

桜井駅南口広場再整備基本計画策定支援業務委託仕様書

1 業務名称

桜井駅南口広場再整備基本計画策定支援業務委託

2 対象区域

別紙位置図の通り

3 上位関連計画等

本業務は、本仕様書のほか、下記の上位計画や関連法令等に基づき行わなければならない。

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・第6次桜井市総合計画
- ・桜井市都市計画マスタープラン
- ・桜井市立地適正化計画
- ・桜井市景観計画
- ・桜井市歴史文化基本構想
- ・桜井駅周辺地区まちづくり基本計画
- ・桜井市バリアフリー基本構想
- ・桜井駅南地区における滞在環境向上に関する社会実験業務報告書（概要版）
- ・桜井市人口ビジョン
- ・第2期桜井市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ・その他関係法令及び諸規則等

4 業務内容

4-1 1年目業務（令和7年度）

（1）計画準備

対象区域内での既存計画に基づき、整備の目的や位置づけを整理する。また、業務実施方針やスケジュールの検討など業務の全体計画の立案を行う。

（2）桜井駅南口及び周辺エリアの現況把握

① 桜井駅南口及び周辺エリアの現況を調査し、地区の社会経済動向を把握する。

- ・駅周辺地区における人口動向、商業動向
- ・駅周辺地区の土地利用、建物用途
- ・公共交通機関の乗降客数の動向

② 交通実態の把握

既往調査等を整理し、将来的な交通処理上の課題を把握する。

（3）これまでの取り組み状況の整理

以下の様なことについて状況整理を行う。

- ・「4 上位関連計画等」に記載されている計画及び調査結果
- ・駅周辺施設の利用状況

- ・桜井市本町通周辺まちづくり協議会の活動状況
- ・都市再生推進法人桜井まちづくり株式会社の活動状況 等

(4) 今後の動向に関する把握

(3) で整理した取り組み状況の今後、及び「飛鳥・藤原の宮都」の世界文化遺産登録に向けた動きについて把握する。

(5) 整備に向けた課題整理

(1) ～ (4) で見えた課題の整理・分析をする。

(6) 整備の方針検討

① 整備の基本方針

(5) の課題を踏まえ、南口広場をどのような空間にするかについて基本的考え方を簡潔な言葉や概略図等で明確化し、基本方針を検討・提案する。既往の調査結果や計画を考慮しつつ、広場として果たすべき役割や機能を検討する。

② 必要規模の算出

駅前広場としての必要施設数、規模を算出する。算出に際しては、現在の施設数規模を基本に、将来の駅乗降客数の予測を基にした各施設の需要及び過年度の検討結果を踏まえ、実現可能である規模を設定する。

③ 施設配置の検討

②での算出結果を踏まえ、広場内における施設配置及び交通計画を複数案（3案程度）作成し、メリットとデメリットを整理する。具体的には以下の様な施設を想定する。

- ・車路
- ・バスバース、プール
- ・タクシーバース、プール
- ・自家用車待機場
- ・駐車場、駐輪場
- ・交流空間、滞在空間
- ・歩行者デッキ及び昇降施設
- ・植栽

④ 基本方針案の絞り込み

③で作成した案の概略的な配置計画イメージを作成し、基本計画策定委員会に提出。有力案として1案に絞り込む。

(7) 報告書の作成

上記の項目についてとりまとめ、中間報告書を作成する。

4-2 2年目業務（令和8年度）

(1) 駅南口広場再整備基本計画案の立案

① 配置計画図の作成

4-1(6)の検討内容を踏まえ、施設配置計画図を作成する。

② 桜井駅南口駅前広場再整備に向けた工程の作成

工事完了までのプロセスを記載した工程表を作成する。

(2) 事業概算費の算定

(1)に基づいて概算事業費の算定を行う。

(3) エリアマネジメントに関する検討

整備後の駅前広場空間について、周辺の公共施設、公共空間とともに、調和のとれた空間として維持管理するとともに、賑わい創出のための利活用を想定したマネジメントの考え方を検討する。

(4) 事業の進め方の検討

- ① 本事業で想定される事業手法を抽出し、整備における望ましい事業手法を検討する。
- ② 施設整備等に関して、補助金等の有無や資金調達メニュー等を検討し、事業費確保の基本的な考え方を検討する。
- ③ 上記の検討を踏まえ、事業スケジュールの検討を行う。

(5) パブリックコメントの実施支援

本市では基本計画素案について、パブリックコメントを実施する予定であり、パブリックコメントにおける意見の集約及びその回答案の作成等の支援を行う。

(6) 報告書の作成

上記の項目についてとりまとめ、令和7年度中間報告書と一体化し最終報告書を作成する。

4-3 通年共通事項

(1) 基本計画策定委員会の運営支援

基本計画策定委員会の運営を支援する。委員会は産官学金民による多様なまちづくり主体から組織するとともに、本計画内容に関する意見聴取や周知を行い、委員会資料の作成、議事録の作成、進行を行う。なお委員会の開催は4回程度を想定しているが、技術提案書の内容や計画策定を進める中で発注者と協議の上決定する。

(2) 関係機関協議

以下の様な組織、機関との個別協議を行う。

- ・交通事業者（鉄道事業者、バス事業者、タクシー事業者）
- ・警察
- ・道路管理者
- ・駅周辺公共施設関係者
- ・地域関連事業者（桜井まちづくり株式会社等） 等

(3) 打合せ協議

本業務を適正かつ円滑に実施するため打合せを実施する。内容については受注者が書面に記録する。打合せは、着手時、中間時（7回を想定）、中間成果品納入時、最終成果品納入時に行うことを基本とするが、必要の際は随時協議するものとする。

5 資料等の貸与

本業務を実施するにあたり、本市が所有する資料が必要となる場合、協議の上、随時貸与するものとする。万一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。

6 成果物の提出

6-1 1年目業務（令和7年度）

本業務の成果として以下を納品する

- ・業務中間報告書（チューブファイル綴じ）1部
- ・上記に係る電子データ（CD-R）1部

6-2 2年目業務（令和8年度）

本業務の成果として以下を納品する

- ・業務報告書（チューブファイル綴じ）2部
- ・上記に係る電子データ（CD-R）2部

7 その他

- (1) 本業務に関して、見積書に明示の無い事項であっても、基本計画の策定に当然に必要な事項については、市の要請に応じて受注者が誠実に対応すること。またその対応に必要な経費は、原則として受注者の負担とする。
- (2) 受注者は、本業務を遂行するにあたり、関連法令及び本仕様書を遵守するとともに、市の意図及び目的を十分に理解したうえで、業務を行わなければならない。
- (3) 業務の遂行にあたっては、市と十分に協議を行い、市の意見や要望を取り入れながら実施すること。
- (4) 受注者は、業務の進捗に応じて、定期的に市に報告を行わなければならない。
- (5) 市は、受注者の業務遂行に必要な資料等の収集に協力することとする。受注者は市から提供された資料等については、本業務以外の目的に使用してはならない。また、貸与資料等は、業務完了後速やかに市に返還しなければならない。
- (6) 業務の実施により得られた成果物、情報等については、市に帰属するものとし、受注者は、市の許可なく使用又は流用してはならない。
- (7) 受注者は、本業務の全部もしくは大部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることができない。ただし、市が認めた場合は、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。
- (8) 仕様書に定めがない事項又は疑義の生じた事項については、その都度、市と協議して定める。

位置図

