

令和3年度PFI導入適性等調査業務委託 仕様書

1 業務名

令和3年度PFI導入適性等調査業務委託

2 業務目的

県有施設の整備に向け、様々な民間活力手法を検討し、効率的、効果的に事業を推進できる民間資金やノウハウなどを活用するPPP/PFI手法等の導入可能性調査を行うものである。

本業務により、民間活力の導入による本県財政負担の軽減や、効率的運営の確保などの効果を検討することを目的とする。

3 履行期間

契約締結の翌日から令和4年（2022年）3月24日まで

4 業務内容

県有施設の効率的な施設更新、施設環境の改善を実現するにあたり、建替の事業手法、維持管理の手法について、具体的な整備内容ではなく、その時点でそろっている施設の諸条件等の整理や法制度・補助制度を整理し、民間事業者が参入できそうな事業であるかの検討を行う。

なお、本業務の履行に当たっては、本業務の意図及び目的を十分に理解した上で、建設に関する専門的な知見に基づき、実施すること。

(1) 検討対象物件

- ア 天草地区の県職員住宅・教職員住宅・県警職員住宅（以下「天草職員住宅」という。）の集約建替え及び維持管理 ※別紙対象施設一覧を参照
- イ 交番・駐在所（以下「交番等」という。）の整備及び維持管理

(2) 業務内容

- ア 諸条件（周辺の土地利用状況、周辺環境、敷地形状、関連計画等）の整理
- イ 補助制度、関係法令等の整理
- ウ 今回検討対象施設と同様の事例や官民連携により整備を行った事例等を整理
- エ 事業スキームの概略検討
 - a 官民役割分担の検討
 - b リスク分担案の検討、分析

- c 前項までの検討内容を踏まえて、民間活力導入による事業化を図るために想定される事業スキーム（事業手法及びその一般的な特徴（メリット・デメリット）、事業期間、概略工程表、国庫補助の活用要件等）を検討、概略VFMの算定

オ その他

【共通】

- ・併設施設を検討する場合は、その整備、運営の手法も含めて検討を行う。
- ・VFMの算定にあたっては、事業期間の検討については国庫補助の活用要件等を加味し、県と協議を行う。

【天草職員住宅】

- ・天草地域の不動産事情について調査する。
- ・集約することでのメリット・デメリットを検討する。
- ・集約する場合、周辺状況等を鑑み、より効果がある敷地について助言を行う。
- ・アンケート調査結果を反映させる（アンケート調査は県で実施予定）。

【交番等の整備及び維持管理】

- ・整備する施設数により、どれだけ効果に幅があるか検討する。
- ・建替整備と維持管理及び築浅の建物の維持管理を組み合わせるなど、多角的な視点から今後民間活力導入による事業化を検討するための助言を行う。

(3) とりまとめ

これまでの検討結果を踏まえ、概算事業費、事業スケジュール、事業実施上の課題等を整理し、とりまとめを行う。また、本事業をPFI等の官民連携事業として推進していくにあたり、必要な助言等の支援を行う。

5 その他（共通事項）

- ・受託者は、本件業務の着手に先立ち、県と協議し、業務予定表、業務体制表及び業務計画書を提出すること。
- ・本件業務の進め方に当たっては、逐次県と協議を行い、県の担当者の指示により業務を進めること。
- ・本件業務の履行に当たり、疑義が生じた事項やこの仕様書に定めのない事項については、県と受託者との協議の上、決定することとする。
- ・本件業務の成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、県に帰属するものとする。

6 資料等の貸与

本業務の実施に関して本県が所有する資料は、所定の手続きにより貸与するものとする。

7 成果品

- ・ 報告書（A4版 本編5部）、原稿、原図一式
- ・ 電子データ一式

対象施設一覧

天草職員住宅等(所在地は全物件天草市内)

物件名称	土地面積	建 物		備考欄
		棟数	面積㎡	
本渡広瀬・第3住宅	2,374.19	8	766.19	4棟:職員住宅、4棟:倉庫
本渡広瀬第2・第4職員住宅	2,306.08	6	865.86	3棟:職員住宅、3棟:倉庫
本渡・本渡広瀬第5職員住宅	5,421.42	3	2,997.52	3棟:職員住宅
本渡港町職員住宅	1,665.53	1	1,344.39	1棟:職員住宅
天草警察署職員住宅(B)	1,112.53	1	910.08	1棟:職員住宅
天草警察署職員住宅(C)	2,634.45	3	1,357.63	3棟:職員住宅
天草警察署待機宿舎	1,662.09	2	958.80	1棟:職員住宅、1棟:倉庫
教職員本渡第一住宅	3,293.20	2	2,084.50	2棟:職員住宅
教職員本渡第三住宅	1,005.22	1	812.67	1棟:職員住宅
教職員本渡第四住宅	2,004.76	3	1,002.75	1棟:職員住宅 2棟:倉庫