

高知市文化プラザ劣化度調査及び整備基本計画策定業務

《仕様書》

1	業務名	1
2	施設概要	1
3	履行期間	2
4	業務内容	2
5	成果品	3
6	その他	3

【参考資料】 設備機器等一覧

平成 31 年 4 月
高知市財務部財産政策課

高知市文化プラザ劣化度調査及び整備基本計画策定業務公募型プロポーザル仕様書

1 業務名

高知市文化プラザ劣化度調査及び整備基本計画策定業務

2 施設概要

項目	内容	
名称	高知市文化プラザ	
所在地	高知市九反田 2 番 1 号	
土地面積等	敷地面積 7, 201. 27 m ²	
建物等概要	建築構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造, 鉄筋コンクリート造 (低層部分に一部コンクリート充填鋼管柱)
	基礎	コンクリート場所打拵底杭他
	外壁	PC 板 (スチールフレームパネル) 御影石打込仕上 PC 板塗装仕上 アルミサッシガラスカーテンウォール他
	屋根	コンクリート抑え FRP 防水
	建築物床面積	建築面積 6, 039. 62 m ² 延床面積 35, 888. 86 m ²
	階数	地下 3 階 地上 11 階+塔屋 1 階
	竣工日	平成 13 年 10 月
	開館	平成 14 年 4 月
都市計画による制限	用途地域：商業地域 防火地域：準防火地域	
現在の運営状況	運営主体	高知市文化プラザ共同企業体 (指定管理者)
	運営施設	文化ホール, 市民ギャラリー, 横山隆一記念まんが館, 中央公民館等
	利用状況	延べ利用人数 457, 128 人 (H29 年度)
	建物維持管理費	297, 297, 107 円 (H29 年度決算額) ※市負担修繕費等を除く
特記事項	耐震性：新耐震基準に基づく建築物 (制震オイルダンパー採用) 避難施設：指定緊急避難場所・津波避難ビルに指定	
平成 30 年度固定資産税評価額	9, 678, 814, 680 円 (状況類似地内標準価格)	
アクセス	バス・路面電車：とさでん交通 はりまや橋停留所下車徒歩約 5 分 車：高知インターチェンジより約 10 分 飛行機：高知龍馬空港より空港連絡バスで約 30 分	

3 履行期限

令和2年（2020年）3月16日（月）まで

4 業務内容

(1) 劣化度調査

本業務は、高知市文化プラザの長寿命化整備実施に際して、方針等を検討するための基礎資料となる劣化度調査を実施するものである。

調査に当たっては、関係資料の収集・整理、現地ヒアリング等により以下の項目について劣化度を検討する。

ア 建築

屋根防水、雨漏り箇所、仕上材等の劣化

イ 電気・機械設備

受変電、分電盤、照明器具、空調熱源、空調換気設備、衛生機器、器具等

ウ 舞台設備

舞台装置、照明、音響等の劣化

(2) 基本計画の策定

本業務は、高知市文化プラザの長寿命化整備についての基本計画を策定するものである。

ア ニーズの検討

高知市・指定管理者等へのヒアリングによる高知市文化プラザへの要望等の整理

イ 長寿命化整備基本計画の策定

「(1) 劣化度調査」、「ア ニーズの検討」の結果等を踏まえて、長寿命化整備における課題抽出、既存不適格・バリアフリーなど関係法令への対応策、省エネルギー・環境配慮に関する対応、長寿命化整備費の試算、長寿命化整備項目の優先順位等を検討・整理し、基本計画の策定や事業スケジュールの整理を行う。

ウ 長期修繕計画の作成

「(1) 劣化度調査」「ア ニーズの検討」「イ 長寿命化整備基本計画の策定」を踏まえ、長寿命化整備後の長期修繕計画を作成する。

エ 前提条件の整理

高知市文化プラザに関連する法令、高知市の関連計画、方針等を確認し、前提条件を整理する。

オ 手法の検討

(ア) 事例の調査

高知市文化プラザに類似または同等規模の施設において、民間の活力を導入した事例（P P P、P F I、指定管理者等）を調査し、整理する。

(イ) 官民役割分担の検討

高知市文化プラザの事業内容等や、本業務で策定された長寿命化整備基本計画案を踏まえ、適切な官民役割分担及び民間の活力を導入した場合の対象範囲について検討する。

(ウ) リスク分担の検討

高知市文化プラザの事業内容等や、官民役割分担の検討結果を踏まえ、民間の活力を導入

した場合におけるリスク分担を検討する。

(エ) 事業スキームの検討

民間の活力を導入した場合における最適な事業スキームを検討する。

(オ) 民間事業者の参入意向調査

参入が期待される民間事業者に対して、前項までに検討した事業スキーム等に関して、意向調査を行う。またこれに伴い、民間事業者の参入可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化に当たっての課題を整理する。

(カ) コスト縮減効果の検討

前項までに整理した内容を踏まえ、事業収支計画の検討に係る前提条件等を整理し、民間の活力を導入した場合におけるコスト縮減効果（VFMの算定）を検討する。

(キ) 事業手法の総合評価

高知市文化プラザの長寿命化整備の事業手法について、従来型の手法と民間の活力を導入した場合を比較検討し、総合的に評価する。また、次年度以降の事業実施に当たっての課題や事業スケジュールを検討する。

5 成果品

業務が完了したときは、次の成果品を提出し、完成検査を受けるものとする。なお、成果品の所有権、著作権等の権利については、全て本市に帰属するものとし、本市の承諾なしに使用、公表してはならない。

劣化度調査報告書	3部
長寿命化整備基本計画	3部
打合議事録	1部
上記電子データ	一式

6 その他

- (1) 業務の実施に当たっては、発注者の担当職員等と十分な協議の上、発注者の意向に沿った提案助言等を行うこと。また、必要な事項について、積極的に提案を行うこと。
- (2) 業務の実施に当たっては、本市の条例、規則等を遵守し、関連調査結果や庁内検討会議等による検討内容を反映すること。
- (3) 業務の履行に当たり、発注者の担当職員と密接な連絡を取るとともに、連絡事項や協議事項を記録した打合せ記録簿を作成すること。
- (4) 業務に使用した資料、設定数値および計算根拠等はすべて明確にし、整理して提出すること。
- (5) 業務の履行に当たり疑義が生じた事項や本仕様書に定めのない事項については、発注者受注者協議の上、決定し、本業務に支障のないよう努めなければならない。
- (6) 業務に伴う必要経費は本仕様書に定めのないものについても原則として受注者の負担とする。
- (7) 受注者は業務遂行に当たり、個人情報を取り扱う場合は、関係法令等の規則に従うほか、発注者の指示を受けて適正に取り扱うものとする。また、知り得た個人情報の内容をみだりに他に漏らし、又は不当な目的に使用しないこと。
- (8) 受注者は、管理業務を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。