

令和 7 年度焼津市駅まち空間整備事業検討業務委託

仕様書

令和 7 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	5
17	その他	5
18	参考資料	5

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7年度焼津市駅まち空間整備事業検討業務（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8年3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) 業務計画書
- (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業務計画書を作成し、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とする実施体制を確保し、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
駅前広場整備の具体化に向けた検討	令和7年6月～令和8年1月
複合施設整備の具体化に向けた検討	令和7年7月～令和8年2月
検討結果の取りまとめ	令和8年1月～令和8年3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、各業務内容の検討等は、関係団体や学識経験者などを交えた協議会や庁内協議、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6年度基本計画案の検討経緯・内容及び各調査の実施結果を整理し、本業務の前提条件を把握した上で業務を計画するとともに、整備の具体化に向けた基礎資料として活用する。

(2) 駅前広場整備の具体化に向けた検討

令和6年度基本計画案や各調査の実施結果、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、駅前広場整備の具体化に向けた検討を行う。

ア 関係機関協議の実施

令和6年度の庁内会議、協議会及び関係機関協議を踏まえ、諸条件や課題等の解決に向け、交通事業者や交通管理者と協議を行い、駅舎・自由通路の整備方針を検討支援するとともに、JR敷地の活用及び交通広場における再配置の合意を図る。

なお、諸条件や課題等を解決し、再配置の合意を図る上で必要な協議先や内容、回数等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

イ 交通広場計画の具体化

上記の関係機関協議における結果を踏まえ、令和6年度に検討した交通広場計画の熟度を高めるとともに、車両動線や回転半径、空間面積の確保等を考慮した上で、適正な施設規模による再配置の更なる具体化を図る。

なお、北口においては、駐輪場施設を含めた事業内容のイメージも検討する。

ウ ワークショップの企画・開催

交流広場における利活用イメージやデザインコンセプトの検討に向け、市民等を対象としたワークショップを企画・開催し、意見集約を行う。

なお、下記により検討する交流広場において、より有益なものに繋がるよう、ワークショップの対象者や内容、回数等を受注者より提案し、発注者と協議の

上、決定するものとする。

エ 交流広場の検討

上記のワークショップにおける開催結果や過年度アンケート調査の実施結果、協議会の議論等を踏まえ、交流広場の利活用イメージを整理した上で、デザインコンセプトを立案し、方針を検討する。

なお、これらの実現に向け、必要な広場施設を特定し、施設配置イメージ図を作成する。

(3) 複合施設整備の具体化に向けた検討

令和6年度基本計画案や各調査の実施結果、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、複合施設整備に係る事業手法の具体化、事業実現に向けた検討及びサウンディング調査を実施する。

ア 事業スキーム・手法の検討・選定

令和6年度基本計画案や民間事業者ヒアリング調査の実施結果を基に、適用可能性がある事業スキームをパターン化し、各スキームの長所・短所を整理した事業手法の検討資料を作成した上で、本事業において最も望ましい事業手法を選定する。

なお、事業スキームの検討は、従来方式、DBO方式、PFI（BT0・BOT）方式、指定管理者制度、事業用定期借地権方式のほか、本事業に適用可能なスキームについて整理する。

イ 民間事業者ヒアリング調査の実施

上記の事業スキーム・手法における選定結果を踏まえ、民間事業者の参入可能性に関するヒアリング調査を実施する。

なお、事業実現に向けた検討の熟度を高める上で必要な対象事業者数や業態、内容等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

ウ 事業実現に向けた検討

上記までの検討・調査結果を踏まえ、事業実現に向けた課題や考え方、具体化が必要な項目を洗い出し、今後の検討内容や条件整理、進め方をまとめるとともに、公共公益機能を含めた導入機能の精査を図り、令和6年度に作成した要求水準書（骨子）の熟度を高める。

(4) 各種会議等の運営支援

駅前広場整備及び複合施設整備の具体化に向け、連携や整合を図りながら、関係者間において十分な議論や提案等が展開されるよう、各種会議等を効果的かつ効率的に実施する。

なお、各種会議等において必要な回数や内容等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定するものとする。

ア 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 庁内会議

協議及び報告等に係る庁内会議を開催するにあたり、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

各検討における協議及び合意等に係る関係機関協議を開催するにあたり、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、事業検討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。

(5) 報告書作成

上記までの検討・調査結果等を踏まえ、報告書として取りまとめるとともに、別途、概要版及び公表用資料を作成する。

(6) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するにあたり、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6回を予定するが、上記の各種会議や検討等の進捗に合わせ、必要に応じ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) 公表用資料（A4判、A3折りたたみ可）2部
- (4) 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
- (5) 施設配置イメージ図（レイアウト図）1枚
- (6) 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。

18 参考資料

- (1) 第6次焼津市総合計画（第2期基本計画）
 - ・ https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_city-info/sogo-

keikaku/index.html

(2) 第4次焼津市国土利用計画

- ・ https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_life/kokudoriyo-keikaku_4.html

(3) 焼津市都市計画マスタープラン

- ・ <https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/development/plan-council/masterplan.html>

(4) 焼津市立地適正化計画

- ・ <https://www.city.yaizu.lg.jp/life/urban/development/ritchitekiseika/index.html>

(5) 焼津海道 港・まち磨き構想

- ・ https://www.city.yaizu.lg.jp/city-info/plan/category_city-info/machimigaki.html

(6) 焼津にぎわい・まちづくり戦略

- ・ 担当課までご連絡ください。「参加資格決定通知書」の受理後に提供します。

(7) 焼津市駅まち空間整備基本計画（案）

- ・ 担当課までご連絡ください。「参加資格決定通知書」の受理後に提供します。

別添 1

<検討区域>

- 駅や駅前広場と一体的な機能の配置を検討する空間
(主に、駅舎や自由通路、南北駅前広場とこれに隣接する道路を含む区域)

