

(案)

春雨橋親水エリア運営振興実証業務委託  
仕様書

松戸市 都市再生部  
松戸駅周辺整備振興課

# 「春雨橋親水エリア運営振興実証業務委託」仕様書

## 1 件名

春雨橋親水エリア運営振興実証業務委託

## 2 業務の目的

松戸駅周辺では、経済活動の変革等により、まちなぎわいの衰退が進行している。また、令和5年度に行われた坂川散策路整備事業デザインワークショップ※1では、「空家、空店舗の増加」「高齢化による自治会等の後継者問題」等の課題が上げられた。

こうした状況を受け、春雨橋親水エリアは民間事業者によるエリアマネジメント※2を行うことで個性豊かなコンテンツ※3を集積させ、中長期的なまちなぎわいを創出すること、また、コミュニティの形成やまちなぎわいを創出することによりシビックプライドを向上させ、選ばれるまちを目指す。

本業務は、これを実現するために春雨橋親水エリアに持続可能な特色あるコンテンツを育成、集積する仕組みを構築することを目的とする。

さらに、令和7年度以降については、住民とともに上記を実現する仕組みを構築し、エリアマネジメント稼働※4を目指すことも想定される。

- ※1 春雨橋親水エリア運営振興実証業務委託に関するプロポーザル実施要領 P11「16.参考資料」を参照
- ※2 エリアマネジメントとは特定のエリアを単位に、民間や住民等が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行う取組。
- ※3 コンテンツとは商業、農業、サービス業、製造業、飲食業など小売業に限らず、創造性や付加価値がある、或いは「好き」を媒体にした新しい交流によるコミュニティを形成するなど、個性や特色があり差別化された産業。
- ※4 本業務の成果によって継続の可否を判断する。

## 3 履行期間

契約締結の日から令和8年3月31日までとする。

なお、契約締結日、期間、納期の詳細については協議の上、別途決定する。

## 4 業務の履行場所

本業務の対象となるエリアは、別紙（業務対象エリアについて）のとおりとする。

## 5 業務の実施

(1) 本業務の実施は、本仕様書に基づき実施すること。

(2) 受託者は、業務の実施に当たっては、地方自治法、地方自治法施行令、同施

行規則、松戸市財務規則、及び関連する法令等を遵守すること。

(3) 受託者は、委託者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで業務を実施すること。

(4) 受託者は、業務の進捗に関して、委託者に対して定期的に報告を行うこと。

(5) 受託者は、自らの組織の中から総括責任者を選任し、委託者に通知すること。

(6) 受託者は、本業務の一部を再委託する場合は予め委託者の承認を得ること。

(7) 作業場所

ア 会議等

本業務に関する打合せや進捗会議等は、主に本市の指定の場所で行うこと。

イ 資料作成

本業務に係る資料作成については、受託者事業所内で実施すること。

(8) 使用材料の負担等

本業務の事務遂行に使用する消耗品、進捗会議資料の作成に要する一切の費用は受託者が負担すること。

ア 本市からの貸与物件

各業務内容の検討に必要な物件・資料のうち、返却の必要なもの及び持ち出し禁止条件に該当するものについては、契約書の機密保持事項に従い所定の手続きにより貸与する。

イ 本市からの提供物件

本業務に必要な前記の貸与物件・資料以外については、契約書の機密保持事項に従い所定の手続きにより提供する。

## 6 業務計画書の提出

(1) 受託者は、契約締結後7日以内に業務計画書を作成の上委託者に提出し、承認を受けること。

(2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。

また、業務計画書については市と協議の上決定すること。

ア 検討業務内容

イ 業務方針

ウ 業務詳細工程

エ 業務実施体制および組織図

オ 総括責任者、主任従事者、担当者一覧及び経歴書

カ 協力者がある場合は、協力者の概要及び担当技術者一覧

キ 業務フローチャート

ク 打合せ計画

ケ その他、委託者が必要とする事項

- (3) (2) に定める事項の記載内容に追加および変更が生じた場合には、速やかに委託者に文書で提出し、承認を受けること。

## 7 打合せ及び記録

業務を適正かつ円滑に実施するため、委託者と受託者は定期的に打合せ・進捗会議等を行い、業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度受託者が書面に記録し、相互に確認すること。

## 8 引き渡し前における成果品の仕様等

委託期間途中においても、委託者は受託者に確認することで、成果品の全部又は一部を使用することができるものとする。

## 9 業務内容

本業務は春雨橋親水エリアに中長期的に恒常的なにぎわいを創出するため、様々なコンテンツを育成、集積させる仕組みをつくるものである。

コンテンツは商業のみならず市民活動やコミュニティの形成等も含む。商業による地域経済を活性化するコンテンツ（以後商業コンテンツ）の集積と市民活動等の活動により人を集めるコンテンツ（以後活動コンテンツ）の集積が両方とも機能することにより相互作用による継続的かつ恒常的なにぎわい創出を図る。

また、商業コンテンツは他にはない個性を持った個店の育成を行うことで、持続可能でありながらこのエリアに個性を与え、人々を誘引するような個店を育成する仕組みをつくること。

活動コンテンツは参加者を巻き込み、将来的に参加者が運営者や活動者となるようなオープンな体制をつくることで継続的かつ恒常的に活動が生み出される仕組みをつくること。

本委託業務はシンポジウムや実証実験を通して、このエリアにふさわしいこれらの仕組みを住民との対話を通して検証するものである。

具体的内容は以下に記載の通り。

### 【令和6年度(2024年度)】

#### (1) 全体企画立案運営業務

##### A) 全体企画立案

多種多様なコンテンツの育成、集積を行う仕組みを構築するにあたり、必要な情報を得るための企画（シンポジウムや実証実験等）を立案する。また、コンテンツは下記2種類に分け、それぞれ育成・集積する仕組み及び2種類のコンテンツの関連性を立案する。

##### a) 商業コンテンツ

持続可能な特色ある個店、坂川沿いの空き店舗、空家、駐車場等の活用を想定。

## b) 活動コンテンツ

市民活動や、コミュニティの形成。春雨橋親水広場の活用を想定。

## B) 運営事務局

この業務を行うにあたり、下記専門家（1人が複数の専門性を担うことも可能）を含めた運営事務局を立ち上げ、住民や地域で活動に取り組む主体と対話を行いながら運営を行う。

下記専門家は春雨橋親水エリアの空家、空店舗を活用し、一定のデザインクオリティを担保すること、また、活動等を効果的に広報することにより春雨橋親水エリアのブランディングをしていく上で互いに連携していくことが必要である。

- ・地域住民や地域団体等を巻き込み現代におけるコミュニティ形成、コミュニティ活動の活性化を行えるコミュニティマネジメントの専門家。
- ・エリア内の空家、空店舗、駐車場等を活用し、このエリアにふさわしいコンテンツを効果的に集積、デザインできる不動産の専門家。
- ・空家、空店舗等を活用し、人々の様々な活動を内包出来、まちと連動し、人々の心地良い居場所等を設計出来る建築家。
- ・活動の内容やモノ、コトの魅力を最大限引き出し、効果的に情報を伝えるデザインを創造できるデザインの専門家。
- ・情報を効果的に発信し、まちへ訪れる人を呼び込むことはもちろん、コンテンツを担う候補者や、活動の参加者等を呼び込むことメディア発信、また、コミュニティの形成やネットワークの形成等を促進するようなメディアを創造出来る専門家。

## (2) シンポジウム

多種多様なコンテンツの育成を目的としたシンポジウムを3回以上開催（発注者と協議の上認められた場合この限りでない）。様々な専門分野の有識者を招致し、住民と共にこのエリアにふさわしいコンテンツについて検討を行う。

## (3) 実証実験

(2)の検討で得られた成果をもとにコンテンツの育成、集積を行う仕組みの実証実験を春雨橋親水広場（特別な事情により他の場所で開催する場合は発注者に確認の上行うこと）にて3回以上開催（発注者と協議の上認められた場合この限りでない）。その内容及び効果検証を記録した調書を発注者に提出する。

## (4) ホームページの構築及び管理・運営、SNSなどによるPR活動

当該業務で実施するシンポジウムや実証実験、エリアマネジメントの活動を構築していくための取組や地域の魅力などの情報について、ホームページを構築するとともに、SNSや紙媒体など広報に効果的な手段を通じて情報発信を行う。

また、(2)(3)などの本業務における活動記録を行い、報告書にまとめること。

## (5) 自由提案

当該エリアの価値向上につながる提案があれば行うこと。

(6) 中間報告書の作成

(3) で作成する調書や令和6年度に進めた取組に対する評価や課題の整理を行い、中間報告書として作成する。報告書では、今後の持続的な取組を可能とする体制・事業スキームの検討内容や令和7年度を予定するエリアマネジメントの取組の方針のとりまとめに向けた方向性等を合わせて整理し報告書にまとめ発注者に提出する。

(7) 業務の打合せ

業務着手時を含め、月1回を基本とするが、必要に応じて随時、発注者と協議するものとする。

(8) 松戸駅周辺まちづくりビジョン検討業務との連携

エリアマネジメントを検討する組織として、「松戸駅周辺まちづくりビジョン検討業務」と連携し、作成業務に参画すること。

【令和7年度(2025年度)】

(1) 全体企画立案運営業務

A) 全体企画立案

多種多様なコンテンツの育成、集積を行う仕組みを構築するにあたり、必要な情報を得るための企画（シンポジウムや実証実験等）を立案する。

また、コンテンツは下記2種類に分け、それぞれ育成・集積する仕組みを立案する。

a) 商業コンテンツ

持続可能な特色ある個店。坂川沿いの空き店舗、空家、駐車場等の活用を想定。

b) 活動コンテンツ

市民活動や、コミュニティの形成。春雨橋親水広場の活用を想定。

B) 運営事務局

令和6年度に立ち上げた運営事務局で、住民や地域で活動に取り組む主体と対話を行いながら運営を行う。

(2) シンポジウム

多種多様なコンテンツの育成を目的としたシンポジウムを2回以上開催（発注者と協議の上認められた場合この限りでない）。様々な専門分野の有識者を招致し、住民と共にこのエリアにふさわしいコンテンツについて検討を行う。

(3) 実証実験

(2) の検討で得られた成果をもとにコンテンツの育成、集積を行う仕組みの実証実験を春雨橋親水広場（特別な事情により他の場所で開催する場合は発注者に確認の上行うこと）にて2回以上開催（発注者と協議の上認められた場合この限りでない）。その内容及び効果検証を記録した調書を発注者に提出する。

- (4) ホームページの管理・運営、SNSなどによるPR活動  
 当該業務で実施するシンポジウムや実証実験、エリアマネジメントの活動を構築していくための取組や地域の魅力などの情報について、SNSや紙媒体など広報に効果的な手段を通じて情報発信を行う。  
 また、(2) (3) などの本業務における活動記録を行い、報告書にまとめること。
- (5) 自由提案  
 当該エリアの価値向上につながる提案があれば行うこと。
- (6) 完了報告書の作成  
 令和6年度の成果及び、(3) で作成する調書や令和7年度に進めた取組に基づき、長期的なエリアマネジメント活動を実施するための組織体制、事業スキーム、ロードマップを作成すること。また、(3) の検証により将来的にエリアマネジメントを行っていくうえで必要となる設備の仕様をまとめこれらを報告書にまとめ発注者に提出する。
- (7) 業務の打合せ  
 業務完了時を含め、月1回を基本とするが、必要に応じて随時、発注者と協議するものとする。
- (8) 松戸駅周辺まちづくりビジョン検討業務との連携  
 将来的にエリアマネジメントとなる組織として、松戸駅周辺まちづくりビジョン検討業務と連携すること。

## 10 成果物について

本業務における成果物は以下のとおりとする。

### 【令和6年度(2024年度)】

- (1) 中間報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10部 (A4簡易製本)
- (2) 業務報告書(月報等の活動状況報告)・・・・・・ 10部
- (3) 本業務遂行において、市の指示により作成した資料・一式
- (4) その他市が必要と認める書類・・・・・・・・・・・・一式
- (5) 上記各号における電子データ・・・・・・・・・・・・一式 (CD-R)

### 【令和7年度(2025年度)】

- (1) 完了報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10部 (A4簡易製本)
- (2) 業務報告書(月報等の活動状況報告)・・・・・・ 10部
- (3) 本業務遂行において、市の指示により作成した資料・一式
- (4) その他市が必要と認める書類・・・・・・・・・・・・一式
- (5) 上記各号における電子データ・・・・・・・・・・・・一式 (CD-R)

※提出方法 指定の提出先に、電子媒体と紙媒体で提出すること

・電子媒体は、Microsoft Office Excel2016、Word2016、PowerPoint2016形式にて作成すること。

・提出先

事務局に持参にて提出すること。

## 11 検査

業務が完了した時は、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し、委託者の検査を受けること。

## 12 支払い

支払い方法については業務内容や必要経費の発生の時期などを鑑み、協議の上決定する。

## 13 再委託

受託者は、本業務の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただしあらかじめ、委託者の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

## 14 その他

- (1) 本業務の遂行にあたり、十分な経験を有する人員を配置すること。
- (2) 業務の実施に関して取得した情報については、秘密を保持するとともに、契約目的以外には使用しないこと。また、本委託業務終了後も同様とする。
- (3) 個人情報を取り扱う場合には、松戸市個人情報の保護に関する条例及び松戸市個人情報の保護に関する条例施行規則、その他関係法令等に基づき、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の保護に努めること。
- (4) 本業務で得られた成果物の著作権は、ホームページへの掲載を含め、市に帰属し、理由の如何を問わず複製及び第三者への提供は行わないこと。
- (5) (2)～(4)の事項に違反したとき又は契約不履行の際は、契約を解除し、損害賠償を求める場合がある。
- (6) 受託者は、契約期間満了後であっても、納入した成果物に遺漏等が発見された場合は、全て受注者の責任において速やかに訂正等を行うものとする。
- (7) 受託者は、この仕様書に定めのない事項であっても、事業の遂行上、必要な事項は実施しなければならない。また、事業の遂行上、疑義が生じたときは、市と受託者が協議してこれを定めるものとする。