

# **(仮称) こども・子育て賑わい創出エリア公民連携事業構想策定業務委託 仕様書**

## **1 業務の名称**

(仮称) こども・子育て賑わい創出エリア公民連携事業構想策定業務委託

## **2 業務実施の背景**

### **(1) 現状**

南相馬市では、東日本大震災（以下「震災」という。）及び福島第一原子力発電所事故（以下「原発事故」という。）により、年少人口が約1／2に、生産年齢人口が約2／3に減少するなど、震災及び原発事故により著しく地域の活力が損なわれた。

そのため、市では、現在の水準のこどもの数を維持し、将来にわたり家族や友人とともに暮らす100年のまちづくりを実現するため、少子化緊急対策「みらいづくり1.8プロジェクト」（事業期間R4～R7）を推進し、結婚から子育てまでの切れ目ない支援と、新たな活力を呼び込む移住・定住策の推進、子育てを応援する機運醸成を図っているが、出生数の低下傾向が続いている状況にある。

このような中、市内中心部に位置する原町区高見町二丁目地内には、道の駅、生涯学習センター、都市公園、こどもの遊び場等が隣接して整備されている区域が存在するものの、各施設が個別・段階的に整備されてきた経緯から、日常や余暇等において幅広い年代の利用が進んでいないなど、各施設が持つ潜在的な魅力を発揮しきれていないおそれがある。

### **(2) 今後の見込**

今般、当該区域内に地域子育て支援拠点施設の整備が予定されており、また、当該区域に隣接して認定こども園が整備されるなど、将来的にこどもや子育て世代の利用増進が見込まれていることから、当該区域を「(仮称) こども・子育て賑わい創出エリア（以下「エリア」という。）」と位置付け、公民連携手法に基づくエリアの価値の増大と、その有効活用を図るための開発等を行う予定である。

## **3 業務目的**

本業務は、公民連携の手法に基づく将来的なエリアの開発・施設整備・維持管理・運営等（以下「開発等」という。）を行うための市の基本コンセプトを具現化するため、最も適していると認められる事業者提案に基づき、必

要な調査、分析、検討、ヒアリング、評価等を実施するとともに、それらの成果を構想として取りまとめることを目的とする。

なお、本業務の成果品である構想は、公民連携に基づく、今後のエリアの開発等の基本方針として採用する予定である。

#### 4 開発等の基本コンセプト

エリアの開発等の市の基本コンセプト及び具体的なイメージは次のとおりとする。

##### (1) 魅力あるエリアの構築

- ・ 広く市民の共感と愛着が得られるテーマやコンセプトがあること。
- ・ エリア内の調和が図られるとともに、美的に優れたランドスケープ（景色、景観、風景）がある場であること。
- ・ 自然環境の保全、緑化に配慮した場であること。
- ・ エリア内の各施設の連携による、一体的な活用が図られること。
- ・ エリアの魅力が長期的にわたり維持、継続されるものであること。

##### (2) 経済的効果の増大

- ・ 来場者の増加とそれに伴う経済活動の活性化が促進されること。
- ・ 円滑な資金調達や継続的な収益確保が可能な事業スキーム等が構築されたものであること。
- ・ 経済効果が地域に波及される仕組みや取組が設けられていること。
- ・ 管理運営経費の縮減、売上額の増、市財政上の増収、投じた公費の回収、エリア及び周辺価値の増大等の財政的なメリットがあること。

##### (3) 市民サービス等の向上

- ・ 広く市民に受け入れられる新たなサービスの提供または既存サービスの拡充や改善等がされること。
- ・ 市民の日常生活や余暇活動の充実につながる場であること。
- ・ 市民の交友関係の拡大に資する場であること。
- ・ 市民の参加や提案に基づくエリア活用の余地があること。
- ・ 社会的課題の解決や新たな価値の創造につながる活用がされること。

#### 5 本市計画上の位置づけ

開発等の本市における計画上の位置づけは次のとおりである。

##### ・ 計画名

南相馬市第三次総合計画

##### ・ 政策の柱の区分及び施策の区分

政策の柱2 こども・子育て

### 3 子ども・子育て

#### 施策10 子育て環境の充実

こどもが安全にのびのびと遊ぶことができる施設や設備を整備します。

### 政策の柱4 産業・しごとづくり・移住定住

#### 9 観光交流

##### 施策30 交流人口の拡大

観光資源、文化遺産、デジタル技術等を活用した多彩な取組により交流人口の拡大を図ります。

### 政策の柱6 地域活動・行財政

#### 16 行財政

##### 施策50 公有財産保有量の最適化と活用

公の施設の適切かつサービス向上につなげる運営のために、民間のノウハウを活用したサービス向上と経費の縮減に取り組みます。

## 6 対象区域

### ・所在地

福島県南相馬市原町区高見町二丁目地内

### ・用地面積

約4.8ha

### ・都市計画情報

準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

防火区域：なし（建築基準法第22条指定区域）

高度地区：なし

### ・現況

都市公園（高見公園）	約2.7ha
公共施設用地：道の駅（大型車両駐車場含む）	約0.87ha
生涯学習センター	約0.35ha
全天候型こどもの遊び場	約0.26ha
地域子育て支援拠点施設	約0.27ha
空き地	約0.35ha



## 7 業務委託の期間

契約締結日から令和7年3月31日（月）まで

## 8 業務の内容

### (1) 調査・検討業務

#### ア 前提条件の調査及び整理

##### (ア) 物理的条件の整理

- ・エリア及び周辺環境の概要整理（所在地、面積、所有者、用途、施設概要、施設利用状況等）

##### (イ) 法的条件の整理

- ・関連する法制度の調査及び規制条件等の整理

##### (ウ) 社会的条件の整理

- ・エリアにおいて提供されるサービスのニーズ及び利用者動向の分析
- ・商圈及び集客ポテンシャル、エリア利用見込者の算定

#### イ 開発等に係る基本的事項の検討

##### (ア) 基本コンセプト具体案の検討

- ・アの前提条件等を踏まえ、開発等に係る基本コンセプトの具体案について検討する。
- ・検討にあたっては、「4 開発等の基本コンセプト」を踏まえ、市と十分に協議するものとする。
- ・検討にあたっては、市民ほか市が指定する者等の意見を取り入れる機会を設け、有効な意見を反映するものとする。

##### (イ) 開発等の内容検討

- ・(ア) の検討結果を踏まえ、エリア開発等の内容、機能、範囲等について検討する。
- ・内容等を具現化する上で適用が想定される都市計画法、建築基準法、大規模店舗立地法等の関連法規の規制条件等について整理する。
- ・開発等を具現化する際の投資額、管理運営費、事業収入、財産使用料等を含む概算事業費を算出する。

##### (ウ) 類似事例の抽出

- ・(ア) 及び (イ) の検討内容と類似する事業を抽出し、必要に応じ比較・検討する。

##### (エ) 事業スキームの検討及び比較

- ・(ア) 及び (イ) の検討内容を具現化する事業スキーム（事業範囲、事業期間、事業方式、関係者及び相互の関係性等）、スケジュール、事業期間等について検討する。

- ・最適な事業スキーム構築に必要な手法の比較（従来方式、P F I 方式、その他民間活力導入手法）・検討を行う。

(オ) 民間事業者の参入意向等調査

- ・(ア) から (エ) の検討内容とそれに基づく事業スキームを具現化するため、開発等への参入可能性のある民間事業者候補について検討・選定する。
- ・事業への参入意向、参入時のコスト、サービス内容、地域への波及効果等について調査及びヒアリング（以下「意向調査等」という。）を行う。
- ・意向調査等の実施にあたっては、事前に市と十分に協議することとし、必要に応じ、市と共同でその意向確認等を行う。
- ・意向調査等の実施にあたっては、必要に応じ、募集要綱の策定、事業者向け説明会、現地見学会、市民向け説明会等を開催する。
- ・市外事業者の参入等が見込まれる場合であっても、地域内の民間事業者との連携体制を構築するなど、可能な限り地域連携や地域の民間活力の有効活用に配慮する。

(カ) 公民の役割及びリスク分担の検討

- ・(エ) の事業スキーム検討及び(オ) の意向調査結果等を踏まえ、施設整備業務、運營業務、施設維持管理業務等の具体的な公民の役割分担について検討する。
- ・開発等に係る事業内容、スケジュール、整備・運営コスト、需要及び収入等のリスク要因について検討するとともに、公民間の適正なリスク分担のあり方について検討する。

(キ) V F M等の算定

- ・概算事業費について、従来手法における本事業のライフサイクルコスト（L C C）と、想定される最適な公民連携手法、P F I を導入した場合のライフサイクルコスト（P F I - L C C）等をそれぞれ算定し、各項目の比較に基づき、財政負担削減効果（V F M）を算定する。
- ・V F Mの算定が困難な場合等にあっては、創出される経済効果や公費の削減効果等について算定する。

(ク) 検討結果の総合評価及び課題の抽出

- ・(ア) から (キ) までの検討内容を踏まえた開発及び整備の検討結果の取りまとめ及び総合評価を行うとともに、想定される課題等の抽出及び課題解決に向けた方策について検討する。

(2) 構想等策定業務

前述の(1) 調査・検討業務で示した各項目について、その成果を構想その他の資料として取りまとめるものとする。

構想の策定にあたっては、検討結果等について平易かつ明瞭な文言等により取りまとめるほか、地図、配置図、パース図、イメージ図、写真、グラフ、統計データ等、具体的な検討結果の理解を促進させる素材や資料等を備えるものとする。

構想策定にあたり必要とされるものの、構想と一連のものとして作成することが困難な図面や関連資料等が生じる場合は、別途資料として取りまとめるものとする。

### (3) 会議等

#### ア 現地確認及び打合せ

本業務の目的を円滑に達成するため、必要に応じ、現地において調査活動、説明会、会議等を実施するほか、定期的にオンラインによる打合せを開催するなど、市及び関係者等と綿密な情報共有を図る。

#### イ 議事録

市と受託者において会議、打合せ等を行った場合は、受託者が議事録を作成する。

ただし、その内容等が軽微であり、議事録を作成する必要があると市があらかじめ認めた場合はこの限りでない。

## 9 業務の実施体制

業務の実施にあたり、次のとおり体制を整備するものとする。

### (1) 統括責任者の配置

業務内容の進捗及びその内容を包括的に把握、管理するため、当該業務に精通した統括責任者を1人配置する。

### (2) 正副担当者の配置

業務遂行に必要な専門知識及び経験を有する従業員を、主担当として1人配置するほか、主担当を補佐し、連携して業務にあたる従業員を1人配置する。

### (3) 業務スタッフの配置

必要に応じ、前述の実施体制に加え、業務スタッフを配置するものとする。

### (4) 実施体制の変更

統括責任者及び正副担当者を変更する場合は、事前に書面をもって通知し、市の承認を得るものとする。

## 10 成果品

### (1) 成果品

本事業の成果品はつぎのとおりとする。

ア エリア開発等に係る公民連携事業構想（カラー）	3部
イ エリア開発等に係る公民連携事業構想概要版（カラー）	3部
ウ 要求水準書原案	3部
エ 議事録	3部
オ 関連資料、図面等一式	3部
カ 上記（1）～（5）の電子データ（CD-R）	1枚

(2) 成果品提出先

南相馬市こども未来部こども家庭課

(3) 検査及び引き渡し

上記の成果品の納品にあたっては、事前に市の検査を受けることとする。

検査により一部または全部に不備等があったと認められる場合には、市の修正指示等に基づき修正を行うものとする。

## 1.1 注意事項

- (1) 受託者は、この業務を遂行するために個人情報を取り扱う場合には、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。
- (2) 受託者は、作業を円滑に進めるため、委託者と綿密な打合せを行うとともに、委託者から業務進捗状況について報告を求められたときは、速やかに報告するものとする。
- (3) 本業務の成果物の所有権、著作権、利用権は市に帰属するものとする。
- (4) 本業務により得られた成果品及び資料、情報等は、市の許可なく他に公表、提供、貸与、使用、複写、漏洩してはならない。
- (5) 業務完了後に、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所等があった場合、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- (6) 本仕様書に定めのない事項については、市及び受託者が協議の上、決するものとする。

## 個人情報取扱特記事項

### (基本的事項)

第1 受注者は、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱わなければならない。

### (個人情報の秘密保持)

第2 受注者は、業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。なお、この契約が終了した後においても、同様とする。

2 受注者は、業務に従事している者に対し、当該業務に関して知り得た個人情報をその在職中及び退職した後においてみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど個人情報の保護に関して必要な事項を周知させるものとする。

### (再委託の制限)

第3 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、業務を第三者に委託してはならない。

### (個人情報の複写及び複製の禁止)

第4 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、業務を行うために発注者から提供を受けた個人情報を複写及び複製をしてはならない。

### (目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第5 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

### (資料等の返還)

第6 受注者は、業務を行うために発注者から提供を受けた個人情報が記載された資料等をこの契約の終了後直ちに発注者に返還し、又は引き渡すものとする。

### (事故発生時における報告)

第7 受注者は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに発注者に報告し、発注者の指示に従うものとする。

### (契約解除の措置及び損害賠償)

第8 発注者は、受注者が個人情報取扱注意事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる