

**(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（個別型）実施要領**

令和6年5月

甲府市

子ども未来部 子ども政策担当

企画部 財産活用課

目次

1. 調査の目的等	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	2
(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	9
(1) サウンディングの参加申込	9
(2) 個別型サウンディング実施	10
(3) 個別型サウンディングの結果概要の公表	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	10
6. 問い合わせ先	10
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)	11

1. 調査の目的等

(1) 背景

児童館・児童センターは、児童に健全な遊び場を提供するとともに、遊びを通して子どもの心身を育成し、情操を豊かにすることを目的とする施設です。本市では、現在、中央部地域1か所、西部地域2か所、北部地域1か所、中道地域2か所の合計6か所で児童館・児童センター運営を行っています。少子化が大きな社会問題となっている中、減少傾向が緩やかな中道地域を除いた甲府市南部地域では、放課後児童クラブが手狭になっていることや児童館がないなど、子どもの居場所や活動場所の確保が急務となっています。

また、施設の整備にあたっては、子育て世代の共働きや働き方の多様化など、子どもを取り巻く様々な環境の変化に対応した施設機能の付加価値化や運営の持続性など、多角的な視点による整備を検討していく必要があります。

(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。)の具体的な検討にあたり、昨年度実施しましたオープン型サウンディング市場調査から得られた課題や可能性を踏まえ、さらに民間事業者等のもつアイデア、ノウハウ及び技術等を個別による「対話」を通して、PPPの導入による事業の実現性など、事業を具体化していくために民間事業者から幅広く意見・提案等を募り個別に行うサウンディング市場調査(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」

- ◆ 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。

※0歳から18歳未満を対象とし、健全な遊びの提供により、健康を増進し、または情操を豊かにすることを目的としたもの。

…【児童福祉法に基づく児童館機能】

- ◆ 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。

※保護者が労働等により昼間家庭にいない。そのような小学生を対象とし、授業終了後の遊びや生活の場の提供により、子どもの健全育成を図ることを目的としたもの。

…【児童福祉法に基づく放課後児童クラブ機能】

- ◆ 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。

※幼児教育の向上を図り、子育てを支援することを目的としたもの。

…【甲府市幼児教育センター条例に基づく事業】

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	〈目的〉 ・0歳から18歳未満を対象とし、健全な遊びの提供により、健康を増進し、または情操を豊かにすることを目的としたもの。 〈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	〈目的〉 ・保護者が労働等により昼間家庭にいない。そのような小学生を対象とし、授業終了後の遊びや生活の場の提供により、子どもの健全育成を図ることを目的としたもの。 〈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	〈目的〉 ・子どもの育ちを応援する団体などと連携しながら、学習支援などこどもの成長や自立を目的としたもの。 〈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	〈目的〉 ・幼児教育の向上を図り、子育てを支援することを目的としたもの。 〈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	当該施設内 または、当該敷地内に 別に設けることも可

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）



※これらの写真は、本市既存施設の写真であり、当該施設のイメージを固めるものではありません。

(3) 対象地

① 位置図



② 最寄り施設

大田小学校	児童数452人（男240人、女212人） / 徒歩4分 280m
上条中学校	生徒数327人（男179人、女148人） / 徒歩9分 650m
学習塾	1km圏内に13件程度あり
保育園等	1km圏内に5件程度あり（保育園、幼稚園、認定こども園）

※児童数、生徒数は、令和5年5月1日現在の人数

③ 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		

④ 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		甲府市立大國小学校(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		甲府市立大國小学校(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	○

⑤ 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。

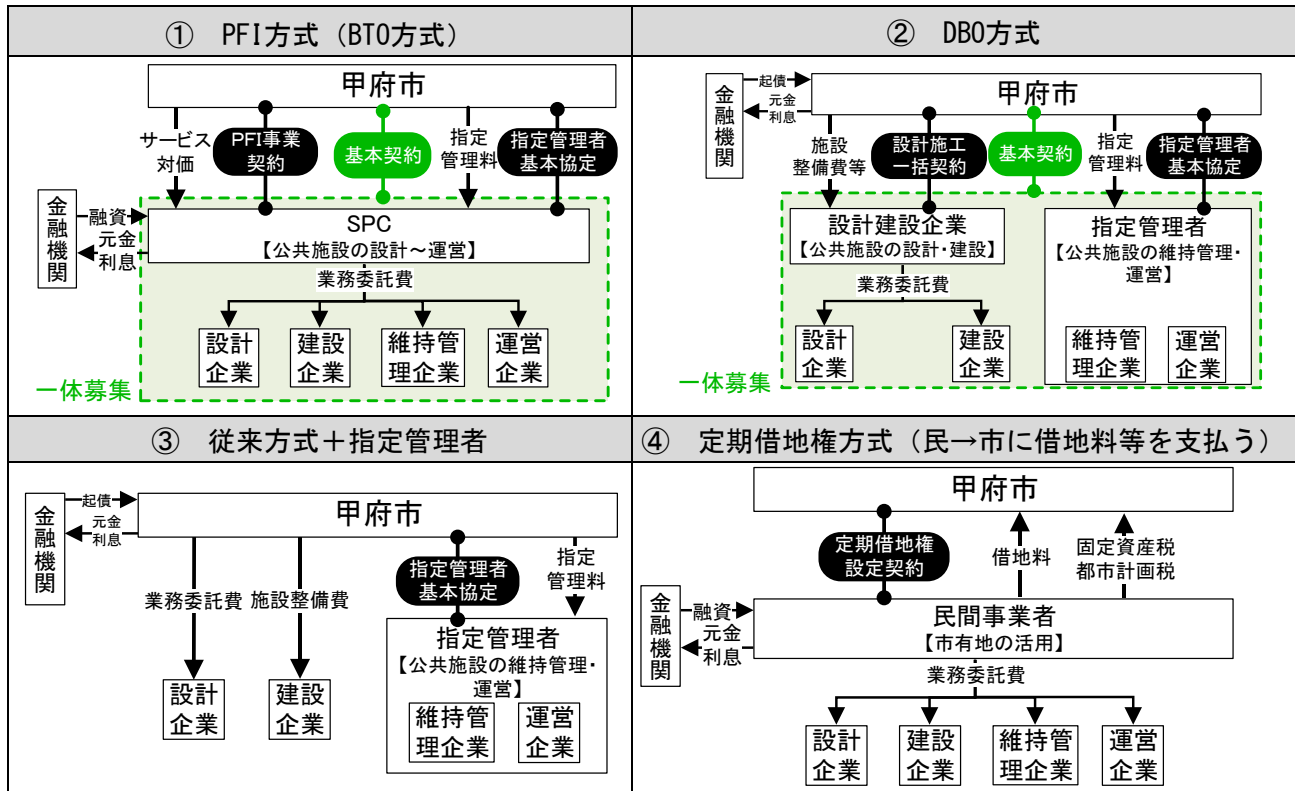
想定売却額	約31,700円/㎡（約105,000円/坪）※路線価より算出
想定貸付額	約 1,270円/㎡（約4,200円/坪）※年額

(4) 事業手法

本事業では、市民への良質なサービスの提供やコスト削減、並びに地域の活性化といった視点から、効率的かつ効果的であり、持続性と実現性を兼ね備えた事業手法をご提案いただきたいと思います。

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ることも可能です。

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	・サウンディング調査（オープン）の実施済 <u>【令和6年2月14日】</u>
令和6年度以降	・サウンディング調査（個別）の実施 <u>【6月上旬から6月下旬予定】</u> ・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	主な内容
1	(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〉 ・市が想定するコンセプト・目的・機能をどのように複合化し、魅力と機能性に長けた施設として整備できるのか 〈整備を通じたまちづくりへの影響〉 ・ <u>施設を活かした拠点づくりにより、どのような波及効果が期待できるか</u> ・どのように地域コミュニティの活性化を図っていけるのか
2	民間機能導入の効果	〈導入イメージ〉 ・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
3	土地利用・施設計画	〈土地利用〉 ・ <u>大まかなゾーニングと効果的な土地の活用方法</u> （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

4	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
5	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能性 〈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
6	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個別型サウンディング実施要領の公表	令和6年5月上旬
②個別型サウンディング参加申込期間	令和6年5月13日（月） ～ 5月30日（木） ※15：00必着（mailにて申込）
③個別型サウンディング実施通知	令和6年6月3日（月） （mailにて通知します。）
④個別型サウンディング実施	令和6年6月7日（金）～ 6月28日（金）
⑤実施結果概要の公表	令和6年7月上旬予定 （市ホームページに掲載）

※ 申込多数などの理由により、サウンディングの実施スケジュールを変更する場合がございます。

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（個別型）」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6月6日（木）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5月13日（月） ～ 令和6年5月30日（木）※15：00必着
申込先	甲府市 子ども未来部 子ども未来総室 総務課 Mail： kodomosomu@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（個別型）申込み」としてください。

(2) 個別型サウンディング実施

実施日	令和6年6月7日（金）～ 6月28日（金）※別途通知します。
会 場	甲府市役所内 会議室を予定 ※別途通知します。 住所 山梨県甲府市丸の内1-18-1 電話 055-237-1161 ※駐車場有（100台程度）
事務局	甲府市 子ども未来部 子ども未来総室 総務課 電 話：055-288-0351 Mail： kodomosomu@city.kofu.lg.jp
その他	○サウンディングに出席する人数は、1法人等につき3名以内としてください。 ○サウンディングを中止とする際には、実施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。 ○サウンディングの際の録音はご遠慮ください。 ○サウンディングの時間は、1法人等につき、 <u>60分程度を予定</u> しています。 ○サウンディングにおいて、事業提案をされる場合には、 <u>提案資料（任意）を5部</u> ご用意ください。

(3) 個別型サウンディングの結果概要の公表

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。

ただし、参加事業者の名称、ノウハウに関する詳細な提案内容については、非公開とします。

結果概要の公表にあたっては、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

サウンディングでの意見や提案は、今後の事業手法検討の参考とさせていただきます。

(2) 費用負担

サウンディングの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

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

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。

6. 問い合わせ先

○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 企画部 財政経営室 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

○サウンディングへの参加申込、及び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 総務課（担当者：津島、大森）

【電 話】 055-288-0351

【Eメール】 kodomosomu@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。

【様式 1】

サウンディング型市場調査エントリーシート（個別型）

【(仮称)甲府市子ども応援拠点施設設置事業】

1	法人名		
	所在地		
	構成法人名 (グループの場合のみ)		
	担当者	氏名	
		所属企業・部署名	
		E-mail	
		Tel	
2	当日参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職	
3	事務局への質問事項		

※ サウンディングに出席する人数は、1 グループにつき3名以内としてください。

※ サウンディングを円滑に実施するため、質問がある場合は、「3 質問事項」を必ずご記入ください。

【様式 2】

令和 年 月 日

(あて先)

甲府市長 樋口 雄一

所在地

事業者名

代表者名

印

参加辞退届

（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（個別型）に対し参加を申込みましたが、次の理由により辞退いたします。

辞退理由