

金剛中央公園リニューアルにおける  
官民連携方策検討調査  
仕様書

令和6年4月

## 1. 業務名

金剛中央公園リニューアルにおける官民連携方策検討調査（以下「本業務」という。）

## 2. 業務目的

人口減少・少子高齢化の進行に伴う市税収入の減少や社会保障関連経費の増加、老朽化した公共施設の更新への対応など、今後においても、厳しい財政状況が続くことが予測される中、効率的・効果的な公共施設等の整備や、多様化・高度化する地区住民ニーズへの的確な対応をはかることが求められている。そのような中、本業務は「金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画」の実現に向け、市調査スキーム（国土交通省「令和6年度先導的官民連携支援事業」（別紙））を踏まえ、行政自らが施設等再整備を行う従来型手法だけではなく、民間企業の投資や多様な創意工夫が期待できる官民連携手法（PPP /PFI等）など、様々な事業手法から、より有効な事業手法を調査・検討するとともに、デジタル技術の活用方策の検討等、ニュータウン再生への面的波及策への検討を行うことを目的とする。

## 3. 履行期間

契約締結日の翌日から令和7年3月7日まで

## 4. 履行場所

富田林市 久野喜台二丁目2番 他

## 5. 支払条件

完了払い

## 6. 業務の実施

- (1) 本業務の実施は、本仕様書に基づき実施すること。
- (2) 受注者は、業務実施にあたり、関係法令及び条例等を遵守すること。
- (3) 受注者は、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解したうえで適切な人員配置のもと、業務を実施すること。
- (4) 受注者は、業務の進捗に関して、発注者に対して定期的に報告を行うこと。
- (5) 受注者は、自らの組織の中から担当者を選任し、発注者に通知すること。
- (6) 受注者は、本業務の一部を再委託する場合は、予め発注者と協議し、承認を得ること。
- (7) 本業務の実施に関し疑義が生じた場合は、速やかに発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。

(8) 受注者は、本業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはいけない。

## 7. 業務計画書の提出

(1) 受注者は、契約締結後 14 日以内に業務計画書を作成の上、発注者に提出し承認を得ること。

(2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。

- ① 実施する業務内容
- ② 業務実施方針
- ③ 業務の詳細工程
- ④ 業務実施体制及び組織図
- ⑤ 現場代理人・主任技術者、その他協力者の名簿一覧表、資格者証写し、経歴及び業務分担表
- ⑥ 再委託等の協力者がある場合は、協力者の概要及び担当技術者一覧表
- ⑦ 業務フローチャート
- ⑧ 打合せ計画
- ⑨ 連絡体制
- ⑩ その他発注者が必要とする事項

(3) (2) に定める事項に追加または変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承認を得ること。

## 8. 業務打合せ

発注者と受注者は、本市会議室、電子メール、電話等により、常に綿密な打合せを行うものとする。また、打合せを実施した場合は、速やかに打合簿を作成し、内容について発注者の承諾を得ること。

## 9. 委託期間中における検討資料の使用

発注者は委託期間中においても、受注者に通知することで、検討資料の全部または一部を使用することができるものとする。

## 10. 検査

業務が完了したときは、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し発注者の検査を受けること。

## 11. 成果品に係る著作権

- (1) 受注者は、本業務に係る成果品、資料等の所有権及び著作権は、成果品の引渡し時に発注者に全て譲渡するものとする。
- (2) 受注者は、発注者の承認を得ることなく成果品等の内容を公表してはならない。
- (3) 受注者は、発注者に引渡した成果品の全てについて第三者の有する著作権等を害した場合は、その損害を補償し、必要な措置を講じなければならない。

## 12. 資料の貸与等

受注者が業務を進めるにあたり必要となる発注者が所有する各種報告書等の資料は、原則貸与とする。なお、電子データについては、厳重に管理し、本業務終了後、完全に破棄するものとする。

## 13. 業務内容

- (1) 前提条件、事業コンセプト及び導入機能の整理

本業務の前提条件のほか、事業コンセプト、導入機能等をあらためて整理する。また、本事業の「先導性」を十分考慮した内容とするため、追加すべき事項について、整理する。

- (2) 民間活力の導入範囲の整理

施設の整備、維持管理・運営に関して、施設を構成する機能並びに各機能における業務内容を整理し、それらの業務のうち民間活力導入の対象とする業務範囲について検討する。

- (3) 官民連携手法、及び事業スキームの検討

- ① 事業方式・事業形態の検討

本施設の施設特性等を踏まえて、官民連携事業として実施する場合の事業方式について整理する。また、事業形態（サービス購入型・独立採算型・混合型等）の検討も行う。

## ② 事業期間の検討

LCC（Life cycle cost）の考え方や本施設の需要等を踏まえながら、官民連携事業として実施する場合の適切な事業期間を検討する。

## ③ 官民連携事業で実施する場合の制度上の課題等の整理

官民連携事業として実施する場合に想定される、法制度上の課題等について整理する。また、資金調達に関する条件（市費・国庫補助金・民間資金等）、及びその他の制約条件等についても整理する。

## （４）市場調査の実施

### ① サウンディングの実施

上記（１）から（３）の検討結果に基づき官民連携事業として本事業を実施した場合の事業概要書を作成し、民間事業者の本事業に対する意見、要望及び参加意向を把握するためのサウンディングを行う。（10社程度）

### ② 調査結果の取りまとめ

①で実施した民間事業者を対象とした市場調査の結果について、整理・分析を行い、必要に応じて事業スキーム等の検討に反映する。

## （５）VFM（Value For Money）の算定

### ① 概算事業費の算出

本事業の実施にあたり、必要となる概算事業費（設計費・整備費・維持管理費・運営費等）を算出する。

### ② 従来方式の場合の事業費の算出

①で算出した事業費をもとに、従来方式で事業を実施した場合の事業期間を通して必要となる総事業費を算出する。

### ③ 民間活力を導入した場合の事業費の算出

①で算出した事業費をもとに、民間活力を導入した事業を実施した場合の事業期間を通して必要となる総事業費を算出する。

### ④ VFMの算出

②及び③を現在価値に換算した公共財政負担額を比較させることにより、VFMを算出する。この際、必要に応じて資金調達に関する条件等を反映することとする。なお、VFMの公表時期について協議をおこない対応すること。

#### (6) 事業スキームの最終化検討

VFMの結果、本事業がPPP手法とする場合は、上記(1)から(5)の検討結果を踏まえ、本事業への民間活力導入に関する評価を定性面、定量面の両方から行う。また、官民連携手法にリスク分担について整理すること。

#### (7) 事業成果（要求水準（案））の検討について

本事業の意図を明確に民間事業者に伝達、官民での適切なリスク分担、サービス水準と対価の整合性、達成すべきサービス水準の明確化、併せて民間の創意工夫を最大限に引き出すことを目的して、検討・整理することとする。

#### (8) 事業成果の確認スキーム（モニタリング基本計画（案））の検討について

適切な管理・運営などが行われるよう、モニタリング基本計画（案）について検討・整理すること。

#### (9) 主なリスク分担（重要な取引条件）の検討について

要求水準・モニタリング（案）と連動した支払メカニズム、リスク分担、契約条件について、重要な取引条件として整理すること。

#### (10) 実施方針等の検討について

① 本事業がPFI手法の導入検討により特定事業の選定を行おうとする場合は、PFI法第5条に基づき、特定事業の選定に先立って実施方針（案）を作成すること。なお、実施方針に対するサウンディング調査を実施するため公表等を行おうとする場合にあつては、協議をおこない対応すること。また、DBO方式について検討する場合については準じて策定するものとする。

② 本事業が「Park-PFI手法」の導入検討をする場合にあつては、都市公園法第5条の2の規定に基づき、各種募集条件等を定める公募設置等指針（案）を作成すること。なお、公募設置等指針に対するサウンディング調査を実施するため公表等を行おうとする場合にあつては、協議をおこない対応すること。

#### (11) 今後のスケジュール、検討課題の整理

本事業の今後の進め方やスケジュール、検討課題等を整理すること。

#### (12) 地区との連携方策の検討

地区のシンボルとして本施設の整備、維持管理・運営が、地域全体の賑わい創出に繋がられるよう、地区住民、地区事業者等の連携方策の検討を行うこと。

(13) デジタル技術活用方策の調査等

施設の効率的・効果的な管理・運営、関連施設との回遊性、コミュニティ形成など、デジタル技術活用方策の調査・活用可能性の整理を行うこと。

(14) その他

- ①本業務終了後、発注者が実施する予定のアドバイザリー業務を見据えて検討を行うこと。
- ②VFMの結果、本事業が従来手法と採択された場合は、上記（6）から（10）について実施しないものとし、減額の契約変更を行うものとする。
- ③本事業は「令和6年度先導的官民連携支援事業」の採択事業であることから、国土交通省総合政策局への報告等の資料作成も含めて支援すること。

## 14. 成果品

本業務に係る成果品は以下のとおりとする。

- (1) 報告書（A4版製本） 2部（正・副本）
- (2) 上記の電子データ（DVDの電子媒体） 2部
- (3) その他必要な資料

※製本は、原則としてカラー刷りとする。

※データは、発注者により2次利用が容易にできるよう留意して作成すること。

## 15. その他

その他、本仕様書に記載なき事項は、富田林市業務委託契約約款（昭和63年3月18日制定富田林市告示第9号）によるものとする。本仕様書に定めのない事項並びに仕様書に疑義が生じた場合は、別途協議を行うものとする。

以上