

令和 7 年度

委託

~~設計書~~
仕様書

- 1 委託名 観光客混雑区域内市有地の活用方針検討業務委託
- 2 委託箇所 川越市幸町2番地5 ほか
- 3 実施額 ￥ 円 (但し、委託価格 ￥ 円)
- 4 変更実施額 ￥ 円 (但し、委託価格 ￥ 円)
- 差引増減額 ￥ 円
- 5 委託大要、起工理由・変更

委託の大要	本業務では、一番街に面した市有地の「幸町駐車場」「小林斗あん宅跡地」について、地域関係者の意向や民間事業者の需要の意向などのヒアリング結果を踏まえ、当該用地の活用方針を定めオーバーツーリズムによる課題の解消を図るべく検討業務を行うことを目的とする。
変更理由	

川 越 市

本 委 託 費 内 訳 表

費 目	種別	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
本 委 託 費						
直 接 人 件 費	利活用方針検討業務	1	式			別紙第 1 内訳書
	小計					
直 接 経 費	印刷費等	1	式			
	小計					
そ の 他 原 価						
業 務 原 価						
一 般 管 理 費						
	合計					
	消費税相当額					
	総 計					

川 越 市

直接人件費

別紙第1内訳書

利活用方針検討業務	技師長	主任技師	技師A	技師B	技師C	技術員	数量	金額 (円)	摘要
(1)計画準備									
(2)前提条件の整理									
①上位関連計画等の整理									
②対象地の経緯等の整理									
③対象地の状況整理									
④課題の整理									
(3)地域の意見収集・取りまとめ									
①地域ニーズの把握1回目									
②地域ニーズの把握2回目									
(4)土地利用に際して配慮すべき事項の整理									
(5)導入機能の検討									
①必要な機能の検討									3案程度
②先進類似事例の収集・整理									
(6)利活用方策の検討									
①利活用方策素案の作成									
②事業化案及び収支シミュレーションの検討									それぞれ3案程度
(7)ターゲット市場の特定									
①民間事業者意向調査									4者程度
②参画条件の整理									
(8)基本方針作成の整理									
(9)基本方針の作成									
(10)業務報告書の作成									
(11)打ち合わせ協議									5回程度
計									

観光客混雑区域内市有地の活用方針検討業務委託仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、川越市（以下：発注者という）が実施する「観光客混雑区域内市有地の活用方針検討業務委託」に適用するものとする。

2 本市の観光特性について

本市は、首都圏内において豊富な歴史的資源を有しており、鉄道や高速道路等の交通アクセスが充実している。

観光客の内訳としては、関東地方の各都県から訪れる観光客が約 92%、日帰り客が約 92%、滞在時間 4 時間以内が約 71% となっている。

3 本市のオーバーツーリズムについて

特に土曜、日曜及び祝日の日中における一番街周辺部において、車両流入により交通渋滞が発生しているほか、車両と人との錯綜等により、通過車両や歩行者にとって危険な状態にある。また、観光客の歩き食べ行為によるごみのポイ捨て等のマナー悪化が、一部の時間帯や場所において発生している。

なお、本市における令和 7 年度オーバーツーリズム対策事業については、別紙のとおりである。

4 調査対象地

- (1) 幸町駐車場（土地の所在：川越市幸町 2 番 5）
- (2) 小林斗あん宅跡地（土地の所在：川越市元町 2 丁目 1 番 18）

5 目的

上記(1)の土地については、令和 6 年度オーバーツーリズム対策事業にて実施した、「パークアンドライド事業の拡張性に関する調査検討業務委託」における調査結果の中で、車両流入抑制のため、駐車場以外の活用方策について検討を進める必要があるとの言及があった。

また、上記(2)の土地の一部は、観光客の休憩スペース等として活用しているものの、大部分は活用していない状況となっている。

そのような背景により、オーバーツーリズムが発生する一番街に面した両土地について、オーバーツーリズムの課題解決に向けた活用を図ることが望ましいことから、本業務では地域関係者の意向や民間事業者の需要の意向などのヒアリング結果も踏まえ、両土地に関する活用方針について検討を行おうとするものである。

6 委託期間

契約締結日から令和 8 年 1 月 31 日まで

7 支払方法

完了払い

8 入札書記載事項

入札書に記載する金額については、消費税及び地方消費税を含まない額とし、かつ総額を記載すること。

9 準拠法令等

本業務を実施するにあたり、受注者は関係する法令、条例、規則、規定に従うものとする。

なお、本仕様書及び準拠法令等に記載のない事項及び業務を遂行する中で生じた疑義については、発注者、受注者協議のうえ、発注者の指示に従うものとする。

10 提出書類

受注者は、業務着手以前に以下の書類を提出しなければならない。

- (1) 委託業務実施計画書
- (2) 管理技術者等通知書
- (3) その他発注者指定のもの

11 管理技術者

- (1) 受注者は、本業務履行の技術上の管理をつかさどる管理技術者を定め、発注者に届け出るものとする。
- (2) 管理技術者として、本市のオーバーツーリズム懇談会の資料等を熟知したものを選任すること。

12 守秘義務

受注者は、本業務中に知り得たことについて、発注者の了解なしに他に漏らしてはならない。

13 官公署等への手続き

- (1) 本業務に必要な関係官公署等への諸手続きは、受注者において迅速に処理するものとする。
- (2) 業務実施に関して、関係官公署との交渉を要する場合には、速やかにその旨を発注者に申し出、指示に従うものとする。

14 検査

- (1) 受注者は、全工程完了後、発注者に完成通知書とともに成果品を提出し、発注者の検査を受け、検査の合格をもって業務を完了するものとする。
- (2) 成果品の引き渡し後、内容に不備が発見された場合は、受注者の負担と責任で直ちに補正するものとする。

15 再委託

本業務の再委託は原則として認めない。ただし、やむを得ず業務の一部を委託しようとするときは、予め下記の事項を記載した書面を発注者に提出し、発注者の承諾を得なければならない。

- (1) 再委託する業務の内容
- (2) 再委託する理由
- (3) 再委託先の事業者名
- (4) 再委託先に対する管理・監督方法
- (5) その他発注者が必要と認める事項

16 業務内容

(1) 計画準備

業務着手にあたり、業務計画書（案）を作成し、発注者と協議するとともに、業務の準備を行うものとする。

(2) 前提条件の整理

① 上位関連計画等の整理

市の上位関連計画・制度において、対象地を含む地域がどのような位置付けとなっているかを整理する。

② 対象地の経緯等の整理

土地取得前の状況、取得のいきさつ、活用の経緯、要望や議会における答弁等を整理する。

③ 対象地の状況整理

各種資料や現地調査等により、対象地の位置、形状、面積、建築制限、近隣に立地する土地建物の概況、現状の利用状況等、基本的な状況を整理する。

④ 課題の整理

①から③までの項目を踏まえて、対象地の土地利用に係る課題を整理する。

(3) 地域の意見の収集・取りまとめ

地域の代表者等へのヒアリングや懇談会等を開催し、地域ニーズを把握する。

なお、地域ニーズの把握方法^{※1}や対象者^{※2}、回数^{※3}については、発注者と協議のうえ決定する。

※1 地域ニーズの把握の方法については、アンケート調査や説明会の開催などを想定。

※2 対象者については、調査対象者リストを発注者から貸与することも可能。

※3 地域ニーズを把握する回数については2回程度とする。

(4) 土地利用に際して配慮すべき事項の整理

新たな機能導入や施設立地により近隣地や交通環境等に対する悪影響を予め回避するため、土地利用に際して配慮すべき事項について整理する。

(5) 導入機能の検討

① 必要な機能の検討

地域の特性や課題に対応し、地元にも受け入れられ易く、持続的な利用が見込まれる導入機能について複数案検討する。(3案程度)

② 先進類似事例の収集・整理

①で検討した導入機能案について、先進類似事例の収集・整理をする。収集・整理にあたっては、事業手法や運営体制等、当該対象地の利活用を検討する上で必要な情報をヒアリング等により把握するものとする。

(6) 利活用方策の検討

① 利活用方策素案の作成

上記(1)から(5)までの調査・検討を踏まえて、対象地の利活用方策素案を作成する。

② 事業化案及び収支シミュレーションの検討

利活用方策素案に基づいて、モデルケースとして事業化案及び収支シミュレーションを複数案(それぞれ3案程度)設定し、検討する。

(7) ターゲット市場の特定

① 民間事業者意向調査

民間事業者へ意向調査※3を行い、需要や参画ニーズ、参画条件等を確認し、想定される事業スキームを整理する。対象事業者については、発注者と協議の上で決定するものとする。(4者程度)

※3 意向調査方法についてはサウンディング調査やヒアリング調査を想定

② 参画条件の整理

①を踏まえて、民間事業者の参画実現性の高い条件を整理する。

(8) 基本方針作成の整理

(7)を踏まえて、(6)で作成した利活用方策素案を必要に応じて修正し、実現に向けた方針として整理する。

(9) 基本方針の作成

市民への情報発信をはじめ、事業者の公募時等に活用するため、上記の調査・検討内容を分かり易く取りまとめた基本方針を作成する。

なお、作成された基本方針には対象地それぞれの事業化案及び収支シミュレーションを3案程度設定するものとする。

(10) 業務報告書の作成

上記作業の検討結果をもとに業務報告書として取りまとめを行う。

(11) 打合せ協議

業務実施にあたり、着手時、成果品納品時のほか、適宜打合せ（５回程度）を実施するものとし、発注者と密に情報共有するよう努めること。

なお、打合せ協議の内容については、その都度「打合せ記録簿」等を作成し、速やかに発注者に提出し、発注者が内容を確認した後、各１部ずつ保管するものとする。

17 スケジュール

業務内容の大まかなスケジュールは次のとおりとする。

業務内容	スケジュール
(1)計画準備	8月下旬から9月上旬
(2)前提条件の整理	9月上旬から9月中旬
(3)地域の意見収集・取りまとめ1回目	9月中旬から10月上旬
地域の意見収集・取りまとめ2回目	11月上旬から11月下旬
(4)土地利用に際して配慮すべき事項の整理	10月上旬から10月下旬
(5)導入機能の検討	10月上旬から10月下旬
(6)利活用方策の検討	11月上旬から12月上旬
(7)ターゲット市場の特定	11月上旬から12月上旬
(8)基本方針作成の整理	12月上旬から12月下旬
(9)基本方針の作成	12月上旬から1月下旬
(10)業務報告書の作成	1月下旬

※(6)活用方策の検討で提出される素案については、11月中旬までに初稿を提出すること。

※(9)基本方針の作成で提出される基本方針については、12月下旬までに初稿を提出すること。

18 成果品

本業務の成果品は以下に示すとおりとする。なお、成果品の著作権は発注者に帰属する。

- | | |
|-----------------------------|-----|
| (1) 業務報告書（A 4 判、ファイル綴じ） | 2 部 |
| (2) 上記電子データ（CD-R または DVD-R） | 1 部 |

19 その他の事項

- (1) 受注者は、本業務を実施するにあたり、発注者と事前に業務内容等について十分な打ち合わせを行うものとする。
- (2) 受注者は、本業務を遂行するにあたり、建物、設備及び備品等に損傷を与えないよう十分注意し、万一損傷の場合は、発注者の責に帰する場合を除き、その賠償の責を負うものとする。
- (3) 従事者が業務遂行中、自身の不注意等により負傷等した場合、発注者はその責を負わないものとする。業務遂行上で、第三者及び川越市等に損害を与えた場合は、受注者の責任とすること。
- (4) 関係法令を順守すること。
- (5) 本委託において、必要な申請手続きは、受注者が一切代行し、それにかかる費用は、すべて本内容に含むものとする。
- (6) 受注者は、「川越市路上喫煙の防止に関する条例(第4条)」に基づき、本業務の実施に際して、路上喫煙禁止地区内での喫煙をしてはならない。また、路上喫煙禁止地区以外の場所についても、路上喫煙をしないように努めるものとする。
- (7) この仕様書は、委託業務の概要を示すものであるから、受注者は現場の状況に応じ、ここに記載されていない細部の事項又は疑義ある事項については、発注者と協議のうえ、誠意をもって対処するものとする。
- (8) 契約締結後に、消費税法(昭和63年法律第108号)等の改正により、消費税額等の額に変動が生じた場合を考慮し、「契約を何ら変更することなく契約金額に相当する消費税額等を加減して支払うものとする」旨及び税法上経過措置の対象となる場合の優先的な適用について、併せて契約書に記載する。

別紙

令和7年度 川越市オーバー ツーリズム対策事業

