

桂浜公園整備手法等調査業務仕様書

1 業務名

桂浜公園整備手法等調査業務

2 目的

本市の都市公園である桂浜公園は、坂本龍馬の銅像が雄大な太平洋を眺望する本市の代表的な観光地として年間約 70 万人の観光客が訪れており、高知県内の観光地の中でも、多くの県外観光客が訪れる場所となっている。

しかし、有料駐車場や飲食・物販店が並ぶサービスエリア地区は昭和 50 年代に行われたハード整備から既に 30 年余りが経過しており、各施設の老朽化が進んでいること等から、多様化する観光客のニーズに対応できず、観光地としての魅力の低下の一因となっている。

そこで本市では、平成 27 年 4 月に「桂浜公園整備基本構想」（以下「基本構想」という。）、平成 28 年 10 月に「桂浜公園整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定し、今後の桂浜公園の方向性を決定してきたところである。

本調査は、桂浜公園の再整備に向けた整備手法や運営管理について、基本計画の内容を踏まえ、民間の経営原理や資金を導入した P F I 方式（又は P F I 方式が適当でない場合はその他の方式）の導入・実施の可能性について検討・整理し、必要となる調査、分析、資料作成等により、実施方針につなげることを目的とする。

3 委託期間

契約締結日から平成 30 年 2 月 28 日まで

4 予算限度額

20,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

5 業務内容

「基本計画」に記載された施設に、本市が桂浜公園内に所有している「国民宿舎 桂浜荘」を加えることで、より公園全体の収益性等の向上につながるかを検証のうえ、事業範囲を設定し、以下の調査を実施する。

(1) 前提条件の整理

・「基本計画」を基に、検討の前提となる諸条件の整理（事業計画の整理・法制度の整理等）を行い、業務に係る前提条件の設定を行う。

(2) 事業スキームの検討

ア 適切な官民業務分担の検討

・各施設の整備及び運営について、各々の設置目的等から官民の業務分担について、検討・整理を行う。

イ 事業方式、事業形態及び事業条件等の比較検討

・事業方式（コンセッション方式、PFI方式、DBO方式、指定管理者制度、設置又は管理許可等）、事業形態（サービス購入型、混合型、独立採算型等）、事業範囲、事業期間及びビジネスモデル等について、都市公園としての使命・役割等を理解したうえで、官民パートナーシップのあり方、民間の創意工夫の可能性、事業効果等、多角的な観点から、適用可能と考えられる事業スキーム案を複数提案し、各スキームのメリット・デメリット、実施課題及び留意事項等を整理し、評価する。

・「基本計画」等を参考に、本事業による収入の増減シミュレーションを行うとともに事業の収支構造・ビジネスモデルを検討する。

ウ 支払スキームの検討

・上記イにて検討した各々の事業方式及び事業形態に対する支払いスキームについて、適用可能と考えられる支払いスキーム案を複数提案し、需要リスクの取扱いや各スキームのメリット・デメリット等の比較検討を行い、実施課題及び留意事項等を整理する。

・また、各スキームについて、収支予測や入園者数の変動予測に応じた簡易的なシミュレーションを実施のうえ、評価する。

エ 官民のリスク分担の検討

・上記イで検討した各々の事業方式及び事業形態に対して、事業目的と事業効果を最大化するうえでの適切なリスク分担について検討・整理する。

・既存事例等を踏まえ、契約履行保証にかかる措置を検討・整理する。

オ 法制度上の課題、支援措置等の検討

・上記イで検討した各々の事業方式及び事業形態に対して、関係法令や諸規制の内容、必要な許認可を検討・整理する。

・上記イで検討した各々の事業方式及び事業形態に対して、財政的な支援措置等の検討・整理する。

(3) 事業計画(モデルプラン)の検討

ア 整備施設等の検討及び配置の状況把握

・本事業において、新たに整備又は大規模改修を行う施設（駐車場・飲食・物販施設等）及び既存施設も含めた配置等について、検討・整理する。

イ 公共施設整備計画の検討

・観光案内所、公衆トイレ等の公共施設について、計画条件（計画概要、所要室面積、必要機能等）を検討・整理するとともに、概算事業費及びランニングコストの算出に必要なレベルの施設整備計画（施設配置・規模・機能構成、各施設の平面イメージ・設備計画、

年次別整備計画及び工程計画等)を作成し、概算整備費・ランニングコスト等を算出する。

ウ 運営維持管理計画の検討

・事業方式及び事業範囲に応じて、民間が実施する場合の経費削減効果や運営維持管理費を算出・検討し、運営維持管理計画を作成する。

エ 民間収益事業計画の検討

・飲食、物販施設等の民間収益施設について、概算事業費及びランニングコストの算出に必要なレベルの施設整備計画（施設配置・規模・機能構成等及び工程計画）を作成し、概算整備費・ランニングコスト等を算出するとともに、運営収支及びキャッシュフローのシミュレーションを行い、事業計画を作成する。

・民間収益施設の整備運営については、本市と民間事業者並びに、民間事業者と入居テナント等との間で想定される契約形態を調査・整理し、本事業に反映すべき事項及び留意事項等を検討・整理する。

・桂浜公園全体のさらなる魅力向上を図るため、民間収益施設と公共施設の連携整備（合築等）の可能性を検討し、整備施設の権利形態（施設所有権、契約スキーム等）、整備費及び運営維持管理費等の取扱い（官民の按分方法等）、事業化に際して想定される実施課題及び留意事項等について、検討・整理する。併せて、連携整備による税負担縮減の可能性について、具体的方策・縮減効果等を検討する。

(4) 市場調査

ア 民間事業者へのヒアリング等の実施

・各項目の検討にあたっては、適宜、市場調査を実施し、民間事業者の意見や市場性を把握し、当該調査内容を本業務において有効に活用する。

・本事業への参入が想定される民間事業者に対して、検討した事業スキーム等の詳細を提示し、参入意欲や事業条件等についての意見聴取を行い、当該調査内容を本業務において有効に活用する。

イ マーケット・サウンディング（市場調査）の支援

・履行期間中、適宜、本業務に関連するマーケット・サウンディング（市場調査）を実施し、当該調査内容を本業務において有効に活用する。

(5) VFM(バリュー・フォー・マネー)・運営権対価の検討

・(1)～(4)の検討結果を踏まえ、従来型手法により公共が事業実施した場合の市の財政負担額（P S C）並びに、民間事業者が事業実施した場合の市の財政負担額（事業L C C）を試算し、VFMの検討・評価を行う。

なお、(1)～(4)の検討の結果、想定される事業スキームが複数ある場合、事業スキームごとに試算し、比較検討を行うこと。

・コンセッション方式を想定した場合の運営権対価の算定を行う。

- (6) 民間活力導入の総合評価等の検討・整理（まとめ）
 - ア 事業化準備コスト，事業化スケジュールの検討・整理
 - イ 民間事業者の選定方法の検討・整理
 - ウ 事業化に向けた課題整理
 - エ 民間活力導入の総合評価に関する検討・整理

(7) 完了実績報告書の作成

6 成果品提出期限

平成 30 年 2 月 28 日（水）

7 配置技術者について

本業務における配置技術者については，以下の要件を満たすこと。なお，募集要領 8 企画提案書作成要領(1)提出書類イ業務の実施体制（様式第 6 号）に記載した配置予定者は，原則として契約時において変更できないものとする。

(1) 管理技術者

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。) 第 5 条の規定に基づき，実施方針が公表された利用料金収入のある公共施設等の整備等に関する事業に係る事務のうち，民間活力の導入可能性調査業務又は民間事業者の選定等に係るアドバイザー業務について，管理・総括的立場での履行実績を有すること。

(2) 主たる担当技術者

PFI 法第 5 条の規定に基づき，実施方針が公表された利用料金収入のある公共施設等の整備等に関する業務にかかる業務のうち，民間活力の導入可能性調査業務又は民間事業者の選定等に係るアドバイザー業務について，業務全体の企画推進者として業務内容の最重要部分を担い，管理・総括的立場での履行実績又は管理技術者を実務面から補佐する立場での履行実績を有すること。

8 成果品の提出

- (1) 報告書 50 部（A 4 判）
- (2) 報告書概要版 100 部（A 4 判）
- (3) 参考資料，データ等を記録した電子データ（CD又はDVD） 1 式

9 その他

- (1) 本業務にあたっては，PFI 法，都市公園法をはじめとした関係法令等の規定が適用されることを十分に踏まえて進めること

- (2) 本業務の実施にあたっては、業務着手前に工程表を提出し、業務の工程を明確にすること。
- (3) 本業務の実施にあたっては、十分な業務遂行能力を有する、適正な人員と体制を確保すること。業務の各過程において、発注者と十分に協議を行い、発注者の指示に柔軟に対応できること。
- (4) 本業務の実施にあたっては、高知市観光振興課と適宜打ち合わせを行うこと。
- (5) 市は、市が保有する業務に必要な資料を受託者に貸与する。
- (6) 本業務の実施により発生した成果物の所有権及び著作権は、本市に帰属するものとする。
- (7) 本業務の実施にあたっては、関係法令等を遵守すること。
- (8) 守秘義務として、本業務にあたり業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後及び契約解除後においても同様とする。
- (9) 受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、発注者は契約金額以外の費用は負担しない。

10 本業務に関連する計画（参考資料）

- (1) 高知市観光振興計画
<http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/39/kankoshinko-keikaku.html>
- (2) 桂浜公園整備基本構想（平成 27 年 4 月策定）
<http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/39/katurahamakouenkihonkousou.html>
- (3) 桂浜公園整備基本計画（平成 28 年 10 月策定）
<http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/39/katurahama-katurahama.html>