

中百舌鳥駅前事業スキーム検討支援業務 仕様書

1. 業務背景と目的

堺市では、堺市基本計画や堺市都市計画マスタープランに位置づけられた中百舌鳥イノベーション創出拠点を実現するため、中百舌鳥駅周辺エリアの活性化の方向を示し、市民や事業者、関係者等、多様な主体と連携して具体化するための指針として「中百舌鳥駅周辺活性化基本方針（以下、「基本方針」という。）」を令和6（2024）年5月に策定した。

また、「中百舌鳥駅前北側広場再整備基本計画（以下、「基本計画」という。）」を令和6（2024）年12月に策定し、中百舌鳥駅前北側駅前空間（以下、「駅前空間」という。）の再編を駅周辺の活性化のリーディングプロジェクトと位置付け、都市拠点にふさわしい駅前空間を具現化する中百舌鳥駅前北側広場（以下、「駅前広場」という。）再整備に向けて、拠点施設を整備する事業者の公募に向けた検討を進めているが、近年の工事費高騰等の影響により公募条件の精査が必要となっている。

本業務では基本計画で示された駅前広場再整備コンセプトの実現に向け、事業スキームの作成を支援することを目的とする。

2. 履行場所

堺市内及び受注者の事務所

3. 契約期間

契約締結日から令和9年3月17日まで

4. 業務の対象地域

業務の対象地域は基本計画に示す対象区域（現在の駅前広場（下記エリア図の赤枠）とする。

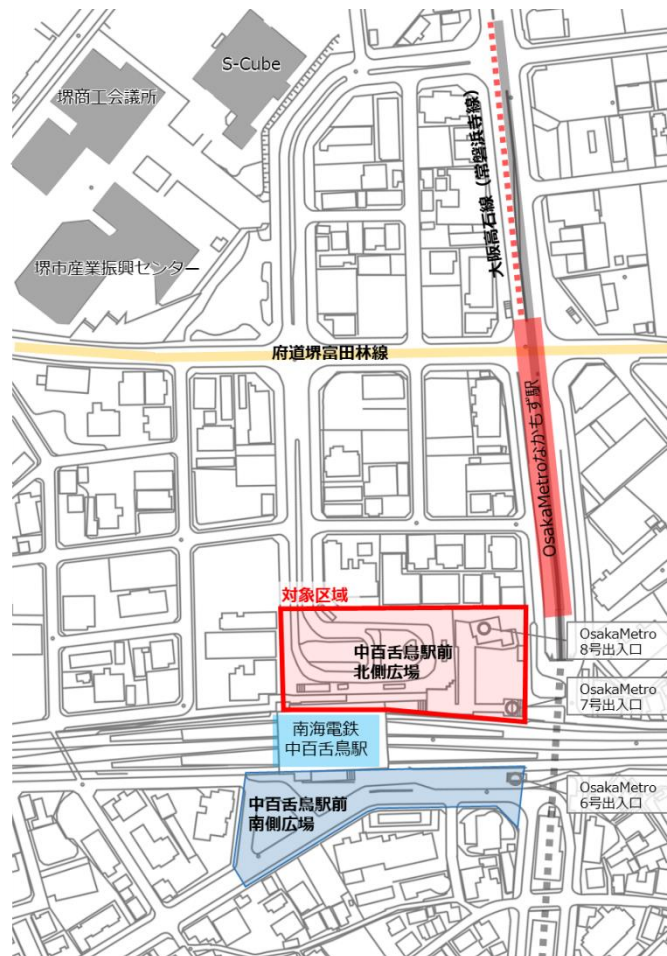


図 基本計画の対象区域

5. 提出書類

受注者は、業務開始に先立ち、業務の取組方針やスケジュールの検討等、業務の全体計画を立案し、契約締結後速やかに次の書類を発注者に提出しなければならない。

- ・ 業務実施計画書（取組方針、作業工程、スケジュール等）
- ・ 業務責任者届
- ・ 着手届

6. 業務の従事者

本業務に従事するものは、関係法令に精通し、かつ次の項目について詳細な知識を有するものでなければならない。

- ・ 公有地活用検討（PPP/PFI 事業を含む）
- ・ 公共施設整備（建築・土木）

7. 貸与資料

本業務の実施にあたり、発注者は1回目の打ち合わせ時に受注者に次の資料等を貸与する。なお、貸与された資料は、本業務以外の目的で利用及び公表してはならない。また、受注者の責任において取り扱い及び保管を行うものとし、業務完了後速やかに発注者に返却するものとする。

また、貸与した資料について故意又は重大な過失により、破損又は紛失した場合は、受注者がその責任を負うものとする。

- ・過年度の整理資料（中百舌鳥駅周辺における基礎情報、駅前広場における敷地条件等の諸元、公共施設の事業費や土地貸付費等）

- ・その他受注者の申し出により、発注者が必要と認める資料

8. 業務の進め方

受注者は、業務開始に先立ち、業務実施計画を提出しなければならない。また、業務責任者届、着手届、工程表を発注者に提出しなければならない。業務実施計画を変更しようとするときも同様である。

その他、受注者は、発注者との連絡を密にし、監督員の指示に従うこととし、業務の進捗状況を発注者へ報告すること。また、受注者は、発注者に打合せ会議録を提出しなければならない。

なお、本業務は、本仕様書及び次の各種関係法令等に準拠して実施するものとし、本業務に関する疑義が生じたとき及び本仕様書、関係法令に記載のない事項については、発注者及び受注者との協議の上決定する。

<関係法令>

- ・ 都市計画法及びその施行令・施行規則
- ・ 建築基準法及びその施行令・施行規則
- ・ 道路に関する法律及びその施行令・施行規則
- ・ その他関係法令並びに規程

9. 業務内容

9-1. 基本情報の整理

① 事例収集および分析

基本方針等に示す方針に沿うような事例の収集と分析を行う。事例収集にあたっては、官民の役割分担、管理体制、施設規模、維持管理費、収益構造、運営上の課題、滞留空間の創出ができる空間等について整理し運営実態を多角的に把握する。

② 土地活用のコンセプトの実現に必要な場所や空間の整理

基本方針や基本計画で示す土地活用のコンセプトをもとに、「誘発させたい行動」

を行うために必要な機能を整理する。機能を整理した後、機能の整備に必要な空間の規模を整理する。なお、9-1. ①で収集・分析した事例や駅周辺的环境及び地域特性（産業支援機関の集積や商店街、大学等）、施設の建築に係る敷地条件等を考慮し、必要な機能や規模を整理すること。

9-2. 事業スキームの作成

① 施設モデルの作成

9-1. ②で整理した空間の規模をもとに敷地条件に基づいた拠点施設の規模・配置等を整理した施設モデルを1案作成する。施設モデルとは、施設の具体的な設計を行うものではなく、空間の規模をもとに建物に必要な敷地面積の設定や建物における機能のゾーニングしたものを想定している。なお、施設モデルの作成にあたっては、土地活用のコンセプトの実現に効果の高い組み合わせや配置を考慮すること。

② 施設モデルの感度分析

作成した施設モデルについて、整備から維持管理までを含めた収支を官民の役割分担を踏まえて、感度分析により採算性を評価し、採算が取れた施設モデルを作成する。採算が取れた施設モデルの作成にあたっては、採算性を取るために機能を整備しない可能性も考慮しながら採算が取れた案を複数作成するものとし、必要であれば9-2. ①のモデルの調整も行うものとする。また、市が過年度に整理している公共施設の事業費や土地貸付費等を参考に事業の実施による歳出や歳入を考慮し整理すること。なお、拠点施設整備費は施設規模等から概算するものとする。

③ 事業スキーム（案）の作成

9-2. ②で抽出した施設モデルの事業スキーム（案）を作成する。作成にあたっては、工事から維持管理までを含めて官民の役割分担、PPP/PFIの導入の可能性等を検討し、整備から維持管理までの手法を整理すること。手法の実現に必要なとなる制度がある場合は、公共的な視点をもって整理すること。なお、事業スキームは、以下の項目を少なくとも含むものとする。

- ・ 想定事業期間
- ・ 整備、運営、維持管理における官民それぞれの役割分担
- ・ 役割分担に応じた整備・運営・維持管理手法とその導入にあたっての前提条件を活用する制度 等

④ 事業スキームの作成

9-2. ③で整理した採算の取れた施設モデルを踏まえ、事業の実現性を確認するた

め、令和8年12月以降に市が公募型サウンディング市場調査等の手法を用いて、事業における考え方や事業条件等の前提条件を示したうえで、参入意向、採算性、リスク認識、期待する官民役割分担等の事業者側の意向等を幅広く把握することを想定している。この結果をもとに、整理した採算性、リスク認識、期待する官民役割分担等の事業者側の意向等を9-2.②、③で行った作業のうち必要な部分に対してフィードバックさせ、事業スキームを作成する。

10. 業務の完了

受注者は、業務が完了したときは業務完了届を提出し、発注者の検査を受けなければならない。その際、改善事項があれば受注者は速やかに改善するものとする。

11. 成果品

受注者は、契約期間内に以下の成果品を延滞なく提出し、発注者の検査を受けなければならない。用紙、様式については発注者との協議により定めるものとする。なお、令和9年3月5日までに成果品の案を発注者に提出し、発注者の確認を受けること。

- ・ 業務報告書 1部
- ・ 業務報告書（概要版） 1部
- ・ 打合せ簿 1式
- ・ 上記データファイル（Microsoft Office等） 1式（CD-R等）
- ・ その他、監督員が必要と認めるもの

12. 秘密保持等

受注者は本業務に関する全ての事項の機密保持に努め、当該委託業務の契約の期間中若しくはこの契約が終了し、又は解除された後において、他に漏らしたり、又は他に利用したりしてはならない。

13. 諸事故の処理

本業務において生じた事故及び第三者に与えた損害は全て受注者の責任により解決するものとする。なお、発注者からの指示に起因する場合には、その責任の所在について発注者及び受注者双方協議し決定する。

14. 費用負担

本業務履行にあたり必要となる費用（打合せの際に必要な交通費等）は全て契約金額に含むものとする。

15. 疑義

本業務の内容に疑義が生じた場合は、受注者は発注者と協議の上、その指示に従うこと。また、発注者において必要と認められる時は、業務の変更及び中止を求めることがある。

16. その他

本仕様書に記載のない事項や、本業務の内容等に大幅に変更が生じた場合については、その対処方法について発注者及び受注者の双方で協議し決定する。

暴力団等の排除について

1. 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- (1) 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはならない。
- (2) これらの事実が確認された場合、本市は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

2. 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には本市の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

3. 誓約書の提出について

- (1) 受注者は、堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約書の作成を省略する契約の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は本市の外郭団体である場合はこの限りでない。
- (2) 受注者は、再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴して、本市へ提出しなければならない。
- (3) 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

4. 不当介入に対する措置

- (1) 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに本市に報告し、警察に届け出なければならない。
- (2) 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに本市に報告し、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- (3) 本市は、受注者が本市に対し、(1)及び(2)に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。
- (4) 本市は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が(1)に定める報告及び届け出又は(2)に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。