

# PPP 組織による活用・マネジメントを見据えた高の原駅前広場基本設計等業務委託

## 仕様書

### 1 業務の目的

奈良県奈良市、京都府木津川市、精華町の 2 府県 3 市町にまたがる全国的に珍しい平城・相楽ニュータウン（以下、「高の原エリア」という。）は令和 4 年 11 月にまちびらき 50 周年を迎えた。人口減少、少子高齢化、まちの老朽化などが進行するなか、令和 2 年度には 3 市町及び関係団体（UR 都市機構、関西文化学術研究都市センター(株)、（公財）関西文化学術研究都市推進機構）が共同で、平城・相楽ニュータウンパワーアップビジョン検討会議調査報告書「平城＋相楽 100 つぎの 50 年にむけて」をとりまとめ、令和 4 年度には国土交通省の先導的官民連携支援事業として、自律的 PPP 組織の組成及び持続発展的なエリアマネジメント体制構築に向けた調査検討を行うなど、行政界や官民の垣根を越えた連携・協働の動きが生まれ始めている。

本業務は、高の原エリアの玄関口である近鉄高の原駅前広場を、“高の原らしい”人中心の「居心地が良く歩きたくなる」ウォークラブルなまちなか空間へと再整備するため、PPP 組織による駅前広場の活用・マネジメントを見据えた駅前広場再整備における基本設計等を作成すること、高の原エリアにおける連携・協働の動きを加速させ、持続発展的なエリアマネジメントを実現するため、アクションプランを作成し、その実行等を担う PPP 組織の組成を支援することを目的とする。

### 2 業務期間

契約締結日から令和 6 年 3 月 29 日まで

### 3 業務内容

#### (1) 駅前広場整備の基本設計業務

本業務は、駅前広場の測量・駅前広場等現況調査・駅前広場基本計画・景観計画であるデザインガイドラインを作成することで、「鉄道土木の計画・調査・設計報酬積算の手引き（改訂第 11 版）」の駅前広場基本設計レベルまでの業務を実施することを想定する。なお、駅前広場の基本設計は、後述する PPP 組織による活用・マネジメントを見据えたものとする。

#### 1) 測量

基本計画、及び今後の設計業務に必要となる以下の内容の測量を実施し、本業務の基礎資料とする。なお、測量範囲は別紙業務範囲を参照すること。

- |                  |         |
|------------------|---------|
| ・ 4 級基準点測量       | 15 点    |
| ・ 4 級水準測量        | 1.32 km |
| ・ 現地測量（縮尺 1/500） | 3.0ha   |

## 2) 駅前広場等状況調査

駅前広場等状況調査は、駅前広場基本計画、関係機関との協議に必要な以下の項目について実施し、本業務の基礎資料とする。

調査日は、平休各1日の2日間とし、調査時間は5時から24時の19時間調査とする。

但し、下記④自動車交通量調査の時間は7時から19時までの12時間とする。

調査計画書作成、道路使用申請等調査の着手に当たり必要となる関連作業は、受託者が実施するものとする。

### ① 駅前広場歩行者交通量調査

下記に示す箇所の歩行者交通量調査を実施し、駅前広場の利用者数を把握する。

### ② バス、タクシー、一般車利用者数調査

下記に示す箇所のバス、タクシー、及び一般車の利用者数調査を実施し、バス、タクシー、及び一般車の利用者数を把握する。

### ③ 駅利用者数調査

高の原駅の利用者数調査を実施し、時間ごとの駅利用者数を把握する。

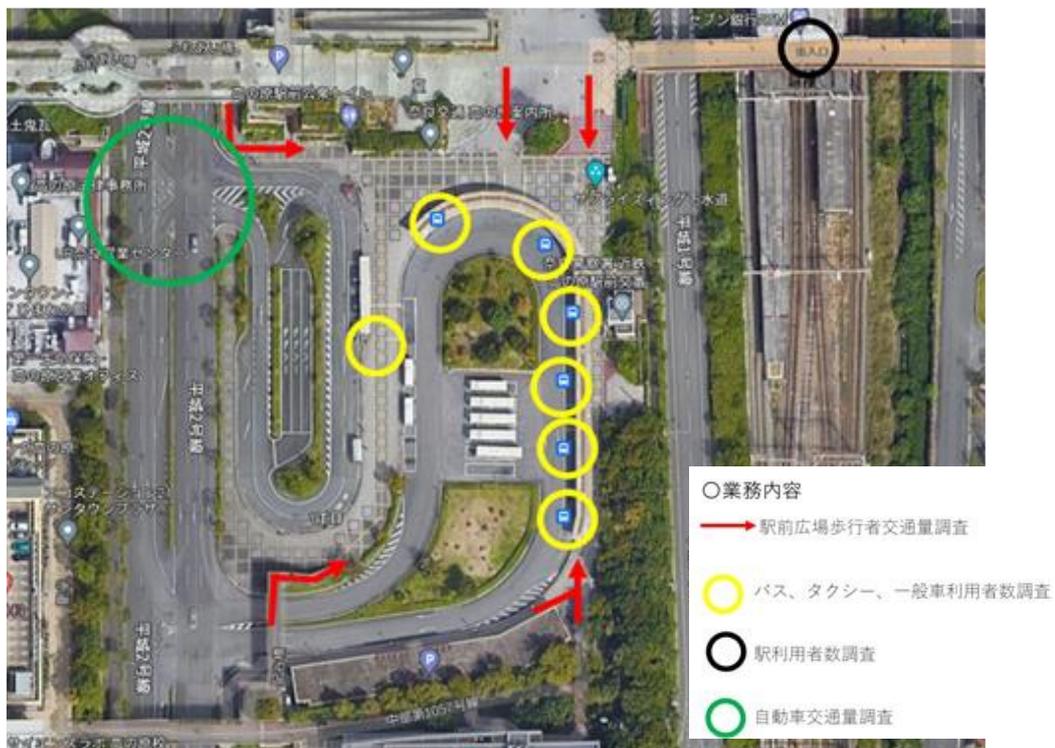
### ④ 自動車交通量調査

平城2号線から自動車が駅前広場へ流入する交差点の方向別の交通量を調査する。

### ⑤ データ整理

上記調査結果について各種データの入力を行い、グラフ等を用いて分かりやすく整理するものとする。

### ⑥ 調査位置図



### 3) 駅前広場基本計画

駅前広場基本計画は、過年度までの検討経緯や結果、交通状況調査結果、及び社会実験結果を踏まえ、駅前広場に導入する施設の内容、規模、及びその配置について、にぎわい創出、歩行者動線、駅利用者の利便性、景観等総合的な視点から検討を行う。

次に、決定した内容について、縮尺 1/500 の測量図を基図として、計画平面図、主要断面図の作成を行い、計画図に基づく概算工事費の算出を行う。

#### ① 企画立案

本業務の目的、主旨や本業務に関連する今迄の取り組み等を十分に把握したうえで、業務の内容、実施方針、スケジュール等を記載した業務計画書の作成を行い、発注者と協議のうえ、上記内容を決定する。

#### ② 現状と計画の整理

現地踏査、既存資料調査、及び駅前広場交通状況調査結果より、高の原駅前広場及びその周辺地区の土地利用や交通状況を把握するとともに、本業務の上位・関連計画を把握し、計画条件を整理する。

#### ③ 将来乗降客数の設定

駅前広場交通状況調査結果、及び既存資料に基づき、目標年次における駅勢圏人口、将来乗降客数を予測し設定する。

#### ④ 規模の算定

将来乗降客数の設定に基づき、「駅前広場計画指針（98年式）」により、駅前広場の規模の算定を行う。

駅前広場の規模の算定は、全体面積だけでなく、バス、タクシー、一般車、自転車関連施設の必要量（駐停車スペース等）及び環境空間の面積についても算定し、駅前広場に必要な機能の内容、規模、及びその配置について、ゾーニング図の作成を行う。

#### ⑤ 基本計画

過年度の成果及び上記検討項目に基づき、後述するアクションプランや社会実験の検証結果をふまえ、駅前広場に導入する機能を展開する諸施設の内容、規模、及びその配置について3案検討し、駅周辺利用者の居心地の良さを生み出しながら、「利便性」「整備コスト」「維持管理のしやすさ」「動線」「交通処理」等総合的な視点からメリット・デメリットを比較検討し、最良案を決定する。

また、上記の整備内容及び工事完了までのプロセスや推進体制等を記載したロードマップ等を記載した基本計画を作成する。基本計画は公表する可能性があるため、イメージイラストなどを用いて市民に分かりやすく表現すること。

駅前広場の整備内容の検討にあたっては、特に以下の点に留意すること。

- 交通機能（一般車、自転車、タクシー、路線バス等）について、現在の利用状況を踏まえたシミュレーションを行い、より利便性の高い再配置案を検討
- 「高の原らしさ」と暮らしの魅力発信地として、商業だけでなく住民らの暮らしに寄り添い、3市町にまたがる高の原の持続的発展を牽引する空間への再編
  - ・高の原らしい空間（緑豊かな公園・緑道のような場づくり）の創出
  - ・人の活動や顔が見える広場と歩き回りたくなる屋外空間の創出
  - ・バス・タクシーの移動を楽しくする居心地のよい待合空間の充実

#### ⑥ 計画図の作成

決定した最良案について、縮尺 1/500 の現況測量図を基図として、計画平面図、主要断面図の作成を行う。

その上で、整備イメージパース（A3判3カット）の作成を行う。検討にあたっては、土地利用、建物配置、動線構成、周辺環境との調和、修景演出等を配慮すること。

#### ⑦ 概算工事費の算定

計画図に基づき、概算工事費の算出を行う。

なお、奈良市の積算基準資料（土木工事標準積算基準書）に基づき、算出すること。

また、工事費縮減、早期供用開始を考慮した発注方法についても併せて検討すること。

#### ⑧ 報告書の作成

上記までの検討経緯や結果について分かりやすくとりまとめるとともに、今後の課題等を整理し、報告書を作成する。

#### ⑨ 照査

主要な段階において、照査計画書に基づき、照査技術者による詳細を実施する。

### 4) デザインガイドラインの作成

駅前広場基本計画を踏まえ、駅前広場全体に展開するデザインガイドラインを作成する。デザインガイドラインでは、本駅前広場における景観のコンセプト、設計方針、色彩や素材、緑などの空間要素の方向性を示すデザインコードについて、駅前広場や後述するアクションプランの駅前再整備プロジェクトの民間事業の設計に反映させることを想定し、イメージ写真やスケッチ等を用いて整理するものとする。デザインガイドラインは基本計画同様、公表する可能性があるため、市民に分かりやすく表現すること。

### 5) 関係機関との協議

交通管理者、鉄道管理者、バス・タクシー事業者、奈良県等と言った関係機関との協議に必要な資料の作成を行うとともに、その協議に参加する。

なお、回数は、1回/月の頻度を想定し、10回程度を想定している。

## **(2) 持続発展的なエリアマネジメント体制の構築支援業務**

### **1) プラットフォーム運営支援**

高の原エリアの活性化に向けた3市町及び関係団体、地域住民等（約11者を想定）が参画するエリアプラットフォームについて、会議資料や議事要旨の作成等の支援を行う。全体会議は年4回を想定するが、スケジュールや進捗により、増減する可能性がある。会議の前後等に実施する、コアメンバーや関係者との個別協議についての支援も含む。

### **2) アクションプランの作成**

4つのキープロジェクトを実行するためのアクションプランを、プラットフォームの参画メンバーと協働して作成する。アクションプランには、PPP組織の取りまとめの下で実際にプロジェクトを推進するプレイヤー、取組み内容、収支計画とスケジュールを明記する。また、地域住民や民間事業者、関係者等が共通する将来像をイメージできるよう、ビジュアルイメージ（イラストやパース等）を付けるものとする。特に駅前再整備プロジェクトについては、駅前広場再整備のスケジュールと連携して、整備後の駅前広場で事業展開ができるよう、事前の取組みを含めたプラン作成を進める。

### **3) 社会実験の実施**

アクションプラン作成又はPPP組織の組成につながる社会実験を企画、実施する。連携・協働の機運を高めるため、プラットフォームの参画メンバーや地域のプレイヤー、地域住民等とともに企画内容を検討する。社会実験実施後はその結果をふまえ、駅前広場の設計及びアクションプランの検証を行う。

### **4) PPP組織の組成支援**

アクションプランの実行等、高の原のエリアマネジメントを包括的に担う団体が、令和6年4月にPPP組織を組成できるよう支援を行う。プラットフォームの場等を活用し、エリアマネジメントを担うPPP組織として適当な組織体制（法人組織等）を定め、当該団体がPPP組織となるために必要な手続きとスケジュールを整理し、提示する。

### **5) 駅前広場活用・マネジメントに向けた制度の検討調査**

PPP組織が駅前広場の活用・マネジメントを行うに当たり、他市事例において、ステークホルダーとの課題をどのように解決したのか調査し、本業務に関係する団体との間で発生すると考えられる課題とその解決方法を整理して、適切な制度・スキームについて検討し、その適用のために必要な手続きを提示する。

(参考) 業務範囲

