

明石港東外港地区再開発事業 民間活力導入支援業務 仕様書

1. 適用

本仕様書は、「明石港東外港地区再開発事業民間活力導入支援業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

本業務は「土木設計業務等委託必携（令和6年10月兵庫県）」に従って遂行すること。

2. 委託概要

- (1) 業務名 明石港東外港地区再開発事業民間活力導入支援業務
- (2) 河川路線名等 明石港東外港地区
- (3) 箇所 兵庫県明石市中崎1丁目
- (4) 委託期間 契約締結の日から令和8年3月25日（水）まで

3. 目的

県では、明石港の東外港地区において、明石市中心市街地の南の拠点を形成し、明石駅や大蔵海岸との回遊性を高めることにより、中心市街地の更なる「にぎわい創出」を図ることを基本的な方向性として、再開発に取り組むこととしている。本業務は、明石港東外港地区における民間活力導入のための公募等を円滑に進めるため、事業に係る条件・スキーム・収支等の検討や、サウンディング・公募要項案作成等の支援、必要な資料作成を行うことを目的とする。

4. 業務内容

4-1. 計画・準備

本業務の目的を十分理解した上で、仕様書に示す業務内容を確認し、概要、実施方針、実施方法、工程、組織計画、打合せ計画、成果品の内容、使用する主な図書及び基準、連絡体制（緊急時含む）等の事項について業務計画書を作成する。

4-2. 事業条件の設定

(1) 基礎的条件の整理

前提となる条件として、対象地の概要（対象地周辺における地域特性や開発動向、総合計画等の上位計画、観光やまちづくり等の関連計画との関係等）、関係法令及び関連条例の整理、都市計画上の制限等について整理する。また、本事業の方針として、対象地のコンセプト、導入機能（案）及び敷地範囲など事業に関する基本的な条件を整理する。

なお、整理に当たっては県が事前に整理し受託者に提供する基礎資料を活用するものとする。

(2) 業務対象範囲の整理

民間事業者において実施する業務の範囲を整理する。具体的には、県が整備するこ

とを想定する施設の有無、公共還元を期待する範囲、民間事業者が実施することを必須とする業務等について整理する。

(3) 事業期間の整理

類似事例やサウンディング結果をもとに適切な事業期間の条件設定方法について整理する。

(4) 貸付料の整理

類似事例や法、関連条例、規定等の整理、サウンディング結果をもとに適切な貸付料の水準及び公募時の条件設定について整理する。

4-3. 事業スキームの整理

本事業では、収益事業部分については土地の貸付により民間事業者に事業を実施させた上で、収益還元によりそれ以外の土地での緑地等の整備及び全施設の維持管理を行うことを想定する。本項目では、サウンディング結果等を踏まえて収益還元の可能性を検討するとともに、維持管理（緑地等を含む）を県の財政負担を低減させながら行うための適切な収益還元の方策等について検討する。

また、本業務では、少なくとも収益事業を実施する範囲について土地を借り受けて事業を実施することについて関心がある民間事業者が存在することを前提としており、原則として緑地等の整備について県が初期投資を行うことは想定しないものとする。

なお、土地の貸付による事業スキームが困難であると判明した場合は売却（一部売却を含む）についても検討する。

4-4. 事業収支の試算

事業条件の整理等を踏まえて、事業収支の成立可能性を貸付料や収益還元、維持管理水準の設定等による複数パターンの概略算定を行い、事業収支の試算を行う。

4-5. 事業スケジュールの検討

みなと緑地PPPをはじめとする官民連携手法を活用するに当たり、各種法令及び関連条例に基づく導入手順、事業者の公募、選定から契約、事業着手、施工、開業までの、事業全体ロードマップ及びスケジュールを検討する。

4-6. サウンディング調査の支援

県が実施するサウンディング調査の実施支援を行った上で、当該調査及び意見交換等において関心を示した企業を対象に、地域のニーズや事業者参画のあり方、民間活力の導入に係る課題、望ましい事業条件等について把握するため、追加調査を実施する。

追加調査の対象は、関心を示した企業のうち、基礎的条件の整理結果等を踏まえ選定し、5者程度とする。また、これらの対象企業に対しては、追加調査結果を踏まえ、事業条件の具体化等を目的として必要に応じて複数回同様の調査を実施する。調査対象企業が想定に満たない場合は、受託者による対象企業の提案を踏まえ、別途監督職員と協議の上、決定する。

4-7. 公募要項素案の作成

上記の検討を踏まえ、事業者募集に向けて公募要項等の素案を作成する。

4-8. 関係者との協議支援

明石市等関係者との協議について協議内容やヒアリング項目の検討など必要に応じた支援を行う。

5. 打合せ・照査

(1) 打合せ・協議（想定3回）

本業務着手時、中間（1回）、本業務最終納品時等、必要と想定されるときに業務打合せを行う。また、法規制等に係る事項については、関係課との協議を行う。

(2) 照査

受注者は、本業務の内容について適切な時期・項目に対し照査を行う。

6. 成果品

概要版3部（A3版、横型、横書き、1～2枚程度）

報告書3部（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本）及び電子納品

7. 守秘義務

受託者は本業務を進めるに当たり知り得た事項について、県が公表する以外の事項について一切を他に漏らしてはならない。

8. その他

- ・受託者は、本業務の実施にあたり関係法令等を遵守しなければならない。
- ・本業務の受託者は、本事業に応募または参画しようとする事業者のコンサルタント等の業務を受託することができない。
- ・本業務の受託者は、本事業に応募又は参画することは出来ない。
- ・本仕様書に定める事項について本業務遂行上疑義が生じた場合は、速やかに担当者と協議し、指示に基づいて業務を遂行すること。
- ・本仕様書に定めのない事項であっても、業務遂行上、当然必要とされる事項については、本業務に含まれるものとする。

9. 関連資料

【提供資料】

海岸保全区域台帳

港湾区域および港湾隣接区域・明石港港湾隣接地域指定図

岸壁、緑地護岸等の港湾施設の構造（台帳平面位置図・標準断面図）

計画高潮位（防潮堤高さ航空写真・高潮10箇年計画資料）

公害防止対策施設の構造（防塵壁工事図面・環境対策屋根図面）

港湾施設の整備履歴・台帳資料

耐震岸壁の整備計画（兵庫県の耐震強化岸壁・整備計画資料）

地下埋設物等現況平面図

明石港東外港地区再開発検討業務報告書 令和3年3月

【参考資料】

<上位関連計画>

明石港東外港地区再開発計画 平成30年3月

明石市観光振興基本構想 平成23年3月

明石市、第6次長期総合計画 令和4年3月

明石市都市計画マスタープラン 令和5年3月

明石市まち・ひと・しごと創生総合戦略 令和2年12月（改定）

明石市中心市街地活性化基本計画 平成28年4月

明石市役所新庁舎建設基本計画 令和2年3月

明石市役所新庁舎建設 実施設計概要版 令和6年3月