

令和 7 年度
特別史跡加曽利貝塚新博物館整備運営事業者選定アドバイザー業務委託

仕 様 書

1 業務の名称

令和 7 年度特別史跡加曽利貝塚新博物館整備運営事業者選定アドバイザー業務委託
(以下「本業務」という。)

2 業務の目的

本市では、令和 4 年 2 月に策定した「特別史跡加曽利貝塚新博物館基本計画」(以下、「基本計画」という。)に基づき、特別史跡加曽利貝塚新博物館(以下、「新博物館」という。)を整備運営することとしている。

新博物館の整備運営事業(以下「本事業」という。)については、「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)」(以下、「PFI 法」という。)の規定に準じて、公設民営方式(以下、「DBO (Design : 設計、Build : 建設、Operate : 運営) 方式」という。)で実施する。令和 5 年 6 月に公告し、同 8 月に中止した本事業を再開し、これを適正かつ確実に推進するため、PFI 法に関する幅広い知識及び高度な専門能力を有するものから、後述する一連の事業者選定手続きの支援を受けることを目的とする。

3 委託期間

契約締結日の翌日から令和 8 年 3 月 19 日まで

4 対象施設の概要

名 称 : 加曽利貝塚新博物館(仮称)

所 在 : 千葉県市若葉区小倉町 937 番地外

施 設 : 新博物館、付帯施設(飲食物販施設、土器づくり工房、屋外 EV 棟)

想定延床面積 : 約 4,000 m² + 付帯施設

想定諸室構成 : 収 集 ・ 保 存 部 門 - 各種収蔵庫、荷解室、作業室等

調 査 ・ 研 究 部 門 - 研究室、資料整理室等

展 示 部 門 - 常設展示室、企画展示室、展示準備室等

教 育 ・ 普 及 部 門 - 体験学習室、講堂、活動ルーム等

管 理 部 門 - 応接室、事務室、会議室、倉庫等

共 有 部 門 - エントランス、廊下、階段、トイレ

電 気 ・ 機 械 部 門 - 中央監視室、空調機械室、電気設備室等

5 業務内容

これまでの本事業の検討結果に基づき、法務、金融及び建築技術等の専門的知見を活用して以下の業務を行うこと。

(1) 事業費の再算定に係る支援

ア 市場調査等の実施

「グランドデザイン」、「特別史跡加曽利貝塚新博物館基本計画」、令和5年6月の「入札公告」「要求水準書」等、市のこれまでの検討結果を踏まえ、再公告に向けて市が見直しを行った要求水準書を基に、市場調査を実施する。

市場調査は、設計・建設・展示・維持管理・運営業務の各専門事業者に対して見積を依頼し、それぞれ複数の参考見積書を比較することにより行うものとする。

イ 事業費の算定

発注者が予定価格を設定するために必要な支援を行う。

アで提出された参考見積書について精査すると共に、近年の他都市における種別や規模が類似した施設の整備実績も調査した上で事業費を算定すること。また、公告時期を見据えた時点更新を行った上で適切性を検証すること。

ウ 物価・人件費変動の検討

近年の物価や人件費の高騰等による事業費の上昇について、その傾向の調査・検証、及び今後1年程度の事業費の変動をシミュレーションすること。

エ 関係法制度等の整理

本業務において想定される法制度上の課題や支援措置等について整理すること。

(2) 特定事業の評価、選定及び公表に係る支援

上記で再算定された事業費に基づくVFM (Value For Money) の算定結果(定量的評価)に定性的評価を加えて、特定事業の選定資料の作成・公表支援を行う。

(3) 事業者の再募集・評価・選定に係る支援

事業者を募集するため、令和5年6月に公告した以下の資料を改定する。また、事業者からの質問に対する回答案の作成についても行う。

ア 事業者募集資料等の改定

(ア) 募集要項

事業の概要説明、事業実施の前提条件、事業者の募集、選定手順、契約に関する事項等重要な事項を改定する。

(イ) 要求水準書

事業者が実現すべき新博物館の整備、運営・維持管理等のサービス内容、事業者がサービスを実施する際の業務の水準等を改定する。

なお、整備の内容は、本市が令和4年2月に策定した「特別史跡加曽利貝塚新博物館基本計画」を実現するものとして検討する。

(ウ) 選定基準書

本事業の特性や学識経験者等で構成する千葉市PFI事業等審査委員会(以

下、審査委員会と称する)の意見等を踏まえた提案書の評価方法、選定基準を改定する。

(エ) 様式集

事業者が本市へ提出する提案等の様式集を改定する。

(オ) 基本協定書及び各種契約書

本市と事業者との間で締結する基本協定書案及び各種契約書案を改定する。

イ 募集書類等に対する質問回答書案の作成

事業者からの募集書類等に対する質問回答書案を作成する。

ウ 事業者選定のための提案書等の評価支援

(ア) 事業者から提出された提案書等の取りまとめ及び評価用資料を作成する。

(イ) 審査委員会から求められた場合の必要な対応を行う。

エ 事業者選定評価結果の公表

事業者選定評価結果を公表するための資料を作成する。

オ 選定事業者の提案書に基づくVFMの算定

選定事業者の提案書に基づくVFMの算定資料を作成する。

(4) 協定及び契約の締結に係る支援

本市と事業者との間で締結する基本協定書案及び事業契約書案、その他本事業に係る契約・覚書の作成、事業者との協定、契約に係る交渉及び契約締結に係る支援を行うこと。

(5) 審査委員会の運営支援

本市では、事業者の選定に関して、審査委員会の評価を踏まえて検討を行うことから、審査委員会の運営に関する以下の事項について支援を行うこと。なお、各審査委員との連絡調整は本市が行い、各審査委員への報償費等の審査委員会の運営に係る費用は、本市が負担する。

ア 審査委員会用資料の作成

イ 審査委員への事前説明

ウ 審査委員会への出席(資料説明、質問への対応等の支援を含む。)

エ 議事録の作成

※審査委員会の開催予定

開催回及び内容：以下の内容の審査を行う予定であるが詳細は別途協議とする。

第1回 特定事業の選定・入札公告に係る事項 (令和7年5月下旬予定)

第2回 提案書評価・審査の進め方に係る事項 (令和7年11月予定)

第3回 最優秀提案者の選定に係る事項 (令和7年12月予定)

(6) 法的業務の支援

業務の遂行にあたり、法的業務の支援には、受託者の負担により弁護士による対応を行う。

(7) 打合せ協議

業務の実務段階に応じて適宜行うものとし、オンラインを可とする。

打合せ協議の結果は、受託者が議事録を作成し、打合せ協議後、速やかに本市に提出すること。

6 成果品

(1) 公表書類

- ア 特定事業の選定（事業費再算定の経緯・内訳、VFM計算書等）
- イ 事業者募集資料（募集要項、要求水準書、選定基準書、様式集等）
- ウ 募集書類等に対する質問回答書
- エ 事業者の選定・公表書
- カ 基本協定書・事業契約書

(2) 業務報告書

事業者募集資料作成や事業者選定など、公表書類を作成する過程において検討を行った事項についてまとめた書類（議事録、参考資料、データ等）

(3) 審査委員会に関する資料（審査内容、議事録等）

(4) その他本市が指示するもの

(5) 提出部数

○公表書類	A 4 判	1 部
○業務完了報告書	A 4 判	1 部
○審査委員会に関する資料	A 4 判	1 部
○上記書類の電子データ	DVD-R	2 枚

7 主なスケジュール（案）

令和7年 6月	募集要項等公表
令和7年 11月	提案書受領
令和7年 12月	事業者選定
令和8年 1月	基本協定等締結
令和8年 3月	事業契約締結 業務完了報告書提出 ※詳細は別紙1のとおり

8 その他

(1) 打合せ等

本業務遂行にあたり、関係職員と適宜打合せを行うとともに、必要な資料作成を行う。
また、関係者への説明資料の作成、支援を行う。

(2) 業務の進め方

業務の履行に際しては、契約締結以降、業務着手前に業務計画書を提出し、本市の承諾を得ること。

業務を円滑に遂行するために、本市と十分に協議して作業を進め、適宜、受託者から進捗状況を報告すること。

(3) 関係資料等の提供

本業務に必要な情報や資料は、本市から必要に応じて提供するものとする。

(4) 著作権

成果物の著作権（著作権法（昭和45年法律第48号）第27条及び第28条に規定する権利を含む。以下同じ。）は、成果物を引渡したときに全て本市に帰属する。受託者は本市に無断でこれらの使用、貸与及び公表等を行ってはならない。

受託者は、本市に対し、成果物が第三者の著作権その他第三者の権利を侵害しないものであることを保証する。

受託者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

(5) 費用負担

この仕様書を遵守するために要する経費は、全て受託者の負担とする。

(6) 管理責任者の配置

本業務を的確に遂行できる能力を有する者として、専門的な知識及び実績を有する業務従事者を適切に配置するとともに、本業務を統括する管理責任者を選任すること。

(7) 履行の原則

ア 受託者は、本業務の実施にあたり、仕様書及び関係法令等を遵守し、業務を行うものとする。

イ 本業務の細部及び仕様書に疑義が生じた場合は、本市と受託者が協議の上決定するものとする。

ウ 事故発生その他緊急に報告を要する事項については、受託者はその都度速やかに本市に報告するものとする。

エ 受託者は本業務を信義、誠意をもって誠実に履行するものとする。

オ 受託者は、貸与を受けるデータ及び本業務成果について契約期間後を含め、他人に漏らしてはならない（ただし、本市が了承した内容は可とする）。

カ 受託者は、本業務における成果については、当該業務においてのみ使用し、これらを本市の承諾なく外部に提供したり、他の目的に使用したりしてはならない。

キ 受託者は、その責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

別紙1 募集及び選定スケジュール（予定）

	令和7年（2025年）									令和8年（2026年）		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
事業費の再算定	市場調査・予定価格の算定											
募集資料等の改定												
特定事業の選定資料の作成												
PFI審査会												
特定事業の選定												
入札再公告												
質問回答（第一回）												
質問回答（第二回）												
入札参加資格審査												
競争的対話（第一回）												
競争的対話（第二回）												
審査書類の提出												
プレゼン・ヒアリング												
落札者の決定・公表												
基本協定の締結												
事業契約の締結												