

遊休施設活用等検討支援業務 仕様書

1 業務名

遊休施設活用等検討支援業務

2 目的

嶺岡山系の東側に位置する太海地区は、古くから漁業で発展し、太海フラワー磯釣センター及び千葉県指定名勝である仁右衛門島を中心とした一大観光地としても栄えてきた地区である。本地区は鴨川シーワールドとともに観光都市・鴨川を牽引し、最盛期には多くの宿泊施設が立ち並んでいた。

昭和40年開園の太海フラワー磯釣センターは、鴨川市が39年間運営した後、平成16年4月に民間へ移行したが、約14年9か月の運営を経て、施設の老朽化及び度重なる自然災害の影響により、釣り堀の民間賃貸活用を除き現在休園している。個人所有の仁右衛門島も、老朽化や自然災害に加え、新型コロナウイルス感染症の影響により大きな打撃を受け、観光地としての継続が困難な状況にある。

これら観光施設の低迷により、宿泊施設や飲食店の廃業が相次ぎ、少子高齢化に伴う人口減少も重なって、太海地区の産業・経済の壊滅が懸念されている。さらに、太海地区の観光産業が消滅すれば、鴨川シーワールドや小湊地区などは残るものの、宿泊客の大幅な減少が予測されており、宿泊事業者から強い懸念が示されている。

そこで本業務では、太海地区の現状を分析し、地域課題を的確に把握した上で、公共施設のみならず地域資源を最大限に活用する方策を示すとともに、民間活力導入の事業スキームを検討し、その導入効果及び課題等を整理し、民間活力手法による事業の実施可能性について取りまとめることを目的とする。

3 対象区域

鴨川市太海地区及びその周辺【別紙参照】

4 業務実施体制

本業務を履行するに当たり、本業務の受託者（以下「受託者」という。）は、鴨川市（以下「委託者」という。）の意図及び目的を十分に理解した上で、経験を有する技術者を選任し、適正な人員を配置し、保有する技術を最大限発揮できるよう努めるとともに、本業務を正確かつ丁寧に行うものとする。

5 業務の指示及び監督

- (1) 本業務を履行するに当たり、受託者は、委託者が定める監督員と常に密接な連絡を取り、その指示に従わなければならない。また、進捗状況の報告を求められたときは、速やかに報告するものとする。

(2) 受託者は、本業務の遂行において必要と認める事項であって、本仕様書の解釈に疑義が生じた事項並びに本仕様書に明記していない事項については、委託者と事前に協議の上、その取り扱いを決定するものとする。

6 本業務の委託期間

契約締結日の翌日から令和9年3月25日までとする。

7 本業務の委託料

金5,500,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とする。

8 本業務の内容

受託者は、本業務の目的を達成するため、次の各項に掲げる業務を実施するとともに、今後委託者が行う内部検討に必要な最終報告書を作成するものとする。

(1) 業務計画書の策定

受託者は、契約締結日の翌日から14日以内に、本仕様書及び受託者が作成した企画提案書に基づき、業務計画書を作成し、委託者に提出するものとする。

(2) 基礎調査の実施

受託者は、企画提案書に基づき、対象地域の特性や価値のほか、観光産業をはじめとした地域資源を抽出するとともに、対象地域を取り巻く課題等を明らかにするための基礎調査を行うものとする。

(3) 先行事例についての調査・整理

受託者は、当該提案に際し、PPP/PFI事業等の民間活力を導入して整備を行った類似事業に係る先行事例について調査・整理を行うものとする。

(4) 課題の整理

受託者は、(2)及び(3)で実施した調査結果の整理・分析を行い、対象地域に係る課題を整理するものとする。

(5) 方向性の検討と要件整理

受託者は、(4)で整理した課題への対応方針を検討し、課題への対応を踏まえたエリアマネジメントの方向性及び狙いを整理するとともに、土地利用、環境・景観、交通ネットワーク、エリアマネジメント等に係る本市の対応の在り方を整理するものとする。

(6) 対象区域の将来像

受託者は、(5)で整理したエリアマネジメントの方向性及び要件を踏まえ、太海地区及びその周辺地域の賑わい創出を目的とした遊休施設等の活用を中心とする方針を整理するものとする。その際、土地利用計画図等を用いた視覚的な表現により、分かりやすく示すものとする。

(7) 将来像を具現化するための具体的な提案

受託者は、(6)で整理した将来像を具現化するための具体的手法を整理するものとする。

① 諸条件の整理

受託者は、遊休施設等の活用に当たり、関係法令、開発・建築に関する条件、敷地概況、インフラ整備状況等の諸条件を整理するものとする。

② 事業推進に資する支援措置等の活用方策

受託者は、事業の実現性や継続性の向上に資する各種支援措置等の活用の在り方について検討し、その結果を提案内容に適切に反映させるものとする。

③ 旧太海公民館跡地を含めた地域の活性化及び周辺地域との連携方策

令和8年3月末をもって閉館した旧太海公民館については、跡地の活用方法が未定であり、代替施設の必要性のほか、避難所機能の確保や地域コミュニティの希薄化への懸念等の意見が、委託者が実施した地区別懇談会等において地域住民から出されている。

受託者は、旧太海公民館跡地の活用による地域の活性化及び周辺地域との連携方策について、具体的な検討を行うものとする。

④ ロードマップの整理

受託者は、短期・中期・長期の時間軸を踏まえた事業化までの主なステップ及び概略スケジュールを整理し、段階的な推進方策を示すものとする。

(8) 多様な世代の市民の意見聴取

受託者は、多様な世代を代表し得る者から意見聴取を行い、その結果を本業務の調査・検討に可能な範囲で反映させるとともに、その概要を委託者に報告するものとする。

9 打合せ等

受託者は、以下の打合せ等について、速やかに会議録を作成し、次回打合せ時まで委託者に提示するものとする。

(1) 業務着手時の打合せ

(2) 定例打合せ

(3) その他、委託者が行った会議や説明会における記録等

10 業務を進める上での留意事項

(1) 8 本業務の内容(1)の業務計画書の内容に沿って業務を行うものとし、その内容から逸脱したものであってはならない。

(2) 本仕様書に定めのない事項は、委託者と受託者との協議により決定するものとする。

(3) 業務の実施にあたっては、委託者及び関係機関等との連絡調整を十分に図ること。

- (4) 受託者は、業務を進めるに当たり段階的な方向性を決定する際、それまでに実施した調査・検討結果等について一定の成果を取りまとめ、中間報告として委託者に提出するものとする。なお、中間報告の提出時期及び成果の水準については、委託者と協議の上、決定するものとする。
- (5) 業務計画書等に重要な変更が生じる場合には、事前に委託者と協議を行うこと。
- (6) 庁舎内の会議等において業務の進捗状況についての報告を求めることがあるため、その際には必要な資料を作成すること。

11 法令等の遵守

本業務の実施にあたっては、本仕様書のほか、関係法令、規則等を遵守すること。

12 業務の再委託について

- (1) 受託者は、業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に再委託してはならない。
 なお、「主たる部分」とは、本業務における企画判断、管理運営、指導監督、確認検査等の統括的かつ根幹的な業務を指す。
- (2) 受託者は、業務の一部を第三者に再委託しようとするときは、事前に委託者に対し、再委託先の名称、代表者氏名、再委託の内容その他必要な事項を通知し、その承認を得なければならない。
- (3) 受託者は、業務の一部を第三者に再委託した場合、当該再委託先に対し、本仕様書に定める受託者の業務と同等の義務を負わせるとともに、委託者に対して、当該再委託先の一切の行為及びその結果について責任を負うものとする。

13 成果品

本業務の完了時に提出すべき成果品は、次のとおりとする。

成果品等の名称	提出時期	数量	仕様等
報告書(「8 本業務の内容」に記載の各種成果物を含む)	令和9年3月25日	3部	A4 製本は発注者と協議
電子データを記録した媒体(DVD-Rなど)	令和9年3月25日	1枚	報告書、打合せ資料・関係者等との協議資料 データ形式は発注者と協議
打合せ資料・関係者等との協議資料	令和9年3月25日	1部	A4 製本は発注者と協議
上記のほか委託者が必要と認める書類	令和9年3月25日	適宜	業務の中で参考とした資料等

14 納入場所

〒296-8601

千葉県鴨川市横渚 1450 番地

鴨川市企画政策課 公共施設マネジメント室

15 権利関係

(1) 本業務における成果品の取扱い

- ① 本業務の履行に係る成果品（印刷物等）の所有権は、全て委託者に帰属する。
- ② 成果品が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物にかかわる受託者の著作権（同法第 21 条から第 28 条までに規定する権利）を、その引渡し時に著作権の引渡し時に委託者に無償で譲渡するものとする。

(2) 著作権・知的財産権の使用

- ① 本業務を履行するに際し、第三者の著作権、特許権、その他権利を使用する場合は、受託者がその使用に関する一切の責任、費用負担を負うものとする。
- ② 上記にかかわらず、委託者がその方法を指定した場合は、その限りではない。

16 その他

- (1) 本業務を実施するにあたっては、個人情報保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。
- (2) 本仕様書の内容等について疑義が生じた場合は、その都度、受託者との協議のうえ、その指示に従い業務を進めるとともに、委託者は業務期間中いつでも受託者に業務の遂行状況及び内容の報告を求めることができるものとする。



対象区域
(太海地区及びその周辺)

魚見塚一戦場公園

魚見塚展望台

鴨川松島

鴨川青年の家

JR 太海駅

旧太海公民館

太海フラワー磯釣センター

仁右衛門島

縮尺 1:10000

