

旧相模小学校利活用アドバイザー業務委託 仕様書

1 目的

旧相模小学校の敷地の一部を民間事業者へ貸付するにあたり、経験、技術及び法務等の専門知識を有する者から支援を受けることによって、公募の条件設定から契約締結までの業務を適切、適法及び円滑に進めることを目的とする。

2 業務内容

本市が今後、旧相模小学校敷地で実施する神田保育園（公立園）整備及び民間事業者への貸付にあたり、次の内容の業務を委託するものとする。

（１）サウンディング型市場調査の実施

旧相模小学校の貸付相手となることが想定される事業者に対して、サウンディング型市場調査を実施すること。

ア 前提条件の整理

受託者は調査に先立ち、本市が提供する次の資料を確認し、サウンディング型市場調査を実施するうえで必要となる条件を整理すること。

- （ア）本市が旧相模小学校の利活用について検討した資料
- （イ）旧相模小学校の図面、登記簿謄本及び地積測量図等
- （ウ）その他必要な資料

イ 市場調査

- （ア）入札説明書及び契約書（案）の作成のために必要な情報を収集することを目的とした、ヒアリング調査票等の案を作成し、本市の承認を得ること。
- （イ）ヒアリング対象事業者を 15 社程度抽出し、本市と調整すること。
- （ウ）上記（イ）の対象事業者へヒアリングを実施し、ヒアリング結果を取りまとめること。
- （エ）当該調査と（２）及び（３）の業務は関連性が高いため、並行して業務を行うものとする。

（２）神田保育園（公立園）の配置計画（案）の作成

本市が民間事業者へ貸付することを考慮しながら、神田保育園の適切な敷地設定及び配置計画の案を検討し、次のものを作成すること。

なお、検討にあたり必要となる神田保育園の諸条件は、本市が提示するものとするが、現時点で想定する諸条件は「【別紙 1】神田保育園の概要」のとおり。

- ア 敷地設定図（寸法、求積が分かる簡易なもの）
- イ 平面図（室面積、寸法、出入口等が分かる簡易なもの）
- ウ 配置図（園舎、園庭及び駐車場等の位置が分かる簡易なもの）

（３）開発事業の考え方の整理

同一街区内において、公共施設（神田保育園）と民間施設の整備が同時期に行われる予定であることを踏まえ、各整備の都市計画法等の手続きが適正かつ円滑に実施できるよう、必要と

なる募集及び契約等条件の整理を行う。

ア 都市計画法等の開発行為にかかる関係機関への確認を行うこと

イ 同時期に行われる一体的な開発について、開発許可基準及び開発ステップ等を整理すること

ウ 上記ア及びイを踏まえ、募集要項及び契約書等に記載する条件を検討すること

(4) 入札説明書(案)の作成

ア 募集の前提条件の整理

(1)から(3)の結果を踏まえ、土地及び建物の物件情報、引き渡し方法、契約期間、その他貸付事業者募集に向け必要となる前提条件を整理する。

イ 入札説明書(案)の作成

物件調書、公募条件、留意事項、参加資格、スケジュールなどの情報を記載した入札説明書(案)及び申込様式等を作成する。

(5) 契約書(案)等の作成

貸付事業者との間で締結する基本協定書や、事業実施に向けた事業用定期借地権設定契約書、及び校舎等の建物譲渡契約書等の案を作成する。

(6) 入札実施及び契約交渉に係る支援

ア 入札説明書等の公表に関する支援

入札説明書等を公表後に本市が受け付ける質問への回答作成等を支援する。

イ 契約交渉支援

貸付事業者との基本協定締結及び土地賃貸借契約に関する疑義の確認等、本市が貸付事業者と行う契約交渉を支援する。

(7) その他

定例の打ち合わせについては、業務着手時・中間時(3回)・完了時の5回とし、業務遂行上必要性が生じた場合は、別途協議を行うものとする。

なお、各打ち合わせ等については記録としてまとめ、本市の承認を得るものとする。

3 成果品

本業務委託の成果品(紙媒体2部、電子データ)は次のとおりとする。

(1) サウンディング型市場調査結果とりまとめ

(2) 神田保育園の配置計画(案)

(3) 開発事業の考え方の整理

(4) 入札説明書(案)

(5) 契約書(案)等

(6) 上記業務内容、議事録等をまとめたもの

(7) その他、協議の上必要と認められたもの

なお、電子データはMicrosoft officeで編集可能な電子データを原則とし、作図などで他のデータ形式を用いる場合には、本市の了解を得るものとする。

4 納品場所

平塚市企画政策部資産経営課

5 業務の想定スケジュール

<令和6年度 上半期>

- ・サウンディング型市場調査の実施
- ・神田保育園の配置計画（案）の作成
- ・開発事業の考え方の整理
- ・入札説明書（案）の作成
- ・契約書（案）等の作成
- ・プール解体（委託業務外）
- ・神田保育園敷地に係る測量及び分筆（委託業務外）
- ・神田保育園建設事業者の選定（委託業務外）

<令和6年度 下半期>

- ・入札実施及び契約交渉に係る支援
- ・貸付事業者の一般競争入札（最高価格落札方式）公募（委託業務外）
- ・貸付事業者との契約締結（委託業務外）

6 その他

- （1）同一街区内に整備する神田保育園は、本市が別事業（リース方式）で整備するため、神田保育園の配置計画（案）の作成、及び開発事業の考え方の整理を除き、当該委託業務にリース事業者の選定など、神田保育園整備にかかる業務は含まない。
- （2）受注者は、本業務委託契約締結後、速やかに業務の担当を定め、その氏名及び業務区分等を書面により本市に通知しなければならない。
- （3）受注者は委託業務を行うにあたり疑義が生じたときは、その都度本市の指示を受けなければならない。
- （4）本業務委託に基づき受注者が作成し、本市に提供した資料、電子データ等については、本市にその所有権が帰属するものとし、本業務委託契約終了後においても本市が任意に活用することができるものとする。
- （5）業務の履行にあたり、委託業務の主要な部分（サウンディング型市場調査の実施、入札説明書（案）の作成）を第三者に再委託してはならない。
- （6）この仕様書に定めのない事項について疑義のある場合は、双方協議のうえ決定するものとする。

7 対象物件

詳細は、「【別紙2】旧相模小学校の概要」、「【別紙3】敷地配置図」のとおり。

以上

神田保育園の概要

現園は約 40 年前に建設されており、現在の時代背景から必要となる保育園専用の送迎用駐車場やみんなのトイレなどの設備等が備わっていないことを踏まえ、敷地内の配置や敷地設定を検討いただくとともに、現園舎の床面積を参考とし、それら必要と考えられる設備や部屋等を加えた平面図を示してください。

なお、敷地面積のほか、配置を検討している建物や現園舎の床面積、設置を検討している部屋は次のとおりとなります。

1 園敷地面積

1,500 ~ 2,000 m²程度

2 園敷地内に設置する建物等

園舎、園庭（遊具を複数配置）、送迎用駐車場（8 台程度）、送迎用駐輪場（5 台程度）、送迎用ベビーカー置き場（2 台程度）

3 必要な諸室と面積

必要な面積は現時点で未定のため、下記面積は現神田保育園床面積（壁芯）を参考として記載したものを。

- ・乳児室 約 56 m²
- ・ほふく室 約 64 m²
- ・2 歳児室 約 49 m²
- ・3 歳児室 約 41 m²
- ・4 歳児室 約 49 m²
- ・5 歳児室 約 56 m²

4 その他、必要な諸室

職員室、職員休憩室、更衣室（男性・女性）、保育用品倉庫、調理室、食品検収室、食品庫、調理員関係室（調理員休憩室や調理員用トイレ）、トイレ（乳幼児用、職員用、みんなのトイレ）、相談室（面談室）、沐浴室、調乳室、押入れ、玄関

以 上

旧相模小学校の概要

1 対象物件の概要

(1) 土地の変遷

旧相模小学校は、旧神田中学校の校舎敷地を利用し、神田小学校に隣接する形で昭和 51 年度に開校した学校である。令和 4 年 3 月までは使用していたが、ツインシティ大神土地区画整理事業地内に新しい相模小学校を建設し、完全移転となったことから、現在は学校用地としての用途が終了している。

(2) 対象（土地及び建物）の情報

敷地内には複数の校舎、屋内運動場、プールのほか、遊具や防球ネット等が立地している。主要な施設の情報については次のとおり。

(ア) 土地

所在地	平塚市田村 6 丁目 9 番 1 号	
地番	平塚市田村 6 丁目 1444 番 2	
敷地面積	14,787 m ²	
都市計画による制限	用途地域	第 1 種住居地域
	建蔽率、容積率	60% / 200%
	高度地区指定	第 2 種高度地区 15m
	防火指定	準防火地域
	その他指定	埋蔵文化財包蔵地
現況	(イ) の建物のほか、プールや遊具、防球ネット等が存する	
その他	土壌汚染調査は未実施	

(イ) 建物

	屋内運動場	校舎 1	校舎 2	校舎 3	施設全体 (左記以外含む)
建築面積	837.60 m ²	326.54 m ²	608.68 m ²	1,212.88 m ²	2,985.7 m ²
延床面積	918.04 m ²	780.42 m ²	2,040.41 m ²	2,042.39 m ²	6,378.21 m ²
建設年度	S42 年度	S42 年度	S46 年度	S59 年度	
耐震補強	実施済	実施済	実施済	不要	
階数	2 階	3 階	4 階	3 階	
構造	R C	R C	R C	R C	
アスベスト	一部あり	一部あり	一部あり	一部あり	

2 市の利活用方針

【利活用方針】

土地は、20年から25年程度の定期借地権として民間事業者に貸し付け、既存施設は、民間事業者へ所有権移転を行うものとする。また、契約満了時には既存施設及び貸付期間中に整備された施設も含め、全ての施設を除却し、更地の状態で市に返却してもらうものとする。

なお、敷地内には民設公営（リース方式）の事業手法で、神田保育園を移転整備する。

（１）敷地条件等

ア 公的不動産（PRE）の有効活用を図る

神田保育園を敷地内に移転整備するが、保育園以外の用地は行政目的での利活用の予定がない。また、新相模小学校の移転用地取得費用及び建設費用を賄う必要があることから、用途廃止した旧相模小学校は行政目的外での使用とする。

イ アスベストや土壌汚染等の調査は行わない

現状では、アスベストや土壌汚染、埋蔵文化財等の各種調査は、法に基づく調査義務が無いことから、民間事業者への貸付にあたって市は調査を実施しない。

ウ 用途地域の変更は行わない

用途地域の変更には都市マスタープランへの位置づけ、用途地域等の変更の考え方の整理、住民説明などが必要であり、複数年の期間を要するため、旧相模小学校の利活用決定に合わせた用途地域変更の検討は行わない。

エ 利活用の用途は限定しない

民間事業者への貸付にあたっては、商業系や住居系など、特定の用途に限定した公募は行わないものとし、一般競争入札で貸付する事業者を決定する。

なお、住宅街や小学校等に接している周辺環境に配慮し、一定の制限を付けることを検討する。

（２）既存施設の解体撤去

ア 市は既存施設を解体しない

既存施設は耐震性がある建物で、本市におけるRC造の目標耐用年数（76年）まで20年以上の残存年数があり、民間事業者による利活用の可能性が考えられること。また、仮に解体となった場合にも、民間事業者が解体した方が安価であることから、市は既存施設の解体を可能な限り行わない。

イ 民間事業者（借主）による既存施設の解体時期は問わない

既存施設は民間事業者による利活用の可能性が考えられるため、解体時期は既存施設の所有権移転、及び土地の定期借地契約以後であれば、いずれの時期でも可能とす

る。ただし、契約満了時には既存施設及び貸付期間中に整備された施設についても、解体撤去された更地の状態で本市に引き渡すものとする。

(3) 事業手法

ア 定期借地権を活用

旧相模小学校の土地は広大であるため、隣接している神田小学校の建替え時や、平塚市公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編等を進めるにあたり、将来的に有効活用できる可能性がある。また、サウンディング型市場調査の結果では、中長期的な貸付を望む事業者が数多く存在し、今後も商業系の需要を中心に市場性が高い状態が続くと見込まれる。

よって、土地の売却は行わず定期借地権を活用する。

イ 中長期的な有効活用

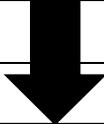
サウンディング型市場調査で得られた民間事業者の意向、及び隣接する神田小学校の建物の目標耐用年数を考慮し、20年から25年程度の貸付期間とする。

ウ 神田保育園の整備及び運営

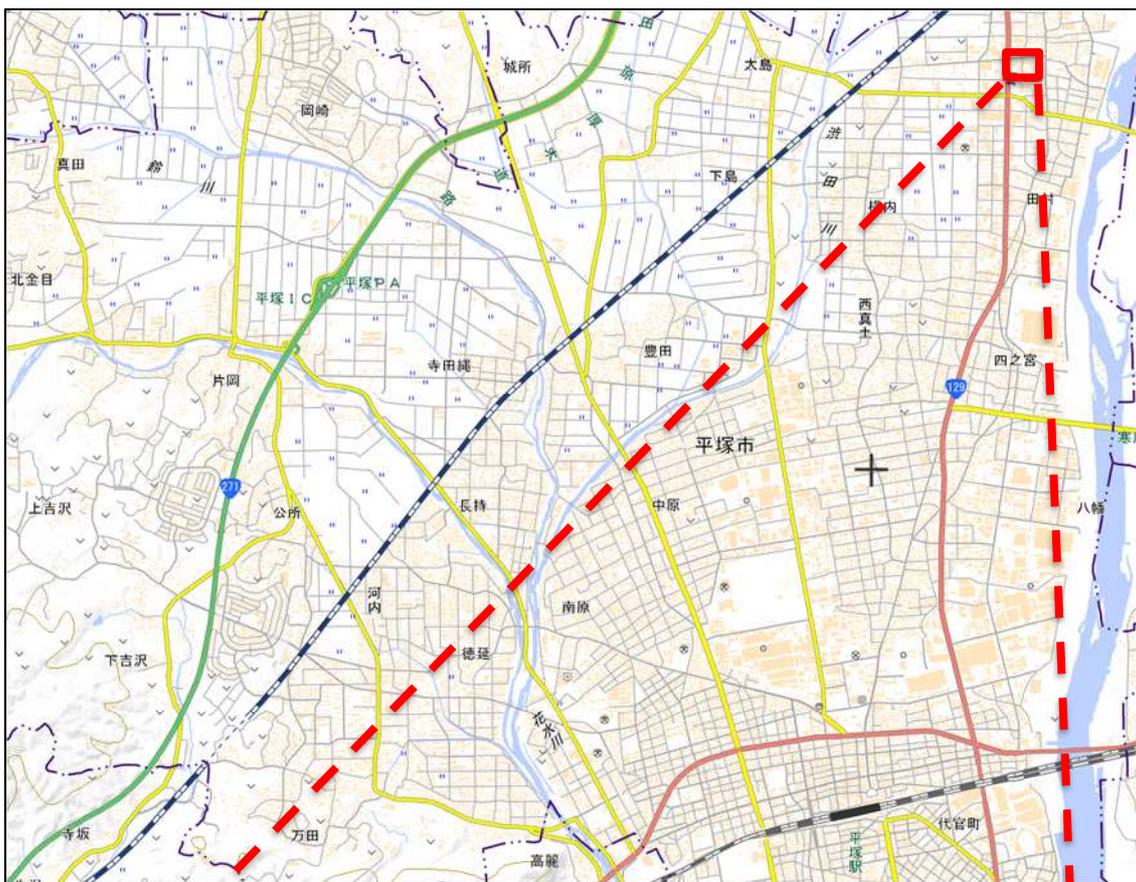
将来的に施設の在り方を柔軟に対応することが出来るよう、神田保育園は定期借地に含めず、民設公営（リース方式）の手法で整備する。

3 今後のスケジュール

神田保育園の移転整備と残地貸付のスケジュールは次のとおり。

	神田保育園の移転整備	残地の貸し付け（定期借地事業）
令和6年度	園舎の場所や規模の検討 園舎建設事業者選定、プール解体	貸付事業者の公募及び選定
令和7年度	設計	事業者に貸し付け開始
令和8年度	園舎の建設及び移転準備	
令和9年度	開園（移転）	

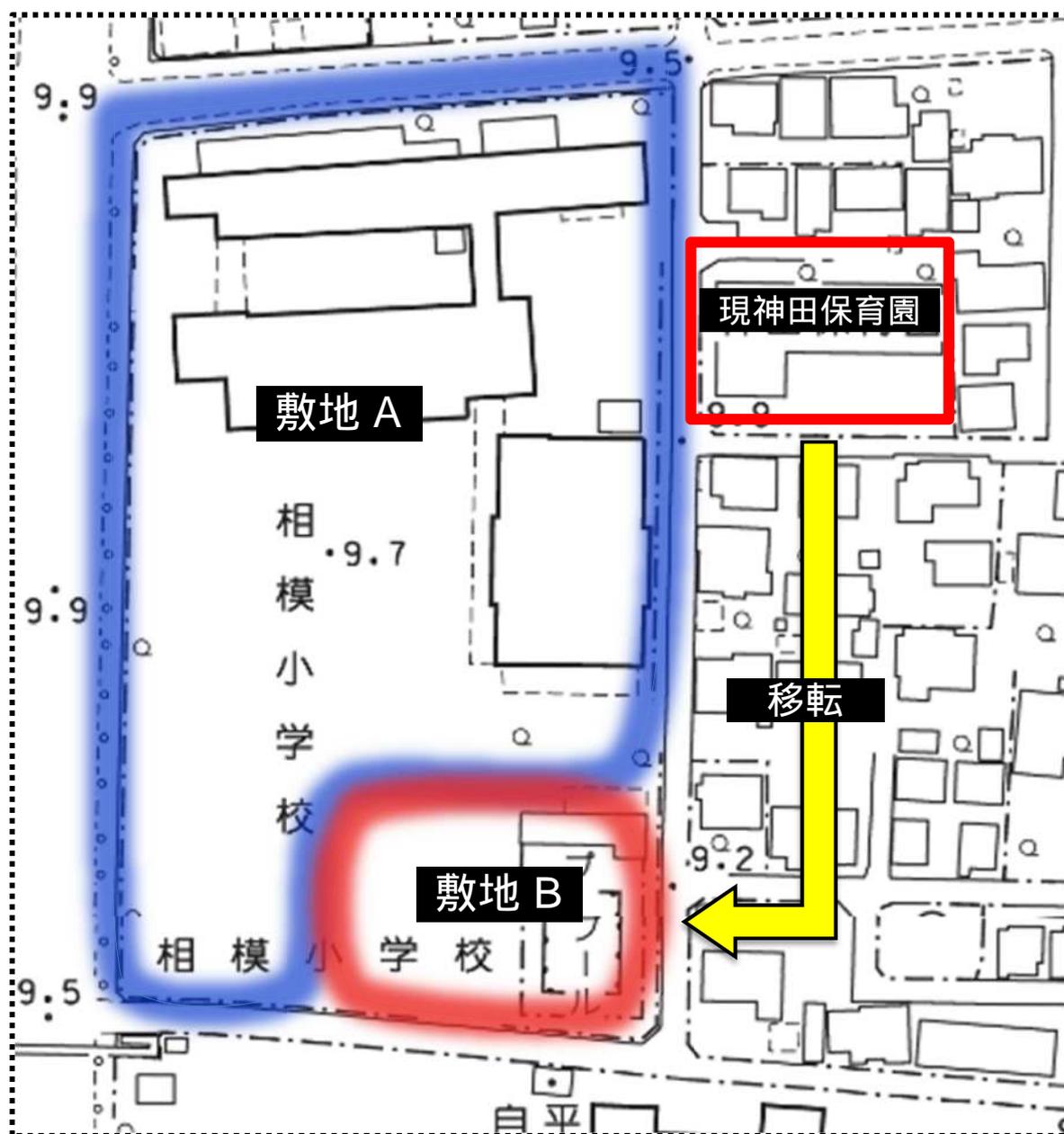
4 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

【拡大図】





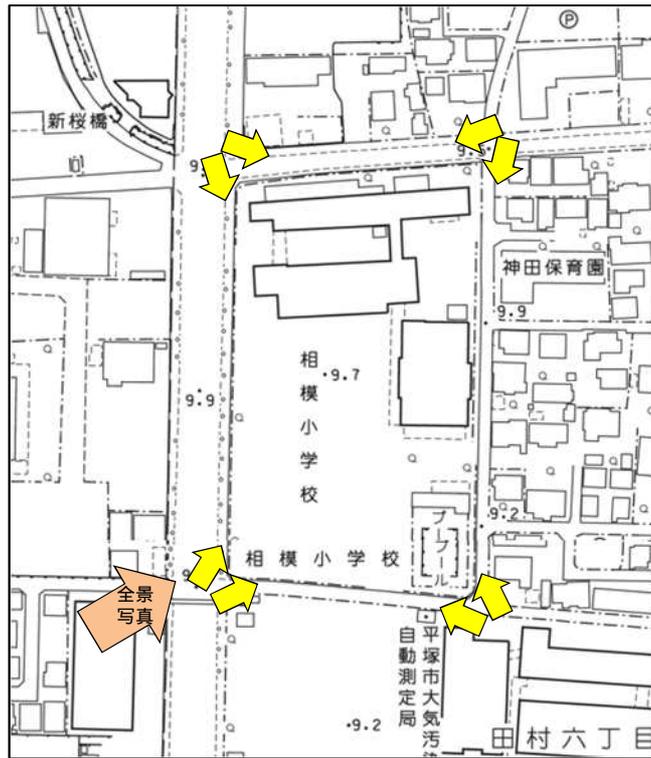
【敷地 A】

- ・ 事業用定期借地で民間事業者に貸付をする。
- ・ 貸付対象面積は旧相模小学校敷地全体から、敷地 B を除いた面積。
- ・ 建物や構造物は現状有姿で貸付。

【敷地 B】

- ・ 市が別事業（リース方式）で保育園を新設。
- ・ 旧相模小学校敷地の南東角地に整備するが、敷地面積や形状については未定。
- ・ プールは市が別事業で R6 年度に解体予定。

6 現地写真





全景写真



(令和3年度)

施設の配置図	縮尺	1/1200 (A4)	m	学校名	相模小学校				調査番号	142030822	整理番号	1033
					都道府県	市町村	学校	整理番号				

