

美里町拠点施設等整備基本構想・基本計画策定業務委託仕様書

1. 業務名

美里町拠点施設等整備基本構想・基本計画策定業務委託

2. 業務の目的

本町は、急速な人口減少と少子高齢化が進行する中、持続可能な地域社会を維持するため、次代を担う若者や子育て世代から「選ばれる町」となる生活拠点の形成が急務となっている。また、近年の自然災害の激甚化を踏まえ、災害リスクを回避できる安全な居住地へのニーズも高まっている。

こうした背景のもと、本町では国道218号沿線で都市機能が存在する「中央北地区」を戦略的な拠点と位置づけ、「移住定住拠点の形成」、「コンパクトなまちづくり」、「災害に強い市街地の形成」を一体的に推進する「美里町中央北地区宅地等開発構想（以下「開発構想」という。）」を策定した。開発構想では、町有地を活用した「居住環境ゾーン（第1期）」を先行整備し、将来的にはその周辺に「賑わい創出ゾーン（第2期）」を展開する方針である。

本業務は、先行して進められる第1期整備との連携を図りつつ、本地区が持続的な発展を遂げるための核となる「第2期開発（賑わい創出ゾーン）」の具体化に向けた「基本構想」及び「基本計画」を策定することを主たる目的とする。

策定にあたっては、第2期開発エリアの検討にとどまらず、先行する第1期開発区域や周辺の既存施設との機能連携・回遊性等に十分配慮し、開発エリア全体で相互に価値を高め合うような整備コンセプトの検討や、魅力的な空間（賑わい）形成とともに、災害時の防災機能の導入も見据えた構想図の作成等を行うものとする。

3. 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年2月16日まで

4. 業務対象区域

美里町中央北地区（開発対象区域）

※開発構想における「賑わい創出ゾーン（第2期）」の候補地エリアを重点的な検討対象とする。

5. 提案上限額

金 13,500,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

6. 業務内容

受注者は、本町の最上位計画である「美里町振興計画」ほか関連計画、及び開発構想の内容を十分に踏まえ、発注者と緊密な連携のもと、以下の業務を行うこと。

(1)基本構想の策定

開発構想で示された将来像に基づき、「賑わい創出ゾーン」の実現に向けた構想を具体化する。

①基礎条件の整理及び開発適地の選定

開発構想をもとに、第2期開発の対象となる候補地について、詳細な現状把握(土地利用、権利関係、法規制、インフラ状況、周辺環境等)を行う。複数の候補地が考えられる場合は、想定される事業費や機能の配置性や利便性などを総合的に勘案した比較検討を行い、最適な開発適地を選定するための資料を作成する。

②多様な主体のニーズ把握

地域住民や関係団体等多様な主体のニーズを把握するためのアンケートやヒアリング等を実施する。想定される機能(「賑わい」「交流」「生活利便」等)を有する施設を運営する民間事業者にヒアリングを行う等、参考となる事例を収集し、トレンドや市場性を把握する。

③整備コンセプト及び導入機能の具体化

本区域の魅力を対外的に発信するための整備コンセプトを検討・設定する。

導入すべき具体的な機能(例:多世代交流拠点、商業・サービス施設、公園・広場、新たな働き方に対応する施設等)の種類、適正規模を検討するとともに、先行する第1期開発区域(居住環境ゾーン)の住民が利用しやすく、両ゾーンが相互に価値を高め合うような機能連携のあり方を検討する。

また、開発構想に掲げる「災害に強い市街地の形成」に資するよう、平時の賑わい創出機能と併せて、防災機能の導入についても検討すること。

④ゾーニング及び全体構想図の作成

選定した開発適地において、導入機能を効果的に配置するためのゾーニング案を作成する。その際、先行する第1期開発(居住環境ゾーン)との機能連携、動線計画、景観形成、及び周辺の既存施設との回遊性等に十分配慮した、エリア全体の将来構想図を作成する。

(2)基本計画の策定(第2期ゾーンの事業化検討)

基本構想に基づき、第2期ゾーンの事業化に向けた具体的な計画を策定する。なお、策定にあたっては、令和8年度に並行して進める第1期開発区域の宅地造成設計と整合性を図るため、当該設計事業者と必要な情報交換及び調整を行うこと。

①施設配置計画・平面計画の作成

第2期開発エリアにおいて、導入機能に基づいた具体的な施設配置計画図及び平面図を作成する。民間活力の導入を想定したエリアと、公共的な空間(公園、広場、道路等)の配置を明確にし、魅力的な空間形成に向けた計画とする。

②事業スキームの検討及びサウンディングの実施

第 2 期ゾーンの整備・運営において、民間活力を最大限に活用するための事業スキームを検討する。

具体的には、PFI、Park-PFI(公募設置管理制度)、定期借地権による民間施設誘致、エリアマネジメント組織の活用など、多様な官民連携手法の導入可能性を比較検討する。

民間事業者へのサウンディングを実施し、参画意欲、事業採算性、官民のリスク分担・役割分担等に関する具体的な提案や意見を聴取し、実現性の高いスキームを構築する。

※先行する第 1 期整備との事業スキーム上の連携可能性についても、必要に応じて整理すること。

③概算事業費の算出

第 2 期ゾーンの整備に係る概算事業費を算出する。検討した事業スキームに基づき、公的負担(基盤整備費、補助金等)と民間投資(施設整備費等)の概算を試算する。

④事業スケジュールの策定

第 2 期ゾーン実現に向けた中長期的なロードマップを作成する。用地取得、関連手続き、事業者公募、設計・建設、供用開始までの現実的なスケジュールを検討する。

⑤基本計画のとりまとめ

上記各検討内容を総合的にとりまとめ、基本計画(案)を作成する。また、事業推進に向けた課題と今後の対応方針を整理する。

(3)合意形成支援及び会議運営支援等

①庁内検討組織及び外部検討委員会等の運営支援

基本構想・基本計画の策定にあたり、庁内推進会議及び外部有識者や町民代表等で構成される検討委員会等の運営支援を行う。支援内容には、会議資料の作成、会場設営、議事録の作成、会議での説明補助等を含む。

※外部検討委員会等は計 4 回程度を想定している。

②住民参加の促進支援

第 2 期ゾーンの「賑わい創出」には町民や利用者の視点が不可欠であるため、ワークショップや意見交換会の実施など、多様な主体の意向を計画に反映させるためのプロセスの企画・運営支援を積極的に行う。

③関連業務との連携・調整

本業務の遂行にあたり、令和 8 年度に町が並行して実施する関連業務と整合等を図る必要がある場合は、当該受託事業者と適切に情報共有や関係者間での打ち合わせに参画す

ること。

7. 成果品

成果品は、原則として紙媒体及び電子データで納品すること。電子データの形式は、編集可能な形式(Microsoft Word, Excel, PowerPoint, CAD データ等)及び PDF 形式とする。

| 成果品名 | 部数(紙媒体) |
|---------------------------|------------------------------|
| 美里町拠点施設等整備基本構想・基本計画書(本編) | 30 部 A4 版(図面等は A3 版折り込み可) |
| 美里町拠点施設等整備基本構想・基本計画書(概要版) | 100 部 A4 版又は A3 版二つ折り |
| 業務報告書 | 2 部 |
| 上記に関する電子データ一式 | 1 式 CD-R 又は DVD-R 等に格納 |

8. 成果品の帰属

成果品に対して、著作権法に規定する著作物が発生する場合は、その権利は成果品の引き渡しと同時に町に移転するものとする。ただし、受託者が町の承諾を得た場合はこの限りではない。

9. 納品後の訂正

本業務完了後、最終検査を行いこれに合格した時点で本業務を完了とするが、完了後、成果品に誤りが認められた場合は、町の指示に従い、受託者の責任において速やかに誠意をもって訂正・補足措置を行うものとする。

10. 受託者の義務

- (1) 受託者は、本業務の意図及び目的を十分把握し、町と常に密接な連絡を取り、正確かつ誠実に業務を遂行するものとする。また、町が作業進捗状況及び各段階の成果等の報告を求めた場合は、早急に対応するものとする。
- (2) 本業務の契約にあたり、受託者が一括して第三者に業務を委託することは認めない。ただし、契約業務の一部について、委託者の承諾を得た場合についてはこの限りではない。また、本業務で知り得た内容を第三者に漏洩してはならず、業務完了後も同様とする。なお、業務で使用する各種資料・データに含まれる個人情報、行政機密等の取り扱いについては紛失、漏洩のないようにしなければならない。
- (3) 受託者は、本仕様書に記載のない事項であっても、技術上必要と認められるものについては、責任を持って充足しなければならないものとする。
- (4) 業務の遂行で疑義等が生じた場合は、町と協議の上、決定するものとする。

11. 本業務に係る損害

本業務を実施する際に生じた事故などにより、第三者に与えた損害については、受託者が一切の責任を負うものとする。

また、万が一損害が発生した場合は、速やかに内容・経過を町に報告し、場合によっては町の指示を仰ぐものとする。