

JR 東逗子駅前用地活用事業に関する基本計画策定支援業務委託  
特記仕様書

1 計画準備

本業務を行うにあたり、事前に業務の目的及び内容を把握し、業務手順や遂行に必要な事項を記した業務実施計画書を提出すること。

2 施設計画の策定

(1) 前提条件の整理

① 事業予定地の概況整理

既往文献から、以下の事項について調査・整理する。

ア 事業予定地の物理的条件

位置、区域・面積、地目、現況土地利用、地質条件、権利関係、周辺公共交通（鉄道・路線バス）、災害に関する情報等の状況を整理する。

イ 法規制等開発規制条件

開発許可（都市計画法）、建築確認申請（建築基準法）など、法規制条件及び許認可申請手続き、その他、新たな公共施設（以下、「複合施設」とする）の整備に支障となる物件（用排水路、墓標、送電線等）の有無と取り扱いについて担当課に確認・整理する。

ウ 周辺基盤条件

敷地の接道条件や周辺ネットワーク、水道、下水道（汚水・雨水）の整備状況、電気、ガス、通信等の供給処理条件について確認・整理する。

② 計画条件の整理

「JR 東逗子駅前用地活用事業 基本構想（以下、基本構想）」を踏まえ、複合施設への導入機能・施設及び規模を検討・整理する。

なお、前提条件に変更が生じた場合には、可能な限り柔軟に対応すること。

ア 導入機能・施設・規模の検討

基本構想を踏まえ、市のまちづくりに求められる複合施設として導入すべき機能を整理し、機能を果たすための諸室構成及び規模を設定する。

イ 付帯施設の検討

屋内のエントランスホール、共有スペース（休憩スペース、給湯室、便所、EV、階段室等）の設置数・規模や屋外の駐車場・駐輪場台数等について検討し整理する。

また、脱炭素化の推進に向けた ZEB の取組について、本施設が達成できると見込まれる ZEB レベルの検討とともに、施設で使用するエネルギー及び発電施設の整備と維持管理のスキーム等について検討し、提案すること。

#### ウ 民間施設導入の検討

施設の魅力を高めるとともに、利用者の利便性を向上する民間施設の導入可能性についても検討を行う。

### ③ ゾーニング・動線計画

#### ア 屋内配置

各施設及び公共スペース相互の機能連関について検討し、機能相関図を作成する。

#### イ 敷地のゾーニング及び動線計画

事業予定地の接道状況を踏まえ、敷地のメインアプローチや、建物、駐車場・オープンスペースの配置について利便性・安全性に配慮したゾーニング及び動線（車両、利用者）計画を行う。

### ④ 配置計画案の作成

以上を踏まえ、事業予定地について総合調整の図られた配置計画案を作成する。配置計画案は比較案を2案程度作成し、⑤アの概算工事費も含めた比較検討を行い、最適案を提示すること。

### ⑤ 概算事業費の算出

#### ア 概算事業費の算出

④で作成した配置計画案について、概算工事費を算出する。

#### イ 適用可能な補助制度の整理

複合施設の整備にあたり適用可能な補助金、交付金等について抽出し、概要を整理する。

## 3 維持管理運営方策の検討

### (1) 複合施設に係る事業手法の事例収集

機能や規模が類似する複合施設の事例1、2か所について、整備・維持管理・運営に関する手法を整理する。

必要に応じ、事例の施設管理者へのヒアリングを行うこと。

### (2) 維持管理運営計画の策定

施設の複合化による建物の維持管理や運営体制、民間施設の導入可能性も踏まえた市民の利用促進のための方策等を検討する。

## 4 事業手法の検討

従来型事業手法のほか、民間事業者への委託範囲に応じ、複合施設に導入が考えられる民活型事業手法を抽出、定性的な比較・評価を行い、最も望ましい手法の選定を行う。

また、最も望ましい手法について、2及び3で算出した概算事業費をもとに、市の財政負担額の軽減効果（VFM）を試算する。

## 5 事業スケジュールの検討

基本計画を踏まえ、本業務完了後の事業スケジュール（設計、基本・実施設計、施工）について検討する。

また、4で選定された民活型事業手法により実施する場合の事業スケジュールについても検討し、従来型事業手法との比較を行う。

## 6 ワークショップの運営支援

複合施設の導入機能や施設配置に関し、市民・利用者の意見をいただくため、ワークショップの開催を実施する（3回程度、各回30人程度の参加者を想定）。

受託者は、ワークショップの企画・運営、配布資料作成、市ホームページへの掲載資料作成等の支援を行う。

- 以 上 -