

県立病院跡地利活用事業アドバイザー業務委託
要求水準書

1 業務委託の名称

県立病院跡地利活用事業アドバイザー業務委託

2 業務委託の目的

本業務は、会津若松市（以下、「甲」という。）が、県立病院跡地において、民間活力を活用した手法（DBO方式を想定）により実施する「（仮称）みんなの交流拠点整備事業（以下、「本事業」という。）」、及び用地貸付（定期借地権方式を想定）により実施する収益事業にあたり、実施方針の公表から事業者選定、契約の締結までに必要となる各種検討及び資料等の作成を行い、本事業を担う民間事業者の募集・選定を円滑に進めるために必要な支援を行うことを目的とする。

3 業務の期間

契約締結の日から令和6年12月27日（金）※18か月程度

4 業務の対象等

(1) 事業名称

まちの拠点整備事業「県立病院跡地の利活用」

(2) 事業内容

「会津若松市第7次総合計画」の「政策分野39.まちの拠点」、「施策4.未利用地等の利活用検討」において、「県立病院跡地など、市街地中心部にある大規模な未利用地等については、本市のまちづくりへの有効活用に向けた提案や協議を行っていきます」と定めたことに基づき、県立病院跡地の利活用の検討を進める。

利活用の検討にあたっては、「県立病院跡地利活用基本構想」「県立病院跡地利活用基本計画（以下「基本計画」という。）」を踏まえ、子育て環境の充実及び賑わいや活気の創出に寄与する機能について、民間活力の導入などにより、市の財政負担を最小に抑えながら検討する。

なお、事業内容については、以下の各種計画等を参照すること。

「会津若松市第7次総合計画（平成29年2月）」

「県立病院跡地利活用基本構想（平成31年4月）」

「県立病院跡地利活用基本計画（案）（令和5年3月）」

「県立病院跡地利活用の方向性に関する意見書（平成29年11月）」

「会津若松市公共施設再編プラン（令和3年9月）」

「会津若松市公共施設等総合管理計画（平成28年8月）（令和3年度一部改訂）」

「鶴ヶ城周辺公共施設利活用構想（平成22年8月）」

「会津若松市都市計画マスタープラン（平成25年3月）」

「会津若松市景観計画（平成29年2月）」

「会津若松市立地適正化計画（令和4年10月）」など

5 業務の内容

業務の受託者（以下、「乙」という。）は、「県立病院跡地利活用基本計画」に位置付けられる「事業手法」に基づきDBO方式により実施する場合は、以下の業務を行うものとし、「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）（以下、「PFI法」という。）の規定に準じて実施するものとする。

なお、令和5年5月末に策定予定の「県立病院跡地利活用基本計画」の内容などを十分に踏まえ実施すること。

（1）計画準備

「県立病院跡地民間活力導入可能性調査等業務報告書」「県立病院跡地利活用基本計画（案）」を踏まえ、本事業をDBO事業として実施する場合及び余剰地における収益事業に必要な事項の整理及び検討内容の更新を行う。

（2）実施方針等の作成支援

「県立病院跡地民間活力導入可能性調査等業務報告書」の内容を踏まえ、本事業の概要、事業スケジュール及び応募者の参加資格要件等を整理し、実施方針（案）及び要求水準書（案）（公表版）の作成を行うとともに、必要に応じて事業者向けの説明会を開催する。なお、実施方針等の作成にあたっては、PFI法に準じた文書とする。

（3）実施方針（案）及び要求水準書（案）への質問・意見に対する回答支援

公表された実施方針（案）及び要求水準書（案）に関し、民間事業者から提出された質問及び意見を整理し、質問に対する回答書（案）を作成する。なお、質問回答にあたっては、対面形式による事業者対話についても必要に応じて実施すること。

（4）特定事業の選定

県立病院跡地民間活力導入可能性調査等業務委託におけるVFM算定結果について、実施方針等を踏まえてVFM算定条件及び算定過程を精査し、あらためてVFMの算定を行う。特に、「県立病院跡地利活用基本計画」の内容について適切に反映させるほか、社会経済状況の変動を踏まえた物価変動等を反映させるものとする。なお、特定事業の選定にあたっては、PFI法に準じた文書とする。

（5）募集要項等の作成支援

① 募集要項の作成支援

本事業を実施する民間事業者を募集する手続きについて、本事業の概要、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領、提案金額の算定方法及び余剰地活用事業に係る事業条件等を整理し、募集要項（案）を作成する。

② 要求水準書の作成支援

本事業で整備する施設についての設計及び建設に係る要求水準、開業準備に係る要求水準、供用開始後の運営・維持管理に係る要求水準及び余剰地活用事業に係る要求水準について、県立病院跡地民間活力導入可能性調査等業務委託の検討内容等を踏まえつつ、民間事業者の創意工夫の発揮を意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、募集要項公表時における要求水準書（案）を作成する。

③ 審査基準の作成支援

民間事業者を選定するための審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、審査基準（案）を作成する。

④ 様式集の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類及び提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集（案）を作成する。

⑤ 事業契約書等の作成支援

実施方針のリスク分担表、並びに実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、民間事業者の履行業務内容、サービス対価支払、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、基本協定書（案）及び事業契約書（案）を作成する。

事業契約書（案）については、DBO方式を想定することから、基本契約書（案）、設計・建設請負契約書（案）及び維持管理・運營業務委託契約書（案）で構成することを想定する。

また、余剰地の収益事業において必要となる定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）を作成する。なお、PPP事業の経験を有する弁護士の協力を得て実施する。

(6) 募集要項等への質問に対する回答支援（2回）

募集要項公表時に公表した資料（募集要項、要求水準書、様式集、事業契約書（案）、基本協定書（案）、定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）及び審査基準）に関し、民間事業者から提出された質問を整理し、質問に対する回答書（案）を作成する。なお、質問回答にあたっては、対面形式による事業者対話についても必要に応じて実施する。また、必要に応じて募集要項等の修正を行う。

(7) 事業者提案の審査支援

応募者から提出された提案書の審査を支援するための審査補助資料を作成する。また、審査委員会における審査結果を踏まえ、審査講評（案）を作成する。また、選定された事業予定者の提案内容を踏まえて、事業者提案に基づくVFM算定を行う。加えて、PFI法に準じた公表資料（案）を作成する。

(8) 審査委員会の運営支援

民間事業者選定に係る審査委員会の運営について適切なアドバイスを行うとともに、委員会資料（案）及び委員会議事録を作成する。

(9) 契約締結に係る支援

選定された民間事業者と本市の契約締結に向けて、事業契約書（案）等についての最終的な疑義を調整し、本市と民間事業者の契約締結に関する支援について、PPP事業の経験を有する弁護士の協力を得て実施する。

6 業務の実施条件

(1) 打合せ及び記録等

乙が関与した本業務に関する打合せ、協議等については、速やかに議事要旨を作成し、次回打合せ時までには検討結果や資料等を添えて甲に提示後、わかりやすく分類し、一元管理すること。また、庁内の会議、市民や議会への説明等に必要な資料の作成や、必要に応じて会議等への出席や説明補助等の支援を行い、当該事業の達成に向けたサポートを行うこと。

(2) 報告書等

検討経緯がわかるように整理し一元管理すること。

(3) 本業務の遂行

本業務の実施スケジュールの遂行においては、乙が甲との打合せ後、整理手法及びスケジュールを提案し、甲の承諾を得てから実施するものとする。

(4) 情報の取り扱いについて

乙は、本業務の遂行にあたり甲の所掌する情報資産の保護について万全を期すものとし、その機密性、安全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本業務において知り得た情報を正当な理由無く第三者に知らせるほか、本業務の目的外に使用することの無いよう関係者全員に徹底させること。また、個人情報の取り扱いについても、会津若松市個人情報保護条例(平成15年条例第2号)及び関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

(5) 業務報告

本業務期間中の甲の指定した時期に、業務進捗状況その他指定内容について、とりまとめて報告する。

(6) 再委託の禁止

業務の一括再委託や主体業務の再委託は認めない。ただし、再委託の必要がある場合は、別途市と協議の上、決定するものとする。

(7) 委託料の支払い方法

令和5年度 部分払いなし
令和6年度 完了払い

7 成果品

(1) 成果物等の提出先

会津若松市役所 企画政策部 企画調整課
〒965-8601 福島県会津若松市東栄町3番46号
電話：0242-39-1201（直通） F A X：0242-39-1400

※新庁舎整備に伴う仮庁舎への移転について

本庁舎機能（企画調整課含む）は、追手町第二庁舎（旧会津学鳳高校）に移転
移転期間：令和4年5月6日から令和7年5月上旬まで
仮庁舎の住所：〒965-0873 会津若松市追手町2番41号
電話番号：0242-39-1201（直通） ※変更なし
F A X：0242-39-1400 ※変更なし

(2) 提出物及び提出部数

- ①「業務報告書」 10部
- ②「業務報告書」【概要版】 10部
- ③上記電子データ一式

※データについては、紙媒体で提出したものと同一体裁で作成したPDF形式ファイルとともに、原則として、以下の形式により格納すること。

- ア) 文書：Microsoft Word形式又はMicrosoft Excel形式
- イ) 表、グラフ：Microsoft Excel形式又はMicrosoft PowerPoint形式
- ウ) 図面：JWW形式もしくはJWCADで正常に出力可能な形式
- エ) 写真、画像：jpeg形式又はpng形式

(3) 著作権

成果品の著作権は甲に帰属することとし、乙は権利処理の一切を行うこと

8 その他

(1) 疑義等

本要求水準書に明記されていない事項、また、その内容の解釈に疑義が生じた場合には、速やかに甲乙協議の上確定させるものとする。

(2) 貸与資料

乙は、業務に必要な関係書類資料を甲から借用するものとし、資料借用中は紛失・汚損などの無きよう取り扱い、業務完了後、速やかに甲に返却するものとする。

(3) 守秘義務

乙は、業務上知りえた事項については、他に漏らしてはならない。また、業務遂行上における記録物及び成果物についても、甲の承諾なくして貸与、公表、使用してはならない。

(4) 会津若松市発注工事等からの暴力団等排除措置要綱を遵守すること。

(5) 本業務の受託者は、本施設のDBO事業及び収益事業に応募又は参画することができない。
また、本施設のDBO事業及び収益事業に応募又は参画をしようとする民間事業者のコンサルタント等の業務も受託することはできない。