

# 近鉄御所駅西側複合施設整備事業 PFI アドバイザリー等業務 仕様書

## 1. 業務目的

御所市(以下「市」という。)では、市の玄関口である近鉄・JR御所駅を中心とする市街地の整備を進め、多くの市民や来訪者などが行き交う活気溢れた魅力ある中心市街地の形成を目指している。

市では、令和元年9月に庁舎の規模、建設位置等の新庁舎整備に係る基本的な考え方を取りまとめた『御所市新庁舎基本計画』(以下「新庁舎基本計画」という。)を策定し、令和2年12月議会において、近鉄御所駅西側市有地を庁舎の移転先とする『御所市役所の位置を定める条例』の一部改正を行った。

また、令和5年6月、市役所機能を核とした複合施設整備について『近鉄御所駅西側市有地における複合施設整備の検討』(以下「複合施設整備の検討業務」という。)を行い成果品としてまとめた。

本業務は、市が行う近鉄御所駅西側複合施設整備事業(以下「複合施設整備事業」という。)の実施にあたり、複合施設の実施計画策定及び PFI 手法による民間事業者の公募・選定・契約事務を円滑に行うために必要な諸手続きに係る資料等の作成、並びに各種支援等を受けることを目的とする。

なお、本業務の実施期間は、関係資料等の作成業務及び各種支援等業務とともに PFI 事業者の公募開始までとするが、関係資料等の作成業務については、PFI 事業者選定に係る書類、契約書(案)等の契約に必要な書類の作成を行うものとする。

## 2. 業務期間

令和6年4月1日～令和8年3月31日(予定)

## 3. 業務内容

新庁舎基本計画及び複合施設整備の検討業務の成果品を基に、複合施設の具体的機能、施設構成(フロアイメージ、平面図)、PFI 手法による導入効果の検討等についてまとめた実施計画の策定を行う。なお、複合施設は、市役所機能を有した市役所棟と交流機能及び生活維持機能を有した交流棟の分棟型とする。

市役所棟のうち庁舎部分については、各課へのヒアリング結果、什器備品の必要量調査結果を基に、検討を行ったうえで平面図の作成を行う。

交流棟のうち商業施設(スーパーマーケット)及び業務施設(金融機関)部分(以下「商業施設部分」という。)については、躯体のみ整備を行い、内装は商業施設(スーパーマーケット)及び業務施設(金融機関)の事業者(以下「商業施設事業者」という。)自らが整備する方

法(以下、「スケルトン」という。)で貸し付けることを想定しており、商業施設事業者にヒアリングを行ったうえで、フロアイメージ等を作成する。

PFI アドバイザリー業務として、PFI 法をはじめとした各種法令や PFI 事業の先行事例を踏まえ、市が複合施設整備事業を実施するにあたり必要な各種支援を行う。

#### (1). 市場調査の実施等

複合施設整備事業に関心ある民間事業者に対しヒアリングを行い、実施計画、及び事業化手法の適合性を確認する。

##### 1)市場調査の実施

- ・民間事業者への参加意向ヒアリングの実施
- ・民間事業者の参画にあたっての課題整理

##### 2)事業化手法の検証等

市場調査結果等を基に、事業化手法、事業スケジュールの検証を行う。

- ・事業期間の検討
- ・導入効果の定量的・定性的評価
- ・事業化手法、事業スケジュールの検証

#### (2). 商業施設事業者との契約締結支援

複合施設の商業施設部分は、市が施設の運営者にスケルトンで貸し付け、運営者自らが内装の整備、管理を行うことを想定しており、それら商業施設事業者の公募、賃貸借予約契約の締結に係る支援を行う。

##### 1)契約条件の検討

商業施設事業者へのヒアリング結果を基に、賃貸借予約契約の契約条件の検討を行う。

##### 2)契約書(案)の作成・締結に係る支援

商業施設事業者の公募に関する支援、募集要項等の作成支援

- ・募集要項等の検討及び作成
- ・公募に関する支援
- ・審査方法の検討
- ・賃貸借予約契約書案の作成に係る支援

#### (3). 実施計画の策定業務

以下の①～⑤を含む実施計画(案)を作成するため1)～3)の業務を行う。

- ①庁舎部分各階平面図
- ②商業施設部分、共用スペース部分 各階フロアイメージ
- ③建物配置イメージ図(附属施設(駐車場・駐輪場)の配置を含む)
- ④イメージパース図 着色 1カット以上
- ⑤概算整備費用

#### 1)新庁舎整備に向けた条件整備

・庁内各課、商業施設事業者に対する条件の整理、駅前広場整備との調整  
複合施設整備に向けた条件整理を行う。

##### ①庁舎部分

・庁内各課に関する条件ヒアリングの補助  
※ヒアリングシートの作成、結果の取りまとめと検証

##### ②商業施設部分

・商業施設事業者に関する条件のヒアリングの実施

##### ③その他

・共用部分(観光案内機能・交流スペース等)に関する配置の検証整理  
・駅前広場への動線の検討  
・周辺エリアにおける駐車場・駐輪場の配置検討  
・法制度上の規制等調査  
・全体スケジュール(案)の作成

#### 2)文書量及び什器備品調査

・文書量及び什器備品について、市が提供する各課へのヒアリング結果、必要量等を  
基に庁舎部の検討材料として整理する。

#### 3)周辺インフラ調査

・周辺のインフラ調査としては、電気、上下水道、都市ガスについて行う。

#### (4). PFI アドバイザリー業務

PFI 法をはじめとした各種法令や PFI 事業の先行事例を踏まえ、市が複合施設整備事  
業を実施するにあたり必要な各種支援を行う。

##### 1)前提条件の整理

・PFI 事業の実施に係る事業スキーム及び前提条件の整理

##### 2)実施方針の公表に係る支援

実施方針の作成及び公表に係る支援

・実施方針案の作成及び修正  
・民間事業者からの質問・意見等の取りまとめ及び回答案の作成  
・実施方針の公表に係る条例の整理及び制定の支援

##### 3)特定事業の評価・選定・公表に係る支援

特定事業の定量的評価及び前提条件の整理、PSC、PFI-LCC、VFM の算定を行  
い、算定結果に基づく定量的評価、定性的評価を行った上で、特定事業の選定と選定  
結果の公表に向けた資料の作成を行う。

・事業内容及び VFM の算定  
・特定事業の選定案の作成

- ・特定事業の評価結果及び VFM の算定
- ・特定事業の選定案の作成（評価内容および判断結果の公表）

#### 4) 募集要項(入札説明書)等の公表に係る支援

予定価格の算定支援、要求水準書の作成、入札説明書(募集要項)案の作成等民間事業者募集に係る支援業務を行う。

なお、本業務の業務範囲は、民間事業者募集開始までとし、募集開始前時点で、民間事業者募集・契約に必要な資料を作成することとする。

- ・民間事業者の募集及び選定方法等に関する検討及びスケジュールの整理
- ・入札説明書(募集要項)の作成
- ・要求水準書案の作成
- ・落札者決定基準(優先交渉権者選定基準)の作成
- ・様式集の作成
- ・基本協定書案の作成
- ・事業契約書案の作成

#### 5) その他必要な支援

##### ① 事業者選定委員会の運営に係る支援

本業務の業務範囲は、事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)の設置から審査方針・審査基準・審査手順の作成までとし、選定委員会開催を 2 回程度見込んでいる。なお、民間事業者募集開始以降の選定委員会開催に係る支援については別業務として発注する見込みである。

- ・審査体制、審査方法等の検討及び審査基準の作成
- ・選定委員会資料の作成及び説明支援
- ・選定委員会運営に係る支援

本業務には、審査委員の報酬及び交通費を含んでいる。なお報酬等の生じる審査委員は、3名(総括、財務・金融・会計、法務)を見込んでいる。

- ・審査委員の選定については、発注者と協議により決定するものとする。なお、審査委員の選定に際し、発注者から推薦を求められた場合、本業務に適した人材を提案できるようにしておくこと。
- ・選定委員会の会議録作成

##### ② 協議資料作成に係る支援

本業務に関し、必要な協議資料作成に係る支援を行う。

- ・市議会における近鉄・JR 御所駅前特別委員会 計6回(予定)市議会開催月(6月、9月、12月、3月)での開催を基本とする。
- ・実施計画策定までに 2回
- ・市場調査、事業化手法の検討結果について 1回

- ・実施方針公表までに 2回
- ・事業者公募までに 1回

なお、特別委員会の回数の変更に伴う業務量の増減は変更の対象としない。

### ③打合せ協議

業務の打合せの回数は5回とし、初回及び成果品納入時の打合せには管理技術者が出席するものとする。なお、このほか必要に応じて、打合せを行うものとし、打合せの回数の変更に伴う業務量の増減は変更の対象とはしない。

### ④契約書案等の作成に係る専門家への意見照会

本業務に係り作成する契約書等については、各種法令、条例等との整合性、文言の校正等について、弁護士等専門家に意見照会を行うこと。

## 4. 成果品

(1)成果品として、以下のものを提出する。

- ・業務報告書 原稿2部
- ・公表資料集 原稿2部
- ・電子データCD-R 一式
- ・業務完了までの会議録 一式

## 5. 概略スケジュール

事業実施に関するスケジュールは概ね以下のとおり。

スケジュール		工 程
令和6年度	令和7年 3月	実施計画 策定
令和7年度	令和7年10月	実施方針 公表
	令和8年 3月	御所市議会3月定例会 債務負担行為上程
(以下参考)		
令和8年度	令和8年 4月	PFI 事業者 公募公告
	令和8年12月	PFI 事業者 落札者(優先交渉権者)の決定
	令和9年 3月	PFI 事業者 契約締結