

師崎港観光センター周辺整備事業化準備調査業務委託
(先導的官民連携支援事業業務委託) 仕様書

第1章 総則

第1条 適用範囲

- 1 本仕様書は、「師崎港観光センター周辺整備事業化準備調査業務委託（先導的官民連携支援事業業務委託）」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

第2条 業務目的

- 1 本業務は、2020年（令和2年）度に「師崎港観光センター周辺整備調査業務委託（先導的官民連携支援事業業務委託）」で調査した内容と課題を踏まえ、コンセッション方式による事業化を念頭に、事業の詳細条件等の精査、関係者等との事前協議をおこない、事業化に向けた調査を目的とする。

第3条 準拠する法令等

- 1 本業務は、本仕様書によるもののほか、次に掲げる法令等に準拠するものとする。
 - (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
 - (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
 - (3) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
 - (4) 海岸法（昭和31年法律第101号）
 - (5) 港湾法（昭和25年法律第218号）
 - (6) 建築基準法（昭和25年法律201号）
 - (7) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）
 - (8) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
 - (9) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
 - (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）
 - (11) 愛知県建築基準条例（昭和39年条例第49号）
 - (12) 愛知県環境影響評価条例（平成10年条例第47号）
 - (13) 愛知県環境影響評価条例施行規則（平成11年規則第74号）
 - (14) 愛知県港湾管理条例（昭和29年条例第44号）
 - (15) 県民の生活環境の保全等に関する条例（平成15年条例第7号）
 - (16) 県民の生活環境の保全等に関する条例施行規則（平成15年第87号）
 - (17) 南知多町師崎港駐車場の設置及び管理に関する条例（平成16条例第24号）
 - (18) 南知多町観光施設条例（昭和40年条例第15号）
 - (19) 南知多町個人情報保護条例（平成18年条例第5号）
 - (20) 南知多町契約規則（昭和39年規則第1号）

(21) その他関係法令・規則・通達等

第4条 疑義

- 1 本業務の本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、南知多町（以下「発注者」という。）と受注者が協議のうえ、発注者の指示に従い、業務を遂行するものとする。

第5条 提出書類

- 1 受注者は本業務の着手に先立ち、各工程における作業方法、作業日程について適切な業務実施計画を立案し、予め発注者の承認を受け、下記の書類を提出するものとする。なお、変更する場合も同様とする。
 - (1) 実施計画書
 - (2) 委託業務着手届
 - (3) 工程表
 - (4) 管理技術者届（経歴書、資格者証明書の写し）
 - (5) 公的資格を証明する登録書の管理技術者届（経歴書、資格者証明書の写し）
 - (6) その他発注者が必要と認めるもの

第6条 業務の完了

- 1 本業務は、発注者の検査・合格を持って完了とする。その際、訂正等指摘事項があれば、受注者は速やかに訂正をおこなうものとする。

第7条 成果品の瑕疵

- 1 業務完了後、受注者の過失又は粗漏により不良箇所が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な処理を受注者の負担においておこなうものとする。

第8条 成果品の帰属

- 1 本業務において使用又は作成した成果品等はすべて発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用、流用或いは複製やこれを他に公表・貸与してはならない。なお、既に他に著作権があるものを使用した場合は、この限りではない。また、他より得られた資料や文献等を引用するときには、その出典名を明記することとする。

第9条 損害賠償

- 1 受注者は、本業務実施中に生じた諸事故等に対して一切の責任を負い、これに係る費用は全て受注者の負担とするとともに、発注者に発生原因・経過・内容等を報告し、発注者の指示に従うものとする。

第10条 貸与資料

1 発注者は業務の実施にあたり、受注者の請求により、下記の資料を貸与するものとする。なお、資料の貸与にあたり、受注者は発注者に借用書を提出するものとし、資料等の取扱い及び保管にあたっては、損傷、紛失等のないよう十分注意するとともに、発注者が返却を求めた時には、速やかに返却しなければならない。

- (1) 令和2年度師崎港観光センター周辺整備調査業務委託報告書 1式
- (2) 第7次南知多町総合計画 1式
- (3) その他師崎港観光センター周辺整備調査に関する庁内資料 1式
- (4) 令和3年度 先導的官民連携支援事業への応募申請書（国土交通省）
1式
- (5) その他受注者が必要とする書類

第11条 個人情報取り扱い

1 受注者は個人情報を取り扱う際は、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利・利益を侵害することのないようにしなければならないものとし、受注者が運用する情報セキュリティ等の規定等に従い、情報の漏洩防止及び事故防止対策の措置を講ずるものとする。

第12条 品質管理等

1 受注者は、適切かつ厳格な品質管理をおこなうため関係法令、規則等を遵守しなければならない。

第13条 守秘義務

1 受注者は、本業務の内容及び業務に関わる資料を第三者に漏洩させ、又は当該業務の目的以外に使用してはならない。

第14条 納入場所・納入期限

- 1 本業務における成果品の納入場所及び納入期限は、次のとおりとする。
- (1) 納入場所：南知多町役場産業振興課
 - (2) 納入期限：令和4年3月9日（水）まで

第2章 業務概要

第15条 業務概要

1 師崎港観光センターは昭和50年の竣工から46年が経過し、耐震性能の低下など老朽化が著しく観光拠点機能が低下している。また、施設内外の商業施設については撤退が続いており、同センターに併設の町営駐車場についても、平面と立体合わせて624台分のスペースが設けられているが、その約7割は定期利用に供されており、収益としては安定しているものの、週末を中心とし

で満車になることも少なくない。

加えて師崎地区は繁忙期には多数の観光客により交通渋滞が発生し、地域住民の生活に支障をきたす場合がある一方で、閑散期との駐車需要に大きな差があり、繁忙期の収容台数に合わせた駐車場整備は過大なものとなる可能性がある。このため民営駐車場や臨時駐車場を活用することで、師崎港観光センター周辺の駐車場を必要最小限のものとしつつ、渋滞の解消による地域住民の生活向上と観光客の利便性向上が両立した駐車場整備を検討する必要があるものがある。

このことから、上記の課題解決と再整備に向けた事業内容及び官民連携事業による事業実施の可能性等について、令和2年度に師崎港観光センター周辺整備調査をおこなったところ、「整備の方向性として、資金調達及び使用料収入等の配分方法については、今後十分に協議する必要があるが、町が民間事業者より一定の運営権対価の支払いを受ける形でのコンセッション方式の導入も可能である。」との結論を得ることができ、事業化に向けては更なる調査が必要となったものである。

本業務は、令和2年度実施の師崎港観光センター周辺整備調査業務委託（先導的官民連携支援事業業務委託）の結果を踏まえ、老朽化の進む師崎港観光センターを地域の海産資源等を活用した飲物販機能を強化した新たな観光拠点として再整備するにあたり、公費負担を最小限に抑えつつ渡船及び誘客施設としての機能を最大限に発揮することを目的として、官民連携事業の導入や実施に向けた検討のための調査をおこなうものである。

2 本業務の概要は以下の通りとする。

- (1) 計画準備
- (2) 基本事項の整理
- (3) 資産・事業情報の精査
- (4) 事業スキームの検討・整理
- (5) マーケットサウンディング
- (6) 事業収支シミュレーション
- (7) 実施方針案の作成
- (8) 公募資料等の骨子案の作成
- (9) 事業化に向けた課題整理
- (10) 令和4年度以降の計画案作成
- (11) 業務報告書の作成
- (12) 打合せ協議

第16条 計画準備

- 1 本業務の着手にあたり、業務の実施方針、内容、工程、実施体制等について明らかにした業務計画書を作成・提出し、発注者の承認を受けるものとする。
- 2 本業務を実施するために必要な資料を収集し、作業を効率的に実施できるよう整理するものとする。

第17条 基本事項の整理

- 1 本業務の前提条件の整理をおこなうとともに、令和2年度に実施した調査結果から得られた事業化に向けた課題の整理をおこない、解決に向けた方策を検討する。

第18条 資産・事業情報の精査

検討対象となる資産に関する情報を精査することにより、事業化に向けた条件整理を効率的に実施する。

- 1 駐車場の定期利用分及び一時利用分の取り扱いの整理
事業用地、駐車場、周辺関係者（渡船事業者、漁協、神社等）に関する事業予定地付近の所有・権利関係等について精査をおこなう。
- 2 町の特別会計で管理されている積立金の再整備への活用可否の確認
駐車場については、公共性の高い定期利用部分や町の特別会計で管理されている積立金の取り扱い等について、更に詳細な整理を進める。
- 3 渡船事業者所有物の取り扱い等の整理
渡船事業者は事業予定地に倉庫等を有しており、これらの処分並びに再整備に際し、再整備のあり方についても検討・協議等をおこなう。

第19条 事業スキームの検討・整理

「師崎港観光センター」「新築駐車場」「既存駐車場」を対象施設とし、収益源（観光センターのテナント料、駐車場収入：一時と定期）の組合せによるパターンの設定をおこなう。これらを通じ、複雑な関係を網羅的に確認しつつ、全体事業費の精度を高める。

- 1 事業範囲の検討
想定する建築物、収益源をパターンの的に設定し、事業への影響、成立可能性を検討・評価する。併せて、対象施設（観光センター、新設駐車場、既設駐車場）との官民の間での収益の最適配分の検討をおこなう。
- 2 事業方式の比較検討
コンセッション方式を中心としながら実現性の高いスキームを検討する。
なお、複数のパターンで官民双方に最適な事業スキームの模索・構築をおこなう。
- 3 事業費に影響する施工計画・期間の精査
現地建替・営業を継続したままでの施工となることに留意すること。既存の構内道路の付け替えに関する検討も併せて実施する。
- 4 事業性向上に向けた方策検討
事業者・町それぞれの負担を考慮した検討をおこなう。

第20条 マーケットサウンディング

- 1 民間事業者からの意見・評価を検討に反映させることで実現性の高い事業となるよう、事業期間を通じて、適宜、民間事業者に意見を徴収する。また、民間事業者にとっても参画可能かつ意欲のわく建付けになっているかの確認

をあいち PPP/PFI プラットフォーム等を活用しておこなう。

第 21 条 事業収支シミュレーション

1 想定する事業範囲、事業スキームについて以下を試算し、比較検討をおこなう。事業収支シミュレーションについては、検討結果をもとに試算をおこなうものとする。なお、試算は各種マニュアル、事例などを参考にしておこなう。また、積立金の活用も考慮しつつ、町及び事業者双方にとって最適な資金調達・運営方策を導き出すこと。

- (1) 運営権対価等の試算
- (2) VFM の試算
- (3) 各事業方式間の比較評価
- (4) 官民双方の収支及び運営権対価等の試算
- (5) 最適な運営権対価の設定方法の検討

第 22 条 実施方針案の作成

1 早期の事業者募集に繋がられるよう検討をおこない、既存のコンセッション事業などの事業者選定に向けた実施方針案の作成をおこなう。また、民間事業者の応募促進に向けた実施方針案の作成をおこなう。

- (1) 関係機関との事前協議

民間事業者の応募検討に大きく影響する事業条件等に関する方針案を作成し、関係機関と事前協議をおこなう。

- (2) 円滑な民間事業者募集に向けた準備

事業者選定に向けた実施方針案の作成をおこなう。

第 23 条 公募資料等の骨子案の作成

1 これまでの検討結果、既存のコンセッション事業などの成果を元に実施に向けた公募資料等の骨子案の作成をおこなう。

第 24 条 事業化に向けた課題整理

1 事業化に向けた課題の整理をおこない解決に向け、具体的な手法や想定される効果を把握する。

第 25 条 令和 4 年度以降の計画案作成

1 本業務の実施や検討等を踏まえ、令和 4 年度以降に想定されるスケジュールを含めた計画案を作成し、事業化に向けた効果的な取り組みなどを概算の予算も含めて計画案として取りまとめる。

2 なお、この計画案については、令和 3 年 9 月末までに必要となる経費等も含め、素案を作成する。

第 26 条 業務報告書の作成

1 受注者は、上記の業務の成果について、報告書として取りまとめるものとする

る。なお、本業務は国土交通省の実施する令和3年度先導的官民連携支援事業（ロ型）（第1次）の対象事業となっていることに注意して作成をおこなうこと。

第27条 打合せ協議

- 1 打合せ協議は、業務着手時、中間時、業務完了時の計3回程度実施するものとし、その他必要に応じて適宜実施するものとする。
- 2 打合せがおこなわれた際に、受注者は打合せ記録簿を作成し、発注者の承認を得なければならない。
- 3 打ち合わせ協議については、新型コロナウイルス感染症まん延防止対策の一環として、発注者が認めた場合については、リモートによる実施を可とする。
- 4 本仕様書に明記のない事項については、発注者と受注者の協議により決定することとする。

第3章 成果品

第28条 成果品

- 1 本業務における成果品は、次のとおりとする。
 - (1) 業務報告書（製本） 10部
 - (2) 協議書、打合せ記録、調査結果及び活用したデータ等 1式
 - (3) 上記電子データを保存したCD 1枚
 - (4) その他発注者が必要と認めたもの 1式