

柳が崎湖畔公園官民連携可能性調査業務仕様書

1 業務名称

柳が崎湖畔公園官民連携可能性調査業務

2 業務目的

本業務は、大津市指定有形文化財として登録されているびわ湖大津館の存する柳が崎湖畔公園に関し、将来増加が見込まれる維持管理費を確保するとともに、同公園の更なる利活用を図っていくための再整備の実現に向け、P a r k - P F I を含む官民連携の可能性について調査・検討することを目的とする。

3 業務対象範囲

柳が崎湖畔公園（びわ湖大津館を含む。）

4 主な業務概要

本業務は、下記の項目に基づいて実施するものとする。

(1) 前提条件等の整理

大津市の人口、観光に係る統計その他本市の現状及び柳が崎湖畔公園の整備経緯、管理運営の状況を調査するとともに、都市公園や市指定有形文化財であるびわ湖大津館に関連する法令・計画等や他市の先進事例について調査・分析し、前提条件等の整理を行う。

(2) 民間事業者へのサウンディング型市場調査の実施

(1) の内容や大津市の利活用の考え方を踏まえ、同公園の市場性や民間事業者の参画意欲、民間事業者が参入可能な条件等の把握等を目的としたサウンディング型市場調査を実施する。なお、別途実施する柳が崎湖畔公園の指定管理者の更新方針に関わるため、サウンディング型市場調査は令和8年7月中旬頃までに調査結果を集計し、中間報告として委託者へ報告するものとする。

①実施方法等の検討

民間事業者から広く意見やアイデアを求めるとともに、事業手法や事業条件の参考とするため、事業参入の実現性が高い複数の民間事業者に調査を行う。具体的な市場調査の方法や調査する民間事業者については、受託者の提案に基づき、委託者と協議して決定するものとする。

②資料作成業務

サウンディング型市場調査の実施にあたり、民間事業者に対して配布、説明するための資料（実施要領や調査票等）の作成を行う。

③市場調査の実施業務

民間事業者を対象として、①により委託者と協議し、決定した方法に基づき、サウンディング型市場調査を行う。

また、上記の調査結果を踏まえ、必要に応じて追加のヒアリング調査を実施する。ヒ

アリング調査は少なくとも3社程度抽出し、原則として非公開の個別対話により民間事業者の参入意欲、参入条件、課題その他利活用に必要な項目を聴き取るものとする。

(3) 最適な官民連携手法等の提案及び導入可能性の検討等業務

①事業手法の整理・検討

柳が崎湖畔公園の利活用にあたり導入が考えられる官民連携手法（Park-PFI、PFI手法の事業方式、定期借地方式等）について整理を行う。

②事業条件の検討

サウンディング型市場調査結果を踏まえ、官民の役割分担、事業期間、リスク分担、市で検討すべき条件や支援策を整理し、事業条件として取りまとめる。

③事業手法の提案

文化財の保存と活用の両立を前提として、これまでの検討結果を踏まえ、事業手法毎に定性・定量的な評価を実施し、利活用にあたり最適な官民連携手法の提案を行う。

(4) 報告書の作成

上記各項目のとりまとめを行い、報告書を作成する。なお、最終報告書の提出に加えて、令和8年7月中旬頃に中間報告書の提出を行う。

(5) その他業務

前各号に掲げる業務に付随する業務その他本業務の目的を達成するために必要となる業務を行う。

5 受託者の責務

(1) 業務の実施

受託者は、本仕様書に基づいて業務を実施しなければならない。また、常に委託者と連絡を密にするとともに、業務内容に疑義が生じた場合は、速やかに報告し、委託者の指示を受けなければならない。

(2) 法令等の遵守

本業務は、本仕様書のほか著作権法、個人情報保護に関する法律、大津市契約規則、その他関係法令及び諸規定等に基づき実施しなくてはならないものとする。

また、本業務は、地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引きを参考にして実施するものとする。

6 技術者の配置及び資格要件

(1) 受託者は、本業務において総括責任者（管理技術者）を定め、委託者に通知する。

総括責任者（管理技術者）は契約図書等に基づき、本業務に関する技術上の管理を行うものとする。

(2) 本業務に従事する総括責任者（管理技術者）は、技術士：建設部門（都市及び地方計画）又は一級建築士の資格を有するものとする。

7 提出書類

受託者は、本業務に着手する前と業務完了時に、次の書類を委託者に提出し、承認を受けなければならないものとする。また、これを変更する場合も同様とする。

(1) 業務着手前

- ①着手届及び業務工程表
- ②総括責任者（管理技術者）届及び保有資格を証する書面の写し、担当者名簿
- ③業務実施計画書
- ④その他委託者の指示する書類

(2) 業務完了時（成果品とともに提出するもの）

- ①委託業務完了報告書
- ②完了検査届
- ③目的物引渡書

8 資料の貸与

委託者は、本業務の遂行上必要な資料を、受託者に貸与することができる。なお、受託者は、貸与を受けた資料の保管、取扱い等に十分注意し、本業務完了後速やかに委託者へ返却しなければならない。

9 損害賠償

(1) 履行期間中

受託者は、業務遂行中に発生した事故等から生じる損害について一切の責任を負い、発生原因、経過、被害内容等の状況を速やかに委託者に報告し委託者の指示に従うものとする。

(2) 納品後

納品後に成果品の瑕疵が発見された場合には、委託者の必要とする修正及びその他必要な作業を受託者の負担において行うものとする。

また、受託者が納品した成果品に対して、第三者から権利の主張、意義、対価の請求、損害賠償等の求めがあった場合は、受託者が一切の責任を負うものとする。

10 再委託の禁止

受託者は、大津市の承認を受けないで、再委託をしてはならない。ただし、コピー、印刷、製本、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、承諾を必要としない。

11 打合せ協議

受託者は、委託者の求めに応じて、本業務の実施の途中及び最終段階における成果の報告を行わなければならない。業務に係る打合せ協議は次の時期とし、打合せ協議後は速やかに協議報告を作成し、提出する。なお、打合せ協議は必要に応じ WEB 会議での対応も可能とする。

- ①業務着手時、中間報告時、成果納品時
- ②その他大津市が必要と認めた場合

12 検査及び支払

- (1) 受託者は、業務が完了したときは、委託業務完了報告書その他必要書類とともに成果品を提出し、委託者の検査を受けるものとする。
- (2) 受託者は、業務完了期限前であっても、委託者があらかじめ成果品の提出期限を指定した場合には、その指定する期限までにその時点における成果品を提出し、検査を受けるものとする。
- (3) 支払いは、完了検査後に行う。

13 成果品

本業務の成果物は、次の各号に掲げるものとし、書類（A4サイズ）及び電子データにより提出すること。また、成果品は全て委託者の所有とし、委託者の許可なく外部に貸与し、使用し又は公表してはならない。

- ①サウンディング型市場調査結果（中間報告書） 2部
- ②業務報告書 2部
- ③業務報告書概要版 2部
- ④上記データを納めたCD-R又はDVD-R 2枚

14 想定スケジュール

- 令和8年5月 柳が崎湖畔公園に関する前提条件等の整理
- 令和8年6月 サウンディング型市場調査の実施
- 令和8年7月中旬 中間報告書提出（サウンディング型市場調査結果）
- 令和8年10月 業務報告書提出

15 疑義

本仕様書に定めのない事項、又は本業務の実施に当たり疑義が生じた場合は、委託者との協議の上、誠意をもってその解決を図るものとする。

16 その他

- (1) 業務の実施に際しては、事前に委託者と協議の上、その内容を決定すること。
- (2) 本業務に係る必要な物品等については、受託者が用意すること。
- (3) 本業務の履行にあたっては、個人情報取扱特記事項を遵守すること。また、本契約履行上知り得たいかなる事項も他に漏らしてはならない。
- (4) 各種業務の実施にあたり収集・作成された書類・データの使用、保管にあたっては、紛失・漏洩等が生じないよう厳重に管理すること。