

ミレニアムセンター佐倉再整備事業に係る
PPP/PFI 事業導入可能性調査・事業者選定等包括支援業務委託 仕様書

1. 業務の名称

ミレニアムセンター佐倉再整備事業に係る PFI 事業導入可能性調査・事業者選定等包括支援業務委託

2. 業務の目的

本業務は、ミレニアムセンター佐倉再整備事業について、ミレニアムセンター佐倉改修基本計画（以下「改修基本計画」という。）で整理された施設の改修方針、施設コンセプト、機能構成及び事業スケジュールを前提として、PFI 方式、DBO 方式その他の官民連携手法について比較検討を行い、最適な事業手法の選定を行うとともに、その導入適否を専門的見地から令和 8 年度中に検証するとともに、本業務で実施する PFI 導入可能性調査を踏まえて改訂を予定している改修基本計画に基づき、選定された事業手法に応じた実施方針（PFI 法又は準抛手続）の策定、民間事業者の選定及び事業契約の締結までの一連の手続を円滑かつ的確に推進するための支援を行うことを目的とする。

3. 本業務と改修基本計画との関係（重要事項）

改修基本計画は、本業務を実施する上での前提条件とする。受託者は、改修基本計画に示された以下の事項を前提とし、業務を実施すること。

- ・ 計画策定の背景及び目的
- ・ 改修後の施設コンセプト
- ・ 施設機能の再構成方針（複合化、多世代利用、民間活力導入等）
- ・ 想定される改修範囲及び改修水準
- ・ 想定事業スケジュール

改修基本計画の趣旨を損なわない範囲において、専門的見地からの補足的検討、具体化及び合理性の検証を行うことは妨げない。改修基本計画の内容と異なる整理・提案を行う場合は、その理由及び合理性を明確に示し、発注者の確認を得ること。

4. 業務期間

契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日まで

5. 対象施設

名称：ミレニアムセンター佐倉（平成 12 年築）

施設規模：1,960 m²（敷地面積）

4,969 m²（延べ面積）

R C 造（一部 S R C ・ P R C 造）地上 5 階建て（地下階に免震層）

近隣商業地域（建蔽率 80%/容積率 200%）・防火地域指定無

京成佐倉駅北口直結

6. 業務内容

本業務は、発注者の意思決定を支援するものであり、最終的な判断は発注者が行う。本業務は以下のとおり段階的に実施し、各段階の成果について発注者の承認を得て次段階へ移行する。なお、本業務には、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）等に基づく設計業務は含まない。

【第 1 段階】PPP/PFI 事業導入可能性調査（令和 8 年度中に実施、成果品提出）

(1) 改修基本計画の整理・再確認等

- ・ 改修基本計画に示された内容（施設の役割・コンセプト・想定改修範囲・民間活力導入の方向性など）の整理・把握
- ・ 本業務で前提とすべき事項（関係法令・制度条件、適用可能な補助金・交付金・起債制度等）及び留意点の整理
- ・ 施設機能検討（施設機能構成及びゾーニングの妥当性、多世代利用及び利用促進の観点からの機能構成、民間収益施設導入の成立性（規模、配置、動線等）、施設運営体制（必要人員、運営方式）の整理等）の支援

(2) PPP/PFI 導入適性の検討

- ・ 改修基本計画で示された事業条件を前提とした PFI・DBO 等官民連携手法の導入適性評価
- ・ 従来方式との比較整理

(3) 事業方式・スキームの検討

- ・ 改修基本計画で整理された事業手法検討結果（DBO 方式等）を踏まえた検証
- ・ 想定事業範囲、役割分担及び事業期間の整理

(4) VFM 評価

- ・ 改修基本計画で設定された条件を基礎としつつ、最新の物価動向及び市場環境を踏まえた感度分析の実施・前提条件の見直し
- ・ PSC 及び民活方式の整理・比較検証

- ・ 定量・定性両面及びこれらを踏まえた総合的な VFM 評価
- (5) リスク分析及びリスク分担の検討
- ・ 想定リスクの洗い出し（設計、建設、需要、運営、法制度、不可抗力等）
 - ・ 各リスクの影響度・発生可能性整理（主要なリスクは可能な範囲で財政への影響を定量的に整理）
 - ・ 公共と民間の適切なリスク分担案の整理
 - ・ リスク分担が事業性に与える影響の整理
- (6) 民間参入意向調査（マーケットサウンディング）
- ・ 調査方法（アンケート、ヒアリング等）の検討・実施
 - ・ 民間事業者からの意見等を基にした参入意欲、想定参加事業者数、参入障壁等の分析
 - ・ 事業成立の可否・競争性確保に関する評価
- (7) 財政影響・事業実施に向けた整理
- ・ 長期的な財政負担の整理
 - ・ 年度別支出見通しの作成
 - ・ 実施に向けた課題及び対応方針の整理
- (8) 導入可能性調査結果の取りまとめ、報告書の作成
- ・ PPP/PFI 事業導入可能性調査報告書の作成（(1)～(7)の調査結果の取りまとめ及び PFI 導入の可否に関する提言）

【第 2 段階】実施方針策定・特定事業選定支援

- (1) 改修基本計画の改訂支援
- ・ PPP/PFI 事業導入可能性調査報告書を踏まえた改訂内容の整理
- (2) 改訂後の改修基本計画の内容を反映した実施方針（案）の作成支援
- ・ 事業内容・事業範囲の整理
 - ・ 事業方式・事業期間の明確化
 - ・ 応募条件・選定方法の整理
 - ・ リスク分担の基本的考え方整理
 - ・ 実施方針（案）の文書作成支援
- (3) 実施方針に対する質問・回答整理支援

- ・ 官民対話（マーケット対話）を開催する場合はその開催支援
- ・ 民間事業者からの質問整理
- ・ 質問回答案の作成支援
- ・ 必要に応じた実施方針修正支援

(4) 改訂後の改修基本計画を前提とした特定事業選定に係る資料作成支援

- ・ 特定事業選定基準の整理
- ・ VFM の再評価支援
- ・ 定量・定性評価結果の整理
- ・ 特定事業選定資料の作成支援
- ・ 公表資料作成支援

(5) 審査委員会運営支援

- ・ 委員説明資料の作成
- ・ 会議運営補助、議事整理支援

【第3段階】事業者選定アドバイザー業務

(1) 改訂後の改修基本計画の施設コンセプト・機能方針を踏まえた募集要項等の作成支援

- ・ 募集要項、要求水準書（案）の作成支援（性能発注の考え方に基づく水準設定、運営段階における KPI（利用者数、満足度等）の設定、モニタリング指標の設定、提案の自由度及び制約条件の整理）
- ・ 事業者選定基準（評価基準）（案）の作成支援（公共性、事業性、施設活用効果、実現可能性、価格等の観点からの整理）
- ・ 提案様式集の作成支援

(2) 公募手続支援

- ・ 公募スケジュールの作成支援
- ・ 応募者からの質問整理・回答案の作成支援
- ・ 説明会開催に係る支援（資料作成等）

(3) 提案書評価、審査委員会運営支援

- ・ 参加資格審査支援
- ・ 提案書内容の整理・比較分析
- ・ 評価点集計補助
- ・ 審査委員会資料作成支援

- ・ 審査講評（案）作成支援

(4) 優先交渉権者選定支援

- ・ 優先交渉権者選定手続支援
- ・ 選定結果整理・公表資料作成支援

【第4段階】 契約締結支援

(1) 改修基本計画の前提条件（改修範囲、供用開始時期等）を踏まえた基本協定書（案）作成支援

- ・ 基本協定書（案）の作成支援
- ・ 協定条件整理・助言
- ・ 協定締結手続支援

(2) 事業契約書（案）作成支援

- ・ 事業契約書（案）の作成支援
- ・ 契約条件（対価、リスク分担、契約締結後のモニタリング方法、是正措置、ペナルティに関する基本的考え方等）の整理支援
- ・ 交渉論点整理・助言
- ・ 契約締結書類作成支援

(3) 契約締結後の整理

- ・ 契約内容説明資料作成支援
- ・ 今後の事業推進上の留意点整理
- ・ 最終報告書の作成

5. 成果品

- ・ PPP/PFI 事業導入可能性調査報告書（令和9年3月末までに提出）
- ・ 実施方針（案）
- ・ 特定事業選定資料
- ・ 募集要項・要求水準書・評価基準書（案）
- ・ 基本協定書（案）、事業契約書（案）
- ・ リスク分担表
- ・ VFM 算定資料一式
- ・ モニタリング計画（案）
- ・ 審査委員会運営資料
- ・ 照査結果記録

- ・ 各会議、打合せ等の議事録
- ・ 最終報告書

※ 各成果品は電子データで納品することとし、それぞれを PDF 及び加工可能なデータ形式（Word、Excel 等）で作成すること。

7. 業務実施体制

(1) 基本要件

受託者は、本業務を適切に遂行するため、PFI 事業入可能性調査から事業者選定及び契約締結までの各段階に対応できる、十分な専門性及び実績を有する業務実施体制を構築し、業務品質確保のため、業務内容の照査を行う体制を確保するものとする。

(2) 業務実施体制の構成

受託者は、以下に示す体制を基本として、本業務を実施すること。

① 業務責任者（プロジェクトマネージャー）

本業務全体を統括し、発注者との窓口となる者
本業務期間を通じて継続的に関与すること。

② 業務担当者

業務責任者の指示のもと、各段階の実務を担当する者
必要に応じて複数名配置すること。

③ 専門分野担当者（必要に応じ配置）

本業務の特性を踏まえ、以下の専門性を確保すること。

- ・ 財務・VFM 分析に関する専門性
- ・ 法務（PFI 契約、リスク分担等）に関する専門性
- ・ 技術（建設・維持管理業務水準等）に関する専門性

※上記は同一人物が複数の専門分野を兼ねることを妨げない。

④ 照査担当者

客観的かつ中立的な立場で以下の観点から総合的に確認を行う者
本業務の主要な検討を実施した者と兼ねてはならない。

- ・ 前提条件及び設定値の妥当性
- ・ 検討過程及び分析手法の適切性
- ・ 数値、計算及び資料の整合性
- ・ 結論の合理性及び意思決定への適合性

- ・第三者に対する説明責任を果たし得る論理構成となっているか

(3) 配置予定者に求める実務経験等

① 業務責任者の要件

業務責任者は、以下の要件を満たすこと。

技術士（建設部門一都市及び地方計画）又は RCCM（都市計画及び地方計画）を取得している者であって、過去 10 年間に、官公庁発注の PPP/PFI 事業に関する導入可能性調査、実施方針策定支援、事業者選定支援又は契約締結支援業務のいずれかについて元請として 1 件以上担当し、完了した実績を有すること。また、本業務と同種又は類似する規模・内容の業務経験を有すること。

② 業務担当者の要件

PPP/PFI 事業に関する調査又はアドバイザリー業務に従事した実績を有すること。また、担当業務に応じた専門的知見を有すること。

③ 照査担当者の要件

照査担当者は、業務責任者と同等以上の知識及び経験を有することが望ましい。

(4) 受託者（企業）としての実績要件

受託者は、以下の実績を有すること。

過去 10 年間に、官公庁発注の PPP/PFI 事業に関する導入可能性調査業務、実施方針策定支援、事業者選定支援又は契約締結支援業務のいずれかについて 1 件以上受託・完了した実績を有すること。

(5) 中立性及び利益相反の防止

受託者及び配置予定者は、本事業に応募する可能性のある民間事業者（構成企業、SPC 構成員等）と資本関係、人的関係その他の利害関係を有しないこと。

業務期間中に利益相反のおそれが生じた場合は、速やかに発注者へ報告し、その指示に従うこと。

(6) 業務実施の継続性

配置予定者は、本業務期間を通じて継続的に従事することを原則とする。

やむを得ず配置変更を行う場合は、同等以上の実績及び専門性を有する者を配置し、事前に発注者の承認を得ること。

(7) 再委託の取扱い

本業務の一部を再委託する場合は、あらかじめ再委託の範囲及び再委託先を明示し、発注者の承認を得ること。

業務の中核部分（全体統括、VFM 評価、事業者選定支援等）は、再委託してはならない。

8. 発注者との協議

業務の進捗に応じ、適宜発注者との協議・報告を行うこと。

業務内容に変更が生じる場合は、事前に発注者の承諾を得ること。

9. 留意事項

第 1 段階である PPP/PFI 事業導入可能性調査の結果、発注者が本事業を PFI その他の官民連携手法により実施しないと判断した場合には、本業務は当該段階をもって終了することができるものとする。この場合は、契約の解除には該当しないものとする。

本業務が第 1 段階で終了する場合においても、受託者は、第 1 段階に係る業務内容として実施した成果について、本仕様書に定める成果品を作成し、発注者に提出しなければならない。

本業務が第 1 段階で終了した場合、発注者は、第 2 段階以降の業務を受託者に実施させる義務を負わないものとする。この場合の委託料の支払いについては、第 1 段階に係る業務内容及び成果品に応じて、契約書に基づき精算するものとする。

10. その他

本仕様書に定めのない事項については、発注者と受託者が協議の上、決定するものとする。