

仕 様 書

業務名称	門前町地域における賑わい拠点・空間創出のための基盤整備検討業務委託
履行場所	塩竈市宮町地内他(門前町エリア)
履行期間	契約日の翌日 から 令和9年3月31日 まで
業務内容	<ul style="list-style-type: none">・ 計画準備(業務計画書の作成)・ 計画条件の検討整理(基礎データの整理・分析、先進事例の収集 等)・ 門前町「エリア全体の概略設計(ゾーニング、整備計画の作成、概算事業費算出 等)・ 広域交流拠点の概略設計(基本計画の作成、イメージパースの作成)・ 広域交流拠点に係る民間活力導入可能性調査(マーケットサウンディング、事業スキームの検討)・ 関係機関協議、地元調整等意見とりまとめ資料作成・ 打合せ協議・ 報告書作成
支払い方法	前金払(委託料の金額の30%以内)

特記仕様書

門前町地域における賑わい拠点・空間創出のための基盤整備検討業務委託

1. 共通仕様書の適用

本特記仕様書は、「門前町地域における賑わい拠点・空間創出のための基盤整備検討業務委託」に適用するものとし、本業務の履行にあたっては、本特記仕様書、宮城県土木部制定「共通仕様書（建設関連業務編）」及び「共通特記仕様書（建設関連業務編）」（以下「共通仕様書」という。）及び各関係法令に基づき実施すること。

2. 共通仕様書に対する特記事項

共通仕様書に対する特記事項は次のとおりとする。

第1章 総則

（適用の範囲）

第1条 この特記仕様書は下記の委託業務に適用する。

- 1 委託業務名： 門前町地域における賑わい拠点・空間創出のための基盤整備検討業務委託
- 2 委託業務場所： 門前町エリア（面積：約28ヘクタール） ※図1参照
- 3 履行期間： 契約締結日の翌日 から 令和9年3月31日まで

（管理技術者）

第2条 受注者は、設計業務等における管理技術者を定め、発注者に通知するものとする。

- 2 管理技術者は、共通仕様書の定めのほか、各資格における部門、分野については、下記のとおりとする。
 - （1）技術士は、総合監理部門（建設一都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画）
 - （2）シビルコンサルティングマネージャ（RC CM）は、都市計画及び地方計画部門

（照査技術者）

第3条 本業務は、管理技術者の他に成果物の技術上の照査を行う照査技術者を別に定めるものとし、宮城県土木部制定「共通仕様書（建設関連業務編）」に基づき実施すること。

- 2 照査技術者は、共通仕様書の定めのほか、各資格における部門、分野については、下記のとおりとする。
 - （1）技術士は、総合監理部門（建設一都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画）
 - （2）シビルコンサルティングマネージャ（RC CM）は、都市計画及び地方計画部門

（再委託）

第4条 契約書第7条第1項に規定する「主たる部分」とは、次の各号に掲げるものをいい、受注者は、これを再委託することはできない。

- （1）業務等における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的判断等
- 2 契約書第7条第4項ただし書きに規定する「軽微な部分」は、コピー、ワープロ、印刷、製本、速記録の作成、翻訳、トレース、模型製作、計算処理（単純な電算処理に限る）、データ入力、アンケート票の配布、資料の収集・単純な集計、電子納品の作成補助とする。
- 3 受注者は、第1項及び第2項に規定する業務以外の再委託にあたっては、発注者の承諾を得

なければならない。

- 4 受注者は、設計業務等を再委託に付する場合、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対し適切な指導、管理のもとに業務等を実施しなければならない。

なお、協力者は、塩竈市競争入札参加資格登録業者指名停止要綱に基づく指名停止期間中であってはならない。

(疑義および定めなき事項)

第5条 本業務の実施に当たっては、本仕様書および共通仕様書等に記載のない事項、その他疑義が生じた場合には、速やかに調査職員と協議を行うものとする。

第2章 業務内容

(業務目的)

第6条 本業務は、門前町エリアの快適で賑わいのある再活性化の実現に向け、エリアの特性を踏まえた門前町エリア全体の整備計画及び観光導線上の結節点としての役割が期待される宮町庁舎跡地への広域交流拠点(※)の整備・運営方法に係る官民連携手法の活用を検討、最適な事業手法等の検討を行うことを目的とするもの。

※地域の食・文化等を活かした交流活動を通じた交流人口・関係人口の拡大により地域の活性化に資するような、エリア回遊の拠点となる施設を想定している。(「門前町エリア再整備に係る取組方針」の内容に基づく。)

参考：<https://www.city.shiogama.miyagi.jp/soshiki/17/54837.html>

(検討区域)

第8条 本業務の検討区域は、門前町エリア(図1参照)とする。うち、以下の①から③は必須検討箇所とする。

- | | |
|----------|-----------------------------|
| ① 宮町庁舎跡地 | 敷地面積：約 1,022 m ² |
| ② くるくる広場 | 敷地面積：約 722 m ² |
| ③ ちびっこ広場 | 敷地面積：約 130 m ² |

(業務内容)

第7条 本業務の業務内容は、下記によるものとする。

(1) 計画準備

業務の目的・主旨を把握したうえで仕様書に示す業務内容を確認し、実施方針、業務工程、業務組織計画、成果物の内容等について業務計画書を作成する。

(2) 計画条件の検討・整理

1) 関連計画等

下記の関連計画等により、対象区域の位置づけを整理する。

- ・ 第6次塩竈市長期総合計画
- ・ 第2期塩竈市観光振興ビジョン

- ・ 塩竈市都市マスタープラン
- ・ 塩竈市文化財保存活用地域計画（素案）
- ・ 門前町エリア再整備に係る取組方針

2) 過年度の取り組み

当市では、令和2年度以降、門前町エリアの活性化に向けて様々な取り組みを実施してきた。これらの取り組みにおいて収集した情報や市民から得られた意見等について検証・整理を行う。

3) 基本データ

門前町エリアにおける周辺道路の交通量、人口動態、観光ニーズや観光施設の状況等に関する基礎データの整理及び分析（需要予測含む）を行う。

4) 先進事例の収集及び整理

観光施設、展示施設、回遊拠点、文化財の活用、官民連携による低未利用の公的不動産の有効活用、公的不動産の包括的民間委託等の先進事例の収集及び整理を行う。

なお、事例は、門前町の歴史がある地域を主な対象とする。

(3) 門前町エリア全体の概略設計

1) 関係者ヒアリング

門前町エリア全体の再整備について、鹽竈神社、塩竈市観光物産協会、商工関係者等の意向をヒアリングし、取りまとめ・整理を行う。なお、ヒアリングには市職員も同行するものとする。

〈実施項目〉

- ・ ヒアリングの準備（ヒアリング項目の検討、対象者の選定補助）
- ・ ヒアリングシートの作成
- ・ ヒアリングの実施及び取りまとめ

2) ゾーニングと整備計画検討

必須検討箇所及び鹽竈神社表坂下、四方跡公園等を含む門前町エリア全体について、計画条件および関係者ヒアリングの結果等に基づき、現地特性及び人の動線、観光施設、周辺道路を踏まえたゾーニングを行い、各ゾーンの整備計画について検討を行う。

なお、整備計画には、短期・中期・長期の段階的な実施工程表の作成を含む。

3) 計画図（案）作成

整備計画の検討結果に基づき、門前町エリア全体の将来像を明らかにするため、以下の計画図（案）を作成する。

区分	内容	数量
全体像（鳥瞰図）	門前町エリア全体を俯瞰したもの	1枚
イメージパース図	各ゾーンの利用者視点による景観表現	3枚

(アイレベル)	GL + 1.5 m	
配置計画図	各必須検討箇所等の配置計画を表したもの	3枚
修正版	発注者協議反映	一式

【イメージパース図の内訳】

- ①「くるくる広場周辺」 1枚
- ②「ちびっこ広場周辺」 1枚
- ③「歩道の空間活用に係るイメージ」 1枚

【配置計画図の内訳】

- ①「くるくる広場」 1枚
- ②「ちびっこ広場」 1枚
- ③「歩道の空間活用に係る配置計画」 1枚

4) 官民連携の検討

民間事業者による公有地利用方法の検討、門前町エリアでの将来的なエリアマネジメントを見据えた組織づくりや運営手法の検討（PPP手法の可能性も含む）を行う。

5) 概算事業費の算定

整備計画に基づく概算数量を算出し、概算事業費を算定する。

(4) 広域交流拠点の概略設計

広域交流拠点は、門前町エリアの活性化を担う中核施設として、宮町庁舎跡地（図1参照）に整備するものとし、以下の業務を行う。

1) 基本計画・整備イメージ（案）作成

広域交流拠点の整備及び管理運営の事業スキームや民間事業者の参画を促すために必要となる条件等をまとめるとともに、供用開始までの整備事業スケジュールを検討・整理し、基本計画（案）及び整備イメージ（案）を作成する。

2) 基本計画図（案）作成

以下の基本計画図（案）を作成する。

区分	内容	数量
基本計画図	広域交流拠点施設の透視図	3枚
全体像（鳥瞰図）	宮町庁舎跡地全体を俯瞰したもの	3枚
要素入りパース図 （アイレベル）	利用者視点による景観表現 GL + 1.5 m	3枚

3) 機能・デザイン提案

受注者は、下記により3案の整備コンセプト案を提示すること。

- ① 整備コンセプト案の作成に当たっては、発注者と十分に協議すること。
- ② 各案は、要素の配置・空間構成・利用シーンの違いを明確に表現すること。
- ③ 発注者は提示された案の中から1案を選定し、最終納品物の制作を指示する。

4) 留意事項

- ① 市民説明資料及び事業推進資料として理解しやすい表現とすること。
- ② 人物等は多世代利用が分かる構成とすること。
- ③ 色彩及び構図について発注者と協議すること。
- ④ 中間段階での修正回数は制限を設けない。

(5) 広域交流拠点に係る民間活力導入可能性調査

1) マーケットサウンディング（市場調査）

広域交流拠点の整備・管理運営に当たって、民間活力の導入可能性を検討するため、民間事業者へのアンケート及びヒアリング調査により、民間事業者の意見、意向、市場動向、アイデア、参画しやすい条件、事業化への課題等を把握する。

民間事業者へのヒアリングは、不動産、施設管理、飲食・物販、旅行代理店・観光交通事業者、展示、宿泊、イベント等の分野に関係する事業者を想定しており、アンケート郵送先やヒアリング先については、発注者と受注者の協議により決定する。

〈実施項目〉

①調査資料の作成

マーケットサウンディング（市場調査）の調査に必要な資料（概要書、調査票（アンケート用紙）等）の作成を行う。調査票の作成は、調査内容を網羅するための質問項目（10項目程度を想定）を作成する。

②アンケート調査及び個別ヒアリングの実施

一次調査と二次調査の準備を行う。一次調査、二次調査にかかる民間事業者の選定については、発注者と協議の上、決定する。

③一次調査

作成した調査資料（概要書、調査表票等）を基に、民間事業者に対しアンケート調査を行うため、受注者はアンケート用紙等の印刷、あて名書き、同封及び回答の取りまとめを行う。

（50社程度を想定）

なお、郵送については発注者が行う。また、塩竈市ホームページにもアンケートを掲載し、広く調査を行うため、Web用のフォーマットを作成すること。フォーマット形式については発注者と協議すること。

④二次調査

一次調査の結果を踏まえて、特に関心が高いと考えられる民間事業者に対し、個別ヒアリングを実施するため、受注者は、ヒアリング日程の調整、資料の印刷、ヒアリングの同席及び議事録の作成を行う。（10社程度を想定）

なお、個別説明会や現地見学会などの開催については、状況に応じて対応することとし、個別説明会や現地見学会を開催する際には、開催準備、同席及び議事録の作成を行うこと。

(5 社程度を想定)

2) 事業スキームの検討

広域交流拠点の整備を進めるに当たり、従来の公共事業以外の手法として設計、施工、運営までの全工程を通じた官民連携手法 (PPP) の活用も想定していることから、以下の検討・分析を行う。

〈実施項目〉

①官民連携のスキーム検討

マーケットサウンディング (市場調査) の結果を踏まえ、広域交流拠点への導入機能や施設構成・機能規模等を検討した上で、拠点整備、官民の役割・リスク分担、管理運営等の課題や前提条件を整理するとともに、定期借地権の活用を含めた実現可能性の高い官民連携による事業方式および事業類型 (※) を定量的かつ定性的な視点から比較検討する。

※内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) HP 等参照

②官民連携体制の構築に向けた条件整理

マーケットサウンディング (市場調査) の結果を基に、得られた意見や条件等について整理・分析を行い、下記の項目により本市が許容可能な支援の方向性を整理する。

- ・ 地代設定の考え方 (市場価格、低廉、段階的設定等)
- ・ インフラ整備の市負担範囲
- ・ 景観規制の緩和・特例措置
- ・ 補助金、交付金、税制優遇等の活用可能性
- ・ その他、民間事業者が参入しやすくなる支援策

③概算工事費の算出

①および②の結果を踏まえ、拠点整備に係る概算工事費を算出する。

④概算事業収支 (VFM) の試算

官民連携の事業スキームについて、概算事業収支 (VFM) を試算し、従来方式、民間事業の実現性を事業性の観点から確認する。また、運営開始後の事業収支について検討を行う。

(6) 関係機関協議、地元調整等意見とりまとめ資料作成

地元説明会及び関係機関協議の必要資料の作成及び必要に応じて同席を行い、会議結果のとりまとめを行う。

(打合せ等)

第8条 業務の適正な遂行を図るため、監督員と密接な連絡をとり、その都度打合せ記録簿を作成し、相互に確認する。打合せは、初回打合せ、中間打合せ5回、成果品納入時の計7回を想定しているが、必要に応じて適宜打合せを行うものとする。なお、初回打合せ、成果品納入時には、管理技術者が立ち会うものとする。

第3章 成果品

(成果品の提出)

第9条 本業務委託は、電子納品対象業務とし、調査・設計各段階の最終成果を電子データで納品すること。

2 成果品は、下記のとおりとし、格納した電子媒体2部と、成果品の印刷出力を製本したものを2部提出すること。なお、印刷物は折りたたみ可とする。

成果品	規格	数量
業務報告書		2部
業務報告書(概要版)		2部
門前町エリア再整備基本構想(案)	計画図(案)(横A3サイズ、カラー)一式を含む	2部
広域交流拠点整備基本計画(案)	基本計画図(案)(横A3サイズ、カラー)一式を含む	2部
上記電子データ	CD-R等	一式

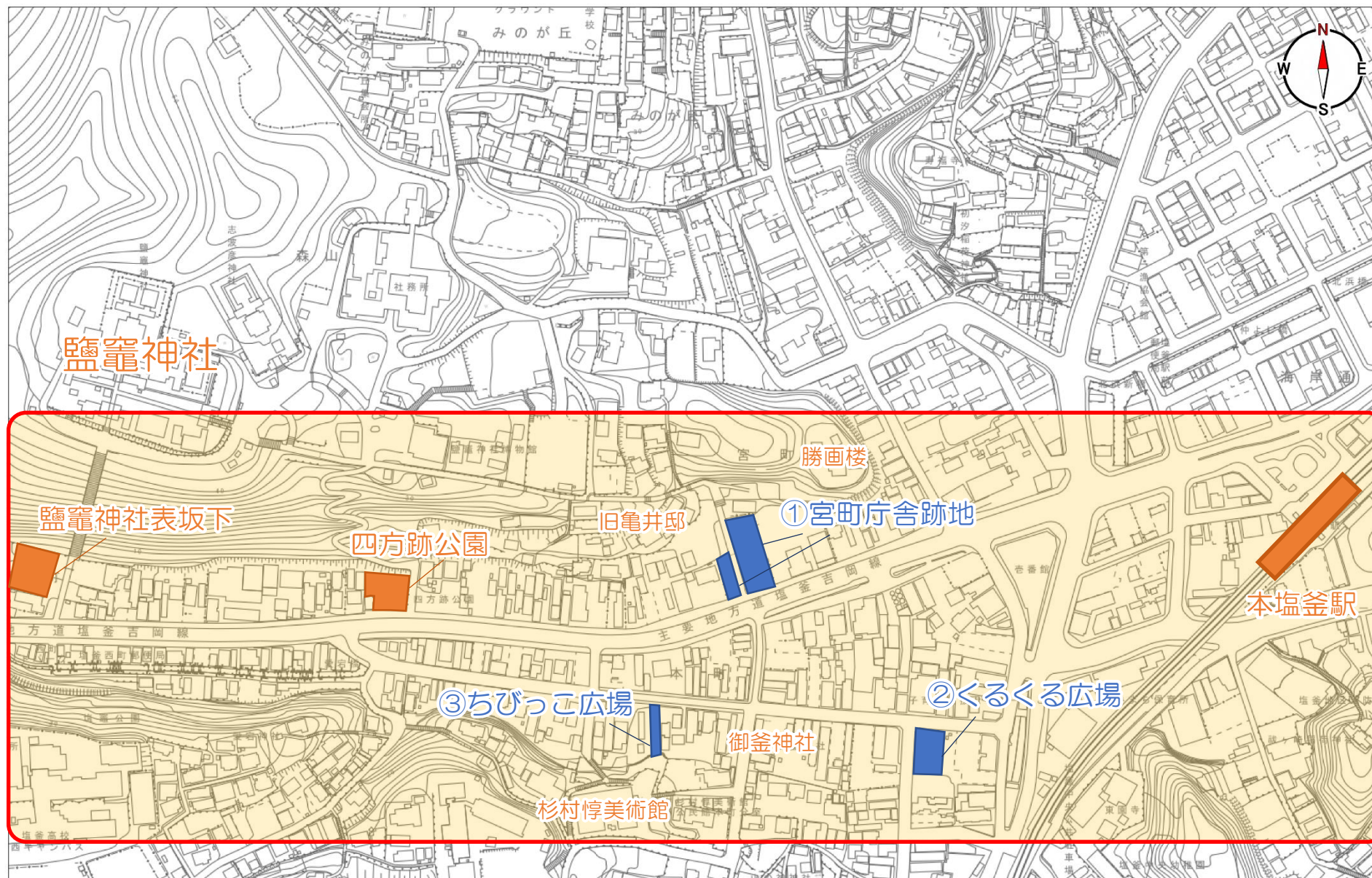
第4章 その他

(その他の留意事項)

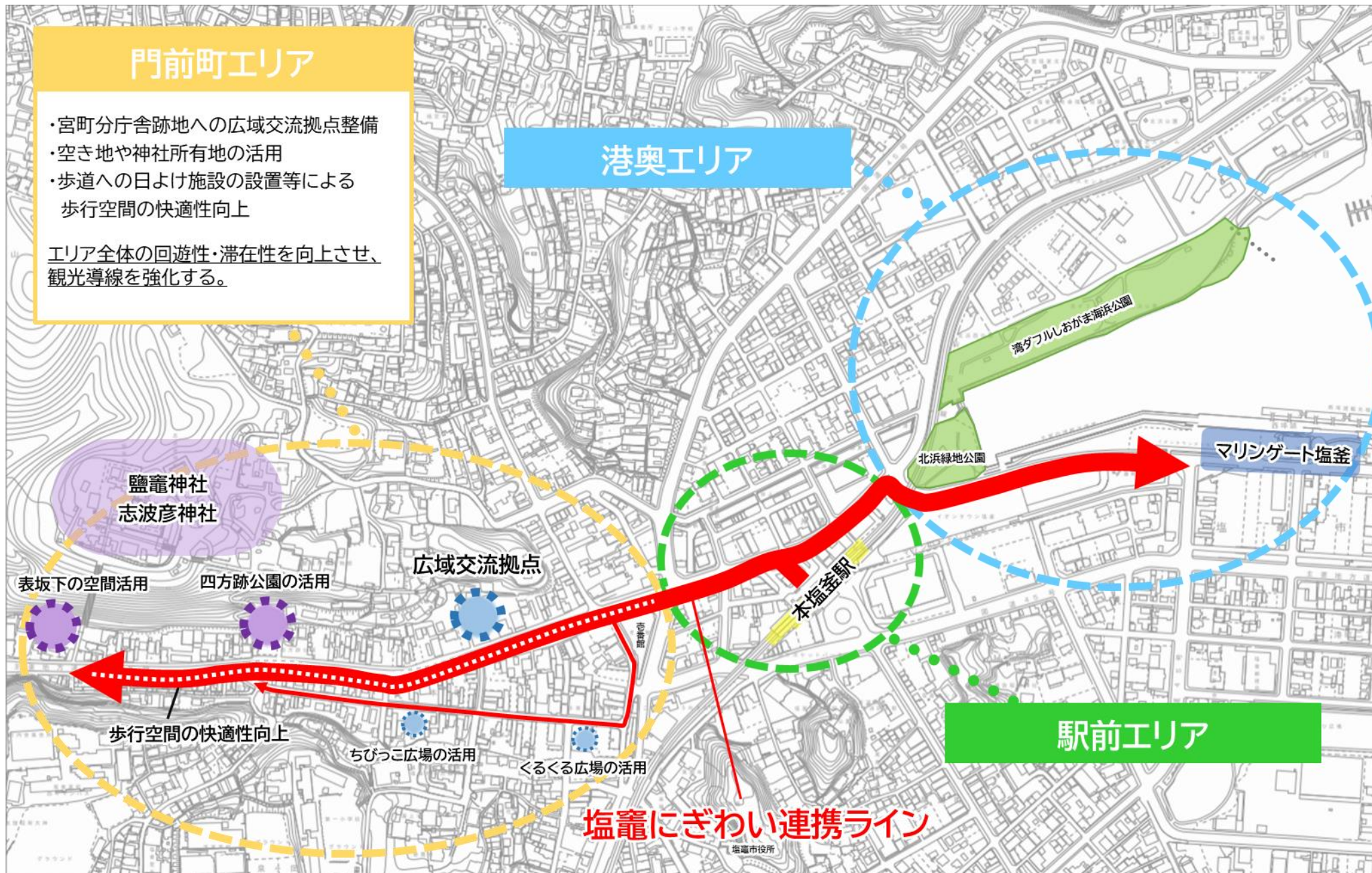
第10条 本業務の遂行に当たっては、下記の事項に留意すること。

- (1) 受注者は、業務の遂行にあたり、環境に配慮し、省資源・省エネルギー及び廃棄物の削減に努めること。
- (2) 受注者は、発注者の行う関係機関との情報共有・協議に協力すること。
- (3) 業務の遂行にあたっては、塩竈市の指示に従い、誠実に履行すること。
- (4) 本業務委託は、国土交通省国土政策局所管の「令和8年度官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援調査費補助金」による国庫補助金を受けて実施するものであるため、留意しておくこと。

図1 門前町エリア（赤枠内）および必須検討箇所



【参考】塩竈市のにぎわいづくりイメージ



参 考 資 料

門前町地域における賑わい拠点・空間創出のための基盤整備検討業務委託

塩 竈 市

業務内訳書

費目／工種／種別／細別	単位	数量	単価	金額	摘要
業務委託料					
業務価格					
直接原価					
計画準備	式	1			第1号単価表
計画条件の検討整理					
関連計画等	式	1			第2号単価表
過年度の取り組み	式	1			第3号単価表
基本データ	式	1			第4号単価表
先進事例の収集及び整理	式	1			第5号単価表
門前町エリア全体の概略設計					
関係者ヒアリング	式	1			第6号単価表
ゾーニングと整備計画検討	式	1			第7号単価表
計画図案作成	式	1			第8号単価表
官民連携の検討	式	1			第9号単価表
概算事業費の算定	式	1			第10号単価表
広域交流拠点の概略設計					
基本計画・整備イメージ(案)作成	式	1			第11号単価表
広域交流拠点に係る民間活力導入可能性調査					
マーケットサウンディング(市場調査)	式	1			第12号単価表
事業スキームの検討	式	1			第13号単価表
関係機関協議、地元調整等意見とりまとめ資料作成	式	1			第14号単価表
打合せ協議	業務	1			第15号単価表
報告書作成	式	1			第16号単価表
直接経費					
旅費交通費 (調査・設計業務)	式	1			
電子成果品作成費 (その他)	式	1			

