

# 令和5年度 袋井駅南地区「新幹線南側」土地利用基本計画策定業務委託 特記仕様書

本仕様書は、プロポーザルの最優秀者からの提案等を踏まえて、内容等を変更する  
場合がある。

## 第1条 適用範囲

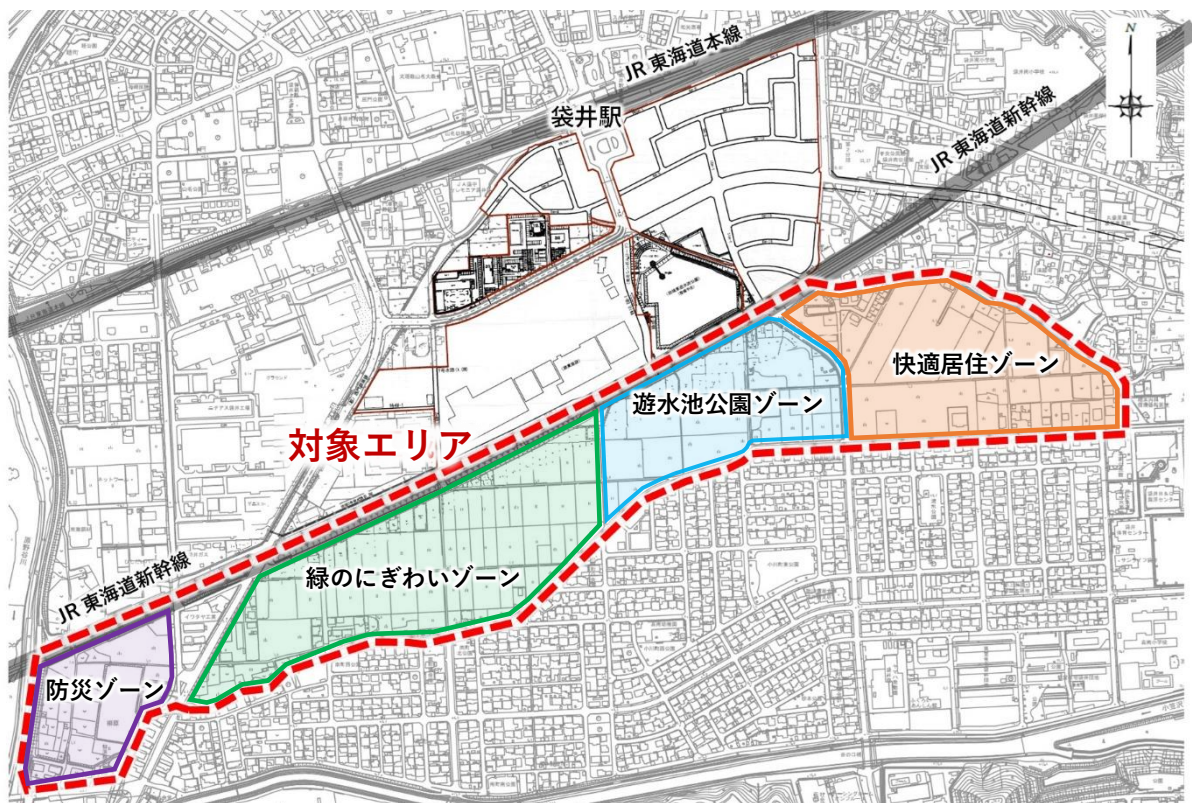
この特記仕様書は、袋井市が実施する「令和5年度 袋井駅南地区「新幹線南側エ  
リア」土地利用基本計画策定業務委託（以下「本業務」という。）」に適用する。

## 第2条 通則

本業務の実施にあたり、受注者は特記仕様書、業務委託契約書及び企画提案書に基  
づき、発注者の指示に従い業務を誠実に履行しなければならない。

## 第3条 業務の対象エリア

袋井市 高尾 地内



### ●緑のにぎわいゾーン、快適居住ゾーン

- ・本業務にて、配置する施設機能や整備から運営管理までの事業主体と事業手法等の検討を行う。

### ●遊水池公園ゾーン

- ・遊水池公園の整備を予定している。
- ・用地取得、整備等は本市にて実施する。
- ・本業務では、整備後における民間事業者等による利活用やその他のゾーンとの連携について検討する。また、維持管理手法についても検討を行う。

### ●防災ゾーン

- ・雨水ポンプ場の整備を予定している。
- ・用地取得、整備等は本市にて実施する。
- ・本業務では、整備後、ポンプ場以外に整備する公共施設（緑道、調整池等）の利活用の検討を行うとともに、緑のにぎわいゾーンとの連携についても検討を行う。

## 第4条 業務内容（令和5年度）

令和5年度に実施する業務は次に掲げるものとする。

### （1）現状分析

対象エリアに係る現状分析として、次に示す内容を基本に現状分析を行う。

- ・社会環境（人口推移、歴史、法的規制状況等）
- ・市街地環境（土地利用現況、公共公益施設等の整備状況、公共交通の状況、供給処理施設の現況、自然環境等）
- ・社会情勢（人口減少、少子高齢化、空き家の増加、市街地のスポンジ化、脱炭素社会、アフターコロナ、SDGs、激甚化する災害、デジタル化の進展、ニーズの変化等）
- ・地域資源（周辺施設、自然環境等）
- ・その他必要な事項

### （2）上位計画等の整理

令和4年度に策定された（仮）Fukuroi Centoral Park 構想（以下「基本構想」という）のほか、国や静岡県、袋井市（以下「本市」という。）が定める上位計画等を整理し、対象エリアの位置づけを明らかにする。

### （3）事例調査

基本構想に示された導入施設・機能について、以下に示す内容を基本に参考となる類似の事例を調査する。なお、必要に応じて現地視察、関係者へのヒアリングを実施する。

- ・事業概要（事業主体、立地条件、規模、施設・機能等）
- ・事業手法（民間開発、土地区画整理事業、PFI方式等）
- ・管理運営手法（官民連携、民間主動等）
- ・事業収支（持続性、実現性、市場性等）
- ・資金計画（公的補助制度の活用等）
- ・その他必要な事項

### （4）設置する施設・機能の検討・整理

基本計画の策定に向けて、民間活力（アイデア、デザイン、ノウハウ、技術力、資金力、経営能力等）が最大限発揮でき、事業の実現性・市場性を有し持続可能な施設・機能を検討・整理する。

検討にあたっては、上記（1）～（3）の結果を踏まえつつ、以下の事項について実施する。

- ・民間事業者、関係団体等へヒアリング調査（ニーズやトレンド等）
- ・周辺施設運営者へヒアリング調査（今後の連携等に向けての検討等）
- ・市民へのヒアリング（ワークショップ、アンケート調査等） 等

#### **(5) 事業主体・事業手法の選定**

民間活力による多様化・高度化するニーズへの対応、財政負担の削減・平準化、工期短縮及び維持管理の最適な手法など、施設整備の実現と持続可能な運営に向けて、整備から運営管理までの全工程における事業手法の検討、整理を行う。

また、それぞれのゾーニングや配置する施設・機能ごとに事業主体（整備主体や運営管理主体）を検討し、民間事業者と行政との役割を明確にする。

なお、検討・整理を行うにあたっては、民間事業者にヒアリング調査等を行う。

#### **(6) 事業スケジュール及び概算事業費の検討**

土地利用の実現に至るまでの概略スケジュールを作成するとともに、概算事業費を算出する。

#### **(7) 基本計画図等の作成**

対象エリアにおける治水対策の進捗、都市計画道路等の整備、及び対象エリアへの導入施設・機能を踏まえた配置計画を作成する。基本計画図は、新たな整備が求められる道路、公園、供給処理施設等と対象エリアに新たに導入される施設・機能との関係性がわかるものとする。

また、全体イメージがわかるよう鳥瞰図等を作成するとともに、各施設・機能のイメージがわかるようイラスト等を作成する。

#### **(8) 土地利用基本計画（素案）の取りまとめ**

上記すべての検討結果等を踏まえ、基本計画の策定に向けて、たたき台となる素案（骨子）を取りまとめる。

### **第5条 打合せ協議**

業務着手時、中間（3回）、納品時の計5回以上行うものとし、業務に関する打ち合わせ議事録の整理は受注者が行い、本市へ提出するものとする。

その他必要に応じて、ヒアリング、ワークショップ、説明会等へ出席すること。

### **第6条 資料の貸与**

受注者は、発注者から、本業務遂行のために必要な資料の貸与を受けることができる。貸与した資料は、発注者の許可なく複製することはできない。

### **第7条 成果品の提出**

受注者は、業務の成果品として第4条に定める資料をそれぞれ1部、これら成果品の電子データ（CD-R）1部を発注者に提出する。

### **第8条 その他**

本仕様書に記載されていない事項又は疑義が生じた場合は、発注者及び受注者の協議のうえ定める。