

西駅交流センター民間活力導入可能性調査業務委託仕様書

1. 目的

本市の交通・観光の結節点である西舞鶴駅に直結した西駅交流センターを、人口減少や少子高齢化、ライフスタイルの多様化といった地域課題や、郊外型店舗の進出、車社会化による駅周辺・商店街の人通りの減少といった周辺状況にも対応した、交通・観光拠点として機能強化し、西舞鶴駅を中心として、ビヨンド・コロナ社会を見据え新たな生活様式に対応した施設とするため、利用者のニーズや地域の意見等を整理し、民間活力を活用した事業手法等を検討するための調査を行うことを目的とするものである。

2. 本業務の実施

- (1) 本業務は、本仕様書に基づいて実施すること。
- (2) 本業務の実施にあたり、関係法令、条例及び規則を遵守すること。
- (3) 本業務の実施にあたり、その意図や目的を十分に理解した上で、実務を担当する業務責任者および業務担当者を定めて適切な人員配置のもとで進めること。
- (4) 本業務の実施にあたり、本業務に関連する情報の収集と、本業務への反映に務めることとし、実効性の高い具体的提案を行うこと。
- (5) 本業務の遂行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。
- (6) 本仕様書に定めのない事項や本業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに協議を行い、指示を仰ぐこと。

3. 本業務内容

本業務の概要を示したものであり、実施にあたっては十分に打ち合わせを行うこと。

【調査対象】

西駅交流センター（平成11年開設）

- 建築面積 3,410㎡
- 建物 鉄骨造 3階建

(用途)

階数	現状用途		
1階	・まいづる観光ステーション ・コインロッカー ・センター事務室	・京都丹後鉄道西舞鶴駅 ・旧ATMコーナースペース ・舞鶴警察署交番	
2階	・京都府旅券事務所 ・舞鶴地区保護司会事務所 ・応接室	・駅カフェ ・会議室1	
3階	・ホール	・会議室2	・会議室3

※用途の詳細は別紙図面を参照

(駐車場) 市営西舞鶴駅駐車場 (有料) が隣接

駐車可能台数：1 2 3 台

※今回の調査結果に基づき、令和4年度以降に入居者の募集や施設整備等を実施し、新形態でのオープンを目指す。

(1) 地域課題や周辺の事情を踏まえた施設の利用ニーズの把握

人口減少、少子高齢化、ライフスタイルの変化や新型コロナウイルス対策等の地域の現状や抱えている課題、また駅前広場や駅東口の整備計画、近隣商店街の利用者減少といった事情を踏まえ、通勤・通学・出張・観光はもとより、市民が生活の中でも立ち寄り利用する機会を創出するなど、交通・観光・市民生活における賑わいの拠点施設を目指すため、利用ニーズを把握する。

(2) 施設の特性・周辺の事情を勘案した施設利用条件及びテナント料の算定

施設のテナント料(行政財産使用料)は、周辺のテナントビルの賃料等をもとに、独自に算出しているものであるが、改定のないまま年数が経過している。

今回の施設整備にあたり、公共施設であることを踏まえた上で、周辺テナントビル賃料の調査や、維持管理経費との採算性を考慮し、適正なテナント料を算定する。

(3) 新たな民間事業者入居の可能性調査

ア ディベロッパーや、具体的業種の事業者を対象とした民間事業者進出に係るサウンディング調査方法の検討及び調査関連資料の作成

民間事業者の進出に係るサウンディング調査方法に関し、聴取項目・聴取先(10社以上)等の検討をおこない、調査関連資料として意向調査票及び聴取関連資料を作成する。市内の事業者にも意向を確認すること。

イ 意向調査の実施及び調査結果等の分析・整理

企業からサウンディング調査を実施し、調査結果を分析・整理するとともに、事業化に向けた事業条件、事業スキーム、課題等を整理する。

なお、民間事業者の誘致を行う施設は、下記のとおりとする。

会議室1、応接室、会議室2、会議室3、ホール及び旧ATMコーナー

その他、空きスペースや既存店舗等を含め、施設の有効活用によるテナント誘致可能性の提案も可能とする。

(4) 庁内及び関係機関等との協議

庁内及び関係機関等との協議には、受託者は舞鶴市の申し出があった場合出席するも

のとする。また、協議に必要な資料、協議録の作成を行う。

(5) 業務報告

業務の進捗状況の把握や、民間事業者の参入意欲などの情報を共有するため、月2回以上業務の状況を報告するものとする。報告の方法については、対面の他、メールや電話会議等によるものとする。

4. 留意事項

業務の実施にあたっては、地域性を活かし、競争力のある特徴的な施設となるよう検討を行うものとする。なお、実施にあたっては、次の点に留意するものとする。

- (1) 本業務に着手するにあたり、業務の概要、実施方針、作業計画書、担当者の配置計画、打合わせ計画等を取りまとめた計画書を作成し、本市に提出するものとする。
- (2) 舞鶴市総合計画や舞鶴市都市計画マスタープラン、舞鶴市立地適正化計画等市の戦略と整合の取れた方針とするため、必要と考えられる機能を精査すること。
- (3) 地域の商店街、地元事業者、農水産業者との連携について検討すること。
- (4) 既存の設備にとらわれることなく、新たな活用の提案を検討すること。
- (5) 地域との連携により 地域課題や周辺状況に対応した方針とすること。
- (6) ウィズコロナ期に対応した施設機能を検討すること。
- (7) イニシャルコスト及びランニングコストの削減を検討すること。
- (8) 業務の実施にあたっては、受託者において自ら積極的な提案を行うとともに、委託者への連絡を十分に行い、業務仕様書に基づき委託者の指示及び承諾を受けること。
- (9) 業務の実施にあたっては、関係法令等によって行うこと。
- (10) 業務に関し疑義が生じた場合は、速やかに 委託者と協議すること。
- (11) 各業務に先立ち現地調査を行い、現況を十分に把握し、その結果を委託者に文章で報告すること。
- (12) 委託者及び関係官公署等と打合せを行った場合は、速やかに議事録を作成し、その都度委託者に文章で報告すること。

5. 業務計画書

受託者は、契約後すみやかに業務計画書を作成し、調査職員に提出して承諾を得なければならない。

6. 成果品検査

本業務の完了後、成果品を提出し検査を受けるものとし、本業務に適合しないものとして修正の指示のあった場合には、速やかに修正を行うものとする。

7. 成果品

- (1) 業務の進捗・実施報告（以下、業務報告書）とし、製本及び電子媒体による。
- (2) 各種会議・打ち合わせ議事録（以下、議事録）

- (3) 報告書は、製本および電子媒体とする。製本による報告書は、本編（原則A 4 縦型、左綴じ製本）、概要版（原則A 3 横型）とし、それぞれカラー刷りで 10 部提出すること。
- (4) 電子媒体による報告書は、CD-R 等に業務名称を印刷して、2 部提出すること。
- (5) 議事録は、電子媒体とし、提出方法等は（4）に同じとする。

8. 成果品の管理及び帰属

本業務の成果品は全て舞鶴市の管理及び帰属とし、受託者は成果品を第三者に公表又は貸与してはならない。

9. その他

- (1) 受託者は、本業務の実施にあたって明記のない事項や不明瞭な点、改善の必要性がある場合、または、執行上の疑義が生じた場合は、市と協議の上決定する。
- (2) 今般、全国的な広がりを見せる新型コロナウイルス感染症により、本業務の実施について仕様等の見直しが必要な場合は都度市と協議の上決定する。

以上

西駅交流センターは、JR西舞鶴駅を併設したまちの玄関として平成11年10月にオープンした施設です。センターには、行政サービスコーナーや旅券事務所のほか、ホール、会議室、応接室などがあります。

■延床面積 3,790㎡

市施設 西駅交流センター部分 3,410㎡
(自由通路含む)

JR施設 橋上駅部分 380㎡

■各階の主な機能

1F	行政サービスコーナー・観光案内 京都丹後鉄道(丹鉄)西舞鶴駅 舞鶴警察署交番 キヤッシュコーナー まいづる観光ステーション
2F	JR西日本西舞鶴駅 京都府旅券事務所 応接室 会議室1 待合室 駅カフェ
3F	ホール 会議室2・3

■各階の主な施設

	施設名	面積	定員
2F	応接室	32㎡	8人
	会議室1	53㎡	24人
	会議室2	60㎡	30人
3F	会議室3	48㎡	18人
	全体使用	407㎡	200人
	ホール	2/3使用 152㎡ 1/3使用 76㎡	72人 36人

- ▶貸館施設／ホール、会議室、応接室
- ▶開館時間／午前8時30分～午後10時
- ▶休館日／12月29日～翌年1月3日
- ▶利用料／有料
- ▶申し込み／3か月前から



備前焼陶壁画「舞・賛・燦(まいさんさん)」岡田 輝氏 作



西駅交流センター

〒624-0816 舞鶴市字伊佐津213-8
TEL (0773) 78-9300
FAX (0773) 78-9301

舞 鶴 市

西駅交流センター

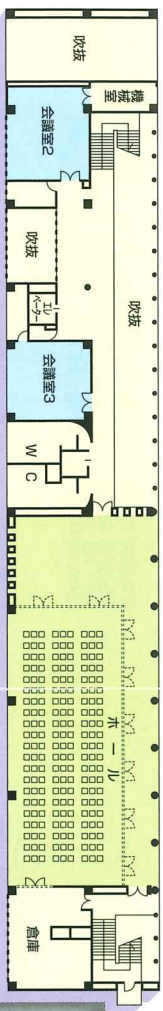




会議室



応接室



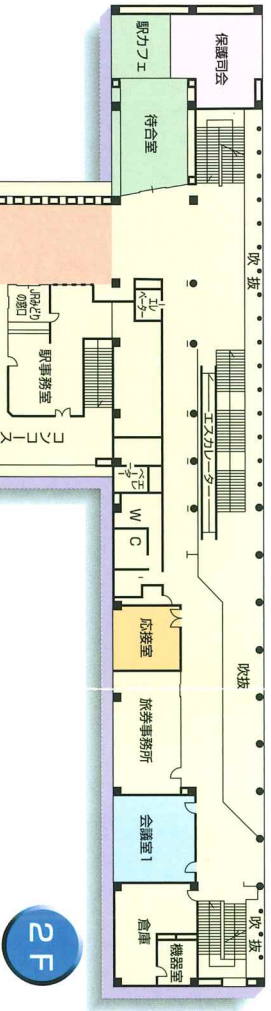
3F



ホール



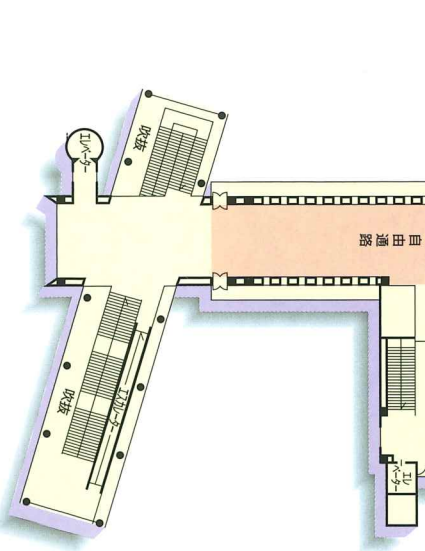
行政サービスコーナー・観光案内



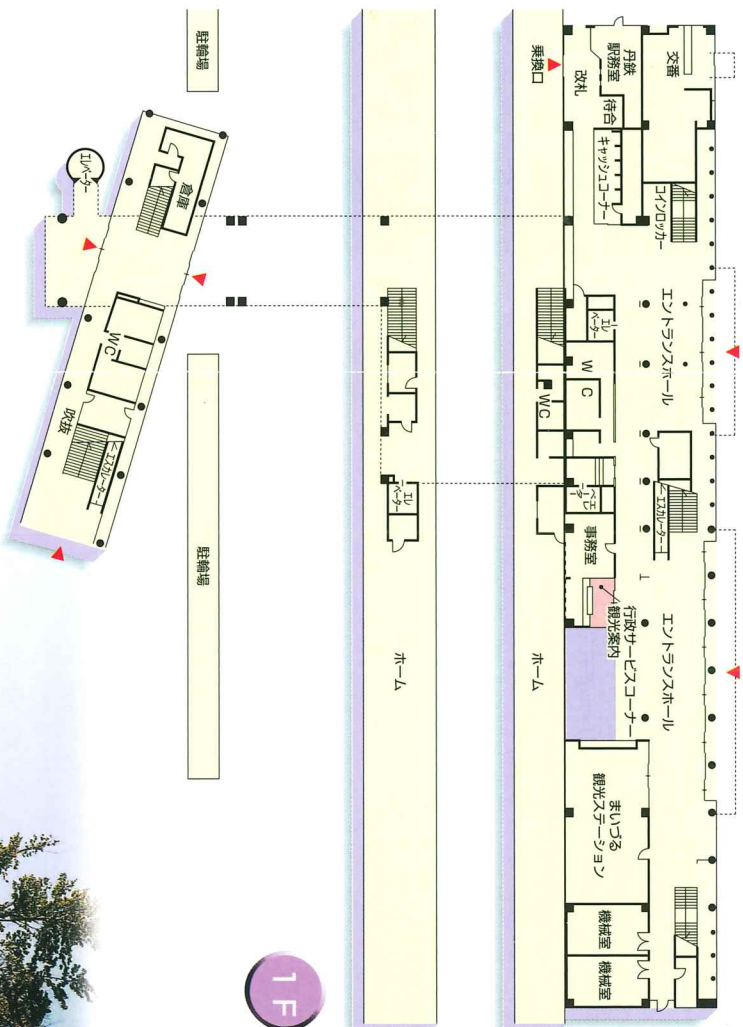
2F



待合室



1F



駐輪場

駐輪場

ホーム

ホーム



西駅交流センター西口



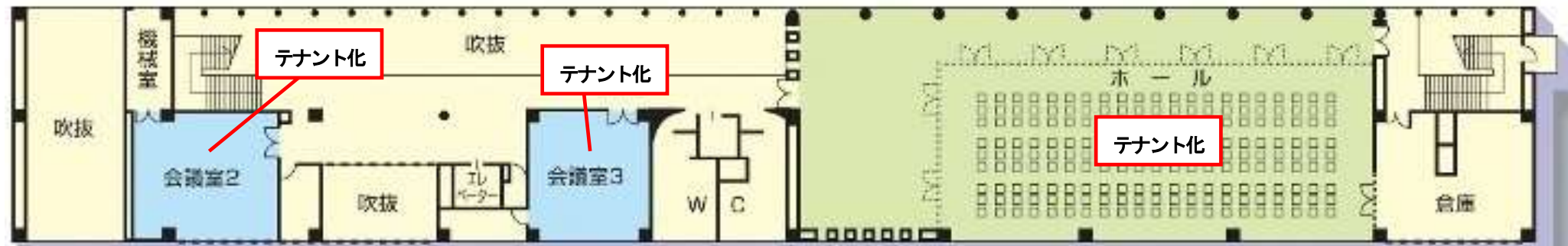
自由通路 (西側から)



西駅交流センター東口

西駅交流センター民間活力導入可能性調査業務委託 現状図

3F



2F



1F

