

(仮称) 宮津地区拠点施設整備基本計画策定支援業務委託仕様書

1 業務名

(仮称) 宮津地区拠点施設整備基本計画策定支援業務

2 目的

宮津地区は、上天草物産館さんばーる（物産館、道の駅）、スパ・タラソ天草（温泉センター）、天草四郎ミュージアム（資料館）及び大矢野総合スポーツ公園（スポーツ施設）等の公共施設が集積し、上天草市内はもとより市外からの利用者が多く集う地域である。また、天草四郎公園には、令和5年10月の供用開始を目指し新たな図書館の整備を行っている状況である。

上天草市第2次総合計画では、宮津地区を重点整備地域として集客力のある観光の拠点化を目指し、観光地としての魅力を高めることとしており、持続可能なまちづくりのイメージを市民と共有しながら、まちづくりを推進していく将来ビジョンとして令和3年3月に宮津地区将来構想（以下「将来構想」という。）を策定した。

令和3年度には、関係課からなる庁内作業部会において、「道の駅上天草さんばーる（上天草物産館さんばーる（平成27年4月道の駅登録））を核とした宮津地区のまちづくり」を拠点とする施設の整備方針と定めた。また、令和4年度には、宮津地区将来構想に関するサンディング型市場調査を実施し、民間事業者から宮津地区の持続可能なまちづくりの可能性について、対話を行った。

これまで検討してきたことを踏まえ、本業務では、将来構想の具体化を図るため、宮津地区のまちづくりの核となる（仮称）宮津地区拠点施設（道の駅）（以下「拠点施設」という。）の整備の方向性を、周辺のスパ・タラソ天草、天草四郎ミュージアム及び大矢野総合スポーツ公園等の公共施設との有機的な連携を踏まえ、取りまとめるとともに、拠点施設の実現に向けたロードマップを示した基本計画（以下「基本計画」という。）を作成するため、策定支援業務を委託するものである。

3 委託期間

契約締結日の翌日から令和6年3月29日（金）まで

4 事業予定地等

(1) 事業予定地（別紙1）

上天草物産館さんばーる（平成27年4月道の駅登録）、大矢野老人福祉センター、宮津海遊公園の土地（約38,000㎡）

(2) 事業予定地内にある公共施設の概要

	上天草物産館 さんばーる	大矢野 老人福祉センター	宮津海遊公園
設置年度	本館：平成12年度	昭和58年度	平成15年度

	新館：平成18年度		
構造	本館：鉄骨造 新館：木造平屋建て	鉄筋コンクリート 2階建て	
延床面積	1,505㎡	1,222.51㎡	
敷地面積	24,747㎡	4,337.78㎡	8,837㎡

(3) 基本計画策定に係る事業予定地内にある公共施設の取扱い

- ① 上天草物産館さんばーる（道の駅上天草さんばーる）
宮津地区将来構想の核として維持又は充実させる。
- ② 大矢野老人福祉センター
①への機能の集約など当該施設の効率化を図る。
- ③ 宮津海遊公園
①・②を踏まえた公園の充実を行う。

5 これまでの検討結果

宮津地区将来構想を基としたこれまでの検討状況については、以下のとおり。

(1) 令和3年度

将来構想で整理した4つの課題（課題①：緊急車両や歩道橋等の動線整備、課題②：ゾーニング変更、回遊動線、施設間連携など公園・広場を中心とした施設の再編、課題③：観光の起爆剤としての図書館、多世代交流など施設機能の強化・充実、課題④：デザインガイドラインの策定）を整理するため、課題①を動線の整備作業部会、課題②と③を公園・広場を中心とした施設の再編及び施設機能の強化・充実作業部会、課題④をデザインガイドライン策定作業部会の3つの作業部会で検討し整理した。検討内容の詳細は別紙2のとおり。

(2) 令和4年度

将来構想の実現に向けて、魅力的かつ効率的な施設の整備及び運営を実現するためには、民間事業者のアイデアやノウハウを取り入れながら、官民連携での整備・運営を行うことが重要と考え、サウンディング型市場調査を実施。当該調査の結果については別紙3のとおり。

6 業務内容

(1) 基本計画策定に当たっての留意事項

基本計画策定において、拠点施設の整備の方向性を整理するに当たっては、記「4」で示した公共施設の検討を行うとともに、記「1」に掲げるスパ・タラソ天草、天草四郎ミュージアム及び大矢野総合スポーツ公園などの周辺公共施設との有機的な連携を考慮すること。また、有機的な連携を図るうえで、事業予定地内の公共施設はもとより、周辺公共施設間の観光客等の動線も考慮すること。

(2) これまでの検討内容及び課題等の整理

ア 現状把握及びこれまでの検討内容の整理等

(ア) 公共施設や施設利用者の状況の整理

上天草市企画政策部企画政策課（以下「主管課」という。）が提供する資料や関係者へのヒアリングをもとに、地区及び地区周辺の状況（人口、産業、施設、観光動向等）を把握し整理すること。

(イ) 関連計画の整理

本市が策定した各種計画をもとに、将来構想との関連性や位置づけを把握し整理すること。

(ウ) これまでの検討内容の整理

主管課が提供するこれまで検討してきた庁内作業部会及びサウンディングの結果を分析し、基本計画に反映させるべき事項等を整理すること。

(エ) 地域ニーズの把握

主管課が提供する関係者リスト、また、必要と考えられる関係者を検討し整理して、主管課とともにヒアリング調査等を行い地域のニーズを確認し整理すること。

イ 事業予定地の分析等

(ア) 土地利用及び所有者の状況整理

事業予定地の土地の利用状況や土地所有者など整理すること。

(イ) 宮津地区及び宮津地区周辺の法的制限

拠点施設を整備するに当たって留意すべき事項として、事業予定地をはじめ、周辺地域の土地利用及び景観等の法的制限に関して調査し、整理すること。

ウ 実現に向けた課題整理

宮津地区におけるまちづくりの視点の課題及び事業実現に向けた課題を整理し、拠点施設整備及び当該施設と周辺公共施設との連携による、その解決方法を検討し整理すること。

エ 拠点施設等による観光戦略の整理

上天草市第2次総合計画で、宮津地区を重点整備地域として集客力のある観光地として魅力を高めることとしていることを踏まえ、将来構想を念頭に拠点施設及び周辺公共施設による観光の魅力を高める戦略を整理すること。

(3) 拠点施設の検討

記「6（2）」の結果並びに将来構想及び記「6（1）」を踏まえ、以下を検討し整理すること。

ア 拠点施設への導入機能等の整理

(ア) 施設テーマ

(イ) 導入機能する機能

(ウ) 規模

(エ) 既存施設等との役割分担

イ 施設配置の検討

事業予定地内の施設の配置等について検討し整理すること。

(ア) 施設配置条件

拠点施設への導入機能を踏まえ、周辺公共施設との関係性も鑑みた施設配置とすること。

(イ) 動線検討

上記(ア)の施設配置の検討結果を踏まえ、周辺公共施設を勘案した動線を検討すること。

(ウ) 施設配置図の検討

上記(ア)及び(イ)を踏まえた施設配置図を作成すること。また、事業予定地内及び周辺公共施設を俯瞰した配置図も作成すること。

なお、作成に当たっては、観光客の流れがイメージできるようなものになるよう工夫すること。

(エ) イメージパースの作成

拠点施設の外観、内観とイメージできるようなパース図をA4サイズで10枚程度作成すること。

なお、当該イメージパース図については、庁内の合意形成を図るためのみ活用する。

ウ 施設デザイン条件の整理

拠点施設を整備するに当たって必要となる景観配慮が必要な以下事項を整理すること。また、以下に示す以外に必要なものがあれば整理すること。

(ア) 景観デザイン上の配慮事項

(イ) 観光施設、公的施設等の景観的な配慮

エ 拠点施設等の整備によって期待される効果の整理

拠点施設の整備をはじめ、周辺公共施設間との連携により期待される効果について整理すること。

(4) 整備方法

記「6(3)」で見込まれる拠点施設等の整備で費用や工期など効率的な整備手法を提案すること。

(5) 事業実現に向けたロードマップの作成

基本計画の策定から拠点施設の開業までの事業実施に向けたロードマップを作成すること。

(6) (仮)基本計画策定検討委員会(以下「検討委員会」という。)の運営支援

基本計画策定に向けて、主管課において、検討委員会を設置し、4回程度会議を開催する予定であり、その運営支援を行うこと。

ア 会議への出席及び助言

イ 意見等に対する助言

ウ 会議資料の作成

エ 議事録の作成

- (7) 宮津地区基本計画のとりまとめ
記「6 (1) から (6)」に記載した業務により検討した結果を整理し、基本計画を作成すること。
- (8) 打合せ協議
着手時、中間時 (4回)、成果品納入時の6回実施する。

7 納入成果物

- (1) 提出期限
令和6年3月22日 (金)
- (2) 成果物
 - ア 基本計画 A4
 - イ 基本計画 (概要版) A4
 - ウ 調査の過程で収集した資料等
- (3) 上記委託業務における電子データ (CD-R) 一式と紙ベース2部

8 検査

完了検査は、記「7 (2)」の成果物により実施する。

9 知的財産権等

- (1) 本業務履行過程で生じた納入成果物に関し、著作権法第27条及び第28条に定める権利を含むすべての著作権は本市に帰属し、本市が独占的に使用するものとする。
- (2) 受託者は、本契約に関して本市が開示した情報等及び契約履行過程で生じた納入成果物に関する情報を本契約の目的以外に使用又は第三者に開示若しくは漏洩してはならないものとし、そのために必要な措置を講じること。
- (3) 納入される成果物に第三者が権利を有する著作物 (以下「既存著作物」という。) が含まれている場合は、主管課が特に指示した場合を除き、当該著作物の使用に必要な費用の負担及び使用承諾契約に係る一切の手続を行うこと。
- (4) 受託者は、業務の履行に当たり、本業務の全部を一括して第三者に委ねる (以下「再委託する」という。) ことはできないものとする。ただし、本契約の適正な履行を確保するために必要な範囲において、本業務の一部を再委託する場合は、受託者はあらかじめ当該第三者の住所、氏名、再委託する業務の範囲、その必要性及び契約金額について記載した書面を主管課に提出し、承認を受けなければならないこととする。
- (5) 本契約に基づく作業に関し、第三者との間に著作権に係る権利侵害の紛争等が生じた場合は、当該紛争の要因が専ら本市の責めに帰する場合を除き、受託者の責任、負担において一切を処理すること。この場合、本市は係る紛争等の

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受託者に委ねる等の協力措置を講じるものとする。

- (6) 業務の処理に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために必要を生じた経費は受託者が負担する。

10 その他

- (1) 本仕様書に記載されていない事項で、業務の目的を達成するために必要な取組については、主管課及び受託者が協議し実施すること。
- (2) 業務を適正かつ円滑に実施するため、主管課と受託者は常に密接な連絡を取り、疑義が生じた場合は、主管課及び受託者が協議し解決する。
- (3) 記「6」を勘案した業務スケジュール（工程表）は、契約を締結した日の翌日から起算して、14日以内に作成し提出することとし、併せて、事業概要（事業内容及び担当者等がわかるもの。）、実施体制台帳（関係団体の役割及び連絡体制がわかるもの。）及びその他業務に関して必要と認める書類を提出すること。