

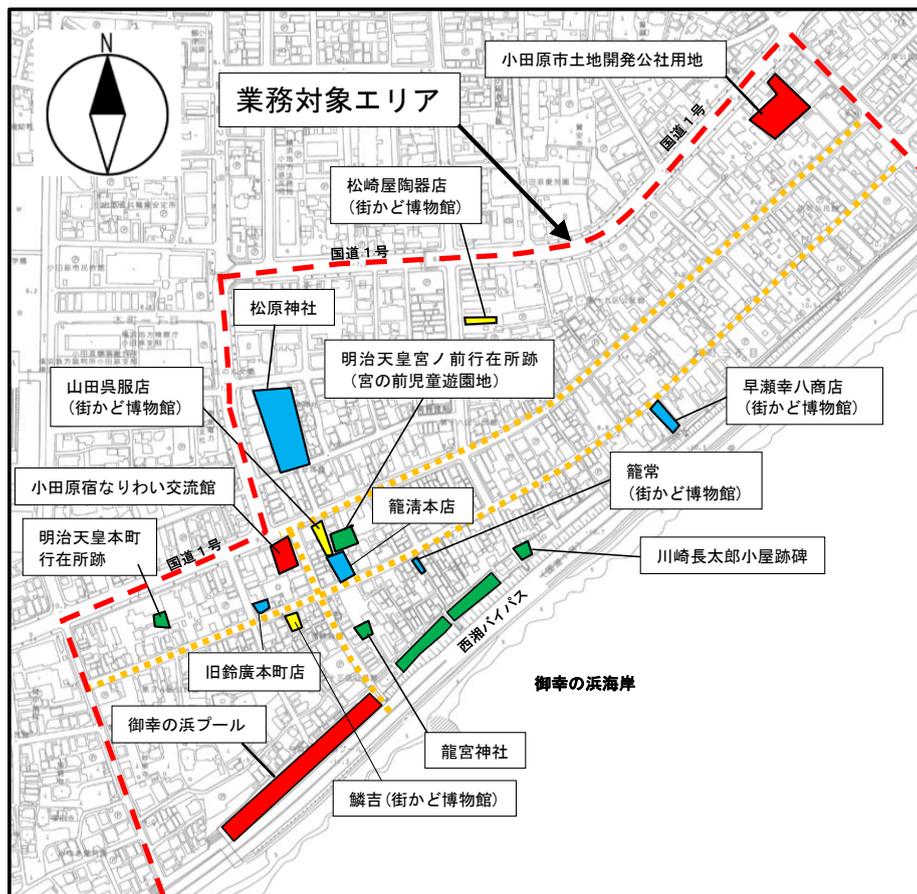
# エリアブランディング構想策定事業支援業務委託仕様書（案）

## 1 背景・目的

地域特性と海を生かしたまちづくりを一体的に展開していくため、庁内関係部署と調整しながら地域住民、関係者及び団体等へのヒアリング及びニーズ調査などの基本調査を行い、事業スキーム及び実現プロセスを検討するなど、公民連携によるまちづくりにつなげていくため、多くの関係者とともに、目指すべき将来都市像を設定しながら、イメージ共有を図るため、エリアブランディング構想（全体構想）を策定することを目的とする。

- 2 業務期間 契約締結日から令和8年（2026年）3月31日まで  
令和6～7年度（2024～2025年度）継続事業

- 3 業務対象エリア 御幸の浜海岸周辺、かまぼこ通り周辺、小田原市土地開発公社用地（鈴木十郎邸跡地）



凡例	
-----	小田原かまぼこ通り
■	公共施設等
■	公園・神社等
■	歴史的風致形成建造物候補等
■	街かど博物館

## 4 業務内容

### <令和6年度>

#### (1) 対象エリアに関する情報収集

- ① 現況把握・課題整理
- ② 上位関連計画における位置づけ整理
- ③ まちづくりに関わる基礎調査結果の整理・分析
- ④ 関連法令等を踏まえた公共空間の活用条件整理
- ⑤ 対象エリアの特性の整理

対象エリアに関連する上位計画等を踏まえ、エリアブランディング構想や対象エリアにおける公共空間（御幸の浜プール及び東側隣接地、御幸の浜海岸、小田原市土地開発公社用地）の新たな活用の検討に必要な関係法令、現況特性（立地環境、建設条件等）、交通環境、対象地の位置づけ・導入機能の方向性等を整理する。

また、過年度に実施している観光等に関するアンケート調査や交通量調査、空き家調査等の結果を整理するとともに分析を行い、その分析結果を把握するための現地調査を実施するほか、対象エリア周辺で実施されている各種調査結果等を踏まえたうえで、対象エリアの特性を整理する。

#### (2) まちづくり等に関する住民意識調査等の実施

- ① 住民意識調査の設計及び方式・作成
- ② 本事業の趣旨・内容を取りまとめた広報チラシの作成
- ③ 住民意識調査の結果の分析・取りまとめ

対象エリア全世帯（約1,500戸）を対象にまちづくりにおける課題やニーズ等をはじめ、小田原宿なりわい交流館などの活用や生活利便性等に関する意識を把握するための調査を実施する。

なお、調査方法については、企画提案とするが、設問項目などの設定については、発注者との協議により決定し、あわせて、本事業の概要趣旨などの広報紙を作成するとともに、対象エリアに広く周知を図る。

#### (3) エリアブランディング等に関する関係者等へのヒアリング調査

対象エリアのまちづくりに関する課題、今後の必要な取組、対象エリアにおける公共空間の活用方針等に関する意見等を把握し、まちづくり推進方策などのエリアブランディング構想に係る基礎情報とするため、対象エリアで活動する関係者や団体等へのヒアリング調査を行う。

#### (4) 御幸の浜の活用に関する来訪者実態調査

御幸の浜の活用に関し、現状の課題やニーズを把握するため、次の調査を行う。

##### ① 市場調査

御幸の浜海岸の利用ニーズを幅広く把握するため、主に夏季の海水浴目的の来訪者を対象としたアンケート調査（海水浴場開設期間）と、海水浴目的以外での来訪者を対象としたアンケート調査（年間を通じたニーズが把握できる時期）を実施するものとする。

方式については、地域活動団体のイベントや周辺店舗との連携による実施を踏まえ

た企画提案とする。

## ② ヒアリング調査

御幸の浜海岸の来訪者の実態について、海水浴客以外の目的での来訪者を含めた視点から年間を通じた御幸の浜海岸の活用方策を検討するため、地域活動団体や周辺店舗へのヒアリング調査を行う。

調査対象とする団体や店舗等の詳細については、発注者と協議のうえ決定するものとする。

## (5) 先進事例調査

対象エリアのまちづくりの参考となる先進事例を抽出し、その取組の経緯や概要、推進体制等について整理を行う。なお、先進事例は、ビーチおよびビーチ隣接地の活用、空き家の活用を含めたエリアリノベーション、道路を含む公共空間の活用を想定するが、本業務の中で設置する検討会議での意見を踏まえて選定する。

## (6) エリアブランディングに向けた課題の整理と将来像の検討

(1)～(5)の調査結果を踏まえ、エリアブランディングに向けて、解決すべき課題の抽出をはじめ、その解決策を検討するとともに、対象エリアの目指すべき将来像（まちづくりの方針・コンセプト、ゾーニングとゾーン別の活用イメージ、回遊動線等）を仮設定する。

## (7) 公共空間の活用方法検討とサウンディング調査準備

### ① 公共空間の活用方策の検討

### ② 事業者ヒアリングの実施（アウトドア事業者を含む3事業者程度）

### ③ サウンディング調査計画の取りまとめ

対象エリアにおける公共空間について、エリアブランディングに向け、現状と課題、地域ニーズ等を踏まえながら具体的な活用イメージを整理し、導入機能の検討を行うとともに、事業区域、土地利用に係るゾーニング（動線検討を含む）、施設構成・機能規模、施設配置計画を検討する。

さらに、令和7年度に実施するサウンディング調査に向け、検討した活用方策（案）を踏まえ、事業者ヒアリングを行うなど、調査計画を取りまとめる。

## (8) エリアブランディングに関するワークショップ等の開催

対象エリアのブランディングに関し、現状の課題や方向性等を話し合うためのワークショップ等を1回程度、開催する。

なお、ワークショップの開催に当たっては、積極的な参加を促すため、SNS等を活用した効果的な情報発信方法を検討したうえで、実施する。（計3回程度）

## (9) 構想策定検討会議の開催・運営支援（2回）

本事業の趣旨、取組の目的を関係者や関係団体と共有を図るとともに、業務の進捗を共有するなど、エリアブランディング構想の取りまとめにあたり、検討会議を2回開催する。

## **(10) 協議資料の作成**

事業実施にあたって必要となる関係者との協議用資料の作成を行う。

### **<令和7年度>**

#### **(1) 公共空間の活用に関するサウンディング調査の実施支援**

##### **① サウンディング調査実施準備支援**

##### **② サウンディング調査結果の取りまとめ支援**

対象エリアにおける公共空間の活用条件や活用方策を検討するため、民間事業者等へのサウンディング調査を実施するにあたり、必要な資料作成等を行い、調査結果の取りまとめ及び地域ニーズを踏まえた構想への反映方法等の必要な業務支援を行う。

#### **(2) エリアブランディングに向けた方策の検討・取りまとめ**

令和6年度の調査・検討結果、および(1)のサウンディング調査結果を踏まえ、対象エリアの課題に対する解決策と目指すべき将来像を実現するうえで必要となるまちづくり推進方策(プロジェクト)を検討する。

#### **(3) 公共空間の整備イメージの検討・設定**

##### **① エリアの全体構想(グランドデザイン)の作成**

##### **② 公共空間の整備活用イメージの検討及びイメージパースの作成**

##### **③ 対象エリア内のイメージパースの作成**

エリアの将来像については、様々な関係者の意向を踏まえ、全体構想(グランドデザイン)を作成する。

また、対象エリアにおける公共空間については具体的な整備活用イメージを検討し、土地利用計画(案)をイメージパースとして作成するとともに、対象エリア内の関係者等と活用イメージを共有し、合意形成を図る。

なお、イメージパースについては、対象エリア内の4~5カット程度を想定しているが、カット数は発注者及び対象エリア関係者との協議により決定する。

#### **(4) 事業スキーム及び実現プロセスの検討**

##### **① 事業スキームと実現プロセスの検討・取りまとめ**

##### **② 実証事業計画の検討・取りまとめ**

対象エリアにおける公共空間の整備活用にあたっての事業スキーム(事業規模、事業期間、官民の役割・リスク分担等)や、構想策定後の推進体制等について、詳細な検討を行い、最適な事業スキームを検討し、持続可能な管理運営体制を含む公民連携の事業手法案を検討する。

また、その実現プロセスの一環として、令和8年度以降の実施を想定した実証事業計画(案)を作成する。

#### **(5) エリアブランディング構想の策定**

令和6年度および令和7年度の調査・検討結果を踏まえ、エリアブランディング構想を取りまとめ、対象エリア内の関係者及び団体等との合意形成を図り、策定する。

## **(6) エリアブランディングに関するワークショップ等の開催**

今後のエリアブランディングに向けた対応方針を検討するため、ワークショップ等を2回開催する。

なお、ワークショップの開催に当たっては、積極的な参加を促すため、SNS等を活用した効果的な情報発信方法を検討したうえで、実施する。(計3回程度)

## **(7) 構想策定検討会議の開催・運営支援**

エリアエリアブランディング構想の取りまとめるため、検討会議を3回開催する。

## **(8) 協議資料の作成**

事業実施にあたって必要となる関係者との協議用資料の作成を行う。

## **5 参考とする関連計画**

対象エリアの地域特性の把握については、特に次に掲げる計画等を参考とすること。

- ①小田原市歴史的風致維持向上計画(第2期)(令和3年度～令和12年度)
- ②小田原市景観計画(令和5年3月1日変更)
- ③小田原市スポーツ施設整備基本計画中間報告(令和6年3月)
- ④小田原市都市計画マスタープラン(令和5年3月改定)
- ⑤小田原市立地適正化計画(令和5年3月改定)

## **6 業務計画書の提出**

受注者は、契約締結後速やかに、次の業務実施方針掲げる事項を記載した業務計画書を発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。(本仕様書(案)に定めのない業務計画については、協議事項とし、適宜追加するものとする。)なお、エリアブランディング構想策定事業支援業務受託候補者選定公募型プロポーザル実施要領に基づき提出した配置予定の管理技術者及び主任技術者の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合は、事前に同等以上の技術を有する者であることの承認を発注者から得ること。

<業務実施方針>

- (1) 業務工程、業務プロセス及びフロー図  
業務工程計画の作成、打合せ計画の作成など
- (2) 業務体制  
事業関係者の業務体制、組織計画(体系図)、業務担当表、連絡体制、連絡先
- (3) 配置技術者名簿  
担当分野、氏名、所属、役職、保有資格、実務経験
- (4) その他  
発注者が他に必要とする事項

## **7 貸与資料**

本業務を遂行するに当たり必要な資料等のうち、本市が所有するものについては、可能な範囲で貸与する。

## 8 共通業務

- (1) 各業務の遂行における伝達、記録、保存の対象となる情報を定め、情報の伝達、記録、保存の方法を提案する。(情報管理手法の構築)
- (2) 各種会議のうち、受注者が出席する必要がある会議においては、技術的中立性のもと、発注者の支援を行う。出席しない会議については、議事録又は報告をもとに必要に応じて発注者に助言する。

## 9 管理技術者・担当技術者の配置等

- (1) 管理技術者は、仕様書(案)「4 業務内容」における各業務の担当技術者を統括し、技術士(都市及び地方計画)の資格を有し、円滑な業務遂行を図る責任者として、実施要領3(1)カに掲げる業務に従事した実績を有し、本業務に必要な技術力、マネジメント能力及びコミュニケーション能力を有する者を選任すること。
- (2) 担当技術者として、実施要領3(1)カに関する業務に従事した実績を有し、本業務に必要な技術力、マネジメント能力及びコミュニケーション能力を有する者を選任すること。なお、管理技術者と担当技術者の兼務は可とする。
- (3) その他、技術者に関すること  
管理技術者及び担当技術者については、受注者に所属する者に限るものとし、再委託は認めない。

## 10 打合せ協議

本業務の担当所管との打合せ協議は、初回、中間(5回)、最終の計7回の打合せ協議を実施し、その他必要に応じて実施することとする。着手時及び業務完了時の打合せは対面で行い、中間打合せについては、Web会議を主体として、必要に応じて対面で行うこととする。業務の遂行にあたって、連絡を密に取り、打合せ後は速やかに議事録を作成して相互に確認する。

## 11 その他関連事務

- (1) 会議等の資料作成支援、編集補助等
- (2) 業務報告書(紙媒体・電子データ)の作成
- (3) 令和8年度(2026年度)予算編成事務支援。
- (4) 仕様書(案)に記載のない事項でも、本業務の目的を達成する上で、有効な提案があれば盛り込むものとする。

## 12 報告書の作成及び成果物の提出

各業務内容を取りまとめ、業務成果として調査・検討した成果を取りまとめた報告書を作成する。本業務の成果物は、紙媒体及び電子媒体(CD-R等)により提出する。

- ・業務計画書 (A4カラー判) 4部
- ・業務報告書 (A4カラー判) 4部
- ・基本構想(案) (A4カラー判) 4部
- ・上記電子データ 一式
- ・その他資料 一式

※ 電子データ提出にあたっては次について留意すること。

- ・ 使用図面及び作成図面のCADデータは、AutoCAD2012及びJWCAD双方で編集可能なもの及びPDFデータを併せて提出するものとする。
- ・ 文書データは、Microsoft Word又はMicrosoft Excelで編集可能なもの及びPDFデータを併せて提出するものとする。
- ・ 電子データについては、受注者による事前のウイルスチェックを行うものとする。