

# (仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業アドバイザー業務委託仕様書

## 1 業務名称

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業アドバイザー業務委託  
(以下「本業務」という。)

## 2 業務の目的

印西市(以下「市」という。)は、独立行政法人都市再生機構事務所跡地(以下「計画地」という。)に行政サービスの向上を目的とした複合施設(以下「本施設」という。)の整備(以下「本事業」という。)を予定しており、令和2年3月に、その骨格を示した(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画(別添1のとおり。以下「基本計画」という。)を策定した。

なお、基本計画では、本施設の整備に当たっては、市民サービスの向上及び市の財政負担の軽減を図るため、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。)に基づく公共施設等の整備(以下「PFI事業」といい、本仕様書においてはPFI類似手法により実施する事業を含む。)を基本とする旨を定めている。

本業務は、基本計画を踏まえ、本施設の整備を実施する民間事業者の選定に当たり、募集から契約締結に至るまでの業務を确实かつ適正に実施する上で、必要な支援を行うことを目的とする。

## 3 業務内容

### (1) 事業スキームの精査

基本計画を踏まえ、本事業の事業スキーム等に関し、次に掲げる事項を精査し、整理する。

- ア 事業範囲
- イ 事業期間
- ウ 事業手法
- エ リスク分担
- オ モニタリング体制
- カ 事業者選定方式
- キ 上記のほか民間事業者の募集に当たり必要な事項

### (2) 実施方針、要求水準書(案)等の作成

#### ア 実施方針の作成

市がこれまで検討してきた事項及び本業務における検討事項を踏まえ、本事業の事業概要、事業スケジュール、応募者の参加資格要件等を整理し、PFI法第5条に規定する実施方針を作成する。

#### イ 要求水準書(案)等の作成

本施設の設計、建設、運営及び維持管理に係る要求水準について、本施設に導入を予定している施設所管課とのヒアリング等を実施するとと

もに、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から検討を行い、要求水準書（案）を作成する。なお、要求水準書（案）に合わせて、具体的なモニタリングの方法や基準等を定めたモニタリング基準（案）を作成するものとする。

(3) 実施方針、要求水準書（案）等の公表に関する支援

ア 実施方針、要求水準書（案）等に関する意見等の把握

実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基準(案)の作成に当たり、民間事業者を対象とした説明会の開催等の有効な手段を用いて、民間事業者からの意見等を把握し、整理する。

イ 実施方針、要求水準書（案）等に関する質問等の回答作成

民間事業者から提出された質問及び意見を整理し、質問及び意見に対する回答（案）を作成する。なお、民間事業者から提出された質問及び意見を踏まえ、実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基準(案)を変更する必要がある場合は、これらを速やかに変更するものとする。

(4) 特定事業の選定及び公表に関する支援

ア V F Mの精査

事業スキーム、実施方針等を踏まえてV F M算定条件及び算定過程を精査し、V F Mの算定を行う。

イ 特定事業の選定案の策定

V F Mの定量的評価に加え、定性的評価を行った上で、P F I法第7条に規定する特定事業の選定に関する公表文書（案）を作成する。

(5) 財政負担額の算定（予定価格の設定）

特定事業の選定において算定した結果を踏まえ、本事業における市の財政負担額の算定（予定価格の設定）を行う。

(6) 入札説明書（又は募集要項）、要求水準書等の作成

ア 入札説明書（又は募集要項）の作成

民間事業者を募集する際の手続について、本事業の事業概要、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等を整理し、入札説明書（又は募集要項）を作成する。

イ 要求水準書等の作成

要求水準書（案）及びモニタリング基準（案）について、民間事業者から提出された質問、意見等を踏まえ、要求水準書及びモニタリング要領を作成する。

(7) 落札者決定基準（又は事業者選定基準）及び様式集の作成

ア 落札者決定基準（又は事業者選定基準）の作成

民間事業者を選定するための審査項目並びに審査項目ごとの評価の視点及び配点、審査方法等を検討し、落札者決定基準（又は事業者選定基準）を作成する。

イ 様式集の作成

参加資格の確認に関する提出書類及び事業者の提案書の様式について、必要な事項を整理し、様式集を作成する。

(8) 基本協定書（案）及び契約書（案）の作成

ア 基本協定書（案）の作成

本事業を実施する民間事業者との契約締結までの手続等を整理し、選定事業者との間で締結する基本協定書の案を作成する。

イ 契約書（案）の作成

市と民間事業者の間で取り交わす契約書の案を作成する。なお、契約書（案）の作成に当たっては、実施方針等に対する民間事業者からの質問、意見等を踏まえ、民間事業者が履行する業務の内容、公共が履行する業務の内容、契約の終了及び債務不履行に関する条件、対価の支払い方法、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等の諸条件を検討する。

(9) 入札説明書（又は募集要項）等の公表に関する支援

ア 入札説明書（又は募集要項）等に関する意見等の把握

入札説明書（又は募集要項）等の作成に当たり、民間事業者を対象とした説明会の開催等の有効な手段を用いて、民間事業者からの意見等を把握し、整理する。また、必要に応じて、イの公表する資料（案）について修正を行う。

イ 入札説明書（又は募集要項）等に関する質問等の回答作成

公募開始時に公表する資料（入札説明書（又は募集要項）、要求水準書、モニタリング要領、落札者決定基準（又は事業者選定基準）、様式集、基本協定書（案）、契約書（案）及び資料集（本事業に関連する図面等の資料をいう。以下同じ。））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（案）を作成する。

(10) 審査委員会の運営及び公表に関する支援

ア 審査委員会の運営支援

応募者の審査及び評価を行う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、審査委員会の資料及び議事録の作成を支援する。

イ 提案書の整理及び審査支援資料の作成

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、審査講評の作成を支援する。

ウ 事業者提案に基づくVFMの算定

選定事業者の提案内容を踏まえて、事業者提案に基づくVFM算定を行い、公表資料を作成する。

(11) 契約交渉支援

ア 基本協定書及び契約書の締結に関する交渉支援

選定事業者との基本協定の締結及び本事業を実施する民間事業者との契約の締結に当たり、齟齬が生じないよう協議、交渉、調整等の支援を行う。

イ 弁護士による支援

上記アの支援に当たっては、PFI事業の経験を有する弁護士の専門的な助言を受けるとともに、必要に応じて協議、交渉の場に当該弁護士を派遣するものとする。

(12) 測量業務

計画地敷地及び中央駅前地域交流館1号館敷地並びにこれに隣接する市道00-025号線の一部について測量を行い、入札説明書(又は募集要項)等と併せて公表する図面及び交差点協議に使用する図面の作成を行う(測量範囲は別添2のとおり)。なお、当該業務の実施に当たっては、千葉県測量・地質調査・設計業務共通仕様書のほか関連する仕様書等を遵守するものとする。

ア 基準点測量

4級基準点測量:20点(永久標識設置なし、都市近郊・平地、伐採なし)を行う。

イ 水準測量

4級水準測量:2km(都市近郊・平地、道路上)を行う。

ウ 現地測量

現地測量:40,400㎡(都市近郊・平地、縮尺:1/500)を行う。

エ 路線測量

計画地敷地内に中心線を1本設定の上、中心線測量、縦断測量及び横断測量(中心線213m、測量幅:95m~105m、測点幅間隔:20m、都市近郊・平地、交通量:1,000台未満、曲線:なし)を行う。

(13) 交差点協議支援業務

基本計画中の土地利用計画に基づき、計画地西側交差点に出入口を設置することについて、道路法(昭和27年法律第180号)第95条の2の規定による千葉県公安委員会との協議の支援を行う。なお、当該業務の実施に当たっては、千葉県測量・地質調査・設計業務共通仕様書のほか関連する仕様書等を遵守するものとする。

ア 交通量調査

現状の交通量を把握するため、計画地西側交差点(1か所)及び隣接

交差点（2か所）並びに既存の駐車場出入口（2か所）の合計5か所において、交通量調査を実施する（詳細は別添3のとおり）。

イ 方向別交通量の整理(交差点流動解析)

本施設の発生交通量を整理し、上記アの交通量調査の結果と合わせて、ピーク時間の計画地西側交差点（1か所）及び隣接交差点（2か所）の方向別交通量を整理する。

ウ 平面交差点予備設計

上記イで行った方向別交通量の整理及び地形図等を基に、計画地西側交差点の設計を行う。

エ 関係機関打合せ協議

上記調査及び検討結果を踏まえ、交差点協議に必要な資料を作成する。また、道路管理者と千葉県公安委員会との打合せ協議の場に同行し、打合せ終了後に打合せ記録簿を作成する。

(14) 打合せ協議

打合せ協議は、市の会議室において、市と受託者にて概ね6回程度行う。また、打合せの内容は受託者が記録簿を作成の上、相互が確認するものとする。なお、業務の遂行上必要な場合は、適宜実施するものとする。

4 業務の想定スケジュール

年度	想定する業務
令和2年度	(1) 事業スキームの精査 (2) 実施方針、要求水準書（案）等の作成 (3) 実施方針、要求水準書（案）等の公表に関する支援 (4) 審査委員会の運営及び公表に関する支援（1回） (5) 測量業務 (6) 交差点協議支援業務 (7) 打合せ協議（3回）
令和3年度	(1) 特定事業の選定及び公表に関する支援 (2) 財政負担額の算定（予定価格の設定） (3) 入札説明書（又は募集要項）、要求水準書等の作成 (4) 落札者決定基準（又は事業者選定基準）及び様式集の作成 (5) 基本協定書（案）及び契約書（案）の作成 (6) 入札説明書（又は募集要項）等の公表に関する支援 (7) 審査委員会の運営及び公表に関する支援（2回） (8) 契約交渉支援 (9) 打合せ協議（3回）

## 5 契約期間

契約締結日の翌日から令和4年3月25日まで

## 6 履行場所

印西市中央南一丁目4番地1及び4番地3

## 7 成果品

成果品は、次に掲げるとおり年度ごとに提出するものとする。また、測量業務及び交差点協議支援業務に係る成果品は別綴りとする。

### (1) 令和2年度末に提出

ア 令和2年度末までの業務についての報告書 2部

イ 測量業務

(ア) 報告書 2部

(イ) 図面(A1版及びA3縮小版) 1部

(ウ) 電子データCD媒体 1式

①報告書(WORD及びPDF)

②図面(PDF、DWG、JWW及びDXF)

ウ 交差点協議支援業務

(ア) 報告書 2部

(イ) 図面(A1版及びA3縮小版で作成し、報告書に綴じ込む。) 4部

(ウ) 縮小図面(フラットファイルA3版) 1部

(エ) 電子データCD媒体 1式

①報告書(WORD及びPDF)

②図面(PDF、DWG、JWW及びDXF)

### (2) 業務完了時に提出

ア 報告書 2部

イ 報告書概要版 2部

ウ VFM検討報告書 2部

エ 業務に要した資料(打合せ議事録含む) 2部

オ 資料集 2部

カ 電子データCD媒体 1式

## 8 その他

(1) 本仕様書は業務の提案に当たり、最低限の必要事項を掲載しており、本仕様書に掲載のない事項についても提案を妨げるものではない。これを踏まえた上で最良の提案を行うこと。

(2) 受託者が、本業務のプロポーザルの際に提出した企画提案書に記載した内容及び二次審査での説明や質疑における回答の内容は、原則として本業

務において実施するものとする。

- (3) 本業務の受託者は、本施設のPFI事業に応募又は参画をすることができない。また、本施設のPFI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。
- (4) 業務完了後において、引き渡された成果物に契約の内容に適合しないものが発見された場合は、受託者は直ちに訂正を行うこと。
- (5) 業務の実施に当たり疑義が生じた場合は、市と受託者が協議の上、決定するものとする。