

中心市街地複合施設基本構想策定業務委託仕様書

1 業務名

中心市街地複合施設基本構想策定業務委託

2 業務の目的

たつの市立小宅公民館は、生涯学習やコミュニティ形成の大切な場として、現在、龍野東中学校区の市民のみならず、区域外の方にも多く利用されている。しかしながら、築後40年以上が経過し、かなり老朽化が進んでいる上、耐震構造が不十分であることや、利用者は多いが駐車場が少ないことなど、建物や機能性にも問題が生じている。

そこで、たつの市立小宅公民館の建替えに当たっては、生涯学習の充実及び市民活動の拠点の場となる公民館機能はもとより、JR本竜野駅周辺のまちづくりに合わせて、地域活性化と賑わいを創出する複合施設とするため、地域住民のニーズを取り入れた基本構想を策定することを目的に実施する。

3 対象施設

小宅公民館

所在地	兵庫県たつの市龍野町中村字向イ田269番14		
区域区分	市街化区域	用途地域 (特別用途地区)	準工業地域(なし)
建ぺい率	60%	容積率	200%
前面道路(北)	市道 堂本3号線(幅員:6.5m)		
前面道路(南)	市道 本龍野小宅北線(幅員:6.5m)		
立地適正化計画	居住誘導区域、都市機能誘導区域		
防火地域	建築基準法第22条の区域		

4 業務の期間

契約締結日から令和8年2月27日まで

5 予算上限額

7,205千円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)

6 委託業務内容

(1) 各種条件の整理

基本構想の策定に当たって、本市の総合計画をはじめとする各種計画及び関連する国、県の動向、近隣自治体の類似事例を踏まえ、新たな複合施設の在り方について各種条件を整理する。

(2) 導入予定公共施設等の検討

複合施設建設において、地域交流活動の拠点、教育及び情報提供を行う施設、健康増進及びスポーツ活動施設、芸術や文化の促進を図る施設、福祉向上を目指す施設及び民間施設等それぞれの機能や利用目的を考慮し、地域のニーズに即した複数件の導入予定施設を比較検討し、望ましい施設を評価する。

※サウンディング調査による導入候補施設及び次の(3)「候補地の検討」の既存施設内にある機能について

サウンディング調査：子育て支援センター、体験施設等

(3)「候補地の検討」イの施設機能：多文化共生サポートセンター等

(3) 候補地の検討

ア 現地建替え（小宅公民館）

イ 産業振興センター敷地

所在地	兵庫県たつの市龍野町堂本字上長堀38番1ほか		
区域区分	市街化区域	用途地域 (特別用途地区)	商業地域 (本龍野西地区)
建ぺい率	80%	容積率	400%
前面道路	市道 堂本日飼線(幅員:6.3m)		
立地適正化計画	居住誘導区域、都市機能誘導区域		
防火地域	建築基準法第22条の区域		

ウ 上記ア、イ以外の候補地

(4) 導入予定施設等の現状の把握

公民館やその他複合施設に導入を予定する施設等の経緯、現状、課題を把握し、複合施設建設の必要性について整理する。

(5) 複合施設化による効果の検証

検討に当たっては、個別更新との違い、管理運営面、利用面、費用面のメリット、デメリットを整理する。

(6) 事業手法の検討

従来方式と民間活力導入(PPP/PFI)等適切な事業手法の比較、各事業手法のメリット、デメリットの整理、各事業手法の組み合わせの整理、各事業手法の概算事業費と事業計画の整理を行う。

(7) 施設の規模及び概算事業費検討

複合施設に配置する機能(安全性、多機能性、環境、民間活力の導入等)を整理し、必要諸室、付帯施設、利用者の動線、各フロアの構成等の必要面積の算定を行った上で、施設の規模、階数、構造等について検討を行う。

また、検討に当たっては、公民館との機能分担も踏まえ、必要面積が抑制できるよう配慮する。

なお、複合施設建設地周辺の環境、景観への配慮、工法等を踏まえた建築計画、駐車・駐輪スペース等の駐車スペースを含む配置計画(内部、外部)についての案

を提示し、概算事業費算出に加え、既存施設の除却費用について含めた総合的な事業費の試算を行う。

(8) 基本構想（概要版含む）の作成

(1) から (7) を踏まえ、複合施設の役割、基本的な方向性、必要とされる各施設の規模、機能、活用可能な財源、適切な事業手法、事業計画について、基本構想として取りまとめる。

(9) 住民ワークショップの実施

複合施設の建設に向けて住民の意向を把握するワークショップを2回程度実施する。参加者の公募を行うとともに、公民館を利用する団体・グループや市内各地域のまちづくり関係の組織などにも参加を要請し、様々な立場からの意見を聴取し、市民ニーズ等を整理する。

(10) 庁内の合意形成支援

複合施設の建設に向けた庁内の検討組織における協議や説明会に係る資料やイメージ図等を作成する。

(11) 検討委員会の実施支援

基本構想に関する意見を聴取するため、各種団体の代表などで構成する検討委員会を実施する場合は、会議に際しての資料作成や議事録の取りまとめの支援を行う。

(12) 打合せ協議

業務開始時、中間、業務完了時に加え、必要に応じて適宜打合せを行う。

(13) 業務報告書の作成

業務報告は最終報告までに2回に分けて報告する。

ア 初回報告

業務の進捗状況及び概算事業費等について、令和7年9月末に報告を行う。

イ 中間報告

9月末報告時の業務進捗状況及び概算事業費をもとに、さらに詳細な分析を加えた概算事業費及び構想案の方向性を令和7年12月に提示する。

7 基本構想作成の留意事項等

- (1) 各施設の規模及び概算事業費検討は、比較検討が行えるよう提案は複数件行うものとし、それぞれに事業性（概算事業費、事業計画）、メリット・デメリットを明らかにすること。
- (2) 市との打ち合わせを委託期間中に4回以上開催すること。
- (3) 庁内合意形成会議2回、検討委員会2回程度の資料提供等を行うこと。

8 成果物

本業務において作成する成果物の部数及び納期については次のとおりとする。

- (1) 基本構想 50部（A4、カラー、20ページ程度）
- (2) 概要版 50部（A4、カラー、4ページ程度）

- (3) 業務報告 1 部
- (4) (1) ~ (3) の電子データ 一式 (CD-ROM)

9 委託料の支払い

市は、受託者から請求を受けたときは、その内容を精査し、適正であると認めたときは、請求のあった日から30日以内に受託者の指定する金融機関の口座へ振り込むものとする。

10 その他

- (1) 受託者は、本業務の実施に当たり、関係法令等を遵守しなければならない。
- (2) 本業務の遂行すべき諸事項は受託者が行うものとするが、市が所有している既存資料や文献等は、業務の遂行上必要な場合に限り、貸与することができるものとする。
なお、受託者が資料等の貸与を受ける場合は、そのリストを作成した上で、市の承認を受けるものとし、貸与された資料等は業務完了時にすべて返却するものとする。
- (3) 本業務の履行に当たっては、契約締結後速やかに、業務着手届、業務計画（工程表を含む。）、その他必要な書類を作成の上、市に提出しなければならない。
- (4) 受託者は、業務上知り得た事項を第三者に漏らし、又はこれを業務以外に使用してはならない。履行期間外でも同様とする。