

別紙 I

小松島みなと交流センターkocolo及び複合施設の整備に係る 民間活力導入可能性調査等業務委託 仕様書

1 委託業務の名称

小松島みなと交流センターkocolo及び複合施設の整備に係る民間活力導入可能性調査等業務

2 委託業務の目的

本業務は、小松島みなと交流センターkocolo及びしおかぜ公園周辺に新たに整備する温水プールや多目的会議室などを有する複合施設（以下「本施設」という。）の基本計画を策定し、本施設の整備・運営等に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、財政負担の軽減や施設の利用促進、サービス向上、魅力的な企画の実施等が可能か調査・検討し、民間活力の最適な導入手法の選定に資することを目的とする。

3 委託期間

契約締結日から令和6年3月29日（金）まで

4 調査等の前提

受託者は、本港地区みなとまちづくり基本構想及び小松島みなと交流センターkocolo施設改修基本計画（令和5年3月策定）、本業務で新たに作成する複合施設基本計画で定める本施設の方向性等を前提に調査等を行うものとする。

5 対象施設等の概要

(1) 小松島みなと交流センターkocolo

ア 所在地	徳島県小松島市小松島町新港19番地
イ 敷地面積	2,608.68㎡
ウ 延床面積	1,495.00㎡
エ 竣工年月日	平成8年3月
オ 建物構造	鉄骨造

(2) 複合施設建設候補地

ア 所在地	徳島県小松島市小松島町新港9番地の13
イ 敷地面積	約4,612㎡
ウ 用途地域	準工業地域

6 委託業務の内容

下記の業務内容を予定するが、提案の内容等により、小松島市（以下「市」という。）と受託者が協議の上、決定する。

受託者は、業務開始前に工程や打ち合わせ計画などを記載した業務計画書を作成し、提出するものとする。

(1) 本施設の一体的な基本計画の作成（※民間事業者の意向調査の状況により、複合施設の基本計画の作成と、既に策定済みの小松島みなと交流センターkocolo施設改修基本計画の修正を分けて行う場合がある。）

ア 前提条件の整理

施設整備に関する条件として、以下に係る整備候補地の状況を整理する。

(ア) 整備候補地の地域地区、建ぺい率、容積率、開発行為等の法的条件整理

(イ) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合わせ

(ウ) 接続道路の状況

(エ) 周辺環境・景観に配慮した施設整備の検討

イ 小松島みなと交流センターkocolo施設改修基本計画の検討

「小松島みなと交流センターkocolo施設改修基本計画」（令和5年3月策定）に示される基本方針等について、本業務における民間事業者の意向調査の状況を踏まえ、必要に応じ見直しを行う。

ウ 導入機能及び規模の検討

本業務における民間事業者の意向調査及び意見交換会、先行事例等を踏まえ、求められる具体的な必要機能及び施設構成、施設・諸室規模を設定する。併せて、情報発信機能、市民交流機能、子育て支援機能、保健機能などとの連携も踏まえ、検討すること。

エ 施設レイアウト及び土地利用計画の検討

ア及びウを踏まえ施設レイアウト及び土地利用計画を検討する。

施設レイアウト案については、与条件の中で比較できるよう、複数案（3案程度）作成すること。

土地利用計画の検討にあたっては、特に排水計画に留意すること。

オ 管理運営計画の検討

管理運営に必要な業務内容を整理するとともに、市直営、指定管理者制度、DBO方式、PFI方式等のメリット・デメリットを整理し、最適な管理運営方法を抽出する。

なお、現在の学校プール事業を、複合施設において継続して実施することから、検討対象に含めること。

○維持管理業務の例

建物保守点検業務、建築設備保守点検業務、外構保守点検業務、修繕業務、警備業務、清掃業務等

○運営業務の例

開業準備業務、施設運営業務等

カ 概算事業費の検討

概算事業費として、概算工事費及び概算管理運営経費を検討する。

工事費については、既存資料や先行事例、什器備品費、管理運営経費については、スポーツ関連製品メーカーや先行類似事例の実績を有する事業者から見積もりなどをもとに設定する。

キ 意見交換会の企画及び実施・運営

市民や民間事業者等と本市の合意形成を図る場として、以下のとおり意見交換会（参加者30人程度で1回当たり2時間程度を想定）を開催し、本施設の整備の方向性を検討する。

（ア）意見交換会の企画及び実施・運営 2回以上

（イ）意見交換会とりまとめ結果の発表 1回

（ウ）意見交換会運営に必要なファシリテーター（総合ファシリテーター・テーブルファシリテーター）の配置

（エ）意見交換会で使用する資料の作成、準備

（オ）意見交換の記録及び議論内容の整理（要旨まとめ、協議録の作成）

ク 各種委員会等の運営支援

市は、基本計画策定のための有識者会議の設置を想定している（3回以上を想定）。これに対応し、会議資料の作成を行うものとともに、有識者会議に出席し、会議資料の説明を行うこと。

なお、資料作成にあたっては市と十分な打ち合わせを行い、会議資料を作成すること。また、会議資料は、原則として会議開催日の10日前までに用意すること。

（2）導入可能性調査等

ア 基本的条件の整理

イ 本施設や周辺施設との連携の検討

本施設が互いに相乗効果を生み出す事業連携や周辺施設との連携について整理・検討する。

ウ 収益施設の誘導の検討

利用者の利便性確保や敷地の活性化の観点から、敷地内への収益施設の誘導の可能性について検討する。

独立採算制の高い事業（駐車場、物販・飲食施設等）を組み込むことを前提に、その実現可能性を調査する。また、物販・飲食施設については近隣相場等を考慮し、適正な賃料、規模を調査する。

エ 関係法制度上の課題整理（関連する法制度、財政支援措置等）

オ 事業スキームの検討

- (ア) 事業範囲の検討
- (イ) 事業方式の検討
- (ウ) 事業期間の検討
- (エ) 資金調達 の検討
- (オ) 事業類型の検討
- (カ) 事業条件の検討
- (キ) 利用料等の有無及び料金体系の検討
- (ク) 事業成立可能性（収支）シミュレーション

事業化に際して影響を及ぼすと考えられる項目を抽出し、それらを操作的に変動させることで事業成立の条件等を検討する。

- (ケ) サービス対価の支払方法の検討

カ リスク分担の検討

キ 民間事業者の意向調査（20社以上を想定）

意向調査にあたっては、本施設の運営を実施することができると考えられる事業者や学童・放課後施設・児童館・パブリック施設の運営を中心に実施すること。

ク 市内民間事業者のPPP/PFIへの参画促進に向けた調査

ケ VFM 評価の検討

- (ア) VFM 評価方法の検討
- (イ) 従来方式のコストの算出・分析
- (ウ) 民間活力導入方式別のコストの算出・分析
- (エ) コスト比較・分析

コ 総合評価

- (ア) 多角的視点（公共・民間事業者・利用者）から見た評価
- (イ) サービス水準向上の評価
- (ウ) 導入可能性評価（VFM 算定）
- (エ) 総合評価
- (オ) 要求水準書（案）の作成

サ 今後の事業化スケジュール

シ 今後の課題抽出・整理

ス 報告書等作成

業務計画書、各検討資料、打合せ協議等を収めた業務報告書を取りまとめるものとする。なお、業務報告書の概要版を作成すること。

セ 打合せ協議及び記録

本業務においては、定期的（月1、2回程度）に対面又はオンラインで打合せを実施する。本業務着手時及び成果品納品時には、管理技術者が立ち会うこととする。

なお、打合せを行った場合は、速やかに協議録を作成すること。

7 成果物の提出

本業務の成果物は、下記のとおりとする。

- (1) 業務報告書（ファイル綴じ） 3部
- (2) 業務報告書（概要版） 25部
- (3) 基本計画書（ファイル綴じ） 3部
- (4) 基本計画書（概要版） 25部
- (5) 本施設のイメージ図 3点
- (6) その他市から指示する資料

8 成果物の帰属

本業務で作成した成果物はすべて市の所有とし、調査結果について、市の承諾なくして貸与、公表、使用してはならない。

9 調査期間中のスケジュール（予定）

時 期	業 務	備 考
令和5年 7月下旬	受託者決定	
12月	報告書中間とりまとめ	
令和6年 3月	報告書最終とりまとめ	随時、協議結果を反映

10 再委託の禁止

原則として、本業務の再委託は認めない。ただし、業務の一部について再委託の必要がある場合は、事前に市と協議のうえ決定するものとする。

11 その他

この仕様書に定めのない事項については、市と受託者が必要に応じて協議するものとする。