

岡山城西の丸周辺広場ほか管理・運営事業者選定支援業務委託

仕様書（案）

令和7年2月

岡山市都市整備局

1. 業務概要

(1) 業務名称

岡山城西の丸周辺広場ほか管理・運営事業者選定支援業務委託

(2) 履行期間

契約日から令和9年3月31日まで

(3) 業務対象地

岡山市北区丸の内二丁目地内ほか（別紙1参照）

(4) 業務目的

岡山市では、暫定活用している旧内山下小学校跡地および旧NHK岡山放送会館跡地、令和6年3月に閉館となった岡山市市民会館跡地という、岡山城西の丸周辺に位置する3か所の市有地の活用について、令和4年3月に「岡山城主要部跡地整備の方向性」（別添「参考資料」参照）を公表し、令和5年3月には「岡山城主要部跡地整備方針」（別添「参考資料」参照）を策定したところである。さらに令和5年度に行った岡山城主要部跡地整備検討支援業務委託（以下「検討支援業務」という。）にて上記方針を基に岡山城西の丸周辺広場整備に向けた与条件の整理を行い、令和6年5月には、広場のゾーニングやイメージパース、施設の規模、官民の役割分担などをとりまとめた「岡山城西の丸周辺広場整備について」（別添「参考資料」参照）を公表した。また、令和7年1月には、広場整備のスケジュールなどを示した「岡山城西の丸周辺広場整備の進め方」（別添「参考資料」参照）を公表した。

本業務では、検討支援業務での整理結果を踏まえ、業務対象地（別紙2参照）における整備及び管理・運営に係る事業者の募集・選定を行うため、公募のための公募設置等指針や募集要項等書類の作成支援から事業者との契約等交渉支援までを行うことを目的としている。

2. 業務内容

(1) 公募設置管理制度（Park-PFI）等官民連携による事業手法の検討

①施設整備及び管理・運営に係る民間事業者サウンディング調査

施設整備及び管理・運営に係る参画意向等を把握するための民間事業者サウンディング調査（以下、「サウンディング調査」という。）を行う。

②官民連携による施設整備及び管理・運営に係る収益予測等の検討

官民連携による施設整備及び管理・運営に係る収益予測等の検討を行う。

③官民連携事業の手法、スキームの検討

サウンディング調査の結果を踏まえ、事業スキームとして、事業手法・事業範囲・スケジュール・使用料・役割分担（費用負担含む）・評価の観点や基準について整理する。

(2) 特定公園施設の設定

特定公園施設として事業者に整備を求めることを想定している多目的施設について、サウンディング調査の結果を踏まえ、要求水準書を作成するために必要な項目（諸室（面積や水準）、構造、設備などの諸元）の整理を行う。

(3) 概算事業費・維持管理費等の精査

検討支援業務で検討した概算事業費や維持管理・運営費を（1）の内容反映や時点修正等を行い、事業費を精査する。なお、検討支援業務で検討範囲外である造成工事費は含まれない。

(4) 公募書類の作成に係る支援

本事業に採用する仕組はPark-PFI制度と指定管理者制度の組み合わせなど、複数の制度を組み合わせで適用することを想定しており、このことを踏まえた精査を行い、必要に応じてリーガルチェックを行う。

①募集要項等の作成支援

（1）の検討結果を踏まえて、事業概要、事業スケジュール、事業（前提）条件、参加資格要件、提案書の作成要領、リスク分担等を整理し、公募設置等指針や募集要項の作成を支援する。

②要求水準書の作成支援

市が整備内容・維持管理・運営内容として事業者を求める仕様を記載した要求水準書の作成を支援する。

③事業者選定基準の作成支援

管理・運営事業者の選定にあたり、評価の視点、審査項目及び配点等を検討し、事業者選定基準の作成を支援する。

④提案様式の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類及び事業提案書の様式について、必要な記載事項等を整理し、様式の作成を支援する。

⑤基本協定書等の契約に係る書類案の作成支援

基本協定等の締結までの手続きを整理するとともに、締結事項を整理し、基本協定書等の契約に係る書類案の作成を支援する。

⑥選定委員会の開催支援

市が設置する選定委員会で募集要項等の公募書類を審査するため、選定委員会の開催支援として、必要資料の作成や議事録の作成等の支援を行う。なお、選定委員会は公募資料公表前の1回と公募資料公表後の1回の計2回を想定しており、選定委員への謝礼も含む。

(5) 公募説明会の開催等に関する支援

事業者への公募の周知と募集内容の理解の深度化を図るため、公募説明会を開催し、必要資料の作成や議事録の作成等の支援を行う。

(6) 事業者の募集・選定に係る支援

①募集要項等に関する質問・回答に関する支援

公表した募集要項等について、事業者から提出された質問を整理し、回答案の作成を支援する。また、事業者からの質問は必要に応じて募集要項へ反映し、反映した箇所がわかるように、新旧対照表を作成する。

②提案審査に係る支援

事業者から提出された参加資格関連書類の確認に関する支援を行うとともに、提案書の審査を支援するための補助資料を作成する。また、選定された選定事業者の選定理由等を整理し、審査講評の作成を支援する。

(7) 契約等交渉支援

市と選定事業者として選定された事業者との間で締結する基本協定書等の契約手続きについて交渉・協議を支援し、必要に応じてリーガルチェックを行う。なお、契約の締結時期や締結前の覚書締結の必要性などについて、適切な助言を行う。

(8) 業務打合せ・協議

着手時、中間打合せ6回、納品時等、市が必要とする時に打合せを行い、庁内説明資料等の作成を行う。

(9) 報告書の作成

各項目において整理した内容を取りまとめ、報告書を作成する（電子納品対象外）。

3. 関連業務との調整

本業務に関連して、「岡山城西の丸周辺広場ほか実施設計業務委託」（以下「設計業務」という。）を別途実施予定である。

本業務において設定する公募対象公園施設及び特定公園施設の規模や構成等は、業務対象範囲が重複する設計業務内における検討事項に反映するなどの調整作業が必要となる。市の監督員を含めて相互に調整を図りながら業務を進めること。

4. 業務スケジュール

本業務では各年度における業務内容を以下のとおり想定している。

(令和7年度)

- ・公募設置管理制度（Park-PFI）等官民連携による事業手法の検討
- ・特定公園施設の設定
- ・概算事業費・維持管理費等の精査
- ・公募書類の作成に係る支援
- ・業務打合せ・協議（初回, 中間3回）

(令和8年度)

- ・公募書類の作成に係る支援
- ・公募説明会の開催等に関する支援
- ・事業者の募集・選定に関する支援
- ・契約等交渉支援
- ・業務打合せ・協議（中間3回, 最終）
- ・報告書の作成

5. 貸与予定資料

本業務を実施するにあたり、以下の関係資料を貸与する予定である。なお、受注者は責任をもってこれを管理し、本業務以外に使用してはならない。また、履行期間終了時には返却するとともに、保存したデータ等も確実に廃棄し、廃棄したことを監督員に報告すること。

- ・岡山城主要部跡地整備検討支援業務委託報告書（令和6年3月）
- ・烏城公園（石山公園地区）再整備検討業務委託報告書（令和7年3月）
- ・その他関係資料

6. その他

- (1) 本仕様書に記載のない事項については発注者と受注者との協議の上、定めることとする。
- (2) 業務の履行にあたっては、法令、規則、条例等を遵守し、市の定める計画等と整合を図ること。
- (3) 本仕様書の内容は、本業務の発注時点で想定される基本的な項目について記載したものであり、記載のないものについての提案を妨げるものではない。