

## 和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託仕様書

### 1 業務委託名称

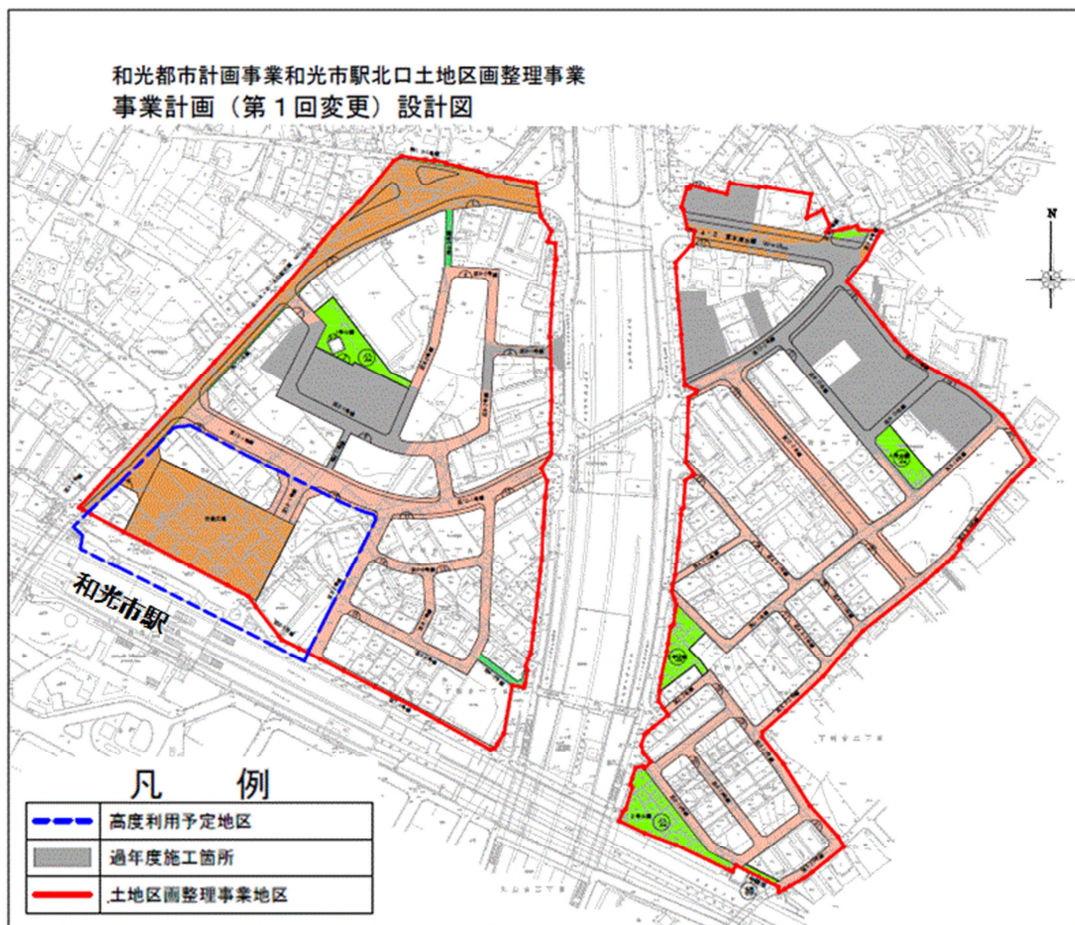
和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託

### 2 業務目的

和光市駅北口においては、現在、「和光市駅北口土地区画整理事業」を施行中であるが、このうち駅隣接地区について、駅前の立地ポテンシャルを最大限活用すべく、高度利用化に向けた調査を実施するものである。

### 3 調査区域概要

- (1) 位 置 下図に示す高度利用予定地区（青線エリア内）  
（土地区画整理事業地区外の土地を含む）
- (2) 面 積 約 13,000 m<sup>2</sup>（駅前広場含む）
- (3) 権 利 者 数 23 名
- (4) 事業調査区域図（平成 29 年 3 月 31 日現在）



**【参考】和光市駅北口土地区画整理事業の概要（赤線エリア内）**

- (1) 施 行 者 和光市
  - (2) 施 行 区 域 和光市新倉一丁目、下新倉一丁目、下新倉二丁目の各一部
  - (3) 施 行 面 積 約 11.3ha
  - (4) 権 利 者 数 282 名（平成 29 年 3 月 31 日現在）
  - (5) 事 業 期 間 平成 20 年度から平成 34 年度
  - (6) 総事業費進捗率 21.20%（平成 29 年 3 月 31 日現在）
  - (7) 仮換地指定率 100%
  - (8) 使用収益開始率 7.38%（平成 29 年 5 月 31 日現在）
- URL <http://www.city.wako.lg.jp/home/toshikiban/kukakuseiri/ekikitaguchi.html>

#### 4 業務内容

第四次和光市総合振興計画基本構想、都市計画マスタープラン等の上位関連計画、和光市駅北口土地区画整理事業設計図・仮換地図及び既往の調査データ等を活用し、調査計画業務を行うこと。

また、採算性や確実性を考慮し、必要に応じて事業調査区域を変更することも検討すること。

##### (1) 事業調査区域及び周辺区域※における業務

※周辺区域：和光市駅を中心に概ね半径 300m 以内の範囲かつ東武東上線北側の区域

###### ① 調査計画業務

###### ア 条件整理業務

作業内容	・上位計画、都市計画等の条件を確認し、計画の条件整理を行う
作業成果	・高度利用化に関する条件整理

###### イ 現況調査業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インフラ調査</li> <li>・市街地環境及び生活環境の現況調査</li> <li>・公共公益施設立地調査</li> <li>・駐車場、駐輪場利用状況調査</li> <li>・交通量調査</li> <li>・公示価格調査 等</li> </ul>
参考資料 (既往調査データ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設の立地状況（平成 25 年度都市計画マスタープラン改訂資料）</li> <li>・平成 26・27 年度和光市駅北口駅前広場基本調査資料</li> <li>・土地及び建物の利用状況（平成 28 年度都市計画基礎調査資料）</li> <li>・駅北口土地区画整理事業地区雨水・水道・汚水施設計画図</li> </ul>
作業成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インフラの整備状況</li> <li>・公共公益施設の整備状況</li> <li>・駐車場、駐輪場利用状況</li> <li>・交通量調査結果</li> <li>・土地価格の推移</li> <li>・地区の立地特性</li> <li>・高度利用化上の課題整理 等</li> </ul>

###### ウ 事業調査区域の整備手法等

作業内容	・条件整理業務、現況調査業務を踏まえ、事業調査区域における高度利用化の整備手法等を検討
作業成果	・整備手法 等

## (2) 事業調査区域における業務

### ① 調査計画業務

#### ア 現況調査業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地及び建物に関する権利状況調査</li><li>・関係権利者の高度利用化に対する意向を確認するため、アンケート調査やヒアリングを実施</li><li>・現況測量 等</li></ul>
参考資料 (既往調査データ)	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地区画整理事業地区内の現況測量 (駅北口土地区画整理事業現況図)</li></ul>
作業成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地建物の所有状況一覧</li><li>・関係権利者の意向一覧</li><li>・高度利用化上の課題整理</li><li>・現況測量図 等</li></ul>

#### イ 施設需要調査

作業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・市場調査及び施設需要に関する調査</li><li>・民間事業者等へのヒアリング実施 等</li></ul>
作業成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設需要の整理</li><li>・民間事業者等の意向把握結果 等</li></ul>

### ② 全体調整業務

#### ア 計画準備業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・関係権利者の意向等に基づく合意形成支援</li><li>・基本計画案のフレーム検討 等</li></ul>
作業成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・関係権利者の合意形成</li><li>・基本計画案のフレーム 等</li></ul>

#### イ 事業推進業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・事前検証（基本計画案のフレームの妥当性、交通量推計、計画の実現可能性）</li><li>・作業方針及びコスト縮減・事業期間短縮の検討</li><li>・施設需要に関する調査、民間事業者ヒアリング等に基づいた事業推進方策の検討 等</li></ul>
作業成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・事前検証結果</li><li>・事業スケジュール（作業工程表）</li><li>・事業推進体制（事業推進体制表） 等</li></ul>

#### ウ 基本計画案作成業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設建築物・インフラ計画案の検討・作成</li><li>・導入施設の検討</li><li>・駅前広場整備計画案の検討・作成</li><li>・交通計画案の検討・作成</li><li>・資金計画案の検討・作成</li><li>・権利変換モデルの検討・作成</li><li>・関係権利者への説明資料の作成 等</li></ul>
作業成果	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設建築物・インフラ計画案</li><li>・導入施設の計画案</li><li>・駅前広場整備計画案</li><li>・交通計画案</li><li>・資金計画案</li><li>・権利変換モデル</li><li>・イメージパース、簡易模型 等</li></ul>

5 履行期間 契約締結日～平成31年 3月22日（平成29～30年度）

#### 6 作業実施に係る条件

- (1) 受託者は、本業務について第三者に委託してはならない。ただし、業務全体に大きな影響を及ぼさない補助的業務について、事前に本市の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (2) 受託者は、本業務を円滑に実施できる体制を整備する。また、受託者は体制整備後、業務実施体制表（本業務に関わるすべての要員の所属、氏名、保有する資格等を含む。）を本市に提出すること。
- (3) 要員を変更する場合は、あらかじめ本市の承諾を得ること。
- (4) 受託者は、業務開始に当たり、作業の詳細な実施内容や作業の進め方・方法、責任の所在、役割分担、達成目標等を本市に提案し、本市と協議のうえ決定した内容を「業務実施計画書」としてまとめ、本市に提出するものとする。また、作業の詳細項目等に変更が生じた場合は、速やかに業務実施計画書を変更のうえ、本市と協議するものとする。
- (5) 受託者は、業務の進捗及び品質を確保するため、適切なプロジェクト管理を行い、効率的な業務の実施に努めることとする。
- (6) 受託者は、必要に応じて会議を開催し、業務の進捗状況等について本市と協議を行うこととする。また、会議終了後は会議録を作成し、本市の承諾を得ることとする。

## 7 成果品

### (1) 成果品及び納品期限

本業務により得られた調査結果、基本計画案及び次の成果品を納品期限までに本市に納品するものとする。内容の詳細については受託者と協議のうえ、決定するものとする。

	成果品	納品期限
1	業務実施体制表	契約締結後 14 日以内
2	業務実施計画書	契約締結後 14 日以内
3	会議報告書	会議終了後 7 日以内
4	業務中間報告書	平成 30 年 3 月
5	業務完了報告書	平成 31 年 3 月
6	広報資料	協議のうえ決定
7	その他本市との協議により決定した書類	協議のうえ決定

### (2) 納品形式及び部数

成果品は、書類及び電子媒体により納品するものとする。

#### ① 書類

製本 2部

#### ② 電子媒体

CD-ROM 2部（データ形式については、本市と協議のうえ決定する。）

## 8 その他の留意事項

- (1) 受託者は、本業務で知り得た事項ならびに関連資料を当該業務に関わる者以外にもらしてはならない。
- (2) 受託者は、成果品等については本市の承諾なしには、他のいかなる者に対してもそれを閲覧に供し、複写させ、譲渡又は提供してはならない。
- (3) その他、この仕様書に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、本市と受託者の協議により決定するものとする。