

津駅東口交通ターミナル上部空間活用等検討業務特記仕様書

1 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。

2 委託者及び受託者の略称

- (1) 本業務を委託する津市を「発注者」という。
- (2) 本業務を受託する者を「受注者」という。

3 委託期間

委託期間は、契約締結日から令和8年3月6日までとする。

4 業務の着手

- (1) 本業務の受注者は、履行に際し、予め次項の業務内容を踏まえた業務計画について、発注者に説明を行い、承諾を得るものとする。
- (2) 受注者は、本業務の進捗状況について、発注者の求めに応じ説明を行い、承認を得なければならない。
- (3) 前各号のほか、本業務の履行条件については、契約締結後であっても、発注者及び受注者が協議を行い、定めることができるものとする。

5 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。

- (1) 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、実施手順及び工程表を含むものとする。

(2) 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。

(3) 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

(4) 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

(2)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、(2)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

ウ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。

6 報告等

(1) 打合せ協議

打合せは、少なくとも下記の区切りにおいて行うものとする。

ア 業務着手時1回（条件等打合せ）

イ 中間打合せ5回以上（状況に応じWeb会議も可）

ウ 業務完了時1回（報告書提出）

(2) 報告書の作成

受注者は、各中間打合せの後1週間以内に中間打合せに係る報告書を提出し、双方で内容確認を行うものとする。また、業務完了時に、本業務において実施した内容及び整理検討した資料を整理し、報告書として取りまとめる。

なお、本業務は国土交通省の先導的官民連携支援事業に位置付けられているため、報告書の作成にあたっては、指定されたフォーマットに基づき、分かりやすく整理し作成すること。

(https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000066.html)

7 資料の貸与等

(1) 資料の貸与

次の資料を貸与するものとするが、本業務以外には使用しないこと。また、業務完了後速やかに返還しなければならない。貸与にあたっては、借用書にその貸与期間及び貸与品管理責任者を明示し、発注者の監督員に提出する。

ア 上位・関連計画などに関する資料（津市ホームページに掲載のものは受注者にてダウンロードすること。）

イ その他受注者が必要とし、発注者が所有する資料

(2) 資料の参照

本業務の検討に当たって必要となる津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）（案）並びに国、県の調査結果については、津市ホームページ

(<https://www.info.city.tsu.mie.jp/www/contents/1643939154192/index.html>)

（津駅周辺道路空間検討の取組）及び同ページにリンクのあるホームページ資料を参照すること。

ア 津駅周辺基盤整備の方向性（ビジョン）（案）

上記津市ホームページ

イ 国実施調査結果参照先

上記津市ホームページ 津駅周辺道路空間再編検討委員会

国土交通省中部地方整備局 三重河川国道事務所サイト

ウ 県実施調査結果参照先

上記津市ホームページ 津駅東口周辺まちづくり懇話会

津駅東口で行った懇話会の取組について

三重県との連携事業

エ 先導的官民連携支援事業の募集要領、応募様式等について

(https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000066.html)

8 納入物件・数量

本業務の成果品は下記のとおりとする。

- (1) 報告書冊子 1部
- (2) 報告書電子データ (DVD-R 若しくは CD-R) 2部

※電子データの仕様は以下のとおりとすること。

- ・報告書：WORD 形式及び PDF 形式
- ・図面など資料：JPEG 形式

※その他特殊なソフトを使用する場合は、ビューア（閲覧ソフト）も含めて納品するなど、発注者がそのデータの確認や印刷等が可能な仕様とすること。

9 留意事項（契約条件）

- (1) 委託業務を行うことにより知り得た情報については、一切第三者に漏らしてはならない。また、業務履行後も同様とする。
- (2) 受注者は、発注者の承認を得ないで、受託業務の一部を第三者に委託してはならない。
- (3) 委託業務を行うにあたり生じた疑義等については、必要の都度、発注者が指示するものとする。
- (4) 成果品、その他関係書類は、原則発注者に帰属するものとする。受注者は、発注者の許可なく他にこれを使用してはならない。
- (5) 受注者は、本業務を完了したときは、速やかに発注者による成果品の検査を受けるものとする。検査の結果、発注者から訂正等の指示を受けた場合は、受注者は、速やかにその指示に従い、対処するものとする。
- (6) 業務完了後においても、国の検査を受ける際には、資料作成等に協力すること。

10 その他

- (1) 業務内容については「5 業務内容」のとおりとするが、本市が国土交通省所管「令和7年度先導的官民連携支援事業」に応募申請した内容に留意して調査を実施すること。
- (2) 本業務に関連して、次年度以降に「接続する同種の関連業務」を発注した場合は本業務契約の相手方を当該業務の単独随意契約の候補者として選定する。ただし、「接続する同種の関連業務」の発注を必ずしも約束するものではなく、津市建設工事等条件付一般競争入札実施要領第4条第2項各号に該当する場合は、選定しない。