

真岡市新庁舎周辺整備事業に係る  
民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務  
公募型プロポーザル 仕様書

平成31年3月

真岡市 総務部 新庁舎周辺整備推進室

この仕様書は、真岡市新庁舎周辺整備事業に係る民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務公募型プロポーザル実施要領（以下「実施要領」という。）に基づいて、下記の業務を実施するにあたり必要な事項を定める。

なお、本仕様書の取扱い及び内容に疑義が生じた場合は、実施要領第3項に規定する担当部署の指示によることとする。

## 1 業務委託の名称

真岡市新庁舎周辺整備事業に係る民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務委託

## 2 業務の目的

本業務は、真岡市が実施する新庁舎周辺整備事業（以下「本事業」という。）において、平成29年度に策定した真岡市新庁舎周辺整備基礎調査及び平成30年度に策定した真岡市新庁舎周辺整備基本構想（以下「基本構想」という。）並びに関連する市の計画等を踏まえ、本事業に最適な事業スキームを明らかにすることを目的とする。

## 3 業務の期間

契約締結の日から平成32年（2020年）3月19日（木）まで

## 4 業務の内容

### 4.1 民間活力導入可能性調査業務

#### （1）着手

作業開始前に工程、業務内容、体制等を明記した業務実施計画書を提出するとともに、業務に必要な資料収集を行う。

#### （2）前提条件の整理

これまでの検討経緯を踏まえ、本事業に関連する上位計画や基本構想に基づく本事業の位置づけ、事業対象地の概要等を整理する。

#### （3）先行事例の調査

本事業と類似の事例、官民連携による整備を行った事例等について、先行事例の調査を行う。

#### （4）導入機能・規模の設定

基本構想36ページなどを踏まえ、本事業で導入が想定される機能及び規模を整理する。整理にあたっては、既存施設の現況等必要な調査を行う。

#### （5）土地利用・施設計画の検討

前号までの調査結果等を踏まえて、本事業で想定される土地利用・施設計画について

検討し、実現可能性が高いモデルプランを作成する。モデルプランの作成にあたっては、施設全体の規模、各導入機能の規模、ゾーニング、動線計画、配置などを検討し、イメージ図などを活用して作成する。

#### (6) 事業手法の検討

##### ア 官民役割分担の検討

本事業で提供する公共サービス等の内容を踏まえ、適切な官民役割分担及び民間活力導入の対象範囲について検討する。

##### イ 法規制等の検討

本事業において提供する公共サービスに関する根拠法令や、民間活力導入手法による事業実施における法的課題等について整理する。

##### ウ リスク分担案の検討

業務内容、官民役割分担を踏まえ、民間活力の導入による事業化を前提としたリスク分担案を検討する。

##### エ 事業スキームの検討

事業化を図るために最適な事業スキーム(施設所有形態/事業期間等)を検討する。

##### オ 各種補助金についての検討

事業を進めていく中で考えられる補助金(国、県等)について調査し、施設整備等に係る資金調達の方針についても検討する。

#### (7) 民間事業者意向調査

本事業への参画が想定される民間事業者に対して、前号までに検討した事業スキーム等に関する意向調査を行い、民間事業者の参画可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化検討にあたっての課題を整理する。

#### (8) VFM の算定

前項までの検討結果を踏まえ、本事業を従来型で実施する場合(PSC)と民間活力を導入して実施する場合(PPP-LCC)を比較し、VFMを算定する。

#### (9) 総合評価及び事業化に向けた課題の整理

VFMの算定結果を踏まえた定量評価及び本事業を民間活力導入手法により実施することの定性評価を行い、事業実施に向け適切な事業手法を選定する。また、平成32年度(2020年度)以降の事業実施にあたっての課題や事業スケジュール等の検討を行う。

#### (10) 報告書の作成

民間活力導入可能性調査の結果について取りまとめた報告書の作成を行う。

#### 4.2 基本計画（素案）の作成

前項までの検討結果を踏まえ、民間活力導入可能性調査の内容を含む真岡市新庁舎周辺整備基本計画（素案）及び基本計画概要版（素案）の取りまとめを行う。

#### 4.3 打合せ協議等

- (1) 市との打合せ協議は、業務の主要決定事項に合わせて必要に応じて実施することとし、打合せ協議後は、速やかに議事録を作成し、提出する。
- (2) 庁内検討委員会での検討に要する資料作成等、担当部署の検討委員会運営のサポート等、委託業務の目的を達するために必要と認められる業務を行う。
- (3) 庁内検討委員会の運営について、会議の進行に必要な資料作成、議論集約、施設計画への議論反映等を行う（庁内検討委員会への同席等は必要に応じて求める。）。
- (4) 市議会への説明に必要な資料作成、議論集約、施設計画への議論反映等を行う。

#### 5 委託業務の留意事項について

- (1) 基本計画の策定に当たっては、真岡市第 11 次市勢発展長期計画及び同増補版、真岡市都市計画マスタープランなどにおけるまちづくりの視点に留意すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、関連する既存計画等との整合性についても考慮すること。
- (3) 個人の権利利益を侵害することがないように、個人情報取り扱いを適正に行うこと。
- (4) 本業務の経理を明確にするため、受託者は他の経理と明確に区分して会計処理を行うこと。
- (5) 本業務に関連する書類・領収書等は契約締結後 5 年間保存すること。
- (6) 本業務の実施にあたり、届出等が必要な場合には、遺漏なく行うこと。
- (7) 受託者は、本業務を実施するにあたり、事故や運営上の課題等が発生した場合には、速やかに市に連絡すること。

#### 6 成果品

- (1) 本業務において作成する成果品の数量及び納期は、概ね次のとおりとする（詳細は、契約時に市と受託者との協議のうえ、決定する。）。
  - ア 業務完了報告書 1 部
  - イ 真岡市新庁舎周辺整備事業に係る民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務報告書（業務の趣旨、本仕様書第 4 項に掲げる業務に関する調査又は作業結果、その他本業務の実施に関し参考となる事項を含む。） 1 部
  - ウ 民間活力導入可能性調査の結果について取りまとめた報告書（カラー製本、A4 版） 100 部
  - エ 真岡市新庁舎周辺整備基本計画（民間活力導入可能性調査結果を含む。）（カラー製

本、A4版) 100部

オ 真岡市新庁舎周辺整備基本計画 概要版(民間活力導入可能性調査結果を含む。)  
(カラー版、A4版、数ページ) 100部

カ その他検討資料一式(CD-R等) 1枚

※ 成果品は、すべて電子データを作成し、電子媒体(CD-R等)と製本した業務報告書を納品するものとする。

## (2) 成果品の納期の目安について

ア 会議資料 開催の5日前までに編集可能なデータ及び印刷物を提出

イ 民間活力導入可能性調査の結果報告書 民間資金等活用事業調査費補助金交付要綱(平成31年2月5日府政経シ第25号)の実績報告提出期限の概ね14日前まで

ウ 業務完了報告書 平成32年(2020年)3月19日(木)まで

エ 成果品(電子データ含む。) 平成32年(2020年)3月19日(木)まで

※ その他本号に記載のない納期については、その都度協議により決定する。

## (3) 成果品の検査等

ア 本市検査員の検査合格をもって業務の完了とし、本業務により作成された成果品及びその過程のデータの所有権は、本市に帰属するものとする。

イ 受託者が本業務で作成した構成素材(写真、イラスト等)について、本市が二次的著作物を作成し、利用することについて許諾すること。

ウ 業務完了後において、明らかに受託者の責に伴う瑕疵が発見された場合、受託者は直ちに訂正を行うこと。

エ 業務期間の終了後、本業務の成果品等について本市が問い合わせを行った場合等は、誠実にこれに対応すること。また、業務の内容に瑕疵があった場合は、本市と協議のうえ、無償で是正措置を講ずること。

## 7 費用負担

受託者は、業務を遂行するにあたり、必要な備品、消耗品の費用等を負担する。また、本業務にかかる一切の費用については、本業務の委託料に含むものとする。

## 8 支払い

本市において成果品の検収が完了した後、受託者からの請求により支払うものとし、前払金等の支払いは行わないものとする。

## 9 再委託

(1) 受託者は、市の承認を受けずに、再委託をしてはならない。

(2) 市は、次のいずれかに該当する場合は、原則、前号の承認をしないものとする。

ア 再委託の契約金額が本業務に係る委託料の50パーセントを超える場合

イ 再委託する業務に本業務の中核となる部分が含まれている場合

10 その他

本仕様書に定めのない事項については、その都度協議のうえ決定するものとする。