

業務仕様書

第1 業務名

盛岡駅西口複合施設整備基本構想（案）作成業務委託

第2 業務の目的

本業務は、「より強い、地元経済が元気なまち盛岡」を基本コンセプトとして、盛岡市（以下「発注者」という。）における産業構造の域外市場産業への転換及び産業間連携による既存の地域企業の生産性向上の実現に向け、発注者及び東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR 東日本」という。）が所有する下記の用地等を活用し、地域企業生産性向上拠点の機能、交通拠点の機能、並びに当該施設の価値を向上させる機能を持つ複合施設（以下「施設等」という。）を整備することに対して、民間活力の導入による整備等（建設、改修、維持管理及び運営又はこれらに関する企画及び収支計画をいい、利用者に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）の実現可能性調査を行うため、別添盛岡西口複合施設整備基本構想（案）骨子を基に、調査の方向性を定める「施設整備基本構想（案）」の作成を行うことを目的とする。

第3 対象用地の概要

所在地	盛岡市盛岡駅西通二丁目 207 番 1、207 番 2、207 番 3 及び 207 番 4 (発注者所有地及び JR 東日本所有地)		
地積	合計 4,511.37 m ² (うち発注者 2,398.43 m ² (207 番 1、207 番 2 及び 207 番 3)、 JR 東日本 2,112.94 m ² (207 番 4))		
容積率	400%	建ぺい率	80%
最大建築面積	3,609.09 m ²	最大延床面積	18,045.48 m ²
都市計画等による制限	<p><建築物の用途の制限> 建築基準法別表第 2 (に) 項第 5 号、第 6 号並びに (へ) 項第 5 号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p><壁面の位置の制限> 別紙図面「広場 B-1」の区域内の人工地盤面からの高さが 6 m 以下の部分には、建築物の壁若しくはこれに代る柱は、建築してはならない。 ただし、人工地盤面から 6 m を超える部分に建築される建築物を支える壁若しくは柱は、この限りでない。</p> <p><建築物の形態又は意匠の制限> 屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、色彩、形態等の意匠は周辺の環境に配慮したものとし、建築物の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>		
その他の条件	対象用地に設置することができる施設は、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号) 第 95 条第 1 項第 1 号に規定する政令で定める施設とする。		

第4 履行期間

契約締結の日から令和 7 年 7 月 31 日まで

第5 契約上限金額

3,000,000 円（消費税額及び地方消費税額を含む。）

第6 委託業務内容

1 「基本構想（案）」の作成

別紙盛岡駅西口複合施設整備基本構想（案）骨子を踏まえ、発注者が指定するアドバイザー及び学識経験者の助言を得ながら、基本構想（案）を作成すること。作成にあたり提案する事項は以下のとおり。

- ・ 各施策における位置付け、産業政策の課題と今後の政策展開の方向性、対象用地の活用に係る基本コンセプト及び基本戦略及び想定する機能

なお、アドバイザー等に係る謝金や旅費等については当該委託料から受託者が負担すること。

2 サウンディング調査に向けた調査項目の整理

民間活力の導入による持続可能な施設の整備・運営に向けて、民間投資による整備を前提とした、可能性調査の調査項目について整理すること。また、施設整備にあたって想定されるリスクを整理すること。なお、事業参加の可能性が想定される民間事業者等（10 者以上）へのヒアリングを実施すること。

3 その他

(1) 打合せ協議

打合せの回数は、業務着手時、中間時（2回以上）及び成果品納品時の計4回以上とする。また、受注者は、発注者から進捗状況について報告を要求されたときは、別途業務の進捗報告を行うこと。

(2) 関係部署との会議への参加

受注者は上記定例報告のほか、関係部署との会議がある場合、必要に応じて参加すること。

(3) 資料収集

ア 本業務に必要な資料の収集、整理及び解説は、受注者が行うものとし、発注者は、受注者の業務の遂行に協力するものとする。

イ 受注者は、発注者から資料を貸与されたときは、その貸与された資料の一覧表を作成し、本業務が完了したときは、速やかに、その貸与された資料に一覧表を添えて返却しなければならない。

(4) 疑義

受注者は、業務遂行上、疑義が生じた場合には、その都度速やかに発注者と協議の上、その指示に従うものとする。

第7 その他

1 本業務で作成した資料は、全て発注者に帰属するものとし、発注者の許可なく、公表、貸与又は複写してはならない。

2 受注者は、業務の遂行上知り得た秘密事項を第三者に漏らしてはならない。

3 本業務の遂行に伴う費用は、本仕様書に明記がないものであっても、原則として、全て受注者の負担とする。

- 4 作成した資料には、引用元や出典を明記し、報告書やそのバックデータについては、計算過程も明記すること。
- 5 受注者は、発注者に引き渡した成果品の全てについて第三者の有する著作権等を侵害するものではないことを保証するとともに、第三者の有する著作権等を侵害した場合は、その損害を補償し、必要な措置を講じなければならない。
- 6 本業務において、必要な手続き及び発注者が貸与する以外の資料収集は、原則として受注者が行うこととし、最新の資料を用いること。

第8 成果品

受注者は施設整備基本構想（案）及び報告書等（以下の1～4）を履行期限までに提出しなければならない。

なお、報告書作成に当たっては、写真、イメージ図、グラフ等を活用し、視覚的に分かりやすくすること。

- 1 施設整備基本構想（案） 10部
- 2 業務完了報告書 10部
- 3 関係資料 一式
- 4 上記の成果品に関する電子データ 一式

データ形式は、原則として、PDF、マイクロソフト社のワード、エクセル及びパワーポイント等とし、発注者が利用可能なものとする。これらによることが難しい場合、別途発注者と協議すること。