

旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画策定及び 公民連携可能性調査業務委託 仕様書

1 業務名

旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画策定及び公民連携可能性調査業務委託

2 業務の目的

本業務の目的は、令和6年度に策定した「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想（以下「基本構想」という。）」を基に、現実的でより具体的な計画となるよう、情報収集、条件整理、比較検討、試算等により基本計画の策定を行うとともに、民間活力導入の可能性を調査し、コストの縮減と公共サービスの向上につながる最適な整備手法について検討するものである。

3 履行期間

契約締結の日から令和8年7月31日まで

4 業務の対象等

(1) 対象地

旧福島県立喜多方東高等学校（福島県喜多方市字江中子4167番地外）

(2) 事業概要

令和3年3月末の閉校後、空き校舎となった旧福島県立喜多方東高等学校跡地の利活用については、令和7年3月に基本構想を策定し、基本構想に向けたまちづくりのため、現存する空き校舎（工作物及び立竹木を含む。）の解体撤去後、更地となった敷地を喜多方市（以下「市」という。）が福島県から譲り受ける予定である。

旧福島県立喜多方東高等学校跡地の利活用については、民間活力を最大限に活用した商業施設を中心とした複合施設の整備について方向性を示したところであり、複合化する公共・公益施設の整備には公民連携の事業手法の導入を基本とするものである。

民間収益施設（商業施設等）については、敷地の利活用を図る民間事業者を公募し、審査によって選定した民間事業者と市が事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）の設定契約後、民間事業者が整備及び運営を行うことを前提とする。また、公共・公益施設については、庁内外の会議等における議論の経過やサウンディング型市場調査の結果を基に、本業務委託において、基本構想で導入を想定する施設より整備施設を選定し、その事業スキーム等を検討するものである。

5 提出書類

本業務の着手に当たり、受注者は契約締結後、速やかに以下の書類を提出し、市の承諾を受けるものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 管理技術者及び照査技術者通知書、業務経歴書
- (3) 担当技術者届、業務経歴書
- (4) 作業工程表
- (5) 業務計画書

以下の事項を記載し、提出すること。

- ア 業務概要
- イ 実施方針
- ウ 業務工程

- エ 業務組織計画
- オ 打合せ計画
- カ 成果品の内容
- キ 使用する主な図書及び基準
- ク 連絡体制（緊急時を含む。）
- ケ 使用する主な機器
- コ その他

6 管理技術者等

管理技術者は、実務経験豊かな技術者とし、各作業工程が計画どおり遂行されるよう管理するものとする。配置しようとする管理技術者は、技術士（総合技術監理部門又は建設部門—都市計画及び地方計画）又はRCCM※（都市計画及び地方計画）のいずれかの資格を有すること。

照査技術者は、設計図書に定める又は調査職員の指示する業務の節目毎にその効果の確認を行うとともに、最終成果物の内容の技術上の照査を行うものとする。配置しようとする照査技術者は、技術士（総合技術監理部門又は建設部門—都市計画及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）のいずれかの資格を有する者とし、管理技術者と兼ねることができない。

本業務中に選任した管理技術者及び照査技術者をやむを得ず変更すべき事由が生じた場合は、速やかに市に連絡し、許可を得た上で管理技術者等変更通知書を提出するものとする。

7 業務内容

本業務は、基本構想を踏まえた上で、より具体的な整備に当たっての基本計画策定及び公民連携可能性調査に係る一式とし、次の業務を行うものとする。

なお、業務内容は本業務委託に必要と思われる事項を示したものであり、プロポーザルの実施において決定した受注者の企画提案により調整することとする。

また、以下の業務内容に示したもののほか、本業務委託に必要であると認められる事項についても、積極的に提案、調整すること。

(1) 基本計画策定

ア 現況把握

これまでの検討経緯や基本構想を踏まえた現状を把握し、各種計画との整合性、敷地の現状・周辺環境・法規制状況、公的支援制度の調査等の前提条件を整理する。

イ 導入する公共・公益施設の概略検討

基本構想において導入を想定する公共・公益施設の条件、必要性について整理し、概略検討を実施する。概略検討にあたっては、導入施設の敷地内におけるゾーニング、需要圏域・アクセス等の調査、維持管理方法等の定性的・定量的な分析を行い、必要性を十分整理したうえで判断する。

ウ 民間収益施設の導入可能性の調査

上記イで整備を検討する公共・公益施設と親和性があり、魅力創出に繋がる民間収益施設の導入可能性について、これまでの検討結果や民間事業者との協議を踏まえ調査・検証する。

エ 配置計画図の作成

上記イ及びウで検討した導入する施設の機能、規模、配置等を踏まえ、施設の付帯施設（駐車場、駐輪場、植栽等）や外部動線を含めた配置計画図を作成する。

オ 基本計画説明書等の作成

検討資料を取りまとめた報告書の作成と基本計画（本編・概要版）の原案を作成する。

(2) 公民連携可能性調査業務

以下の公民連携可能性調査を基本計画へ反映させることとする。

ア 事業スキーム（事業手法・運営手法等）の検討

(1)基本計画策定のイにより検討する公共・公益施設の整備にあたり、想定される公民連携の事業手法（PFI^{*}、DBO^{*}、DB^{*}、リース方式等）の特徴等を整理するとともに、先行事例の調査を行いながら、適切な事業手法、事業形態（サービス購入型、混合型、独立採算型等）、事業範囲、維持管理・運営手法等を含めた事業スキーム、官民のリスク分担を検討する。

イ 民間事業者の参画意向・事業可能性の調査

上記アで想定する事業スキーム等を踏まえ、施設整備や管理運営等へのPPP^{*}/PFI等の手法の導入に関し、以下の項目について民間事業者の意向調査を行う。

- ・ 参画意欲
- ・ 参画条件
- ・ 事業に対する要望
- ・ 整備・運営手法に関するアイデア

ウ 民間活力導入による効果の検証

上記イで調査した結果を踏まえ、選択可能な事業手法を絞り込み、本事業に民間活力を導入した場合の効果を検証する。検証にあたっては、想定する事業期間を設定し、従来手法の事業費（PSC^{*}）とPPP/PFI等の事業手法での事業費を比較し、VFM^{*}を算出する。

エ 総合評価及び課題の整理

上記アからウまでの検討結果を踏まえ、事業の定量的、定性的効果を検証し、PPP/PFI等の事業手法により実施することの適合性を総合評価し、財源を含めた事業計画を整理する。また、計画にあたっての問題点の抽出及び課題の整理を行い、検討内容を反映した場合に必要な概算事業費及び事業スケジュールを作成する。

8 再委託の禁止

受注者は、本業務の全部又は一部を他の第三者に再委託してはならない。

ただし、書面（再委託先の名称、再委託先の概要、再委託する内容、必要性等について記載）により市の承諾を得た場合はこの限りではない。

9 打合せ・資料作成支援

(1) 打合せ

打合せは、業務着手時、中間報告及び業務完了時を必須とするほか、随時、進捗確認等について、月1回以上の打合せを予定する。管理技術者は、業務着手時、中間報告、業務完了時及び主要な打合せに出席することとし、担当技術者は打合せ内容に応じて出席するものとする。

なお、打合せ方法は、業務着手時、中間報告及び業務完了時については対面を基本とし、その他の打合せについては対面又はオンラインによる。

(2) 資料作成支援

受注者は、市が庁内外の会議等に際し使用する資料について、市が必要とする資料の提供及び作成補助等の支援を円滑に行うこととする。

(3) その他

受注者は、(1)の打合せのほか電話やメールによる事務打合せについて、重要であると認められるものについては、その結果をとりまとめ、書面により報告するものとする。

10 資料の管理

受注者は、本業務において、貸与される資料等について、資料等の破損、滅失及び盗難等の事故のないよう丁寧に取扱い、使用後は速やかに返却すること。

11 成果品の帰属

本業務において使用及び作成した資料又は成果品は、全て市の帰属とし、受注者は市に許可なく、他に公表、貸与、使用、複製及び流用してはならない。

成果品等の作成において、他の個人、団体等の資料を引用又は転用する場合、受注者は著作権、その他法令上の権利等の調整を行い、その承諾を得なければならない。

12 成果品

- (1) 納入成果品の提出部数は、正副1部ずつとする。
- (2) 各種調書等は、A4判綴じを基本とし、目次をつけて一括綴りとする。
- (3) 各種原図は、受注者名及び図面種類を記入し、適宜筒等に入れ提出すること。
- (4) 上記を電子データ（電子記録媒体に記録）に保存し、1部提出すること。

13 成果品提出先

喜多方市 企画政策部 企画調整課

14 法令遵守

本業務を履行するに当たっては、喜多方市財務規則（平成18年喜多方市規則第47号）をはじめとする各種関係法令、規則等を遵守すること。

15 暴力団等の排除について

- (1) 受注者が、この契約の履行期間中に喜多方市発注建設工事等又は公有財産の処分からの暴力団等排除措置要綱（平成22年4月1日制定）（以下「排除要綱」という。）別表措置要件に該当するときは、契約を解除することができるものとする。
- (2) 受注者は、排除要綱の規定に基づく指名停止措置期間中の者並びに喜多方警察署長（以下「管轄警察署長」という。）から排除要綱別表措置要件に該当する旨の通報を受けた者を市が発注する建設工事等に係る下請負人（一次及び二次下請以降全ての下請負人及び資材、原材料の購入契約その他契約の相手方を含む。以下同じ。）又は再受託者（再受託以降の全ての再受託者を含む。以下同じ。）としてはならない。
- (3) 受注者は、指名停止措置期間中の者及び管轄警察署長から排除要綱別表措置要件に該当する旨の通報を受けた者を下請負人及び再受託者（以下「下請負人等」という。）としていた場合は、当該下請負人等との契約の解除を求めることがある。
- (4) 受注者は、この契約において、暴力団員及び暴力団関係業者（以下「暴力団員等」という。）による不当要求又は妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに管轄警察署長に通報及び捜査上必要な協力（以下「警察への通報等」という。）を行うこと。
- (5) 受注者は、(4)により警察への通報等を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により市に報告すること。
- (6) 受注者は、下請負人等に対しても、(4)及び(5)と同様の措置を指導すること。
- (7) 受注者又は下請負人等が、暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程等に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、市と協議を行うこと。
- (8) 市は、受注者が(4)及び(5)の内容について怠ったことが確認されたときは、指名停止措置を行うものとする。

16 留意事項

- (1) 受注者は、喜多方市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年喜多方市条例第1号）等を遵守し、業務上知り得た個人情報その他の秘密を他人に漏らしてはならない。また、業務終了後も同様とする。
- (2) 受注者は、業務の実施に当たり、業務にかかる最新の事例、情報等を収集し、業務の反映に努めること。
- (3) 本仕様書に記載されていない事項で、業務実施上必要と認められる事項にあつては、市との協議を要するものとする。
- (4) 本仕様書に示す各会議回数等については、現時点の予定であり、実際と異なる場合がある。
- (5) 受注者は、本業務中に生じた事故に対して、一切の責任を負うものとし、事故状況等を速やかに発注者に報告し、最善の処理を行わなければならない。
また、損害賠償の請求があつた場合には、受注者が自己の責任において、一切を処理するものとする。
- (6) 業務の履行に当たり、十分な知識を有する者を配置すること。また、適切な実施体制、人員配置のもとで進めること。
- (7) 業務終了後において、受注者の責任に帰する理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに本市が必要と認める訂正、補正等その他必要な措置を行うものとし、かかる経費は、受注者の負担とする。
- (8) 本仕様書に定めのない事項等については、市と受注者が誠意をもって協議の上、決定するものとする。

【参考】

R C C M (Registered Civil engineering Consulting Manager)

設計業務共通仕様書等において規定されている管理技術者、照査技術者または業務担当者として、業務の適正な執行を管理、業務成果の照査、および業務に関する技術上の事項の処理の任にあたる者

P F I (Private Finance Initiative)

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。P F I は、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームである公民連携の代表的な手法の一つ。

DBO (Design Build Operate)

民間事業者に、設計 (Design) ・ 建設 (Build) ・ 運営 (Operate) を一括して委ねること。

D B (Design Build)

民間事業者に、設計 (Design) ・ 建設 (Build) を一括して発注すること。

P P P (Public Private Partnership)

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。

PPP の中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営 (DBO) 方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

P S C (Public Sector Comparator)

公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう。

提案された PFI 事業が従来型の公共事業に比べ、VFM が得られるかの評価を行う際に使用される。

V F M (Value For Money)

公共の財政負担 (Money) に対する価値 (Value) を表すもので、従来型公共事業として整備・運営する場合と、P F I を採用して整備・運営する場合を比較し、どの程度財政負担が軽減されるかの割合のこと。