

## 安芸市「元気風呂」官民連携導入可能性調査業務仕様書

## 1 業務概要

本業務の対象となる安芸市健康ふれあいセンター（元気風呂）については老朽化が進み、現在は営業を停止している状況にある。

また、本施設については、長寿命化等の計画に基づき、改修調査・概算工事費の算定を行ったが、改修費用及び運営、維持管理費用の負担が大きく、今後の公設公営での運営は困難性が高い。

しかしながら、本施設を有効活用することで、市民に必要な機能を提供できる市民サービスの質向上だけでなく、本市の魅力向上に資する施設再整備が求められている。

以上の状況を踏まえ、温浴施設としての利用にとらわれず、民間の自由な提案による民間活力を活用した利用について、民間の参入意向及び参入可能性とその費用対効果を比較して、最適と考えられる民間活力導入手法を探ることを目的として本調査を行うものである。

(1) 業務名称 安芸市「元気風呂」官民連携導入可能性調査業務

## (2) 委託業務概要

- |        |                         |
|--------|-------------------------|
| ① 業務内容 | 元気風呂施設再整備に係る官民連携導入可能性調査 |
| ② 委託期間 | 契約締結日から令和9年3月31日(水)まで   |

## 2 計画施設等概要（敷地条件）

- |             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| (1) 所在地     | 安芸市寿町1番7号 安芸市健康ふれあいセンター（平成10年度建設）    |
| (2) 敷地面積    | 9,118.043 m <sup>2</sup>             |
| (3) 建築面積    | 273.60 m <sup>2</sup> （現施設）          |
| (4) 延べ面積    | 414.72 m <sup>2</sup> （現施設）          |
| (5) 主要用途・構造 | 健康増進施設・鉄筋コンクリート構造 2階建（現施設）           |
| (6) 建築規制    | 都市計画区域内(建ぺい率70% 容積率400% 建築基準法第22条区域) |

## 3 業務内容

## (1) 前提条件の整理

計画策定の前提条件となる、現施設及び周辺地域の現状、過年度の調査結果等を整理し、本施設や地区の状況や抱える課題などの整理を行う。

また、加えて敷地内に残される施設（元気館本館機能）へ影響を及ぼさないことに配慮し、これらの施設の現状やこれによる制約条件なども整理する（民間事業者へ参画可能性を確認する際に利用する資料に記載する）。

## (2) 上位・関連計画の整理

対象施設が位置する地区に関連する上位計画や関連計画などを整理し、本施設が担うべき役割などについて整理を行う。

### (3) 市民ニーズの把握

本施設に関し市民が求めるニーズなどについて、把握を行うための調査を実施する。調査方法については、受注者の提案を基に発注者との協議を受けて決定するものとする。

### (4) 先行事例、市場・需要調査

今回の事業と同様（温浴施設やその他公共公益施設の転用、跡地活用）の事例などを収集し、本施設の再整備にあたっての参考とする。

また加えて、既存の資料などから導入が想定される機能などの市場動向や需要動向を把握するとともに、(6)で実施する民間事業者へのヒアリングの中でも、参画意向などを確認するものとする。

### (5) 再整備の方向性の検討

前項までの検討を踏まえ、再整備の方向性について複数案を策定する。

策定にあたっては、市長公約で掲げた「6つの重点取組」の1つとして、「ここでしか出会えない日本の未来」に寄与することを念頭に検討を行うものとする。

内容としては、再整備のコンセプト、基本方針、導入機能、事業スキーム、官民の役割分担などとする。

ここで整理した内容については、(6)で実施する民間事業者へのサウンディング調査において実現可能性及び参画可能性、参画条件などについて確認するものとする。

### (6) 民間活力導入の可能性の検討

前項までの検討を受け、その実現可能性や参画可能性、参画条件などを把握するためのサウンディング調査として、以下の①～⑦の取組を実施する。

実施方法については、受注者の提案によるものとし、発注者との協議により決定するものとする。

また、サウンディングの実施にあたっては、発注者の整備に対する方向性や考え方は示すものの、それ以外の自由な提案を妨げず、自由な意見を募集するものとする。

#### ① サウンディングの実施方針の検討

サウンディングの実施方法を踏まえ、実施するための計画書（以下実施計画書）という。）を作成し発注者と協議を行い、実施方法を決定する。

#### ② サウンディング実施資料の作成

サウンディングに活用する事業の概要説明書やヒアリングシート、提案等の様式集など実施に必要な資料の作成を行う。

#### ③ サウンディングの実施

実施計画に従い、サウンディング調査を実施する。

#### ④ サウンディング結果の取りまとめ

サウンディングの実施を受け、民間事業者の参画可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化検討にあたっての課題を整理する。

#### ⑤ VFMの算定等

前項までの検討結果を踏まえ、本事業を従来型で実施する場合（PSC）と民間活力を導入して実施する場合（PPP-LCC）を比較し、VFMを算定する。

また、公共の資金を投入しない事業スキームとなった場合には、このまま補修・維持管理

を実施した時と、民間事業者が事業を行った際の地代等の収益を整理するなど、事業スキームに合わせ定量的に比較できる検討を実施する。

⑥ 総合評価

前項までの検討結果を踏まえ、想定される事業スキームについて定性的評価及び定量的評価を行い、総合評価により、本事業において最適と考えられる民間活力導入手法を選定する。

⑦その他 候補者が提案する項目

(1) 今後の課題の整理

翌年度以降の事業推進に向け、事業スケジュールなどを検討するとともに、事業推進の懸念となる事項、検討・協議・調整が必要な事項などを整理する。

(2) 打合せ協議

打合せは、業務着手時、中間時（3回）、成果品納品時の5回として、着手時及び納品時は管理技術者が同席するものとする。

またその他に発注者が必要とする場合には適宜協議を行うものとし、その際にはweb等の活用も認めるものとする。

(10) 報告書の作成

前記までの検討内容を報告書として取りまとめる。

4 貸与基準等

- ・安芸市健康ふれあいセンター新築工事（建築主体工事、電気設備工事、機械設備工事）関連図書
- ・安芸市健康ふれあいセンター(元気風呂棟)改修調査・概算工事費算定委託業務 報告書

5 成果品

- ・報告書 1式 : 3部 (A4キングファイル)
- ・電子成果品 1式 : 3部 (電子媒体)