

(別紙1)

イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパークの利活用における 民間活力導入可能性調査業務委託仕様書

1 目的

伊万里市福田地区(以下「福田地区」という。)は、佐賀県有施設(イマリンビーチ、福田マリーナ)と伊万里市有施設(伊万里ファミリーパーク)の3つの公共施設が隣接している。穏やかな内海と美しい砂浜等、豊かな自然に恵まれたポテンシャルのある場所であるが、各施設間の連携や回遊性が不十分となっているほか、イマリンビーチは主な利用が夏期のみに限定されており、福田マリーナは施設機能が不十分となっている。また伊万里ファミリーパークは開園エリアが全体の約4割に留まっている等の課題を抱えている。

伊万里市では、佐賀県と連携し、福田地区内の3つの公共施設を利用者で賑わう場所へと生まれ変わらせるため、民間活力の導入を視野に、一体的な利活用を検討することとしている。

本業務では、専門的な見地から民間活力導入の可能性について調査し、民間ニーズの把握、事業手法等の方針検討を行い、効果的な利活用について検討することを目的とする。

2 業務の概要

(1) 業務名称

令和7年度 イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパークの利活用における民間活力導入可能性調査業務委託

(2) 業務項目

- ・ 前提条件の整理
- ・ 事業手法の検討
- ・ 民間事業者に対するプレヒアリング及びサウンディング型市場調査
- ・ 民間活力導入可能性の評価及び公募要領(骨子)の作成支援
- ・ 報告書の作成

(3) 履行期間

契約締結の日から令和8年3月19日まで

～業務スケジュール～

令和7年9月30日 ……………中間報告書提出

令和8年3月19日 ……………完了報告書提出

(4) 履行場所

伊万里市黒川町福田地内 ※各施設の詳細及び位置関係は別紙参照

- ・ イマリンビーチ
- ・ 福田マリーナ(マリーナ施設用地)

- ・ 伊万里ファミリーパーク(通称:いまり夢みさき公園)

3 業務内容

業務項目	内容
前提条件の整理	<p>これまでの伊万里市及び佐賀県における検討経緯を集約し、前提条件を整理すること。</p> <p>【主な整理事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域のポテンシャル整理(観光客の属性・動向、歴史・文化、食、自然、アクティビティ等) ・ 対象施設の現状の整理(施設利用実績、利用者属性、管理運営体制、施設・設備、アクセス等) ・ 対象施設の課題の整理 <p>※本業務に際して以下の情報を貸与することを想定しているが、必要に応じてその他情報についても適宜提供することとする。</p> <p>「イマリンビーチ及び伊万里ファミリーパーク等周辺エリア利活用基本構想」及び関連資料</p>
事業手法の検討	<p>以下の項目により、対象施設の事業手法の検討を行うこと。</p> <p>ア 事例調査及び関係法令等の整理 本事業の参考となる事例を調査するとともに事業化に向けて関係法令等を整理する。</p> <p>イ 事業スキーム、事業期間、民間活力導入範囲の検討</p> <p>① 事業スキームの検討 想定される事業手法を抽出し、事業範囲及び事業類型を踏まえつつ事業の枠組みを検討する。</p> <p>② 事業期間の検討 民間活力を導入する期間を検討し整理する。</p> <p>③ 民間活力導入範囲の検討 民間に委ねる業務の範囲を検討し業務分担を整理する。</p> <p>ウ リスク分析及びリスク分担の検討 本事業で想定されるリスクを抽出し、官民のリスク分担を整理する。</p>
民間事業者に対するプレヒアリング及びサウンディング型市場調査	<p>以下の項目により、民間事業者に対する調査を行うこと。</p> <p>※調査社数(アとイの合計):15 社以上(県外 10 社以上、県内 5 社以上)</p> <p>ア プレヒアリング 同種・類似事業の実績を有する民間事業者に対して、事業スキーム構築を目的としたヒアリング調査を実施すること。 なお、ヒアリングに先立ち、上記「前提条件の整理」で整理した対象地に係る情報を取りまとめたインフォメーションパッケージを作成することとする。</p> <p>イ サウンディング型市場調査 民間事業者の参入意欲や参入条件、リスクや課題等について、サウンディ</p>

	ング型市場調査の実施し、調査結果を整理すること。
民間活力導入可能性の評価及び公募要領(骨子)の作成支援	<p>以下の項目により、民間活力導入可能性の評価及び公募要領(骨子)の作成支援を行うこと。</p> <p>ア 民間活力導入手法の定性的評価 民間活力導入の手法(直営、指定管理、Park-PFI、みなと緑地 PPP、PFI等)について、定性的評価を行うこと。</p> <p>イ 従来手法及び民間活力導入手法との定量比較(VFM の算定) 従来手法の概算事業費や公民連携手法の概算事業費の算定等により、VFM を算定すること。</p> <p>ウ 民間活力導入に係る総合的評価 事業手法について、民間事業者の意向調査等を踏まえ、定性的及び定量的評価による総合的評価を行うこと。</p> <p>エ 事業化に向けた課題の整理及びスケジュール案の作成 事業手法の総合的評価を踏まえ、適切と判断される事業手法で実施する場合の課題及びスケジュールを整理すること。</p> <p>オ 事業者公募に向けた公募要領(骨子)の作成支援 令和8年度以降に民間事業者を公募する場合の公募要領(骨子)の作成について、上記ア～エの内容を踏まえ、委託者に対し支援や助言を行うこと。</p>
報告書の作成	上記、各業務項目を整理し、調査報告書を作成すること。

4 業務実施に際しての留意事項

本業務は対象となる市有施設及び県有施設のあり方を検討しつつ、事業の実現可能性を調査することから、調査に際しては、伊万里市及び佐賀県との十分な協議を踏まえたうえで実施すること。そのために、月に1回程度の定例会議のほか、検討課題が生じた場合は臨時の会議を設けること(Web 参加可)。

なお、伊万里市及び佐賀県との協議記録及び民間事業者との対話の記録については、納品時はもとより、協議実施の都度、速やかに提出すること。

5 提出書類

本業務の着手にあたり、受託者は下記の資料を委託者に提出し、承認を受けるものとする。

- ① 業務着手届
- ② 管理責任者届
- ③ 業務工程表

6 成果品

- ① 調査報告書 5部
- ② 調査報告書(概要版) 5部
- ③ 関連資料一式(報告書、受託者との打合せ記録及び調査で生じた資料を電子媒体

(CD-RまたはDVD-R)で納品すること)

7 成果物納入場所

伊万里市 総合政策部 プロジェクト推進課

〒848-8501 佐賀県伊万里市立花町 1355 番地 1

8 資料等の貸与及び返還

- (1) 受託者は、業務上必要な図面及び資料等について、委託者に貸与を求めることができる。
- (2) 委託者は、受託者から貸与を求められた図面及び資料等について、業務上必要と認められた場合は、これを貸与するものとする。
- (3) 受託者は、貸与された図面及び資料等については、業務完了時まで責任を持って委託者に返還するものとする。

9 再委託

- (1) 受託者は、本業務の全部又は主要な部分を第三者に委託してはならない。ただし、業務の一部を再委託することについて、あらかじめ必要な情報を伊万里市に書面で提出し、その承諾を得た場合はその限りではない。
- (2) 前項ただし書きの場合、受託者は、再委託先にこの仕様に基づく一切の義務を遵守させるとともに、委託者に対して、再委託先等の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

10 完了時提出書類

本業務の作業が終了した場合は、受託者は下記の書類を委託者に提出するものとする。

- ① 業務完了届
- ② 請求書

11 その他

- (1) 受託者が本業務において製作したデータやデザイン、写真、イラスト、文章等の著作物に関する全ての著作権(著作権法第 21 条から第 28 条に定める全ての権利を含む)、意匠権等は、委託者に帰属するものとする。
- (2) 受託者は、著作物の著作者人格権を委託者及び第三者に対して行使しないものとする。また、著作物は、委託者が認めた団体等については、随時使用、複製できるものとする。
- (3) 本仕様書に基づく業務に関し、第三者の知的財産権、所有権を侵害しないと。また、第三者との間に知的財産権、所有権など全ての権利侵害の紛争等が生じた場合は、当該紛争が委託者の責めに帰す場合を除き、受託者の責任において一切を処理すること。この場合、委託者は紛争等の事実を知ったときは、受託者に通知し、必要な範囲で訴訟上の防衛を責任者に委ねる等の協力措置を講じるものとする。

- (4) 受託者の責に帰すべき理由により、委託者、又は第三者に損害を与えた場合は、受託者がその損害を賠償すること。
- (5) 本業務においては、個人情報保護及び情報セキュリティに関し細心の注意が必要とされるため、受託者へ以下の事項を義務付けるものとし、受託者は業務上知りえた情報が第三者に漏洩しないように十分注意すること。
 - ア 業務上知り得た個人情報は、秘密を保持し、第三者への情報提供を禁止する。
 - イ 受託業務目的以外の利用を禁止する。
 - ウ 受託業務目的以外の個人情報データの複写または複製を禁止する。
 - エ 業務従事者による個人情報保護の誓約。
- (6) 受託者が業務を実施するにあたり必要となる旅費は、委託料に含めるものとする。
- (7) 中止等に伴って生じる委託金額の変更については、委託者と受託者が協議の上、決定する。
- (8) 本業務は、ウィークリースタンスの対象である。業務の実施に当たっては、「設計業務等におけるウィークリースタンス実施要領」に基づき、受発注者相互に協力し、取り組むものとする。
- (9) 本仕様書に定めのない事項については、委託者と協議の上、決定する。