

沼津駅周辺地区における人流データ等を活用したまちづくり評価指標等検討業務 仕様書

1. 業務名称

沼津駅周辺地区における人流データ等を活用したまちづくり評価指標等検討業務

2. 履行期間

契約締結日翌日から令和10年3月3日（金）まで

3. 対象範囲 ※別紙1参照

沼津市

4. 業務の目的

沼津市では、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、令和2年3月には、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」を策定し、駅周辺の交通体系を短期・中期・長期と段階的に再編するとともに、街路や駅前広場の空間再編を図ることにより、「車中心の空間からヒト中心の空間に再編すること」等を掲げ、令和4年6月には「公共空間再編整備計画」と「都市空間デザインガイドライン」を策定した。

これらの計画実現に向け、沼津市では公共空間利活用や回遊性の向上を目指した社会実験の取組みが行われ、合わせて沼津駅周辺総合整備事業として土地区画整理事業、鉄道高架事業や駅前広場の整備等も順次進められていく見込みとなっている。

当機構は、沼津市が目指すまちづくりの将来像実現に向け、計画策定や社会実験の支援を行いながら、将来のまちづく活動をけん引する官民連携体制構築に向けた取組みを行ってきたところ。

沼津市が取組むこれらの事業は、沼津駅周辺の整備が完了する20年先に向けた長期的な取組みであるため、それぞれの取組みが一過性のものでなく、連動して継続的なまちづくり活動として進められていくことが求められている。

そのためには、各施策や取組みによって生じた変化や効果を客観的に把握し、分かりやすく可視化するとともに、取組みの成果や課題を適切に評価して、その結果を次の施策検討や改善に活かしていくことが重要である。

これらを踏まえ、本業務では、デジタル技術を活用し、沼津市における都市環境及び地域経済に関するオープンデータや人流データ等を取得・分析することで、まちの傾向や変化を継続的に把握・計測し、可視化・指標化する手法について検討することを目的とする。

5. 作業計画

作業計画は、市が毎年度行ってきた社会実験等の成果を定量・定性の両面から把握する効果測定と、長期的なまちづくりの指標とすべきものが分かるように整理することとし、以下を含むこ

と。

- ・沼津市のまちづくりにおけるKGIの整理方法（上位計画等）
- ・調査項目と分析手法
- ・取得・活用するデータと概要、および本業務で検証する指標（KSF/KPI）の整理方法

6. 業務の内容

（1）都市環境及び地域経済に関するオープンデータ等の取得

以下の条件によりオープンデータ等を令和8年度と令和9年度の二回取得し、各データの整理を行う。なお、以下に掲げるものは本業務を実施するにあたっての目安であり、受注者はこれらを参考に、必要であればこれらに関わらずデータを取得検討するものとする。

対象：人口動態、産業・商業統計、地価、空き店舗率、観光関連、公共空間整備状況 等

① 取得可能なオープンデータの調査・収集

RESAS・RAIDA・e-Stat等のオープンデータから業務に資する基礎データを選定・収集し、沼津市の経済指標、来訪者数・滞在時間・イベント数等の情報を整理する。

② 沼津市保有データの取得

市が保有する人流・商業・経済関連データの提供を受け、データを整理する。

③ Well-Being指標関連データの取得

デジタル庁の地域幸福度（Well-Being）指標、関連ガイドブック、各年調査の公開情報を収集し、対象エリアの主観・客観指標を抽出し、整理する。なお、R7年度の沼津駅前社会実験で収集したウェルビーイング指標に基づくアンケート調査の結果については、機構から提供する。

④ 都市計画基礎調査・住宅地図等による店舗・用途変化状況等のデータ取得

過去10年遡り、店舗の変化（空き店舗等）のデータを取得し、整理を行う。必要に応じて機構が実施する商店街等へのヒアリング情報を元に、補正を行う。

⑤ 3Dデータの取得

過年度に沼津市及び機構が作成した沼津駅周辺の3Dデータを取得し、汎用性などの確認を行う。

（2）沼津市中心市街地における人流データの取得・分析

以下の手法により人流データの取得・分析を実施すること。

① スマートフォンの位置情報から得られた人流データ（GPSデータ）の取得

（ア）調達する人流データのデータソース仕様

取得対象	日本全国
データ 保有期間	過去2年間以上のデータを保有していること

属性情報	性別・年代（19歳以下、20代、30代、40代、50代、60代、70代以上）・推定居住地・推定就業地を含むもの。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・非集計の移動軌跡データ（ポイントデータ）が調達できること。 ・サンプルの母集団は日本総人口の1%以上とする。 ・データソースは、通信キャリアによらない複数のスマートフォンアプリケーションの利用者から個人情報保護法及び関連法令等に基づき適正な同意を得て取得されたGPS位置情報データであること。 ・拡大推計やデータの偏りの補正に必要な係数を用意すること

(イ) 人流データの分析と可視化

(a) 任意の指定エリアの来訪者分析

指定エリアの基礎的な傾向を把握するために、直近1年以内の任意の月を指定して、来訪者の属性、居住地等を分析し、同じフォーマットにて分かりやすくグラフ等で可視化できること。

(b) アニメーションによる人流傾向の可視化

来訪者の人流傾向を分かりやすく表現するため、直近1年以内の任意の日時を指定して、移動手段別、流出入別に移動軌跡データを可視化したアニメーションを閲覧できること。

(c) 回遊調査等の詳細分析

沼津市来訪者の当日の来訪前後を含む日本全国の移動軌跡データを直近2年以内の2か月分取得する。年月の指定は機構と協議によって決定する。なお、取得したデータの分析は、条件を変えて分析できるように、BIツール等を用いたダッシュボードとしてとりまとめること。また、作成したダッシュボードは業務期間中および業務期間後3か月間は、機構にてWebブラウザから閲覧可能な環境を用意すること。

② Wi-Fiパケットセンサーを用いた人流計測

(ア) 計測期間

調査期間は機構と調整のうえ決定し、累計18か月程度（令和8年7月から令和9年12月）を想定する。

(イ) 計測個所数

計2台程度を想定

※機器等の設置位置については、機構と調整のうえ決定すること。

(ウ) 計測項目

- ・各センサーの日別検知数
- ・各センサーの曜日検知数
- ・各センサー滞在時間別検知数の割合
- ・設置したセンサー間の移動傾向

(エ) 可視化方法

条件を変えて分析できるように、BIツール等を用いたダッシュボードとしてとりまとめること。また、作成したダッシュボードは業務期間中、機構にてWebブラウザから閲覧可能な環境を用意すること。

(オ) その他

- ・使用する機器は国内メーカーの同種計測業務の実績のある機器を用いること。
- ・受注者は、調査期間前に現地で機器設置場所やWi-Fi電波の範囲等の確認を実施のうえ、機構に報告すること。
- ・センサー設置個所の地権者、管理者等との協議は機構が行うものとするが、受注者は説明等についてこれに協力すること。
- ・センサー設置に必要な電源については機構が設置個所から借り受けること。ただし、電気料金の支払いが必要な場合には受注者がこれを負担すること。

③ カメラ・AI解析システムを用いた調査

(ア) 計測期間

調査期間は比較ができるよう②と同じ期間（累計18か月程度）を想定する。

(イ) 設置個所数

計2台程度を想定

※カメラ機器等の設置位置については、機構と調整のうえ決定すること。

(ウ) データ取得項目

データ取得期間中は、終日通行量等のデータを収集し、リアルタイムでのデータ処理及びデータ蓄積を行う。

(a) 方向別通行量（基準線通過人数）

時間帯別（1時間単位）、日別、流入/流出別で集計できること。

(b) 滞留人数（計測エリア内滞留人数）

時間帯別（1時間単位）、滞留時間別で集計できること。

(c) 属性（性別・年代）

- ・性別（男女別で集計できること）
- ・年代（5区分以上で分類できること）

※設置条件によっては判定が難しいため可能な限り取得するものとする

(エ) 可視化方法

条件を変えて分析できるように、BIツール等を用いたダッシュボードとしてとりまとめること。また、作成したダッシュボードは業務期間中、機構にてWebブラウザから閲覧可能な環境を用意すること。

(オ) 現地調査及びカメラ機器等設置・撤去 一式

- ・現地調査及び機構と協議の上、カメラ機器等の設置位置を決定し、データ取得開始期間までに必要な機器の設置を行う。設置費用は受注者の負担とする。

- ・カメラ機器等は受注者側で用意するものとし、レンタル品を可とする。
- ・カメラ設置及びデータ取得期間後は、速やかにカメラ機器等を撤去し、あらかじめ協議の上で確認した原状回復を行うこととする。
- ・必要な配線、ポール設置及び解析に必要なソフトウェア等プラットフォームの契約等を含む

(カ) その他

- ・個人情報保護法等に沿ったプライバシーに関する対応をまとめること
- ・取得データについては、実測調査等による比較検証を基に精度を報告すること

(3) まちの変化の傾向分析及び継続的な計測方法の検討

取得可能なオープンデータ等と取得分析を行った人流データを統合し、過去から現在までのまちの活動や変化を示すとともに、今後継続的に変化を計測していくために必要な取得データの選択や取得方法の検討を行う。検討にあたっては、コストを十分に考慮し、自治体が自ら取得しやすいことに加え、自治体側の政策立案等に資するものとして提案できるように整理を行う。

①傾向分析

オープンデータと、人流データを総合的に確認し、まちの変化を確認する。なお、オープンデータについては、人流データとの関係性や今後の継続性を踏まえて、取捨選択を行うこと。

②KSF（成功のカギとなる指標）、KPIの検討

回遊性、活動、交流、快適性、経済活動などの指標を定義し、過去からのデータ推移や、地域の特性を踏まえ、将来目指す数値目標の設定を行う。

③ダッシュボードの作成

データ、指標およびKPIに対する達成度等を示すダッシュボードを試作開発する。

④必要なコストの算出

本業務では長期間（20年等）におけるまちの変化を確認するための手法を検討する必要があるため、本業務にて提案する手法について必要な費用を初期費用、ランニング費用（年次）に分けて整理し、今後自治体が進めるまちづくりに活用できるように提案すること。

⑤データ取得状況の変更や断絶に対しての検討

今後、技術の進歩やデータ取得条件の変更等の情報の断絶があった場合に、各データを補完して継続的にモニタリングできるように検討を行い、今後のデータ取得方法等を提案する。

⑥3D都市モデルの有効活用検討

PLATEAU等の3Dデータの活用等、地図上でわかりやすくまちの変化を表現する方法についても検討を行うこと。また、データ変換等を行い、VR等でデータを閲覧する方法の検討を行うこと。また、既存VRデータの互換性を確認し、既存データの有用な活用方策においても検討を行うこと。

7. 成果品

(1) 成果品は、以下のとおりとする。

- ①業務報告書 2部
- ②業務報告書（電子データ） 1式
- ③取得したデータで納品可能なもの
- ④試作開発したダッシュボードの閲覧環境

※データは、DVD-ROM又はCD-ROMに表題ラベル付で保存の上、納品すること。

※成果物の規格、仕様等については、発注者と協議するものとする。提出するデータはWord、またはPowerPoint等のオリジナルデータに加え、報告書形式のPDFデータも作成すること。

※取得したデータは業務報告書に目録を用意すること

※ダッシュボードは期間を定めて閲覧可能なこと

8. 打合せ協議

本業務における打合せ協議は、業務着手時、中間時、業務完了時にそれぞれ行うものとする。その他、打合せ協議を行う必要がある場合には、適宜行うものとする。打合せ協議を行った際の議事録については、受注者で作成し、機構の確認を受けるものとする。

9. 用語の定義

管理技術者とは、契約の履行に関し、業務の管理及び統轄等を行う者で業務請負契約書第7条の規定に基づく現場代理人をいう。

10. 配置技術者

受注者は、管理技術者及び担当技術者を定めるときは、本業務における競争参加資格確認申請書等に記載の技術者を配置すること。

11. 管理技術者

- (1) 本業務において、従事する管理技術者については様式-1に基づき氏名、保有資格等を監督員に提出すること。
- (2) 管理技術者は、業務の履行にあたり、契約図書及び本仕様書を十分に理解し、業務が管理技術者の下、担当技術者によって適切に履行されるように業務の指揮監督を行うものとする。
- (3) 管理技術者は、業務内容の進捗状況等を監督員に適宜報告するものとする。又、監督員からの要求に応じて、その都度業務の報告を行わなければならない。

12. 提出書類

受注者が発注者に提出する書類で様式が定められていないものは、受注者において様式を定め、提出するものとする。但し、発注者がその様式を指示した場合は、これに従わなければ

ばならない。

13. 打合せ等

- (1) 業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と監督員は業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が書面（打合せ記録簿（A4判））に記録し、相互に確認しなければならない。
- (2) 管理技術者は、必要に応じて監督員と打合せを行うこと。打合せ結果について、書面（打合せ記録簿（A4判））に記録し相互に確認しなければならない。
- (3) 管理技術者は、仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに監督員と打合せを行うものとする。

14. 業務計画書

- (1) 受注者は、下記項目について記載した業務計画書を作成し、業務着手時までに監督員に提出し、承諾を得なければならない。
 - ①業務概要
 - ②業務の実施方針（情報セキュリティに関する対策を含む。）
 - ③業務の実施工程（業務の順序及び手順）
 - ④業務の実施体制
 - ⑤打合せ計画
 - ⑥連絡体制（緊急時含む。）
 - ⑦その他（業務の実施上、必要と思われる事項）
- (2) 受注者は、業務計画書の内容を変更する場合は、理由を明確にした上で、その都度監督員に変更業務計画書を提出し、承諾を得なければならない。

15. 検査

- (1) 受注者は、業務が完了したときは、監督員に「業務完了報告書」及び「納品書」を提出し検査を受けるものとする。なお業務完了報告書を提出する際には、契約図書により義務付けられた資料の整備が全て完了し、監督員に提出していなければならない。
- (2) 発注者は、業務の検査に先立って、受注者に対し検査日を通知するものとする。この場合において受注者は、検査に必要な書類及び資料等を整備しなければならない。また、検査に要する費用は受注者の負担とする。
- (3) 検査職員は、管理技術者または本業務の担当技術者の立会の上、検査を行うものとする。

16. 業務完了手続き

検査完了後速やかに、以下の書類を監督員に提出すること。

- ①引渡書

②完了払請求書

17. 契約の変更

発注者は、次の各号に掲げる場合において、契約の変更を行うものとする。

- (1) 業務内容の変更により業務請負代金に変更を生じる場合
- (2) 履行期間の変更を行う場合
- (3) 監督員と受注者が打合せを行い、業務実施上必要があると認められる場合

18. 再委託

- (1) 本業務における再委託は原則として認めない。ただし、業務請負契約書第4条2項に基づき、第三者に委任又は請け負わせようとするときは様式-2の書面により予め承諾を得なければならない。なお、以下の業務については再委託の承諾を要しないものとする。

■特に承諾を要しない業務

- ・コピー、印刷、製本、資料収集、要約といった簡易な業務
- ・トレース業務、模型製作、パース作成、描画、写真撮影
- ・単純計算（シュミレーションを含む）
- ・携帯電話から収集する位置情報等データ及びデータ解析
- ・データ入力（CAD、電算）

- (2) 受注者は、次に掲げる本業務の「主たる部分」の再委託を行うことはできない。
 - ・業務の履行管理、総合的管理、手法の決定及び技術的判断等
 - ・打合せ及び内容の説明
- (3) 受注者は、業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。また、それらの契約関係に関する書面については、発注者の求めに応じた書面全てを受注者は提出しなければならない。

19. 技術提案の履行

本業務に対する技術提案について、確実な履行に努めなければならない。又、技術提案の一部または全部について履行が困難な場合には、監督員と協議すること。なお、監督員が技術提案の不履行を認める場合は、業務成績評定点を減ずる等の措置を行うものとする。

20. 疑義

本業務の実施に当たり、業務請負契約書、仕様書及び本指示内容に疑義が生じた場合には、書面をもって通知し、監督員と協議の上実施するものとする。

21. 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領 (<https://www.ur-net.go.jp/order/aratanatorikumi.html>) に基づき、調査職員と確認・調整した内容について取り組むものとする。

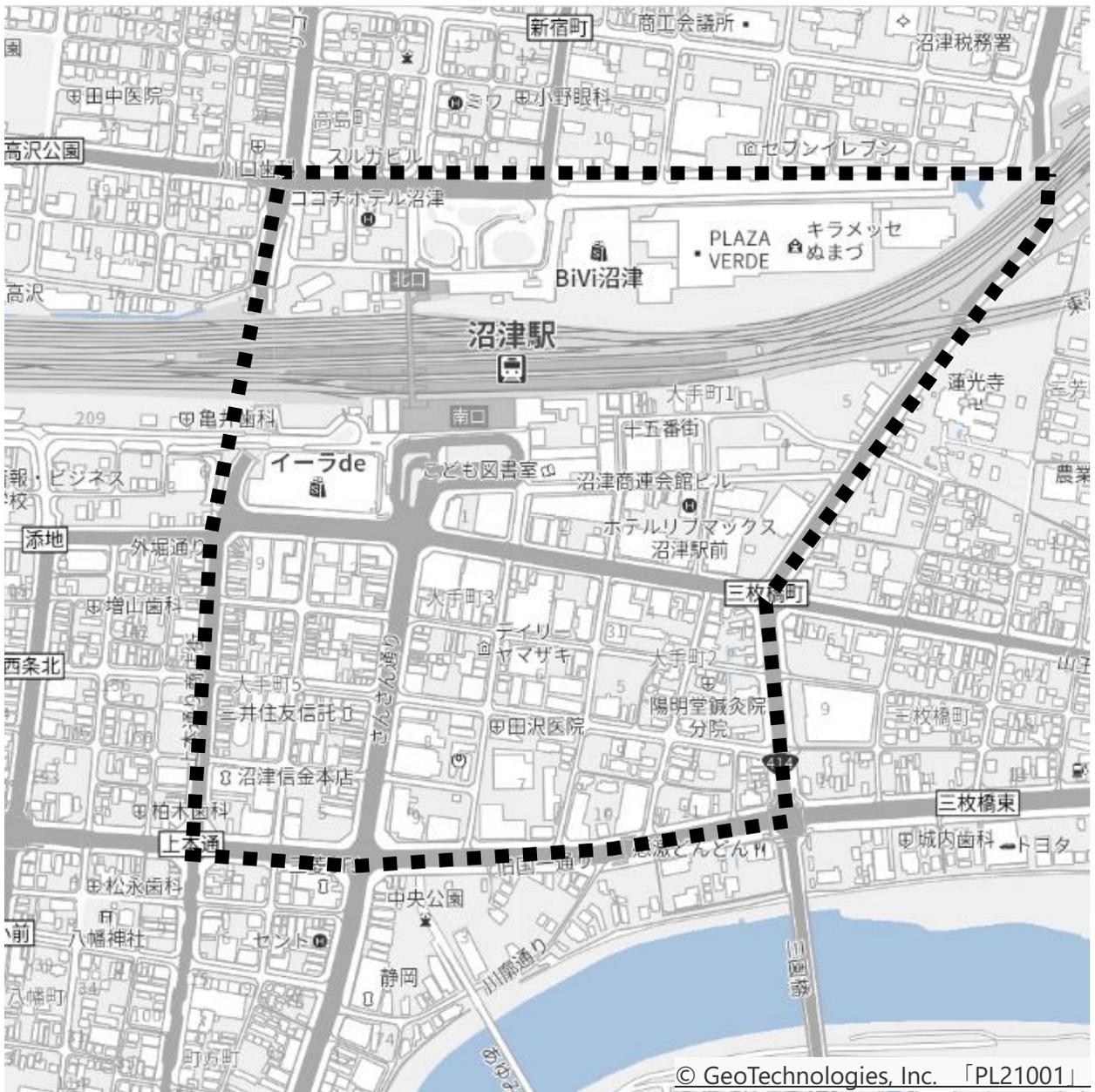
22. その他

- (1) 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。なお、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。また、付与した業務成績評定点は公表する場合がある。
- (2) 本業務において知り得た情報は、第三者に漏らしてはならない。
- (3) 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。
 - 2) 1) 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

【対象範囲】

対象範囲:  及びその周辺



沼津駅周辺地区における人流データ等を活用したまちづくり評価指標等
検討業務の業務量(目安)

1 積算基準

本業務の積算基準については、入札説明書別添-1を参照すること。

2 業務内容ごとの業務量の目安(単位:人・日)

3 下記の業務量で記載する(人・日)は換算によるものである

業務項目(例)		業務量 (人・日)
(1)	都市環境及び地域経済に関するオープンデータ等の取得	27 人・日
(2)	沼津市中心市街地における人流データの取得・分析	149 人・日
(3)	まちの変化の傾向分析及び継続的な計測方法の検討	50 人・日
合 計		226 人・日

【仕様書（様式－1）】

管理技術者通知書

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構中部支社
支社長 竹内 英雄 殿

受注者

住所

氏名

印

令和 8 年 月 日付け業務請負契約を締結した次の業務について、業務請負契約書第 7 条に基づく管理技術者を下記のとおり決定（変更）したので業務請負契約書第 7 条に基づき通知します。

契約件名：沼津駅周辺地区における人流データ等を活用したまちづくり評価指標等
検討業務

記

管理技術者※1

氏 名	保有資格	取得年月日（登録番号）
(※2)		

※1 競争参加資格確認資料提出時点に提出した様式－4 に変更がある場合は、新たに様式－4 を作成して提出すること。

※2 () 内は、担当技術者を記載すること。

【仕様書（様式－２）】

令和 年 月 日

再委託（変更等）承諾申請書

独立行政法人都市再生機構中部支社

支社長 竹内 英雄 殿

受注者 住所 ○○○○○○

株式会社○○○○

氏名 ○○ ○○ 印

契約名称：沼津駅周辺地区における人流データ等を活用したまちづくり評価指標等検討
業務

令和 8 年 月 日付けをもって締結した上記の契約に関して、以下のとおり業務の一部を再委託したく、契約書第 4 条第 2 項に基づき申請するので、手続き方お願いします。

項目	申請内容
再委託の相手方 (住所、名称)	〒○○○-○○○○ ○○県○○市○○町○-○ 株式会社○○○○
再委託業務の内容	・ ○○○○○○○○○○ ・ ○○○○○○○○○○ ・ ○○○○○○○○○○
再委託業務の 契約予定額	○○○千円（契約金額に対する比率○%） ※ 見積書を添付
再委託を行う必要性 及び 再委託の相手方の 選定理由	（再委託する必要性） ○○○○を再委託することで、業務の効率化を図り、工期短縮に努めるため。 （再委託の相手方の選定理由） 株式会社○○○○は、令和○○年より弊社の○○○○業務の○○○○を中心とした業務を行ってきている。この間、成果の品質が高く、納期も遵守している。 また、上記業務の同種、類似業務の実施経験が多数有り、短期間での業務遂行に寄与し、成果の品質向上に資することが期待できるため。

以上