

千葉県新庁舎整備PFI等導入可能性調査業務委託 仕様書

第1 総則

1 委託の目的

平成29年10月末を目途に進めている新庁舎整備基本設計をもとに、新庁舎整備に最適な事業手法を検討するため、千葉県新庁舎整備PFI等導入可能性調査を実施する。

2 業務名称及び履行期間

(1) 業務名称

千葉県新庁舎整備PFI等導入可能性調査業務委託（以下、「本委託」という。）

(2) 履行期間

契約締結日から平成30年3月31日までとする。

3 業務の対象事業等

(1) 事業名称

千葉県新庁舎整備事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業内容

現本庁舎敷地において、現本庁舎の一部を解体撤去した上で新庁舎を建設し、現本庁舎、中央コミュニティセンター、ポートサイドタワーから本庁機能を移転した後に現本庁舎の解体撤去を行い、駐車場を含む外構整備を行うことを想定し、平成29年10月末を目途に基本設計を進めている。

(3) 建設場所

千葉市中央区千葉港1番1号

(4) 規模

敷地面積 約40,000㎡（うち本庁舎敷地に必要な面積は約20,000㎡）

延床面積 約49,000㎡

(5) 概算事業費

約298億円

※ 概算事業費は、千葉県新庁舎整備基本計画による試算であり、調査・設計費、建設工事費、外構工事費、土木デッキ工事費、解体工事費のほか、移転関連費、消費税を含む。なお、事業費は基本設計業務内で精査する。

第2 委託業務内容

1 PFI等導入可能性調査

新庁舎整備事業の事業内容を踏まえ、主として以下の項目について調査・検討を行

い、その結果を発注者へ報告する。

(1) 前提条件の整理

千葉市がこれまでに実施した業務から得た情報を整理するとともに、民間資金を活用する場合に必要な金利で、各種費用や調達金利などを検討し、シミュレーションの前提条件として整理する。

(2) 発注方式の整理

実施設計、施工、移転、維持管理等の発注方式（分離・分割発注、一括発注等）を整理する。

(3) 資金調達の検討

上記（2）の発注方式ごとの事業資金の調達手法について整理するとともに、最適な資金調達の手法の検討を行う。

(4) 市場調査

次のア・イについて、本事業に対する民間の参加意向等の市場調査を行い、その結果を取りまとめ、新庁舎整備における民間活用の可能性を明らかにする。

ア 建物内民間活用の可能性調査（民間ヒアリング等）を実施する。

イ 将来活用検討地（2ha）等の活用可能性調査（民間ヒアリング等）を実施する。

また、建設市場の価格動向を明らかにし、PFI手法等における民間事業者の意向を調査する。

(5) 比較検討モデルの設定

発注方式と資金調達の観点から、新庁舎整備事業の事業手法として採用可能なモデルを設定する。

また、他自治体等の庁舎整備の事例について、その内容・効果等を整理したうえで、採用した検討モデルの妥当性を検証する。

(6) リスク分担の検討

次のア～ウの検討結果を踏まえ、リスク負担者の管理能力等を評価したうえで、リスク分担を整理・検討する。

ア 本事業に係るリスクを抽出する。

イ 具体的な事象の想定や程度などを分析・整理し、リスクの対応策を検討する。

ウ 上記の比較検討モデルごとにリスク分担を整理・検討する。

(7) PSCの算定

従来方式で実施した場合のライフサイクルコストを算出し、PSCとして算定する。

(8) VFMの検討

（5）の比較検討モデルごとにLCCを算出し、PSCとの比較から、最もVFMを見込める事業手法（発注方式）を明らかにする。

(9) 総合評価

（1）～（8）の検討を踏まえ、本市の新庁舎整備の事業手法について、定量的

評価に加え、定性的な評価についても加味して、総合評価を行い最適な事業手法を提案する。

(10) 課題等の整理

本事業の最適な事業手法の提案について、その事業手法の目的及び課題を整理するとともに、(9)で提案された事業手法で本事業を進めていく際の事業者選定スケジュールを作成する。

また、事業者選定の際に必要なコンサルタント業務の委託仕様書等の素案を作成する。

※ なお、本委託の比較検討等で必要となる以下の①～⑥の技術的な業務について、平成28年度から実施している基本設計及びアドバイザー業務の成果（基本設計検討資料等）を使用することを想定している。

ただし、これらの検討資料等に加えて技術的な検討が必要となる場合には、あらかじめその費用を見込んでおくこと。

	業務項目	基本設計	アドバイザー
①	基本設計検討資料の提供(図面等)	○	
②	従来方式の事業費の検討	○	○
③	従来方式のLCCの検討・把握 (維持管理費、修繕計画を含む)	○	
④	PFI・DBなど、事業手法ごとの建設費		○
⑤	事業スケジュールの検討(従来方式)	○	○
⑥	事業スケジュールの検討(PFI・DBなど)		○

2 中間報告

受注者は、第2 1 (1)～(9)について整理・検討を行ったうえで、平成29年8月末を目途に発注者に対して中間報告書を提出する。

なお、報告書の体裁や数量、詳細な報告時期等については、別途発注者の指示によることとする。

また、発注者は、中間報告の内容をもとに、事業手法及び事業の進め方等に関する内部協議を行う。当該協議の結果に応じて、中間報告書の再検討を行う。

3 最終報告

受注者は、平成29年12月末を目途に発注者に対して最終報告書を提出する。

なお、報告書の体裁や数量、詳細な報告時期等については、別途発注者の指示によることとする。

4 打合せ記録等の作成

本業務を実施するうえで必要となる打合さを、概ね2週間に1回程度（発注者・受注者協議のうえで必要に応じて調整）実施する。

また、その打合せ内容については、受注者にて記録し、打合せ終了後可能な限り速やかに発注者へ提出する。

5 資料の貸与

発注者は、本業務を実施するうえで必要な関係資料等を可能な限り受注者へ貸与する。

なお、受注者は関係資料等を借用する際には、「借用書（書式等については別途指示）」を発注者へ提出しなければならない。

また、借用の必要がなくなったときは、速やかに発注者へ返却するものとする。

6 議会説明等の支援

平成30年1月～3月末の業務について、発注者は事業方針等を市民・議会等に公表及び説明する予定になっているため、その際には発注者の諸業務の支援を行う。

第3 成果物及び提出部数

成果物等については以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、発注者の指示によるものとする。

1 成果物の提出先

千葉市財政局資産経営部管財課庁舎整備室

2 本業務の提出成果物

(1) 打合せ記録	各1部
(2) 中間報告書	20部
(3) PFI等導入可能性調査報告書 ※簡易製本を行う	20部
(4) PFI等導入可能性調査報告書（概要版） ※（4）を要約したもの	20部
(5) (1)～(4)の電子データ	1式
(6) その他必要なもの	1式

3 成果物の規格

原則として、成果物はA4版、縦型、横書きとし、製本や綴じ込みが必要なものについては、左綴じとする。

成果物の構成や項目、A3版資料がある場合の取り扱い等については、協議により詳細を決定する。また、綴りは適宜分冊し、背表紙及びインデックスを用いて判りやすくまとめること。

文字の大きさは11ポイント程度とする。ただし、図面内に表記されている画像処理された文字は、読み取れば可とする。

紙データとしてフラットファイルに納めた全てのデータは、CD-RもしくはDVD-Rに納めて納品すること。納品するCD-R、DVD-Rには、タイトルを記載するとともに、内部のデータについても製本版と同じタイトルを付したフォルダやファイル名を作成し、焼き付けること。

電子データは、製本版と同じ体裁で作成したPDF版とともに、以下の形式により格納すること。

- (1) 文書：Microsoft Word形式またはMicrosoft Excel形式
- (2) 表、グラフ：Microsoft Excel形式またはMicrosoft PowerPoint形式
- (3) 写真データ等：Jpeg形式

4 著作権

本委託の成果物の著作権及び所有権は、すべて発注者に帰属するものとする。

第4 委託料の支払い

- 1 完了後一括払いとする。
- 2 受注者は、業務を完了したときは、完了報告書等を提出し、発注者が行う業務の検査を受けるものとする。
- 3 受注者は発注者の検査に合格したときは、委託料の請求をすることができる。

第5 その他

- 1 受注者は、「千葉市新庁舎整備基本構想」、「千葉市新庁舎整備基本計画」及び「千葉市新庁舎整備基本設計方針」を踏まえ、発注者の要求事項の整理、全体工程、その他の基本的制約条件を整理し、把握すること。
- 2 受注者は、発注者の方針や業務の目的を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を随時、適切に配置し、最高の技量を発揮するよう努めること。
また、平成28年度から実施している基本設計業務委託及びアドバイザー業務委託と連携しながら、本委託に必要な検討を行い、期限内に業務を完了させること。
- 3 受注者は、「千葉市新庁舎整備PFI等導入可能性調査業務委託 公募型プロポーザル募集要項」における所定の条件を踏まえ、本委託の実施にあたり、千葉市新庁舎整備事業に係る関係諸法令及び関連条例等の遵守を徹底すること。
- 4 受注者は、業務の遂行にあたり発注者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、完全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本委託において知り得た情報を正当な理由なく第三者に知らせるなど、本委託

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、千葉市個人情報保護条例（平成17年3月22日条例第5号）及び関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

- 5 受注者は、本委託の実施に関し、疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行い、また、発注者の方針や意向を踏まえ、必要な業務であると発注者が考えるものに関しては、本委託に含まれるものとして遅滞なく遂行すること。
- 6 業務の実施に関し、疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行うこと。
- 7 仕様書に記載されていない事項であっても、本委託の性質上必要と思われるものは、受注者の責任において調査・検討を行い、完備しなければならない。