

大久保市民センター移転整備に関する事業者選定支援業務委託 仕様書

1 業務の目的

大久保駅周辺市有地利活用に関する全体構想に基づき、大久保市民センターを中部地区保健福祉センター用地に移転整備するため、今年度策定する予定の基本計画を踏まえ、事業者を選定することとしている。本業務では、民間活力を活用した移転整備スキームの検討、事業者意向の把握、施設の整備条件の整理、公募条件の整理及び公募資料の作成を行うことを目的とする。

2 業務概要

(1) 業務件名

大久保市民センター移転整備に関する事業者選定支援業務委託

(2) 履行期間

契約日の翌日から令和8年3月31日まで

(3) 検討対象地の概要

業務対象地：中部地区保健福祉センター用地

概要

所在地	大久保駅前土地区画整理事業東工区 30 街区 1 画地
敷地面積	約 3,600 m ²
取得経緯	過去に保健福祉センターの建設を計画して土地を先行取得 大久保駅前土地区画整理事業により集約化 介護保険制度の開始等により保健福祉施設の役割が大きく 変化したことから必要性を見直しました。
利用状況	2014 年度から 3 年更新で時間貸し駐車場として民間事業者 に貸付中です。（現在の契約は 2025 年度まで）
周辺状況	住宅、商業施設、公園
用途地域等	近隣商業地域／第一種住居地域 第 4 種高度地区※第一種住居地域のみ 準防火地域／建築基準法第 22 条区域 大久保駅前土地区画整理事業施行区域 都市機能誘導区域（JR 大久保駅周辺区域）



位置図

3 利活用の方向性

利活用の方向性については以下のとおり。

（全体構想より抜粋）

現大久保市民センターに備わっている行政サービスや市民交流施設の機能を確保することを基本とし、今後策定する基本計画において、ワークショップなどでいただいたご意見や本市のまちづくりの方向性を踏まえながら、追加する機能などの具体的な内容を検討します。

事業手法については、市が施設を整備する従来の事業手法に加え、市の財政負担軽減を図るため、民間施設の併設による公民連携手法の活用も検討します。

4 業務内容

業務内容については以下のとおりとするが、市と受託者において別紙「作業・役割等分担表」のとおり分担するものとする。

(1) 現況把握

① 地域特性及び個別的特性の整理

周辺の土地利用、土地取引の動向等の地域特性の整理を行い、街路条件等の特性の整理を行う。

② 施設の整備要望の整理

大久保市民センター移転整備にあたり、上位計画、関係法令、対象地のインフラ状況、これまでの市の検討及び既存調査結果等について、市から提供を受けた資料の整理を行う。

(2) 大久保市民センター移転整備に係る概算建築費の算出

① モデルプランの作成 建物仕様書（案）検討にあたり簡易モデルプラン（※）を作成する。

※合築プラン1件、別棟プラン1件の計2件を想定する。

② 仕様書（案）の作成 簡易モデルプランをもとに建物の仕様書（案）を作成する。

③ 概算建築費の算出 ①及び②をもとに概算建築費の算出を行う。

(3) サウンディング調査の実施支援

① サウンディング調査実施要領等の作成支援を行う。

② サウンディング調査については、概ね3回程度を想定する。実施に当たり、市が事業者と調整を行うものとし、受託者はヒアリングに同席するものとする。なお、各ヒアリングの議事録は市で作成するが、取りまとめ時に支援を行うものとする。

(4) 公民連携スキームの検討及び課題等の整理

① 公民連携スキームの検討整理

(1)から(3)の業務を行いつつ、公民連携による大久保市民センターの移転整備について、実現可能性のあるスキームを検討し整理する。また、その結果を的確に把握し、活用方法について実現可能性のあるスキームを検討する。なお、地代等に関する不動産鑑定評価（別途発注）を行うため、各スキームの権利形態に対応する鑑定評価の前提条件を整理すること。

② 公民連携事業実施における課題及び対応策の整理

上記の課題等を整理し、公募するための対応案及びスケジュール案を取りまとめる。

(5) 実施要項等の作成支援

大久保市民センターの移転整備に係る公募資料等の作成支援を行う。案文作成に当たり、基本的に市で作成するが、受託者は市と協議を行いつつ、市への助言及び修正案を提示し、各案文の作成支援を行う。

① 実施要項（案）の作成支援

② 要求水準書（案）の作成支援

- ③ 提案評価基準表（案）の作成支援
- ④ 関連書類様式（案）の作成支援（参加表明書関連、提案書関連等）
- ⑤ 契約書（案）の作成支援（基本協定書（素案）、契約書（素案）等）

(6) 打合せ協議

- ① 打合せ協議は各月に1回程度、明石市役所又はオンラインにより行う。
- ② 打合せ協議に応じた打合せ記録の作成を行う。

5 業務スケジュール（概ねの予定）

業務内容	実施完了時期
(1) 現況把握	令和7年7月末
(2) 大久保市民センター建替に係る概算建築費の算出	
(3) サウンディング調査の実施	令和7年12月末
(4) 公民連携スキームの検討及び課題等の整理	
(5) 実施要項等の作成支援	令和8年3月末

6 成果品の提出

- ① 業務報告書 2部（正・副）
- ② 電子データ 一式

7 その他

本仕様書に明記されていない事項については、双方で協議のうえ、解決するものとする。

以上

作業・役割等分担表

(1) 現況把握

項目	明石市	受託者
地域特性及び個別的特性の整理	－	○
施設の整備要望の整理	○	－

○：主に作業を行うもの ※以下同様

(2) 大久保市民センター移転整備に係る概算建築費の算出

項目	明石市	受託者
モデルプラン(2案)	－	○
仕様書(案)	－	○
概算建築費の算出	－	○

成果物のイメージ

項目	成果物
モデルプラン(2案)	建築概要、各階平面プラン、断面プラン(1断面) ※なお、各プランは単線での表現とする。
仕様書(案)	要求水準書(案)に掲載する各部屋の面積、必要となる設備や求める性能程度とする。詳細の各部屋の仕上げ表、設備の詳細性能等は作成しないものとする。
概算建築費の算出	躯体工事、土工事、仕上げ工事等の項目で査定を行うものとする。査定に当たって単価及び数量の積み上げによる建築費の算出は行わず、合理的な査定根拠を示すものとする。

(3) サウンディング調査の実施支援

項目	明石市	受託者
サウンディング調査実施要領等	－	○
アポイント調整	○	－
サウンディング調査の実施、議事録	○	－
調査の取りまとめ	○	－

(4) 公民連携スキームの検討及び課題等の整理

項目	明石市	受託者
公民連携スキームの検討整理	－	○
公民連携事業実施における課題及び対応策の整理	－	○

(5) 実施要項等の作成支援

項目	明石市	受託者
実施要項(案)	○	－

要求水準書（案）	○	－
提案評価基準表（案）	○	－
関連書類様式（案）※参加表明書関連、提案書関連等	○	－
契約書（案）	－	○

以上