(仮称)甲府市子ども応援拠点施設設置事業
に係るサウンディング型市場調査（オープン型）実施要領

令和６年１月２２日

甲府市

子ども未来部　子ども保育課

企画財務部　財産活用課

目次

１．事業実施の背景と調査の目的 1
（１）背　景 1
（２）目　的 1
（３）（仮称）甲府市子ども応援拠点施設のコンセプト 1

２．事業概要 1
（１）事業名 1
（２）事業内容 1
（３）対象地 4
（４）事業手法 6
（５）事業スケジュール（年度） 6
（６）想定リスク分担 7

３．サウンディング内容 8
（１）サウンディングの対象者 8
（２）サウンディングの項目 8
（３）サウンディングのスケジュール 9

４．各種申込手続等 10
（１）サウンディングの参加申込 10
（２）オープン型サウンディング実施 10
（３）オープン型サウンディングの結果公表 10

５．留意事項 10
（１）参加事業者の取扱い 10
（２）費用負担 10
（３）追加対話への協力 10
（４）その他 11

６．問い合わせ先 11

７．【参考】内閣府　PPP/PFI導入可能性調査簡易化マニュアル（抜粋） 12

１．事業実施の背景と調査の目的

（１）背　景

核家族化の進行や共働き世帯・母親のフルタイム就業の増加、地域のつながりの希薄化などにより、子育て家庭を取り巻く環境が大きく変化しており、さらに、少子化の進行により地域社会における活力の低下や子ども同士の交流機会の減少など、子どもの生活環境にも影響が及んでいます。このような状況の中、行政をはじめ地域の様々な主体が協力しながら次代を担う子どもたちを育てていくことが求められております。

こうした中、甲府市（以下「本市」という。）では、近年の社会情勢の変化を踏まえる中、子どもたちの郷土を愛する心を育むとともに、すべての子どもたちが、夢に向かってたくましく育つことを応援することが重要との観点から、新たに「甲府市子ども・子育て支援計画」を策定するとともに、本市の主要施策を集約した「KOFU NEXT ACTION 2023」においては、「こども育むまち」など５つの柱に位置付けた取組を重点的かつ、計画的に推進することとしています。

また、人口減少や少子高齢化の進行に伴う税収など財源の減少等の要因により、従来にも増して効率的・効果的な行財政運営が求められる中、「甲府市公共施設再配置計画（R1.7策定）（以下「再配置計画」という。）」等において、民間事業者等と連携しながら、効率的かつ効果的な施設整備及び管理運営を図ることを基本方針に掲げています。

（２）目　的

本調査は、（仮称）甲府市子ども応援拠点施設（以下「本施設」という。）の新設及び未利用となっている後屋住宅跡地・建替用地（以下「本資産」という。）の有効活用を包括した公共施設等マネジメント事業（公有地活用及び（仮称）甲府市子ども応援拠点施設設置事業。以下「本事業」という。）の検討にあたり、民間事業者等のもつアイデア、ノウハウ及び技術等を取り入れたPPPの導入可能性や手法、課題、その他本資産のポテンシャル（市場性）等を民間事業者等との「対話」により確認し、事業化に向けた必要事項の把握を目的に、民間事業者から幅広く意見・提案等を募るサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施するものです。

（３）（仮称）甲府市子ども応援拠点施設のコンセプト

本施設設置におけるコンセプトは次のとおりです。

「子どもの健やかな成長と子育て世代の交流を創出する子ども応援拠点施設」

- ➤ 子どもたちが、安心して伸び伸びと遊び、学び、生活ができる場を提供します。
- ➤ 幅広い年齢の子どもたちの、交流や活動を応援する場を提供します。
- ➤ 保護者が子育てに関する相談や情報交換ができる場を提供します。

２．事業概要

（１）事業名

（仮称）甲府市子ども応援拠点施設設置事業

（２）事業内容

本事業は、本市の未利用地において次の①～④の機能を有する「（仮称）甲府市子ども応援拠点施設」を新設のうえ管理運営していくことを前提とした公民連携事業であり、民間の収益施設等との複合化等により、市民サービスの向上や施設のライフサイクルコストの削減を目指すものとします。

①児童館機能	②放課後児童クラブ機能
③子どもの居場所機能	④子育て世代の交流機能

本事業で想定する導入機能及び延床面積等は、次のとおりです。

なお、今後の庁内検討やサウンディング結果等を踏まえ変更する場合があります。

想定する導入機能及び延床面積等

区分	機能	概要	面積（目安）
導入機能	①児童館機能	**〈コンセプト〉** ・子どもに健全な遊びを提供し、遊びを通して児童の健康と体力を増進し、情操を豊かにする。 **〈用　　途〉** ・事務室、多目的室、プレイルーム、図書、PCスペース ※多目的室、プレイルーム、図書・PCスペースは他の機能との共用も可能。	30㎡以上 ※面積は事務室のみ記載
	②放課後児童クラブ機能	**〈コンセプト〉** ・保護者が働いているなど、昼間家庭に保護者がいない小学生を対象に、適切な遊びや生活の場を提供し、児童の健全な育成を図る。 **〈用　　途〉** ・児童クラブ室（40名定員×3クラブを想定） ※間仕切り扉等により分割可能とする。	220㎡以上
	③子どもの居場所機能	**〈コンセプト〉** ・子どもの育ちを応援する団体などと連携しながら、学習支援などのこどもの成長や自立するための事業に活用する。 **〈用　　途〉** ・多目的室 ※間仕切り扉等により分割可能とする。	100㎡以上
	④子育て世代の交流機能	**〈コンセプト〉** ・乳幼児とその保護者が遊んだり、育児相談など、交流する場として活用する。 **〈用　　途〉** ・プレイルーム、相談室、授乳室 ※年齢に応じた遊具を配置する。	200㎡以上
	⑤共用スペース	**〈用　　途〉** ・交流スペース、図書・PCスペース、トイレ(男女トイレ、多目的トイレ、幼児用トイレ)、調理スペース、備品倉庫、玄関ホール	190㎡以上
駐車場・駐輪場		・駐車場（40台想定） ・駐輪場（30台想定）	826㎡以上 36㎡以上
民間機能		※事業者の提案による	－

各機能イメージ写真

児童館（事務室）	児童館（多目的室）
放課後児童クラブ（児童クラブ室）	子どもの居場所機能（多目的室）
子育て世代の交流機能（相談室）	子育て世代の交流機能（プレイルーム）

（3）対象地

① 位置図

※詳細については、別紙1参考地図及び別紙2参考資料参照

② 土地の詳細

地番	登記地目	地積（㎡）	地番	登記地目	地積（㎡）
後屋町4-1	宅地	2,342.54	後屋町11-2	田	305.00
後屋町5-1	田	556.00	後屋町12	田	479.00
後屋町6	田	771.00	後屋町14	田	663.00
後屋町9-4	田	191.00	後屋町15	田	825.00
後屋町10-1	田	367.00	後屋町16-1	田	784.00
後屋町10-2	宅地	375.54	後屋町20-8	田	16.00
後屋町11-1	田	193.00	後屋町20-9	田	15.00
道	※用途廃止予定		水	※用途廃止予定	
合　計					7,883.08

③ 敷地概要

法令に基づく制限	都市計画区域	市街化区域（第一種中高層住居専用地域）
	建ぺい率／容積率	60% ／ 200%
供給処理施設	上水道	給水管引込済
	下水道	接続可
	電気	接続可
	都市ガス	接続可
交通機関		鉄道：ＪＲ身延線国母駅(物件の北西約1.3ｋｍ) バス：後屋団地(物件の南西約0.3ｋｍ)
学校区		甲府市立大国小学校(物件の東約0.3ｋｍ) 甲府市立上条中学校(物件の北西約0.5ｋｍ)
洪水ハザードマップ		想定最大浸水深：0.5m～3.0m未満
液状化マップ		極小
揺れやすさマップ		震度6強
指定避難所		甲府市立大国小学校(物件の東約0.3ｋｍ)
都市計画マスタープラン		ゆとり住居ゾーン 身近な自然や農地との調和を図りつつ、居住環境の向上を目指すゾーン
立地適正化計画		なし
用途地域		第一種中高層住居専用地域
	住宅・共同住宅	○
	店舗等	2階以下で床面積500㎡以下の日用品販売・物販・飲食店等
	事務所等	×
	ホテル・旅館	×
	遊戯・風俗施設	×
	幼稚園・小中学校・高校	○
	大学・専門学校	○
	図書館	○
	病院	○
	保育所	○
	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム	○
	老人福祉センター児童厚生施設	○

④ 参考算定額

本資産を売却及び貸付する際の想定額は以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価を取得予定のため、あくまでも参考額とします。

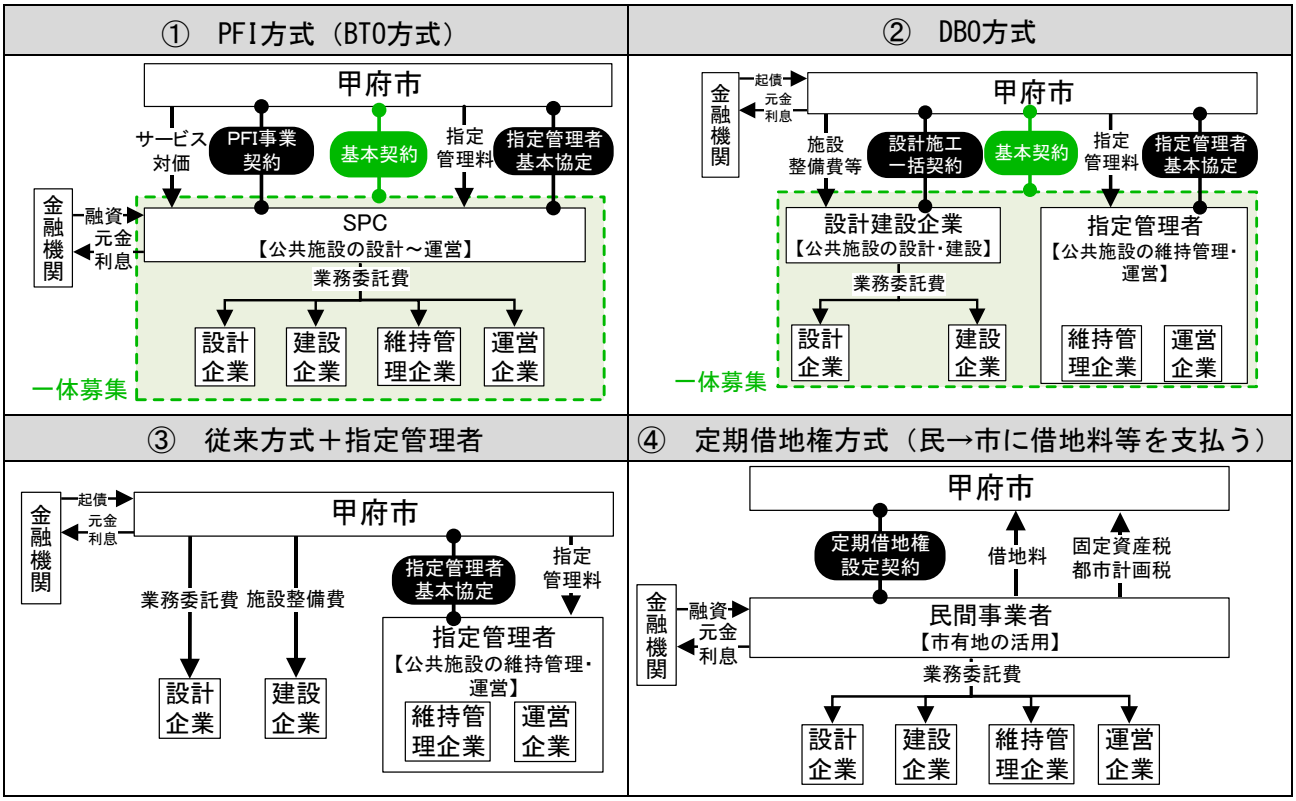
想定売却額	約31,700円/㎡（約105,000円/坪）※路線価より算出
想定貸付額	約1,270円/㎡（約4,200円/坪）　※年額

（４）事業手法

本事業では、市民サービス向上や財政縮減及び事務量軽減の視点から、効率的かつ効果的であり、実現性のある事業手法をご提案いただきたいと考えています。

なお、現時点では「PFI方式（BTO方式）」、「DBO方式」、「従来方式＋指定管理者制度」、「定期借地権方式」などを想定していますが、これら複数の手法を組み合わせてご提案いただくことも可能です。

以下に想定される体系図を示したものとなります。



（５）事業スケジュール（年度）

事業スケジュールは以下のとおり進めていくことを想定しています。なお、詳細なスケジュールについては、今後検討することとします。

日　程	内　容
令和５年度	・サウンディング資料の作成 ・サウンディング調査（オープン）の実施
令和６年度以降	・サウンディング調査（個別）の実施 ・募集要領（要求水準書）の決定 ・民間事業者等公募 ・優先交渉者との交渉 ・事業者選定、契約 ・設計 ・工事着工

※適宜、地元関係者等への情報提供を行います。

（６）想定リスク分担

本事業で想定される官民のリスク分担は以下のとおりです。なお、リスク分担に対するご意見・ご提案をいただく際の参考として、あくまで一般的な事項について整理したものです。

リスクの種類	リスク内容	本市	選定事業者
契約の不成立又は遅延	本市の責めに帰すべき事由による場合	○	
	優先交渉権者の責めに帰すべき事由による場合		○
	上記以外の場合	○	○
資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
応募コスト	応募コストの負担		○
第三者賠償	調査・工事による第三者への損害賠償義務		○
安全性の確保	設計・施工・維持管理における安全性の確保		○
環境の保全	設計・施工・維持管理における環境の保全		○
制度の変更	法令・許認可・税制の変更	○	○
保険	施設の設計・施工における履行保証保険		○
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、火災、疫病、争乱、暴動その他本市又は選定事業者いずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）による業務の変更・中止・延期及び経費の増加	○	○
業務の中止・延期	本市の指示によるもの	○	
	施設整備に必要な許可等の遅延によるもの		○
	選定事業者の業務放棄、破綻によるもの		○
	本市の業務放棄・破綻によるもの	○	
支払遅延・不能	本市の責による、支払遅延・不能によるもの	○	
設計の不備	本市の提示条件、指示等の不備に起因するもの	○	
	上記以外の理由に起因するもの		○
物価・労務単価の変動	物価・労務単価の変動に伴う経費の増加又は減少		○
用地の確保	設置場所の確保	○	
設計変更	本市の提示条件、指示の不備によるもの	○	
	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
工事遅延・未完工	本市の責による工事遅延・未完工による引渡し遅延	○	
	選定事業者の責による工事遅延・未完工による引渡し遅延		○
開業遅延	選定事業者が納品する設備、備品等の遅延による開業遅延		○
工事費増大	本市の指示・承諾による工事費の増大	○	
	地中埋設物等による工事費の増大	○	
	選定事業者の指示・判断の不備によるもの		○
性能	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
一時的損害	引渡し前に工事目的物等に関して生じた損害		○
	引渡し前に工事に起因し施設に関して生じた損害		○
需要変動	需要変動による利用者の減少及び収入の減少		○
物価変動・金利変動	物価・金利の変動に伴う経費の増加又は収入の減少	○	○
制度・法令変更	施設の管理運営に直接関係する制度改正等による経費の増加又は収入の減少	○	

３．サウンディング内容

（１）サウンディングの対象者

本事業に関心のある法人又は法人のグループ（以下「法人等」という。）とします。単独での参加、複数企業の共同参加どちらも可とします。

ただし、以下に該当する者は、サウンディングの参加者として認めません。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。

②地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく本市の入札参加制限を受けていない者であること。

③会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていない者であること。

④本市の指名停止を受けていない者であること。

⑤次に該当しない者であること。

ア　暴力団（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項に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

イ　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員であると認められる者

ウ　役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者

エ　役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

オ　無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員

カ　国税及び地方税に滞納がある者

（2）サウンディングの項目

サウンディングでは、以下に示す各項目について、可能な範囲で、ご意見・ご提案をお願いします。サウンディングの際には、ご提案いただいた内容以外の項目についても、参加事業者の意見を伺う予定です。

No	項目	主な論点
1	事業対象地	・事業参画する上で、民間事業者から見た事業対象地のポテンシャルや課題 ・住宅街と一体となった空間形成や波及効果
2	（仮称）甲府市子ども応援拠点施設のコンセプトや機能	**〈コンセプト・機能について〉** ・市が想定する（仮称）甲府市子ども応援拠点施設のコンセプト・機能（子どもの居場所づくり、機能集約・複合化等）に対する意見 **〈整備を通じたまちづくりへの影響〉** ・甲府市の子ども応援拠点の拠点づくりに対する意見 ・地域コミュニティの活性化等
3	民間機能の導入	**〈導入イメージ〉** ・（仮称）甲府市子ども応援拠点施設と連携することで双方が相乗効果を得られる民間機能の提案（子どもの学習・相談・交流機能、収益施設　等） ・具体的な内容、規模、想定する利用者　等 **〈条件や課題〉** ・民間機能の導入にあたって市に求める条件や課題

4	土地利用・施設計画	**〈土地利用〉** ・大まかなゾーニング（敷地分割　等） ・利用者動線の考え方 **〈施設計画〉** ・施設のイメージ（機能配置、フロアプラン　等） ・施設や敷地全体を有効活用する上で望ましいと考えられる機能
5	事業手法等	**〈事業分担〉** ・実施可能な業務（設計、施工、維持管理・運営） **〈事業手法、事業期間〉** ・想定される事業手法、事業期間 **〈工夫・課題等〉** ・整備期間を短縮するためのアイデア、要望 ・リスク分担
6	コスト	**〈民設民営の可能性〉** ・民設民営を基本とした事業の可否及び困難な場合に想定される市の財政負担範囲 **〈資金調達の考え方〉** ・考えられる資金調達方法 **〈コスト縮減の工夫〉** ・整備費、維持管理費、運営費を削減するための工夫・課題
7	市に求める事項	・事業実施に関して市に期待する支援 ・公募条件で配慮してほしい事項 ・地元企業の参画への配慮 ・規制緩和（都市計画等）や整備条件に対する要望、規制緩和等により提案したい事業内容や期待できる効果　等
8	その他事業に対する意見・課題等	・その他、事業実現に向けた市への要望、懸念されるリスク、課題

（3）サウンディングのスケジュール

サウンディングの実施スケジュールは以下のとおりです。

内　容	日　程
①オープン型サウンディング実施要領の公表	令和6年1月22日（月）
②オープン型サウンディングの参加申込期間	令和6年1月22日（月）　～　令和6年2月9日（金） ※15：00必着
③オープン型サウンディング実施	令和6年2月14日（水）
④オープン型サウンディングの結果公表	令和6年2月下旬予定
⑤個別型サウンディングの実施	令和6年度

４．各種申込手続等

（１）サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望される方は、P12の「【様式１】サウンディング型市場調査エントリーシート（オープン型）」に必要事項を記入のうえ、Eメールにて申込みください。

また、参加申込後において、参加を辞退する場合は、令和6年2月13日（火）までにP13の「【様式2】参加辞退届」をメールにて申込先へ提出してください。

参加申込受付期間	令和6年1月22日（月） ～ 令和6年2月9日（金）※15：00必着
申込先	甲府市　企画財務部　企画財務総室　財産活用課 Mail：zaisanky@city.kofu.lg.jp
申込件名	Eメールの表題は「【法人名】（仮称）甲府市子ども応援拠点施設設置事業に係るサウンディング型市場調査（オープン型）申込み」としてください。

（２）オープン型サウンディング実施

実施日	令和6年2月14日（水）14：30～16：30（受付開始14:00）
会　場	甲府市南公民館　1階　大ホール 住所　山梨県甲府市下今井町15　電話　055-241-0083 ※駐車場有（98台）
事務局	甲府市　企画財務部　企画財務総室　財産活用課 電 話：055-237-5326 Mail：zaisanky@city.kofu.lg.jp
その他	○対話に出席する人数は、１法人等につき3名以内としてください。 ○感染症蔓延等により、対話を中止とする際には、対話日前日の正午までに【様式1】に記載された担当者へEメールにてお知らせします。 ○対話の際の録音はご遠慮ください。

（３）オープン型サウンディングの結果公表

サウンディングの実施結果は、市ホームページにて概要の公表を予定しております。

なお、参加事業者の名称は非公表とします。

本要領に寄せられた参加事業者からの質問に対する回答は、公平性の観点から公表します。

また、参加事業者にノウハウや知的財産に配慮し、公表に際し、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

５．留意事項

（１）参加事業者の取扱い

①サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等において優位性を持つものではありません。

②調査でのご意見やご提案は、今後の事業検討において参考とさせていただきます。

なお、提案内容や独自のノウハウに関しては、知的財産の保護を徹底します。

（２）費用負担

①サウンディング参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

（３）追加対話への協力

①サウンディング終了後も、必要に応じて追加の調査（文書、電話、Eメールなどでの照会含む）やアンケートを実施することがありますので、ご協力をお願いします。

（４）その他

①配付資料をはじめ、サウンディングにおいて知り得た情報を許可なく第三者に提供・伝達することを禁止します。

②本調査の支援を実施している八千代エンジニヤリング株式会社もサウンディングに同席することがありますので、あらかじめ御了承ください。

６．問い合わせ先

○サウンディングへの参加申込、本市の公民連携の取組に関する問い合わせ

【課・担当】甲府市　企画財務部　企画財務総室　財産活用課　（担当者：平山、丹澤）

【電　話】 055-237-5326

【Ｅメール】 zaisanky@city.kofu.lg.jp

○本要領の内容に関する問い合わせ

【課・担当】甲府市　子ども未来部　子ども未来総室　子ども保育課　（担当者：松井、中込）

【電　話】 055-237-5092

【Ｅメール】 jihoiku@city.kofu.lg.jp

7．【参考】内閣府　PPP/PFI導入可能性調査簡易化マニュアル（抜粋）

事業手法		従来方式	DB方式	DBO方式	BTO方式	リース方式
業務範囲	設計	公共	民間	民間	民間	民間
	施工	公共	民間	民間	民間	民間
	維持管理	公共	－	民間	民間	民間
	資金調達	公共	公共	公共	民間	民間
設備所有		公共	公共	公共	公共	民間
発注形態		仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注
		分割	設計・施工 一括	一括	一括	一括
契約形態		分割	包括	長期包括 （契約は別）	長期包括	長期包括
補助金の活用		可	可	可	可	不可
効率性		△　設計・施工、維持管理を分離して発注	○一括発注により施工が効率化	◎一括発注により、施工や維持管理の効率化、質の向上を見据えた設計が可能		
市の負担		△　契約単位での個別調整が必要であり、調整負担が大きい	○一括発注により、一定程度負担が軽減	◎設計・施工、維持管理期間を通じ、受注者の窓口が一本化され、市の負担が軽減される。		
サービス水準		△設計・施工、維持管理を分離して発注	○一括発注により発注手続き等が短縮できる。 設計・施工期間の短縮できる。	◎設計・施工、維持管理を一括発注するため、質の向上を見据えた設計が期待される。また、設計・施工、維持管理期間を通じて同一企業等に性能保証を求めることが可能		
スケジュール		◎PFI 事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能だが、分離発注のため業務毎に発注手続きが必要	◎一括発注による手続き等が短縮できる。 設計・施工期間が短縮できる	○設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される		◎PFI事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能かつ一括発注により設計・施工期間が短縮できる。
財政負担		○補助金が活用できる			◎補助金が活用でき、財政支出の平準化が可能	△財政支出の平準化が可能であるが、補助金は活用不可。