

提案仕様書
(大久保駅周辺市有地利活用全体構想策定支援業務委託)

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

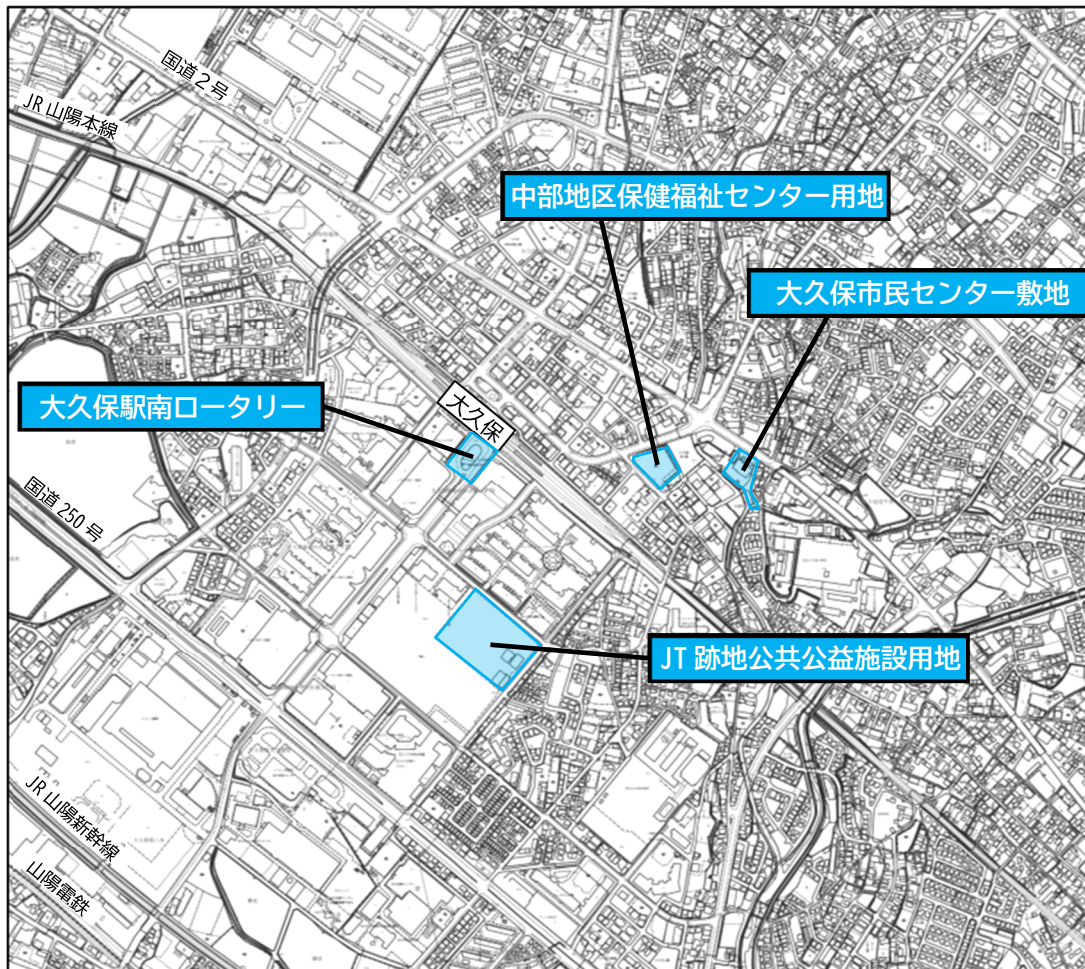
本調査業務は大久保駅周辺に市が保有する土地（JT跡地公共公益施設用地・大久保駅南ロータリー・中部地区保健福祉センター用地・大久保市民センター敷地）（以下、「対象地」という。）の利活用に関する全体的な構想（以下、「全体構想」という。）の策定を支援することを目的とする。

なお、全体構想策定後は対象地の個別計画を策定して順次、事業に着手する予定である。

2 業務範囲

対象地とする。（位置図参照）

位置図



3 履行期間

契約締結日の翌日から 2025 年（令和 7 年）3 月 31 日まで

4 策定スケジュール

令和 6 年 9 月議会で全体構想(素案)を報告した後、素案に関する市民参画手続き（ワー

クシヨップ及びパブリックコメントを想定する。)を実施し、全体構想(案)を令和6年12月市議会に報告して策定する予定とする。

5 業務内容

(1) 現状と課題の整理

対象地や大久保駅周辺の状況、対象地利活用に関する市民ニーズ、地域特性、本市のまちづくりの方向性等を把握して現状と課題を整理する。なお、本業務に関連してこれまでに以下の調査を実施している。※提案に必要ながあれば、参加申請書等の受付を終えた本プロポーザル参加者予定者に調査結果を提供します。

(既往の調査)

- ・本のまちアンケート(明石市2019年度)
- ・タウンミーティング～市長懇談会～<大久保地区>(明石市2019年度)
- ・民間活力を活用した大久保駅前エリアの整備・運営に係る調査(明石市2022年度)
- ・ワークショップ、アンケート～「おおくぼのまち」をみんなで考えよう～第1回、第2回(明石市2023年度)
- ・JT跡地公共公益施設用地の事業計画に向けたアンケート調査(大久保南校区まちづくり協議会2023年度)

(2) 利活用方針等の検討

「(1) 現状と課題の整理」から対象地それぞれの利活用方針や導入機能・整備方針、施設規模・構成・配置、施設整備費、利活用に伴う道路交通環境の整備について検討する。

なお、利活用方針については、上記対象地の一部について公共施設を整備せず売却や貸付等の民間活用を検討することも可とする。

また、駅南ロータリーについては、2022年度に図書館を含む複合施設整備の方向性について検討したところであるが、2023年度に実施したワークショップやアンケート結果を踏まえ、ハード整備を主体としない方向で魅力向上に向けた利活用方針を検討する。

導入機能については、これまで市が実施した調査結果を踏まえ、大久保地域の賑わいや憩いなど魅力向上に資する機能の導入を検討するとともに、特に立地適正化計画に示す社会教育施設、文化・交流施設の都市機能誘導区域への誘導や大久保市民センターの老朽化への対応や他の公共施設の集約化等、公共施設の適正配置、持続可能な市財政運営、地域や企業など様々な主体との共創の観点から検討する。

(3) 事業化の検討

(2)で検討した利活用方針等について、市の財政に関する収支やスケジュールを含む、複数の事業スキーム案(3案程度)を検討する。

なお、検討にあたっては、可能な限りPPP等、官民連携の可能性、また、国の補助金や交付税等活用の可能性を調査するものとし、施設整備に伴う市の財政負担を抑制できる案を作成する。

(4) 全体構想の作成

(1)から(3)をとりまとめて全体構想(素案)を作成し、ワークショップ、パブリックコメントの結果を踏まえて、全体構想(案)とその概要版を作成する。市議会報告後、精査して全体構想とする。

(5) ヒアリング調査の実施

事業化の可能性を把握するため民間事業者（5者以上）に対話によるヒアリングを行う。

(6) 報告書の作成

上記検討結果などを成果品としてまとめる。

- ・ 報告書(ファイル綴じ) 1部
- ・ 図面など資料 一式
- ・ 上記の電子データ 一式
- ・ 打合せ協議簿 一式

(7) 打合せ協議

打合せ協議は、初回及び中間時（3回以上とする。）、成果品納品時とする。

(8) 自由提案

本仕様書に記載している内容のほか、本業務での取り組みがあれば提案する。