

京都府立ゼミナールハウス及び隣接地 PFI 等導入可能性調査業務 仕様書

1 業務名

京都府立ゼミナールハウス及び隣接地 PFI 等導入可能性調査業務

2 背景・目的

本施設は老朽化、利用者減少、それに伴う経営状況の悪化等の課題があり、PFI・コンセッション等の官民連携手法の活用等により持続可能な運営体制の構築が求められている。適切な事業スキーム等の検討のため、令和 8 年度に詳細な導入可能性調査を行う。

3 調査対象

京都府立ゼミナールハウス及び隣接地（あうるの原っぱ）

住所：京都市右京区京北下中町烏谷 2、京都市右京区京北下中町烏谷 4－2 番 ほか

4 業務期間

契約日から令和 9 年 2 月 15 日

5 委託業務の内容

以下の業務について、「8 参考」に記載の施設の設置趣旨等も踏まえながら、業務を進めること。

(1) PFI 等導入可能性調査業務

ア 事業手法の検討

本事業を PPP/PFI 等の事業手法で実施する場合の事業スキーム等について、主に以下の項目を検討する。

- (ア) 現施設のニーズ調査
- (イ) 事業手法（PFI、DBO、DB 等）の検討
- (ウ) 事業形態（サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型等）の検討
- (エ) 隣接地とあわせた事業範囲の検討
- (オ) 事業期間の検討
- (カ) 官民のリスク分担の検討
- (キ) 公費負担額の積算

イ 民間事業者の参画意向・事業可能性の調査

想定する事業手法や事業スキーム等を踏まえ、施設整備や管理運営等への PFI 等の手法導入に関する民間事業者意向調査を行う。主に以下の項目について、民間事業者の意向や参入可能性を確認する。

- (ア) 参入可能性
- (イ) 事業に対する要望
- (ウ) 近畿府県等のマーケット調査
- (エ) 施設所在地域のニーズ調査
- (オ) （近畿府県）企業・大学のニーズ調査
- (カ) 類似施設の調査、比較、代替制の検討
- (キ) 施設改修の必要性検討

ウ 事業効果の分析

イで実施した調査の結果を踏まえ、想定される事業スキームにより事業を実施した場合の効果を整理する。

エ 実現可能性の検討

ア及びイの検討・調査を踏まえた事業効果が実現可能かどうか試行的に事業を実施し、その実施結果等を踏まえ、実現可能性を報告すること

オ 総合評価及び課題の整理

上記で検討した内容を踏まえ、事業の定量的、定性的効果を検証し、PFI等の事業手法により実施することの適合性を評価し、事業スキーム及び財源計画を整理する。

事業の背景や経緯を整理するとともに、計画に当たっての問題点の抽出及び課題の整理を行う。また、検討内容を反映した事業スケジュールを作成する。

(2) 実現に向けた課題及び方向性の整理

想定される事業スキームの実現に向け、今後の課題や方向性の整理を行う。

手法の検討、マーケット調査、ニーズ調査分析、実現可能性の検証結果をもとに翌年度以降に実現可能な提案書を以下の観点で作成すること

- ① 運営手法
- ② 運営体制
- ③ 収益性の高い事業の提案
- ④ 今後10年間の収支シミュレーション
- ⑤ 地域経済への影響や地域への貢献内容
- ⑥ 行政課題への対応

内容進め方については、進捗状況を随時報告し、必要に応じ京都府と協議の上決定する。

(3) その他

- ・ 業務期間中に庁内調整等で必要な場合、京都府と協議の上で、その時点の検討状況を取りまとめ報告すること。
- ・ その他協議により必要な支援を行うこと。

(4) 報告書の作成

- ・ 上記の業務の成果をまとめた報告書を作成すること。
- ・ 報告書の記載事項、構成等については、府との協議の上、決定するものとする。

6 成果品

上記を実施し、次に掲げる成果品を提出する。

(1) 中間報告書 ※5(2)の提案書の中間報告

(令和8年10月 ※その他必要に応じ報告を求めることがある)

(2) 本調査業務報告書及び報告書概要版

紙納品2部、データ(PDF及びPPTX(編集可能なデータ))

7 留意事項

- ・ 仕様書で示す業務については、企画提案の内容に基づき、府と協議を行い、双方合意の上で実施すること。
- ・ 委託業務の実施に当たり、迅速に対応できる体制を整えること。

- ・ 本業務の全てを第三者に再委託してはならない。なお、業務の一部を第三者に再委託する場合には、予め府と協議を行い、府の承認を得なければならない。
- ・ 府が保有する情報・資料等については、本業務を遂行する目的に限り使用することができるが、府の許可なく第三者に流布してはならない。
- ・ 成果物及び関連書類等に対する一切の権利は、原則として府に帰属するものとし、府の承諾なく公表し、貸与し、又は使用してはならない。
- ・ 本業務の実施に当たり、著作権、肖像権、個人情報等を扱う場合は、関係法令等を遵守し、適切に対応しなければならない。
- ・ その他本仕様書に定めのない事項は、双方協議して定めるものとする。

8 参考

施設の設置趣旨

「ゼミナールハウスは、大学の街京都で、教室内だけでなく、郊外の自然豊かな環境の中で、学者、教師、社会人、学生が寝食を共にしながら考え、語り合い、くつろいだ雰囲気の中で勉強ができることや、相互啓発並びに都市と農村の交流を図る施設として設置された施設です。また、平成22年の京都府生涯学習審議会提言（平成22年3月）により、京都府の生涯学習の拠点として位置づけ、整備を行ってきたところです。」