

南新地地区ウェルネス拠点形成プロジェクトマネジメント業務委託仕様書

【業務の目的】

荒尾市では、廃止した競馬場の跡地を有効活用して、中心拠点である荒尾駅周辺における先導的な開発地「南新地地区」を新たな都市機能誘導の重点地区として、平成28年度から約34.5haの土地区画整理事業を推進している。令和元年8月に策定した「南新地地区ウェルネス拠点基本構想（以下「基本構想」という。）」において、まちづくりのコンセプトやまちに必要な機能とその連携の方向性を整理したところである。また、地区内に立地を予定する道の駅や子育て世代を包括的に支援する施設の整備についても検討を進めている。特に先進コア街区においては、民間の住宅、商業施設、その他の集客施設等の誘致を想定するとともに、行政主導の官民連携による集客拠点整備や市民生活の向上を図るための子育て支援等施設の整備、そして快適な市民生活と観光のインフラとしての緑地整備など、様々な事業の検討が進んでいる。

基本構想に示すとおり、南新地地区においては、立地する各種施設が機能連携・機能分担しながら、相乗効果で地区全体として新たな価値を生み出すことを目指しており、まちづくりを進める上では、行政主体の事業と民間主体の事業が連携を図りながら展開を図ることが求められる。一方で、これらの事業は検討の進捗に差があることに加えて、公共主体と民間主体での事業の進め方の違いなどもある。地区全体として機能連携することで相乗効果を発揮させるためには、各事業の進捗状況を一元管理し、機能の重複や不足がないようにするとともに、各施設の利用者動線の連続性などにも配慮した施設配置の調整などが必要となる。

以上のことから、各事業の進捗確認と調整を行い、施設機能や施設配置のあり方、また連携のあり方などを整理し、各事業主体間で目指すべき方向性を共有するためのマネジメントを目的に本業務を実施するものである。

【プロジェクトマネジメント対象範囲】

基本構想に示す機能連携型ウェルネス拠点における以下の事業

※（ ）は想定する事業主体

- 道の駅（荒尾市）
- 保健・福祉・子育て支援施設（荒尾市）
- 文化施設（民間）
- 公園・緑地（荒尾市）
- 温泉施設（民間）

- 運動施設（民間）
- 宿泊施設（民間）
- アウトドア施設（民間）
- 商業施設（民間）

【プロジェクトマネジメントの定義】

各施設の構想から計画、設計及び施工段階における全体調整を行う業務

【履行期間】

契約日から令和3年3月31日まで

なお、最長で街区内の事業が運営に移行するまでの期間を想定するが、各事業の進捗に合わせ、年度単位でマネジメント期間の見直しを行うものとする。

【業務内容】

1 マネジメント計画

先進コア街区で予定されている各事業の検討状況と今後のスケジュールを整理する。また、各事業の展開上の課題を整理した上で、マネジメントのコントロールポイントを明確化し、マネジメント体制の明確化、マネジメント方法（各主体との調整方法）や各事業主体の役割、会議等の実施時期などを検討する。

2 プロジェクトマネジメントの実施

(1) 事業主体別調整

各事業主体及び各種会議体の協議結果報告を受け、街区全体の事業展開上の課題を整理し、各主体にフィードバックする。

必要に応じ各事業主体間の調整、各事業主体が実施する会議への出席などにより、確実な認識共有を図る。

なお、主体間の調整や主体別会議への参加については、荒尾市役所内に設置する（仮）プロジェクトマネジメント本部との事前調整の上実施するものとする。

(2) プロジェクトマネジメント会議

マネジメント計画を基本に、各事業者の代表者参加のもとマネジメント会議を開催し、相互の認識共有を図り、課題解決に向けた調整を行う。

3 導入機能の検討

(1) 先進コア街区の事業コンセプト検討

各事業で想定する利用者層、現時点で想定される提供サービス等を把握し、街区整備における行政と民間の連携上特に配慮が必要となる基本構想に定めるメインターゲット、サブターゲットのすり合わせを行い、街区全体の事業コンセプトを明確化する。

(2) 導入機能の検討

各事業主体との調整のもと設定した街区の事業コンセプトに沿って、導入が求められる機能を検討するとともに、機能導入に当たっての各事業者の役割分担について検討する。

検討に当たっては、基本構想において検討された導入機能を参考に各事業主体との調整により精査を行う。

4 施設整備条件の検討

各事業主体が事業を進める上で配慮すべき施設配置やデザインに関する条件について検討整理し、各事業主体と共有を図る。

なお、検討に当たっては民間事業者の創意工夫を阻害しないよう十分配慮した条件整理を行うこととする。

(1) 施設配置条件の整理

導入機能の効果を最大化するための利用エリア区分、利用者動線、施設間連携の配慮事項など、施設配置に係る条件を整理し、施設配置基本条件図として取りまとめる。

(2) 施設デザイン条件の整理

先進コア街区を中心に、南新地土地区画整理事業範囲も含め、広域集客拠点としての観光価値の最大化にも配慮した景観デザイン上の配慮事項を整理する。

また、居住空間と交流空間という性格の異なる土地利用が隣接するため、相互に景観的な阻害要因とならないよう配慮事項を整理する。

5 エリアマネジメントに係る調査

本市が令和元年度に実施した基礎調査を踏まえたエリアマネジメントの具体的な仕組みづくりに必要な各種調査(公共施設等の維持管理費をはじめとしたエリアマネジメントに係る支出と収益の試算など)を行う。