

(別紙1)

登別市役所現庁舎用地利活用可能性調査業務委託 仕様書

本仕様書は、登別市役所現庁舎用地利活用可能性調査業務委託に必要な事項を定めるものである。なお、本仕様書については、受託者からの提案等を踏まえ、内容を変更する場合がある。

1 目的

本業務は、登別市役所本庁舎が令和8年9月に近隣市有地に移転する予定であることから、現庁舎移転後の当該用地に関し、民間による利活用の可能性について調査するほか、その活用手法や事業スキーム、事業化推進方策などについて調査するものである。

2 対象地

登別市役所現庁舎用地(登別市中央町6丁目11番地／登別市中央町6丁目19番地1)
※詳細は別添1「対象地の基礎情報」参照

3 契約期間

契約期間は、契約締結日から令和8年3月20日(金)までとする。

4 業務内容

本業務の内容は以下のとおりとする。なお、本庁舎移転後の跡地については、民間団体関係者などで構成する「登別市中央地区まちづくり協議会」(以下「協議会」という。)より、用地利活用の方向性に関し提言(別添2「中央地区のまちづくりに関する提言書(最終報告)」参照)がなされている。具体的には、「宿泊施設の誘致」、「観光客をターゲットとした施設の誘致」、「子どもとその親をターゲットとした施設の誘致」が方向性として示されていることから、業務の実施にあたっては、その内容を踏まえること。

(1) 開発条件の整理

法令による制限、津波災害警戒区域内や洪水浸水想定区域内における制限など、対象地開発に係る基礎条件を整理する。また、事業化構想案を検討するための基礎情報として、既存建物及び地下埋設物等の除却費用の試算や除却方法の検証を行うほか、路線価や取引実例に基づき、対象地の借地料、売却額の試算を行う。

(2) 立地環境の検討

交通アクセスや公共交通の現況整理、次世代モビリティの可能性、周辺施設との連携の可能性、周辺環境への配慮の必要性、温泉街や周辺観光資源との連携の可能性、中心市街地のまちづくりや関連施策との連携の必要性及び可能性等に関する検討を行う。

(3) ヒアリング調査の実施

(1)～(2)の結果や現庁舎用地のこれまでの議論等を基に、ヒアリング資料を作成し、対象地利活用の可能性、民間開発の課題と条件、民間事業実施にあたっての公民連携のあり方、事業スキームに関する意見及び提案、事業参画意向等の把握をテーマに、民間事業者等に対するヒアリング調査を実施し、その結果をまとめる。なお、ヒアリング資料の内容やヒアリング対象など、その実施方法については、発注者と別途協議すること。

(4) 事業化構想案の検討

(1)～(3)の結果を踏まえ、対象地利活用の方向性や導入施設等のコンセプトプランを複数検討する。また、土地利用のあり方や事業主体のあり方、既存建物の除却方法など、事業化スキームの検討を行うほか、民間事業者参画の可能性や課題、地域との連携のあり方、行政支援や公民連携の必要性などを整理し、対象地利活用の方向性や導入施設等のコンセプトプランと合わせて、事業化構想案を整理する。

なお、対象地利活用の方向性や導入施設等のコンセプトプランについては、協議会の提言で示された3つの方向性のうち、少なくともいずれか1つに合致するものとする。

(5) 事業化推進方策の検討

民間事業者等を対象に、事業化構想案に基づくサウンディング調査を実施し、その結果を踏まえて、事業者公募の基本的枠組み(事業者公募時の条件設定など)を整理した上で、土地利用のあり方、立地施設の方向性、事業主体のあり方、既存建物の取扱い、地域との連携や行政支援・公民連携のあり方など、対象地を利活用する民間事業者を選定する際の公募条件を検討する。

5 業務工程等

- (1) 受注者は、契約締結後、公募型プロポーザルの際に提出した内容を基本に、発注者と協議の上、業務工程表(任意様式)を提出すること。
- (2) 受注者は、発注者が必要と認めるときは、業務の途中経過についてその都度報告するとともに、必要事項について協議すること。
- (3) 受注者は、令和7年9月12日(金)を目途に、「4 業務内容」(1)～(3)の調査結果を内容とする中間報告書を提出すること。なお、具体的日時については、業務工程表の協議を行う中で決定する。
- (4) 受注者は、委託業務終了後、令和8年2月27日(金)までに、本業務の実施内容をとりまとめた最終報告書を提出し、発注者の検査を受けること。

6 成果品

- (1) 中間報告書
 - ア 報告書 2部
 - イ 電子データ(CD-R)一式
- (2) 最終報告書

ア 報告書 2部

イ 電子データ(CD-R)一式

- (3) 受注者から引き渡しを受けた成果物に係る著作権(著作権法第27条及び28条に規定する権利を含む。以下同じ。)は、発注者に帰属するものとする。
- (4) 納入される成果物について、第三者が権利を有する著作物(以下「既存著作物」という。)が含まれている場合には、受注者は、当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続を行うこととする。また、受注者の責に帰する事由により著作権関係の紛争が生じた場合は、受注者の責任において処理するものとする。

7 その他

- (1) 本業務にあたり業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後及び契約解除後においても同様とする。
- (2) 本業務の実施にあたり疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議し、その指示に従うこと。