

井原市賑わい創出拠点施設(道の駅)整備に係る DBO 事業者  
選定アドバイザー業務委託

仕 様 書

令和7年9月

井 原 市



## 1 業務委託の目的

本業務は、井原市（以下「本市」という。）が、「井原市賑わい創出拠点施設(道の駅)基本計画」（以下「基本計画」という。）に基づき、交流人口の増加や生活基盤の安定、産業の活性化等を図るため、道の駅及びマーケット、農産物直売所、交流・子育て支援施設並びに防災機能を有する賑わい創出拠点施設（以下「賑わい拠点施設」という。）の整備・運営事業（以下「本事業」という。）について、DBO手法を導入して実施する実施方針の公表から事業者選定及び契約の締結までに必要となる各種検討及び募集資料等の作成を行い、本事業を担う民間事業者の募集・選定プロセスの的確な推進を支援することを目的とする。

なお、本業務を実施するにあたり、国及び県の施策及び本市の状況、近年の技術的動向並びに社会的環境を十分に踏まえて行うものとする。

## 2 業務委託期間

契約締結の日から令和9年3月26日まで

## 3 業務委託の内容

本業務の受託者は、基本計画に位置付けられる「事業手法」に基づきDBO方式により実施するため、以下の業務を行うものとし、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）号」（以下、「PFI法」という。）の規定に準じて実施するものとする。

### （1）実施方針等の作成支援

基本計画及び基本計画資料編に係る基盤整備検討結果を踏まえ、本事業をDBO事業として実施する場合における収益事業に必要な事項の整理及び検討内容の更新を行う。

また、本事業の概要、事業スケジュール及び応募者の参加資格要件等を整理し、実施方針（案）及び要求水準書（案）（公表版）の作成を行う。

なお、実施方針等の作成にあたっては、PFI法に準じた文書とする。

### （2）特定事業の選定に係る支援

実施方針（案）及び要求水準書（案）の検討結果を踏まえ、基本計画で算定している概算事業費の精査・見直しを行う。併せて、DBO方式の事業として実施することに対する客観的評価（定量的評価・定性的評価）を行い、特定事業の選定に係る支援を行う。

また、特定事業の選定結果の公表資料を作成する。なお、特定事業の選定にあたっては、PFI法に準じた文書とする。

### (3) 募集要項等の作成支援

#### ① 募集要項の作成支援

本事業を実施する民間事業者を募集する手続きについて、本事業の概要、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領、提案金額の算定方法及び余剰地活用事業に係る事業条件等を整理し、募集要項（案）を作成する。

#### ② 要求水準書の作成支援

本事業で整備する施設についての設計及び建設に係る要求水準、開業準備に係る要求水準、供用開始後の運営・維持管理に係る要求水準について、基本計画の内容等を踏まえつつ、民間事業者の創意工夫の発揮を意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、募集要項公表時における要求水準書（案）を作成する。

#### ③ 審査基準の作成支援

民間事業者を選定するための審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、審査基準（案）を作成する。

#### ④ 様式集の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類及び提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集（案）を作成する。

#### ⑤ 事業契約書等の作成支援

実施方針のリスク分担表及び実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、民間事業者の履行业務内容、サービス対価支払、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、基本協定書（案）及び事業契約書（案）を作成する。

事業契約書（案）については、DBO方式を想定することから、基本契約書（案）、設計請負契約書（案）、建設請負契約書（案）及び維持管理・運營業務委託契約書（案）で構成することを想定する。

なお、PPP事業の経験を有する弁護士の協力を得て実施する。

### (4) 募集要項等への質問に対する回答支援（1回）

募集要項公表時に公表した資料（募集要項、要求水準書、様式集、事業契約書（案）、基本協定書（案）及び審査基準）に関し、民間事業者から提出された質問を整理し、質問に対する回答書（案）を本市と分担し作成する。また、必要に応じて募集要項等の修正を行う。

### (5) 事業者提案の審査支援

応募者から提出された提案書の審査を支援するための審査補助資料を作成する。また、審査委員会における審査結果を踏まえ、審査講評（案）を作成する。

#### (6) 審査委員会の運営支援

民間事業者選定に係る審査委員会の運営について適切なアドバイスを行うとともに、委員会資料（案）及び委員会議事録を作成する。なお、委員会当日の資料は本市が印刷する。

#### (7) 契約締結に係る支援

選定された民間事業者と本市の契約締結に向けて、事業契約書（案）等についての最終的な疑義を調整し、本市と民間事業者の契約締結に関する支援について、PPP事業の経験を有する弁護士の協力を得て実施する。

### 4 業務委託の実施条件

#### (1) 打合せ及び記録等

本業務委託の受託者が関与した本業務に関する打合せ、協議等については、速やかに議事要旨を作成し、次回打合せ時までには検討結果や資料等を添えて本市に提示後、わかりやすく分類し、一元管理すること。また、庁内の会議、市民や議会への説明等に必要な資料の作成等の支援を行い、当該事業の達成に向けたサポートを行うこと。

#### (2) 報告書等

検討経緯がわかるように整理し一元管理すること。

#### (3) 本業務委託の遂行

本業務委託の実施スケジュールの遂行においては、本業務委託の受託者が本市との打合せ後、整理手法及びスケジュールを提案し、本市の承諾を得てから実施するものとする。

#### (4) 情報の取り扱いについて

本業務委託の受託者は、本業務の遂行にあたり本市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、安全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本業務において知り得た情報を正当な理由無く第三者に知らせるほか、本業務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、井原市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第22号）及び関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

#### (5) 再委託の禁止

業務委託の一括再委託や主体業務の再委託は認めない。ただし、再委託の必要があ

る場合は、別途本市と協議の上、決定するものとする。

(6) 委託料の支払い方法

令和7年度 契約金額の25%以内

令和8年度 完了払い（契約金額から令和7年度の支払額を差し引いた額）

5 成果品

(1) 成果物等の提出先

井原市役所 総合政策部 プロジェクト推進室

〒715-8601 岡山県井原市井原町 311 番 1

電話：0866-62-9566（直通） F A X：0866-62-1744

(2) 提出物及び提出部数

「業務委託報告書」3部（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本）及び電子納品

※ 電子納品のデータについては、紙媒体で提出したものと同一体裁で作成したPDF形式ファイルとともに、原則として、以下の形式により格納すること。

ア) 文書：Microsoft Word 形式又はMicrosoft Excel 形式

イ) 表、グラフ：Microsoft Excel 形式又はMicrosoft PowerPoint 形式

ウ) 図面：JWW形式もしくはJWCADで正常に出力可能な形式

エ) 写真、画像：jpeg 形式又はpng 形式

(3) 著作権

成果品の著作権は本市に帰属する。

6 その他

(1) 疑義等

本仕様書に明記されていない事項、また、その内容の解釈に疑義が生じた場合には、速やかに本市と本業務委託の受託者の協議の上確定させるものとする。

(2) 貸与資料

本業務委託の受託者は、業務に必要な関係書類資料を本市ら借用するものとし、資料借用中は紛失・汚損などの無きよう取り扱い、業務完了後、速やかに本市に返却するものとする。

(3) 守秘義務

本業務委託の受託者は、業務上知りえた事項については、他に漏らしてはならない。  
また、業務遂行上における記録物及び成果物についても、本市の承諾なくして貸与、公表、使用してはならない。

(4) 井原市暴力団排除条例を遵守すること。

(5) 本業務委託の受託者（協力事業者を含む）は、本賑わい拠点施設のDBO事業及び収益事業に応募又は参画することができない。また、本賑わい拠点施設のDBO事業及び収益事業に応募又は参画をしようとする民間事業者のコンサルタント等の業務も受託することはできない。