

会津若松駅前都市基盤整備基本計画策定支援業務 要求水準書

第1章 総 則

第1条（適用範囲）

本要求水準書は、会津若松市（以下、「甲」という。）が委託する「会津若松駅前都市基盤整備基本計画策定支援業務」（以下、「本業務」という。）に関し必要な事項を定めるものである。

第2条（目的）

本業務は、JR会津若松駅前周辺（以下、「駅前地区」という。）において、令和元年度の「会津若松駅前官民連携基盤整備推進調査業務」および令和2年度の「会津若松駅前官民連携まちなか再生推進支援業務」を踏まえ、本事業の具現化に向けたマスタープランとなる基本計画（案）を取りまとめ、関係地権者等とこの基本計画の内容について合意し、具体的な事業推進に向けた基本協定を締結していくことを本業務の目的とする。

第3条（過年度の業務成果の踏襲）

本業務は、下記の過年度の取組を踏まえて実施するものとする。

1 令和元年度 調査業務委託

「令和元年度 会津若松駅前官民連携基盤整備推進調査業務委託」による成果品。

2 令和2年度 調査業務委託

「令和2年度 会津若松駅前官民連携まちなか再生推進支援業務委託」による成果品

3 会津若松駅前都市基盤整備基本構想（令和2年5月）

事業についての共通のコンセプトと方針を定める基本構想

4 会津若松駅前周辺まちづくり検討委員会

学識経験者や住民、関係事業者により「広く会津若松駅前地区の望ましいあり方」を協議し、市と関係事業者間で具体的な検討や協議を実施

第4条（業務概要）

本業務は、以下1、2の業務を実施して報告書にとりまとめ、目的を達成するものとする。

- 1 基本計画策定支援業務
- 2 物件調査等業務

第5条（業務対象箇所）

- 1 基本計画策定支援業務

基本計画策定支援業務の対象箇所は、JR 会津若松駅周辺（駅前広場を含む）の約 35,000 m²とする。

別紙「Ⅰ. 基本協定策定支援業務エリア図」参照

- 2 物件調査等業務

会津若松駅前にある日本貨物鉄道株式会社（以降、JR貨物）にて所有のオフレールステーション（以降、ORS）及び ORS に関する施設などとする。

別紙「Ⅱ. 補償施設対象図」参照

第6条（業務の管理技術者）

業務の受託者（以下、「乙」という。）は、本業務の総括責任者として管理技術者を定め、甲の承認を得なければならない。

管理技術者は、本業務内容に精通した者で、同様業務の実績を有する者でなければならない。

第7条（業務の指示及び監督）

乙は、業務の実施にあたり、委託契約書に基づき、甲が別に定める監督員と常に密接な連絡をとり、その指示及び監督を受けなければならない。

第8条（提出書類）

乙は、業務着手にあたり、下記の書類を甲に提出し、甲の承認を受けるものとする。

- | | |
|---------------------|----|
| 1 業務着手届 | 1部 |
| 2 管理技術者届(経歴書・資格証添付) | 1部 |
| 3 業務実施計画書 | 1部 |
| 4 業務工程表 | 1部 |

第9条（打合せ・協議）

業務の円滑な遂行を図るため、乙は甲と密接な連絡を取り合うとともに、業務着手時及び業務の主要な区切り、または成果品納品前において打合せを行うものとし、その都度記録に留めて甲乙相互に確認するものとする。

第10条（疑義等）

本要求水準書に明記されていない事項、また、その内容の解釈に疑義が生じた場合には、速やかに甲乙協議の上確定させるものとする。

第11条（土地への立入り等）

乙は、調査のため、やむを得ず他人の土地に立ち入る必要がある場合は、あらかじめ土地所有者等の了解を得て、住民との紛争が生じないよう十分に注意しなければならない。

第12条（貸与資料）

乙は、業務に必要な関係資料を甲から所定の手続きをもって借用するものとし、資料借用中は紛失・汚損などの無きよう十分留意し、業務完了後、速やかに甲に返却するものとする。

第13条（守秘義務）

乙は、業務上知り得た事項については、他に漏らしてはならない。また、調査結果についても甲の承諾なくして貸与、公表、使用してはならない。

第14条（履行期間）

本業務の履行期限は、契約締結の日より令和6年3月27日までとする。

第2章 業務内容

第15条 効果的な業務遂行についての協議

本業務の業務内容については、本業務の目的を達するために基本的な各業務手法について示すが、乙の提案により、より効率的、効果的に目的が達成する業務内容については、甲乙協議の上、第4条及び第16条から第19条に依らないものとする。

第16条 計画準備

本業務が確実かつ円滑に遂行できるよう、業務への着手に先立ち、業務の実施方針などを明記した業務計画書を作成して甲の承認を受けるとともに、業務遂行に必要な資料の収集整理、「令和元年度 会津若松駅前官民連携基盤整備推進調査業務」および「令和2年度 会津若松駅前官民連携まちなか再生推進事業」の成果内容、過年度の関係事業者等との協議経過の把握を行うものとする。

第17条 基本計画策定支援業務

基本計画書策定支援業務は、過年度の検討や関係者との協議を踏まえ、事業手法、基盤施設計画図、総事業費と財政経営計画、換地計画、工程計画について、各種計画書として取りまとめ、市庁内の意思決定、市民や議会への事業理解を得て、具体的でわかりやすく、事業イメージが醸成される基本計画(案)の取りまとめを目的とする。

1 事業手法の検討

用地が混在している現状において、駅前都市基盤整備事業を具体的に進めていくにあたり、施設の都市計画における位置づけや事業の財源(国庫補助メニューなど)の検討を含めた事業手法を検討し、事業手法計画に取りまとめる。

(1) 整備の方針

- ①施設整備の緊急度、住民の意向等も検討
- ②市の他事業との事業順について整理検討

(2) 換地設計方式の方針及び検討

- ①換地設計手法の組み合わせも含めて検討
- ②既定の区画整理事業にこだわらず、柔軟で現実的な換地設計方式について整理検討

- (3) 問題点の整理
 - ①問題点の整理
 - ②事業手法毎に市、地権者、利用者などそれぞれの視点からのメリット、デメリットの整理
- (4) 建物等移転移設計画
 - ①建物等の移転及び公共施設移設の検討
 - ②移転または再構築の事業手法について整理検討

2 基盤施設計画図の修正調整

事業手法に係る道路など公共施設の位置付けを踏まえ、昨年度までの計画図について交通安全対策・公共施設規模を適正な修正調整を実施。

また、各地権者との協議により、昨年度までの計画図に変更の必要が生じた場合、土地利用計画と交通網計画の修正を実施。

- (1) 土地利用計画
 - ①概略の将来土地利用の作成
 - ②土地利用の機能ごとのゾーニングとその所有区分について検討
- (2) 交通網計画
 - ①主要道路の動線、位置、駅広の形態などの修正設計
 - ②交通安全対策の計画検討

3 総事業費と財政経営計画

物件補償費、用地費、工事費など概算の総事業費を算出した上で、事業における財源(国費、市債、その他など)を検討し、事業の支出だけではなく中期的な管理や償還、その財源も含めた財政経営計画書を策定する。

- (1) 事業費概算
 - ①概算事業費の算出
 - ②市の公共事業に係る事業費と民間事業者における事業費の概算について算出
- (2) 財源確保の方針
 - ①国費、市債、市単独費などの財源内訳について検討
 - ②その他、補助金、負担金、融資などについて検討
- (3) 事業費積算集計
 - ①用地費、補償費、築造費、舗装費、その他、事務費の算出
- (4) 事業費概算額と財源の調整
 - ①工種別事業費の概算と収入源の検討

4 用地の評価と換地計画

事業用地の地権者毎の用地価格を評価し、換地設計における手法にて換地での交換や補償金等、具体的な換地計画について検討し取りまとめる。

- (1) 基準地不動産鑑定地点選定
 - ① 基準地不動産鑑定地点の選定
- (2) 求積図作成
 - ① 公共用地と買収等面積の計算
- (3) 用地の評価
 - ① 各用地の評価
- (4) 土地価格の検討
 - ① 各土地価格の検討および算出
- (5) 減歩率と工事内容及び保留地などの調整
 - ① 各用地の減歩率算出
 - ② 工事内容及び必要に応じて換地などの調整
 - ③ 具体的な換地計画書の作成
- (6) 減価補償金の概算
 - ① 土地価格の算定
 - ② 換地における補償金などの算定

5 工程計画

都市計画や事業認可を含めた事業に係る法的、行政的手続きの工程と、関係する事業者や行政機関との調整期間、工事实施における工程計画など事業全体の工程計画書を策定する。

- (1) 法定処理事項の法定期間
 - ① 法的手続き事項の法的期間の検討
- (2) 行政サイドの事務処理期間
 - ① 行政サイドの事務処理期間の検討
- (3) 業務別作業日数の見積
 - ① 業務別作業日数の見積の検討
- (4) 事業スケジュールによる概略工程
 - ① 事業スケジュールによる概略工程の検討
- (5) 関係方面との日程調整
 - ① 関係方面との日程調整の検討
- (6) ネットワークによる工程計画書の作成
 - ① ネットワークによる工程計画書の作成

6 基本計画書(案)の取りまとめ

上記1～5における計画書を整理し、市庁内または、市民、議会へ事業理解を得られるようわかりやすい事業イメージについて、説明書を作成するとともに、本事業の基本計画書(案)として取りまとめる。

- (1)事業手法検討書
- (2)基盤施設計画図
- (3)財政経営計画書
- (4)換地計画書
- (5)工程計画書
- (6)役割分担の整理
 - ① (1)～(5)における市、地権者、利用者、施設の管理者等の事業中、または事業完了後のそれぞれの役割分担の整理
- (7)広場活用の方針
 - ①昨年度までの駅前広場における求められる機能検討を踏まえ、駅前広場の活用方針について整理
- (8)会津若松駅前都市基盤整備事業基本計画書(案)のとりまとめ
 - ①基本計画書(案)の取りまとめ
 - ②パース図などを含め、市民等に事業イメージが伝わり、事業の必要性を含め市民意識の醸成が図られるよう創意工夫した概要書などを作成

※市民、関係者等の意見集約を目的とした会津若松駅前周辺まちづくり検討委員会、ワークショップ等は本業務委託の進捗により、市が実施するものとし、本業務で直接の支援は求めない。

第18条 物件調査等業務

物件調査等業務は、会津若松駅前都市基盤事業に係る事業計画用地にあるORSについて、事業用地確保のため移転等に要する補償費について、第17条における基本計画に係る事業手法などを見据えながら、その移転補償費用の算出を目的とする。

補償金額については、地権者との補償金額の合意交渉に必要となる精度の調査、積算とし、補償交渉に合意が得られた際には、次年度以降、改めて補償契約に必要な調査を実施するものとする。

本業務においては、補償金額の合意交渉において提示するものとして創意工夫の上で資料を取りまとめる。

1 物件補償費の算出

以下の調査、算定、積算においては、福島県土木部用地調査等共通仕様書及び東北地区用地対策連絡会共通仕様書(用地調査並びに算定編)に準ずること。

- (1) 建物の登記記録の調査
- (2) 現地踏査
- (3) 木造建物 A(予備調査無:130 m²以上 200 m²未満)
- (4) 非木造建物 B(予備調査無:2,000m²以上3,000m²未満)
- (5) 附帯工作物の調査及び算定(工場などの敷地)
(予備調査無:8,000 m²以上12,000 m²未満)
- (6) 営業に関する調査及び算定(営業 E)
- (7) 動産に関する調査及び算定(店舗:150 m²以上 350 m²未満)
- (8) その他通損に関する算定(移転雑費)
- (9) 概況ヒアリング等(補償説明等 B)
- (10) 説明資料の作成等(補償説明等 B)
- (11) 消費税等調査(営業調査等を伴う事業者)

第 19 条 業務工程(各業務の相関性)

本業務の目的は、第 2 条のとおり基本計画書を取りまとめるものとし、「第 17 条 基本計画策定支援業務」と「第 18 条 物件調査等業務」は目的を達成するために、それぞれの業務が関連して業務工程を組み立て、業務を遂行していくものとする。

第20条 業務報告書の作成

これまでの調査結果をわかりやすく取りまとめ、業務報告書を作成する。

第3章 成果品

第 21 条 成果品

本業務の成果品は以下の通りとし、業務期限内に会津若松市建設部まちづくり整備課に納品するものとする。

- 1 会津若松駅前都市基盤整備事業 基本計画策定支援業務 報告書
(A4 判ファイル綴じ) 一式
- 2 上記電子データ(DVD-R 焼付) 一式