

真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基
本方針の策定及び民間資金等活用事業業務
仕様書
(案)

令和 7 年(2025 年)3 月

真庭市総合政策部
総合政策課

1 本書の位置づけ

真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基本方針の策定及び民間資金等活用事業業務(以下「本件業務」という。)では、公募型プロポーザル方式により委託業者の選定を予定している。本書は、これに向けた委託業務の仕様を定めるものである。

2 業務名

真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基本方針の策定及び民間資金等活用事業業務

3 業務の目的

真庭市(以下「本市」という。)は、久世エリアの公共施設のうち、相互の調整が必要な施設を対象に、その方向性を示している。その方針には、久世エリアの現状、担うべき役割などを踏まえながら、「真庭市都市計画マスタープラン」との整合性にも留意しつつ、同エリアにおける施設、行政機能の配置のあり方、整備の進め方などについて、全体最適化の視点から検討し、より効率的な投資と市民サービスの最大化を図ることとしている。さらに、施設の更新にあたっては、「公共施設の利便性向上を通じた市民福祉の向上」を第一目的とし、イニシャルコストやランニングコストの削減、利便性や効率性等を踏まえた複合化や集約化など、総合的な視点で全体調整を行い、財政負担の平準化を図るために、民間資金等の活用を検討する。

本業務は、久世エリアの公共施設の複合化に向けた基本方針の策定及び維持管理・運営等については、PFI等の公民連携事業を導入する場合の事業スキームを検討するとともに、効果や課題を整理し、民間資金等活用に際して導入可能性を検討することを目的とする。

4 業務場所

真庭市久世ほか地内

5 業務委託期間

契約締結日から令和8年(2026年)3月28日まで

6 前提条件・留意点

本件業務は、次に掲げる事項を踏まえて実施すること。

- (1) 本業務は、内閣府民間資金等活用事業調査費補助事業に関する支援を受ける見込みであることから、民間資金等活用事業調査費補助金交付要綱

(平成 13 年府政経経第 521 号)、本仕様書及び本市からの指示事項等に基づいて実施すること。

7 業務内容

7.1 前提条件の整理

(1) 前提条件の整理

「久世エリアの公共施設の最適化方針」(別紙 2) 及び「久世エリアの公共施設最適化方針」に基づく施設整備について(別紙 3)に基づき前提条件を整理する。

(2) 関係法令・上位関連計画の整理

本件業務に関連する関係法令・上位関連計画を整理する。

7.2 基本方針策定に係る事業計画の調査

(1) 対象公共施設の施設計画案の作成

- ① 既存施設の利用状況についての調査
- ② 施設構成、必要な機能、概略規模の検討
- ③ 施設のゾーニング、動線の検討
- ④ 敷地利用計画の検討
- ⑤ 施設計画(モデルプラン)の複数案の検討

(2) 各公共施設における運営管理方針の検討

(1) で検討した各対象公共施設について、施設供用開始後の運営管理の方針及び内容について検討を行う。

(3) 概算工事費及びスケジュールの検討

(1) を基に、概算工事費及び設計・施工を含む事業期間にわたる概略の事業スケジュールを作成する。

7.3 事業スキームの調査

(1) 業務範囲の検討

民間資金等を活用する事業手法を用いる場合における公民の事業範囲について整理を行い、適切な事業範囲について検討する。

(2) 事業手法・スキームの検討

導入が可能と考えられる事業手法・スキームについて整理するとともに、それぞれの事業スキームについて、メリット・デメリットを整理し、定性的に比較検討を行う。

(3) 公民リスク分担の検討

事業期間中の各段階（計画、設計、建設、維持管理、運営等）におけるリスクを抽出し、公民の適切なリスク分担について検討する。

(4) VFM の検討

上記までの検討を踏まえ、PSC（公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）と民間活力を導入する事業における PFILCC を基に VFM の算出、キャッシュ・フローの計算を行う。

(5) 総合評価

上記までの検討・調査の結果を踏まえ、本事業を公民連携事業として実施することの適合性・実現性を評価すること。事業の実施に当たっての課題について整理する。

7.4 市民及び事業者意向把握

(1) 市民等の意向把握

基本方針の検討に向け、市民及び事業者等の意向を把握するため、アンケート調査等を実施する。調査手法や調査母数は協議の上決定する。

(2) 事業者意向把握調査計画の検討

本事業を公民連携事業方式で行うとした場合の民間事業者の参入意欲、参加可能な事業スキームや事業参加の可能性を把握するため、民間事業者を対象とした事業者意向把握調査を計画する。

(3) 事業者意向把握調査の実施

(2) にて検討した計画を基に、事業者意向把握調査を実施する。

(4) 結果取りまとめ

(1) 及び (3) にて実施した意向把握調査結果について、各者の回答や意見等を取りまとめ、「7.2 事業計画の調査」した結果に反映を行う。調査対

象事業者は、事業統括、設計、建設、維持管理運営会社、金融機関等公民連携事業に関する幅広い業種を対象とする。

7.5 その他

(1) 基本方針の検討段階における支援

基本方針の検討段階において、検討会議等の対応（資料作成、出席、議事録の作成等）を支援する。

(2) 事業実施に向けた課題と公募スケジュールの検討

事業の実施に当たっての課題について整理するとともに、事業者公募のスケジュールを検討する。

(3) 報告書作成

上記までの検討結果を整理した業務報告書を作成する。

(4) 業務打合せ・協議

打合せは初回、中間、最終（納品前）とし、中間打合せの回数は業務内容に応じて適宜実施する。

11 提出物・成果物

受託者は業務の着手及び完了に際し次の書類を提出するものとする。なお、承認された事項を変更しようとするときはその都度、本市の承認を受けなければならない。

(1) 業務着手届

(2) 計画書・工程表

(3) 選任届

(4) 議事録

(5) 真庭市久世エリア公共施設複合化に向けた基本方針（案）及び概要版（A4版10部及びデータを格納したDVD-R等電子媒体）

受託者は、業務完了に際し、基本方針（案）を提出するものとする。基本方針（案）は、内容・編集方法等について予め本市と協議の上、作成するものとする。

(6) 業務報告書及び概要版（A4版2部及びデータを格納したDVD-R等電子媒体）

受託者は、業務完了に際し、業務報告書を提出するものとする。報告書は、内容・編集方法等について予め本市と協議の上、作成するものとする。

(7) 業務完了届

(8) その他本市が指示するもの

12 成果品の審査

受託者は業務完了時に本市の審査を受けなければならない。その結果、訂正を指示されたものについては訂正しなければならない。

13 引き渡し

成果品の審査に合格後、成果品を一式納品し業務完了とする。

14 成果品の管理及び帰属

本件業務の成果品はすべて本市の管理及び帰属とし、成果品等を第三者に公表または貸与してはならない。