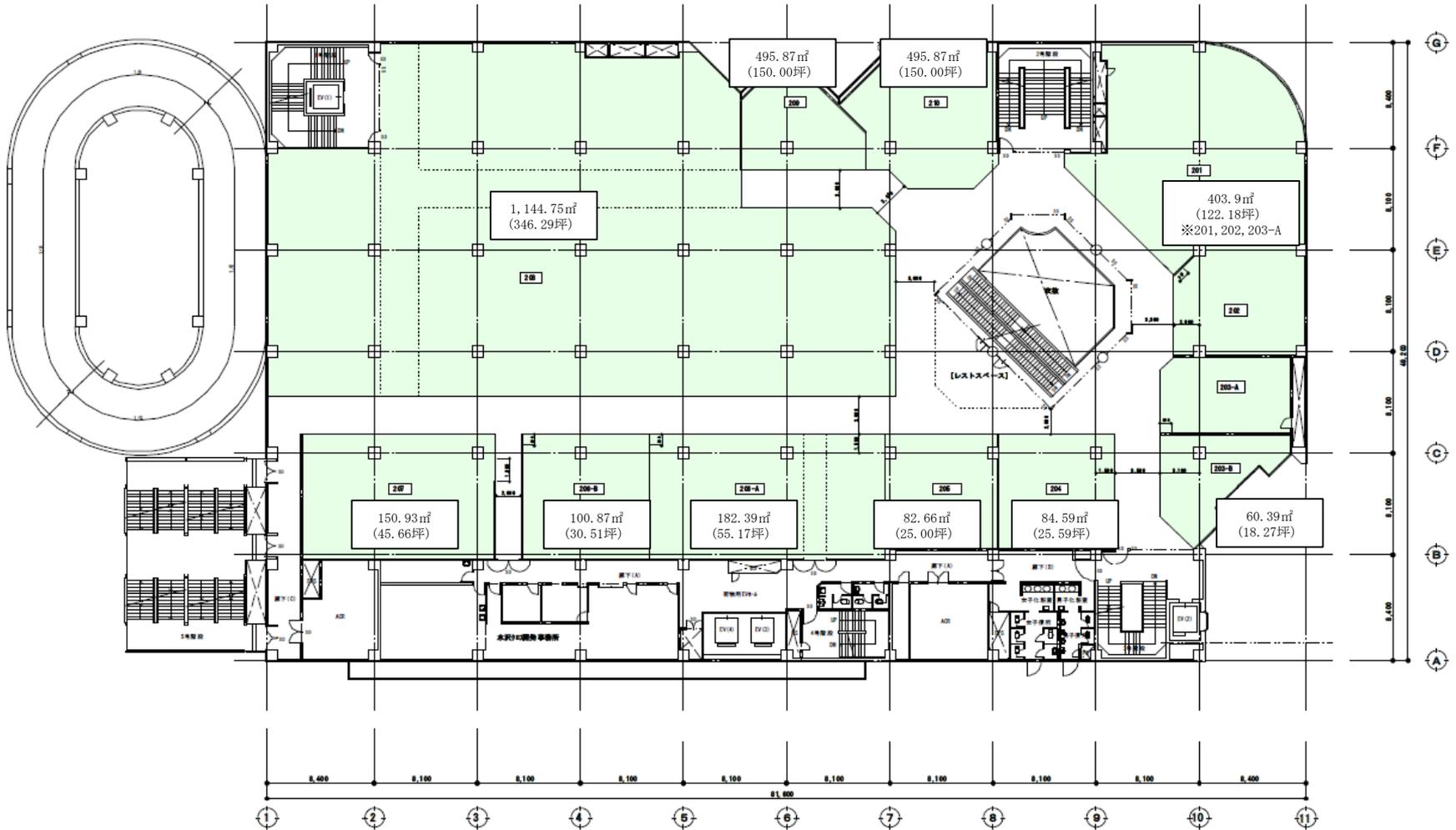


【別紙1】東館1階 3,774.33m²
(1,141.73坪)



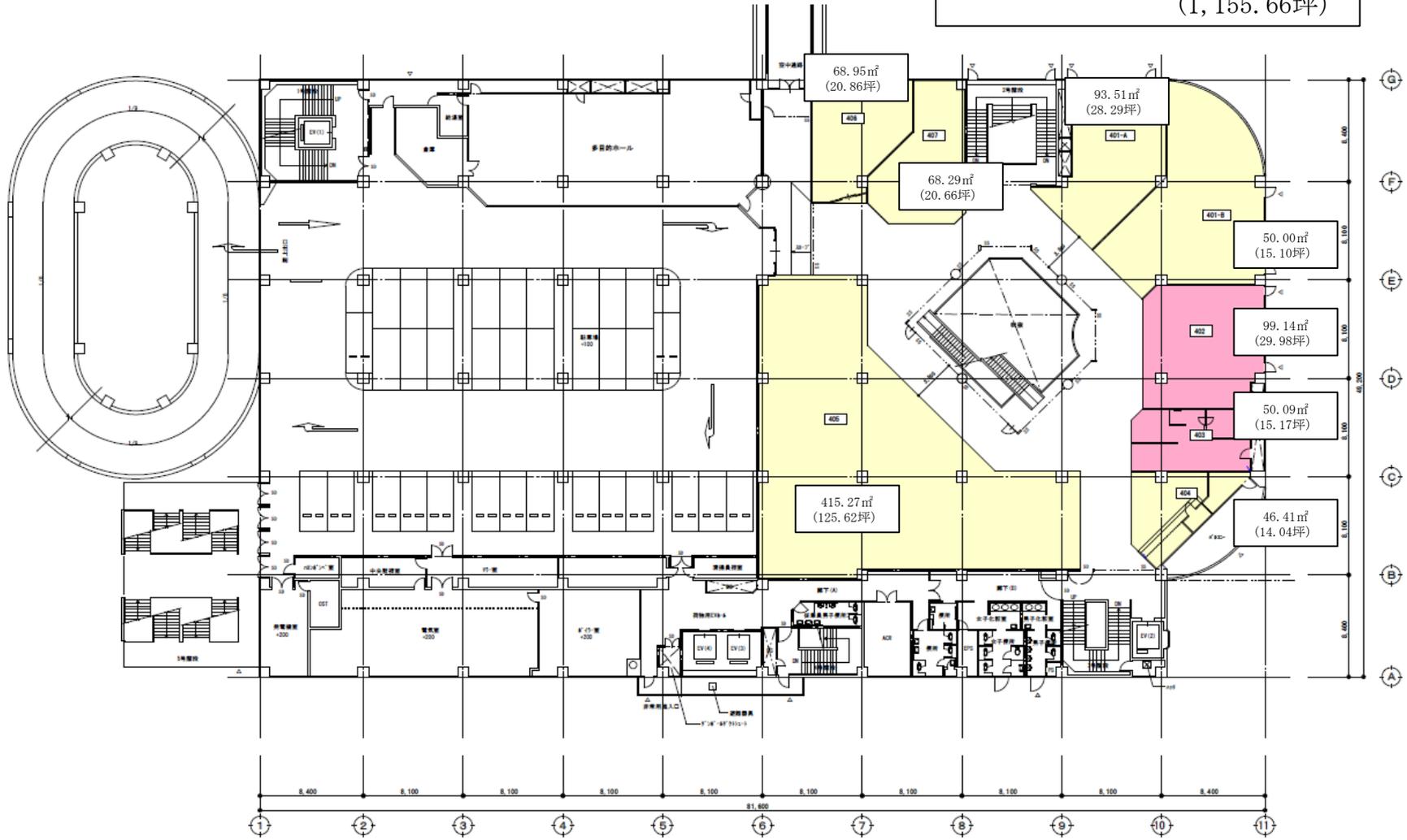
【別紙1】東館2階 3,782.47㎡
(1,144.19坪)



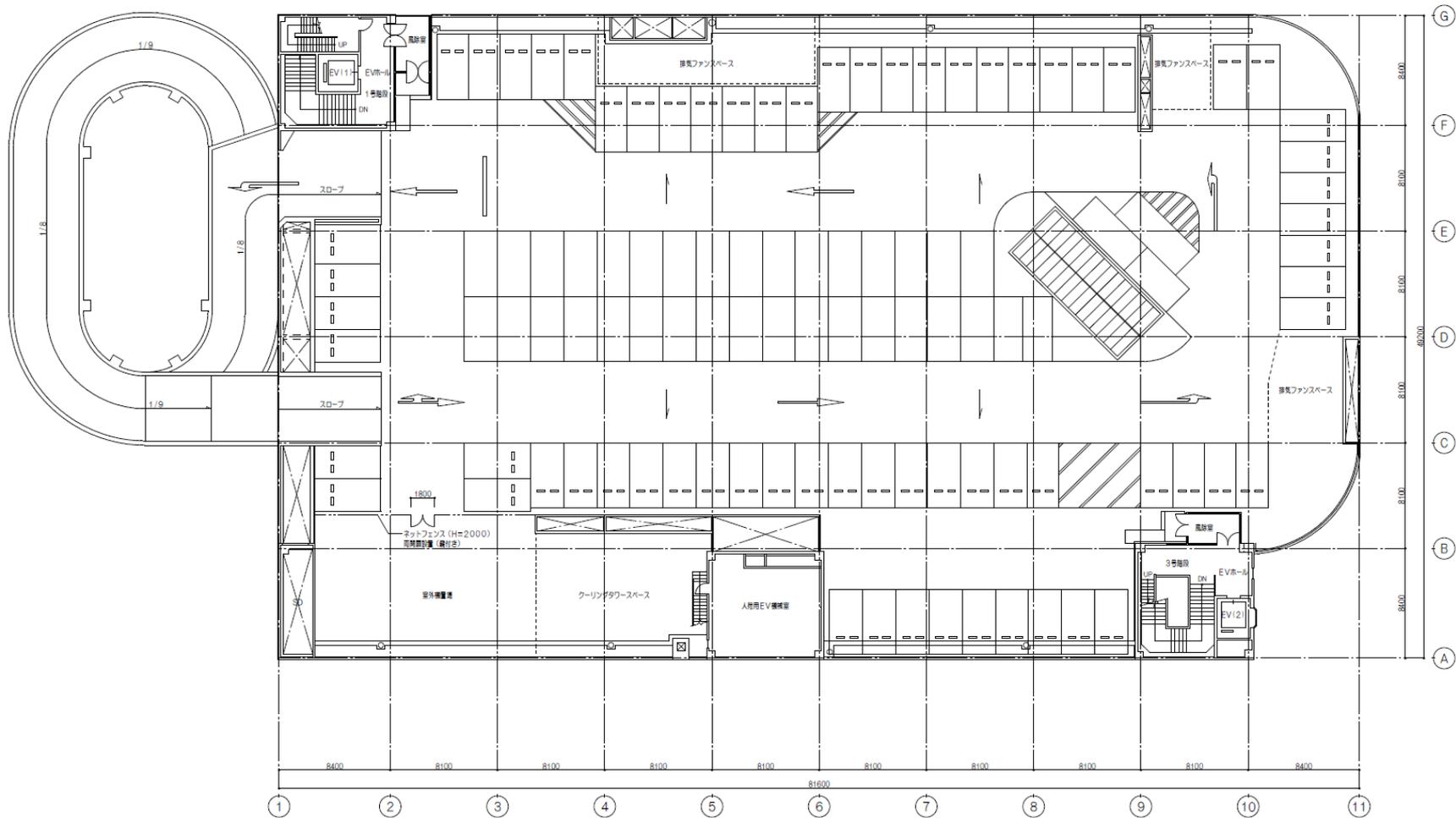
【別紙1】東館3階 3,788.49㎡
(1,146.01坪)



【別紙1】東館4階 3,820.37㎡
(1,155.66坪)

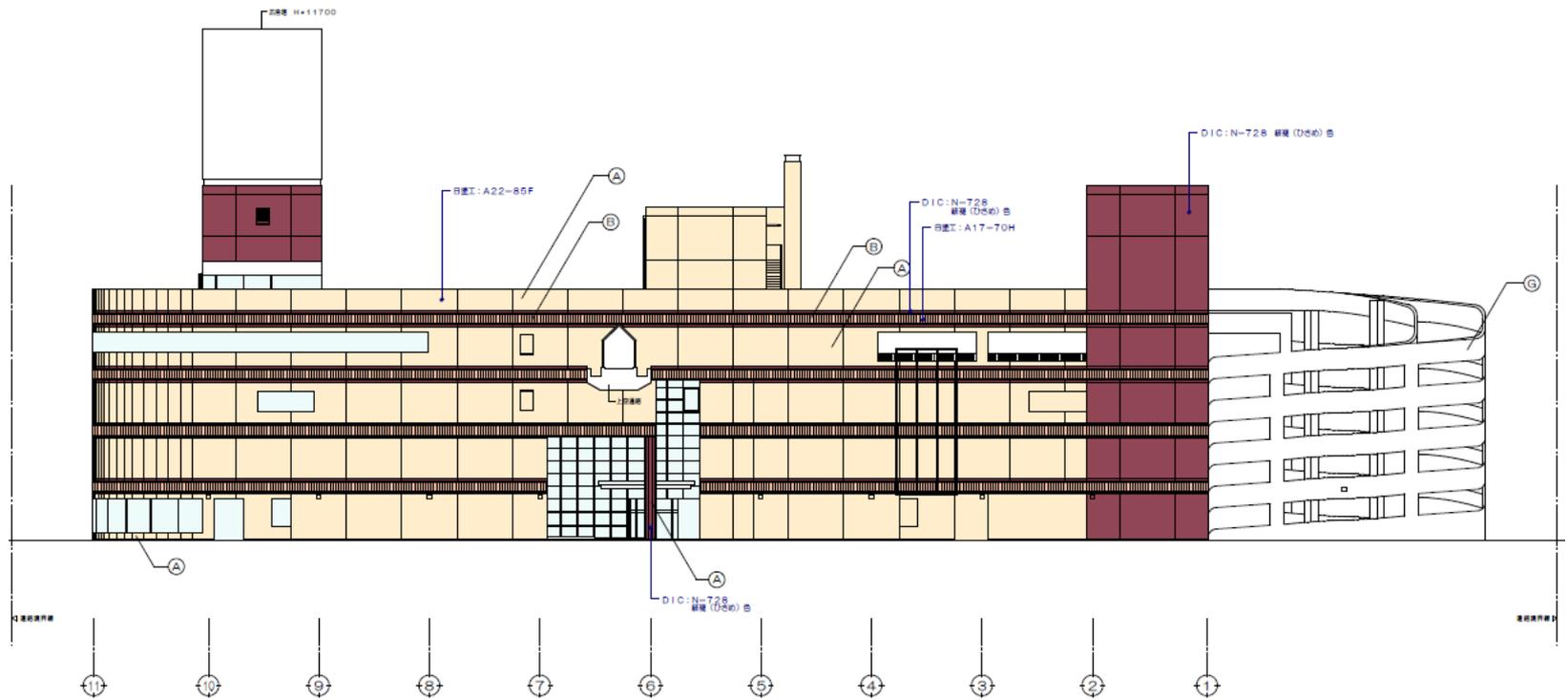


【別紙1】屋上平面図



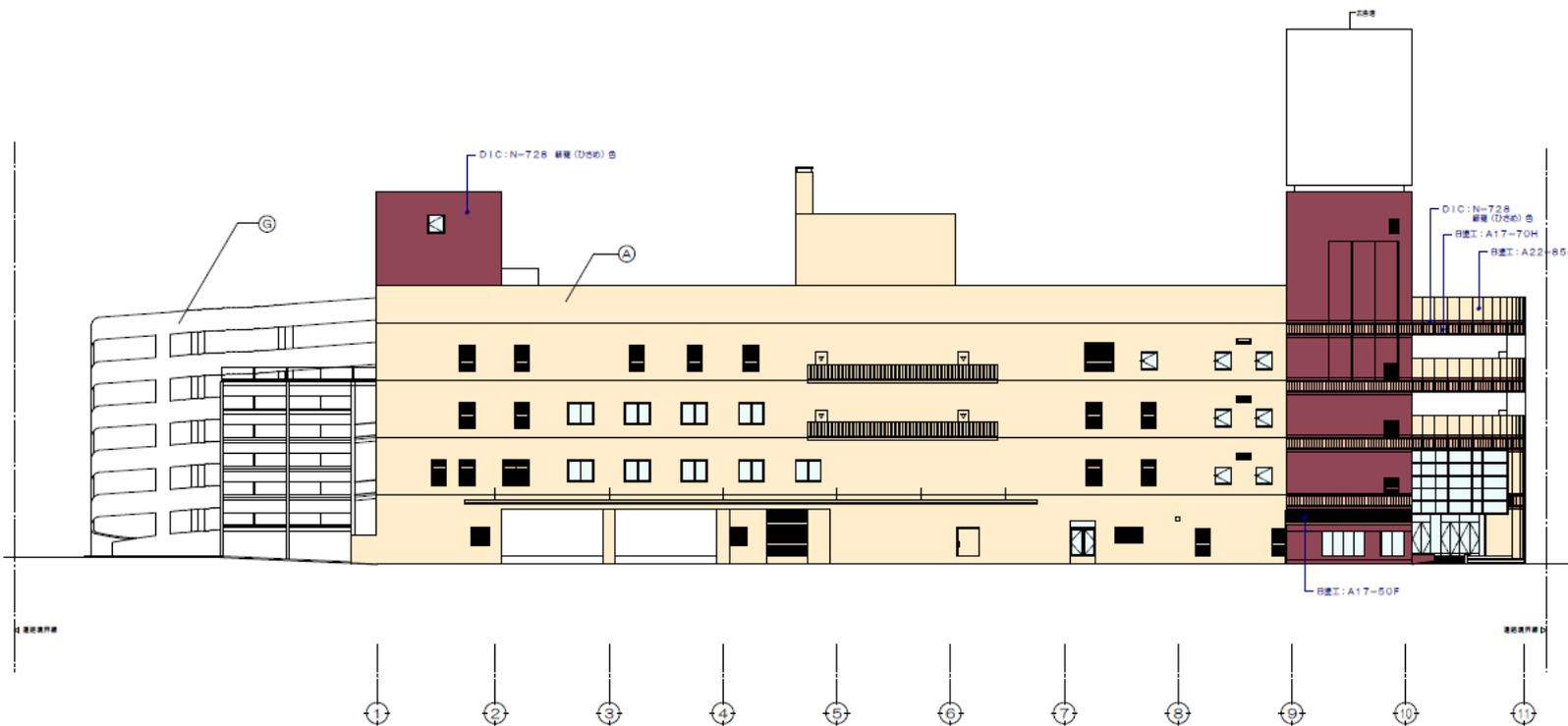
【別紙2】西側立面図

- Ⓐ コンクリート目隠し 窓スタイル
- Ⓑ 準鉄骨造目隠し 窓スタイル
- Ⓒ アクリル系リソック仕上げ
- Ⓓ スチール SGP壁



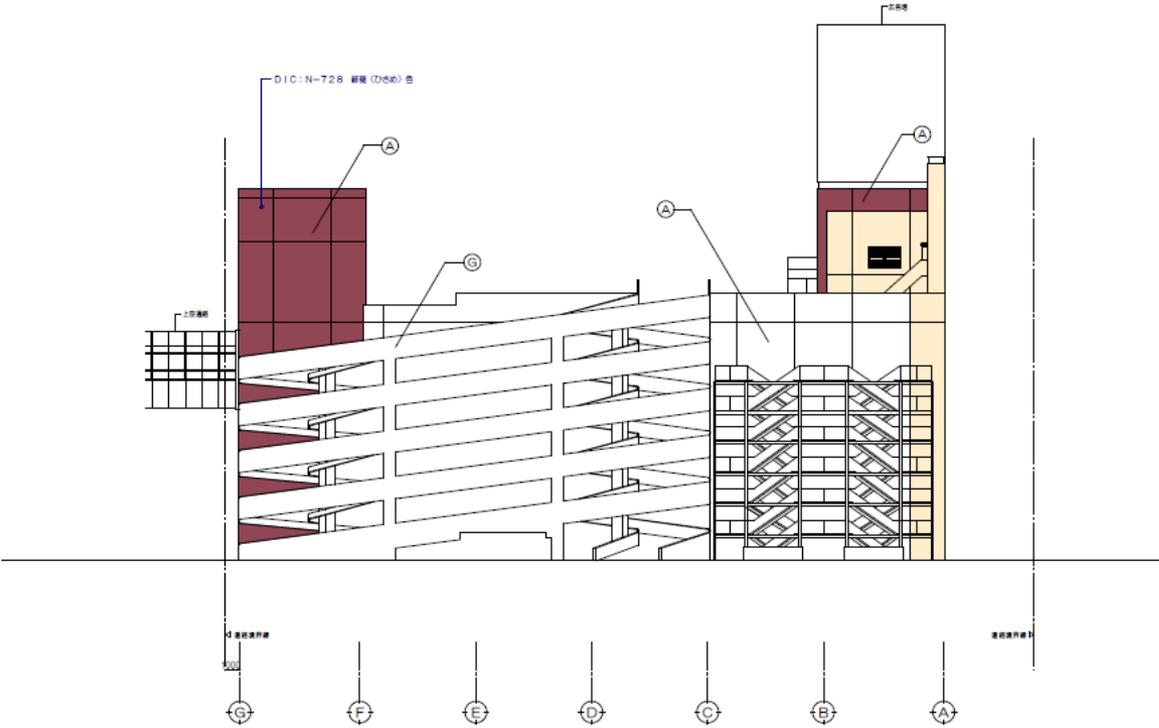
【別紙2】東側立面図

- ① コンクリート打ちし 珪砂サイル
- ② 断熱躯体断熱打ちし 珪砂サイル
- ③ アクリル系リシン仕上げ
- ④ スチール SGP壁



【別紙 2】 南側立面図

- Ⓐ コンクリート目隠し 隠蔽スタイル
- Ⓑ 華紋柄樹脂目隠し 隠蔽スタイル
- Ⓒ アクリル系リソラン樹脂
- Ⓓ スチール SOP壁



【別紙3】

メイプル開設前PM等業務委託契約 業務説明資料

※本説明資料に記載した内容には、現在検討中のものも含まれることから、本プロポーザルのみの設定条件とし、本プロポーザルにより選定された事業予定者との協議により、業務仕様書とする予定です。

1 業務名称

メイプル開設前PM等業務

2 業務の目的

本業務は、令和9年4月に開業を予定しているメイプル東館（以下、「メイプル」という。）について、その運営事業者となることを前提としたPM準備等の準備業務を行うことを主な目的とする。

3 委託業務の履行期間

契約締結日（令和7年8月頃）から開設前準備完了（令和9年3月頃）まで

4 契約金額（概算）

契約金額は、20,000,000円（税込）を上限とし、年度ごとの内訳は令和7年度が8,000,000円、令和8年度が12,000,000円とする。

ただし、令和8年度分の奥州市の予算は、市議会の議決を経て決定されるものであり、令和8年度に係る契約金額を何ら拘束し、又は保証するものではない。

5 業務対象施設

業務対象施設は次の施設及びその附帯設備とする。

【建物】

施設名	所在地	敷地面積 (㎡)	構造	備考
メイプル東館	岩手県奥州市水沢 字横町3番 ほか	6,346.45	鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付5階建	上空歩廊有

6 委託業務の内容

委託業務は、「開設前PM等業務」に関する一式とし、概ね以下の業務内容とする。なお、この委託業務は、「開設前PM等業務」に必要なと思われる事項を明記しており、プロポーザルにて選定した事業予定者からの企画提案に基づく協議を踏まえ、決定する。

(1) PMに関する業務

ア 開設前業務計画の策定

イ テナント募集業務

- ウ テナント契約締結業務
- エ 転貸借契約の予約契約関連業務
- オ 市、関係機関等との定例ミーティングへの出席
- カ 地域で開催されるワークショップへの出席
- (2) DMに関する業務
 - ア 施設改修計画の策定
 - イ 施設改修（A工事・B工事の一部）に係る実施設計
 - ウ テナント施工（B工事の一部・C工事）監理業務
- (3) 共通業務
 - ア 各調整先との調整業務
 - イ 助言提言
 - ウ その他、本施設開設に伴う付帯業務

(4) 実施業務中間報告等

令和7年度業務において、公募要項3(2)イ「開設前DM業務」及び3(3)ウ「PM業務」の実施手法、事業費等の協議のため、11月及び3月に実施業務の中間報告書を提出すること。

なお、中間報告におけるテナント募集業務、施設改修計画などの進捗状況により、後述「開設前DM業務」及び「PM業務」の事業縮小又は中止の判断となる場合がある。

(5) 入居テナントの優先要件

ア 地下フロアの公共機関

現在、東館の地下フロアは、公共的機能を有する機関の入居を継続しており、リニューアルオープン後においても、優先的に入居させることを要件とする予定

テナント料、入居ゾーンなどの詳細は、当業務内において、当市との協議により決定する。

イ 市が交渉中のテナント候補者

現在、市が中心となりテナント交渉を進めている事業者が複数者あります。当業務の契約締結後において、引き続き、市との連携によりテナント交渉をすることになるので、留意すること。

ウ その他

アの入居中の公共機関及びイのテナント候補者のリストなどの詳細については、公募要項6(2)の参加表明者に対し、個別の確認をした上で、必要に応じ情報提供をするもの。

(6) その他

メイプルの活用については、令和6年5月にKeeyls(株)と連携協定を締結し、アセットマネジメントプランを策定し、資産価値を高め、将来の民間移譲を目指すこととしており、「モノの拠点からヒトの拠点へ」をメイプル活用の基本コンセプトとして掲げていることから、そのコンセプトに沿った業務の推進に留意のこと。

7 注意事項

- (1) 受託者は、本業務に十分な経験と知識を有する者を配置すること。
- (2) 受託者は、業務を円滑に遂行するため、随時、市担当部署との打ち合わせを行い、確実に対応ができるようにすること。
- (3) 受託者は、業務上知り得た個人情報やその他の秘密を他人に漏らすことはできない。また、

業務終了後も同様とする。

- (4) 本仕様書に記載されていない事項であって、業務の実施上必要と認められる事項については、市担当部署と協議の上、実施する場合がある。
- (5) 業務完了後、受託者の責任に帰すべき理由による不良箇所が発見された場合は、速やかに市担当部署が必要と認める訂正や補足、その他必要な措置を行うものとし、これに係る経費は受託者の負担とすること。
- (6) 業務に必要な資料で奥州市が所有している提供可能な資料については、貸与する。この場合、業務が完了した後、速やかに資料を返却すること。

8 その他

- (1) 施設の開業に向けたテナント協議会等の設立の検討等
- (2) 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、別途協議する。

9 担当部署

〒023-8501

岩手県奥州市水沢大手町一丁目1番地

奥州市商工観光部商工労政課商工係

電話：0197-34-2331

電子メール：shoukou@city.oshu.iwate.jp

担当：齋藤、及川、大平

「モノの拠点からヒトの拠点へ」

- メイプルは水沢を象徴する大規模商業施設として、市民の消費活動を支える様々な生活商品を提供して発展
- しかし、現在では商業環境が変わり、市民の消費活動は水沢駅周辺の商店街ではなくロードサイド店舗が支えている
- 将来的には人口減少が予想されており、商業テナントを多数誘致しても、消費の絶対量は大きく増えない



- 水沢駅が近く、大規模駐車場が整備されているメイプルに、主に奥州市内居住者を対象とした賑わい施設を設け、消費活動だけではない奥州市の活気を生み出すコンテンツを企画し、持続的な賑わいを創造する
- 江刺工業団地や大学等とのコラボレーションの場となることで、長期的な人材育成の場として、学術的な学びだけでなく産学連携の場を誘致することで実践的な学びを提供

利便性の高い拠点



×

賑わい



×

人材育成

