

生駒駅前周辺公共施設の土地・建物利活用検討業務委託仕様書

1. 目的

本市では、『生駒市公共施設等総合管理計画（H28.3月策定、R4.4月改定）』、『生駒市公共施設マネジメント推進計画（R2.9月策定）』、『生駒市個別施設計画（R2.9月策定、R4.4月改定）』及び『生駒市公共施設保全計画（H29.10月策定）』に基づき、公共施設マネジメントを推進している。

この先、生駒駅周辺の公共施設で、機能を別施設に移転する予定である「教育支援施設」及び「RAKU-RAKU はうす」について、移転後の現存する土地・建物を有効に活用するため、民間の活力を導入し、今後の各計画や生駒駅周辺都市再生事業の検討に役立てるためのものである。

(1) 前提条件の整理

以下の前提条件の整理を行い、検討体制を整備する。

① 対象施設周辺の現況整理

対象施設周辺の利用者層や交通アクセス、通行量、商圈等の現況の整理を行う。

② 関連計画や関連事業の整理

③ 関連する計画や事業における対象施設や周辺地域の位置づけ等の整理を行う。

④ 関連法規制の整理

対象施設が位置する場所にかかる法規制の概要整理を行う。

(2) サウンディング調査

民間事業者の参入意向や事業の実現可能性を高めるための意見等を把握するため、事業実施に関心のある事業者を公募し、対話を実施する。サウンディング調査結果を基に、民間事業者の当該施設や敷地への関心や事業参加意向等を整理する。必要に応じて、公共施設・用地跡地利用等の類似事例資料を収集して整理を行う。

(3) 対象施設の方向性の検討

① 導入機能の検討

前提条件の整理及びサウンディング調査結果を鑑み、市が必要とする機能と併せて、対象施設で整備すべき具体的な機能の検討を行う。

これまでの庁内での検討結果に基づき、市や市民が必要とする機能について整理を行い、導入すべき具体的な機能とその規模を設定する。

サウンディング調査結果より、導入可能性の高い機能を抽出し、業務・業態や規模等具体的な内容について整理を行う。

② 機能配置及び施設規模の想定

①を踏まえ、機能の組合せや配置を検討し、さらに当該対象地に適した各機能の規模を想定した事業モデルの作成を行う。

(4) 事業性の検討

上記で検討した事業モデルについて、民間活力導入を前提とした事業方式や事業性について検討を行う。

① 事業方式等の検討

事業モデルを実現するための民間事業者との連携を前提とした事業方式や運営方式について検討を行う。

② 事業性のチェック

事業モデルごとに事業方式別の事業性をチェックする。

- ・事業費(イニシャル・ランニングコスト)の推定
- ・集客数・売上等の推定
- ・事業採算性のチェック

(5) 貸付条件の整理

導入機能と事業性の検討結果に基づき、民間事業者に当該敷地・建物を貸し付ける場合に必要となる諸条件について検討し整理を行う。

- ・適切な基準土地・建物貸付料の検討
- ・公共と民間の役割分担の検討
- ・導入機能と規模
- ・事業手法
- ・契約期間及び契約内容 等

(6) 基本計画案の策定

(1)～(5)を基に必要なに応じ基本計画案の策定を行う。策定にあたっては、以下の項目を記載すること。

- ・本業務の目的と位置付け
- ・対象施設の現状・課題の整理
- ・これまでの検討経過
- ・機能配置のイメージ(施設規模、導入する機能)
- ・事業の進め方(効果的な整備・運営手法、事業費)
- ・事業スケジュール

(7) 公共施設等マネジメント推進会議の運営支援

検討段階ごとに、公共施設等マネジメント推進会議の会議資料作成や会議運営の支援を行う。

(8) 打合せ協議

業務遂行にあたって、必要に応じて打合せを行う。

2. 報告書の作成

一連の調査及び検討結果を取りまとめた業務報告書の作成を行う。

3. 準拠する法令・計画等

- (1) 地方自治法及び施行令
- (2) 個人情報の保護に関する法律
- (3) 生駒市公共施設等総合管理計画
- (4) 生駒市公共施設マネジメント推進計画
- (5) 生駒市個別施設計画
- (6) 生駒市公共施設保全計画
- (7) 生駒市都市計画マスタープラン
- (8) 生駒駅南口みらいビジョン
- (9) 第3次生駒市教育大綱
- (10) 誰一人取り残されない学びの保障に向けた不登校対策(COCOLOプラン)