

## 高萩駅周辺地区再整備基本構想策定支援業務 委託仕様書

### 1 業務委託名

高萩駅周辺地区再整備基本構想策定支援業務

### 2 業務の目的

人口減少や少子高齢化の進展を背景に、本市のまちづくりにおいては、持続可能な都市経営の観点などから、コンパクトなまちづくりによる拠点創出と、公共交通による拠点間の網形成が重要となっている。

今後「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進める上で、本市の主要な交通結節機能を担い、かつ都市拠点地区の一つである中心市街地を含む JR 常磐線高萩駅周辺地区（以下「高萩駅周辺地区」という。）の重要性がより高まると見込まれる。

また、高萩駅周辺地区における施設の老朽化や交通体系の変化など、高萩駅周辺を取り巻く環境も大きく変化している。

本業務においては、高萩駅周辺地区の拠点整備に際し、高萩駅周辺地区に必要な機能や役割を整理し、拠点整備の方向性や全体像を明らかにする高萩駅周辺地区再整備基本構想（以下「基本構想」という。）を策定するものである。

### 3 履行期間

契約締結日の翌日から令和 7 年 3 月 25 日まで

### 4 対象箇所

高萩駅周辺地区

※本市の中心市街地におけるまちづくりコンセプトの設定を行った上で、高萩駅周辺の位置付けを明確にし、基本構想に反映させるものとする。（別添参考図参照）

### 5 業務内容

#### (1) 業務計画及び準備

- ・業務内容や工程を精査し、円滑な業務遂行に向けて業務計画を作成する。

#### (2) 現状の整理と諸条件の洗い出し

- ・都市計画マスタープラン、立地適正化計画等の関連する既存計画における高萩駅周辺地区の位置付けについて整理を行う。
- ・本市が「まちの価値」を高め、「住みたいまち」として選ばれる都市空間を創造するため、高萩駅周辺地区に必要な機能を整理する。

- ・高萩駅周辺地区に必要とされる機能に関連する既存の公共施設における現状（規模、耐用年数、立地場所、利用状況等）を整理する。
- ・高萩駅周辺地区の土地、導線、周辺環境の前提条件の整理を行う。
- ・高萩駅周辺地区における土地利用、交通条件、法規制等の整理を行う。
- ・必要に応じて全国事例の調査及び本市におけるインサイト分析を行う。
- ・高萩駅周辺地区に集約した施設の跡地利用および低未利用地の利活用の方向性について整理を行う。

### （３）課題の抽出と検討

- ・（２）の整理を踏まえ、課題の抽出を行う。
- ・抽出された課題や現状の公的サービスから、駅前施設のあり方を検討する。
- ・民間事業者のノウハウや資金を最大限活用できる、本市に適したPPP／PFI手法を導入した課題解決手法及び事業手法を検討する。
- ・交通事業者や商業施設などのエリアの関係事業者との具体的かつ実現可能性の高い連携手法について検討する。
- ・令和２年３月に実施した「高萩駅西口駅前広場再整備条件検討調査業務報告書」の結果を踏まえ検討する。

### （４）機能ゾーニングや役割の検討・整理

- ・関連計画等との整合を図りながら、整備の基本的な方向性に沿って、高萩駅周辺地区に必要な機能や求められる役割について検討し、とりまとめるものとする。
- ・高萩駅周辺地区に必要な機能を踏まえ、設置を検討する公共施設について、施設規模を想定し、都市空間として求められる周辺環境（車道や歩道も含めた導線や公共交通結節機能、公園機能等）についてもゾーニングを含めた検討を行う。

### （５）市民アンケート調査

- ・受注者は、市民意向等把握のためのアンケート調査の実施にあたり、発注者と協議の上、調査票を作成し、市民 1,000 人に調査票及び返信用封筒等を配布する。

### （６）基本構想の策定

- ・高萩駅周辺地区の目指すべき将来像についてのコンセプト及びイメージパース等を含めた基本構想を策定する。
- ・基本構想の策定にあたっては、民間活力導入による公民連携のまちづくりを見据えた事業手法により、実現可能な計画となるよう精査する。
- ・事業において補助事業等の活用可能性検討や事業提案を行う。
- ・エリア全体における事業優先度を決定し、整備スケジュールを作成、それに対するロードマップやアクションプランを提案し、作成する。

### （７）庁内外協議等への業務支援

- ・高萩駅周辺地区再整備基本構想（案）の検討を行うにあたり開催する庁内外協議における事務局の業務サポート及びコーディネートをを行う。

- ・庁内外協議は、履行期間内において適宜行うものとし、立ち合い記録を作成する。
  - ・庁内外協議において、留意する事項等を明確にするための協議資料を作成し、その都度、必要となる取り組みや解決すべき課題及び対応スケジュール等について整理を行う。
- (8) 打合せ協議等
- ・本業務における打合せ協議は、必要に応じ随時行う。
  - ・協議後は、速やかにその記録を作成し提出する。
- (9) パブリックコメントの実施支援
- ・パブリックコメントの実施に関わる支援を行うものとする。
- (10) 成果の取りまとめ
- ・上記(1)から(9)の業務内容をとりまとめた報告書を作成し提出する。

## 6 実施体制

- (1) 発注者が特別の事情があると認めた場合を除き、本業務を受注した際にプロポーザル審査による手続きにおいて提出した提案書に記載された実施体制により履行すること。
- (2) 受託時には、本業務に関する統括及び管理を行う管理技術者、また、管理技術者の下で担当業務を行う担当技術者を定め、管理技術者等通知書を発注者に提出すること。
- (3) 本業務の全部または主たる部分を一括して第三者に委任し、または請け負わせてはならない。
- (4) 本業務の一部を委任し、または請け負わせようとするときは、あらかじめ書面により、その者の商号または名称、その他必要な事項を発注者に通知し、発注者の承諾を得ること。

## 7 業務の実施

- (1) 業務を適切かつ円滑に実施するため、発注者と常に密接な連絡を取り、業務の実施方針、条件等について、逐次、協議を行うものとし、その内容及び成果については、速やかに書面で記録し、その都度、発注者の確認を受けること。
- (2) 業務実施にあたり、必要に応じて、関係機関等と協議を行うものとし、その内容及び成果については、速やかに書面に記録し、その都度、発注者に提出すること。

## 8 成果物

本業務における成果物は、次のとおりとする。

- (1) 高萩駅周辺地区再整備基本構想（簡易製本） 3部

- (2) 高萩駅周辺地区再整備基本構想（概要版） 3部
  - (3) 業務報告書 1部
  - (4) 本業務で取得、利用または作成した資料 1部
  - (5) 上記（1）から（4）に係る電子データ（CD-R等） 1部
- 提出する電子データは、Microsoft Word、Microsoft Excel、Microsoft PowerPoint、Adobe Acrobat を基本とし、電子データ提出の際は、ウィルス対策を行い、無害化を図るものとする。
- その他のアプリケーションを用いる場合は、発注者と協議を行う。

## 9 委託料の支払条件

業務完了後一括支払い

## 10 留意事項

- (1) 受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号）及びその関連法令を遵守し、業務上知り得た個人情報用の秘密を他人に漏らしてはならない。また、業務完了後も同様とする。
- (2) 受託者は10（1）以外であっても、業務上知り得た事項を他人に漏らしてはならない。
- (3) 受託者は、業務を円滑に遂行するため、逐次発注者と連絡調整を行うものとする。
- (4) 業務完了後、受託者の責めに帰すべき事由による成果物の不良個所が発見された場合は、受託者は速やかに訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- (5) 成果物及び業務上必要な書類は、カラーで作成するとともに、濃淡を調整し、白黒で複写した際にもわかりやすい表現とする。
- (6) 成果物の所有権、著作権、利用権は本市に帰属するものとする。
- (7) 本業務において送信する電子メール、電子メールに添付する書類については、コンピュータウイルス感染に対する予防、検出及び駆除のための最新の処理を実施するものとする。

## 11 その他

この仕様書に定めのない事項並びに、疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。

[参考図]

