

熊谷駅南口周辺再整備促進事業業務委託 特記仕様書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、熊谷市(以下「甲」という。)が受託者(以下「乙」という。)に委託する熊谷駅南口周辺再整備促進事業業務委託(以下「本業務」という。)に適用するものとする。

(目的)

第2条 本業務は、第2次熊谷市総合振興計画後期基本計画リーディング・プロジェクト2「市民生活を支える将来を見据えた都市基盤・社会資本の整備」の主な取組内容である「熊谷駅南口エリアの開発促進」に基づき、有効な土地利用がされていない熊谷駅南口周辺の再整備を促進するため、熊谷駅南口周辺における市街地開発事業等の手法検討や民間事業者への事業参画の可否等の意向調査、交通ネットワークの検討を行うことを目的とする。

(準拠する法令等)

第3条 本業務を実施する際に準拠する関係法令等は以下のとおりとする。

都市計画法(昭和43年法律第100号)

都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)

都市再開発法(昭和44年法律第38号)

土地区画整理法(昭和29年法律第119号)

建築基準法(昭和25年法律第201号)

道路法(昭和27年法律第180号)

第2次熊谷市総合振興計画後期基本計画(令和5年3月)

熊谷市都市計画マスタープラン(令和4年3月)

熊谷市立地適正化計画(令和4年3月)

熊谷市地域公共交通計画(令和5年3月)

駅まちデザインの手引き(駅まちデザイン検討会 令和3年9月)

柔らかい区画整理の手引き(国土交通省都市局市街地整備課 令和5年4月)

交通拠点の機能強化に関する計画ガイドライン(国土交通省道路局 令和3年4月)

大規模開発地区関連交通計画マニュアル(国土交通省都市局都市計画課 平成26年6月)

その他の関係法令及び諸法規等

(秘密保持・情報セキュリティ)

第 4 条 乙は、本業務上知り得た事項を第三者に漏洩してはならない。また、この契約が終了又は解除された後においても同様とする。業務上必要となる個人情報の取り扱いについては、熊谷市個人情報の保護に関する法律施行条例に従い適切に取り扱わなければならない。業務終了後、保管する個人情報等については、情報漏洩がないよう対策を講じるものとする。

(提出書類)

第 5 条 本業務の着手及び完了時には、次の書類を提出しなければならない。

契約時：課税（免税）事業者届出書

着手時：業務着手届、現場責任者（技術管理者）届出書、経歴書、業務委託工程表、実施計画書

完了時：委託業務完了通知書・業務委託代金請求書

(資料の貸与及び返還)

第 6 条 本業務の実施にあたり、甲は乙に資料を貸与するものとするが、取扱いについては十分に注意し、汚損、破損、亡失の無いように慎重に取り扱うこと。万一、事故のあった場合は、乙の責任において原状に復すること。また、貸与された資料等については甲の許可無くして複製してはならず、本業務以外での使用を禁止し、本業務完了後は速やかに貸与資料を返却しなければならない。

(業務体制)

第 7 条 乙は、業務全般にわたり技術的管理及び円滑な業務を遂行するため、高度な技術を要する部門については、相当な経験を有する技術者を配置しなければならない。

また、乙は毎月上旬に進捗状況報告をし、会議等で決定した打合せ事項等を記録簿に記載し、甲の承認を受けるものとする。記録簿は各々が 1 部を保管し、意見の相違が生じないようにするものとする。

(損害賠償)

第 8 条 乙は、本業務中に第三者に損害を与えた場合、発生要因、被害等の状況を甲に速やかに報告し、乙の責任において処理し、これらにかかる費用はすべて乙が負担するものとする。

(疑義の解決)

第 9 条 本特記仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、又は本特記仕様書に定めのない事項については、甲乙協議のうえ実施するものとする。

(成果の帰属)

第 10 条 本業務に係る成果品の著作権はすべて甲に帰属する。乙は甲の承認を得ずに他に公表・譲渡・貸与または使用してはならない。

(瑕疵担保)

第 1 1 条 乙は、業務完了後に過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合、甲の指示する修正、補正その他必要な作業を乙の負担において行うものとする。

(再委託)

第 1 2 条 乙がやむを得ず第三者に再委託を行う場合は、事前に理由、内容、再委託先等を書面に記載のうえ、甲に申請し承諾されなければこれを行うことはできない。ただし、一括して再委託することは禁止する。再委託に係る全ての責任は乙が負うものとする。

第 2 章 業務概要

(業務期間)

第 1 3 条 本業務の履行期間は契約締結の日から令和 7 年 3 月 2 5 日までとする。

(業務概要)

第 1 4 条 本業務の概要は次のとおりとする。

基盤整備を伴う事業手法及び区域の検討
熊谷駅南口周辺における土地利用の検討
熊谷駅南口周辺の交通ネットワークの検討

第 3 章 業務内容

(業務内容)

第 1 5 条 本業務の内容は次のとおりとする。

まちづくりビジョンの検討

将来的に策定予定の熊谷駅南口周辺まちづくりビジョン（仮称）に向けた骨子案の作成を行う。

事業手法及び区域の検討

基盤整備を伴う事業手法について、熊谷駅南口周辺の状況を踏まえ、選択可能な複数案を比較検討し、導入を想定する事業手法を選定する。

事業区域について複数案を比較検討し、以降の検討を進めるべき想定事業対象区域を絞り込む。

建築プラン検討

上記の において絞り込まれた区域における土地利用の考え方を踏まえた建築の概略プランを複数案作成し、現状における日影規制、斜線制限等の建築物の法適合の確認を行った後に、案ごとにイメージパースを作成する。

熊谷駅南口周辺の交通ネットワーク等の現状把握

- ・ 上位関連計画等の整理

現地調査及び既存調査資料により、熊谷駅南口駅前広場の現況や熊谷駅南口周辺の交通状況等を把握する。

- ・ 交通量調査の実施

事業実施の際に影響を受ける可能性のある自動車交通の状況を把握するため、交通量調査（平日午前7時から午後7時の12時間の方向別交通量調査：交差点3箇所・断面2箇所）を実施する。

- ・ 将来交通ネットワークの検討

交通量調査結果を踏まえ、開発に伴い見込まれる発生交通量を想定した道路断面等を算定し、庁内の関係部署と協議を踏まえた熊谷駅南口周辺における将来交通ネットワークを検討する。

民間事業者意向調査

上記の から で検討・作成した資料をもとに、デベロッパーやゼネコン等の民間事業者へのアンケートによる意向調査を実施し、熊谷駅南口周辺再整備促進事業に関心を持つ事業者に対して、ヒアリング等により事業の実現可能性や事業参画の可否、課題等の把握を行う。

なお、民間事業者のヒアリング等については5事業者以上の実施を想定する。

地権者等意向把握

熊谷駅南口周辺の再整備を促進するため、関係部署や交通事業者（JR 東日本、秩父鉄道等）との調整会議を3回程度開催するものとし、各回の資料作成及び説明等を行う。

また、対象地区の土地利用に関する地権者の意向を把握するための資料作成を行う。

以上のほか、本業務を円滑に遂行するために、業務着手時、中間、成果品納入時に必要な回数の打合せを実施するものとする。また、打ち合わせ結果を議事録としてとりまとめ、甲に提出するものとする。

第4章 成果品

(成果品の検査)

第16条 乙は、業務完了時に甲の成果品検査を受けなければならない。成果品検査において修正を指示された場合は直ちに修正しなければならない。また、成果品の検査完了後といえども、成果品に明らかに乙の責に帰すべき瑕疵が発見された場合は、直ちに当該成果品の修正を行わなければならない。

(業務の完了)

第17条 本業務は、前条の検査に合格し成果品を甲に引き渡した時をもって完了とする。

(納入期限及び納入場所)

第18条 本業務の成果品の納入場所は、下記のとおりとする。

納入期限 令和7年3月25日

納入場所 熊谷市都市整備部都市計画課

(成果品)

第19条 本業務の成果品は、下記のとおりとする。

報告書（概要版を含む） 5部（A4判簡易製本）

- ・まちづくりビジョンの骨子案
- ・事業手法及び区域についての検討資料
- ・建築プラン（イメージパース）案検討資料
- ・熊谷駅南口周辺の交通ネットワーク検討資料
- ・民間事業者意向調査資料
- ・関係部署や交通事業者との調整会議資料
- ・その他発注者が必要と認めたもの

報告書電子データ 1式

(PDF形式とオリジナルデータ形式の2種類を納品：CD-R 2枚)

成果物の他、業務実施に際して中間報告書等が必要となる場合には作成・提出する。なお、内容や提出時期といった詳細については、業務の進捗状況を踏まえ発注者との協議を行うものとする。

その他甲が必要とする資料