

(仮称) 古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）

開発事業者公募アドバイザー業務委託 仕様書

1. 業務名

(仮称) 古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業者公募アドバイザー業務

2. 業務の目的

本業務は、(仮称) 古河市新公会堂の整備について、民間活力導入可能性調査報告書の結果を踏まえ事業方式を検討し、公募実施方針や管理運営計画、整備及び運営主体となる民間事業者の募集、業務上必要な資料作成等の支援を行うことを目的とする。

また、同エリア内で一体的整備を想定している民間提案施設についても、公募条件の整理、公募説明書及び事業者決定基準の作成、業務上必要な資料作成等の支援を行うことを目的とする。

尚、事業者の選定にあたっては、公募プロポーザル方式とする。

3. 参考資料

- ・(仮称) 古河市新公会堂基本構想・基本計画
- ・(仮称) 古河市新公会堂基本構想・基本計画 民間活力導入可能性調査
- ・茨城県古河市基本計画

4. 履行期間

契約締結の翌日から令和9年12月31日まで

5. 業務内容

業務内容は、原則として次に掲げるとおり実施する。

(1) 公募実施方針の検討

- ① 前提条件の整理
 - ・新公会堂の整備及び、維持管理運営をPPP/PFIを導入する事業方式を採用して実施するにあたっての前提条件や基本的事項について、過年度業務の成果を踏まえて整理する。
- ② 公募事業内容・範囲の検討
 - ・本事業の公募にあたっての実施方針の骨子となる事業内容や事業範囲を検討する。加えて、発注者及び民間事業者における役割分担やリスク分担、各種契約形態や引き渡し条件の想定その他、事業実施体制や参加資格、公募時の提出資料などの概要を検討、整理する。
- ③ インフラ整備条件の検討
 - ・道路、下水道、交通対策等のインフラ整備条件について、市が実施した検討に基づきインフラ条件を整理する。
- ④ 管理運営計画の検討
 - ・新公会堂の管理運営に係る事業計画、組織計画、広報計画、利用計画、収支計画等について、方針を検討する。

- ・関係課等との調整会議の支援として、会議資料の作成支援、会議への出席・説明、議事録の作成等を実施する。

⑤ 事業工程の検討

- ・新公会堂、民間提案施設の整備運営事業の工程を検討し、事業全体のマスタースケジュールを整理する。

(2) 公共負担額・削減額の試算

- ・本事業を公共事業として実施した場合の公共負担額（PSC）及び本事業を民間活力の活用により実施した場合の公共負担額（PFI-LCC）を検討し、民間活力の活用による公共負担の削減額・削減率（VFM）を試算する。
- ・VFMの試算を踏まえ、本事業を特定事業として選定する理由を整理し、PFI法第7条を踏まえた特定事業の選定に関する公表文書案を作成する。また、事業方式がPFI方式でない場合は、PFI法7条に準じた公表文書案を作成する。

(3) 新公会堂に係る公募資料の作成支援

① 公募説明書の作成支援

- ・本事業における公共施設整備の事業者募集手続きについて、本事業の事業概要、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領、提案金額の算定方法等を整理し、公募説明書を作成する。

② 要求水準書の作成支援

- ・本事業で整備する新公会堂の設計、建設及び運営維持管理に係る要求水準について、民間事業者の創意工夫の発揮を意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、要求水準書を作成する。
- ・舞台設備や客席等のホール詳細仕様は、管理運営計画を踏まえ適切な水準を検討する。

③ 事業契約書案等の作成支援

- ・選定事業者の設立する特別目的会社の設立・出資に関する条件、事業契約締結までの手続等を検討し、基本協定書（案）を作成する。併せて、実施方針のリスク分担表、並びに実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、民間事業者の履行业務内容、サービス購入料支払、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、事業契約書（案）を作成する。
- ・作成にあたっては、PPP/PFIに関わる法務に精通した弁護士の助言や精査を受けることとする。

④ 事業者決定基準の作成支援

- ・本事業における公共施設整備を行う事業者選定について、必須条件と提案条件の整理、審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法、価格要素と非価格要素のバランス等を検討し、事業者決定基準を作成する。

⑤ 土地売買契約書案等の作成支援

- ・古河市が民間事業者から公共施設整備の用地を買い取る際に、両者の間で締結する土地売買契約書案を作成する。
- ・作成にあたっては、不動産取引に関わる法務に精通した弁護士の助言や精査を受けることとする。

とする。

⑥ 様式集の作成支援（公募型プロポーザル方式）

- ・本事業における公共施設整備を行う事業者の提出書類及び事業者の提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集を作成する。

(4) 民間提案施設に係る公募資料の作成支援

① 公募条件の設定

- ・本事業における民間提案施設整備について、発注者が求める商業や産業交流機能等に関する導入方針を検討し、整理する。
- ・民間事業者が整備する産業交流施設等について、発注者が求める施設の整備条件・整備水準等、整備条件を検討し、整理する。
- ・公共施設用地の買取り価格の決定に向けて、基準価格の算定方法や庁内手続きを確認するとともに、事業者から提示される公共施設用地の土地価格について確認を行う。

② 公募説明書の作成支援

- ・本事業における民間提案施設整備の事業者募集手続きについて、本事業の事業概要、対象地の概要、開発条件、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領、提案金額の算定方法等を整理し、公募説明書を作成する。

③ 事業者決定基準の作成支援

- ・本事業における民間提案施設整備を行う事業者選定について、審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法、価格要素と非価格要素のバランス等を検討し、事業者決定基準を作成する。

④ 様式集の作成支援（公募型プロポーザル方式）

- ・本事業における民間提案施設整備を行う事業者の提出書類及び事業者の提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集を作成する。

(5) 事業者との対話支援

- ・(仮称)古河市新公会堂基本構想・基本計画の公表を踏まえた事業者意向の調査を支援する。
- ・公表された実施方針及び要求水準書（案）に関し、民間事業者から提出された質問及び意見を整理し、質問に対する回答書案を作成する。
- ・公表された公募資料に関し、民間事業者から提出された質問及び意見を整理し、質問に対する回答書案を作成する。
- ・参加表明を提出した事業者に対する競争的対話の支援として、民間事業者から事前に提出された質問及び意見を整理し、質問に対する回答案を作成する。また、対話結果を整理し公表文書案を作成する。

(6) 事業者提案の審査支援

- ・応募者から提出された参加表明書を確認し、参加資格の有無等の確認を支援する。
- ・応募者から提出された提案書の審査を支援するための審査補助資料として、審査様式を作成する。

- ・応募者から提出された提案書が要求水準や応募条件を満たしているかを確認する基礎審査を支援する。
- ・審査委員会における審査結果を踏まえ、審査講評の作成を支援する。また、選定された事業予定者の提案内容を踏まえて、事業者提案に基づくVFM算定を行い、PFI法第11条に基づく公表資料を作成する。なお、事業方式がPFI方式でない場合は、PFI法11条に準じた公表文書案を作成する。

(7) 審査委員会の運営支援

- ・事業者選定に係る審査委員会の運営について適切なアドバイスを行うとともに、委員会資料及び委員会議事録の作成等を支援する。なお、委員会は2回の実施を予定している。

(8) 契約締結に係る支援

- ・選定された民間事業者と発注者の契約締結に向けて、契約書（案）についての最終的な疑義を調整し、発注者と民間事業者の契約締結に関する支援を行う。

6. 打合せ協議

打合せは、業務着手時より対面もしくはWEB方式にて、月1回程度行うものとし、打合せ後に受注者は、打合せ記録を作成し、提出する。

7. 成果品

- ・報告書 3部
- ・報告書電子媒体 1枚

8. 業務計画の提出

契約後、速やかに業務契約を作成及び提出し、承認を得ること。

業務計画書には、次の事項を掲載すること。

- (1) 業務実施方針
- (2) 業務内容
- (3) 全体事業スケジュール
- (4) 管理技術者及び担当技術者等
- (5) その他、指示により提出を求められた書類

以上