

令和 7 年度焼津内港地区周辺活性化基本方針策定及び事業公募業務委託
仕様書

令和 7 年 5 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	6
18	参考資料	6

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7年度焼津内港地区周辺活性化基本方針策定及び事業公募業務（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8年3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) 業務計画書
- (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業務計画書を作成し、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とする実施体制を確保し、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
基本方針の策定	令和7年7月～12月
市場調査の実施	令和7年7月～12月
募集要綱の作成	令和7年7月～令和8年3月
官民連携による取組推進	令和7年7月～令和8年1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、各業務内容の検討等は、市民等や関係者、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) 計画準備

令和6年度基礎調査の検討経緯・内容及び結果を整理し、本業務の前提条件を把握した上で業務を計画するとともに、整備の具体化に向けた基礎資料として活用する。

(2) 基本方針の策定

下記の各業務、庁内会議及び関係者協議等の議論を踏まえた上で、にぎわい・交流の創出による活性化に向け、令和6年度基礎調査を深度化し、官民連携による方策・取組方針について取りまとめた基本方針を策定する。

ア 基本方針の検討・精査

にぎわい・交流の創出による活性化に向け、令和6年度基礎調査の検討結果を検証した上で、官民連携による方策・取組方針等を取りまとめた基本方針の内容について検討・精査する。

イ 基本方針の策定

官民連携による方策・取組方針等の公表用資料として、基本方針を策定する。

なお、市民や事業者等に対し、伝わり易く分かり易いものとするため、内容や枚数等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

ウ 本方針の位置づけ

焼津市都市計画マスタープランや焼津にぎわい・まちづくり戦略等の上位関連計画を整理し、本方針の位置づけを明確にする。

(3) 市場調査の実施

令和6年度基礎調査の実施結果、庁内会議及び関係者協議の議論を踏まえた上で、発注者が提示する対象物件の売却に係る公募に向け、サウンディング調査を

実施する。

ア 民間事業者等ヒアリング調査の実施

対象物件の利活用イメージや利活用に関する課題に加え、参入条件や進出意欲等、令和6年度基礎調査を深度化した市場性や意向の把握に向け、民間事業者等へのヒアリング調査を実施する。

なお、対象物件の利活用（一部、売却）に向けた検討の熟度を高める上で必要な対象事業者数や業態、内容等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

イ ヒアリング調査結果の整理

上記の検討・調査結果を踏まえ、下記により検討する募集要項の作成において、より有益なものに繋がるよう、課題や考え方、具体化が必要な項目を洗い出し、対象物件の利活用（一部、売却）に向け、反映すべき事項や要点を整理する。

(4) 募集要項の作成

上記までの検討・調査結果を踏まえ、対象物件の売却に係る検討・意向調査を実施し、募集要項を作成する。

ア 事業条件等の検討

にぎわい・交流の創出による活性化に必要な観点から、募集要項に定めるべき事業条件等を検討する。

イ 所有者の意向調査

対象物件の所有者に対して、土地及び建物の売却に係る諸条件や要望等の意向を調査し、募集要項の作成に必要な論点等を把握・整理する。

なお、対象物件の売却に向けた所有者の意向を十分に把握する上で必要な内容や回数等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

ウ 募集要項の作成

上記の検討・調査結果を踏まえ、対象物件の売却に係る募集要項を作成する。

なお、今後の契約手続き及び事業化において、募集要項の内容が十分に反映されるよう精査する。

(5) 官民連携による取組推進

官民連携による取組推進の仕組みの構築に向け、令和6年度基礎調査を深度化し、県により整備予定である防潮堤の活用や周遊の促進等を目的とした社会実験を企画・実施する。

ア 社会実験の企画・調整

官民連携を見据えた取組推進を検討するため、社会実験の実施に向けた企画準備を行うとともに、関係者との十分な調整を行う。

なお、効果的な社会実験の実施に向けた企画準備や調整に必要な対象者や内容、回数等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

イ 社会実験の実施

上記の企画・調整を踏まえ、官民連携による取組推進の仕組みの構築に向け、検討・周辺区域内の空間を利活用した社会実験を実施する。

なお、社会実験の実施等に要する費用は、受注者において負担する。

ウ 社会実験実施結果の整理

上記において実施した社会実験の実施結果等を取りまとめる。

(6) 各種会議等の運営支援

基本方針の策定や募集要項の作成等に向け、関係者間において十分な議論や提案等が展開されるよう、各種会議等を効果的かつ効率的に実施する。

なお、各種会議等において必要な回数や内容等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

ア 庁内会議

協議及び報告等に係る庁内会議を開催するにあたり、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 関係者協議

各検討・取組における協議及び企画等に係る関係者協議を開催するにあたり、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。

ウ その他

上記の他、発注者の求めに応じ、事業検討に必要な各種会議を随時開催し、資料作成や資料説明を行う。

(7) 報告書作成

上記までの検討・整理等を踏まえ、報告書として取りまとめるとともに、別途、概要版及び公表用資料を作成する。

(8) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するにあたり、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回を予定するが、上記の各種会議や検討等の進捗に合わせ、必要に応じ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） 2部
- (3) 公表用資料（A4判、A3折りたたみ可） 2部
- (4) 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

- (5) 基本方針（A 4 判、A 3 折りたたみ可） 2 部
- (6) 募集要項（A 4 判、A 3 折りたたみ可） 2 部
- (7) 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
- (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
- (3) 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>
- (4) 焼津市立地適正化計画
 - ・ <https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/development/ritchitekiseika/index.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
- (6) 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。
- (7) 【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。
- (8) 焼津内港地区にぎわい・交流創出事業
 - （【概要版】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報告書）
 - ・ <https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/urban-develop/naiko-nigiwai/index.html>
 - （【全体版】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報告書）
 - ・ 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。
- (9) 市場調査及び募集要項作成に係る対象物件
 - ・ 担当課までご連絡ください。「参加資格決定通知書」の受理後に提示します。

別添 1

< 検討区域 >

- 焼津内港地区周辺（令和 6 年度基礎調査における検討及び周辺区域）

