



## 業務計画書

## 1. 業務概要

業務名	常磐地区交流拠点エリア形成支援業務委託
業務場所	いわき市常磐湯本町 地内
工期	令和5年9月21日から令和6年3月29日まで
業務委託料	¥ 9,342,300-
発注者	いわき市長 内田 広之
受託者	株式会社ふらゆもり 代表取締役 渡邊 大輔

## 2. 業務目的

本業務は、常磐地区市街地再生整備計画における「交流拠点施設エリア」の整備計画も想定し、「共同利用エリア」に関わる既存店及び新規出店の事業者や地域の方々と対話を行いながら、「共同利用エリア」の土地利用計画や共同店舗のモデルプラン等を立案することで、駅前エリア全体のマネジメント及び共同再建の支援を行うものである。

## 3. 業務内容

## (1) 既存店及び新規出店の事業者等との勉強会の実施

下記(2)~(5)に関連し、既存店や新規出店の事業者、商店会、金融機関、不動産業者等との勉強会を行う。

## (2) 権利者意向の把握及び権利状況の整理

これまでの土地区画整理事業における権利者意向調査結果や新規面談の実施により、土地の共同利用及び共同店舗に対する関わり方（建物オーナー、出資、店子、土地オーナーなど）の意向を把握する。また、事業スキーム検討に向けて権利状況を整理する。

## (3) 交流拠点施設の整備を見据えた基本方針、導入機能及びモデルプランの検討

将来の交流拠点施設エリアの姿も想定し、交流拠点施設と連携する共同店舗づくりの方針を設定し、既存店や新規出店に係る導入機能や規模、土地利用計画やフロア配置などの検討を行う。

## (4) 事業スキーム及び資金計画の検討

土地の共同利用及び共同店舗の整備及び運営に向けた体制や活用する制度を整理し、事業スキーム及び資金計画を検討する。

(5) スケジュールの検討

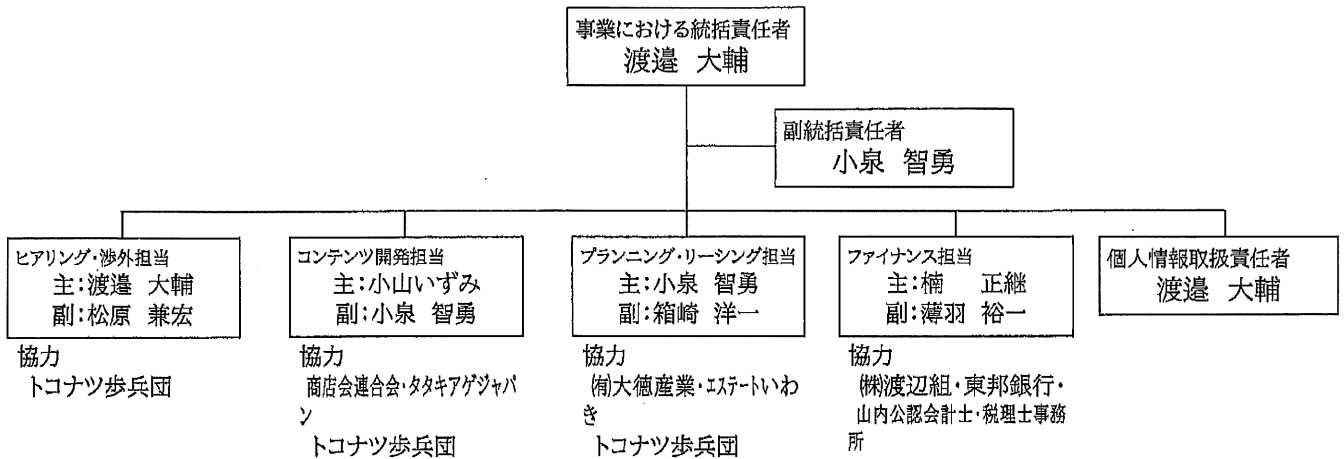
土地区画整理事業における現敷地更地化の時期、再配置後の土地使用開始の時期、仮設店舗の整備時期及び交流拠点施設の整備時期などを踏まえながら、共同再建のための事務スケジュール及び共同店舗の整備スケジュールを検討する。

(6) 報告書のとりまとめ

(1)の実施記録や(2)の整理内容、(3)(4)(5)の検討内容及び検討結果等の資料を報告書としてとりまとめる。

4. 実施体制

各業務内容に担当者を設置し、業務を遂行する。



5. 業務工程

次のとおり（予定）とする。

委託内容	作業詳細	9月		10月			11月			12月			1月			2月			3月			
		25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	
権利者以外の把握 及び権利状況の整理	基礎的情報の精査	■																				
利害関係者との協議会	地権者ヒアリング	■																				
	地権者ヒアリング深掘り	■																				
店舗づくりの方針、導入機能 及びモデルプランの検討	共同協議会勉強会	■																				
	コンテンツ検討	■																				
	店舗部分面積の検討	■																				
	土地活用図・建物平面図(案)の作成	■																				
	土地活用図・建物平面図(案)の提示	■																				
	土地活用図・建物平面図(案)の修正	■																				
	土地活用図・建物平面図(案)の仮決定	■																				
	工事費・収支検討による建物規模の調整	■																				
	建物基本設計完了	■																				
スケジュール検討	フロアマップ等の作成	■																				
	関係者へのヒアリング	■																				
	仮店舗レイアウト 移転・事業再開スケジュール決定	■																				
事業スキーム 及び資金計画の検討	資金繰りの検討	■																				
	概算工事費用の算出 資金計画・収支シミュレーションの作成	■																				

## 6. 連絡体制

### (発注者)

〒970-8686 いわき市平字梅本 21 番地  
いわき市都市建設部都市計画課都市再生係 大井川  
TEL:0246-22-7513

### (受注者)

〒972-8321 いわき市常磐湯本町天王崎 168-1 (ククイ行政書士事務所内)  
株式会社ふらゆもり 代表取締役 渡邊 大輔  
TEL:080-5554-2250

〒972-8318 いわき市常磐関船町 1 丁目 7-14 (株式会社渡辺組内)  
株式会社ふらゆもり 事務グループ 山田 将与  
TEL : 0246-43-2981 (内線 25)

## 7. その他事業の実施について必要と認められる事項

### (1) 秘密保持

- ・本事業において知り得た個人情報、資産の保有状況、今後の資産活用の希望等の情報については、本事業の目的達成とその実現に資する活動にのみ利用するものとし、目的外での使用を禁止するものとします。
- ・外部委託する事業者との間においても秘密保持契約を締結の上、関係者に周知徹底を行います。
- ・上記情報をやむを得ず いわき市、またはじょうばん街工房 21 等の関係者と共有する必要がある場合、本人の同意を得た上で共有を行います。

### (2) 提出書類・成果品

- ・本業務の成果品は以下のとおりとします。

(1) 委託業務報告書	2 部
(2) 成果品電子データ	1 式
(3) その他資料	1 式

### (3) その他

- ・本事業を遂行する上で、地権者における相続の発生や個別での事業継続を希望するなど、当初想定し得ない事象が起こった場合については、受発注者間にて協議の上、解決に向けます。