

7－8つくば市道の駅基本構想策定業務委託仕様書

1 業務名

7－8つくば市道の駅基本構想策定業務委託

2 業務目的

市が、地方創生・観光を加速する拠点（地域経済発展や地域連携）、道路利用者への休憩機能など安全で快適な道路交通環境の提供、さらには災害時の防災拠点としての活用を目的とした道の駅整備に向けて基本理念、建設予定地の検討、導入機能及び規模などの計画条件を検討し、建設予定地に適した「道の駅基本構想」を策定することを目的とする。

3 履行期間

契約日の翌日から令和8年（2026年）11月30日（月）まで

4 道の駅候補地

つくば市池田地内（別紙参照）

5 業務内容

(1) 基本構想の前提条件の整理

ア 上位関連計画の整理

市の将来像や基本施策を整理するとともに、その実現に向けた道の駅の位置付けを整理する。

(ア) 市の将来像

(イ) 市の将来像の実現に向けた基本目標や施策の整理

(ウ) 上位関連計画における道の駅の位置付けの整理

イ 道の駅が果たすべき役割の整理

市の社会経済の動向及び課題を整理し、道の駅が果たすべき役割を整理する。

- (ア) 市の人口、産業、交通及び土地利用等の社会的動向
- (イ) 市の人口、産業、交通及び土地利用等の課題
- (ウ) 道の駅の基本的な機能、及び地方創生・観光を加速する拠点として果たすべき役割

ウ 道の駅整備の基本目標及び基本理念の検討

道の駅が果たすべき役割を踏まえ、道の駅整備の基本目標及び基本理念を整理する。

- (ア) 市の将来像の実現に寄与する道の駅整備の基本目標
- (イ) キャッチフレーズや整備コンセプトなど市として特徴のある基本理念

(2) 道の駅建設予定地の調査及び分析

道の駅が果たすべき役割を踏まえ、地方創生・観光を加速する拠点、交通拠点及び防災拠点として市の将来像の実現に寄与できるか、建設予定地の現況、立地条件及び計画条件等について、調査・分析を行う。

- ア 都市計画法、建築基準法、国土利用計画法及び農地法等の法規制の調査
- イ 既往資料による周辺自動車交通量の把握及び交通処理に関する分析
- ウ 主要観光資源との広域的な交通アクセス性の分析
- エ 周辺施設、土地利用及び住環境等との連携や調和の分析

(3) 企業・団体ニーズ調査に基づく導入機能等の検討

ア 企業・団体ニーズ調査の実施

(1)、(2)の検討結果を踏まえ、道の駅の建設・運営に関与する可能性のある企業・団体を対象としたニーズ調査（アンケート、ヒアリング等）を実施する。ニーズ調査の内容は道の駅の導入機能、事業手法の検討等、本業務で実施する各種検討に資するものとする。

イ 導入機能等の検討

(1)、(2)の検討結果及び企業・団体ニーズ調査結果を踏まえて、道の駅に導入する可能性のある施設の機能や規模等の計画条件を整理する。

(4) 交通量調査

本事業地周辺の交通課題を分析し、渋滞対策の検討や将来利用者数の推計のための基礎資料を作成する。業務内容は以下のとおりとする。また、詳細については契約後、協議するものとする。

ア 交通量調査及び分析

(ア) 調査箇所は別紙参照。

(イ) 調査日は令和8年(2026年)ゴールデンウィーク期間中の祝日及びその前後の市が指定する平日の各1日とし、調査時間は12時間(午前7時～午後7時)とする。

(ウ) 調査内容は、自動車方向別交通量、渋滞長について調査を実施する。

(エ) 事前に現地確認を実施の上、調査計画書を作成し、道路使用許可等の申請を行うこと。

(オ) その他発注者が指示すること。

(5) 不動産鑑定評価

道の駅整備に係る用地取得及び事業採算性評価の基礎資料とするため、当該候補地における対象不動産を調査し、鑑定評価の上、鑑定評価書作成を行う。

なお、不動産の鑑定評価は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき記載された不動産鑑定士が行うものとする。また、鑑定依頼箇所は、発注者と協議の上選定する。

(6) 道の駅整備イメージの作成

ア ゾーニング及び動線の概念図

イ 施設イメージ図

ウ 施設配置イメージ図

エ 導入施設の概略プラン図

オ パース図(鳥瞰パース、カットパース)

(7) 検討委員会の運営支援等

道の駅基本構想策定に当たり開催を予定している、検討委員会（５回程度）の資料作成や議事録作成を行う。

(8) 今後の検討課題等に対する方向性の整理

(1)から(7)の検討結果を踏まえ、事業手法、管理運営手法及び事業のスケジュール等、今後の検討課題等に対する方向性を整理する。また、次年度以降の検討課題等も同様に抽出・整理する。

ア 事業手法（補助金の導入可能性を含む）の整理

イ 管理運営手法の整理

ウ 事業スケジュールの整理

エ 次年度以降の検討課題の抽出・整理

(9) 打合せ協議

打合せ協議は、月に１回程度を基本とするが、この他にも必要に応じて適宜、打合せ協議を行う。また、打合せ協議の内容については、受託事業者が議事録を作成し、双方において確認するものとする。

(10) 基本構想（案）の策定

(1)から(9)において検討・協議した内容等を踏まえて、イラスト、写真、地図、グラフ、パース図等を活用し、あらゆる世代が理解できるような基本構想（案）を策定する。

(11) 概算事業費の算出

施設規模や配置計画をもとに概算事業費を算出する。また、資金調達の観点から、導入機能や施設規模を踏まえて活用可能な補助制度について検討する。

(12) 概算事業収支の算出

(1)から(11)において検討・協議した内容を踏まえ、概算事業収支を算出する。

(13) 大規模事業自己評価シートの素案作成

(1)から(12)において検討・協議・作成した内容を踏まえて、「つくば市大規模事業を実施する際の評価に関する要綱」に記載のある「自己評価シート」の素案を作成する。なお、記載内容については発注者と協議を行うものとする。

6 提出成果品

(1) 本業務に係る成果品は以下のとおりとする。

- ア 交通量調査報告書：5部
- イ 不動産鑑定評価書：5部
- ウ 基本構想（案）カラーA4版：5部
- エ 基本構想（案）概要版カラーA4版：5部
- オ パース図 鳥瞰パース（カラーA3版：1カット）：5部
カットパース（カラーA4版：2カット）：5部
- カ 上記の電子データ一式

(2) 納品等の諸事項

- ア 成果物は、製本による図書と電子納品による。
- イ 電子納品は、CD-R又はDVD-Rに件名を表示して2部提出すること。
- ウ 市のホームページ等に基本構想（案）を公表するため、不特定多数が閲覧可能なPDF形式のファイルに変換したものとする。
- エ 製本化した成果物及びその元となったデータも合わせて提出する。
 - ・文書、表、グラフ …… Microsoft Officeソフトの形式
 - ・図面 …………… JWW、DWG又はDXF形式及びshp形式
 - ・その他 …………… 発注者が求める方式

7 特記事項

(1) 契約費用、消費税

- ア 業務委託契約に要する費用、公正証書の作成に要する費用については受託者の負担とする。

イ 受託者の負担経費のうち、消費税の課税対象となるものについては課税分を加算の上、受託者負担とする。

(2) 関係法令等の遵守

受託者は関係法規及び関係諸官庁の指導を遵守すること。

(3) 著作権

ア 成果物は画像等著作権上の権利関係の帰属を済ませた上で納入すること。

また、それらに関する紛争が生じた場合は、受託者の責任において対応するものとし、市は責任を負わないものとする。

イ 成果物の中で他の文献、資料等を引用した際は、出典名を記載すること。

(4) 再委託

本業務の全てを再委託してはならない。また、一部を再委託する場合は、あらかじめ市の承認を得ること。

(5) 機密保持

ア 受託者は、その業務に関して知り得た情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

イ 受託者は、市の指示又は承認があるときを除き、その業務に関して知り得た情報を自社の営業活動など業務の目的外に利用し、又は受託者以外の者へ提供してはならない。

ウ 受託者は、その業務を処理するために市から提供された情報が記録された資料等を、市の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

エ 受託者は、その業務を処理するために市から提供を受け、又は自らが収集し、若しくは作成した情報が記録された資料等は、業務完了後直ちに市に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、市が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(6) その他

- ア 本業務を適正かつ円滑に実施するため、本業務の目的等を十分理解し、業務を実施するものとする。
- イ 本事業は、つくば市未来構想・戦略プラン、並びに観光基本計画、農業基本計画、環境基本計画、バリアフリーマスタープラン、その他関連する計画に基づき進めるものとする。
- ウ 業務完了後に、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所等があった場合は、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- エ 受託者は、本仕様書の内容及び本仕様書に定めのない事項について疑義があるときは、速やかに市と協議の上業務を遂行するものとする。
- オ 受託者は、その業務に従事している者に対して、契約時の仕様書に記載されている事項に対して遵守させること。
- カ 受託者は、ここに定める事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに市に報告し、市の指示に従うものとする。

(別紙)

位置図



縮尺 1 : 10000
100 50 0 100 200