

七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想策定等支援業務委託 基本仕様書

本仕様書は、山形市を「甲」、受託者を「乙」とし、甲が委託する七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想策定等支援業務（以下「本業務」という。）に適用する事項を示すものである。

1 業務の目的

甲においては、中心市街地活性化を図るため、旧大沼百貨店跡地と山形市立病院済生館の敷地を含めた周辺エリア一帯で、再開発等による新たな賑わい拠点の整備を検討している。

本業務は、山形市中心市街地グランドデザインに掲げる「歩くほど幸せになるまち」の実現に向け、当該エリア一帯が中心市街地の活性化をけん引するエリアとなるよう、七日町賑わい創出拠点整備基本方針（「以下、基本方針」という。）に基づき、施設の概略計画等を盛り込んだ基本構想の策定や周辺地権者との調整、民間事業者と連携した事業化の検討に資することを目的とする。

2 業務の範囲（エリア）

七日町一丁目地区（下記1 1－（2）に示すエリア図のとおり）

3 期間

本業務の委託期間は、契約締結の日から令和7年3月31日（月）までとする。

4 受託者の責務

乙は、本業務を遂行するに当たり、関係法令、委託契約書及び仕様書を遵守するとともに、甲の意図及び目的を十分に理解した上で、正確丁寧にこれを行うものとする。

5 一括再委託の禁止

乙は、本業務の全部又は主たる部分を他の事業者等に委託してはならない。

また、主たる部分以外の部分の再委託にあたっては、あらかじめ再委託の内容が業務の主たる部分でないことを確認のうえ、甲の承諾を得なければならない。

6 技術者の配置

本業務を施行するにあたって、受注者は発注者の意図及び目的を十分理解したうえで経験のある最上級の技術者を定め、かつ、適正な人員を配置して、最高技術を発揮できるよう努力するとともに、正確丁寧に遂行するものとする。

7 関係資料の貸与

甲は、甲が作成又は保有している本業務の作業に必要な各種計画書等の関係資料を、可能な範囲において貸与するものとする。なお、関係資料は乙が嚴重に整理保管を行い、業務終了後直ちに甲へ返却するものとする。

8 秘密の保持

乙は、業務により知り得た情報を他に利用、開示してはならない。また、個人情報に関する貸与資料については、山形市個人情報保護条例を遵守するものとし、データの秘密保持について万全の管理を行うものとする。

9 業務計画

乙は、契約締結後速やかに甲の指定する担当職員と打合せを行い、打合せの結果を踏まえ、下記の内容を含む業務計画書を提出し、甲の承認を得るものとする。

- (1) 業務工程
- (2) 業務体制
- (3) 担当者名簿
- (4) 再委託先

10 打ち合わせ等

本業務を適正かつ円滑に行うため、甲と乙は常に密接な連絡を取り、打合せの際に、相互に確認するとともに打合せの記録簿を作成し発注者へ提出するものとする。また、乙は、甲から業務の進捗状況について報告を要求されたときは、速やかに報告するものとする。

11 業務委託の内容

- (1) 七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想（以下「基本構想」という。）の策定支援

乙は下記の業務を行うとともに、基本構想の策定に向けたプロセスを示し、策定を支援すること。なお、基本構想とは、旧大沼を含むエリア一帯の再開発に関する施設コンセプトや概略の施設計画、資金計画等について示したものであり、甲が策定する。

- ①基本構想の策定に必要な情報収集、調査、分析

将来の中心市街地活性化を進める内容であることを踏まえ、将来像を描くために必要となる情報収集、調査、分析を行うこと。

- ②基本構想の策定

関連計画や本エリアの地権者で構成するまちづくり協議会、基本方針策定の経過などを踏まえ、基本構想の検討や資料作成等の支援をすること。なお、これまでの検討経過については甲より提供する。

③基本構想の検討経過を踏まえたイメージ図の作成

甲と協議をしながら、旧大沼を含むエリア一帯の開発後のイメージ図を作成すること。

(2) 地権者との協力関係の醸成の支援

再開発等の具体的な事業化に向けた調整のため、下記の調査、協議会等の開催を支援する。

なお、地権者とは下記の施設が立地しているエリアの地権者とする。



施設名	所在地
市立病院済生館	山形市七日町一丁目3番地26号
旧大沼	山形市七日町一丁目2番地30号
横田ビル	山形市七日町一丁目2番地34号
PINUSビル	山形市七日町一丁目2番地35号
CROSS七日町ビル	山形市七日町一丁目2番地36号
az七日町ビル	山形市七日町一丁目2番地39号
TAN6 SQUAREビル	山形市七日町一丁目2番地42号
市道	

※市立病院済生館の建築計画については、本基本構想には含まない。

※御殿堰を活かしたエリア整備に係る調査・検討について必要な支援を行うこと。

①地権者への意向調査

甲が指示する周辺地権者への意向調査を行い、結果を取り纏め、対応を検討する。

②協議会の開催支援

協議会の開催に関し、資料作成や協議会の進行、準備等の技術的補助を行い、開催を支援すること。なお、協議会は、事業化の具体的検討に向けた地権者との意見交換や意思決定に必要な回数とし、調整状況に応じ適宜開催を支援すること。

(3) まちづくり懇話会の開催支援

地域住民等へ事業に関する情報提供や地元としての意見聴取を目的とした会議等の開催、運営を支援すること。

(4) アドバイザリー会議の開催支援

有識者・学識経験者を交え、再開発の在り方の検討を目的とした会議等の開催・運営を支援すること。

(5) 市立病院済生館における事業との連携及び調整等

隣接する市立病院済生館における事業を踏まえ、基本方針に示す連携内容等における市立病院済生館との会議又は打合せ（随時）の資料作成等を必要に応じて行うこと。

また、御殿堰を活かしたエリア活用に係る調査・検討について必要な支援を行うこと。

(6) ニーズ調査の支援

当該エリアに求められている機能について調査を行うとともに、効果等を分析し、結果を取り纏め、整備する機能や施設に関する検討を支援すること。

(7) 業界の市場動向調査

商業、宿泊、オフィス等、業界における全国及び山形市周辺の市場動向について調査・分析を行い、結果を取り纏め、整備する機能や施設に関する検討を支援すること。

(8) 七日町周辺エリアで提供すべき機能の検討支援

七日町周辺エリアにおける再開発後を見据えた市場性について調査・分析を行い、ランドデザインの実現に向けて、提供すべき機能の検討や蓋然性の検証に係る支援を行うこと。また、当該機能の実現に向けた好事例の収集や人的ネットワークの構築支援を行うこと。

(9) 民間事業者へのヒアリング

事業協力者になり得る民間事業者や保留床取得希望者、テナント入居希望者の調査を行い、首都圏や都市圏、県内でのヒアリングの調整を行うこと。

また、基本構想の検討段階において本市が想定する分野ごとにキーテナントとなり得る事業者の調査を行い、面談等の調整を行うこと。

(10) 公共機能の検討支援

市が再開発施設への導入を検討する公共機能について、規模や資金計画等の検討の支援を行うこと。

(11) 施設建築物の概略設計の検討

施設建築物の概略設計に関する各種調査や施設の配置、規模、動線等における検討の支援を行うこと。

(12) 資金計画の概略の検討

権利変換モデル（素案）を提示し、地権者の意向確認を行うこと。また、市及び協議会における概略の資金計画の検討にあたり、必要な資料の作成を行い、合意形成に係る支援を行うこと。

(13) 事業スケジュールの概略の検討

想定される再開発の施工時期や施工順序、関連事業（道路や広場等）の施工時期等の提示を行うこと。

(14) その他

乙は、本仕様書に記載なく不明な点が生じた場合又は当然必要と認められるものについては、甲と協議のうえ、指示に従い実施するものとする。

1 2 成果品

(1) 受注者は、以下の各号に示す成果品を履行期限までに提出しなければならない。

- | | |
|----------------------------------|------|
| ① 業務報告書（紙媒体、A4版ファイル綴じ） | 2部 |
| ② 業務報告書概要版 | 2部 |
| ③ 七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想（紙媒体） | 120部 |
| ④ 七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想概要版（紙媒体） | 120部 |
| ⑤ 上記電子媒体（DVD等） | 一式 |

1 3 成果品の帰属

本業務の成果品の所有権、使用权は全て甲に帰属するものとする。乙は、本業務の成果品を甲の了承を得ずに、甲への納品用途以外に利用してはならない。

1 4 不適合責任

業務完了後、過失又は疎漏に起因し品質基準を満たしていないことが判明した場合は関連する項目を再検査し、乙の負担において不良箇所を修正、補足するものとする。

1 5 損害賠償等

乙は、業務の実施にあたり関係法令等を遵守し、公衆に対し迷惑を及ぼす行為を行ってはならない。万一、第三者との間にトラブルが発生した場合は、すべて乙の責任において解決するものとし、甲に発生事由及び処理結果を文書にて報告するものとする。

1 6 納期及び納入場所

成果品の納期は、履行期限までとし、納入場所は山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課とする。

1 7 疑義

業務の履行に際し疑義が生じた場合は、甲乙両者で協議の上、速やかに処置するものとする。