

君津市公民館等再整備事業 PPP/PFI 導入可能性調査業務委託仕様書

1 業務名

君津市公民館等再整備事業 PPP/PFI 導入可能性調査業務

2 業務目的

令和6年3月に策定した君津市公民館等再整備基本計画に基づき、老朽化した本市の公共施設を再整備するにあたり、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ような、最適な整備手法について検討することを目的とする。

3 業務履行期間

契約締結の翌日から令和7年1月31日（金）まで

4 業務対象等

(1) 再整備対象施設

① 周南公民館

(ア) 施設の現況

対象施設	用途	延床面積	建築年
周南公民館	社会教育施設	986.88 m ²	1973年

(イ) 複合化対象施設

なし

(ウ) 建設予定地

君津市宮下1-4-1の一部（現在の周南中学校の敷地内）

敷地面積	用途地域	建蔽率	容積率
32,875 m ²	第一種低層住居専用地域	50%	100%

※施設建設予定地にあるプールを解体し、その跡地に建設予定

(エ) 活用予定の国庫補助金

都市再生整備計画事業（都市構造再編集中支援事業）

(オ) 参考事項

特になし

② 小糸公民館

(ア) 施設の現況

施設	用途	延床面積	建築年
小糸公民館	社会教育施設	1,500.83 m ²	1971年
小糸地域市民センター	行政施設		

(イ) 複合化対象施設

施設	用途	延床面積	建築年
中保育園	児童福祉施設	1,100.19 m ²	1975年
小糸保育園	児童福祉施設	740.25 m ²	1976年

※2園を1園に統合し、90人定員の保育所として別棟整備
民営化（敷地外整備）も選択肢として検討する

(ウ) 複合化等対象外施設

施設	用途	延床面積	建築年	方向性
生きがい支援センター	高齢者福祉施設	360.36 m ²	2003年	現状維持
シルバー人材センター	高齢者福祉施設			移転・除却
きみつメイト	教育施設	155.86 m ²	2003年	移転

(エ) 建設予定地

君津市糠田55番地 他（現在の公民館敷地及びその周辺の一団の市有地）

敷地面積	用途地域	建蔽率	容積率
14,113.15 m ²	都市計画区域外	—	—

※現公民館・市民センター施設を解体し建設予定

（一団の市有地詳細）

地番	敷地面積	現況用途
糠田 40	198.00 m ²	小糸公民館
糠田 41-1	105.00 m ²	小糸公民館
糠田 41-2	23.00 m ²	小糸公民館
糠田 42	82.00 m ²	小糸公民館
糠田 45	307.00 m ²	小糸公民館
糠田 46	89.00 m ²	小糸公民館
糠田 47	59.00 m ²	小糸公民館
糠田 52	1,173.00 m ²	小糸公民館
糠田 53-1	1,449.00 m ²	小糸公民館
糠田 53-3	74.00 m ²	小糸公民館
糠田 54-1	1,468.00 m ²	小糸公民館
糠田 54-3	96.00 m ²	小糸公民館
糠田 54-4	8.10 m ²	小糸公民館

糠田 55	4,704.10 m ²	小糸公民館
糠田 103-1	3,831.00 m ²	生きがい支援センター・きみつメイト
糠田 103-7	446.95 m ²	シルバー人材センター

(オ) 活用予定の国庫補助金

該当なし

(カ) 参考事項

建設予定地の一部に農業用水の配水管が埋設されているため、埋設物についてレーダー測定調査を実施予定。

現在の駐車場の一部に耐震性防火水槽が埋設されている。

③ 小櫃公民館

(ア) 施設の現況

施設	用途	延床面積	建築年
小櫃公民館	社会教育施設	1,382.46 m ²	1974 年
小櫃地域市民センター	行政施設		

(イ) 複合化対象施設

施設	用途	延床面積	建築年
国保小櫃診療所	診療所	1,305.42 m ²	1968 年
老人憩いの家すえよし	高齢者福祉施設	425.62 m ²	1998 年

小櫃診療所については、複合化、併設を基本に検討するが、単独整備についても検討対象とする。

老人憩いの家すえよしについては、憩いの機能（集う場所）のみを新施設に移転し、入浴機能は移転しない。

(ウ) 建設予定地

君津市末吉 1 2 8 番地 他（現在の公民館敷地）

敷地面積	用途地域	建蔽率	容積率
6,613 m ²	都市計画区域外	—	—

※現公民館、市民センター施設を解体し建設予定

(エ) 活用予定の国庫補助金

該当なし

(オ) 参考事項

特になし

5 業務内容

(1) 民間活力導入可能性調査

1)基本条件の整理

- ・「君津市公民館等再整備基本計画」に基づいて施設の規模・機能、立地条件、その他必要な整備条件を整理し、必要に応じて再検討を行う。

2)モデルプランの作成

- ・1)の検討結果をもとに、3公民館のモデルプランを作成する。

3)事業手法の検討

- ・本事業を PPP/PFI 等の事業手法で実施する場合の事業スキームについて、主に以下の項目を検討する。

(ア)事業手法（PFI、DBO、DB 等）の検討

(イ)事業形態（サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型）の検討

(ウ)事業範囲の検討

(エ)事業期間の検討

(オ)官民のリスク分担の検討

4)民間事業者意向調査

- ・想定する事業手法や事業スキーム等を踏まえ、施設整備や管理運営等への PFI 等の手法導入に関する民間事業者意向調査を行う。主に以下の項目について、民間事業者の意向を確認する。

(ア) 参画意欲

(イ) 参画条件

(ウ) 事業に対する要望

(エ) 整備・運営手法に関するアイデア

5)VFM の検討

- ・市場調査の結果等を踏まえ選択可能な PPP/PFI 等の事業手法を絞り込み、想定する事業期間を設定の上、VFM の算定を実施する。

(ア) 従来手法の事業費（PSC）の算定

- ・従来型の整備手法として市が自ら実施した場合の設計費、建設費、維持管理費、運営費等を算出し、市の財政負担額の総額を算定する。

(イ) 前提条件の設定

- ・想定する PPP/PFI 等の事業手法について、VFM 検討のための前提条件を設定する。

(ウ) PPP/PFI 等の事業手法での事業費の算定

- ・想定する PPP/PFI 等の事業手法で実施した場合の民間事業者の事業期間中の事業シミュレーションを行い、市の財政負担額の総額を算定する。

6)総合評価

- ・上記で検討した事業内容、VFM の算定結果、民間事業者の参入意欲等を踏まえ、本事業の定量的、定性的効果を検証し、本事業を PPP/PFI 等の事業手法により実施することの適合性を評価し、事業スキーム及び財源計画を整理する。

7)事業スケジュールの作成

- ・これまでの検討結果を踏まえ、事業スケジュールを作成する。

8)報告書作成

- ・庁内実施体制及び進め方等、事業実施にあたっての課題について整理し、その対策等を検討した上で報告書としてとりまとめる。

9)庁内検討会議資料の作成

- ・君津市庁内の合意形成を進める各種会議等において資料作成を行う。会議の開催回数は3回程度を想定する。※出席は不要

10)打合せ協議

- ・業務着手時、中間時3回、業務完了後に打合せ協議を行う。
- ・必要に応じて適宜、電話・電子メール等で協議を行うものとする。打合せ内容についてはその都度協議記録を提出し確認をする。なお、打合せ等における資料印刷費は受注者が負担する。

6 業務実施に当たっての留意事項

- (1) 業務の実施に当たっては、関係法令を遵守すること。
- (2) PPP/PFI 導入可能性調査にあたっては、「君津市公民館等再整備基本計画」を参照すること。また、3館のバンドリング発注を基本とするが、2館ないし1館での整備案であっても、効果的な手法であれば検討対象とする。
- (3) 業務を適正かつ円滑に図るため、綿密な連携を図ること。業務内容等に関して疑義が生じた場合は、その内容を受注者が都度記録し、発注者に確認すること。
- (4) 業務の進捗状況について、工程表との差異が生じた場合等は随時報告すること。
- (5) 業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得ること。
- (6) 会議資料等の作成に用いる消耗品費、交通費等受注者が本業務の遂行に要する経費は全て受注者が負担すること。
- (7) 本仕様書に記載のない事項が発生した場合は、速やかに両方で協議すること。

7 成果品

7-1 納品物

納品する成果品は以下のとおりとする。

- (1) 業務報告書（1冊に製本のうえ3部）
 - ア PPP/PFI 導入可能性調査報告書
 - イ その他検討結果報告書等
- (2) 作業報告書（ファイリングの上3部）
- (3) 打合せ記録（ファイリングの上3部）

7-2 納品形式

製本による納品は3部とし、併せて電子媒体（DVD-R等）を2部納品すること

8 検査

受注者は報告書及び成果品を提出し、発注者の検査を受けるものとし、発注者から本仕様書の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正を行い、再検査の合格をもって、業務が完了したものとする。ただし、業務完了後であっても成果品に瑕疵が発見された場合は、発注者の指示に従い、速やかに是正等を行うものとする。なお、当該是正に係る費用はすべて受注者の負担とする。

9 支払い条件

年 度	支払限度額
令和6年度	14,608,000円