

羽鳥駅周辺エリア価値向上を目指す市有地及び複数施設一体利活用 官民連携導入可能性調査業務委託 仕様書

1 委託業務名

羽鳥駅周辺エリア価値向上を目指す市有地及び複数施設一体利活用官民
連携導入可能性調査 業務委託

2 当事業の背景

- JR羽鳥駅では、R2年度に駅橋上化、東西自由通路が、R3年度に東西の駅
前広場口が完了した。
- 同駅を含んだ周辺市街地においては、東口では、駅に近接して良好な戸建て住
宅地が形成され、市内でも例外的に現在も人口微増が継続している。一方、西口
では、書店の閉店、未利用地の点在など、かつての中心市街地としての賑わいは
薄れてきつつある。
- この様な背景を受け、駅東口に隣接する市有地（約4,100㎡）に、周辺の図書
室、公民館的な機能を集約した新たな交流拠点（以下「新交流拠点」という。）を
計画し、令和6年3月に「小美玉市新まちづくり構想～新たな交流を目指して～」
に主要な交流拠点として位置付けを行い、同年に基本計画を作成した。
- R7年度では、駅周辺及び東西間の新たな人の流れ、賑わい創設を目的に、新
交流拠点、ふれあいセンターの利活用などについて、計30社以上の民間企業と、
官民連携による事業参入の可能性など意見交換を行った。
- 以上の経緯及び成果をもとに、新交流拠点を計画する駅東口市有地、羽鳥駅、
西口のふれあいセンターなど複数公共施設を官民両視点で一体的に機能検証し、
当地及び当目的に合った官民連携事業スキームを検討するため、国土交通省所管
「先導的官民連携支援事業」に応募し、同採択を受けた（別添同省記者発表を参
照）。

3 業務目的

当地に合った官民連携の手法、あり方を検証のうえ、事業スキーム案、事業スケ
ジュール案、事業に向けた課題の整理、及び同対応案を作成する。

4 業務履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月5日まで

5 一般事項

- (1) 本業務は、本仕様書に基づいて実施すること。
- (2) 受託者は、本業務の実施にあたり、関係法令、条例及び規則を遵守すること。
- (3) 受託者は、本業務の実施にあたり発注者と協議を行い、その意図や目的を十分
に理解した上で、適切な人員配置のもとで進めること。

- (4) 受託者は、本業務の実施にあたり、本業務に関連する最新の情報の収集と、本業務への反映に務めることとし、実効性の高い具体的提案を行うこと。
- (5) 受託者は、本業務の遂行上知り得た情報を発注者の許可なく他者に漏らしてはならない。
- (6) 本仕様書に定めのない事項や本業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。

6 業務方針

本業務は、JR羽鳥駅を含んだ周辺市街地において、住民から「住み続けたい」と思われるまちづくりを目指し、東西口に位置する市有地の有効活用及び市施設の利活用を駅と一体的に機能検証し、当地に合った官民連携の事業スキーム（案）を作成するものである。

なお、本業務委託は、国土交通省所管の「令和8年度先導的官民連携支援事業」による国庫補助金を受けて実施するものである。このため、同支援事業の趣旨に沿って進める。

7 業務内容

(1) 計画準備

上位計画や関係法令等を整理・把握のうえ、現地踏査を行う。現地踏査の結果は、踏査図（調査写真なども添付）としてまとめる。

(2) 前提条件整理

上記の現地踏査を踏まえ、駅周辺市街地の現況及び課題をまとめる。

(3) 関連企業、地銀等の意見交換結果の取りまとめ及び検証

R7に当市で行った関連企業等の意見交換結果を整理・検証し、考察を加える。
また、必要に応じて発注者が主催する追加の意見交換に参画し（5回を限度）、専門的な意見を述べる。

(4) 周辺住民及び小中高生との意見交換の補助

発注者が主催する住民及び小中高生との意見交換会に参画し、状況に応じて専門的な意見を述べる。また、意見交換会の資料作成を補助する。

なお、同意見交換は、それぞれ1回とし、対象とするカテゴリーは、発注者から指示する。

(5) 施設機能及び配置等の検討

(6) 官民連携の事業手法・スキーム案の検討

①東口 新交流拠点の整備 現基本計画：延べ床面積約2,700㎡

現基本計画に対し、民間企業との意見交換の結果、フロア構成、規模、施設機能など提案（構想レベル）を受けている。これら提案を検証し、敷地及び建物各フロアのゾーニング図案などを作成する。

また、官民連携のPPP/PFIでのモデル案を検討する。

②西口 ふれあいセンターの利活用

（リニューアル、用途転換を含む。現延べ床面積約410㎡）

駅に近接する立地条件を活かし、現在の建築物を用途転換し（一部、補修など

を含む)、官民連携によるスモールコンセッションなどを検討する。

なお、現在の支所や図書室機能は、新交流拠点が完成後に機能移転することを予定している。

③西口 美野里ともいきプラザ

現在、社会福祉協議会で使用しており、近年での用途転換まではないが、将来に向けた利活用について、スモールコンセッションなどで検討する。

現在、上記①②の様な当建物への具体的な提案などは無い状態である。

(補足)

- ・上記①②③は、それぞれで検討するのではなく、駅に近接していることもあり、駅本体を含めて、必要な機能を一体的に検証する必要がある。
- ・特に西口においては、②③に加えて、市有地（駐車場）など協議次第で利活用が将来的に可能な個所もある。
- ・①②については、既に民間企業から提案を受けている内容を検証し、条件が整えばE O I方式の導入なども検討する。
- ・①②での同提案書は、受注後に当市が提案社の承諾を得て、本業務のみに使用することを条件に受注者に貸与する。

(7) 概算事業費の算出

(8) VFMの算出

- ・条件が確定した範囲内で各施設における概算事業費、VFMの算出を行う。
- ・算出額は、今後の設計などを進めるうえでの参考とするものであり、今後の基本設計などの際には、改めて算出する予定である。

(9) 事業化及び事業組立における課題・対応方針取りまとめ

今後、事業を進めるうえで参考とするものである。

(10) 報告書及び概要版の作成

- 報告書（打合せ記録簿、現地踏査図などを含む）及び概要版のとりまとめを行う。
- 報告書の取りまとめにあたっては、関係者以外にも分かりやすく、理解しやすいように整理・作成する。その際、国土交通省から発注者に提供が予定されているフォーマットを参考に作成する。
- 当業務終了後、同省の第三者委員会において、調査結果について報告を求められることがあるため、これらを念頭に検討内容の精査、分かりやすい報告書の作成を行うこと。
- 概要版については、関係機関及び関連企業及び住民などへのPR用として使用することを想定している。

(11) 打合せ協議

発注者との打ち合わせ協議は、初回、中間3回、最終の計5回とする。

(12) 業務計画書の作成

本業務の実施に当たり、業務を効率的かつ効果的に進めるため、業務スケジュール、実施体制、その他必要な項目について検討し、業務計画書を作成すること。

8 成果品

- (1) 報告書（委員会等の協議経過、参考資料を含む） 3部（正1副2部）
- (2) 上記概要版 A4版5～6頁程度 100部
- (3) 上記電子データ 一式

9 参考添付

- (1) 国土交通省報道発表資料「先導的官民連携支援事業の採択」
- (2) 羽鳥駅周辺状況資料