

中間市コミュニティ広場再編基本構想策定支援等業務委託仕様書

1 業務名

中間市コミュニティ広場再編基本構想策定支援等業務

2 背景

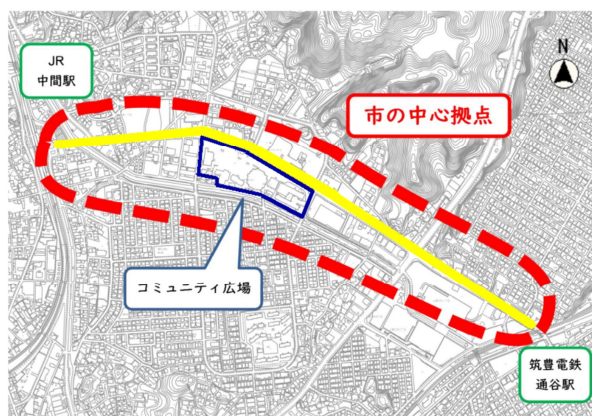
本市では、高度経済成長期の人口増加と社会変化に伴い、市民生活の基盤として公共施設を積極的に整備し、公共サービスの提供を行ってきた。これらの施設は、1970年代初頭から1980年代にかけて整備されたものが多く、このうち、建物施設の約6割が1981年以前の旧耐震基準による設計のものとなっており、その多くについて、老朽化に対する大規模改修・建替え等や耐震性能不足による耐震改修が必要な状況となっている。

今後、これらの公共施設が一斉に更新時期を迎えることになるが、国全体として人口減少の問題が重くのしかかっており、本市においても同様の問題を抱えていることを鑑みると、全てを更新・建替えすることは難しく、行政サービスの最適化・最大化を実現するため、公共施設の適正配置や施設総量の縮減、予防保全による施設の長寿命化、施設の効率的な管理運営などを図っていく必要がある。

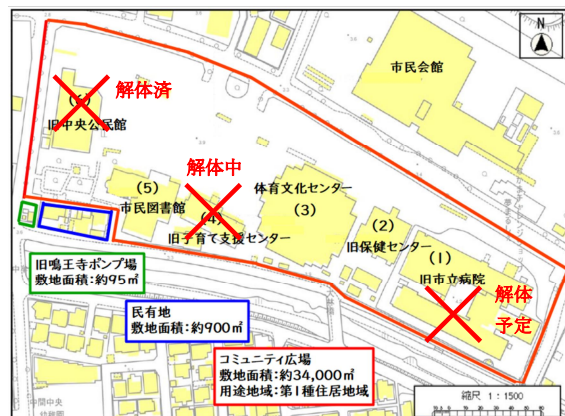
そのような状況の中、早急に対応すべき課題として取組を進めているのが、旧市立病院、旧保健センター（現生涯学習課仮事務所）、体育文化センター、市民図書館などの公共施設が建ち並ぶ蓮花寺三丁目のエリア（以下「コミュニティ広場」という。）の再編である。

コミュニティ広場は、市の中心拠点の中央に位置しており、商業施設や公共施設が集積する市の中心地であり、今後のまちづくりの中核を担う重要な土地となっている。この立地のメリットを最大限に活かし、市民の利便性を向上させるとともに、市の更なる発展に寄与するエリアにするべく再編の検討を行っている。

《コミュニティ広場広域図》



《コミュニティ広場現況図》

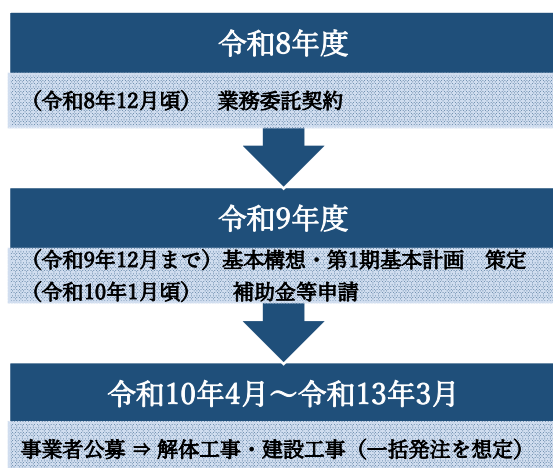


3 業務の目的

コミュニティ広場の再編に関しては、諮問機関である中間市コミュニティ広場・学校再編検討委員会から、令和8年2月に答申として別添の中間市コミュニティ広場再編基本構想案（以下「委員会構想案」という。）が示されたことから、この委員会構想案を十分に尊重して再編を進めることとしている。加えて、本市の財政状況等を考慮し、将来世代に過度な負担を強いることがないように将来にわたって持続可能な施設整備を行うことも極めて重要であり、その中で市民サービスの最大化を目指し、官民連携等を含めあらゆる手法等を検討しながら、中間市コミュニティ広場再編基本構想（以下「基本構想」という。）を策定する。

さらに、旧市立病院の解体が急務であることから、解体を行う上で必要な調査を同時並行で進めているところであり、また、財政負担の軽減のため、国庫補助金や起債等を活用して旧市立病院の解体工事や跡地の再開発を実行できるよう検討を進めている。したがって、令和10年度からの解体工事及び再開発の着手を目指して、その実現可能性の検証を行うとともに具体的な再編計画の検討を通して、第1期中間市コミュニティ広場再編基本計画（以下「第1期基本計画」という。）を策定する。

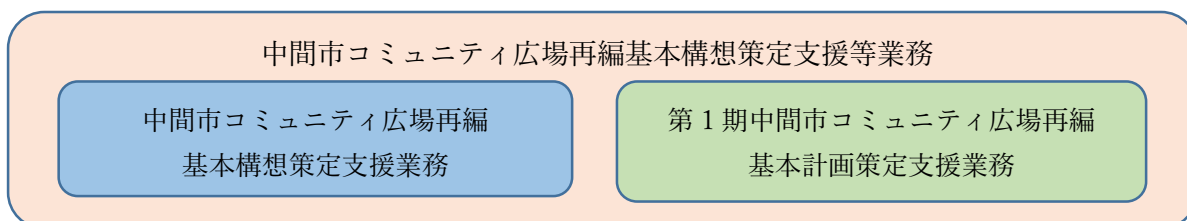
《理想とするスケジュール》



《第1期再編エリア》



《業務イメージ図》



4 履行期間

契約締結日から令和9年12月28日まで

5 業務内容

受託者は、業務全般にわたって、専門的な見地から本市に対して基本構想策定及び第1期基本計画策定の支援を行うとともに、本市と連絡を密にし、次に掲げる業務を実施するものとする。

(1) 業務実施計画

受託者は、本業務を実施するに当たり、業務実施体制、業務実施スケジュール、及び業務内容の円滑な遂行に当たっての実施方針等を示した業務実施計画書案を契約後速やかに作成して、本市の承認を得ること。

(2) 基本構想策定支援業務

受託者は、本市公共施設を取り巻く課題等を踏まえてコミュニティ広場における現状と課題、再編を行う上での基本理念及び再編コンセプト等を整理した上で、再編にかかる概算事業費及び本市の財政状況等を踏まえた実現可能性の高い整備方針、その財源計画及び事業実施スケジュール案の検討を行い、次に掲げる事項を踏まえた基本構想案を作成するものとする。

なお、委員会構想案を十分に尊重した上で各々の事項に関して検討を行うこと。

①網羅すべき事項

a. 前提条件の整理

- ・コミュニティ広場を含む本市公共施設の現状分析及び課題整理等を行うこと。
- ・本市の人口推移と将来推計、財政状況及び今後の行政需要等を的確に把握すること。

b. 関連計画等との整合

- ・中間市総合計画、中間市公共施設等総合管理計画、中間市個別施設計画及び中間市都市計画マスタープラン等の関連計画を把握・分析し、整合を図ること。

c. 基本理念・コンセプト

- ・基本理念及びコンセプト等を検討し、再編にどのように反映するかを示すこと。

d. 配置する施設及び機能

- ・委員会構想案をもとにコミュニティ広場に必要な機能を検討し、絞り込みを行うこと。
- ・絞り込みを行った機能に関して、将来にわたり持続可能な施設整備、集約化や複合化等の観点から、配置すべき施設の規模等を検討すること。

e. ゾーニング案

- ・前提条件の整理や施設規模の検討結果などを踏まえて、コミュニティ広場内でのゾーニング案を作成すること。なお、必要に応じて複数のシミュレーションによる検証を行い、コミュニティ広場全体の一体的開発を意識したゾーニング案とすること。

f. 事業スキームの検討（民間活力の検討）

- ・民間活力の導入を含め、最適な事業スキームについて検討すること。

g. 概算事業費

- ・検討結果を踏まえて、概算事業費を算出すること。
- ・人件費や物価上昇に伴う建築費高騰リスク等を考慮すること。

h. 財源計画

- ・算出した概算事業費について、a の前提条件を踏まえ、補助金や交付金、起債、基金等による財源計画を検討すること。

i. 事業実施スケジュール案

- ・実現可能性の高い整備方針となるよう、a から h までの検討を踏まえて事業実施スケジュール案を作成すること。なお、事業期間については、早期の事業完了が望ましいが、現行施設の目標耐用年数等を考慮し、最長でも 20 年間とする。
- ・旧市立病院の解体工事及び跡地の再開発を第 1 期再編事業として当該スケジュール案に組み込むこと。

②留意事項

再編の整備方針等については、本市と十分に協議して基本構想案に反映すること。

(3) 第 1 期基本計画策定支援業務

受託者は、基本構想策定支援業務と並行し、第 1 期基本計画策定支援業務を実施する。
なお、実施に当たっては、次に掲げる前提条件に基づいて計画検討を行うものとする。

①前提条件

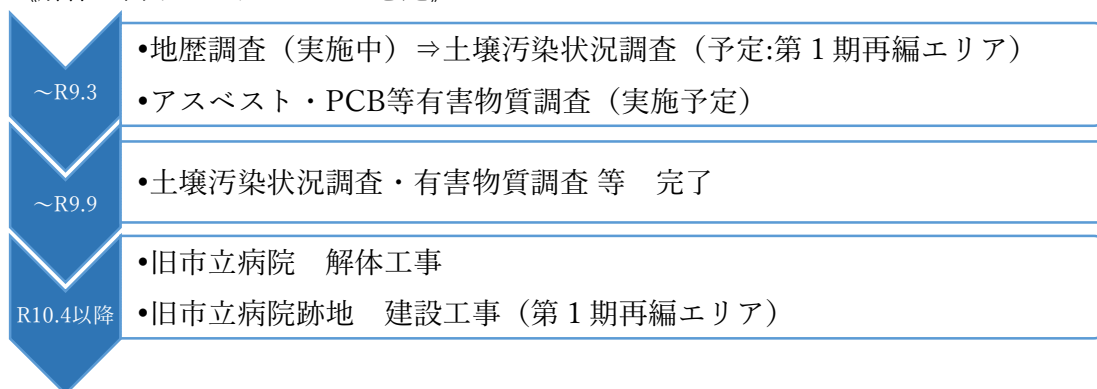
- ・第 1 期再編事業では、旧市立病院の解体工事及びその跡地の再開発を行うことを想定して計画を策定することとしている。
- ・現在、旧市立病院の解体において事前に必要な調査（地歴調査、土壤汚染状況調査、PCB 調査、アスベスト調査 等）を計画的に進めており、可能な限り早い時期（令和 9 年 9 月頃）に調査を完了する予定としている。
- ・財政負担軽減の観点から、旧市立病院跡地には、地域未来交付金（地域未来推進型・拠点整備事業、補助率:1/2、補助額上限:10 億円）の支援対象施設を整備することを想定しており、地場産業の付加価値向上等を通じた「強い経済」の基盤を構築するとともに、市民サービスの充実、賑わい創出による関係人口増加等の実現を目指す。
- ・前述した地域未来交付金の活用を含め、様々な財源確保策の検証を行う。地域未来交付金を活用する場合は、令和 10 年 1 月申請を目指しており、事業計画期間については原則 3 か年度以内（最長 5 か年度）とされているため、事業期間は令和 10 年 4 月から令和 13 年 3 月までを想定している。ただし、申請時期及び事業期間は、状況に

応じて柔軟に検討を行い、計画に反映することとする。

《旧市立病院の基本情報》

構造	階数	建設年(築年数)	敷地面積	延床面積
RC 造(一部 S 造)	3 階	1978 年(48 年)	8,404 m ²	6,468 m ²

《解体に向けたスケジュール想定》



また、受託者は、上記前提条件に基づき検討を行った結果について、次に掲げる事項を踏まえた第1期基本計画案を作成するものとする。

なお、委員会構想案を十分に尊重した上で各々の事項に関して検討を行うこと。

②網羅すべき事項

a. 第1期再編事業の目的、位置づけ、整備する土地等の基本情報 等

- 基本構想における基本理念・コンセプトを踏まえ、第1期再編の目的や位置づけ等を整理すること。
- 事前に必要な調査（地歴調査、土壌汚染状況調査、PCB 調査、アスベスト調査等）の実施状況の整理やインフラ整備状況の確認を行うこと。

b. 第1期再編事業における整備方針

- 第1期再編事業の目的、位置づけをもとに、施設整備の方向性等を整理すること。

c. 整備する施設及び機能

- 第1期再編事業における整備方針をもとに、導入する機能・諸室等を整理するとともに、施設規模等の整理を行うこと。

d. 解体計画及び跡地に整備する施設の施設計画

- （解体計画、建物配置計画、整備手順、駐車場、外構、周辺環境 等）
- 旧市立病院の解体手順等を整理すること。

- ・整備する施設及び機能を踏まえ、配置条件を整理し、施設計画を作成すること。なお、基本構想において設定したゾーニング案に基づき、エリアの一体性や回遊性なども考慮すること。

e. モデルプラン

- ・解体計画及び施設計画等を踏まえ、モデルプランの作成を行うこと。

f. 管理運営方針の検討

- ・整備する施設及び機能を踏まえ、管理運営方法等の検討を行うこと。

g. 事業手法の検討

- ・管理運営方針の検討内容を踏まえ、事業手法の検討を行うこと。

h. 概算事業費の算出及び財源計画の検討

- ・解体工事費、施設整備費、維持管理費、運営費など必要な経費をそれぞれ算出するとともに、活用可能な補助金や交付金、起債等の額を算出し、本市の財政状況等を踏まえた財源計画を検討すること。

i. 整備スケジュール

- ・第1期再編事業の整備スケジュール案を作成すること。

(4) 公共施設等マネジメント推進会議の運営支援

基本構想及び第1期基本計画の策定に当たっては、公共施設等マネジメント推進会議を委託期間中に3回程度開催する。したがって、受託者は、この会議に必要な資料を作成するとともに、会議に出席して質疑等の支援を行うこと。

(5) パブリックコメントの実施支援

本市は、基本構想案及び第1期基本計画案について、広く市民の意見を聴取するため、パブリックコメントを行う。パブリックコメントは、令和9年10月下旬～12月初旬の間に設定し、約1ヶ月間実施する予定である。受託者は、パブリックコメント用の原稿案を作成するとともに、寄せられた意見等における回答案の作成及び計画案の修正等、パブリックコメントの実施に関する支援を行うこと。

(6) 第1期再編に向けた補助金等の申請書類作成に係る支援

本市の求めに応じて、補助金等の申請書類作成に係る助言や資料提供等を行うこと。

(7) 打合せ協議

- ①本業務の打合せ協議は、事業着手時、中間時、納品前に計6回程度実施することとするが、業務遂行上、必要に応じて適宜実施すること。
- ②受託者は、打合せ協議後、速やかに打合せ協議録を作成し、本市に提出して承認を得ること。

- ③打合せ場所は中間市役所を基本とするが、電話、メール、オンライン等で随時打合せを実施し、密に情報の共有を図ること。

6 資料等の提供と返還

- (1) 本市は、受託者の要請に基づき、本業務の実施に必要な各種の資料、情報等（以下「資料等」という。）を無償で受託者に提供する。
- (2) 受託者は、資料等について、善良なる管理者の注意をもって使用し、保管及び管理し、本業務の目的以外のために使用してはならない。
- (3) 受託者は、本業務契約の終了等により資料等が不要となった場合、又は本市が資料等の返還を要請した場合は、速やかに本市に返還する。ただし、受託者の法令遵守及び業務管理上必要とされる保管を妨げない。

7 秘密保持

受託者は、本業務の遂行過程で本市から提供若しくは開示を受け、又は業務遂行上知り得た情報のうち、次の各号に掲げる以外のものを秘密として保持し、事前に本市の承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならず、かつ本業務の目的以外のために使用してはならない。

- (1) 受託者が知り得た時点で既に公知であった情報
- (2) 受託者が知り得た後に自己の責めによらずに公知となった情報
- (3) 受託者が知り得た時点で本業務契約に違反することなしに既に保有していた情報
- (4) 受託者が本業務契約に違反することなしに、又は本業務契約とは無関係に、独自の営業上のノウハウに基づき独自に入手又は開発した情報
- (5) 受託者が第三者から適法に入手した情報

8 成果品

- (1) 基本構想（A4版 フルカラー印刷 100部）
- (2) 基本構想 概要版（A4版 フルカラー印刷 100部）
- (3) 第1期基本計画（A4版 フルカラー印刷 100部）
- (4) 第1期基本計画 概要版（A4版 フルカラー印刷 100部）
- (5) 成果品データ一式（PDF、及び生データ）
- (6) 打合せ記録簿（PDF）

9 著作権

本業務の成果物の著作権及び所有権は、すべて本市に帰属するものとする。なお、提出されたデータについては、他の業者等に貸与し、設計等に際して使用できるものとする。

10 特記事項

- (1) 仕様書に定めのない事項並びに仕様書に疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。
- (2) 本業務の性質上で必要と思われるものは、受託者の責任において完備しなければならない。
- (3) 本業務の全部を一括して第三者に再委託することは認めない。
- (4) 業務完了後において、受託者の責による業務の瑕疵が発見された場合、受託者は直ちに当該業務の修正を行わなければならない。