

肥後大津駅周辺民間活力導入等推進業務委託

仕様書

第 1 章 総則

(適用範囲)

第 1 条 本仕様書は、大津町（以下「委託者」という。）が行う「肥後大津駅周辺民間活力導入等推進業務委託」（以下「本業務」という。）について適用する。

(目的)

第 2 条 本業務は、「肥後大津駅周辺まちづくり基本計画」において位置付けられた、「(仮)駅前施設」及び「(仮)まちなか駐車場」の施設の施設整備計画を策定するとともに、当該施設の整備にあたり、来訪者及び町民サービスの向上と行政コストの縮減を図る観点から、民間事業者の創意やノウハウを取り入れ、効率的、効果的なサービスの提供の可能性を把握・検討する調査を実施し、最適な事業手法について検討することを目的とする。

また、民間活力導入の検討結果を踏まえ、事業者の選定にかかる支援を実施する。

(業務範囲および履行期間)

第 3 条 本業務の区域及び履行期間は以下のとおりとする。

- 1) 業務区域 熊本県菊池郡大津町地内
- 2) 履行期間 (自) 契約締結日の翌日から
(至) 令和 10 年 3 月 31 日まで

(準拠法令等)

第 4 条 本業務は本仕様書によるほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- 1) 都市計画法
- 2) 都市再生特別措置法
- 3) 都市計画運用指針
- 4) 建築基準法
- 5) 第 7 次大津町振興総合計画
- 6) 大津町都市計画マスタープラン
- 7) 大津町立地適正化計画
- 8) 肥後大津駅周辺地区まちづくり基本構想
- 9) 肥後大津駅周辺地区まちづくり基本計画
- 10) 都市再生整備計画（肥後大津駅周辺地区）
- 11) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- 12) 個人情報の保護に関する法律及び地方公共団体の個人情報保護条例
- 13) 大津町財務規則
- 14) その他関係法令等

(管理技術者及び照査技術者等)

第5条 受託者は、本業務を実施するにあたり、過去5年間で同種・同類業務の実績を保有する管理技術者、照査技術者及び主任担当技術者を選任し、従事する作業人員の資格等を明記した技術者届を提出するものとする。また、技術者の資格要件は以下のとおりとする。

- 1)管理技術者：技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）、かつ1級建築士
- 2)照査技術者：技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）、かつ1級建築士
- 3)主任担当技術者：技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）

※本業務の事業推進のため、打合せ協議や連絡確認等の迅速な対応が可能となるように管理及び主任担当技術者については、基本的には九州管内に常駐する技術者を配置させるものとし、確実な業務実施体制を構築する。

(業務の実施)

- 第6条
- 1) 本業務は、本仕様書に基づき実施すること。
 - 2) 受託者は、業務の実施にあたっては、関係法令及び条例を遵守すること。
 - 3) 受託者は、業務の実施にあたっては、委託者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解したうえで適切な人員配置のもとで進めること。
 - 4) 受託者は、業務の進捗に関して、委託者に対して定期的に報告を行うこと。
 - 5) 本委託業務の一部を再委託する場合は、予め委託者と協議し、承認を得ること。
 - 6) 本委託業務に関する委託者との打合せは、随時行うこと。
 - 7) 業務の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに委託者と協議を行い、指示を仰ぐこと。

(提出書類)

第7条 受託者は、契約締結後7日以内に以下の内容を含めた業務計画書を委託者に提出し、承認を受けること。

- 1) 検討業務内容
- 2) 業務遂行方針
- 3) 業務詳細工程
- 4) 業務実施体制及び組織図
- 5) 業務フローチャート
- 6) 打合せ計画
- 7) その他、委託者が必要とする事項

受託者は、本業務の着手及び完了にあたり、委託者の契約約款に定めるもののほか、以下の書類を速やかに提出しなければならない。

- 1) 着手届
- 2) 管理技術者、照査技術者及び主任担当技術者届（経歴書添付）

- 3)業務工程表
- 4)完了届
- 5)成果品納入書

(作業方法)

第8条 受託者は、委託者と常に密接な連絡をとり、正確かつ誠実に業務の遂行に務め、委託者は受託者に対し、作業進捗状況及び各段階の成果等の中間報告を求めることができる。また、本業務の遂行中に作業内容の変更が生じた場合、委託者と受託者が協議を行い、適宜必要な措置をとるものとする。

(貸与資料)

第9条 受託者は、本業務を遂行するにあたり、必要な資料を委託者に対し資料の借用を申し入れることができる。なお、借用資料については十分な保管管理を行って情報等の漏洩がないよう適切な措置を行うものとする。

(秘密の保持)

第10条 受託者は、業務遂行中に知り得た事項について、いかなる理由があっても他に漏らしたりしてはならない。特に個人情報保護法については十分な理解と遵守を行って、個人データや関連データの漏洩を防ぐ対策を十分に行うものとし、本業務遂行中に知り得た事項及び内容全般について、委託者の許可なく第三者に漏らしたり、提供してはならない。また、業務期間において知り得た秘密を、業務完了後も第三者に漏らしてはならない。

(誤謬の訂正)

第11条 本業務完了後成果品に誤謬が認められた場合は、委託者の指示に従い、受託者の責任において速やかに訂正措置しなければならない。

(見積限度額)

第12条 本業務の見積限度額は、次のとおりとする。

41,500,000円(消費税及び地方消費税を含む)

(事故発生時の対応)

第13条 受託者は、契約の履行又は委託業務の実施に際して事故が発生したときは、適切な処理を行うとともに、速やかに委託者に報告しなければならない。

また、受託者は、契約の履行又は委託業務の実施に際して、委託者又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が委託者の責めに帰すべき事由により生じた場合は、この限りではない。

(その他)

第14条 本仕様書に定めのないとき、又は記載内容に疑義を生じたときは、委託者と受託者が協議して決定する。

第 2 章 業務内容

(業務内容)

第 15 条 本業務の業務内容は、以下に示すとおりとする。

【 共 通 】

1. 業務実施計画書作成

業務着手にあたり、業務実施計画書及び作業に必要な借用物のリストを作成する。

2. 関係機関調整

本業務の実施にあたっては、「肥後大津駅周辺まちづくり基本構想」及び「肥後大津駅周辺まちづくり基本計画」に位置付けた方針等を踏まえる他、駅周辺まちづくりの考えや指針を踏まえるため、適宜関係機関（肥後大津駅周辺ワーキンググループ、有識者会議他）との調整を図りながら進める。

3. その他

肥後大津駅周辺まちづくりについては、鉄道沿線の土地利用、駅舎の再編、駅前広場の再編等の各種検討が進んでおり、当該計画との連携を踏まえた、業務検討を進める。

【「(仮) 駅前施設」及び「(仮) まちなか駐車場」の施設整備計画の策定】

1. 施設整備の基本方針

「肥後大津駅周辺まちづくり基本構想」及び「肥後大津駅周辺まちづくり基本計画」をはじめ、これまでの検討経緯、各種法令や上位計画等を整理・把握し、「(仮) 駅前施設」及び「(仮) まちなか駐車場」において導入する機能等を整理し、施設の概略の検討及びスキームの検討にあたって必要となる条件等を整理する。

なお、検討にあたっては、周辺の公共施設の統廃合、大津ビジターセンター等の統合、複合の可能性も含めた検討を行う。

また、施設の機能に加え、基本計画に位置付ける大津らしさを表現する施設の景観ルールやデザインの創出にも留意した施設検討を行う。

2. (仮) 駅前施設及び(仮) まちなか駐車場の概略検討

上記検討を踏まえ、施設の導入機能の整理、規模の整備、施設配置の検討など、各施設の概略検討を行う。

併せて、建築に伴い生じる余剰地について、将来的な土地利用等を考慮して、活用条件等の整理を行う。

また、施設整備の概略スケジュールについて検討を進める。

- 導入機能の整理
- 規模の検討
- 配置の検討
- その他

3. 概算事業費の算定

基本方針及び概略検討を踏まえ、各施設の概算事業費の算定を行う。

【民間活力導入推進調査】

1. 前提条件の整理

民間活力導入調査に係る基本的条件（(仮) 駅前施設及び(仮) まちなか駐車場の整備に必要な施設規模等の施設計画、その他事業の前提条件等）の設定を行う。

また、(仮) 駅前施設においては、肥後大津駅の駅舎及び(仮) 駅前施設の統合や一括運営の可能性を含む基礎的条件の整理を行う。

2. 事業スキームの検討（事業範囲、事業期間等）

「1. 前提条件の整理」に基づき、導入が可能と考えられる官民連携手法の事業スキームの検討を行う。また、民間事業者と大津町の責任分担や想定されるリスク及びその分担を整理する。

- 事業範囲の検討
- 事業期間の検討
- リスク分担の検討

3. 市場調査（参入意向、公募資料への要望など）

【施設整備計画の策定】で想定した施設に対する最適な事業手法導入に関する民間事業者の意見や参入可能性をアンケートやヒアリング等により調査、分析を行う。

調査対象や調査内容については、大津町と調整のもと決めるものとする。

併せて、民間事業者及び大津町の質疑応答等に関するサポートも行う。

4. 施設整備計画の概算整備費の精査

市場調査の調査結果を踏まえ、事業の実現可能性を踏まえた各施設の整備計画の見直し（事業規模、機能等）の他、概算事業費の精査を行う。

5. 事業手法の整理

上記検討を踏まえ、想定される官民連携手法について整理を行う。

6. 事業手法の検討（VFM）

対象の施設について、従来の手法と導入可能性のある官民連携手法で実施した場合の財政縮減効果としてVFM（バリュー・フォア・マネー）を算定する。

7. 評価結果のまとめ

前項までの検討、調査の結果を踏まえ、本事業を官民連携手法として実施することについて、定性・定量の両面から総合的に評価を行う。

- 定性的評価
- 定量的評価
- 総合評価

8. 事業スケジュール

評価結果を踏まえ、実際に導入する手法における事業スケジュールの作成を行う。

9. 今後の課題・方針の整理

事業実施に向けた課題及びその課題への対応方針について整理する。

10. 実施方針（案）等の作成

官民連携の可能性がある場合は、手法にあった実施方針（案）及び要求水準書素案の作成を行う。

【(仮) 駅前施設整備における事業者選定】

1. 実施方針等の作成・公表支援

事業内容や事業者選定スケジュール、参加資格要件、リスク分担等を記載した実施方針（案）を作成するとともに、これらに付随する業務支援を行う。

また、大津町が事業者を求める施設整備及び維持管理のサービス内容・水準等を示した要求水準書（案）を作成するとともに、これらに付随する業務支援を行う。

2. 実施方針等の質問への回答案作成支援

事業者から提出された実施方針や要求水準書等に関する質問及び意見について整理するとともに、回答書（案）を作成する。

3. 公募資料の作成・公表支援

特定事業の選定・公表のため、事業内容及び精査後のVFM等を示した必要資料を作成するとともに、これらに付随する業務支援を行う。

4. 公募資料の質問への回答案作成支援

事業者から提出された公募資料等に関する質問及び意見について整理するとともに、回答書（案）を作成する。

5. 委員会支援

事業者選定にかかる委員会の組成及び運営にあたっての支援を行う。

委員の謝金及び旅費等の支払いについては、受託者が業務の範囲内で対応する。

6. 講評作成支援

入札価格と技術提案等を総合的に評価する審査を実施するために、審査項目、評価視点、評価配点、審査方法等を検討し、落札者決定基準（案）を作成するとともに、これらに付随する業務支援を行う。

7. 契約締結支援

事業者と締結する協定内容の案を作成するとともに、これらに付随する業務支援を行う。

また、事業者と締結する契約内容について、法務アドバイザーの支援を受けながら検討を行い、事業契約書（案）を作成するとともに、これらに付随する業務支援を行う。

【打合せ協議】

1. 打合せ協議

打合せ協議は、適正な業務の遂行を図るため、また手戻りの生じないように監督員と常に密接な連絡をとり、その都度、監督員の指示する様式にて打合せ協議簿を作成し、相互に確認するものとする。なお、打合せは、着手時、中間打合せ時：3回、成果品納入時を基本とし、主要な打合せには、管理技術者が出席するものとする。

第 3 章 成果品

(成果品)

第 16 条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- | | |
|----------------------------------------|-----|
| (1) 施設整備計画 | 1 式 |
| (2) 民間活力導入等推進調査報告書 | 1 式 |
| (3) 業務報告書 | 1 式 |
| (4) 上記の電子データ (CD-R、Word ファイル、PDF ファイル) | 1 式 |

委託業務の実施に伴い作成した資料及び成果品に関する著作権その他一切の権利は委託者に帰属する。

受託者は、中間報告や成果品の提出時期について委託者と日程調整を行うものとする。

受託者は、委託者の許可なく成果品等の内容を公表又は使用してはならない。