

(別紙 1)

長井地区交流拠点機能拡充に関する官民連携可能性調査業務委託仕様書

1 業務委託名

長井地区交流拠点機能拡充に関する官民連携可能性調査業務委託

2 業務目的

本市では、「横須賀再興プラン」(横須賀市実施計画 2018-2021)により、西海岸の活性化に向け、長井地区の交流拠点機能の創出・拡充を目的とした、「長井海の手公園」(以下、ソレイユの丘)隣接の未利用国有地(以下、隣接地)の効果的な利活用について検討を進めている。

また、隣接地の利活用にあたっては、官民連携型の整備運営手法(PPP)の導入を目指しているところである。

本業務委託は、ソレイユの丘隣接地の取得を見据え、ソレイユの丘及び長井地区の交流拠点機能の最大化を目的とした、ソレイユの丘と隣接地の一体的な機能再編やリノベーションを実現可能な官民連携による最適な事業スキームや魅力ある運営に資する効果的な手法について検討を行うものである。

3 契約期間

契約日から平成 31 年 3 月 1 日まで

4 業務内容

(1) 前提条件の整理

- ・実態調査、現状分析(データや状況に基づく検証)
- ・敷地分析
- ・事例調査
- ・関係法令における許認可手続きの把握
- ・その他本業務の目的の達成に有効な調査

(2) 終了した PFI 事業の検証

- ・ソレイユの丘は PFI 方式により整備・運営がなされたが、事業期間終了後は直轄整備と指定管理者制度の導入へとスキームを変更した
- ・結果として PFI で整備した園路等の基盤施設(BT0)、レストランなどの民間所有施設(BOT)、その後直轄で整備したオートキャンプ場、指定管理者が整備した施設等、様々なスキームの施設が混在する
- ・本業務では、これらの施設の収益性等の効果を評価することにより、どのような場合においてどのような手法が望ましいのか、検証を行う

(3) 都市公園法上の論点整理

- ・先行する P-PFI は既存若しくは新設案件であり拡張時の取扱等については整理がなされていないため、施設計画及び事業プロセスを踏まえた論点や課題の整理を行う

- (4) 官民対話を活用した既存公園と隣接地の一体的整備に係る検討
 - ・新たに導入する機能と既存機能のあり方や施設配置計画について検討を行い、官民対話を重ねながら多様な機能の組み合わせを検証する
- (5) 最適な事業スキームの検討
 - ア 隣接地の用途別に想定される事業スキームの検討
 - ・隣接地の用途は、長井地区の地域資源を活かした、道の駅や観光・宿泊施設の整備も想定され、各ケースにおけるゾーニングと事業スキームを整理し検討を行う
 - イ 隣接地を公園として拡張編入する場合の P-PFI 制度の検討
 - ・隣接地は市街化調整区域内にあり土地利用に制限されるが、都市公園となることで P-PFI の建蔽率が適用され一定の建築行為が可能となる
 - ・P-PFI は先行事例が出始めたところであるが、公園の拡張を伴うものは例がなく、事業スキーム検討上の課題・論点等を分析する
 - ウ 最適な運営スキームの検討
 - ・運営を一体的（コンセッション含む）とする等、最適な運営のスキームを検討する
 - エ 収支シミュレーションの検討
 - ・採用可能性が高い手法を対象に収支シミュレーションを行い最適なスキームを検討する
- (6) 調査内容のとりまとめ
- (7) その他
 - ア 先導的官民連携支援事業に関する報告書作成支援
 - イ 庁内会議運営支援

5 成果品

本業務の成果品は次に定めるものとする。

- (1) 報告書
 - ア 報告書 3 部（A 4 版カラー印刷）
 - イ 報告書概要版 20 部（A 4 版カラー印刷）
 - ウ 電子データ 1 枚（記録媒体（CD-R 等）に記録したもの）
- (2) 先導的官民連携支援事業報告書
 - ア 報告書 3 部（国土交通省の報告書フォーマットによるもの）
 - イ 電子データ 3 枚（記録媒体（CD-R 等）に記録したもの）

▽国土交通省の報告書フォーマット

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_tk1_000024.html

- (3) その他本市が本業務の成果品として必要と認めるもの
- ・ 報告書は Microsoft (Word 等) 形式に加え、PDF 形式で記録のこと
 - ・ 本業務で撮影した、写真等は JPEG 形式等の電子データで提出のこと
 - ・ 本業務で作成した、図や表は、JPEG 形式や Excel 形式等の電子データで提出のこと

6 支払方法

委託料は、「成果品」を提出後、本市で検査した後に支払うこととする。

7 留意事項

- (1) 業務を履行するにあたり法令及び本市の定める条例、規則等を遵守すること。
- (2) 業務上知り得た秘密を漏らさないこと。
- (3) 各業務を履行するにあたり、受託者は、常に職員と密接な連携を図り、本市の意図について熟知したうえ作業に着手し、効率的な進行に努めなければならない。
- (4) 業務実施にあたり、個人情報等の保護すべき情報を取り扱う場合は、個人情報の取扱いに関する特記事項に従い、万全の対策を講じること。また、業務委託契約が終了した後も同様とする。
- (5) 本業務を履行するにあたり、第三者へ業務の一部を再委託する場合、その内容がわかるものを市に提出し、承諾を得ること。
- (6) 受託者の負担する経費は、全て当該委託料に含む。
- (7) 契約の履行または不履行により、市又は第三者に損害を及ぼした時は、受託者がその損害を賠償しなければならない。
- (8) 業務完了後、受託者の責任に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに本市が必要と認める訂正、補足、その他必要な措置を行うこと。
- (9) 本業務により作成された資料及びデータの所有権は本市に帰属するものとする。

8 その他

- (1) この仕様書に定めのない事項又はこの仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。
- (2) 調査終了後、報告書の内容について国土交通省から問い合わせや根拠資料の提出要求があった場合は、適宜対応のこと。

9 問合せ先

横須賀市環境政策部公園建設課調査計画担当
住 所：〒238-8550 横須賀市小川町 11 番地
電 話：046-822-9572（直通）
E-mail：pac-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp