

飯山市旧城南中学校利活用調査業務 仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、飯山市が発注する「飯山市旧城南中学校利活用調査業務」に適用する。

(業務名)

第2条 業務名は「飯山市旧城南中学校利活用検討調査業務」とする。

(履行期間)

第3条 本業務の履行期間は、契約締結日から令和6年3月31日までとする。(2か年)
業務内容を踏まえ、具体的な業務スケジュールは、飯山市と協議により定める。

(業務の目的)

第4条 本業務は、旧城南中学校の利活用を推進するため敷地全体の活用検討に必要な調査業務と測量業務を実施するとともに、利活用について広く民間事業者等からアイデア募集を行う「プレサウンディング型市場調査(以下、「プレサウンディング調査」という。)を行い、より効果的な活用方法の検討を行うことを目的とする。

(調査対象施設及び定義)

第5条 本業務において、調査の対象となる資産は、次の各号に掲げる施設とし、本業務では対象施設を「旧城南中学校」と定義する。

- (1) 飯山市旧城南中学校 (校舎移転前の旧城南中学校の住所は飯山市大字飯山350)
- (2) 飯山市旧城南中学校 校舎(体育館、プール、倉庫等を含む。建築面積全体で約6,150㎡)
- (3) 飯山市旧城南中学校 グラウンド(約20,320㎡)
- (4) 飯山市旧城南中学校 その他敷地全体(敷地全体で面積約46,000㎡)

(法令等の遵守)

第6条 本業務は、本仕様書に定めるもののほか、次の各号に掲げる関係法令等に即して業務を遂行しなければならない。

- (1) 契約書
- (2) 飯山市の条例、規則等
- (3) その他の関係法令

(書類の提出)

第7条 本業務の履行にあたっては、受託者は次の各号に掲げる書類を遅滞なく提出しなければならない。

- (1) 着手時 : 着手届、工程表、業務計画書、管理技術者通知書
- (2) 完了時 : 業務完了報告書、納品書、業務成果引渡書、成果品

なお、1年目の年度末には、その年度末までに実施した成果品を提出しなければならない。

(協議及び協議解決)

第8条 本業務が円滑に実施されるよう、業務の進捗状況や業務内容に関する打ち合わせを適宜実施し、十分な連絡調整を図るものとする。また、本業務の実施に際して疑義が生じた場合はその都度、飯山市と協議するものとする。

(業務計画)

第9条 受託者は、業務に必要な業務計画書を作成し、飯山市と協議しなければならない。

(成果品の検査)

第10条 本業務の成果品の検査については、次のとおりとする。

- (1) 本仕様書に定められた業務を行い、業務を完了したときは速やかに市の検査を受ける。
- (2) 受託者は業務完了後、市の検査を受け市から補正の指示があった場合、速やかに補正を行い再検査を受ける。
- (3) 完了検査終了後、受託者の誤りによる成果品の欠陥が発見された場合、受託者は市の指示に従い、受託者の責任で補正を行う。

(受託者の責務)

第11条 受託者は、当該業務を履行するにあたり、第4条の業務目的に沿い次の各号に掲げる事項を遵守するものとする。

なお、調査にあたっては最新のデータを活用し、必要に応じて複数年のデータを用いるものとする。

- (1) 受託者は、誠実を旨として業務にあたらなければならない。
- (2) 受託者は、本業務により知り得た事項について、非公開とするべきものについては、非公開を厳守し、また飯山市の承諾を得ないで他の目的に利用してはならない。
- (3) 本業務中に、地元住民や権利者等から業務に関して、異議があった場合、速やかに飯山市と協議しなければならない。
- (4) 受託者は、本業務の実施にあたり技術上の管理を行う管理技術者を定め、業務全般にわたり技術的管理を行わなければならない。
- (5) 受託者は、業務のために必要な関係官庁とその他関係者に対して、常に密な連絡を取ると共に十分な協議を行い、円滑な業務の進捗を期さなければならない。
- (6) 受託者は契約遂行に必要な関係資料の貸与を申し出ることができる。

第2章 業務内容

(業務内容)

第12条 業務内容は、概ね次のとおりとするが、受託者の提案内容に基づき、飯山市と受託者との協議により業務内容を決定する。

なお、本仕様書に明記されないものがあるときは、その都度、市と受注者で協議し決定する。

計画協議

- ① 業務内容（基礎調査業務と測量業務）について把握し、業務計画書の作成を行う。

【調査業務】

(1)基礎調査

① 対象地の条件整理

飯山市、旧城南中学校の現況を把握し、市の上位・関連計画等を踏まえて利活用検討を進めるにあたり前提条件について整理する。

現在に至る経緯及び背景、施設・設備の現状を把握し、課題を整理する。

② 対象地周辺に関する基礎調査

対象地周辺の社会条件、自然条件等の地域特性を整理するとともに、地域資源、立地施設の状況、地元まちづくりの動向等を把握し、本事業を進めるにあたっての課題を整理する。

③ 地域活性化に資する事業の動向

地域活性化に資する交流・定住促進、産業振興等の各分野の市場動向及び民間事業者の動向を整理する。

④ 地方都市における施設誘致事例の整理・分析

当該施設の現況及び立地特性等を踏まえ、参考となる地方都市における公営施設・学校教育施設・医療福祉施設等への転用事例だけでなく、民間ニーズを掘り起こし、発想豊かなアイデアで廃校を再生した事例を中心に整理・分析を行う。なお、必要に応じて参考となる先進地へのヒアリング・視察を実施する。

(2)利活用の方向性に関する概略検討

① 基礎調査を踏まえた施設誘致の可能性検討

(1)の調査・分析を基に、施設誘致の可能性を検討する。検討にあたっては、想定される導入機能・施設分野を整理するとともに、実現化にあたっての導入可能性のある事業手法・スキーム等（官民連携・役割分担の可能性）を整理する。

② 利活用の方向性（概略）まとめ

①で整理した導入機能・施設分野ごとに、対象施設において留意すべき要件等を整理したうえで利活用の方向性を概略検討する。

(3)プレサウンディング調査手法の検討

① 実施方法の検討

プレサウンディング調査の実施方法を検討する。（民間事業者のアイデアや参画意向等を把握し、調査結果を事業計画等へ反映させることにより、より効果的な事業の実施を図ることを目的に行う。）

② 実施の手順

実際の実施について準備、手順を確認する。

調査手順は、HP等で参入検討企業を公募した上で、第一段階として整備・管理・運営に関するアンケートを実施し、第二段階として進出意向のある事業者への追加ヒアリングを行い、調査結果を基に事業計画に反映することを基本に検討する。

(4)プレサウンディング調査の実施（令和5年7月を想定）

① (3)の手順に従い、旧城南中学校の利活用へ向けた民間活力等の導入可能性に係るプレサウンディング調査を実施する。

対象業種・業態は、デベロッパー、建設業、スポーツアウトドア業、その他を想定する。

② アンケート調査

応募のあった民間事業者に対し、アンケート調査を実施し進出意向等を確認する。

③ 回答とりまとめ

アンケート調査をとりまとめるとともに、進出意向のある事業者5社程度を追加ヒアリングの対象として選定する。

④ 追加ヒアリング

追加ヒアリング調査は、ヒアリング調査票及び聴取関連資料を作成し、発注者同席のもと行う。

(5)今後の検討課題等の整理

プレサウンディング調査の結果について分析・整理を行うとともに、事業化に向けた課題等を整理する。

【測量業務】

旧城南中学校の敷地について利活用に向け確定測量を実施する

- | | |
|-------------|----------------------------|
| (1) 4級基準点測量 | (永久標識設置なし 伐採なし 耕地／丘陵地 16点) |
| (2) 現地測量 | (作業量4.6万㎡ 縮尺1/500 耕地／丘陵地) |
| (3) 用地測量 | |
| 作業計画の策定 | (一式) |
| 現地踏査 | (耕地・森林) |
| 公図等転写連続図作成 | (4.6万㎡) |
| 境界確認 | (耕地・森林 4.6万㎡) |
| 土地境界確認書作成 | (耕地・森林 4.6万㎡) |
| 補助基準点の設置 | (耕地・森林 4.6万㎡) |
| 境界測量 | (耕地・森林 4.6万㎡) |
| 用地現況測量(建物等) | (耕地・森林 2.4万㎡) |
| 用地境界杭設置 | (耕地・森林 2.2万㎡) |

第3章 成果品

(納入成果品)

第13条 本業務において提出する成果品は、以下のとおりとする。

- (1) 業務完了報告書：2部（仕様：フラットファイル綴じ）
- (2) 業務完了報告書概要版：10部（仕様：簡易製本）
- (3) 上記成果物に係る電子媒体
- (4) 各種引用データ、集計データ等の成果物
- (5) 打合せ記録簿
- (6) 上記ドキュメントを保存したCD又はDVD
- (7) その他飯山市が指示する資料等

(納品方法)

第14条 契約期間内に、第13条に定める成果品を飯山市公民連携推進室へ持参により提出すること。

第4章 その他

(その他留意事項)

第15条 第1章から第3章に定めるもののほか、次の各号に定める内容に留意し、円滑に本業務を行うこと。

- (1) 本業務の遂行にあたり、受託者は業務上知り得た事項を第三者に漏洩しないよう十分注意すること。
- (2) 当委託業務に係る全ての成果物の著作権（著作権法第27条、第28条に規定する権利を含む）は、飯山市に帰属するものとする。
受託者は、当業務の実施のために必要な、受託者が従前より有する著作権、あるいは第三者の著作権については、当該著作権の利用に当たり、支障のないよう書面により確認しなければならない。特に書面で報告が無い場合は、受託者は問題がないことと認識し、以後何らかの問題が発生した場合は受託者の責任により対処すること。
- (3) 受託者は、本委託業務の遂行にあたり、新型コロナウイルス感染症の影響を最小限にとどめるよう感染防止措置等を提案し、本委託業務を継続して確実に実施できるよう努めること。
- (4) 本仕様書に記載されていない事項が発生した場合、又は、本仕様書の記載事項に疑義が生じた場合は、その都度、飯山市と協議の上、その指示に従い業務を進めること。