

守山駅東口再整備事業合意形成等支援業務 特記仕様書

本仕様書は、守山市が発注する「守山駅東口再整備事業合意形成等支援業務」に適用するものとする。

（業務目的）

第1条 現在、守山市では、JR 守山駅東口において、人口や駅利用者の増加、さらに令和8年度に予定される民間企業の進出を契機として、守山駅周辺における中心拠点形成の一端を担う駅東口周辺の土地利活用推進を目指しており、令和4年度には、今後の駅東口再整備に向けた議論を進めていくための基礎資料となる基本構想を策定し、令和6年12月には守山駅東口再整備基本計画（素案）を取りまとめた。

本業務は、別に発注する守山駅東口再整備事業化検討支援業務（※）と密に連携するなかで、専門的な知見、経験、ネットワークなどを十分に活かしながら、事業実現に向けて、民間事業者の進出意向、民間事業者の組み合わせなどの詳細な検討を行うとともに、地権者との合意形成に向けた取組を行い、市、地権者、民間事業者などにとって最適な事業スキームの取りまとめを目的とする。

※事業化に向けて、計画条件の整理、施設計画（案）の作成、事業収支・収益性の整理、都市計画条件の検討などに取り組み、事業手法や事業スキームを取りまとめて決定することを目的とするもの。

（履行期間）

第2条 業務の履行期間は、契約締結日から令和8年3月31日までとする。

（業務対象区域）

第3条 業務対象区域は、JR 守山駅東口を中心とする周辺とし、本業務の目的達成に必要なと考える範囲を対象区域とする。

（業務項目及び内容）

第4条

（1）全体スケジュール案の検討・作成

守山駅東口再整備事業の事業化に向けた全体スケジュール案を検討し本市と協議の上、作成する。スケジュール案は、地権者との合意形成や最適な事業スキームを取りまとめるまでの期間とし、年月を示すとともに、本業務に限らず、事業実現に向けて必要な項目を盛り込むこと。なお、業務の進捗状況や事業の検討状況を踏まえて適宜、修正等を加えていくこと。

（2）計画想定用途の市場需要調査

最新の民間事業者の進出意向調査を行うにあたり、調査手法（アンケートやヒアリングなど）を検討するとともに、聴取項目・聴取先等を選定し、意向調査及び聴取関連資料を作成する。また、本事業の魅力度や実現性を高めるため様々な企業に意向調査を実施し、調査結果を分析・整理するとともに、事業実現に向けた条件整理を行う。

聴取項目等は、令和5年度に実施した民間事業者ヒアリングを基本とするなか、より幅広く具体的な情報を得るために、創意工夫するなかで新たな要素（業者、業種、手法など）を加えて実施する。

（３）計画想定用途の賃料調査

（２）で調査した業種やその他必要な業種ごとに、進出意向の詳細な可能性を整理するため、需要の有無、適正な規模、周辺の賃料水準、妥当な賃料水準などの調査を行う。

（４）実現性を高める検討

（２）、（３）で実施する調査だけでなく、滋賀県・守山市・守山駅周辺の特徴をふまえ、受注者が持つネットワークや知見・経験を活かし、本事業の実現性を高めるアイデア出しを行う。範囲は、事業スキームに関わる範囲を基本とするが、本事業の実現性が高まるのであればその限りでない。また、出されたアイデアについては、実現に向けて誠実に取り組むこと。

（５）検討内容の妥当性の確認

本業務や守山駅東口再整備事業化検討支援業務で検討している内容について、事業の妥当性、事業への参画可能性、事業参画のための条件等を把握するため、複数の民間事業者（ディベロッパー等）に対してヒアリング調査を行い、調査結果を取りまとめる。

（６）事業スキームの検討と協力

本業務や守山駅東口再整備事業化検討支援業務で検討した内容をふまえ、事業化に向けて、本市、地権者、民間事業者などにとって最適な事業スキーム（土地の取り扱い、地権者の役割、民間事業者の役割、整備手法など）を検討する。また、守山駅東口再整備事業化検討支援業務で行う事業スキームの検討（事業収支等）に対して適切な助言を行うなど本市が事業スキームの方向性を決定するにあたり適切な支援を行う。

（７）事業化に向けた合意形成活動支援

市が行う地権者との合意形成活動や民間事業者（デベロッパー、進出希望企業等）との協議への同行、説明補助、資料作成などを行う。

（８）その他（関連業務）

本業務を進めていくにあたっては、守山駅東口再整備事業化検討支援業務との連携が必須であり、それぞれの業務内容（検討内容、進捗状況、スケジュールなど）について定期的な情報共有や検討会議の場を持ち、密に連携するなかで事業実現に向けて取り組むこと。

（成果品）

第５条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- | | |
|------------------------|----|
| （１）報告書 | ２部 |
| （２）本業務で取得、利用または作成した資料 | ２部 |
| （３）電子媒体（PDF形式及びWORD形式） | 一式 |
| （４）その他、発注者が指示するもの | 一式 |

（打ち合わせ）

第６条 本業務の打ち合わせは、業務着手時、中間時、成果品納入時、その他必要と認められる時の計６回を想定しているが、受注者は常に発注者と緊密な連絡をとり、必要に応じて適宜、十分な打ち合わせを行うものとする。また、作業の途中において中間報告を求められたときは、直ちに報告を行わなければならない。なお、打ち合わせ

記録簿は必ず作成するものとする。

(配置作業員)

第7条 本業務に従事する技術者は、以下の資格及び業務実績を有する者を含むものとし、駅前広場の整備プロセスを熟知している十分な実務経験を有した技術者により、機能的な業務体制で業務に臨むこと。

配置技術者

(1) 管理技術者

業務全体の管理及び総括を行う者

(2) 照査技術者

成果品の内容について技術上の照査を行う者

(3) 担当技術者

業務の企画・提案、課題の検討等の実務的なマネジメントを行う者。

(疑義の解釈)

第8条 本特記仕様書に定める事項について疑義が生じた場合、又本特記仕様書に定めのない事項については、「土木設計業務等共通仕様書」並びに発注者と受注者で協議の上、発注者の指示に従うものとする。