

津駅東口交通ターミナル上部空間活用等検討業務プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 件名

津駅東口交通ターミナル上部空間活用等検討業務

(2) 業務の目的

津駅周辺エリアは、行政や商業、業務などの都市機能が集積する中心的な都市核であるとともに、複数の公共交通の路線が乗り入れる重要な交通結節点である。津駅周辺空間が形成されてから半世紀が経過し、施設の老朽化対応や東西エリアの分断の解消への対応など、様々な課題が増えてきており、このような中、令和2年5月の道路法改正を契機として、津駅周辺道路空間の再編に向けた検討を開始し、令和4年3月には、国、県及び本市の三者により「津駅周辺道路空間の整備方針」を策定した。当該整備方針を踏まえ、本市においては津駅西口駅前広場及び津駅東西自由通路の整備に向けた取組が、国においてはバスタプロジェクトの調査が、県においては県道津停車場線における歩行者利便増進道路制度（ほこみち制度）の導入に向けた調査が進められるなど、国、県、市の三者が連携しながら、取組を進めている。本市は、本年7月、津駅周辺基盤整備の取組を加速させ、整備方針を具体化するため、津駅周辺地区の目指す将来像を示す「津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）」を策定する予定であり、その中で津駅周辺の商業、業務、居住などの多様なニーズに対応するため、官民連携も含めた施策により、地域の活力を引き出し、都市拠点としての魅力向上を目指すとする目標を掲げている。

本業務は、都市拠点の魅力向上や駅周辺の土地利用価値の向上を目指し、マーケットサウンディングを通じて、交通ターミナルの整備に合わせた上部空間の活用や、バスタを含む駅周辺の公共施設の包括的な管理運営について、その事業化に向けて民間活力の導入可能性について調査するものである。

(3) 業務内容

津駅周辺エリアにおいて、東口における国による交通ターミナルの整備に合わせ、上部空間を活用した民間企業による複合建築物の

整備の可能性調査や、バスタを含めた津駅周辺公共施設における官民連携による包括的な管理・運営の可能性について調査することを目的とし、業務の内容は、以下のとおりとする。

なお、現時点における施設整備の役割分担については、交通ターミナルは国、津駅東西自由通路は本市とする。

ア 計画準備

本業務を実施するにあたり、調査業務全体が円滑に遂行できるよう業務計画書を作成する。計画書には、業務の実施方針、実施手順、実施体制及び工程表を含むものとする。

イ 現状の把握

(ア) 津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）（案）

津駅周辺基盤整備の取組を加速させ、整備方針を具体化するため、津駅周辺地区の目指す将来像を示した「津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）（案）」の内容について、十分把握する。

※ 津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）は令和7年7月末策定予定。

(イ) 上位関連計画等

津市総合計画（H30～R9）、津市都市マスタープラン（H30～R9）等の上位計画や、津駅周辺道路空間再編検討委員会、津駅東口周辺まちづくり懇話会及び津駅西口駅前広場エリアマネジメント会議の内容について把握する。

(ウ) 津駅東口駅前広場周辺の状況

津駅東口駅前広場周辺における現況の周辺道路や土地利用及び用途指定等都市計画や官民の所有区分等の状況について把握する。

ウ 複合建築物の法的条件の整理

津駅東口駅前広場周辺における立体都市計画制度や立体道路制度活用等の法的条件について、下記法令を中心に整理し、交通ターミナルの上部空間を活用し、複合建築物の整備を行う場合の法規制や、実現した場合の影響等を整理・確認する。

- ・道路法
- ・都市計画法

- ・建築基準法
- ・その他の法令等

エ 官民連携による施設整備事業化に向けた事業手法等の検討
津駅周辺基盤整備推進のため、次の調査業務を行う。

(ア) 市場性等の分析

イで把握した現状を基に、津駅東口が持つ将来的な市場性等のポテンシャルを分析する。

(イ) 事業概要書（案）の作成

円滑に民間事業者から意向を引き出すため、津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）（案）や他都市の事例等を鑑み、イで把握した現状や想定される事業スキーム、前提条件等を整理し、事業概要書（案）を作成する。

(ウ) サウンディング調査の実施

官民連携による施設整備事業化に向け、民間企業のニーズや事業への参画の意欲・可能性を把握するため、業種を幅広く合計10社以上を対象に下記の項目についてサウンディング調査を実施する。

具体的には、駅周辺の賑わいが創出され、また施設利用者の利便性がより高められるとともに、駅周辺の土地利用価値等が向上される機能が導入されるよう、(ア)で分析した津駅東口が持つ将来的な市場性等のポテンシャルを示した上で、現行の駅舎との関係性も含め、交通ターミナル整備に合わせた、その上部空間への民間事業者主体による複合建築物の整備の導入可能性について、サウンディング調査を実施する。調査では、自主性や参入意欲を確認するとともに、事業用途や規模、事業採算性など実現に向けた事業の枠組みについて必要に応じた複数回の聴き取りを実施し、状況に応じて民間事業者からの提案を受けるものとする。

なお、将来の施設の管理運営を見据え、国が調査を進めるバスタや津駅周辺の公共施設について、バンドリング等による管理運営方法も視野に入れた民間活力の導入可能性について、上記サウンディング調査に併せて聴き取りを実施する。

(エ) 交通ターミナル上部空間活用に向けたスキームの構築

(り)のサウンディング調査を踏まえ、調査結果を整理するとともに、上部空間活用の提案に対する事業者の選定に向けたスキーム及びスケジュールを示す。

(4) 業務期間

契約締結日から令和8年3月6日まで

(5) 予算（見積限度額）

令和7年度 10,527,000円

※消費税及び地方消費税を含む。

2 実施形式

公募型プロポーザル方式

3 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次の全ての要件を満たす者であること。

- (1) 津市契約規則(平成18年津市規則第40号)第7条に規定する津市競争入札参加資格者名簿に登載されていること。登載されていない場合にあっては、以下の書類を提出し確認を受けていること。

ア 法人にあっては、履歴事項全部証明書（登記簿謄本）

イ 商号登記をしている個人にあっては、履歴事項全部証明書（商号登記簿謄本）

ウ 商号登記をしていない個人にあっては、身分証明書及び登記されていないことの証明書

エ 印鑑（登録）証明書

- (2) 国税、本社所在地における都道府県税及び市町村税（支店等がこの公募型プロポーザルに参加及び契約を行う場合は、本店所在地及び支店等所在地の都道府県税及び市町村税）の滞納がないこと。

- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する一般競争入札の参加者の資格を有していること。

- (4) 本公告日から契約締結までの間において、津市建設工事等指名停止基準（平成21年4月8日施行）による指名停止を受けている者でないこと。

- (5) 入札参加資格審査の申請において、提出された書類の記載事項に

虚偽がないこと。

- (6) 自己又は自社の役員等が次の各号のいずれにも該当する者でないこと、及び次の各号に掲げる者がその経営に実質的に関与していないこと。

ア 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

イ 暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）

ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者

オ 暴力団又は暴力団員に対して直接又は間接を問わず資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用するなどしている者

- (7) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て、会社法（平成17年法律第86号）に基づく清算の開始又は会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条の規定による改正前の商法（明治32年法律第48号）に基づく整理開始の申立て若しくは通告がなされていない者であること。

ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされた者であって、再生計画又は更生計画が認可された者を除く。

- (8) 手形交換所から取引停止処分を受ける等経営状況が著しく不健全でないこと。

- (9) 官公庁等で発注された業務で、過去 10 年間（平成 27 年度以降）に業務が完了した公共施設整備・運営に係る PPP/PFI 導入可能性調査業務の元請実績を有する者。（業務が複数年契約の場合は、最終年度まで完了していること。）

※官公庁等とは、国の機関（独立行政法人、公団、事業団その他政令で定める法人を含む。）、都道府県、市町村等及びコリンズ登録された公益民間企業（交通（鉄道、空港）、資源エネルギー（電気、ガス、石油）、通信会社等）とする。

- (10) 管理技術者として、技術士資格〔総合技術監理部門（建設一都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画）〕又は RCCM〔都市計画及び地方計画〕を有する者（直接雇用者とする。）を選任できる者
- (11) 本業務の実施にあたっては、民間事業者が主体となった立体的な道路空間を活用した複合建築物整備の可能性検討であるため、一級建築士（直接雇用者とし、兼務も可とする。）を配置すること。また、道路空間の活用という公共性の高い事業であることから事業計画の実現性の検討のため、公認会計士についても担当者として配置することが望ましい。
- (12) 法人及び商号登記をしている個人にあつては東海 3 県内（愛知県、岐阜県、三重県）に本店又は支店等のいずれかを有する者。また、商号登記をしていない個人にあつては、東海 3 県内（愛知県、岐阜県、三重県）に住所を有する者。

4 プロポーザル実施スケジュール（予定）

本プロポーザルの実施スケジュールは以下のとおりとする。変更する場合は参加者に対し、別途通知するものとする。

公募	令和 7 年 7 月 7 日（月） 午後 1 時から
質問書の受付期限	令和 7 年 7 月 14 日（月） 正午まで
質問書の回答期限	令和 7 年 7 月 16 日（水） 午後 5 時まで

参加申込書類及び企画提案書類提出期限	令和7年7月29日（火） 午後5時まで
資格要件適格通知	参加申込書類及び企画提案書類 提出期限後速やかに
審査 （ヒアリング審査）	令和7年8月6日（水） 午後2時から
審査の結果通知	審査後速やかに

5 質問及び回答

本プロポーザルに関する質問がある場合は、下記のとおり提出すること。

(1) 提出方法

質問書（様式1）を利用して作成し、持参、郵送若しくは電子メール（件名：「津駅東口交通ターミナル上部空間活用等検討業務プロポーザル質問（会社名）」により提出すること（提出期限必着）。

(2) 提出期限

令和7年7月14日（月）正午まで（郵送、電子メールの場合は電話にて建設政策課に受信確認を行うこと。）

(3) 提出先

津市建設部建設政策課

所在地： 〒514-8611 三重県津市西丸之内23番1号

電 話： 059-229-3194

電子メール： 229-3196@city.tsu.lg.jp

(4) 回答方法等

回答は、令和7年7月16日（水）午後5時までに津市ホームページに掲載し回答する。

※本プロポーザルに関する質問について、電話及び口頭による照会には対応しない。

6 参加申込及び企画提案書類の提出

(1) 参加申込及び企画提案書類の作成

参加申込及び企画提案書類の作成については、「津駅東口交通タ

一ミナル上部空間活用等検討業務参加申込及び企画提案書類作成基準」に基づき作成し、提出期限までに提出すること。

なお、企画提案書の提出は1者につき1案とする。

(2) 提出方法

持参又は郵送（提出期限必着）

(3) 提出期限

令和7年7月29日（火）午後5時まで

(4) 提出先

津市建設部建設政策課

7 審査方法

本プロポーザルの審査は、参加申込及び企画提案書類の提出後、本市が参加資格要件を満たしていることを認めた者に対し、「津駅東口交通ターミナル上部空間活用等検討業務プロポーザル審査基準」に基づいた審査方式で実施する。審査については、津市津駅東口交通ターミナル上部空間活用等検討業務プロポーザル方式審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。

なお、審査委員会は外部委員及び本市の職員で構成するものとするが、委員の氏名等は、審査が終了するまで公表しない。

(1) 審査の方法

ア ヒアリング審査

企画提案書類及び提案者からの説明及び質疑応答により、審査委員が提案内容について評価し、各審査委員の評価点の平均点を算出する。審査は非公開とし、以下のとおりとする。

＜審査日時等＞

日時 令和7年8月6日（水）午後2時から（順次実施）

場所 津市役所

審査の会場や各提案者の審査開始時間は、参加申込書類及び企画提案書類の受付締切後、資格要件適格通知により通知する。

＜審査の流れ＞

・提案者より、企画提案書の内容について20分以内で説明を行い、説明終了後、審査委員からの質疑応答を行う。質疑応答の時間は30分程度とする。

- ・ 提案書と異なる内容による説明や、追加資料の配布は認めない。
 - ・ 提案内容説明でパソコンを使用する際は提案者で用意すること。
- なお、プロジェクター及びスクリーンについては本市で用意する。
- ・ 会場への入室は4名以内とし、説明及び質疑応答は、配置予定技術者が対応するものとする。

イ 最優先候補者の決定

審査の点数のうち、最も点数が高い提案者を最優先候補者として決定する。

また、最低点は50点とし50点未満の場合は、最も点数が高い提案者であったとしても最優先候補者として決定しないものとする。

なお、同点の場合は参考見積額が低い者を優先することとし、参考見積額が同額の場合は、技術力評価（企画提案）の内、「交通ターミナル上部空間への民間事業者主体による複合建築物等整備可能性検討」の項目において点数が高い者を優先するものとする。

8 審査結果

(1) 通知方法

審査の結果は書面により、審査参加者全者に対し郵送にて通知する。

なお、審査の結果は、同日、参加申込届（様式2）に記載された電子メールアドレスへ併せて通知する。

(2) 通知時期

審査後速やかに通知する。

(3) 契約手続き等

審査の結果により、最優先候補者を本業務に係る随意契約見積書徴取の相手方として、契約の交渉を行う。

ただし、その者との契約が成立しない場合は、次点者との交渉を行うこととする。

9 情報公開基準

対象		契約締結前	契約締結後
選定条件		○	
プロポーザル方式採用理由		○	
提案書類	提案者名	×	○
	企画提案書	×	○（注１）
	見積書	×	△（注２）
	その他提出書類	×	○（注１）
採点表（合計点）		○（注３）	
採点表（各評価項目点）		×	
委員名簿		○（注４）	
選定結果			○

○：開示、△：一部開示、×：不開示

（注１） 企画提案書及びその他提出書類は、提案者の持つ独自のノウハウ等が含まれており、これを開示することにより当該提案者の競争上の地位その他正当な利益を侵害する恐れがあるため、当該提案者の同意が得られる場合のみ開示とする。

（注２） 「一部開示」とは、見積書における積算単位及び内訳以外のものを開示することをいう。

（注３） 契約締結前であっても、候補者決定後は、採点表（合計点）を開示することができる。

（注４） 委員名簿は、委員構成のみ開示とし、住所及び電話番号等の個人情報は不開示とする。

10 その他

(1) 必要経費の負担

参加申込書類及び企画提案書類の作成、審査等、本プロポーザルに要する全ての費用は参加者の負担とする。

(2) 辞退の取扱い

参加申込届の提出後、業者の選定（随意契約の相手方として決定するまで）があるまでの間、いつでも参加を辞退することがで

きる。その場合は、参加辞退届（様式4）を提出することとする。

(3) 失格事項等

下記の事項のいずれかに該当した場合は、その者の本プロポーザルへの参加資格を満たさなかったものとみなし、失格とする。

ア 指定する提出方法によらず必要書類が提出された場合

イ 指定する提出期限までに必要書類が提出されなかった場合

ウ 提出を求める必要書類について、記載すべき事項が記載されていない場合

エ 提出を求める必要書類について、作成基準に違反する表現が記載されている場合

オ 提出を求める必要書類について、虚偽の内容が記載されていることが判明した場合

カ 本実施要領に定める手続き以外の方法により、審査委員会の委員等関係者に対して、直接的又は間接的に接触した場合

キ 前各号で定めるもののほか、提案に当たり著しく信義に反する行為があるなど、市長が失格であると認めた場合

(4) 提出書類等

ア 提出された書類の返却は行わない。なお、これらは本業務の選定以外において提出者に無断で使用しない。

イ 参加申込及び企画提案書類の提出期限後において、企画提案に関する提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない。

ウ 参加者は、9 情報公開基準に基づき提案内容を開示することを了解の上、提案すること。

エ 参加者は、業務で得られた情報については、正当な目的のみに使用することとし、第三者に開示、提供してはならない。

11 問合せ先

津市建設部建設政策課

建設政策・津駅周辺道路空間整備担当（津市役所本庁舎5階）

〒514-8611 三重県津市西丸之内23番1号

電話：059-229-3194

電子メール：229-3196@city.tsu.lg.jp