

## 旧小千谷総合病院跡地整備事業 官民連携支援業務仕様書

### 1 業務名

旧小千谷総合病院跡地整備事業 官民連携支援業務

### 2 業務概要

#### (1) 背景

本市の中心市街地である本町一丁目に長年にわたり立地し、まちの中心として人の流れをつくってきた旧小千谷総合病院が郊外への統合移転に伴い、平成 29 年 3 月に閉院した。本市では、当該病院跡地に関して、平成 25 年度から市民や関係者の意見を踏まえながら各種検討を行い、平成 29 年 6 月に公表した「旧小千谷総合病院跡地整備計画」において、「賑わい・交流・憩いの創出」を基本方針として、図書館を核とした複合施設を整備する方針を示した。また、平成 30 年 3 月には新たに整備する図書館機能及び郷土資料館機能について「小千谷市立図書館及び（仮称）小千谷市立郷土資料館基本計画」を策定した。

上記の基本計画及び民間活力導入可能性調査の結果を踏まえ、本市は、本事業を PFI 事業として実施することを決め、事業者選定を実施し、優先交渉権者を決定したものの、辞退届が提出されたことから、令和 2 年 3 月に優先交渉権者決定の取消を行ったところである。

本市では今後の整備方針について、公表している要求水準書における P17「施設の要求水準」に記載の「施設全体の整備方針」を基本としつつ、「施設構成・規模」及び「施設の基本機能」等について見直すこととし、事業手法についても従来方式（設計・建設・維持管理等を分割発注）や PFI に限らない官民連携の可能性を含め検討を行うこととした。

#### (2) 目的

本事業では、基本方針「賑わい・交流・憩いの創出」実現のために 3 つの事業コンセプトを掲げている。

#### 【事業コンセプト】

①地域の知の拠点の創出 ②多様な機能の融合と相乗効果の発揮 ③まちづくりの拠点

本市は、コンセプト実現のためには、施設整備プロセスにおいて市民のオーナーシップ（当事者意識）の醸成とイコールパートナーシップの構築を図っていくことが重要であり、市民一人ひとりが、施設づくりや施設運営に主体的に参加する機会を創出し、協働しながら整備を進めることで「つくる」「運営する」「利用する」が一体となった空間づくりが実現できるものとする。本業務は、事業の特性等を十分に理解し、最も適切な企画提案をした者を当該業務の最優秀提案者（優先交渉権者）として選定することを目的とする。

### (3) 対象施設

本業務において、現在本市が想定している対象施設及び対象地は次のとおりであるが、想定される規模のさらなる検討、本市の意向、受託者の本業務の成果等により変更することがある。

#### ①対象施設

ア 図書館

イ (仮称) 郷土資料館

ウ 音楽スタジオ、ダンススタジオ、多目的室

エ 屋内広場

オ 市民活動推進機能に関するスペース (カラーニング、コワーキング、個人学習等)

カ 読書テラス

キ 屋外広場

ク 駐車場・駐輪場、外構

ケ 上記ア～クまでの施設の管理・運営に必要となる事務・管理スペース、共用スペース等

コ 民間収益施設 (カフェ等)

#### ②対象地

・所在地 小千谷市本町1丁目13-16周辺

・面積 9,685.45㎡

## 3 業務内容

### (1) 追加又は付加的調査及び分析

「4. 計画等」に記載してある既存の計画等を踏まえ、次の業務について追加又は付加的に必要な調査・分析を行う。

#### ①小千谷市立図書館及びまちなかの利用者行動等の調査

小千谷市立図書館及びまちなか(都市再生整備計画区域を想定)の利用者行動等を調査し、問題点を把握して課題を整理する。

#### ②市民・利用者ニーズの把握

市民及び利用者が、あらためて上記2(3)①の対象施設にどのような機能又は利用方法を求めているかを把握し、今後のステップへの参考とする。

#### ③先行施設の調査・分析

図書館や複合施設の先行事例の調査・分析を行う。

### (2) 事業手法の検討

従来方式(設計・建設・維持管理等を分割発注)、デザインビルド方式、PFI方式、その他PFI方式に限らない官民連携による事業方式など広い範囲で可能性のある事業手法を整理し、各方式のメリット・デメリット(コスト、開業までのスケジュール、先行事例等)を評価・比較し、本事業に適した事業手法を選定するための支援を行う。なお、事業手法については、上記(1)で実施した調査・分析の結果をまとめて9月上旬までに報告するものとする。

### (3) 事業者選定に係る支援

追加又は付加的調査及び分析及び新型コロナウイルス感染症などに対応する「新しい生活様式」等を踏まえ、次の業務を行う。

#### ①施設（事業）コンセプトの整理

#### ②施設機能・構成・規模等の検討

事業者選定の与条件となる基本機能や導入機能を検討し整理する。

#### ③募集要項、要求水準書の策定支援

選定した事業手法に応じた募集要項、要求水準書の策定支援を行う。

#### ④事業者選定支援

事業者選定委員会など、事業者の募集・選定に係る実施支援を行う。

### (4) 市民コミュニケーションの企画・運営

本事業への市民の関心を高めることを目的として、市民とのコミュニケーションを促進するための手法の企画・運営に関する支援を行う。

### (5) 庁内関係課会議の運営支援、市民及び議会説明等に係る資料作成

### (6) 報告書等の作成

#### ①打合せ記録簿の作成

本業務遂行に当たり、業務着手時、業務の主要な区切り及び業務完了時において4回程度の打合せを行うものとし、その内容についてはその都度受託者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認するものとする。なお、現地調査、ヒアリング、確認事項等の報告は上記に限らず、適宜行うものとする。

#### ②報告書の作成

本業務結果を報告書としてとりまとめる。なお、(2)の事業手法の検討については、中間報告として9月上旬までに提出すること。

## 4 計画等

本業務の提案に当たっては、次の計画等を参照すること。ただし、以下の(1)①～⑤に記載されている内容に不整合がある場合は、⑤に記載されている内容が優先されるものとする。

### (1) 旧小千谷総合病院跡地に関すること

#### ①西小千谷地区市街地まちづくり基本計画（平成28年3月）

#### ②旧小千谷総合病院跡地整備計画（平成29年6月）

#### ③小千谷市立図書館及び（仮称）小千谷市立郷土資料館基本計画（平成30年3月）

#### ④旧小千谷総合病院跡地整備事業基本計画及び民間活力導入可能性調査報告書（平成30年3月）

#### ⑤旧小千谷総合病院跡地整備事業要求水準書（令和元年7月公表、令和元年9月4日修正、令和元年10月11日修正、別紙及び資料を含む）

### (2) その他

社会情勢、新たな技術、国・県の動向等について積極的に調査、把握し、作業を行うこと。

## 5 完成検査

受注者は、業務完了報告書を提出する際には、事前に契約書類及び仕様書にて義務付けられた資料の整備をすべて完了し、発注者に提出しなければならない。また、発注者立会いのもと、完成検査を実施するものとする。検査の結果及び成果品納品後に、訂正等が必要な箇所が確認された場合は、受注者は、速やかに修正しなければならない。

## 6 成果品

(1) 本業務において納品する成果品は次のとおりとし、詳細については契約時に発注者と協議の上決定するものとする。

- ・業務完了報告書：A4判・ファイル綴じ・3部
- ・業務完了報告書概要資料：A4又はA3判・片面又は両面・1部

※幅広く配布することを目的として、取りまとめ結果の概要を簡潔にまとめたもの。

(2) 上記成果物の電子データ

- ・CD-R や DVD-R：業務完了報告書にそれぞれに1枚綴じ込み

## 7 資料の貸与

(1) 発注者は業務の履行にあたり、必要に応じて、保有する資料を提供するものとする。

(2) 受注者は業務の遂行にあたり、発注者が貸与する資料等を、受注者の責任において管理し、その取扱いには十分注意するものとする。また、業務終了後は速やかに返却するものとする。

## 8 守秘義務

受注者は、小千谷市個人情報保護条例（平成10年6月条例第20号）を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。

## 9 その他

(1) 業務の遂行にあたり、必要な消耗品、交通費、関係者の派遣等に要する費用については、受注者の負担とする。

(2) 受注者は、業務を円滑に遂行するために、逐次発注者と連絡調整を行うこと。

(3) 本業務に文献その他の資料を引用した場合は、当該文献、資料名を明記すること。

(4) 受注者は、仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、発注者と協議の上、業務を遂行するものとする。