

西国分寺駅北口駅前エリア整備検討業務委託 仕様書

1 業務件名

西国分寺駅北口駅前エリア整備検討業務委託

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和10年3月31日まで

3 履行場所

国分寺市まちづくり部駅周辺整備課 ほか

4 業務目的

西国分寺駅北口周辺地区について、令和2年3月に策定した『西国分寺駅北口周辺まちづくり計画』に基づき西国分寺駅北口駅前を中心とするエリア（以下、「北口駅前エリア」という。範囲については別紙記載のとおり）において、計画に示された将来像の実現を図っていく必要がある。

その将来像の実現のため、北口駅前エリアの権利者による勉強会（地元組織の前身）の立ち上げを行い、事業実施までの具体的な検討を始めたところであるが、事業区域の設定や、交通基盤の検討、JRなどの関係機関協議に加え、都市計画手続きの整理など解決すべき課題は多くある状況である。

また、勉強会の構成員は専門家ではないため、そういった課題に丁寧に取り組み、権利者の疑問や不安、生活再建の問題など一つ一つ解決しながら、合意形成を図っていくことは非常に難しいところである。

そのため、本業務では、北口駅前エリアの整備を加速していくため、勉強会などの開催・地元組織運営支援を行いながら、整備範囲・整備手法の確定、アクセス道路など交通基盤の方針の確定、建築及び土地利用の方向性の決定、それらの方向性を踏まえた都市計画変更など地元組織と市が各々の役割で引続き検討・実施していく各施策を取りまとめた「(仮称)西国分寺駅北口駅前エリア街区整備方針」の策定を行うことを目的とする。

なお、本業務の実施に当たっては、昨今の国内外の動向や、各種法改正、国及び都の上位計画を踏まえるものとする。

5 委託内容

・各年度の業務における達成目標

(1) 令和7年度

- 過年度成果及び地元権利者との勉強会等の結果を踏まえた下記事項の検討
 - ・西国分寺駅全体を踏まえた駅前広場の機能・役割及び規模の検討
 - ・街区整備プラン（基盤整備及び土地利用計画のたたき台）の絞り込み（事業区域数案⇒各案で実現手法を想定）
 - ・都市計画変更及び事業区域界などの交差部分の処理等に係る土地利用・

交通に関する関係機関協議の開始

- ・北口駅前エリア街区整備方針骨子案の作成

(2) 令和8年度

○ 地元権利者による勉強会等の結果を踏まえた下記事項の検討

- ・地元組織との協議を踏まえた街区整備プランの絞り込み（事業区域の概ねの確定）
- ・都市計画変更及び事業区域界などの交差部分の処理等に係る土地利用・交通に関する関係機関協議の実施（継続協議）
- ・北口駅前エリア街区整備方針案の作成

(3) 令和9年度

○ 地元権利者による勉強会等の結果を踏まえた下記事項の検討

- ・地元組織との協議を踏まえた街区整備プランの確定（事業区域及び事業手法の確定）
- ・都市計画変更及び事業区域界などの交差部分の処理等に関して関係機関と概ねの合意を得る。
- ・北口駅前エリア街区整備方針の公表

【事業スキームの検討】

権利者との協議のための事業フレームの検討を行うにあたり、以下の調査及び検討を行う。

(1) 調査・設計（令和7～8年度）

令和7年度

- ・図面ならびに現地調査によるインフラ（排水・供給処理等）の現状把握及び図化
- ・事業影響範囲（本地区の外周から外側 20m かつ、幹線道路との交差点部や、道路拡幅に伴い高低差処理が想定される取付道路の影響範囲）における現況測量（地形地物、道路や宅地の高さ、公図との重ね等）

令和8年度

- ・公共基盤（駅前広場・道路・公園等）の概略設計

(2) 土地利用検討（令和7～9年度）

令和7年度

- ・事業区域の仮設定
- ・土地利用計画図（案）の作成（関係機関等協議のためのたたき台）
- ・駅前街区等における権利者の意見も踏まえた建物導入機能の検討
- ・土地・建物利用に関する需要調査（「西国分寺駅北口駅前エリア整備実現化検討のための業務委託」の成果を踏まえて適切な社数への企業ヒアリング）

- ・市企画部局等との公共施設機能整備検討に係る調整支援
- ・建築及び駐輪場の配置計画図・断面構成図のモデルプラン検討（土地利用計画図(案)を踏まえ、今後、想定されるモデルプランを複数案作成）
- ・イメージパース 1 案作成
- ・都市計画変更検討（都市計画に関する関係機関等との協議開始に向け、必要資料の作成を行う。）
- ・用途地域の変更等の都市計画に関する関係機関等との協議（1 回）

令和 8 年度

- ・事業区域の検証
- ・土地利用計画図の作成（関係機関等協議を進めながら複数案を作成）
- ・土地・建物利用に関する需要調査（「西国分寺駅北口駅前エリア整備実現化検討のための業務委託」の成果を踏まえて適切な社数への企業ヒアリング等を通し、作成した土地利用計画図やモデルプランについて、事業成立の観点から確認する。）
- ・建築及び駐輪場のモデルプラン検討（建ぺい、容積率などボリュームの検討も含む。駐輪場については、現行の機能を確保するにあたり地上地下などの構造の検討及び費用面等での比較を行い、最適案を検討する。）
- ・イメージパース 1 案修正及びアイレベルでのパース 2 案作成（必要に応じて 3 D モデルを活用）
- ・都市計画変更検討（都市計画に関する関係機関等との協議を踏まえ、資料の修正を行いながら、最適案を検討する。）
- ・用途地域の変更等の都市計画に関する関係機関等との協議（2 回程度）

令和 9 年度

- ・事業区域の確定
- ・土地利用計画図の作成（関係機関等協議を受け、案の絞り込みを行う。）
- ・土地・建物利用に関する需要調査（土地利用計画図等の修正が生じた際に必要に応じて行う。）
- ・建築及び駐輪場の基本計画作成
- ・イメージパースの 1 案の決定及びアイレベルでのパース 2 案作成（必要に応じて 3 D モデルを活用）

- ・都市計画変更検討（都市計画に関する関係機関等と概ねの方向性を共有したうえで、その結果を街区整備方針に反映させるものとする。）
- ・用途地域の変更等の都市計画に関する関係機関等との協議（概ねの方向性共有）（１回）

（３）交通基盤検討（令和７～９年度）

令和７年度

- ・道路及び公園等の公共基盤の見直し
- ・駅前広場の機能想定及びレイアウト案の検討（２案程度）
- ・交通量調査の実施（西恋ヶ窪二丁目交差点１か所、平日１日、１６時間調査（６～２２時）、車種別・方向別調査、自動車交通量）
- ・地区外幹線道路との交差点の検討
- ・交通管理者及び道路管理者等との協議（１回）

令和８年度

- ・道路及び公園等の公共基盤の見直し（関係機関等の協議結果をもとに、適宜、見直しを行う。）
- ・駅前広場の機能想定及びレイアウト方向性の確定
- ・将来自動車交通量予測による府中街道との交差点解析の実施による交通処理上の影響の検証
- ・地区外幹線道路との交差点処理の方向性確定
（幹線道路との交差点及び基盤（道路・排水・造成）概略設計を含む）
- ・交通管理者及び道路管理者等との協議（２～３回程度）

令和９年度

- ・道路及び公園等の公共基盤の確定
- ・駅前広場の機能想定及びレイアウトの確定
- ・地区外幹線道路との交差点処理の確定
（令和８年度に行った概略設計の修正を含む）
- ・交通管理者及び道路管理者等との協議（概ねの方向性共有）

(4) 事業フレーム検討（令和7～9年度）

- ・概略事業フレーム検討（面積、土地単価、概算事業費、補助金、市負担、減歩率等）

（不動産鑑定評価（4箇所程度）も含む）

- ・将来の変動要素におけるリスク（建設物価の高騰）、建築プランに応じた影響検討を加味した収入・支出計画の検討
- ・発注者の事業化判断における業務支援（財政負担のほか、建設費高騰や合意形成など将来リスクや整備によるポテンシャルなど事業化を判断するうえで必要な資料の作成等）
- ・評価、課題、整備実現方策のまとめ（各年度の事業スキーム（土地利用・建築計画・都市基盤整備の検討成果等）を踏まえ、各年度末及び発注者が求める時期に検討結果をまとめた報告書を作成するものとする。）

(5) 北口駅前エリア街区整備方針の検討（令和7～9年度）

令和7年度

- ・北口駅前エリア街区整備方針（骨子）の検討（A3版4P程度）

令和8年度

- ・北口駅前エリア街区整備方針（案）の作成
- ・庁内調整会議の開催支援（2回程度）

令和9年度

- ・北口駅前エリア街区整備方針の作成
- ・街区整備方針の公表に向けた支援
（オープンハウス等の実施支援も含む）

【西国分寺駅北口駅前エリア権利者等との合意形成支援】

(6) 地元組織の運営（勉強会など）支援（令和7年度：3回程度、令和8年度：5回程度、令和9年度：5回程度）

- ・運営支援（当日会議のWEB配信含む）
- ・資料作成、議事録作成

- ・開催通知の作成及び郵送配布

(7) 意見交換会の実施支援(当日会議のWEB配信含む)

(令和7～9年度、各年度1回×2日の合計2度開催程度を想定)

- ・資料作成(投影資料・配布資料)、議事録作成
- ・開催通知の作成及び郵送配布

(8) 権利者ヒアリング(令和7～9年度)

- ・再開発に前向きな権利者やリーダー役発掘のためのアンケート調査及び個別ヒアリングを実施(令和8年度:1回程度、令和9年度:1回程度)
- ・地元組織及び意見交換会等に参加しない権利者及び個別ヒアリング希望者への意向把握

(9) まちづくりニュースの配布(令和7～9年度、各年度2回程度を想定)

- ・原稿作成(A3版両面カラーまたはA4版両面カラー)
- ・印刷及び配布(各回2,300部程度、まちづくり推進地区内ポスティング約1,650世帯、地区外居住権利者約250人郵送、公共施設留置用400部)
- ・まちづくりニュース配布エリア(26ha)権利者送付リストの更新(土地:約2,150筆、建物:約750筆)※

なお、更新については、毎年度1回を基本とするが、必要であれば適宜見直しを行うものとする。

【共通】

(10) 打合せ

本業務の円滑な遂行のため、適宜打合せ協議を実施する。電話・電子メールでの連絡調整を随時行うほか、対面又はオンラインでの打合せ協議を行うとともに、受託者はその内容についてその都度記録し、相互に確認するものとする。

(11) 成果品

以下の1から7を作成し、期限までに納品すること。なお、3 街区整備方針(概要版)、4 街区整備方針、5 まちづくりニュース(各号)の作成に当たっては、市民が分かりやすい計画となるよう、レイアウトに工夫を凝らすとともに、図表、イラスト、写真等を使用すること。表紙のデザインについても、本市の特色を生かしたものとする。

【令和7～9年度成果品】

1 各種調査報告書

簡易製本、2部

2	業務報告書	各年度 2 部
3	街区整備方針（概要版）	1 式（A 3 版 4 P 程度）
4	街区整備方針	1 式（A 4 版 20 P 程度）
5	まちづくりニュース（各号）	1 式
6	その他、市職員が指示する資料	1 式
7	上記各電子データ（CD-R）	1 式

○ 留意事項

- （１）本業務の遂行に当たっては、市担当職員と常に密接な連絡をとり、業務方針及び条件等の疑義を正すとともに、本市の意向に沿った提案・助言等を行うものとする。
- （２）会議等の運営支援、連絡調整及びその他のコンサルティングを行うに当たっては、必要な人員を確保し、十分な体制を確保すること。
- （３）提案書に記載された管理技術者、業務担当者は、病休・退職・死亡など極めて特別な理由を除き変更することはできない。変更することがやむを得ない場合は、市の承諾を得ること。
- （４）市は、受託者の担当者が業務の遂行につき著しく不相当と認められるものがあるときは、受託者に対して、その理由を明示した書面により必要な措置を請求することができる。この請求に対し、受託者は、遅滞なく当該請求に係る事項について決定し、その結果を市に通知しなければならない。
- （５）受託者は、年度毎の業務が完了した後、市に業務委託完了届とともに成果品を提出し、市の検査を受け、検査の合格をもって年度毎の業務を完了するものとする。
- （６）本業務における成果品の納入場所は、国分寺市まちづくり部駅周辺整備課とする。また、成果品の納入日については、別途協議し決定するものとする。
- （７）受託者は、本業務完了後、成果品に受託者の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、市の指示により速やかに補足、修正を行うものとし、その費用は受託者の負担とする。
- （８）本件に係る費用の支払いについては、各年度の履行完了後、年度毎に行うものとする。
- （９）説明会や提案等に係る資料については、受託者が作成するものとする。
- （１０）本業務の実施に当たり市の有する資料等の貸与が必要な場合には、受託者より書面で申し出るものとする。貸与した資料については、業務終了時に速やかに返却すること。
- （１１）業務遂行上不明な点については、市に報告し、その指示に従うものとする。
- （１２）本業務により作成された成果品、著作権等の権利は、全て市に帰属し、市が自由に編集の上、公表できるものとする。また、受託者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後に

においても同様とする。

- (13) 本業務の遂行のために個人情報を取り扱う場合は、国分寺市個人情報保護条例（平成11年条例第24号）を遵守しなければならない。
- (14) 本仕様書に明記されていない事項については、双方協議の上解決するものとする。

6 担当

国分寺市 まちづくり部 駅周辺整備課 駅周辺整備担当
電話 042-312-8662

対象地区図

