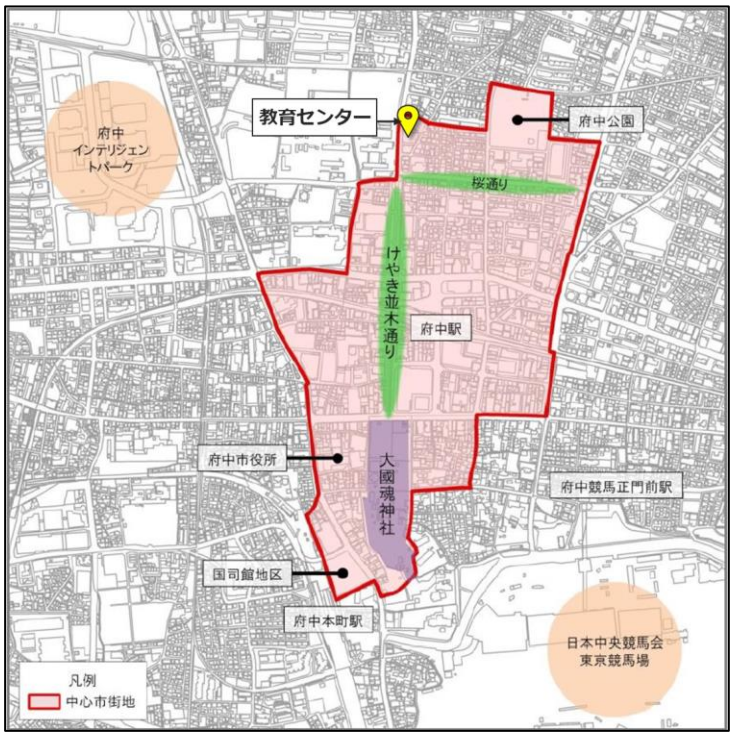
府中市　総務管理部 財産活用課

１．調査の目的

今回のサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）の対象施設である「府中市立教育センター（以下「教育センター」という。）」の建物は、耐震診断により「耐震性能あり」との結果が出ていますが、継続して利用するためには大規模な改修が必要な時期を迎えていること等の課題があります。これらを踏まえ、教育センターの機能については、他の施設への機能移転、複合化を進め、機能移転後の跡施設及び跡地について活用方法を検討してきました。

本調査は、教育センター敷地活用事業の事業化に向けて、本事業に関する基本的な情報をまとめたインフォメーションパッケージを提供し、事業者とのサウンディング型の対話を実施いたします。

図表１　教育センターの立地と外観



（出所）府中市「府中市中心市街地活性化基本計画」に基づき作成

（出所）府中市「公共施設カルテ」

２．教育センター敷地の概要及び活用の方向性

ここでは本事業の概要を示します。詳細は、インフォメーションパッケージでご確認下さい。

（１）土地及び建物の概要

土地の概要	所在地	府中市府中町１丁目 32 番地	
	立地	京王線「府中駅」北口より徒歩７分	
	所有	市	
	敷地面積	3,123.77 ㎡（実測）	
	用途地域	①近隣商業地域	②第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	①80% ／ 300%	②60% ／ 200%
	高度地区	①第三種高度地区	②第二種高度地区
	防火地域	①防火地域	②準防火地域
	日影規制	①4.0m、3h/5h	②4.0m、2h/3h
	その他	• 三本木土地区画整理事業区域（施行済み） • 保存樹木なし	
建物の概要	所有	市	
	構造	鉄筋コンクリート造	
	階数	地下１階、地上３階、塔屋１階	
	延床面積	3,719.07 ㎡	
	竣工年度	昭和 57 年（1982 年）	
	築年数	42 年	
	運営	直営	
	耐震性能	X 方向及び Y 方向、塔屋、地下に対する耐震補強は不要だが、高架水槽と階段室のコンクリートブロックは改修を要する	

（２）活用の方向性

教育センター敷地の利活用の方向性は次の通りです。

項目	内容	
導入機能	公共機能	・基幹保育所 ・地域子育て支援センター ・駐車場・駐輪場
	民間機能	・児童の放課後活動の場 ・中高生の居場所 ・その他の民間収益事業
業務内容	施設全体に関する業務	【既存建物（教育センター建物・トイレ・植栽）】 ・解体撤去業務 【新設建物】 ・設計業務　・工事監理業務 ・建設業務 ・維持管理業務（市の専有部及び共用部） ・その他業務
	保育所に関する業務	・整備業務　・維持管理業務
	民間施設に関する業務	・整備業務　・維持管理業務 ・運営業務
事業手法	• 市から事業者へ、一般定期借地権の設定により土地の貸付けを行います。 • 民間機能は、借地上で事業者が独立採算で事業を実施します。	

	• 保育所部分の事業手法については、次の２パターンを想定しています。 【DB 方式の場合】 • 公共機能は、設計施工一括発注方式（DB 方式）により施設整備を実施し、市から事業者に維持管理を委託します。 【一括買取り方式の場合】 • 公共機能は、民間機能と合わせて事業者が整備を行い、完成した公共機能部分を市が取得し、市から事業者に維持管理を委託します。
条件	• 市は事業者に、既存建物の解体及び新築する建物の活用を条件として本件土地を賃借します。 • 新築する建物は公共機能と民間機能を合築とした場合、市及び事業主体が区分所有し、それぞれが運営を行います。公共機能と民間機能を分棟とした場合は、市及び事業主体がそれぞれの機能を有する施設を所有し、それぞれが運営を行います。 • 本件土地の貸付期間は、運営期間 60 年間に、教育センター建物の解体に掛かる期間及び新施設の整備に係る期間、並びに定期借地権設定契約の終了に伴う新施設の解体に係る期間を加えた期間とします。 • 事業主体は書面による市の承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。
活用の 方向性	• 子育て支援や子どもの居場所提供に必要なサービスを集約し、公民連携による効率的・効果的な複合サービスを提供する施設とします。 • 人々が憩い、集えるような空間が創出され、周辺地域のにぎわいの形成に資する施設とします。 • 地域と調和し、良好な住環境の維持に貢献する施設とします。 • 気候変動に対応したゼロエミッションや SDGs に寄与する施設とします。

（３）事業スケジュールの想定

本調査以降、事業開始までの主なスケジュールは下表の通りです。

内容	日程
募集要項等の公表	令和７年５月上旬
説明会及び現地見学会の開催	令和７年５月上旬
募集要項等に関する質問の受付・回答	令和７年５月上旬～６月下旬
競争的対話の実施	令和７年７月上旬～中旬
提案書類の受付	令和７年９月上旬
事業者の選定・公表	令和７年 10 月・11 月
契約の締結	令和８年３月

３．本調査の実施要領

（１）スケジュール

内容	日程（全て、令和６年）
実施要領の公表	10 月 30 日（水）
オンライン説明会の参加申込期間	10 月 30 日（水）～11 月 6 日（水）17 時まで
インフォメーションパッケージの提供申込期間	10 月 30 日（水）～11 月 19 日（火）17 時まで
インフォメーションパッケージの提供開始予定日	11 月 6 日（水）13 時以降
オンライン説明会の実施	11 月 7 日（木）14～15 時
サウンディング参加申込期限	10 月 30 日（水）～11 月 19 日（火）17 時まで
サウンディング実施日時等の連絡	11 月 21 日（木）17 時まで
サウンディングの実施	11 月 27 日（水）～12 月 6 日（金）
結果概要の公表	12 月下旬（予定）

（２）インフォメーションパッケージの提供

項　　目	内　　容
対　象　者	サウンディングへの参加を希望する法人又は法人のグループ
受 付 期 間	令和６年 10 月 30 日（水）～11 月 19 日（火）17：00 まで
提 供 時 期	令和６年 11 月 6 日（水）13：00 以降
内　　容	• サウンディングへの参加を希望する法人又は法人のグループに対して、インフォメーションパッケージを提供します。 • インフォメーションパッケージの構成は「５．別紙・参考資料」のとおりです。 • インフォメーションパッケージの内容は、現時点での想定事業内容を示すものであり、決定したものではありません。また、サウンディングを受けて内容を変更する可能性があります。
申 込 方 法	• 様式１「インフォメーションパッケージ　提供申込書」に必要事項を記入し、「６．担当部署及び問い合わせ先」に記載のアドレス宛に電子メールにて申込みください。 • 件名には「【インフォメーションパッケージ申込】会社名」と記載し、財産活用課に電話して電子メールの到達確認を行ってください。 • 提供申込書を確認した上で、提供時期以降に順次、資料送付先アドレスに資料を送付します。

（３）オンライン説明会

項　　目	内　　容
対　象　者	サウンディングへの参加を希望する法人又は法人のグループ
日　　時	令和６年 11 月 7 日（木）14：00～15：00
開 催 方 法	オンラインセミナー形式
内　　容	• インフォメーションパッケージ内容を基に、本事業の概要、及びサウンディング予定内容について説明を行います。 • サウンディング調査への参加に当たり、本説明会への参加は必須ではありません。 • ご質問がある場合は、説明会の後に受付いたします。回答が可能な質問は説明会中に回答し、内容に応じて市のホームページで質問及び回答内容について公表する場合が

	あります。
申込方法	• 様式２「オンライン説明会　参加申込書」に必要事項を記入し、令和６年 11 月 6 日（水）17 時までに「６．担当部署及び問い合わせ先」に記載のアドレス宛に電子メールにて申込みください。 • 件名には「【オンライン説明会参加申込】会社名」と記載し、財産活用課に電話して電子メールの到達確認を行ってください。 • 参加申込書を確認した上で、参加代表者にオンライン説明会の参加アドレスをご案内します。 • 参加者管理の都合上、1 社（1 グループ）につき、5 アカウントまでとしてください。それ以上の参加を希望する場合は、同一アカウントで複数名が聴講してください。 • 参加者管理の都合上、参加申込書に記載された名前で参加してください。

（４）サウンディング型市場調査

項　　目	内　　容
対象者	事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
日　　時	令和６年 11 月 27 日（水）～12 月 6 日（金）の 8 日間
場　　所	府中市役所内又はオンライン（別途ご案内いたします。）
時　　間	1 法人又は 1 グループあたり 1 時間 30 分～２時間程度
内　　容	インフォメーションパッケージ「資料１確認項目」をご参照ください。
申込方法	• 様式３「参加申込書」に必要事項を記入し、令和６年 11 月 19 日（水）17 時までに「６．担当部署及び問い合わせ先」に記載のアドレス宛に電子メールにて申込みください。 • なお、件名の頭には「【サウンディング参加申込】会社名」と記載し、財産活用課に電話して電子メールの到達確認を行ってください。
留意事項	• 参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。 • 参加する人数は、１グループにつき５名までとしてください。 • 確認項目に対する回答は事前にご提出ください。 • サウンディングの実施結果概要を府中市ホームページで公表します。公表は、参加事業者の名称は公表せず参加事業者のノウハウや提案内容に配慮したうえで、事業者に事前確認したうえで行います。 • サウンディング参加者名簿（企業・団体名、担当者氏名、連絡先）への掲載の可否を「エントリーシート」の所定欄に記入してください。サウンディング参加者名簿は、異業種間の交流を促す目的から、名簿へ掲載可と記載いただいた参加事業者に対し配布することを予定しています。 • その他留意事項については、「４．留意事項」をご参照ください。

４．留意事項

（１）本調査への参加及びサウンディング内容の扱い

- 本市及び本調査への参加者ともに、本調査での発言内容は、その時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束等をするものではありません。
- 本調査への参加実績・提案書等の提出は、事業者公募等における事業者の参加条件及び評価対象となるものではありません。
- 提案内容が利活用案や公募条件等に反映される可能性があります。

- 事業を実施する場合は改めて事業者公募を行いますが、本調査で提案いただいた事業者による事業実施を約束するものではありません。
- 本調査における提出書類の著作権は、提出者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- 本市は本調査の結果概要の公表や事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。なお、提出書類及びサウンディング内容の記録等は、府中市情報公開条例（平成 12 年 9 月 26 日府中市条例第 27 号）情報公開の対象となり、同条例第 7 条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。

（２）本調査への参加等に関する費用負担

- 本調査の参加に要する費用（提出書類の作成、提出、対話に係る費用を含む）は参加事業者の負担とします。
- 本市による費用の徴収または対価の支払いはありません。

（３）追加調査等への協力

- 必要に応じて追加で対話等を行う場合がありますので、可能な限りご協力をお願いします。

（４）参加を認めない法人の条件

以下の条件に該当する法人又は当該法人を含む法人グループは、本調査に参加できません。

①	地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者
②	対話実施日時点で、府中市業者指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
③	会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
④	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第２号から第６号、府中市暴力団排除条例（平成 23 年６月府中市条例第９号）第２条第１号から第３号までに規定する暴力団又は警察当局から排除要請がある者
⑤	④に掲げる者から委託を受けた者並びに④に掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員である者
⑥	国税及び地方税を滞納している者

（５）コンサルタントの同席

サウンディングの際には本市からアドバイザリー業務を受託している株式会社日本経済研究所が同席しますので、予めご了承ください。

５．別紙・参考資料

様式１　インフォメーションパッケージ　提供申込書

様式２　オンライン説明会　参加申込書

様式３　サウンディング型市場調査　参加申込書

別　添　インフォメーションパッケージ　（様式１の申込者に提供）

資料１	教育センター敷地活用事業に関するサウンディング型市場調査　確認項目
資料２	府中市立教育センター敷地に係る活用方針（案）
資料３	教育センター跡地活用事業　募集要項（案）
資料４	教育センター跡地活用事業　要求水準書（案）

６．担当部署及び問い合わせ先

府中市 総務管理部財産活用課 財産活用担当

〒183-8703 府中市宮西町２丁目24番地

府中市役所「おもや」4階

電　話 042-335-4540（直通）

E-mail zaisan02@city.fuchu.tokyo.jp