

富津公園再整備公民連携事業検討業務 プロポーザル仕様書

（適用の範囲）

第1条 「富津公園再整備公民連携事業検討業務」仕様書（以下「本仕様書」という。）は、プロポーザル方式で受託者を選定するにあたり、企画提案を求める上での業務の基本的事項を定めるものである。正式な業務契約時に取り交わす仕様書（契約書に添付するもの）は、受託候補者と協議の上、千葉県が作成する。

（業務の目的）

第2条 本業務は、老朽化が進み利用者が減少しつつある富津公園において、公園の魅力向上及び活性化を図るために民間活力を導入することを目的として、過年度検討業務の内容を踏まえ、事業化に向けた事業スキーム及び事業条件の検討を行い、マーケットサウンディング調査の実施、事業採算性の検討、公募資料の作成、契約条件の検討などを行うものである。

（業務の対象範囲）

第3条 本業務の対象施設は、県立富津公園（富津市）とし、別添図に示す範囲とする。

（履行期限）

第4条 業務の履行期限は、令和8年1月30日までとする。

（業務実施概念）

第5条 受託者は、本業務の履行に当たって、業務の趣旨及び目的を十分理解したうえで、同種業務経験のある者を業務責任者または担当者として定め、かつ適切な人員を配置し、正確かつ丁寧にこれを行わなければならない。

（業務責任者）

第6条 業務責任者は、同種業務経験のある者としなければならない。

（成果品に対する責任の範囲）

第7条 受託者は業務完了後に業務の失策または成果品の不備が発見された場合は速やかに成果品を訂正しなければならない。また、これに要する費用は受託者の負担とする。

（成果品の管理及び帰属）

第8条 成果品はすべて委託者の帰属とし、受託者は、委託者の許可なく成果物等を利用、公表、又は貸与してはならない。また、委託者が必要としたときは、履行期限前であっても、成果物の一部について、受託者は速やかにとりまとめ提出しなければならない。

（資料の貸与及び返却）

第 9 条 監督職員は、以下に示す過年度検討業務及びその他関係資料を受託者に貸与するものとする。なお、貸与資料は、業務着手時に受託者に貸与することを原則とする。

受託者は、貸与された図面及び関係資料等の必要がなくなった場合は、ただちに監督職員に返却するものとする。受託者は、貸与された図書及びその他関係資料を丁寧に扱い、損傷してはならない。

【貸与資料】

- 富津公園における「整備等の基本的な考え方」策定業務 報告書（令和 5 年 3 月）
- 富津公園及び蓮沼海浜公園における再整備計画検討業務 報告書（令和 6 年 5 月）

（秘密の保持）

第 10 条 受託者は、本業務に関し、直接又は間接的に知り得た事項について、いかなる理由があっても第三者に漏らしてはならない。

（軽微な変更）

第 11 条 本業務の実施において生じる軽微な変更は、監督職員の指示に従って処理するものとする。この場合、契約金額の増額変更は行わない。ただし、大幅な業務条件の変更を伴う場合は、別途協議するものとする。

（本業務の指示及び監督）

第 12 条 受託者は、業務遂行にあたって、監督職員と緊密な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。受託者は、業務遂行上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義を生じた事項、並びに本仕様書に明記されていない事項については、監督職員と協議し、その指示に従わなければならない。

（業務計画書の提出）

第 13 条 受託者は、本業務が確実かつ効率的に実施できるよう、契約締結後 14 日（休日等を含む。）以内に、次に掲げる事項について記載した業務計画書を作成し、委託者に提出しなければならない。

【業務計画書記載事項】

- | | | |
|----------|--------------|----------------|
| ➤ 業務概要 | ➤ 業務組織計画 | ➤ 使用する主な図書及び基準 |
| ➤ 業務実施方針 | ➤ 連絡体制 | ➤ 個人情報の管理計画 |
| ➤ 打合せ計画 | ➤ 成果物の品質確保計画 | |
| ➤ 業務工程 | ➤ 成果物の内容・部数 | |

（業務内容）

第 14 条 本業務の内容は、以下のとおりとする。

（1）事業スキームの検討

① 事業スキーム案の検討

「再整備に向けた基本方針」（令和 5 年 3 月）及び事業発案時のサウンディング調査結果（令和 5 年度実施）、「再整備計画（案）」（令和 6 年 5 月）の内容を

踏まえ、公民連携事業手法を整理したうえで、本事業に適用可能性がある事業スキーム案を幅広く検討する。

また、事業スキーム案ごとの採算性、事業の継続性、安定性を含めた事業実施スケジュールを検討する。

② 事業スキームの確定

上記①で整理した事業スキーム案について、後述(3)で実施するマーケットサウンディング調査の結果、定性評価及び事業シミュレーションによる定量評価を実施し、総合的に最適と評価される事業スキームを確定する。

(2) 事業条件の検討

① 事業条件案の検討

再整備に向けた基本方針（令和5年3月策定）及びマーケットサウンディング調査（令和5年度実施）の結果を踏まえ、事業条件の検討を行う。検討すべき事業条件としては下記事項を想定する。

- 事業対象地の範囲
- 事業スキーム
- 事業者を求める業務内容（公共施設の整備・再整備、民間施設の整備・運営、公園全体の維持管理・運営、事業全体のマネジメント、事業全体のセルフモニタリング等）
- 公共施設の整備条件（基盤整備の条件、広場の条件、園地・園路の条件、休養施設の条件、植栽の条件等）
- 民間活力導入を求める公園施設の条件（導入する施設種別条件（飲食、宿泊、遊戯等）、規模条件等）
- 運営の条件（イベント開催、周辺地域との連携、情報発信等）
- 事業費の条件（県負担整備費、維持管理費）
- リスク分担

② 事業条件の確定

次項(3)で実施するマーケットサウンディング調査の結果を踏まえ、事業が成立する事業条件を確定させる。

(3) マーケットサウンディング調査

民間事業者を対象にマーケットサウンディング調査を実施し、再整備に向けた基本方針を踏まえた民間活力導入可能性のある公園施設、想定されるプラン、望ましい事業スキーム及び事業スケジュール等に関する意見・アイデアを把握する。

なお、マーケットサウンディング調査については、下記の事項を実施する。

① ヒアリング計画の策定

民間事業者へのヒアリングを実施するにあたって、民間事業者を確認する事項を検討・整理するとともに、事業概要書や調査票等を作成するなど事前準備を行う。

② ヒアリング実施支援

事業発案時のサウンディング調査（令和5年度実施）で得られた民間事業者からの意見も踏まえ、事業の市場性、民間活力導入可能性のある公園施設の内容や規模、

事業条件、事業手法等について、民間事業者にヒアリングを行う。

③ 民間事業者提案内容とりまとめ

ヒアリング結果について議事録を作成し、民間事業者の回答内容について分析・評価を行いとりまとめる。

(4) 事業採算性の検討

前述(1)①で整理した事業スキームのパターンごとに、前項(3)で調査する公園施設の民間活力導入可能性を踏まえ、事業採算性を検討する。

(5) 公募資料の作成

以上(1)～(4)を踏まえ、事業者公募資料を作成する。公募資料には下記の様な内容を含むものとする。

(公募資料記載事項：事業スキームとしてP-PFIを想定した場合)

- 公募設置等指針 ➤ 事業者選定基準 ➤ その他必要な書類
- 要求水準書 ➤ 様式集

(6) 契約条件の検討

基本協定書(案)、事業協定書(案)、DB(設計施工一括発注方式)契約書(案)、指定管理協定書(案)、特定公園施設譲渡契約書(案)等の検討を支援する。

(7) 報告書作成

以上の調査検討結果を分かりやすく整理して、報告書を取りまとめる。

(打合せ協議)

第15条 打合せ協議は、業務着手時、中間4回、成果品納品時の6回とする。また、打合せ場所については、千葉県庁を基本とするが、打合せ内容等に応じてウェブ会議やEメール等を活用し、業務の効率化、省力化、ペーパーレス化を図ることとする。

(成果物)

第16条 成果物は下記のとおりとする。

- | | |
|-------------------|----|
| ① 報告書(A4) | 2部 |
| ② 報告書概要版(A4またはA3) | 2部 |
| ③ 電子データ(CD-R) | 2部 |

