

# 仕 様 書

- 1 本仕様書は、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が発注する次の業務について適用する。

業務名称：令和4年度長岡市大手通坂之上町地区に係る費用便益分析業務

業務期間：契約締結日の翌日から令和4年6月30日まで

- 2 業務の目的

本業務は、長岡都市計画事業大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業に係る投資効果の有無に関する費用便益の分析及びそれに付随して必要となる資料の収集と整理を行うことを目的とする。

- 3 業務の内容

大手通坂之上町地区（別添参照）について、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成30年度改訂版）編集協力：国土交通省 都市局 市街地整備課・市街地建築課 発行：公益社団法人 全国市街地再開発協会 一般社団法人 再開発コーディネーター協会」に従い、以下の業務を行う。

- (1) 費用便益分析に必要なデータの作成・整理

当地区の現況資料を整理・検討し、費用便益分析用データへ変換する

- (2) 地価関数の推定

便益計測のための狭域地価関数（事業施行区域周辺500m程度）及び広域地価関数（周辺500m～10km程度）を推定する

- (3) 費用便益分析の実施

(1) で整理されたデータと、(2) の地価関数を用いて、事業の有無における総費用と総便益を算出し、現在価値化を行い、把握された費用・便益から費用便益比及び純現在価値を算出する。その際、事業の特性、地域の状況などを踏まえた考察を行う。

- 4 業務の進め方

「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）（平成30年度改訂版）」に基づき、独立行政法人都市再生機構の担当者の指示に従って業務を実施すること。

なお、令和4年4月15日までに費用便益分析結果を速報できるように業務を実施すること（詳細については別途協議する）。

- 5 本業務に必要となる業務量（人・日）については、別紙を参考とする。

- 6 成果品

報告書（A4 くるみ製本）3部及び電子データ1部（CD-R 等メディアに格納）

なお、成果品はグリーン購入法に基づき作成すること。

- 7 受注者は、関係書類を常時整備し、機構担当者より関係書類の請求があった場合は、速

やかに提出しなければならない。

8 受注者は、安全に留意し、かつ関係法令等を順守して業務を遂行しなければならない。

9 その他

(1) 想定敷地の具体条件については、契約締結者に対して別途指示するものとする。

(2) 本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合、そのつど機構担当者と協議し、担当者の指示に従うこと。

(3) 業務の履行上必要な情報収集方法などについては、事前に機構指示者と協議し、また業務の履行上知り得た秘密を第三者に漏らし、または利用してはならない。

10 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）をうけた場合は、断固としてこれを拒否する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

【仕様書（別紙）】

調査・検討業務等の業務量

[令和4年度長岡市大手通坂之上町地区に係る費用便益分析業務]

業務項目	業務量 (人・日)	備考
(1) 費用便益分析に必要なデータの作成・整理	12.5 人・日	
(2) 地価関数の推定	12.5 人・日	
(3) 費用便益分析の実施	14.0 人・日	
合 計	39.0 人・日	

## 仕様書別添

# 計 画 概 要 (令和3年12月現在)

### 1 事業対象地区

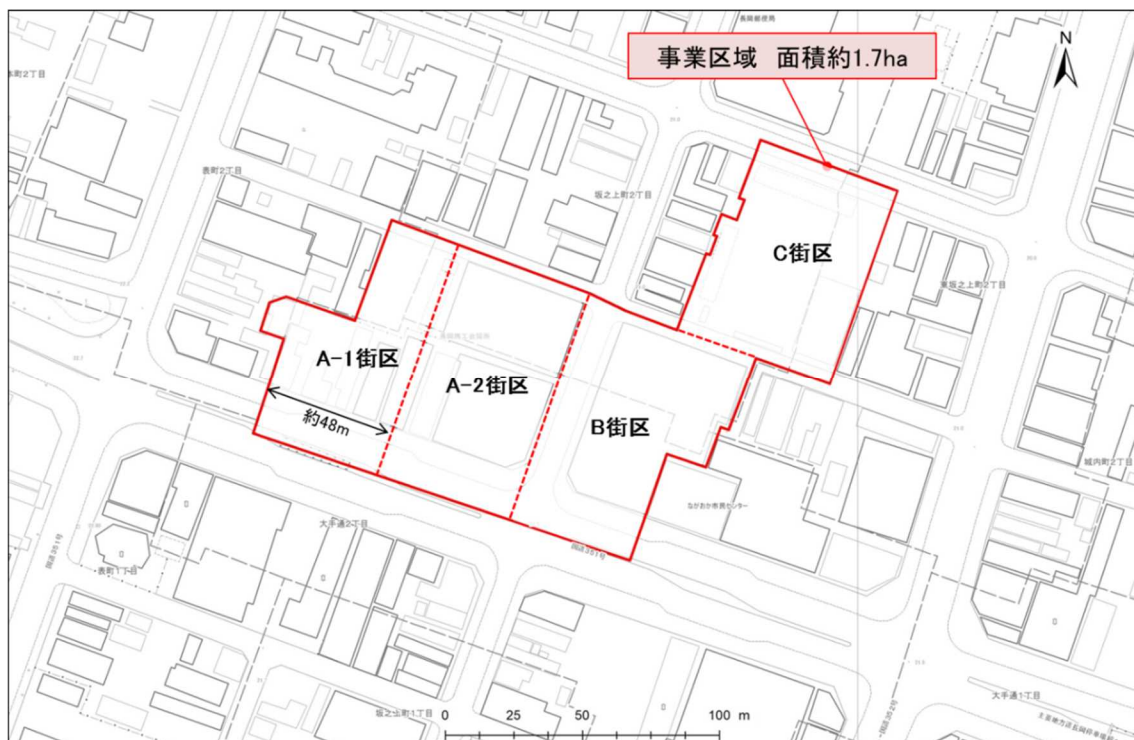
- (1) 地区面積：約 1.7ha
- (2) 所在地：新潟県長岡市大手通二丁目3番地1ほか
- (3) 敷地面積：約 1.3ha
- (4) 用途地域等：商業地域 600%・80%、防火地域、

### 2 事業の概要

- (1) 事業手法  
都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業
- (2) 施行者  
独立行政法人都市再生機構
- (3) 事業名称  
長岡都市計画事業大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業
- (4) 施行予定地区  
区域図のとおり

### 3 計画上の条件

- (1) 上位計画等  
既存の上位計画、都市計画、関連計画、条例、要綱等に留意すること。
- (2) 建築敷地及び建築物の整備に関する計画



① 面積等

街区番号	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
A-1	約2,500㎡	約2,000㎡	約11,200㎡	約80%	約330%
A-2	約3,500㎡	約2,800㎡	約18,600㎡	約80%	約510%
B	約3,700㎡	約3,000㎡	約14,000㎡	約80%	約370%
C	約3,600㎡	約2,700㎡	約12,600㎡	約80%	約280%
合計	約13,300㎡	約10,500㎡	約56,400㎡	約80%	約370%

② 施設建築物の主要構造及び主要用途

街区番号	主要構造	階数	高さ	主要用途
A-1	鉄筋コンクリート造	地上14階	約45m	店舗、事務所、住宅、 駐車場
A-2	鉄骨造	地上10階	約45m	店舗、事務所、 公益施設
B	鉄骨鉄筋 コンクリート造	地上7階 地下1階	約30m	事務所、公益施設
C	鉄骨造	地上5階	約20m	店舗、駐車場

(3) 事業スケジュール

平成 31 年 3 月	事業計画認可
令和 2 年 1 月	権利変換計画認可
令和 2 年 5 月	基盤整備工事（解体工事）着手（B街区を除く）
令和 3 年 5 月	A-1 街区・A-2 街区着工
令和 3 年 8 月	C 街区着工
令和 4 年（予定）	C 街区工事完了
令和 5 年（予定）	A-1 街区・A-2 街区工事完了、B 街区着工
令和 7 年（予定）	B 街区工事完了、事業完了