

(仮称) 富士山の恵み産業パーク基本計画策定業務委託仕様書

1. 仕様書の位置付け

本仕様書は公募型プロポーザルを実施するにあたり、御殿場市（以下「市」という。）として最低限の要求事項を示すものであり、要求事項に対する具体的な手法、本仕様書には記載していない独自の提案及び計画の実現可能性を高めるための提案について制限するものではないため、業務内容等は受注者との協議の上、変更を加えることがあるものとする。

変更の際は、市と受注者とが変更内容を書面により記録し、各自1通保管するものとする。

2. 業務名

(仮称) 富士山の恵み産業パーク基本計画策定業務委託

3. 業務目的

市が、主要幹線道路沿いに富士山の恵みを最大限に生かした「御殿場型経済・観光活性化」の拠点となる「道の駅」的な機能を持つ施設整備することを目的として事業化を検討している(仮称)富士山の恵み産業パークの整備イメージの深度化、官民連携手法に関する調査、事業スキームの構築等を行い、基本計画を策定することを目的とする。

4. 履行期間

契約締結日翌日から令和8年9月30日（水）まで

5. 支払条件

委託料は、次に掲げる条件で支払う。

(1) 前払金

受注者は保証事業会社と業務委託料の金額に10分の3を乗じて得た額（万円未満端数切り捨て）（以下、「前払金額」という。）の保証契約を締結し、その保証書を市に寄託し、前払金額の支払を請求すること。

(2) 完了払

業務の完了確認後、業務委託料から前払金額を控除した金額を支払うものとする。

6. 受託事業者の責務

- (1) 本業務を適正かつ円滑に実施するため、本業務の目的等を十分理解し、業務を実施するものとする。また、本仕様書のほか、関係法令及び適用基準等を遵守しなければならない。
- (2) 本業務に関連し、市が進捗などの調査又は報告を求めた場合、速やかにこれに応じ必要な報告書等を提出するものとする。
- (3) 本業務の全てを再委託してはならない。また、一部を再委託する場合は、予め市の承認を得ること。
- (4) 本業務上知り得た情報は、漏らしてはならない。

7. 整備計画の概要

- (1) 設置場所：御殿場市新橋 地内（別紙位置図のとおり）
- (2) 敷地面積：約40,000㎡
- (3) 区域区分：都市計画区域
- (4) 用途地域：指定なし
- (5) 建築制限：建ぺい率60% 容積率200%

8. 業務内容

[フェーズ1：契約締結日翌日から令和8年7月31日（金）まで]

本事業の事業スキーム構築、農用地区域から除外する手続き等に必要な書類の作成支援までを行う。

(1) 前提条件の整理

基本構想の内容把握を行うとともに、本業務に関係する各種上位計画や関連法規制状況等を把握し、基本計画策定のための前提条件として整理する。

(2) 需要予測調査、導入機能および施設規模の検討

基本構想における（仮称）富士山の恵み産業パークのコンセプト、基本理念及び基本ゾーニング計画等をもとに、一般的な需要予測を行い、必要な施設の内容、規模、形態について検討する。

需要予測については、主たるターゲットを設定し、利用者数、立ち寄り率、売上高等を試算する。

(3) 施設計画の検討

①土地利用計画（施設配置計画）

（仮称）富士山の恵み産業パークの来訪者動線や円滑な管理・運営を図るための動線等を検討するとともに、各施設等の配置を検討し、施設配置計画を立案する。

②建築計画

概略の平面計画を作成し、平面計画から各施設の床面積を算出する。

(4) 概算工事費・想定工期の算出

(1)から(3)の検討結果をふまえ、類似事例の実績や施設特性を考慮し、事業手法による概算工事費・想定工期を算出し、検討する。

(5) 官民連携手法に関する調査

①官民連携手法の整理

基本構想における既往調査の結果や計画を踏まえ、本事業の検討対象となる官民連携手法の前提条件や法制度上の規制等を整理する。

②先進事例の整理

（仮称）富士山の恵み産業パークの整備に際して、類似施設等から官民連携手法を導入した事例を整理する。また、整理した事例から事業スキーム等のヒアリングを行う。

③民間活力の導入範囲の整理

本事業における施設整備、維持管理及び運営等について、民間活力を導入する範囲を整理する。

(6) 事業スキームの構築

①企業・団体ニーズ調査の実施

民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参加意向の把握及び、事業採算性及び独立採算事業の可能性を検証するためニーズ調査（ヒアリング等）を実施する。また、ニーズ調査の結果を整理・分析し、必要に応じて事業スキームに反映する。

②本事業に利用可能な補助制度の整理

(4)で算出した概算工事費や施設整備事業費等、本事業にかかる経費に対し、利用可能な補助制度について整理・検討する。

③事業スキームの構築

本事業で実施する場合の事業方式（PFI、DBO、EOI等）、事業形態（サービス購入型・独立採算型・複合型等）、事業期間、法制度上の課題及び補助金の有無等の条件を整理し、事業スキームを構築する。

(7) 関係部署との事前調整支援

農地法や都市計画法等の各種法令による制約条件を整理し、関係部署との事前調整に必要となる資料作成等を支援する。

(8) 造成設計との調整支援

並行して予定されている造成設計の検討内容について、（仮称）富士山の恵み産業パークにとって最適な土地利用計画が図られるよう各種調整を支援する。

(9) 各種手続きに必要な書類の作成支援

農用地区域から除外する手続き等に必要な書類のうち施設計画に係る内容について必要書類の作成を支援する。

[フェーズ2：令和8年8月1日（土）から令和8年9月30日（水）まで]

フェーズ1での検討内容をもとに基本計画の策定までを行う。

(10) 設計業務に関する要求水準の整理

構造種別、構造形式等を比較検討し、構造計画を整理する。また、上下水道、雨水、汚水、雑排水、電気、ガス等について調査を行い整理する。さらに、基本的な設備システム及び特殊設備等の必要性等を検討し、今後の設計業務に関する要求水準を整理する。

(11) パース図の作成

（仮称）富士山の恵み産業パークの全体配置がイメージできる鳥瞰パース、カットパースを作成する。

(12) 実現に向けた事業スケジュール及び課題等の整理

(1)から(11)および(15)から(18)の検討結果をふまえ、整備に向けての全体事業スケジュール及び課題を整理する。その上で、各種課題に対する解決策等を検討する。

(13) パブリック・コメントの実施支援

基本計画（案）がほぼ確定した段階で行うパブリック・コメントに際し、実施に関するアドバイス、意見への対応案の作成、計画への反映などを行う。

(14) 基本計画の策定

(1)から(13)および(15)から(18)において検討・協議した内容等をふまえて基本計画を策定する。

(2) 関係法令等の遵守

受注者は関係法規及び関係諸官庁の指導を遵守すること。

(3) 著作権

①成果物は画像等著作権上の権利関係の帰属を済ませた上で納入すること。また、それらに関する紛争が生じた場合は、受注者の責任において対応するものとし、市は責任を負わないものとする。

②成果物の中で他の文献、資料等を引用した場合は、出典名を記載すること。

(4) 機密保持

①受注者は、その業務に関して知り得た情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

②受注者は、市の指示又は承認があるときを除き、その業務に関して知り得た情報を自社の営業活動など業務の目的外の目的に利用し、又は受注者以外の者へ提供してはならない。

③受注者は、その業務を処理するために市から提供された情報が記録された資料等を、市の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

④受注者は、その業務を処理するために市から提供を受け、又は自らが収集し、若しくは作成した情報が記録された資料等は、業務完了後直ちに市に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、市が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(5) その他

①業務完了後に、受注者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所等があった場合は、受注者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は受注者の負担とする。

②受注者は、本仕様書の内容及び本仕様書に定めのない事項について疑義があるときは、速やかに、市と協議の上、市の意図を十分に理解し、業務を遂行するものとする。

③受注者は、その業務に従事している者に対して、契約時の仕様書に記載されている事項に対して遵守させること。

④受注者は、ここに定める事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。

⑤本業務委託にワークショップの会場設営に関する費用は含めないものとする。

⑥本業務に必要な貸与品については市と協議の上、貸与するものとする。

⑦令和6年度（仮称）富士山の恵み産業パーク基本構想外部リンク参考資料

URL：<https://www.city.gotemba.lg.jp/gyousei/g-2/g-2-9/27828.html>

(別紙)

