令和７年度秦野駅北口周辺多世代交流施設整備検討支援委託業務
仕様書

１　目的

秦野駅北口周辺地区は、自然、歴史、文化等、多くの地域資源を有し、地域団体等の様々な取組や活動の場となるなど、市の経済及び交通の中心地として栄えてきたが、社会経済情勢、人口、都市構造の変化や人々の価値観の多様化などの影響により、都市の空洞化が進んでいることなどから、本来担うべき中心市街地としてのにぎわいの創造と都市形成が必要である。

これを受け、令和５年１１月に「秦野駅北口周辺まちづくりビジョン」（以下「ビジョン」という。）を策定し、このビジョンの実行計画として令和７年１月に「秦野市中心市街地活性化基本計画」を策定し、同年３月１４日に認定を受けた。

これら上位計画に基づく主要事業の一つとして、拡幅整備が進む県道７０５号沿道の本町二丁目に、地権者の協力のもと、幅広い年代の市民や来街者が交流し、創造につながる場として親しまれ、愛着や誇りを育み、市の顔として相応しい新たな魅力とにぎわい創造の拠点を形成するため、「秦野市多世代交流施設整備基本構想」の検討を進めてきたところである。

本委託業務は、この基本構想の検討を踏まえ、施設の概略設計、各種費用算定及び公民連携による事業手法等に係る検討を行い、基本計画を策定するほか、施設整備に向け各種資料を作成することを目的とする。

２　仕様書の適用範囲

この仕様書は、秦野市（以下「発注者」という。）が受注者に業務を委託する秦野駅北口周辺地区多世代交流施設整備検討支援委託業務（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

３　法令等

本業務は、この仕様書のほか、施設整備に伴い適用を受ける次に掲げる法令、条例、各種規定に適合するものとするとともに、秦野市契約規則（昭和３９年秦野市規則第２３号）等に基づき実施するものとする。

(1)　都市計画法

(2)　道路法

(3)　建築基準法

(4)　消防法

(5)　建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律

(6)　高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
　　神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例

(7)　秦野市まちづくり条例

(8)　秦野市建築基準条例

(9)　その他

4　敷地概要

(1)　建設地
　　本町二丁目　地内（位置図参照）

(2)　多世代交流施設の面積
　　延べ面積　約５，０００平方メートル
　　事業区域　約４，０００平方メートル（既存道路を含む）
　　　　　　　事業用地取得中。敷地面積は今後確定。

(3)　用途地域（容積率／建ぺい率）、防火指定
　　商業地域　　（４００％　／　８０％）、防火地域
　　近隣商業地域（２００％　／　６０％）、準防火地域
　　加重平均　　　３１３％　／　７１％

(4)　道路関係
　ア　西側：県道７０５号　　幅員１６ｍ（拡幅整備・電線類地中化施行中）
　イ　南側：市道本町５号線　幅員６ｍ
　ウ　北側：市道本町５号線枝線　幅員1.2m　拡幅4.7～6.0m想定
　エ　東側：市道本町５号線枝線　幅員1.2m　拡幅4.7～6.0m想定

5　業務計画書

受託者は契約締結の翌日から１４日以内に次の事項を反映した業務計画書を提出し、承諾を得ること。書面１部及びＰＤＦデータを提出すること。

(1)　業務実施方針

(2)　業務フロー

(3)　業務体制・役割分担・連絡先

(4)　管理技術者、主任技術者、担当者の業務経歴

(5)　実施工程表

6　業務内容

(1)　施設ニーズ等の確認

市民ワークショップの実施

市民や市民活動団体等を対象としたワークショップを２回実施し、施設ニーズや運営管理上の課題を把握する。

(2)　施設整備における具体的な検討

ア　各諸室規模等の精査

イ　建築概略設計図作成

ウ　事業費算定

(3)　公共施設の維持管理・運営に関する検討

ア　維持管理及び運営方法検討

イ　維持管理・運営費用算定

(4)　公募条件等の検討

ア　対象業務の整理と官民役割分担・リスク分担の検討

イ　想定される事業手法の抽出

ウ　民間意向調査

エ　事業スキームの検討

オ　ＶＦＭ算定（ＶＦＭ検討対象の設定、定性評価）

カ　総合評価

キ　募集要項検討案の作成

ク　要求水準書検討案の作成

7　施設に確保する機能

(1)　施設建物

多世代交流施設　　　　　約 5,000 平方メートル

なお、必要に応じて、屋根付きの自動車駐車場、自転車駐輪場、及び歩廊等の附属建物を適切に配置する。

(2)　多世代交流施設内に計画する機能（要求諸室床面積参考内訳参照）

次の機能及び想定床面積を確保するものとする。なお、本検討を進める中で、利便性や経済性などの面から、本計画の見直しが必要な場合は、発注者と協議をするものとする。

ア　こども・子育て関係　【小計　約 250m2】

未就学児親子交流、児童向け屋内活動、子育て支援事務、授乳室、相談室、幼児用トイレ機能を配置する。

イ　若者交流機能　【小計　430m2】

学生による交流活動の場を確保、提供し、若者文化の創造を支援する。

音楽スタジオ（２室)、ダンススタジオ（２室)、学生交流ラウンジ、学習個室、学生文化団体ＰＲコーナー、受付・活動支援機能を配置する。

ウ　地域活動機能　【小計　180m2】

自治会、地元商店街、まちづくり団体等の活動の場に加え、団体に属しない人も利用したくなるような、開かれた交流空間とする。

交流活動コーナー、登録団体の専用ロッカー、打合せテーブル、活動紹介モニタを配置する。小会議室（10 人以下２室)、中会議室（30 人以下１室)、オープンセミナーコーナーを配置する。

エ　図書機能　【小計　1,000m2】

社会文化基盤として図書機能を整備する。

図書書架、読書ルーム、学習その他機能のほか、ワークショップ、公開・ＷＥＢ会議や、図書等に関する相談受付、書籍の販売機能なども想定した空間計画する。

オ　魅力情報発信機能　【小計　50m2 以下】

情報検索・発信機能　約 25～50m2

多世代交流施設のイベント情報、利用者の声のほか、商店街情報、市内の各種産業、教育、歴史、文化、地域活動、行政、まちづくりなどの様々な情報などを発信できる場を想定し、空間や設備計画とする。

カ　飲食機能　【小計～100m2】

当該機能の運営事業者は、地元飲食業者の参加や協力による場合を想定する。

キ　行政機能　【小計　1,300m2】

３階又は４階に集約して行政サービス機能を配置する。１階に総合窓口・管理室、防災備蓄倉庫を配置する。

ク　共用部

(ｱ)　共用廊下、避難階段、エレベーター、共用トイレ、風除室、日除け屋根等について適宜配置する。

(ｲ)　各電気設備は、計画施設の規模、用途等に応じて適切に設備方式を選定し、計画する。

(ｳ)　各機械設備は、計画施設の規模、用途等に応じた供給方式を選定し、適切に計画する。

(ｴ)　駐車場形式は平面（屋根付き）又は建物内駐車場とし、施設の用途及び床面積を考慮して、計画するものとする。計画台数の決定にあたり、近接する市営片町駐車場約３６台（有効約３０台）の活用を考慮するとともに、歩いて暮らせるまちづくりを進める観点から、最適な駐車場計画とする。

(2)　屋外機能

広場、緑化、イベント対応設備（電源・水道、音響、イベント店舗設置、日除け、サイン)、せせらぎ（名水はだのをＰＲ)、暑熱対策（散水ミスト)、などの配置を検討する。

８　本業務の留意点

(1)　本業務に当たっては、秦野市中心市街地活性化基本計画、秦野駅北口周辺まちづくりビジョンなどの上位計画との整合性を図るとともに、次の事項について留意すること。

ア　秦野市多世代交流施設市民検討会における意見を参考とすること。

イ　女性とこども、親子相互の交流、仕事や学習活動、歴史・文化・地域活動を行う利用者に配慮した施設計画とすること。

ウ　図書機能は、知育、調査研究、交流の場を基本にしつつ、居心地がよく、魅力ある図書空間の構築に努めること。必要に応じて、専門事業者と連携して検討を行うこと。

エ　四季や時刻の変化、景観、自然との調和や、屋内機能用途に応じて、特徴的な空間の創出や、必要に応じて屋外との一体性を十分検討して計画すること。

オ　市民や事業者に愛されるよう、地元の個性を施設デザインに取り入れた計画とすること。

キ　地域防災活動に配慮した施設計画とすること

ク　建築物の省エネ基準は、国交付金導入を前提としているため、ＺＥＢ水準の確保を前提に計画とすること。また、太陽光発電による創エネの場合、方式を明示すること。

また、空調方式の熱源に地中熱利用方式を導入する場合は、水平コイル方式を前提に各費用を算定すること。

ケ　木材を取り入れた施設計画とすること。主要構造部の一部を木造化する場合は、小規模防火・避難区画への適合性を確認するとともに、材料調達、費用工程計画を検討すること。

コ　日本や秦野の文化を尊重しつつ、インクルーシブやバリアフリーに配慮した施設計画とすること。

サ　上記のほか、次の視点にて施設計画を進めること

(ｱ)　建物配置方針、動線基本計画、機能相互関係の整理

(ｲ)　想定利用者の属性と利用時間帯、平日土日祝日利用

(ｳ)　外部空間と施設との関係性

(ｴ)　静的・動的活動エリアの配置

(ｵ)　知的創造のためのワークプレイスの考え方

(ｶ)　居心地の良い空間構成、要素

(ｷ)　交流を促進、支援する空間構成

(ｸ)　イベント開催時の建物一体活用

(ｹ)　沿道から人の利用や活動によってにぎわいが感じられる計画

(2)　受注者に対し、次の資料を提供するものとする。

ア　現況測量図

イ　多世代交流施設整備基本構想（案）データ

ウ　道路境界確定図　ＤＸＦ、ＪWW

エ　用途地域査定図　ＧＩＳ

オ　社会資本整備総合交付金交付要綱第２編・第３編　関連部分抜粋

(3)　受注者は、本業務を進めるに当たり、発注者と詳細な協議のうえ、発注者の意向に沿った積極的な提案助言等を行うこと。

また、疑義が生じた場合は、発注者と協議し、その指示に従うこと。

業務の進ちょく状況の確認及び意見交換を月に１回以上行うことを基本とし、常時調整可能な体制を整えること。

(4)　受注者は、工程を明らかにするとともに、調査の進捗に応じて、発注者の求めに従い、逐次収集資料や中間成果物の提供を行うこと。

また、行程については必要に応じて発注者と調整を行うこと。

(5)　中間成果品、最終成果品等、本業務に伴って生じた一切の成果に対する権利は、その生じた時点から発注者に帰属する。

(6)　現場の状況、関係機関との協議により、変更が生じた場合は、発注者と協議し、その指示により業務を推進すること。

(7)　本業務は、国の補助金を導入する予定であり、地区採択がされた場合は、より一層業務の推進に努めること。

９　成果品

(1)　本業務の成果品として納入するものは次のとおりとする。

ア　各業務報告書（Ａ４版製本カラー）　２部

イ　基本計画書　２０部

ウ　基本計画書（概要版）　２０部

エ　その他指示資料　一式

(2)　報告書には、次の事項を反映すること

ア　業務完了報告書（鑑）

イ　実績工程表（計画と実績が比較ができるようにしたもの）

ウ　業務打合せ記録簿

エ　官公庁協議記録

オ　会議支援調査結果記録

カ　基本計画書

(ｱ)　背景、施設基本理念、敷地概要、建物概要

(ｲ)　建物配置方針、動線基本計画、機能相互関係の整理

(ｳ)　平面・断面配置方針

(ｴ)　外部空間計画方針

(ｵ)　その他検討事項及び法令チェック事項

(ｶ)　作成図面等

設計条件の概要整理、建築物床面積表、各階平面図、立面図、外構計画図、イメージパース（２カット程度）

エ　事業費内訳

(ｱ)　概算工事費内訳書

(ｲ)　施設開設費内訳書

(ｳ)　維持管理費内訳書

(ｴ)　運営費内訳書

オ　事業収支算定

ＶＦＭ算定表（算定条件、算定方法説明、算定結果）

カ　公募条件関係

(ｱ)　対象業務の整理と官民役割分担・リスク分担の検討

(ｲ)　想定される事業手法の抽出

(ｳ)　民間意向調査

(ｴ)　事業スキームの検討（ＶＦＭ検討対象の設定、定性評価）

(ｵ)　ＶＦＭ算定

(ｶ)　総合評価

(ｷ)　公募条件書の基本検討

(2)　報告書の形式等

ア　報告書等は、環境に配慮した製品を使用するよう努めること。

イ　報告書等は、両面印刷に努め、図面等がＡ３版になる場合は、見開き製本になるよう努めること。

ウ　電子データについては、発注者、受注者双方で協議のうえ、汎用性が高く、共有化できるファイル形式（マイクロソフト・ワード、エクセル形式、ＰＤＦ形式、ＤＸＦなど）で作成するよう努めること。

(3)　成果品の納入場所は、秦野市環境産業部秦野駅北口にぎわい創造担当とする。

１０　委託期間

契約の翌日から令和８年３月１８日（水）まで

１１　その他

(1)　この仕様書は、事業の提案をするに当たり、基本的な仕様を掲載したものである。プロポーザルの提案にあたっては、市民や事業者が待ち望み、喜ばれる施設となるよう、技術力と創造力を発揮し、最良の提案を行うこと。

(2)　受注候補者の選定後、プロポーザルでの提案を踏まえ、委託仕様を決定するものとする。

位　置　図

最寄り駅：小田急小田原線　秦野駅

事業位置：秦野駅北口から直線距離約３００ｍ（徒歩５分）
　　　　　駅前広場から、水無川の河川を超えた幹線沿い
　　　　　県道７０５号（秦野駅前通り）沿い本町二丁目側
　　　　　（駅から見て右側：方位は南東側）

前面道路：県道７０５号　６．２ｍ⇒１６．０ｍ（拡幅事業施行中）

間口奥行：間口約７０ｍ×奥行約６０ｍ（形状は台形）

区域面積：約４．０００ｍ2（既存狭あい道路用地を含む）
　　　　　＊用地取得中。建築敷地は事業区域内に設定