

木山仮設団地跡地等の開発に係る PPP/PFI 導入可能性調査等業務委託 プロポーザル仕様書

本仕様書は、益城町（以下「委託者」という。）が発注する木山仮設団地跡地等の開発に係る PPP/PFI 導入可能性調査等（以下「業務」という。）を受託する者（以下「受託者」という。）の業務について、必要な事項を定めるものである。

1 業務名

木山仮設団地跡地等の開発に係る PPP/PFI 導入可能性調査等

2 業務の目的

本業務は、木山仮設団地跡地等において、住宅地・公園・生活利便施設等を一体的かつ計画的に整備・運用するため、PPP/PFI 事業の導入可能性についての調査・検討を行い、今後の事業化に向けた技術的支援を行うことを目的とする。

併せて、有識者による検討会議の設置・運営、地域住民からの意見聴取、民間事業者等を対象としたサウンディング調査など、多様な関係者との対話や合意形成を図りながら、持続可能な土地利用のあり方を整理し、地域の実情と将来像を踏まえた基本計画のとりまとめの支援も行う。

3 業務の内容

（1）PPP/PFI 導入可能性調査

本事業における PPP/PFI 手法の導入可能性を多角的に検討し、実現可能性の評価及び最適な事業スキームの提案を行うために以下の調査を行う。

①現状分析・法規制の整理等

本事業を取り巻く現状を分析し関連法規制を整理することで、事業推進における制約や留意点を明確にする。

②類似事例調査

国内の類似事業事例を調査し、本事業への適用可能性や課題を抽出する。

③民間企業ヒアリング調査・サウンディング調査

民間事業者へのヒアリング調査及びサウンディング調査を実施し、市場ニーズや課題を把握する。実現可能な事業スキーム構築のための意見を抽出する。

④事業スキーム（複数案）の提案及び絞り込み

PPP/PFI 手法を活用した事業スキームを複数案作成し、メリット・デメリットを比較評価する。最適なスキームを絞り込むものである。

⑤事業収支の試算及び VFM 算定

選定スキームに基づき事業期間全体の収支を予測し、VFM を算定する。費用負担の最適化を図るものである。

⑥地域優良賃貸住宅の導入可能性検討

住宅地の一部においては、地域優良賃貸住宅制度の活用の可能性を検討し、導入の可否とその根拠を提示する。必要に応じて、制度を活用した事業スキームも提案する。

（２）基本計画のとりまとめ

（１）の調査結果を踏まえながら、PPP/PFI 導入可能性調査や関係機関との協議等で得られた知見等を基に、事業全体の指針となる基本計画をとりまとめる。基本計画の策定にあたっては、（３）の有識者会議で出た意見の集約や合意形成に務めることとする。

また、事業内容を視覚的に理解しやすくするため、将来イメージ図、配置図、景観シミュレーション等を含むイメージパースを作成すること。パース作成にあたっては、周辺環境との調和にも配慮すること。

（３）有識者会議の設置・運営

本業務においては、木山仮設団地跡地等の活用に関する多角的かつ実現性の高い事業計画の策定に資する有益な意見を聴取するため、有識者による会議体を設置・運営するものとする。会議体は次の３つの体制で構成する。

① 検討会議（仮称）

本プロジェクト全体の基本方針や方向性を統括的に議論する場とし、町の将来像や地域性を踏まえた横断的な意見交換を行う。②③の検討チームで議論し整理された内容について大局的な見地から計画を取りまとめる。

② ライフデザイン検討チーム（仮称）

整備後の地域において、住民がどのような暮らしを営むのが望ましいのか、子育て・教育・福祉・産業（農業・商業等）を含めたソフト面の将来的なイメージ像を描き出す役割を担う。

③ PPP/PFI 検討チーム（仮称）

当開発事業における PPP/PFI の導入可能性を含め、具体的な開発手法、整備対象施設の規模・性能等について専門的観点から検討を行う。

各会議体には、それぞれ７名程度を目安として専門的知見を有する有識者を町と協議のうえ選定するものとする。各会議体は、契約期間内にそれぞれ２～３回ずつ開催することを基本とする。なお、有識者に対する謝金および旅費等の支払いは、受託者の責任において本業務の委託費の範囲内で対応すること。その他、会議の運営にあたって必要となる資料作成のほか、議事録作成、関係者への情報伝達等、会議の円滑な運営に必要な事項を随時対応する。

（４）庁内勉強会の開催支援等

町職員及び事業関係者への理解促進および意識醸成のため、PPP/PFI 事業に関する有識者を招いた庁内勉強会を開催するための支援業務を行う。開催時期や講師選定については、町

と協議する。もしくは、個別具体的な課題に対して有益な知見を持つ有識者から単発的にアドバイスをもらえるよう諸調整を行う。

4 成果品

本業務の成果品は下記のとおりとする。

- ・業務報告書 2部
- ・電子データ 一式

5 履行期間

契約締結の翌日から令和8年3月13日（金）まで

6 事業費限度額

17,000,000 円（消費税及び地方消費税含む）

7 その他

（1）個人情報保護

受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密をほかに漏らしてはならない。また、業務終了後も同様とする。

（2）業務情報保護

本業務により得られた成果品及び資料、情報等は町の許可なくほかに公表、貸与、使用、複写、及び遺漏してはならない。

（3）打ち合わせ及び議事録の作成

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は委託者と月1回以上打ち合わせを行い、業務進捗状況の報告、業務方針及び疑義事項の確認等を行い、その内容については受託者がその都度議事録を作成したうえで、委託者に提出すること。

（4）成果品の著作権等

本業務による成果品の著作権は委託者に帰属するものとする。なお、成果品納品後に、受託者側の責による不備が発見された場合は、無償で速やかに必要な措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。

（5）その他

本仕様書に定めるもののほか、必要な事項が発生した場合は、その都度協議するものとする。