

## 浦賀駅前周辺地区活性化事業実施支援業務 委託仕様書

### 1 目的

本業務は、浦賀駅前周辺地区の活性化に向けた事業者の開発技術や専門知識を活かせる事業スキームを構築し、浦賀駅前周辺地区活性化事業（以下「本事業」という。）の担い手となるパートナー事業者の募集・選定支援、住友重機械工業株式会社（以下「住友重機械」という。）と本市およびパートナー事業者による3者での連携協定の調整支援を目的とする。

※活性化事業とは、浦賀ドックとその隣接地等の規制緩和を見据えた土地の利活用と賑わいづくりを目的とした開発を指す。

### 2 背景

市は、令和3年3月に住友重機械から浦賀ドック周辺区域の土地の寄附を受け、同年4月から8月に浦賀レンガドック周辺区域（以下「市有地」という。）の利活用に向けた市場調査を実施し、住友重機械が所有する浦賀駅前の土地及び市有地（以下「浦賀駅前周辺地区」という。）の一体的な利活用であれば、民間事業者（以下「事業者」という。）による投資の可能性があることを確認している。

その後、令和6年3月に住友重機械と浦賀駅前周辺地区の活性化に関する協定を締結しており、事業者公募を見据えた民官連携による検討を進めている。

#### 【本事業の対象となる土地】

所有者	面積	活用方針
住友重機械	122,456.56 m <sup>2</sup>	パートナー事業者への売却による開発を想定
市	27,789.70 m <sup>2</sup>	市とパートナー事業者によるPPP/PFI等による土地の利活用を想定
合計	150,246.26 m <sup>2</sup>	

※地番及び位置図は別紙2に記載

### 3 委託期間

契約締結日から令和7年10月31日までとする。

#### 【主な業務スケジュール】

時 期	項 目
契約締結日～令和7年1月	公募条件の整理、公募資料の作成
	公募資料の段階的公表 ※公募条件の一部を早期に周知し、候補事業者の負担軽減を図るために実施
令和7年1月～2月	パートナー事業者公募開始
令和7年4月	パートナー事業者の決定
令和7年6月～10月	(仮称)浦賀駅前周辺地区の活性化事業の実現に向けた3者連携協定の締結

### 4 業務内容

#### (1) 前提条件の整理

敷地条件や法規制、事業スキーム等、本事業の前提条件について、必要な見直し及び関係機関等との調整、整理を行うこと。

#### (2) 公募資料の作成支援

前提条件の整理結果を基に、以下の募集資料の作成支援を行うこと。なお、公募資料は複数回に分けた段階的な公表を予定している。

- ① 募集要項
- ② 要求水準書
- ③ 審査基準
- ④ 様式集
- ⑤ 市、住友重機械、パートナー事業者で締結する3者パートナー協定
- ⑥ 各種契約書類

### (3) 事業者選定支援

#### ①事業説明会の運営支援

公募資料の段階的公表後に都度、市が行う事業者説明会について、説明内容や進行支援等の運営支援を行うこと。

#### ②質問・意見に対する回答支援

公募資料に対する応募者の質問・意見に対し、回答案の作成やリーガルチェック等、必要な支援を行うこと。

#### ③事業者選考委員会の運営支援

事業者選考委員会の審議資料作成等、必要な支援を行うこと。  
なお、委員会は6回程度を予定。

### (4) 事業者との契約調整支援

事業者の決定から業務期間内に生じる事業者との契約調整について、リーガルチェックも含め、必要な支援を行うこと。

### (5) 打合せ

本業務に関する市との打合せは、全体工程を踏まえ、遅延なく業務を遂行するために適切な頻度で設定し、開催すること。

## 5 業務体制

本業務における担当者を配置するとともに、地方公共団体における民間活力を活かした事業者の公募・選定に関する知識を有する者を含む業務体制を構築すること。

## 6 成果品

業務成果品は以下のとおりとする。

項目	数量	備考
業務報告書	2	A4 簡易正本
電子データ	2	CD-R 又は DVD-R

## 7 秘密の保持等

成果品の権利については、すべて市に帰属するものとし、市が示した資料及び情報並びに業務遂行上知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。