

藤井寺市病院跡地活用基本構想策定支援業務仕様書

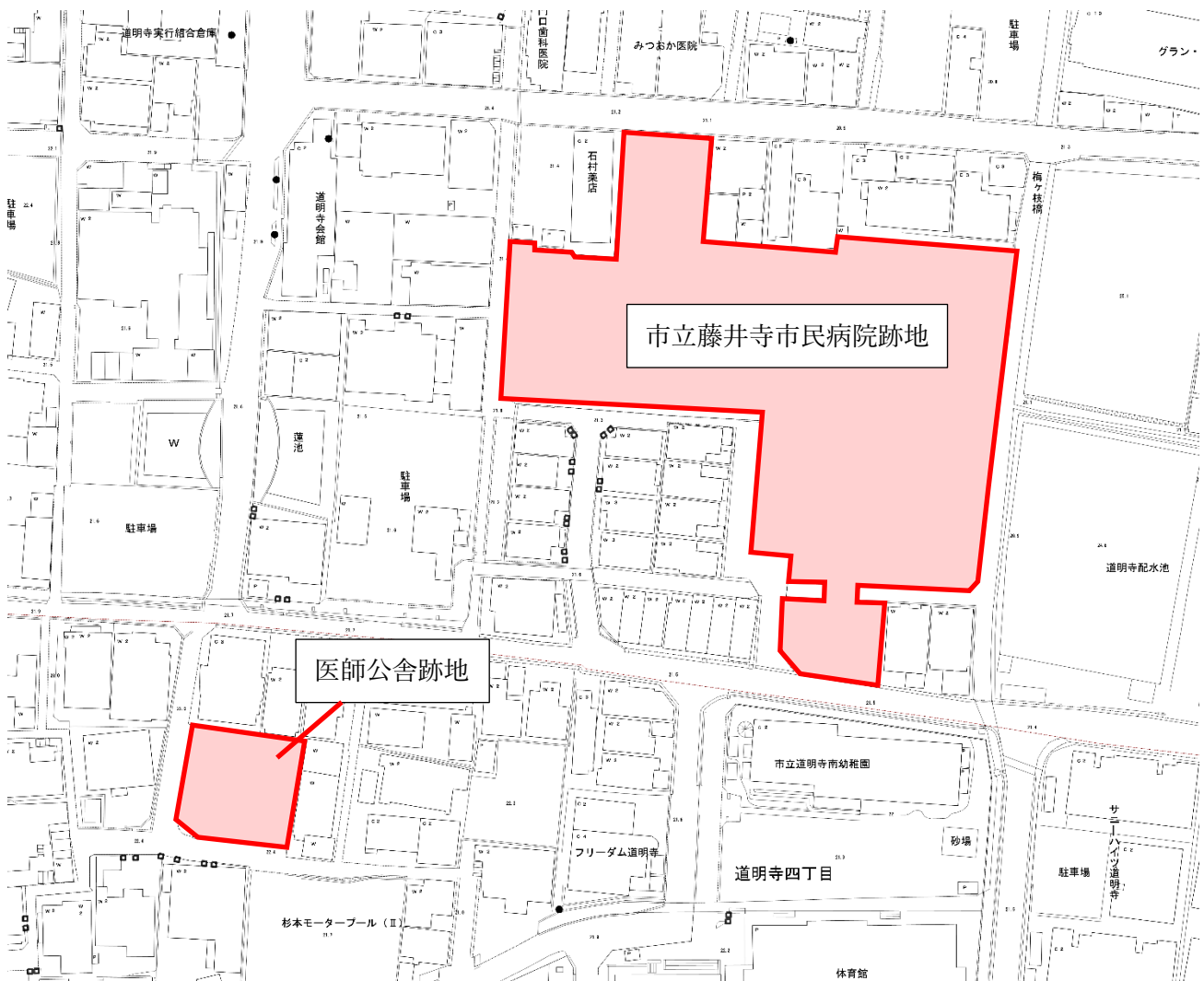
1 業務名

藤井寺市病院跡地活用基本構想策定支援業務

2 目的

本業務は、令和6年3月31日をもって廃院となった市立藤井寺市民病院の跡地（医師公舎跡地を含む。以下「病院跡地」という。）を対象地として、市民の意向を踏まえつつ、新たなにぎわい創出や地域課題の解決に資する活用を推進するため、受託事業者から財務・経営的、技術的観点等全般の助言・提案を通じて『病院跡地活用基本構想』（以下「基本構想」という。）を策定し、今後の具体的な基本設計や施設整備につなげていくことを目的とする。

3 対象地



	市立藤井寺市民病院跡地	医師公舎跡地
所在地	藤井寺市道明寺 2-7-3	藤井寺市道明寺 4-2-12
敷地面積	4, 170. 56 m ²	391. 35 m ²
都市計画区域	市街化区域	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域 ※病院跡地北側一部のみ近隣商業地域	
建ぺい率／容積率	60/200	
防火・準防火地域	準防火地域	
洪水ハザードマップ 上の浸水想定	5. 0m 以上 10. 0m 未満	

4 計画策定にあたっての視点

(1) 市民ニーズを反映

病院跡地周辺の市民をはじめ、多様な世代や地域の方々、関係団体等の意見を聴取し、市民ニーズに即した計画づくりを行う。

(2) 地域活性化に寄与

長年、地域住民に慣れ親しまれた道明寺地区の主要な公共施設のひとつである市民病院が廃院したことに鑑み、にぎわい創出や地域貢献に寄与できる跡地活用方策を検討する。

(3) 市が抱える課題を解決

人口減少や少子化・高齢化などをはじめとした様々な社会課題や、子どもから高齢者にいたる本市の課題を調査・分析し、病院跡地の利活用による地域課題の解決をめざす。

(4) 公共施設の適正配置

公共用地を有効に活用するために、公共施設マネジメントの視点に立ち、老朽化の進む公共施設や機能のあり方を踏まえて検討する。

(5) 本市の財政状況に合った持続可能な跡地活用

昨今の物価（建設費）高騰や本市の厳しい財政状況を考慮し、持続可能な跡地活用ができるよう、施設及びサービス内容と財政負担のバランスのとれた跡地活用を検討する。あわせて、条件の良い補助金や地方債の利用、民間資源の活用なども検討し、本市の財政負担の軽減をめざす。

(6) 新たな価値の創造に向けた官民連携の可能性を検討

新たな住民サービスや本市の財政負担軽減等を図りながら、効率的かつ効果的な施設整備等を行う

ため、従来型の整備手法だけでなく、PPP／PFIも含めた可能性も検討する。

5 業務期間

契約締結日の翌日から令和8年3月31日まで

6 業務内容

(1) 計画・準備

本業務が円滑に遂行できるよう必要な資料の収集整理を行うとともに、業務の実施体制、実施内容、連絡先、業務スケジュール等をまとめ、業務計画書を作成する。

(2) 基本事項の調査・整理

① 上位・関連計画

病院跡地及び周辺エリアを含めた関連する上位計画及び関連計画について整理する。

② 対象地及び敷地条件の整理

対象地の立地及び病院跡地周辺の施設状況、周辺の人口、交通網、法規制、道路、上下水道等のインフラ整備状況、地形・地質、災害リスク、周知の埋蔵文化財包蔵地、土地利用等について整理する。

③ 本市の施策課題

本市を取り巻く社会情勢、財政状況、施策課題等を整理する。

(3) 市民・関係団体等のニーズ把握

① ワークショップ

業務の進捗に合わせて、ワークショップを実施する。なお、提案書には、テーマ設定、参加者募集手法、ワークショップ手法及びメニューについて、開催回数や支援の範囲（企画、資料作成、当日の運営、結果報告等）等を記載すること。

② 市民アンケート

業務の進捗に合わせて、市民アンケートを実施する。なお、提案書には、アンケートの内容、時期、実施手法、対象者等について支援の範囲（内容、封入封緘、集計、分析等）等を記載すること。

③ その他

「4 計画策定にあたっての視点」を考慮し、基本構想の策定に必要な市民や団体のニーズ把握手法や説明会を実施する場合の支援範囲も含めて企画提案を求める。

(4) 基本方針・コンセプト

前項の整理結果から、跡地活用の基本方針を設定する。なお、基本方針設定にあたっては、病院跡地及び周辺エリアの活性化を念頭に、市民意向、施策課題の解決及び上位計画、関連計画から導き出された跡地活用のあるべき姿から相互に関連付けた方針とすること。

(5) 導入機能及び規模の検討

① 基本的な導入機能の検討

② 施設構成の検討

③ 施設規模の検討

④ 計画地内のゾーニングと動線及び概略フロア構成（ゾーニング図）の検討

(6) 概算事業費の検討

施設整備に際しての概算事業費を算出するとともに、財源確保手法を検討する。

(7) 民間活力導入可能性の検討

本事業の事業内容のうち、民間事業者に委ねることにより、民間事業者のノウハウを活用できると考えられる事業範囲について検討し、従来型やP P P / P F I 手法を導入した事業手法等の想定される複数の事業手法を整理する。

官民連携及び民間活力の導入を見据え、事業の概略方針案を提示しつつ、民間事業者へのヒアリング調査等を実施し、民間活力導入の可能性と方向の検討を行う。

(8) 事業化に向けた検討

上記検討結果を踏まえ、本事業における事業手法や事業スキームを整理し比較評価を行うとともに、想定される事業スケジュールの検討・整理、事業費支出に係る市財政への影響分析を実施する。また、今後の具体的な基本設計や施設整備に向けた課題の整理を行う。

そのほか、補助金等の申請に必要な諸条件の整理や基礎資料の作成を行うこと。

(9) 外部委員会の運営支援

有識者を含む外部委員会（4 回前後開催予定）を開催するための運営支援を行う。

(10) 基本構想案のとりまとめ

上記検討結果を踏まえ基本構想（案）をとりまとめる。

(11) 打合せ協議

本業務が円滑に実施されるよう、業務の進捗状況に業務内容に合わせて適宜打ち合わせを実施し、議事録を作成する。

(12) その他提案

本業務を進めるうえで、(1) ～ (10) 以外の本市にとって有益な提案を行う。

7 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- (1) 病院跡地活用基本構想（A 4 判 カラー 両面印刷（A 3 判は折込））：50 部
- (2) 病院跡地活用基本構想概要版（A 3 判 カラー）：300 部
- (3) 業務報告書：一式
- (4) その他本市が必要と定めたもの：一式
- (5) 上記及び関連データ：一式

8 その他

(1) 成果品の帰属

本業務における成果品及び業務作成上の資料は、すべて発注者に帰属する。

(2) 疑義

本業務の実施上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義が生じた事項及び仕様書に明記されていない事項については、事前に発注者と協議し、その指示に従って本業務を実施するものとする。

(3) 業務責任者及び主たる業務担当者の配置

本業務の実施にあたっては、業務責任者及び主たる業務担当者を必ず置くこととし、本業務を統括する業務責任者は、過去３年間に同種業務の実務経験を有すること。

- ・同種業務：公共施設整備に関する基本構想又は基本計画策定業務、公共施設整備に関する PPP/PFI 導入可能性調査業務、公共施設整備における財政への影響分析業務

(4) 再委託の禁止

受託者は業務の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、書面による発注者の承諾を得たときはこの限りでない。

(5) 秘密保持

受託者は、業務執行上知り得た情報を他に漏らしてはならない。これは契約期間満了後においても同様とする。また、受託者は本委託業務に係る資料及び結果を発注者が指示する目的以外に使用、又は第三者へ提供してはならない。