

豊田市都心地区公共施設等再編計画策定業務委託
仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、豊田市（以下「甲」という。）が実施する「豊田市都心地区公共施設等再編計画策定業務委託（以下「本業務」という。）」に適用する。

2 目的

本業務は、豊田市都心地区（500ha）に位置する公共施設等（公有財産（地方自治法第238条第1項）のうち、公共建築物及び土地をいう。以下同じ。）において、豊田市駅周辺の魅力向上及び賑わいの創出並びに公共施設等の維持管理及び更新に係る将来経費縮減のための再編計画を策定することを目的とする。なお、本業務の背景には、本市の人口減少、少子化の進行及び若年層の流出等の課題がある。こうした背景を踏まえつつ、民間の大規模共同住宅の開発等を好機と捉え、都心地区西側において最適な時期に公共施設等の再編を行うことで、都心地区の滞在人口増加及び回遊性向上、ひいては本市全体の魅力向上につなげることを目的とする。

3 委託期間

委託期間の開始日から令和9年3月15日まで

4 検討対象施設等

都心地区内の公共施設等

（都心地区西側を中心に5施設程度を甲が選定し、契約後に乙に示すものとする。）

5 準拠法令等

請負者（以下「乙」という。）は、最新の関係法令等を遵守し、法令等に適合した業務を遂行しなければならない。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (3) 地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）
- (4) 豊田市都心環境ビジョン（平成27年1月）
- (5) 豊田市都心環境計画（平成28年3月）
- (6) 都心の未来デザインブック（豊田市都心地区空間デザイン基本計画）
- (7) 都市再生整備計画（都市構造再編集中支援事業及びまちなかウォークラブル推進事業）（豊田都心地区）（令和5年3月）
- (8) 豊田市公共施設等総合管理計画（令和6年3月）
- (9) 豊田市公共建築物個別施設計画（令和7年3月）
- (10) 豊田市中心市街地活性化基本計画（令和5年4月）
- (11) その他本業務に係る法令及び通達等

6 業務内容

(1) 現況分析

検討対象施設等について、曜日や時間帯による利用及び運営状況の違いを踏まえた現状及び課題の分析を行う。

(2) 必要機能の整理

上位計画及び契約後に甲が示す各種計画案等（過年度までに実施した公共施設等の再編案、都心地区のグランドデザイン等）のほか、(1)の内容や昨今の対象施設を取り巻く情勢等を踏まえ、各施設に必要な機能を整理する。

①全体の機能配置案の作成

対象施設全体での機能配置案を公共と民間の役割分担を踏まえて作成する。

②施設ごとの必要機能の作成

施設ごとに必要な機能を公共と民間の役割分担を踏まえて作成する。

③再編方針の作成

①②をもとに、本業務の目的に沿った公共施設等の再編方針を作成し、施設整備が必要な施設を抽出する。

(3) 基本計画の策定

整備が必要な施設の基本計画を策定する。策定の対象となる施設は、甲乙協議の上、2施設程度を選定するものとする。なお、整備はPFIを始めとする公民連携事業を前提とするため、事業に参画可能性のある民間事業者へのヒアリング等を行い策定することとする。ヒアリングを行う民間事業者は、甲の指定する事業者のほか、乙を選定した事業者を含めて複数事業者に対して行うこととする。

①施設ごとのコンセプト及びターゲット層の設定

上位計画及び契約後に甲が示す各種計画案等（過年度までに実施した公共施設等の再編案、都心地区のグランドデザイン等）のほか、(1)及び(2)の内容を基に、施設ごとのコンセプト及びターゲット層を設定する。

②施設ごとの配置図面の作成

(2)②で整理した必要機能を基に、配置案及び施設内の配置図面を作成する。

③完成予想図の作成

利活用イメージを可視化した完成予想図を作成する。

④機能移転計画の作成

機能移転が必要となる施設について、移転先の候補地選定及び移転後の配置計画を作成する。なお、作成に当たっては、各施設のあるべき機能を整理した上で、施設の共用化の可能性を検討する等、施設面積を縮減できるような配置計画とすること。

⑤公募条件の作成

過年度までに作成した公募条件（素案）を参考に、具体的な公募条件を取りまとめる。
なお、公募条件には次の内容を含むものとする。

- ・事業手法（複数施設複合又は単独、売却又は貸付、使用用途、既存施設の活用等）
- ・参画条件（事業手法、提案価格（貸付又は売却額、市が負担する経費）、貸付期間、補助金等の活用等）
- ・事業スケジュール

（４）基本計画の評価

（３）で策定した基本計画を次の①から③までの観点で評価する。評価結果は、令和８年１２月に開催予定の庁内検討会議の基礎資料として活用するものとする。

①事業実現性評価

基本計画（３）①及び⑤を基に、事業に参画可能性のある民間事業者へのヒアリング等を行い、対象施設を取り巻く情勢等を踏まえて事業の実現性を評価する。なお、事業実現性が低いと評価される場合は、基本計画の修正等を行うこととする。

②事業コスト評価

再編に伴い発生する費用等と現況のまま維持管理する場合の費用等の比較を行う。評価にあたっては、甲が負担する費用だけでなく、民間事業者が利活用する土地の利用料、売却益、固定資産税等の甲の収入を含めた比較を行うこと。

③事業効果評価

（３）で作成した基本計画について、都心地区全体への波及効果を評価する。評価指標には、都心地区の滞在人口増加及び回遊性向上への効果を含み、最適な事業実施時期についても評価することとする。

7 一括再委託の禁止

（１）一括再委託の禁止

乙は、業務の全部を一括して又はこの仕様書に定める主たる部分を第三者に再委託することはできない。

（２）主たる部分

この業務における「主たる部分」とは、６（１）から（４）までをいう。

（３）簡易な業務の再委託

乙は、コピーや資料の収集、収集資料の整理、単純な集計、原稿のワープロ打ち、印刷、製本、模型製作、翻訳、参考書籍・文献購入、消耗品購入など当該業務の付随的・補助的業務にあたらぬ簡易な業務の再委託に当たっては、甲の承認を必要としない。

（４）再委託の承認

乙は、（２）及び（３）に規定する業務以外の再委託に当たっては、書面により甲の承認を得なければならない。

(5) 再委託先の順守事項

乙は、再委託先に対して本契約における乙の義務と同様の義務を遵守させ、その行為について一切の責任を負う。

8 業務上の留意事項等

①業務着手にあたり業務内容、業務実施体制、業務スケジュールを示した業務実施計画書を作成し、甲へ提出し承諾を得ること。

②資料等の提供と返還計画・準備

- ・甲は、乙に対し、本件業務の遂行に必要な各種の資料、情報等を無償で提供又は貸与する。
- ・乙は、資料等について善良な管理者の注意をもって使用、保管及び管理し、本業務の目的以外のために使用してはならない。
- ・乙は、本業務契約の終了等により資料等が不要となった場合又は甲が資料等の返還を要請した場合、資料等を速やかに甲に返還する。
- ・乙は、甲から提供もしくは開示を受け、又は業務遂行上知り得た情報及び作成した資料等（一般に供されている資料等を除く。）については、事前に甲の承諾なしに、第三者に開示又は漏洩してはならず、かつ、本業務の目的以外のために使用してはならない。

9 業務担当責任者及び技術者の配置

- (1) 業務の円滑な進捗を図るため、業務担当責任者及び技術者を配置すること。
- (2) 業務担当責任者及び技術者は、乙において3か月以上雇用している者であること。
- (3) 業務担当責任者は、関連業務（公共施設等再編に係る基本構想又は基本計画の策定業務、公共施設等又は複合施設の整備に係る基本構想又は基本計画の策定業務、公民連携事業に係る基本構想又は基本計画の策定業務）の実績を有する者であること。
- (4) 業務担当責任者は技術士（総合技術監理部門-都市及び地方計画）又は技術士（建設部門-都市及び地方計画）の資格を有している者であること。

10 打合せ協議等

本業務の円滑な推進及び調整を図るため、打合せ協議（着手時、中間（6回）、完了時）及び庁内検討会議支援を行うものとする。

11 成果物

以下の成果物の納品すること。

- | | |
|-----------------------|----|
| ・報告書 | 一部 |
| ・調査報告書概要版 | 一部 |
| ・打合せ協議簿 | 一式 |
| ・その他、甲が指示するもの | 一式 |
| ・上記成果物の電子データ（CD又はDVD） | 一式 |

(別紙)

都心地区公共施設等位置図

