

**令和5年度 沼津市中心市街地まちづくり戦略  
鉄道跡地利用計画検討資料等作成業務委託  
公募仕様書**

**(適用)**

第1条 本仕様書は、「令和5年度 沼津市中心市街地まちづくり戦略 鉄道跡地利用計画検討資料等作成業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する事項を定めるものとする。

**(目的)**

第2条 本市では、沼津駅周辺総合整備事業による交通環境や市街地構造の大幅な改善を契機に、沼津駅周辺を車中心からヒト中心の魅力ある場所へと再生し、多くの市民や来街者が集い、交流し、住まい、回遊する都市の顔として再構築していくために、沼津駅周辺総合整備事業の本格展開と併せて実施すべき、まちづくりの施策の方向性を示す「沼津市中心市街地まちづくり戦略」（以下「まちづくり戦略」という。）を令和2年3月に策定した。

まちづくり戦略で掲げる「4つの戦略」のうち「戦略Ⅱ：拠点機能の立地促進」において、鉄道施設跡地等については立地特性、土地利用のニーズを見極めながら、景観に配慮した都市機能の導入を図るとされ、現車両基地の跡地については公共公益施設や教育施設、先端産業機能の立地を検討とすることとし、現貨物駅の跡地については防災公園としての整備を検討することが位置付けられている。

本業務は、これら鉄道施設跡地の利用計画検討資料や沼津駅周辺総合整備事業の事業PR資料として活用するVR資料を作成すること目的としている。

本業務の履行にあたっては、まちづくり、都市計画、道路交通整備、公共空間整備などの多様な目的を考慮して利用計画検討を行うという業務の性質上、これらを俯瞰的に考える視野が必要であり、また、他地区の事業推進現場での実績等が重要と考え、公募型プロポーザル方式を採用し、契約候補者を選定委員会により選定するものである。

**(業務対象範囲)**

第3条 本業務の対象区域は、別紙1から別紙3に示すとおりとする。

**(業務内容)**

第4条 業務の内容は、次のとおりとする。

**1. VR作成業務**

**(1) 車両基地跡地付近の計画案データ作成**

沼津駅周辺で実施している土地区画整理事業（拠点第一地区、拠点第二地区、駅南第二地区）のVRデータを作成する。また、まちづくり戦略において、公共公益施設や教育施設、先端産業機能の立地可能性を検討していくこととされている現車両基地の跡地については、委託者と協議をしながら現車両基地跡地の土地利用に関する計画案を作成し、VR上での切り替えにより、計画案の比較検討ができるようにすること。

**(2) 貨物駅跡地の計画案データ更新**

令和4年度に作成した現貨物駅跡地（防災公園）のVRデータを基に、現貨物駅跡地に関する令和5年度の検討結果を反映したVRデータへ更新する。なお、現貨物駅跡地の検討については、委

託者が別途発注する業務委託の成果を反映すること。

### (3) 新貨物駅付近の計画データ作成

原西部地区の新貨物駅付近について、事業 PR や地元住民へ説明等に活用するため VR データを作成する。この際、新貨物駅については鉄道事業者の設計図書を反映した構造にすること。

### (4) 沼津駅付近の計画案データ更新等

過年度までに作成された沼津駅周辺総合整備事業の VR データに、(1)～(3)で作成した VR データを追加するとともに、沼津駅付近の鉄道高架化区間について一体的な VR データとなるよう、現況及び高架完成後の VR データの作成、更新を行う。

上記項目で更新した VR データを基に、動画の新規作成を行うものとする。動画の作成は、常時 VR 上でルート設定も行え、mp4 形式などの動画データとして提出すること。

## 2. 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、節目の段階において打合せ協議を実施するものとする。協議終了後遅滞なく議事録を作成し、委託者の確認を受ける。

なお、打合せ協議は、初回、中間 1 回、最終の計 3 回を想定する。

### (性能要件)

第 5 条 本業務で作成する VR の性能は、次のとおりとする。

#### (1) 空間レビュー性能

- ①全体掌握のための鳥瞰飛行及び利用者目線での空間確認・動線確認のためのウォークスルーがマウスなどの操作で自由自在にできる機能
- ②計画案（複数）を入れ換え対比させる比較検討機能
- ③VR 画面上の 2 点間の距離を測定できる機能
- ④日影の動的変化を連続的に表示できる機能
- ⑤空間内の任意の地点に樹木や建物ボリューム、添景物などを配置することができ、次回起動時にそれらを再現可能な機能
- ⑥将来的に HMD（ヘッドマウントディスプレイ）などの 3D 体感装置により空間再現ができるコンテンツとすること。

#### (2) プレゼンテーション性能

- ①説明用パワーポイントの中から直接コンテンツを呼び出せる機能
- ②シナリオのあるプレゼンテーションに対応する自動走行（アニメーション）機能及びそのルートの設定機能
- ③定められた重要視点場にジャンプするビューポイントジャンプ機能
- ④VR 画面上に 2 次元地図データを表示し、視点位置を同地図上に表示できる機能
- ⑤任意の視点から見た画像を画像ファイルとして出力できる機能

#### (3) 関係者間共有・情報公開性能

- ①制作された VR は Windows 環境にて起動できること
- ②オフライン環境で起動できること
- ③VR 空間の機能全体をフリーライセンスで利用できること
- ④利用 PC を増やした際に新たなライセンス料が発生しないこと
- ⑤関係各所に容易に配布できること

- ⑥アプリケーション内で設定したアニメーション動線や視点位置を他の PC と共有・編集できること
  - ⑦関係者が自ら取り扱い可能かつ操作しやすいアプリケーションとすべく、専門性の高い BIM・CIM データとは異なるコンテンツを作成すること
- (4) 継続的使用性能および多様な検討事項に対するコンテンツ拡張性機能
- ①プラン比較検討など計画の進捗や公開のタイミングに応じてデータを修正更新、公開説明を可能にすること。
  - ②本計画のみならず、今後沼津市が計画する都市整備などの検討の際に本 VR データを基盤データとし、3D データ・プログラミングの追加によってアプリケーションの根幹を変更することなく検討機能・項目を追加できる拡張性を保有し、継続して使用できる仕様であること。
  - ③必要に応じたシミュレーション機能などを追加可能であること。

#### (準拠する法令等)

第6条 本業務は、本仕様書、契約書によるほか、次の法令等に基づき、実施しなければならない。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 道路法
- (4) 道路構造令
- (5) 建築基準法
- (6) 駐車場法
- (7) 静岡県業務委託共通仕様書
- (8) 沼津市業務委託契約約款
- (9) その他関係法令等

#### (作業計画)

第7条 受託者は本業務を実施するにあたり、すみやかに、業務計画書、工程表を提出し、承認を受けるものとする。

#### (貸与資料)

第8条 業務遂行のために必要な資料等について、委託者が保有するものについては貸与する。

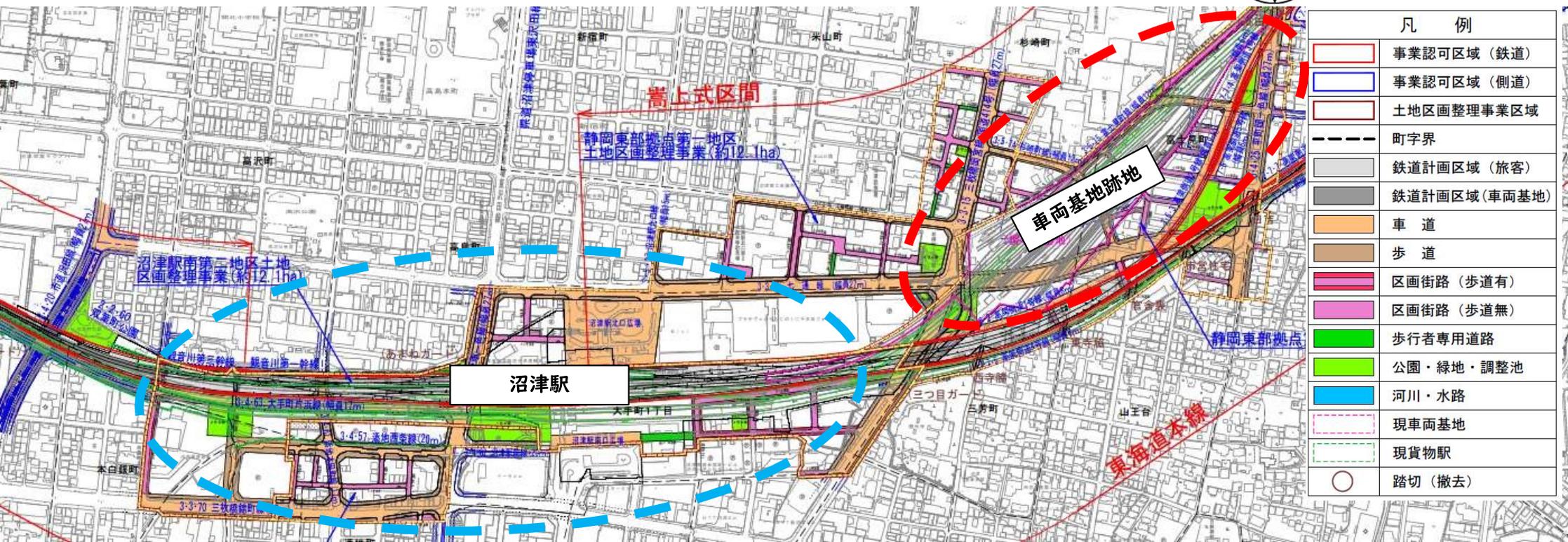
#### (成果品)

第9条 本業務に伴う成果品は、VR コンテンツ及び動作に要するソフトウェアとする。  
あわせて本業務で作成した 3D モデルデータおよびテクスチャ画像も提出すること。  
※CD 等電子媒体で提出すること。

#### (疑義)

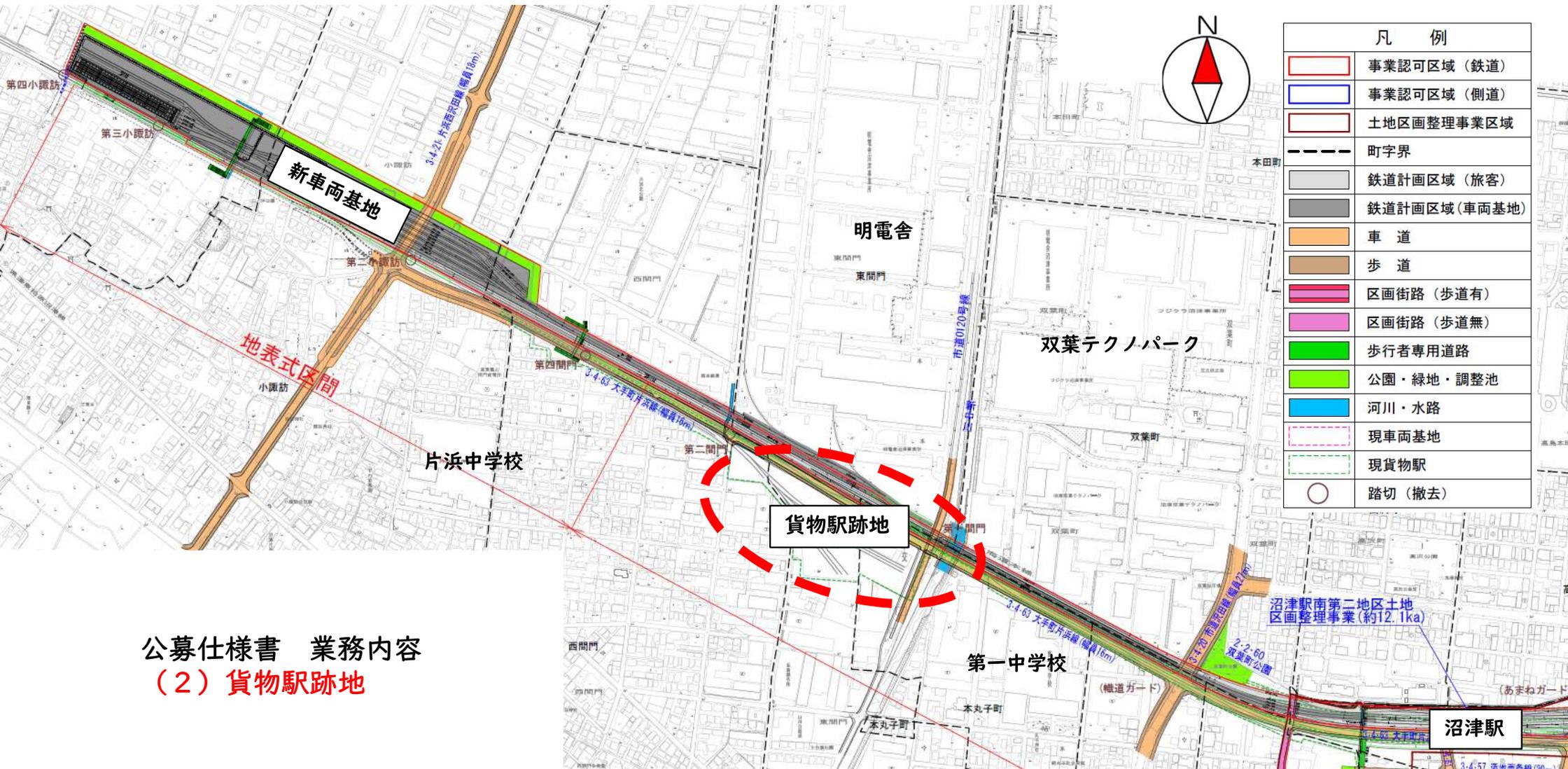
第10条 本業務の進行上、内容の変更が必要となった場合、あるいは本仕様書に記載無き事項及び疑義等が生じた場合は、委託者と協議の上対応する。

# 業務範囲図



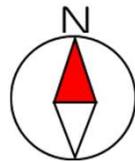
公募仕様書 業務内容  
 (1) 車両基地跡地  
 (4) 沼津駅付近

# 業務範囲図

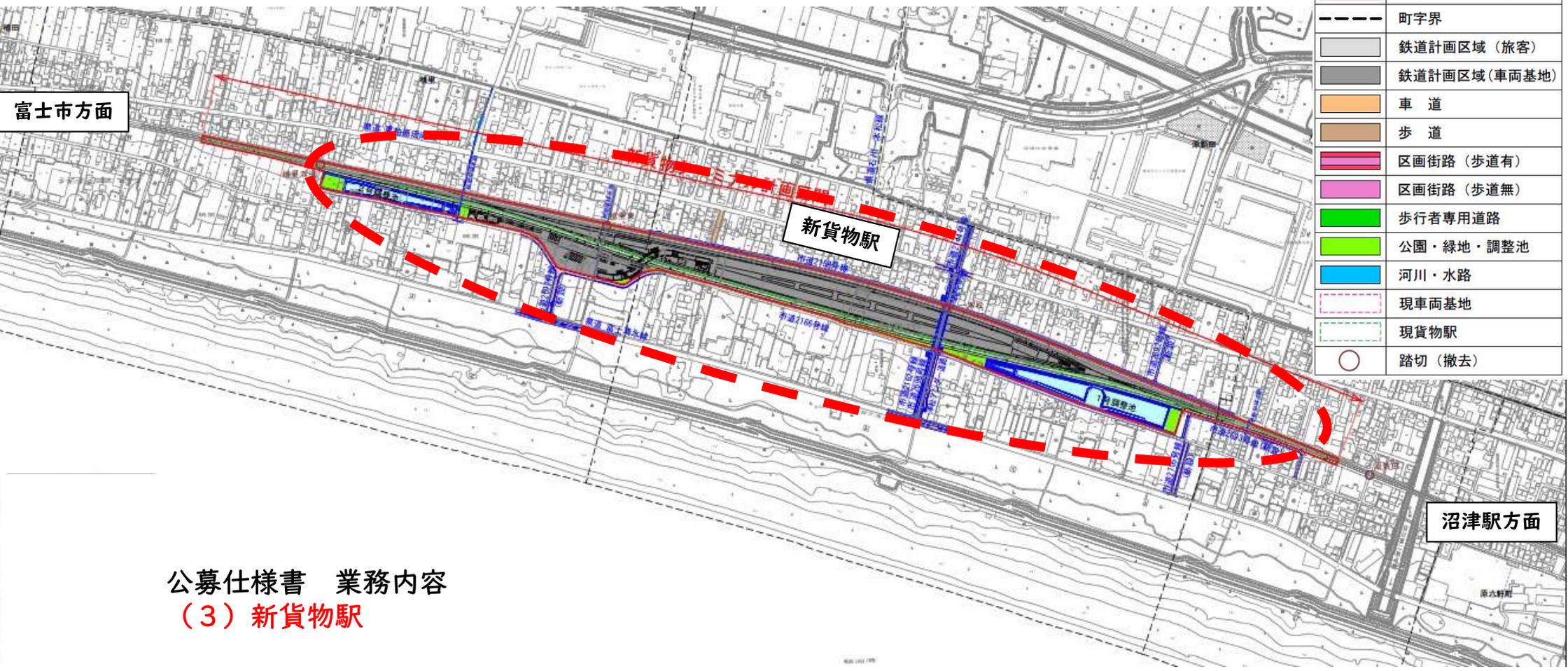


公募仕様書 業務内容  
(2) 貨物駅跡地

# 業務範囲図



凡 例	
	事業認可区域 (鉄道)
	事業認可区域 (側道)
	土地区画整理事業区域
	町字界
	鉄道計画区域 (旅客)
	鉄道計画区域 (車両基地)
	車 道
	歩 道
	区画街路 (歩道有)
	区画街路 (歩道無)
	歩行者専用道路
	公園・緑地・調整池
	河川・水路
	現車両基地
	現貨物駅
	踏切 (撤去)



富士市方面

沼津駅方面

公募仕様書 業務内容  
 (3) 新貨物駅