20250522　鶴岡市建設部都市計画課

鶴岡駅前地区将来ビジョン「学びのサードプレイス」社会実験業務　仕様書

1　業務名

鶴岡駅前地区将来ビジョン「学びのサードプレイス」社会実験業務

2　背景・業務目的

【背景】

鶴岡市中心市街地では、人口減少や高齢化の進行に加え、世帯数も減少し地域社会が大きく変化しているとともに、店舗数や小売販売額の減少、観光客入込数の減少等が見られる。

特に、中心市街地北端に位置する鶴岡駅前地区においても、鶴岡駅開業以降、商業機能が集積し、昭和 60 年代の市街地再開発事業により活況を呈していたが、大規模遊休地の発生や、再開発施設からのキーテナントの退去等により、かつての賑わいが失われていることに加えて、再開発施設の主要設備が更新時期を迎えている。

こうした状況の中、本市では令和 4 年 3 月に「鶴岡駅前地区将来ビジョン（以下、駅前ビジョン）」を策定し、鶴岡駅の主な利用者である高校生や世代を超えた市民が集い、学び、交流する「学びのサードプレイス」としての機能を整え再構築することとしている。

令和 5 年度及び令和 6 年度には、その社会実験として「つるおか AZITO」を展開し、マリカ東館 2 階の空き床を活用した「学びのサードプレイス」としてのプレイスメイキング、大学生及び高校生を対象としたまちづくりプレーヤーの発掘育成、また、イベント展開等の実証実験を行った。利用者からは「学習に集中できる場所」としての需要の高まりがある一方、「出会いや交流の場所」、「地域や社会課題に関わる場所」としての期待もあり、今後、その検証が必要である（詳細は、別紙「令和５年度鶴岡駅前地区将来ビジョン社会実験業務実証成果報告書」を参照）。

また、令和 6 年 3 月に「中心市街地将来ビジョン」を策定し、鶴岡駅前地区を含む本市中心市街地におけるまちづくりの方針の一つとして「まちなかに、多様な目的で滞在でき、学び・探求・創造性と交流を育む市民の拠点を生み出す」ことを掲げている（詳細は、別紙「中心市街地将来ビジョン概要版」を参照）。

【業務目的】

駅前ビジョンにおいては、高校生を主なターゲットとした活動拠点としての機能の再構築を掲げていることから、「高校生が活動しやすい居場所づくり」、「高校生を支えるまちづくりプレーヤーの発掘育成」、「持続可能な循環モデルと運営体制の構築」及び「鶴岡駅前地区の賑わいづくり」を目的に、本業務を行うものである。

また、駅前ビジョンにおいては、拠点整備を初動期、発展期、調整期の三段階で段階的に進めていくとしており、発展期以降に想定している拠点整備の投資対効果を見極めていくため、本業務を行うものである。

3　業務対象施設

名称　：鶴岡市マリカ東館（以下、東館）2 階
　　　　C 区画（177.99 ㎡）、D 区画（107.72 ㎡）、E 区画（204.36 ㎡）の合計 490.07 ㎡
所在地：鶴岡市末広町 3 番 1 号
所有者：鶴岡市（普通財産）　※別紙「施設概要書」のとおり

4　業務内容

本業務は、「人とまちを育てる場」をコンセプトに、また、まちづくりの方向性を「学びのサードプレイス」としている鶴岡駅前地区において、機能を再構築する上で期待される「常時居心地の良い空間の提供（以下、プレイスメイキング）」、「学生のキャリア教育とまちづくりプレーヤーの発掘育成」及び「持続可能な循環モデルと運営体制の構築」について実証実験を行い、分析した結果を報告書としてまとめるものとする。

なお、本業務の実施に際しては、「中心市街地将来ビジョン」の周知促進に資することを期待するものであり、実施内容については下表を参考とし、詳細については提案を求める。

項目		特記事項
1　プレイスメイキング（常時居心地の良い空間の提供）		
	1-(1) プレイスメイキング全体を管理する事務局業務	●　プレイスメイキング全体の管理、調整及び問い合わせ等渉外窓口となる事務局業務を行うこと。 ●　本業務実施の上では、利用者の満足度を調査し、ニーズを把握すること。
	1-(2) プレイスメイキングに係る企画調整及び広報に関する業務	●　プレイスメイキングに係る企画立案、設計、関係者との調整及び広報（広告・宣伝活動、広報物の作成等）を行うこと。 ●　施設に求められているニーズと利用状況を把握し、利用目的と空間の使い方のバランスを考慮した上で、区画の使い方（ゾーニング）の実証を行うこと。 ●　地元企業と学生との連携を意識した区画の活用を実証すること。 ●　区画の改修を見据えたイメージパースを作成すること。
2　学生のキャリア教育及びまちづくりプレーヤーの発掘育成に資するイベントやプログラム		
	2-(1) 上記イベントやプログラム全体を管理する事務局業務	●　高校生をはじめとする「学生のキャリア教育及びまちづくりプレーヤーの発掘育成に資するイベントやプログラム」全体の管理、調整及び問い合わせ等渉外窓口となる事務局業務を行うこと。
	2-(2) 上記イベントやプログラムに係る企画調整及び広報に関する業務	●　上記イベントやプログラム実施に係る企画立案、設計、関係者との調整及び広報（広告・宣伝活動、広報物の作成等）を行うこと。 ●　上記イベントやプログラムは、学生のキャリア教育に資する内容や、まちづくりや街の課題解決等に資する内容とすることとし、学生の参加・交流の促進を企図すること。ここには、学生等が企画するプロジェクトの事業化を支援することを含む。 ●　つるおか AZITO の取り組みは、マリカ東館１階の観光・食文化情報発信拠点「つるおか食文化市場 FOODEVER（フーデバー）」との相乗効果が図られることを期待しており、FOODEVER と連携した企画を盛り込むこと。

項目	特記事項
3　持続可能な循環モデルと運営体制の構築	● イベントやプログラムの主体となる学生が集いやすい、持続可能な循環モデルを構築すること。 ● 学生の活動をコーディネートすることを目的にとした管理人（仮称）を配置し、駐在する期間を設けること。 ● 本事業の実施結果をもとに、持続可能な運営体制についての提案を行うこと。
4　実施した業務の評価	● 業務開始前に自ら KPI と効果測定指標を設定し、実施した内容において効果測定、達成度把握、分析、評価等を適切に行うこと。
5　報告書の作成	● 本業務終了時には、業務実施結果とともに、本業務によって得られた知見、運営主体が持続的な運営を可能とするための分析や提案、業務対象施設におけるプレイスメイキングの方向性及び具体的に想定されるコンテンツと区画の改修を見据えたイメージパース、収益事業の実施可能性、その他全般的な今後の課題等をまとめた報告書を作成すること。
6　その他	● 本業務に係る業務対象施設の施設利用料は、無料とする。 ● 運営時間は、「鶴岡市マリカ東館利用要項」に則ること。

【学びのサードプレイスの考え方（駅前ビジョンより）】

コンセプト：「人とまちを育てる場」＝いわば「令和の藩校」
まちづくりの方向性：第三の居場所＝「学びのサードプレイス」

- 高校生が集い使う、にぎわいのある「駅前」
- 学びの場、活動の場にあふれる「駅前」
- デジタルで広がり、新たな創造を生む「駅前」
- 歴史・文化の地から（力）、世界とつながる拠点「駅前」
- 高校生の愛着が育ち、誇りを持てる「まち」

5　付帯事業の実施

（1）　受託者は、本業務の実施に伴い、業務対象施設において独立採算で収益を生む付帯事業を実施することができる。

（2）　付帯事業は、本業務の目的に資するものとし、本業務の運営に支障のない範囲で実施すること。

（3）　付帯事業に要する一切の費用は、全て受託者が負担すること。

（4）　受託者は、付帯事業の実施に当たっては、別紙「使用料算定基準」に基づく使用料を市に納付すること。

6　業務遂行の留意事項

（1）　業務内容の項目毎に収支の管理、精算を行うこと。

（2）　広報にあたっては、集客効果の高い広告・宣伝方法を提案し、利用者や参加者の増加を図るとともに、色々な当事者が参加しようと思えるよう Web サイトや SNS での周知などを活用し、情報発信、広報を行うこと。

（3）　事業の運営に必要かつ適切な人員配置を行うこと。

（4）　本事業の実施に係る関係機関との調整・近隣対策等が必要な場合（申請・届け出等含む）については、受託者によりこれを行うこと。

（5）　設備・資機材は、特に指示のない限り受託者が調達するものとし、その費用はすべて契約金額に含める。ただし、別紙「施設概要書」に記載の備品等（現地で保管しているもの）は使用が可能とする。

（6）　業務対象施設は、施設管理者により Wi-Fi 環境を整備済みである。

（7）　業務対象施設は施設管理者による管理の下、平日 12:00～21:00、土日祝 10:00～21:00 で開放している（年末年始等の全館休館日を除く）。このことを前提に業務を行うこと。あわせて、監視カメラも設置済みである。

7　業務期間

契約締結日　から　令和 8 年 3 月 24 日　まで　約 9 か月

8　関係法令

本業務は、本仕様書のほか、下記の関係法令等を遵守するものとする。

（1）鶴岡市契約に関する規則、鶴岡市財務規則

（2）その他関係法令、規則等

9　疑義

本仕様書に記載及び定めのない事項について疑義が生じた場合は、調査職員と協議の上、調査職員の指示に従うものとする。

尚、業務遂行上及び社会通念上必要とされる事項については、本仕様書に含まれるものとする。

10　打合せ協議

業務打合せは、業務着手時、中間、成果品納入時の 3 回を予定する。この他必要に応じて、オンライン（Zoom を想定）での打合せを複数回予定する。

11　貸与資料

本業務の履行に必要となる当市所管の資料は、貸与するものとする。受託者は、借用後速やかに借用資料一覧表を作成して調査職員に提出しなければならない。

尚、貸与資料については、その重要性を認識して良識ある判断に基づき管理し、破損、紛失、盗難等の事故のないように取り扱うこととし、本業務完了後は速やかに返却するものとする。

12　成果品

本業務の成果品及び関係資料は、全て本市の管理及び帰属とし、本市の承認を受けずに他に公表、貸与又は使用してはならない。

成果品は、電子成果品及び印刷物（ファイル製本）各2部とする。

13　その他

(1)　著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている履行方法等を使用するときは、受託者がその使用に関する一切の責任を負うこと。

(2)　本仕様書に定めのない事項については、市と受託者が協議のうえ決定する。

(3)　契約利用に伴い生じた制作物の著作権は、発注者に帰属するものとする。

(4)　本業務で知り得た情報に関しては、個人情報保護の観点から漏洩等が無いよう、取扱には十分注意を払うこと。

(5)　成果物は、発注者において自由に二次利用（印刷物の制作、ホームページへの掲載等）ができるものとする。

以上

（仕様書別紙）

施　設　概　要　書

①　施設概要

名　称	鶴岡市マリカ東館
所在地	（地　　番）鶴岡市末広町３番地１７ （住居表示）鶴岡市末広町３番１号
都市計画区域	市街化区域（第２種住居地域）
敷地面積	3,746.95 ㎡
建築面積	2,684.8 ㎡
建物床面積	15,025.1 ㎡
構造	鉄筋コンクリート造地下１階付８階建
築年	昭和６２年１２月２８日
改修年月日	—
受電方式	高圧　1,230kVA
空調設備	全館空調
給水	鶴岡市上水道
排水	鶴岡市下水道
床暖房燃料	—
外部仕上	屋根　陸屋根 外壁　—
駐車場	602 台駐車可能

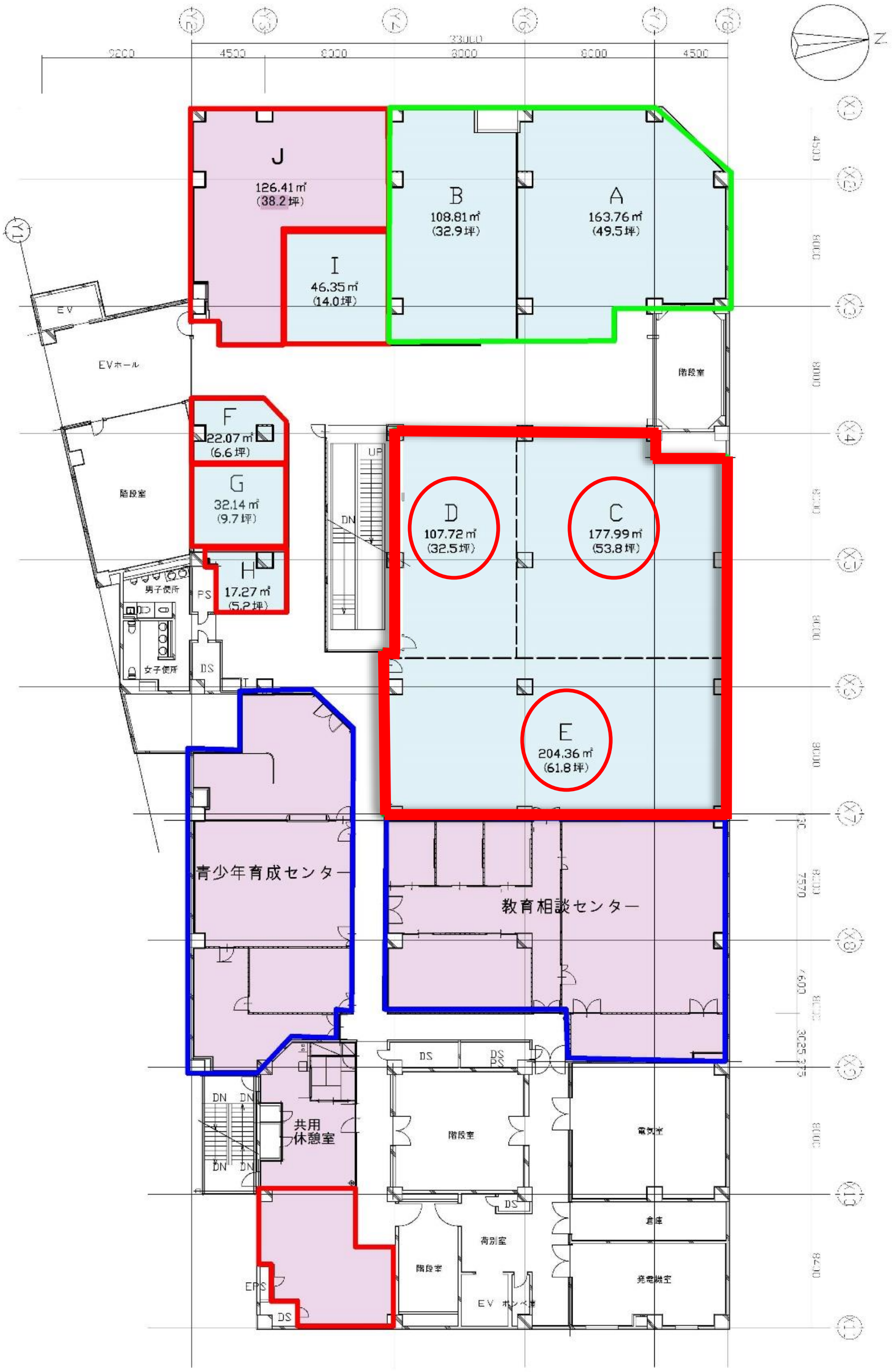
②　対象区画

鶴岡市マリカ東館２階	・C 区画（177.99 ㎡） ・D 区画（107.72 ㎡） ・E 区画（204.36 ㎡）　合計 490.07 ㎡ ※その他、同一階にトイレあり。

③　対象区画内にて使用可能な備品

・長机 9 台　・一人用学習机 19 台　・椅子 54 脚　・ホワイトボード 2 式
・A 型看板 6 台　・看板ウェイト 2 式　・木製屋台 3 台　・移動式屋台 1 台
・プリンター 1 台　・パーテーション 16 台　ほか

鶴岡市マリカ東館２階平面図



使用料算定基準

鶴岡駅前地区将来ビジョン「学びのサードプレイス」社会実験業務の仕様書上にある、「使用料算定基準」については、次のとおりとする。

１

業務対象施設名	鶴岡市マリカ東館２階　C 区画、D 区画、E 区画
月額使用料	320 円／㎡
問合せ先	鶴岡市建設部都市計画課 〒997-8601　鶴岡市馬場町９番 25 号（本庁舎４階） 電話　0235-35-1315（直通） メール　tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp 担当者：若生

以上