

指宿市観音崎公園の管理運営手法調査検討業務委託
仕様書

1 業務名称

指宿市観音崎公園の管理運営手法調査検討業務委託

2 業務の目的

指宿市観音崎公園（道の駅いぶすき）は、建設から15年間の運営に至るまでの間、道の駅としては全国初のPFI事業を活用して建設・運営を行ってきた施設である。

令和元年9月30日で、当初のPFI事業は契約満了となり、翌令和元年10月1日から1年6月間は指定管理者制度により運営する。指定管理期間満了後、市としては民間活力を活用する事業方式を検討している。

なお、事業を行うにあたっては、既存施設の増改築を含む大規模な改修を含む事業についても、応募事業者の提案内容によっては十分検討に値すると考えている。

このことから、本市では国土交通省の官民連携基盤整備推進調査費を活用し、指宿市観音崎公園において、広域観光拠点としての交通量及び利用者実態の調査を踏まえ、PFI事業導入可能性を調査・分析等を行うことを本業務の主たる目的とする。

3 対象施設の諸元

(1) 施設名称：指宿市観音崎公園（都市公園）

(2) 施設所在地：指宿市小牧52番地4

(3) 面積：14,600㎡

(4) 施設概要

ア 都市公園・駐車場（整備主体：指宿市）

面積12,136㎡、駐車場44台、芝生広場（約3,000㎡）、展望台、屋外ステージ他

イ 道の駅（整備主体：国土交通省）

整備面積2,600㎡（国道拡張部分含む）、駐車場25台（普通23台、身障者用2台）、駐輪場1か所、トイレ14器（男：大2器、小5器、女5器、多目的用2器）、情報提供施設他

ウ 地域交流施設（PFI事業にて整備・運営。愛称：彩花菜館）

延床面積809.55㎡、建築面積611㎡

1階現況： 地域特産物販売コーナー、自主運営（物販）コーナー、体

験学習室, 地域情報発信コーナー, ファストフード販売スペース, 事務所

2階現況: 食堂, カフェ, パン製造室, トイレ, 従業員休憩室, 倉庫

3 契約期間

契約締結日から令和元年12月27日(金)まで

4 委託料の支払い

業務完了後一括払い

5 業務内容

(1) 広域観光拠点としての交通量及び利用者実態調査

標記業務を履行するにあたり, 下記の調査を実施すること。

ア 交通量調査

国道226号線の交通量調査を業務期間中1日実施すること。

調査内容は, 車両台数及び車種, ナンバー等を想定している。

調査地点は4か所程度を見込んでいる。道の駅いぶすき入口交差点を必須とするが, その他の地点の選定は, 受注者の提案内容を参考に決定することとする。

イ 道の駅いぶすき来館者分析

道の駅いぶすき来館者の人数・属性等の調査を, 繁忙期1日(8月を想定), 閑散期1日(7月を想定)実施すること。調査にあたっては, 来館者へのアンケートも併せて実施する。調査項目については, 受注者の提案内容とする。

(2) 公園(駐車場等)の再整備検討及び概略設計

指宿市観音崎公園の各種データ(来館者数・特産品販売高等), 内部環境, 本市を取り巻く外部環境, 及び「(1) 広域観光拠点としての交通量及び利用者実態調査」結果を分析し, 指宿市観音崎公園の再整備について検討し, 検討結果を踏まえた駐車場・園路・広場等の概略設計(基本仕様の検討, 概略事業費の検討等)を行うこと。

(3) 公園再整備・管理運営に係るPPP/PFI導入可能性検討

指宿市観音崎公園の各種データ(来館者数・特産品販売高等), 内部環境, 本市を取り巻く外部環境, 及び「(1) 広域観光拠点としての交通量及び利用者実態調査」を分析し, 指宿市観音崎公園の持続的な運営及び集客力や販

売力の向上のために、どの事業運営手法が相応しいか、複数のパターンについてVFMをシミュレーションし、比較したうえで事業として採算が成立するか3パターン以上のPFIスキームの比較検討を行うこと。

PFIの導入可能性を検討するにあたっての条件設定として、駐車場の再整備は必須条件とし、その他既存の施設（建物、芝生広場等）の改修を伴う条件設定も可能である。

なお、検討にあたっては、下記の項目について検討を必須とする。下記以外に必要な検討項目については、受注者の提案による。

ア PFIスキームの検討

(ア) 事業スキームの検討

- a 事業方式の検討
- b 事業範囲の検討
- c 事業期間の検討
- d 事業条件の検討

(イ) 支援措置の検討

- a 資金調達方法の検討
- b 支援措置の検討（税制上の優遇措置、金融上の支援措置、補助金・交付金等）

(ロ) 現行制度における課題の検討

- a 法律、制度に関わる課題の検討
- b 事業者選定方式に関わる課題の検討

(ハ) リスク分担に関する検討

- a 想定されるリスクの検討
- b リスクの分担に関する検討

(ニ) 事業安定性の検討

- a 民間事業者の創意工夫を発揮できる条件等（インセンティブ又はペナルティを含む）の検討

イ VFMの検討

VFMの検討については、以下の項目についての検討を必須とする。

(ア) 従来型方式の事業費（PSC）の算定

従来型の整備手法として、行政が自ら実施した場合の設計費、建設費、維持管理等及び民間事業者と指定管理契約を行った場合の諸費用を算出し、指宿市の財政負担額を算出する。

(イ) 前提条件の設定

民活事業の事業手法について、事業シミュレーション及びVFM検討のための前提条件を設定する。

(ウ) P F I 事業の L C C の算定

P F I 事業の事業スキームをもとに、民間事業者の事業期間中の事業シミュレーションを行い、指宿市の財政負担額を算定する。

(エ) V F M の算定

従来方式の事業費 (P S C) と P F I 事業の L C C を比較検討することにより、V F M を算定する。

ウ 整備効果の検討

本事業を P F I 事業方式で行うとした場合に見込まれる域内の効果がどれほど見込まれるかを検討する。

エ P F I 事業への参入可能性に関するマーケットサウンディング

本事業を P F I 事業方式で行うとした場合、民間事業者の参入意欲、参加可能な P F I 事業スキーム等、P F I 事業参加の可能性を把握するため、民間事業者を対象としたマーケットサウンディングを実施する。特に、市内業者の活用方法については、他市における先進事例を参考に具体的な提案を行う。

オ P F I 導入可能性の検討

上記で検討した P F I 事業内容、V F M の算定結果、民間事業者の参画の可能性等を踏まえ、P F I 導入による定性的、定量的効果を検討し、P F I 事業として実施することの適合性を評価する。評価の視点として、施設運営事業者、特産品出荷者、市の三者の視点において、定量的・定性的な評価を実施すること。

これらの検討結果を踏まえ、事業範囲等を含めて最も相応しい事業スキームを提示する。

カ P F I 導入に向けた課題の整理と総括

P F I 事業として実施する場合の、事業実施スケジュールや庁内実施体制及び進め方等、事業実施にあたっての課題について整理し、その対策等を検討する。(コンセッション、R O、P-P F I など)

キ 事業者選定スケジュール(案)の作成

上記検討の結果、指宿市観音崎公園に相応しい P F I 事業スキームが選定された場合、令和3年4月1日から次期事業者へ運営を引き継ぐために必要な事務処理等を挙げ、事業者選定のスケジュールを示すこと。

ク P F I 事業実施方針案、募集要項素案、及び要求水準書素案の作成

事業者を募集するにあたって必要不可欠とされる P F I 事業実施方針案、募集要項、及び要求水準書の素案を作成すること。

なお、実施方針案には、以下の内容を盛り込むものとする。

(ア) 各種調査、検討から導かれる道の駅のコンセプト及び必要な機能

- (イ) 道の駅再整備事業位置付け（法律，上位計画，交通体系等からの整理）
- (ロ) 道の駅施設配置図（整備範囲を示す）及び導線計画図
- (エ) 建築計画（各種調査，検討等に基づく道の駅に必要となる各施設の規模及び機能の確定）
- (オ) 交通計画（各種調査に基づく必要な駐車場容量の検討）
- (カ) 造成計画（敷地造成・排水計画等）
- (キ) 事業手法の比較検討（指定管理，PPP・PFI等の民間事業者との連携手法の比較検討，新規営業に向けた官民連携の取り組み提案）
- (ク) 事業計画（仮説営業から新規営業に至る運営体制，スケジュールと経費・収支に係る見通しと提案）
- (ケ) 事業者募集プロポーザルに向けた資料一式
- (コ) 概略事業費並びに整備スケジュール
- (サ) 道の駅再整備にあたって活用できる補助事業等の財源など整備手法に関する提案
- (シ) 道の駅運営に関する提案
- (ス) 収益性・地域貢献に資すると思われる提案

6 貸与図書

業務の遂行上必要な資料の収集，調査，検討等は，原則として受注者が行うこととするが，発注者が所有し，業務に利用できる資料等については，これを貸与する。

この場合，貸与を受けた資料等については，リストを作成の上指宿市に提出し，業務完了とともに全ての資料等を返却するものとする。

また，貸与した資料等については，本業務委託以外の目的には使用してはならない。

なお，貸与予定資料等は下記一覧のとおりである。

◎貸与予定資料一覧

- ・指宿地域交流施設（彩花菜館）図面
- ・彩花菜館売上情報
- ・指宿市地域交流施設等整備事業契約書及び要求水準書

7 成果品

本業務の成果品を以下の通り作成すること。

- (1) 業務調査報告書（A4縦判，横書き，左綴じ）5部

- (2) PFI事業実施方針案, 募集要項素案, 要求水準書素案 5部
(体裁は上に同じ)
- (3) 業務調査報告書(概要版) 10部 (体裁は上に同じ)
- (4) 概略設計に係る図面一式(A1判及びA3判) 各1部
- (5) 上記電子データ一式(提出媒体は, CD-ROMとする)

8 その他

- (1) 本仕様書に疑義が生じた場合には, 本市担当職員と十分に協議するものとする。
- (2) 本仕様書に記載のない事項については, 発注者と受注者双方が協議して定めるものとする。
- (3) 受注者は, 業務着手にあたって下記の内容を踏まえた業務計画書を作成し, 提出しなければならない。
ア 業務実施方針 イ 業務実施体制 ウ 業務内容
エ 業務スケジュール オ 打ち合わせ計画 カ 連絡体制
キ その他
- (4) 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, その内容が分かるものを市に提出し, 承諾を得ること。
- (5) 受注者は, 業務の円滑かつ適正な進捗を達成するために十分な技術者を配置しなければならない。
- (6) 成果品の所有権, 著作権及び利用権は発注者に帰属する。
また, 受注者は発注者の許可なく成果物を公表又は貸与等をしてはならない。
受注者は, 常に専門コンサルタントとしての中立性を堅持するよう努めなければならない。
- (7) 主要な打ち合わせには, 管理者または主担当者が必ず出席しなければならない。
- (8) 協議・打ち合わせは業務の各過程において, 必要に応じて行うものとする。
また, その協議・打ち合わせ内容については, 議事録を作成し, 内容を明確にしてその都度発注者と受注者双方で確認を行うものとする。
- (9) 関係機関との協議については, その内容を発注者に報告しなければならない。
- (10) 業務を実施する上で, 必要な根拠・資料等は全て明確にし, 整理して提出しなければならない。
- (11) 受注者は, 業務完了時に発注者の成果品審査を受けなければならない。

- (12) 成果品審査において、訂正を指示された箇所は訂正しなければならない。
- (13) 業務完了後において、明らかに受注者の責めに伴う業務の瑕疵が発見された場合、受注者は直ちに当該業務の修正作業を行うものとし、これに対する経費は全て受注者の負担とする。
- (14) 業務終了後、報告書の内容について国等から問い合わせや根拠資料の提出要求があった場合は、適宜対応すること。