鎌倉市先導的官民連携支援事業業務委託 (歴史的建造物等のPRE活用を核とした『公共的収益事業』に関する事業手法調査) 仕様書

1 業務名

鎌倉市先導的官民連携支援事業業務委託

2 業務委託履行期間

契約締結の日から平成31年3月8日まで

3 業務の目的・概要

本業務は、平成30年3月に策定した「鎌倉市公的不動産利活用推進方針」の中で利活用の基本方針を定めた5つの公的不動産のうち、梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)及び扇湖山荘の2か所について、公共的収益事業型及び完全独立採算型リノベーションPPP/PFI事業の検討、市街化調整区域における歴史的建造物等の利活用に関する検討等、『公共的収益事業』に関する事業手法の調査を実施しようとするものです。

4 業務委託の内容

本業務委託の内容は、次のとおりです。

- (1) 利活用の実現に向けた事業手法に関する調査
 - ア 前提条件の整理(対象地や対象施設の状況、導入機能、法令等の整理など)
 - イ 事業手法・スキームの定性評価(他自治体の実績やそれぞれの特徴など)
 - ウ 事業手法・スキームの比較のための条件設定とその根拠の整理(実現に向けた段階で活用を検討できる補助金等や市の負担額の整理含む)
 - エ 事業手法・スキームの定量評価 (VFM算出など)
 - オ 民間事業者の事業収支の整理
 - カ 上記の整理や検討に基づく民間事業者のヒアリングによるパブリックマインド(対象、 公益的サービスと収益サービスの両立、エリアマネジメント業務等)などの整理及び上 記の整理の見直し
 - キ 実現に向けたスケジュールの整理
 - ク 実現に向けた段階で必要となる検討事項などの整理
 - ケ 実現に向けた段階やその後の段階で想定される課題と対策などの整理
 - コ 上記の報告書としての網羅的な取りまとめ及び利活用計画(案)としての整理 (利活用計画(案)は、市民や庁内等に実行する取組内容として整理したものとする。)
- (2) 実行(公募)に向けた整理
 - ア 実行する事業手法・スキームに必要な法令上、手続上の規定の整理
 - イ 実行する事業手法・スキームに応じた募集資料(現況や条件、リスク分担等)の整理
 - ウ 上記の整理に基づく民間事業者のヒアリングによる実行性の精査

5 成果品

本業務委託において作成する書類については次のとおりとし、詳細については契約時に発注

者との協議の上決定するものとする。

- (1) 取りまとめ結果
 - ・調査結果の報告書及び利活用計画(案): A4 判・各 15 部
 - ・調査結果の報告書及び利活用計画(案)の各概要資料: A4 又は A3 判・片面又は両面印刷・ 各 15 部(報告書・利活用計画(案)に綴じ込み)

(配布することを考慮して、報告書・利活用計画(案)の概要を簡潔にまとめたもの)

- ・調査結果の報告書: A4 判・2 部 (国庫補助の実績報告書への添付用及び控え)
- ・業務履行報告書: A4 判・ファイル綴じ・1 部 (本業務委託で作成したすべての資料(打合せ記録含む)を整理して取りまとめたもの)
- (2) 上記成果物の電子データ
 - ・CD-R 等: 2部 (正副とし、業務履行報告書に綴じ込み)

データは直接印刷が可能な解像度の完成原稿の形 (PDF) についても格納するものとする。また、編集が可能であるデータ形式 (MS-Word, MS-Excel, MS-PowerPoint など) で原稿、その添付図 (グラフ・図形・写真など)、根拠資料など一式を納入するものとする。データは整理して Windows 対応の電子媒体 (CD-R 等) に格納するものとする。

6 資料の貸与など

- (1) 発注者は業務の履行に当たり、保有する資料(対象の公的不動産の図面など)の提供を必要に応じて行う。
- (2) 受注者は業務の遂行に当たり、発注者が貸与する資料等を、受注者の責任において管理し、その取扱いは十分注意するものとする。また、業務終了後は速やかに返却するものとする。

7 注意事項

- (1) 受注者は、鎌倉市個人情報保護条例(平成5年10月条例第8号)を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。業務委託の処理を行うために個人情報を取り扱う場合は、別記「個人情報の取扱いに関する特記事項」を遵守するものとする。また、業務終了後も同様とする。
- (2) 業務の遂行に当たり、必要な消耗品、交通費、関係者の派遣等に要する費用については、 受注者の負担とする。
- (3) 受注者は、業務を円滑に遂行するために、逐次発注者と連絡調整を行わなければならない。
- (4) 業務完了後、受注者の責に帰すべき事由による成果品の不良箇所が発見された場合は、受注者は速やかに発注者が必要と認める訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに要する経費は受注者の負担とする。
- (5) 受注者は、業務の遂行上知り得た秘密事項を他に漏らしてはならない。
- (6) 成果品及び業務の履行のために必要な書類は、カラーで作成するとともに、濃淡の調整や ハッチング等を用いるなど、白黒で複写した際にも分かりやすい表現となるよう留意するも のとする。
- (7) 作成した資料においては、引用元や出典を明記し、業務報告書やそのバックデータについては、計算過程も明記するものとする。

- (8) 成果品の所有権、著作権、利用権は発注者に帰属するものとする。
- (9) 業務において送信する電子メール、電子メールに添付する電子ファイル及び成果品については、コンピュータウイルス感染に対する予防、検出及び駆除のための最新の処理を実施するものとする。
- (10) 遅くとも業務完了の14日前を目途に、受注者における照査を経た業務履行報告書等の案 について、発注者の確認を得るものとする。
- (11) 業務完了時には、成果品の確認を受けるものとする。これに当たっては原則として受注 者の業務における責任者が立ち会うものとする。なお、訂正等が必要な箇所が確認された場 合は、受注者は、直ちに訂正等を行った上で、再度、確認を受けるものとする。
- (12) 本業務は国土交通省総合政策局所管の先導的官民連携支援事業(第二次)に選定されていることから、受注者は当該事業の募集要領や補助金交付要綱を遵守し、業務に当たるものとする。また、調査結果の報告書は、当該事業の募集要領に従い、提示されている報告書フォーマットの記載事項に留意の上、作成するものとする。なお、業務の実施や報告書の作成等に当たり、国土交通省からの情報提供や調整等の依頼があった場合は、これに協力するものとする。
- (13) 4 (2) に関する業務は当該事業の補助対象外であるため、当該事業に関する部分と費用を明確に区分けて、業務に当たるものとする。

8 その他の事項

この仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と協議の上、発注者の指示に従うものとする。

9 参考資料

(1) 鎌倉市公的不動産利活用推進方針(平成30年3月策定)

http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/koutekihudousan-torikumi.html (梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)及び扇湖山荘の施設カルテは参考資料参照)

(2) 扇湖山荘の施設概要

http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/seisaku-souzou/documents/shisetsu1.pdf http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/seisaku-souzou/documents/shisetsu2.pdf http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/seisaku-souzou/documents/shisetsu3.pdf http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/seisaku-souzou/documents/shisetsu4.pdf

- (3) 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)及び扇湖山荘の参考図(別紙参照)
- (4) 先導的官民連携支援事業 報告書フォーマット

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_tk1_000030.html

(国土交通省総合政策局社会資本整備政策課(旧官民連携政策課)HP)

個人情報の取扱いに関する特記事項

(個人情報保護条例等の遵守)

第1条 受注者は、発注者の定める鎌倉市個人情報保護条例(以下「条例」という。)及び鎌倉市情報セキュリティポリシー並びに個人情報のうち特定個人情報については行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律及び特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドラインに基づき、個人情報の取扱いに関する特記事項(以下「特記事項」という。)を遵守しなければならない。

(受注者の措置義務)

第2条 受注者は、条例第14条第2項の規定に基づき、個人情報の適正な取扱いのため、次条以下に定める必要な措置を講じなければならない。

(責任体制の整備)

第3条 受注者は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を 維持しなければならない。

(作業責任者等の届出)

- 第4条 受注者は、個人情報の取扱いに係る作業責任者及び作業従事者並びに特定個人情報を取扱う場合にあっては特定個人情報を取扱う作業従事者を定め、本委託業務の着手前に書面により発注者に報告しなければならない。
- 2 受注者は、作業責任者を変更する場合は、事前に書面により発注者に申請し、その承認を得なければならない。
- 3 受注者は、作業従事者を変更する場合は、事前に書面により発注者に報告しなければならない。

(作業場所の特定)

第5条 受注者は、個人情報を取り扱う場所を特定し、業務の着手前に書面により発注者に報告しなければならない。

(身分証明書の常時着用)

第6条 受注者は、作業責任者及び作業従事者に対して、受注者が発行する身分証明書を常時携帯させ、事業者名を明記した名札等若しくは身分証明書を着用させて本委託業務に従事させなければならない。

(教育の実施)

第7条 受注者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上、仕様書及び特記 事項に定める作業に従事する者が遵守すべき事項その他本委託業務の適切な履行に必要な教育 及び研修を、作業に従事する者全員に対して実施しなければならない。

(守秘義務)

第8条 受注者は、本委託業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報をみだりに他人に 知らせてはならない。契約期間満了後又は契約解除後も同様とする。

(再委託)

- 第9条 受注者は、発注者が承諾した場合を除き、本委託業務の第三者への委託 (2以上の段階 にわたる委託を含む。以下「再委託」という。)をしてはならない。
- 2 受注者は、個人情報の取扱いを伴う事務又は事業を再委託する場合は、事前に再委託先、再 委託する業務の内容、再委託する理由、再委託先において取り扱う個人情報、再委託先におけ る責任者及び従事者、再委託先における個人情報保護措置の内容並びに再委託先に対する管理 及び監督の方法を記載した書面を発注者に提出して承諾を得なければならない。
- 3 前項の規定により、個人情報の取扱いを伴う事務又は事業の再委託を認められた者は、受注 者と同様、本特記事項を遵守しなければならない。

(派遣労働者等の利用時の措置)

第10条 受注者は、本委託業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせる

場合は、正社員以外の労働者に本契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

2 受注者は、発注者に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を 負うものとする。

(個人情報の管理)

- 第11条 受注者は、本委託業務において利用する個人情報を保持している間は、次の各号の定めるところにより、個人情報の管理を行わなければならない。
- (1) 施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室で厳重に個人情報を保管すること。
- (2) 発注者が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を定められた場所から持ち出さないこと。
- (3) 個人情報を電子データで持ち出す場合は、電子データの暗号化処理又はこれと同等以上の保護措置を施すこと。
- (4) 事前に発注者の承認を受けて、業務を行う場所で、かつ、業務に必要最小限の範囲で行う場合を除き、個人情報を複製又は複写しないこと。

(提供された個人情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第12条 受注者は、本委託業務において利用する個人情報について、本委託業務以外の目的で利用してはならない。また、発注者に無断で第三者へ提供してはならない。

(受渡し)

第13条 受注者は、発注者と受注者の間の個人情報の受渡しに関しては、発注者が指定した手段、 日時及び場所で行った上で、発注者に個人情報の預り証を提出しなければならない。

(個人情報の返還、消去又は廃棄)

第14条 受注者は、本委託業務の終了時に、本委託業務において利用する個人情報について、発 注者の指定した方法により、返還しなければならない。

(報告)

第15条 受注者は、発注者から、個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに書面により報告しなければならない。

(監査及び検査)

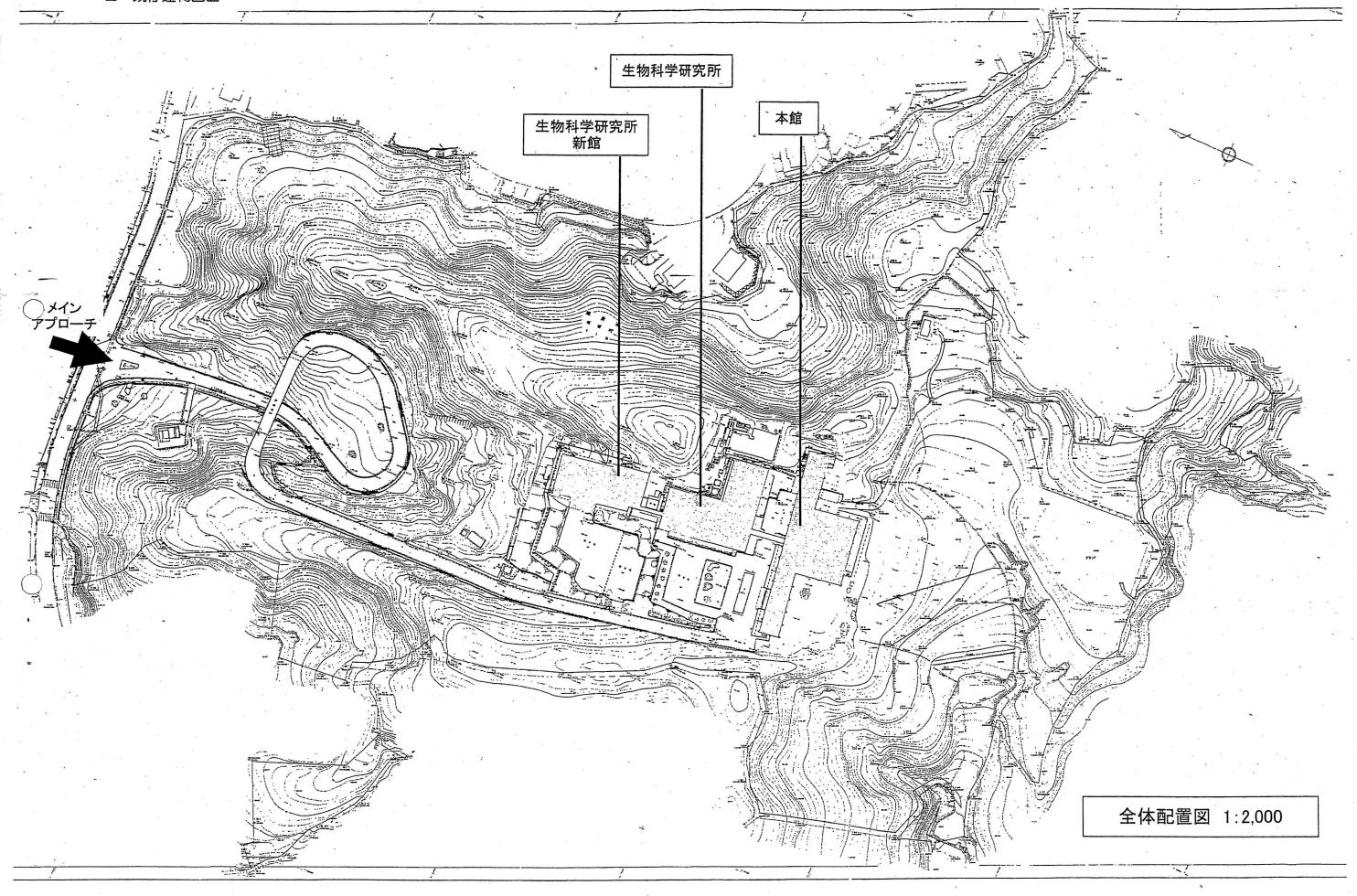
- 第16条 発注者は、本委託業務に係る個人情報の取扱いについて、本契約の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、受注者及び再委託先に対して、監査又は検査を行うことができる。
- 2 発注者は、前項の目的を達成するため、受注者に対して必要な情報を求め、又は本委託業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

(事故時の対応)

- 第17条 受注者は、再委託をした場合を含め、本委託業務に関し個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無に関わらず、直ちに発注者に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況を発注者が別に定める書面により発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。
- 2 受注者は、個人情報の漏えい等の事故が発生した場合に備え、発注者その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施するために、緊急時対応計画を定めなければならない。
- 3 発注者は、本委託業務に関し個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

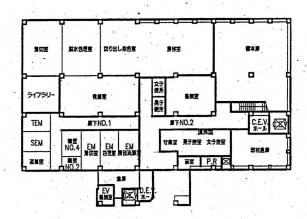
(損害賠償)

第18条 受注者の故意又は過失を問わず、受注者又は再委託先が本特記事項の内容に違反し、又は怠ったことにより、発注者又は第三者に対して損害を発生させた場合は、受注者は、発注者又は第三者に対して、その損害を賠償しなければならない。





<凡例> 鉄筋コンクリート壁 (撤去が容易でない) 上記以外の壁



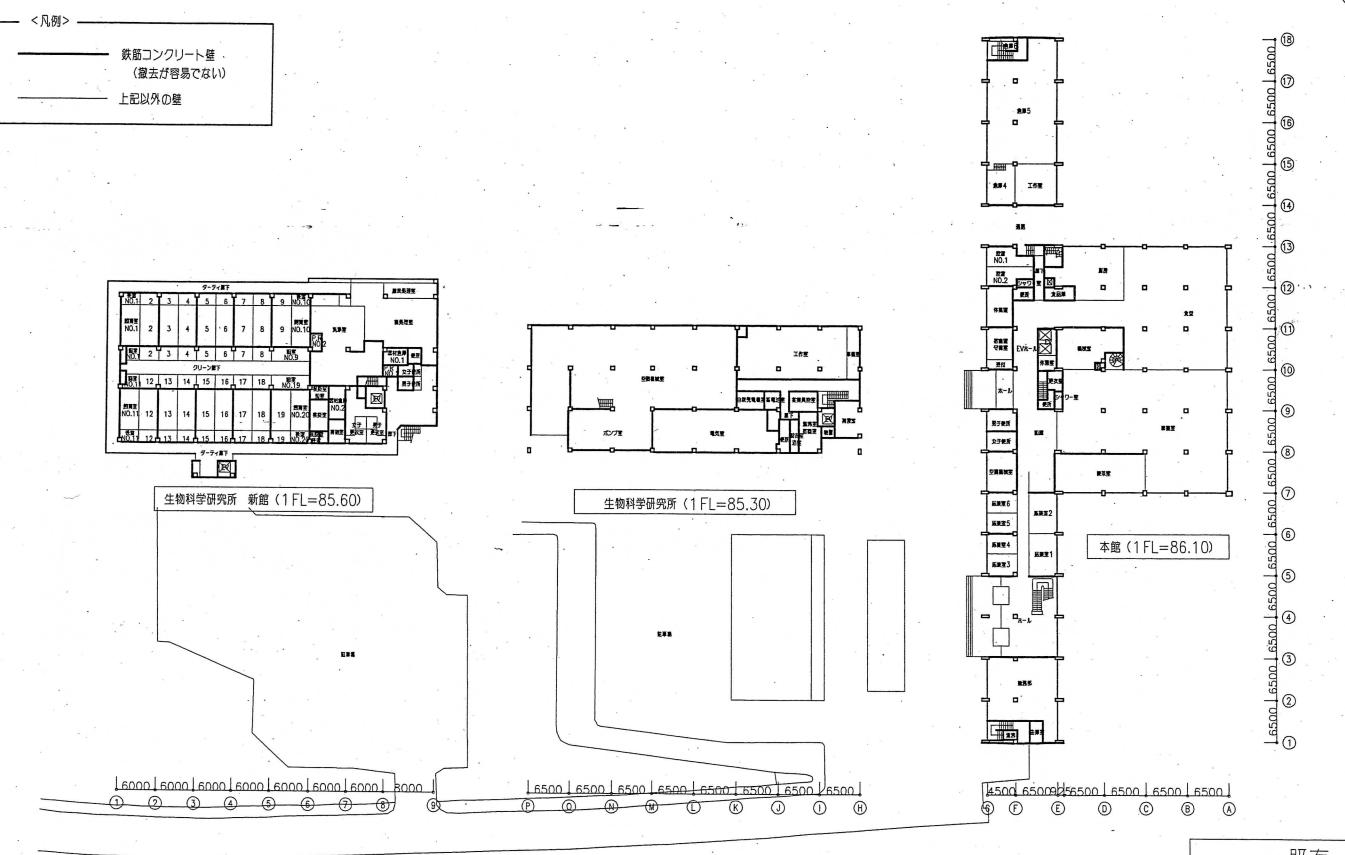
生物科学研究所 新館 (B1FL=80.60)

[6000]6000]6000]6000]6000]6000]8000] (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9)

既存

| 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 |



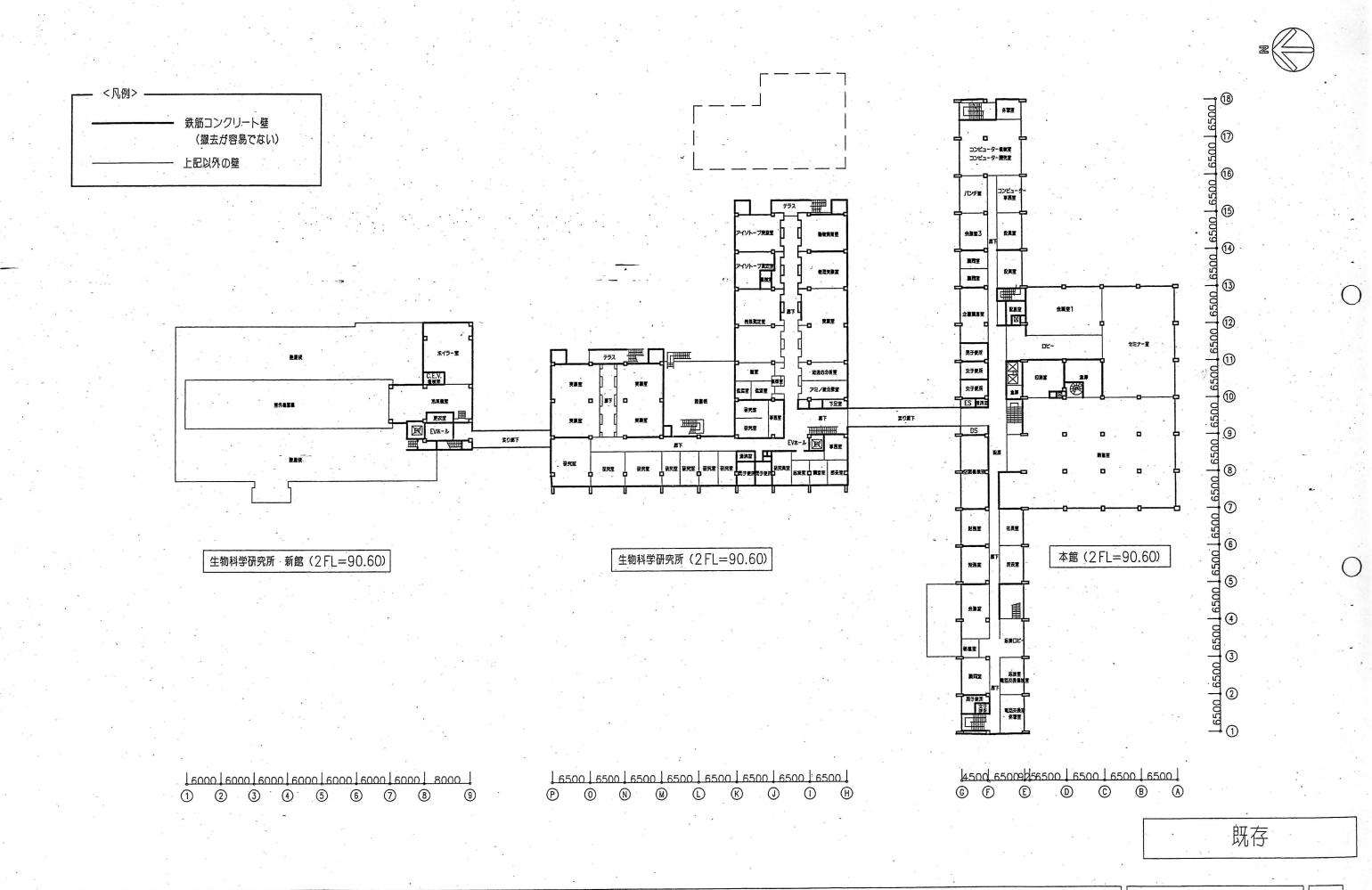


既存

野村総合研究所跡地利用計画

既設建物1F平面図 S=1/600

-39-

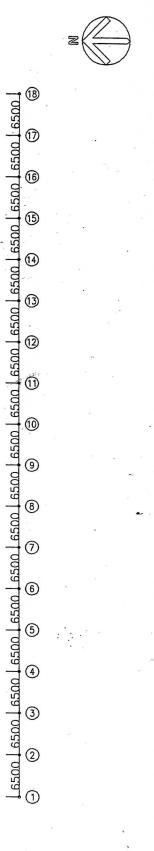


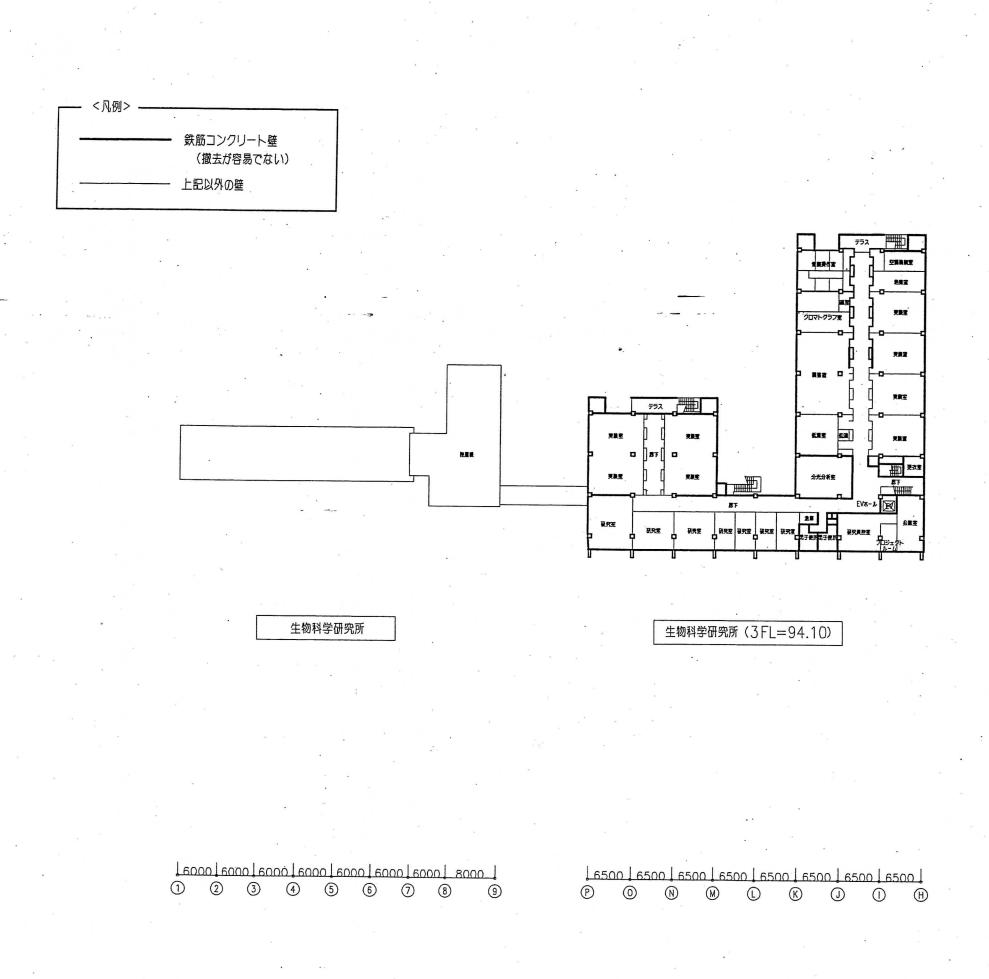
-40-

野村総合研究所跡地利用計画

既設建物2F平面図 S=1/600

03



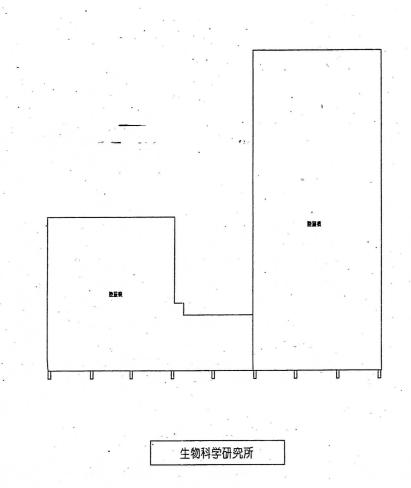


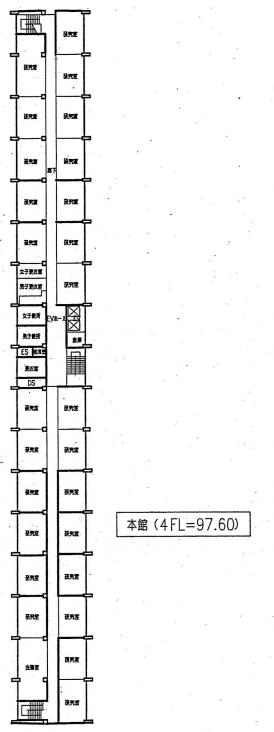
研查 are. 研究室 女子更衣堂 男子更改定 男子便所 ES 国洲名 更改版 DS 研究室 研究室 研究室 明元宣 研究室 BRE BRE 本館 (3FL=94.10) 研究室 研究室 **現実室** プロジェクト ルーム

既存



<凡例> 鉄筋コンクリート壁 (撤去が容易でない) 上記以外の壁





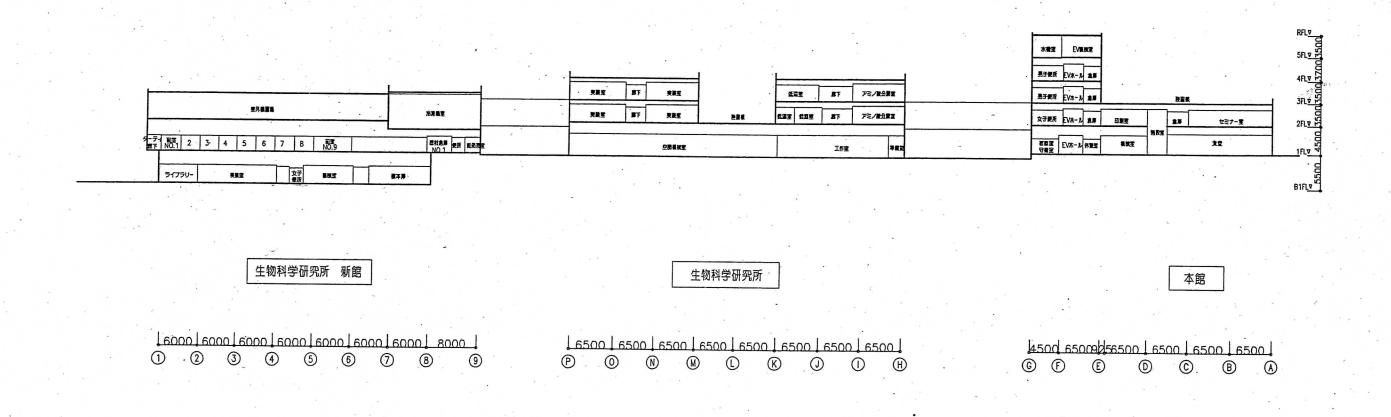
. 既存

| 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 | 6500 |



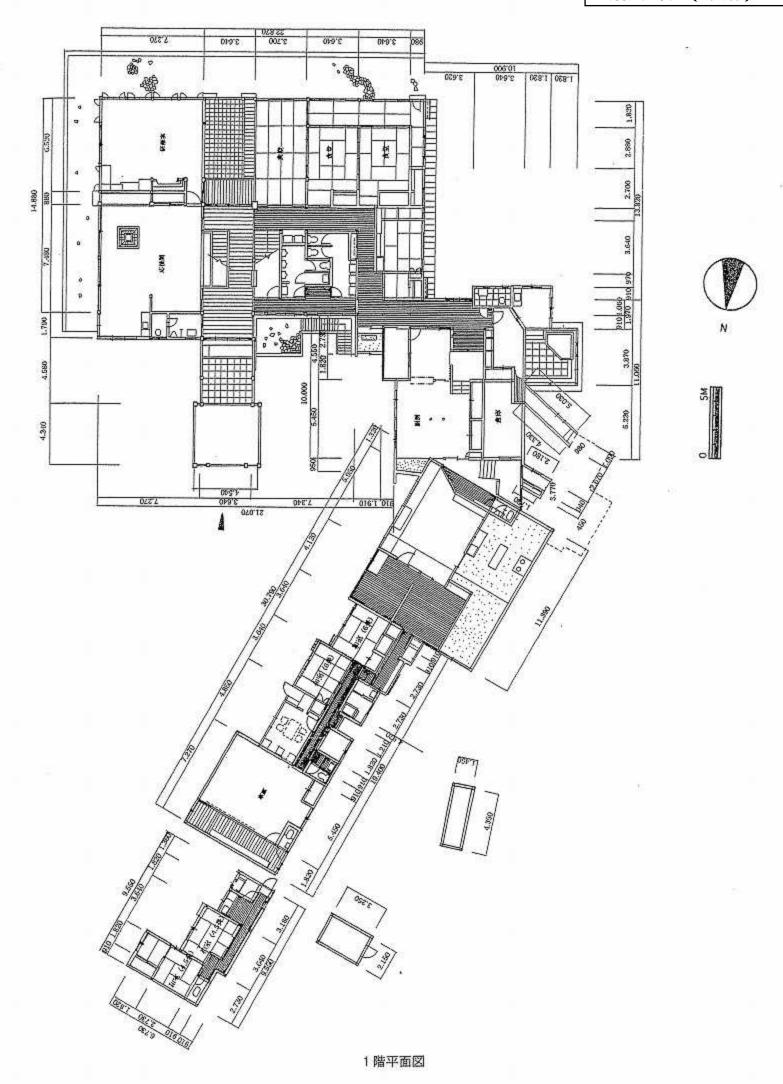
鉄筋コンクリート壁 (撤去が容易でない) 上記以外の壁 本館 (5FL=101.10)

既存

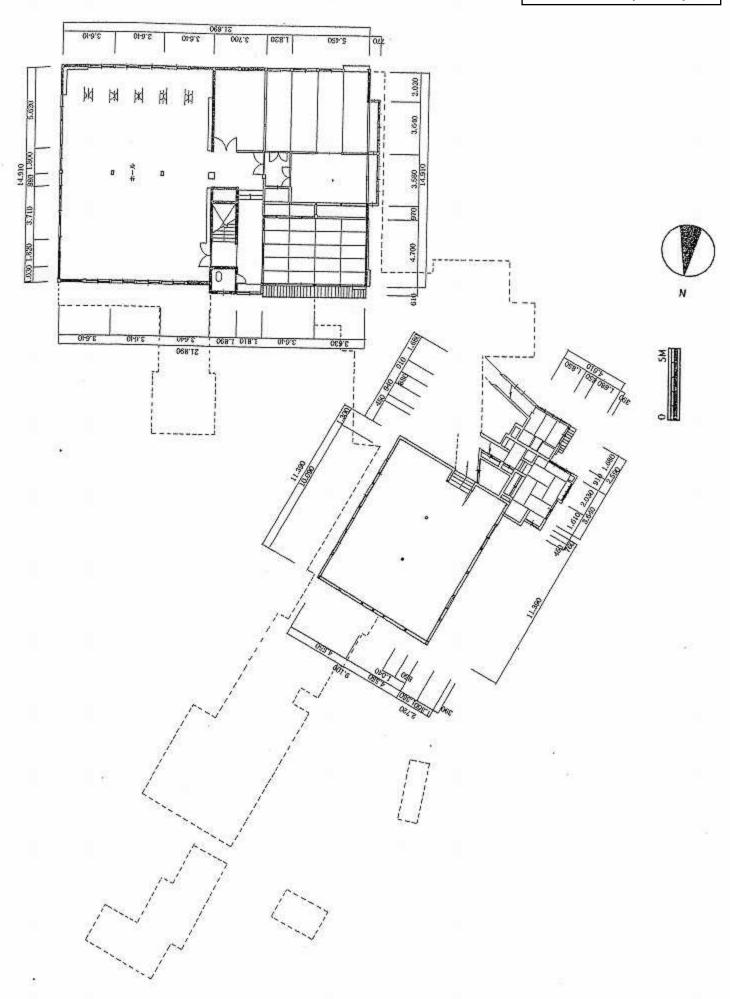


既存

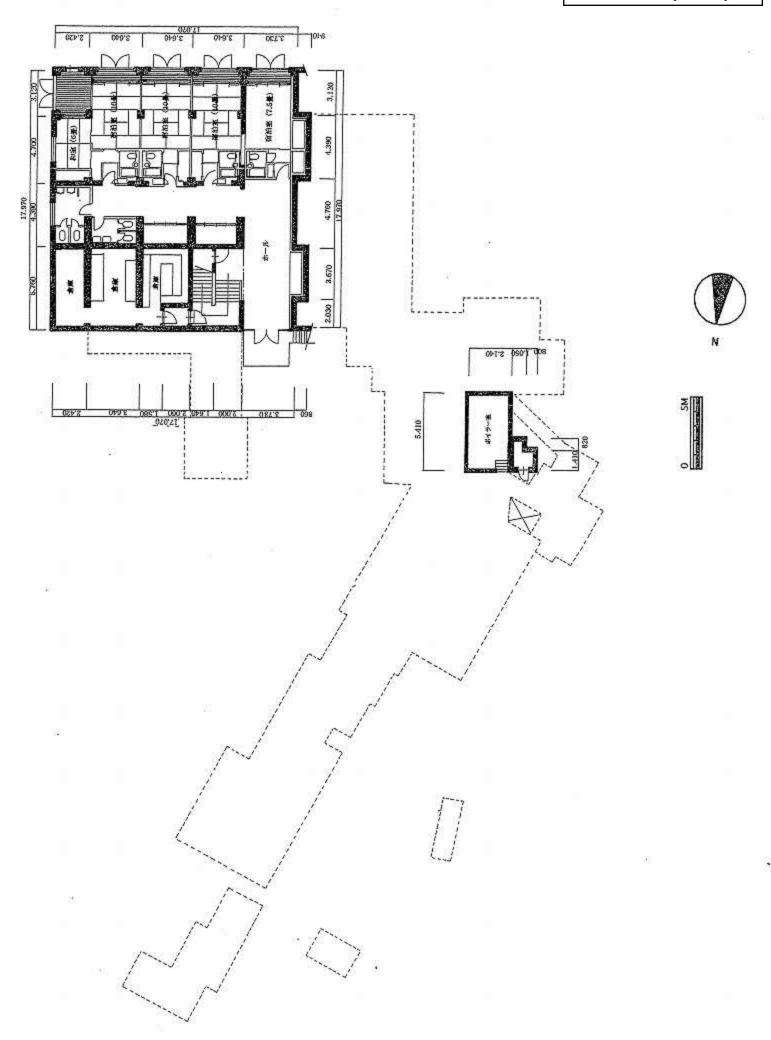
扇湖山荘(本館)



扇湖山荘(本館)



2 階平面図



地下 1 階平面図

