

(仮称) 常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア周辺開発に関する 基本計画策定及びPPP-PFI導入可能性調査業務委託仕様書

1 業務の名称

(仮称) 常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア周辺開発に関する基本計画策定
及びPPP-PFI導入可能性調査業務委託

2 業務目的

福島県浜通り北部に位置する南相馬市は、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原発事故により甚大な被害を受けた。その結果、市内人口は震災前と比較して約 2 割減少（(H23) 66,542 人⇒(R 3) 58,226 人）するとともに、高齢化率は 10.3 ポイント上昇（(H23) 27.2%⇒(R 3) 37.5%）するなど、市の活力が大きく減少している。

一方、常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア（以下「鹿島SA」という。）の利活用拠点施設として市が整備し、平成 27 年に供用開始となった「セデッテかしま」は、オープン以来年間平均 100 万人以上の来場者数を維持し、令和 2 年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大により一時来場者数が減少したものの、令和 4 年度にはこれまでで最多となる年間 136.7 万人を記録。現在要望中の常磐自動車道の 4 車線化が実現すれば、更なる来場者数の増加が期待されるところである。

このセデッテかしまの優れた集客力を地域経済に波及させるべく、鹿島SA周辺の開発を検討しているところ、その根幹をなす基本計画の策定及び公民連携の可能性を探る調査業務について委託するものである。

3 業務委託の期間

契約締結日から令和 7 年 3 月 31 日まで

4 受託者の義務

受託者は、作業を円滑に進めるため、委託者と綿密な打ち合わせを行い、その都度、業務打合せ簿を作成し、委託者の承認を得るものとする。

また、受託者は委託者から業務の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。

5 業務の内容

I 基本計画策定業務

1. 前提条件の整理

(1) 物理的条件の整理

履行場所の位置、区域、面積、地形、立地条件（接道、周辺の状況）、現況

土地利用等の物理的条件について整理する。

(2) 社会的条件の整理

地目、土地所有等の権利関係、履行場所に係る法令（都市計画法、森林法）等の適用状況と開発における規制条件、開発許可要件等の概要を整理する。

(3) 上位・関連計画での位置づけ

南相馬市第三次総合計画など上位・関連計画における位置づけを整理する。

【参考】市が想定する事業対象用地

○所在地：福島県南相馬市鹿島区浮田字榎木沢地内ほか

○用地面積：約 20ha ※全域の使用を必須とするものではない。

○都市計画等による制限：特になし

○現況：山林（ほぼ全域が民有地）

○特記事項：一部共有地有



2. 整備基本方針

(1) 基本方針の検討

「1. 前提条件の整理」などを踏まえて、基本方針及び開発に係るコンセプトの検討を行う。

なお、コンセプトの検討に当たっては、可能な限り市民の合意を得るよう努めるものとする。

(2) 導入機能の検討

(1)で設定したコンセプト並びに昨年度実施した「令和4年度南相馬市プロジェクト研究」や「常磐自動車道南相馬鹿島サービスエリア周辺開発に関するサウンディング型市場調査」(以下、「昨年度サウンディング」)の結果及び市の意向を踏まえ、現時点における履行場所へ導入がふさわしいと思われる機能を検討する。

また、これらの機能(用途)を導入する上で適用が想定される都市計画法や建築基準法、開発許可法、大店立地法等による規制条件を整理する。

(3) 類似施設の整理

開発規模や施設イメージが類似する施設事例を選定し、文献やヒアリング等による調査を行う。

3. 施設計画の概略検討

(1) 導入施設の整理

基本方針や開発コンセプト、導入機能を踏まえ、地域経済の活性化に資するより具体的に導入すべき施設として、メインとなる物販・飲食店、サービス施設のほか、具体的な施設を選定する。

(2) 導入規模の検討

類似事例等も踏まえ、(1)で選定した導入施設ごとに、必要な床面積規模を設定する。

(3) 配置プランの検討

周辺土地の利用状況にも鑑みながら、履行場所の主要動線やゾーニングを検討する。

その上で、建築基準法など各種法規制条件への適合を図るとともに、大店立地法の適用可否も踏まえた配置プランを作成する。

(4) 概算事業費の算出

配置プランをもとに工事数量、工事費の概算を行う。

II PPP-PFI 導入可能性調査業務

1. PPP-PFI 導入可能性調査

(1) 事業スキームの検討

① 委託業務範囲の検討

本事業で必要と想定される施設整備業務、施設維持管理業務、運営業務の中から、PPP-PFIの導入にあたり、市が民間事業者へ委託する範囲を設定する。

維持管理・運営業務については、別途指定管理者を公募する方法と、PFI事業と一体で行う方法があり、両方の視点で検討する。

② 事業方式・期間の検討

市から民間事業者への委託範囲を踏まえ、P F I手法(B T、B T Oなど)、P F I的手法(D B、D B O)など、導入が想定される事業手法を検討する。

併せて、施設維持管理業務や運営業務を一括で委託する場合には、その委託期間を設定する。

(2) 事業者選定方式の検討

事業者選定の方式として、総合評価型一般競争入札又は公募型プロポーザルのいずれを採用するか、その特性を踏まえ検討する。

(3) 官民の役割・リスク分担の検討

民間事業者に委託する業務範囲を踏まえ、委託が必要と想定される施設整備業務、施設維持管理業務、運営業務における市と事業者の役割分担を設定する。

(4) V F Mの算定

概算事業費をベースに従来手法による本事業のライフサイクルコスト(P S C)と、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)をそれぞれ算定し、両者を比較することで、P F I事業の導入に必要な市の財政負担削減効果(V F M)を算定する。

2. 地元商業者を対象とした取組

本業務は、市内で最も集客力を有するセデッテかしまの周辺地域を開発し、当該エリアへの地元商業者の参画を促すことにより、まずは地元商業者がセデッテかしま周辺で外貨を獲得するとともに地元店舗の存在をP Rすることにより、ゆくゆくは市街地へ人の流れを誘導することを大きな目的としている。

目的達成のためには、基本計画策定段階から地元商業者を巻き込んでいくことが必要と考えることから、地元商業者を対象とした勉強会を開催するなど、地域内の民間事業者との連携体制の構築手法を構築し取り組む。

併せて、鹿島S A利用者を市街地へ誘導する方策についても、地元商業者とともに検討する。

3. 事業化に向けたスケジュールの作成

本業務の次段階となる事業者の募集・選定スケジュール(公募開始から契約締結まで)とともに、事業契約後の概略の事業スケジュールの作成を行う。

4. 課題の整理

事業化に向けて、今後の課題を整理し、課題解決に向けた方策を検討する。

6 実施体制

(1) 訪問回数等

本業務の目的を達成するため、委託金額上限の範囲内で訪問回数を設定するとともに、新型コロナの感染状況等を踏まえ、オンラインによる打ち合わせを実施するなど、効率的かつ感染対策にも留意した実施体制を提案すること。

(2) 議事録作成

業務に関するヒアリング、会議・打ち合わせ等を適宜実施するものとし、議事録については受託者が取りまとめを行い、次回会議や打ち合わせ等において確認するものとする。

(3) 総括責任者の配置

業務内容の進捗状況等を包括的に把握管理し、基本計画及びP P P-P F I 導入可能性調査業務に精通した総括責任者を1名配置すること。

契約期間中の総括責任者の変更は原則認めない。

(4) 主担当の配置

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配置すること。また、必要に応じて、特定の業務分野の専門性を有する者や主担当を補助する役割を担う者等を副担当として配置すること。

(5) その他実施体制に関する事項

受託者は本業務を履行するにあたり、1名のみではなく、総括責任者及び主担当を含めた2名以上の実施体制を整えること。

業務の内容ごと専門性を有する従業員を主担当に変更することは可能である。ただし、受託者はいなかる場合でも、業務に従事する主担当者を変更するときは、事前に書面をもってその旨を委託者に通知し、委託者の承認を得るものとする。

委託者は、配置された受託者の従業員（総括責任者・主担当者・副担当）が不適格な者であると認めたときは、受託者に改善の要求又は当該従業員の交代を求めることができる。

7 成果品

(1) 業務報告書（簡易製本 一部カラー）	3部
(2) 業務報告書 概要版（簡易製本 一部カラー）	3部
(3) 打合せ記録簿	一式
(4) 関連資料、図面等	一式
(5) 電子データ（C D-R）	1枚

8 成果品提出先

南相馬市鹿島区地域振興課

9 成果品の検査及び引き渡し

受託者は、本業務完了時に当市の検査を受けなければならない。検査合格後、本仕

様に指定された成果品一式を納入し完了とする。

10 注意事項

- (1) 受託者は、この業務を行うため個人情報を取り扱うに当たっては、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。
- (2) 受託者は、業務を円滑に遂行するために、逐次「南相馬市鹿島区地域振興課」と連絡調整を行わなければならない。
- (3) 南相馬市の環境マネジメント活動について理解、協力し、南相馬市環境配慮指針集に基づき環境に配慮した活動を行うものとする。
- (4) 成果物の所有権、著作権、利用権は本市に帰属するものとする。
- (5) 本業務により得られた成果品及び資料、情報等は本市の許可なく他に公表、貸与、使用、複写、漏洩してはならない。
- (6) 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個所があった場合、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。
- (7) 本仕様書に定めのない事項については、別途協議のうえ決定するものとする。