

令和6年度焼津内港地区周辺活性化方策検討基礎調査業務委託

仕様書

令和6年6月

焼津市都市整備課

## 【目次】

### 第一章 総則

1	目的	1
2	検討区域	1
3	履行期間及び契約	1
4	提出書類	1
5	貸与資料	1
6	秘密保持	1
7	個人情報保護	1
8	損害賠償	1
9	検査	2
10	完了	2
11	契約不適合	2
12	成果品の帰属	2

### 第二章 業務概要

13	業務概要	2
14	スケジュール	3

### 第三章 業務内容

15	業務内容	3
16	成果品	5
17	その他	5
18	参考資料	5

## 第一章 総則

### 1 目的

本仕様書は、焼津市（以下「発注者」という。）が発注する令和6年度焼津内港地区周辺活性化方策検討基礎調査業務（以下「本業務」という。）について必要な事項を定める。

### 2 検討区域

検討区域は、別添1に示す区域とする。

### 3 履行期間及び契約

履行期間は、契約締結日から令和7年2月10日までとする。

### 4 提出書類

受注者は、業務着手にあたり、速やかに次の書類を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- (1) 実施計画書
- (2) 業務工程表
- (3) 業務代理人等通知書
- (4) 業務体制表
- (5) その他発注者の指示する書類

### 5 貸与資料

貸与資料がある場合は、資料の破損、滅失等の事故のないよう留意する。

貸与資料の使用にあたっては、本業務での利用に限定し、他の目的のために使用してはならない。また、本業務完了後、速やかに返却するものとする。

### 6 秘密保持

受注者は、業務履行上、知り得た内容について、業務中及び業務完了後において、一切、第三者に漏らしてはならない。

### 7 個人情報保護

受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、個人情報を取り扱う場合は、個人の権利利益を侵害することのないように努めなければならない。

なお、事務処理をするための個人情報の取り扱いについては、別記「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」の個人情報取扱特記事項を遵守しなければならない。

### 8 損害賠償

受注者は、業務遂行にあたり、発注者並びに第三者に損害を与えた場合は、直ち

にその状況及び内容について報告し、発注者の指示に従うものとする。また、賠償等に必要な負担は受注者が負うものとする。

## 9 検査

受注者は、業務終了後、発注者による検査を受けるものとする。その結果、成果品について、本仕様書の内容等を満たさない場合は、受注者の負担にて速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。

## 10 完了

受注者は、成果品とともに成果品納品書を提出し、検査合格により完了するものとする。

## 11 契約不適合

業務完了後、受注者の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、発注者の求めに応じ、受注者の負担にて速やかに修正、補正及びその他必要な作業を行うものとする。

## 12 成果品の帰属

成果品の著作権及び所有権は、全て発注者に帰属するものとし、発注者に許可なく第三者に公表、貸与及び使用してはならない。

## 第二章 業務概要

### 13 業務概要

#### (1) 業務管理

受注者は、本業務を円滑に遂行することを目的とした実施計画書を作成し、発注者の承認を得て遂行する。

#### (2) 実施体制

受注者は、本業務の遂行を確実に実施体制を確保し、業務体制表を提示する。

#### (3) 会議運営

ア 受注者は、本業務の遂行において、協議及び報告等を目的とした会議を必要に応じて開催し、業務遂行に責任を持つものが出席する。その他、関係者の判断により、必要に応じて開催する。

イ 受注者は、会議の主導的な立場として運営し、資料作成や資料説明等を行う。

## 14 スケジュール

内容	時期
現状把握（土地利用状況など周辺環境の整理）	令和6年7月～10月
事例整理（地域活性化に向けた事例の収集）	令和6年8月～10月
市場調査（ポテンシャルや課題、意向の把握）	令和6年11月～令和7年1月
にぎわい・交流創出の方策検討（方向性の整理）	令和6年12月～令和7年2月

各業務内容における検討時期は上記を基本とするが、より効果的な遂行に向けた変更が必要な場合は、発注者と協議の上、決定するものとする。

また、にぎわい・交流の創出による活性化に向けた方策の検討等は、市民等や庁内会議により議論し、意見を集約することとする。

## 第三章 業務内容

### 15 業務内容

業務内容は、次のとおりとする。

#### (1) 現状把握

土地建物利用状況等の周辺環境について、現地踏査や既存資料を活用し、基礎的情報を整理する。

##### ア 土地建物利用状況・周辺における道路状況の把握

土地建物利用状況や歩行者ネットワーク等の可能性検討に係る周辺道路の状況・特性を収集・整理し、現状を把握する。

##### イ 周辺における飲食観光資源分布状況の把握

周辺の飲食観光資源の分布状況を収集・整理し、現状を把握する。

##### ウ 周辺における開発状況の把握

周辺の開発状況を収集・整理し、現状を把握する。

#### (2) 事例整理

にぎわい・交流の創出による活性化に向けた方策検討の参考とするため、漁港や港湾における地域活性化に至った・繋がっている取組について、国内外の先進・類似事例を収集・整理するとともに、必要に応じて、事例先の地方公共団体や管理運営者等にヒアリングを行い、利用状況や事業手法・スキーム等について調査する。

##### ア 事例収集の視点の検討・提案

上記(1)で取りまとめた現状把握等を踏まえ、にぎわい・交流の創出による活性化に向けた方策検討の参考となる事例収集の視点を検討・整理し、提案する。

##### イ 事例の収集・活用の整理

上記アで検討・整理した視点に基づき、効率的・効果的に5事例程度を収集するとともに、にぎわい・交流の創出による活性化の方策検討に向けた活用の要点を整理する。

### (3) 市場調査

にぎわい・交流の創出による活性化に繋げるためのポテンシャルや利活用イメージ・アイデア、活用に対する課題等に加え、参入しやすい条件や進出意欲等の市場性（ニーズ）を把握・整理するため、民間事業者等ヒアリングを実施する。

#### ア 民間事業者等ヒアリング調査の実施

民間事業者等が抱えているイメージやアイデア、意向を把握するため、民間事業者等へのヒアリング調査を実施する。

なお、ヒアリング対象事業者や調査方法等については、発注者と協議の上、決定するものとし、ヒアリングの実施は5者以上とする。

#### イ ヒアリング調査結果の整理

上記アで実施した調査結果等に基づき、実現に向けた条件や課題等を整理するとともに、周辺エリアと連携し、にぎわい・交流の創出による活性化に繋がるための要点を整理する。

### (4) 方策検討の方向性整理

にぎわい・交流の創出による活性化に有益な方策・取組の方向性について、実現性や有効性の検討を踏まえた複数パターンを整理するとともに、ワークショップによる意見集約を行い、今後、官民連携による可能性を含めた具体的な取組等を検討する上での基礎資料として取りまとめる。

また、実現に向けたロードマップを検討する。

#### ア ワークショップの企画・開催

官民連携を見据えた具体的な取組の検討に向け、市民等を対象としたワークショップを企画・開催し、意見集約を図る。

なお、ワークショップの対象者や内容等については、発注者と協議の上、決定するものとし、開催回数は2回程度とする。

#### イ ワークショップ開催結果の整理

上記イで実施したワークショップの開催結果等を取りまとめる。

#### ウ 方策・取組方針の検討

上記までの検討・整理に基づき、にぎわい・交流の創出による活性化に向け、庁内における最終的な方策・取組の方針検討の参考となるよう、実現性や有効性の検討を踏まえた官民主体別の複数パターンを検討・整理する。

また、各パターンの特徴や課題、成立条件、官民連携の可能性、上位・関連計画との整合性等を比較検証した上で、具体的な方策・取組方針を取りまとめるとともに、事業全体のスケジュール（ロードマップ）を作成する。

なお、想定スケジュールは、下記のとおりである。

内容	時期
県による防潮堤の整備期間（予定）	令和8・9年度
民間事業者等による事業提案の募集	令和8年度

(5) 各種会議等の運営支援

ア 庁内会議

協議及び報告等に係る庁内会議を随時（２回程度）開催するにあたり、資料作成や資料説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

イ その他

上記の他、発注者の求めに応じ、活性化方策検討基礎調査に必要な各種会議等を随時開催し、資料作成や資料説明を行う。

(6) 報告書作成

上記までの検討・整理を踏まえ、報告書として取りまとめる。

(7) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するにあたり、原則、対面による打合せ協議を実施するものとし、打合せ記録を作成する。

なお、打合せ協議の実施は、業務着手時、中間時、業務完了時の計４回を予定し、上記各種会議の進捗に併せて、対面及びオンラインにより、適宜、実施する。

## 16 成果品

- (1) 業務報告書（A４判、A３折りたたみ可）２部
- (2) 概要版（A４判、A３折りたたみ可）１部
- (3) 資料編（調査の過程で収集した資料等）（A４判、A３折りたたみ可）１部
- (4) 上記電子データ 一式

## 17 その他

本仕様書に定めのない事項または疑義が生じた場合は、その都度、発注者と協議の上、決定するものとする。

## 18 参考資料

- (1) 第６次焼津市総合計画（第２期基本計画）
  - ・ [https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category\\_city-info/sogo-keikaku/index.html](https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_city-info/sogo-keikaku/index.html)
- (2) 第４次焼津市国土利用計画
  - ・ [https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category\\_life/kokudoriyo-keikaku\\_4.html](https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_life/kokudoriyo-keikaku_4.html)
- (3) 焼津ダイヤモンド構想
  - ・ [https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category\\_city-info/diamond-plan.html](https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_city-info/diamond-plan.html)

- (4) 焼津市都市計画マスタープラン
  - ・ <https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/development/plan-council/masterplan.html>
- (5) 焼津海道 港・まち磨き構想
  - ・ [https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category\\_city-info/machimigaki.html](https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_city-info/machimigaki.html)
- (6) 【県】焼津漁港マスタープラン
  - ・ 担当課までご連絡ください。「参加資格決定通知書」の受理後に提供します。
- (7) (仮称) 焼津にぎわい・まちづくり戦略
  - ・ 担当課までご連絡ください。「参加資格決定通知書」の受理後に提供します。

# 別添 1

## <検討区域>

- 青枠：土地建物利用状況や道路、飲食、開発状況を収集・整理し、把握する区域。

## <周辺区域>

- 黄枠：道路や飲食、開発状況を収集・整理し、把握する区域。

## <既存資料>

- 都市計画基礎調査、登記事項証明書、飲食店一覧（一部）、空き家一覧（一部）、上位・関連計画における検討区域の位置づけ等に関する資料

