

令和4年度 平城・相楽ニュータウンにおける
官民連携手法導入検討調査業務委託

仕 様 書

令和4年5月30日
奈 良 市

令和4年度 平城・相楽ニュータウンにおける官民連携手法導入検討調査業務委託 仕様書

1. 業務名

令和4年度 平城・相楽ニュータウンにおける官民連携手法導入検討調査業務委託

本業務委託は、国土交通省の先導的官民連携支援事業に選定されており、業務実施に当たっては、国土交通省ホームページにて、先導的官民連携支援事業の内容と報告書フォーマットを確認すること。

2. 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・相楽ニュータウンは2022年11月にまちびらき50周年を迎える。人口減少、少子高齢化の進行、まちの老朽化などが顕在化するなか、2020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100つぎの50年に向けて」をとりまとめるなど、これからの50年に向けて、3市町及び関係団体・地域住民等が連携・協働していく機運が高まっている。

本業務は、ニューノーマルに対応した平城・相楽ニュータウンを再構築し、将来にわたる自立した地域経営を目指すため、各ステークホルダーがバラバラに再生を考えるのではなく、官と民、そして地域住民を巻き込んだ「新たな公共」である自律的PPP組織を行政界の垣根を越えて組成し、密に連携を図り、信頼関係を構築しながら、公共空間(公園・緑道・駅前広場・公的施設・遊休地)等を包括的に整備、維持管理・運営することで、各行政の財政負担を軽減し、持続発展的なエリアマネジメント体制を構築することを目的とする。

3. 業務概要

(1) 業務名称

令和4年度 平城・相楽ニュータウンにおける官民連携手法導入検討調査業務委託

(2) 対象地区

奈良市 右京一丁目 地内他

(3) 予算概要

17,990,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とします。

(4) 履行期限

契約締結日から令和5年3月1日（水）まで

4. 業務実施

(1) 受託者は、業務の実施に当たり、本仕様書に基づくとともに、関係法令、上位計画等を遵

守ること。

- (2) 受託者は、業務の実施に当たり、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。

5. 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。
 - ① 検討する業務内容
 - ② 業務を実施する上での方針
 - ③ 業務の詳細な工程
 - ④ 業務実施における組織体制
 - ⑤ 管理技術者、担当技術者一覧表及び経歴書、業務分担表
 - ⑥ 発注者との打合せ計画表
 - ⑦ 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）
 - ⑧ 連絡体制
 - ⑨ 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。

6. 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。

7. 貸与する資料および使用制限

本業務に当たっては、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。

8. 秘密事項等

本業務実施に当たり、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発注者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。

9. 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。

10. 配置技術者

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

管理技術者及び照査技術者は次の①から②に掲げるいずれかの資格を有すること。なお、いずれの資格も選択科目もしくは技術部門は「都市及び地方計画」であること。

- ① 技術士（総合技術監理部門（建設））
- ② 技術士（建設部門）

また、各配置技術者が次の③から⑤のいずれかを有する場合は、募集要項〈別表1〉平城・相楽ニュータウンにおける官民連携手法導入検討調査業務選定審査表に沿って評価する。

- ③ 認定都市プランナー（応用分野「景観・都市デザイン」登録又は都市・地域マネジメント「都市・地域経営」登録又は「プロジェクトマネジメント・エリアマネジメント」登録）
- ④ MBA
- ⑤ 一級建築士

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（代表者可）にある者とする。

11. 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。

12. 業務内容

(1) 業務の名称

令和4年度 平城・相楽ニュータウンにおける官民連携手法導入検討調査業務委託

(2) 業務の内容

- ① 3市町及び関係団体等によるプラットフォーム体制構築と運営支援
平城・相楽ニュータウンの持続発展的な自律的 PPP 組織のあり方、組織化へのプロ

セス等を議論する場として、3市町及び関係団体等が参画したプラットフォームを構築し、意見交換する検討委員会の開催支援を行う。(年4回)

② ニュータウンの現状把握

a. 公共空間のポテンシャル及び課題の設定

業務目的に沿い、平城・相楽ニュータウンにおける公共空間の現状を分析し、ハード・ソフト面のポテンシャルや課題を設定する。

b. 近鉄高の原駅前広場の交通実態調査

近鉄高の原駅前広場の歩行者や駅前広場内交通(バス・タクシー・自家用車・自転車等)の現状を調査する。必要に応じて現地調査を行うこと。

③ 社会実験の実施及び効果検証

検討委員会での議論、公共空間のポテンシャルと課題、交通実態調査結果から検証を必要とする項目を設定し、空間の将来イメージを提示する社会実験を企画・立案・実施し、その効果を検証する。

社会実験の実施に当たっては、事前広報、実験中の運営、実験に必要な資材の調達・設置など、社会実験に必要な準備を適切に行うこと。

④ 平城・相楽ニュータウンの持続発展的なあり方の検討

実施した社会実験を踏まえ、駅前広場等公共空間の基盤整備や必要機能等の検討も含めた平城・相楽ニュータウンの持続発展的なあり方をとりまとめる。

⑤ 官民連携キーププロジェクトの検討

平城・相楽ニュータウンの持続発展的なあり方を踏まえ、近鉄高の原駅前広場、都市公園・緑道に関する官民連携キーププロジェクトをそれぞれ抽出し、事業スキーム、役割分担、事業費等を検討する。

a. 官民連携キーププロジェクトの抽出

官民連携キーププロジェクトの具体内容をハード・ソフトの視点を踏まえ抽出し、キーププロジェクト毎にイメージパース(フルCG)を作成する。

b. 事業スキーム、役割分担、事業費の検討

官民連携キーププロジェクトのヒト・モノ・カネの視点をもった事業スキーム、官民の明確な役割分担及び事業費を算出し、行政コスト削減と民間事業者の収益性確保の両立による自立した地域経営の実現可能性を検証する。

c. 協議支援及びヒアリング調査

官民連携キーププロジェクトの実現に向け、各市町及び関係団体と協議を実施する。また、参画が想定される民間事業者にヒアリング等を実施し、事業化及び参画の可能性を検討する。

⑥ 自律的な PPP 組織の仕組み検討

上記、⑤で抽出した官民連携キーププロジェクトを包括的に自律運営する PPP 組織の仕組みについて検討する。

a. 自律的な PPP 組織のあり方の検討

ガバナンス・マネジメント等の視点を踏まえ、3市町及び関係団体等が参画した自律的な PPP 組織の組織体制を複数案立案・比較検討し、組織化へのプロセスを検討する。

b. 経済シミュレーションの実施及び課題の整理

PPP 組織の自律的運営に向けた経済シミュレーションを実施し、実現可能性を検討し、自律的 PPP 組織の組織化に向けた課題を整理する。

c. ロードマップの作成

官民連携キーププロジェクトの展開及び自律的 PPP 組織の構築フローを検討し、短・中・長期のロードマップを作成する。ロードマップ作成に当たっては、持続的かつ自律的な運営を実現するための資金確保が可能となる各種法制度、施策等を調査し、その結果を反映するものとする。

1 3. 打合せ協議等

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託者が書面に記録する。打合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。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。

(業務にかかる打合せ：4回(着手時、中間2回、完了時))

1 4. 成果品

本業務の成果品を以下に示す。

- (1) 業務成果報告書については、デジタルデータを電子記録媒体に保存し、ウイルスチェックを終了した成果を提出するものとする。なお、ソフトについては別途協議すること。電子データの形式は、報告書 (Word、Excel、Powerpoint と PDF)、イメージパース(フル CG)については JPEG データとすること。
- (2) 報告書は公表する可能性があるため、著作権等について整理を行うこと。

成 果 物	数 量	備 考
業務成果報告書	2 部	A 4 版ファイル綴じ
打合せ記録簿	2 部	
国土交通省 先導的官民連携支援事業 報告書 (A 4 版製本) カラー印刷	2 部	国土交通省指定の報告書フォーマットを使用すること
業務成果報告書の電子媒体	2 部	CD-R 等

1 5. 担当課（問合せ先）

〒630-8580

奈良市二条大路南一丁目1番1号

奈良市役所 都市整備部 都市政策課

電話 0742-93-6598（直通）

電子メール toshiseisaku@city.nara.lg.jp