

竹原市複合施設整備PPP/PFI導入可能性調査及び事業者募集選定支援業務

仕様書

令和6年5月

竹原市企画部企画政策課（公共施設再整備担当）

1.契約工期

令和6年契約日～令和8年3月31日

2.業務目的

市が策定している複合施設整備に係る基本計画の検討状況を踏まえ、複合施設整備及び市有地等の活用を一体的に実施するための PPP/PFI 事業の導入可能性及び複合施設整備等について、最も適した発注方法を選択するための調査・検討、及び要求水準書作成、事業者募集、選定にかかる業務や作業等を技術的な面から市を支援することを目的とする。

業務の実施にあたっては、次の過年度成果品を踏まえて検討することとする。

- ・令和5年度（仮称）竹原中心市街地地区まちづくりビジョン検討業務

【令和6年度発注予定業務】

- ・竹原市複合施設の整備における建築物モデル構築及び市民ワークショップの運営業務（竹原市）
- ・令和6年度（仮称）竹原中心市街地まちづくりビジョン検討業務（竹原市）
- ・令和6年度 竹原市複合公共施設整備事業の支援に関する検討業務（都市再生機構）

本業務の実施にあたっては、他の市発注業務、独立行政法人都市再生機構発注業務、外部アドバイザー等と連携・調整を図る必要があるため、定期的に双方の業務委託の進捗・内容等について協議することを予定している。

また、本業務は、コンパクトシティの実現、中心市街地全体の魅力向上を進めていくための複合施設整備を目的とした重要な業務であることから、受託した事業者においても、市をはじめとする様々な関係者と連携し、最大限の熱意・努力をもって事業に取り組むことを前提としている。

3.業務実施体制

- ① 業務を実施するにあたり、必要な人員体制を記載すること。
- ② 本業務は、調査技術者1名、管理技術者1名及び複数名の担当技術者からなる体制を想定している。また、担当技術者は、共同企業体を構成する事業者の技術者でも可とする。
- ③ 管理技術者、調査技術者については、技術士（建設部門－都市及び地方計画）又は、RCCM（都市計画及び地方計画）を取得している者を配置すること。
- ④ 他のコンサルタント等に当該業務の一部を再委託する場合は、委託する業務の内容再委託先、及びその理由を記載すること。
- ⑤ 本業務において、建築物について整理すべき事案は、一級建築士の実務経験を有する者を担当技術者として配置して実施すること。（再委託可とし、再委託先で建築士事務所登録のある建築士を担当技術者とする可。）

3.業務内容（導入可能性調査業務）【令和6年度完了】

（1）基本計画検討とりまとめ

昨年度までに実施した基本計画の検討結果を整理するとともに、本年度の市業務及び都市再生機構等の業務内容等を取りまとめて、基本計画として策定を行う。

（2）モデルプランの検討（修正、追加検証の実施）

令和6年度 竹原市複合公共施設整備事業の支援に関する検討業務（都市再生機構発注）で検討する予定のモデルプランをベースに、修正・追加検討を行う。

① 公共機能

図書館機能、子育て支援機能、地域交流機能、ギャラリー機能、ホール機能、その他公共的機能

② 民間機能

小売、飲食、サービス、事務スペースなど

※これらの機能を補完する多目的スペースや駐車場、緑地空間

なお、複合施設モデルプランは、令和 6 年度の都市再生機構の発注する業務で作成する予定としているが、本業務を遂行する上で、修正が必要となった場合に対応する。

※複合施設延べ床面積≒5、800 m²程度を想定

（３）施設維持管理運営計画の検討

基本計画における検討を踏まえ、施設の管理運営について以下の内容を確定させる。

① 施設管理・運営の方針

② 施設管理・運営業務内容の確定

・維持管理業務の範囲・内容

・運営業務の範囲・内容

③ 管理運営体制の確定

・必要職種、資格の整理

・管理運営に必要な必要人員の整理

④ 運営スキームの検討

（４）概算事業費の検討

敷地利用計画の考え方やモデルプラン、維持管理運営計画検討等の結果をふまえ概算事業費を検討する。

① 施設整備費の検討

② 維持管理費の検討

③ 施設運営費の検討

④ 利用料金収入の検討

（５）事業手法・スキーム検討

基本計画における検討を踏まえ、導入が可能と考えられる事業手法（DBO、DB+O、PFI-BTO、PFI-BT+指定管理等）について整理するとともに、それぞれの事業手法・スキームについて、メリット・デメリットを整理し、定性的に比較検討を行い、導入手法・スキームを確定する。

（６）民間収益施設の導入検討

複合施設の整備に合わせて民間収益施設の導入可能性について検討する。

① 市が保有する余剰地の活用による民間収益施設の導入可能性の検討

② 複合施設内への民間収益施設の導入可能性の検討

③ 民間収益施設導入に向けた事業スキームの検討

（７）官民リスク分担の検討

事業期間中の各段階（計画、設計、建設、維持管理、運営等）におけるリスクを抽出し、官民の適切なリスク分担について検討する。

(8) ヒアリング及びサウンディング調査の実施支援

民間事業者等の参加の可能性についての条件を把握・分析し、民間事業者の参入意向を把握するため、ヒアリング調査又は公募型サウンディング調査の実施を支援する。

- ① 本事業に参画する可能性のある企業（建設企業、維持管理企業、運営企業、民間収益事業を担う企業）

民間収益事業は、複合施設内の民間事業者、複合施設に隣接して相乗効果を発揮できる民間事業者について調査を行う。

- ② その他、金融機関等、本事業に参画する可能性のある企業

(9) VFMの検討

- ① 定量評価

上記までの検討を踏まえ、PSC（公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）と民間活力を導入する事業におけるPFILCCを基にVFMの算出検討を行う。

- ② 定性評価

費用面以外にPFI事業を導入することによる定性的な効果について評価を行う。

- ③ 総合評価

上記までの検討・調査の結果を踏まえ、本事業を官民連携事業として実施することの適合性・実現性を評価すること。事業の実施に当たっての課題について整理する。

(10) 事業実施に向けた課題と事業スケジュールの検討

事業の実施に当たっての課題について整理するとともに、事業者公募及び施設の供用開始までのスケジュールを検討する。

(11) 報告書のとりまとめ

(1) から(10) をとりまとめ、報告書を作成する。

(12) 打合せ協議

打合せは、業務着手時、中間時（3回）、成果品納入時の計5回を見込んでいる。

4.業務内容（アドバイザー業務）【令和7年度完了】

(1) 基本条件の整理

複合施設整備基本計画及びPPP/PFI導入可能性調査で検討された内容を元に、施設整備に伴う法的条件、建築に係る条件、市として本事業に求める基本的な条件を整理するとともに、全体の整備計画及び事業スキームを確定するための支援を行う。

また、発注方法（一般競争総合評価入札又は公募型プロポーザル）の検討を行う

(2) 実施方針作成、公表に係る支援

- ① 実施方針の作成

(1)で整理した内容及び事業全体の考え方をふまえ、実施方針の策定及び公表の支援を行う。実施方針の公表に当たっては、本項で作成する業務要求水準書等の案も合わせて公表を行う。公表後、実施方針に関する説明会の開催支援を行う。

- ② 実施方針公表後の官民対話実施支援

実施方針公表後、官民対話を実施する。官民対話に当たって必要な資料の作成支援を行うとともに官民対話の実施時の進行支援を行う。また、官民対話終了後、対話結果の取りまとめ及び公表資料の作成支援を行う。

③ 実施方針への質問回答書の作成・公表支援

実施方針公表後に事業者からの質疑への回答案の作成を行うとともに、官民対話終了後に対話結果の公表に合わせて、質疑回答の公表支援を行う。

(3) 特定事業選定に係る支援

実施方針の公表を踏まえ、特定事業選定に向け VFM の精査を行うとともに特定事業選定に係る資料の作成を行う。

(4) 民間事業者の募集・選定に係る支援

事業者公募に必要な、以下の公募資料を作成するとともに、実施方針の対話や質疑回答を踏まえ、募集要項（または入札説明書）、業務要求水準書、審査基準書、様式集、基本協定書（案）、契約書（案）及びその他資料（以下、「募集要項等」とする）の作成を行う。

なお、契約関係書類の作成に当たっては、法務アドバイザーの支援を受けながら作成する。募集要項等（または入札説明書）公表後に官民対話及び質疑回答の作成について支援する。

官民対話に当たって必要な資料の作成支援を行うとともに官民対話の実施時の進行支援を行う。また、官民対話終了後、対話結果の取りまとめ及び公表資料の作成支援を行う。

実施方針公表後に事業者からの質疑への回答案の作成を行うとともに、官民対話終了後に対話結果の公表に合わせて、募集要項等の修正支援を行う。

- ① 募集要項（または入札説明書）の作成
- ② 要求水準書の作成
- ③ 事業者選定基準の作成
- ④ 様式集の作成
- ⑤ 基本協定書（案）の作成
- ⑥ 契約書（案）の作成
- ⑦ 募集要項等への質問回答書の作成

(5) 審査委員会の運営支援（5回開催）

審査委員会の運営に係わる支援として、会議資料の作成、会議録作成、審査結果・審査講評の作成・公表に関する支援を行う。

参加資格の審査及び事業者提案の審査に当たり、資格審査資料（提出書類、財務諸表チェック等）及び提案書の概要資料等の作成を支援する。

- ① 審査委員会運営支援
- ② 審査委員会資料の作成
- ③ 委員報償の支払い（費用は委託料に含む。）

※市の委員報償費、費用弁償費基準に基づき算出

報償費内訳：委員長 7,600 円（1 名）、副委員長 7,100 円（1 名）

委員 7,000 円（5 名）合計 7 名を想定

対面開催 3 回、WEB 開催 2 回 旅費 100,000 円/1 回×3 回を想定している。

(6) 契約締結支援

選定された事業者の提案内容を踏まえ、基本協定及び契約書等の締結に係る支援を行う。事業者

との協議に際しては、必要に応じて法務アドバイザーの支援を受ける。

- ① 基本協定締結交渉支援
- ② 契約締結交渉支援
- ③ その他契約の締結交渉支援

(7) 報告書の作成

本事業に関係して作成した資料等を取りまとめ、報告書として整理する。

(8) 打ち合わせ協議

初回及び業務完了時のほか、中間で8回実施する。

(9) 審査会にともなう委員報償等（直接経費で計上）

(10) その他

業務全体のスケジュールを考慮し、令和7年度業務を令和6年度業務として実施することも想定している。

ただし、スケジュールを変更した場合においても、令和6年度業務及び令和7年度の各年の支払額については、変更しないものとする。

5 成果品等

報告書	フィードバック	2部
電子データ	DVD	一式

居住誘導区域

都市機能誘導区域

R5・R6で立地適正化計画を改定中であるため、軽微な区域変更を想定している。

[illegible]

○事業敷地の状況（都市計画図のスケールアップで算出）

各敷地の面積を算出した結果を以下に示す。国道 432 号の拡幅によって、沿道敷地（A-2、A-6、C-2）が道路用地になることを前提とする。

	面積 (㎡)	備考
A-1	5,386	市役所敷地
A-2	269	国道 432 号拡幅
A-3	667	
A-4	990	
A-5	186	
A-6	101	国道 432 号拡幅

	面積 (㎡)	備考
B-1	3,592	市民ホール敷地
C-1	3,075	旧ゆめタウン跡地
C-2	235	国道 432 号拡幅
D-1	544	
E-1	579	

