

旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用に関する
民間活力導入可能性調査業務委託
仕様書

この仕様書は、旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用に関する民間活力導入可能性調査業務委託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

旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用に関する民間活力導入可能性調査業務委託

2 業務の目的

本業務は、安芸市が実施する旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用の検討（以下「本事業」という。）において、令和5年3月に策定した市役所庁舎及び市立安芸中学校跡地活用に関する報告書（以下「報告書」という。）及び令和6年3月に策定した旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用に関する基本構想（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

契約締結の日から令和7年3月31日（月）まで

4 業務内容

4.1 民間活力導入可能性調査業務

（1）基本事項の整理

本業務を実施するにあたり、その前提となる各種上位計画、既存施設の状況、建設予定地における各種法規制等を把握し、必要に応じ関係機関との協議及び条件整理を行ったうえで、施設計画における前提条件を整理する。

なお、「令和5年3月に策定された報告書」及び「令和6年3月に策定した基本構想」の内容について、更新情報がないか、適宜確認を行うこと。

（2）先行事例調査

前項の整理や「報告書（令和5年3月）」及び「基本構想（令和6年3月）」を踏まえ、本事業に類似する先行事例について、整備目的・コンセプト、導入機能・規模、事業スキーム、事業期間、概算事業費、発注方式、事業実施者等について調査する。

（3）導入機能・規模の検討

基本事項の整理や先行事例調査を踏まえ、旧市庁舎跡地及び旧安芸中学校跡地における公共機能・規模を検討する。また、民間意向調査の結果を踏まえ、民間機能・規模を検討し、各跡地における官民複合機能を整理する。

(4) 施設計画の検討

基本事項及び導入機能・規模の検討、また、事業スキームの検討を踏まえ、旧市庁舎跡地及び旧安芸中学校跡地における施設配置計画、概略平面図・断面図を検討する。

また、作図にあたり検討すべき事項（耐震性、防犯・ユニバーサルデザイン、環境性能や災害対策の考え方、景観配慮など）について、条例や事例等を確認のうえ、検討、整理する。

(5) 概算工事費の検討

施設計画の検討結果に基づき、施設整備にかかる概算工事費、設計費等を算定する。

(6) 事業スキームの検討

基本事項、導入機能・規模の検討の結果等を踏まえ、本事業において想定される事業スキームを概括評価し、具体的な検討スキームを抽出し、官民の業務分担・リスク分担、事業期間、契約形態等を検討する。

(7) 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。

(8) 民間意向調査の実施

過年度調査におけるサウンディング参加企業や、先行類似事例の整理等において本事業への関心が想定される事業者に対し、民間の事業参画意向や、導入可能な民間機能・規模、事業スキームへの意見等を把握し、本事業の導入機能や事業スキームの参考とし、また今後の課題について把握するため、意向調査を実施する。

(9) VFM の検討

事業計画の整理、事業スキームの検討、民間意向調査の結果を踏まえ、各跡地における検討スキームについて、VFM を算定する。

(10) 事業手法の総合評価

VFM の検討結果及び検討スキームにおける定性的効果の検討を踏まえ、本事業における事業スキームについて総合的に評価し、最適な事業手法を選定する。また、今後の事業推進に向け、課題を整理する。

(11) 事業スケジュールの検討

最適な事業手法で実施した際の事業者公募から事業者選定、事前調査・設計から供用開始までのスケジュールを検討する。

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旧市庁舎及び旧市立安芸中学校の跡地活用に関する基本計画（素案）（以下、「基本計画」という。）及び基本計画概要版（素案）の取りまとめを行う。

なお、基本計画の策定及びパブリックコメント等は次年度で実施する。

4.3 打合せ協議等

(1) 審議会の開催支援

市は、基本計画の策定に向け、学識経験者等の意見を踏まえ、内容を審議し市への提言を受けるため、審議会を開催する。受託者は、会議資料の作成、出席、議事録作成を行うこと。審議会は３回程度の開催を想定する。

（２）庁内検討会議の支援

市は、基本計画策定に向け、庁内の情報共有・合意形成を図るため、すでに設置済みの庁内検討本部会において、３回程度の会議開催を想定する。

受託者は、会議資料の作成、出席、議事録作成を行うこと。

（３）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、安芸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、個人情報の取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（ファイル綴じ）２部

イ 旧市庁舎及び旧市立安芸中学校の跡地活用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）２０部

エ 旧市庁舎及び旧市立安芸中学校の跡地活用に係る基本計画（素案）（民間活力導入可能性調査結果を含む。）（カラー製本、A4版）２０部

オ 旧市庁舎及び旧市立安芸中学校の跡地活用に係る基本計画 概要版（民間活力導入可能性調査結果を含む。）（カラー版、A3版、ホッチキス止め）２０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 令和７年３月２４日（月）まで

エ 成果品（電子データ含む。）令和７年３月２４日（月）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する。

9 再委託

- (1) 受託者は、市の承認を受けないで、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、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。