

総合文化センター等跡地活用基本計画策定支援業務 —仕様書—

1 業務名称

総合文化センター等跡地活用基本計画策定支援業務

2 業務の目的

本事業は、稲沢市総合文化センター及び国府宮市街地住宅用地（国府宮市街地住宅用地については、本市が独立行政法人都市再生機構から取得予定）の跡地を整備するにあたり、「総合文化センター等跡地活用基本構想」を踏まえた、施設に求められる目的・機能、施設計画の条件等を整理し、施設の基本的な計画内容を取りまとめるとともに、整備・運営に関して民間活力を導入する場合の事業スキームを検討し、効果及び課題等を整理し、民間活力導入による事業の実施可能性について評価することを目的とする。

なお、対象街区については、別紙のとおりである。

3 業務の内容

(1) 前提条件の整理

敷地の権利関係や土地利用規制、他の地方公共団体における類似施設の事例、補助金・起債等の財源調達手法その他検討すべき前提条件を整理する。

なお、実施にあたっては、「総合文化センター等跡地活用基本構想」を参照すること。

(2) 導入機能の精査

(1) を踏まえ、公共及び民間の導入機能を精査する。

(3) コンセプト案の作成

(1) 及び(2) を踏まえ、施設整備の目的と基本となるコンセプトの案を作成する。

なお、作成にあたっては発注者と複数回の協議を行い、適宜修正等の対応をすること。

(4) 整備方針及び施設計画の作成

(3) で作成したコンセプト案に基づき整備方針及び施設計画を作成する。

なお、作成にあたっては、以下の項目を含め、その他整理すべき項目を検討し、提案すること。

ア 平面計画、配置計画、立面計画、イメージパースの作成

イ 動線・ゾーニング計画の検討

ウ 公共と民間の駐車スペース活用方法の検討

エ 事業実施に係るリスクの抽出

オ 官民の適正なリスク分担の検討

カ 事業全体のスケジュールの検証

(5) 基本計画策定のための市場調査

民間事業者との対話により、(3) 及び(4) で作成したコンセプト、整備方針、施設計画、管理運営計画に対する意見や事業化に向けた課題、参入する意向等に関して調査を実施する。

調査結果を整理・分析し、コンセプト、整備方針、施設計画に反映させる。

- (6) 総事業費の算定
本事業の実施にあたり必要となる概略整備費及び維持管理・運営費を算定し、公共と民間の負担割合について検討する。
- (7) 基本計画策定のための支援
基本計画の策定に関し、市の相談に応じ、市への指導、助言、企画、提案、調査、必要となる資料の作成、その他の支援を行う。
- (8) 事業スキーム案の作成
整備する施設の特性を踏まえて、官民連携の事業方式について、メリット・デメリットを含めて検討し、事業スキーム案を作成する。
- (9) 民間事業者の参入意向調査
(8)で作成した事業スキーム案を基に、民間事業者の参入意向について、市場性調査を実施するとともに、把握した意見を事業スキーム案に反映させる。
なお、実施手法については、発注者と協議の上、決定すること。
- (10) 財政負担額の検討
(9)で作成した事業スキーム案をもとに総事業費を試算する。
VFMを算出(PFI方式以外の場合においても同様)し、整備費用、維持管理費用、運営費用を試算するとともに、補助金の活用や起債メニューの整理を行う。
- (11) 課題等の整理
官民連携による整備の場合に想定される課題を抽出し、その対応策を検討する。
- (12) 総合的な検討・評価及び市への総括提案
前項までの検討結果を踏まえ、本事業を定性・定量両面から検討し、最適な事業方式を市へ提案する。
- (13) 民間事業者公募に向けた検討
公募のアドバイザー業務に係る概算費用を算出し、主な公募条件を検討する。
- (14) その他
ア 打合せは、業務着手時、中間報告時、成果品納入時の他、必要に応じて実施する。
イ 基本計画策定に当たっての、地元説明会の開催やパブリックコメントの実施など市民参加手続きに関する支援を行う。

4 成果品の納入

- (1) 中間報告書
令和8年度以降の予算計上のために必要な項目(中間報告時点における施設計画素案、概算事業費等)に係る中間報告書を令和7年9月に電子データにより納入すること。なお、電子データの形式については、優先交渉権者と協議するものとする。
- (2) 報告書
報告書1部及び電子データを契約期間内に納入すること。なお、電子データの形式については、優先交渉権者と協議するものとする。

5 その他

- (1) 本業務については、契約後、業務の進め方や進捗状況等について適宜協議を行いながら進

めるものとする。受注者は、協議後は速やかに協議録を作成し、市へ提出するものとする。

- (2) 本仕様書は総合文化センター等跡地活用基本計画策定支援業務の実施に必要と思われる事項を明記したものであり、業務を限定するものではない。優先交渉権者決定後、企画提案された内容を基に、協議のうえ変更する場合がある。
- (3) 権利の帰属等
 - ① 本業務により得られた成果品に係る著作権（著作権法第27条及び第28条に規定する権利を含む）、所有権は本市に帰属するものとする。また、成果品に係る知識、技術に関する権利等について、本市は本事業の範囲において非独占的に使用できるものとする。
 - ② 成果品は、本市が自由に二次使用（ホームページへの掲載等）できるものとする。
 - ③ 著作権、肖像権を有する画像、地図等データの使用に関する許可申請等は受注者側の責において行うものとする。なお、権利関係の明確でないデータを使用したことが明らかとなった場合は、直ちに本市と協議の上、受注者の責において訂正・回収・刷り直し等適切な対応を速やかに行わなければならない。
- (4) 本仕様書に定めのない事項については、優先交渉権者決定後、本市と都度協議を行い、定めるものとする。