

# 滋賀県希望が丘文化公園活性化事業 PFI アドバイザリー業務 仕様書

委託業務の名称 滋賀県希望が丘文化公園活性化事業 PFI アドバイザリー業務

委託業務の場所 滋賀県庁ほか

## 1 業務の目的

県では、昭和47年(1972年)の開園から50年以上経過した滋賀県希望が丘文化公園(以下「公園」という。)について、施設の老朽化や利用者の減少といった課題に対応し、公園全体の魅力を向上させるために施設の再整備等を実施することとし、令和6年(2024年)8月に、施設の再整備の方針や公園の活性化の方向性を定めた「滋賀県希望が丘文化公園活性化方針」(以下「活性化方針」という。)を策定した。

この活性化方針に基づく施設の再整備や管理運営事業(以下「活性化事業」という。)の実施手法について、滋賀県 PPP/PFI 手法導入検討方針に基づき検討を行った結果、PFI 手法(BT0方式)が適するという評価を得た。

PFI方式による事業では、県が行う実施方針の策定や、特定事業の選定、民間事業者の募集・選定、事業契約の締結等において、財務や法務、建築技術等の専門知識やノウハウを必要とするため、これらに係るアドバイス等の支援を受け、事業を推進することを目的とする。

## 2 検討対象施設の概要

- |              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| (1) 名称       | 滋賀県希望が丘文化公園                      |
| (2) 所在地      | 野洲市北桜、辻町、小篠原、大篠原、小堤、湖南市菩提寺、竜王町薬師 |
| (3) 敷地面積     | 約416ha(公園全体)                     |
| (4) 所有者      | 滋賀県(一部指定管理者所有の施設あり)              |
| (5) 整備スケジュール | ※現時点の想定                          |
|              | 令和8年度 事業者の公募・選定                  |
|              | 令和9年度 事業契約締結                     |
|              | 令和9年度～ 設計業務                      |
|              | 令和10年度～ 建設業務、公園の管理運営             |
|              | 令和12年度 新宿泊研修施設開業                 |

## 3 業務の内容

### (1) 実施方針案等の作成

#### ① 実施方針案等の作成

##### ア 実施方針案

本事業の概要、特定事業の選定に関する事項、民間事業者の募集・選定に関する事項、官民のリスク分担等を整理し、実施方針案を作成する。

なお、敷地面積が広大であることから、事業費も踏まえた適切な官民のリスク分担を検討しつつ、事業者にとってもわかりやすい記載となるよう配慮すること。

## イ 要求水準書案

本事業の設計、建設、運営、維持管理の各段階において、民間事業者が満たすべき基本的要件やサービス水準等を整理し、要求水準書案を作成する。

### ②サウンディング調査の実施

上記①の業務の実施にあたっては、事業費や民間活力発揮方法等について民間事業者へのサウンディング調査を実施し、その結果を取りまとめ、実施方針等への反映について検討する。

### ③実施方針等への民間事業者からの質問・意見等に係る回答等

公表された実施方針及び要求水準書案に係る民間事業者からの質問・意見等を整理し、回答書案の作成や同方針等の修正の検討を行う。

併せて、民間事業者に対して直近の類似事業における建設費等に関する状況を聴取し、整理する。

### ④事業費の積算

直近の物価動向を反映するため、全国的な最新の事例を確認・調査した上で、民間事業者へのサウンディング調査も踏まえ、活性化事業に係る事業費の積算を行う。

また、応札可能性にも配慮した積算を行うとともに、地下部分を含む用地に係るリスクについては、適切に見込むよう県と調整すること。

なお、積算はVFMの算定に活用すること。

## (2) 特定事業の選定

### ①VFMの算定

PPP/PFI手法導入可能性調査において算定したVFMについて、実施方針等に係る民間事業者の意見や修正事項等を踏まえ、算定条件等を精査し、再算定を行う。

### ②特定事業の選定に係る公表書類案の作成

再算定を行ったVFMの評価等を踏まえ、民間活力導入の可否を整理し、特定事業の選定等に係る公表資料案を作成する。

## (3) 民間事業者の募集および選定に係る書類の作成等

### ①民間事業者の募集および選定に係る書類の作成

#### ア 入札説明書案

本事業に係る民間事業者の選定方法・応募要件・入札等の参加手続きや提案書の作成要領、サービス購入料の支払方法およびモニタリング方法等を整理し、入札説明書（各種様式を含む。）案を作成する。

#### イ 要求水準書（修正案）

実施方針と併せて公表された要求水準書案に係る民間事業者からの意見等を踏まえ、修正事項を整理し、要求水準書を作成する。

#### ウ 落札者決定（事業者選定）基準案

本事業において、民間事業者から提供を受けるサービス水準や価格、事業の実現性等の評価項目や評価基準、配点等を整理し、落札者決定（事業者選定）基準案を作成する。

## エ 基本協定書案

落札者（選定事業者）が事業を実施するために設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）との契約締結に向け、同者の SPC 設立・出資に係る義務や事業契約締結までの手続きなどを整理し、基本協定書案を作成する。

## オ 事業契約書案

本事業における落札者（選定事業者）の履行业務内容やサービス購入料の支払方法、債務不履行・法令変更・不可抗力発生時等の取扱いなどを整理し、事業契約書案を作成する。

なお、地下部分を含む用地に係るリスクについては、適切にリスク分担できるよう記載方法について県と調整すること。

### ②入札説明書等への民間事業者からの質問・意見に係る回答支援

公表された入札説明書等に係る民間事業者からの質問・意見等を整理し、回答書案を作成する。

## (4) 民間事業者の提案の審査支援

### ①事業者選定委員会の運営支援

事業者の選定等に係る委員会の会議資料案や議事録の作成を行うとともに、運営に係る助言等を行う。

### ②事業者提案の整理等

応募者からの提案を整理し、事業者選定委員会等における審査を支援するための補助書類等を作成するとともに、審査結果を踏まえ、審査講評資料案を作成する。

### ③事業者提案に基づく VFM の算定及び事業者の選定に係る公表資料案の作成

落札者（選定事業者）の提案内容に基づく VFM の算定を行い、公表資料（客観的評価に係る資料）案を作成する。

## (5) 事業契約締結に係る支援

落札者（選定事業者）との事業契約締結に向け、PFI 事業等の経験を有する弁護士の助言を踏まえ、事業契約書案等の調整を行う。

## (6) その他 PFI 事業を実施するにあたり必要な資料の作成、民間事業者との対話等の支援

## 4 委託期間

---

契約締結日から令和 9 年(2027 年) 9 月 30 日まで

## 5 人員配置

---

- (1) 受注者は、建築技術、法務、財務など多岐にわたる専門分野について助言や支援を行うため、PFI アドバイザリー業務の経験を有する十分な数の職員を配置すること。
- (2) 受注者は、業務全般のマネジメントを行う総括責任者を配置すること。
- (3) 受注者は、建築技術、公園運営、法務、財務その他必要な分野ごとに主任者を配置すること。
- (4) 受注者は、建築技術主任者として一級建築士の資格を有する者を配置すること。

- (5) 法務主任者として弁護士の資格を有する者を配置すること。

## 6 業務の実施条件等

---

### (1) 参照する仕様書

本業務の履行にあたっては、本仕様書によるほか、「土木設計業務等共通仕様書（令和3年1月一部改定滋賀県土木交通部）」（以下、「共通仕様書」という。）によるものとする。

共通仕様書等に対する特記事項は下記のとおりとする。

## 記

### 第1編 共通編

#### 第1章 総則

#### 第1107条 監理技術者

本業務において管理技術者は「総括責任者」と読み替える。

#### 第1108条の2 技術者の資格要件等

- (1) 総括責任者については、同条に定める管理技術者の規定は適用しない。
- (2) 総括責任者については、平成27年4月1日以降に完了したPFIアドバイザー業務の実績を有し、本業務の公告日現在において契約金額が500万円以上の手持ち業務が10件以上ない者を配置すること。

### (2) 工程表等の提出

受託者は、契約締結に際して次の書類を提出し、県の承諾を受けるものとする。なお、内容に変更が生じた場合には、速やかに県へ文書で報告し、承諾を受けなければならない。

- ・ 工程表（適切な案を提示すること。）
- ・ その他、県が必要に応じて指定する書類

### (3) 業務打合せ・調査、議事録作成

本業務の実施にあたり必要とされる打合せ・調査を行うこととする。また、受託者は打合せの議事録を作成し、発注者に提出するものとする。

### (4) 業務の実施

業務の遂行にあたっては、県と十分に連携を図り、処理方針については、随時、県の指示および承諾を受けること。

### (5) 関係法令等の順守

業務の遂行にあたっては、関係法令および適用基準等を遵守しなければならない。

### (6) 中立性の保持

受託者は、常にコンサルタントとしての中立性を保持するよう努めなければならない。

### (7) 守秘義務

受託者は、本業務により知り得た一切の情報を県の承諾を得ずに第三者に漏らしてはならない。また、契約終了後においても同様とする。

(8) 再委託

受託者は、本業務の大半を第三者に再委託してはならない。また、業務の一部を第三者に再委託する場合には、事前に県の承認を得るものとする。

(9) 資料

本業務に必要な資料については、県と調整した上で収集するものとするが、本県が保有する以下の資料については交付する。その他の業務に必要となる資料について、県は、受託者に対して情報の提供等、業務の円滑な遂行に協力するものとする。

業務に必要な資料について、受託者は破損、紛失、盗難等の事故がないよう管理しなければならない。また、県の事前の承認なく、複製し、複写し、または第三者に提供してはならない。

【交付資料】

- ・ 滋賀県希望が丘文化公園活性化方針
- ・ 滋賀県希望が丘文化公園活性化事業にかかる PPP/PFI 手法等導入可能性調査結果

(10) 成果物の帰属

本業務の成果物の著作権（著作権法第 27 条および第 28 条に定める権利を含む。）は、委託料が支払われたときに受託者から県に譲渡されるものとする。また、受託者は、県および県が指定する第三者に対して、著作権者人格権を行使しないものとする。

(11) 本業務に係る P F I 事業への参加禁止

本業務の受託者(再委託を受けた者を含む)およびこの者と資本・人事面において関連があると認められた者は、活性化事業が PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定された場合、同法第 8 条に定める民間事業者の選定へ応募または参画すること、応募または参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となることをいずれも認めないので留意すること。

※「資本面において関連があると認められた者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

(12) 発注者への積極的な助言等

受注者は本事業を実施するに当たり想定される懸案や課題について、積極的に発注者に伝達するとともに改善案を助言する。

## 7 業務スケジュール

契約締結日から令和 9 年(2027 年) 9 月 30 日まで

時期	業務の内容（予定）	成果物等	成果物等の納期限
(令和 7 年度) 契約締結 ～令和 8 年 3 月 末まで	「3 業務の内容」の(1)、(2)、 (6) ※(1) ①、②は、令和 7 年 11 月末までに、④は 12 月末まで に、③および(2)は、令和 8 年 1 月末までに実施すること。	「8 成果物等」の①～ ③、⑤、⑩、⑪(ただ し、令和 7 年度に実施 した業務に限る)	令和 8 年 3 月 31 日

(令和8年度)	「3業務の内容」の(3)、(4)、(6)	「8成果物等」の①および④～⑪(ただし、令和8年度に実施した業務に限る)	令和9年3月31日
(令和9年度) 令和9年9月末 まで	「3業務の内容」の(5)、(6)	「8成果物等」の①および⑩～⑪	令和9年9月30日

※このスケジュールは、業務・手続きの進捗状況により変更する場合がある。

## 8 成果物等

本業務の成果物は、次のとおりとする。印刷物の書式、成果物の提出方法等については、県と協議の上、決定する。

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①業務報告書(概要版および業務報告書本文)</li> <li>②実施方針案</li> <li>③特定事業の選定等に係る公表資料</li> <li>④入札説明書案(各種様式を含む)</li> <li>⑤要求水準書案</li> <li>⑥落札者決定基準案</li> <li>⑦契約関係書類(基本協定書案、事業契約書案等)</li> <li>⑧審査講評資料案</li> <li>⑨事業者の選定に係る公表資料案</li> <li>⑩その他打合せ協議において指示するもの</li> <li>⑪上記データ等を収録した記憶媒体(CD-ROM)</li> </ul> | <p>各6部</p> <p>一式</p> |
|--|----------------------|

## 9 暴力団員等による不当介入の排除について

- (1) 受託者は、暴力団員等(暴力団の構成員および暴力団関係者、その他県発注工事等に対して不当介入をしようとするすべての者をいう。)による不当介入(不当な要求または業務の妨害)を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うものとする。
- (2) 受託者は、前項により通報を行った場合には、速やかにその内容を記載した通報・報告書により所轄警察署に届け出るとともに、県に報告するものとする。また、受託者は、以上のことについて、下請負人(再委託の協力者を含む)に対して、十分に指導を行うものとする。
- (3) 受託者は、暴力団員等による不当介入を受けたことが明らかになり、工程等に被害が生じた場合は、県と協議するものとする。

## 10 検査

- (1) 本仕様書に指定された成果物一式を納品し、県の検査をもって業務の完了とする。
- (2) 検査に際しては、責任者を出席させるものとする。

- (3) 成果物に瑕疵があることが判明した場合、受託者は直ちに訂正、補足またはその他必要な措置を講じなければならない。業務が完了し、引渡し後であっても同様とする。
- (4) 検査および訂正等の措置にかかる費用は、受託者の負担とする。

## 11 委託料の支払い

---

委託料の支払いは、原則として年度ごとの委託業務の完了後に全額を精算払いする。なお、県が必要と認める場合には、前金払をすることができる。

## 12 その他

---

- (1) 本業務に要する費用は、本仕様書に個別の明記のないものであっても、原則として受託者の負担とする。
- (2) 受託者が共同企業体である場合、当該共同企業体は事業期間を通じて存続し、その各構成員は本事業を遂行する義務を連帯して負うこと。また、共同企業体の結成から解散まで、構成企業を変更または追加することは原則として認められないこと。
- (3) 本仕様書に定める事項について疑義が生じた場合及び受託業務の細目については、県と受託者で協議の上、決定するものとする。