

令和7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

(募集時)

令和7年度
柏市都市部中心市街地整備課

業務件名：令和7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8年3月31日（火）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など施設の高経年化が進むとともに、商業環境やライフスタイル・価値観など、社会経済情勢の変化により施設や機能の更新の必要性が高まっている。

これらを背景に、柏市では令和4年度に柏駅東口駅前の地権者を主体に商店会・鉄道事業者等が一堂に会する「柏駅東口未来検討委員会」を立ち上げ、まちの未来のあり方について議論した。その後、令和5年度には「柏駅東口未来ビジョン」を策定し、これからの50年に向けた「未来のすがた」と「未来への取り組み」を示した。本ビジョンで示している「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」といった今後のまちづくりに必要な3つの要素をふまえ、目指すべき未来のひとつとして現在・未来のまちづくりの担い手で共有され、実現されていくことを目指している。

（目的）

第2条 本業務では、柏駅東口の再整備において、事業の実現性の高い施設内容や施設規模等の検討を行い、柏駅東口の全体最適に相応しい事業手法、事業収支を整理した上で、目標達成までのスケジュールを加味した再整備戦略を立案する。また、駅前交通広場については、周辺道路交通への影響を考慮し、適正な施設規模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8年3月31日（火）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、以下の各号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 エリアにおける実現可能な事業規模等の検討

- ・高い拠点性を有する柏駅前の特性や商業需要等を考慮し、実現可能な施設内容等を具体的に検討し、商業や業務、公共公益などの用途を加味した機能の規模及び面積配分、施設配置等を複数検討する。
- ・上記を踏まえたイメージパースを作成する。

- ・ 柏駅周辺の商業需要等を把握するためのニーズ調査に向けた整理を実施する。
 - イ 事業実施に向けた事業手法及び事業収支の検討
 - ・ 実施可能な事業手法を複数検討し、事業収支パターンを分析する。
 - ・ 収支の検討にあたっては、補助金、助成金等の公的支援、民間活力、事業主体など想定される様々な方法で整理を行ったうえで、その調達・活用方法やリスク分担について検討する。
 - ウ 再整備戦略の立案
 - ・ ア、イを踏まえた再整備を進めるにあたって、全体計画や段階的な1期計画、2期計画等、中長期的なスケジュールを加味した事業計画を検討する。
 - ・ 事業実現に向けた課題や考え方、必要項目の整理を行った上で、どのような手順を踏むことで再整備が進められるか、再整備戦略を立案する。
 - ・ 今後の検討内容や条件整理を行い、次年度以降に実施すべき内容を精査する。
- (2) 交通広場設置の具体化検討
- ア 交通広場設置に向けた検討
 - ・ 過年度業務で検討した交通広場配置案を踏まえ、幅員や車両軌跡必要面積等を考慮し、適正な施設規模の更なる具体化を検討する。
 - ・ 上記検討にあたっては、建物と一体的な立体利用の可能性も想定すること。
 - ・ JRとの新改札設置協議の状況を加味した新たな交通広場配置案を検討する。
 - イ 東口再整備に伴う周辺道路への影響評価
 - ・ 周辺道路交通への影響を整理し、課題等を抽出した上で対策方法を検討する。
 - ・ 上記の影響を整理するにあたり、柏駅周辺の都市計画道路の整備についても考慮すること。
 - ウ 地下部の取り扱いの検討（事例研究と方向性の整理）
 - ・ 旧そごう柏店跡地地下部に関して、躯体の利活用や維持管理方法の事例研究等を行い、交通広場等での跡地利用の可能性も想定し、今後の検討内容や条件整理、進め方をまとめ、次年度以降に実施すべき内容を精査する。

(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。

（成果品）

第18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） 1部

（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19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 佐藤，青木，麻生

電話 04-7167-2354

件名：令和7年度柏駅東口駅前再整備実現化方策検討業務委託

案内図

※昭和48年の市街地再開発事業区域を主とする柏駅東口駅前エリア約3ha

