

王寺駅周辺地区（駅南エリア）まちづくり基本計画策定及び まちづくり基本計画とりまとめ等業務委託特記仕様書

1. 業務名

王寺駅周辺地区（駅南エリア）まちづくり基本計画策定及びまちづくり基本計画とりまとめ等業務委託

2. 契約期間

契約締結の日から、令和6年3月25日まで

3. 本書の位置づけ

- (1) 王寺駅周辺地区（駅南エリア）まちづくり基本計画策定及び王寺駅周辺地区まちづくり基本計画とりまとめ等業務委託特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、王寺町が発注する「王寺駅周辺地区（駅南エリア）まちづくり基本計画策定及びまちづくり基本計画とりまとめ等業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。本業務を実施するにあたっては、本仕様書及び奈良県県土マネジメント部発行の「土木設計業務等共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）によるほか、監督員の指示による。なお、共通仕様書における「調査職員」は、「監督員」、「検査職員」は「検査員」と読み替え、共通仕様書のうち本業務に必要なき事項は、摘要を除外する。
- (2) 本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、速やかに発注者・受注者協議の上、受注者は発注者の指示に従い、本業務を遂行しなければならない。

4. 事業の目的

本業務は、平成30年5月に策定した「王寺駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下「基本構想」という。）を踏まえた王寺駅南エリア（「別紙1」参照）の都市構造の再編について、「奈良県と王寺町との王寺町王寺駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定 [平成30年5月22日締結]」（以下「基本協定」という。）に基づき、事業内容や事業主体といった具体的な整備計画である「王寺駅周辺地区（駅南エリア）まちづくり基本計画」（以下「駅南エリア基本計画」という。）を策定し、令和4年6月に策定済みの「王寺駅周辺地区（駅北エリア）まちづくり基本計画」（以下「駅北エリア基本計画」という。）と駅南エリア基本計画とを一体化した「王寺駅周辺地区まちづくり基本計画」として取りまとめることを目的とする。

5. 業務対象区域

本業務対象区域は、別紙1「王寺駅周辺地区まちづくり対象区域図」内の基本計画とり

まとめエリアとする。また、駅南エリア基本計画の関係範囲は、王寺駅南エリアとする。

6. 業務内容

本業務の内容は下記のとおりとする。

(1) 王寺駅周辺地区（駅南エリア）基本計画策定

基本構想における将来ビジョンを実現するために、王寺駅南エリアにおける本町の目指すべき将来像を具体化し、その実現に向けた整備の方向性を検討する。検討については、有識者や公共交通事業者等で構成する王寺駅周辺再整備推進会議での議論を重ねることや、地元住民や駅南での事業者等による駅南関係者との意見交換会を行うことにより、それぞれの意向等を把握し、地域によるまちづくりの意識の醸成を図り、その課題解決に向けた計画を立案することとする。

また、奈良県立病院機構が進める「新西和医療センター移転計画」と「王寺駅南駅前広場の拡張計画」を軸に、王寺駅が西和地域の中核となるに相応しい「拠点」となるよう、民間活力を活かした拠点機能の集約・向上を踏まえた計画を立案し本計画内に取りまとめる。

① 計画準備

受注者は、本業務の目的・主旨を把握したうえで、設計図書に示す業務内容を確認し、共通仕様書第 1112 条業務計画書第 2 項に示す事項について業務計画書を作成し、監督員に提出するものとする。

② 駅南広場整備のあり方検討・具体化

(ア) 現況把握・課題整理

王寺駅南駅前広場整備の具体化に伴い、ハード面とソフト面に関する計画条件となる事項の抽出と整理を行う。また、王寺駅南駅前広場整備等によって影響を受ける利害関係者（ステークホルダー）の整理・分析を行う。

(イ) 整備の方向性検討

王寺駅を利用する者にとって、安全で安心して快適に利用できる歩行空間を確保し、公共交通である路線バス・タクシーと一般車両を仕分けできる動線を考え、新西和医療センター整備において検討される施設の配置・規模を考慮し、医療に関連した機能をはじめ駅周辺に必要な機能を考慮した「王寺駅南駅前広場整備の方向性」の検討を行うものとする。検討結果を具体化する形で、整備に伴う機能配置の考え方やその規模等について検討を行い、「王寺駅南駅前広場整備の方向性」をまとめ、実現可能性のある具体的な整備計画とする。また、「王寺駅南駅前広場整備の方向性」を実現させるために、必要なプロジェクトを抽出し、実現手法についての整理を行う。プロジェクトの抽出・設定を踏まえたうえで、王寺駅南駅前広場整備事業完了までのロードマップの検討を行う。

(ウ)概略的な配置計画案作成

王寺駅南駅前広場整備について、概略的な配置計画案の作成を行う。

③ 駅前ビル案（民間活力）

王寺駅南駅前広場の拡張に伴い、バスターミナル等上空など南駅前広場内の一部の上空利用等について、民間活力による駅前ビルの構築などを踏まえ、民間活力の可能性と駅前ビルの具体化を検討する。またその際には、医療分野と関連した王寺駅周辺にあるべき広域的機能についても併せて検討するものとする。

④ 王寺駅南エリアにおける高さ規制のあり方検討

王寺駅南土地区画整理事業の完了から約40年が経過する王寺駅南エリアについて、エリア内の建築物の更新時期を見据え、これからの王寺駅南エリアの高さ規制のあり方を検討し低未利用地の活用を推進する。

(ア)検討視点の整理

「奈良県市街化区域における地区計画ガイドライン（別冊）」に記載のケーススタディを参考に、王寺駅南エリアにおける検討の視点を整理する。

(イ)現況把握

高さ等の規制緩和による現時点における、地権者や事業者にとってのメリット、デメリット及び景観形成の観点からのメリット、デメリットを整理する。

(ウ)あり方検討

上記（ア）（イ）及び「高度地区運用ガイドライン（令和3年7月奈良県地域デザイン推進局県土利用政策室）」をふまえ、王寺駅南エリアにおける高さ規制のあり方（案）をまとめる。

⑤ 王寺駅周辺再整備推進会議の運営支援

基本計画の策定にあたり、業務期間内に学識経験を有する者、地元組織代表、交通事業者代表、商工関係者、関係行政機関、その他町長が必要と認める者（約15名）による「王寺駅周辺再整備推進会議」を開催する。

基本計画の検討過程においては、当会議における意見の反映が必須であるため、会議開催に係る資料作成および意見整理、会議の運営補助、議事録作成および一般公表用資料の作成等を行う。推進会議の回数は8回とする。

※令和4年度：2回、令和5年度：6回

⑥ 分科会（駅南関係者との意見交換会）の運営支援

⑤を実施するにあたり、自治会（自治会員または法人自治会員）や関係事業者等に対して「分科会」を開催し、王寺駅南駅前広場整備などの方向性等について、意見交換等（先進地視察含む）を行い、地域住民との合意形成を図る。そのための運営支援を行う。分科会の回数は8回とする。

※令和4年度：2回、令和5年度：6回

⑦ 鳥瞰パース作成

駅南エリアにおける将来像となる鳥瞰パースを作成する。鳥瞰パースについては2種類作成することとし、アングル等の詳細に当たっては協議により決定するものとする。

(2) 王寺駅周辺地区まちづくり基本計画とりまとめ

既に策定済みの「駅北エリア基本計画」と本業務で策定する「駅南エリア基本計画」を一体化し、基本協定に基づいた「王寺駅周辺地区まちづくり基本計画」となるようにとりまとめる。なお、この王寺駅周辺地区まちづくり基本計画については、奈良県との協議を経た後に、その計画案について広く意見を聴取するためのパブリックコメントを行ったうえで計画策定となるため、奈良県との協議資料の作成及びパブリックコメント用の資料及びデータ作成等が含まれる。

7. 打ち合わせ協議等

本業務を適正かつ円滑に実施するため、密接な打ち合わせを行い、業務方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度、受注者が書面に記録する。打ち合わせの回数は、下記を基本とするが、必要の際は随時協議するものとする。

業務にかかる打ち合わせ：7回（着手時、中間5回（3月毎）、完了時）

8. 配置技術者

(1) 管理技術者

業務全般にわたり管理及び秩序正しい業務を遂行するとともに、技術士（総合技術管理部門または建設部門（都市及び地方計画））またはRCCM（都市及び地方計画）の資格を保有し、かつ、まちづくり検討業務等の同種または類似業務の実務経験を有した、まちづくりに関する計画策定に高度な技術と豊富な実務経験を有するものとする。なお、本仕様書における「同種業務」とは、「駅周辺まちづくり」「駅前広場」「建築物の高さ規制のあり方検討」業務とし、「類似業務」とは、同種業務に該当しない「まちづくり」「区画整理等の市街地形成」「立地適正化計画」等の業務とする。

(2) 照査技術者

受注者は、成果物の技術上の照査を行う技術者を定めるものとする。照査技術者は、まちづくりに関する計画策定に高度な技術と豊富な実務経験を有するものとし、技術士（総合技術監理部門または建設部門（都市及び地方計画））またはRCCM（都市及び地方計画）の資格を保有し、まちづくり検討業務等の同種または類似業務の実務経験を有する者とする。なお、管理技術者及び照査技術者は、兼任することができないものとする。

(3) 担当技術者

配置する担当技術者は、まちづくり検討業務等の同種または類似業務の実務経験

を有し、まちづくりに関する計画策定に高度な技術と豊富な実務経験を有するものとする。

9. 貸与資料

本業務に必要な資料として下記の通り、受注者へ貸与するが、その管理は責任を持って行うとともに業務完了後速やかに返却するものとし、万一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。

- | | |
|---|-----|
| ① 都市計画基本図 1/2, 500、1/10, 000 データ (Shape、DM データ) | 1 式 |
| ② 王寺駅周辺地区まちづくり基本構想策定業務報告書データ | 1 式 |
| ③ 王寺駅周辺地区まちづくり基本計画策定業務報告書データ | 1 式 |
| ④ 王寺駅周辺再整備推進会議会議運営支援業務報告書データ | 1 式 |
| ⑤ 王寺駅周辺地区まちづくり基本計画検討支援業務報告書データ | 1 式 |
| ⑥ 王寺町観光案内サイン整備計画策定編報告書データ | 1 式 |
| ⑦ その他発注者が必要と認める書類 | 1 式 |

10. 成果品及び権利

本業務により得られた成果品及び権利は、全て本町に帰属するものとする。

11. 提出図書 (成果品)

受注者は、次に掲げる図書 (成果品) について、監督員の指示に従い提出しなければならない。

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| ① 業務報告書 (チューブファイル綴じ) 一式 | 3 部 |
| ② 上記の電子データ (WORD 形式、PDF 形式ファイル形式) の一式 | 1 部 |
| ③ 整備計画図 | 3 部 |
| ④ 報告書・概要版等及び整備計画図にかかるオリジナル電子データ | 1 部 |
| ⑤ 議事録 (打合せ・推進会議・分科会 等) | 1 式 |
| ⑥ その他関係資料等 (データ含む) | 1 式 |

12. 秘密の保持

受注者は、本業務実施にあたり、王寺町個人情報保護条例及び下記の事項について遵守するものとする。

- (1) 本業務の過程で知り得た秘密事項、あるいは資料などを町の許可なく他に貸与、公表、譲渡又は使用してはならない。
- (2) セキュリティ対策及び個人情報保護に精通し、外部への情報漏洩の無きよう徹底した管理を実施しなければならない。

13. 留意事項

(1) 業務の進め方

- ① 本業務の遂行にあたっては、契約締結以降、進め方や資料確認など適宜、十分な打合せを行いながら、業務を進めていくものとする。
- ② 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、その都度、本町と協議し、承認を得ること。(3.の再掲)

(2) 個人情報の保護・秘密保持

- ① 本業務の実施における個人情報等の取扱いについては、王寺町個人情報保護条例に基づき、個人情報の保護の重要性を十分に認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう必要な措置を講じること。
- ② 本業務の遂行上知り得た個人情報その他秘密を他に漏らしてはならない。また、契約の終了または解除後も同様とする。

(3) 成果品について

- ① 成果品（本業務の過程で得られた記録等を含む。）を本町の許可なく第三者に閲覧、複写、貸与または譲歩してはならない。
- ② 本業務の遂行のために本町が提供した資料、データ等は本業務以外の目的で使用してはならない。
- ③ 本町は、いつでも受注者に対して、個人情報に関わる管理状況等を監査する権限を有するものとする。本町が、受注者に対して個人情報保護に関する監査を実施する場合、受注者は、本町に協力しなければならない。

(4) その他

① 再委託の禁止

本業務の受注者は、本業務の全部または主要な部分を第三者に再委託することはできない。

(ア)本業務の一部を再委託しようとする場合は、書面にて、事前に再委託業務範囲、内容及び第三者の業者名を明記し、本町に提示し、承認を得ること。また、承認の際に第三者の身元を明らかにする資料等の提出を求める。

(イ)再委託の範囲及び内容は、受注者が責任を果たせる範囲とし、再委託先に問題が生じた場合は受注者の責任において解決すること。

(ウ)再委託する場合、第三者も受注者と同等の責任を負う。

② 準拠法令

本業務は本仕様書によるほか、関係法令及び条例等に準拠し、最新版の図書を参考にして実施するものとする。

③ 提出書類

本町指定の様式により作成するものとする。ただし、成果品である「業務報告書」については、この限りではない。

④ 業務体制等

(ア)受注者は、本業務着手前に、以下に掲げる書類を本町に提出し、承認を得るものとする。

- ・ 着手届
- ・ 業務履行体制表
- ・ 配置（管理・照査）技術者通知書及び経歴書
- ・ 業務計画書
- ・ 業務工程表
- ・ その他本町の指示により提出を求められた書類

(イ)受注者は、本業務に関する文献等資料を収集し、十分な調査をすること。

(ウ)本業務に必要な資料の収集に要する証明書・申請書等の交付は、受注者の申請による。

(エ)本業務に際して使用する図表やデータ、画像等の著作権・使用权等の権利に関しては、受注者において、使用許可を得ることとし、第三者の知的財産権（著作権、意匠権、商標権、特許権等）、プライバシーまたは肖像権・パブリシティ権その他の権利を侵害しないこと。なお、これらを怠ったことにより、著作権等の権利を侵害したときは、受注者はその一切の責任、費用負担を負うこと。

⑤ 業務実績データの作成・登録

受注者は、契約時及び完了時において委託金額が 100 万円以上の建設コンサルタント業務、地質調査業務、測量業務及び補償コンサルタント業務については、テクリス（測量調査設計業務実績情報システム）に基づき、実績登録用データを作成し、監督員の確認を受けた後に、一般財団法人日本建設情報総合センター（J A C I C）に登録しなければならない。登録後は「登録内容確認書」を直ちに監督員に提出しなければならない。又、設計変更時（工期変更、委託金額変更）及び技術者の変更時には、同様の変更登録をいなければならない。いずれの場合も、登録事由発生時から 10 日以内（土・日曜日、祝日及び年末年始の休日を除く。）に登録しなければならない。

⑥ 身分証明書

身分証明書は、土地等の所有者および関係者等からの請求があったときは、これを提示するものとし、内容については請負契約に基づく業務を行うものであることの証明として、別に定める身分証明に基づき発注者が交付するものとする。受注者は本業務が完了した場合または契約が解除された際など身分証明書が不要となったときは、遅滞なく発注者に返却するものとする。

⑦ 損害賠償

受注者は、本業務中に生じた受注者の責めに帰する諸事故に対しての責任を負い、損害賠償の請求があった場合には受注者が一切を処理するものとする。

⑧ その他特記事項

(ア)本業務において現地調査が必要となった場合、調査にあたっては、第三者に迷惑を及ぼさないように配慮するとともに、交通に支障をきたさないよう行うものとする。調査作業中でない調査員も同様とする。また、交通の安全には万全を期することとし、交通安全対策について業務計画書に具体的に記述するものとする。またその場合の調査に関する諸手続き（道路使用許可申請書等）や周辺自治会、家屋、店舗等へのお知らせ等は、受注者において行うものとする。なお、業務期間中現道上で交通危害の恐れがある場合は、有能な保安要員、保安施設を配置し、現道交通の安全確保に努めなければならない。

(イ)成果品納入後にあっても成果品に誤りがある場合は、直ちに訂正するものとする。