

道の駅津島やすらぎの里再整備基本計画策定業務委託仕様書

1 委託業務名

道の駅津島やすらぎの里再整備基本計画策定業務

2 業務の目的

道の駅津島やすらぎの里は、熱田温泉を核にした地域住民の健康増進及び交流拠点として平成 14 年に供用開始し、平成 26 年 4 月に道の駅に登録された。

当該施設は、供用開始後約 18 年が経過し、地盤沈下及び老朽化等により施設の不具合に対する抜本的解決が困難である点に加え、新型コロナウイルスの影響による利用者減少により令和 2 年 11 月より温浴施設（温泉、プール、レストラン）を長期休止したところである。

こうした状況を踏まえ本業務では、地域の魅力を発信し、集客力を高め持続可能な交流拠点として本施設を再整備するにあたり、基礎調査や需要予測、整備効果等の調査・分析を行う。さらに、ライフサイクルコストや収支予測シミュレーション等を整理して整備手法及び管理運営手法等の有効的な手段を検討し、「津島やすらぎの里再整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定することを目的とする。

なお、本基本計画を策定するための再整備検討委員会の開催支援もあわせて実施する。

3 委託期間

契約締結日の翌日から令和 3 年 7 月 31 日まで

4 業務内容

業務の成果として求める最低限の仕様を示すが、この業務内容以外に必要な調査事項及び手法、検討すべき内容等があれば提案すること。

検討にあたっては、熱田温泉を利用した温浴施設の整備を盛り込むこと。

（1）計画条件等の整理

① 実態調査、現状分析（比較検討）及び事例調査等

人口減少社会である現状を踏まえ、再整備予定地における市場動向の調査、周辺環境の現状分析による課題を整理する。また、他の地域において整備・運営されている特色ある道の駅、温浴施設またはこれに類する施設の概要についても併せて整理する。

② 需要予測及び商圈調査・分析

再整備予定地における交通量及び立地環境に関する調査を含めた需要予測と見込まれる市場規模等を明らかにする商圈調査・分析を行う。

③ 関係法令等における認可手続き等の整理

（2）施設整備コンセプトの検討

計画条件等を踏まえ、施設整備の方向性を検討し、コンセプトを整理する。

① 地域住民の日常的な利用の確保及び促進

② 地理的優位性を活かした交流人口の拡大

③ 地域資源の活用による地域経済の好循環

④ 来訪・再来訪だけでなく、宇和島市及び津島地区の滞在時間延長の促進

(3) 導入機能についての整備方針の検討

- ① 計画条件等を踏まえ、施設整備コンセプトを実現するために必要となる導入機能を検討及び抽出し、選定する。検討にあたっては既存機能のあり方についても考慮すること。
- ② 他の類似施設を運営している複数の事業者等へヒアリングを実施し、導入機能の選定及び施設の整備手法についての意見を聴取して整理すること。

(4) 施設計画及び概略設計

- ① 導入機能の整備方針を基に、道の駅に導入する機能を検討し、機能間の連携に配慮して必要な規模、形態について検討する。
- ② アクセス性や施設規模等を考慮した上で施設場所におけるゾーニングや動線等を複数案立案して、比較検討を行った上で最適案を整理、選定し、概略設計図やイメージ図を作成する。

(5) 概算事業費の算出

施設規模や概略設計図を基に、再整備に要する概算事業費を算出する。また、資金調達の観点から、導入機能や施設規模を踏まえて活用可能な補助制度について整理する。

(6) 最適な事業手法及び事業スケジュールの検討

- ① 施設整備費、運営費、維持管理費等ライフサイクルコストを踏まえた収支予測シミュレーション（５年間及び２０年間）を算出し、整備手法や管理運営手法について検討する。
- ② 事業スケジュールを整理するとともに、事業実施に向けた課題について検討する。

(7) 運営可能性の調査

施設の指定管理者として応募する可能性が高い民間事業者をリストアップし、概略設計及び収支予測シミュレーションを基にした事業者へのヒアリングを実施し、整備後の運営可能性調査を実施する。

(8) 再整備検討委員会の運営支援

基本計画の策定にあたり市民の意見を反映し協議するために再整備検討委員会を開催する予定である。その会議の開催支援として会議資料を作成する。（議事録作成は市で行う）

なお、策定までに３回程度開催する予定であり、会議の招集及び会場確保、会場設営は対象外とする。

5 成果品等

- (1) 成果報告書 １部
- (2) 基本計画 ５部
- (3) 基本計画概要書 ５部
- (4) その他市から指示された資料
- (5) 上記の電子データ（DVD－R等）１部

## 6 その他留意事項

- (1) 受託者は本業務の推進にあたっては、あらかじめ総括責任者等の推進体制を提出すること。
- (2) 本業務に伴う必要な経費は、仕様書に明記のないものであっても原則として受注者の負担とする。また、業務終了後、受注者の責任に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに本市が求める訂正、補足、その他必要な措置を行うものとし、これに対する費用も受注者の負担とする。
- (3) 業務の履行にあたって実施する打ち合わせは、業務着手時から毎月1回以上行うものとする（Web会議可）。その他、業務の実施にあたり本市と連携を密に保ち、随時報告を行い本業務の円滑な推進に努めること。
- (4) 提出された成果品の著作権は本市に帰属する。
- (5) 本仕様書に定めのない事項については、協議の上決定する。