

(別紙1) メイプルAMプラン設計業務仕様書

1 業務名

メイプルAMプラン設計業務

2 業務の目的

水沢市街地のシンボルとして長年市民に親しまれてきた旧大型商業施設「メイプル」について、民間のノウハウや資金等を用いて賑わい創出の拠点として再生・活用するとともに、将来の民間譲渡を実現するためのAMプランを設計すること。

3 業務の内容等

- (1) 本件業務において市が掲げるビジョン及びコンセプト（ドラフト）は下表のとおりとし、ビジョンは不変的、コンセプト（ドラフト）は可変的なものとする。

ビジョン	水沢市街地の賑わい創出
コンセプト（ドラフト）	産学官連携による課題解決型人材育成プログラムの構築と学びの場の提供

- (2) 設計業者は、市が掲げるビジョンを実現するためのコンセプト及び当該コンセプトを実現するためのプランを設計すること。コンセプトは、市のドラフトを踏襲、具体化するほか、これを改変することを容認すること。
- (3) コンセプト及びプランの設計に当たっては、次の事項を前提又は参考とすること。
- ア メイプルAMプラン設計業者選定に伴う民間提案における提案内容及び市との事前協議に基づいて設計すること。
- イ メイプルの東館及び西館区分所有分は、令和5年5月に民間の運営会社が破産申立後、同年8月に市が破産管財人から約2.2億円で取得し、同年10月から市が暫定的な運営管理を行っていること。今後は、施設の経営権を民間譲渡したいこと。
- ウ 破産申立をした運営会社による事業規模は、年間1.5億円程度であったこと。破産の要因の一つとされた光熱水費負担は、従前の年間0.5億円程度に対し、直近が年間0.7億円程度であったこと。
- エ 運営会社が2度倒産していることから大型商業施設としての再生は想定していないが、核テナントとなる民間企業等を誘致したいこと。核テナントの誘致については、AMによるもののほか、設計業者と協議の上、市が別途交渉を進める場合があること。
- オ 現在の施設を活用する上で、空調や照明の省エネ化やエレベーター改修等の設備改修を見込んでいること。工事の規模は概算で6～7億円程度と見込まれ、市も相応の費用負担を想定していること。
- カ 15～20年後を目途に、施設（土地建物）の所有権を民間譲渡したいこと。譲渡後の建物は近い将来、譲渡先の民間事業者が解体除去し、跡地活用を図ってほしいこと。
- キ オの設備改修費用を除き、市の財政負担を抑制したいこと。経費削減や資金調達等に関し、市や民間事業者が持続可能なプランを目指すこと。

4 委託業務の履行期間
契約締結日から3か月間

5 成果品

- (1) メイプルAMプランによるメイプル活用イメージ図【公表用】（A4版1頁）
- (2) メイプルAMプラン概要版（A4版。10頁程度）
- (3) メイプルAMプラン（A4版。最大50頁程度）
- (4) 業務報告書

6 委託費用

見積額を参考に、市と設計業者が協議の上、決定すること。

7 留意事項

- (1) 設計業者は、本件業務を円滑に遂行するために、次に掲げる事項を遵守すること。
 - ア 関係法令の規定を遵守すること。
 - イ 業務に十分な資格と経験、実績等を有する者を配置すること。
 - ウ 市担当部署との協議、報告等を密に行い、確実な対応ができるようにすること。
 - エ 業務上知り得た個人情報その他の秘密を他人に漏らさないこと。
 - オ 本件仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、別途協議すること。
- (2) 設計業者は、民間提案制度により公募し、選定すること。参加登録者は、別紙2「メイプルAMプラン設計業者選定に伴う民間提案について」により提案をすること。