

岩波駅周辺整備事業（賑わい施設整備）

実施方針

令和8年3月11日

裾野市

目次

目次

1 実施方針の位置付け	1
2 事業の概要	2
(1) 事業の目的.....	2
(2) 本事業の概要.....	2
① 事業名称.....	2
② 事業用地.....	3
③ 事業概要.....	4
④ 業務内容.....	5
⑤ 民間機能の提案条件.....	6
⑥ 民間機能の貸付料.....	7
(3) 事業スケジュール.....	7
(4) 裾野市が事業者を支払う整備費及び運営維持管理費.....	7
3 参加要件等	9
(1) 応募者の構成.....	9
① 代表企業の選定.....	9
② 業務分担.....	9
③ 業務の一部再委託.....	9
④ その他.....	9
(2) 応募者の資格要件.....	9
(3) 参加資格の確認等.....	10
① 参加資格確認基準日.....	10
② 参加資格確認基準日以降の取扱い.....	10
③ 提案書提出締切日以降の取扱い.....	10
4 募集手続きに関する事項	11
(1) 実施方針等公表後の手続き.....	11
① 実施方針等の公表.....	11
② 資料の配布.....	11
③ 方針等に関する質問・意見及び提案の受付及び回答.....	11
④ 個別対話.....	12
5 問合せ先	13

1 実施方針の位置付け

本実施方針は、裾野市（以下「市」という。）が岩波駅周辺整備事業（賑わい施設整備）（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業への参加を希望する者を対象に事業実施の条件を提示するものである。

また、本実施方針及び以下の付属資料（以下「実施方針等」という。）は一体のものとする。

○付属資料

- ・賑わいづくりへの共創チャレンジ・ガイド（要求水準書）（案）

なお、以下の資料は募集要項の付属資料として公募公告時に公表する。

- ・様式集
- ・事業者選定基準
- ・事業契約書（案）

2 事業の概要

(1) 事業の目的

裾野市では、トヨタ・ウーブン・シティの建設をはじめとする大きな状況変化を踏まえ、「裾野市北部地域まちづくり基本構想」を策定し、裾野市北部地域における交通結節点や交流拠点の整備を進めている。具体的な整備の動きとしては、令和3年度に「岩波駅周辺地区まちづくり基本計画」を、令和4年度には「岩波駅周辺まちづくりの道しるべーまちづくりデザインノート」を作成し、既に国道246号横断歩道橋や市道1264号線など工事にも着手したところである。

将来、トヨタ・ウーブン・シティで行われるさまざまな実証実験が市街地へと展開する際には、岩波駅周辺は、そのような未来技術がどのように社会に受け入れられ、人々の生活の一部となっていくかを検討する重要な場となる。

一方で富士山の眺望や、富士山の裾野における田園や用水路、黄瀬川の溶岩といった原風景が岩波で暮らす人々の日常風景の中にあることから、社会状況が変化する中であってもこれらの地域資源や風景を将来にわたって受け継いでいくことが重要である。

これらのことから、地域の資源や風景を大切にしながら、未来技術を受け入れ、これらが融合した岩波らしい「みんなの駅前空間」を創出していくことを目的として実施する。

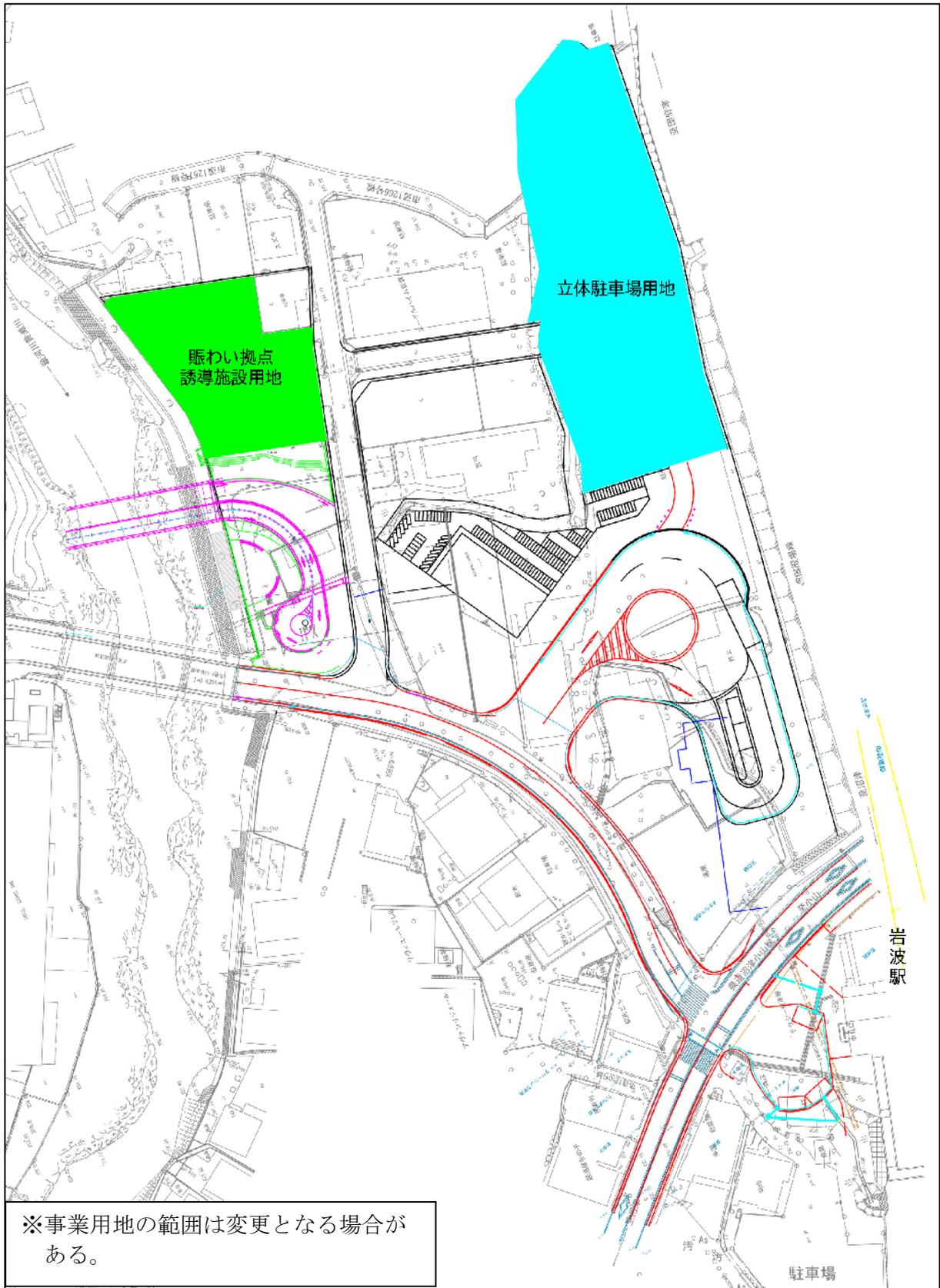
(2) 本事業の概要

① 事業名称

岩波駅周辺整備事業（賑わい施設整備）

② 事業用地

本事業の対象となる土地（以下「事業用地」という。）は以下のとおり。



詳細は要求水準書「2 施設の機能及び性能に係る要求水準 (1) 基本要件 ①敷地条件等」を参照すること。

③ 事業概要

本事業は、上記2（2）②の事業用地にて賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場を設計、建設、維持管理、運営するDBO方式（Design Build Operate）による事業である。設計段階から運営段階に至るまで一貫して事業者の創意工夫を活用することで、サービス水準の向上を図り、事業効果を高める。

事業者は、市から支払う整備費により、施設の設計及び建設を行う。また、立体駐車場の利用料金、賑わい拠点誘導施設における多目的ホールの利用料金、市から支払う指定管理料等により、施設の維持管理及び運営を行う。

そのほか、事業者は賑わい拠点誘導施設において民間機能を導入し、独立採算にて運営を行う。事業者は市に民間機能部分の貸付料を支払う。

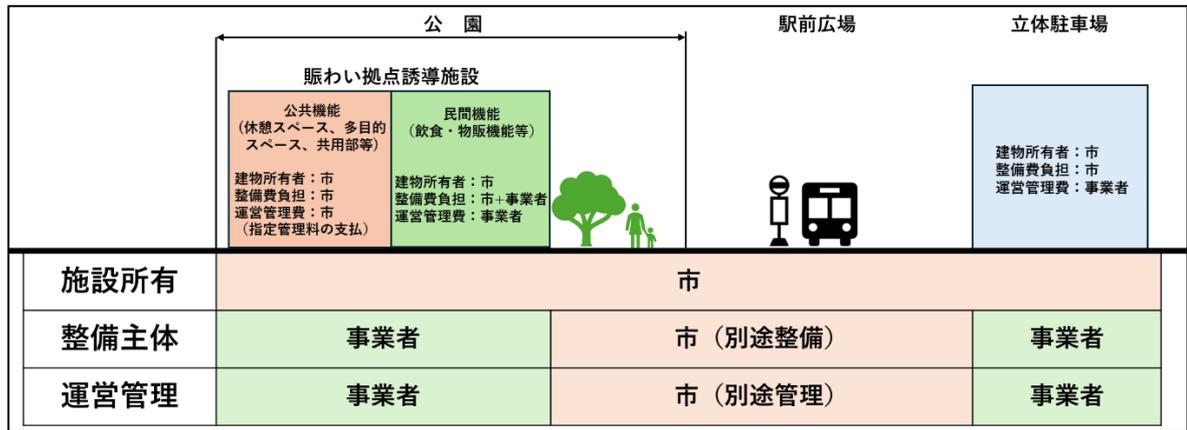


図 事業方式イメージ

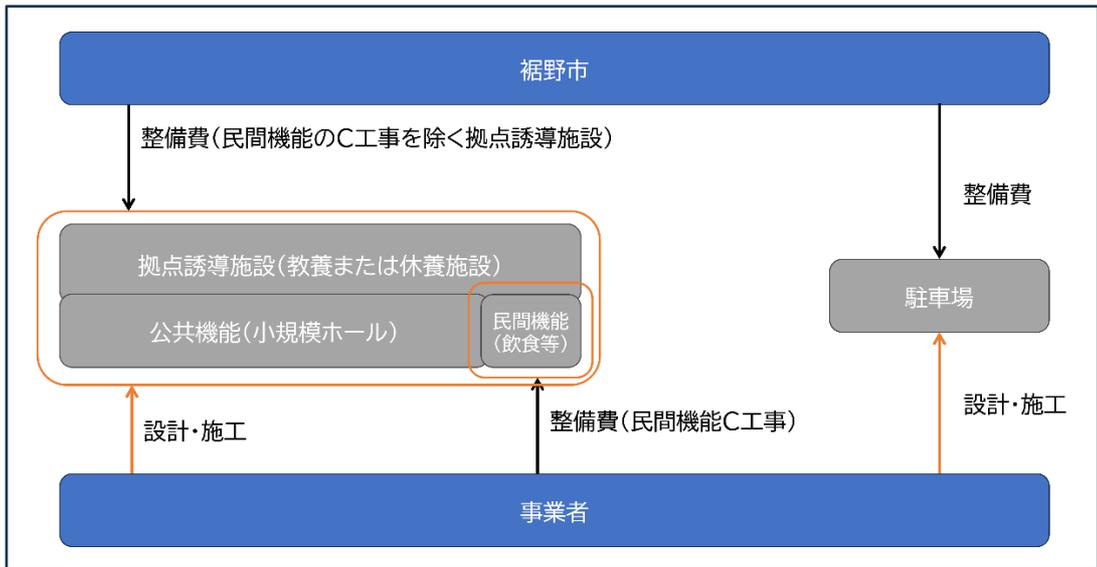


図 事業スキームイメージ（設計・建設段階）

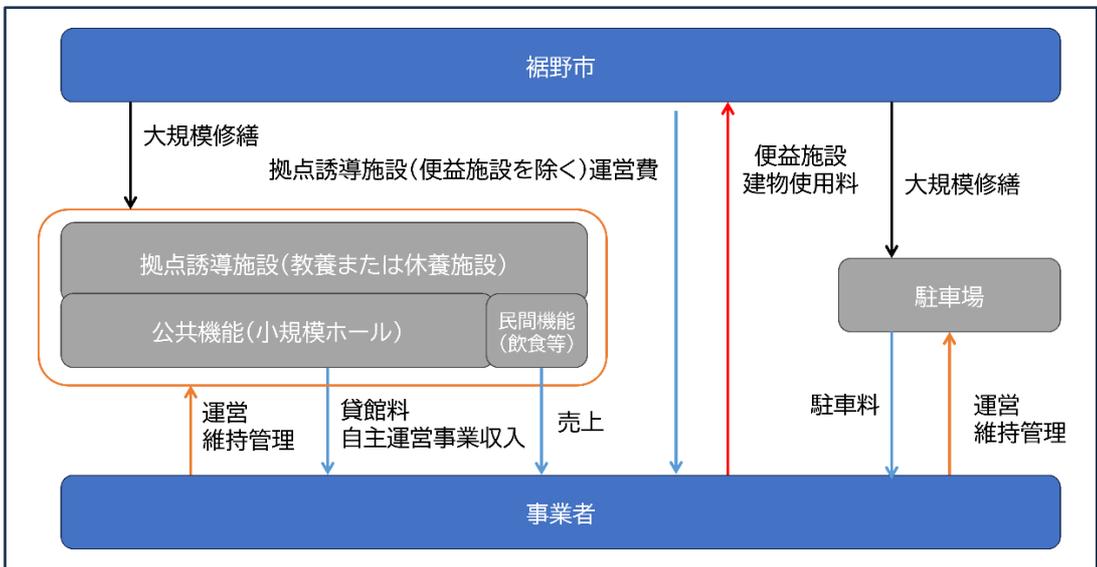


図 事業スキームイメージ（維持管理・運営段階）

④ 業務内容

- ・ 設計業務
 - (ア) 調査業務
 - (イ) 基本・実施設計業務
- ・ 建設業務
 - (ア) 建設工事業務
 - (イ) 施設引渡業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 維持管理業務
 - (ア) 建築物保守管理業務
 - (イ) 建築設備保守管理業務
 - (ウ) 修繕・更新業務
 - (エ) 備品等保守管理業務
 - (オ) 清掃業務

- (カ) 警備業務
- (キ) 外構保守管理業務
- ・運營業務
 - (ア) 受付業務
 - (イ) 広報・誘致業務
 - (ウ) 駐車場管理業務
 - (エ) その他関連業務
 - (オ) 自主事業

⑤ 民間機能の提案条件

事業者は賑わい拠点誘導施設の一部において、民間機能を導入し、独立採算にて運営を行う。民間機能の導入は行政財産の貸付により行うものとし、事業者は市に民間機能部分の貸付料を支払う。

民間機能は地域の賑わいや地域住民の利便性向上に繋がる空間とし、詳細は事業者の提案とする。

市が提案を期待する機能の例を下記の通り示す。

- ・飲食機能
- ・物販機能
- ・生活利便機能（コワーキングスペース等）
- ・学習機能

また、下記の機能は提案を認めない。

- ・住宅
- ・共同住宅、寄宿舎及び下宿
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に供する機能・用途
- ・工場（自家販売のための店舗を兼ねる食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が50平方メートル未満のものを除く。）
- ・畜舎
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・政治的または宗教的施設
- ・青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービス施設
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体およびこれらの構成員がその活動のために利用する施設
- ・公序良俗に反する施設
- ・その他、市の施設と併せて整備することが相応しくないと市が判断する施設

なお、民間機能に係る内装、サイン、什器・備品等は事業者負担を基本とし、詳細は市との協議による。事業者負担による工事目的物は、事業期間終了時に撤去することを原則とするが、撤去により施設運営に支障が生じるなど市が認める事情による場合はその限りでない。

⑥ 民間機能の貸付料

貸付料は事業者提案により、市と協議の上決定する。平米単価の最低基準は公募公告時に示す。

なお、貸付対象面積は事業者が占有する部分のみとし、一般利用者が自由に利用できる部分は公共機能とみなす。（例：飲食機能を導入するにあたり、喫食スペースを一般利用者が自由に利用できる場合は、喫食スペースは公共機能（休憩スペース）とみなし、厨房や倉庫等のみ民間機能の貸付対象面積とする）

(3) 事業スケジュール

本事業スケジュールは以下のとおりとする。

表 公募スケジュール

公告	令和 8 年 5 月
参加表明書提出期限	令和 8 年 6 月頃
企画提案書提出期限	令和 8 年 10 月頃
優先交渉権者の特定等結果通知	令和 8 年 12 月頃
事業契約の締結	令和 9 年 1 月頃

表 事業スケジュール

設計・建設・開業準備期間	令和 9 年 1 月～令和 10 年 9 月（1年9か月） ※供用開始日を早める提案も可だが、駐車場の着工は令和9年4月以降、賑わい拠点施設の着工は令和9年8月以降とする。
供用開始	令和 10 年 10 月
賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場の維持管理・運営期間	令和 10 年 10 月～令和 20 年 9 月（10 年間）

(4) 市が事業者を支払う整備費及び運営維持管理費

賑わい施設及び立体駐車場の整備費並びに賑わい施設（公共機能）の運営維持管理費は、事業者が提案のうえ、市が事業者を支払う。提案時の上限価格及び支払い条件は公募公告時に示す。

表 役割分担及び費用負担

項目		賑わい施設		立体駐車場	交通 広場	歩道橋 及び公園
		公共機能	民間機能			
設計	実施主体	事業者	事業者	事業者	市	
	費用負担	市	事業者	市	市	
建設	実施主体	事業者	事業者	事業者	市	
	費用負担	市	躯体：市 内装など：事業者	市	市	
維持 管理 運営	実施主体	事業者	事業者	事業者	市	
	財産管理	市	事業者	事業者	市	
	費用負担	市・事業者※ ※一部を駐車場収益 より還元	事業者	事業者	市	

3 参加要件等

(1) 応募者の構成

① 代表企業の選定

応募者を構成する企業は、構成企業の中から代表企業を 1 者定め、当該代表企業が応募手続きを行うこと。

② 業務分担

各業務を担う者はグループの構成企業であることとし、応募者は、各構成企業が各業務のいずれを実施するかを明らかにすること。なお、各業務を複数の構成企業で分担することを妨げないが、業務範囲や責任の範囲を明確にすること。また、同一の者が複数の業務を兼ねて実施することを妨げない。

③ 業務の一部再委託

構成企業は、事業者から請け負った業務の一部について、あらかじめ市から承認を受けた上で第三者に委託し、又は下請人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

④ その他

構成企業は裾野市内に本店を有する法人を含むよう努めること。物品の調達や人材の雇用にあっても、裾野市内から調達、雇用に努めるなど、地元経済への効果に配慮しながら、本事業を実施すること。

(2) 応募者の資格要件

- (ア) 公告日又は指名通知日から契約締結日までにおいて裾野市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成 28 年 3 月 31 日告示第 70 号）及び静岡県工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成元年 8 月 29 日付け管第 324 号）に基づく指名停止を受けていないこと。
- (イ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てを行っている者（再生手続開始又は更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (ウ) 市に納付すべき市税及び国税等を滞納していない者であること。
- (エ) 提案内容を実施するに当たり、必要な許可、認可を有するなど、必要な履行能力を有する者であること。
- (オ) 裾野市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 29 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行う者でないこと又は法人の役員若しくは支配人（非常勤を含む。）が同条第 2 号に規定する暴力団員若しくは同条第 3 号に規定する暴力団員等でないこと。
- (カ) 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 号）の適用となる団体でないこと。
- (キ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）の統制の下にある団体でないこと。

(ク) 宗教活動又は政治活動を行うことを主たる目的としていない者であること。

(ケ) 応募する法人（共同提案を行う場合は、構成員となる法人）が、別に単独の提案を行う、別の共同提案の構成員となるなど、同一の施設について複数の提案を行っていないこと。

(3) 参加資格の確認等

① 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認申請の受付終了日とする。

② 参加資格確認基準日以降の取扱い

参加資格確認基準日から提案書の提出締切日までの間に、応募者の構成企業が資格要件を欠くに至った場合、当該応募者は失格となる。ただし、代表企業以外の構成企業が資格要件を欠くに至った場合は、次のいずれかの場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとし、提案書を提出できる。

(ア) 応募者が、資格要件を欠いた構成企業に代わって、資格要件を満たす構成企業を補充し、構成企業等変更承諾願等の必要書類を提出した上で、市が参加資格等を確認し、これを認めたとき。

(イ) 構成企業又は協力企業が複数の場合で、資格要件を欠いた構成企業を除く構成企業で全ての参加資格等を満たすことを市が認めたとき。

③ 提案書提出締切日以降の取扱い

提案書の提出締切日の翌日から優先交渉権者の決定日までの間に、応募者の構成企業が資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が資格要件を欠くに至った場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとし、次のいずれかの場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

(ア) 応募者が、資格要件を欠いた構成企業に代わって、資格要件を満たす構成企業を補充し、構成企業等変更承諾願等の必要書類を提出した上で、市が参加資格を確認し、事業運営に支障をきたさないと判断したとき。なお、補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が資格要件を欠いた日とする。

(イ) 構成企業が複数の場合で、資格要件を欠いた構成企業又は協力企業を除く構成企業又は協力企業で全ての参加資格等を満たし、事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

4 募集手続きに関する事項

(1) 実施方針等公表後の手続き

市は、本事業への参画を希望する者を広く公募し、透明性及び公平性の確保に十分留意しながら事業者を選定する。選定にあたっては、内容を総合的に審査し、その評価の高い者の順に契約交渉権を付与する公募型プロポーザル方式によるものとする。

① 実施方針等の公表

本事業の実施方針等を市ウェブサイトにおいて公表する。

<https://www.city.susono.shizuoka.jp/soshiki/6/5/keikaku/21469.html>

② 資料の配布

下記の日程で、配布資料を配布する。

(ア) 受付期間

令和 8 年 3 月 11 日（水）～令和 8 年 4 月 17 日（金） 17 時まで

(イ) 配布方法

裾野市役所 建設部 駅周辺整備課 宛に電子メールを送付すること。

連絡先（電子メール）：toshiseibi@city.susono.shizuoka.jp

(ウ) 配布物

以下を配布する。

- ・事業用地平面図（CADデータ）

③ 方針等に関する質問・意見及び提案の受付及び回答

下記のとおり、公表資料に関する質問・意見及び提案について、受付及び回答を行う。

(ア) 受付期間

令和 8 年 3 月 11 日（水）～令和 8 年 4 月 13 日（月） 0 時まで

(イ) 提出方法

下記URLより、質問・意見と提案に分けて提出すること。

質問・意見、提案： <https://logoform.jp/form/3FUc/1470776>

(エ) 回答

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、令和 8 年 4 月 22 日（水）までに市ウェブサイト
で公表する。提案については公表せず、公募資料作成の参考とする。

④ 個別対話

市及び応募者が十分な意思疎通を図ることにより、事業者が本事業の趣旨理解を深めるとともに、事業条件等をより良いものとするを目的として、下記のとおり、市及び事業者による対話を実施する。

(ア) 参加対象者

本事業へ参画の関心を有する事業者を対象とする。なお、事業者グループでの参画予定がある事業者は、可能な限り事業者グループ単位にて申し込むこと。

(イ) 申込受付期間

令和 8 年 3 月 11 日（水）～令和 8 年 4 月 17 日（金） 17 時まで

(ウ) 申込方法

事業者名、実施希望日時、担当者連絡先を事務局まで電子メールで連絡すること。

toshiseibi@city.susono.shizuoka.jp

(エ) 個別対話の実施時期

令和 8 年 3 月 11 日（水）～令和 8 年 4 月 24 日（金） 17 時まで

なお、申込後、個別対話参加を申込した電子メール記載の担当者あてに、詳細な実施日時を通知する。

(オ) 個別対話の実施場所

原則、裾野市役所本庁舎とする。

(カ) 個別対話の方法

対面及び口頭による対話を基本とするが、オンライン会議システムの利用による対話も可能とする。

なお、実施方針等やその他本事業に対して、個別対話の場にて確認すべき質問や意見がある場合は、可能な限り対話実施の 5 日前（休庁日を除く）までに質問事項及び意見事項を市に通知すること。

また、個別対話の結果は公表しない。

市は、実施方針等に関する質問・意見、提案及び個別対話の結果を踏まえ、事業条件等を適宜見直す。公募公告以降の審査手続き詳細は公募公告時に示す。

5 問合せ先

実施方針等に関する問合せ先及び各種書類の提出先は、以下のとおりとする。

裾野市 建設部 駅周辺整備課 岩波駅周辺整備係

住所：〒410-1192 裾野市佐野1059番地

電話番号：055-994-9010

電子メール：toshiseibi@city.susono.shizuoka.jp