

令和7年度焼津市中心拠点地区都市再生整備計画作成業務委託

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
----	------	---

第三章 業務内容

14	業務内容	2
15	成果品	4
16	その他	4
17	参考資料	4

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年度焼津市中心拠点地区都市再生整備計画作成業務（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、説明及び周知等を目的とした会議を開催し、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。

第三章 業務内容

14 業務内容

業務内容は、次のとおりとする。

(1) 都市再生整備計画案の作成

検討区域における都市再生整備計画案の作成に向けた検討を行う。

ア 本計画の位置づけ

焼津市都市計画マスタープランや焼津市立地適正化計画等の上位関連計画を整理し、都市再生特別措置法に基づく本計画の位置づけを明確にする。

イ 現状分析と課題抽出

各種統計や調査データ等の既存資料を活用し、人口動態や人口分布をはじめ、地域経済や人流、商業や観光、都市施設や都市機能、防災や環境の状況に関する事項を対象とした分析を行い、表やグラフ等を用いて整理する。

また、現状分析の結果を踏まえ、重要な課題を抽出する

ウ アンケート調査の実施

課題やニーズ、市民の関わり等の把握に向け、アンケート調査を実施し、調査結果を集計及び分析する。

なお、下記により検討する目標指標の一部として活用する可能性があることを前提としつつ、より有益なものに繋がるよう、アンケート調査の規模や内容、手法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 目標の設定

上記までの現状分析や課題抽出、調査結果を踏まえ、都市再生整備計画における課題や目標、その根拠について検討するとともに、目標の実現に向けた都市機能の配置方針を検討する。

オ 計画区域の設定

上記の目標設定、焼津にぎわい・まちづくり戦略及び立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定状況を踏まえた上で、目標の実現に必要な計画区域を設定する。

また、まちなかウォークアブル区域の設定について、必要性を検討するとともに、効果的な区域設定を受注者より提案する。

カ 目標を定量化する指標の設定

上記までの現状分析結果や目標設定等を踏まえ、目標を定量的に示すことができる指標を設定する。

なお、指標の設定は、都市再生整備計画への掲載の他、今後、地域において計画する各種事業の進捗状況や課題分析を行うにあたり、必要な指標を合わせて検討する。

キ 実施事業の設定

都市再生整備計画へ掲載する実施事業の検討にあたり、庁内への制度説明や適切な周知の他、関係各課への聞き取り内容や方法について計画した上で、発注者及び関係各課への聞き取りや協議を行い、一覧として整理する。

ク 計画区域の整備方針

上記の実施事業を踏まえ、計画区域の整備方針を検討するとともに、これまでの検討結果より、受注者においてもより効果的な事業を積極的に提案する。

ケ 交付金対象事業の算定

上記より得られた実施事業の項目や数量等に基づき、各事業の事業費や交付金対象事業費を算定する。

なお、事業費の算定は、関係各課の実績や他都市の事例等による単価に基づき、発注者と協議の上、決定するものとする。

コ 都市再生整備計画案の取りまとめ

上記までの検討結果等を踏まえ、都市再生整備計画案として取りまとめ、都市再生整備計画事業の様式に基づき作成する。

(2) 報告資料及び報告書の作成

庁内会議における検討及び進捗状況の報告等にあたり、報告資料の作成を行う。

なお、作成回数は、上記までの各業務を円滑に遂行する上で必要な回数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。

また、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、概要版資料を作成する。

(3) 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。

15 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) 都市再生整備計画案（既定様式）2部
- (5) 上記電子データ 一式

16 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。

17 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

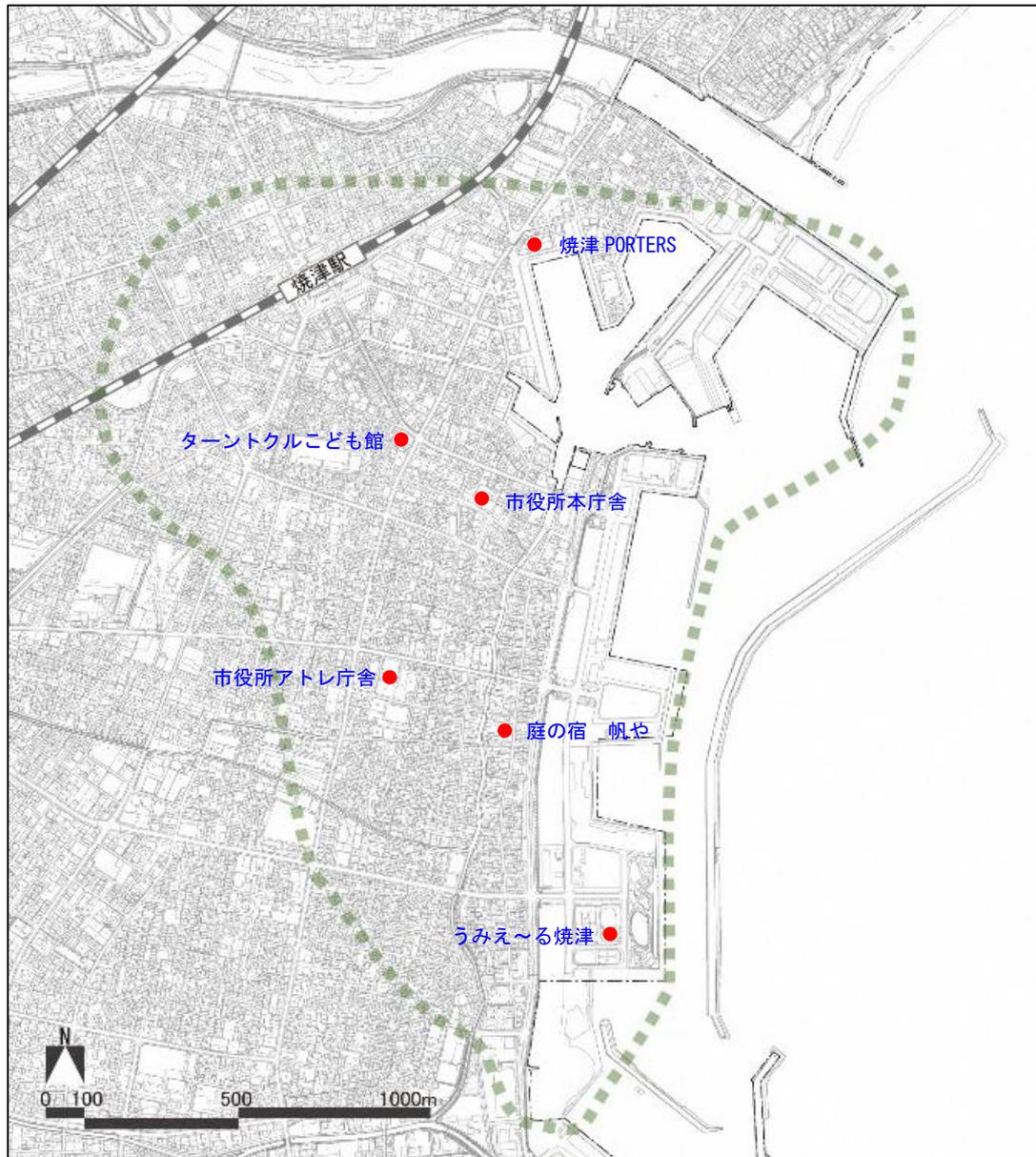
(6) 焼津にぎわい・まちづくり戦略

- 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。

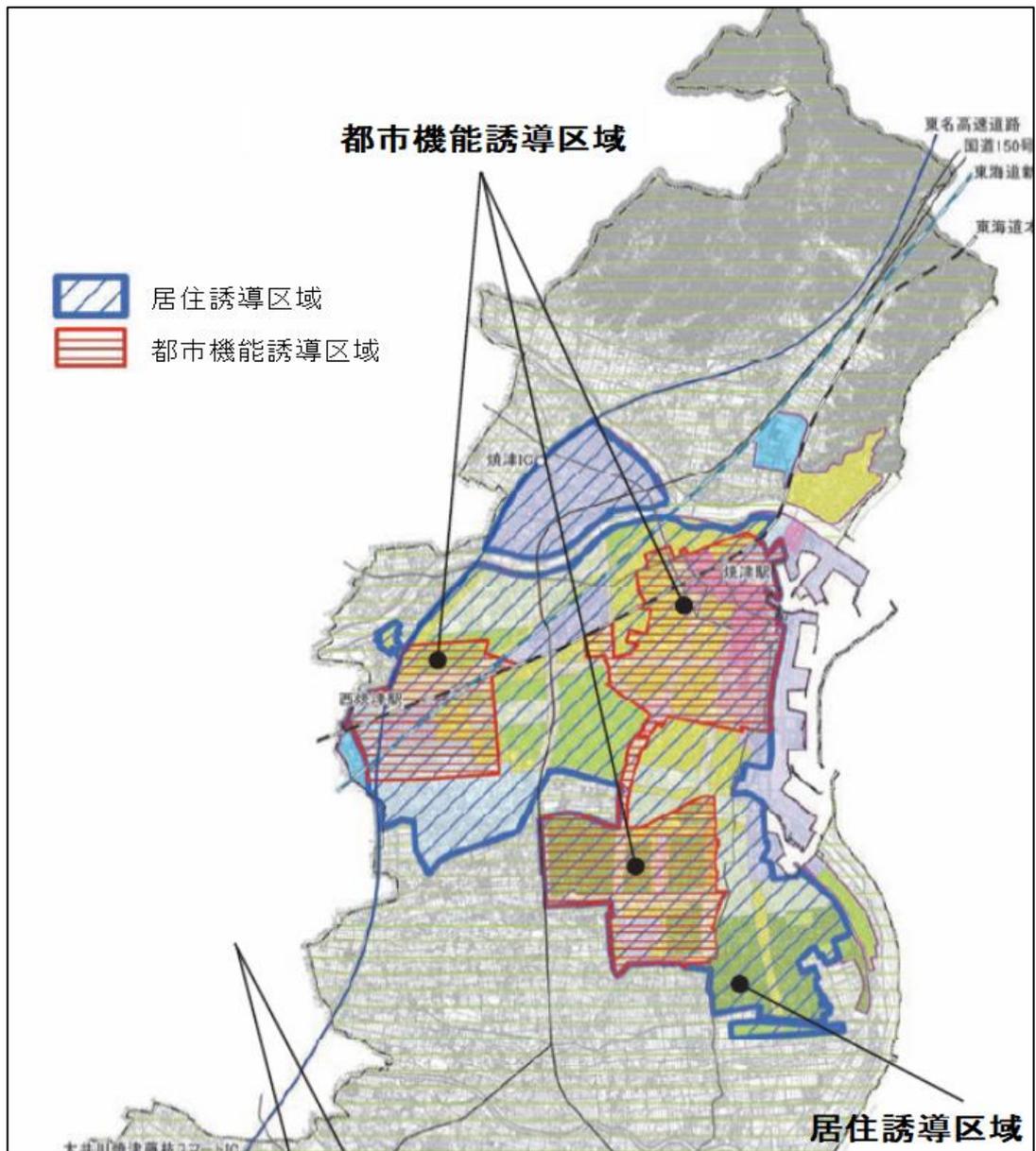
別添 1

<検討区域>

- 焼津にぎわい・まちづくり戦略及び立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定状況を参考とした計画想定範囲



焼津にぎわい・まちづくり戦略



立地適正化計画