

旦過地区まちづくりに係る合意形成支援業務委託 仕様書

1. 業務の目的

旦過市場を含む旦過地区は、本市小倉都心部の重要な商業拠点として、長年市民に親しまれているが、隣接する2級河川神獄川の流下能力不足に伴う浸水被害や、木造建築物の密集や老朽化など、防災面で多くの課題を抱えている。

これらの課題を解消し、地区の安全性を高めるとともに、より魅力ある市場として継続するため、河川改修と一体となった旦過地区の再整備を進めており、今回、小倉都心部の魅力に資する新機能導入や施設配置の検討支援を行い、市場関係者の合意形成を図ることを目的とする。

2. 業務内容

(1) 合意形成に向けたまちづくり検討支援

① 新機能導入プラン検討

- ・更なる賑わい創出に向け、市場機能を含めた全体の活用策を2案程度作成する

② 施設基本計画検討

- ・各地区において建物基本計画を検討する

地 区	A地区	B C地区	D地区	E地区
面積 (㎡)	2,922	710	516	406
用途地域等	商業地域、防火地域（容積率 500%、建ぺい率 80%）			

(ア) 情報収集・準備

- ・設定条件の把握、現地調査、関係法令調査、類似事例の調査など

(イ) 条件及び設計方針の設定

- ・要求性能、目的性能の把握、法令その他の制約条件の整理、必要設備の設定など

(ウ) 施設配置計画案作成

- ・商業的な視点から、建物内の店舗配置や共用施設の必要性等を整理し、施設配置計画案を作成

(エ) 比較検討

- ・施設配置計画案をベースに、仕様、使用材料、構造方式、設備方式等の総合的検討を行う

(オ) 概算工事費の算出

- ・A、B、C工事毎に分けるとともに、A地区のA工事については、専有部分と共有部分に分けて概算工事費を算出する

(カ) 工程表の作成

- ・建物整備に関する設計期間、法的手続き、施工期間等の全体工程を作成する

③ 全体のまちづくりスケジュール作成

- ・ 地区内ローリング方式を踏まえた実施計画を作成

④ 透視図及び模型の作成

- ・ 全体整備後のイメージをより明確に把握してもらうため、イメージパース及び模型（地元委員会で検討する市場の雰囲気作りを踏襲したものとする）を作成する

（２）関係者協議及び合意形成

① 地元委員会等の資料作成

- ・ 権利者及び市場関係者で構成される「旦過地区再整備協議会」の合意形成に必要な説明資料を作成する。

② 同委員会等への出席・説明

- ・ 上記委員会への出席・説明を行い、意見の集約を図る。
- ・ 委員会の開催回数は、６回を標準とする。

③ 関係機関との協議資料作成

- ・ 公共施設管理者及び交通管理者など、関係機関との協議資料の作成を行う。

3. 注意事項

- （１）計画立案に当たっては、これまでの検討結果（「旦過地区まちづくり基本計画（H28.6）」など）を踏まえた検討を行うこと。
- （２）立体換地建築物の施設配置計画に当たっては、別途、土地区画整理事業（立体換地計画案策定業務など）の委託を予定しているため、相互に信義を持って調整・協力を行うこと。
- （３）地区別の敷地面積は、今後の土地区画整理事業の計画により、変更となる可能性がある。
- （４）本業務に関する成果品の著作権等は北九州市に帰属することとする。
- （５）建物基本計画については、建築基準法、消防法、食品衛生法、大規模小売店立地法等、その他関係諸法令を遵守し、また、関係諸法令に適合するよう関係各機関との協議を行うこと。
- （６）事業で整備予定の立体換地建築物（A地区）の今後の設計、施工に関しては、スケルトン渡し（A工事）を想定している。また、共用設備に関しては初期費用及び将来の維持管理コスト等を比較するものとする。
- （７）受注者は、作業上必要な資料及び発注者の指示する書類は遅滞なく作成し、報告、提案及び協議を行い、発注者の承認を得て業務を遂行すること。
- （８）業務の実施にあたり疑義が生じた場合については、速やかに発注者と協議し、その指示に従わなければならない。
- （９）受注者は、この業務に関して業務上知り得た事項を他に漏らしてはならない。

4. 成果品

本業務における下記成果を電子データに収め提出するとともに、製本版2部を納品すること。

- ・ 報告書：2部（製本）

- ・ 上記データ：2部（CD-Rまたは、DVD-Rメディア）

CADデータは、SFC形式を基本とするが、発注者と協議のうえ、変更も可能とする。

- ・ イメージパースの作成（A3版）

外観鳥瞰図 2枚、見上げ図 1枚、立体換地建築物内観 2枚、アーケード通り 1枚

- ・ 模型製作

縮尺：1/100程度、主要材料：紙・着色有り、ケースなし

- ・ 立体換地建築物基本計画

附近見取り図、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図（各面）