

旧八幡第四小学校等民間活力導入可能性調査業務委託仕様書

1. 業務名称

旧八幡第四小学校等民間活力導入可能性調査

2. 業務目的

旧八幡第四小学校については、小学校の再編により現在空き施設となっているため、施設の活用・転用、処分について今後検討することが課題となっている。行政利用の検討にあわせて、地域課題の解決や地域経済の活性化に資する地域利用、民間利用の可能性について検討が必要となっている。

本業務は旧八幡第四小学校に加え、隣接する旧八幡第四幼稚園についても今後の利活用方針を検討するにあたり、民間事業者に対して企業意向調査を実施し、民間活力の導入による活用の可能性や利活用方法や条件、事業スキーム、事業スケジュール、課題等を把握し、本施設の有効活用の可能性を探るものである。

また、本調査結果については現在策定中の「八幡市公共施設再編計画」にも反映するものとする。

3. 業務期間

契約締結の日から令和8年9月30日まで

4. 調査対象施設

施設名	旧八幡第四小学校
所在地	八幡市男山松里1番地
建築年	昭和52年3月
廃校年度	平成21年度
施設概要	敷地面積：22,139 m ² うち建物敷地：10,884 m ² うちグラウンド：9,231 m ² うちプール等その他：2,024 m ² 校舎延床面積：6,020 m ² ※新耐震基準は満たさず
用途地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	第2種高度地区（15m）
容積率	200%
建ぺい率	60%

施設名	旧八幡第四幼稚園
所在地	八幡市男山松里1番地
建築年	昭和52年3月
廃校年度	令和5年度
施設概要	敷地面積：2,329 m ² うち建物敷地：1,290 m ² うちグラウンド：1,039 m ² 校舎延床面積：917 m ² ※大規模改修、耐震補強実施済み（平成24年度）
用途地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	第2種高度地区（15m）
容積率	200%
建ぺい率	60%

5. 業務内容

(1) 企業意向調査対象者の抽出

民間活力導入等の検討にあたり、民間事業者の立場から意見等を収集・整理することを目的に、受託者が有する企業対話実績を基に、機能に即した業種別に類似事例の収集・分析を行い、立地特性・市場性・官民連携の実績等を踏まえ、15～20者程度を抽出する。

抽出案は発注者の確認のうえ実施する。

(2) 企業意向調査の実施

抽出した対象者のうち、10者程度に対し、対面またはオンラインによるヒアリングを実施する。発注者の立会いの有無は協議のうえ決定する。

ヒアリング案は受託者が作成し、発注者の確認を得て実施する。以下の項目を参考とする。

【参考ヒアリング項目】

- ・ エリア全体のポテンシャル・立地上の課題
- ・ 事業アイデア
- ・ 施設規模と収益性、初期投資・運営コスト
- ・ 官民連携スキームの可能性（指定管理、コンセッション等）
- ・ 運営管理上の課題、リスク分担の考え方
- ・ 参画意欲、条件（賃料水準、購入／売却、必要インフラ等）
- ・ 売却による取得意向の有無及びその条件（価格水準、用途制限等）
- ・ 売却及び貸付の各手法における参入可能性及び事業成立性の比較

- ・ 地域振興への寄与（雇用、観光消費、等）

(3) 類似事例の収集・分析

機能に対応する国内の成功・課題事例を5件程度収集し、投資規模、来訪者数、収益モデル、官民連携の枠組み等を整理する。

(4) 調査結果の整理・分析

調査結果は単なる意見の列挙ではなく、分析及び示唆を含め整理し、本市の意思決定に資する内容とすること。以下の項目を参考とする。

【参考整理・分析項目】

- ・ 複数の利活用パターンの提示（既存活用・解体前提等を含む）
- ・ 売却、貸付、その他手法の比較整理
- ・ 各手法における事業性及び実現性の評価（公共性、収益性を含む）
- ・ 課題及びリスクの整理並びに対応策の検討

(5) 業務報告

月1回以上、業務の進捗状況を報告する。報告方法はメール・オンライン会議を基本とし、対面は必要時のみとする。

6. 業務計画書

契約締結後、速やかに業務計画書を作成し、委託者に提出する。業務内容の詳細及び業務スケジュールについて協議を行う。

7. 成果品

- ・ 報告書：2部（Microsoft Office形式の電子データ含む）
- ・ 議事録：PDF形式の電子データ

報告書の構成及び記載内容については委託者と協議の上決定するものとする。

ただし、「(4) 調査結果の整理・分析」についての内容は必ず含めること。

成果品の管理及び権利の帰属はすべて委託者に属する。受託者は委託者の承諾なく成果品を公表してはならない。

留意事項

本業務は本仕様書に基づいて実施すること。

本仕様書に定めのない事項については、発注者と受注者の協議により決定すること。

関係法令・規制を遵守すること。

業務責任者・業務担当者を定め、適切な体制で遂行すること。

業務遂行で知り得た情報は委託者承諾なく第三者へ開示しないこと。

疑義が生じた場合は委託者と協議し、その指示に従うこと。

委託者から提供された資料は慎重に保管し、本業務以外に使用しないこと。