

東港地区土地利用計画案作成及び公民連携まちづくり推進業務委託仕様書

1 業務名

東港地区土地利用計画案作成及び公民連携まちづくり推進業務

2 本業務の目的

本業務は、蒲郡市東港地区まちづくりビジョン（令和3年8月策定、以下「まちづくりビジョン」という。）に沿って、東港地区全体のマスタープランとなる基本構想及び基本計画案の作成、市民等によるまちづくり活動及び主体形成の支援、施設整備・運営に関し民間資金活用を検討した実現性のある事業スキームの構築、土地利用が進んでいない港湾の埋立地を中心とした土地利用計画案を作成し、魅力的なまちの創出につなげるものである。特に、まちづくりビジョンに示す『「海辺のみなとエリア」の実現に向けて解決が必要な事項』に沿って、現在、上位関連計画の見直し等を進めているが、本業務においては、一部区域における市街化区域への編入に必要な計画とその妥当性を整理することが重要である。また、まちづくりビジョン策定以降取り組んできたまち歩き、ワークショップ及びミニ社会実験を通して、市民の感想や期待感からも、東港地区では、夜間景観の向上を図ることが、まちの魅力や安心感の向上へとつながる効果があり、夜間景観の必要性が認識されたため、空間整備やデザインコントロールと連携した夜間景観の施策を取り入れる。

このため、各種専門性のある人材、その他多様な人材によりチームビルディングを行い、市民、事業者、行政が連携して実現性の高い計画づくり及び市民等によるまちづくりの主体形成の支援を行うことを目的とする。

3 業務対象範囲

本業務の対象範囲は、概ね別紙、「区域図」に示すとおりとする。

4 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年3月31日までとする。

5 本業務を実施するうえでの留意事項

本事業に関連する計画等の内容及び現状を十分把握したうえで、本業務を実施すること。特に本事業との関連が深いものを以下に列記する。

(1) 蒲郡市東港地区まちづくりビジョン

(2) 関連する上位計画等

ア 第五次蒲郡市総合計画

イ 蒲郡市SDGs推進方針

- ウ 蒲郡市地域強靱化計画
 - エ 各種ハザードマップ
 - オ 三河港BCP
 - カ 蒲郡市都市計画マスタープラン
 - キ 蒲郡市立地適正化計画
 - ク 蒲郡市景観計画
 - ケ 蒲郡市公共施設マネジメント実施計画
 - コ 三河港港湾計画
 - サ 蒲郡市地球温暖化実行計画
 - シ サーキュラーシティ蒲郡アクションプラン
- (3) 各種資料
- ア 各種情報平面図（別途提供）
 - イ 都市計画情報（基本情報：蒲郡市情報マップ（蒲郡市公式ホームページ））
 - ウ 三河湾国定公園（基本情報：マップあいち（愛知県公式ホームページ））
- (4) これまでの取り組み等
- 蒲郡市公式ホームページ 東港地区開発推進室のページ

6 業務内容

(1) 検討体制の構築

ア ランドスケープ、夜間景観、PPP、エリアマネジメント、港湾、都市計画及び防災等、検討に必要な各種専門家を中心に行政及びその他関係者を含めた中核的な検討体制を構築すること。

イ 検討過程において、まちの活動主体となり得る市民や事業者を中心とした市民等と検討事項について共有し合意形成を図ること。

なお、本業務で検討された事項や提案について、市が設置する外部組織である、学識者、地域住民代表、関係団体職員及び行政職員等で構成する（仮称）東港地区まちづくり協議会に参画し、事業推進を行うこと。

(2) 検討体制の運営

まちづくり計画に関与する行政担当者、地域のステークホルダー及び民間投資者等との会議の運営及び調整を行い、適切にまちづくり計画を進行させること。

(3) マスタープラン作成

まちづくりビジョン、過去に実施したワークショップ及び本業務で実施するワークショップ等を踏まえてゾーニングを検討し、ウォークアブルなまちの回遊性、将来考え得るモビリティ機能、駐車場配置の考え及び、防災対応を考慮した空間デザインを含めた東港地区全体のマスタープランとなる基本構想・基本計画案を作成すること。なお、多様な手法による整備が考えられるため、マスタープランで示す

空間デザインのデザインコントロールの方法も含めた検討をすること。

(4) まちづくり計画の進捗管理

ア まちづくり計画進捗のために令和5年度から令和7年度までのスケジュールを作成し、進捗を管理すること。

イ 進捗管理により計画検討プロセスや公民連携のまちづくりの進め方等について修正が必要な場合は、適宜検討し提案すること。

ウ 事業の検討結果を反映した令和7年度以降の時期も含めたスケジュールを適宜作成すること。

(5) リーディングプロジェクト基本構想等策定事業との連携

全市利用型公共施設の蒲郡駅周辺エリアでの機能融合にかかる基本構想及び基本計画の案を作成するリーディングプロジェクト基本構想等策定事業との連携を図ること。令和4年度までの取り組みは、蒲郡市公式ホームページ（公共施設（全市利用型施設）におけるリーディングプロジェクト）に示す。

(6) 市民等によるまちづくり活動及び主体形成支援

ア 公共空間を活用したまちの活力や賑わいづくりなどの活動を行う人材発掘と活動及び仕組みづくりの支援を行うこと。

イ 将来的なエリアマネジメント組織形成も想定した勉強会やワークショップの企画・運営、公共空間を活用した社会実験の企画・支援及び公益性のある立場として活動が続けられる仕組みづくりに向けた支援を行うこと。

ウ 会議等の開催に係るファシリテート及び会議資料作成等を行うとともに、開催にあたって、必要とされる関係者等への声かけ・説明を実施し、関係構築を合わせて行うこと。

(7) 社会実験の実施

計画検討にあたり、蒲郡市及び竹島ふ頭緑地等の愛知県管理の施設や土地も含めた公共空間を対象に、市民等による賑わい創出などの空間づくりや事業者公募による社会実験等を企画し、その結果から得られる市場性や利用者の過ごし方を踏まえて、空間デザイン、立地施設及び事業スキーム等の検討を行うこと。

(8) 事業手法の検討

ア 「(3) マスタープラン作成」で検討するゾーニングや将来イメージを踏まえ、民間活力導入可能性を考慮した事業パターンを検討し、サウンディング型市場調査等により、想定する事業スキームや公募条件等の実現可能性や民間事業者の参加意欲、懸念事項等について調査すること。

イ 民間活力導入可能性に関する調査結果を踏まえて公共が担う事業区分を含めた事業手法の整理をすること。

(9) 土地利用計画案の作成

海辺のみなどエリアにおける土地利用計画案を以下の点に留意して作成するこ

と。

ア 各種法規制、既設埋設物の設置状況等を考慮して計画を検討すること。

イ 市街化区域への編入や土地利用規制の変更及び指定に必要な資料（都市計画決定図書の作成支援を含む）として整理すること。なお、各種変更及び指定については市及び関係機関と十分協議すること。

ウ インフラ等整備が必要な供給施設を想定した計画を検討すること。

エ 竹島水族館を港の交流拠点の一つと捉えて配置検討すること。

オ 水害をはじめとした災害リスクへの対応について検討し、ハード整備の内容が確認できる基本設計等による図面を作成し、ソフト対応の考え方と合わせて整理すること。

(10) 夜間景観の計画案策定及び社会実験

ア 夜間照明を見直す夜間景観の基本計画案を作成すること。

イ 既存施設の照明アップデートに関する社会実験を実施すること。

ウ 社会実験の結果を評価して実施計画案を作成すること。

エ 土地利用の計画検討で実施する社会実験と連携した夜間照明の社会実験を検討すること。

オ 開発事業の影響を受けないエリアについては、社会実験を評価し、管理者と協議して夜間照明のアップデートを図る整備の検討をすること。

(11) 市道駅南1号線における歩行者利便増進道路制度活用検討

ア 蒲郡駅南から竹島ふ頭に至る県道蒲郡港線の西側にある歩道である市道駅南1号線において歩行者利便増進道路制度活用に向けた検討を行うこと。

イ 公募等により社会実験を実施し制度活用の可能性を調査すること。

ウ 検討結果を受けて制度活用が見込まれた時は、制度活用に関する支援をすること。

(12) ゼロカーボン及びサーキュラーエコノミー

ア 2050年までに温室効果ガス排出量を実質ゼロにするまち「ゼロカーボンシティ」の実現に向けた取り組みを計画や活動、土地利用などに反映すること。

イ リサイクルリング・エコノミーとは異なる廃棄物がでない仕組みをつくる経済モデルであるサーキュラーエコノミーを取り入れた計画や活動、土地利用を検討すること。

7 成果品

(1) 成果品の提出部数

ア 東港地区土地利用計画案作成及び公民連携まちづくり推進業務報告書 1部

イ 関連資料

ウ 電子データ一式（CD-R）

(2) 成果品の帰属

成果品の著作権及び所有権は、市に帰属するものとする。

8 その他

(1) 本業務を円滑に実施するよう、業務の進捗状況や業務内容に関して市との打合せを実施し、記録作成を行うこと。

(2) この仕様書に定めのない事項が発生した場合、又はこの仕様書の記載事項に疑義が生じた場合は、その都度協議のうえ、市の指示に従うこと。

