

奈良市八条・大安寺周辺地区における調査設計等業務委託

仕 様 書

令和4年4月22日  
奈 良 市

# 奈良市八条・大安寺周辺地区における調査設計等業務委託仕様書

## 第1章 総則

### 1. 業務名

奈良市八条・大安寺周辺地区における調査設計等業務委託

### 2. 目的

奈良市八条・大安寺周辺地区においては、JR新駅及び京奈和自動車道大和北道路（仮称）奈良ICの設置を予定していることから、奈良県と奈良市との間でまちづくり協定を締結し、県市連携にて、この新たな交通結節機能のポテンシャルを活かしたまちづくりを進めているところである。

本業務委託は、奈良市が推進する「奈良市八条・大安寺周辺（仮称）新駅南地区土地区画整理事業」の組合設立認可を目的として、これに必要な調査設計等を行うものである。

### 2. 業務概要

#### (1) 業務名称

奈良市八条・大安寺周辺地区における調査設計等業務委託

#### (2) 業務場所

奈良市八条二丁目地内 他

#### (3) 業務対象地区

奈良市八条大安寺周辺（仮称）新駅南地区（以下「本地区」という。）

①地区面積：約33ha

②権利者数：約142人

③筆数：589筆

④建物数：60棟程度

⑤区域区分：市街化調整区域（一部市街化区域）

#### (4) 履行期限

契約締結日から令和6年3月31日まで（債務負担行為）

#### (5) 予算概要

この契約に係る各年度の委託料の予算上限額は次のとおりとする。

令和4年度 140,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

令和5年度 140,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

（履行期間全体の予算予定額 280,000,000円）

### 3. 業務実施

- (1) 受託者は、業務の実施にあたり、本仕様書に基づくとともに、次に掲げる関係法令、上位計画等を遵守すること。
  - ①都市計画法， 同法施行令及び施行規則
  - ②土地区画整理法， 同法施行令及び施行規則
  - ③道路法， 道路構造令
  - ④測量法
  - ⑤奈良市土地区画整理事業測量作業規程
  - ⑥奈良県公共測量作業規程
  - ⑦奈良県土木設計業務等委託必携
  - ⑧公益社団法人街づくり区画整理協会 土地区画整理事業実務標準
  - ⑨不動産鑑定評価基準
  - ⑩奈良市八条・大安寺周辺地区まちづくり基本計画（案）：パブリックコメント中  
参考 URL: <https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/163/141074.html>
  - ⑪その他関係法令、規則、通達及び施行規則
- (2) 受託者は、業務の実施にあたり、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で、適切な人員配置のもとで進めること。
- (3) 受託者は、業務の進捗に関して、発注者に対して定期的に報告を行うこと。
- (4) 受託者は、自らの組織から管理技術者を選任し、発注者に通知すること。
- (5) 受託者は、本業務委託の一部を再委託する場合は、あらかじめ発注者に書面による承諾を得ること。
- (6) 受託者は、業務中に知り得た内容等について、第三者にその情報を漏らしてはならない。
- (7) 業務の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。

### 4. 業務計画書の提出

- (1) 受託者は、契約締結の日から 15 日以内に「業務計画書」を作成の上発注者に提出し、承諾を得ること。
- (2) 「業務計画書」には、次の事項を記載すること。
  - ・ 検討する業務内容
  - ・ 業務を実施する上での方針
  - ・ 業務の詳細な工程
  - ・ 業務実施における組織体制
  - ・ 管理技術者、担当技術者一覧表及び経歴書、業務分担表
  - ・ 発注者との打合せ計画表
  - ・ 業務フローチャート（段階的な確認と発注者への報告を含む）
  - ・ 連絡体制
  - ・ その他発注者が必要とする事項

なお、上記記載事項に追加又は変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承諾を

得ること。

## 5. 打合せ及び協議記録

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者と発注者は定期的に打合せを行い、業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、受託者がその都度記録し、発注者の確認を得ること。

## 6. 貸与する資料および使用制限

本業務にあたっては、発注者は受託者より申請があれば資料を貸与するものとする。なお、受託者は貸与された資料が本業務上必要であっても発注者の承諾なくして複製してはならない。受託者は本業務完了後、速やかに発注者へ返納するものとする。また、受託者は貸与された資料に損傷ならびに滅失、盗難等のないように慎重に取り扱わなければならない。

## 7. 秘密事項等

本業務実施にあたり、奈良市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。

- ・本業務の過程で知り得た秘密事項、あるいは資料などを甲の許可なく他に公表してはならない。
- ・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。

## 8. 損害賠償

本業務の実施に際し、自らの責に帰すべき事由によって発注者に損害を与えた場合は、契約金額を上限にその損害を賠償するものとする。

## 9. 配置技術者の資格要件

本業務を行う期間中、配置技術者として、本業務を行う期間中、配置技術者として、管理技術者（1名）、照査技術者（1名）及び主任技術者（1名）を配置（各技術者の兼任不可）すること。

管理技術者、照査技術者は以下の資格を全て有することとし、主任技術者は、以下のいずれかの資格を有すること。

### （1）管理技術者

- ・技術士（総合技術監理部門（建設－都市及び地方計画））  
又は技術士（建設部門（都市及び地方計画））
- ・土地区画整理士
- ・認定都市プランナー（基本分野「市街地整備計画」登録又は都市・地域マネジメント「プロジェクトマネジメント・エリアマネジメント」登録）

### （2）照査技術者

- ・技術士（総合技術監理部門（建設－都市及び地方計画）  
又は技術士（建設部門（都市及び地方計画））
- ・土地区画整理士
- ・認定都市プランナー（基本分野「市街地整備計画」登録又は都市・地域マネジメント「プロジェクトマネジメント・エリアマネジメント」登録）

(3) 主任技術者

- ・技術士（総合技術監理部門（建設－都市及び地方計画）  
又は技術士（建設部門（都市及び地方計画））
- ・土地区画整理士
- ・認定都市プランナー（基本分野「市街地整備計画」登録又は都市・地域マネジメント「プロジェクトマネジメント・エリアマネジメント」登録）

いずれかの資格を有すること。

また、配置技術者はプロポーザル参加表明日において継続して3か月以上の直接的な雇用関係（代表可）にある者とする。

## 10. 協議

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託者が書面に記録する。打合せは必要に応じて随時協議するものとする。なお、業務の着手時、完了時には管理技術者が立ち会うものとする。

また、発注者は受託者と協議の上、年度毎に業務内容、数量等について精査を行うものとし、受託者は決定された業務内容、数量等に基づき作業を行うものとする。

## 11. 土地の立入り及び身分証明書

受託者は、業務区域の土地の立入りに際し、宅地又は垣、柵に囲まれた土地に立入る場合には予めその旨当該地の所有者及び占有者に告知しなければならない。また常に発注者が発行する「身分証明書」を携帯するものとし、関係者から請求があった場合には、直ちにこれを提示しなければならない。

## 12. 補償

現地調査の実施に当っては、交通その他公衆に迷惑をかけないように実施し、努めて立木、農作物、工作物等に損失を与えることのないようにし、もし損失を生じた場合の補償弁済については、受託者の負担とする。止むを得ず伐採除去等の必要をきたした場合は、発注者と協議のうえ指示を受けるものとする。

## 13. 成果品の帰属

成果品は全て甲の所有とし、甲の承認を得ないで公表・貸与・使用してはならない。成果品納入に当たっては管理技術者の立会いを必要とする。

## 14. 検査及び訂正、補足

発注者は必要と認めるときは、受託者に対して業務の処理状況について調査報告を求めることが出来る。また、作業完了後最終検査を行いそれに合格した時点で本業務を完了とするが、完了後誤りが発見された場合、受託者の負担により速やかに誠意をもって訂正補等を行い納品しなければならない。

## 15. その他

仕様書に記載無き事項については、監督員と協議のうえ決定するものとする。

# 第2章 業務内容

## 1. 業務内容

委託する本業務内容は、下記の項目を基本とする「奈良市八条・大安寺周辺（仮称）新駅南地区土地区画整理事業」の組合設立認可に必要な業務とする。

## 2. 地元権利者支援に係る業務

組合設立に向けた地元合意形成を図るための説明会、勉強会等の開催支援、地元権利者等の会議運営支援、個別ヒアリング、仮同意及び本同意の取得支援、その他権利者へのアンケートや土地活用（売却、賃貸等）に係る支援を行う。また、必要に応じて資料作成や情報周知のためのニュースの作成、送付を行う。

- (1) 地元説明会の開催支援 5回程度／年間
- (2) 地元勉強会の開催支援 5回程度／年間
- (3) 地元権利者等会議運営支援 20回程度／年間
- (4) 勉強会後の資料作成及びまちづくりニュースの作成、送付 10回程度／年間
- (5) 権利者への個別ヒアリング
- (6) 権利者へのアンケート調査
- (7) 権利者への土地活用（売却、賃貸等）に係る支援
  - ①企業アンケート調査（2,000社程度）
  - ②企業ヒアリング（50社程度）
  - ③開発事業者ヒアリング（10社程度）
  - ④開発事業予定者選定に係る支援
- (8) 仮同意取得支援
- (9) 本同意作成及び取得支援
- (10) 総会資料作成及び運営補助

### 3. 新産業創造拠点コンセプトの策定に係る業務

「奈良市 八条・大安寺周辺地区まちづくり基本計画（案）」に定められたまちづくりのコンセプトを踏まえ、本地区（新産業創造拠点）のコンセプトの策定を行う。コンセプトの策定にあたっては、発注者と協議の上で専門家にヒアリングを実施の上、検討を行うとともに、コンセプトのイメージを表現したパースの作成を行う。

#### （1）コンセプトの策定

- ①コンセプト（案）の作成
- ②専門家へのヒアリングの実施（3名程度）
- ③パースの作成（スポットパース3枚、鳥瞰パース1枚）

### 4. 土地区画整理事業調査に係る業務

業務対象地区について、道路計画、公園緑地計画、排水計画、土地利用計画等を定め、事業の概要及び補助対象事業、補助基本額等を概定する基本計画書（案）の作成を行う。

#### （1）区画整理事業調査

- ①施行地区の設定
- ②区画整理設計
- ③整備効果の調査
- ④基本計画の作成
- ⑤事業計画調査
- ⑥農業利水調査
- ⑦事業化検討パートナー公募の募集要項案の作成
- ⑧業務代行者公募の募集要項案の作成

#### （2）権利調査補正

※住所等、不明な権利者がいる場合、その調査を行うものとする。

### 5. 都市計画及び農政協議に係る業務

土地区画整理事業の実施に向けて、都市計画や農林漁業との調整支援を行うとともに、都市計画の変更・決定に必要な図書の作成を行う。

#### （1）都市計画決定及び農政協議に係る支援

- ①都市計画決定に向けた資料作成及び関係機関協議
- ②農政事前協議に向けた資料作成及び関係機関協議
- ③都市計画決定に向けた図書作成及び関係機関協議
- ④農政本協議に向けた図書作成及び関係機関協議

### 6. 事業計画策定に係る業務

「4. 土地区画整理事業調査に係る業務」において作成した基本計画書（案）の検討熟度を高めていくため、事業計画の策定に必要な以下の調査及び基本設計等を実施する。

#### （1）現況交通量調査及び整備後交通量推計

(2) 地質調査 (10箇所程度)

(3) 基本設計

①道路設計

②街区設計

③土地利用計画

④整地設計

⑤排水及び用水計画

⑥公園緑地設計

⑦施設及び供給施設設計

⑧総工事費概算

※関係機関協議を含むものとする。

(4) 河川法協議

(5) 土壤汚染対策法届出書類作成 (地歴調査含む)

(6) 補償 (外見) 調査及び補償費

(7) 基本計画の修正

(8) 土地改良区等意見聴取申請

(9) 農業委員会等意見聴取申請

(10) 埋蔵文化財の所在の有無及び取扱い (照会)

(11) 不動産鑑定 (2社)

(12) 公共施設用地の地区編入

(13) 施行地区となるべき区域の公告申請

(14) 事業計画書

①事業費概算

②収支計画

③認可申請書

## 7. 事業資金に係る業務

発注者と連携し、区画整理事業補助採択のために必要な以下の資料作成を行う。

(1) 社会資本総合整備計画策定

(2) 街路整備新規採択時評価 (B/C)

(3) 土地区画整理事業新規採択時評価 (B/C)

(4) 実施計画書 (事前協議) 作成

## 8. 概略換地設計に係る業務

地区内の従前の宅地に対する換地の概略の位置を想定し、暫定的な換地の位置、形状等を定めるものであり、権利者の意向確認と事業の円滑な施行を図るために実施する。

(1) 概略換地設計

(2) 申し出、集約換地に係る規定、申し出案の作成



## 9. 土地区画整理測量に係る業務

土地区画整理事業の計画、調査、設計に必要な資料及び図面を作成するため、以下の測量業務を実施する。

### (1) 骨格測量（基準点測量、水準測量）

- ① 3級基準点測量 5点
- ② 4級基準点測量 約140点
- ③ 4級水準測量観測 約7km

### (2) 調査測量（現況測量、地区界測量）

- ① 現況測量 約35ha
- ② 境界立会必要資料の作成

※境界確定協議において、発注者の支援のもと該当権利者の印鑑収集または押印等を含むものとする。

- ③ 地区界測量 約450点

### (3) 測量法、国土調査法に基づく協議資料、申請書の作成

## 10. 関連公共施設に係る業務

奈良市八条・大安寺周辺（仮称）新駅南地区のまちづくりとの密接な関連性を持つ以下の公共施設に係る調査、設計業務を実施する。

- (1) (新駅) 東西の駅前広場基本計画の策定
- (2) (新駅) 西側駅前広場基本設計
- (3) 都) 西九条佐保線景観検討
  - ① 課題整理
  - ② 奈良市景観計画の変更にかかる検討
  - ③ デザイン検討

## 第3章 成果品

### 1. 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- (1) 地元権利者支援に係る業務 各1部
  - ① 報告書 一式
  - ② 会議資料、記録簿
  - ③ 仮同意書、同意書
  - ④ 発送者名簿
  - ⑤ 対応簿
  - ⑥ 取得結果集計表

- ⑦取得箇所図 (S=1/1,000~1/2,500)
- ⑧総会資料
- ⑨その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
  
- (2) コンセプトの策定に係る業務
  - ①コンセプトの策定 各1部
    - ・まちづくりコンセプト策定に係る報告書
    - ・イメージパース (スポットパース3枚、鳥瞰パース1枚)
  
- (3) 土地区画整理事業調査に係る業務
  - ①区画整理事業調査 各1部
    - ・基本計画書
    - ・基本計画書添付図
  - ②権利調査補正 各1部
    - ・権利変動調書
    - ・土地各筆調書
    - ・名寄簿
    - ・土地種目別集計表
    - ・総括表
    - ・借地権調書
    - ・土地所在修正図 (S=1/500~1/1,000)
    - ・区域修正図 (S=1/500~1/1,000)
    - ・現況・公図重ね図修正図 (S=1/500~1/1,000)
    - ・従前の土地修正図 (S=1/500~1/1,000)
  
- (4) 都市計画及び農政協議に係る業務
  - ①都市計画決定及び農政協議に係る支援 各1部
    - ・県都市計画協議資料 業務報告書
    - ・農政協議資料 業務報告書
  
- (5) 事業計画策定に係る業務
  - ①現況交通量調査及び整備後交通量推計 各1部
    - ・現況交通量調査及び解析結果報告書
    - ・その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
  - ②地質調査 (10箇所程度)
    - ・地質調査報告書 1部
  - ③基本設計 各1部
    - ・道路設計
      - 幹線道路等計画図 (S=1/1,000~1/2,500)
      - 交通計画図 (S=1/1,000~1/2,500)

- 道路標準断面図
- 数量計算書
- 工事費概算
- ・整地設計
  - 粗造成計画図 (S=1/500~1/1,000)
  - 主要断面図 (S=1/500~1/1,000)
  - 土量移動図 (S=1/500~1/1,000)
  - 土量算定図 (S=1/500~1/1,000)
  - 擁壁位置図 (S=1/500~1/1,000)
  - 防災計画図 (S=1/500~1/1,000)
  - 数量計算書
  - 工事費概算書
- ・排水及び用水計画
  - 雨水排水計画図 (S=1/500~1/1,000)
  - 污水排水計画図 (S=1/500~1/1,000)
  - 水路計画図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - 数量計算書
  - 工事費概算書
- ・公園緑地設計
  - 施設配置図 (S=1/500~1/1,000)
  - 数量計算書
  - 工事費概算書
- ・施設及び供給施設設計
  - 各施設配置図 (S=1/500~1/1,000)
  - 数量計算書
  - 工事費概算書
- ・総工事費概算
  - 概算工事費調書
- ④河川法協議 各 1 部
  - ・協議資料、記録簿 一式
  - ・その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
- ⑤土壤汚染対策法届出書類作成 (地歴調査含む) 各 1 部
  - ・届出書類 一式
  - ・その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
- ⑥建物概要調査
  - ・建物概要調査報告書 1 部
- ⑦基本計画の修正 各 1 部
  - ・基本計画書

- ・基本計画書添付図
- ・基本計画書概要版 (A3 1枚)
- ⑧土地改良区等意見聴取申請 各1部
  - ・申請書 一式
  - ・位置図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ・市街化予想図 (S=1/1,000~1/2,500)
- ⑨農業委員会等意見聴取申請 各1部
  - ・申請書 一式
  - ・位置図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ・市街化予想図 (S=1/1,000~1/2,500)
- ⑩埋蔵文化財の所在の有無及び取扱い (照会) 各1部
  - ・申請書 一式
  - ・土地各筆調書
  - ・位置図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ・地形図・公図 (区域図) (S=1/500~1/1,000)
  - ・計画図 (S=1/1,000~1/2,500)
- ⑪不動産鑑定 各1部
  - ・不動産鑑定評価報告書
  - ・その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
- ⑫公共施設用地の地区編入 各1部
  - ・地区編入協議書
  - ・公共用地の抽出・求積・調書
  - ・帰属予定公共用地の求積・調書
  - ・位置図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ・公共用地求積図面 (S=1/500~1/1,000)
  - ・帰属予定公共用地求積図 (S=1/500~1/1,000)
- ⑬施行地区となるべき区域の公告申請 各1部
  - ・申請書 一式
  - ・位置図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ・区域図 (S=1/1,000~1/2,500)
- ⑭事業計画書 各1部
  - ・事業費概算調書
  - ・資金計画調書
  - ・認可申請書
  - ・施行地区位置図 (S=1/500~1/2,500)
  - ・施行地区区域図 (S=1/500~1/2,500)
  - ・設計図 (S=1/500~1/2,500)
  - ・現況図 (S=1/500~1/2,500)

- ・市街化予想図 (S=1/500~1/2,500)
- (6) 事業資金に係る業務
  - ①社会資本総合整備計画策定
    - ・社会資本総合整備計画書 1部
  - ②街路整備新規採択時評価 (B/C) 各1部
    - ・費用便益分析報告書
    - ・評価対象事業案内図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ③土地区画整理事業新規採択時評価 (B/C) 各1部
    - ・費用便益分析報告書
    - ・評価対象事業案内図 (S=1/1,000~1/2,500)
  - ④実施計画書(事前協議)作成
    - ・実施計画(事前協議)書 1部
- (7) 暫定的な換地に係る業務
  - ①想定換地 各1部
    - ・整理前路線価計算書
    - ・整理後路線価計算書
    - ・概算宅地利用増進率計算書
    - ・整理前後路線価指数図
    - ・整理前各筆指数計算書
    - ・整理前各筆評価図
    - ・街区別換地想定図
    - ・暫定換地計算書
    - ・換地位置想定図
    - ・暫定換地図
    - ・街区別調書
    - ・名寄別調書
- (8) 区画整理測量に係る業務
  - ①骨格測量(基準点測量、水準測量観測)
    - 3級及び4級基準点測量 各1部
      - ・観測手簿
      - ・計算簿
      - ・平均図
      - ・基準点網図
      - ・成果表
      - ・成果数値データ
      - ・精度管理表及び品質評価表
      - ・点検測量簿

- ・ 点の記※ 4 級基準点（点の記写真）
  - ・ 測量標の地上写真
  - ・ 測量標設置位置通知書（3 級基準点のみ）
  - ・ 基準点現況調査報告書
  - ・ メタデータ
  - ・ その他の資料
- 4 級水準測量 各 1 部
- ・ 観測手簿
  - ・ 平均成果表
  - ・ 計算簿
  - ・ 平均図
  - ・ 水準路線図
  - ・ 成果数値データ
  - ・ 精度管理表及び品質評価表
  - ・ 点検測量簿
  - ・ 点の記写真
  - ・ その他の資料
- ②調査測量（現況測量、地区界測量）
- 現況測量 各 1 部
- ・ 総合現況図データファイル
  - ・ 精度管理表
- 境界立会必要資料 各 1 部
- ・ 土地調書
  - ・ 公共用地境界確定協議書
  - ・ その他の資料
- 地区界測量
- ・ 地区界点観測手簿
  - ・ 地区界点成果表
  - ・ 地区界点計算簿（座標値、辺長、方向角）
  - ・ 地区総面積計算簿
  - ・ 地区界点点の記（写真）
  - ・ 地区界測量図データファイル
  - ・ 精度管理表
- (9) 関連公共施設に係る業務
- ①（新駅）東西駅前広場基本計画の策定 各 1 部
- ・（新駅）東西駅前広場基本計画書

- ・(新駅)東西駅前広場基本計画書概要版(A3 1枚)
  - ・協議記録簿 一式
  - ・その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
- ②(新駅)西側駅前広場基本設計 各1部
- ・基本設計報告書
  - ・協議記録簿 一式
  - ・その他収集、調査資料及び必要と認められる資料
- ③都)西九条佐保線景観検討 各1部
- ・都)西九条佐保線景観検討調査報告書
  - ・協議記録簿 一式

## 2. 提出形式

- (1) 情報公開用報告書(ファイル綴り) 1部
- (2) 議事録 1式
- (3) 上記電子データ 1式
- (4) その他発注者が指示するもの 1式

## 3. 照査

照査については次のとおり行うものとする。

- ・照査計画の作成にあたっては、照査の方法、事項について発注者と協議の上作成するものとする。

## 4. 成果品の納入

発注者と受託者は協議の上、指示があった作業項目の成果品を年度毎に納入するものとする。

### 担当課(問合せ先)

奈良市 都市整備部 JR新駅周辺整備推進課

〒630-8122

奈良県奈良市三条本町1番80号(JR奈良駅周辺整備事務所2階)

電話:0742-34-5500(直通) 担当:橘、中村、若木

E-mail:jrshinekishuhen@city.nara.lg.jp