

加古川駅周辺再整備基本計画策定等業務 仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、加古川市が発注する「加古川駅周辺再整備基本計画策定等業務」(以下「本業務」という。)に適用する。

(業務目的)

第2条 加古川市の都心である JR 加古川駅周辺(以下「駅周辺」という。)においては賑わい・滞在空間の創出を図るため、老朽化したビルの更新と駅前広場の再整備など市街地再開発事業を想定し「JR 加古川駅周辺まちづくり(案)」(令和5年2月)(以下「構想」という。)を策定した。

本業務は構想に基づき事業の具体化へ向けて、公共機能を導入する複合施設計画及び駅前広場基本設計をはじめ事業に伴い変化する交通体系、駐車場配置等を含む駅周辺のまちづくりの方向性について検討し再整備に関する基本計画等を策定するとともに、関係機関等との意見交換や関係権利者の合意形成を図る支援等を実施するものである。

また、国土交通省では「居心地が良く、歩きたくなる」まちなかへの取組みを推進しており、加古川市はこのまちづくりの方向性に賛同する自治体「ウォーカブル推進都市」となっている。駅周辺においても「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出、エリア価値の向上へ向けて、令和4年度から駅前広場等を活用した実証実験に取り組んでいる。

本業務においても、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりに向け、駅前広場を起点とした回遊性の向上と賑わい創出を目的として検討を行う。

(対象区域)

第3条 本業務の対象区域は、JR 加古川駅南口を中心とした本業務の目的達成に必要と考える範囲を対象区域とする。(別紙、業務概要図を参照のこと)

(履行期間)

第4条 本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和 10 年3月 15 日までとする。

(準拠図書)

第5条 本業務の実施にあたっては、本仕様書、設計業務等共通仕様書(兵庫県)によるほか、次の関係法令等に準拠して行うものとする。図書は最新のを参照し、契約期間内に関連図書が改定された場合には、発注者と協議のうえで判断するものとする。

なお、参考図書については設計書等報告書に明記し、抜粋添付すること。

- (1)都市計画法
- (2)都市再開発法
- (3)建築基準法
- (4)加古川市総合計画
- (5)加古川市都市計画マスタープラン
- (6)その他関係法令、通達、指針、基準、計画等

(配置予定技術者)

第6条 受注者は、本業務に関する配置予定技術者として管理技術者及び照査技術者を定め、その氏名を書面により発注者に通知するものとし、当該技術者を変更したときも同様とする。

なお、管理技術者と照査技術者は兼務できない。

2 受注者は、当初に定めた技術者を退職等の極めて特別な場合を除き、本業務の完了まで変更してはならない。

3 管理技術者は、本業務に関する一切の事項を管理するものとし、業務内容に精通した技術者を従事させるものとする。

4 配置予定技術者は、以下のいずれかに該当する者とする。

- ・技術士(総合技術監理部門:建設-都市及び地方計画)の資格を有し、技術士法による登録を受けている者
- ・技術士(建設部門:都市及び地方計画)の資格を有し、技術士法による登録を受けている者

(資料の貸与及び返却)

第7条 本業務に必要な本市所有の関係資料は、契約後、必要に応じて貸与する。

2 貸与された資料は、紛失、汚損しないよう取り扱うものとし、これを公表し、貸与し、又は複製してはならない。

3 業務完了後、貸与された資料は、速やかに発注者に返却する。

(情報の保護)

第8条 本業務で知り得た事項については、適正に管理し、他に漏らしてはならない。

(疑義の協議)

第9条 本業務の実施にあたり、本仕様書に定めのない事項及び疑義を生じた場合は、その都度発注者と受注者が協議し定めるものとする。

なお、協議は必ず文書で行うこととし、相互に確認するものとする。

(再委託の禁止又は制限)

第10条 受注者は、本業務によって生じる権利又は義務について、その全部を発注者の承認を得ずして第三者に譲渡し、継承してはならない。

(成果品の帰属)

第11条 本業務において、使用又は作成したデータ等の成果品については、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく他に公表し、貸与し、複製又は使用してはならない。

(業務報告)

第12条 受注者は、発注者から本業務の進捗状況その他必要な事項について報告を求められたときは、速やかに報告するものとする。

第2章 業務内容

(構想の概要)

第 13 条 構想の概要については、次のとおりとし、詳細は「JR 加古川駅周辺地区まちづくり事業化検討支援業務委託(令和4年度)」(以下「事業化検討支援業務」という。)を参照のこと。

なお、検討地区及び導入を想定する公共施設については構想時点の内容であり、本業務において計画する機能、施設や規模等が変更となった場合も、契約変更の対象としない。

① 市街地再開発事業検討地区

加古川市加古川町篠原町、溝之口地内(右図のとおり)

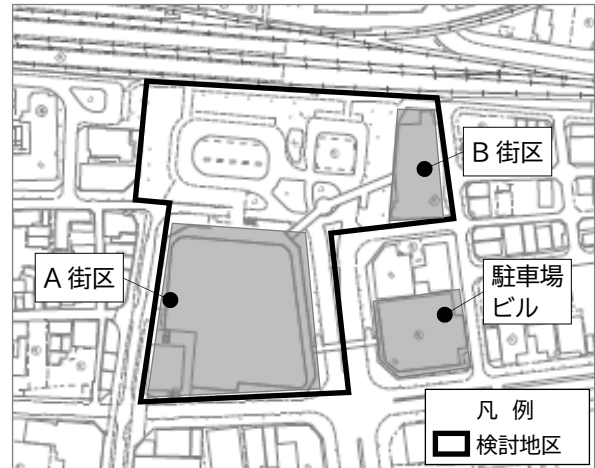
<区域面積>

検討地区 約 2.3ha

- ・A 街区(カピル 21 ビルほか4棟)約 0.8 ha
- ・B 街区(サンライズ加古川ビル) 約 0.2 ha
- ・駅前広場(南)約 1.1 ha

<地域地区>

- ・商業地域(容積率 600%、建ぺい率 80%)
- ・防火地域
- ・高度利用地区



② A 街区への導入を想定する公共施設

<市民会館>

現況:大ホール約 1,500 席、小ホール約 500 席、会議室等

将来:大ホール約 1,000 席、小ホール約 500 席、控室、練習室等

<図書館>

現況:約 1,900 m²(学習スペース、セミナールーム等を含む)

将来:現況と同等規模を想定

<子育て支援施設>

現況:約 1,100 m²(こども広場、プレイルーム等)

将来:現況と同等規模を想定

<行政窓口・貸館>

現況:約 1,800 m²(行政窓口、会議室、相談室等)

将来:現況と同等規模を想定

(計画準備)

第 14 条 受注者は、契約締結後7日以内に次の事項を記載した業務計画書を作成し、発注者に提出のうえ承認を受けるものとする。

- (1)実施方針
- (2)業務内容
- (3)工程計画
- (4)業務体制及び組織図
- (5)管理技術者及び照査技術者、担当技術者一覧表
- (6)その他、発注者が必要とする事項

2 業務計画書の記載内容に変更が生じた場合、受注者は速やかに発注者に文書で提出し、承認を受けるものとする。

(打合せ協議)

第 15 条 打合せ協議は着手時、中間8回、成果品納品時に行うものとし、発注者又は受注者が必要と認めるときは、適宜打合せを行うものとする。なお、回数増加に伴う契約変更は行わない。

また、打合せ内容によっては、オンライン会議による打合せも可能とするが、その際必要となる本市も利用可能な会議ツールは、受注者の負担で用意すること。

2 協議終了後は、受注者にて速やかに議事録を作成し、発注者の承認を得るものとする。

(業務内容)

第 16 条 受注者は、発注者の方針や意向を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を随時、適切に配置し本業務を実施するとともに、良質かつ安定的な支援を継続的に提供するものとする。本業務の遂行にあたっては、各業務項目が相互に連携することを念頭に検討を行い、常に整合を図るよう留意すること。

また、市街地再開発事業に関しては権利者主体の事業実施を前提としているため、権利者の合意形成や組織設立の状況に応じた業務の進捗管理等に留意すること。

(1)加古川駅周辺再整備基本方針

事業化検討支援業務及び「加古川駅周辺エリアビジョン策定支援業務委託(令和5年度)」(以下「エリアビジョン策定支援業務」という。)で検討した内容を踏まえて駅周辺が抱える課題に対応した都市機能の検討、再整備のコンセプトを設定し、加古川駅周辺再整備基本方針(以下「基本方針」という。)を作成する。

① 現状分析及び課題整理

業務対象区域における既往調査結果等を参考とし、事業の実施へ向けて検討を行うために必要な事項について条件等を詳細に分析し、再整備の必要性と課題を整理する。

② 再整備のコンセプトの検討

構想及び上記①、エリアビジョン策定支援業務にて検討したエリアビジョン案を踏まえて駅周辺に導入すべき都市機能を検討し、賑わい創出と回遊性及び滞在時間の向上に資するとともに景観デザインに配慮した加古川市の都心部にふさわしい駅周辺に求められる再整備のコンセプトを設定、整備イメージ図を作成する。

特に景観デザインは、再整備のコンセプト設定において重視する。

- ・駅周辺に導入する都市機能の検討
- ・駅周辺全体の景観デザインのコンセプトの検討
- ・再整備のコンセプトの検討
- ・駅周辺全体の整備イメージ図の作成

③ 事業検討区域及び手法の検討

再整備のコンセプトや駅周辺の将来像を実現する適切な事業区域を設定するとともに、最適な事業手法を検討し、基本方針としてとりまとめる。

(2)再開発施設整備計画

基本方針に基づき、加古川駅周辺まちづくり検討会(以下「検討会」という。)及び関係機関等の協議や権利者の意向を踏まえた施設計画案、権利変換計画案等を検討する。導入する公共施設については(3)の検討内容と整合を図り、市街地再開発事業の都市計画決定に必要な図書等を整え、再開発施設整備計画案を作成する。

① 導入機能に係る検討

基本方針及び検討地区の立地特性等を踏まえて各機能の需要予測を行い、導入機能の用途や規模等を検討する。

- ・需要予測調査(商業、業務、住宅)
- ・用途別コンセプト、機能、規模等の検討(商業、業務、住宅)

② 基本条件の整理

上記①に加えて関係機関協議や権利者意向調査結果等を反映し、施設整備計画を策定するうえで必要な基本条件を整理する。(地域地区の見直しの検討等)

③ 施設建築物等に係る概略計画の検討

上記①②に基づき施設配置等を検討のうえ、施設建築物の概略計画案を作成する。公共施設については(3)の検討内容を踏まえ、施設全体の整合を図ること。

- ・商業、業務、住宅、地区施設に関する検討
- ・権利床、保留床の配置方針の検討
- ・平面図、立面図、断面図、配置図等の作成

④ 施設需要調査

施設建築物の処分に関して、将来の需要及び事業効果について調査検討する。

⑤ 権利変換計画の検討

施設計画案に基づき、事業前後における各権利者の権利形態と価格算定等を検討し、権利変換計画素案(権利変換モデル)を作成する。

- ・従前資産の評価(評価方針の作成、土地建物評価、借地及び借家に関する調整等)
- ・従後資産の評価(評価方針の作成、権利床価額の検討、従後資産評価試算等)
- ・権利変換方式の検討(権利変換方針の作成、権利変換方式の検討等)
- ・権利変換モデルの作成(作業方針の作成、権利者の個別試算等)

⑥ 事業スケジュールの検討

権利者の合意形成等の進捗を踏まえつつ、早期に事業効果を発揮する施設整備や管理運営を目指した事業の全体工程、施工順序等を検討し、事業スケジュール案を作成する。

なお、必要に応じて適宜、事業スケジュールを更新すること。

⑦ 事業収支計画の検討

上記③～⑥に基づき概算事業費の算定、保留床処分や資金調達等に関して検討のうえ、事業収支計画について検討する。

なお、必要に応じて適宜、概算事業費等を更新すること。

- ・概算事業費の算定(概算建設工事費・補償費・解体費・保留床処分見込額等の検討)
- ・保留床処分計画の検討(保留床処分方針の作成、保留床処分先の検討等)
- ・資金調達計画の検討(資金調達方法の検討、補助金・公共施設管理者負担金の算定、借入金計画等)

・事業収支計画の検討(事業収支方針の作成、年度別収支の検討等)

⑧ 再開発施設整備計画案の作成

これまでの検討内容をとりまとめ、再開発施設整備計画案(事業計画素案)を作成する。

⑨ 都市計画手続きに関する支援

都市計画に定める事項を整理し都市計画案を作成するとともに、都市計画手続きに係る関係機関との協議等に必要な資料作成等を支援する。

- ・関係機関協議等の資料作成
- ・都市計画素案の作成
- ・事業の実現に向けた課題の整理及び解決方策の検討

(3)新たな市民会館及び図書館等に関する公共施設整備基本計画

基本方針の実現へ向けた駅周辺に導入する公共施設について、複合施設としての魅力を最大限に発揮するよう施設のコンセプトを踏まえた各機能の規模や配置、諸室機能を検討するとともに、管理運営計画の検討及び設計に向けた条件を整理し、複合公共施設整備基本計画案を作成する。

① 導入する公共施設の検討

基本方針に基づき、公共施設を駅周辺に配置する必要性や方針等を整理したうえで、複合施設として再開発施設に導入する公共施設を検討する。

- ・他都市における先進事例の調査、整理
- ・公共施設の配置方針に関する検討(現施設の状況と課題、関連計画との整合、検討経緯等)
- ・導入する公共施設の検討(機能、コンセプト等)

② 各施設の整備に関する基本的な考え方の検討

上記①を踏まえ、複合施設に必要な機能を具体化する適切な規模及び配置、設備、動線等を検討し、施設整備に関する基本的な考え方を作成する。

- ・基本指標の検討(市民会館:客席数、図書館:蔵書冊数、共通:目標利用者数、面積等)
- ・諸室機能の方針検討(市民会館:ホール、舞台設備、控室、ホワイエ、管理事務室等/図書館:開架部門、サービス部門、管理運営部門等)
- ・施設規模、配置、設備、動線(敷地内、施設内)等の検討
- ・再開発施設内に導入する公共施設として展開するためのサービス計画の検討(再開発施設内や駅前広場との連携、運用方法等)

③ 複合公共施設管理運営計画の検討

施設のコンセプトを踏まえ、複合公共施設の管理運営に関する業務内容や組織体制(直営、指定管理等)、運営管理費等について検討・整理し、管理運営計画の方針を検討する。

④ 複合公共施設整備基本計画案の作成

これまでの検討内容を踏まえ、複合公共施設整備基本計画案を作成する。本業務完了後の円滑な市街地再開発事業の推進へ向けて、再開発施設整備計画と十分に調整を図り、設計条件の整理及び基本設計方針の検討を行ったうえで、施設計画図を作成すること。

- ・整備イメージ図の作成、比較検討
- ・設計条件の整理(関係法令、諸室機能、設備機能水準、施設特有の配慮事項等の整理)
- ・基本設計方針の検討(施設機能と設備計画、配置及び動線計画、構造計画の検討等)
- ・施設計画図の作成(配置図、平面図、立面図、各施設イメージ図等)

(4) 駅前広場基本設計

基本方針に基づき、施設整備計画、交通体系や駐車場配置等の検討内容と整合した駅前広場の将来像を実現するため、適切な交通空間機能及び環境空間機能を配置するとともに、必要な施設及び規模等を検討のうえ駅前広場(南口・北口)に関する整備計画案を作成し、基本設計を行う。

① 基本条件の整理

駅前広場に関する基本条件等を整理する。

② 駅前広場整備方針の検討

上記①及び関連事項の検討内容と整合を図り、導入すべき機能及び施設、規模等の詳細な検討を行い、駅前広場に関する整備方針を検討する。

- ・交通処理の検討(公共交通と一般車の分離、公共交通の動向、自動車整理場の方針等)
- ・駅前広場(南北)の機能分担、連携方針の検討
- ・導入機能の検討(市街地拠点・交流・景観・サービス・防災機能の観点から)
- ・施設規模の検討
- ・駅前広場に関する景観デザインコンセプトの詳細検討

③ 駅前広場整備計画案の作成

上記①②を踏まえ、駅前広場の施設配置、景観デザインのコンセプトを具体化する構造物等の配置を検討し、整備計画案を作成する。

- ・施設配置の検討
- ・構造物や植栽、舗装材等の検討
- ・整備計画案の作成、比較検討

④ 基本設計図の作成

これまでの検討内容を踏まえ、駅前広場の基本設計図(平面図及び縦横断面図、概算数量計算書等のほか、都市計画決定図書に必要な資料を含む)を作成する。

⑤ 施工計画の検討

上記④の設計内容を実現するにあたって、必要な施工計画の検討を行う。

⑥ 概算工事費の算定

上記④⑤の検討内容を基に、概算工事費を算定する。

(5) 交通体系の検討

駅前広場を起点とした回遊性の向上と賑わい創出、滞在時間の向上に寄与するウォーカブルなまちづくりに関する取組みの具体化に向け、駅周辺における人中心の歩行空間に配慮した交通体系を検討する。

① ウォーカブルなまちづくりの方針検討

エリアビジョン策定支援業務にて収集した人流データ等を活用のうえ、さらに適切な手段を用いて、歩行者の回遊・滞留に関する調査及び分析を行う。駅周辺のウォーカブル軸の考え方を整理し、歩行者の回遊状況及び歩行環境などの歩行空間について、課題を整理する。

良好な歩行空間の確保・歩行者動線に配慮し、再開発施設及び駅前広場の計画と連携する駅周辺のウォーカブルなまちづくりに関して方向性等を検討する。

- ・人流データ等の調査及び分析
- ・歩行空間に関する課題の整理

・ウォークアブルなまちづくりに関する検討(考え方の整理、ウォークアブル軸の位置付け)

② 交通体系の課題整理

公共交通、自動車、自転車など各交通手段からみた加古川駅を中心とした交通体系の課題を整理する。

③ 交通体系図の作成

これまでの検討内容を踏まえて、再整備後の駅周辺を中心とした地域における交通体系の考え方及びウォークアブルなまちづくりに資する交通体系図を作成する。検討にあたっては、再開発施設に導入する公共施設及び商業施設等がもたらす駅周辺への波及効果、環境空間を重視した駅前広場の再編により変化する歩行者動線、防災道路(市道寺家町31号線)の延伸等による自動車交通の変化などに留意すること。

- ・関連する都市施設の見直しの必要性等の整理
- ・まちなかウォークアブル推進事業に係る施策の提案と基礎資料の整理
- ・交通体系図の作成

(6) 駐車場配置の検討

駅周辺における駐車場の現況、需要予測等の調査を実施する。調査に基づく課題整理を踏まえて施設整備計画に伴う駐車場の将来需要の対応策の検討を行い、駐車場整備地区の指定及び駐車場整備計画の策定も見据えた駐車場整備方針を作成する。併せて、加古川駅前立体駐車場ビル(以下「駐車場ビル」という。)及び自動車整理場(南北)の方針について検討する。

① 駐車施設実態調査

加古川駅を中心に半径約 500m範囲の駐車施設(自転車駐輪場を含む)を対象に現況実態調査を実施し、加えて駅周辺の路上駐車等を含めた需給状況を把握する。得られた調査結果から駐車施設に関する課題を整理する。

- ・駐車施設現況調査
- ・駐車場利用実態調査
- ・路上駐車実態調査
- ・現況整理

② 将来需要予測及び整備目標量の算定

上記①及び関連事項の検討内容を踏まえて、将来目標年次における駐車場の将来需要予測を行い、駅周辺に必要な整備目標量を算定する。特に、再開発施設に導入する公共施設及び商業施設等の集客数と必要駐車台数の設定、駅前広場の再編や防災道路の延伸等による自動車交通の変化などに留意すること。

- ・将来目標年次の設定(再整備前、再整備後、長期)
- ・将来需要予測
- ・整備目標量の算定

③ 駐車場整備計画の検討

これまでの検討内容を踏まえて、駐車場配置や公共と民間の役割分担などを検討し、駐車場整備方針を作成する。駐車場整備方針に基づき、駐車場法第4条に規定する駐車場整備計画に相当する内容を整理するとともに、駐車場ビル及び自動車整理場の今後のあり方を検討する。併せて、自動二輪駐輪場及び自転車駐輪場の配置について検討する。

- ・駐車場整備方針の検討(配置計画、公共と民間の役割分担)
- ・課題に対応する施策の検討
- ・駐車場ビルの整備方針に関する検討
- ・自動車整理場の整備方針に関する検討
- ・自動二輪車駐輪場及び自転車駐輪場の配置検討
- ・駐車場整備計画案の作成

(7)31 街区活用方針の検討

駅周辺の再整備に伴い、加古川駅北土地区画整理事業仮換地 31 街区(以下「31 街区」という。)に関し、加古川駅北土地区画整理事業地内の駅周辺における西日本旅客鉄道株式会社が所有する土地(以下「JR 用地」という。)との連携した土地利用を目指し、31 街区の活用方針を検討する。

① JR 用地との連携検討

31 街区について市場性等を把握し、土地の売却又は貸付に関して検討するためサウンディング調査等を実施し、31 街区と JR 用地の連携した土地利用の活用に向けて検討する。

② 31 街区の整備方針の検討

上記①及び関連事項の検討内容を踏まえて、再整備実施までの期間(短期)・事業中(中期)・事業後(長期)における 31 街区の整備方針について検討する。

(8)まちづくり活動支援

① 加古川駅周辺まちづくり検討会等の運営支援

本業務の進捗に応じて、検討会を開催し、各計画への反映等を検討するため意見聴取を実施するなど運営支援を行う。(別紙、検討会の組織体制図を参照のこと)

さらに、検討会の下部組織として設置するウォークブル及び景観、交通広場に着目した部会の開催など運営支援を含み、再開発施設部会については、下記②権利者の勉強会と兼ねる。

検討会及び各部会の開催は年各2回程度を想定しているが、会議回数の増加に伴う契約変更は行わない。

- ・検討会等の会議用資料の準備(本業務で作成した資料のとりまとめ等)
- ・検討会等の実施(説明、出席、議事録の作成等)
- ・意見聴取結果の整理及び計画への反映検討
- ・協議に必要な各種イメージパース等の作成

② 権利者の勉強会及び組織設立の支援

事業実施へ向けた権利者の合意形成を図るため、権利者を対象とした再整備に関する勉強会を運営(年4回程度を想定)するとともに、事業主体となる権利者組織(再開発会社または組合)の設立に向けた支援を行う。

なお、会議回数の増加に伴う契約変更は行わない。

- ・勉強会資料の準備(本業務で作成した資料のとりまとめ、他地区の事例収集等)
- ・勉強会の実施(説明、出席、議事録の作成等)
- ・権利者組織の設立支援(合意形成支援、定款の検討等)

第3章 成果品及びその他

(成果品)

第17条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- (1)報告書 : 2部
- (2)「加古川駅周辺再整備基本計画(本編)」 (A-4判 カラー刷り 30ページ程度): 20部
- (3)「加古川駅周辺再整備基本計画(概要版)」 (A-4判 カラー刷り 8ページ程度): 100部
- (4)電子データ一式(基本計画、概要版、関連資料)CD-R等 : 2枚
- (5)その他本業務で作成した資料 1式

(テクリス登録)

第18条 受注者は、受注時又は変更時において請負金額が100万円以上の業務について、業務実績情報システム(テクリス)に基づき、受注・変更・完成・訂正時に業務実績情報として「登録のための確認のお願い」を作成し、監督員の確認を受けたうえ、受注時は契約後、土曜日、日曜日、祝日等を除き15日以内に、登録内容の変更時は変更があった日から土曜日、日曜日、祝日等を除き15日以内に、完了時は業務完了後土曜日、日曜日、祝日等を除き15日以内に、訂正時は適宜登録機関に登録しなければならない。

また、登録機関発行の「登録内容確認書」が受注者に届いた際には、速やかに監督員に提出しなければならない。

なお、変更時と完了時の間が15日間に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。

【問い合わせ先】

〒107-6114

東京都港区赤坂五丁目2番20号 赤坂パークビル14階

一般財団法人日本建設情報総合センター(JACIC)

コリンズ・テクリスセンター テクリス担当

TEL:03-3505-0440 FAX:03-3505-2665