

かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査委託 仕様書（案）

本仕様書は、かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査委託について必要な事項を定めたものである。

1. 事業名称

かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査委託

2. 業務目的

名張市では、古くから市の中心市街地として栄えてきた既成市街地（まちなか）の再生に向け、これまでも官民一体となった計画策定や、観光交流拠点となる旧細川邸やなせ宿（以下「やなせ宿」という。）の整備など、まちの活性化・賑わいの創出に向けた取組を実施してきたが目指すべき姿には至っていないことから、隣接する名張川の改修事業により創出される親水空間を活用した地域振興事業（かわまちづくり）と、まちなかの歴史・文化等の地域資源との相乗効果による賑わい創出を目指しています。

本業務では今後の事業化・整備を予定しているかわまちの地域振興拠点（仮称）に関して、これまでの基本構想や各種調査結果等を踏まえた上で整備基本計画の策定を行うとともに、事業低迷しているやなせ宿での新たな事業運営方式の調査・検討を行い、かわまちと一体となった最適な事業手法（スキーム）の検討や運営事業者選定の支援等を実施することを目的とします。

3. 前提条件

本業務は、国土交通省所管「令和7年度先導的官民連携支援事業の補助金を活用し実施する事業のため、当該補助金の趣旨に則り、事業を実施することとする。

4. 履行期間

契約締結日から令和8年3月6日まで

5. 業務内容

（1）計画準備

受託者は、契約締結の日から14日以内に業務計画書を作成し、発注者に提出し、承諾を得る。業務計画書には、次の事項を記載する。

ア 業務の内容

イ 業務の方針

ウ 組織体制

エ 管理技術者、担当技術者、照査技術者の一覧表及び経歴書、業務分担表

オ 協力者がある場合は、協力者の概要及び担当技術者一覧表及び経歴書、業務分担表

カ 発注者との打合せ計画表

キ 業務フロー

ク 連絡体制

ケ その他発注者が必要とする事項

受託者は、業務計画書の内容を変更する場合は、その理由を明確にした上で、速やかに発注者に変更業務計画書を提出し、承諾を得ること。また、発注者が指示した事項については、受託者は速やかに業務計画書を変更し、内容を反映する。

（２）利用者ニーズ調査

やなせ宿及び事業地近辺の観光者を想定し、利用者ニーズ調査を実施する。利用者ニーズ調査については、地域住民である名張市と大きな集客を見込むことのできる近隣中心都市や周辺地方都市等に対してサンプルとして WEB 調査を実施する。（回答数で 200 以上想定）

なお、地域振興拠点に関するニーズ調査は過年度実施済みであるため、本内容についても確認を行うものとする。

（３）現地踏査（やなせ宿、かわまち、まちなか）

やなせ宿内部及び周辺（名張川）、名張市中心市街地（初瀬街道周辺）、さらには名張かわまちづくり対象地（地域振興拠点含む）における施設、土地利用状況、景観・地域資源等について名張市提供資料を確認し、その結果を踏まえ不足内容等について部分的に現地踏査を行い、基礎資料等を補足する。

（４）関連計画の整理

当該エリアに関する上位関連計画として、都市再生整備計画（名張駅周辺エリア）、都市計画マスタープラン、名張かわまちづくり計画（地域振興拠点計画）等の関連計画や、やなせ起点プロジェクトにおける各種取組内容や計画等について、計画内容やスケジュール、関係者、各種取組の実施結果等について名張市提供資料を確認し、その結果を踏まえ不足内容等について確認を行うとともに、当該事業に関係する計画内容を分析整理する。

（５）地域振興拠点施設規模、配置計画の作成

(仮称) 地域振興拠点の基本構想策定時に検討した導入機能の基本方針を基に、導入する施設規模、形態について検討する。なお、検討に際しては名張かわまちづくり計画との整合や市街地との回遊・連携、やなせ宿や名張市の他の観光資源、地域コミュニティ施設との連携についても配慮する。

(6) 概算事業費の算出

施設規模や配置計画を基に、(仮称) 地域振興拠点の概算事業費を算出する。また、資金調達の観点から、導入機能や施設規模を踏まえて、活用可能な補助制度について整理する。

(7) やなせ宿の今後のあり方(素案)、事業運営基本方針(素案)の検討

前項までの各種調査やヒアリング結果等を踏まえ、(10)民間活力導入可能性検討を行うためのあり方や事業運営基本方針の素案を立案する。

(8) 地域振興方策の検討

(仮称) 地域振興拠点は名張かわまちづくりの中核的な拠点としての役割が期待されているとともに、やなせ宿や名張市中心市街地等の地域振興にも有益であるため、本地域振興拠点及びやなせ宿と連携した主にソフト面での利活用方策を立案する。

(9) 事業手法案の検討

整備にあたって必要となる各種法令許可資料やインフラの整備状況(周辺の道路及び水路)、名張かわまちづくりでの各種整備内容(階段護岸、河川管理用通路、高水敷等)の最新情報を整理する。

また、基本構想策定時に検討した整備及び管理運営に関する基本方針を基に、本事業において想定される整備手法や管理運営手法について、その特徴や実現に向けた課題等を検討する。その際、管理運営に関する概算収支を算出する。

このことを踏まえ、民間活力導入の可能性も含めて想定される事業手法を整理する。なお、本検討では後述する「民間企業等ヒアリング」等での内容も踏まえて、事業スキーム、役割体制、適用可能な補助制度、今後の事業推進面での合意形成体制等についても立案する。

(10) 民間活力導入可能性検討

ア. 民間企業等ヒアリング

やなせ宿におけるこれまでの各種活動や運営等に関わる企業や団体、さらには名張かわまちづくり事業に関する参画意向を有する企業や団体、さらにはまちなかで

の地域活性化や空き家活用に関する実績や参画意向等を有する団体等に対して、事業参画面での意向や事業提案、条件把握等のためのヒアリングを実施する。

また、ヒアリング実施に際しては名張商工会議所や関連既往成果、名張かわまちづくり事業での調査結果等も参考の上、ヒアリング先とヒアリング内容を整理して実施する。ヒアリング先は5者程度を想定している。

イ. 事業スキーム案、事業収支の検討

やなせ宿の維持管理運営事業について、民間活力の導入を図る各種事業スキームの候補（案）を立案するとともに、概略での事業収支を検討する。

ウ. 事業手法の検討

やなせ宿の維持管理運営事業について、前述までの取組や調査結果を踏まえ、最適な事業手法（スキーム）を選定する。

エ. 名張かわまち連携方策検討

やなせ宿の維持管理運営事業に関連する、名張かわまちづくり事業での各種取組との連携・一体的な取組やメニュー等について、立案する。

なお、本検討の内容は国土交通省木津川上流河川事務所との協議結果も反映する。

オ. 事業方針、メニューの立案

前述までの調査検討結果を踏まえ、やなせ宿の維持管理運営事業について、基本的な事業方針や取組メニュー（維持管理運営事業項目）等を立案しとりまとめる。

（１１）やなせ宿運営事業者の募集に係る各種業務支援

名張市におけるこれまでの官民連携事業等に関する以下各項目についての資料や事例等を基に、やなせ宿運営事業者募集に係る各種業務の支援を行う。

ア. 予定価格の算定支援

本事業における使用料や運営経費等の算定に係る支援を行う。

導入機能・施設等にかかる整備・管理運営の費用、利用者からの収益等の事業期間全体のキャッシュフローを検討する。市が負担すべき事業費がある場合に、予定価格算定及び根拠資料作成を含む。

イ. 参加要件の検討

本業務を担う事業者の参加要件等を検討する。

ウ. 評価基準の作成

賑わい創出や魅力向上を図るため、事業者からの適切な提案を評価できるようにするために評価基準を作成する。

エ. 実施方針の作成

本事業の概要、民間事業者の募集・選定に関する事項、官民のリスク分担等を整理し、実施方針を作成する。

オ. 実施方針等への民間事業者からの質問・意見等に係る回答案等の検討

公表された実施方針等に係る民間事業者からの質問・意見等を整理し、回答書案の作成や同方針等の修正を検討する。

カ. 募集要項、基本協定書、年度協定書の作成

事業参加表明から提案までに提出を求める各種書式を作成する。

内容について、法的に問題がないか否かの確認（リーガルチェック）を含む。

キ. 事業者選定委員会運営補助

民間活力導入を図る施設等についての事業者選定委員会について資料作成補助、会議結果の取りまとめ等を行う。本業務では2回を見込む。

①事業者選定委員会の運営支援

事業者の選定等に係る委員会の会議資料案や議事録の作成を行うとともに、委員会当日の運営を含めた支援を行う。

②事業者提案の整理等

応募者からの提案を整理し、事業者選定委員会等における審査を支援するための補助書類等を作成するとともに、審査結果を踏まえ、審査講評資料案を作成する。

（１２）（仮称）地域振興拠点基本計画（案）の作成

前述までの調査計画の内容に関してかわまちづくりエリア利活用計画を含めて整理した基本計画（案）を作成する。

基本計画（案）には、整備方針、導入機能・施設、利活用方策、事業スキーム案、開業までの事業スケジュール、事業実施に向けた課題、鳥観図（１枚）等を作成する。

(13) 打合せ

業務における打合せは、業務着手時、中間打合せ 4 回、成果納品時の計 6 回を行う。

各打ち合わせは原則として管理技術者が立ち会うこと。

(14) 報告書作成

上記業務での資料を報告書としてとりまとめ、以下の成果品として納品する。

①業務報告書 正本・副本各 1 部

②電子データ (DVD-R 等) 3 部

(ウィルスチェック済みのもので、使用ソフト等を明記すること)

7. 委託料の支払

委託料の請求及び支払いについては、一括払いとし、発注者が業務の履行を確認した後、受託者の請求に基づき支払うこととする。

8. 秘密の保持

本業務の履行に関して知り得た情報を第三者に利用させ、又は開示してはならない。また、個人情報の取扱いについては、名張市個人情報保護法施行条例を遵守するものとし、データの秘密保持について万全の管理を行うこと。

9. その他

- 本業務は電子納品対象業務とする。
- 疑義が生じた際にはその都度監督員と協議を行うものとする。
- 資料等の取り扱いについては十分注意し、発注者の許可なくして他に引用、公表してはならない。
- 本業務遂行にあたり必要な資料については別途貸与する。