

双葉町商業施設整備拡張基本計画策定業務 仕様書

1.業務の目的

双葉町は、令和4年8月、特定復興再生拠点全域が避難指示解除を受け、JR双葉駅周辺では、住民帰還に向けた災害公営住宅整備、役場庁舎などが整備された。また、帰還促進を図るためには、日常生活を支える生活関連サービス施設整備は喫緊の課題であり、駅東地区に有する町有地を活用して公設商業施設整備を進めている。

駅東地区は、本町の中心市街地として、より一層の賑わい再生を図り、日常生活に必要な生活関連サービス施設の充実・強化が求められる。

本業務は、日常生活に必要な生活関連サービス施設について、町民ニーズ調査や施設運営に関する調査を実施し、施設整備に向けた条件整理を行い、実現性を有する基本計画を作成することを目的とする。

2.検討にあたっての与条件

本業務における検討対象となる町有地は、以下のとおりである。

表 検討対象の町有地

所在地	敷地面積	備考
福島県双葉郡双葉町 大字長塚字町東 154 の一部	約4,600㎡	商業地域(令和7年度用途地域変更予定) 建ぺい率 80% 容積率 400% 開発許可区域(許可申請済)

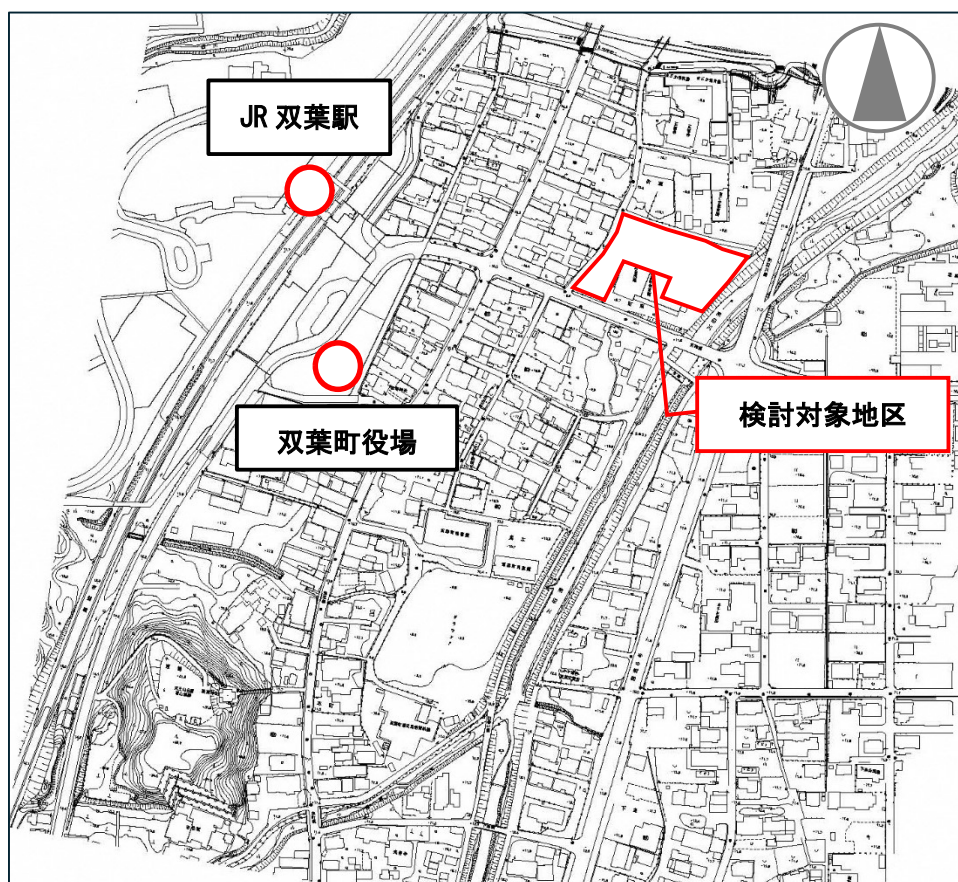


図 検討対象地区の位置

3.前提条件の整理

(1)上位計画・関連計画における位置づけ整理

双葉町の上位計画・関連計画として以下について整理し、対象地及び対象地周辺の位置づけを整理する。

- ・ 復興まちづくり計画(第三次)
- ・ 駅東地区まちづくり基本構想

(2)現状把握の整理

双葉町及び周辺市町村の居住人口、就労者数等を把握する。また、周辺市町村を含む商業施設の立地状況及び商圈等について調査を行い、本町の商業環境を整理する。

(3)施設需要調査の実施

①ニーズ調査の実施、集計・分析

地域現況を踏まえ、町民や就労者等が求める店舗、必要な商品・サービス等のニーズを調査し、調査結果の集計・分析を行う。

【アンケート対象者】

- ・ 双葉町内に在住の世帯及び双葉町内の就労者、自営業及び来訪者主 約 1,000 人(想定)

【調査内容】

- ・ 普段の買い物動向・行動範囲
- ・ 町内での生活・滞在における困りごと
- ・ 町内に必要な店舗や不足している業種・業態 等

【調査方法】

- ・ 町内居住世帯…調査票の郵送配布、郵送または web での回収
- ・ 町内就労者、自営業主及び来訪者に訪問して調査票を配布、就労者へは雇用者から配布、郵送または web での回収

※回答の重複が生じないように留意して実施する(居住世帯と就労者等が同じ、同一人物による複数回の web 回答 等)

表 作業分担

委託者	受託者
・ 実施方法の検討・決定 ・ 対象者の抽出方法の検討・決定 ・ 対象者の送付先(住所等)抽出 ・ 調査票の内容の検討・決定 ・ web アンケートの町 HP への掲載 ・ 対象者となる自営業主、使用者への趣旨説明、依頼、調査票提供日程の調整	・ 実施方法の検討 ・ 対象者の抽出方法の検討 ・ 調査票の内容の検討 ・ 調査票の作成・印刷 ・ 調査票の発送準備(発送用ラベル、回収用宛名・封筒の作成、封入封緘) ・ web 回答用フォーマットの作成 ・ 調査票の配布・回収 ・ 回収した質問票の回答入力 ・ 自由回答設問の整理 ・ 集計・分析 ・ 調査結果のとりまとめ

②マーケティング調査の実施

ニーズ調査結果を活用し、町内に不足する店舗等の事業者や創業見込者等を対象として、訪問によるヒアリング調査を実施し、出店するために必要となる面積や賃料、設備等の条件など、出店や運営における条件などの分析を行う。

【ヒアリング対象者】

- ・ 町外居住者で不足する店舗等を営んでいた町民
- ・ 不足する店舗等が加盟する協会・組合等
 - ※ 上記対象者から 10 者程度へのヒアリングを想定
 - ※ 対象者の抽出方法は機能に応じて委託者と協議のうえ決定する。

【調査内容】

- ・ 出店条件(面積、設備 等)
- ・ 運営条件(従業者数、賃料、料金、客数 等)

【調査方法】

- ・ 町外居住者…ヒアリング(対象者の希望に応じ対面またはオンライン形式で実施)
- ・ 協会・組合等…協会・組合等を通じ、加盟事業者へヒアリングを依頼。協力事業者へヒアリング。
※対象者の希望に応じ対面またはオンライン形式で実施

表 作業分担

委託者	受託者
・ 実施方法の検討・決定 ・ 対象者の抽出方法の検討・決定 ・ ヒアリング内容の検討・検討 ・ 対象者となる町外事業者への趣旨説明、依頼、ヒアリング日程の調整	・ 実施方法の検討 ・ 対象者の抽出方法の検討 ・ ヒアリング内容の検討 ・ ヒアリングシートの作成・印刷 ・ 対象者となる協会・組合等への趣旨説明、依頼 ・ 協会・組合等を通じたヒアリング対象者とのヒアリング日程の調整 ・ ヒアリング調査の実施・記録作成 ・ 調査結果のとりまとめ

(4)与条件整理

本計画の建築に係る敷地条件、関連する法令、及び現在整備中の「双葉駅東地区商業施設建設工事(その2)」の整備経過を踏まえ、本計画の建築に係る敷地条件、関連する法令について整理する。

なお、駐車場台数最低 60 台を確保した計画とする。また、河川沿いに立地するため、災害時に配慮した計画とする。

4.基本計画の作成

(1)施設整備の必要性と導入施設等に関する検討

①基本計画の位置づけ等の整理

「3.前提条件の整理」を踏まえ、本計画の位置づけを整理し、整備の必要性、及び整備により期待される効果等を整理する。

②導入可能性施設の選定、建築規模等の検討

「3.前提条件の整理」で整理した内容及び周辺施設との連携を考慮し、導入可能性施設の選定、建築規模、及び駐車場台数等の検討を行う。また、基本的な性能(耐震性、耐火性、脱炭素等)に関する整備方針及び導入する機能の具体的な整備な内容を整理する。

(2)基本計画の検討

①整備方針の検討

本施設を整備するにあたり、以下に示す整備方針についての検討を行う。

- ・整備コンセプト
- ・デザイン方針 等

②整備計画案の比較検討

整備計画案を複数案作成し、比較評価する(3 案程度を想定)。その際、施設配置も含めた検討を行う。外構の検討にあたっては、開発申請時の緑地場所にこだわらず、最適な場所で検討すること。

なお、施設配置検討に際しては、現在整備中の「双葉駅東地区商業施設建設工事(その2)」のコンセプト及び配置計画を踏まえた上で進める。

③機能配置の検討

②で検討した整備計画案を基に、最も有力な1 案について、機能配置について検討し、配置図及び各階平面図にとりまとめる。

また、外構、植栽帯、駐車場等の配置及びデザイン等を検討する際は、庁内関係各課と調整・協議を実施すること。

5.事業化に向けた検討

(1)概算工事費の算出

「4.基本計画の作成」で検討した計画案について、整備した場合の概算工事費を算出する。算出は建築工事、電気設備工事、機械設備工事、外構工事、駐車場工事等の項目別に算出する。

(2)設計費・工事監理費の算出

「4.基本計画の作成」で検討した計画案について工事着手までに必要な調査等を整理し、各種調査費、基本設計費、実施設計費、及び工事監理費を算出する。

(3)ライフサイクルコストの算出

(1)及び(2)を含め、施設のコスト最適化及び長期的なコスト削減のため、イニシャルコスト、運用コスト、修繕コスト、廃棄コスト等ライフサイクルコストを算出する。

(4)整備手法の検討

「2.基本計画の検討」で検討した整備計画案を基に、想定される整備手法を整理するとともに、本計画に最適な手法を検討する。

(5)事業スケジュール(工程表)の検討

(4)で検討した本計画に最適な手法で整備した場合の事業スケジュール(工程表)を検討する。

(6)事業化に向けた課題

事業実施にむけた計画上の課題及び事業推進上の課題等、検討課題について整理する。

6.基本計画(案)の作成

これまでの内容をまとめた基本計画(案)及び概要版を作成する。

7.商業施設の愛称決定・ロゴマークの作成

本業務対象地を含む町有地に整備する商業施設の愛称及びロゴマークの作成にあたり、制作者に求める条件、制作物などの仕様やその決定方法を検討し、愛称を決定し、ロゴマークを作成する。

8.業務打合せ・協議等

業務打ち合わせは 5 回を標準に、必要に応じて適宜実施する。ただし、受託者はオンラインでの会議出席も可能とする。また、庁内等への説明に必要な資料作成、会議への出席等の支援を2回行うこと。

また、近隣で進められている計画・事業との調整及び打合せ、及び関係機関との調整・協議は本業務に含まれるものとする。

9.報告書の作成

- 基本計画書
- 基本計画書概要版
- 業務報告書 2部
- 業務報告書データ DVD-R 一式
- ロゴマーク電子データ DVD 一式

以上