

ロクハ公園プール再整備事業アドバイザー業務 仕様書

1 目的

本市では、ロクハ公園プールの再整備にあたり、PPP 事業による官民連携方式の導入を検討している。

本業務は、これまでの「草津市ロクハ公園プール検討委員会」の検討結果等を踏まえ、本事業を効果的かつ効率的に進めるため、PPP に求められる高度な専門的知識に基づき、民間活力導入可能性の調査から基本計画の策定、民間事業者の選定・契約締結までの一連の検討や諸手続きにおける関係資料等の作成、および金融・法務・技術等についての適切な助言・支援といったアドバイザー業務を行うことを目的とする。

2 業務名

ロクハ公園プール再整備事業アドバイザー業務

3 対象施設の概要

本業務の対象施設は次のとおりとする。ただし、独自提案についてはプールに限らずロクハ公園全体を対象とする。詳細は別紙 1 対象施設概要を確認すること。

施設名	ロクハ公園プール
所在地	草津市追分七丁目 1 1 - 2

4 業務内容

4.1 計画準備

(1) 業務計画

本業務実施に当たり、過年度成果を確認し、本業務の目的等を理解した上で、業務計画書（業務概要、実施方針、業務工程、打合せ計画等）を作成する。

4.2 プール基本計画見直し

(1) 検討経緯の整理

市が提示する過年度の委託業務成果時点（令和 6 年度 ロクハ公園プール基本計画策定業務 報告書。以下、「報告書」という。）および庁内協議資料・委員会資料等を確認の上、過年度成果時点（報告書）からの検討経緯を整理する。

(2) 見直し条件の整理

「(1) 検討経緯の整理」により確認した再整備の方向性を基に、基本計画の見直し条件を整理する。

(3) 基本計画の見直し

整理した検討経緯・見直し条件等を踏まえ、過年度成果時点（報告書）からの基本計

画（基本方針、来場者数、導入機能等）の修正を行う。

(4) ゾーニングイメージの再修正

整理した検討経緯・見直し条件等を踏まえ、令和7年度に市が修正したゾーニングイメージの再修正を行う。

(5) 事業手法の考え方の整理

修正した基本計画案および民間事業者意向調査結果を踏まえ、適用の可能性がある事業手法の抽出・整理を行う。

(6) 概算事業費および今後のスケジュール

修正した基本計画案を踏まえ、概算事業費（イニシャルコスト・ランニングコスト）を算出する。概算事業費の算出に当たっては、過年度成果や市が算出したデータ等を参考にすることができる。また、事業実施に向けた今後のスケジュールを整理する。

(7) 基本計画取りまとめ

前項までの検討結果を踏まえ、基本計画の取りまとめを行う。

(8) 検討委員会の運営・公表に関する支援

検討委員会（2回の開催を想定）において、議題の提案、委員会資料の作成、議事録作成等の開催・運営支援等を行う。

4.3 民間活力導入可能性調査

(1) 民間事業者意向調査

基本計画見直しと並行し、本事業への参画が想定される民間事業者に対して意向調査を行い、民間事業者の参画可能性、望ましい事業スキーム・事業条件、事業スケジュール等、事業化検討にあたっての条件や課題を整理する。対象事業者は5社程度とする。

(2) 定性的評価

前項までの検討結果を踏まえ、定性的な観点から、本事業を民間活力導入手法により実施することのメリット・デメリット等を評価する。

(3) 定量的評価

前項までの検討結果を踏まえ、定量的評価として、本事業を従来型で実施する場合（PSC）と民間活力を導入して実施する場合（PPP-LCC）を比較し、VFMを算定する。

(4) 総合評価および事業化に向けた課題の整理

定性的評価・定量的評価の結果を踏まえ、総合評価として、事業実施に向け適切な

事業手法を選定する。また、次年度以降の事業実施にあたっての課題を整理する。

4.4 事業者公募・選定アドバイザー業務

(1) 前提条件の整理及び事業スキームの精査

業務遂行に当たっての技術的方針や作業スケジュールを記載した業務計画書を立案、作成する。関連上位計画や既往の検討資料の確認を行う。また、民間事業者を募集するために必要となる事業スキーム（事業範囲、事業期間、リスク分担等）の精査を行う。

(2) 実施方針及び要求水準書（案）の作成

実施方針及び要求水準書（案）の作成を行う。実施方針については、本事業の目的や概略の事業スキーム等を取りまとめ、民間事業者が事業への参画について検討できる内容とする。要求水準書（案）については、市の意図を明確に伝達するとともに、民間事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限に発揮できるよう留意の上で作成する。

(3) 実施方針及び要求水準書（案）の公表に関する支援

実施方針及び要求水準書（案）の公表後、民間事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問に対する回答（案）を作成する。また、必要に応じて実施方針等の内容を修正する。

(4) 財政負担額の算定と特定事業の選定および公表に係る支援

「(1)前提条件の整理及び事業スキームの精査」の検討結果を踏まえ、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。

また、PSC および PFI-LCC を精査し、VFM の再評価を行うとともに、特定事業の選定に係る公表資料（案）を作成し、公表に向けた支援を行う。

(5) 入札説明書および要求水準書の作成

本事業の事業内容の詳細や事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した入札説明書及び要求水準書を作成し、公表に向けた支援を行う。

(6) 民間事業者の選定基準及び様式集の作成

民間事業者を選定するための選定基準（評価項目、評価方法等）を検討・作成する。設定した選定基準に基づき、審査するために必要な提案書様式の作成を行う。

(7) 契約書（案）の作成

選定された民間事業者と市の契約条件を示した契約書（案）等を作成する。

ただし、契約書（案）の公表については、事業スキームの条件（事業の全般のリスク分担含む）及び実施方針時の民間事業者からの意見を踏まえ、確定することとする。

なお、契約書（案）の作成においては、官民連携事業の経験を有する弁護士の確認を

得て実施すること。

【主要な作成・検討資料】

- ・基本協定書（案）
- ・事業契約書（案）
- ・指定管理基本協定書（案）

(8) 入札説明書等の公表に関する支援

入札公告後、民間事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問に対する回答（案）を作成する。

(9) 審査委員会の運営・公表に関する支援

審査委員会（4回の開催を想定）の運営に関する支援（議事録作成等）を行う。民間事業者からの提案書について、提案内容の確認を行い、審査委員会での審査補助資料の作成を行う。

事業者選定にあたり必要となる審査委員会において、議題の提案、委員会資料の作成、議事録作成等の開催・運営支援等を行う。

(10) 契約交渉支援

選定された民間事業者と市の契約内容を詳細に確認するにあたり、市と民間事業者の協議及び契約締結に伴って必要となる支援を行う。

なお、官民連携事業の経験を有する弁護士から専門的な助言を受けるなどの協力を得るものとする。

4.5 報告書の作成

業務結果をとりまとめ、報告書を作成する。

4.6 打合せ協議

本業務の遂行にあたり、業務着手時、業務の主要な区切り及び業務完了時において5回程度の打合せを行うものとする。

なお、打合せ・協議終了後速やかに議事録を作成して提出すること。

4.7 その他業務に係る支援

(1) 庁内における説明や合意形成を図るため、庁内検討会・常任委員会（議会）等における資料等の作成を行う。

(2) その他仕様書に定めのない事項については、市と協議して定めるものとする。

5 主なスケジュール（予定）

令和8年度 基本計画見直し、民間活力導入可能性調査

令和9年度 事業者募集・選定、仮契約の締結
令和10年度 本契約の締結

6 成果品

- (1) 本業務における成果品は、次のとおりとする。

なお、報告書作成にあたっては、写真、イメージ図または、グラフ等を活用し、視覚的にわかりやすくすること。

(ア) 業務報告書

本業務で作成した公表資料等一式をとりまとめたもの
案をまとめるにあたり収集・作成したすべての資料一式を含む

(イ) 協議録

- (2) 受注者は、作成した成果品を履行期間終了までに次の様式などにより提出するものとする。また、履行期間中は、発注者の求めに応じ、報告書等を適宜提出すること。

(ア) 紙媒体によるもの（A4判）

業務報告書 2部

協議録 1部

(イ) 電子ファイルによるもの（CD-RまたはDVD） 2部

電子ファイルは必ずウイルスチェックを行ったのち、提出するものとする。

7 その他委託上の条件

- (1) 成果品の権利等

成果品の管理および権利の帰属は、全ての発注者のものとする。

なお、提出後に失策および不備が発見された場合は、受注者は契約終了後も訂正の責務を負うものとする。

- (2) 環境配慮の周知について

受注者は、市ホームページに掲載している「環境にやさしい配慮指針」を確認の上、発注者が実施している環境マネジメントシステムに配慮した環境にやさしい事業活動を心掛けること。

参照：草津市ホームページー暮らし・手続きー環境ー草津市環境基本条例

また、草津市気候非常事態宣言の理念に基づき、ゼロカーボンシティの実現のため、温室効果ガスの低減に努めた事業活動を心掛けること。

- (3) 熱中症の予防について

本市は、熱中症予防を推進しており、また、労働安全衛生の観点からも事業主は熱中症による労働災害の防止に努めなければならないことから、特に梅雨から夏期にかけての時期は、次のことをはじめ、熱中症予防に万全を期すこと。

・高温多湿な作業場所での作業中は注意し、また頻繁に巡視を行うこと。

- ・無理な作業は控え、健康状態にも十分配慮すること。
- ・スポーツドリンク等の塩分を含む飲み物を摂取し、休憩をとるなど適切な対策を講ずること。

参照：草津市ホームページーくらし・手続きー防犯・安心・安全ー熱中症予防

- (4) 草津市の発注する物品の購入、役務の提供等（物品の買入れ、貸借、財産の売払い、その他役務提供、業務委託（建設工事等にかかる業務委託を除く。)) における暴力団員等による不当介入の排除について
- 1 受注者は、暴力団員等（暴力団の構成員および暴力団員関係者、その他市発注工事等に対して不当な介入を行うすべての者）による不当介入（不当な要求または業務の妨害）を受けた場合においては、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに草津警察署に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うものとする。
 - 2 受注者は、前記により通報を行った場合には、速やかにその内容を記載した通報書により草津警察署に届け出るとともに、担当職員等に報告するものとする。（通報書については、草津市ホームページ（事業者向けー入札・契約ー規則等ー物品の購入等における不当介入に対する通報・連絡について）に掲載）
- (5) 本業務の受注者（再委託または下請等の者を含む。）は、本 PPP 事業に応募または参画しようとする民間事業者のコンサルタント等の業務を受託することはできない。
- (6) 本業務の受注者（再委託または下請等の者を含む。）は、本 PPP 事業に応募または参画することはできない。