

令和6年度焼津市駅まち空間整備基本計画策定業務委託

仕様書

令和6年5月

焼津市都市整備課

【目次】

第一章 総則

1	目的	1
2	検討区域	1
3	履行期間及び契約	1
4	提出書類	1
5	貸与資料	1
6	秘密保持	1
7	個人情報保護	1
8	損害賠償	1
9	検査	2
10	完了	2
11	契約不適合	2
12	成果品の帰属	2

第二章 業務概要

13	業務概要	2
14	スケジュール	3

第三章 業務内容

15	業務内容	3
16	成果品	6
17	その他	6

第一章 総則

1 目的

本仕様書は、焼津市（以下「発注者」という。）が発注する令和6年度焼津市駅まち空間整備基本計画策定業務（以下「本業務」という。）について必要な事項を定める。

2 検討区域

検討区域は、別添1に示す区域とする。

3 履行期間及び契約

履行期間は、契約締結日から令和7年2月10日までとする。

4 提出書類

受注者は、業務着手にあたり、速やかに次の書類を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- (1) 実施計画書
- (2) 業務工程表
- (3) 業務代理人等通知書
- (4) 業務体制表
- (5) その他発注者の指示する書類

5 貸与資料

貸与資料がある場合は、資料の破損、滅失等の事故のないよう留意する。

貸与資料の使用にあたっては、本業務での利用に限定し、他の目的のために使用してはならない。また、本業務完了後、速やかに返却するものとする。

6 秘密保持

受注者は、業務履行上、知り得た内容について、業務中及び業務完了後において、一切、第三者に漏らしてはならない。

7 個人情報保護

受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、個人情報を取り扱う場合は、個人の権利利益を侵害することのないように努めなければならない。

なお、事務処理をするための個人情報の取り扱いについては、別記「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」の個人情報取扱特記事項を遵守しなければならない。

8 損害賠償

受注者は、業務遂行にあたり、発注者並びに第三者に損害を与えた場合は、直ち

にその状況及び内容について報告し、発注者の指示に従うものとする。また、賠償等に必要な負担は受注者が負うものとする。

9 検査

受注者は、業務終了後、発注者による検査を受けるものとする。その結果、成果品について、本仕様書の内容等を満たさない場合は、受注者の負担にて速やかに修正を行い、再検査を受けるものとする。

10 完了

受注者は、成果品とともに成果品納品書を提出し、検査合格により完了するものとする。

11 契約不適合

業務完了後、受注者の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、発注者の求めに応じ、受注者の負担にて速やかに修正、補正及びその他必要な作業を行うものとする。

12 成果品の帰属

成果品の著作権及び所有権は、全て発注者に帰属するものとし、発注者に許可なく第三者に公表、貸与及び使用してはならない。

第二章 業務概要

13 業務概要

(1) 業務管理

受注者は、本業務を円滑に遂行することを目的とした実施計画書を作成し、発注者の承認を得て遂行する。

(2) 実施体制

受注者は、本業務の遂行を確実に実施体制を確保し、業務体制表を提示する。

(3) 会議運営

ア 受注者は、本業務の遂行において、協議及び報告等を目的とした会議を必要に応じて開催し、業務遂行に責任を持つものが出席する。その他、関係者の判断により、必要に応じて開催する。

イ 受注者は、会議の主導的な立場として運営し、資料作成や資料説明等を行う。

14 スケジュール

内容	時期
駅前広場再整備基本計画の策定	令和6年7月～11月
複合施設整備基本計画の策定	令和6年8月～12月
PPP/PFIの可能性検討	令和6年11月～令和7年1月
駅まち空間整備基本計画の策定	令和6年12月～令和7年2月

各業務内容における検討時期は上記を基本とするが、より効果的な遂行に向けた変更が必要な場合は、発注者と協議の上、決定するものとする。

また、各基本計画の策定等は、関係団体や学識経験者などを交えた協議会や関係機関協議により議論し、意見を集約することとする。

第三章 業務内容

15 業務内容

業務内容は、次のとおりとする。

(1) 計画準備

令和5年度整備計画案の検討経緯・内容及び令和5年度焼津駅利用者アンケート調査の実施結果を整理の上、本業務の前提条件を把握し、業務を計画するとともに基本計画策定に向けた基礎資料として活用する。

(2) 駅前広場再整備基本計画の策定

交通量（利用実態）調査（別添2）や駅利用者アンケート調査の実施結果、庁内会議、協議会及び関係機関協議の議論を踏まえた上で、令和5年度整備計画案の深度化を図り、駅前広場再整備の基本計画を策定する。

ア 土地所有区分案の検討

複合施設の整備計画（大屋根等を含む）や駅前広場の申し合わせに基づく鉄道事業者の負担面積等を踏まえた上で、駅前広場等の土地所有区分案を検討する。

イ 施設規模の検討・精査

交通量（利用実態）調査の実施結果や複合施設整備計画の配置、駅前広場等の土地所有区分案等を踏まえ、車両動線や回転半径、空間面積の確保等を考慮した上で、施設規模について検討・精査する。

ウ 再配置の検討・精査

駅前広場に求められる施設規模や動線計画等を踏まえた上で、施設の再配置について検討・精査するとともに、整備イメージ図を作成する。

エ 概算事業費の算定

上記までに取りまとめた基本計画に基づき、実績単価等を用いて概算事業費を算定する。

オ 基本設計に向けた条件整理の検討・精査

駅前広場の再整備に向け、実現に向けた条件や課題等を整理するとともに、駅前広場再整備基本計画図を作成する。

(3) 複合施設整備基本計画の策定

交通量（利用実態）調査や駅利用者アンケート調査の実施結果、庁内会議、協議会及び関係機関協議の議論を踏まえた上で、令和5年度整備計画案の深度化を図り、複合施設整備の基本計画を策定する。

ア 先進事例の調査・分析

令和5年度の庁内会議及び検討委員会における論点を整理し、議論の深度化を促すため、それらの参考となる先進事例を調査・選定・分析する。

イ 導入機能・建築規模（各面積）の検討・精査

交通量（利用実態）調査や公共公益機能の必要性、民間機能との連携・役割分担、駅前広場整備基本計画等を踏まえた上で、導入機能・建築規模（各面積）について検討・精査する。

ウ 駐車場・駐輪場の必要性検討

駅周辺の公共及び民間駐車場・駐輪場との一体的な運用や中心市街地における移動の利便性や回遊性の向上を踏まえた上で、駐車場・駐輪場の必要性について検討する。

エ 配置の検討

機能配置計画（ゾーニング）や建物配置等について検討するとともに、整備イメージ図を作成する。

なお、アングルや範囲については、駅前広場整備イメージ図を含め、発注者と協議の上、決定するものとする。

オ 概算事業費の算定

上記までに取りまとめた基本計画に基づき、概略モデルプランを作成し、実績単価等を用いて概算事業費を算定する。

カ 基本設計・事業者提案に向けた条件整理の検討

複合施設の整備に向け、実現に向けた条件や課題等を整理するとともに、複合施設基本計画図を作成する。

また、民間事業者に対して公募条件となる要求水準書（骨子）を整理する。

(4) PPP/PFI 事業の可能性検討

上記までの検討・精査を踏まえ、各基本計画の実現に向けて民間事業者ヒアリングを実施するとともに、令和5年度整備計画案の深度化を図り、実現可能な事業スキーム等を検討する。

ア 民間事業者等ヒアリング調査の実施

民間事業者等の意向を把握するため、民間事業者等へのヒアリング調査を実施する。

なお、ヒアリング対象事業者等については、発注者と協議の上、決定するものとし、ヒアリングの実施は10者以上とする。

イ 事業手法の検討・精査

採用が見込まれる事業手法について、事業プロセスを整理するとともに、類似事例（1事例程度）を調査する。

ウ 事業スキームの検討・精査

採用が見込まれる事業スキームについて、事業類型、事業期間及び事業範囲等を検討・精査する。

エ 支援制度の検討・精査

駅前広場再整備及び複合施設整備等において、活用可能な補助金・地方債制度等の財源を整理する。

また、財政負担の平準化について検討する。

オ 事業実現に向けた条件整理の検討・精査

民間活力の導入に向け、実現に向けた条件や課題等を整理するとともに、従来方式及び民間事業方式について、それぞれの現在価値に換算した公共財政負担額を比較し、VFMを算定する。

カ PPP/PFI 事業方式導入の適正評価

上記までの検討・精査を踏まえ、本事業へのPPP/PFI事業手法を含む民間活力の導入について、定性的及び定量的に総合評価を行い、最適な事業スキーム案を検討する。

(5) 駅まち空間整備基本計画の策定

令和5年度整備計画案や駅利用者アンケート調査の実施結果、各基本計画、最適な事業スキーム案等について整理し、駅まち空間整備基本計画（全体計画）を取りまとめる。

また、総事業費（概算）を整理し、関係機関協議や一般的な法定手続き、計画・設計等にかかる期間を整理した上で、事業全体スケジュール（ロードマップ）を作成する。

(6) 各種会議等の運営支援

ア 庁内会議

協議及び報告等に係る庁内会議を随時（3回程度）開催するにあたり、資料作成や資料説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

イ 協議会

関係機関協議等における検討内容の確認及び協議等に係る協議会を随時（3回程度）開催するにあたり、資料作成や資料説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

ウ 関係機関協議

各検討内容における関係機関協議を随時（12回程度）開催するにあたり、資料作成や資料説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

エ その他

上記の他、発注者の求めに応じ、基本計画策定に必要な各種会議を随時開催し、資料作成や資料説明を行う。

(7) 報告書作成

令和5年度整備計画案や駅利用者アンケート調査の実施結果を整理・活用し、上記までの検討・精査を踏まえ、報告書として取りまとめる。

(8) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するにあたり、原則、対面による打合せ協議を実施するものとし、打合せ記録を作成する。

なお、打合せ協議の実施は、業務着手時、中間時、業務完了時の計10回を予定し、上記各種会議の進捗に併せて、対面及びオンラインにより、適宜、実施する。

16 成果品

- (1) 業務報告書（A4判、A3折りたたみ可）2部
- (2) 概要版（A4判、A3折りたたみ可）2部
- (3) 資料編（調査の過程で収集した資料等）（A4判、A3折りたたみ可）1部
- (4) イメージ図（鳥瞰）1枚、（アイレベル）2枚
- (5) 上記電子データ 一式

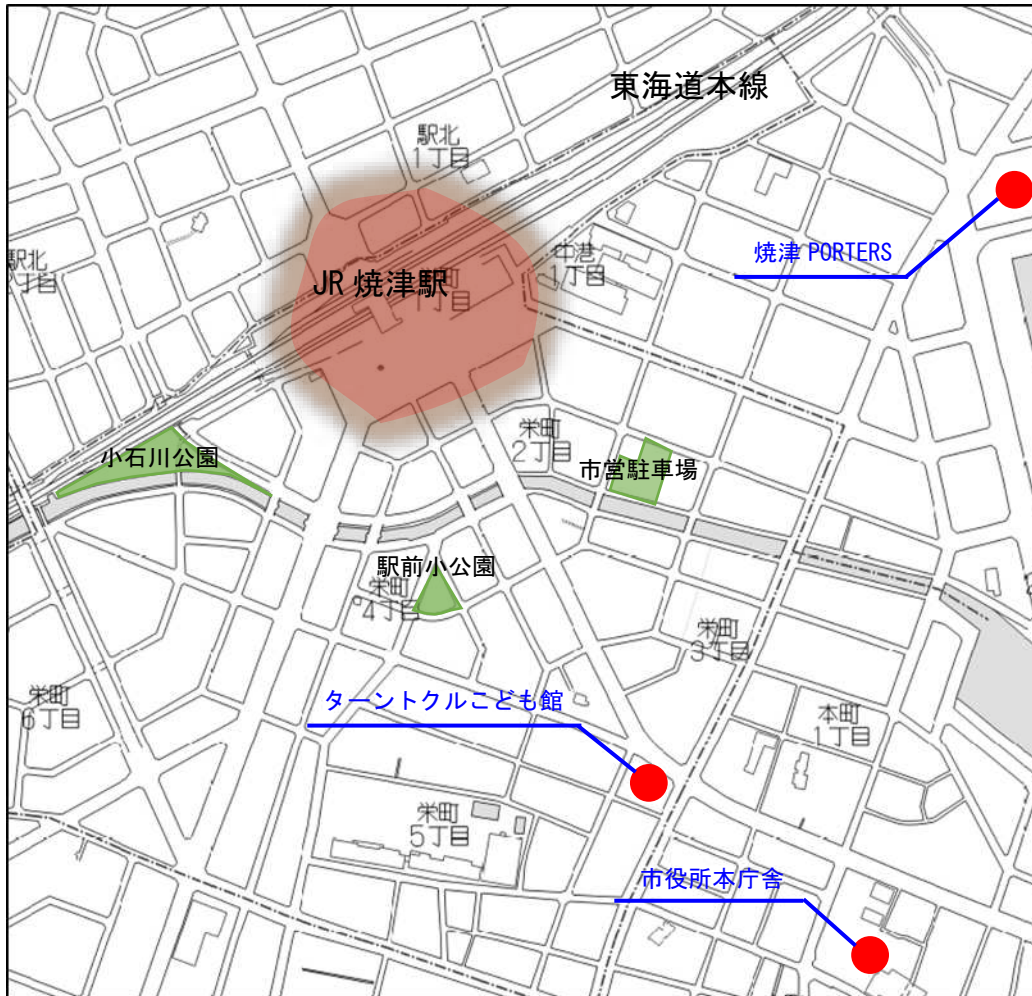
17 その他

本仕様書に定めのない事項または疑義が生じた場合は、その都度、発注者と協議の上、決定するものとする。

別添 1

<検討区域>

- 駅及び駅前広場と隣接する街区で、一体的に機能配置を検討すべき区域。



別添 2

焼津駅前広場における交通量（利用実態）調査

<調査概要>

● 交通量（利用実態）調査

駅まち空間整備基本計画の検討に必要な交通量調査等を実施する。

なお、南口については、一部、令和5年度実施済みである。

（下記調査項目は、平日の午前7時～8時に実施済みであるが、ピーク時間帯の検証は未実施である。）

また、北口については、調査未実施である。

<調査内容>

【南口】

● バス（企業バスを含む）

[調査項目]

- ・乗車台数（発車）
- ・降車台数（到着）
- ・流入動線（東又は西）
- ・流出動線（東又は西又は南又は北）
- ・瞬間待機台数（最大待機台数）

● タクシー

[調査項目]

- ・乗車台数（発車）
- ・降車台数（到着）
- ・流入動線（東又は西）
- ・流出動線（東又は西又は南又は北）
- ・瞬間待機台数（最大待機台数）

● 一般車

[調査項目]

- ・乗車台数（発車）
- ・降車台数（到着）
- ・流入動線（南東又は南西又は北西）
- ・流出動線（南東又は南西又は北西）

● 歩行者

[調査項目]

- ・方向別交通量 ※位置図参照（①、②、③、④、⑤、⑥及び⑦）

【北口】

- デマンドタクシー
- タクシー
- 一般車
- 歩行者
- 位置図

