

目次

- ・ 子育て拠点整備施設（西側）整備に向けた
 予算要求中事業の状況
- ・ 子育て拠点施設西側民活導入支援業務特記仕様書

【平成 30 年度】

- ・ 子育て拠点整備施設（西側）整備に向けた

予算要求中事業の状況

- ・ 子育て拠点施設西側民活導入支援業務特記仕様書

【平成 30 年度】

子育て拠点整備施設(西側)整備に向けた予算要求中事業の状況

日赤跡地全体については、子育て拠点と位置付けられており、東側は市内最大の定員数となる新上辺見保育所を整備中です。一方、西側については、児童館+複合施設ということで、平成27年に計画概要を公表していますが、FMの観点も含め再検討が必要な状況です。

主な庁内意見

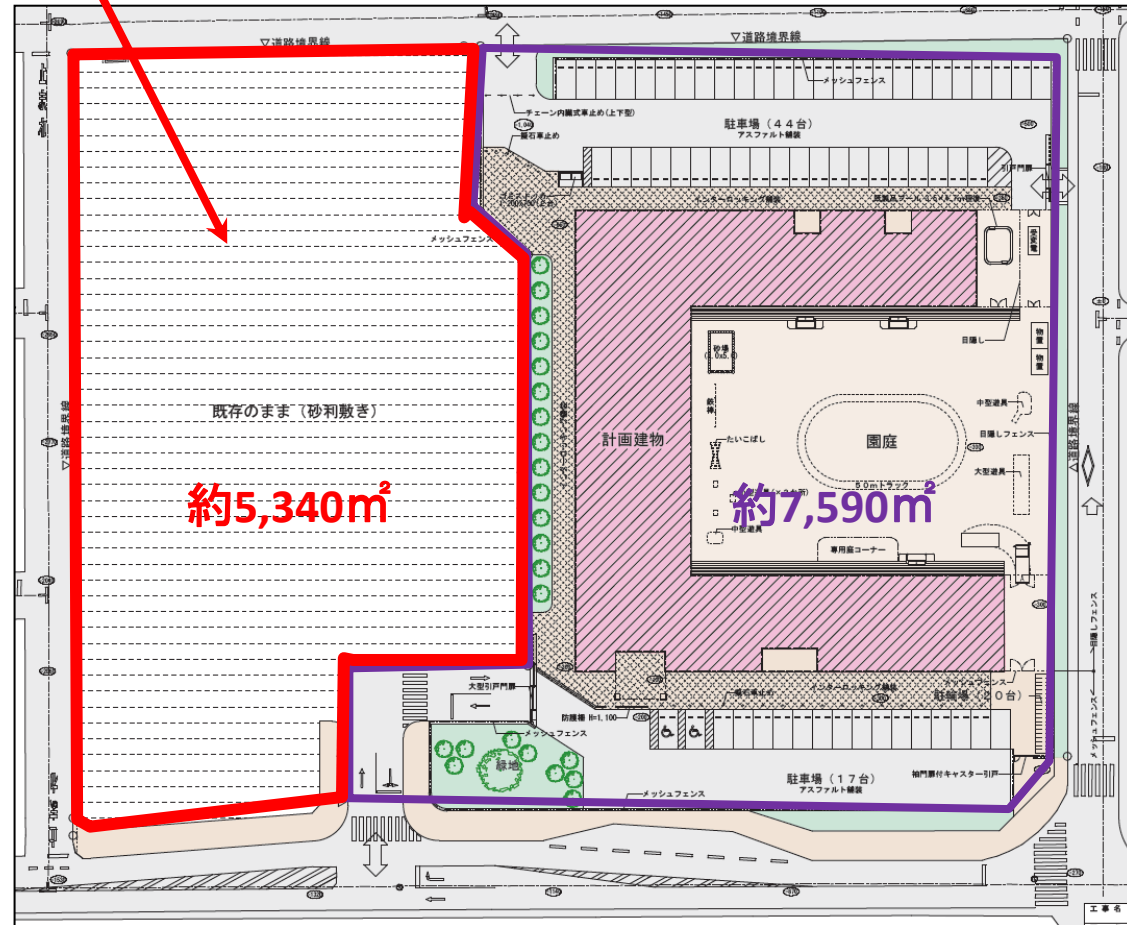
- 多額の費用を掛けて、公民館的施設は必要ないのでは。
- 是非、民間活力を使って検討して欲しい。
- 子育て拠点として、真に必要な機能を導入したい。

導入検討機能

- 働くお母さんがお迎えの時に買いもの出来る施設はできないか？
- 子育てを支える市役所機能を集約化できないか？
- 体調不良児対応型でない病児病後児保育の機能を導入できないか？

など

全体面積：約12,930㎡(用途地域：一中高)



以上を踏まえ、様々な選択肢の中から新たな発想(民間活力導入)による事業推進を行いたい。

- ・ 子育て拠点整備施設（西側）整備に向けた

予算要求中事業の状況

- ・ 子育て拠点施設西側民活導入支援業務特記仕様書

【平成 30 年度】

子育て拠点施設西側民活導入支援業務特記仕様書【平成 30 年度】

〔本仕様書の性質〕

本仕様書は、古河市が委託する上記業務の受託者を選定するためのものであり、受託する基本的な内容を示したものである。

受託者の選定は、公募型プロポーザル方式による随意契約とする。

なお、プロポーザルの際に受託希望者から本仕様書に記載されていない内容の提案があり、当該提案内容が適切であると古河市が判断した場合などは、提案内容を本仕様書に追加記載するなどの見直しを行い、契約書の仕様書とする。

(総 則)

1. 業務名 子育て拠点施設西側民活導入支援業務

2. 目的

本仕様書は、民間活力を導入することを前提に、古河市（以下、「甲」という。）がファシリティマネジメント基本方針（以下、「FM基本方針」という。）策定前に策定した日赤跡地利用全体計画（以下「全体計画」という。）で示した内容に新たに検討が必要な項目を加え、再度精査し、次年度の公募に向けた子育て拠点施設西側における民間資金の活用可能性の調査等について、円滑かつ適切に事業を遂行できるよう請負者（以下、「乙」という。）の業務内容を規定する。

3. 契約期間 契約の翌日から平成 31 年 3 月 20 日（水）まで

4. 対象区域 古河市全域

5. 発注者 古河市長 針 谷 力

6. 支払方法 完成払

7. 業務の完了及び検査

本業務の終了は、成果品を甲に提出し、検査に合格した時点とする。甲は乙から完了届を受け取って 10 日以内に検査を行う。なお、検査の合格後であっても、成果品に誤り等が発見された場合には、乙の負担により速やかに対処する。

8. 遵守・調整する事項

乙は、本業務の受託にあたり、法令並びに委託契約書、仕様書に定められた条項を遵

守するとともに、委託者の意図及び目的を理解したうえで、必要に応じて甲と十分に連絡・調整を行い、その指示に従わなければならない。

9. 秘密の保持

乙は、業務上知り得た行政及び個人の情報に係る秘密を一切漏らしてはならない。秘密保守義務は、本委託終了後も継続するものとする。

10. 協議 本仕様書に明記なき事項は、甲乙協議の上、定めるものとする。

(予定業務内容)

1. 業務内容等

(1) 事業地の概要

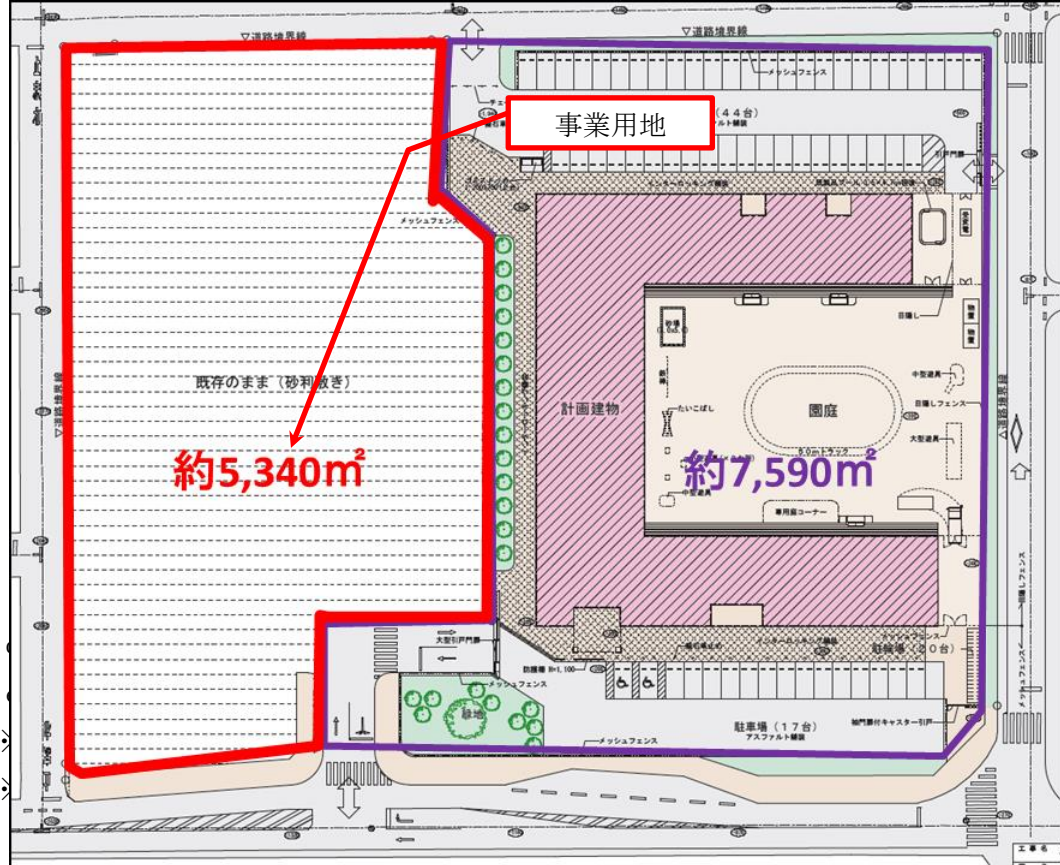
a. 事業用地

所在地	古河市上辺見 1300-13、1321-15
敷地面積	5,340.12 m ² (全体 : 12,930.51 m ² うち保育所 7,590.39 m ²)
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 容積率 200%、建ぺい率 60%

b. 位置図



c. 事業用地の状況



- ①当該用地全体は、昭和 47 年に日本赤十字社猿島赤十字病院(現古河赤十字病院)が新築され、平成 22 年に移転されたことに伴い、現状更地となっている。
- ②古河日赤病院移転時に土壤汚染調査を実施し、土壤分析の結果問題なしとなっている。
- ③日赤跡地に係る地形の状況については、東側から西側に緩やかに傾斜しており、最も高い箇所が敷地南東部の標高 17.6m であり、最も低い箇所は、敷地西側の標高 16.6m となっている。最大比高差は、敷地南東部の 17.6m に対し、敷地西側が 16.0m となっており約 1m の比高差がある。傾斜勾配は一様ではないが 1% 未満であり、全体的にフラットな地形となっている。
- ④当該用地全体の東側は保育所の整備が予定されており、平成 31 年 4 月開所に向け事業着手済み。定員数 180 名を予定。近隣の上辺見保育所の移転拡大を行う。
- ⑤南側道路については、歩道の整備と右折レーンの設置を行う。
- ⑥保育所利用者の敷地内へのアプローチは、南側からの進入を想定しており、北側については、保育所勤務者の進入を想定している。

⑦西側利用者用の東側駐車場の利用は見込んでいないため、西側で確保が必要となる。

(2) 本業務の概要

a. 施設導入基本計画の策定

全体計画について、新たに検討が必要な事項を含めて検討し、民間活力の導入を見込み、施設導入に向けた基本計画をまとめる。

①. 日赤跡地全体計画の再整理

平成27年に策定した日赤跡地全体計画において、下記の事項については整理がされている。ついては、今回の民間活力の導入を前提に再度整理を行う。

【日赤跡地利用全体計画の内容】

第1章 業務の目的	
1 業務の目的	1
2 作業フロー	2
第2章 現況把握	
1 上位計画・関連計画等の整理	3
1-1 第1次古河市総合計画	3
1-2 古河市子ども・子育て支援事業計画	3
1-3 子ども・子育て支援事業に関するアンケート調査	4
1-4 関係施設等の現況	5
2 前提条件の整理のまとめ	7
2-1 上位計画・関連計画から求められる対応の整理	7
2-2 利用者ニーズや関係施設の現況に関する課題点の整理	7
2-3 前提条件の整理による整備の方向性	8
3 日赤跡地の現況把握	9
3-1 土地の権利等の状況	9
3-2 土地の現地の状況	9
3-3 関係法規制の整理	11
第3章 全体計画策定支援	
1 施設整備のねらい	15
1-1 施設整備の目的	15
1-2 関係施設の役割	16
2 施設内容の検討	18
2-1 子育て拠点施設の機能の検討	18
2-2 施設内容の検討	20
2-3 事業内容の検討	23

3	施設の整備方針	24
3-1	各施設の整備方針	24
3-2	車両動線等の考え方	26
4	施設プランの検討	27
4-1	景観デザインの検討	27
4-2	ゾーニングの検討	29
4-3	配置計画の検討	29
4-4	平面計画の検討	32
5	概算事業費の検討	34
5-1	建築工事概算工費	34
5-2	外構工事概算事費	35
5-3	概算事業費	37
6	事業スケジュールの検討	38
7	課題の整理	39
(作成図面)		
・ 土地利用ゾーニング		
・ 配置計画図		
・ 保育所平面計画図		
・ 複合施設平面計画図		

※ 報告書データについては契約後に受託者に提供します。

②. 導入機能の検討と導入機能毎の運営管理方針の検討

(1) aで示した事業用地内で民間事業者による事業実施を行うにあたり、新たに検討が必要な項目として下記に記載をしている「病児・病後児保育機能」を中心に、平成27年に策定した日赤跡地利用全体計画で策定した内容から導入機能を精査し、将来的な財政負担も想定しながら、民間活力を導入し実施することが可能な事業を選定する。

併せて、運営管理方針の検討も行うこと。

【日赤跡地利用全体計画による主な施設内容】

児童館機能	
	遊戯室（乳幼児）、遊戯室×2
	運動室
	集会室
	図書室
	交流サロン

子育てサポート機能
子育て支援窓口
一時預かり所
子育て支援センター
発達障がい支援窓口
子育て情報センター
研修室

【新たに導入を検討する主な内容】

病児・病後児保育機能
上記を実施するために必要な民間施設等（受託者の提案によるもの含む）

※この他、委託者と協議により検討項目を追加する場合があります。

③. 概略モデルプランの作成

導入する各機能について、必要となる諸室及び規模について検討を行い、施設計画条件を踏まえ、施設ボリュームと計画イメージを把握するための概略配置図及び平面モデルプランを作成する。

b. PPP/PFI手法導入可能性調査

①. 検討対象となる民活事業手法の整理

本施設の整備・運営に関して、全てを民間活力の対象とすることも含め、適用候補となる民活事業についての各手法の概要及び特徴を整理する。

②. 民活事業手法の導入範囲の整理

本施設の整備・運営について、施設を構成する機能及び各機能における整備、運営及び維持管理に係る業務内容を整理し、それらの業務のうち全てを民間活力の対象とすることも含め、民間活力の対象とする業務範囲について検討する。

③. 事業手法の導入パターンの整理

本施設の整備・運営について、公共施設と民間施設の複合の可能性について検討し、事業手法の導入パターンについて検討を行う。

④. 事業スキームの構築

I 事業方式の検討

民間活力導入手法については、従来方式と民間活力導入方式の比較に加え、民間活力の導入手法についても、導入機能の内容に応じて、PFI (Private Finance Initiative) の各手法 (BOT、BTO 等)、PRE (Public Real Estate)

の有効活用の各手法（定期借地方式、条件付土地譲渡方式等）等についても検討し、最も有効な手法を選定・とりまとめること。

II 事業形態の検討

本施設の事業内容等から、民活事業として実施する場合の事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型等）についても検討し、最も有効な手法を選定・とりまとめること。なお、市では将来的な財政状況を鑑み、極力、独立採算型が望ましいと考えている。

III 事業期間の検討

大規模修繕の考え方や本施設の需要等を踏まえながら、民活事業として実施する場合の適切な事業期間を検討し、最も有効な手法を選定・とりまとめること。

IV 民活事業方式で実施する場合の法制度上の課題等の整理

本施設を民活事業方式で整備する場合に想定される、法制度上の課題や支援措置等について整理すること。

⑤. 市場調査の実施

I 市場調査の実施

(2) a 及び b の①から④の検討結果をもとに、民活事業方式により本事業を実施した場合の事業概略書を作成し、民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するための市場調査を行う。

II 調査結果の取りまとめ

I で実施した民間事業者を対象にした市場調査の結果について、整理・分析を行い、必要に応じて事業スキームの検討に反映することで次年度の公募時に民間事業者が参加できる状態を整えること。

【プロポーザル時：具体手法については、受託者により提案をされたい】

⑥. VFMの算定

本事業について民活事業手法を導入した場合の定量的な効果（市の財政負担額の軽減あるいは財政収入の増加）について、概算事業費等の算出のうえ算定を行うこと。

⑦. 課題等の整理

本事業を民活事業方式で実施する場合に想定される課題について抽出し、その対応策の見当を行うこと。

⑧. 民活事業方式導入の適性評価

前項までの調査結果を踏まえ、本事業の民活事業方式の導入の適性について、総合的に判断を行うこと。

c. その他、次年度事業者公募支援に向けた業務

次年度に公募及び選定の支援業務を行うにあたり、必要な業務。

【プロポーザル時：具体手法については、受託者により提案をされたい】

d. 報告書の作成

(2) a から c の内容をもとに報告書を作成すること。また、報告書の内容を一部抜粋した概要書の作成（A 3 両面 1 枚程度）も行うこと。

(3) 業務打ち合わせ・協議

業務着手時、本市が必要と認めたとき、業務最終納品時等、必要と想定されるときに打ち合わせを行う。なお、乙は協議日時、出席者、主な内容を簡潔にまとめたものを打ち合わせ記録簿として作成し、詳細な議事録の作成は不要とする。

【プロポーザル時：協議回数等については、受託者により提案をされたい】

(成果品)

次の報告書等を古河市健康福祉部子ども福祉課に、成果品として提出すること。

1) 作業の成果として、次のものを提出すること。

報 告 書：15部（A4版、縦型、横書き、左綴り、簡易製本）及び電子納品

報告書概要版：2部（A3版、横型、横書き、両面1枚）及び電子納品

2) 電子データは加工可能なデータ形式で納品すること

(その他)

(1) 業務計画

受託者は、業務着手に先立ち、主任技術者、工程表と委託者に提出し、その承認を受けなければならない。

(2) 資料収集

業務に必要な資料の収集、整理及び解説は受託者が行うものとし、委託者は業務の遂行に協力するものとする。

また、貸与された資料は、業務完了後速やかに返却するものとする。

(3) 本業務に係る諸経費

外部有識者（大学教授、公認会計士、弁護士等）への意見聴取に係る報酬や市外での打ち合わせに係る旅費等が発生する場合、当該諸経費は本業務内に含むものとする。

(4) 成果品に対する責任の範囲

受託者は、この業務の完了後において不備が発見された場合は、速やかに報告書を訂正するものとする。

(5) 成果品の帰属等

本業務契約に基づいて作成された成果品の著作権は、本市に帰属する。なお、本業務にあたっては第三者の権利を侵害しないように十分留意すること。また、委託者が承諾した場合を除き、受託者は成果品を公表してはならない。

(6) 受託後の関連企業の事業参加に関する留意事項

次年度については、PFI又はPPP事業を実施するための民間事業者を公募することを想定している。ついては、本支援業務により、アドバイザーとして受託をしたうえで、関連企業等が当該事業に応募又は参画する場合には、特に秘密保持及び公正さに対する信頼性の確保をする必要がある点について、留意すること。

(7) PFIで実施する場合の手続き

国の「PFI事業のプロセスに関するガイドライン」では、PFIでの実務上の指針のひとつとして、PFI事業の実施に関する一連の手続きの留意点を示している。

本市においても、PFI事業を実施する場合は、法（PFI法）や基本方針（民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業に関する基本方針）に則り手続きを行うこと。なお、市独自の手引き等の作成はしていない。