

# 五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定業務仕様書

## 第 1 章 総 則

### (適用範囲)

第1条 本仕様書は、五戸町(以下「町」という。)が実施する「五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定業務」(以下「本業務」という。)について、必要な事項を定めるものである。

### (目的)

第2条 町の中心部はこれまで病院、銀行、町立公民館、歴史みらいパーク(図書館)、商店街などが集積する、商業・経済の中心として発展したが、近年、人口減少や高齢化の進行とともに、モータリゼーションの進展と町内郊外への大型店の出店に伴う空き店舗の増加等の商業機能の低下によって、空洞化が進んでいる。

また、地区内の建物の多くが築後、年数を経ており施設の老朽化が進み、生活環境の重要な要素である道路・公園等の都市基盤の整備・充実も課題となっている。

そこで、町では令和5年3月に「五戸町立地適正化計画」を策定し、歴史みらいパークや中心商店街エリア周辺を都市機能誘導区域区域に指定するとともに、同区域を都市再生整備計画において五戸町中心市街地地区(以下「本地区」という。)に指定し、都市機能や居住機能の立地促進を図ることとした。

本業務は、こうした動向を背景としつつ、持続可能な町の発展をけん引する中心市街地の形成に向けて、町民、事業者、行政等が共有できるまちづくりの方向性(ビジョン)を描くとともに、その実現に向けてそれぞれが連携しながら主体的に行動するための指針となるまちづくり構想の策定を実施するものである。

### (資料の貸与及び返還)

第3条 町は、本業務に必要な資料及びデータについては受注者に貸与する。

2 受注者は、本業務に必要な資料及びデータの貸与については書面をもって町に申請するものとし、その取り扱いにおいては汚損等の無いように充分注意するものとする。また、業務終了後は、速やかに返還するものとし、複製したデータ等の消去を行うこととする。

### (提出書類等)

第4条 受注者は、本業務の実施に当たり、以下の書類を作成し提出するものとし、町の承認を得なければならない。また、これを変更する場合においても同様とする。

- (1) 業務実施計画書
  - (2) 委託業務着手届
  - (3) 業務工程表
  - (4) 管理技術者届・照査技術者等選任通知書
  - (5) 経歴書(担当者)
- 2 受注者は、業務履行中において、業務実施状況報告書及び打合せ記録簿等を町へ提出し、承認を得るものとする。

(管理技術者)

第 5 条 受注者において本業務の計画を立案し、管理統括する者として、管理技術者を選任するものとする。

- 2 管理技術者は、本業務の性質、特徴を理解でき、かつ十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない。

(照査技術者)

第 6 条 本業務において管理技術者とは別に、成果品の内容や作業上の照査を行う照査技術者を選任するものとする

- 2 照査技術者は、本業務の性質、特徴を理解でき、かつ十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない。

(担当技術者)

第 7 条 本業務において、管理技術者及び照査技術者とは別に、担当技術者を選任するものとする。

- 2 担当技術者は、本務の性質、特徴を理解でき、かつ十分な技能と経験を有する者を配置しなければならない。

(工程管理)

第 8 条 受注者は、業務工程表を作成し、適切な工程管理を行うものとし、町が報告を求めた場合は、速やかに作業進捗の報告を行うものとする。

(成果物の保証期間)

第 9 条 成果品の納入後、1 ヶ年を保証期間とし、保証期間内に品質基準を満たしていないことが判明した場合には、受注者の責任において関連する項目を再検査し、直ちに不良箇所を修正するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 10 条 受注者は、本委託業務の権利又は義務を第三者に譲渡し、又は継承してはならない。ただし、書面により町の承諾を得たときはこの限りではない。

(損害の賠償)

第 11 条 本業務の実施にあたり受注者は、安全管理に充分努めなければならない。

2 本業務中に生じた諸事故や第三者に与えた損害については、すべて受注者の責任において解決するものとする。

(守秘義務)

第 12 条 受注者は、本業務により知り得た事項について、その一切を他に漏らしてはならないものとする。

(検査)

第 13 条 受注者は、業務完了後速やかに成果品を提出し、管理技術者が立会いのうえ、検査を受けなければならない。

(疑義)

第 14 条 本仕様書に定めのない事項及び疑義等が生じた場合は、町と受注者が協議の上、町の指示によるものとする。

## 第 2 章 業 務 内 容

(業務概要)

第 15 条 本業務の概要は、下記のとおりとする。

- |                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| (1) 計画準備                         | 1 式 |
| (2) 計画条件の整理                      | 1 式 |
| (3) 地区の現状整理                      | 1 式 |
| (4) 庁内検討会議の支援                    | 1 式 |
| (5) 町民ワークショップの開催支援               | 1 式 |
| (6) まちづくり課題の整理                   | 1 式 |
| (7) まちづくりコンセプトの検討                | 1 式 |
| (8) まちづくりの取組の検討                  | 1 式 |
| (9) 構想の実現方策の検討                   | 1 式 |
| (10) 五戸町中心市街地地区まちづくり構想（素案）の取りまとめ | 1 式 |

2 各業務の内容については、別紙 1「五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定業務」業務内容のとおりとする。

(対象区域)

第 16 条 本業務の対象区域は五戸町中心市街地地区（都市機能誘導区域）内とする。

(業務期間)

第 17 条 本業務の期間は契約締結の翌日から令和 7 年 3 月 3 1 日までとする。

(打合せ協議)

第 18 条 打合せ協議は業務着手時、中間時(適宜)、成果納入時に行うものとし、その他に随時、町と受注者が協議のもと必要に応じて行うものとする。なお、本業務の適正な遂行を図るため、また手戻りの生じないよう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、相互に確認を行うものとする。

### 第 3 章 成 果 品

(成果品)

第 19 条 本業務における成果品は、下記のとおりとする。

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| (1) 業務報告書                 | 1 部 |
| (2) 五戸町中心市街地地区まちづくり構想(素案) | 1 部 |
| (3) 同 概要版                 | 1 部 |
| (4) 上記電子データ               | 1 式 |
| (5) その他、町が必要と認める資料        | 1 式 |

### 第 4 章 そ の 他

(本業務と関連して青森県が実施を予定している業務概要)

第 20 条 青森県が実施を予定している業務の概要は、下記のとおりとする。

- (1) 件 名 五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定支援業務
- (2) 履行期間 契約締結の翌日から 1 年間程度
- (3) 契約上限額 6, 0 0 0, 0 0 0 円（消費税及び地方消費税を含む。）
- (4) 業務内容

- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| ① 庁内検討会議の支援                   | 1 式 |
| ② 構想策定会議支援                    | 1 式 |
| ③ 五戸町中心市街地地区まちづくり構想（原案）の取りまとめ | 1 式 |

- 2 各業務の内容については、別紙 2「五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定業務」業務内容のとおりとする。

## 別紙1「五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定業務」 業務内容

### (計画準備)

業務実施計画書により業務の全体計画を町に対し立案するとともに、工程計画・人員配置の検討を行い、業務方針を決定し町の承認を得るものとする。

### (計画条件の整理)

本地区のまちづくりについて、関連する既存計画やプロジェクト、施策等を把握し、その内容を簡潔に整理する。

### (地区の現状整理)

各種統計データや既存資料等をもとに、地区の人口・世帯数、歴史、文化資源、産業、土地利用（主要施設の分布）、都市施設（道路、公園等）、交通条件、商圈、各種法規制、地価の推移、中心商店街エリアの建物の建築年数等の現状について把握し整理する。

### (庁内検討会議の支援)

一連の取組に対する庁内調整のための会議運営を支援する。会議資料の作成、出席（オンライン含む）、記録作成を行う。（4回程度開催）

### (町民ワークショップの開催支援)

本地区の居住者や事業者、まちづくりに関心のある学生や町民等の参加を得て、町民ワークショップを4回程度開催する。町民ワークショップでは、今後まちづくりを主体的に取組む民間プレイヤーの発掘、育成の観点を踏まえながら、地区の現状に対する問題点や課題、将来目指すべき方向、その実現のために必要となる取組等について、行政、町民、事業者等それぞれの役割分担を前提として話し合う場とする。このうち2回は、まちづくりの専門家を講師として招聘し、ワークショップ参加者等を対象として本地区のまちづくりに関する講演会を行う。

### (まちづくり課題の整理)

一連の取組の結果をもとに、本地区のまちづくり課題を整理する。その際にはソフト・ハードにわたる幅広い観点から、持続可能なまちづくりを踏まえた課題を明らかにする。

### (まちづくりコンセプトの検討)

本地区の将来像やまちづくりの理念、目標を設定するとともに、その実現に向けた取組みの柱となる基本方針（コンセプト）を検討する。

(まちづくりの取組の検討)

基本方針（コンセプト）を受けた具体的な取組を検討する。その際に、土地利用や空間整備のみならず、その担い手となる人づくりや仕組みづくりなど、ハード・ソフトにわたり必要となる施策を盛り込むこととする。

(構想の実現方策の検討)

構想の実現に向けて、今後の本地区の市街地整備の可能性に係る調査を行うとともに、継続的かつ段階的な実現プロセスのあり方についてスケジュールを示し、その推進体制のあり方についても検討する。

(「五戸町中心市街地地区まちづくり構想（素案）」のとりまとめ)

以上の検討を踏まえて、「(五戸町中心市街地地区まちづくり構想（素案）」をとりまとめる。

## 別紙2「五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定支援業務」 業務内容

### (庁内検討会議の支援)

「五戸町中心市街地地区まちづくり構想（素案）」について、構想策定会議での協議を踏まえた磨き上げを行うための庁内検討会議運営を支援する。会議資料の作成、出席（オンライン含む）、記録作成を行う。（3回程度開催）

### (構想策定会議支援)

地域住民や学識経験者などから構成され「五戸町中心市街地地区まちづくり構想（素案）」について検討する構想策定会議の会議運営を支援する。会議資料の作成、出席、記録作成を行う（3回程度開催）。

### (五戸町中心市街地地区まちづくり構想（原案）の取りまとめ)

一連の成果として、「五戸町中心市街地地区まちづくり構想（原案）」を取りまとめるとともに、概要版を作成する。なお、構想には地区の鳥瞰イメージイラストを含むものとする。

【参考】五戸町及び青森県の業務内容

発注者	業務名	業務内容
五戸町	五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定業務	(1) 計画準備 (2) 計画条件の整理 (3) 地区の現状整理 (4) 庁内検討会議の支援 (5) 町民ワークショップの開催支援 (6) まちづくり課題の整理 (7) まちづくりコンセプトの検討 (8) まちづくりの取組の検討 (9) 構想の実現方策の検討 (10) 五戸町中心市街地地区まちづくり構想（素案）の取りまとめ
青森県 [別途 県が発注]	五戸町中心市街地地区まちづくり構想策定支援業務	(11) 庁内検討会議の支援 (12) 構想策定会議支援 (13) 五戸町中心市街地地区まちづくり構想（原案）の取りまとめ

※業務は（１）～（１３）の順序で実施を想定。

※本プロポーザルにおける提案内容は（１）～（１３）までの内容を想定し （１）～（１０） までの提案とすること。

※参考見積は、全体金額を記載し、五戸町分と青森県分の内訳がわかるように記載すること。

※青森県発注分については、別途入札又はプロポーザル等を実施して受注者を決定する。