

1 業務名称

郡山市更生園再整備事業アドバイザー業務（以下「本業務」という。）

2 対象施設の概要

本業務の対象施設は、次のとおりとする。詳細は、別紙1対象施設概要を確認すること。

- (1) 施設名称 郡山市更生園
- (2) 所在地 郡山市希望ヶ丘22番16号

3 業務の概要

本業務は、建築から50年以上経過し老朽化が著しい郡山市更生園について、「誰一人取り残されない持続可能な社会」を目指すSDGsの理念のもと、障がいのある人もない人も、互いに支えあい、障がい者が地域で安心して暮らすことのできる「共生社会」と、環境面・ポストコロナ時代に即した5つの「目指すべき姿」の実現を目指し、市内の障害福祉サービスにおける新たなニーズに対応した質の高いサービス提供を行うため、民間の活力やノウハウを活用した施設整備及び効果的かつ効率的な維持管理運営等を行うPPP/PFI手法の導入に向け必要となる全般的な調査・検討・支援を行うものである。

4 業務の目的

本業務は、令和4年度に実施した「PPP/PFI導入可能性調査業務」（以下、「導入可能性調査業務」という。）で得た報告書内容以上の緻密な財政負担の算定だけでなく、別紙2郡山市更生園の課題を踏まえるとともに、将来世代につなぐ持続可能なまちづくりを進めるため、本市が推進する郡山市SDGs未来都市計画をはじめとする上位計画等を念頭に、効果的かつ効果的なサービス提供の可能性を検証し、民間事業者の参入意向等の調査結果を反映した課題解決及び魅力向上に寄与する最適かつ実現可能性の高いPPP/PFI事業となるよう、整備事業者との事業実施条件や権利・義務等を定めた協定（又は契約）締結までの総合的な支援を実施することを目的とする。

5 「目指すべき姿」のイメージ

郡山市更生園の今後のあり方のベースとなる考え方であり、以下の「目指すべき姿」を実現できるよう必要な支援を実施すること。

なお、現時点におけるイメージであり、本業務の受託者との協議を踏まえ、適宜修正を行う予定である。

- (1) 全ての利用者にとって快適で利用しやすい場所
- (2) 障がい福祉サービスの充実・拡充
- (3) 積極的な地域交流の推進
- (4) 敷地・人材の有効活用
- (5) その他（子育て支援サービスの提供）

6 周辺環境への配慮

隣接する郡山市立希望ヶ丘学園や近隣の福祉関連施設との連携による施設価値の向上に配慮すること。

7 業務の条件

導入可能性調査業務の報告書内容等を確認の上、現状に即した最適な提案を行うこと。

なお、本業務の受託者は、郡山市更生園再整備事業に事業者（SPC等の構成企業を含む。）として参加することができない。

8 契約期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

※ 別紙3 想定スケジュールを参照すること。

9 支払いの請求時期

支払いは、2年度に分け支払うほか、金額については、受託者との協議により、決定する。

年度	支払請求期限
令和6年度	令和7年3月末日
令和7年度	令和8年3月末日

10 業務内容

以下の内容について、提案を行うこと。

なお、決定した受託者の提案内容により、双方協議の上、本仕様書を修正し、契約する。

(1) PPP/PFI 導入可能性調査業務結果の確認

導入可能性調査業務の内容を確認すること。また、必要に応じて再検証し、より精度を高めるための提案について、業務を通じて実施すること。

(2) 整備方針イメージの詳細具現化

ア 5「目指すべき姿」のイメージに記載している内容を実現可能なものとするため、本市の現状及び他市の現状等を整理するとともに、市の上位計画や国の方針等(関連計画等を含む)との関連性の確保及び郡山市公共施設等総合管理計画の基本的考え方である総量縮減を踏まえ、運営効率を損なわずに面積を縮減する手法を検討し、導入可能性調査で実施したアンケートやヒアリング結果等を反映させた、コンセプト、目指す姿、整備方針を作成・提案すること。

なお、コンセプト、目指す姿、整備方針案の作成に当たっては、導入可能性調査業務で検討したA案を基本とするが、市と複数回の協議を行い、現状に即した最適な整備方針イメージとすること。

イ 導入可能性調査では、DB+0の有効性が示されているが、本業務において、再度、最適な手法の検討を行う。なお、整備手法がDB0等のPFI類似方式の場合であっても、PFI法に準じた事務手続とするので留意すること。

(3) 整備内容・事業手法等の決定支援

本市において、郡山市更生園の再整備に関する内容を決定するため、必要な資料作成・業

務を通じた提案・支援を行うこと。なお、本市においては、以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

また、導入可能性調査においては、DB+0の有効性が示されているが、現行の活用可能な国庫補助制度等の確認や金利等について、金融機関へヒアリング等を行い、再度、精査し、本事業のコンセプト実現のための最適なPPP/PFI手法を定量的かつ定性的な根拠に基づき、提案・支援を実施すること。また、施設特性を考慮した整備内容とするとともに、各種法令・条例を順守すること。公共施設のZEB化推進のため、導入の検討を行い、整備内容を決定すること。

ア 整備内容の決定支援

整備内容の決定に当たっては、設備を含めた見積の積算や第三者へのお見積徴取などを行い、概算費用の積算を行うこと。

イ 事業範囲の決定支援

ウ 事業期間の決定支援

エ 事業手法の決定支援

オ 事業者選定方式の決定支援

カ 設計・施工期間の効率的な施設運営の整理・検討

キ 検討整備内容に応じた補助金活用、起債メニューの整理

ク 貸付等の手法を活用した収益施設の可能性の検討

ケ 整備内容・事業手法等のリスク分担の整理・検討

コ サウンディング等へのインセンティブの検討

サ 市内関係団体に対するヒアリング調査項目の検討及び結果の整理

シ その他支援

その他、必要な書類がある場合、本市の要望等に対応すること。

なお、受託者自ら提案を行い、関係資料の作成を行うこと。

(4) 決定した整備内容についての予算確保に向けた支援

(3)に基づき、決定した整備内容の予算確保に向けて支援を実施すること。

なお、本市においては、以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

ア 整備内容における詳細な積算

イ 市議会及び庁内会議等への説明における資料作成

ウ 決定した整備内容におけるVFMの再算出

エ 国庫補助事業活用のための支援（検討及び資料作成）

整備事業に対する市費負担の軽減や財政負担の平準化を図るため、国庫補助及び起債等活用可能な制度について情報収集や、それら制度を活用するに当たって必要な各種手続に必要な書類の作成等を行う。

(5) プレサウンディング（アンケート及びヒアリング）の実施

(2)及び(3)を基に実施方針（案）の概要版を作成し、より多くの事業者が参加できるよう、実施方針策定公表の前にプレサウンディングを実施すること。また、アンケート調査は幅広く実施し、ヒアリングは希望者等、複数事業者に実施すること。

なお、実施内容、実施手法については、提案すること。プレサウンディングで得た意見は集約するとともに、必要に応じて、(6)に反映させること。

(6) 実施方針等の策定業務

事業の募集に向けて実施方針（案）等の作成を支援すること。

なお、実施方針等については、内閣府をはじめとした関係省庁のガイドライン等を確認の上、整合性を図ること。なお、本市においては、以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

また、決定した整備手法が PFI 法に基づかないものであったとしても、用語をその他 PPP 手法に読み替えて実施すること。

- ア 実施方針案の作成（PFI 法に準じた文書とすること）
- イ 要求水準書案の作成
- ウ 入札説明書又は募集要項案の作成
- エ 事業者選定基準案の作成
- オ 指定管理仕様書案の作成（特に新たに設置する設備等の仕様等）
- カ 募集に係る様式案の作成
- キ 仮契約書案の作成支援
- ク 基本協定書案の作成支援
- ケ リスク分担表案の作成
- コ その他、事業の募集に当たり必要な資料の作成

(7) 官民対話（サウンディング）の実施

民間事業者（設計、建設、維持管理、運営、金融機関等）がより参加しやすい公募条件のあり方を確認するため、民間事業者との対話を実施すること。民間事業者の参加意向、提案、要望等を確認の上、必要に応じて実施方針等の修正を行うこと。

なお、官民対話の実施に当たっては、内閣府をはじめとした関係省庁のガイドライン等に基づき、実施すること。

また、本市においては、以下の業務項目を想定しているが、項目を検討し、実施内容、実施手法については、提案すること。

- ア 質問事項の整理、とりまとめ及び回答案の作成
- イ サウンディングの意見を反映した実施方針等の作成
- ウ 実施方針の新旧対照表の作成
- エ 公表のための資料等の作成

(8) 特定事業選定の支援

決定した整備手法が PFI 法に基づくものであった場合、実施方針等や VFM の算出条件、算出過程を精査し、VFM の算出に当たっては、定量的評価及び定性的評価を行うこと。

それらの検証等を踏まえ、本事業を特定事業として選定する理由を整理し、公表文などの資料作成の支援を実施すること。

なお、PFI 法に準じた文書とすること。

(9) 事業者の募集に関する支援

公示した実施方針等における事業者の募集について次の支援を行うこと。

- ア より多くの民間事業者の目に触れるよう募集について周知すること。
- イ 現地説明会について実施支援を行うこと。なお、状況に応じてオンライン開催等の手法も検討すること。
- ウ 民間事業者からの質問をまとめ、回答案を作成すること。

※公募期間中における質問及び回答は2回実施することを想定している。

エ 必要に応じて実施方針等を修正すること。

(10) 選定審議会における支援

本市において開催する「郡山市更生園再整備事業者等選定審議会」において、運営補助を行うこと。運営補助に当たっては、民間事業者から提出のあった企画提案書等の整理等を行うこと。

なお、選定審議会については、令和6年度から令和7年度までにかけて計7回程度開催する予定である。開催に当たっては、書面開催、オンライン開催、対面開催など審議内容にあった開催手法とする予定である。選定審議会における委員の選定、旅費等の費用負担は発注者で行う。

(11) 仮契約及び基本協定締結等、円滑な業務実施に向けた支援

決定した整備事業者と円滑に業務実施を行うため、次の支援を行うこと。支援に当たっては、本事業固有の事情等に基づき、記載すべき条項等があることが想定されることから、法的解釈に齟齬が生じることのないよう、弁護士による確認や助言等、本市とともに、十分な検討を行うこと。

ア 疑義事項の調整を行う等の協定締結に関する支援

イ 提案内容（設計・積算額）が国・県の公共基準に適合しているかの確認、修正及び調整に関する支援

ウ 整備事業者との協議への立会いに関する支援

エ 入札結果（選定結果）を反映したVFMの再検証に関する支援

(12) モニタリング体制の構築及び支援

事業の実施に当たり、設計、整備及び整備後に必要となるモニタリング項目の抽出及びモニタリング手法構築のための提案を行うこと。なお、維持管理のモニタリングについては、指定管理者制度の事業報告書及び年度評価でモニタリングする予定である。

(13) 整備事業開始後に必要となる事由の整理

円滑な整備事業の進捗管理に向けて、整備事業開始後に必要となる事由を整理すること。主にアドバイザー業務期間終了後に必要となる事由について整理すること。

なお、本市においては以下の項目を想定しているが、項目を検討し、提案すること。

ア 設計、工事

イ 引渡

ウ 事業終了

エ 契約解除

オ 次期事業期間への提案及び考察

(14) その他

ア 発注者は、本業務を実施する上で必要となる関係資料等を可能な限り受注者へ貸与する。なお、受注者は借用の必要がなくなったときは、速やかに発注者へ返却すること。

イ 受注者は、必要に応じて協議や打合せを行うこと。本業務の期間が複数年に及ぶことから、令和7年3月末に発注者に対して、中間報告書を提出すること。また令和7年3月末に提出された報告書をもって、令和6年度の成果品が提出されたとみなす。なお、

報告書の体裁、数量、時期等の詳細は、別途発注者の指示によるものとする。

ウ 連絡事項や協議事項を記録した打合せ記録簿を3日以内に提出すること。

エ 本業務を実施する上で、追加となる業務等が必要である場合は、提案すること。

なお、追加業務に係る費用負担は受注者とする。

オ 決定した整備手法がPFI法に基づくものであった場合、PFI法に基づく適切な対応を支援すること。

11 成果品

本業務が完了したときは、次の成果品を提出し、完了検査を受けること。

なお、成果品の所有権、著作権等の一切の権利については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承諾なしに使用、公表してはならない。

No	成果品	様式 形態	必要 部数	提出 期限
令和6年度				
1	郡山市更生園再整備事業アドバイザー業務 中間報告書	任意	1部	令和7年3月末日
2	中間報告書（概要版）	任意	1部	
3	中間報告書に係る検討資料	任意	1部	
4	打合せ記録簿	任意	1部	
5	電子データ	DVD-R データ	1式	
令和7年度				
1	郡山市更生園再整備事業アドバイザー業務報告書	任意	1部	令和8年3月末日
2	業務報告書（概要版）	任意	1部	
3	各種検討資料（業務段階で提出された資料等）	任意	1部	
4	打合せ記録簿	任意	1部	
5	電子データ	DVD-R データ	1式	

12 成果品の規格及び提出先

(1) 成果品の規格

原則、成果品はA4版、縦型、横書きとし、製本や綴じ込みが必要なものについては、左綴じとする。なお、A3版資料がある場合の取り扱い等については、協議により詳細を決定する。

また、綴りは適宜分冊し、背表紙やインデックスを用いてわかりやすくまとめること。

(2) 提出先

郡山市保健福祉部障がい福祉課 郡山市朝日一丁目23番7号 本庁舎 1階

(3) 電子データ

成果品については、PDF 及び PDF 以外の加工可能な電子データについても提出すること。
なお、納品する電子データの形式については、双方協議の上、決定する。

13 その他

- (1) 打合せ協議に要する移動等の経費については、全て受注者の負担とする。
- (2) 発注者から提供可能な資料については、別紙4 提供可能資料一覧のとおりとする。
- (3) 本業務の実施に当たっては、発注者の担当職員等と十分な協議の上、発注者の意向に沿った提案助言等を行うこと。また、必要な事項について、積極的に提案を行うこと。
- (4) 受注者は、発注者の方針や業務の目的を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を適切に配置すること。
- (5) 本業務に使用した資料、設定数値及び積算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。
- (6) 受注者等が所有する写真・映像等を使用する場合には、著作権・肖像権等に十分注意の上、自らの責任において使用すること。
- (7) 本業務の遂行において、第三者が権利を有する著作物（以下「既存著作物等」という。）を使用する場合には、受注者は、当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。
- (8) 本業務の履行に当たり疑義が生じた事項や本仕様書に定めのない事項については、双方協議の上、決定する。
- (9) 受注者は、本業務を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。