

## 坂東 PA ハイウェイ・オアシス及び坂東インターチェンジ周辺地区の 都市マーケティングとニーズ調査支援業務委託仕様書

### 1 適用

本仕様書は、「坂東 PA ハイウェイ・オアシス及び坂東インターチェンジ周辺地区の都市マーケティングとニーズ調査支援業務委託」(以下「本業務」という。)に適用する。

### 2 目的

本業務は、坂東インターチェンジ周辺地区において、令和8年1月31日に圏央道坂東PA(外回り)が開通し、4車線化事業も着実に進捗し、その整備効果による人の流れが大きく変化している現状を受け、本市及び茨城県の様々な資源(ポテンシャル)を活かした地域活性化拠点(茨城県のゲートウェイ)とするため、様々な視点から当該地区の都市マーケティング(ニーズ調査を含む。)を行うことを目的とする。

### 3 対象地区

坂東 PA ハイウェイ・オアシス、坂東インターチェンジ周辺地区地区計画区域及び第2期茨城県圏央道沿線地域基本計画対象区域((別紙位置図参照))

### 4 業務の実施条件

- (1) 本業務は「坂東市契約規則」に基づくほか契約書及び本仕様書により行うこと。
- (2) 本業務の実施にあたり、関係法令、条例等を遵守すること。
- (3) 受託者は、本業務に必要な資料を本市から借用する場合、所定の手続を経て貸与を受けることができる。なお、業務が終了したときは、速やかに返却すること。また、貸与された資料は、紛失、汚損しないよう取り扱うものとし、公表し、貸与し、又は複製してはならない。
- (4) 本業務にあたっては、適正に人員を配置し、業務を正確に行わなければならない。
- (5) 本業務を実施するにあたり、本仕様書に明記なき事項について疑義が生じた場合は、速やかに本市と協議を行い、その指示に従わなければならない。

### 5 作業計画書等の提出

- (1) 受託者は、作業着手前に工程ごとに作業計画を立案の上、本市が指定した次の関係書類を提出し、承認を受けるとともに、本業務実施中は進捗状況を必要に応じて本市に報告すること。
  - ①着手届
  - ②工程表
  - ③管理技術者及び照査技術者選(改)任届

④作業実施計画書

⑤下請人通知書（下請がある場合）

⑥業務実績

(2) 前項に定める書類の記載内容に追加及び変更が生じた場合には、その都度、本市に変更に係る書類を提出すること。

## 6 検査

(1) 所定の成果品について監督員の確認を受け、確認合格後、完了届を提出すること。

(2) 完了届を受理した後、所定の成果品について、本市の検査職員の検査を受検することとし、検査の合格をもって業務の完了とする。

(3) 業務完了後は、速やかに成果品を本市に引き渡すこと。

(4) 検査合格後であっても、成果品に瑕疵が発見された場合には、受託者の責により速やかに対処し、本市の再検査を受けること。

## 7 守秘義務

(1) 受託者は、本業務上知り得た事項、業務内容及びその成果について、本市の許可なく他に利用し、又は他人に漏らしてはならない。

(2) 成果品（未完成の成果品及び本業務の処理の過程で得られた記録等を含む。）は全て本市に帰属するものとし、本市の承認を得ずに他に閲覧、複写、譲渡又は使用してはならない。

## 8 履行期間

本業務の履行期間は、契約の締結日から令和9年1月末日までとする。

## 9 納入場所

本業務における成果品の納入は、坂東市都市建設部都市整備課 PA 関連事業推進室とする。

## 10 支払方法

検査合格後、適法な請求書を受理した日から30日以内に指定された金融機関口座に振り込むものとする。

## 11 軽微な変更

本業務の内容、成果品に関して受託者は監督員との協議により作業を進めること。

作業を進める中で軽微な変更があった場合、契約書の規定に関わらず、「契約金額」及び「履行期間」の変更はないものとする。

## 1.2 その他

- (1) 本業務を進めるにあたり、関連する情報の収集や事例の研究、地理的状况などから、事業収支を健全化するための特徴的な類似施策等を積極的に提案すること。
- (2) 本業務の成果は、既に本市で策定している「坂東市地域利便施設基本計画」（以下「基本計画」という。）を基本とし、基本計画と大きく逸脱しない程度<sup>\*1</sup>に整合が図られていること。

※1 基本計画に記載する施設規模の大小の変更は逸脱しない範囲とする。

## 1.3 業務内容

本地域の整備によって期待される効果を最大限に発揮するための最適な整備・管理運営計画を以下の項目を中心に策定する。

### (1) 市場動向

#### ①既存施設の事例収集

- ・既存類似施設の事例を整理する。

#### ②市場規模の把握

- ・類似施設の事例等から坂東 PA ハイウェイ・オアシスの市場規模を類推する。

#### ③各種ニーズの把握

- ・坂東 PA ハイウェイ・オアシスに求められる機能、施設を整理する。
- ・消費者ニーズ及び事業者の参入意欲を把握する。
- ・IC 周辺における宿泊施設のニーズを把握する。

### (2) 事業化計画

#### ①商圈設定、競合分析、潜在需要

- ・市場動向から、坂東 PA ハイウェイ・オアシスの商圈を設定し、競合となる可能性のある施設を分析する。
- ・坂東 PA ハイウェイ・オアシスが持つ潜在需要について提案・検討する。潜在需要として求める事項として、特段の制限はないが、特にインバウンド、市及び県産品の活用効果、体験コンテンツ等のニーズ・潜在需要の提案を希望する。

#### ②集客・売上予測

- ・周辺道路交通量、市場動向から集客・売上げの予測を行う。

#### ③施設規模・機能

- ・周辺道路交通量、市場動向から適切な施設規模（屋内・屋外含む）・防災機能を検討する。

#### ④商品構成、特色、ラインナップ

- ・市場動向から求められる商品構成、商品の特色及びラインナップを検討する。

(3) 整備・管理運営計画

①整備・管理運営方針の検討

②整備・管理運営体制の検討

・(1)、(2)を踏まえた実現可能性の高い整備手法・管理運営体制を検討する

③市の支援範囲（人的支援、物的支援、経済的支援等）の検討

(4) 事業収支計画

①経済効果

・上記検討から坂東 PA ハイウェイ・オアシス整備がもたらす経済的・社会的効果を定性的に整理（移住・定住）し、効果を試算する。

・坂東 PA ハイウェイ・オアシスが地域活性化へ与える影響について考察する。

②収支シミュレーション

・坂東 PA ハイウェイ・オアシスの収支を試算する。試算にあたっては施設規模に応じて複数のパターンを想定する。

③財政運営への影響額試算

・坂東 PA ハイウェイ・オアシス整備が市財政へ与える影響について考察する。

(5) 作成支援

①実施方針、要求水準書、指定管理に関する書類作成の支援

(6) その他

当該業務の履行にあたり、有益と考えられる代替案の提案や重要だと考える指摘事項があれば記載すること。

## 1.4 打合せ協議

本業務にあたり、本市と受託者は、必要に応じ、本市役所において打合せ協議を行うこと。なお、打合せ協議を行った場合は、速やかに議事録を作成し、本市の承認を得たうえで協議の日から10開庁日以内に提出すること。

## 1.5 成果品

本業務の成果品として、次のものを履行期限までに納品すること。

①業務報告書

報告書（本業務で収集等を行った資料及び作成した図面を含む。）

A4版、概要版、ドッチファイル製本 2部

②電子データ

業務報告書に関する電子データ（CD-R等の記録媒体で納品）1式