

中心市街地まちなか再生事業 基本計画案作成業務委託 仕様書

1 目的

本業務は、土浦市中心市街地活性化基本計画(令和 6 年 4 月策定)に位置付ける中心市街地まちなか再生事業を推進するものであり、土浦市中央一丁目地区において、暮らしやすい集約型都市構造への転換に向け、商業施設等の民間活力の導入とともに、子育て支援施設や交流拠点施設等の公共施設の導入を進めるため、昨年度作成した基本構想案を基に、まちなか再生事業基本計画(案)を作成することを目的とする。

2 業務委託の概要

業務委託の概要は、次のとおりとする。

- (1) 業務委託番号 都整まち委第 3 号
- (2) 業務委託件名 中心市街地まちなか再生事業 基本計画作成業務委託
- (3) 業務委託場所 土浦市 中央一丁目 地内
- (4) 履行期間 契約締結の翌日から令和 7 年 3 月 15 日まで
- (5) 部分払の有無 無

3 受託者に必要な資格・要件

受託者は、次の資格・要件を有するものとする。

- (1) 建設コンサルタント登録規定(昭和 52 年建設省告示第 717 号)第 2 条第 1 項の規定による登録(都市計画及び地方計画部門)を受けていること。
- (2) 配置予定管理技術者は、技術士又は RCCM(いずれも都市・地方計画部門)の資格を有し、実務経験が 5 年以上の者であること。

4 業務内容

本業務の内容は、次に掲げるものとし、昨年度の検討内容を十分に踏まえた上で行うものとする。なお、実務の実施にあたっては、発注者と事前に協議を行い、その指示に従うこと。

(1) 上位・関連計画及び都市計画の整理

過年度成果を基に、当地区の位置づけやまちづくりの方針、課題を整理し、必要に応じて、時点修正や内容の追加を行う。また、都市計画による土地利用規制の内容を整理し、施設計画(案)検討や事業推進を図るうえでの課題・留意点を整理する。

(2) 事例調査

当地区における施設計画や事業手法の検討に向けて、官民連携による複合施設(民間施設・公共公益施設)整備の事例を収集整理(施設機能、事業主体、事業方式・類型等)する。

(3) 施設計画（案）の検討

① 与条件整理

都市計画による法規制をはじめ、施設計画（案）検討にあたっての与条件を整理する。公共施設の与条件整理にあたっては、必要に応じ関係課との協議・調整を踏まえるものとする。

・事業区域　・土地利用規制　・過年度に把握した機能別施設配置条件　等

② 地区内における施設および公共空間、公共施設の配置計画

昨年度の調査において検討した用地買収方式と土地区画整理事業（空間再編賑わい創出事業）の各々について、建物、駐車場、その他付属施設及び公共施設の配置計画を検討し、とりまとめる。

③ 施設計画（案）の検討

与条件整理や配置計画案、事業者ヒアリング結果を踏まえ、想定される各種民間施設や公共施設のサービス内容等から、具体の規模及び施設配置を設定する。これをもとに、概略施設計画（案）を複数案作成する。また、イメージパース（5枚程度）を作成する。

(4) 官民連携（PPP/PFI）による事業手法の整理

土浦市公共施設整備等におけるPPP導入検討指針の「適切な手法の選択」「簡易な検討」を主に実施することとし、想定される事業手法を複数案検討する。これらについて、財政縮減効果の検討・評価を含め、メリット・デメリットから比較検討を行い、有効な事業手法を整理する。手法整理にあたっては、官・民の役割分担をあわせて整理する。

(5) 事業者ヒアリング

基本構想及び基本計画の策定過程で整理した内容を民間事業者に提示し、民間事業者の意見・要望・参加意向等について調査を実施する。

なお、ヒアリング対象の選定にあたっては、発注者と十分協議するものとし、対象は10件程度とする。

(6) 概算事業費算定

施設計画（案）及び事業手法を踏まえ、昨年度より詳細に概算事業費を算定する。

また、活用可能な補助金等についてもあわせて整理する。

(7) 地権者（地元）勉強会の実施

本計画の推進にむけて、情報共有や地元意向把握のため、2回程度実施する勉強会の資料作成および運営への協力をする。

(8) 基本計画（案）の作成

前項までの調査・検討業務をふまえ、基本計画（案）を作成する。

(9) 事業スケジュール検討

事業手法の内容を踏まえ、事業スケジュールを作成する。

(10) 打合せ協議

初回、中間 3 回、納品時の最低 5 回を実施する。

5 成果品

本業務における成果品は、次のとおりとする。

- (1) 報告書 2 部（A 4 版・縦型・横書き・左綴じ）
- (2) 報告書概要版 10 部（A 4 版・縦型・横書き・左綴じ）
- (3) 打合せ記録簿 1 部（A 4 版）
- (4) 電子データ（CD-R 等）一式
- (5) その他関係資料 一式成果報告書 2 部

6 成果品の帰属

成果品は、全て発注者に帰属し、受注者は発注者の許可なく複製、使用及び流用をしてはならない。

7 成果品の訂正

成果品については、発注者の検査を受け合格しなければならない。また、成果物に瑕疵が発見された場合は、受注者は、発注者の指定する期間内に修正を行い、再度検査を受けることとする。

8 その他

- (1) 受注者は、本業務の実施にあたり関係法令等を遵守しなければならない。また、本業務の遂行により知り得た事項を発注者の許可なしに第三者に漏洩してはならない。
- (2) 本仕様書は、業務の提案にあたって、最低限の必要事項を記載したものであり、本仕様書に記載のない事項の提案を妨げるものではない。また、定めのない事項については疑義が生じたときは、都度協議し、受注者の指示に従うものとする。

【担当者・問合せ先】

都市政策部都市整備課まちづくり推進室 久賀谷 伊藤
TEL029 - 826 - 1111（内線 2266）