

# 業務説明資料(案)

本業務における業務説明資料は次のとおりである。

## 1 業務概要

- (1) 業務名 中心市街地投資可能性調査業務
- (2) 履行期間 契約締結日から令和8年3月31日まで
- (3) 履行場所 浜松市ほか
- (4) 契約上限額 3,300千円(消費税及び地方消費税を含む。)

## 2 業務目的

本業務は、中心市街地の不動産投資に関する各種指標を調査・分析するとともに、不動産開発事業者等を対象としたサウンディング型市場調査を実施することで、本市中心市街地への投資可能性を検証し、中心市街地に対する公共投資のあり方や民間投資を誘発する方策等の検討につなげ、中心市街地の活性化を図ることを目的とする。

## 3 業務委託内容

- (1) 中心市街地の投資環境調査
- (2) 不動産開発事業者等を対象としたヒアリング調査・サウンディング型市場調査
- (3) (1)、(2)の調査を踏まえた提言
- (4) ミーティング及び情報共有

## 4 業務の仕様

- (1) 中心市街地の投資環境調査
  - ・以下の項目について、調査すること
  - ・各項目の調査範囲は、浜松市立地適正化計画で定める「都市機能誘導区域」を含めること
  - ・他都市との比較等により本市の評価・課題を明らかにすること
  - ア 不動産環境
    - ・本市中心市街地の不動産環境を調査・分析すること
  - イ 事業者、投資家等の状況
    - ・本市中心市街地に対する事業者や投資家等の評価や関心度を調査・分析すること
  - ウ 開発動向
    - ・本市中心市街地の開発動向を調査・分析すること
  - エ 投資収益
    - ・本市中心市街地の不動産収益性を調査・分析すること
- (2) 不動産開発事業者等を対象としたヒアリング調査・サウンディング型市場調査
  - ・以下の項目について、不動産開発事業者等を対象としたヒアリング調査及びサウンディング型市場調査を実施すること
  - ・調査対象は、不動産デベロッパー、建設会社、関連事業者等とし、民有地・公有地(道路等を含む)を問わず幅広く意見聴取すること
  - ・開発実績が多い大手不動産開発事業者や地域の実情を知る地域不動産事業者など本業務の目的達成に必要な調査対象を選定するものとし、10社以上から意見聴取すること
  - ・調査範囲は、浜松市立地適正化計画で定める「都市機能誘導区域」を含めること
  - ア 開発意向
    - ・本市中心市街地の開発意向を調査・分析すること
  - イ 解決すべき課題
    - ・本市中心市街地開発における具体的な課題を調査・分析すること
  - ウ 行政に求める支援内容

- ・本市に求める支援内容と不動産開発事業者等の評価が高い他都市の制度を調査すること

(3) (1)、(2) の調査を踏まえた提言

- ・以下の項目についてレポートを作成すること
- ・レポートには、各調査の結果を含めること
- ・レポートの内容に公開に適さないもの（調査に協力した企業が特定される情報や秘匿を条件に提供された情報など）がある場合、その該当部分を特定すること
  - ア 民間投資を促進する上での課題
    - ・4(1)(2)の業務実施により明らかになった課題を整理・分析し、提示すること
  - イ 課題の解決に向けた提案
    - ・上記アで整理した課題の解決に向けた提案を行うこと

(4) ミーティング及び情報共有

業務の実施に必要な定期ミーティングと情報共有（情報共有ツールによる提供も可）を実施すること。

5 成果物

- (1) 報告書（調査データ及びレポート、議事録等）
- (2) データー式（上記報告書の電子データ。DVD-R 等で納品。）

6 その他

- (1) 事業を円滑かつ計画的・効果的に推進するための体制を確保すること。
- (2) 成果物については外部への公開を前提として提供すること。
- (3) レポート作成作業は受託者で完結すること。
- (4) 細部の事項については、事前に浜松市担当職員と打合せ等により連絡調整を密に行うこと。また、浜松市との連絡・調整のほか、関係機関との連携・調整を適切に行うこと。
- (5) 業務スケジュールを浜松市と調整のうえ作成し、提出すること。
- (6) 本業務における成果品についての著作権、著作権等は浜松市に帰属し、受託者は著作者人格権の行使をしないものとする。
- (7) 受託者は、成果品について、第三者の知的財産権を侵害していないことを保証すること。