

業 務 仕 様 書

1 業務名

平成 31 年度（仮称）牛津子育て支援集合住宅整備に係る P F I アドバイザリー業務

2 目 的

小城市（以下「市」という。）では、人口対策及びまちづくり等の課題を解決するため、牛津町内に子育て支援集合住宅の建設（以下「本事業」という。）を計画しているところであり、本事業の実施は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」に基づいた P F I 方式を予定している。本事業における実施方針の公表から民間事業者との契約締結までの発注者側の業務について、必要な知識、技術及び情報の支援等の業務（以下「本業務」という。）を実施することにより、本事業が円滑に実施できる環境の整備を図ることを目的とする。

3 委託期間

契約締結日から平成 32 年 3 月 27 日（金）まで

4 業務の対象

- (1) 施設名称 (仮称) 牛津子育て支援集合住宅
- (2) 施設用途 地域優良賃貸住宅（公営住宅）
- (3) 所在地 佐賀県小城市牛津町柿樋瀬地内
- (4) 敷地条件 ア 敷地面積 約 3,600 m²
イ 用途指定 なし（建ぺい率 70%、容積 200%）
建築基準法第 22 条区域
- (5) 整備方針 住居 50 戸以上、駐車場 102 台以上、駐輪場 100 台以上
子育て支援に寄与する施設の併設及び誘致、運営
他の公営住宅との包括管理

5 定義

- (1) 特定事業
民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成十一年法律第百十七号）（以下「P F I 法」という。）第 7 条に定められている特定事業
- (2) 選定審査委員会
P F I 法第 10 条第 2 項の「適切な審査及び評価を行う」ために設置する委員会
- (3) 選定事業者
選定委員会において選定された民間事業者

6 委託業務内容

本業務の内容は、次のとおりとする。

(1) 実施方針の公表に係る支援

ア 検討課題に係る支援

事業方針の決定に向けて、本事業の事業期間、事業方式及び施設規模等を整理する。

イ 実施方針（案）の作成

本事業の事業内容や事業者選定スケジュール等を示した実施方針（案）を作成する。

ウ 実施方針の公表に係る支援

実施方針を公表するにあたり、P F I 法をはじめとした各種法令やP F I 事業の先例事例等を踏まえ、本事業の実施に必要とする支援を行う。

エ 民間事業者からの質問・意見の整理と回答（案）の作成

実施方針公表後、提出される民間事業者からの質問・意見等を取りまとめ、質問に対する回答（案）を作成する。

オ 民間事業者へのサウンディング・ヒアリングに係る支援

実施方針を公表する前後において、民間事業者との情報共有や意見交換を目的とするサウンディングまたはヒアリングの支援を行う。

(2) 特定事業の評価・選定、公表に係る支援

ア 事業内容等の検討

本事業を従来方式で実施する場合とP F I 方式で実施する場合の事業範囲や事業スキーム、前提条件等について検討する。

イ 特定事業の選定のためのV F Mの検証

検討、精査した前提条件等を基にV F Mの検証を行う。

ウ 特定事業の選定及び公表案文の作成

事業内容、V F M検証の前提条件や財政負担の軽減割合等を示した特定事業の選定公表文（案）を作成する。

エ 特定事業の公表に関する支援

特定事業を公表するにあたり、P F I 法をはじめとした各種法令やP F I 事業の先行事例等を踏まえ、本事業の実施に必要とする支援を行う。

オ 民間事業者参加のためのインセンティブ付与方法についての検討

本事業の事業内容等を十分に踏まえたうえで、本事業が民間事業者にとって魅力的な事業となるようなインセンティブの付与方法について検討する。

(3) 募集書類の作成、選定等に係る支援

ア 民間事業者の参加資格及び資格審査要件等の検討

従来方式で実施する場合の資格審査要件等をもとに、P F I 事業として実施する場合の民間事業者の参加資格及び資格審査要件等を検討する。

- イ 民間事業者の募集及び選定方法等に関する検討及び項目の整理
民間事業者の募集・選定方法について検討するとともに、選定スケジュールや掲載項目等について整理する。
- ウ 民間事業者の選定審査基準書（案）の作成
民間事業者を選定するための選定審査基準（評価項目・評価方法等）を検討し、選定審査基準書（案）を作成する。
- エ 募集要項（案）の作成
本事業の事業内容の詳細や事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した募集要項（案）を作成する。
- オ 要求水準書（案）の作成
本事業の実施にあたり、市が求める民間事業者のサービス水準を示した要求水準書（案）を作成する。
- カ 様式集（案）の作成
民間事業者の応募に際して必要となる各種様式について様式集（案）を作成する。
- キ 基本協定書（案）の作成
審査の講評及び結果の公表で民間事業者を決定して速やかに締結する必要がある基本協定書（案）を作成する。
- ク 事業仮契約書（案）の作成
本事業の業務履行を担保する事業仮契約書（案）を作成する。
- ケ 各種モニタリング項目の抽出と手法の検討
本事業におけるモニタリングの考え方（項目・手法等）について検討する。

(4) 民間事業者の募集、評価・選定、公表に係る支援

- ア 民間事業者からの質問・意見の整理と回答（案）の作成
公募後に提出される民間事業者からの質問・意見等を取りまとめ、質問に対する回答書（案）を作成する。
- イ 選定審査委員会の運営・公表に係る支援
選定審査委員会の議題の提案、資料、会議録の作成等の運営支援を行う。あわせて審査講評（案）及び審査結果公表文（案）を作成する。

(5) 契約の締結等に係る支援

- ア 民間事業者との契約交渉に係る支援
選定事業者と市との契約内容を詳細に確認するため、協議に伴い必要となる支援を行う。
- イ 弁護士の派遣に係る支援
契約書の作成や契約の締結にあたり、専門的な助言を受けるために、P F I 事業の経験を有する弁護士を派遣し、必要な調整を行う。

ウ VFMの再検討

選定事業者との事業契約締結後にVFMの再検証を行う。

エ 直接契約に係る支援

民間事業者へ融資契約する金融機関と直接契約する場合には、必要となる支援を行う。

オ 公開資料等の作成支援

ホームページ等に公表する資料などの作成支援を行う。

(6) その他必要な支援

その他、本事業に係る法務及び建設技術並びに金融等に関する専門的助言、支援を行う。あわせてPFI・PPP全般に関する指導、助言、提案を行う。

7 業務体制の構築

(1) 業務担当者の配置と基本的調査体制の構築

本業務の担当者を配置するとともに、公営住宅PFI事業（設計・建設・維持管理運営・金融・財務・法務等）に関する知識を有するもので業務体制を構築すること。

(2) 柔軟な業務打合せと助言体制の構築

業務着手時、業務完了時の業務打合せのほか契約期間中に月1回以上の業務打合せを行うこと。また、必要に応じて市が開催する委員会等へアドバイザーとして出席し、適宜助言・資料作成等を行うこと。

8 成果品

(1) 成果品の数量

報告書 2部、電子データ（CD-R等） 1枚

(2) 成果品の内容

業務項目	提出物
実施方針の公表に係る支援	・実施方針（案） ・回答書（案）
特定事業の評価・選定、公表に係る支援	・VFM検証資料 ・特定事業の選定公表文（案）
募集書類の作成、選定等に係る支援	・選定審査基準書（案） ・募集要項（案） ・要求水準書（案） ・様式集（案） ・基本協定書（案） ・事業仮契約書（案）
民間事業者の募集、評価・選定、公表に係る支援	・回答書（案） ・選定審査委員会議事録 ・審査講評（案） ・審査結果公表文（案）
契約の締結等に係る支援	・VFM検証資料

- ・各業務項目にある提出物は、電子データ（Word形式）で行うこと。
- ・業務完了時に上表中の提出物を取りまとめたものを報告書とする。

(3) 成果品の帰属

本業務の契約に基づいて作成された成果品は、すべて委託者に帰属する。委託者の許可なく他に公表、貸与または使用等をさせてはならない。

9 留意事項

(1) 法令等遵守

本業務の遂行にあたっては関連する法令等を遵守しなければならない。

(2) 秘密保持

本業務で知り得た一切の情報は、第三者に漏らしてはならない。

(3) 費用負担

本業務に関する費用は、受託者の負担とする。

(4) 打合せ及び議事録

受託者は、本業務の着手にあたり十分な打合せを行い、また、業務中にも必要な都度協議を行い、円滑な業務遂行と目的達成に努めるものとする。打合せ後は、速やかに議事録を作成し、委託者へ提出しなければならない。

(5) 貸与資料

業務に必要な資料及びデータを貸与する場合、受託者は破損、紛失、盗難等の事故がないように管理しなければならない。また、貸与する資料及びデータは、原則として業務完了後速やかに委託者に返却するものとする。

(6) 疑義等

この仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、またはこの仕様書について定めのない事項については、協議の上定め、市監督職員の指示に基づいて業務を遂行すること。

(7) その他

本業務の受託者及び協力会社は、平成 31 年度以降に公告（公募）を予定している特定事業への参加はできないものとする。