

令和7年度総合庁舎等の利活用検討調査業務委託 仕様書

1 業務名

令和7年度総合庁舎等の利活用検討調査業務委託

2 業務目的

熊本県においては、厳しい財政状況の中で必要な整備等を効率的・効果的に進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、地域経済の活性化・発展につなげるため民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが不可欠と考え、PPP/PFI等の導入を推進している。

本県が設置している総合庁舎等のうち、6箇所（6棟）が今後10年程度以内に耐用年数を迎える状況で、経年劣化による施設の老朽化が著しく、建替えや大規模改修等を検討する時期が到来しているところ。

本件業務では主な課題（検討事項）として「集約建替えにかかるコストを可能な限り縮減できる事業スキームやPPP/PFI手法の検討」、「民間サービス等機能等導入によってコスト縮減や各地域の活性化に貢献できる事業スキームの検討」の2つの観点から検討し、導入の可能性を見極める。

3 履行期間

契約締結日から令和8年（2026年）3月27日（金）まで

4 業務内容

総合庁舎等の建替えや長寿命化改修等の方針の策定にあたり、民間サービス機能等の導入可能性、建替え整備計画及び維持管理の手法等について検討を行い、施設の諸条件並びに法制度・補助制度等の整理及びVFM算定等を実施し、民間活力の導入が効果的な事業であるかの見極め及び検証を行う。

なお、本件業務の履行に当たっては、本件業務の成果品が今後のあり方検討を進めていくための判断材料となる点を踏まえ、本件業務の意図及び目的を十分に理解した上で、建設等に関する専門的な知見に基づき、実施すること。

（1）検討対象物件

総合庁舎等6箇所

※別紙対象施設一覧を参照

（2）業務内容

ア 基本事項調査業務

a 土地・建物の評価

b 民間活力導入機能及び条件の整理

- c 補助制度・関係法令の整理

- イ 不動産等評価検討
 - a 対象地の条件の整理
 - b 土地価格の推定
 - c 事業想定と事業シミュレーション

- ウ 県が直営で建替える場合（従来方式）の設定
 - a 従来方式の場合の事業計画及びコスト試算

- エ 民間活力導入による整備手法の整理
 - a 実現可能性の高い事業スキームの検討
 - b VFM 評価
 - c リスク分析及びリスク分担

- オ 評価のとりまとめ
 - a 整備手法の検討
 - b 対策の優先順位
 - c スケジュール及び準備事項の検討

- カ その他
 - ・民間サービス等機能等の導入検討においては、その整備及び運営の手法も含めて行う。
 - ・事業スキームの検討については従来方式等と比較する形式でまとめ、評価は定量及び定性評価で行う。なお、上記のとおり本件業務の成果品を今後のあり方検討の判断材料とすることから、評価のとりまとめにあたっては、その点を十分留意すること。
 - ・本件業務は P F I 等の官民連携事業として推進していくにあたり必要な助言等の支援も含むものとする。
 - ・上記以外で、業務上必要と思われる調査等が生じた場合には、県と協議の上実施するものとする。

(3) とりまとめ

検討結果を踏まえ、事業スキーム（PPP／PFI 手法または従来方式）、概算事業費、事業スケジュール、事業実施上の課題等を整理し、報告書としてとりまとめを行う。

5 その他

- ・受託者は、本件業務の着手に先立ち、県と協議し、業務工程表、業務体制表及び

業務計画書を提出すること。

- ・本件業務の進め方に当たっては、随時県と協議を行い、県の担当者の指示により業務を進めること。
- ・本件業務の履行に当たり、疑義が生じた事項やこの仕様書に定めのない事項については、県と受託者との協議の上、決定することとする。
- ・本件業務の成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、県に帰属するものとする。
- ・打合せ等についてはWEB会議等も可とする。

6 資料等の貸与

本件業務の実施に関して本県が所有する資料は、所定の手続きにより貸与するものとする。

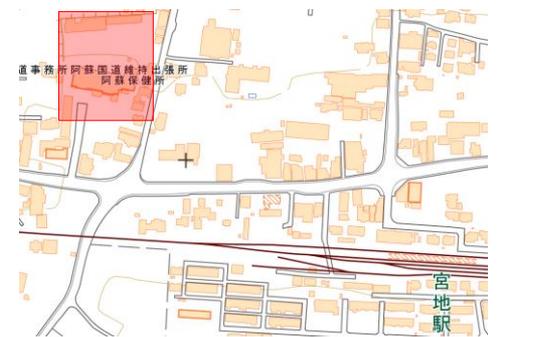
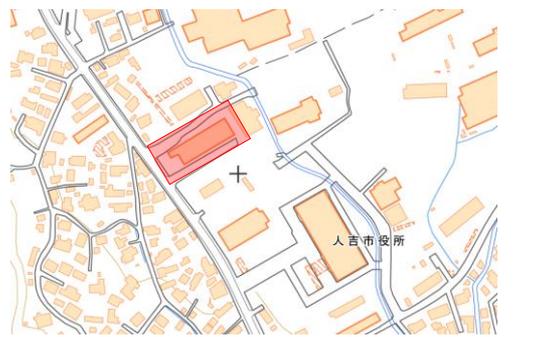
7 成果品

- ・報告書（A4版 本編5部）、原稿、原図一式
- ・電子データ 一式

(仕様書別紙) 対象施設一覧

	施設名	所在地	構造	延床面積 (㎡)	建築年	築年数	目標使用年数
①	上益城地域振興局土木部	熊本県上益城郡山都町下馬尾265	RC	735.11	1971	54	60
②	菊池総合庁舎	熊本県菊池市隈府1272-10	RC	2,710.20	1970	55	60
③	菊池保健所	熊本県菊池市隈府1272-10	RC	867.65	1969	56	60
④	鹿本総合庁舎	熊本県山鹿市山鹿1026-3	RC	3,017.14	1971	54	65
⑤	阿蘇総合庁舎	熊本県阿蘇市一の宮宮地2402	RC	3,024.22	1971	54	60
⑥	球磨総合庁舎	熊本県人吉市西間下町一本杉86-1	RC	3,428.13	1966	59	65

NO.	①	②	③
施設名	上益城地域振興局土木部	菊池総合庁舎	菊池保健所
概況			
位置図	 <p>出典：国土地理院電子地図</p>	 <p>出典：国土地理院電子地図</p>	
所在地	上益城郡山都町下馬尾265	菊池市隈府1272-10	
敷地面積 (m ²)	3,805.42	16,182.07	
延床面積 (m ²)	735.11	2,710.20	867.65
用途地域	—	第二種住居地域	
建ぺい率	—	60%	
容積率	—	200%	

NO.	④	⑤	⑥
施設名	鹿本総合庁舎	阿蘇総合庁舎	球磨総合庁舎
概況			
位置図	 <p data-bbox="498 911 757 931">出典：国土地理院電子地図</p>	 <p data-bbox="1058 911 1321 931">出典：国土地理院電子地図</p>	 <p data-bbox="1615 911 1885 931">出典：国土地理院電子地図</p>
所在地	山鹿市山鹿1026-3	阿蘇市一の宮宮地2402	人吉市西間下町一本杉86-1
敷地面積 (㎡)	9,964.49	11,424.71	15,029.91
延床面積 (㎡)	3,017.14	3,024.22	3,428.13
用途地域	第一種住居地域	—	第一種住居地域
建ぺい率	60%	—	60%
容積率	200%	—	200%