

業務委託仕様書

I 業務概要等

1. 業務名 国立青少年教育振興機構施設整備事業（仮称）に係る基本構想・基本計画策定支援業務及び事業手法検討調査業務

2. 目的

本業務は、国立青少年教育振興機構（以下「委託者」という。）が保有する施設について、施設の老朽化状況、施設利用状況等を踏まえた、施設整備及び維持管理を実施する事業（以下、「本事業」という。）のための基本構想・基本計画策定支援業務を委託するものである。

また、本事業の実施にあたり、民間事業者の資力、ノウハウ活用の視点から、当機構の財政支出負担軽減および公共サービス向上に寄与すると考えられる民間活用の導入による事業手法を整理するほか、様々な手法の比較検討、最適な事業スキームの選定作業等の事業手法検討調査業務を委託するものである。

3. 契約条件等

（1）契約期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

（2）契約の種類

委託契約

（3）契約方法

公募型プロポーザル方式による随意契約

4. 適用範囲

本業務は、本事業にかかる基本構想・基本計画策定業務及び事業スキームの選定作業を支援する業務について適用する。

なお、本仕様書に記載されていない事項であっても、本業務を遂行する上で障害となるリスクや委託者の不利益となる条件が発見された場合等は、受託者は委託者に対し助言や提案を行うものとし、委託者の求めあるいは受託者自らの判断により、必要となる作業を実施する。

また、委託者から要請があった場合は、本事業に係る委託者の検討作業において必要な資料の提供、会議等への出席及び助言、本業務の進捗や途中経過の報告を行う。

5. 業務遂行体制

受託者は、本業務を遂行するにあたって、委託者の意図及び目的を十分理解した上で、経験豊富な業務内容に精通した者を定め、かつ適正な人員を配置し、正確丁寧にこれをおこなう。

特に、多岐にわたる専門的な業務内容を考慮し、金融・法律及び技術（建築・設計関係）の各コンサルタント業務に関する知識と経験を有する人員を配置する。

6. 業務指示及び監督

本業務の実施にあたって、関連の法令等、業務委託契約書、本仕様書及び本業務の受託にあたり、受託者が提出した企画提案書に基づき、委託者と常に密な連絡をとり、その指示に従って実施する。

7. 業務に必要な資料等

受託者は、助言や提案及び支援に必要な資料の収集及び分析を行うものとし、委託者は自らが保有して受託者の本業務の遂行に必要な資料を提供又は貸与する。受託者は貸与された資料について一覧表を作成し、本業務完了後速やかに返却する。

8. 機密の保持

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

9. 受託者の制限

本業務の受託者（提携関係者を含む。）は、本事業の参加者（参加者の構成員を含む。）となれないことを、予め了承する。本事業の参加者となれない受託者の範囲は、資本若しくは人事面において関連を有する者とする。

10. 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、その都度速やかに対応しなければならない。なお、これに要する経費は、受託者が負担する。

11. 業務に対する責任の範囲

受託者は本業務完了後であっても、本業務に瑕疵が発見された場合、速やかに対応しなければならない。なお、これに要する経費は、受託者が負担する。

12. 業務上発生した資料等への帰属

本業務上発生した資料等の権利は、すべて委託者に帰属するのとし、委託者が承諾した場合を除き、受託者は資料等を公表してはならない。

13. 貸与資料

- （１）既存図、保守点検報告書、劣化調査報告書等の資料
- （２）その他本事業に必要な資料

II 業務内容

受託者は下記業務を遂行し、関連する諸課題に関して委託者の求めに応じて助言、提言を行うほか、委託者が行う関連書類・文書の作成を支援する。

受託者は、より良い成果を生むための受託者の選択や受託者の意思決定を拘束しない範囲において、企画提案書の趣旨に沿って本業務を行うものとする。

1. 基本構想の策定

委託者が保有する施設について、施設の老朽化等の課題解決や安全で快適な利活用の実現、施設利用状況等を踏まえた効果的・効率的な運営等を目指した今後の施設の在り方を基本構想として策定する。

なお、基本構想（案）の構成は、以下を予定している。

- 1) 本事業の目的
- 2) 本事業の必要性
- 3) 本事業のコンセプト

※整備は既存施設の改修を基本とし、建物の状況等に応じ改築整備を検討するものとする。

2. 事業手法検討調査

施設の整備及び維持管理等業務に関し、基本構想を踏まえ、民間活用導入に向け以下の項目を検討し、整理を行う。

検討調査について対象となる施設は以下のとおり。

ア) 施設名称

国立オリンピック記念青少年総合センター（東京都渋谷区代々木神園町 3-1）

国立青少年交流の家 13 箇所

※国立大雪青少年交流の家（北海道上川郡美瑛町字白金温泉） 他

国立青少年自然の家 14 箇所

※国立日高青少年自然の家（北海道沙流郡日高町字富岡） 他

対象施設の詳細については、以下 URL を参照のこと。

<https://www.niye.go.jp/about/organization.html>

イ) 施設用途

研修施設（宿泊施設用途を含む）

ウ) 建物及び敷地の条件

別紙による

（1）施設状況の現状と上位計画等の把握

1) 施設状況の把握

検討調査の対象となる施設の現状について、以下の項目について把握・整理を行い、課題等を分析する。

なお、把握・整理に当たっては、施設の劣化状況報告等委託者が貸与する施設に関する資料、令和 6 年度に実施した民間事業者を対象とした簡易サウンディング結果等の発注者が提供する資料の内容を踏まえて行うこと。また、必要に応じ現地調査を実施すること。

ア 施設の建築、設備等の状況

イ 施設の維持管理及び運営に係る費用

ウ 施設の建築、設備等に係る課題、維持管理・運営に係る課題

2) 上位計画等の把握

施設の整備に当たっての、以下の項目の把握・整理を行い、分析する。

- ア 上位計画、関連施策
- イ 各設置自治体の人口動向
- ウ 施設の周辺施設状況
- エ 近隣の青少年教育施設の施設規模、料金体系等

(2) 前提条件の整理

- ア 民間事業者の事業範囲、業務範囲の検討
- イ 想定される法的制約条件の整理
- ウ 想定される事業方式の整理

(3) 民間活用導入により期待したい事項の整理

- ア 民間事業者が提供すべきサービスの内容と水準
- イ 民間活用の導入により期待できる効果の検討
- ウ 類似施設における民間活用導入事例の整理

(4) 事業スキームの検討

上記(1)～(3)を踏まえ、導入が想定される事業スキームを複数構築し、各事業スキームの特性を踏まえ比較評価する。なお、各事業スキームでは、事業形態、事業期間、リスク分担について検討すること。

(5) 市場調査（サウンディング調査含む）の実施

ア 市場調査の実施

事業内容、事業スキームを踏まえて参画が期待できそうな業種・企業を対象に、幅広く市場調査を実施する。

イ 調査結果の整理

結果について整理・分析を行い、事業実施に向けた整理を行う。

(6) 事業手法評価（VFM の検討）

事業スキーム、概算事業費（施設整備費、維持管理費及び運営費）、資金調達条件等を設定し、従来方式及び民間活用方式で実施した場合の事業期間を通じて必要となる公共の財政負担額を算定・比較し、VFM（バリュー・フォー・マネー）を試算・評価する。

(7) 民間活用の適性評価

これまでの検討を踏まえ、施設毎の民間活用の適性について、定量面及び定性面の効果を整理し、総合的に評価した上で最適な事業スキームを検討する。また、民間活用での課題や留意点、事業スケジュール等について整理する。

3. 基本計画の策定

上記業務内容1、2を踏まえ、事業実施に向けた施設の基本計画を策定する。その際は、業務内容2の結果を踏まえて、検討対象施設すべてを求めるものではない。

(1) 施設整備条件の整備

施設整備にあたっての基本的条件について、以下の項目について整理する。

- ア 施設整備に係る法令、許認可手続き 等
- イ 利用団体の特性を踏まえた必要機能・諸室構成と規模
- ウ 施設の立地を活かした新たな利活用機能（収益性の向上が見込める付加価値機能）

（２）維持管理・運営条件の整理

- ア 維持管理業務
- イ 運営業務
- ウ 年間の施設運営スケジュール

（３）施設整備の考え方の検討

上記２（１）及び３（１）（２）を踏まえて、以下の項目について、施設整備を行う上での考え方の検討を行う。

- ア 改善が必要な事項への対応
- イ 必要機能と規模、導入機能と規模
- ウ 整備内容（ゾーニング等含む）

（４）概算事業費の検討

施設整備、維持管理、運営に係る事業費を検討する。

（５）段階的整備の検討

必要に応じて、施設の利用を継続した段階的整備に係る整備手順を検討する。

Ⅲ 成果品

１．成果品の提出

受託者は、本業務に関する成果品（公表文書等）を令和８年３月３１日までに提出する。成果品については、業務内容に応じて、基本構想書、事業手法検討調査結果、基本計画書等にまとめる。

２．提出部数

成果品の提出部数は、紙媒体を２部及び電子媒体を１組とする。