

# 今治市 MICE 施設整備

## 基本計画策定業務委託仕様書

### 1 業務名称

今治市 MICE 施設整備基本計画策定業務委託

### 2 業務目的

本市は、今治海事都市発展ビジョンにおいて「しごと・ひと・まちが躍動する国際海事都市 IMABARI」を将来像として掲げ、「産業・生活が融合したグローバル海事都市の構築」を取組の方向性の一つとしている。こうした取組を具体化するにあたり、ビジネス及びレジャーの双方の需要に対応可能な国際観光拠点を形成するとともに、市民、企業、団体及び次世代を担う子どもをはじめとする多様な主体が、地域や世代を超えて交流・連携を図る場を提供し、さらに国際海事都市・今治を象徴する「バリシップ」の円滑な開催を可能とするMICE機能を充実させることにより、国際海事都市としてのプレゼンスを発揮し、新たなビジネス機会や観光需要を創出しつつ、地域経済の持続的な活性化を図ることを目的として、シビックゾーンにおいてMICE施設を整備するものである。

本業務は、これまでに行った「今治市MICE機能設置基礎調査」や上位関連計画をもとに、まちづくりにおける本施設の位置付け、役割によって得られる各種効果等を想定し、市民利用者等の意向を踏まえて、基本理念やコンセプト、備えるべき機能や性能等を精査し整理した上で、市民の利便性、施設の安全性、環境性及びシンボル性、事業コストの低減といった観点から総合的な検討を行い、施設規模、配置計画、建築計画、概算事業費、事業手法、整備スケジュールなどの施設整備に係る基本計画を策定することを目的とする。

### 3 委託期間

契約締結日から令和9年3月31日までとする。

### 4 業務の実施

- (1) 本業務の実施は、本仕様書に基づき実施すること。
- (2) 受託者は、業務の実施にあたり、関係法令及び条例等を遵守すること。
- (3) 受託者は、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで業務を実施すること。
- (4) 受託者は、業務の進捗に関して、発注者に対して定期的に報告を行うこと。
- (5) 受託者は、自らの組織の中から、管理技術者を選任し、発注者に通知すること。
- (6) 受託者は、本業務の一部を再委託する場合は、予め発注者の承認を得ること。

- (7) 本業務の実施に関し疑義が生じた場合は、発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。
- (8) 受託者は、業務中に知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。
- (9) 本業務を遂行するため、発注者が保有する資料が必要な場合には、管理技術者又は担当技術者に、借用書と引き換えに貸与する。受注者は、本業務において発注者の情報資産の安全性を確保する。特に、個人情報の漏洩が起きないように細心の注意を払うものとする。  
(建設候補地における平板測量及び同地内の既存施設に対するアスベスト調査については、発注者が別途実施する。)

## 5 業務計画書の提出

- (1) 受託者は、契約締結後 10 日以内に業務計画書を作成の上、発注者に提出し、承認を得ること。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。
  - ア 業務概要
  - イ 業務実施方針
  - ウ 業務工程
  - エ 業務実施体制及び組織計画  
(管理技術者、担当技術者名簿及び経歴、業務分担表を含む。また、協力者がある場合は、協力者の概要、担当技術者名簿及び経歴、業務分担表を含む)
  - オ 業務フローチャート
  - カ 打合せ計画
  - キ 成果物の内容、部数
  - ク 連絡体制
  - ケ その他発注者が必要とする事項
- (3) 受託者は、業務計画書の内容を変更する場合は、その都度速やかに発注者に変更業務計画書を提出し、承認を得ること。

## 6 打合せ及び議事録

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者と発注者は定期的に打ち合わせを行い、業務方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度受託者が書面に記録し、相互に確認すること。

## 7 検査

業務が完了した時は、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し、発注者の検査を受けること。

## 8 業務内容

業務内容は次のとおりであるが、発注者と十分に打合せを行いながら実施すること。

### ア 計画策定準備

趣旨、検討の経緯について整理し、作業計画を作成する。

### イ 計画策定に際しての条件整理

建設候補地（旧日吉小学校跡地）に関して与条件の確認及び整理を行う。

#### ① 基礎調査及び上位関連計画の整理

基礎調査で示された施設の概要（建設候補地、規模・機能想定等）を把握するとともに、その考え方の背景となっている市の主な上位関連計画（総合計画、都市計画マスタープラン、公共施設等総合管理計画、今治市中心市街地グランドデザイン等）の内容についても整理する。

#### ② 建設候補地周辺の現況整理

建設候補地周辺の人口、交通網、周辺施設の立地状況等の概況を整理する。

#### ③ 敷地条件の整理

施設の建設候補地について、敷地面積、形状、現施設立地状況、接道状況、法規制、上下水道等のインフラ整備状況等の条件を整理する。

### ウ コンセプト等の整理

基礎調査を踏まえ、対象となる施設を整備する上での基本理念及びコンセプトを整理する。

#### ① 施設（機能）の複合化に対する基本的な考え方の整理

まちづくりにおける当該複合施設の位置付け、役割及び複数の施設の複合化によって得られる各種効果（サービスの強化、管理運営の効率化、施設間の相乗効果、周辺への波及等）について、基礎調査で示された内容を精査し整理する。

#### ② 施設整備の基本理念・コンセプト等の整理

対象施設整備の基本理念・イメージをキャッチコピー等で表現する。

### エ 利用者層への意向把握の実施

対象施設の主なターゲットを対象に、効果的な手法を用いて、複合施設整備に対するニーズを把握し、意見・課題を整理する。

なお、ターゲットとしては、海事業界を含む産業界、小学生・中高生・大学生、一般市民の3つのグループを想定する。

### オ 導入機能、施設配置（ゾーニング）及び性能の検討

基礎調査を基に、関係団体や市民利用者等の意向、他自治体の事例の収集を踏まえ、

必要機能の精査・検討を行う。また、対象敷地における施設の配置（ゾーニング）や建物に求められる性能について検討を行う。

① 導入機能の検討

エで把握した利用者層の意向及び各施設担当部署の意向を踏まえ、施設に導入する機能の具体化を行う。特に、現状周辺施設が有する機能の継続、強化、廃止といった考え方を整理するとともに、新たに追加すべき機能についても検討を行う。

② 施設配置（ゾーニング）及び必要な性能

新たに整備する施設について、①の検討を踏まえ、施設配置（ゾーニング）の方針を検討し整理する。

また、利用者像や社会情勢を鑑み求められる性能について検討し整理する。具体的には、施設の安全性（耐震性等）、環境性（脱炭素）、ユニバーサルデザイン、シンボル性といった観点から検討を行う。

カ 施設計画の検討

各導入機能について施設規模を算出するとともに、計画地での施設配置計画等の検討を行う。

① 諸室規模及び全体規模（駐車場台数含む）

② 施設配置計画

③ 建築計画

④ 構造計画

⑤ 景観計画

⑥ 広場・外構計画

キ 概算事業費の検討

前項の施設計画に基づき、概算事業費の算出を行う。なお、施設整備にあたり既存建物の解体が必要な場合は、解体費用も事業費に含めるものとする。ただし、解体費用が他主体によって負担される場合にはこの限りではない。また、事業スキームに応じた財源（補助、起債等）の整理を行う。

ク 市民の機運醸成に係る取組実施支援

本事業における目的・背景を踏まえ、具体的なコンセプトや機能等を共有し市民の理解を深めて機運醸成を図るとともに、市民の意向や期待値の変化を確認することを目的として、それらに係る取組を令和8年度中に行うこととし、受託者は以下の業務を行うこと。

① 機運醸成に係る企画・準備

② 当日の運営

③ 機運醸成に係る成果の計測

## ケ 事業スキームの検討

以下の項目について、事業スキームの検討を行う。

### ①事業範囲

本事業の事業内容のうち、民間事業者に委ねることにより、民間事業者のノウハウを活用できると考えられる事業範囲について検討し、PPP/PFI手法を導入した事業手法等の事業範囲を検討する。

### ②事業方式

PPP/PFI手法のうち、本事業に適した事業手法を比較検討し、以降の検討対象を設定する。

### ③事業期間

PPP/PFI手法として、民間事業者に委ねる際の事業期間について検討する。

### ④ 要求水準の検討

施設規模、機能に伴う運営費、維持管理費等も含めた要求水準の骨子・論点を整理する。

### ⑤ 官民リスク分担

リスク分担設定の考え方を整理するとともに、本事業に伴うリスクを抽出し、各々のリスクについて望ましい官民分担を設定する。

## コ 市場調査の実施

本事業への参画が期待される民間事業者へのヒアリング等市場調査を実施し、前項にて検討した事業スキームの妥当性を検証するとともに、市場調査結果を想定する事業スキームに反映する。

## サ 需要予測調査

有望構想案の内容をもとに一般的な需要予測調査を行う。需要予測については、今治市内における類似施設の現状を整理するとともに、既存イベント・大型会議等の実績(件数・規模)のリストアップに加え、観光協会、商工会議所、自治体担当者、大型イベント主催者、民間事業者など数名にヒアリングを実施し、年間の利用件数や利用者数、売上高等を試算すること。

また、施設を建設することで、その規模等に応じ創出される新たな需要についても検討し数値化すること。

## シ VFMの検討

事業スキーム検討段階での定性的評価により、導入効果が期待されると判断された各事業方式について、当該方式で実施する場合の施設整備費、運営費、維持管理費等を踏

また財務シミュレーションを検討するとともに、現在価値換算など必要な調整を行い、VFMを整理する。

ス PPP／PFI手法導入の適正評価

前項までの調査結果を踏まえ、本事業へのPPP／PFI手法導入の適正について、総合的に判断を行う。

セ 全体スケジュールの検討

事業化に向けての今後のスケジュールを整理する。

ソ パース図の作成

施設計画全体がイメージできる鳥瞰パース及び部分的なパースを作成する。

タ 各種会議の資料作成

以下の会議についての運営支援として、各会議の資料作成を行う。

① 庁内検討会議

庁内関係課で構成する庁内検討会議で、2回開催を予定する。

② 施設整備基本計画審議会

有識者や関係団体等で構成する会議で、3回開催を予定する。

チ 基本計画書【案】作成

上記検討内容の取りまとめを行い、報告書を作成する。

ツ パブリックコメントの実施支援

作成した報告書に対するパブリックコメントを実施するための支援（資料の作成・意見結果のとりまとめ・報告書への反映）を行う。

意見提出期間については、今治市パブリックコメント実施要綱に基づき、公表を開始した日から2週間以上の期間を想定する。

テ 基本計画書【案】の内容を基に、導入可能性調査報告書を作成する。

テ 打合せ

本業務が円滑に実施されるよう、業務の進捗状況や業務内容に関する打合を7回程度実施し、議事録を作成する。

## 9 成果品

(1) 受託者は、11月末日までの成果について中間報告書を提出すること

中間報告書 (A4 版製本)	5 部
(2) 基本計画書【案】(A4 版製本)	5 部
(3) 基本計画書【案】概要版 (A4 版製本)	20 部
(4) 導入可能性調査報告書 (A4 版製本)	5 部
(5) 導入可能性調査報告書概要版 (A4 版製本)	20 部
(6) イメージパース (A3 版カラー)	20 部
(7) その他必要な資料	2 部
(8) 上記の電子データ (CD-R 等の電子媒体)	2 部

## 10 その他

本仕様書に定めのない事項並びに仕様書に疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。