

## 新図書館の整備等に係る官民連携アドバイザー業務等委託仕様書

### 1 業務の概要

本市では、「第1次尼崎市公共施設再編計画・実施編」に基づき、老朽化等の課題がある尼崎市立北図書館（以下「北図書館」という。）及び女性・勤労婦人センター（以下「トレピエ」という。）の建替えを行うとともに、新施設の整備予定地である大井戸公園の一部リニューアルなどを含む一連の公共施設整備、維持管理・運営等事業（以下「本事業」という。）について、PPP/PFI手法の導入を前提として取り組むこととしている。

本仕様書に基づき委託する業務は、事業手法に係る検討（民間事業者へのサウンディングを含む）から、当該事業に係る条件・課題の整理や新施設のコンセプト等について取りまとめた基本計画の策定を経て、PPP/PFI事業に係る公募資料の作成・事業者の選定に至るまで、本市を総合的に支援する業務である。

### 2 本事業の概要

別紙「新図書館の整備等事業概要」に示すとおり、北図書館とトレピエの貸館機能を複合化した新施設（以下「新図書館」という。）を大井戸公園に整備するとともに、大井戸公園の一部リニューアルや子育て世帯にやさしい周辺歩道の形成などを一体的に進める。

また、現在のトレピエが担う男女共同参画社会づくり等の拠点としての機能については、現在地周辺において新施設（以下「新トレピエ」という。）により確保する。

### 3 委託期間

契約締結の日から令和9年3月31日まで

### 4 業務内容

委託業務の内容は、次のとおりとする。

【令和6～7年度】

#### (1) （仮称）新図書館整備等基本計画（以下「基本計画」という。）の策定支援

下記(2)～(5)を踏まえ、新図書館、新トレピエ、大井戸公園及びその周辺歩道に係る以下の事項についてまとめた基本計画（素案）の策定を、令和7年9月末を目途に行う。

ア 計画の位置づけ

イ 現況の整理と課題の抽出

ウ 市民意見聴取並びに外部有識者への個別ヒアリングのプロセス及び結果

エ 各施設の整備・運営、跡地活用等に係る基本的方向性

- オ 事業手法
- カ 事業スケジュール
- キ 他都市事例

## (2) 官民連携手法の導入可能性調査・事業手法の選定

### ア 事業スキームの比較検討

新図書館、新トレピエ、大井戸公園の一連の整備等について、以下(ア)～(イ)を含め、従来手法及びBTO、DBO、Park-PFIなどの官民連携手法と、それらを組み合わせた事業スキームについて提案し、評価・比較検討する。

(ア) 大井戸公園の整備・維持管理・運営（以下「整備等」という。）について、新図書館の整備等と一体の事業とする場合と、別事業とする場合の比較

(イ) 新図書館内に、新図書館や公園の効用を上げるための民間自由活用スペース（以下「民間スペース」という。）を導入することについての実現可能性及び効果の検証や、Park-PFI手法を活用する場合のメリット・デメリット等の整理

(ウ) 女性・勤労婦人センター敷地を、既存施設除却後、定期借地により民間事業者に貸付けることを前提とし、当該土地活用と新図書館の整備等とを組み合わせた事業スキームの検討

(エ) 新トレピエについて、(ウ)の土地活用に係る官民連携事業において機能確保する場合と、福喜園跡地において機能確保（単独整備又は官民連携）する場合との比較

### イ 事業期間の検討、VFMの算出

アの比較検討のため、各事業スキームについて、運営まで含めた事業期間の検討とVFMの算出を行う。

### ウ 民間事業者へのサウンディング調査

アの比較検討のため、各事業スキームについて、民間事業者等に対して事業性や参入可能性、事業成立のためのアイデア等に係るヒアリング調査を行う。調査を公開で実施するか否かについては、公開・非公開それぞれのメリット・デメリットを考慮して、適切な手法を選択すること。

## (3) 前提条件の整理

基本計画の策定に必要な情報及び今後実施する施設整備・管理運営等を担う民間事業者の募集にあたり、民間事業者における事業計画提案の基礎的な情報として、建替え予定敷地及び現トレピエ敷地に係る土地利用の状況、建物の状況、地形、電気、ガス、水道など供給処理施設の整備状況、土壌・地籍の状況、各種法規制等を整理する。

(4) 新施設等整備内容の検討

(2)、(3)を踏まえたうえで、以下ア～エについて検討し、各施設の整備方針・事業範囲及び、運営に係る基本的な方向性について整理する。また、オについては必要に応じて助言・提案等を行う。

ア 新図書館のコンセプトに基づいたサービス、蔵書、システム等の内容

イ 新図書館の諸室（民間スペース含む）、機能、規模、維持管理・運営方法

ウ 新トレピエの諸室、機能、規模、維持管理・運営方法

エ 大井戸公園の再整備コンセプト、事業範囲、維持管理・運営方法

オ 子育て世帯に優しい周辺歩道の形成

(5) 既存施設跡地の活用方針の検討

(2)を含め、現トレピエ敷地活用の基本的な方向性について、新図書館に隣接することを踏まえ、当該新施設及び大井戸公園の効用や地域全体の価値を向上させるような機能を備えた民間施設敷地としての活用について提案・検討する。

なお、新トレピエの機能を当該敷地で整備される施設の一部を活用して確保する手法の実現可能性を含め、総合的な検討を行うこと。

(6) 実施方針等の作成及び公表

上記(2)～(5)を踏まえ、令和7年12月末を目途に以下の資料（以下「実施方針等」という。）を作成し、実施方針及び要求水準書（案）を公表するための支援を行うとともに、これらに対する質疑回答の支援を行う。

ア 実施方針（リスク分担表（案）を含む。）

イ 要求水準書（案）

ウ 落札者（又は優先交渉権者）決定基準（案）

エ モニタリング計画（案）

オ 事業者公募選定のスケジュール

カ 事業全体の計画に係る基礎情報資料

なお、実施方針、要求水準書（案）及び落札者（又は優先交渉権者）決定基準（案）は、事業者選定委員会の意見を参考に必要に応じて修正等を行い、防災・気候変動対策など本市の取組方針を反映して作成するほか、落札者（又は優先交渉権者）決定基準（案）は本市の作成する素案を修正して作成するものとする。

(7) 特定事業選定の実施支援

実施方針等に対する質疑回答を踏まえ、必要に応じて実施方針等の見直しを行う。あわせて事業費の精査を行うとともに、VFMの再検証を行い、特定事業選定の書類の作成を行う。

(8) 事業者公募資料の作成

事業者の公募に必要な入札説明書（又は募集要項）、要求水準書、落札者（又は優先交渉権者）決定基準、提案様式集（資格審査様式を含む。）、モニタリング計画、基本協定書（案）、事業契約書（案）、（以下「入札説明書等」という。）を作成する。また、必要に応じて金融機関との直接協定書（案）を作成する。

なお、基本協定書（案）、事業契約書（案）、金融機関との直接協定書（案）は弁護士による支援を受けて作成するものとする。

(9) 事業者選定委員会の運営等支援（令和 8 年度まで継続）

事業者選定委員会の設置に係る委員選定等に必要な情報提供等の支援を行い、実施方針等の公表前に 1 回程度、入札公告の前に 1 回程度、また、事業提案書の提出後、事業者選定のために 2 回程度選定委員会を開催するにあたり、各選定委員会に出席し、必要なアドバイスを行うとともに、必要な資料（企画提案内容のサマリー等）の作成及び議事要旨の作成を行う。

(10) その他

本市が行う市民意見聴取や外部有識者への個別ヒアリングに関して、必要に応じて助言等の支援を行う。

【令和 8 年度】

(1) 入札（又はプロポーザル実施）に係る業務支援

ア 入札（又はプロポーザル）説明会の実施支援及び質疑回答支援

入札公告（又は募集要項の公表）の実施及び入札説明書等の公表の支援を行うとともに、入札説明書等に関する説明会の実施支援、入札説明書等に対する質疑回答及び修正検討に係る支援を行う。

イ 資格審査の実施支援

入札（又はプロポーザル）参加申込書類に基づく資格審査（第一次審査）の実施支援を行う。

ウ 落札者（又は優先交渉権者）決定及び公表に係る支援

事業提案書及び入札書等に基づく審査（第二次審査）の実施支援を行うとともに、審査講評書の素案の作成を行う。

(2) 契約等締結に向けた業務支援

落札者（又は優先交渉権者）との基本協定書及び事業契約書の締結に向けた協議に係る支援を行う。また、金融機関との協定締結が必要な場合は、これに係る支援を行う。業務の実施にあたっては、弁護士による支援を受けて実施する。

#### 4 その他

打合せについては業務の進捗に合わせて定期的を実施するほか、必要に応じて随時実施するものとし、その他、本委託業務の実施にあたり必要な調査、検討、提案、助言等を適宜行うこと。

#### 5 スケジュール

令和6年度	6月	支援業務委託契約
令和7年度	6月	基本計画（素案）の公表
	9月	基本計画の策定（成案化）
	1月	実施方針・要求水準書（案）の公表
	3月	特定事業の選定及び公表、債務負担行為（議決）
令和8年度	4月	入札説明書等の公表
	11月	事業者選定
	3月	本契約（議決）

※上記は現時点での想定であり、事業の進捗に併せて適宜変更する。

#### 6 成果品

本業務において作成する書類については、以下を基本とし、詳細については、契約時に受託者と協議の上決定するものとする。なお、協定、契約等の締結に係る書類は本市用及び相手方用を用意すること。

##### (1) 令和6年度

- ア 報告書  
A4版・両面・一部カラー・ファイル綴じ5部
- イ 上記アの電子データ  
CD-R等1部

##### (2) 令和7年度

- ア 基本計画（本編）及び基本計画（概要版）  
A4版・両面・一部カラー・製本20部
- イ 導入可能性調査報告書  
A4版・両面・一部カラー・製本20部
- ウ 実施方針等及び入札説明書等  
A4版・両面・一部カラー・ファイル綴じ10部
- エ 上記ア～ウの電子データ  
CD-R等1部

- (3) 令和 8 年度
  - ア 報告書  
A4 版・両面・一部カラー・ファイル綴じ 10 部
  - イ 協定及び契約等の関係書類  
A4 版・両面・一部カラー・ファイル綴じ 10 部
  - ウ 上記ア、イの電子データ  
CD - R 等 1 部

## 7 留意事項

- (1) 費用の負担  
本業務の執行等に伴う費用は、本仕様書等に明記のないものであっても、原則として受託者の負担とする。
- (2) 法令等の遵守  
受託者は、本業務の実施にあたり、関連する法令等を遵守しなければならない。
- (3) 主要部分の再委託の禁止  
主要な部分（総合企画、遂行管理、手法の決定及び技術的な判断）の一部又は全部を再委託してはならない。  
主要な部分以外を再委託する場合は、業務を滞りなく適正に執行する観点からその関係と再委託の内容を明確にして、あらかじめ文書により本市担当者の承諾を受けるとともに、適切な指導、管理を行うこと。
- (4) 秘密の保持  
受託者は、本業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。業務完了後もまた同様とする。
- (5) 資料の貸与
  - ア 本市が保有する資料は、資料借用書をもって受託者に無償で貸与する。  
ただし、万一資料に損傷を与えた場合は、受託者が責任を持って修復すること。
  - イ 貸借資料は、業務完了後、速やかに返却すること。
- (6) 成果品の検査
  - ア 業務完了時には成果品の検査を受けなければならない。
  - イ 成果品検査において、訂正等ある箇所は、直ちに訂正しなければならない。
  - ウ 業務完了後において、受託者の責による業務の瑕疵が発見された場合、受託者は

直ちに当該業務の修正を行わなければならない。

なお、検査にあたっては、原則として受託者の業務主任担当者が立ち会うものとする。

(7) 成果品等の帰属

本業務における成果及び業務作成上の資料は、全て本市に帰属するものとする。したがって、本市の承認を受けずに上記資料等を複製、公表及び貸与してはならない。

(8) 図面データの互換性

図面の作成が必要になる場合は、Jw\_cadと互換性のあるCADソフトを使用すること。

(9) 契約内容の変更

諸般の事情により、本市が必要と認めるときは、協議の上、契約の内容を変更するときがある。この場合において業務委託料又は履行期間を変更する必要があるときは協議により定めるものとする。

(10) その他

本仕様書に定めのない事項については、本市担当者と協議しその指示に従うとともに打合せ議事録に協議した内容を記録すること。

以 上