

提案仕様書
(大久保北部遊休地利活用可能性調査業務委託)

この提案仕様書は、本調査業務の業務概要、提案方法、成果物など、具体的な提案内容に関する条件を示すものである。

1 目的

本市が所有している大久保北部遊休地(約 19ha)(以下、対象地という。)について、本市のまちづくりの理念であるSDGsを基本に、環境、社会、経済の3側面を統合的に取り組むことができるような利活用に向け、その可能性を調査することを目的とする。

2 対象地

大久保北部遊休地(明石市大久保町松陰ほか地内)※別紙位置図参照

3 履行期間

契約の日から2023年(令和 5 年)3月10 日まで

4 配置技術者

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、委託者に通知するものとする。

(1)管理技術者

公告文「公募型プロポーザル方式業務委託の実施について」2(4)の要件に加え、2012年4月1日から2022年5月31日までの間に、近畿圏(2府4県)及び中国圏(5県)において、国、地方公共団体又はそれに準じる機関(公社、公団、事業団等)が発注した「産業拠点の整備に係る検討業務」を担当した実績を有することが望ましい。

(2)担当技術者

担当技術者のうち1名は、技術士法(昭和58年法律第25号)に基づく技術士(建設部門【建設環境】)の資格を有する者、又は技術士(環境部門【環境保全計画、自然環境保全、環境影響評価のいずれか】)の資格を有すること。なお、総合技術監理部門における上記資格保有者を含むものとする。

5 業務内容

(1) 計画準備

作業工程、作業内容などを明記した業務計画書を作成する。

(2) 対象地の現況把握

ア 周辺エリアの現状等の調査

対象地の位置及び周辺の人口、地形・水系、土地利用、道路・公園・サービスエリア・上下水道等の公共公益施設、埋蔵文化財、公共交通等の状況、土砂災害・風水害の危険性(ハザードマップ)、避難地、避難経路等について調査し、整理する。

調査にあたっては、ハード面の整備状況に留まらず、周辺エリアの公共公益施設利用状況などのソフト面についても調査しまとめること。

なお、周辺エリアの現況交通量・将来交通量予測については、別途実施予定のスマート IC 設置基礎調査業務において算出予定のため、推計できた段階で必要に応じて本算出結果を活用することができる。

イ 法規制等の調査

対象地の土地利用に関わる法規制内容(都市計画法、森林法、農地法等)について調査し、整理する。

ウ 上位・関連計画などの整理

上位・関連計画(総合計画、総合戦略、都市計画マスタープラン、環境基本計画など)などの対象地の位置づけを整理する。※都市マスについては現在、策定中

エ サウンディング調査

これまでの実績や対象地における事業への参画の可能性のある民間事業者にヒアリング調査などを行い、対象地の利活用について意向を把握して取りまとめる。

利活用の意向を示した民間事業者への再度の調査などにより、(3)以降で検討した案を検証し、結果に反映する。

※ヒアリング調査にあたっては、(3)以降の検討が的確かつ具体的になるように幅広い分野(広場、交流スペース等の公共施設や物流等の産業施設など)に渡って事業を展開する企業にヒアリングをすることが望ましい。

※ヒアリング先は5社程度を想定しているが、サウンディング調査の内容については、提案を踏まえ、協議した上で決定する。

(3) 課題の整理とコンセプトの設定

上記の調査結果や現在、実施中の自然環境調査の結果(今年度の秋に調査を終える予定)を踏まえて課題を整理し、産業振興や自然環境保全の面などから比較検討し、利活用のコンセプト案を設定する。

コンセプト案は3案以上、作成するものとする。また、対象地の内、利活用範囲の検討も併せて行うものとする。

(4) 土地利用計画案の作成

上記の各コンセプト案をベースに導入機能を設定し、ゾーニング・動線計画等を検討した上で土地利用計画案を作成する。

なお、土地利用計画案は3案以上策定するものとする。また、土地利用計画案には、土地利用計画図(1/2500)及びパース図1枚を作成する。(コンセプト3案×土地利用計画・パース1案)

(5) 事業化計画の検討

土地利用計画を実現するための事業手法(PPP/PFI等を含む)、事業スケジュール、概算事業費等の事業化計画について検討する。

概算事業費算出にあたっては、総合的な市側の負担を明確にする観点から、本エリアの土地造成・インフラ整備費用(コスト)のみならず、民間活力活用による収益も勘案して算出を行うこと。

なお、隣接する明石 SA へのスマート IC 設置を勘案する場合、本費用は別途実施予定のスマート IC 設置基礎調査業務において算出予定であるため、算出できた段階で当該費用を活用することも可能である。

6 成果品作成

上記検討結果等を成果品としてまとめる。

- ・報告書(ファイル綴じ) 2部
- ・報告書【概要版】(ファイル綴じ) 2部
- ・図面等資料 一式
- ・上記の電子データ 一式
- ・分析結果に関する地理空間情報(shapefile) 一式
- ・打合せ協議簿 一式

7 打合せ協議

打合せには、管理技術者が同席するものとする。中間打合せについては3回を見込む。関係機関協議が発生した場合には費用負担について担当者と協議するものとする。

8 参考資料

下記の資料などから対象地のこれまでの経緯や地域特性を踏まえて提案すること。

- ・総務常任委員会資料(令和 3 年 6 月) 大久保北部遊休地の利活用に向けた取組状況について

http://www.city.akashi.lg.jp/gikai/torikumi/hatsugen/shiryou/documents/soumu10_10.pdf

・あかしSDGs前期戦略計画(明石市まち・ひと・しごと創生総合戦略(第2期))

P.8 展開の方向3 自然環境の保全と活用 主な施策

P.19 展開の方向1 地域産業の振興 主な施策

https://www.city.akashi.lg.jp/seisaku/seisaku_shitsu/documents/sdgs_zenkisenryaku_keikaku_dai2kisougousenryaku.pdf

・自然環境調査

https://www.city.akashi.lg.jp/seisaku/toshikaihatsu_shitsu/nyusatsu/20210906_shizennkannkyouchousa.html

・明石市議会 会議録検索システム

<http://www.kensakusystem.jp/akashi/>

(別紙 位置図)

