

川越駅西口市有地利活用事業等検討業務委託特記仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、発注者川越市（以下「甲」という。）が受注者（以下「乙」という。）に業務委託した「川越駅西口市有地利活用事業等検討業務委託」（以下「本業務」という。）に適用される。

2 業務の目的

本業務は、川越駅西口市有地利活用事業提案競技（平成27年10月15日公募）の結果に至る原因を検証し、本市の将来像を踏まえ、川越駅西口市有地（以下「市有地」という。）、埼玉県地方庁舎跡地及びウエスタ川越を含む川越駅西口周辺地区の将来都市像を検討するとともに、事業者の再公募及び選定の支援を行うことを目的とする。

3 業務対象区域

川越駅西口周辺地区（市有地、埼玉県地方庁舎跡地、ウエスタ川越、関連都市計画道路周辺）を対象とする。（別添位置図）

4 業務委託期間

契約締結の日から平成29年3月31日（金）まで

5 業務内容

I. 川越駅西口周辺地区将来都市像の検討

- (1) 上位計画及び関連計画に基づく本市の将来像の整理
- (2) 川越駅西口周辺地区の将来都市像のまとめ
 - ・立地適正化計画等の関連計画との整理・検討を行い、川越駅西口周辺地区の将来都市像をまとめる
- (3) 川越駅西口周辺地区に求められる導入機能と役割分担
- (4) 新拠点形成に伴う土地利用方針
- (5) 新拠点形成にふさわしい交通計画と対策
 - ・バスを含む関連計画の交通需要と都市計画道路を含めた交通計画と対策の検討
- (6) 川越駅西口市有地利活用事業及び埼玉県地方庁舎跡地における機能分担
- (7) 各種事業の内容及び事業手法の方向性

II. 川越駅西口市有地利活用事業の検討

II-1 川越駅西口市有地利活用事業提案競技の結果に至る経緯及び原因の検証

事業者募集要項等及び事業応募者から提出された提案書を分析するとともに、事業者へのヒアリングを行い、提案書の下記の各項目に関する内容が提案競技に当たっての市の意図を十分に反映していなかった経緯及び原因の検証を行う。

- (1) 市の財政負担への配慮に関する事項の検証
- (2) にぎわいの創出等に関する事項の検証
- (3) 機能配置・動線計画等に関する事項の検証

II-2 基本方針及び事業計画の見直し

(1) 市有地に求められる機能の調査・検討

市民ニーズと事業性について改めて把握しなおし、前回の募集にとらわれず、機能分担や公共施設のありかた等の見直しに必要な調査・検討を行う。

- ・市民・関係団体意向調査や事業者ヒアリング調査等

(2) 基本方針（平成27年3月23日公表）の見直し

これまでの関連調査、今回の調査検討及び関連調査とも連携して、市有地に求められる機能、事業手法及びスケジュール等をまとめ、基本方針を見直す。

特に、川越駅西口周辺の民間事業、埼玉県地方庁舎跡地、ウエスタ川越及び川越駅東口周辺地区との連携や、役割分担を考慮した交通対策の方針をまとめる。

(3) 事業計画（平成27年8月19日公表）の見直し

①モデルプランの検討・比較・評価

民間事業者を誘致するための条件整理及び民間施設としてふさわしい施設用途構成を検討するとともに、想定される導入機能、整備規模及び事業手法に応じた複数のモデルプランを作成し、市負担額、官民のリスク分担、ランニングコスト、運営方式及び定性的事項等の評価項目を設定した上で、比較・評価を行う。

②概算事業費の算定、事業性の検証

モデルプランにおいて、同種事業の実勢価格に基づいた概算事業費の算定、市負担額の収支バランスの算定方法及び基準を策定し、事業性の検証を行うとともに、要求水準書等にも反映させる。

③配置計画、交通計画及び動線計画の検討・比較・評価

川越駅西口全体の交通対策とも連携し、川越駅西口市有地利活用事業に伴う機能・施設の配置計画、交通計画及び動線計画を複数作成し、評価項目を設定した上で、比較・評価を行う。

④整備イメージ図等の作成

上記検討結果を基にモデルプランを絞り込み、具体的な配置計画図、交通対策を含めた動線計画図、整備イメージ図を作成する。

II-3 事業者募集要項等の作成

(1) 事業者募集要項等の作成

事業計画及びモデルプラン等に基づき、事業者募集にあたっての条件を整理し、事業者募集に必要な各種資料を作成する。

- ・事業者ヒアリングの実施
- ・スケジュール、諸条件等の検討
- ・事業者募集要項、要求水準書、事業者選定基準、様式集、事業契約書案等の作成

(2) 質問回答書案及び提案書取りまとめ資料の作成

事業者募集要項等の公表後、質問回答書の作成、対応策の検討を行う。また、民間事業者から提出された提案書の取りまとめ資料の作成を行う。

- ・ 質問回答書案の作成、課題の抽出と対応策の検討
- ・ 各種公表書類の見直しの検討
- ・ 提案書取りまとめ資料の作成

(3) 選定結果の公表支援

事業者選定結果の公表支援を行う。

II-4 選定委員会等の運営支援

(1) 川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会の運営支援

川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会における資料、進行シナリオ、議事録等の作成及び運営支援を行う。

(2) 川越駅西口市有地利活用検討委員会等の運営支援

川越駅西口市有地利活用検討委員会等において必要となる資料の作成及び運営支援を行う。

III. アウトプットイメージ（検討成果）

- 川越駅西口市有地利活用事業基本方針・事業計画等の見直し
- 川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者募集要項等の作成
- 川越駅西口周辺地区将来都市像
- 埼玉県地方庁舎跡地の利活用方針の策定と川越駅西口市有地利活用事業との機能分担
- 川越駅西口周辺地区の交通計画と対策

IV. 打合せ（必要な打合せを提案）

- ・ 30回程度（検討委員会及び選定委員会を含む。）
- ・ 打合せ協議記録を打合せ後、速やかに作成し、相互確認の上、甲に提出する。

V. 納品物

- ・ 報告書1式（A4版 30部）
- ・ 作成資料及びデータ等を納めたCD一式
- ・ 関連図面類 その他