別添-1

平成 28 年度広島市都心部における街区再編スキーム等検討業務
仕　様　書

1．業務目的

全国の多くの都市において、本格的な人口減少・高齢社会が到来する中、拡散した市街地を集約型の都市構造へと転換し、居住と経済活動の場として持続可能な都市（コンパクトシティ）を実現することが求められている。

そうした中、「ひと・まち・しごと創生総合戦略」において、「しごと」と「ひと」の好循環を支える「まち」の活性化を政策パッケージと位置づけ、都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワーク形成や地方都市の拠点となる中心市街地等の活性化を強力に後押しする包括的政策パッケージの策定等を推進していくこととされている。

広島市においては、「広島市都市計画マスタープラン（H25.8）」において集約型都市構造への転換に向けて拠点地区の再生、交通体系の充実・強化を進めていくこととされている他、「立地適正化計画」、「公共施設等総合管理計画」、「都心活性化プラン」等の策定に向けた検討が進められており、特に都心部については、高次の商業・ビジネス・文化芸術等都市機能の充実強化等により、「活力とにぎわい」を一つの柱としてまちづくりが進められることとなっている。

こうした背景を踏まえ、当業務では、市が目指す都心活性化及び集約型都市構造への転換を実現するため、市都心部（本業務では「相生通り以北の中央公園周辺エリア」を対象とする。）を中心として、都心活性化に資する公的不動産を活用した街区再編に向けた都市機能誘導方策、民間活力導入方策等を検討することを目的とする。

また、その実現に向けて、トリガー事業としての枠組みを整理した上で、具体の事業スキームの検討を行うとともに、関係者調整に必要な資料作成等を行うことを目的とする。

2．履行期間

契約締結日翌日～平成29年2月28日

3．業務範囲

広島市都心部（相生通り以北の中央公園周辺エリア。別図に示すエリア）

4．業務内容

4－1　前提条件の整理

4－2　都心活性化に資する街区再編に向けた誘導方策検討

(1) マーケットニーズの把握（土地・建物評価、賃料相場等）

(2) 都心活性化に資する都市機能誘導の検討

(3) 民間活力導入方策（都市計画制度の活用、各種事業制度の導入等）の検討

(4) 最適な街区再編案の検討

4－3　トリガー事業の枠組み整理及び事業スキームの検討

上記を踏まえ、政策的な意義、機構の事業関与可能性等を総合的に勘案し、街区再編のト

リガー事業として、検討の枠組み整理を行い、複数案にパターンを絞り込んだ上で、事業スキームのケーススタディを行う。

(1) 土地利用図、建物計画図の作成

(2) 事業計画案(概略権利変換計画、事業費、資金計画含む)等の作成

4－4 関係者調整資料の作成

5. 成果品

(1)報告書 3部

(2)原稿データ(CD-R 等) 一式

(3)打合せ議事録 一式

なお、成果品の規格、仕様等については、都市再生機構の調査職員と協議するものとする。また、報告書の作成においては都市再生機構の検討及び提供資料等も含めたものとする。

6. その他

(1)都市再生機構は、本業務の履行に必要な図書を貸与する。契約書第 10 条第 1 項に規定する引渡場所は、都市再生機構西日本支社都市再生業務部とする。なお、不要となった貸与品については、速やかに返却すること。

(2)成果品等に誤謬が発見された場合は、本業務の成果品の引渡後といえども、受託者の責任において補正するものとする。

(3)法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。

(4)本業務に係る入札説明書及び技術提案書の内容を遵守すること。

(5)本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じたときは、その都度機構担当者と協議すること。また、当該業務の実施上知り得た情報は、第三者に漏らしてはならない。

(6)本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には、業務完了後業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。

(7)暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

①業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害(以下「不当介入」という。)を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。

②①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。

③暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと

以 上

別図

広島市都心部（相生通り以北の中央公園周辺エリア）

「地図使用承認©昭文社第56G107号」　500m

別添-2

調査・検討業務の積算基準について

1　業務請負費用の算定

請負費用　＝　請負価格　＋　消費税相当額
　請負価格　＝　直接人件費　＋直接経費　＋　諸経費
　消費税相当額　＝　請負価格　×消費税率

2　直接人件費の算定根拠

別紙「平成 28 年度広島市都心部における街区再編スキーム等検討業務の業務量（目安）」を参考に直接人件費の算定を行う。

3　経費の積算について

（1）直接経費

業務上必要な事務用品費、旅費交通費、その他直接経費の実費を計上すること。

（2）諸経費の積算

諸経費　＝　直接人件費　×　諸経費率（110／100）

以　上

別　紙

平成 28 年度広島市都心部における街区再編スキーム等検討業務の業務量（目安）

業務項目(例)	業務量 （人・日）	備考
(1) 前提条件の整理	3 人・日	
(2) 都心活性化に資する街区再編に向けた誘導方策検討	28 人・日	
(3) トリガー事業の枠組み整理及び事業スキームの検討	39 人・日	
(4) 関係者調整資料の作成	4 人・日	