提案仕様書
（ＪＴ跡地暫定利用企画・運営業務委託）

この提案仕様書は、本業務の受託予定者を選定するための業務提案に必要な条件を示すものである。

１　業務目的

本市は「対話と共創のまちづくり」を推進しており、ＪＴ跡地の利活用については、大久保地域の魅力向上を目指し、これまでワークショップなどを通じて市民と対話を重ねながら、共に取り組んできた。

本業務の実施にあたっても、引き続き市民と共に取り組むこととし、これまで実施してきたワークショップ等での意見（※１）や暫定利用における市民との新たな対話などをもとに、ＪＴ跡地の本格的な利活用（※２）等に向けた社会実験（以下「社会実験」という。）を実施するものとする。この社会実験を通じて、市民と共に考え、みんなが集うことができる場所を、みんなでつくり育てながら、暫定的に利用することで得られた知見を、今後のＪＴ跡地の本格的な利活用等に活かしていくことを目的とする。

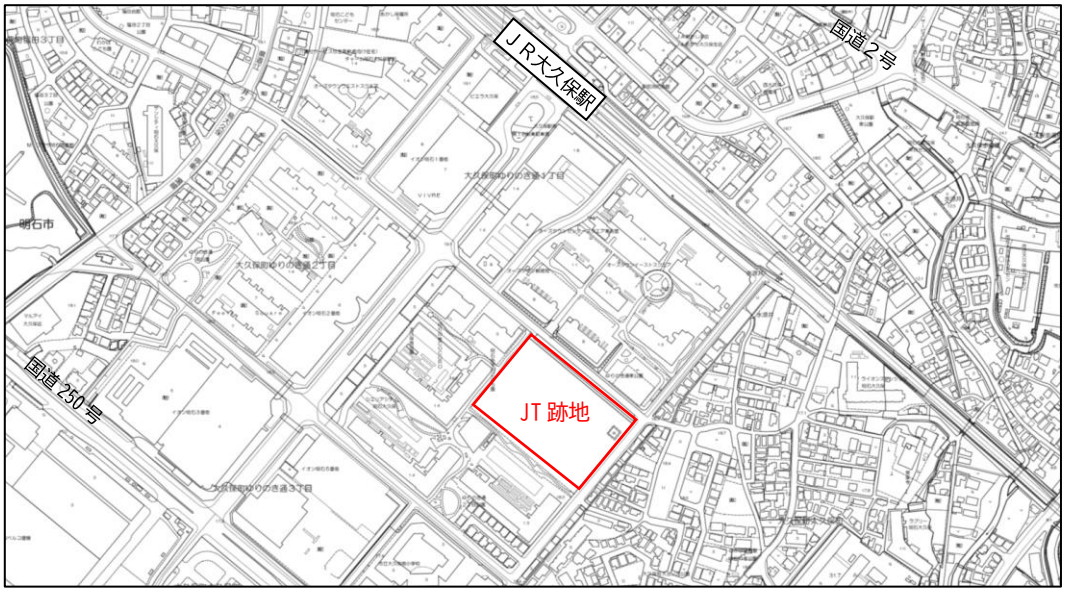
※１　別添「ワークショップ等での意見」参照

※２　別添「大久保駅周辺市有地の利活用に関する全体構想」P.20参照

２　対象地

⑴　所 在 地　大久保町ゆりのき通２丁目50-1

⑵　敷地面積　15,000.62㎡（公簿面積）



位置図

３　業務期間

契約締結日の翌日から2030年（令和12年）３月31日まで

４　業務内容

受託者は、次のとおり暫定利用に関する企画実施及び貸し付けた土地を管理運営するものとする。

⑴　暫定利用にあたって

・本業務にあたっては、受託者と市、コーディネーター（次項に記載）が互いに協力しながら、市民と共に考え、みんなが集うことができる場所を、みんなでつくり育てていくことができるような取組を実現するものとする。

・本業務とは別に、受託者と市民との間をつなぐ役割としてコーディネーターを配置する予定である（2026年12月配置予定）。受託者は、コーディネーターと十分な連携を図ること。

・受託者決定後、2027年１月中旬頃に、受託者からの提案内容について市民から意見を聴くことを目的としたワークショップを開催する予定である。受託者は、その場で本業務の提案内容を説明し、市民の意見やアイデアの把握に努め、暫定利用に反映すること。

> 【コーディネーターの業務イメージ】
> 受託者と市民との対話のサポート、暫定利用に関する広報資料の作成・発信等

⑵　準備

対象地の現状を踏まえ、以下の項目を条件に暫定利用に向けた準備を行う。

・現在設置している万能塀のうち、暫定利用する場所に設置している万能塀はすべて撤去し、暫定利用する場所を確保するとともに、暫定利用しない場所（以下「未利用地」という。）は万能塀で囲むこと。なお、新たに設置した万能塀には鍵付き扉を１つ設置すること。

・手洗い場などのインフラを整備すること。既設インフラの整備状況は別紙「物件調書」の「３　現況」のとおり。

・その他、照明や柵の設置などの安全対策など、暫定利用に必要な整備を行うこと。

・「６　事業費」の「⑴　準備費」で整備した構造物については、市の所有物とする。

⑶　暫定利用

まず、地域住民が活用する用地（以下「地域活用用地」という。）を確保し、次に、市民がいつでも自由に交流可能な用地（以下「市民交流用地」という。）、受託者が収益事業を行う用地（以下「収益事業用地」という。）及び未利用地に分けて、未利用地以外の部分を以下の項目を条件として、実験的に活用することとする。

①　暫定利用の開始時期と期間

受託者は、2027年（令和９年）３月31日までに暫定利用を開始することとし、暫定利用の期間は開始日から2030年（令和12年）３月31日までとする。

②　地域活用用地

・地域住民が活用する用地として、約1,500㎡を確保するものとする。
・土地の管理運営は地域住民が行うものとする。

③　市民交流用地

・業務目的を踏まえ、社会実験を企画・実施すること。なお、社会実験は、市民を巻き込みながら取り組むこととする。
・社会実験の実施により、市民と共に考え、みんなが集うことができる場所を、みんなでつくり育てていくものとする。
・別添「ワークショップ等での意見」のとおり、これまでのワークショップ等で取りまとめたＪＴ跡地に関する市民意見を社会実験にあたって反映すること。
・受託者決定後のワークショップなどの市民との対話の場で話し合われた意見やアイデアを踏まえて社会実験を検討するとともに、その場を通じて暫定利用に関する市民の主体的な活動が生まれた場合は、その活動に協力すること。
・社会実験については、2027年３月にオープニングイベントを開催し、2027年度に少なくとも12回実施するものとする。
・事業者は、市民の主体的な活動を後押しすることを目的とし、市民が社会実験を企画する会議（以下「企画会議」という。）を主催し、企画会議でとりまとめられた案に基づき「市民が企画した社会実験」を実施するものとする。なお、「市民が企画した社会実験」は、年１回以上実施するものとする。また、「企画会議」については、社会実験の１つとして数えるものとする。（企画会議を１回開催し、市民が企画した社会実験を１回実施すると社会実験を２回実施したものとする。）
・社会実験において、参加者から徴収する参加費は、無償または実費（材料費や人件費など）の範囲内とすること。
・当該用地は常時開放して、誰でも自由に利用できる状態にすること。
・管理運営にあたり、除草や清掃などを行い、水道光熱費を負担するものとす

る。

④　収益事業用地

・平面駐車場（24時間入出庫可能な時間貸し駐車場や月極駐車場等）を運営し、収益化を図ることとする。

・運営にあたり、24時間入出庫可能な時間貸し駐車場の駐車台数を10台以上確保するものとする。

・平面駐車場は、少なくとも市民交流用地における2027年３月のオープニングイベントまでにはオープンするものとする。

・利用面積は、市民交流用地の面積を超えないこととする。

⑤　効果検証

本格的な利活用に向けて市民ニーズや課題を把握するため、平常時及び社会実験の開催時等に利用実態を調査し、四半期毎に市に報告するものとする。

５　土地の貸付

暫定利用する範囲の管理運営にあたり、市民交流用地と収益事業用地を受託者に市から貸し付けるものとする。

なお、地域活用用地は、市が地域住民に貸し付けるものとする。

⑴　貸付範囲

市民交流用地及び収益事業用地

⑵　貸付期間

暫定利用開始に必要となる日から2030年（令和12年）３月31日までとする。

なお、「４　業務内容」の「⑴　準備」の期間は、貸付期間に含むものとする。

⑶　貸付料

①　地域活用用地

地域住民に貸し付ける予定のため、受託者の負担は発生しないものとする。

②　市民交流用地

無償で貸し付けるものとする。

③　収益事業用地

以下の計算式に基づく月額貸付料を下限として、受託者が提案した額をもって月額貸付料とする。貸付料は、年に１回、市が定める期日までに支払うものとする。

月額貸付料計算式（下限）：273.9（円/㎡・月）×貸付面積（㎡）

※10円未満の端数は切り捨て

※貸付期間に１月に満たない日数がある場合は、その１月に満たない貸付期間につき、１月を30日とした日割により算定

【月額貸付料 計算例（貸付面積：500㎡の場合）】

通常

273.9円/㎡・月 × 500㎡ ＝ 136,950円/月

1月に満たない日数の場合（例えば12/15～12/31の17日間）

273.9円/㎡・月 × 500㎡ × 17日 ÷ 30日 ＝ 77,605 ⇒ 77,600円

なお、貸付料は地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第6号に規定する固定資産税の基準年度に見直し、本件土地の評価額（近傍類似地の固定資産評価額を基準とする。）の変動に伴い、改定するものとする。改定は2027年４月に行うものとし、市が適正な額を算出の上、受託者に通知する。

（改定月額貸付料 ＝ 提案月額貸付料 × 改定評価額 ÷ 従前評価額）

⑷ 原状回復

① 地域活用用地

地域住民が原状回復し、受託者の負担は発生しないものとする。

② 市民交流用地及び収益事業用地

市に返還する際に、受託者の負担により、受託者が設置した工作物等は撤去すること。

ただし、駐車場利用に伴うアスファルト舗装など土地の形質を変更したもの及び、「４ 業務内容」の「⑵ 準備」で撤去または新たに設置した万能塀については、元に戻さず現況のまま市に返還することができる。

なお、原状回復に関して市との協議により決定した事項（以下「合意事項」という。）がある場合は、当該合意事項により定められた範囲及び程度において受託者の負担で原状回復を行い、明石市職員による検査を受けること。

６ 事業費

⑴ 準備費

準備費9,090,000円（税抜き）を上限とする。

なお、収益事業のみに要する費用は受託者において確保するものとする。

⑵ 企画・運営費

市民交流用地の初年度（2026年度）は4,540,000円（税抜き）を、次年度から（2027年度～2029年度）は、9,090,000円（税抜き）×３年間を上限とする。

なお、収益事業用地に要する費用は受託者において確保するものとする。

⑶ その他

地域活用用地の事業費は地域住民で確保するものとする。

7　提案内容

⑴　暫定利用の準備

「４業務内容」の「⑵準備」を踏まえ、暫定利用に向けて準備する内容を提案すること。

⑵　暫定利用

「４業務内容」の「⑶暫定利用」を踏まえ、以下の内容を提案すること。

①　暫定利用の範囲

・対象地の全体又は、その内の一部分を利用するものとし、地域活用用地、市民交流用地、収益事業用地に分けて、暫定利用の範囲を提案すること。

②　地域活用用地

・地域住民が活用する用地の配置場所等を提案すること。畑などの利用を想定した活用しやすい配置とし、柵などを設置して他の用地と区域を分けること。

③　市民交流用地

・2027年３月のオープニングイベント及び2027年度に実施する社会実験に関する取組（社会実験に向けた進め方や社会実験の内容など）を提案すること。

・用地の管理運営方法について提案すること

※2028年度及び2029年度の提案は不要とする。

各年度の実施回数や規模については2027年度の提案と同程度とし、実施内容については2027年度の実施状況等を踏まえ、市及びコーディネーターと協議の上、決定する。

④　収益事業用地

・平面駐車場を運営することとして、その内容を提案すること。

・その他の収益化案があれば提案すること。

⑤　効果検証

・本格的な利活用に向けて市民ニーズや課題を把握する効果的な方法を提案すること。

⑶　委託料

①　準備費

暫定利用の準備に必要となる費用を、内訳書を作成した上で提案すること。上限を超える提案をした場合は失格とする。

②　企画・運営費

市民交流用地の企画・運営費を、内訳書を作成した上で提案すること。内訳書は、年度毎の金額がわかるようにすること。上限を超える提案をした場合は失格とする。

なお、2028年度及び2029年度の社会実験に関する企画・運営費の提案にあたっては、2027年度と同様の金額を計上すること。ただし、「４　業務内容」に記

載のとおり、同期間の社会実験の実施内容については、2027年度の実施状況等を踏まえ市と協議の上決定する。

⑷ 貸付料

収益事業用地における月額の貸付料について、「５土地の貸付」を踏まえ提案すること。

下限を下回る提案をした場合は失格とする。

８ 報告

⑴ 準備費

暫定利用の向けた準備に要した費用を、内訳書を作成した上で市に報告することとする。

⑵ 収支

年度毎に、市民交流用地における暫定利用の収支を市に報告することとする。

９ その他

本仕様書に定めのない事項または疑義を生じた事項については、本市と受託者が協議して定めるものとする。