

令和2年度大都市近郊部における事業化方策等検討業務 仕様書

1. 業務目的

大都市近郊部の既成市街地においては、人口減少や少子高齢化、若年層を中心とした都心部への人口流出等による都市活力や地域の賑わいの減退が大きな課題となっている。

本業務は、西日本支社管内の大都市近郊部の既成市街地を対象に、上記都市的課題の解決や地域活性化など、地方公共団体が目指すまちづくりの実現に向けた具現化方策について検討することを目的とする。

2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和3年7月30日まで

ただし、3.業務内容（1）については、令和3年3月22日まで

3. 業務内容

（1）枚方市駅周辺地区

枚方市駅周辺の都市再生に向けて枚方市が進めている「枚方市駅周辺再整備基本計画」の策定にあたり、ウォークブルの推進（居心地が良く歩きたくなるまちなかの推進）等の視点を踏まえ、枚方市駅周辺地区が目指すべき将来像の検討を行うとともに、その具現化に向けて将来の事業化や都市運営も踏まえた実現方策の検討を行う。

- ① 公園・交通広場・民間宅地の施設計画案の作成
- ② 実現方策の立案
 - ・基盤整備と土地の権利整理に係る考え方の整理
 - ・事業手法・事業展開・概算事業費の検討
 - ・公園等を活用したエリアマネジメントを含む運営方法の立案（実証実験企画含む）

（2）泉北泉ヶ丘駅前地区

泉北ニュータウンの再生に向けて堺市及び関係者が進めている「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン」拡充の取組みを踏まえ、泉ヶ丘駅前エリア全体の将来像の検討を行うとともに、泉北泉ヶ丘駅前市街地住宅を含む泉ヶ丘駅北側街区再編計画について、地権者間で合意可能でかつ実現性のある具体的な検討を行う。

- ① 関係者で進める泉北ニュータウン再生府市等連携協議会 泉ヶ丘駅前地域活性化作業部会等の検討内容を踏まえ、泉ヶ丘駅前エリア全体まちづくりのイメージ作成
 - ・泉ヶ丘駅前エリア全体における街区ごとの動線や施設配置の検討
 - ・検討した配置計画に基づくイメージスケッチ（3点程度）
 - ・施設ボリュームの検討（3か所程度）
- ② 泉北泉ヶ丘駅前市街地住宅を含む泉ヶ丘駅北側街区再編計画の検討
 - ・計画条件の整理、コンセプトの整理
 - ・土地利用計画、施設建設計画、基盤整備計画の検討
 - ・導入機能の実現性、需要動向や相場の把握
 - ・市及び地権者との3者勉強会の合意形成に向けた資料作成等

- ・想定される事業スキーム、事業手法の検討
- ・事業計画案の検討（資金計画、権利調整スキーム、事業スケジュール等）

4. 業務量

本業務に必要な業務量（人・日）については、別紙を参考とする。

5. 成果品

- (1)報告書（3（1）、3（2）ごとに製本、各3部） 計6部
- (2)報告書データ（CD-R等） 一式
※編集可能なデータをあわせて納品すること。
- (3)打合せ議事録 一式

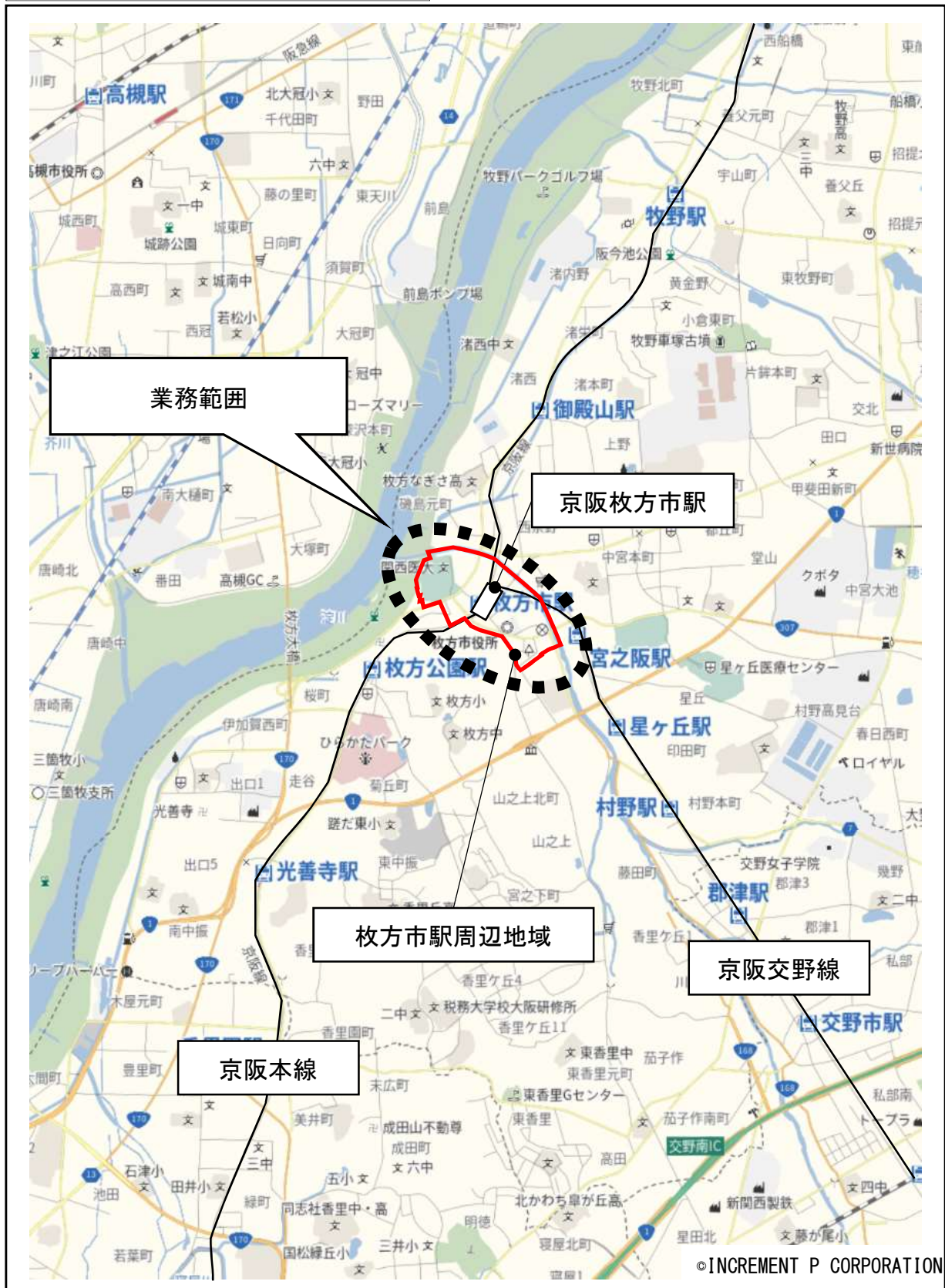
なお、成果品の規格、仕様等については、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）の担当者と協議すること。


また、その他関係資料には、関係機関との協議や説明等に必要な資料を含めること。

6. その他

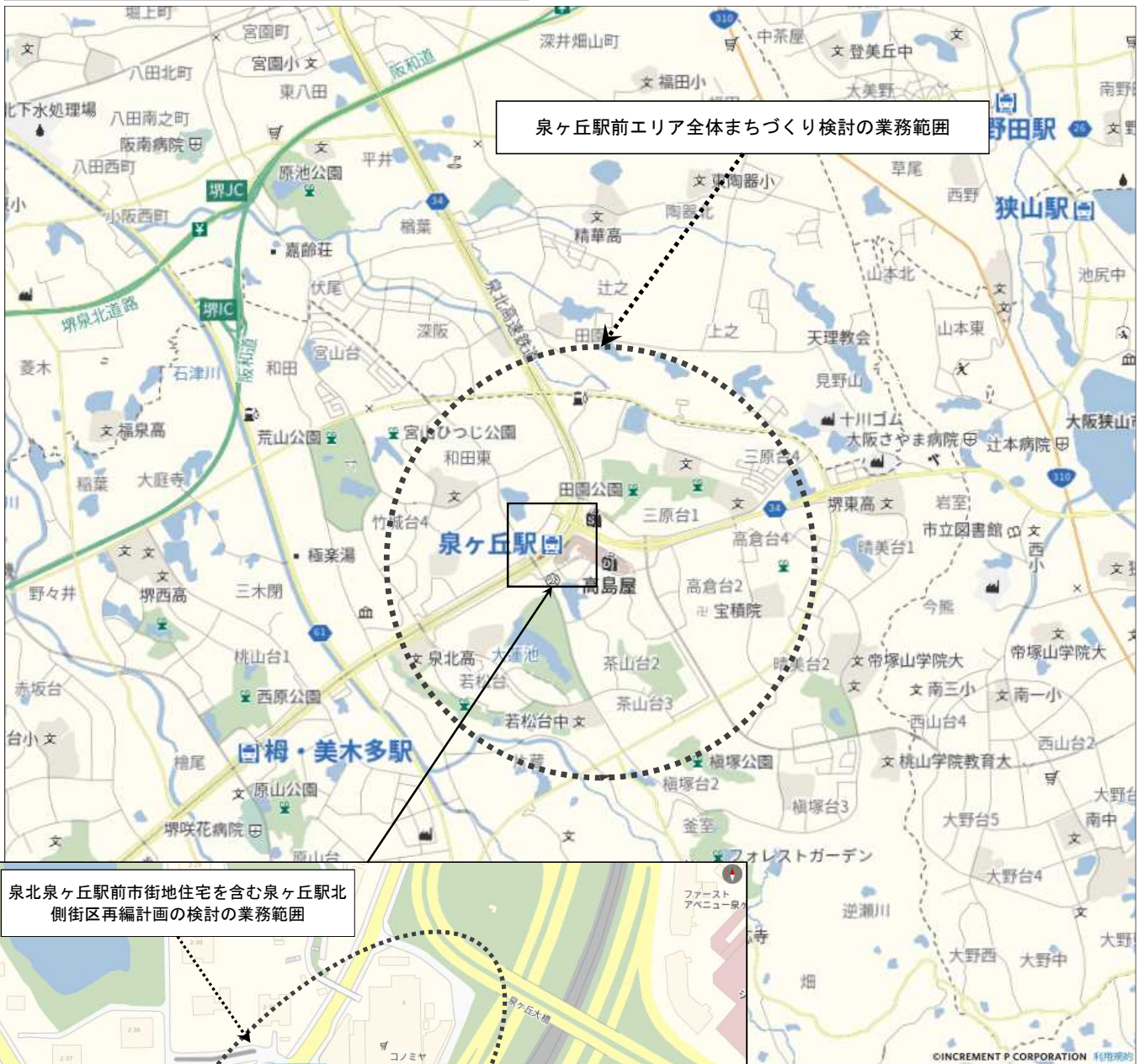
- (1)機構は、契約書第10条の規定に基づき本業務の履行に必要な図書を貸与するものとし、その引き渡し場所は、機構西日本支社都市再生業務部とする。なお、不要となった貸与品については、速やかに返却すること。
- (2)成果品等に誤謬が発見された場合は、本業務の成果品の引き渡し後といえども、受託者の責任において補正するものとする。
- (3)法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。
- (4)本業務に係る入札説明書及び技術提案書の内容を遵守すること。
- (5)本業務の実施に当たっては、本仕様書に定めるほか機構担当者と十分協議・調整を図り実施すること。また、機構担当者の指示に従い業務を進めること。
- (6)本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じたときは、その都度機構担当者と協議すること。
- (7)本業務における業務内容及び本業務において知りえた情報等は第三者に漏らしてはならない。
- (8)本業務により作成された図面図版等の一切についての著作権が生じるときは、その権利をすべて発注者に帰属するものとする。
- (9)本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には、業務完了後業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。
- (10)暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について
 - ①業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
 - ②①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
 - ③暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと
- (11)本業務は、行政の方針や検討状況等により、業務内容や業務量、工期等について変更することがある。

位置図：枚方市駅周辺地区

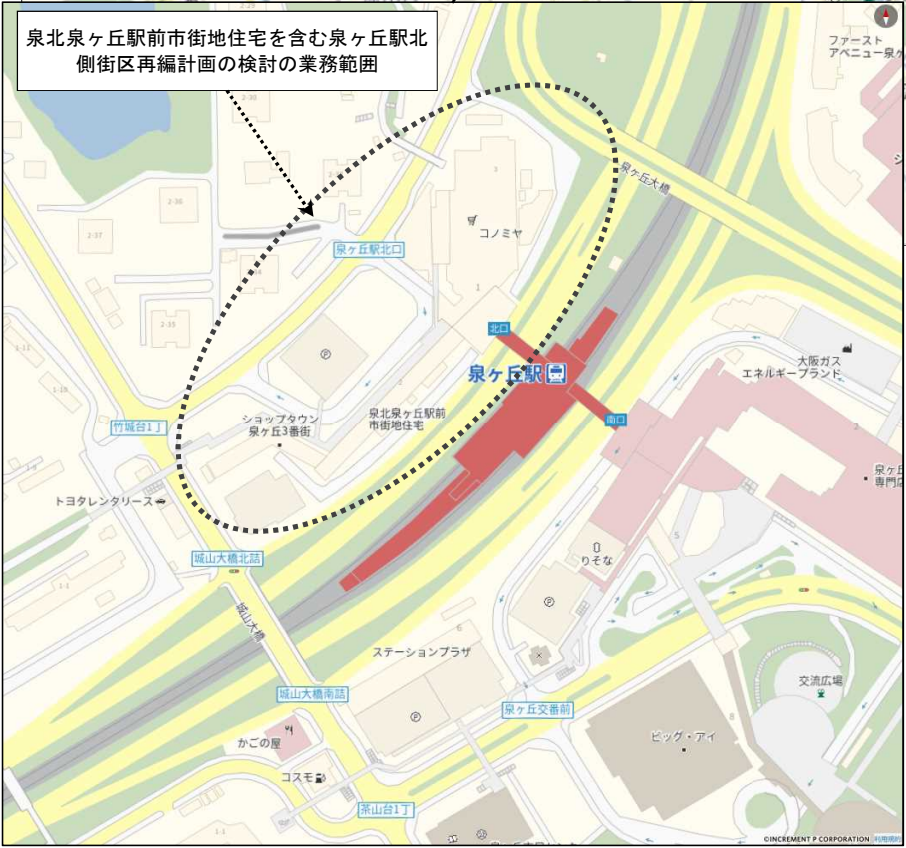


 都市再生緊急整備地域〔枚方市駅周辺地域〕

位置図：泉北泉ヶ丘駅前地区



泉北泉ヶ丘駅前市街地住宅を含む泉ヶ丘駅北側街区再編計画の検討の業務範囲



調査・検討業務等の業務量

業務項目(例)	業務量 (人・日)	備考
(1) 枚方市駅周辺地区		
① 公園・交通広場・民間宅地の施設計画案の作成	30.3 人・日	
② 実現方策の立案	36.5 人・日	
(2) 泉北泉ヶ丘駅前地区		
① 関係者で進める泉北ニュータウン再生府市等連携協議会 泉ヶ丘駅前地域活性化作業部会等の検討内容を踏まえ、泉ヶ丘駅前エリア全体まちづくりのイメージ作成	30.3 人・日	
② 泉北泉ヶ丘駅前市街地住宅を含む泉ヶ丘駅北側街区再編計画の検討	59.5 人・日	

注: 想定業務量(人・日)は、仕様書に示した内容に対し、上司の包括的指示のもとに一般的な定型業務を担当、または、上司の指導のもとに高度な定型業務を担当できる職階相当で換算した業務量を記載している。

調査・検討業務等の積算基準について〔都市再生事業及び団地再生事業(計画業務)〕

1 委託費用の算定

$$\begin{aligned} \text{委託費用} &= \text{委託価格} + \text{消費税相当額} \\ \text{委託価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\ \text{消費税相当額} &= \text{委託価格} \times \text{消費税率} \end{aligned}$$

2 直接人件費の算定根拠

仕様書 別紙に記載の業務量（人・日）に基づき、直接人件費を計上すること。

3 経費の積算について

(1) 直接経費

業務上必要な事務用品費、旅費交通費、その他直接経費の実費を計上すること。

(2) 諸経費の積算

$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \text{諸経费率} (110 / 100)$$

以 上