

業務仕様書

1. 業務名

中宇治地域市民協働推進拠点公民連携調査業務

2 目的

本業務は、令和6年度に策定した「中宇治地域市民協働推進拠点整備構想（以下、「整備構想」という。）」に基づき、市民協働推進拠点として必要とする4つの機能を実現するため、拠点施設として必要な面積・その他の仕様、併設する民間収益施設に係る調査・検討を行い、具体的に公民連携を進めるための事業スキームの検討、事業手法の具体化を図ることを目的とする。

3 委託期間

契約締結日から令和8年1月31日まで

4 事業概要

「中宇治地域市民協働推進拠点基本ビジョン」

「中宇治地域市民協働推進拠点整備構想」

※市ホームページ掲載 URL:

<https://www.city.uji.kyoto.jp/site/nakauji-shiminkyodokyoten-vision/list450-993.html>

5 業務の内容

(1)前提条件の整理

①現状の分析

宇治市の公民連携施設の現状を把握し、その課題を整理・分析するとともに、中宇治地域市民協働推進拠点（以下、「拠点」という。）を整備する菟道ふれあいセンターの敷地状況、敷地に拠点を整備するにあたっての課題を整理・分析する。

②まちづくり活動の把握

中宇治地域における民間主体のまちづくり活動の現状を把握し、事業への参画等の可能性を整理・分析する。

③関連法令の調査

拠点を整備するために必要となる関連法令を調査・把握し、事業スキームの検討、事業手法の具体化、拠点の施設規模・その他の仕様など拠点の整備に必要な関連法令を整理する。

(2)拠点施設の検討

①必要となる施設規模の整理

整備構想に定める空間として想定される利用を分析して必要となる拠点の施設規模を定めるとともに、整備構想に定める空間のほか、管理・共用部分、その他消防施設などを整理する。

②民間事業者等のヒアリング調査

必要となる拠点の施設規模と併設する民間事業者のテナント等収益施設について、民間事業者ならびに地元まちづくり団体のヒアリングを実施し、整理・分析する。

③施設の検討

民間事業者等のヒアリング結果を踏まえ、拠点に併設する民間事業者の収益施設と拠点施設の整備内容を整理、検討する。

(3) 事業スキームの構築

①事業方式の検討

PPP／PFIの公民連携の各種手法を類似事例の整理・分析・調査から比較検討し、公的不動産(PRE)の活用とあわせて、事業方式を検討する。事業方式の検討にあたっては、宇治市の拠点整備に必要となる事業費の財源についても検討する。

②事業範囲の検討

設計、解体、建設、維持管理、運営など公民連携に向けた業務分担及び民間活力導入範囲の調査、整理するとともに、業務分担にあたってのリスク及びそのリスク回避などの対応を検討する。

③事業期間の検討

拠点の施設・設備の耐用年数、民間事業者のリスク負担能力、資金調達などを調査・分析して事業期間を検討する。

(4) 財政シミュレーションの検討

①前提条件の整理

PPP／PFIの公民連携(公的不動産(PRE)の活用を含む。)の各種手法による財政シミュレーションの前提条件を整理する。

②拠点整備事業費の算出

民間の収益施設と拠点の機能・規模、施設配置等を踏まえ、拠点の整備に係る事業費を算出する。

③事業収入の算出

拠点施設の収入と民間事業者の収益施設による概算の収入を算出する。

④事業方式による財政シミュレーション

①～③を踏まえる中で財政シミュレーション結果を整理・分析して事業方式の評価を実施する。

(5) 民間事業者等ヒアリング調査

民間事業者ならびに地元まちづくり団体等のヒアリング調査の対象を整理して選定するとともに、事業スキーム等ヒアリング内容を整理して、民間事業者等に対してヒアリング調査を実施する。調査結果を踏まえる中で、民間事業者等の参入可能性、事業の採算性、事業スケジュール等、事業化にあたっての課題と方策を整理する。

(想定される内容)

- ①事業スキーム(事業範囲・事業期間・リスク分担含む)
- ②付加価値に繋がるサービス・コスト削減
- ③提供できる民間ノウハウ
- ④事業への参加意向及び参加条件

(6) 総合評価

事業スキームの検討と財政シミュレーションの検討からPPP／PFIの公民連携手法(公的不動産(PRE)の活用を含む。)を分析・評価し、宇治市ならびに中宇治地域にとって最適な事業手法をまとめる。

(7) 整備スケジュール

総合評価した事業手法による次年度以降の課題の整理と整備までのスケジュールを整理する。

(8) 宇治市への助言等

本業務に関する事項について、宇治市への助言等を実施する。また、宇治市との協議に際して打ち合わせ記録を作成して、宇治市へ提出する。

(9) 中間報告

令和7年11月を目途に、宇治市へ業務の中間報告を行う。報告に係る詳細な事項については、調整の上、決定する。

6 成果品

報告書(A4判(A3判の折り込み可)縦型、横書き、左綴じ、簡易製本) 3部

報告書の電子データ一式(宇治市と調整しCD-R等のメディア) 2部

※ 電子データは報告書と同じ体裁のPDFファイルと下記の形式で提出すること

文書・表・グラフ:Microsoft Word・Excel・PowerPoint形式

写真・画像:JPEG形式

7 その他特記事項

(1) 疑義

受託者は、本業務の遂行にあたり疑義が生じた場合には、その都度速やかに宇治市と協議した上で、その指示に従わなければならない。また、情報収集及び調査の目的、内容、対象その他の発注者が必要と認める事項については、事前に発注

者の承認を得ること。

(2)機密の保持

受託者は、本業務の遂行において知りえた事項を、宇治市の承認を得ることなく第三者に開示してはならない。

(3)業務報告

受託者は、宇治市と協議、調整のうえ、業務工程表を提出すること。また、工程が変更となる場合は逐次修正を加え、工程管理を適切に行うこと。

(4)所有権及び著作権

成果品の権利については、全て本市に帰属するものとし、受託者は、本市の承諾なしに使用又は公表してはならない。

(5)支払い

前払い及び部分払いは行わない。支払いは、業務完了後の一括払いとする。

(6)プロポーザルでの提案及び協議内容

プロポーザルで行われた提案及び協議の内容については、本仕様に含むものとする。