

當麻複合施設周辺エリア活用事業支援業務委託仕様書

1. 業務概要

(1) 業務名

當麻複合施設周辺エリア活用事業支援業務委託

(2) 業務目的

葛城市では、令和4(2022)年7月に策定した「葛城市當麻複合施設整備基本方針」(以下「基本方針」という。)及び令和5(2023)年6月頃に策定予定の「葛城市當麻複合施設整備基本計画」(以下「基本計画」という。)に基づき、當麻文化会館を全面改修し、當麻庁舎、當麻図書館、當麻文化会館の各要素を複合化することで、新たな市のシンボルとして市民活動の拠点性を高めることを目指している。

このような中、旧當麻庁舎跡地等を含む當麻複合施設周辺エリアでは、市民が憩い、集うことができるよう、當麻複合施設と連続性のある周辺整備を行うことで、回遊性の向上を目指しつつ、市民の交流拠点の創出と、賑わい、魅力のあるまちづくりの実現に向けた利活用の方法を検討している。

本業務は、當麻複合施設の整備により生じる、既存施設跡地の民間活用の導入を含めた利活用方法の検討から事業者の選定に至るまでの一連の支援業務を行うことを目的とする。

(3) 契約条件

ア. 契約期間

契約締結日から令和7年3月24日(月)

イ. 履行場所

葛城市 長尾 地内(履行場所は【別紙業務場所による】)

ウ. 契約方法

公募型プロポーザル方式による随意契約(地方自治法施行令第167条の2第1項第2号)

(4) 當麻複合施設周辺エリアの概要

敷地面積約 12,000 m²

用途地域 第一種住居地域

住所 葛城市長尾85番地 他

現状主要建物 當麻複合施設周辺、當麻庁舎、當麻図書館、倉庫棟、駐輪場、駐車場

2. 業務内容

(1) 基本条件の整理・検討

ア. 当麻複合施設周辺エリアの活用方法の検討

当麻複合施設に係るこれまでの本市における検討経緯、基本方針、基本計画、当麻複合施設周辺エリアにおける法令の規制等、当麻複合施設周辺エリア活用を検討するにあたっての基本条件を整理するとともに、当麻複合施設周辺エリアの土地利用計画を策定する。

イ. 事業手法の導入可能性調査

α 事業手法の整理

当麻複合施設周辺エリア活用事業に適用が想定される事業手法を網羅的に抽出するとともに、各手法の特徴、メリット、デメリットを整理し、詳細検討の対象とする事業手法を抽出する。

β 事業スキームの検討

αで詳細検討の対象とした事業手法について、事業スキームの検討を行う。具体的には、本市及び当麻複合施設周辺エリア活用事業者が実施する業務範囲、事業期間及びスケジュール、本市及び当麻複合施設周辺エリア活用事業者のリスク分担、本市の財政負担額を検討する。

γ 民間事業者の参入意向調査

当麻複合施設周辺エリア活用事業における最適な事業手法・スキーム導入に関する民間事業者の意見や参入意欲についてアンケートやヒアリング等により調査、分析し、民間事業者の参入可能性を把握する。

δ 最適事業手法・スキームの選定

αからγまでの検討、調査の結果を踏まえ、当麻複合施設周辺エリア活用事業における事業手法・スキームの適合性、実現性を評価し、最適な手法・スキームを選定する。

また、事業の実施に当たっての課題について整理する。

(2) 公募資料(案)の作成

当麻複合施設周辺エリア活用事業を実施する民間事業者を公募するに当たって、必要となる募集要項、様式集、契約関係書類等を作成する。作成する資料は、(1)イdで選定した事業手法・スキームに応じたものとする。

また、公募資料(案)は、以下を検討の上、作成するものとする。

- ・民間事業者の参加資格要件の検討
- ・民間事業者の募集及び発注方式、事業者選定スケジュールの検討
- ・民間事業者の評価方法及び選定基準の検討

(3) 公募資料に対する質問回答(案)の作成

公募資料の公表後、民間事業者から提出された質問について取りまとめるとともに、質問に対す

る回答(案)を作成する。

(4) 事業者選定委員会の運営支援

當麻複合施設周辺エリア活用事業を実施する民間事業者の選定のために本市が設置を予定している選定委員会の開催及び運営に必要となる資料を作成するとともに、当該委員会へ出席し、必要な助言及び議事録の作成を行う。なお、委員会の開催は3回程度を予定する。

(5) 民間事業者との契約交渉に係る業務

本市と選定された民間事業者との契約締結に当たって、契約内容を詳細に確認するための協議に必要な業務支援を行う。

(6) 資料等の作成支援

當麻複合施設周辺エリア活用事業に伴い、市が作成する交付金申請(国土交通省 都市構造再編集中支援事業費補助)、市が作成する都市再生整備計画(B/Cの算定を含む。)、議会等に必要となる資料の検証作業等作成支援を行う。

3.業務仕様

(1) 管理技術者の資格

管理技術者には、技術士法(昭和32年法律第124号)による技術士もしくは建築士法(昭和25年法律第202号)による一級建築士を配置すること。なお、プロポーザル手続の提案書により提案された履行体制により、当該業務を履行すること。

(2) 業務計画書

業務実施にあたり、次の内容を記載した業務計画書を提出し、監督員の承諾を受けるものとする。

また、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にした上、その都度監督員に変更業務計画書を提出すること。

ア.業務概要 業務の意図及び目的、実施する調査、計画、作業項目などを簡潔に記載する。

イ.業務実施方針 各種法令及び基準等を整理した上で、調査、計画における作業項目及び発注者や施設管理者等との打合せ方法などを検討し、具体的に記載する。

ウ.業務工程計画 業務の流れが明確に把握できるよう、業務の作業手順を工程表として示すとともに、打合せ時期についても明示する。

エ.業務実施体制 管理技術者及び主任技術者を組織図として記載する。協力会社がある場合は、会社の名称等を記載する。

オ その他監督員が指示する事項を記載する。

(3) 成果品の作成及び提出

本業務の成果品及び提出時期は、次による。

項目	数量	提出時期	備考
業務報告書	1	完了時	ファイル綴じ
公募資料(案)	1	令和6年12月31日	A4.電子データ
電子データ	1	完了時	CD-R 又は DVD-R

提出データ形式:Microsoft Word 及び pdf

4.その他注意事項

- (1) 本業務の検討範囲の用地測量、境界確定、敷地面積の確定は、令和5年度に発注を予定している。
- (2) 受託者は、「2.業務内容」の(1)を令和6年1月29日までに完了し、検討結果を本市に報告すること。本市は、検討結果によっては跡地活用事業を実施する民間事業者の公募を中止する場合がある。また、「2.業務内容」の(2)～(6)の業務を実施しない場合については、業務内容の変更、中止を含め、市・受託者との間で協議するものとする。
- (3) 本業務に係る印刷物及びその他の著作権は、葛城市に帰属する。
- (4) 葛城市個人情報保護条例等を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。なお、業務完了後も同様とする。
- (5) 本仕様に定めのない事項や本業務に疑義が生じた場合、市・受託者との間で協議の上、その指示に従うものとする。