

2026年度伏見町地区まちづくり支援業務委託 仕様書

1 業務名

2026年度伏見町地区まちづくり支援業務委託

2 業務の目的

本市では、「福山駅前再生ビジョン」及び「福山駅周辺デザイン計画」に基づき、福山駅前の魅力向上と民間投資の誘導、公共空間の活用によるエリア価値の向上を推進している。伏見町地区においては、これまでリノベーションまちづくり等により一定の成果を上げてきたが、個別アプローチによる取組は成熟段階を迎えている。そこで本業務は、次なるまちづくりの展開として、個別建物の改修では解決が困難な防災性の向上や土地の高度利用、一体感のあるまちなみなど、伏見町の将来像について、地権者の理解と検討を促し、将来像の共有を通じて合意形成や具体的な取組につなげることを目的とする。

業務の実施にあたっては、福山市が別途実施する地権者を対象としたアンケート調査結果（以下「アンケート調査結果」という。）の分析や勉強会等の開催を通じて、地権者等の当事者意識の醸成と合意形成を促進する。その際、これまでのまちづくり手法の延長にとどまらず、地域主導による地区計画・建築協定・独自のまちづくりガイドラインの導入を通じてエリア全体で調和のとれたまちづくりの推進、あるいは市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、任意の共同建替え、土地の等価交換方式を活用した協調的な建て替えなど、多様なまちづくり手法の選択肢について検討し、民間主導による持続可能なまちづくり推進体制の構築をめざす。

3 業務履行期間

契約締結の日から 2027 年（令和 9 年）3 月 31 日まで

4 業務対象

福山市伏見町（その周辺のエリア（福山駅周辺エリア）との連携も意識しながら業務を行うものとする。）

5 業務内容

(1) 業務計画等の作成

- ・業務計画書の作成及び工程管理

本業務全体の進め方、本業務スケジュールをまとめた業務計画書を作成する。

(2) 現状把握・ニーズの分析

- ・アンケート調査結果の分析と課題抽出

アンケート調査結果を踏まえ、属性別のクロス集計や傾向分析等を行い、まちの目指すべき方向性のヒントとなる潜在的ニーズや課題を分析・可視化する。

(3) 将来イメージ案及びニーズに応じた個別計画の作成・提案

- ・伏見町地区の将来性、地権者等の意向、社会情勢等を総合的に勘案し、地域特性に応じた持続可能なまちづくりの方向性を整理する。具体的には、「2 業務の目的」で示した、多様なまちづくりの手法について検討する。
- ・勉強会等において地権者等がまちの将来をイメージし、まちづくりの機運醸成を図るため、伏見町地区の将来像を検討する際の基礎資料として活用できるよう、多様なまちづくりの手法について、それらの選択肢を組み合わせた伏見町の将来イメージ案を複数作成する。イメージ案は、多種多様なものを作成し、勉強会等で提案する。今後整備が予定されている駅前広場と周辺地区との連続性及び調和に十分配慮し、福山駅周辺が一体となった空間形成が図られたものとする。
- ・アンケート調査結果の分析や(4)に示す勉強会等において、個別に共同建替えなどのニーズが確認され、その地権者等の合意形成が見込める場合、概略の事業計画を作成する。

(4) 対話の場の創出・まちづくりの機運醸成

- ・勉強会・ワークショップ等の企画・全体設計
地権者等がそれぞれの立場で主体的に参加でき、かつ段階的に議論を深められるよう、勉強会やワークショップ等の開催回数、プログラム、構成（シナリオ）を企画・設計する。なお、企画・設計にあたっては、アンケート調査結果の分析を十分に踏まえ、個々の状況や課題に応じた具体的な対応策となるよう留意すること。
- ・勉強会等の運営・ファシリテーションおよび資料作成
参加者の当事者意識を高めるため、分かりやすい説明資料や類似課題を持つ他都市の先進事例を調査し議論用ツール（ワークシート等）を作成する。また、周辺エリアの既存活動との効果的な連携を図るため、地域の活動主体との意見交換や連携体制の構築に向けた検討を行う。なお、勉強会等の円滑な運営にあたっては、専門的知見を持つファシリテーターを配置する。
- ・勉強会等の振り返りと意見の構造化
勉強会で出された多様な意見（地権者等それぞれの視点）を整理し、まちの将来像や空間利活用に繋がる「共通の論点」として構造化・レポート化する。

(5) まちづくりスケジュールの検討

- ・アンケート調査結果や勉強会等での議論を踏まえ、次年度以降の中期的なスケジュール（駅前広場の再整備の完成（2033年度頃）まで）について検討する。

(6) 業務の打ち合わせ

- ・業務着手時、業務完了時含め月1回を基本とするが、必要に応じて発注者と協議するものとする。

6 成果品

(1) 本業務の成果品は次のものとする。

ア 業務報告書 一式

- イ 本業務の遂行過程で取得し、又は作成した資料 一式
- ウ その他発注者が必要と認める書類 一式
- エ 上記電子データ（電子記録媒体） 一部

(2) 納入先は福山駅周辺再生推進課とする。

(3) 納入期限は受注者及び市が協議のうえ決定する。

7 その他

(1) 業務の中止・変更

大規模災害の発生や不測の事態、または発注者の判断により、業務の一部または全部を中止もしくは変更することがある。その際は、発注者と受注者で協議のうえ、それまでの履行実績に基づき支払額を決定するものとする。

(2) 協議

本業務の履行に当たっては、契約約款及び本仕様書に基づき実施すること。不明な点や改善の必要性がある場合、または執行上の疑義が生じた場合は、その都度発注者と受注者で協議し、決定するものとする。

(3) 業務体制の維持

本業務の従事者を変更する場合は、速やかに発注者の承認を得ること。交代時には業務の引き継ぎを綿密に行い、履行の品質やスケジュールに支障をきたさない体制を確保すること。

(4) 関連法令の遵守

本業務の実施に当たっては、道路交通法、駐車場法、都市計画法等の関連法令を遵守すること。

(5) 著作権の帰属及び権利の不行使

本業務を通じて作成された成果物（報告書、図面、データ等）に関する著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む）は、発注者に帰属するものとする。受注者は、本成果物に関して著作権者人格権を行使しないものとし、制作に関与した第三者（再委託先等）についても同様の措置を講じるものとする。

(6) 再委託

受注者は、受託業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、専門的な知見を要する分析や調査など、業務を効率的に行う上で必要と認められる一部の業務については、あらかじめ発注者の書面による承諾を得た場合に限り、再委託することができる。

(7) 個人情報の保護

受注者が本業務の遂行（アンケートやヒアリング等）にあたって個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び本市の個人情報保護に関する条例・規定を遵守し、漏洩等のないよう適切な措置を講じること。

(8) 機密の保持

受注者は、本業務（再委託した場合を含む。）を通じて知り得た情報を機密情報と

して扱い、契約の目的外に利用、または第三者に提供してはならない。また、本業務に関して知り得た情報の漏えい、滅失、き損の防止、その他適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。本業務終了後及び契約解除後も同様とする。

(9) 貸与資料の管理

発注者は、本業務を実施する上で必要な資料（アンケート調査結果等）を受注者に貸与する。受注者は、貸与された資料を善良な管理者の注意をもって管理し、業務完了後または発注者の指示があった場合は速やかに返却または破棄すること。