

（仮称）赤坂センター地区複合施設整備基本計画策定支援業務委託
仕様書

1. 業務名

（仮称）赤坂センター地区複合施設整備基本計画策定支援業務委託

2. 業務の目的

本市では、成田ニュータウンの赤坂センター地区に所在する中央公民館及び図書館本館の敷地（約2ha）に加え、赤坂センタービル跡地（約1ha）及び隣接地（約1ha）を取得しており、当該用地（約4ha）を一体的に活用して、老朽化が進行している中央公民館や図書館本館の建替えも視野に、多機能な複合施設の整備を検討し、地域全体の賑わいの創出や活性化を図ることを検討している。

このようなことから、令和8年6月に成田ニュータウンの再生や賑わい創出に資する複合施設整備に向けた（仮称）赤坂センター地区複合施設整備基本構想（以下「基本構想」という。）を策定し、コンセプトを「生涯のサードプレイスとなる成田複合拠点～居心地の良い、みんなの「第3の居場所」となる拠点づくり～」と定めた。

本業務では、基本構想において整理・検討した結果を基礎とし、コンセプトに基づく、適切な施設規模、複合施設が備えるべき機能、複数の事業用地の適切な利活用を考慮した施設配置などを示す基本計画の策定を目的とし、実施するものである。

3. 事業対象地

- ・所在地 成田市赤坂2丁目1番地1 他4筆（別添「敷地概要図」参照）
- ・面積 約4ha
- ・主な既存施設

別添「敷地概要図」の①から③には、それぞれ次の施設が設置されている。

- ①中央公民館（市民課赤坂分室を含む）、図書館本館
- ②赤坂保育園、駐車場（図書館来館者用）
- ③駐車場（民営）

また、事業対象地に隣接する「そよら成田ニュータウンアネックス館」内に、赤坂ふれあいセンター及び男女共同参画センターが設置されている。

4. 業務期間

契約締結日の翌日から令和10年2月29日（火）まで

ただし、令和9年3月31日（水）までに中間報告を行うこと。

5. 業務の内容

(1) 前提条件整理

- ・ これまでの検討の整理
- ・ 既存施設の現状整理 (※)
- ・ 主要な導入機能の整理 (※)
- ・ 事業対象地の現況等の整理 (※)
- ・ 法制度、補助制度の整理
- ・ PPP/PFI 手法の類似参考事例、類似機能の参考事例の整理

(※) は、基本構想において実施しており、基本構想の報告書に掲載していることから、原則として新たに業務として実施することを要しないが、追加で整理すべき点などがある場合には、業務として実施することとする。

(2) 基本計画の策定

次に示す項目を検討した上で、基本計画（案）を作成する。

① 整備方針及び必要機能の検討

- ・ 基本構想における目指すべき姿やコンセプトを踏まえ、整備方針を検討し、必要機能、諸室を検討する。
- ・ 施設の魅力向上及び利用促進の観点から、施設の特色や、付加価値を創出する機能・サービスについて検討する。

② 諸室規模の算定

- ・ 必要機能、諸室に対し、必要な面積を検討する。

③ 駐車場・駐輪場等の外構規模の算定

- ・ 必要機能、諸室に対し、必要な駐車場・駐輪場等の外構の面積を検討する。

④ 土地利用計画の検討

- ・ 必要機能の規模を基に、最も効果的な土地利用計画を検討する。

⑤ 整備手順・スケジュールの検討

- ・ 土地利用計画を基に、想定される整備手順及び概略スケジュールを検討する。

⑥ モデルプランの作成

- ・ 土地利用計画のうち、1 案についてモデルプランを作成する。
- ・ 安全性、利便性及び運営効率性に配慮した施設の動線計画を検討する。

⑦ 概算事業費の算定

- ・ 施設整備、管理運営に必要な概算事業費を算定する。

⑧ 事業手法の整理

- ・ 適用が想定される事業手法について抽出し、整理する。

⑨ 管理運営計画

- ・ 管理運営の方針や考え方を整理する。

(3) PPP/PFI の簡易検討

- ・ 整理した事業手法及び概算事業費を基に、採用可能性が高い手法について、「成田市 PPP/PFI 手法導入指針」に基づく簡易な検討として、従来型手法と採用手法との費用総額の比較による評価を行う。

(4) 会議等の運営支援

① 会議等の計画

- ・ 会議の開催回数、時期及び議題等について検討する。
- ・ なお、会議等については、庁内職員により構成される庁内検討会議の開催を予定している。

② 会議資料・議事録の作成

- ・ 会議等の計画に基づき、必要な会議資料の作成を行う。
- ・ 会議等に出席し、質疑応答の支援や議事録の作成を行う。

(5) パブリックコメントの実施支援

- ・ 基本計画策定にあたり、パブリックコメントにて寄せられた市民の意見に対する必要な基本計画（案）の修正等の対応を行う。

(6) 今後の検討課題の整理

- ・ 今後の事業手法の決定や事業推進にあたり、検討すべき課題について整理する。また市の求めに応じ、今後実施を予定する導入可能性調査に必要な仕様書（案）の作成や補助金等の申請に関する支援を行う。

(7) 打合せ

- ・ 本業務の実施に必要な本市との打合せを行う。（計8回以上）

5. 中間報告

令和9年3月31日(水)までに中間報告として、本業務の検討状況を取りまとめる。

6. 成果品

成果品は以下のとおりとする。

(1) 中間報告（提出期限：令和9年3月31日(水)）

- ① 中間報告書（A4版）1部

(2) 最終報告（提出期限：令和10年2月29日(火)）

- ① 基本計画（A4版）1部
- ② 基本計画（概略版）（A3版）1部
- ③ 業務報告書（A4版）1部

成果品については、紙媒体のほか、「マイクロソフト・ワード」等の修正可能な電子データを電子媒体（CD-R又はDVD-R）に格納の上、提出すること。

7. 納入場所

成田市企画政策部 企画政策課

8. 秘密の保持

本業務において、受注者の社員は、在職中はもとより退職後といえども業務上知り得た秘密を何人にも漏洩してはならないものとする。

9. 損害賠償

受注者は、本業務中に生じた事故に対して一切の責任を負うものとし、事故状況等を速やかに発注者に報告し、最善の処置を行わなければならない。また、損害賠償の請求があった場合には受注者が自己の責任において一切を処理するものとする。

10. 資料の貸与

受注者は、本業務に必要な資料を発注者より借り受けるものとするが、適正な管理をもって行うとともに、業務完了後速やかに返却するものとする。

11. 検査

(1) 受注者は、業務完了時に、成果品の検査を受けなければならない。

(2) 業務完了期限前であっても、発注者があらかじめ成果品の提出期限を指定した場合には、その指定する期限までにその時点における成果品を提出し、中間検査を受けること。

(3) 成果品の検査において、訂正を指示された箇所は、すみやかに訂正しなければならない。

(4) 業務完了後において、明らかに発注者の責に伴う業務の過失が発見された場合は、すみやかに当該業務の修正を行わなければならない。

(5) 成果品の検査及び手直しに要する費用は発注者の負担とする。

12. 成果品の帰属

本業務で履行した内容はすべて発注者の所有とし、調査結果についても発注者の承諾なくして貸与し、公表し、及び使用してはならない。

13. その他

(1) 法令等の遵守

受注者は本業務の履行にあたり、関連する法令等を遵守しなければならない。

(2) 費用の負担

本業務に伴う必要な経費は、仕様書に明記のないものであっても原則として受注者の負担とする。

(3) 疑義

受注者は本業務の実施に際しては、常に発注者との連絡を密にし、疑義が生じた場合等事業の遂行に支障を来たす恐れがある場合には、速やかに発注者と協議し、その指示に従うものとする。

以 上