

令和8年度御厨駅周辺まちづくり基礎資料作成業務委託仕様書

1. 業務名

令和8年度御厨駅周辺まちづくり基礎資料作成業務

2. 業務の目的

本市では、御厨駅周辺において、その立地特性を踏まえ、当該エリアのポテンシャルを活かした新たなまちづくりの可能性について検討を開始している。

現時点においては、土地利用の主要なコンテンツに「スポーツ」を位置づけつつ、公共・民間機能を含め様々な可能性を視野に入れ、当該エリアのまちづくり構想の策定に着手する方針である。また、庁内若手職員によるまちづくりプロジェクト(以下、「若手 PJ」という。)において、スポーツを活かした将来像を描いている。

本業務は、御厨駅周辺エリアの特性及び制約条件を整理した上で、若手 PJ において描いた将来像を出発点として、専門的観点から実現可能な選択肢へと再構成し、市が主体的に判断できるよう必要条件及び想定課題を整理するとともに、国・県等関係機関との協議開始に資するイメージ図を作成することを目的とする。

なお、本業務の成果物は構想策定に先立つ技術的検討資料であり、特定の整備内容や市としての方針決定を示すものではない。

3. 本業務の位置づけ

庁内では、令和7年度に若手 PJ においてスポーツを活かした御厨駅周辺の将来像を描いており、令和8年度も引き続き関連する庁内検討を予定している。本業務は、これらの検討と同時並行で実施し、検討状況を相互に踏まえながら進めるものとする。

4. 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年2月26日(金)まで

5. 対象エリア

御厨駅周辺地区(現段階では、南東エリアの約50ヘクタールを想定)

6. 業務内容

(1) 計画準備

業務の趣旨、目的を理解したうえで本仕様書に示す業務内容を確認し、業務計画書を作成するとともに、必要な資料の整理を行う。

(2) 現況及び基礎条件の整理

検討の基礎資料とするため、以下を整理する。

- ① 対象エリア及び周辺の地形、土地利用状況
- ② 都市計画上の法規制・用途地域・市街化区域編入の可能性、並びに農地転用要件の確認
- ③ 文化財・歴史文化資源の状況
- ④ 災害リスク
- ⑤ 交通状況(道路容量、駅前アクセス性、周辺交通ネットワーク等)
- ⑥ 供給処理施設の状況(上下水道、電気、ガス等)
- ⑦ 周辺施設・機能の配置状況
- ⑧ その他必要となる事項

(3) エリアポテンシャルの整理

御厨駅周辺の立地特性を踏まえ、以下の観点からポテンシャルを整理する。

- ① 広域アクセス性(公共交通、自動車での来訪を想定した利便性分析)
- ② 想定来訪圏域の把握(時間距離に基づき、主要な来訪圏域を設定する)
- ③ 来訪者規模感の確認(既存同種施設との比較により、想定規模を確認する)
- ④ 周辺土地利用との適合性・相乗効果の検討(既存施設等との連携可能性の分析)
- ⑤ スポーツ等の導入を想定した場合の波及効果の整理(波及効果の構造を整理するものであり、具体的な定量評価は行わない。)
 - ・経済的波及効果の考え方
 - ・都市構造への影響シナリオ
 - ・地域活性化への寄与可能性

※本分析は都市構造上の成立可能性を整理するものであり、価値判断を確定するものではない。

(4) 将来像の専門的再構成

若手PJにおいて描かれた将来像を出発点として、専門的観点から、実現可能な選択肢を再構成する。

なお、本業務は土地利用の成立条件の整理を目的とするものであり、個別施設の事業スキーム、収支性、民間参加可能性等の詳細な事業化検討を行うものではない。

- ① 将来像に含まれる導入機能の成立条件整理
- ② 必要規模・諸元の検討(収容人数、面積等)
- ③ 配置検討(ゾーニング図 3案程度)
 - ※ 各案は、単なる配置のバリエーションではなく、異なる前提条件又は優先事項に基づく選択肢として設定し、それぞれの特徴及び成立条件等が明確になるよう整理すること。
- ④ 課題の整理

(5) 協議用イメージ図の作成

業務内容(1)～(4)の検討結果を踏まえ、国・県等関係機関へまちづくりのイメージを説明するための資料を作成する。

- ① ゾーニング図 3案程度

(4)③で作成したゾーニング図を関係機関が制度的判断を行うにあたって必要な情報を簡潔に示し、協議用資料として体裁を整えたものとする。

② 施設配置イメージ図

ゾーニング図のうち、最適案に対して施設配置イメージ図を 1 案作成する。最適案の選定は、第3回打合せ(ゾーニング図作成時)において委託者が行う。

(6) 報告書の作成

前述の各種調査及び検討結果を踏まえ、報告書としてとりまとめを行う。

(7) 打合せ協議

委託者と受託者は、以下の時期に最低計 4 回の打合せを実施する。打ち合わせ方式は対面、オンラインは問わない。また、打合せ協議の内容については、受託者が議事録に記録し、双方において確認するものとする。

- ① 業務着手時(業務計画の確認)
- ② 現況調査完了時(調査結果の報告と方向性確認)
- ③ ゾーニング図作成時(ゾーニング図の確認と最適案の選定)
- ④ 成果品納入前(最終確認)

7. 業務計画書の提出

受託者は、契約締結後速やかに次に掲げる事項を記載した業務計画書を委託者に提出し、委託者の承認を得るものとする。なお、令和8年度御厨駅周辺まちづくり基礎資料作成業務に係るプロポーザル実施要領(以下、「実施要領」という。)において提出した企画提案書等に基づき、受託者の都合による、配置予定の管理技術者及び担当者の変更は原則認めない。ただし、やむを得ない理由による変更を行う場合は、事前に同等以上の技術、経験を有するものであることの承認を得ること。

(1) 業務実施方針

(2) 業務工程

業務工程計画の作成、打合せ計画の作成

(3) 業務体制

事業関係者の業務体制、組織計画(体系図)、業務担当表、連絡体制、連絡先

(4) 配置従業者名簿

氏名、年齢、所属、役職、実務経験年数、保有資格、実務実績、担当業務

8. 資料の貸与及び返却

委託者は、受託者に必要な資料を貸与する。貸与された資料が必要なくなった場合は、直ちに委託者へ返却する。貸与された資料の重要性を認識し、本業務以外への無断転用や破損、亡失等の事故がないよう取り扱いには十分に留意すること。万一、無断転用や破損、亡失等した場合には、受託者の責任と費用負担において弁償する。なお、守秘義務が求められる資料については、複写してはならない。

9. 成果品

(1) 内容

御厨駅周辺まちづくり基礎資料 A4 版ファイル綴り 正副2部

成果品や作成に用いた資料などの電子データ CD-R等の電子媒体 正副2部

※データ版として、製本版と同じ体裁で作成したPDFデータを格納すること。

※データについては、以下の形式により格納すること。

- ①文書:Microsoft Word または Microsoft Excel
- ②表、グラフ:Microsoft Excel または Microsoft PowerPoint
- ③図面:DXF、JWW 及び SFC
- ④写真データ:JPEG
- ⑤画像、図形: PNG または TIFF

(2) 納期

成果品は、履行期間内(令和9年2月 26 日まで)に委託者へ納入すること。

(3) 提出先

磐田市スポーツのまち推進課(磐田市国府台 3 番地 1 磐田市役所本庁舎 2 階)

(4) 著作権

本業務の成果物の著作権及び所有権は、すべて委託者に帰属するものとする。

10. 委託料の支払い

本業務に係る委託料の支払いについては、業務完了後に支払うものとする。

11. 特記事項

- (1) 実施要領における所定の条件を備えるとともに、本業務の実施にあたり、本業務に係る関係諸法令及び関連条例等の遵守を徹底すること。受託者は委託者が提供する資料を十分に整理分析の上、業務に取り組むこと。
- (2) 受託者は実施要領に基づき提出した業務実施体制により当該業務を履行するとともに、企画提案書における事項については、実現に向けて問題点を検討し、問題点がある場合は改善策の提案を行うなど、発注者の承認を得てから業務を遂行する。
- (3) 文書の作成にあたっては、平易な表現を用い、必要に応じて図表や画像を使用するなど視覚的にわかりやすいものとする。
- (4) 業務に文献その他の資料を引用する場合は、その文献名、資料名を明記すること。
- (5) 受託者は、業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ本市の承認を得ること。
- (6) 受託者は、業務を行うに当たり、業務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。業務終了後も同様とする。
- (7) 本業務の実施にあたり使用する知的財産に関しては、受託者において必ず権利者の承諾を得る等の処理を行うこと。なお、第三者が有する知的財産権の侵害の申し立てを受けたときには、受託者の責任において解決(解決に要する一切の費用負担を含む。)すること。

12. その他

本仕様書に記載されない事項または疑義が生じた場合は、協議の上定めるものとする。