

多機能拠点（土取り場）土地利用基本計画策定業務基本仕様書

1 目的

多機能拠点は、町の南部に位置し、Jヴィレッジ及び道の駅ならはに隣接した国道6号に面した場所を指し、町復興計画や第六次町勢振興計画においてその拠点内に様々な機能を備えるエリアとして位置付けている。今回、土地利用基本計画を策定する部分は、この拠点を東西に結ぶ道路の北側に位置する総面積約3.79haの土取り場である。

檜葉町の更なる復興を推進するためには、帰還者や新たな移住定住者のうち、特に子育て世代を中心とした若い層の方々を獲得する必要がある。これに加え、多機能拠点（土取り場）は、年間50万の来訪者を誇るJヴィレッジの隣接地にあることから、これと相乗効果を図り、賑わいや活性化を創出し、交流人口・関係人口の拡大にもつなげていくことのできる用途（例えば、商業施設、地形を活かしたスポーツ施設、レジャー施設などの集客を図り、かつ自ら一定程度の収益をあげることのできる施設）で活用することが必要である。

本事業は上記の目的を達成するために、町の現状及び施策、他地域の事例等を踏まえ、土地利用策を検討し、その実現に向けた事業手法や課題等を整理するものである。

2 業務名称

多機能拠点（土取り場）土地利用基本計画策定業務

3 業務内容

檜葉町（以下「発注者」という。）が委託する多機能拠点（土取り場）土地利用基本計画策定業務は、以下の基本業務に加え公募型プロポーザル方式による審査会で、受託事業者（以下「受注者」という。）が企画・提案したすべての内容を本業務の委託に反映し請け負うものとする。

(1) 計画準備

業務実施にあたり、業務目的・趣旨を把握したうえで、業務実施に必要な事項等を整理した業務計画書を作成するものとする。

(2) 現地踏査

設計図書に示す項目に関して現地踏査を実施し、多機能拠点及び多機能拠点の周辺（以下、「業務対象区域」という。）の状況について把握するものとする。

なお、詳細な業務対象区域は発注者との協議により決定するものとする。

(3) 基本的条件の整理

上位・関連計画の位置づけや業務対象区域の基本的条件を整理し、本業務を検

討するうえで、前提となる事項について取りまとめること。

①上位・関連計画の整理

第六次檜葉町勢振興計画や檜葉町復興計画、檜葉町土地利用計画アクションプランなどで業務対象区域の位置づけ、檜葉町にて現在進めている取組みや施策等を整理するものとする。

②社会的・物的条件の整理

自然・地形、歴史・風土、人口、交通環境、土地利用制限など、檜葉町や業務対象区域の各種条件について整理すること。

(4) 類似先進事例の調査

地域内外からの利用者（特にファミリー世帯等を含む）からの評価が高く、地域の賑わい創出に寄与しているなど、業務対象区域の土地利活用に参考となる類似事例や先進事例を抽出し、特徴や事業手法等について整理するものとする。

(5) 土地利活用方針の検討

「基本的条件の整理」、「類似先進事例の調査」を踏まえ、帰還・移住・定住の促進を目的としつつ、Jヴィレッジとの相乗効果を図りながら交流人口・関係人口の拡大を通じて檜葉町の更なる復興へと繋げるため、業務対象区域に求められる役割や機能を整理したうえで、土地利活用方針を検討すること。

(6) 財源の検討

土地利活用方針の実現にあたり、造成や施設整備に活用が見込まれる交付金や補助メニューとその（制約）条件について、関係省庁へのヒアリング等も行いながら、検討を行うこと。

また、その際、過度に華美、過剰な施設とならないよう、経費の縮小化にも留意すること。

(7) 民間事業者へのサウンディングを活用した導入機能等の検討

民間事業者へのサウンディングを行いながら、業務対象区域における具体的な導入機能及び施設規模等の土地利用策を検討すること。なお、土地利用策の検討にあたっては、複数案の検討を行うと共に、段階的活用の実現可能性についても行うものとする。なお、検討にあたってはゼロカーボンによる復興の推進等、町の施策を最大限に反映させるものとする。

(8) 事業手法と事業計画の検討

整備後の運営面も考慮し、効率的かつ適切な事業手法について検討を行うものとする。なお、事業手法の検討においては、Park-PFIも含めることとする。更に、事業計画として概算事業費及び事業スケジュール、また事業実現に向けた課題等の検討事項等について取りまとめるものとする。

(9) 民間事業者への事業参画意向に関するサウンディング

これまで検討した計画を実現するにあたり、参画の可能性が高いと見込まれる

事業者をリストアップし、各事業者の事業参画意向や参画の条件についてサウンディングを行うこと。

(10) 成果品の納入

成果品は次のとおりとする。

- ① 実績報告書 1部
- ② 実績報告書の電子データを格納したCD-RまたはDVD-R 2部
(データは、PDF形式、WORD形式、EXCEL形式、PowerPoint形式とする)

4 履行期間 契約締結日（令和5年8月予定）から令和6年3月29日まで

5 納品場所・期限

- (1) 場所 檜葉町 政策企画課 政策推進係
- (2) 期限 令和6年3月29日（金）

6 留意事項

(1) 一般事項

- ① 業務の遂行状況について随時報告を行うこと。
- ② 業務を遂行する上で必要な資料等は、受注者において入手するほか、必要に応じて随時貸与する。なお、貸与した資料等の複製の可否、返却等の際は、発注者の指示に従うこと。
- ③ 委託業務期間はもとより委託業務期間終了後においても、当該業務で知り得た機密、個人情報等は他に漏らしてはならない。

(2) 業務体制

- ① あらかじめ町と調整したスケジュールで行うこと。
- ② 作業にあたっては、委託業務を総括し、発注者からの指示を受ける窓口として責任者を置き、発注者、関係者と円滑な事業進行管理や意思疎通に努めること。
- ③ なお、責任者と併せて、当該業務の従事担当者を確保し、これらは、当該業務を遂行する上で必要な知識と技能を有しているものであること。

(3) 著作権等

- ① 納品された成果品、委託業務に関する企画提案書や計画書、報告書等の著作権は、すべて町に帰属する。
また、成果品は、町が実施するプレゼンテーションやホームページ等の掲載等の随時使用を行えるものとする。
- ② 使用するデータについては、秘匿情報が含まれていないか、情報ソースの信

頼性、著作権侵害や個人情報漏洩等の恐れがないか、また、公表・引用の可否など十分に留意するとともに出典を確実に明記すること。

- ③ 本調査の結果知り得た情報について、発注者の許可無く他の事業に使用しないこと。
- ④ 発注者が行う成果品の再編集・印刷・複製等について、協議に応じること。

(4) 現場の所在・状況説明

- ① 本件土地 所在：双葉郡檜葉町大字山田岡字小堤地内
地 目：山林
所有者：檜葉町
- ② 多機能拠点は、添付した土地利用計画図のとおり、東西に道路を整備しており、国道6号側を防災・交流エリア、Jヴィレッジ側を健康・観光・スポーツエリアとして、国や県からの交付金を活用して整備している途中である。今回、土地利用計画を策定するのは、道路の北側で現在は、復旧工事等に活用する土を採取した状態である。この土取り場（総面積約3.79ha）の土地利用基本計画を策定するもの。

7 協議

この仕様書について疑義が生じたとき又は定めのない事項や細部の業務内容については、発注者と受注者協議のうえ、特記仕様書において定めること。