

# 企 画 提 案 仕 様 書

【業 務 名】 北山エリア整備事業手法等検討業務

【業務場所】 京都市左京区下鴨半木町

## 【趣 旨】

京都府では、令和2年12月に「北山エリア整備基本計画」を策定し、北山エリアの将来像とエリアコンセプト、整備の方向性等を定め、北山エリアを豊かな自然の中で創造される文化・芸術・学術・スポーツに身近に出会い、交流できるまちにしていきたいと考えております。

本業務は、北山エリア内の各施設の整備・運営にあたり、従来の公共工事の手法だけでなく、官民連携手法の活用も想定し、最適な事業手法等の検討を行うものである。

## 【業務内容】

本業務は、以下の内容を検討し、取りまとめることとする。

### 1. 対象区域

「北山エリア」 面積：約38ヘクタール

(京都市域のほぼ中央、京都市街地の北部に所在し、西は賀茂川、北は北山通、東は下鴨中通、南は府立大学の南側境界に囲まれている範囲)

※北山エリア整備基本計画参照

### 2. 対象施設

対象施設は以下のとおりとし、詳細は北山エリア整備基本計画のほか、舞台芸術・視覚芸術拠点施設（以下、シアターコンプレックス）及びアリーナ機能を備えた共同体育館（以下、共同体育館）に係る基礎検討資料（以下、検討資料）を参照することとする。

#### ○シアターコンプレックス

機 能	主な想定諸室
ホール機能	メインホール（舞台、客席（500～600席）、楽屋、調整室等）、楽屋口、搬入口、荷捌きスペース、倉庫 等

展示機能	展示室（ギャラリー）、ホワイトキューブ 等
創作機能	創作スペース・練習室、作業室 等
交流機能	エントランス、ホワイエ、コミュニティースペース 等
管理機能	施設管理者事務室、倉庫 等

※別途民間事業者による賑わい・交流施設の整備を予定

### ○共同体育館

機能	主な想定諸室
メインアリーナ	バスケットコート×3面 観客席 10,000 席程度（可動席・移動席含む）
サブアリーナ	バスケットコート2面、武道場
その他	医務室、キッズルーム・授乳室、放送・音響・調光室、多目的室、トレーニング室、スポーツ・体力測定諸室、エントランスホール・ロビー、クラブボックス 等
管理機能	事務室（施設管理室）、応接室（来賓室）、会議室 等

### ○府立植物園（以下、植物園）

機能	主な想定諸室
来園者サービス 機能向上	インフォメーションセンター、ビジターセンター、正門エントランス、大屋根広場（雨天時対策）等
アミューズメント機能 向上	ミュージアムショップ、ボタニカルショップ、カフェ・レストラン、ホール 等
教育・研究機能 向上	植物標本庫、常設展示室、図書コーナー、研究室、研修室、多目的室 等
観覧温室建替/ 改修	観覧温室、機械室、バックヤード 等
管理機能	事務室、会議室、倉庫 等

※別途民間事業者による賑わい・交流施設の整備を予定

### 3. 基本仕様、基本性能及び施設整備基本計画の検討、整理、作成

これまでの検討経過やシアターコンプレックス及び共同体育館の検討資料を参考として、求められる機能・設備・規模の詳細を精査し、記載されている内容について必要に応じて加除・修正を加え、各施設の整備に係る基本計画を作成する。その際、各施設に求める水準を検討するため、検討資料で定める規模等を軸に、より魅力的な施設とするために追加することが望ましい設備・仕様の案（ハイスペック案）と、最低限の機能維持が可能となる設備・仕様の案（ロースペック案）との高低の異なるスペックについても検討を行い、スペック毎の性能や運用面への影響など具体的な違いを比較検討する。

なお、異なるスペックの設定は提案をベースに協議することとするが、北山エリア整備基本計画に定める整備の概要を逸脱しない範囲で検討することとする。

また、植物園については、現在において新規施設に求められる機能や規模等について具体的な検討を進めているところであり、本業務の受託事業者は京都府から内容の共有を受け次第、シアターコンプレックスや共同体育館と同様に植物園に求められる機能・設備・規模等の詳細検討・整理及び異なるスペックの比較検討を行い、必要な項目を加え、植物園の整備に係る基本計画を作成する。

〔既存計画等〕

- ・北山エリア整備基本計画（R2.12）
- ・北山文化環境ゾーン整備推進についての検討報告（H21.10）
- ・旧総合資料館跡地活用に伴う北山文化環境ゾーンの施設整備についての検討報告（H30.8）
- ・京都市立植物園100周年未来構想（H31.2）
- ・府立大学将来構想基本計画及び府立大学施設整備基本構想（R2.3）

### 4. 事業費の検討

上記3で検討した各施設の整備基本計画を基に、各施設の概算工事費及び維持管理・運営費（事業期間の検討内容を踏まえたライフサイクルコストの算出を含む。）を算定する。また、シアターコンプレックスや植物園においては、賑わい・交流施設を併設する予定であり、それらに係る地代収入の見込みや想定される用途及び機能について検討を行う。その他、共同体育館を含め、民間施設の収益等により京都府負担を縮減する方策についても検討を行う。

なお、地代収入の見込みについては、路線価等から概算を算出することを想定しており、不動産鑑定評価を実施することまでは求めない。

## 5. 事業スキームの検討等

各施設の整備を進めるにあたり、従来の公共事業の手法だけでなく、既存施設の解体工事、埋蔵文化財調査、設計、施工、運営までの全工程を通じた官民連携手法（PPP）の活用を想定しており、以下の内容を中心に検討・分析を行う。

その際、必要に応じて、民間事業者へのサウンディングを行うこととする。

### （1）公募範囲

今後の事業者公募にあたり、3施設を一体的に公募するか各施設を個別に公募するかについて、それぞれのメリット・デメリットを整理し、検討を行う。なお、植物園においては整備範囲の検討も行う。

### （2）事業方式

「買取（BT）＋指定管理」、「リース＋指定管理」、「負担付寄附＋指定管理」、「民設民営＋公共一部利用」等について、事業方式ごとにメリット・デメリットや事例調査、官民の役割分担等についてまとめ、対象施設ごとの適否について具体的に検討する。上記以外でも実施可能な事業方式があれば提案することとし、本業務での検討対象とする。

### （3）事業類型

サービス購入型、独立採算型、ミックス型（※）について、各施設で採用すべき事業類型を検討する。

※内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）HP 等参照

### （4）事業期間及び事業スケジュール

各施設の事業期間の比較検討や最適な事業スケジュールの検討を行う。

### （5）資金調達方法

上記（2）（3）で検討する内容のほか、京都府の財政負担の軽減を図る観点から、各施設の整備事業において活用可能な国庫補助金、民間資金の活用方法等、様々な手法を検討する。

### （6）運営に関する検討

上記3で検討した各施設の整備基本計画に基づき、具体的な運用面の想定など運営について検討する。

### （7）その他

地域住民等と意見交換を行うなど、北山エリア整備が地域の活性化につながるような機運醸成の取組を行う。具体的な業務内容については提案内容に基づき、協議することとする。

また、今後の整備・運営事業者公募について、北山エリアのポテンシャルを引き出す手法や民間事業者の優れた提案を引き出すためのアイデアがあれば、提案

することとする。

#### 6. 収支シミュレーションと事業効果

上記検討を踏まえ、各施設の整備・運営における事業全体の支出、収入、府負担額を整理の上、運営開始後の事業収支についても検討を行う。また、官民連携手法の実施により想定される京都府負担額の削減規模等の事業効果についても検討する。

#### 7. 総合評価及び課題の整理

上記3～6の検討結果を踏まえ、事業における最適な事業手法及び公募手法について総合的に評価する。また、総合評価に基づき、最適な事業手法を導入した場合の課題やスケジュール等について整理し、その対応策を検討する。

#### 8. 報告書の作成

全ての検討結果を踏まえ、報告書の取りまとめを行う。また、概要版についても作成することとする。

#### 9. 提出成果物等

本業務の成果品として、上記報告書に加え、本業務における京都府との打合せ資料や作成した資料をA4又はA3横、カラー印刷での印刷及び電子データで取りまとめることを基本とし、詳細については京都府と協議することとする。また、電子データの形式は編集可能なデータでの提出を基本とする。成果品提出後に不備等が発見された場合、受注者の責任において訂正に応じることとする。

#### 【成果物の提出期限】

令和4年1月31日

※令和3年7月28日までに一旦成果を取りまとめ提出するものとする。その後、京都府において庁内調整を行う予定であり、適宜修正等に対応する調整期間を経て、最終納品期限を令和4年1月31日とする。

#### 【提出方法】

紙媒体 2部

電子データ（CD-RまたはDVD-R） 1部

#### 【留意事項】

## 1 一般的事項

- (1) 業務の遂行状況について随時報告を行うこと。京都府と打合せを行った際は、受注者において打合せ記録を作成し、その都度、京都府へ提出するものとする。
- (2) 受託者は業務を遂行する上で必要な資料等は、受託者において入手する。(受託者による入手が困難であるものについては、必要に応じて随時貸与する。なお、貸与した資料等の複製・複写の可否、返却等については、京都府の指示に従うこと。)
- (3) 受託者は、委託業務期間はもとより委託業務期間終了後も、当該業務で知り得た機密、個人情報等について厳守すること。

## 2 その他

- (1) 業務に係るすべての成果品等の著作権(著作権法第27条、第28条に規定する権利を含む)は委託者に帰属する。また、受託者は成果品につき、著作者人格権を行使しない。
- (2) 委託業務の履行に際し、他の者が著作権を有するものを使用し、問題が生じた時は委託者に不利益が生じないよう受託者の責任においてこれを処理するものとする。
- (3) 受託者は、委託者が指示し、これを承諾した場合は、履行期間途中においても、成果品の部分引渡しを行わなければならない。
- (4) その他、契約書及び仕様書に定めのない事項や細部の業務内容については、京都府と協議して決定するものとする。