

# 松阪駅西地区複合施設事業者募集支援業務委託

## 特記仕様書

### 第1章 総則

#### (適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、松阪市が行う松阪駅西地区複合施設事業者募集支援業務委託(以下、「本業務」という。)について適用するものとする。

#### (定義)

第2条 本特記仕様書において「甲」とは松阪市をいい、「乙」とは請負者をいう。

#### (目的)

第3条 平成29年5月に作成した「豪商のまち松阪」中心市街地土地利用計画に位置付けた松阪駅西地区複合施設について、平成31年3月に作成した「松阪駅西複合施設基本構想(以下、基本構想という。）」、令和2年3月に実施した「松阪駅西地区市場動向調査(以下、市場動向調査という。）」、令和3年3月に作成した「松阪駅西地区複合施設実施方針(以下、実施方針という。）」に基づき、事業推進に向けた今後の官民連携による整備を図るため、民間事業者公募・契約締結に至るまでの業務支援を行うことを目的とする。

なお、民間事業者公募については、募集要項作成の為の提案事業者の募集(1次公募)及び、複合施設事業を実施する事業者の募集(2次公募)をするものとする。

1次公募において、応募がない場合には、その後の業務を中断する場合があるものとする。

#### (業務期間)

第4条 本業務の業務期間は、契約締結日から令和5年3月15日までの期間とする。

#### (準拠する法令等)

第5条 本業務は、本仕様書によるほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市計画法施行令・施行規則・施行細則
- (3) 都市再生特別措置法
- (4) 都市再生特別措置法施行令・施行規則
- (5) 建築基準法
- (6) 建築基準法施行規則

- (7) 松阪市諸規則
- (8) その他関連法令等

(対象区域)

第6条 本業務の対象区域は、別紙で示す松阪駅西地区(※立地適正化計画の都市機能誘導区域)とする。

(疑義)

第7条 本業務の実施にあたり、本特記仕様書に定めるもののほか、疑義が生じた場合は、甲と乙がその都度協議の上、甲の指示に従い、業務を遂行するものとする。

(貸与資料)

第8条 本業務の実施にあたり、業務上必要と認められる資料については、甲が乙に貸与するものとする。貸与された資料は、乙の責任において管理し、取り扱いには十分注意するものとし、業務完了後速やかに乙は甲に返却するものとする。

(機密の保持)

第9条 乙は、業務の遂行上知り得た機密を第三者に漏らすことなく、正確かつ確実に作業を行うものとする。守秘義務は、本業務終了後も継続するものとする。

(技術者)

第10条 乙は、下記に示す資格と実務経験を有する技術者を選定、配置するものとする。

- 1 管理技術者は、次に定める資格を有する者とする。
  - ・技術士(建設部門:都市及び地方計画)又は(総合技術監理部門:建設一都市及び地方計画)
- 2 担当技術者及び照査技術者は、次に定める資格のいずれかを有する者とする。
  - ・技術士(建設部門:都市及び地方計画、)又は(総合技術監理部門:建設一都市及び地方計画)
  - ・技術管理者(都市計画及び地方計画部門)
  - ・RCCM(都市計画及び地方計画部門)
- 3 管理技術者、担当技術者及び照査技術者は各々兼任できないものとする。
- 4 配置予定技術者の管理技術者は、「中心市街地におけるまちづくり又は土地利用計画」、「市場動向調査又は、民間事業者ヒアリング」及び「官民連携事業の民間事業者募集、選定、契約等支援(アドバイザー)」業務において管理技術者として従事した実績を有すること。

また、担当技術者は、「中心市街地におけるまちづくり又は土地利用計画」、「市場動向調査又は、民間事業者ヒアリング」及び「官民連携事業の民間事業者募集、選定、契約等支援(アドバイザー)」業務において管理技術者又は担当技術者として従事した実績を有すること。

※いずれの業務も官公庁発注のものとする。

- 5 本業務に従事する管理技術者は、甲の指示する打合せ・協議、委員会等について、必ず同席するものとする。

(業務等の譲渡)

第11条 乙は、この契約によって生ずる権利または業務等を、第三者に譲渡または継承させてはならない。

(損害賠償)

第12条 業務の遂行にあたり、乙が第三者に損害を与えた場合には、乙の責任で解決するものとし、これに係る費用は全て乙が負担するものとする。

## 第2章 業務内容

(作業準備及び提出書類)

第13条 乙は本業務の実施にあたり、作業実施方針や作業体制、実施工程等を検討するとともに、次に掲げる書類を作成し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 着手届
- (2) 工程表
- (3) 業務代理人等選任通知書(経歴書を添付すること。)
- (4) 業務計画書
- (5) その他必要な書類

(業務内容)

第14条 本業務の内容は、下記の業務内容を基本案とし、松阪駅西地区複合施設事業者募集支援業務プロポーザルにて乙が提案した内容を踏まえ、甲と協議しながら進めることとする。

### 【令和3年度業務】

#### 1. 土地利用ゾーニングの検討

「基本構想」、「市場動向調査」、「実施方針」を踏まえて、事業対象地区の土地利用ゾーニングについて法的な規制を踏まえ、機能、規模を明確にして、配置図・平面図レベルで検討する。

#### 2. 整備スキームの検討

上記の土地利用ゾーニングについて、官民連携で整備を進めていくための業務範囲・役割分担などを検討し、民間資本を活用した整備スキームとして取りまとめる。また、整備スキームのメリット、デメリットを整理する。

また、1次募集において選定された事業者とともに、2次募集に向けた募集条件の整理を行う。

3. 1次募集要項案の検討(募集要項作成の為の提案事業者の募集)

①1次募集要項等の作成

参加資格、スケジュール、インセンティブ等を検討し募集要項を作成するとともに、審査基準や各種様式集など1次募集に必要となる資料を作成する。

②募集要項等に関する質問回答書の作成

事業者から提出された質問等への回答(案)を作成する。

4. 打合せ協議等

打合せ協議については、年度内4回を基本に行うものとする。ただし、必要が生じた場合は、随時、打合せ協議を行うものとする。(web会議形式を含む。)

また必要な資料等の作成、議事録の作成を行う。

【令和4年度業務】

5. 2次募集要項の作成(複合施設事業を実施する事業者の募集)

①2次募集要項等の作成

参加資格、スケジュール等を検討し募集要項を作成するとともに、審査基準や各種様式集など2次募集に必要となる資料を作成する。

②募集要項等に関する質問回答書の作成

事業者から提出された質問等への回答(案)を作成する。

6. 事業者選定への支援(1次募集・2次募集)

①選定委員会の設置・運営支援

事業者選定のための選定委員会設置及び運営に際し、必要な業務支援を行う。

②提案書の概要整理、審査資料の作成

提案書の審査を行う際に、審査補助資料となる提案書の概要等を作成する。

③審査講評(案)の作成

選定委員会における審査結果を踏まえ、事業者選定の審査講評(案)を作成する。

7. 事業契約締結に係る支援

基本協定書(案)及び事業契約書(案)を作成し、選定事業者と事業契約を締結するに際し必要な業務支援を行う。

なお、業務支援を行うにあたり弁護士に要する費用は、乙の負担とする。

8. 打合せ協議等

打合せ協議については、年度内4回を基本に行うものとする。ただし、必要が生じた場合は、随時、打合せ協議を行うものとする。(web会議形式を含む。)

また必要な資料等の作成、議事録の作成を行う。

### 第3章 成果品

(成果品)

第15条 本業務における成果品は、以下のとおりとする。

(1) 令和3年度成果品

- |                        |    |
|------------------------|----|
| ①報告書(土地利用ゾーニング・整備スキーム) | 1式 |
| ②1次募集に関する資料            | 1式 |
| ③2次募集の募集条件(案)          | 1式 |
| ④業務報告書                 | 1式 |
| ⑤打合せ協議議事録              | 1式 |
| ⑥照査記録                  | 1式 |

(2) 令和4年度成果品

- |              |    |
|--------------|----|
| ①2次募集に関する資料  | 1式 |
| ②事業者選定に関する資料 | 1式 |
| ③事業契約に関する資料  | 1式 |
| ④業務報告書       | 1式 |
| ⑤打合せ協議議事録    | 1式 |
| ⑥照査記録        | 1式 |

(保管)

第16条 成果品のうちで甲より保管を依頼されたものについては、乙が適正な保管、管理を行うものとする。

(資料、成果品の管理及び帰属)

第17条 本業務の履行により知り得た資料、成果品の管理及び帰属は、すべて甲の所有とする。また、乙が成果品を第三者に公表することは甲の指示がない限り一切これを認めないこととする。

(納入場所)

第18条 成果品の納入場所は、松阪市建設部都市計画課とする。

(成果品の審査)

第19条 乙は本業務完了時に松阪市検査職員に成果品審査を受けなければならない。  
成果品審査において、訂正を指示された箇所は、直ちに訂正しなければならない。

また、本業務完了後においても納品後の成果品に瑕疵が発見された場合は、乙の責任により必要な修正を行うものとする。

#### 第4章 その他

(その他)

第20条 本仕様書に記載のない事項であっても、本業務に関する事であつて、本特記仕様書第3条における目的達成の為において、甲が必要と認めた事項については、法務、建設技術及び事業方式全般に関する専門的な助言、支援、提案を行うものとする。