

## 苅田町井場川埋立地(磯浜緑地)活用検討調査仕様書

### 1 業務名

苅田町井場川埋立地(磯浜緑地)活用検討調査

### 2 業務目的

本業務は、苅田町本港地区における磯浜緑地及び井場川埋立地について、住民の憩いの場の創出による町への愛着心の形成や、駅や商店街との回遊の促進による中心市街地の活性化及び有効な観光情報の発信場所とした観光交流拠点施設の整備について民間の活力を導入した活用検討を調査する。また、磯浜緑地（県所有地）も活用し、みなと緑地PPPの導入についても併せて検討調査する。

### 3 業務期間

契約締結日の翌日から令和8年3月6日まで

### 4 業務内容

苅田町井場川埋立地(磯浜緑地)活用検討調査は以下のとおりとする。

#### (1) 調査の概要整理

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、国内の動向や先進事例、社会経済情勢の変化を踏まえ、基礎条件を整理し、課題の抽出を行う。

#### (2) 磯浜緑地及び井場川埋立地の活用検討

##### ①基本条件の整理

(1)の調査内容、国内の動向や先進事例、社会経済情勢の変化を踏まえ、基礎条件を整理し、課題の抽出を行う。

##### ②みなと緑地PPP等に関する適用条件の整理

主に磯浜緑地の活用に関しみなと緑地PPPを適用するにあたり、港湾法及び関連条例に基づく適用条件を整理する。

##### ③サウンディング調査の実施

対象地（井場川埋立地及び磯浜緑地）の活用にあたり、民間事業者等に対するサウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を通じて、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等を把握する。関心を有する事業者（参画意向企業数社）を中心に、望ましい事業条件等について必要に応じて複数回のヒアリングを行う。

サウンディング調査は全国企業及び地元企業を対象とし、具体的な対象企業やサウンディング項目は別途監督職員と協議の上、決定する。

##### ④コンセプト及び導入機能(案)の検討

前項までの検討をふまえて、対象地（井場川埋立地及び磯浜緑地）におけるコンセプト及び導入機能（案）を検討する。

##### ⑤構成施設及び事業手法の検討

前項までの検討をふまえて、民間事業者が提案し得る構成施設規模を複数パターン想定し、

それぞれについて最適な事業手法について整理するとともに、各パターンのメリット・デメリットをふまえて事業手法の評価を行う。

#### ⑥ 暫定事業収支の算定

直近の社会情勢及び(2)④内での各構成施設規模及び事業手法をふまえて、事業期間中の町財政負担額及び土地貸付料収入等について複数パターンの概略算定を行い、暫定事業収支試算を行う。

#### (3) 構想図の作成(パース図3枚)

対象地(井場川埋立地及び磯浜緑地)の将来的な活用の具体像を示すため、パース図を3カット程度作成する。必要なカットは別途監督職員と協議の上、決定する。

#### (4) 事業条件の検討

##### ① 事業条件の整理

前項までの調査結果を踏まえ、事業者公募における事業条件(土地貸付条件、事業範囲・事業期間・役割分担等)を整理し、課題抽出を行う。

##### ② みなと緑地PPP等に関する導入手順の検討

主に磯浜緑地の活用のみなと緑地PPPを適用するにあたり、港湾法及び関連条例に基づく導入手順を検討する。

##### ③ 事業化に向けたロードマップの検討

事業者の公募、選定から契約、事業着手、施工、開業までの、事業全体スケジュールを検討する。

また、磯浜緑地の活用のみなと緑地PPPを適用するにあたり、事業化プロセス(補助機関の設置、実施体制の構築、職員育成など)を検討する。

#### (5) 公募資料の作成支援

本業務での調査結果を反映し、町が作成した公募基礎資料(案)への助言及び修正等の支援を行う。

#### (6) 打合せ・協議

業務の実施にあたり、事前協議、中間報告、最終報告を行い、必要に応じて、適宜打合せを行うものとする。

#### (7) 報告書作成

検討結果を整理し、報告書として取りまとめる。とりまとめ方法及び添付する資料については、監督員と協議の上、決定するものとする。また報告書概要版についても作成すること。

#### (8) 照査

照査は業務の方針や工程計画に従い、以下の時期・内容について行う。また、各段階の照査に伴い、修正が生じた場合は、速やかにフィードバックを行い、工程に支障が生じないように留意する。尚、業務計画書において照査計画を明記すること。

1) 照査1: 井場川埋立地及び磯浜緑地の活用検討

2) 照査2: 事業条件の検討

3) 照査3: 成果品(報告書の内容、まとめ方の確認)内容の適正

## 5 成果品

本業務に係る成果品については、「電子納品」と「紙」によるものとする。

- (1) 「成果品」は、「要領」に基づいて作成した電子データを電子媒体（CD-R）で1部提出しなければならない。

なお、「要領」に記載がない項目の電子化については、調査職員と協議の上決定するものとする。

この調査は、国土交通省の「令和7年度先導的官民連携支援事業」に関する支援対象であり、国庫補助金を受けて実施するものである。

調査報告書の取りまとめにあたっては、関係者以外にも分かりやすく、理解しやすいように整理・作成すること。その際、国土交通省から提供されたフォーマットを参考に作成すること。

調査終了後、調査報告書の内容について国土交通省から問い合わせや根拠資料の提出要求があった場合は、適宜対応をお願いする。

調査終了後、国土交通省の第三者委員会において、先導的官民連携支援事業による補助を受けた調査の中から任意に選定の上、調査結果について報告を求められることがあるので、これを念頭に検討内容の精査、分かりやすい報告書の作成等を行うこと。

※ 報告書フォーマットは以下のURLに掲載

([https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei\\_kanminrenkei\\_frl\\_000066.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_frl_000066.html))

- (2) 「紙」による報告書は製本3部とする。

- (3) 納入場所

福岡県京都郡苅田町富久町1-19-1

苅田町 交通商工課

## 6 守秘義務

- (1) 事業者は、本業務を通じて知りえた個人情報又は業務上の秘密の第三者への漏えい、資料及びデータの紛失、滅失、毀損並びに盗難等を防止するために必要な措置を講ずる。
- (2) 本業務の結果データ等の使用・保存及び処分等にあたっては、秘密の保持に十分配慮するとともに、本町の指示に従う。受託者は、本町から廃棄の指示を受けた時は、速やかに個別調査票及び集計結果データの内容を破棄し、その処理経過は書面をもって、本町へ報告する。

## 7 協議事項

- (1) 本業務の遂行にあたって、本仕様書に記載のない事項については、本町と事業者が協議打合せのうえ、決定するものとする。
- (2) 各業務で設定した工数については、本町と事業者が協議打合せのうえ、業務間で変更できるものとする。
- (3) 交通費宿泊費については、みなし経費として実費精算は行わないものとする。

以上