

福山駅前におけるウォーカブル都市の構築等に係る調査業務(令和3年度)

仕 様 書

1. 業務目的

福山市においては、福山駅前の再生に向けて、行政や市民、事業者等が目指すべきまちの姿を共有し、その実現に向けて取り組んでいくため「福山駅前再生ビジョン」を策定している。その中で、福山駅前に関わる人が交流することで新たな魅力やにぎわいを生み出すエリアとなるよう「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前を目指す姿に掲げており、これを実現するため、福山駅前デザイン会議を開催し、「福山駅周辺デザイン計画」が策定されたところである。

また、令和3年3月には、国土交通省から「新しいまちづくりのモデル都市」に選定されており、URとしてもそのまちづくりを支援している。

こうした背景を踏まえ、当業務では、「福山駅前再生ビジョン」の実現に向け、福山駅前地区における既存ストックや未利用地を活用した魅力的な都市空間の再生及び公共空間創出に向けた支援策の検討を行うことを目的とする。

2. 履行期間

契約締結日翌日～令和4年3月18日

3. 業務範囲

福山駅前地区(別図の点線エリア)

4. 業務内容

(1) ウォーカブル都市構築のための手法検討業務

福山市が掲げるウォーカブル都市構築を目指し、駅を中心に歩行者の回遊性を高め、賑わいを再生するため、現在、福山駅前地区において進められているストックを活用したまちづくり(小さいリノベーション)、及び、公共施設の再整備等も含むパブリック空間の再編(大きいリノベーション)に繋げるための具体的なシナリオ、整備手法等の実現化方策等の検討が行われている。本業務では、昨年度までの調査業務成果を踏まえ、以下の業務を行う。

リノベーションまちづくりの実現化推進方策の検討

昨年度業務で検討したリノベーションまちづくりの当機構案の検討を深度化するため、以下の業務を行う。

- ・地元関係者等との合意形成推進に向けた勉強会開催のための資料作成(VRを含む)及び企画・運営補助
- ・地区内の具体の場所を想定した共同化事業等における、低層階がまちに開けたウォーカブル空間となるような事業実現に向けた検討(ボリュームスタディ・資金計画・法律条例整理)
- ・公共空間の活用や駐車場再編等(大きいリノベーション)の具体化方策を推進するために必

要な、地区内交通ネットワークの把握及び地区内遊休不動産等の活用計画等の検討
・遊休不動産の活用(小さいリノベーション)に係る導入コンテンツやプレイヤーの発掘等の検討

「福山駅前再生ビジョン」実現に向けた福山市への検討支援補助

・昨年度までの成果及び で検討した内容を踏まえた、福山市との勉強会資料の作成
・福山市との勉強会への出席、資料説明補助及び勉強会議事録の作成

「福山駅周辺デザイン計画」を踏まえた地元関係者等との合意形成推進業務

・昨年度までの成果及び で検討した内容を踏まえた、地元関係者等との合意形成推進に向けた資料作成

・地元関係者等とのまちづくり勉強会(仮称)の開催に向けた企画・運営補助

(2) 市や地元等と連携した実証実験等の開催支援業務

福山駅周辺を歩行者優先の歩いて楽しい空間に再構築するための、実証実験等の開催支援として以下の業務を行う。

市や地元等と連携した公共空間(公園、広場、歩道等)を活用した実証実験等の企画・運営補助

実証実験等の効果測定及び今後の展開等に関する検討、考察

(3) 公園活用事業の推進支援業務

福山市が進める公園活用事業の推進に向けた検討支援として、以下の業務を行う。

中央公園と福山城公園の公園活用事業推進に向けた取組み支援及び公園周辺地区との連携方策の検討

公園活用事業による福山駅周辺まちづくりへの効果等の検討

(4) 地方都市における大規模商業施設再生に係る方策検討

駅周辺の回遊性の向上を視野に入れた地方都市の大規模商業施設再生に係る方策検討として、「リムふくやま」をモデルケースとし、以下の業務を行う。

施設の活用に係る具体的な事業スキームの深度化及び関係者との協議資料作成

「リムふくやま」再生に係る実証実験等の実施に必要な関係者調整支援及び資料作成

(5) 地方都市における都市空間のVRシステム構築に係る検討業務

福山市が目指すまちづくりのビジョンの実現に向け、(1)～(4)で検討した内容や市の計画等について、当機構が昨年度までに作成した3Dデータを更新または新たに作成し、別記に示す要件を満たすVRシステムに反映させる業務を行う。

5. 成果品

(1) 4.業務内容(1)～(4)に係る成果品

報告書 3部

の原稿データ(DVD - R等) 1部

(2) 4.業務内容(5)に係る成果品

下記 ~ のデータ 3部(DVD-R等)

3DCADデータ(1)及びテクスチャ画像データ(2) 一式

「4.業務内容(5)」で反映したVRシステムのデータ(3) 一式

VRシステムの利用マニュアル(日本語)

- 1 3DCADデータは、3DS若しくは汎用的な形式とすること。
- 2 テクスチャ画像データは、汎用性の高いものとする。
- 3 VRシステムは、当機構が求める動作環境の中で、操作に最良と思われる内容により、提出すること。

(3) 著作権

3DCADデータ及びテクスチャ画像データ

3DCADデータ及びテクスチャ画像データに係る著作権(著作権法第27条及び第28条に定める権利を含む。)は、テクスチャ素材等、本業務に関わりなく第三者が著作権を有しているものを除き、当機構に帰属する。

VRシステム及びこれに含まれるデータ

VRシステム及びこれに含まれるデータであって、本業務とは関係なく受託者(又はそのライセンサー)が保有するデータに関する著作権その他の知的財産権については、受託者(又はそのライセンサー)が留保する。

なお、成果品の規格、仕様等については、当機構の担当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必要に応じて当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) 当機構は、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、西日本支社都市再生業務部中国まちづくり支援事務所とする。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き渡し後といえども、受注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) 本業務の実施に当たっては、本仕様書に定めるほか当機構担当者と十分協議・調整を図り実施すること。また、当機構担当者の指示に従い業務を進めること。
- (6) 本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じたときは、その都度当機構担当者と協議すること。
- (7) 本業務における業務内容及び本業務において知りえた情報等は第三者に漏らしてはならない。
- (8) 下請は原則認めない。ただし、下請負人届が提出され、当機構が業務に支障がないと判断される場合は、承諾書を交付し認めることとする。

下請を認める場合

業務の重要性により、イ 主たる部分の業務、ロ 軽微な業務及びハ その他の業務、の 3 つに分類し、次の通り取り扱う。

イ 主たる部分の業務の下請は認めない。

ロ 軽微な業務は下請負人届での確認を要しない。

ハ その他の業務は提出された下請負人届を審査し、業務に支障が無いと判断した場合に承認する。

業務の重要性の定義は次による。

イ 主たる部分の業務

業務の総合的企画、業務遂行管理、技術的判断、業務手法の比較検討及び決定、説明資料・報告書の作成方針の決定及び成果物の照査をいう。

ロ 軽微な業務

ワープロ、コピー、印刷、製本資料の整理、トレース、単純な集計、データ入力及び単純な計算処理などの業務をいう。

ハ その他の業務

イ又はロのいずれにも当たらない業務をいう。

(9) 本業務により作成された図面図版等の一切についての著作権が生じるときは、その権利をすべて発注者に帰属するものとする。ただし、5.成果品(3)著作権 を除く。

(10) 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。

(11) 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

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。

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。

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

福山駅前地区



別記

仕様書4(5)業務の要件

機能要件	<p>円滑な合意形成及び事業検討段階から活用することを鑑み、下記の機能を有すること。</p> <ul style="list-style-type: none">. 空間レビュー機能ア 全体掌握のための鳥瞰飛行及び利用者目線での空間確認・動線確認のためのウォークスルーがマウスなどの操作で自由自在にできる機能。イ 複数の計画案を入れ替え、対比させる比較検討機能。ウ 空間内の任意の位置に樹木や建物ボリュームを配置することができ、配列した樹木や建物ボリュームを次回起動時に再現できる機能。エ VR画面上の2点間の距離を測定できる機能。オ 日影の動的変化を連続的に表示できる機能。. プレゼンテーション機能ア 説明用パワーポイントの中から直接コンテンツを呼び出せる機能。イ 定められた重要視点場にジャンプするビューポイントジャンプ機能。ウ シナリオのあるプレゼンテーションに対応する自動走行(アニメーション)機能及びそのルートの設定機能。エ VR画面上に2次元地図データを表示し、視点位置を同地図上に表示できる機能。オ 任意の視点から見た画像を画像ファイルとして出力できる機能。. 関係者間共有、情報公開機能ア 制作されたVRはWindows及びMacOSX環境にて起動できること。イ VR空間の機能全体をフリーライセンスで利用できること。ウ 利用PCを増やした際に新たなライセンス料が発生しないこと。エ 関係各所に容易に配布できること。オ 関係者自らによる取扱を可能とし、かつ、操作性能の高いアプリケーションとするため、専門性の高いBIM・CIMデータ等とは異なるコンテンツを作成すること。. 継続的使用性能及び多様な検討事項に対するコンテンツ拡張性機能ア 将来、当機構や関係省庁等が希望する他検討事項に対し、制作されたVR内にデータを追加することで、本業務で作成した検討事項との関連性・連動性を持った比較検討等ができるような性能をコンテンツが保有すること。イ アプリケーションの根幹を変更することなく検討機能・項目を追加できる拡張性を保有すること。ウ 図面を基としない一般市民や関係者の意見やラフイメージなどのレベルの案をバーチャル空間に表現することを可能にすること。
------	---

動作環境	<p>・動作環境</p> <p>より幅広い事業者、関係者による閲覧を可能とするため、以下のいずれの環境でも正常に動作するよう、動作確認を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Windows OS 8.1、10、MacOSX ・CPU : Intel Core i5 以上 ・メモリ 4GB ・ビデオチップ IntelHD3000 相当 <p>(作成する内容・精度によっては別途協議の上仕様条件を変更することがあるが、拡張前の本業務に関しては上記の環境で動作すること。)</p> <p>・スタンドアロン環境</p> <p>スタンドアロン(インターネットに非接続状態)にて、VRの全機能が利用できること。</p> <p>・インストール作業</p> <p>セキュリティ面から事前のインストール作業(手動・自動問わず)を行わず、PC 上にファイルが残らないこと。</p>
------	--

調査・検討業務等の業務量 (都市再生事業及び団地再生事業(計画業務))

業務項目(例)	業務量 (人・日)	備考
福山駅前におけるウォーカブル都市の構築等に係る調査業務 (令和3年度)	437.77 人・日	
(1) ウォーカブル都市構築のための手法検討業務	145.64 人・日	
(2) 市や地元等と連携した実証実験等の開催支援業務	90.71 人・日	
(3) 公園活用事業の推進支援業務	83.98 人・日	
(4) 地方都市における大規模商業施設再生に係る方策検討	83.98 人・日	
(5) 地方都市における都市空間のVRシステム構築に係る検討業務	33.46 人・日	

注意: 想定業務量(人・日)は、仕様書に示した内容に対し、上司の包括的指示のもとに一般的な定型業務を担当、または、上司の指導のもとに高度な定型業務を担当できる職階相当で換算した業務量を記載している。

調査・検討業務等の積算基準について（都市再生事業及び団地再生事業(計画業務)）

1 委託費用の算定

$$\begin{aligned} \text{委託費用} &= \text{委託価格} + \text{消費税相当額} \\ \text{委託価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\ \text{消費税相当額} &= \text{委託価格} \times \text{消費税率} \end{aligned}$$

2 直接人件費の算定根拠

仕様書 別紙に記載の業務量（人・日）に基づき、直接人件費を計上すること。

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

$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \text{諸経費率} (110 / 100)$$

以上