

# 蕨市役所仮設庁舎跡地利活用に関する民間活力導入支援業務（アドバイザー業務）委託

## 仕様書

### 1. 目的

本業務は、蕨市中心市街地活性化プランで認識された、商業活性化に向けた課題解決に資する導入機能を明確にし、かつ当該導入機能と親和性が高く、「集客と賑わい創出効果の高い」仮設庁舎跡地の利活用について、民間活力の活用を図ることを目的とする。蕨市の方針を踏まえながら、具体的な土地利用及び施設配置について検討を行うとともに、事業実施のために必要となる事業者公募、選定、基本協定締結等に係る各種支援を行う。

また、事業手法の検討にあたっては事業用定期借地権の活用を基本とした整備・運営方式を検討するとともに、DBO（デザイン・ビルド・オペレート）方式や指定管理者制度の導入の可否等、民間事業者を公募するための詳細について調査・検討を実施する。

### 2. 業務対象箇所

名称	蕨市仮設庁舎跡地
所在地	蕨市北町2-8-8
敷地面積	1,648.89㎡（宅地）
用途地域	近隣商業地域／第1種住居地域

### 3. 履行期間

契約締結日から令和7年3月31日まで

### 4. 業務内容

#### 4-1 計画準備

本業務を実施するにあたり、中心市街地の課題認識（商店数や売り場面積の減少・低密度化の進展）を十分に行ったうえで、業務内容・スケジュール等を確認し、本業務に沿った業務計画書を立案するとともに、先行事例の調査を含む必要資料の収集を行う。

#### 4-2 民間事業者の選定に関する支援

##### (1) 類似先行事例の調査・分析

商業・商店街活性化のための拠点機能とあわせて、業務対象場所自体が中心市街地の活性化に資する活用事例を調査する。加えて、事業用定期借地権制度、DBO方式や指定管理者制度等、その拠点施設における整備運営・維持管理方式や要件等を調査・分析する。

(2) ヒアリング調査の実施

先行事例の調査・分析を踏まえて、民間活力の有効な活用が期待される「設計・建設・維持管理・運営」業務の担い手となり得る各事業者を対象に、個別対面のヒアリング調査を実施し、本施設における事業用定期借地権制度、DBO方式や指定管理者制度の導入可能性と、その要件等を調査・分析する。

(3) 公募サウンディング調査の実施

上記(2)の実施を踏まえて、簡易な事業提案を求める公募サウンディング調査を実施し、官民共創事業として事業成立の確度を高める分析を実施する。

(4) 庁内における協議支援

調査・分析結果等を踏まえ、本施設にとって適切な事業コンセプト、最適な整備・運営方式やその要件並びに民間事業者に求める運營業務などの要求水準等について検討する。また、民間活力の活用により期待できる成果や取組課題、市の財政負担削減やリスク等の観点から、募集要項等の内容について協議する。

(5) 要求水準書(案)の作成

上記(1)から(4)を踏まえて、設定した事業範囲にあわせて、事業者に対する要求水準書(案)の作成を行う。要求水準書(案)については、建設計画地周辺環境や施設整備の意義を踏まえ、施設規模・機能水準、施設の整備に関する水準、運営、維持管理に関する水準について作成する。

(6) 事業者募集要項(案)の作成

設定した事業内容・事業範囲にあわせて、事業者募集のための募集要項(案)の作成を行う。事業者募集要項(案)については、各機能の整備方針を踏まえた事業用定期借地権制度やDBO方式に基づく施設整備とともに、施設全体の運営、維持管理を行う事業者を一体的に募集することを基本とする。また、事業提案に関する様式(案)を作成する。

(7) 検討委員会への支援

検討委員会の運営を支援する。委員会の資料作成、会議への出席、議事録作成を行うものとし、開催回数は3回程度を予定。

(8) 基本協定締結に関する支援

選定された事業者、事業内容について、市と認定事業者との基本協定締結に向けた支援を行う。なお、基本協定締結にあたって、法務的な確認が必要となった場合、

発生する弁護士費用等については、別途費用とする。

#### 4-3 報告書の作成

本業務での検討・支援結果について報告書としてまとめる。

#### 5. 打合せ協議

本業務に必要な打合せ協議について5回程度実施する。

ただし、本市と受託者において協議の上、必要により回数を変更できるものとする。

#### 6. その他留意事項

- ①本業務に必要な資料等は、無償で貸与するが、本業務において知り得た情報は、本業務の目的以外に使用し、又は第三者に開示もしくは漏えいしてはならない。
- ②本業務における成果品の所有権、著作権、利用権は、本市に帰属する。
- ③業務完了後に、受託者の責任に帰すべき理由による成果品の不良箇所があった場合は、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。
- ④本業務の全部を一括して第三者に再委託してはならない。ただし、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ本市に書面により報告し、本市の承諾を得なければならない。
- ⑤本仕様書に定めのない事項や業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに本市と協議する。

以 上