

# 業務委託仕様書

## I 業務の趣旨

平成18年3月、京都御池中学校の新校舎を核施設に、「子どもたちが学び、多世代が交流・共生するひとづくり・まちづくりの拠点」として、「京都御池創生館」を整備した。中学校の他、乳幼児保育所や老人デイサービスセンター、商業施設、観光トイレ等を併設する多機能な大規模複合施設を総合的に整備し、将来にわたって管理していくために適した手法と、コスト削減の観点から検討を重ねた結果、民間事業者のアイデアや技術的能力を取り入れたPFI手法を導入することとなった。

令和2年度末をもって事業期間終了を迎え、令和3年度以降の複合施設の維持管理手法が課題となるが、特に下記の点に留意し、事業の在り方を検討する必要がある。

- 1 「子どもたちが学び、多世代が交流・共生するひとづくり・まちづくりの拠点」として京都創生館が存続していくこと。
- 2 複合施設として、また災害時には市民の安心・安全の場となる学校施設を今後将来にわたって継続的に、健全かつ良好な状態で維持・更新していくこと
- 3 京都議定書が採択された先導的な都市として、環境負荷低減に向けた先進的な取組を行うモデル施設とすること。

したがって、とくに上記3点に留意し、PFI手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行うものである。

## II 業務概要等

### 1 業務名

京都御池中学校・複合施設整備等事業の更新継続についての民間活力導入可能性調査業務

### 2 目的

京都市立京都御池中学校・複合施設整備等事業の更新継続について、PFI手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行う。

### 3 適用範囲

本仕様書は、京都市立京都御池中学校・複合施設整備等事業の更新継続について、PFI手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行う業務について適用する。

なお、本仕様書に記載されていない事項であっても、本業務を遂行する上で受託者が必要と判断する事項については自ら作業を実施し、受託者は委託者に対し助言、提言を行い、委託者の指示に従わねばならない。

### 4 業務遂行体制

受託者は、本業務を遂行するにあたって、委託者の意図及び目的を十分理解した上

で、経験豊富な業務内容に精通した者を定め、かつ適正な人員を配置し、正確丁寧にこれを行わなければならない。

特に、多岐にわたる専門的な業務内容を考慮し、金融・法律及び技術の各アドバイザー業務に関する知識と経験を有する人員を配置せねばならない。

#### 5 業務指示及び監督

本業務の実施にあたっては、関連の法令等、業務委託契約書及び本仕様書を遵守するとともに、委託者と常に密な連絡をとり、その指示に従わなければならない。

#### 6 資料収集

本業務に必要な資料の収集及び分析は、受託者が行うものとし、委託者は業務の遂行に協力をするものとする。また、貸与された資料は一覧表を作成し、業務完了後速やかに返却するものとする。

#### 7 機密の保持

受託者は、本業務の遂行において知り得た事項を、委託者の承認を得ることなく第三者に開示してはならない。

#### 8 疑義

受託者は、本業務の遂行に当たり疑義が生じた場合には、その都度速やかに委託者と協議の上、その指示に従うものとする。

#### 9 業務に対する責任の範囲

受託者は本業務完了後であっても、本業務内容に瑕疵が発見された場合、速やかに訂正しなければならない。なお、これに要する経費は、受託者の負担とする。

#### 10 成果品に対する責任の範囲

受託者は、本業務の完了後において不備が発見された場合は、速やかに報告書の訂正をしなければならない。これに要する費用は受託者の負担とする。

#### 11 成果品の帰属に対する責任の範囲

成果品の管理及び権利の帰属は、すべて委託者のものとし、委託者が承諾した場合を除き、受託者は成果品を公表してはならない。

### III 業務内容

受託者は下記業務を遂行し、関連する諸課題に関して委託者の求めに応じて助言、提言を行うほか、委託者が行う関連書類・文書の作成を支援する。庁内調整に必要な資料作成については、適宜協力すること。

#### 1 PFI事業終了時評価の実施

既存PFI終了時の定量的評価（財政の縮減効果）と定性的評価（サービスの質の向上）の両面に対して評価を行う。定量的評価については、契約時（もしくは特定事業選定時）のVFM試算について、実際に期待されたVFMが達成されているかどうかを

検証する。定性的評価については、年度ごとのモニタリング結果を積み重ねて総括することで評価する。また、適宜既存PFI事業者や運営事業者にヒアリングを行い、業務の実施状況に課題がないか、既存PFI事業者の提案した独自サービスの評価等について把握する。

## 2 長期修繕計画の精査

既存PFI事業者により作成された最新の長期修繕計画の内容の確認を行い、今後修繕として必要となる項目や事項、さらに工事期間や事業コストの概算算定などを行う。

## 3 施設設備更新に係る方針検討

施設・設備の更新に関する方針を検討する。今回対象となる既存施設の維持管理業務の他に、複合施設としての総合管理業務、さらに長期修繕計画に基づく修繕に関する設計施工業務、さらには、I業務の趣旨において述べた「ひとづくり・まちづくりの拠点」としての地域コミュニティ活性化、御池シンボルロードにふさわしい賑わい施設のあり方、環境負荷低減及び維持管理費の削減につながる仕様について検討し、施設・設備の機能を更新する際の設計施工業務等を網羅的に整理する。

なお、整理にあたっては、可能な限り助成制度の活用についても検討すること。

## 4 業務項目及び業務水準の検討整理

今回対象となる各種業務項目並びに施設整備の更新事業に必要な具体項目やその水準を検討し、選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）が提供すべき業務要求水準案として整理する。また、事業日程、及び当該事業に係る委託者と選定事業者の責任及びリスク分担を精査し規定する。

## 5 事業手法及び事業スキームの検討

基礎調査で設定したケース1からケース3のケースごとにメリット・デメリット等、最適事業手法について比較検討する。また事業手法に合わせて、民活導入の対象とする業務範囲を精査するとともに、事業方式、リスク分担、事業期間等、事業スキームについて検討する。また民活導入の対象とする業務については、各業務において望ましい水準についても精査すること。

## 6 VFMの算定

上記の5. 事業手法及び事業スキームを踏まえた上で、収支シミュレーションを行い、VFMを算定する。

## 7 民間事業者の意向把握

本事業への関心や事業条件等について、特に地元企業を中心に、民間事業者の意向把握を行う。

## 8 総合評価

1～7までの検討結果を踏まえ、本事業における民間活力導入可能性について、定量・定性の両側面から総合的に評価する。

## 9 実施方針（案）の策定支援業務

総合評価の結果を踏まえ、民間活力導入可能性がある場合には、実施方針（案）を作成する。

実施方針（案）の作成に当たっては、弁護士等法律専門家の精査を必ず実施すること。

## IV 中間報告

受託者は、令和2年1月17日までに一通りの検討を終え、委託者に報告を行うこと。

## V 業務委託期間

契約締結日から令和2年3月31日まで