

教育支援施設利活用方針検討業務仕様書

1. 背景と目的

本市では、教育支援機能の再配置により、教育支援施設は令和 8 年度末に用途終了とする予定である。

当該施設は生駒駅前に位置しており、その立地の特性を活かして、民間事業者を含む多角的な利活用の可能性が期待されている。

本業務では、市が所有する当該用地について、令和 6 年度に実施したサウンディング型市場調査をはじめ、各種調査結果を踏まえ、複数の利用方法の選択肢を洗い出し、その比較検討を行うものである。

あわせて、今後の方針の確定及び具体的な事業化に向けた資料の作成を行う。

なお、本調査・検討結果は、市が令和 9 年度以降に最適な利活用方針を行政判断により決定するにあたり、その基礎資料として重要な位置づけを有するものである。

2. 業務期間案

契約締結日（令和 7 年 11 月以降予定）から令和 8 年 8 月 31 日（月）まで

3. 予定価格

10,832,000 円（税込）

4. 業務内容

以下の業務項目に基づき、調査・検討・整理を実施し、市が合理的に利活用方針を判断できるよう支援すること。

（1）現況および法的条件の整理

- ・市が実施する劣化度調査結果を踏まえた建物状態の整理
- ・敷地条件（用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況、建築制限等）の整理

（2）関連計画との整合性

- ・「生駒市都市計画マスタープラン」や「第 6 次生駒市総合計画」など、生駒市の都市政策・計画との整合性を十分に理解し整理を進めること。

（3）地域課題・ニーズ把握と市場動向調査

- ・地域の課題や特性を踏まえ、現実的なニーズを整理する。
- ・必要に応じて民間事業者等へのヒアリングや意向聴取を実施し、当該施設の利活用事業への参入意向および市場性を中立的かつ公正に把握する。
- ・調査方法としては、生駒市において令和 6 年度に実施したサウンディング型市場調査の手法を参考に、地域の事情や事業意向を的確に把握することが重要である。

（4）利活用手法の比較検討

- ・公民連携（PPP/PFI）、定期借地、売却（更地または建物付き）の各利活用手法について、法制度、財政面、収益性・公共性、リスクの各観点から総合的に比較・評価を行

う。

- ・法制度や契約に関する論点整理については、市と受託者が必要に応じて相互に協議し、柔軟に対応するものとする。

(5) 財政面の分析および方針整理

- ・解体にかかる費用の算出及び見積書の作成(別添1)
- ・整備にかかる費用の算出及び見積書の作成(別添1)
- ・各手法の利活用に伴う想定収支の検証

(6) PPP/PFI 手法導入優先的検討規程(案)の整理【規定素案の策定】

- ・本件で得られた制度比較や判断論点を踏まえ、将来的に他の市有地活用にも展開可能な「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程(生駒市版)」の素案を作成すること。
- ・素案では、公共課題との整合性、民間活力の活用、市の関与のあり方、活用手続の段階的検討など、評価軸および判断プロセスの基本的なあり方を示すこと。
- ・他自治体の制度例も参考にしつつ、規程の構成や条文案として具体的に整理すること。

5. 成果物

①教育支援施設利活用基本方針(案)(本編+概要版)

上記4. 業務内容の(1)から(5)の内容を含むものとする。体裁等については受託者と市で協議して決定するものとするが、おおむね以下の書類を想定している。

- ・利活用手法比較表(手法/収支面/公共性/補助制度等)
- ・建物活用内容(解体および転用の各パターン)
- ・実施工程スケジュール案(手法毎の実施スケジュール)
- ・解体・整備にかかる費用の算出及び見積書の作成
- ・その他、意思決定に必要な判断材料

②PPP/PFI 手法導入優先的検討規程(素案)

市有地等を利活用する際に共通的に参考とできる判断基準・整理の枠組み

6. 成果物提出・実施ルール等

- ・納品形式：PDF および編集可能な形式(Word、Excel、PowerPoint など)で提出すること。
- ・中間報告：必要に応じて随時実施し、庁内関係部署との検討やヒアリングへの同席も含む。
- ・議事録：受託者が作成し、原則として会議実施後1週間以内に市へ提出すること。

7. 業務実施上の留意事項

- ・本業務は利活用に関する「判断支援」を主目的とし、設計・整備などの次段階業務は含まない。
- ・市の公共施設マネジメント方針(例：施設総量縮減)に基づき業務を進めること。
- ・「生駒市都市計画マスタープラン」や「第6次生駒市総合計画」、「生駒市公共施設等

総合管理計画」などの上位計画との整合性を重視すること。

- ・令和 6 年度に実施したサウンディング調査、不動産鑑定等の既存資料を最大限活用すること。
- ・PPP/PFI 手法導入優先的検討規程（素案）について、市有地利活用を支える制度的知見を踏まえ、他物件への横展開も可能なアウトプットを目指すこと。

対象不動産の概要

施設名称	：	教育支援施設
土地所在 (住居表示)	：	奈良県生駒市北新町 919 番 1、919 番 31 (奈良県生駒市北新町 12-32)
敷地面積	：	991.36 m ² (市保有・実測数量)
区域区分	：	市街化区域
用途地域	：	近隣商業地域
指定建蔽率	：	80%
指定容積率	：	200%
基準容積率	：	200%
防火地域	：	準防火地域
日影規制	：	なし
高度地区	：	20m 高度地区
その他法規制	：	市街地景観区域
構造	：	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
延床面積	：	1 階 591.78 m ² 2 階 602.70 m ² 3 階 31.20 m ² 合計 1,225.68 m ² (不動産鑑定書より)
建築面積	：	651.62 m ² (確認通知書より)
街路条件	：	東側：6.2m 松ヶ丘通り線 北側：3.1m ウリウ円正寺線 南側：2.9m 松ヶ丘通り線支線 5 号
設備	：	公共下水、上水

建設時期及び経緯：

昭和 36 年 当初 西日本電信電話株式会社が建設
平成 5 年 6 月 10 日増築及び用途変更 (スポーツセンター)
平成 15 年 市所有となり、大規模改修を実施
平成 19 年 一部内部改修

教育支援施設 見積作成の仕様

1. 解体にかかる費用の見積作成

(1)アスベストの有無に関する石綿分析調査及び事前調査報告書の作成

(定性分析 28 検体 JIS1481-1 又は JIS 1481-2 に基づく分析方法)

※事前調査は石綿含有建材調査者等の有資格者で行うこと

① 外部 10 検体

対象箇所	検体数	内容
外壁	8 検体	新リシ、新下地調整材、新複層塗材、新下地調整材、旧リシ、旧下地調整材、タイル下地、建具廻りシーリング
屋上	1 検体	塗膜防水
煙突	1 検体	断熱材

②内部 18 検体

対象箇所		検体数	内容
1 階	コミュニティ室	7 検体	床塩ビシート、床モルタル下地、壁 PB12.5、壁クロス、ビニル巾木、天井 PB9.5、岩綿吸音板
	エントランスホール	2 検体	壁 PB9.0、天井立体岩綿吸音板
	給湯室	2 検体	壁ケイカル、天井ケイカル
	階段下倉庫	2 検体	床 P タイル、ビニル幅木
	階段室	2 検体	壁クロス、天井 PB12.0
	男子便所	1 検体	シーリング
2 階	男子便所	2 検体	壁無石綿フレキシブルボード、シーリング

③解体工事の概略工程表

④解体費用の算出

⑤解体工事の方法の検討

(2)資料の貸与

既存図面データ 一式

2. 整備にかかる費用の見積作成

整備にかかる各手法の整理及び事務手続きにかかる概算事業費見積書の作成を行う

①民間事業者等へのヒアリング調査の実施

②対象地及び対象施設の利活用の方向性等の各事業者提案の取りまとめ

③上記①、②の結果を踏まえての、対象地及び対象施設の整備方針の作成

④上記③を踏まえて、対象地及び対象施設を整備した場合に係る概算事業費の算出

※整備とは、対象地及び対象施設について既存施設を利用する場合、解体して新たに活用する場合も含む