

# 周南市道の駅ソレーネ周南リニューアル基本計画策定支援業務仕様書

## 1 業務名称

周南市道の駅ソレーネ周南リニューアル基本計画策定支援業務

## 2 業務目的

道の駅ソレーネ周南は、オープン後10年目を迎える中、運営を通じて課題が浮き彫りになる一方で高い集客性を維持するなど、今後の飛躍の可能性が見いだせるポテンシャルを有している。

また、国が目指す道の駅第3ステージの1つである「防災道の駅」の認定を受け、新たな機能が付加されるとともに、地方創生を加速する拠点への進化が求められる。

こうした背景を踏まえ、本業務は、子どもから高齢者まで、誰もが楽しく・快適に・健康的に過ごせる「道の駅パーク」を具体化するため、リニューアル基本計画を策定するとともに、民間活力導入を目指した導入可能性調査を行うことを目的とする。

## 3 履行場所

周南市内

## 4 業務期間

契約締結日から令和7年3月26日まで

## 5 業務内容

### (1) 業務計画

検討の目的及び手法、背景条件等を踏まえ、業務計画を作成する。

なお、業務計画は、検討状況の変化等で必要となった場合は、随時変更・更新するものとする。

### (2) 基本計画の検討

#### ① 計画条件等の整理

基本計画を検討するための前提となる条件について、令和5年度に実施したリニューアルに関する市場性調査等のデータを、必要に応じて時点更新を行った上で、整理する。

<想定される整理項目>

- ・計画範囲
- ・リニューアルする範囲（拡張する敷地を含む。）
- ・各種法令等への適合
- ・建築、基盤条件（上下水道など）
- ・その他、リニューアルにあたっての条件等

## ② コンセプト・基本方針の整理

計画課題や市が整理した導入機能の検討状況を踏まえ、リニューアルのコンセプト及び基本的な方針を整理する。

## ③ 具体的な導入機能の決定

市が整理した優先的に検討する導入機能（案）や計画課題、計画条件、「④近隣住民・テナント事業者等への影響等の整理」等を踏まえ、リニューアルにあたって必要となる導入機能を抽出するとともに、選定した機能の必要規模を整理する。

検討にあたっては、近年の社会経済情勢や周南市のまちづくりの方向性等を踏まえ、リニューアルする道の駅にふさわしい新たな施設・施策についても提案するものとする。

## ④ 近隣住民・テナント事業者等への影響等の整理

導入機能（案）やリニューアル全般に対して周知し、意見や影響等を把握するため、市が実施する住民説明会（3回）とテナント事業者説明会（1回）の開催を支援するとともに、説明会に出席の上、意見・影響等を整理する。

なお、会場借上げに係る経費は市が負担する。

## ⑤ 施設規模・用地範囲の設定

「③具体的な導入機能の決定」を踏まえ、施設規模・用地範囲を設定する。

検討にあたっては、「⑥ゾーニング及び動線計画の検討」を踏まえ、フィードバックしつつ、最も有力な範囲・規模を設定するものとする。

## ⑥ ゾーニング及び動線計画の検討

上記の検討を踏まえ、施設のゾーニング計画及び動線計画を複数案立案する。

なお、ゾーニング計画及び動線計画の作成においては、既存施設の活用部分や既存駐車場と新たに導入する施設や更新する施設等を明確に示すものとする。

## ⑦ 施設イメージの検討

上記の検討を踏まえ、計画地における施設の計画イメージを明確にするため、主要な案のイメージパースを作成する。（A4版、3案程度）

## ⑧ 概算事業費の算定

上記検討を踏まえ、従来方式で整備した場合の概算事業費を算出する。

## ⑨ 事業手法に関する検討

想定される事業手法について、官民連携の視点を踏まえ、想定される事業主体や管理運営主体、スキーム例など、概略検討を行う。

## (3) 民間活力導入可能性調査

### ① 事業スキームの検討

#### ア 事業範囲・事業期間の検討

導入可能性のある事業手法における事業範囲及び事業期間を検討する。

#### イ 事業方式の検討

次の通り、従来方式及び民間活用方式による比較検討を行い、本事業に適した事業方式の検討を行う。

- ・事業範囲
- ・事業期間
- ・官民の役割分担
- ・リスク管理 等

## ② 事業スケジュールの検討

導入可能性のある各事業手法について、施設整備・運営スケジュールを検討する。

## ③ VFMの算定

従来手法と官民連携手法とのコスト比較分析を行い、VFM（財政負担の縮減割合）を算定する。

## ④ 民間サウンディング調査

民間が参入する場合の事業範囲や進出条件等を把握するため、ヒアリング形式の調査を公募により行う。

## ⑤ 総合評価

上記の検討を踏まえ、本事業に民間活用方式を導入する場合の適合性・実現性を評価する。

また、この結果については、「（2）基本計画の検討」にフィードバックするものとする。

## （4）その他必要書類作成等の支援

住民説明等に係る資料や、次年度以降のリニューアル整備に活用できる補助事業の申請に必要な書類等の作成について、検討・支援する。

## （5）報告書の作成

上記の検討内容を整理した報告書を作成する。

## 6 業務スケジュール

### （1）9月中旬

リニューアル基本計画の素案（「5業務内容（2）基本計画の検討」までの内容を盛り込んだもの）を9月中旬までに作成すること。

### （2）12月末

素案に、民間活力導入可能性調査の結果を反映させたリニューアル基本計画の案を12月末までに作成すること。

## 7 打ち合わせ協議

業務の履行に当たって実施する打合せは、5回以上とし、本業務着手時及び成果品納入時には、管理技術者が立ち会うこととする。

なお、本業務着手時及び成果品納入時以外の打ち合わせについては、WEB会議による打合せも可とする。

## 8 成果品

- (1) 業務報告書 2部 (A4判)
- (2) リニューアル基本計画 全体版：10部  
概要版：50部
- (3) 各種資料・図面等 (紙ベース) 2部
- (4) 上記(1)(2)(3)の電子データ(USB)

なお、成果品納入までの間に、中間報告を求められることがあるので、随時対応すること。

## 9 その他

- (1) 委託業務の履行にあたっては、専任者を配置すること。
- (2) 成果品の所有権、著作権等の知的財産権その他一切の権利は市に属するものとする。
- (3) 成果品に誤りや不備が発見された場合は、委託期間完了後であっても受託者の責任において無償で訂正を行うものとする。
- (4) 資料及び報告書等は、見やすく、読みやすく、分かりやすいものとなるよう心掛け、簡潔で明瞭な文章表現に努めるとともに、グラフや表等を必要に応じて作成し、レイアウト等にも配慮すること。
- (5) 本業務の詳細については、市の指示に従うものとし、業務の遂行上、疑義が生じた場合には、市と受託者において、その都度協議することとする。

## 10 業務の適正な実施に関する事項

### (1) 関係法令の遵守

関連する法規がある場合は、当該法規を遵守するとともに、中立的・客観的に委託業務を遂行すること。

### (2) 業務の一括委託の禁止

受託者は、受託者が一括して第三者に委託し、又は請け負わせることができない。ただし、業務を効率的に行う上で必要と思われる業務については、市と協議の上、業務の一部を委託することができる。

### (3) 個人情報保護

受託者が業務を行うにあたって個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律に基づき、その取扱いに十分留意し、漏洩、滅失及びき損の防止その他個人情報の保護に努めること。

### (4) 守秘義務

受託者は委託業務を行うにあたり、業務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。また、委託業務終了後も同様とする。

### (5) 業務の継続が困難となった場合の措置について

市と受託者との契約期間中において、受託者による業務の継続が困難になった場合の措置は次の通りとする。

ア 受託者の責に帰すべき事由により業務の継続が困難となった場合

受託者の責に帰すべき事由により業務の継続が困難となった場合には、市は契約の解除ができる。この場合、市に生じた損害は、受託者が賠償するものとする。なお、次期受託者が円滑かつ支障なく本業務を遂行できるよう、引継ぎを行わなければならない。

イ その他の事由により業務の継続が困難となった場合

災害その他不可抗力等、市及び受託者双方の責に帰することができない事由により業務の継続が困難となった場合、業務継続の可否について協議するものとする。一定期間内に協議が整わない場合、それぞれ、事前に書面で通知することにより契約を解除できるものとする。なお、契約の解除等により次期受託者に業務を引継ぐ際には、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータを遅滞なく提供しなければならない。

(6) 暴力団等による不当介入への対応について

ア 受託者は契約の履行にあたって暴力団又は暴力団員等から事実関係及び社会通念等に照らして合理的な理由が認められない不当若しくは違法な要求又は契約の適正な履行を妨げる妨害を受けたときは、市長及び周南警察署へ通報しなければならない。なお、正当な理由がなく通報がない場合は入札参加資格停止の措置を行うことがある。

イ 受託者は、暴力団又は暴力団員等による不当介入を受けたことにより、履行期間内に業務を完了することができないときは、契約書に基づき協議を行うものとする。

## 11 留意事項

この仕様書は、本市が想定する最低限の業務概要を示すもので、目的達成のために必要と考えられる事業者の提案内容を制限するものではない。