釧路方面本部総合庁舎整備事業に係るPFI導入可能性調査業務仕様書

第1 総則

1 背景及び目的

昭和46年に建設された釧路方面本部総合庁舎は、釧路方面本部及び釧路警察署が入居する合同庁舎である。本庁舎は建築から50年以上を経過し、老朽化・狭隘化が著しいほか、平時や災害発生時における警察力の強化のため、別地での移転改築を行うこととしている。

釧路方面本部総合庁舎の整備に関して、PFI手法を導入する場合の事業スキームを検討するとともに、導入の効果及び課題等を整理し、PFI手法による事業の実施可能性について調査・検討を行うことを目的とする。

2 整備対象施設

区分	移転先予定地	敷地面積	庁舎面積(車庫含)	
			現庁舎	新庁舎(想定)
釧路方面本部 総合庁舎	釧路市愛国191番5062のうち	約11,900㎡	約8,100㎡	約15,000㎡

3 業務名

釧路方面本部総合庁舎整備事業に係るPFI導入可能性調査業務（以下「本業務」という。）

4 履行期限

令和8年3月24日

（中間報告期限 令和7年10月末日を予定とするが、詳細は委託者と協議すること。）

5 関係法令の遵守

本業務の遂行に当たっては、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）等の関係法令を遵守するものとする。

6 事前提出書類

受託者は、本業務を履行するに当たって、事前に次に示す書類を作成し、委託者の承認を受けるものとする。

- (1) 工程表
- (2) 業務担当職員選任届
- (3) その他必要な書類

7 成果品

受託者は、成果品を次により提出するものとする。

なお、成果品の作成に当たっては、写真、イメージ図、グラフ等を活用し、視覚的に分かりやすくすること。

- (1) 紙媒体によるもの（A4判 各5部）

- ア 中間報告書
- イ 報告書
- ウ 報告書（概要版）
- エ 参考資料

- (2) 電子ファイルによるもの（CD-R又はDVD-R） 1式

データ形式等は、受注者に確認するものとする。

なお、成果品の提出に当たっては、事前にウイルスチェックを行うこと。

第2 業務内容

1 前提条件の整理

(1) 基本方針の整理

警察施設（方面本部・警察署）の特殊性、災害時の業務継続、利便性、環境への配慮等の視点から、改築に向けての課題等を整理し、基本方針を策定する。

(2) 法制度上の課題等の整理

本事業の実施に当たっては、関係法令等（市条例及び都市計画含む）を調査し、課題、留意点等を整理するとともに、起債、補助金等の適用可能性や各種支援制度について調査し、整理する。

(3) 先行事例の整理

本事業と同種の事業について、官民連携による整備・運営等を行った事例について調査し、整理する。

2 基本計画の作成

(1) 敷地条件等の整理

整備予定地における敷地条件、建築条件、周辺環境等の整備を行う上で制約となる事項を整理する。

(2) 既存インフラの調査

電気、ガス、給排水、通信等、既存インフラ条件を整理する。

(3) 整備方針の整理

整備施設の機能、規模及び諸室の配置条件等を確認した上で、整備方針を整理する。

(4) 施設計画の作成

整備方針に基づいた施設の建物配置計画、構造計画、防災計画（耐震・耐浪等）、意匠計画、ユニバーサルデザイン計画、環境計画（ZEB）、外構計画及び設備計画を整理する。

(5) 構造・工法の検討

地震や津波を考慮した構造（RC・S造等、耐震・免震等）や敷地条件（湿地帯）を考慮した工法（杭、地盤改良）を検討する。

※令和7年度中に実施予定の地質調査の成果を提供する予定である。

(6) 室の配置及び導線（人・車両）の検討

機能性やセキュリティを考慮した室の配置及び導線とする。

(7) 概算工事費の算定

本事業で必要となる概算工事費（設計費、建築費、解体費、移転費、維持管理・運営費、調査費等）を算定する。

(8) 職員住宅整備の検討

釧路方面本部総合庁舎の移転に伴い、職員の居住が想定される地区の民間住宅等

の事情を調査し、整備の必要性及び手法等を検討する。

3 PFI事業スキームの検討

(1) 官民の業務役割分担等の検討

公共性の担保と民間の創意工夫の観点から見た庁舎整備事業における公共と民間のパートナーシップの在り方や具体的な業務分担、民間活力導入の対象範囲、ポイント、留意事項等について検討し、整理する。

(2) 事業方式、事業形態及び事業期間の検討

事業方式（BTO、DB等）、事業形態（サービス購入型、独立採算型等）及び事業期間について、適用可能と考えられるPFI事業スキーム案を検討し、メリット・デメリット、実施課題、留意事項等を検討し、整理する。

(3) 民間事業者の意向調査の実施

本事業への民間事業者の参画意向、望ましい事業スキームを把握するための民間事業者等への意向把握調査を実施する。

(4) 事業者選定方法の検討

本事業における事業者選定の方法、選定基準等について検討し、整理する。

4 PFI導入可能性の検討

(1) PFI手法と従来型手法の比較検討

PFI手法と従来型手法による現在価値に換算した公的財政負担額（ライフサイクルコスト）、キャッシュフローについて比較検討し、整理する。

(2) VFM評価の実施

VFM評価（事業性評価）を実施する。

(3) 総合評価の実施

定量的・定性的側面からの総合評価を実施する。

5 リスク分担の検討

本事業に内在するリスクを可能な限り個々具体的に洗い出し、官民それぞれの分担や対応策について検討し、整理する。

6 事業スケジュール及び留意点の整理

(1) 事業スケジュールの整理

実施方針の公表（準備段階も含む。）から事業終了までのスケジュールを検討し、整理する。

(2) 事業実施における留意点等の整理

事業実施における留意点を洗い出し、その解決方策を検討し、整理する。

7 報告書等の作成

(1) 中間報告書の作成

第1の4の事項に定める期限までに中間報告書（PFI手法の導入による事業の実施可能性を判断できる報告書）を作成し、提出すること。

(2) 報告書の作成

1の事項から7の事項までの業務を踏まえ、PFI手法の導入による事業の実施可能性の調査結果について、報告書を作成し、提出すること。

(3) 報告書（概要版）の作成

報告書の内容の要旨を数枚にまとめた概要版を作成し、提出すること。

(4) 参考資料の作成

委託者の必要に応じ、本業務で生じた資料（附属資料及びデータ等を含む。）を取りまとめた参考資料を作成し、提出すること。

第3 その他の条件

1 担当者

次の担当者を配置すること。この場合、同一者が兼ねることはできない。

(1) 管理技術者（本業務の総括管理を行う者）

(2) 担当技術者（建築、財務、調査、チェックその他の本業務において必要となる各作業を行う者）

2 業務打合せ

(1) 受託者は、業務の詳細及び範囲について、委託者と連絡を密にし、委託期間を通じて最低4回以上の打合せを委託者の指定する場所において行うこと。

(2) 打合せの記録は受注者が行い、打合せ後、書面により速やかに委託者に提出すること。

3 機密の保持

受託者は、業務中に知り得た内容について、第三者に情報を漏らしてはならない。

4 成果品の権利等

成果品の管理及び権利の帰属は、全て委託者のものとし、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。

なお、提出後に不備が発見された場合は、受託者は契約終了後も訂正の責務を負うものとする。