

行田市中心市街地再編・再整備に係る基本構想及び基本計画等

策定支援並びに PPP/PFI 導入可能性調査実施業務

プロポーザル用委託仕様書

この仕様書は、行田市中心市街地再編・再整備に係る基本構想及び基本計画等策定支援並びに PPP/PFI 導入可能性調査実施業務委託公募型プロポーザル実施要領（以下「実施要領」という。）に基づいて、下記の業務を実施するにあたり必要な事項を定める。

1 業務名

行田市中心市街地再編・再整備に係る基本構想及び基本計画等策定支援並びに PPP/PFI 導入可能性調査実施業務委託（以下「本業務」という。）

2 業務の目的

本市では、公共施設の分散・老朽化や中心市街地の空洞化などに対応するため、市有地を活用し官民連携の手法により中心市街地の活性化を図り、もって市民サービス・市民満足度の向上を目指すこととしている。

本業務は、中心市街地において、公共機能の再配置及び民間機能の誘致を官民連携の手法により実現することで市民等にとって中心市街地の価値や魅力が向上するよう、先行業務や基礎調査等を踏まえ、多様な市民意向の把握を行い、新たな中心市街地のコンセプト、基本方針、機能等をとりまとめた「行田市中心市街地再編・再整備基本構想（仮）」の策定、施設計画や事業計画等をとりまとめた「行田市中心市街地再編・再整備基本計画（仮）」の策定、施設の整備・運営や余剰地の活用に係る民間活力の導入可能性についての調査・検討を行うことを目的とする。

3 業務履行期間

契約締結日から令和 10 年 3 月 24 日（金）

4 行田市中心市街地再編・再整備に係る経緯及び基本的な考え方

本市では、令和 6 年 9 月に本市の最上位計画である「行田市基本構想」を策定した。行田市基本構想では「人口減少と少子高齢化による地域活力の低下」を最重要課題とし、「子どもや若者から高齢者、障がい者まで、誰もがいきいきと暮らせる行田」を目指すべき将来像として描き、その実現に向けた重点政策を示している。

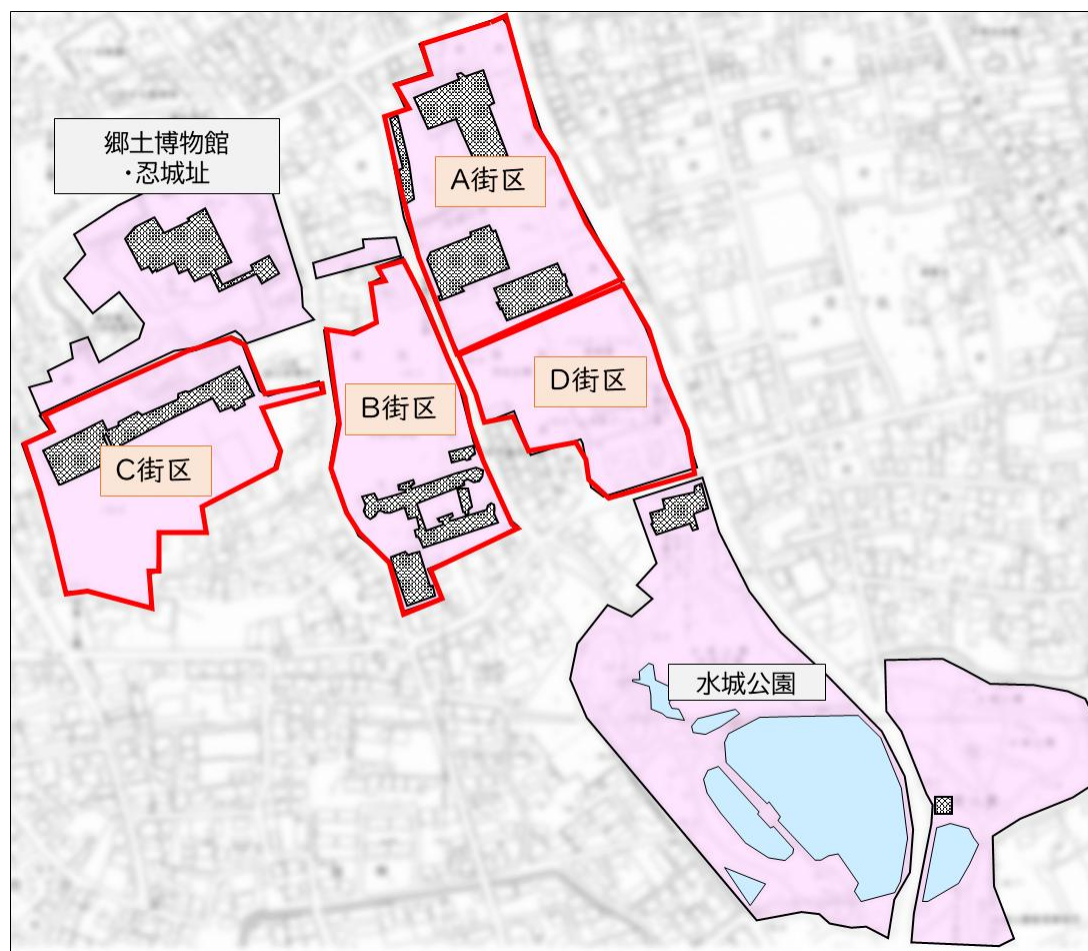
また、令和 6 年 3 月に策定した「行田市立地適正化計画」では現市役所本庁舎を含む中心市

街地を都市機能誘導区域と指定し、「官民連携による公共施設再編に向けた取組」を推進するとともに、「魅力ある拠点の形成」や「公的不動産活用による都市機能の誘導」、「にぎわい創出に向けた回遊性・利便性の向上」などの施策を行っていくこととしている。

その上で、行田市教育委員会において「行田市義務教育学校設置に向けた再編計画」が令和7年8月に決定され、中心市街地に位置する忍小学校及び忍中学校は令和12年3月末に空き施設となる見込みであることから、中心市街地の新たなデザインが必要となっている。

中心市街地は、歴史・観光資源である忍城址や市民の憩いの場となっている水城公園、和装文化を支える足袋蔵などに近接した地域である。この中心市街地において、公共機能の再配置を行うことに加え、再配置により生じる余剰地等を活用し民間機能を誘致することとし、中心市街地が持つポテンシャルをさらに向上させていくこととしている。

5 事業対象エリア及び現在立地している施設



A街区：行田市役所、行田市産業文化会館、埼玉県地方庁舎

B街区：行田市立忍小学校

C街区：行田市立忍中学校

D街区：忍城バスターミナル（観光案内所を含む）、多目的広場及び市民プール

6 整備スケジュール

時 期	内 容
令和8年度・9年度	・（仮称）中心市街地基本構想・基本計画検討委員会において議論 ・基本構想の策定 ・基本計画の策定 ・PPP/PFI 導入可能性調査の実施 ・関係機関との協議・調整
令和10年度・11年度	・事業手法の決定 ・事業者の公募手続等 ・基本設計等
令和12年度	・新市役所庁舎等整備開始 （令和11年度末で、行田市立忍小学校及び行田市立忍中学校が廃校となることが前提）
令和15年度頃	・新市役所庁舎への移転 ・余剰地での整備開始

7 業務実施体制

本業務において、下記に掲げる資格のいずれかを有する者であって、PPP 及びPFI業務の従事実績がある者を担当技術者として配置すること。

- ① 一級建築士
- ② 技術士（建設部門－都市及び地方計画）
- ③ RCCM（都市計画及び地方計画）

8 中心市街地への移転集約を検討する公共機能

令和8年3月に改訂した行田市公共施設マネジメント計画に基づき、公共機能の中心市街地への立地を検討する。現段階では、以下のような機能を想定しているが、今後の検討により変動する可能性がある。

- （1）庁舎機能
- （2）多目的ホール
- （3）子育て支援機能（学童保育室、公立保育園等）
- （4）交流機能
- （5）業務機能（本市以外の行政機関が含まれる可能性がある）等

9. 業務内容

- （1）本業務の実施に係る前提

令和 7 年度に実施した「行田市中心市街地における官民連携事業に向けた調査等業務」を踏まえ、本業務を実施すること。なお、下記 HP にて概要を公開している。

HPアドレス

https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/sougouseisakubu/shisetsu-machi/gyomu/seisaku_keikaku/chuusinnsigaitisaihennsaiseibi/12263.html

(2) 業務準備

① 業務工程の作成

本業務におけるスケジュールの確認・協議及び業務工程表を作成し、委託者と協議の上、決定する。

② 現状把握及び基礎調査

本業務の実施に当たり、事業対象エリアの現地調査を行うとともに、本業務の実施に必要な資料等の収集・整理を行い、以下に掲げる検討に当たっての基本条件を整理すること。

ア 現況と課題の把握

本市を中心とした周辺地域の現状を把握し、事業対象エリアの現況と課題の整理を行う。整理に当たっては、令和 7 年度に実施した行田市中心市街地における官民連携事業に向けた調査等業務を踏まえ、具体的な内容は提案者の提案を基に委託者と協議する。なお、事業対象エリアには忍城跡等の遺跡が含まれている。

イ 事業対象エリアにおいて本市が行う他の事業

事業対象エリアに関連して、本市で下記の事業を実施する予定である。公共施設再編・まちづくり準備室と連携し、本業務の達成のため、それぞれの事業の進捗等を把握し整合を図ること。

(ア) 学校再編

「行田市義務教育学校設置に向けた再編計画〈個別編〉」及び「行田市忍・行田・埼玉・太田中学校区義務教育学校（仮称）基本構想」に基づき、事業対象区エリアに立地する行田市立忍小学校及び行田市立忍中学校は廃校となる予定である。なお、事業対象エリアの近くに立地している行田市立南小学校については、対応を別途検討するため、本業務には含まない。

HPアドレス

https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/gakkoukyouikubu/kyoiku_somu/gyomu/saihen/12170.html

(イ) 地籍調査

「行田市地籍調査基本計画」（令和 9 年度～令和 18 年度）に基づき、中心市街地の地籍調査を実施する。事業対象エリアの街区境界調査は令和 9 年度に実施する予定である。

HP アドレス

<https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/kensetubu/kanri/oshirase/12108.html>

(ウ) まちなかウォークブル推進事業

「秩父鉄道行田市駅周辺地区(第2期)まちなかウォークブル推進事業」を令和7年度から令和11年度に実施する予定である。

HP アドレス

https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/toshiseibibu/toshi_keikaku/gyomu/kaishaku/seibikeikaku/11094.html

(エ) (仮称) 子どもの遊び場整備事業

埼玉県営さきたま古墳公園内に本市が「(仮称) 子どもの遊び場」を整備するに当たり、事業対象エリアに立地している児童センター及びきっずプラザあおいの機能移転を検討している。

HP アドレス

<https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/kenkouhukushibu/kodomomirai/asobiba/index.html>

ウ 先進事例及び参考事例の調査・分析

本市の現状と課題を踏まえ、下記の点を踏まえた調査・分析を行う。

なお、調査・分析した事例の一部について本市職員が視察を行う予定である。その際の案内等は本業務に含まない。

(ア) 公共施設の再編・再整備及び維持管理並びに余剰地の活用の両面で民間活力を導入している事例等の調査・分析

(イ) 歴史・観光資源及び公園等との連続性や一体性を踏まえて民間活力を導入している事例等の調査・分析

エ 法令等の整理

(ア) 事業対象エリアに忍城跡等の遺跡や都市公園区域が含まれることも踏まえ、事業対象エリアにおいて適用される法令等及びそれに基づく条件の整理

(イ) 民間活力を導入する場合の業務手順の整理、活用可能な制度等の抽出

オ その他本業務の検討に当たって必要な事項

(3) 基本構想の策定支援

基本構想を策定する。策定に当たっては、下記の事項に留意すること。

① 本市中心市街地の再編・再整備に係る基本理念を整理する。その際に、受託者は下記の事項を含む提案を行うこと。

ア 公共施設の再編・再整備に加え、民間機能の導入を踏まえた中心市街地のあるべき姿を整理すること。

イ アの整理に当たっては、事業対象エリアに隣接する忍城址・郷土博物館や水城公園等との連続性や一体性を図ること。

ウ アの整理に当たっては、中心市街地での観光、交通、産業振興や市民のウェルビーイング

など、多様な要素との連携を図る視点を盛り込み、効果の最大化を図ること。なお、要素の内容や重みづけは受託者の提案に基づき、委託者との協議を経て決定する。

- ② 本市中心市街地の再編・再整備事業の目的及び目標を整理し、設定すべき KPI を提案すること。また、中心市街地の再編・再整備がもたらす、観光や産業振興、近隣エリアへの波及などの効果を整理すること。
- ③ 事業対象エリアの現況、課題を整理した上で、当該エリア内のゾーニングについて、複数の案を整理すること。
- ④ 行田市公共施設マネジメント計画（令和 8 年 3 月改訂）において示している本市の意向を踏まえ、中心市街地に再編・再整備する公共機能を整理すること。
- ⑤ 事業対象エリアにおいて市有地を有効活用し、中心市街地に導入する民間機能を検討し整理すること。これに当たっては、令和 7 年度に実施した行田市中心市街地における官民連携事業に向けた調査等業務での民間市場調査及び本市の意向を踏まえ、具体的な検討を行うこと。
- ⑥ 市民の意向把握を行い、意見集約を図ること。手法や頻度等の詳細については、本市の状況を踏まえ、受託者からの提案を基に、委託者と協議して決定すること。提案に当たっては、令和 7 年度に実施した行田市中心市街地における官民連携事業に向けた調査等業務での市民意向把握を踏まえること。
- ⑦ 事業対象エリアにおいて市有地を有効活用し、中心市街地に導入すべき民間機能を導入できるように、必要な業務を行うこと。対象や手法の詳細については、本市の状況を踏まえ、受託者からの提案を基に、委託者と協議して決定すること。提案に当たっては、令和 7 年度に実施した行田市中心市街地における官民連携事業に向けた調査等業務での民間市場調査を踏まえること。
- ⑧ 基本計画を策定するために検討すべき課題を整理すること。
- ⑨ その他基本構想として必要となる事項を盛り込むこと。

(4) 基本計画の策定支援

下記の事項を含む基本計画を策定する。

① ゾーニング及び導入機能等の整理

基本構想を基に事業対象エリアにおけるゾーニング及び導入機能等を整理し、機能に応じた事業対象エリア全体について具体的な機能連関図を検討する。また、利用者の属性等を踏まえ、事業対象エリア全体の管理上の配慮事項等を整理し、配置条件を検討する。

② 施設計画の検討

①で整理したゾーニング及び導入機能について、施設計画を検討する。事業対象エリア全体及び隣接する忍城址や水城公園等との一体性や回遊性などを計画するとともに、建築デザイン、ユニバーサルデザイン、周辺地域も含めた防災、カーボンニュートラル、サーキュラーエコノミー、ネイチャーポジティブ等に係る検討を行い、施設整備における配慮事項も整理すること。

③ モデルプランの作成

(5) から (7) の業務により把握した意見等を踏まえ、各種法令や基準等に留意し、事業対象エリア全体のモデルプランを複数案作成する。

④ 管理運営方針の検討

施設個々の管理運営方針に加え、事業対象エリア全体を一体的に維持することを目指し、管理運営方針を検討する。

⑤ 事業手法

本市が目指す事業の方針、(5) PPP/PFI 民間活力導入可能性調査の結果等を踏まえ、本事業の事業手法を検討する。

⑥ 概算事業費

施設整備費、維持管理費、運営費など必要な経費をそれぞれ算出するとともに、活用可能な補助金・交付金や起債等についても算出する。

⑦ 事業スケジュール

本事業の整備スケジュールを検討する。

⑧ 基本計画のとりまとめ

上記のほか、(5) から (7) の結果等を踏まえ、基本計画としてとりまとめる。

(5) PPP/PFI 民間活力導入可能性調査の実施

① 公共施設整備への民間活力導入

ア 整備計画案に対応する PPP/PFI に基づく事業方式の検討

以下に掲げる事項に留意し、整備計画案に適合する事業方式を複数抽出する。それぞれの事業方式に係るメリット・デメリットを比較検討し、イ・ウ・エを踏まえ最適な事業方式の選定を行う。

(ア) 法的条件の整理

整備計画案を PPP/PFI で実施する際の法令等の制約条件を整理する。

(イ) 官民の役割分担の検討

事業対象エリアにおける整備案を PPP/PFI で実施する際の市・民間事業者等との役割分担をゾーニングごと及び施設・機能ごとに整理する。

(ウ) リスク分担の検討

(イ) に基づき、事業期間中の段階(計画、設計、建設、維持管理、運営等)ごとに想定されるリスクを抽出し、官民分担を検討する。

(エ) 事業スキームの検討

PPP/PFI で実施する際の事業手法、事業形態及び事業期間等を検討し、最適な事業スキームを整理する。

イ サウンディング調査

アの結果を踏まえ、民間事業者に対し意見、参加意欲、参加条件等をアンケートやヒアリン

グ等により調査し、PPP／PFI導入のための諸条件等の検討材料とすること。なお、調査項目及び調査方法並びに対象事業者等の必要な事項は、受託者の提案を基に委託者との事前協議により決定するものとする。

ウ VFM の検討

本事業を本市が直接実施する場合のLCC(PSC)を算定の上、アの最適な事業スキームを用いた場合のLCCを比較し、VFMを試算する。

エ 評価及びとりまとめ

これまでの内容を踏まえ、アの最適な事業スキームを用いた整備について、次の事項に留意し PPP／PFI導入可能性の取りまとめを行うこと。

(ア) 総合的評価(定量的・定性的評価)

(イ) 公募スケジュール及び今後の課題の整理

② 市有地の有効活用

ア 事業手法の検討

事業対象エリアにおいて、市有地を有効活用し、中心市街地に導入すべき民間機能を導入することを前提として、敷地を活用するための事業方式を複数抽出する。それぞれの事業方式に係るメリット・デメリットを比較検討し、イを踏まえて最適な事業方式の選定を行う。

(ア) 法的条件の整理

民間事業者が事業対象エリアにおいて市有地を活用する際の法令等の条件を整理する。

(イ) 事業スキームの検討

PPP で実施する際の事業手法、事業形態及び事業期間等を検討し、最適な事業スキームを整理する。

イ サウンディング調査

アの検討結果及び中心市街地における公共施設の再編・再整備の方針を踏まえ、民間事業者に対し意見、参加意欲、参加条件等をアンケートやヒアリング等により調査し、PPP導入のための諸条件等の検討材料とすること。なお、調査項目及び調査方法並びに対象事業者等の必要な事項は、受託者の提案を基に委託者との事前協議により決定するものとする。

(6) 合意形成支援

① 市民意向の把握

基本構想・基本計画の策定のため、市民意向の把握や支援を行う。手法や頻度等の詳細については、本市の状況を踏まえ、受託者からの提案を基に、委託者と協議して決定すること。提案に当たっては、令和 7 年度に実施した行田市中心市街地における官民連携事業に向けた調査等業務での市民意向把握を踏まえること。

② (仮称)中心市街地基本構想・基本計画検討委員会の開催

中心市街地の再編・再整備のため、(仮称)中心市街地基本構想・基本計画検討委員会

(以下、検討委員会)の企画・運営(会議資料の作成、会議録の作成等を含む)を行う。

検討委員会は、行政職員を含む委員 15 人程度とし、学識経験者や団体など、受託者の提案を基に委託者と協議を行い、決定する。なお、実施回数は6回程度を想定しているが、実施回数や開催方法は受託者の提案を基に、委託者と協議して決定する。委員への謝金等の支払いは本業務に含まれる。

③ 市民向け広報支援

全ての市民に向けて本事業の進捗を周知・広報を行うに当たり、広報物の作成支援を行う。本市の HP での公開を前提として、受託者からの提案に基づき、委託者と協議して決定する。

(7) 関係機関協議支援

中心市街地の再編・再整備に当たり、設置の可能性のある本市以外の行政機関と必要となる協議調整等に係る資料作成支援等を行う。

(8) 市の内部協議に対する支援

本市では、市の保有する公共施設全体の再編に向け、施設所管部長等または課長級職員等で構成する会議を開催しており、そのうちの一つのテーマとして「中心市街地の再編・再整備」を扱っている。本業務に関連のある範囲において資料作成支援等を行う。なお、対象となる会議の開催回数は6回程度を想定している。実施に当たっての受託者の参加は、会議の性質上、中心市街地の再編・再整備以外のテーマも含んでいることから、委託者と協議して決定する。

(9) 市内企業向け官民連携勉強会に対する支援

本市では、令和7年度から PPP/PFI 等の官民連携事業に関心のある市内企業を対象とした勉強会を開催し、情報提供等を行っている。本業務の進捗等を共有するため、資料作成支援等を行う。情報提供等の方法や回数、時期などは受託者の提案を基に、委託者と協議して決定する。

10. 打合せ

業務の進捗に応じ、原則として月2回程度の打合せを行う。なお、打合せはオンライン開催を併用することも可とし、特に重要な打合せについては対面で実施する。オンライン打合せについては、Zoomもしくは Microsoft Teams を前提とすること。打合せ内容については、受託者において議事録を作成すること。

また、工程管理のため、メール等の手段により適切な進捗報告を行うこと。

11. 成果物

(1) 成果物の提出

本業務の成果物は次のとおりとし、本市の完成検査を受けるものとする。なお、納品後の成果品に記入漏れ、不備又は誤りが発見された場合には、受託者は速やかに訂正しなければならない。なお、②及び③については現時点の目安であり、最終的には委託者との調整により決定する。

成果品	必要部数	納品期限
① ②から⑦までの電子データ ※Word 等編集可能なファイル形式及び PDF 形式	一式	②から⑦までのそれぞれの納品期限
② 基本構想	5 部	令和9年3月31日
③ 基本構想(概要版)	30 部	
④ 基本計画	5 部	令和10年2月29日
⑤ 基本計画(概要版)	30 部	
⑥ 民間活力導入可能性調査結果	5 部	
⑦ 本業務に係る報告書	2 部	令和10年3月24日

(2) 成果物の帰属

本業務において作成した成果物の管理及び権利の帰属は、他者に著作権等があるものを除き、すべて委託者のものとし、委託者が承諾した場合を除き、受託者は成果物を公表してはならない。

12. 再委託

受託者は、業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。ただし、事前に委託者に対し、再委託先の名称、代表者氏名、その他必要な事項を報告し、委託者の承諾を得た場合はこの限りではない。

受託者は、業務を第三者に再委託した場合、当該委託先に対して、本仕様書に定める受託者の義務と同等の義務を負わせるとともに、委託者に対して当該再委託先の全ての行為及びその結果についての責任を負うものとする。

13. 提供資料

業務遂行上必要がある資料について、委託者から受託者に提供または貸与するものとする。提供資料のうち、ホームページ等で公開されていない資料(以下、「機密資料」という。)については、複写・複製を禁ずるとともに、本契約の終了後直ちに委託者に返還すること。

また、機密資料の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこととし、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

14. 留意事項

(1) 本業務の遂行に当たっては、提案内容に基づき委託者と調整を図りつつ進めるものとする。受

託者は、本業務の各段階において本市の了解を得ること。

- (2) 業務実施上疑義が生じた場合及び本仕様書に明記されていない事項については、遅滞なく委託者と協議を行い定めることとする。協議の内容については都度議事録を作成し、本市の求めに応じて提出すること。
- (3) 本委託業務の遂行により知り得た情報等を他に漏らし、又は本業務以外の目的に使用してはならない。委託期間が終了し、又は委託契約が解除された後においても同様とする。
- (4) 本業務の遂行により知り得た情報等を複写又は複製してはならない。
- (5) 本業務を通じて取得した個人情報の適切な管理のために、必要な措置を講じるものとする。
- (6) 本業務の処理に関して事故が発生したときは、速やかに、その状況を委託者に報告しなければならない。
- (7) 本仕様書に定めるものの他、受託者の企画提案書に記載されている事項についても、適切に履行すること。
- (8) 本事業の実施に起因する事故・トラブル等については、受託者は誠意をもって対応し解決すること。
- (9) 受託者は、業務に要する機材及び消耗品について受託者の負担で準備すること。