

四倉地区交流・防災拠点施設 PPP/PFI 導入可能性調査業務委託 仕様書

1 業務概要

委託業務名

四倉地区交流・防災拠点施設 PPP/PFI 導入可能性調査業務委託

委託業務の目的

本業務は、令和3年5月策定の四倉地区市街地再生整備基本方針、及び令和6年4月策定の四倉地区市街地再生整備基本計画に基づき、災害リスクのある区域に立地し老朽化の進む教育・文化施設を、災害リスクの低い四ツ倉駅西側の工場跡地に集約・複合化する「四倉地区交流・防災拠点施設」の整備に向け、施設の概略を検討するとともに、整備・管理運営に係る PPP/PFI 導入可能性を調査し、最適な整備手法について検討することを目的とする。

履行期間

契約締結日の翌日から令和7年10月31日（金）まで

履行場所

いわき市四倉町字鬼越 地内 外

適用範囲

本仕様書は、四倉地区交流・防災拠点施設 PPP/PFI 導入可能性調査業務委託について、受託者が遵守すべき主要な事項について示したものであり、契約書に定めるもののほか、本仕様書に基づき業務を行うこと。

2 対象施設等

集約・複合化対象施設

名称	構造	延床面積	建築年	児童・生徒数 利用者数
四倉小学校	校舎 R C 造 3 階 屋内運動場 S 造 平屋	5,089 m ²	1964 年 (築 60 年)	約 330 人
大浦小学校	校舎 R C 造 3 階 屋内運動場 S 造 平屋	4,265 m ²	1989 年 (築 35 年)	約 310 人
四倉中学校	校舎 R C 造 4 階 屋内運動場 S 造 平屋	7,280 m ²	1973 年 (築 51 年)	約 230 人
四倉公民館	R C 造 2 階	1074 m ²	1970 年 (築 54 年)	約 24000 人/年
四倉図書館		160.16 m ²		
かえで児童クラブ (四倉小学校敷地内)	(四倉小校舎内)	(65 m ²)	1964 年 (築 60 年)	約 40 人
あおば児童クラブ (四倉小学校敷地内)	L S 造 平屋	73 m ²	2017 年 (築 7 年)	約 40 人
どんぐり児童クラブ すずめ児童クラブ (大浦小学校敷地内)	L S 造 平屋	100 m ²	2020 年 (築 4 年)	約 80 人
四倉老人福祉センター	S 造 平屋	198 m ²	1982 年 (築 42 年)	約 2000 人/年
四倉第一幼稚園 (四倉小学校敷地内)	(四倉小校舎内)	(456.3 m ²)	1964 年 (築 60 年)	約 30 人
四倉第二幼稚園	S 造 平屋	337.84 m ²	1999 年 (築 25 年)	約 20 人

R C 造...鉄筋コンクリート造 S 造...鉄骨造 L S 造...軽量鉄骨造

所在地	面積
いわき市四倉町字鬼越 地内	約 39,300 m ²

3 業務内容

本業務は、次に掲げる内容を基本とする。

ただし、受託者を決定する過程で実施するプロポーザルにおいて特定した契約候補者から企画提案された内容をもとに、本業務内容を調整して決定するものとする。

前提条件の整理

ア 現状の分析

本市の集約・複合化対象施設の現状を把握し、施設の敷地状況、施設規模及び実態（老朽化）等の現状分析を行う。

イ 将来の推計

「第２期いわき創生総合戦略」に掲げる「いわき市人口ビジョン」等を踏まえ、関連人口を推計する。

ウ 関連法令、計画等の整理

各種法令や上位計画等を整理・把握し、施設の概略の検討及びスキームの検討にあたって必要となる条件等を整理する。

エ 課題の整理

上記アからウを踏まえ、交流・防災拠点施設の課題を整理し、分析を行う。

施設の概略検討

ア 導入機能の整理

施設を所管する関係各課と協議のうえ、前提条件を整理し、本事業で導入が想定される機能を整理する。

イ 規模の検討

アで整理した導入機能について、規模を検討する。

ウ 配置の検討

ア及びイの内容を踏まえ、本事業で想定される土地利用・施設計画を検討する。

事業スキームの検討

ア 事業スキームの検討

事業方式の検討

業務範囲の検討

事業期間の検討

類似事例の整理・分析

本事業で提供する公共サービス等の内容を踏まえ、適切な官民役割分担及び民間活力導入の対象範囲について検討し、事業化を図るために最適な事業スキーム（施設所有/事業期間等）を検討する。

イ 資金調達方法の検討

アで検討した事業手法により実施した場合の活用可能な補助金、地方債等を整理する。

ウ 事業者選定方式の検討

本事業で想定される事業者選定方式について、比較検討を行う。

エ リスク分担に係る課題の検討

業務内容、官民役割分担を踏まえ、民間活力の導入による事業化を前提としたリスク分担案を検討する。

VFM の検討

ア 従来手法の事業費（PSC）の算定

導入機能・規模、施設配置等を踏まえ、従来手法の事業費を算定する。

イ PFI 事業の LCC（PFI-LCC）の算定

アの事業費について、PPP/PFI 手法を導入して実施する場合の事業費を算定する。

ウ VFM の算定

本事業を従来手法で実施する場合の事業費（PSC）と PPP/PFI 手法を導入して実施する場合の事業費（PFI/LCC）を比較し、VFM を算定する。

民間事業者へのヒアリングの実施

想定される事業スキーム、事業期間や導入機能等に関して、民間事業者に対し意向調査を行う。調査結果を踏まえ、民間事業者の参入可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化にあたっての課題を整理する。

（想定するヒアリング内容）

ア 事業スキームに関する要望、意見

イ 業務範囲に関する要望、意見

ウ 事業期間に関する要望、意見

エ リスク分担に関する要望、意見

オ コスト削減に関する意見

カ サービス水準の維持・向上に関する意見

キ 提供できる民間ノウハウ

ク 事業への参加意向及び参加条件に関する意見

総合評価

ア 定量的評価

VFM の算定を踏まえ、事業スキームの定量的評価を行う。

イ 定性的評価

前項までの検討を踏まえ、事業スキームの定性的評価を行う。

ウ 総合評価

定量的評価、定性的評価を踏まえ、総合評価を行う。

課題の整理

ア 事業実施に向けた検討課題の整理

次年度以降の事業実施にあたっての課題等の整理を行う。

イ 事業実施スケジュールの検討

次年度以降の事業実施にあたってのスケジュールの検討を行う。

委託者への助言等

ア 本業務に関連する事項について、委託者への助言等を行う。

イ 委託者との打ち合わせに際し、打合せ記録を作成し提出する。

4 成果品

受託者は、本業務に係る以下の成果品を委託者が指定する期日までに提出する。

四倉地区交流・防災拠点施設 PPP/PFI 導入可能性調査業務報告書 14 部

業務報告書（概要版） 14 部

打合せ記録簿 1 部

成果品の電子データ（CD-R 等のメディア） 1 個

電子データは、製本版と同じ体裁で作成した PDF ファイルと、下記の形式で提出すること。

ア 文書：Microsoft Word 形式又は Microsoft Excel 形式

イ 表・グラフ：Microsoft Excel 形式又は Microsoft PowerPoint 形式

ウ 写真・画像等：JPEG 形式

5 費用負担

本業務を行うために必要な経費は、すべて受託者の負担とする。

6 資料の貸与

委託者は、業務の遂行上必要な資料で、委託者が所有しているものについてこれを貸与する。

7 留意事項

本業務に係る印刷物その他の著作権及び業務において作成したデータ結果及び作成過程のデータの著作権及び所有権は、委託者に帰属すること。

受託者は、いわき市個人情報保護条例を遵守し、業務上知り得た個人情報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。