

たかちほの杜プロジェクト

まちなか交流拠点整備のための基盤整備検討調査業務委託 特記仕様書

第 1 条 目的

本業務は、高千穂町が推進する「たかちほの杜プロジェクト」におけるまちなか交流拠点の整備に向け、旧高千穂バスセンター周辺を対象として、町民及び来訪者の交流・滞在機能、公共交通の交通結節機能、観光案内・情報発信機能、公共サービス機能等を一体的に備えた拠点の具体化を図ることを目的とする。

対象地周辺は、路線バス及び高速バスの発着地として町民及び観光客が利用する交通結節点である一方、公共施設の老朽化、待合・休憩空間や駐車機能の不足、町民が滞在・交流できる空間の不足、中心市街地における回遊性及び賑わいの低下等が課題となっている。

このため、「たかちほの杜プロジェクト基本構想」を基本的な方向性としつつ、その内容を単に設計図として具体化するのではなく、町民等の意見、利用需要、将来人口、財政状況、維持管理負担、民間事業者の参入可能性等を踏まえて必要な機能、施設規模、配置、動線、空間構成及び事業手法等を再検証し、高千穂町にとって実現可能で持続可能な基本計画及び基本設計を行う。

また、民間事業者との積極的な対話を通じて PPP/PFI 等の官民連携手法の導入可能性、事業成立条件及び官民の適切な役割分担を検討するとともに、概算事業費、維持管理・運営方法及び事業化スケジュール等を整理し、次段階の事業化につながる成果を取りまとめる。

第 2 条 業務対象区域

業務対象区域は、旧高千穂バスセンター及びその周辺区域を基本とし、具体的な範囲については発注者と受注者が協議の上決定する。なお、施設単体で完結する計画とせず、周辺道路、公共交通乗降場、観光協会、周辺商業地、既存公共施設その他の施設との連携及び中心市街地全体への回遊を考慮する。

第 3 条 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結の日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。なお、本業務については、基本計画、基本設計、町民等との意見交換、民間事業者との対話及び PPP/PFI 等の官民連携手法の検討等に相当の期間を要することから、令和 8 年度内での業務完了が困難となることを想定している。

このため、本業務に係る予算については、議会の議決その他必要な手続きを経た後、令和 9 年度への繰越を予定している。

第 4 条 計画・設計の基本方針

(1) 町民とともにつくる拠点

町民、高校生・若者、子育て世代、高齢者、事業者、交通事業者その他多様な主体が計画段階から参画できるプロセスを構築する。

(2)基本構想を踏まえた柔軟な機能検討

基本構想に示された機能を全て専用諸室として導入することを前提とせず、共用、多目的利用、時間帯利用、既存施設又は民間サービスとの連携等を検討する。

(3)コンパクトで使いやすい施設

必要なサービス水準を維持しながら、共用化・多目的化・効率的な空間構成により施設規模及び整備費を抑制する。

(4)人を呼び込み、まちなかへつなぐ拠点

町民、高校生・若者、観光客等が訪れたい機能を検討し、施設内で完結せず周辺商業地、観光協会等への回遊につなげる。

(5)多世代が自然に交わる拠点

各世代が個別に利用するだけでなく、同じ空間を自然に共有し交流や活動が生まれる構成を検討する。

(6)事業費を意識した計画・設計

基本計画及び基本設計の各段階で概算事業費を更新し、規模・機能・仕様と事業費を同時に検討する。

(7)将来の変化に対応できる施設

人口減少、公共サービス、働き方、利用方法等の変化に柔軟に対応できる構成を検討する。

(8)民間活力を活かせる施設

飲食、物販、サービス、イベント、運営等について民間の創意工夫及び投資を引き出せる条件を検討する。

(9)公共性と事業性の両立

町民等のニーズと民間事業者との対話で把握した事業成立条件を相互に検証し、公共性、利便性、事業性及び財政負担のバランスを図る。

(10)新たな道の駅との連携

本施設の計画・設計に当たっては、新たな道の駅との役割分担を明確にし、観光案内、交通、情報発信、交流、地域産業等の機能について相互に連携を図るものとする。

また、新たな道の駅からまちなかへの回遊促進や、両拠点における利用者動向、民間事業者との対話結果等の情報共有を図り、相乗効果が発揮される計画とするものとする。

(11)実現可能性を重視

基本構想や既存条件を尊重しつつ、事業費、財源、維持管理費、運営体制、民間参入可能性、法令条件及び事業スケジュールを踏まえ実際に事業化できる計画とする。

第5条 業務実施体制

受注者は、まちなか交流拠点施設の整備に関する知見及び実務経験を有するとともに、建築、都市計画、交通、土木、防災、PPP/PFI・官民連携、住民参画、合意形成、施設運営その他本業務に必要な専門分野について、適切な実施体制を構築するものとする。

なお、特定の資格の保有を一律の必須条件とするものではなく、各分野における実務経験、本業務における役割及び相互の連携体制を明確にするものとする。

第6条 基礎調査・現況整理

- (1)たかちほの杜プロジェクト基本構想、その他上位・関連計画の整理
- (2)対象地及び周辺の土地利用、既存施設、道路・歩行者動線、公共交通、駐車場、利用者の移動・滞在、周辺商業地、地形、防災、インフラ、公共施設の利用状況、関係法令等の整理
- (3)基本計画及び基本設計に必要な現況測量。具体的な測量範囲及び内容は、既存成果を確認した上で発注者と協議して決定する。

第 7 条 町民等との共創による計画策定

町民等を単なる意見聴取の対象とせず、施設のあり方を一緒に考える機会を設ける。一般町民、高校生等の若い世代、子育て世代、高齢者、商工・観光・交通関係者等を対象とし、ワークショップ、意見交換、アンケートその他効果的な手法を組み合わせる。施設の使い方、必要な機能・サービス、交流・活動、交通・回遊等について意見・アイデアを把握し、基本計画及び基本設計の検討に活用する。

高校生等については、「欲しい施設」の聴取にとどまらず、現在のまちなかの課題、使いたい場所・活動、計画案の評価等を段階的に考える手法を検討する。

得られた意見等は、計画へ反映するもの、一部反映するもの、運営面又は既存施設との連携で対応するもの、今後検討するもの、反映が困難なもの等に整理し、その考え方を示す。

第 8 条 利用需要・施設規模の検討

将来人口、想定利用者、公共交通利用、既存公共施設の利用状況及び役割分担、町民等の意見・アイデア、民間サービスの可能性等を踏まえ、必要な機能及び適正な施設規模を検討する。単純な要望の積上げではなく、共用、多目的利用、時間帯利用、既存施設又は民間サービスとの連携等により施設規模と整備費の最適化を図る。

第 9 条 基本計画・配置計画

- (1)基本構想に示された導入機能を、専用空間、共用可能、既存施設との連携、民間提供、再検討、新規提案等に整理して再検証する。
- (2)前条の検討結果を踏まえ、各機能の組合せ、共用・多目的利用、既存施設又は民間サービスとの連携及びゾーニングの考え方を整理する。
- (3)受注者は、施設、広場、駐車場、アクセス道路、公共交通の乗降空間等について、利用者の利便性、安全性及び周辺への回遊性に配慮した配置計画を検討するものとする。
- (4)建築物、広場、駐車場、公共交通乗降場、アクセス道路等について特徴の異なる複数案を作成し、利用しやすさ、交通結節性、歩行者安全性、回遊性、事業費、維持管理性、将来変更、官民連携可能性等から比較する。
- (5)歩行者、自転車、一般車、送迎車、路線バス、高速バス、タクシー、搬入車両、緊急車両等について安全で円滑な動線を検討する。
- (6)人を呼び込む機能・仕掛けと、周辺商業地、観光協会等への回遊を促進する計画を検討する。

(7)イベント、マルシェ、日常的な交流・休憩等、多様な利用に対応する広場・屋外空間を検討する。

第10条 基本設計

基本計画により選定した案について、次段階の実施設計及び事業化に必要な基本条件を整理するための基本設計を行う。本業務では、施設の基本的な規模、配置、機能、性能、主要な構造・設備方針、外構・交通計画及び概算事業費を整理することを目的とし、詳細な構造計算、設備容量計算、施工詳細図、詳細数量計算等は原則として対象外とする。

- (1)配置図
- (2)概略各階平面図
- (3)主要立面・断面図
- (4)ゾーニング図
- (5)主要諸室・面積表
- (6)利用者動線図
- (7)構造・設備の基本方針
- (8)造成・外構基本計画
- (9)駐車場・公共交通乗降場基本計画
- (10)雨水排水等の基本的な考え方
- (11)施設及び屋外空間の整備イメージを分かりやすく示すイメージパース
- (12)その他事業化判断に必要な資料

※イメージパースは、基本設計の内容を町民、議会、関係機関及び民間事業者等に分かりやすく共有するため、施設、駐車場、広場等の関係及び利用イメージが把握できるイメージパースを作成する。視点、枚数及び表現方法は発注者と受注者が協議の上決定し、完成後の建築意匠を確定する資料とはしない。

第11条 コストマネジメント

概算事業費は、配置計画比較段階、基本計画案決定段階、基本設計中間段階、基本設計完了段階で算定又は更新し、目標事業費との差異及び要因を整理する。事業費が過大となる場合は、施設規模、機能、仕様、整備範囲等の見直し案を提示する。また、維持管理、修繕、設備更新、光熱水費等のライフサイクルコストを考慮する。

第12条 PPP/PFI 等官民連携手法の導入可能性検討

まちなか交流拠点整備及び管理運営について、PPP/PFI 等の官民連携導入可能性を検討する。制度比較にとどまらず、実際の民間事業者との対話を通じて、市場性、参入条件、収益事業、投資可能性、官民役割分担、リスク等を把握し、基本設計及び事業化へフィードバックする。

- (1)公共が確保すべき機能、民間が担える業務、民間収益事業の可能性を整理する。
- (2)基本計画初期段階でプレヒアリングを実施し、関心、参画可能範囲、必要条件、投資・収益事業の可能性、課題・リスク等を把握する。

- (3)計画案が具体化した段階でサウンディング型市場調査を行い、機能・規模、事業範囲、期間、投資可能性、収益条件、使用料・賃料、リスク、地域企業参画等を確認する。
- (4)対話結果を施設機能、規模、配置、事業範囲等へフィードバックする。
- (5)従来方式、DB、DBO、PFI、指定管理者制度等を財政負担、民間ノウハウ、サービス、リスク、参入可能性、地域企業参画、継続性等から比較する。
- (6)適用可能性が高い方式について必要な範囲で公共財政負担・VFM 等を検討する。
- (7)推奨事業方式、事業成立条件、課題及び事業者公募までのロードマップを整理する。

第 13 条 二拠点連携・全体最適

「新たな道の駅」と「まちなか交流拠点」は、それぞれ異なる役割を有しながら相互に連携して高千穂町全体の価値を高める拠点として検討する。受注者は、新たな道の駅に係る検討状況及び成果と整合を図り、観光情報、交通・二次交通、町内回遊、イベント、地域産業、防災、官民連携、運営等の観点から二拠点の役割分担及び連携方法を検討する。

他方の業務を別の事業者が受託する場合も、発注者の調整のもと、必要な情報共有、条件整理、成果の整合確認及び合同協議等に協力する。双方を同一事業者が受託した場合は、重複調査の抑制、民間対話の効率化、共通データの活用等による一体的な業務推進を提案・実施する。

第 14 条 維持管理・運営計画

施設供用後を見据え、維持管理、施設運営、イベント等の企画運営、観光・交通との連携、官民役割分担及び概算維持管理費等について検討する。

第 15 条 事業化計画

次段階の実施設計、関係法令手続、財源確保、PPP/PFI 等事業者選定、工事及び供用開始等について年度別ロードマップを作成する。PPP/PFI 等を導入する場合は、次年度以降に必要となる追加調査、要求水準書等の作成、事業者公募等の工程を具体的に整理する。

第 16 条 関係機関及びたかちほ＋未来共創会議の支援

国、県、交通事業者、関係団体、民間事業者その他関係者との協議及びたかちほ＋未来共創会議に必要な資料を作成し、必要に応じて協議に出席する。

第 17 条 打合せ

業務着手時、中間時、成果取りまとめ時その他必要な時期に打合せを行い、受注者は協議記録を作成して発注者の確認を受ける。

第 18 条 成果品

- (1)業務報告書
- (2)基本計画・配置計画比較資料
- (3)基本設計図書
- (4)利用需要・施設規模検討資料
- (5)町民等との意見交換・ワークショップ結果及び計画への反映整理
- (6)概算事業費及びコストマネジメント資料
- (7)イメージパース
- (8)民間事業者プレヒアリング及びサウンディング結果
- (9)PPP/PFI 等官民連携導入可能性検討報告書
- (10)二拠点連携検討資料
- (11)維持管理・運営計画
- (12)事業化ロードマップ
- (13)関係機関協議資料・協議記録
- (14)電子データ一式
- (15)その他発注者が必要と認めるもの

第 19 条 企画提案事項の反映

受注者が公募型プロポーザルにおいて提案した内容のうち、発注者が採用した提案については、本業務の実施内容として反映する。

第 20 条 その他

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上決定する。