

# 南小跡地等民間活力導入調査委託 仕様書（案）

## 1. 業務名称

南小跡地等民間活力導入調査委託（以下、本業務とする。）

## 2. 業務目的

本業務は、桶川南小学校跡地及び駅東口周辺市有地（以下「南小跡地等」という。）について、導入が期待される機能や規模を整理した「南小跡地等施設計画」をもとに、施設整備に向けた民間活力導入調査を実施し、最適な事業手法を明らかにすることを目的とする。

## 3. 履行期間

契約締結日から令和9年2月12日まで

## 4. 業務概要

### (1) 業務対象地の概況

#### ① 南小跡地

所在地：桶川市寿一丁目8番

対象地面積：8,223㎡（現況面積）

用途地域：第一種住居地域（建蔽率/容積率：60%/200%）

商業地域（建蔽率/容積率：80%/400%）

#### ② 周辺市有地

所在地：桶川市南一丁目1番

対象地面積：2,000㎡（現況面積）

用途地域：商業地域（建蔽率/容積率：80%/400%）

### (2) 想定される施設の機能

① 公共施設（子育て支援センター、駐輪場、公衆便所等）

② 広場（緑地、防災機能等）

③ 民間施設（商業・医療・宿泊施設等）

## 5. 業務内容

### (1) 民間活力の導入手法の整理

南小跡地等施設計画、市の上位計画や南小跡地等に関する既往調査結果等を踏まえ、本業務の検討対象となる民間活力の導入手法を整理する。

### (2) 民間活力の導入範囲の整理

南小跡地等における施設整備・維持管理・運営等について、民間活力を導入する範囲を整理する。

### (3) 市場調査の実施

上記(1)～(2)の検討結果を踏まえ、民間事業者の南小跡地等の施設整備に対する意見・要望及び参加意向を把握するため市場調査を実施する。また、市場調査の結果の整理・分析を行い、本事業を通じて実施が期待される民間収益事業を整理する。

### (4) 事業スキームの構築

上記(1)～(3)の検討結果を踏まえ、本事業の事業方式（PFI方式やDBO方式等）、事業期間、法制度上の課題や補助金の有無等の条件、官民のリスク分担について整理し、事業スキームを構築する。

### (5) VFMの算定

南小跡地等の施設整備にあたり、必要となる概算事業費（設計費、建築費、維持管理費、運営費等）を算定する。また、金融機関からの借入比率、金利、割引率等の算定条件を整理する。これらをもとに、PSC（従来方式による総事業費）と本業務で構築した事業スキームによるライフサイクルコスト（総事業費）を比較し、VFMを算定する。検証にあたっては、補助金等の適用についても考慮する。

### (6) 総合評価

上記(1)～(5)の検討結果を踏まえ、南小跡地等の施設整備への民間活力の導入について定量的かつ定性的な総合評価を行い、最適な事業手法を選定する。

また、課題（用途地域変更の必要性等）や事業スケジュールについて整理する。

### (7) 打合せ協議

打合せ協議は、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度受注者が書面（業務打合せ記録簿）に記録し、相互に確認するものとする。

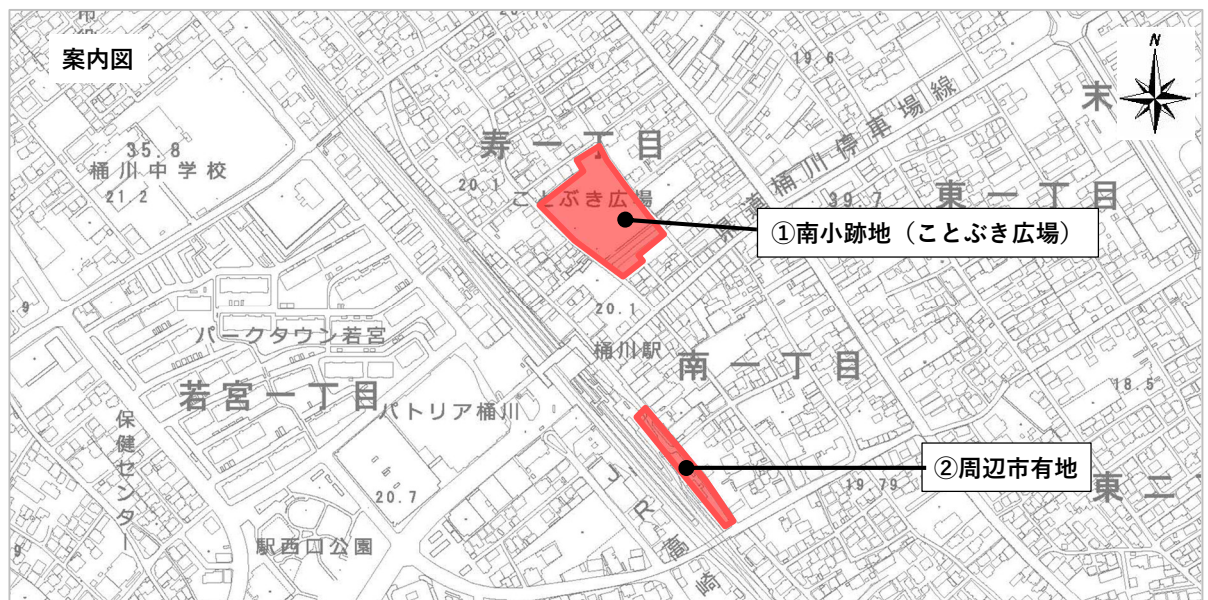
打合せ協議の回数は、業務着手時、中間時2回、成果品納入時の計4回とする。なお、業務の遂行上、別途協議が必要と判断された場合は、発注者との協議により随時打合せの場を設けるものとする。

打合せ協議は原則として桶川市役所内での対面による打合せとする。ただし、発注者との協議により随時行う打合せについては、オンラインによる会議を可とする。

## 6. 成果品

- (1) 報告書 一式（ドッチファイル1冊程度とし、製本は行わない）
- (2) 報告書（概要版） 一式（市ホームページ等での公表を想定）
- (3) 上記の電子データ 一式（CD-Rに複写）

	①南小跡地（ことぶき広場）	②周辺市有地
所在地	桶川市寿 1-8	桶川市南 1-1
交通	JR 桶川駅東口から 100m（直線距離）	JR 桶川駅東口から 70m（直線距離）
面積	8,223 m <sup>2</sup> （現況面積）	2,000 m <sup>2</sup> （現況面積）
現況	広場	駅東口循環バス停車場：敷地面積 約 650 m <sup>2</sup> 駅前子育て支援センター：敷地面積 約 860 m <sup>2</sup> （軽量鉄骨造、平屋） 建築面積 約 200 m <sup>2</sup> 延床面積 約 200 m <sup>2</sup> 駅東口自転車駐車場：敷地面積 約 490 m <sup>2</sup>
道路	東側：市道 4061 号線 幅員 4.6m 西側：市道 4101 号線 幅員 5.3～5.5m 北側：市道 4106 号線 幅員 4.0m	東側：市道 4062 号線 幅員 4.5～5.2m 南側：市道 4244 号線 幅員 7.8m
都市計画	第一種住居地域 （建蔽率/容積率：60%/200%） 商業地域（建蔽率/容積率：80%/400%）	商業地域（建蔽率/容積率：80%/400%）



## 南小跡地及び周辺市有地の活用に係るスケジュール

