

時津ウォーターフロント公園を核とした官民連携事業化支援業務仕様書

第1条 総則

- (1) 本仕様書は、時津町（以下「本町」という。）が実施する「時津ウォーターフロント公園を核とした官民連携事業化支援業務」（以下「本業務」という。）について必要な事項を定めるものである。
- (2) 受注者は、契約書及び本仕様書に基づき、本町の意図及び目的を十分に理解した上で、関係法令等を遵守し、専門的知識及び豊富な経験を活かし、誠実かつ効率的に業務を遂行するものとする。

第2条 業務目的

- (1) 本業務は、時津ウォーターフロント公園を核とした官民連携による新たな賑わいの創出及び地域活性化を図るため、事業可能性の調査・検討を行うことを目的とする。
- (2) 本町では、地方創生の推進を図るため、歴史、自然及び地域資源を活用した観光振興やシティプロモーションを推進するとともに、公共施設や公共空間を活用した交流人口及び関係人口の創出に取り組んできた。
- (3) 一方、人口減少及び少子高齢化が進展する中、持続可能な行政運営を実現するためには、従来の行政主体による施設整備・管理運営だけではなく、民間事業者のノウハウや資金を積極的に活用し、地域の魅力向上と新たな賑わいの創出を図ることが求められている。
- (4) 本町の中心部に位置する時津ウォーターフロント公園は、大村湾に面した優れた景観を有するとともに、時津港と一体となった水辺空間を形成し、国道 206 号や商業施設等にも近接した利便性の高い公共空間であり、本町を代表する交流・賑わい創出の拠点となる高いポテンシャルを有している。
- (5) 本業務においては、次に掲げる事項について調査・検討を行うものとする。
 - ① 時津ウォーターフロント公園を核として、公民館別館跡地を含む周辺公共空間について、国土交通省が推進する「みなと緑地 PPP」をはじめとする官民連携手法の活用も視野に入れながら、民間活力による新たな魅力と賑わいを創出するための事業可能性を調査・検討すること。
 - ② 茶屋（本陣）駐車場残地について、チャレンジショップ等の導入可能性を検討し、地域経済の活性化及び観光振興につながる活用方策を整理すること。
 - ③ 民間事業者へのサウンディング型市場調査、関係機関との協議及び住民や関係団体等とのワークショップ等を実施し、多様な主体との対話を通じて実現性の高い事業スキームを検討するとともに、将来的な事業化に向けた基本的な方向性及びロードマップを整理すること。
 - ④ 民間事業者、地域住民、関係団体及び行政が将来像を共有し、事業化に向けた機運の醸成を図ること。

第3条 履行期間

- (1) 本業務の履行期間は、契約締結の日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。
- (2) 業務の実施に当たっては、本町と協議の上、適切な工程管理を行い、履行期間内に成果品を提出するものとする。

第4条 対象区域

- (1) 時津ウォーターフロント公園及びその周辺区域（公民館別館跡地を含む。）
- (2) 茶屋（本陣）駐車場残地
- (3) 前 2 号に掲げる区域と一体的な活用を検討する必要がある周辺公共空間その他本町が必要と認める区域

第5条 業務内容

- (1) 現状整理及び基礎調査
 - ① 対象区域の現況、立地条件、土地利用、交通アクセス、周辺施設等の整理
 - ② 上位計画、関連計画及び関係法令等の整理
 - ③ 対象区域の課題及びポテンシャルの分析
- (2) 官民連携手法等の調査・検討
 - ① 「みなと緑地 PPP」をはじめとする官民連携手法の整理及び適用可能性の検討
 - ② 全国の先進事例の調査並びに本町の地域特性を踏まえた適用可能性の整理
 - ③ 民間活力を活用した施設整備、管理運営及び事業化手法の検討
- (3) サウンディング型市場調査
 - ① 実施要領等の作成、民間事業者へのヒアリング及びサウンディング型市場調査の実施（対象事業者のリストアップ及び参加勧奨を含む。）
 - ② 民間事業者の参入意向、事業条件及び事業採算性の把握
 - ③ 市場調査結果の分析及び課題整理
- (4) ワークショップ等の実施
 - ① 地域住民、関係団体等とのワークショップの企画及び運営
 - ② 関係機関との協議及び調整支援
 - ③ ワークショップ等で得られた意見の整理及び分析
- (5) 土地利用及び導入機能の検討
 - ① 時津ウォーターフロント公園周辺区域における土地利用構想の検討
 - ② カフェ・レストランその他飲食施設、物販施設、交流施設、イベント広場、親水施設、観光交流機能その他賑わい創出に資する施設の導入可能性の検討
 - ③ 茶屋（本陣）駐車場残地におけるチャレンジショップ等の導入可能性の検討
 - ④ 対象区域の将来像を視覚的に共有するため、ゾーニング図、土地利用イメージ図その他必要なイメージ資料の作成

- (6) 事業スキームの検討
 - ① 官民の役割分担
 - ② 事業手法
 - ③ 管理運営手法
 - ④ 概算事業費の算出及び事業収支の整理
 - ⑤ 民間事業者の参画方法及び民間活力導入による効果(定量的・定性的)の整理
 - ⑥ 事業実施に当たっての課題及び対応方策の整理
- (7) ロードマップの作成
 - ① 事業化までのスケジュール
 - ② 段階的な整備方針
 - ③ 今後実施すべき調査、手続及び事業推進体制の整理

第6条 成果品

- (1) 業務報告書 2部
 - (2) 業務概要版(A3判又はA4判) 2部
 - (3) サウンディング型市場調査結果報告書 一式
 - (4) ワークショップ実施報告書 一式
 - (5) 土地利用イメージ図、鳥瞰図その他対象区域の将来像を共有するための資料 一式
 - (6) 事業スキーム及びロードマップ 一式
 - (7) 打合せ記録 一式
 - (8) 電子データ(Word、Excel、PowerPoint、PDF等) 一式
- ※ 提出媒体は、CD-R、DVD-R、USBメモリ又は本町が指定する電子媒体とする。
- ※ (3)から(6)までについては、(1)業務報告書に含めても差し支えないものとする。

第7条 打合せ協議

- (1) 受注者は、本業務の着手時、中間時、成果品提出時その他本町が必要と認める時期に本町と打合せ協議を行うものとする。
- (2) 打合せの回数及び時期については、本町と受注者が協議の上、決定するものとする。
- (3) 打合せ内容については、その都度記録を作成し、本町へ提出するものとする。

第8条 その他

- (1) 受注者は、本業務の遂行に当たり知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。契約終了後も同様とする。
- (2) 本業務により作成した成果品の著作権は、本町に帰属するものとする。ただし、受注者が従前から保有する知的財産権については、この限りでない。
- (3) 本仕様書に定めのない事項又は本業務の遂行に当たり疑義が生じた事項については、本町と受注者が協議の上、決定するものとする。