

業務仕様書

第1 委託業務概要

1 名称

盛岡駅西口複合施設整備基本構想策定に向けたサウンディング型市場調査業務委託

2 目的

本業務は、盛岡駅西口複合施設整備基本構想（案）の内容を踏まえた民間事業者に対するサウンディング型市場調査の実施により、民間主導による施設整備及び運営の実現可能性や参入意欲、想定リスク等を把握するものである。また、調査結果の分析により現状の課題や実現可能な事業スキーム、参入条件等を整理し、盛岡駅西口複合施設整備基本構想を策定することを目的とする。

3 対象用地

所在地	盛岡市盛岡駅西通二丁目 【盛岡市（以下「発注者」という。）所有地】207番1、207番2及び207番3 【東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）】207番4		
地積	【発注者所有地】2,398.43㎡（207番1、207番2及び207番3） 【JR東日本所有地】2,112.94㎡（207番4） 合計 4,511.37㎡		
容積率	400%	建ぺい率	80%
最大建築面積	3,609.09㎡	最大延床面積	18,045.48㎡
都市計画等による制限	<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。 <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6m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6m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。 <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。		
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2 盛岡駅西口複合施設整備について

1 背景

本業務の対象用地は、盛岡駅西口地区地区計画において交通センター予定地となっているものの、駅直結という好立地にありながら未活用が続いている。そのため、発注者とJR東日本は、地方創生に関する連携協定に基づき、当該用地の活用に向けた協議を重ねてきた。

対象用地の所在地である盛岡駅西口は、東北新幹線・秋田新幹線に加え、在来線や都市間高速バス、路線バスなどの多様な公共交通が集積する交通結節点であるとともに、主要駅周辺としてのオフィス需要の高さなどから、広域展開を見据えた産業拠点として大きな可能性を有している。このことから、当該用地が持つポテンシャルを十分に活かし、「地元経済が元気なまち盛岡」を実現するため、民間主導による産業拠点施設の整備・運営について、検討を進めているところである。

2 基本構想（案）

盛岡市の産業は、資金流出の多い産業構造や低い労働生産性、若年層の流出、イノベーション創出環境の不足など複合的な課題を抱えており、中長期的には人口減少や少子高齢化、地域産業の衰退といった社会課題が一層深刻化する可能性がある。

北東北地域全体に目を向けると、すでにこれらの課題が顕在化しており、同地域は社会課題先進地域とも位置づけられている。この現状は単なる地方都市の問題に留まらず、近い将来、日本社会全体が直面する未来の縮図であると同時に、世界に先駆けて解決策を提示できる可能性を秘めた地域でもある。

こうした状況と地域特性を踏まえ、盛岡駅西口複合施設（以下「複合施設」という。）は、企業にとって魅力的な立地条件及び機能・設備を備える貸しオフィスを中心とした産業拠点並びに企業、大学、金融機関、スタートアップ、行政など多様な主体が連携し、社会課題の解決と新たな価値創出を牽引する共創拠点として整備する。この拠点を中心に盛岡のまち全体を社会課題解決の実証フィールドとし、首都圏企業やスタートアップによる新技術・新サービスの社会実装を展開する。拠点から生み出された成果と既存都市機能とが有機的に連動することにより地域経済を再構築し、日本全体の未来を切り拓く持続可能なローカルハブ（自立経済都市圏）の形成を目指す。

第3 業務内容

1 共通事項

(1) 業務計画の作成及び修正

本業務全体の工程、実施体制及び進捗管理等を含む業務計画を作成して発注者に提示するとともに、修正が必要な場合は発注者と協議の上行うこと。

(2) 調査対象等関係機関との調整

円滑な業務遂行及び調査対象等関係機関との関係構築のため、折衝にあたっては日程調整、調査協力依頼等適切に対応すること。

(3) 発注者及び JR 東日本への報告及び協議

業務の進捗状況や調査結果について、発注者に対して随時報告するとともに、発注者及び JR 東日本への情報共有及び重要事項の協議を目的として、関係者会議を月 1 回程度開催すること。

(4) 調査報告書の作成

本業務の調査に関する、目的、方法、結果、分析及び提言等を含む報告書を作成すること。

2 サウンディング型市場調査

(1) 実施要領作成

調査の実施にあたり、目的、スケジュール、調査内容及び手続き等必要な項目を定めた実施要領を発注者に提示すること。

(2) 工程及び実施方法検討

オープン／クローズ方式の選択、提案者へのインセンティブの内容等、調査にあたり適切な工程や実施方法を検討し、発注者の承認を得た上で調査を実施すること。なお、具体の実施方法等については提案事項とする。

(3) 資料収集及び整理

調査に必要な資料の収集や、参加事業者への提供資料の整理及び管理を適切に行うこと。

(4) 調査対象者選定

調査対象者について、デベロッパーなどの建設事業者や不動産事業者に限らず、施設整備後の持続的な運営も見据えて多様な主体を幅広く対象とすること。なお、対象者及び選定理由並びに対象者数については提案事項とする。

(5) 現地説明会開催

より多くの民間事業者からの参加が得られるよう創意工夫の上現地説明会を開催することとし、参加を希望する事業者に対して十分な情報提供を行うこと。なお、開催方法や開催回数については提案事項とする。

(6) 調査実施及び結果整理

参加事業者との意見交換やヒアリングを実施し、その結果について適切に整理するとともに、特筆すべき内容については速やかに発注者に報告すること。

3 基本構想策定に向けた整理及び提案

(1) 課題等整理

施設整備・運営にあたり想定される課題やリスクを整理し、それぞれの対応策（対応が難しい内容の場合はその理由等）を発注者に提示すること。

(2) 調査結果分析

調査の結果を分析し、参加事業者の市場性、参入意欲、実現可能性、事業スキームの妥当性及び行政方針の理解度を発注者に提示するとともに、整備・運営事業者を公募する際の条件等について発注者に提案すること。

(3) 基本構想（案）の提案

上記(1)及び(2)の内容を踏まえ、より実効的で実現可能性の高い基本構想の策定に向けて導入すべき事項を整理し、反映した基本構想（案）を提案すること。

(4) 国庫補助等外部資金の活用可能性調査

民間事業者主導による施設整備において活用可能性のある国庫補助等の外部資金について調査・整理し、予算規模や補助率、類似案件の採択事例等の条件を踏まえ、事業推進に際しより有利となるメニューを発注者に提案すること。

第4 履行期間

契約締結の日から令和8年3月23日まで

第5 成果品

受注者は、本業務委託の成果品として次に掲げる資料等を発注者に提出すること。

- 1 調査報告書【第3-1-(4)及び第3-3関係】 11部
- 2 基本構想(案)【第3-3-(3)関係】 11部
- 3 関係資料一式(収集資料、事業者への提供資料及びその他関連資料)【第3-2-(3)関係】 2部
- 4 電子成果品(CD-RやUSBメモリ等の電子媒体による) 2部
- 5 その他発注者が指示するもの
 - ※ 上記1及び2については、写真、イメージ図及びグラフ等を効果的に活用し、資料としての視認性を高めること。
 - ※ 上記4については、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発注者が利用可能なものとする。

第6 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 受注者は、業務の全部又は主要部分を一括して第三者に委任し、又は請負わせてはならない。
- 4 受注者は、この契約の業務の一部を第三者に委任し、又は請負わせようとするときは、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 受注者は、発注者が指定するアドバイザーからの助言を尊重し、業務計画や成果品に適切に反映させること。
- 9 その他本仕様書に定めのない事項、もしくは本仕様書に定める項目の解釈について疑義が生じた場合は、その都度発注者と協議の上対応すること。