

東大阪市立新博物館整備に係る PFI 等導入可能性調査及びアドバイザー業務仕様書

本仕様書は、東大阪市（以下、「市」という。）が、「東大阪市立新博物館整備に係る PFI 等導入可能性調査及びアドバイザー業務」（以下、「本業務」という。）の受託者に業務委託するにあたり、必要とする基本的事項について定める。

1. 委託業務名

東大阪市立新博物館整備に係る PFI 等導入可能性調査及びアドバイザー業務

2. 業務内容

本業務は、新博物館整備事業（以下、「本事業」という。）における PFI 等導入可能性調査と要求水準書作成及び発注・契約の各段階における市の支援を以下に基づいて行うものであるが、アドバイザー業務の内容については整備手法が決定した後に、確定させるものとする。

なお、本仕様書に記載されていない事項は、市と受託者で協議し決定する。また、これらに記載の無い事項であっても、本業務の性質上必要と思われるものは、受託者の責任において完備しなければならない。

3. 履行期間

契約締結日から令和10年3月31日まで

ただし、PFI 等導入可能性調査は、アドバイザー業務に先行して実施し、令和7年度中に完了させること。また、PFI 等導入可能性調査の結果により、履行期間は短縮する可能性がある。

4. 業務の前提

本業務は、整備、維持管理、運営までの全てを検討対象とする。ただし、運営の学芸業務の一部は直営を想定している（直営の範囲や体制等は本業務の検討結果等を参考に確定させる）。

また、新博物館は文化財資料の保管に配慮し、文化財IPMに適した施設とするとともに、公開承認施設を視野に入れた整備を目指している。

5. 実施体制（その①）

- ① 受託者は、本業務において、十分な業務遂行能力を有し、本業務を推進する各種段階（事業者決定まで）において、市の方針や意向を十分に理解し、品質・工期・コストに対する意図を踏まえた上で、関連する各分野において、専門性を有する者を適宜配置し、本業務にあたりとともに、良質かつ安定的な支援を契約期間中継続的に提供すること。

また、受託者は、業務開始時に、以下の体制を記載した実施体制表及び業務全体の工程スケジュール表を市に提出すること。なお、本業務を進める中で、工程スケジュールが変更となった場合は、変更が判明した段階で、受託者は市と協議し、修正した工程スケジュール表を提出すること。

- ② 受託者は、業務全般のマネジメントを行う実務経験が豊富な業務管理責任者を配置すること

と。

- ③ 受託者は、市との連絡調整や各分野の担当者に助言指導等を行う実務経験が豊富な主任担当者を配置すること。
- ④ 受託者は、建築技術担当者に一級建築士の資格を有するものを配置すること。
- ⑤ 受託者は、建築技術、法務、財務その他必要な分野に実務経験がある担当者を適宜配置するなど、多岐にわたる専門分野について、市に助言等を行える支援体制を確保すること。
- ⑥ 受託者は、基本的に市の開庁日・時間（土曜日、日曜日、祝日、年末年始の休暇を除く9時から17時30分）に、市からの連絡が受付可能な体制を構築すること。また、市からの連絡方法は主に電話又はメールになるが、なるべく早くに市へ応答ができる体制の構築が望ましい。

6. 実施体制（その②）

受託者は、博物館における「収集・保存」、「調査・研究」、「展示・公開」、「教育普及」、「協働・交流」の各機能について、市学芸担当職員が、受託者とともに十分に検討し、要求水準書を作成できる環境を整えるため、博物館の諸機能に関する専門性を有する担当者を配置するなど、受託者及び市学芸担当職員に対し適切な指導助言を行うことのできる支援体制の構築が望ましい。

特に支援を要すると考えられる事項の例については以下のとおり。

- 1) 文化財資料の適切な収蔵・保管環境の検討（文化財 IPM の導入等）
- 2) 文化財保護法第53条で規定されている公開承認施設を想定した整備条件の検討
- 3) 主たるターゲットである「子どもたち」が楽しみながら学べる博物館であるための、展示や施設・設備面に関する必要条件。
- 4) 展示に関するユニバーサルデザインへの配慮の検討。
- 5) 市の歴史を効果的に概説するためのガイダンス展示、映像、またはジオラマ等の導入の検討。
- 6) 主に常設展示に使用するため、本市学芸担当職員が選定する収蔵品について、効果的な展示手法（什器、設備、装飾、演出機器等）の検討。
- 7) 「東大阪デジタル博物館」（デジタルアーカイブ）と効果的に連携させるための、博物館側の機能や設備等の検討。
- 8) 小学校等の社会見学の受け入れやアウトリーチ活動を促進するための、展示や施設・設備面に関する必要条件の検討。
- 9) フィールドミュージアムの拠点となる施設として求められる機能の検討。
- 10) 「博物館パートナー」との連携、協働の拠点となる施設として求められる機能の検討。

7. 打合せ・協議

- ① 受託者は、本業務の趣旨を熟知し、業務実施期間中においては、月に2回以上を目安に、主に市の会議室で、市と打合せを行い、円滑に本業務を進められるよう進捗状況等の報告や協

議を行う（リモート対応は可能）。

- ② 受託者は、市から本業務の進捗状況について報告を求められた時は、速やかに報告しなければならない。
- ③ 受託者は、受託者が関与した以下の打合せ・協議等の都度、速やかにその内容に対する議事録を作成又は他の作成者のものを調整し、次回打合せ時までには検討結果資料等（他の作成者のものを調整したものを含む。）を添えて市の確認を受け、わかりやすく分類し、一元管理すること。
 - 1) 連絡調整によるもの
 - 2) 定例打合せ
 - 3) その他市の行った会議や説明会における記録等

8. 業務遂行

- ① 受託者は、本業務を遂行するにあたり、市におけるこれまでの検討経過を踏まえ、本業務全般について、誠意あるパートナーシップをもって信義に従い誠実に支援を行うこと。
- ② 受託者は、本業務の実施にあたり、関係法規、関係条例及び国のガイドライン等を遵守するとともに、正確かつ丁寧にこれを行うこと。
- ③ 受託者は、コンサルタントとして中立性を確保しなければならない。
- ④ 受託者は、常に市の支援者としての立場に立ち、市の利益を守ることを最大の任務と捉え、本業務を実施するとともに、契約期間中、市との高い信頼関係及び倫理性の保持を徹底すること。
- ⑤ 受託者は、本事業に関連する設計施工者等から、常時完全に独立する立場の維持を徹底すること。
- ⑥ 受託者は、本業務の遂行上、関係する官公庁との協議を必要とするとき、又は協議を求められた場合は誠意を持ってこれにあたり、この内容を遅滞なく市に報告しなければならない。

9. 損害賠償・個人情報の保護

- ① 受託者は、本業務中に生じた事故等や第三者に与えた損害については、受託者の責任において解決するとともに、その顛末を迅速に市に報告するものとする。
- ② 受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の趣旨を踏まえ、本業務に係る個人情報の漏えい、紛失又は改ざんの防止その他個人情報を適切に管理しなければならない。契約期間中、契約終了後を通じ同様の扱いとし、業務終了後は、速やかに市に返却するものとする。また、転写等（デジタル化されたものを含む）により生じた複製品についても同様とする。

10. 資料の貸与・再委託の禁止・守秘義務

- ① 受託者は、業務を遂行するにあたり、必要な資料の収集、調査、検討等は、原則として受託者において行う。ただし、業務に利用できる市所有の資料等がある場合は、市は貸与する。こ

の場合、受託者は貸与を受けた資料についてはリストを作成のうえ、市に提出し、業務に必要なが無くなった時点で、速やかに返却するものとする。また貸与した資料等については、本業務以外の目的に使用してはならない。

- ② 受託者は、本業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、本業務の一部を再委託することについて、事前に書面にて市の承認を得た場合は、この限りではない。
- ③ 受託者は、個人情報を含むすべての情報について、委託期間中、委託期間終了後を問わず、知り得た情報は外部に漏らさないこと。また委託業務にかかる機密情報データ等を複写、複製してはならない。

II. 業務構成

(I) PFI等導入可能性調査（以下、「本調査」という。）

東大阪市立新博物館基本計画の策定段階で、複数の民間事業者に参加意向調査を行ったところ、現時点で想定される事業手法（PFI（BT0）方式、DB方式+管理運営、DB0方式、従来方式）は、全て成立する可能性があることを確認した。

本調査はこの結果を受けて、より詳細な精度の高い調査を行うことで、直近の社会経済情勢などによる民間事業者等の参加意欲の変化等を事前に把握し、様々なリスクを回避しながら、最適な事業手法を導き出すために実施する。

なお、本事業の整備手法が従来方式で決定した場合に限り、本調査をもって本業務は終了する。

① 前提条件の整理

本調査を実施するにあたり、最適な事業手法及びその実現可能性を検討するための前提条件となる、基本的条件や関係法令等の整理を行うとともに、最新の博物館における官民連携手法等の導入に関する事例、その他情報、条件等を整理する。

② 事業スキームの検討

本調査の実施にあたり、想定される新博物館の業務内容と、市の業務内容を抽出し、民間事業者との最適な役割分担を整理・検討し、案を作成する。また、新博物館開館後の最適な組織機構や体制を整理・検討し、案を作成する。その上で、以下についても整理・検討をすること。

整理・検討に際しては、博物館法の改正や、新博物館整備基本計画等を十分に理解し、市と民間事業者各々のノウハウが最大化される形を目指すこと。

(ア) 事業方式、事業範囲、事業期間及び事業類型

(イ) 各方式の特徴と比較検討

(ウ) 他の博物館整備と比較

(エ) 施設整備、管理運営において活用可能な制度（補助金等）の整理

(オ) 事業スケジュールの検討

(カ) 官民のリスク分担の検討

③ 市場調査

事業に関する最適な事業手法や事業範囲、事業期間、事業費、相乗効果を見込める提案可能性など実現可能性について民間企業等の意向、参画意欲、サービス水準等をアンケートやヒアリングにより比較調査し、上記①②へ反映する。

市場調査をより詳細な精度の高いものとするため、調査開始前に概算事業費の精査とモデルプランを作成すること。

④ 定量的評価

本事業について、従来手法で実施した場合における事業期間全体を通じた市の財政負担額（PSC）及び官民連携手法で実施した場合における事業期間全体を通じた市の財政負担額（PFI-LCC）を算出し、これらを比較するVFM（Value For Money）を評価する。

⑤ 定性的評価及び総合評価

①から④までの結果を踏まえ、本事業における最適な事業手法及びその実現可能性について総合的に評価するとともに、事業範囲及び事業スキームを確定する。また、最適な事業手法を導入する場合の課題について整理し、その対応策等を検討する。

⑥ PFI等導入可能性調査報告書の作成

①から⑤について、PFI等導入可能性調査報告書を作成すること。報告書は概要版も作成することとし、概要版については令和8年1月中旬に提出をすること。

(2) アドバイザリー業務

市は、旧埋蔵文化財センターを解体し、当該敷地に新博物館の整備を行うが、多様な利用者が気軽に訪れることができ、歴史・文化のみならず、賑いやまちづくりの拠点として、50年・100年と地域に根付き多くの方に愛される新博物館を目指している。また、本調査により、従来方式での整備手法を行わないと決定した場合は、効率的な管理運営を可能とする新博物館の整備を実現するため、民間活用を導入し、PFI等手法によって効率的かつ効果的な新博物館の設計・建設等の実施を予定している。

当該PFI等業務を実施する事業者（以下、「事業者」という。）の公募に向けて、アドバイザリー業務は、専門的知見に基づき、市の業務遂行のサポート、新博物館が想定している機能を十分に発揮できるように条件提示するための必要な調査やアドバイス、また他自治体の事例研究を踏まえて公募条件を整理することにより、民間事業者等の応募の促進、その後の最適な事業者の選定及び契約締結まで円滑に進めていく必要がある。

なお、下記は本事業の整備手法がPFI方式で決定した場合を想定しており、其他方式（従来方式は除く）で決定した場合は、市と協議し、下記に準じた仕様を確定させるものとする。

① 事業者選定委員会の運営サポート業務（事業者公募前と選定審査時の補助）

(ア) 事業者選定委員会の資料作成支援

(イ) 事業者選定委員会への出席及び質問への回答

(ウ) 事業者選定委員会の議事録の作成

(エ) 事業者選定委員会開催時に必要な物品等の準備

② 本事業の実施方針等の作成の前提となる主要な条件を決定するための検討支援業務

アドバイザー業務においては、市で策定した新博物館整備基本計画等の内容を踏まえ、実施方針の作成、特定事業の選定等に向けて条件整理等の準備を進める。その前提となる施設の規模や構造、並びに事業期間等の主要な条件について最適なものを求めるため、市が提示する条件に基づき、さらに精査、検証を行い、最終的な条件の決定に係る作業を支援すること。

③ 実施方針（案）及び要求水準書（案）の作成に関する支援業務

(ア)実施方針（案）の作成

新博物館整備基本計画及び本調査での検討内容に基づき、事業スキーム及び市と事業者の役割分担等を整理し、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）（以下、「PFI法」という。）第5条に規定される実施方針（案）の作成を行う。

(イ)要求水準書（案）の作成

PFI業務で整備する施設についての設計、建設、供用開始後の維持管理に係る要求水準について、関係法令や諸規則等の法制度上の課題等について整理し、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で要求水準書（案）の作成を行うこと。ただし、展示機能に関しては、当該部分について市で想定している機能が十分に発揮できるよう、必要に応じ、仕様発注の視点を加味して作成する。

なお、要求水準書（案）の作成にあたり、平面図、立面図、レイアウト図、イメージパースなどを作成し、市の意向を図式化することに努めること。特に展示関係は市学芸担当職員と緊密な連携・調整が必要なことから、早期に着手すること。また、市と事業者のリスク分担及び市の事業実施体制を踏まえた効率的なモニタリング手法についても整理し、要求水準書（案）に反映させること。

(ウ)事業費の積算

令和9年度当初予算に本事業の関連予算を計上する為、(ア)(イ)に基づく事業費の積算は、令和8年度上期には案を作成し、市と調整すること。

(エ)実施方針（案）及び要求水準書（案）に関する質問回答への支援

公表した実施方針（案）及び要求水準書（案）に関し、民間事業者等から提出された質問及び意見の整理を行ったうえで、回答案を作成すること。また、回答案を踏まえて実施方針（案）及び要求水準書（案）の修正を行い、公表に向けた支援を行う。

④ 特定事業の選定に関する支援業務

(ア)VFMの算定

PFI等導入可能性調査におけるVFM算定結果について、実施方針等を踏まえ、VFM算定条件や算定過程を精査し、特定事業選定のためのVFMの算定を行う。

(イ)特定事業の選定（案）の作成

VFMの精査を踏まえ、本事業を特定事業として選定する理由を整理し、PFI法第7条に基づく特定事業の選定に関する公表文書作成を支援する。

⑤ 入札説明書等の作成・公表に関する支援業務

(ア)入札公告（案）及び入札説明書（案）等の作成

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（案）を作成する。

(イ)落札者決定基準（案）の作成

事業者を選定するための評価項目、評価基準、配点等について提案を行い、落札者決定基準（案）を作成する。

(ウ)提案様式集（案）の作成

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

(エ)基本協定書（案）及び契約書（案）の作成

市と選定された予定事業者（以下、「予定事業者」という。）との間で締結する基本協定書（案）及び契約書（案）を作成する。

(オ)入札説明書等に関する質問回答への支援

公表された入札説明書等に関し、民間事業者等から提出された質問及び意見を整理し、回答案を作成する。また、回答案を踏まえて入札説明書等の資料の修正を行い、公表に向けた支援を行う。

⑥ 民間事業者等提案の審査に関する業務支援

(ア)提案書の整理、審査支援資料の作成

民間事業者等から提出された提案書等の書類を整理、確認するとともに、審査に必要な資料を作成する。

(イ)審査講評（案）の作成

事業者選定の経過及び結果を取りまとめ、審査講評（案）を作成する。

⑦ 契約等の締結に関する業務

(ア)基本協定、契約の締結に係る支援

予定事業者と市との契約締結に向けて、10.(2)⑤(エ)で作成した基本協定書（案）及び契約書（案）に関して、内容に齟齬が生じないように、PFI 事業に精通した弁護士の協力を得て、主に法務面からの助言等最終的な疑義を調整し、市と予定事業者の契約締結に関する支援を行う。

(イ)金融機関との直接協定に係る支援

金融機関との直接協定の必要性を検討し、必要であれば協定内容の作成及び協定締結に係る支援を行う。

12. 成果品の提出

本業務に係る成果品は、次のとおりとし、業務完了時に以下を納品する。なお、成果品の所有権及び著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む。）は、市に帰属し、市の承諾なしに使用し又は公表してはならない。

① 導入可能性調査報告書（令和 7 年度）

② アドバイザリー業務中間報告書（令和８年度）

③ アドバイザリー業務最終報告書（令和９年度）

④ 委託業務完了届

※成果品は書面で１部及び電子データで提出すること。また成果品作成に係る参考資料や図面、関連資料等についても各年度の報告に電子データを提出すること。

13. 検査

本業務は３年に渡る複数年の契約になるため、成果品提出後、市の検査を令和７～９年度の各年度に受けること。なお、受託者は、市から訂正等の指示を受けた場合は速やかにその指示に従うものとし、その経費は受託者が負担するものとする。

14. その他

① 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、市及び受託者が協議のうえ定めるものとする。

② 市は、本業務実施過程で本仕様書記載の内容に変更が生じた場合は、市及び受託者が協議のうえ定めるものとする。