

松江市総合体育館周辺エリア整備事業サウンディング調査業務委託

仕様書

1 委託業務の名称

松江市総合体育館周辺エリア整備事業サウンディング調査業務委託

2 業務目的

松江市総合体育館はプロバスケットボールB1リーグに所属する「島根スサノオマジック」の本拠地として使用されており、令和8年8月までに、新B1リーグ参入基準をクリアするため客席数を4,533席から5,000席にする等の改修工事を行っており、工事完了後は、体育館周辺エリアに一層の賑わいが生まれることになる。

本市では、この体育館改修を契機とし、北公園、県立プール跡地等を含めた周辺エリアを、スポーツ・商業・遊びをテーマとした一体的な賑わいの場とするため、民間活力を積極的に導入することを前提とした公民連携による総合体育館周辺エリア整備事業（以下、「本事業」という。）を進めることとしている。

そこで令和7年3月に総合体育館周辺エリアについて、実現したい将来像・方向性・必要となる機能・施設を定めた「総合体育館周辺エリア未来ビジョン（以下、「未来ビジョン」という。）」（*1）を策定した。

本業務委託においては、未来ビジョンの実現に向け、民間事業者等の本事業への参入意向や、参入に必要となる条件の調査・分析を行うためのサウンディング調査に係る業務や作業等を実施することを目的とする。

（*1）本市ホームページ「総合体育館周辺エリア未来ビジョン」

https://www.city.matsue.lg.jp/material/files/group/99/eria5_shiryou5-eriabijyonn.pdf

3 業務対象範囲

総合体育館周辺エリア（松江市学園南一丁目）※北公園・県立プール跡地・くにびき駐車場を含むエリア

4 業務期間

契約締結日の翌日から令和8年8月31日（月）まで

5 業務内容

サウンディング調査の実施

未来ビジョンの実現に向けて、民間活力（資金・運営ノウハウ等）の導入を前提として、民間事業者等の本事業への参入意向や、参入に必要となる条件の調査・分析を行うため、

サウンディング調査を実施する。

ア サウンディング調査の対象

本事業に参入する可能性のある幅広い業種（建設業、小売業、金融業、サービス業等）の事業者

イ 調査方法

① サウンディング調査の際に事業者に提示する条件の整理

未来ビジョン、駐車場（必要台数の目安、くにびき駐車場の利用状況の把握）、用途区域、都市公園法上の北公園の建ぺい率が上限に達していること、限度を引き上げる制度説明（Park-PFI等）、起業・創業支援の状況、市内・近隣自治体の子どもの遊び場の状況（屋内施設）、未来ビジョンの実現へ向け、民間、公共が行う事業の整理

② 調査手法

サウンディング調査は、本市ホームページにおいて本事業への参画希望がある事業者を広く募る「公募型サウンディング調査」と、本事業に参画する可能性のある事業者に個別にヒアリングを行う「ヒアリング調査」を行うものとする。

③ サウンディング調査の内容

- ・未来ビジョンにおいて策定した10項目の「必要となる機能・施設」を実現するための事業内容、体制、概算費用等（事業者において実現が困難な機能・施設について、実現するために何が必要か聴取すること。例：市からの指定管理料が必要等）
- ・未来ビジョンにおいて策定した「実現したい将来像」の実現に寄与する事業内容、体制、概算費用等（上記「必要となる機能・施設」以外の事業内容）
- ・上記以外で事業者が提案する事業内容、体制、概算費用等
- ・その他、本事業への民間事業者参入の可能性が高まるために必要な事項

④ サウンディング調査結果の整理

- ・サウンディング調査結果を整理し、未来ビジョンで策定した10項目の必要となる機能・施設について実現の可否を整理すること。併せて事業者において実現が困難とされた機能・施設について、実現出来ない理由・実現するために何を行う必要があるか整理する。
- ・その他ヒアリングを実施した事項についても整理を行う。

⑤ 想定される事業モデルの検討

- ・サウンディング調査結果を受け、参考となる事例や支援制度、資金調達の手法等について情報収集・分析を行い、想定される事業モデルを検討する。併せて公共で担うべき事業がある場合は、その手法や必要となる概算事業費等（イニシャル・ランニングコスト、必要に応じて指定管理料）について検討する。
- ・事業モデルの検討にあたり、不足する情報等がある場合は再度サウンディング調査を行う。
- ・事業モデルを基に本市として意思決定を行うための説明資料作成等の支援を行う。

【事業モデル】

ここでいう事業モデルとは、未来ビジョンで策定した 10 項目の必要となる機能・施設の実現にあたり、サウンディング結果を踏まえ「民間活力により行うもの」、「公共が行うもの」、「実施困難なもの」に区分するとともに、その他必要な事項（駐車場整備等）を含めた事業の全体概要（各事業者からの提案のなかの機微情報を含まない事業内容、体制、概算費用等）を示すものと考えている。よって、公共が行うものについてはその手法や必要となる概算事業費等（イニシャル・ランニングコスト、必要に応じて指定管理料）についてもモデルの中に示すこととなる。

なお、未来ビジョンで定める 10 項目全て民間が行う提案があった場合は、優先的に事業モデルとして採用する方針であるが、当該提案についての事業内容、収支等の成立性について調査を行ったうえで採用することとする。（必要に応じて事業者ヒアリングを行うこと）

但し、未来ビジョンで定める 10 項目のうち民間、公共双方が実現困難なものについては、その理由を別に整理するものとする。

6 作業基準

本業務は、本仕様書及び島根県設計・測量・調査等業務委託共通仕様書によるほか、次に掲げる関係法規に準拠して行うこと。

- （1）個人情報の保護に関する法律
- （2）松江市財務規則

7 秘密の保持等

受託者は、業務の内容、データの内容、その他契約履行により知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。この業務は履行期間の終了後または契約を解除した後にも存続するものとする。

8 無断複製及び持ち出しの禁止

受託者は、本市の保有する資料及びデータを複写または複製してはならない。また、本市内部から持ち出してはならない。ただし、業務遂行のためやむを得ない場合に限り、本市の同意を得て行うことができる。この場合、使用する資料及びデータのリストを作成の上、提出し、業務完了後速やかに本市に返却、廃棄あるいは消去しなければならない。

9 再委託の禁止

受託者は、業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により本市の承諾を得たときは、この限りではない。

10 著作権その他知的財産権

本事業により新たに制作した制作物について

- ア 当該業務の受託者は、制作、納品した制作物については松江市が広報及び広告活動等を行う場合、自由に使用できるよう、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 18 条から第 20 条に規定する著作権者の権利を行使しないこと。
- イ 受託者が有する著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利は、納品とともに無償で委託者に譲渡すること。また、譲渡が難しい場合においては、委託者と協議の上、譲渡を行わないことができる。ただし、その場合においても、委託者の使用権及び改変を要求する権利は留保しておくこととする。
- ウ 受託者は、委託者に無償譲渡する前項の著作権法上の権利を、委託者以外の第三者に譲渡しないこと。
- エ 受託者は、第三者の商標権、著作権その他の諸権利を侵害するものでないことを保証すること。なお、制作物に使用する写真、文字等が受託者以外の者の著作物（以下「原著作物」という）である場合には、原著作者に説明し、承諾を得るなど必要な手続きを取った上で本業務にあたることとし、原著作物の原著作者と委託者との間に著作権上の紛争が生じないようにすること。
- オ 当該制作物が、第三者の商標権、著作者その他の諸権利を侵害するものであった場合、前項の手続きに不備があった場合その他受託者の責に帰する事由により原著作物の原著作者等と委託者等との間に紛争が生じた場合、これによって生じる責任の一切は、受託者が負うこと。
- カ 委託者から提供する既存の情報については、著作権は委託者に帰属するものとする。

11 成果品

本業務の成果品は以下のとおりとする。

- ・業務報告書 2 部

本事業に関係して作成した資料等を取りまとめ、報告書として整理する。

なお電子データについては、Word 形式、Excel 形式、PDF 形式等の既存汎用ソフトで取り扱い可能な形式で作成し、CD-R 等の媒体に格納して納品するものとする。

- ・上記の電子データ 1 式 (PDF、Word、GIS データ (Shape 形式) 等)

12 その他留意事項等

- (1) 打ち合わせ協議は、初回及び業務完了時のほか、中間で 3 回実施する。

業務の遂行にあたっては、本市との連絡・調整を密に行い、別途協議が必要と判断された場合は、協議により隨時打ち合わせの場を設けるものとする。また、作業の進捗状況について定期的に報告をすること。

- (2) パソコンなど業務遂行に係る必要な機器等については、すべて受託者が用意するものとする。また、それらの機器類は、受託者の責任で保守・管理及び故障対応すること。

- (3) 本市から貸与資料として、以下のものを想定している。

令和 6 年度北公園周辺整備検討業務委託

13 本仕様書に定めのない事項への対応

本仕様書に疑義が生じたとき、または定めのない事項については、本市と受託者の協議によるものとする。