

郡山市更生園民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査業務仕様書

1 業務名称

郡山市更生園民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査業務（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「施設概要」を確認すること。

(1) 郡山市更生園（以下「更生園」という。）

3 業務の概要

本業務は、障害福祉サービス事業所である「更生園」について、昭和45年（1970年）の建築後、50年以上が経過していることから、施設の再整備に当たり、別紙2「更生園の課題」を踏まえた施設全体の在り方を検討するとともに、民間活力（PPP/PFI）手法の導入可能性調査を行う。

4 業務の目的

効率的かつ効果的な質の高い福祉サービスの提供及び生活介護も含めた利用者が満足できる施設となるよう、「施設の在り方」や「民間ノウハウの活用」を含む、事業実施方法のあり方について、「全般的な調査・検討・支援」を行うことを目的とする。

また、行政が施設所有から運営までを担う従来の公共施設及び事業の在り方を見直し、民設民営も視野に入れた在り方の検討を行うとともに、ユニバーサルデザインやカーボンニュートラル、DXへの対応、さらには新しい生活様式に対応した施設の検討及びトータルコスト縮減・平準化を図る等、財政負担の軽減にも寄与することを目的とする。

5 調査条件

更生園の在り方とともに、現在更地となっている希望ヶ丘学園旧園舎跡地の一体的活用も含めた土地の有効活用と併せ、施設整備や事業規模等、幅広い民間活力の活用を前提に、最適な手法を検討する。

また、併せて、施設整備や事業規模等の検討に当たっては、付加価値として子育て支援機能を追加し、専門スタッフを有効活用した障がい福祉サービスとの効果的な連携の可能性についても調査するなど、多様な視点での検討を行う。

6 契約期間

契約締結日から令和5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。

7 業務内容

以下の内容について、提案を行うこと。

(1) 前提条件の検討・整理

次の項目を想定しているが、その他整理すべき項目を検討し、提案すること。

なお、実施に当たっては、「郡山市公共施設等総合管理計画」、「郡山市 PPP（官民連携）導入指針」及び「郡山市 PFI ガイドライン」を参照すること。

- ア 本市の上位計画の整理
- イ 国の計画、通知、経過等の整理
- ウ 市民アンケート調査におけるニーズの整理
- エ 施設管理者アンケート調査におけるニーズの整理
- オ 施設利用者アンケート調査におけるニーズの整理
- カ 「市民アンケート調査」の協力（調査項目への助言等）及び調査結果の整理・分析
- キ 福祉施設の課題の再整理
- ク 市が提供する利用者・利用状況の整理・分析
- ケ 事業予定地周辺の環境、建築に係る各種条件、過年度に実施した施設改修実施状況、管理運営の実施状況の整理・分析
- コ 法的規制の整理・関連法令の整理
- サ 他市町村の事例の整理（事業効果、失敗事例等を含む）
- シ 国や県からの補助金交付、公的機関からの財源調達手法及び起債等の整理

(2) アンケート調査及びヒアリングの実施

事業スキームや今後の方向性を検討する前段階として、次に掲げる者にアンケート調査及びヒアリングを実施し、課題、要望及びニーズを把握するとともに、本事業にその結果を活用すること。

なお、実施方法や調査対象等の詳細は、提案すること。

- ア 更生園利用者（35名程度）
- イ 郡山市内に在住の医療的ケア児保護者（80名程度）
- ウ 障がい者団体（郡山市手をつなぐ親の会、郡山盲人協会、特定非営利活動法人郡山市聴力障害者協会、福島県自閉症協会県中分会、県中地域精神保健福祉団体連絡会、福島県中途失聴・難聴者協会郡山支部、特定非営利活動法人あいえるの会、郡山市障がい者自立支援協議会各部会（就労支援部会・子ども支援部会・自立生活支援部会・ネットワーク部会）、郡山市障がい者基幹相談支援センター、相談支援事業所（市委託）7事業所）
- エ 子育て団体（5団体程度）
- オ 現行の施設管理者やメンテナンス業者等

(3) 事業スキームの検討・整理

(1)から(2)までの結果を反映させた事業スキームを検討・整理すること。

なお、次の項目を想定しているが、その他整理すべき項目を検討し、提案すること。

- ア 前提条件を活用した対象施設に合致する事業手法の洗い出し
- イ 事業手法ごとのメリット・デメリット、事業期間などの整理・検討
- ウ フロー設定
- エ 更生園の解体に必要な経費（仮施設が必要となる場合はその経費も含む。）の概算額の算出

(4) 「コンセプト」^{※1}案及び「目指す姿」^{※2}案の作成

(1)から(3)までの結果から、「コンセプト」及び「目指す姿」の案を作成すること。

なお、「コンセプト」及び「目指す姿」の案の作成に当たっては、市と複数回の協議を行い、適宜修正する等対応すること。

(5) 再整備や利活用等の「整備方針」案の作成

「コンセプト」及び「目指す姿」の案に基づいた、再整備や利活用等の「整備方針」を3案作成すること。作成に当たっては、次の項目を想定しているが、その他整理すべき項目を検討し、提案すること。

ア 整備方針ごとの施設（本体の建物や駐車場等）計画、導入機能の整理

i) 基本的な方向性

（障がい福祉）

- ・生活介護：定員30名以上、医療的ケア対応
- ・短期入所：定員5名以上、福祉型強化短期入所
- ・日中一時支援：定員5名以上、医療的ケア対応
- ・相談支援：特定相談支援・障害児相談支援

（子育て支援）

- ・子育て短期支援事業（^{※3}子育て短期支援臨時特例事業（親子短期入所等支援）を含む。）：定員6名以上
- ・^{※4}要支援家庭訪問
- ・^{※5}ペアレントトレーニング

^{※1} 郡山市更生園の今後のあり方のベースとなる考え方

^{※2} 郡山市更生園の今後のあり方を実現するための細分化されたテーマ

^{※3} レスパイトケアとあわせて、子どもの養育方法や関わり方について支援が必要な親子を入所させ、支援を行う事業

^{※4} 家事・育児等に不安や負担を抱えた家庭に対し、訪問支援を行う。

^{※5} 子どもとの関わり方や子育てに悩みや不安を持つ家庭に対し、ペアレントトレーニングを実施する。

(その他)

- ・「整備方針」及び施設基準を踏まえた施設構成・配置やゾーニングの検討
- ・駐車場は再整備とし、「整備方針」等を踏まえ規模を検討するとともに、安全に配慮した出入口を検討
- ・医療的なケアを必要とする障がい児を抱えた家族など、配慮が必要な方の避難場所の機能（20名程度収容）

- イ 整備方針ごとのメリット・デメリットの整理
- ウ 整備方針ごとのフロー・スキームの整理
- エ 整備方針ごとの事業実施方法、発注方式の検討・整理
- オ 整備方針ごとの事業期間の検討・整理
- カ 整備方針ごとの事業に係るリスクの抽出
- キ 整備方針ごとの適正なリスク分担の検討

(6) 民間事業者の参入意向調査（サウンディング調査）

(4)及び(5)を基に、民間事業者（設計、建設、維持管理、運営、金融機関等）の参入意向について、市場性調査（マーケットサウンディング）を実施し、事業実施に係る関心度、実施に当たっての条件等について、把握・整理するとともに、整理した意見をコンセプト、目指す姿、整備方針それぞれの案に反映させること。

なお、調査項目については、次の項目を想定しているが、詳細は提案すること。

また、新型コロナウイルス感染症対策に配慮した実施手法を提案すること。

- ア 参入意向調査の対象とする民間事業者
- イ 参入意欲の確認（事業手法、事業規模ごと）
- ウ 希望する業務の範囲、事業形態、事業期間
- エ 提案可能な付加価値等について

(7) 財政負担額の検討

(4)及び(5)に基づく各ケースについて、試算すること。

なお、次の項目について、実施することを想定しているが、詳細は提案すること。

- ア 整備方針ごとの総事業費の算出
- イ 事業手法ごとの事業費の算出
従来型公共事業で実施した場合の事業費（PSC）とPPP/PFI手法で実施した場合の事業費（LCC）を算出すること。また、VFMの算出（PPP/PFI手法以外の場合においても同様）を行うこと。
- ウ VFMの算出に併せて、整備費用、維持管理費用、運営費用の試算
- エ 整備方針ごとの補助金活用、起債メニューの整理を行うこと。

※ VFM 算出に関しては、金融機関にヒアリング等を行い、適切な金利等の情報を活用して算出すること。

(8) 総合的な検討・評価及び市への総括提案

- ア (1)から(7)までの検討結果を踏まえ、最適な事業手法を検討・評価・提案すること。
- イ 提案する事業手法は、一つに限定することなく、3案提案すること。
- ウ 事業費及び事業スケジュールについて整理すること。
- エ 今後の考え方、事業実施に向けた課題及び今後の課題について、整理すること。

(9) PFI アドバイザリー業務の費用

次の検討段階である「PFI アドバイザリー業務」の概算費用を算出すること。

なお、概算費用の額は、「障がい福祉」及び「子育て支援」を一体的に整備・運営とした場合と「障がい福祉」単体で整備・運営とした場合のそれぞれについて算出すること。

(10) 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ものとする。
なお、受注者は借用の必要がなくなったときは、貸与された資料を速やかに発注者へ返却すること。
- イ 受注者は、令和4年9月末を目途に発注者に対して、業務内容(1)から(5)までをまとめた中間報告書を提出すること。
なお、当該報告書の体裁や数量、報告時期の詳細は、別途発注者の指示によるものとする。
- ウ 受注者は、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。

8 成果品

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。

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又は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
民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査				
1	民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査業務報告書 （業務内容(1)～(8)）	任意	2部	令和5年3月末日
2	民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査業務報告書 （概要版）	任意	2部	
3	市への総括提案書（業務内容(8)）	任意	2部	
4	各種検討資料 （アンケート調査等に使用した資料等）	任意	2部	
5	打合せ記録簿	任意	2部	
6	電子データ	DVD-R データ	1式	

9 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。

10 その他

(1) 打合せ協議に要する移動等の経費については、すべ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」とおりのりとする。

(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、発注者に必要な事項について、受注者は、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) 受注者は、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) 受注者が自ら所有する写真・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。

(別紙1)施設概要

郡山市更生園



所在地	郡山市希望ヶ丘22番16号
延床面積／敷地面積	398㎡ / 4,036.66㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造 1階建
部屋構成	作業室（3部屋）、相談室、事務室、食堂、調理室、医務室、更衣室、トイレ
その他の設備	車庫（送迎用車両2台）
開設日	昭和45年（1970年）
種別	指定障害福祉サービス事業所（生活介護）
定員	30名
主たる対象者	知的障害者
平均障害支援区分	4以上5未満
管理運営	指定管理（社会福祉法人郡山市社会福祉事業団）
指定期間	平成31年4月1日から令和6年3月31日まで
令和2年度 障害福祉サービス費等収入	42,883,590円
営業日時	月曜日～金曜日（祝日及び12/29～1/3を除く。） 午前9時～午後3時30分

(別紙2)郡山市更生園の課題



- ・建物老朽化（建築から51年経過）、
バリアフリー設備の未設置

- ・利用者数の減少
〔年間延べ利用者数〕
H30年度 6,076人
R1年度 5,614人
R2年度 5,481人

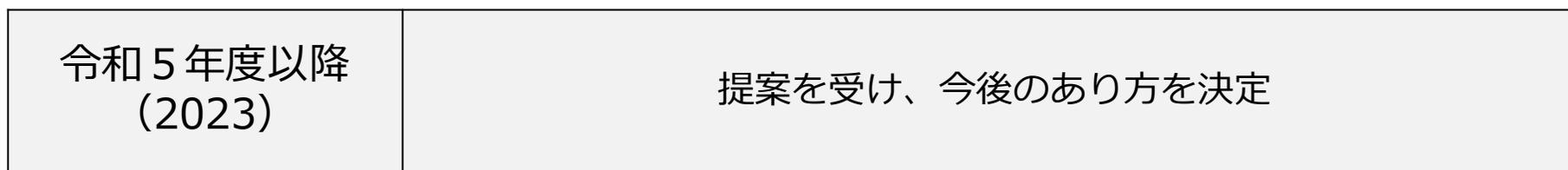
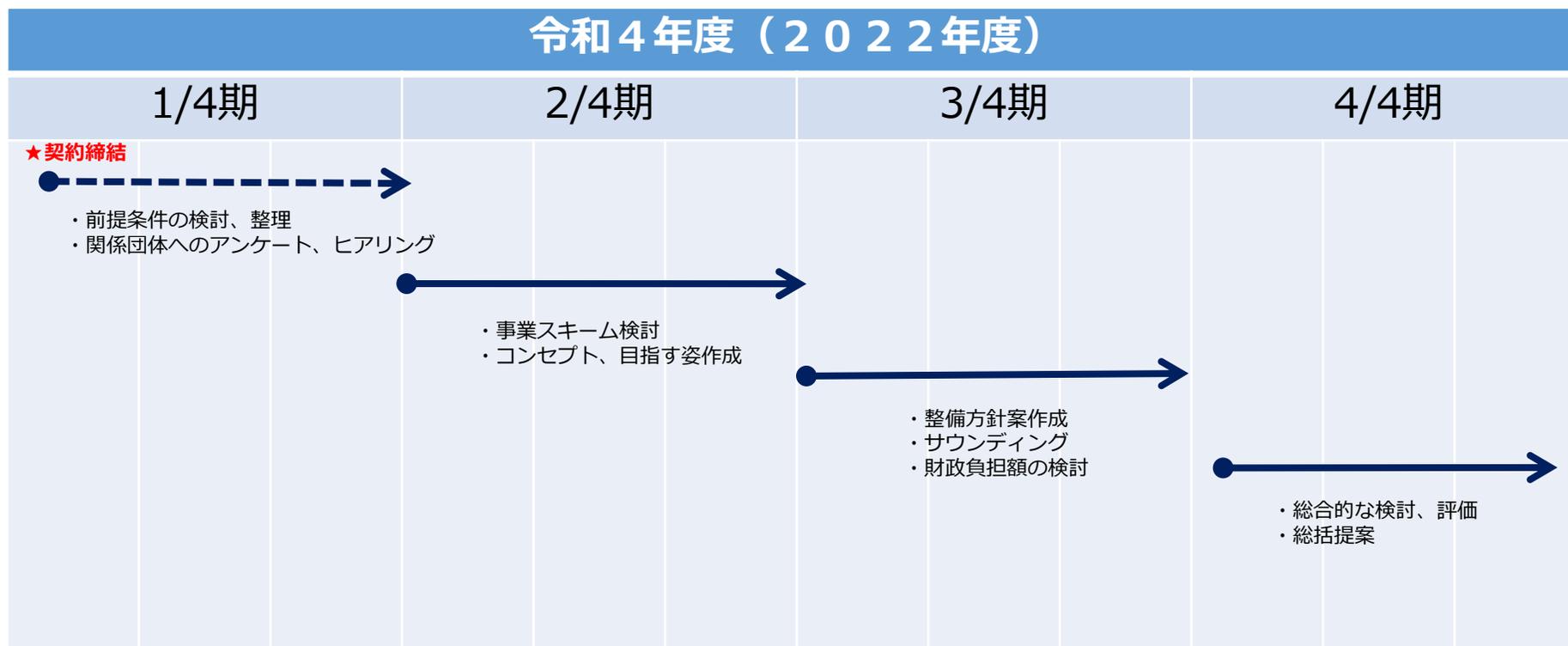
- ・同一敷地内にあった希望ヶ丘学園
旧園舎跡地の土地の利活用

- ・障がい者の高齢化や重度化、
医療的ケア等のニーズの増加、
在宅の重症心身障害者、障害児の増加

- ・DXへの取組み
(利用手続きのペーパーレス、カウンター
レス化、キャッシュレス決済の導入)

- ・運営主体の検討

(別紙3)想定スケジュール



別紙4

提供可能資料一覧

- (1) 郡山市更生園アスベスト含有調査結果資料