

令和8年度柏駅東口駅前再整備実現化方策検討業務委託

仕様書

令和8年度
柏市都市部中心市街地整備課

業務件名：令和8年度柏駅東口駅前再整備実現化方策検討業務委託

履行場所：柏市柏一丁目1番先（柏駅東口駅前周辺 3ha程度，P5「案内図」のとおり）

契約期間：契約日から令和9年3月31日まで

契約方法：総価契約

支払回数：業務完了後に1回

（背景）

第1条 柏駅東口駅前では、市街地再開発事業等による整備から50年以上が経過し、建築物やダブルデッキ等の施設の高経年化が進行している。加えて、商業環境やライフスタイル、価値観などの社会経済情勢も大きく変化しており、これらに対応した施設や都市機能の更新が求められている。

こうした背景から、柏市では令和5年度に「柏駅東口未来ビジョン」を策定し、これからの50年を見据えた「未来のすがた」と「未来への取り組み」を示した。本ビジョンにおける「未来のすがた」は、「人を惹きつける魅力」、「広がりある高い回遊性」、「みどり豊かなゆとりある空間」という今後のまちづくりに必要な3つの要素を踏まえ、目指すべき未来のひとつの姿として示されたものであり、現在及び将来のまちづくりの担い手はその概念を共有し、連携しながら実現に向けた取組を進めていくための指針として位置付けられている。

さらに、「柏駅東口未来ビジョン」を踏まえたまちづくりの実現に向け、地権者間並びに市と地権者の間で意見交換を行い情報や認識を共有しつつ、東口駅前の再整備に向けた検討を進めるため、令和6年2月から東口駅前地権者の代表者等によって構成される「柏駅東口地権者会合」をこれまで全15回開催した。同会合による議論を重ねる中で、再整備に係る地権者の意向を把握する必要があるとされ、令和8年2月から各地権者への個別ヒアリングを実施している。

（目的）

第2条 本業務では、過年度に実施した柏駅東口駅前再整備実現化方策検討業務委託（以下「過年度業務」）の検討内容と令和8年2月から実施している各地権者への個別ヒアリングの結果を踏まえ、柏駅東口の再整備における事業実現化に向けて、複数の建物等配置パターン別の権利形態や事業手法の整理、概算事業費の精査を行い、事業実現性の高いスキームを検証する。その上で、都市計画上の法的位置づけ、インフラ等の施工上の課題や各段階の費用を加味した整備計画案の検討を行う。また、駅前交通広場については、周辺道路交通への影響検証や非公共交通の扱いの整理を行うとともに、立体道路制度の適用可能性を含む法的・都市計画的整理、及び千葉県公安委員会等関係機関との協議支援を通じて、適正な施設規模と運用の更なる具体化を図ることを目的とする。

（適用範囲及び疑義）

第3条 仕様書の内容は、本業務に適用されるものとし、仕様書に記載のない事項については、柏市と受注者の協議により決定する。

（履行期間）

第4条 本業務の履行期間は、契約日から令和9年3月31日までとする。

（履行場所）

第5条 履行場所は、次のとおりとする。

P5案内図のとおり

(業務内容)

第6条 受注者は、過年度業務の検討内容と令和8年2月から実施している各地権者への個別ヒアリングの結果を踏まえ、以下に示す業務を実施するものとする。

(1) 事業実現化方策の検討

ア 建物等配置パターン別の東口再整備スキームの精査

- 1) 東口駅前再整備において考えられる複数の建物等配置パターンを検証。なお、検証においては、以下の項目を踏まえて行う
 - ・土地・建物の権利形態
 - ・土地整備手法及び事業手法
 - ・施設計画（用途・規模）を設定
 - ・概算事業費(官・民それぞれにおける負担額)
- 2) 建物等配置パターン毎の段階的整備計画案を検討。なお、検討においては、以下の項目を踏まえて行う
 - ・各段階に生じる費用（設計費や工事費）
 - ・上下水道、ガス、電気、通信等といった既存インフラ設備の現況を把握し、施工計画上の懸念される課題や影響
- 3) 上記検討を踏まえたイメージパースの作成

イ 東口再整備に伴う関係法令や都市計画の位置づけ整理及び資料の作成

上記検討を踏まえ、必要となる関係法令や都市計画等についての整理および協議の資料の作成を行う

ウ その他関係機関協議支援

東口駅前再整備に向け、事業者参画可能性検討における、各種資料作成等に必要な技術的支援を行う

(2) 交通広場設置の具体化検討

ア 令和7年度案の検証および千葉県公安委員会との協議に向けた資料作成・協議支援

- 1) 令和7年度に検討した交通広場案に対して、交通広場再編に伴い生じる規制変更等により周辺道路へ及ぼす影響を検証し、必要な対策案を検討する。なお、検証においては、以下の項目を踏まえて行う。
 - ・別途実施する交通量調査等の結果（調査実施における確認・助言含む）
 - ・再整備に伴い生じる発生交通量
- 2) 非公共交通に対する交通処理上の課題を整理し、運用上の実態を踏まえた上での改善策を検討
- 3) 令和7年度に検討した交通広場案に基づき、千葉県公安委員会との道路法95条の2に基づく協議資料作成を行い、協議に同席し、専門的知見からの技術的支援を行う

イ 交通広場整備に伴う関係法令や都市計画の位置づけ整理及び資料の作成

上記検討を踏まえ、必要となる関係法令や都市計画等についての整理（管理区分および権利関係についての整理や立体道路の適用可能性についての研究を含む）および関係機関協議の資料作成を行う

ウ その他関係機関協議支援

道路管理者、交通事業者等の関係機関との協議に向けた資料作成を行い、協議に同席し、専門的知見からの技術的支援を行う

(資料収集)

第7条 本業務に必要な資料の収集及び分析は、受託者が行う。また、受託者は、発注者から貸与された資料について、業務終了後速やかに返却しなければならない。

(業務遂行上の原則)

第8条 本業務の着手にあたり受注者は、柏市の意図及び業務の目的を十分に理解した上で、経験ある主任技術者及び担当技術者を定め、かつ適切な人員を配置して最高の技術を発揮するように努めなければならない。

(作業計画)

第9条 受注者は、本業務の着手に先立ち、業務計画書及び業務工程表を柏市に提出し、承認を得なければならない。

(配置技術者)

第10条 受注者は、本業務において以下のとおり配置技術者を定め、本市に通知すること。

(1) 主任技術者は、次のアからウのいずれかの資格保有者とする。

- ア 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- イ 技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画）
- ウ R C C M（都市及び地方計画）

(2) 担当する技術者として、次のア～ウのいずれかの資格保有者を配置するものとする。または、同等の能力と経験を有する者であると発注者の了を得ること。なお、複数の者で配置することも可能とし、主任技術者と兼務することも可能とする。

- ア 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- イ 技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画）
- ウ R C C M（都市及び地方計画）

(技術基準等)

第11条 本業務実施にあたっては、最新の技術基準及び図書に基づいて行うものとする。また、成果品となる報告書は、参考図書により全体が把握できる内容とし、使用した技術基準等については 報告書の中で出典を明記すること。

(個人情報の保護及び秘密の保持)

第12条 受託者は、この業務に関し知り得た個人情報について、関係法令に基づき適正に処理しなければならない。この契約が終了した後においても同様である。

2 受託者は本業務遂行により知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。本業務の契約期間満了後及び契約解除後においても同様である。

(事故及びトラブルの防止)

第13条 受注者は本業務の実施にあたり関係者や第三者とのトラブル防止、その他事故発生を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法その他事故発生を未然に防止するよう努力するとともに、労働基準法その他関係法規をを守り円滑にこれを行うこと。事故傷害等が生じた場合の補償に要する費用は、受注者負担とする。

(成果品に対する責任の範囲)

第14条 受託者は、本業務内容に瑕疵が発見された場合、本業務完了後であっても速やかに対応しなければならない。なお、これに要する経費は、受託者の負担とする。

(成果品の管理及び帰属)

第15条 成果品の管理及び帰属は、すべて発注者とする。受注者が成果品を公表することについては、一切認めない。

(検査及び引渡し)

第16条 受注者は、本業務完了時に成果品について発注者の検査を受けること。

2 完了検査により訂正を指示された箇所については、速やかに訂正・修正を行うこと。

(資料の貸与及び保管)

第17条 本業務に必要な資料で柏市が保有するものについては、これを受注者に貸与し、その他の資料については、受注者において収集するものとする。

2 受注者は、本業務の遂行に当たり、柏市から貸与された資料の保管について、万全の注意を払い管理し、本業務の完了後は速やかに柏市に返却するものとする。

(協議等)

第18条 受託者は、本業務を遂行するにあたり、発注者と十分に協議し、連絡を欠かさないようしなければならない。打合せ形式は、対面の他、オンラインも可能とする。

2 打合せの結果については、受託者が協議録を作成し、相互に確認するものとする。

(成果品)

第19条 受注者は、本業務の成果品として次のものを提出するものとする。

(1) 業務報告書 (A4版パイプファイルに綴じたもの) 2部

※概要版も業務報告書に綴るものとする。

(2) 関係資料 一式

(3) 電子データ (CD-R等) 一式

編集可能なファイル形式とPDF形式を格納するものとする。

(疑義)

第20条 受注者は、本仕様書の解釈に疑義がある場合又は明記されていない事項がある場合においては、速やかに本市と協議を行い、その指示に従うものとする。

<担当部署>

柏市都市部中心市街地整備課 担当 津田, 中島, 青木, 麻生

電話 04-7167-2354

案内図

件名：令和8年度柏駅東口駅前再整備実現化方策検討業務委託

場所：柏市柏一丁目1番先（柏駅東口駅前周辺 3ha程度）

