

酒匂市民集会施設用地の活用方法検討支援業務委託仕様書

1 業務名

酒匂市民集会施設用地の活用方法検討支援業務

2 業務の目的

酒匂市民集会施設については、集会施設の機能維持と酒匂市民集会施設用地（以下「用地」と言う。）の利活用について、市の財政負担を軽減できるよう定期借地権等による民間活力の活用を含めて検討する必要がある。このことから民間事業者の進出意向等を把握し、より効果的な方法を選択し適正な利活用とすることを目的とする。

3 業務期間

委託契約締結日から平成30年3月20日までとする。

4 業務内容

用地の活用方法検討にあたり、概ね次の業務を行うものとする。なお、業務内容は、必要と思われる事項を示したものであり、プロポーザルの実施において決定した受託者の企画提案内容により変更する場合がある。

(1) 用地の概要確認・整理**ア 用地周辺の地域特性及び用地の個別的特性の整理**

(ア) 周辺の土地利用、人口、地価動向等の地域特性の整理

(イ) 用地に係る公法上の規制、交通利便性、上下水道・電気等の供給処理施設の状況、街路条件等の特性の整理

イ 上位計画・関連計画等の整理

(ア) 上位計画・関連計画の整理

(イ) 上位・関連計画でみる用地周辺地域の位置付けの整理

ウ 関係機関等の意向の整理

(ア) 既往調査・資料に基づく住民等の意向の確認

(イ) 小田原市関係所管の意向確認（新たに誘致したい都市機能等）

エ 土地利用を行う上での制約条件等の調査・検討

土地利用に当たり、現行の公法上の規制等を踏まえた課題の検討・整理を行い、有効活用の可能性（条件の変更も含む）の検討を行う。

(2) 土地利用用途の検討、民間事業者への事業進出意向調査

ア 土地利用用途の検討

上記(1)を踏まえ、小田原市担当者と協議を行った上で、まちづくりの観点から用地に求められる土地利用用途について検討するほか、用地の特性や不動産市場における位置付け等から、特に立地可能性が高い土地利用用途を検討・想定する。

イ 民間事業者へのヒアリング調査

ディベロッパー、商業事業者等をはじめとする用地への事業進出が期待される民間事業者（5社程度）を対象に、事業進出意向等に係るヒアリング調査を実施し、想定利用用途、事業進出条件、進出にあたっての課題等を調査・把握する。

ウ 地価水準（又は地代水準）の検討・不動産市況情報の提供

周辺地域の地価水準等の調査を行うとともに、上記アにおいて想定した立地可能性の高い土地利用用途を前提とした用地の土地価格水準（又は地代水準）及び小田原市のまちづくり等の観点から用地に求められる土地利用用途（必ずしも最有効使用とは限らない）を前提とした土地価格水準（又は地代水準）を把握するとともに、不動産市況に係る情報提供・助言を行う。

(3) 民間事業者との役割分担並びに土地貸付におけるリスク要因及びリスク分担の検討

ア 上記(1)及び(2)を踏まえ、想定される貸付スキームを提案する。

イ 提案にあたっては、スキームごとに課題やリスクの整理及び解決策等を盛り込み、検討した内容を図表等を用いて、具体的に分かりやすくまとめる。

(5) 関係者等との打合せ

必要に応じて小田原市担当者等との打合せを実施すること。

5 成果物

(1) 成果物の提出

受託者は、業務完了後、以下の成果物を紙媒体及び電子媒体（CD-R若しくはDVD-R）にて提出すること。

ア 上記調査結果等をまとめた報告書及び同報告書の要約版 5部

イ 上記調査結果等をまとめた報告書及び同報告書の要約版の電子データ、報告書作成のために収集した資料及びデータを収納した電子媒体 正1式 副1式

(2) 電子データの仕様

ア Microsoft社Windows10 Pro及びWindows8.1上で表示可能なものであること。

イ 使用するアプリケーションソフトについては、以下のとおりとする。

文章：ワープロソフトMicrosoft社Word（ファイル形式はWord2013以下）

計算表：表計算ソフトMicrosoft社Excel（ファイル形式はExcel2013以下）

ウ 上記イによる成果物に加え、「PDFファイル形式」による成果物を作成すること。

エ 以上の成果物の格納媒体はCD-R若しくはDVD-Rとし、事業年度及び事業名称等を収納ケース及び媒体にラベルにより付記すること。

(3) 提出場所

小田原市市民部地域政策課

(4) 検査

受託者は、本業務の完了後、小田原市の検査を受けることとする。

(5) 補正及び再検査

受託者は成果物について小田原市から補正の指示があった場合は、速やかに補正し再検査を受けることとする。

6 守秘義務

(1) 本業務に関して知り得た秘密は、第三者に一切漏らしてはならない。

(2) 成果物（本業務の実施過程において得られた記録等を含む）を第三者に閲覧、複写、又は譲渡してはならない。ただし、小田原市の承諾を得た場合はこの限りではない。

7 注意事項

(1) 受託者は、業務の実施にあたり関係法令及び条例を遵守すること。

- (2) 受託者は、業務の実施にあたり、小田原市と協議を行い、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業務を進めること。
- (3) 受託者は、業務の実施にあたり、国内の最新の情報や事例を広く収集し、実効性の高い具体的事業を提案すること。
- (4) 受託者は、業務の進捗について、小田原市に定期的に報告することとする。
- (5) 受託者は、本業務の全部を第三者に再委託してはならない。
- (6) 受託者は、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ書面により小田原市に報告し、その承認を得ること。
- (7) 受託者は、小田原市個人情報保護条例（平成16年小田原市条例第25号）を遵守し、業務上知り得た個人情報用の秘密を他人に漏らしてはならない。業務終了後においても同様とする。
- (8) 成果物の所有権、著作権、利用権は、小田原市に帰属するものとする。
- (9) 本業務により得られた成果物及び資料、情報等は、小田原市の許可なく第三者に公表、貸与、使用、複写又は漏洩をしてはならない。
- (10) 業務完了後に、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所があった場合は、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。

8 その他

本仕様書に定めのない事項や、業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに小田原市と協議を行い、その指示を受けること。