

# 南砺市福野地域ORACCHA構想の具現化に向けた 事業計画案策定支援業務 仕様書

## 1 業務名称

南砺市福野地域ORACCHA構想の具現化に向けた事業計画案策定支援業務

## 2 事業目的

本業務は、これまで本市で進めてきた、市民主体の「まちづくり検討会議」からの提言の実現に向けた、福野地域での検討の経緯を踏まえ、地域の総意として掲げられた「ORACCHA構想」の具現化に向けた事業内容を整理し、旧富山紡績工場跡地の利活用に関し、官民連携事業として進めていくことを視野に、周辺関係者の状況を含めた調査を行い、民間事業者からのアイデアにより実現性の高い具体的な事業計画案を策定することを目的とする。

### 「ORACCHA構想」策定の経緯

南砺市（以下、「本市」という。）は、平成16年に町村合併により誕生して以降、合併前の旧4町の役場を利用した分庁舎方式で業務を行ってきたが、令和2年7月に、市役所機能を1つの庁舎に統合して業務をスタートした。この庁舎統合に係る議論をきっかけに行われた、市民主体の「まちづくり検討会議」からの提言を基に、地域主体のにぎわいづくりの具体的な取組についての検討が進められている。

福野地域では、3つのグループ（拠点づくり、空き家等活用、人づくり）で検討が進められており、そのうちの「拠点づくり」グループでは、福野産業文化会館と福野中部交流センター機能を中心とした複合交流施設を含む、旧富山紡績工場跡地全体を民間活力導入によって地域活動拠点として活用することを、研修会・ワークショップ等を通して検討し、次の「ORACCHA構想」として取りまとめられた。

### 「ORACCHA構想」の基本コンセプトの概要

【心と体の健康をテーマに、地域住民が笑顔で過ごせる、よりどころとなる場を創出する。】

心の健康・・・多世代がイキイキと交流する楽しい時間・出会える空間

体の健康・・・各世代の体力づくりに適した効果的な運動メニュー・健康的な食事の提供

### 「ORACCHA構想」の対象となる場所

南砺市福野地内 旧富山紡績工場跡地 約16,550㎡

### 「ORACCHA構想」に掲げられている機能等の概要（※面積はあくまで目安）

【広場・駐車場】（およそ13,500㎡）

屋外広場	10,000㎡	ウォーキング、ランニング、ヨガ教室等の様々な運動や、様々なジャンルの年中イベントができる芝生広場（一部屋根付き広場）
駐車場	3,500㎡	250台

【複合施設】（建床面積およそ1,300㎡）

屋内広場	170㎡	いつでも誰でも立ち寄れる観光・地域トレンド・イベント等の情報フロア、幼児向け木育遊具、児童学習・子育て交流スペース
市民センター	190㎡	行政窓口

交流センター	60 m <sup>2</sup>	福野中部まちづくり協議会の活動拠点（クラブ活動、いきいきサロン、健康教室、三世代交流イベント等）
貸スペース	140 m <sup>2</sup>	誰でも活用できる多目的スペース（会議、シェアキッチン）
貸テナント	370 m <sup>2</sup>	金融機関…銀行窓口、起業・経営相談、コワーキングスペース等 カフェ・食堂… （昼）栄養バランスを考えた日替わりヘルシーランチ等 （夜）地元のこだわり食材を使った健康ソウルフード等 売店…特産品、駄菓子屋、障がい者の就労支援に寄与する売店事業等 コインランドリー等
貸オフィス	270 m <sup>2</sup>	地域を基盤とする各種団体（5団体程度）

【集合住宅】（建床面積およそ1,400 m<sup>2</sup>）

民間住宅	1,400 m <sup>2</sup>	市産木材を使用した高断熱で安心な住まいの提供
------	----------------------	------------------------

この「ORACCHA構想」は、令和3年7月2日に福野中部地区区長会、令和3年7月10日に福野中部地区住民を対象とした意見交換会、令和3年12月11日に福野地域全体を対象とした意見交換会で説明し、地域住民の合意を得ているが、地域住民を対象としたワークショップ等の開催や、民間活力導入による事業化に向けた更なる調査等によって、地域住民の不安を取り除いた上で、旧富山紡績工場跡地の利活用に係る基本計画を策定して進めていきたいと考えている。

### 3 履行場所

南砺市 福野 地域

### 4 履行期間

契約日の翌日から令和5年3月3日まで

### 5 業務内容

#### （1）現状把握及び前提条件等の整理

##### ア 立地条件の整理

福野地域周辺について、関連上位計画等の既存資料を基に、人口・産業・土地利用、建築基準等を整理するとともに、地域資源（自然、歴史文化、観光、特産品等）及び環境特性を把握する。

##### イ 計画地の設定及び立地特性、市場分析

事業目的を実現する拠点施設の立地特性及び地域ポテンシャル、市場規模等を調査し、実現可能性を検証する。

##### ウ 周辺地域の関連施設調査

地域振興に資する施設や広場（公共、民間問わず）について、周辺地域、県内、隣接県を中心に調査し、その概要を整理する。

##### エ 先進事例調査

本構想が目指す取組について、同種・類似の事例、官民連携による整備を行った事例等について、先進事例を調査する。

## (2) 「ORACCHA構想」の深化

### ア 地域住民の意向調査

「ORACCHA構想」の具現化に向け、多くの地域住民が将来の旧富山紡績工場跡地のイメージを共有し、収益化のアイデア出しや継続的に運用する仕組みづくりなどに興味・関心を持って、率先して参画してもらおう様々な手法（ワークショップ等）を検討・提案し実施する。

なお、若い世代を中心とした地域住民による、毎月1回程度の意見交換の場が予定されている。

### イ 事業内容の整理

#### (ア) 基本目標及び事業実施方針

上記アを基に、本構想が目指す基本的な目標やその方向性（基本方針）について検討、整理する。また、本構想の基本目標を達成するために必要となる各種取り組みの概要及び展開イメージを整理する。

#### (イ) 導入機能の構成

基本目標及び事業実施方針を踏まえ、拠点施設に導入すべき機能を検討するとともに、その規模を概定する。

#### (ウ) プレゼン資料の作成

地域振興を基軸とした本構想の事業目的、必要性について具体的に整理し、サウンディング調査等での民間事業者への魅力的なプレゼン資料としてまとめる。

## (3) サウンディング調査

「ORACCHA構想」に掲げられている機能をベースに、自らが事業の実施主体になることを前提として、当該土地の活用に係る提案やポテンシャル（考えられる魅力や強み）、また、地域貢献や地域連携の可能性等について、民間事業者の参加意欲を調査するサウンディング調査等を実施しアイデアを募集するとともに、キーテナントを含むテナント候補者等として事業展開を行う参画希望事業者を発掘する手法を検討・提案し実施する。なお、貸テナント及び貸オフィス機能の内容及び集合住宅については自由提案とする。

### サウンディング調査での確認項目

#### ア 地域貢献や地域連携の可能性

「ORACCHA構想」を基に、周辺地域の状況を把握した上での、拠点施設に係る地域貢献や地域連携の可能性

#### イ 建築施設計画

拠点施設に係る建築施設計画（配置、平面）

#### ウ 広場等屋外空間施設計画

拠点施設に係る広場、屋根付きスペース、レクリエーション施設、駐車場（自動車動線を考慮した流出入口等を含む）等の屋外空間施設計画（配置、平面）

#### エ その他施設に関する計画

拠点施設としての機能を補完する諸施設についての計画

#### オ 全体事業費

敷地の整備等を含めた拠点施設建設全体に係る概算事業費

#### カ イメージ図

拠点施設の完成予想図（イメージスケッチ）として、鳥瞰図1点、透視図3点程度

#### キ 事業化手法に関する意見

民間主導型の官民連携として、導入する公共負担による施設やサービス等の内容を踏まえた、適切な官民役割分担及び民間活力導入の対象範囲やリスク分担案、さらに、事業化を図るために最適な事業スキーム等についての可能性

#### (4) 事業化に向けた整理

##### ア 運営組織、実施体制の整理

拠点施設の建設及び維持管理運営に関わる各主体（民間、行政等）を明らかにし、事業実施体制として整理するとともに、事業主体、資金調達の方法、事業実施体制を担保する各種契約の方向性、官民の役割分担などを整理する。

##### イ 参画事業者意向の整理

本事業への参画が想定される民間事業者の参画可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化にあたっての課題を整理する。

##### ウ 事業収支シミュレーションの作成

拠点施設における、土地の貸付料や市民センター等に係る賃借料などを含めた中長期（20年間程度）の事業収支シミュレーションを作成する。

##### エ 翌年度以降の進め方

拠点施設の整備及び福野地域の活性化の実現に向けて必要となる調査、計画、設計、施工などのプロセスを検討し、事業実施にあたっての課題や事業開始までの全体スケジュール等、翌年度以降の進め方に関する提案を行う。

#### (5) 事業計画案の作成等

上記（1）～（4）の業務に係る調査・検討結果等について、業務報告書として提出するとともに、事業計画案を作成し、提出する。

#### (6) 打合せ協議

打合せ協議は、業務の着手時、中間、納品時の3回のほか、業務の進捗に応じて適宜実施することとし、打合せ協議後は、速やかに記録簿を作成する。

なお、中間の打合せ協議は、10月までに実施した業務に係る調査・検討結果等に基づく事業計画素案を作成・提出の上、11月末までに実施する。

### 7 成果物の提出

- (1) 業務報告書（紙媒体1部、電子データ（PDF等）1部）
- (2) 事業計画案（紙媒体1部、電子データ（PDF等）1部）
- (3) その他、協議等に必要な資料、打合せ協議資料・記録簿等は、その都度、資料を提出

### 8 その他

- (1) 本業務を行うにあたり必要な資料は、市が貸与するもの以外、原則として受託者が収集するものとする。
- (2) 受託者は、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。業務終了後も同様とする。
- (3) 受託者は、本業務の全部を第三者に再委託してはならない。ただし、業務の一部でかつ、主要な部分を除き、あらかじめ委託者の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (4) 本業務で得られた成果品の著作権をはじめ、本業務の成果品における一切の権限は市に帰属するものとし、著作権関係等の紛争が生じた場合、受託者の責任において処理すること。
- (5) 業務完了後、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所が発見された場合は、受託者は速やかに市が必要と認める訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- (6) 受託者は、業務を円滑に遂行するために、随時、市と連絡調整を行わなければならない。また、業務内容全般を常に把握している専任の担当者を置き、市の求めに応じて業務内容の報告を行うこと。
- (7) 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、市と受託者が別途協議する。

(8) 新型コロナウイルス感染拡大状況によっては、市民及び関係者の安全を第一に鑑み、業務遂行方法等の変更について適宜市と協議する。

## 9 担当部署

南砺市 総合政策部 政策推進課 まちづくり推進係

所在地 〒939-1692 富山県南砺市荒木1550番地

電話 0763-23-2052

FAX 0763-52-6338

電子メール [seisakusuishinka@city.nanto.lg.jp](mailto:seisakusuishinka@city.nanto.lg.jp)