

シビックプライド醸成拠点等民間活力導入業務委託 仕様書

1 背景及び目的

旧いちい信用金庫天王通り支店（以下、「旧信用金庫」という。）は、津島市の歴史的な町並みを残す歴まちエリアの骨格軸である天王通り沿いと、本町筋の西側に位置し、市のまちなかの歴史を展示する拠点となる観光交流センターにも隣接する。また、旧開導教会跡地も観光交流センター西側、（都）橋詰見越線沿いに位置している。

当エリアは、マチナカと言う枢要なエリアでありながら、若年子育て世代の人口密度が減少し、また多様な活動が展開できるパブリックスペースが不足していることから、平日、休日問わず人通りが少ない現状となり飲食店を始めとする生活利便施設が撤退し、空き家、空き地などの都市のスポンジ化が進行し中心市街地が衰退している。

こうしたことから、市の最上位計画を策定する際に実施した「市民意識調査」の設問のうち、「あなたは、津島市が行っている様々な施策について、どの程度満足していますか。（問14）」では、市が行っている38の施策のうち、ワースト1位に「津島駅周辺の整備、中心市街地の賑わいとしての魅力あるまちの形成（68.3%）」が挙げられ、最も強く早急な改善が求められているところである。

市では、令和4年4月に津島市立地適正化計画の都市機能誘導区域内における都市再生の施策を段階的に展開していく「津島駅周辺まちづくり基本構想」（以下、「構想」という。）を策定し、旧信用金庫と観光交流センターが立地するエリアを「交流・生活核」として、行政が地域の最大の投資役として市民生活目線や観光目線に必要な点となる拠点を実現していくこととした。

拠点には、地方創生事業を契機に生まれた、「まちあるきツアー」や「津島てら・まち御縁結び」等の市民協働による関係性のもと、これからのまちづくりを担う若者を始めとする地域住民が交流できる「シビックプライド醸成拠点」として、また、旧開導教会跡地をマチナカで不足する市民等に使われる公共空間として「まちなか交流広場」を整備する方針を示した。

令和4年度は、民間事業者からシビックプライド醸成拠点とまちなかの交流広場の市場性や導入機能、事業スキームに関するサウンディング調査を行い、シビックプライド醸成拠点については観光交流センターとの役割を検討しながら、おしゃれなカフェがあること、居心地良く過ごせること、学生や若者の津島で過ごす時間が増えるような拠点を目指すこととした。（参考事例：丸亀市市民交流活動センター「マルタス」）

本業務では、令和4年度の実施結果を踏まえながら、学生や若者を含む市民等からシビックプライド醸成拠点やまちなか交流広場の実現性が見込める機能や新たなアイデアなどを、ワークショップやトライアルサウンディング、社会実験から吸

い上げて検証するとともに、旧信用金庫及び観光交流センターの改修・運営に向けて、令和6年度に行う事業者募集のための募集要項等を作成することを目的とする。

2 委託業務の内容

別紙「シビックプライド醸成拠点等民間活力導入業務 対象区域図」にある3か所を「活動の場」と「交流の場」として新たな拠点に活用していくため、周辺にある天王川公園や津島神社等の地域資源を鑑みて次の業務を行うこと。

(1) 基本方針（案）の策定

基本方針（案）には、市民意識調査、構想、過年度に実施した社会実験及び民間サウンディング調査の実績、市が別途委託する有識者からの意見や下記「(2) 基本方針（案）を作成するうえでの基本業務」の取組から得られる意見等を踏まえ、基本方針（案）を複数案作成するほか、事業概要資料を作成する。

観光交流センター及びシビックプライド醸成拠点は、マチナカに訪れるきっかけとなる「コト・モノ」の「活動の場」として、現有する建物を利活用して、必要に応じてエレベーターを含むバリアフリー等の増改築を含む官民連携による整備手法（DBO方式若しくはDB方式等）を活用して、利活用に向けた基本方針として募集要項（案）の要求水準書となる施設内容・空間機能・導入機能・動線・収益機能を取りまとめ、想定する改修費の概算を算出する。

まちなか交流広場は、デジタルを活用した映像コンテンツ等で、当市の歴史や文化を紹介する「交流の場」となる公共施設の集客施設として官民連携による整備手法（DBO方式若しくはDB方式等）を活用して、募集要項（案）の要求水準書となる施設内容・空間機能・導入機能・建物の意匠や形態のコンセプトを取りまとめ、想定する建築規模より建築費及び設備費を含む概算費用を算出する。

併せて、敷地の一部についても事業用借地権若しくは定期借地権を活用して店舗（物販・飲食問わず）の収益施設が配置できるようコンセプトに含めること。

なお、市では観光交流センター及びシビックプライド醸成拠点と、まちなか交流広場の利活用については、周辺整備等の進捗によって同年度に実施しない場合もある。

基本方針（案）には、約1kmある津島駅から津島神社を繋ぐ新たな目的地として、さらに津島神社と天王川公園との回遊性を生み出す拠点となるよう、周辺の地域資源を活用したエリアマネジメントの取組も含めることとする。

これら利活用は国の、デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）もしくは都市構造再編集中支援事業を活用して拠点整備を行う事を想定する。

なお、市では近隣の土地においてマチナカに不足する不特定多数の方が利用できる時間貸し駐車場の整備を検討している。（敷地規模：約600坪程度）

(2) 基本方針（案）を作成するうえでの基本業務

上記「(1) 基本方針（案）の策定」をしていくうえで、下記（ア）から（エ）の内容を実施する。なお、実施に際しては、市民やまちづくりの担い手、民間事業者、類似の事例や地方創生事業の実績がある者など、多くの方の参加を促すとともに、実施内容が地域の方々に広がるような工夫を行い、まちづくりの機運醸成を図ること。

(ア) ワークショップ開催支援業務

- A) 全国事例などの内容について講演を行い、まちづくりへの機運醸成を高める。
- B) 市が作成した「津島駅周辺まちづくり構想（案）」をベースにワークショップを開催する。
その中で市内の大小さまざまなイベント等が実施され、市民が活躍でき、また市民等に親しまれ活動が芽生えていく拠点に向けた機能のあり方について、複数回開催して意見を聞き、基本方針に仕立てつつ官民連携による整備手法や運営手法を定めていく。
- C) 「ここに居たい」と感じさせ居心地が良い空間づくりとして、レイアウトや什器類、活動動線等を検討するため、ファシリテーターや空間デザイナー等を派遣させ、ワークショップを交え整備イメージの合意形成を定めていく。
- D) ワークショップの開催にあたっては、必要な基礎データの分析、資料及び会議録の作成、市民向けの実施結果資料の作成を行う。

(イ) トライアルサウンディングの実施

これまで、イベント時を除き営利活動を制限してきた公共空間において、今後、魅力と賑わいの向上に資するため、拠点内にカフェ等の便益施設の設置にあたり、収益性及び市場性の把握や今後の担い手の発掘を含めて、個人経営者若しくは民間事業者へ参加を募りトライアルサウンディングを実施する。なお、実施期間については市と調整のうえ決定していく。

参加者の募集にあたっては、市が作成した暫定版の募集要項のブラッシュアップ等したうで行う。

実施に伴い、ワークショップの参加者から「実際に使ってみたい」という申込者が現れた場合も可とし、イベントや教室等の運営者を募集することも可とする。ただし、政治的活動及び宗教的活動等の普及活動は不可とする。

なお、トライアルサウンディング後は効果検証を行うとともに、下記「(エ) 津島駅前社会実験」の実施期間と重複しないよう開催調整を行うこと。

(ウ) 再考によるイメージ図の作成

ワークショップの取組結果を踏まえ、上記「(ア) C)」の空間レイアウトをブラッシュアップし、イメージ図を作成する。

特に、1階フロアの外壁には、天王通りから旧信用金庫の活動が見えるよう、また訪れたいくなるような仕掛けづくりに重点を置きつつ、市内で不足する緑化についても建物壁面や外構にも設えを施すこと。

(エ) 津島駅前社会実験「えきまえVIP」の支援

ワークショップの内容について、市が主催する津島駅前社会実験「えきまえVIP」(10月下旬、2日間開催予定)において、関係者と調整しながら社会実験にて実践していく支援業務を行う。

支援業務では、旧信用金庫の1階フロアを対象に、上記(ウ)を基に「居心地が良い空間づくり」に繋がる什器類や照明器具等の借用に要する費用や納入・返納の手配を行うほか、飲食店や物販などを行う社会実験参加者も募ること。このほか、社会実験参加者からは、当日の売上や実際に利用して見た場合を想定した際の賃借料等のアンケート調査のほか、社会実験を体現される方に対して、さらにはあったら良いと感じる他の機能なども、アンケート調査を行うこと。

社会実験全般に要する直接経費の合計額は60万円を超えない範囲とし、この中には、「えきまえVIP」と連携する他のイベントの参加費(10万円程度)、開催告知としてチラシとしてA0ポスター50枚、A3ポスター100枚、A4ポスター1,000枚の啓発用印刷費(20万円程度)を含むものとする。

なお、社会実験終了後、数週間以内を目途に支出した経費を証明できる決算書を提出すること。

A) シビックプライド醸成拠点(旧信用金庫)

上記(ウ)のイメージ図を踏まえ、今後当建物にあると良い機能を整え、民間事業者や市民団体等へ声をかけ参加者を募るとともに、社会実験前の準備や当日の運営を行う。なお、2階フロアも社会実験として利用することは妨げないものとする。

B) 北側隣接地

北側隣接地の一部の敷地を、「人に使われる空間」、「人が集まる空間」として、そこに「稼ぐコト」を行い、今後の公共空間における利活用の制度設計に向けた社会実験を開催する。身に付けるため、民間事業者等からなる参加者において、物販及び飲食の販売・提供、参加料が千円以内とし子どもや大人、家族が楽しめる制作イベント等などができよう場を開放し、旧信用金庫と観光交流センターと繋ぐ緑のオープンスペースを市民参加型で創出する。

なお、上記「(エ)A)」と同様、社会実験の参加者を募る。

C) まちなか交流広場

社会実験期間中、来訪者の居心地を良くするオープンスペースとして活用する。

(3) 募集要項(案)等の作成

別紙「シビックプライド醸成拠点等民間活力導入業務 対象区域図」の利活用にあたり、「設計・施工・維持管理・運営一括発注(DBO方式、DB方式等)」による募集要項(案)(提案に対する要求水準書(案)、評価基準(案)含む)、指

定管理業務仕様書(案)、契約書(協定書)(案)を作成する。これら募集要項(案)等の事項については守秘に配慮すること。

また、基本方針(案)からなる概算費用を算出するほか、指定管理業務仕様書からなる運営費を算出するうえでの必要経費一覧表を作成すること。

建設費の財源の一部には、デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生拠点整備タイプ)もしくは都市構造再編集集中支援事業の活用を前提とすること。

事業者の選定には、市民とまちづくりの機運を高め、拠点が使われ続けていく関係性を醸成して行くため、令和6年度に設計コンペ方式等による募集を行う予定とする。

なお、市では観光交流センター及びシビックプライド醸成拠点と、まちなか交流広場の利活用については、周辺整備等の進捗によって同年度に実施しない場合もある。

(4) 打合せ

業務の適正な遂行を図るため、監督員と密接な連絡を取り、その都度打合せ記録簿を作成し、相互に確認する。なお、打合せは業務着手時、中間打合せ(2回程度)、成果納入時を予定するが、必要に応じて適宜行うものとする。

(5) その他

トライアルサウンディング期間中、旧信用金庫を開放している間は市と調整のうえ建物の鍵の管理及び清掃等を行い、必要に応じて建物に駐在して出店者や来訪者のフォローを行う。

3 再委託

業務委託契約約款第5条第1項に規定する「主たる部分」とは、上記「2(3)募集要項(案)等の作成」をいい、受託者はこれを再委託することはできない。

4 管理技術者・担当技術者

受託者は、本業務における管理技術者及び担当技術者を定める。管理技術者と担当技術者は兼ねることはできない。管理技術者は1名配置し、技術士登録の総合技術監理部門(建設部門)、建設部門(都市及び地方計画)のいずれかの資格を有する者とする。なお、「シビックプライド醸成拠点等民間活力導入業務公募型プロポーザル実施要領」の「6 参加資格(1)」で記載する受託実績と管理技術者の受託実績は同類とせず、管理技術者が持つ技術士資格での受託実績を記載すること。

担当技術者については、業務項目に応じて配置することができる。また、複数の共同企業体で参加する場合、上記「3 再委託」で指定する主たる部分以外の業務であれば、参加する者より担当技術者を配置することができる。なお、受託決定後、より円滑な作業進捗を行って行くため、業務担当の割合を変更するための担当技術者の増員のみを認めるが、減員は認めないため員数は厳正に設定すること。

5 提出資料

(1) 着手時

- ① 着手届 1部
- ② 工程表 1部
- ③ 管理技術者及び担当技術者届 1部
- ④ 業務計画書

(2) 完了時

完了届

6 成果品

本業務における成果品は以下のとおりとし、チューブファイルに格納し、目次・インデックスを付し2部提出すること。

なお、本業務が完了した後においても、受託者の責めに帰すべき理由により成果品に不良箇所が発見された場合は、速やかに訂正、補足、その他の措置を講ずる。なお、これに要する経費は受託者が負担する。

- ① 基本方針(案)の報告書
- ② ワークショップに関する報告書
- ③ トライアルサウンディングに関する報告書
- ④ 空間レイアウトのイメージ図に関する報告書
- ⑤ 津島駅前社会実験に関する報告書
- ⑥ 募集要項(案)に関する報告書
- ⑦ 打合せ記録簿
- ⑧ 上記の内容を格納した電子データ(オリジナルデータ及びPDF) 2枚
(上記報告書にそれぞれ綴じること)
- ⑨ その他監督員が必要と認めた資料 1式

7 成果の帰属

本業務により得られた成果は、委託者に帰属するものとする。

8 その他

旧信用金庫の建物改修に向けて、令和6年度に設計施工にかかる費用を予算要求するため、9月末頃までに当該経費の見積書を提出すること。また、これを踏まえ、業務スケジュールを組み立てること。