

## 令和8年度 精華町市街化可能性研究業務 仕様書

### 1 業務名

令和8年度 精華町市街化可能性研究業務

### 2 業務期間

本業務の期間は、契約の日から令和9年3月31日までとする。

### 3 業務の目的

精華町（以下、「発注者」という。）では、令和4年度に策定した精華町第6次総合計画（以下、「総合計画」という。）に基づき、令和7年度に精華町都市計画マスタープラン（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の改定を実施し、当該改定においては、社会経済情勢の変化や本町を取り巻く広域的な都市構造の動向を踏まえつつ、将来の都市構造の方向性及び土地利用の基本方針の整理を行ったところである。

このような中、総合計画において「未来のゾーン」及び都市計画マスタープランにおいて「市街化可能性研究地域」に位置づけられた区域並びに、総合計画にて「まちの拠点・学研の拠点・地域の拠点」として位置づけられた地域については、本町の将来的な都市構造の形成において中核的な役割を担うことが期待されている。

加えて、本町においては、将来的な鉄道ネットワークの充実（京阪奈新線の延伸等）を見据え、その財政負担にも対応し得る持続的な財政基盤の確立が求められている。このため、増収が期待される生産施設等の立地を含めた産業集積の形成及び人口定着を促進する土地利用のあり方について検討を行う必要がある。

これらの状況を踏まえると、当該区域における土地利用の方向性や導入する施設機能のあり方は、その後の都市計画の具体化及び事業化の成否のみならず、本町の財政基盤の強化にも大きな影響を及ぼす重要な要素である。

このため、区域ごとの立地特性、交通条件、周辺土地利用の状況及び広域的な都市構造との関係性を踏まえた多角的な分析を行い、将来的な開発ポテンシャルを適切に評価する必要がある。

以上の背景を踏まえ、本業務は、対象区域における都市計画上の課題や土地利用の整理を行うとともに、産業集積と人口定着に資する土地利用の可能性を検討し、「市街化可能性研究地域」における土地利用構想や市街化編入に向けた優先順位、各拠点における将来機能と土地利用の方向性を整理することにより、本町の持続的かつ計画的な都市形成に資することを目的とする。

### 4 配置技術者の資格要件

- (1) 本業務を行う期間中、配置技術者として管理技術者、照査技術者各1名を配置（各技術者の兼任不可）すること。

- (2) 管理技術者及び照査技術者は、技術士（建設部門「都市及び地方計画」又は総合技術監理部門「建設—都市及び地方計画」）又は R C C M（都市計画及び地方計画）の資格を有する者であること。
- (3) 配置技術者は、当該法人又は個人と直接的かつ恒常的な雇用関係にある技術者とし、その雇用期間は本プロポーザル参加申請申込期限から起算して3か月以上の期間を有していること。

## 5 業務項目

精華町市街化可能性研究に係る以下の業務を行う。

- (1) 「市街化可能性研究地域」の調査及び検討  
「市街化可能性研究地域」を対象として、基礎条件の整理、立地特性の分析並びに課題及び開発ポテンシャルの整理を行う。
- (2) 各拠点における将来機能及び土地利用の方向性整理  
各拠点における導入機能の検討を踏まえ、将来的な土地利用の方向性及び各拠点に求められる機能について整理を行う。

## 6 業務内容

### (1) 「市街化可能性研究地域」の調査・検討

#### ① 対象地域

総合計画において「未来のゾーン」及び都市計画マスタープランにおいて「市街化可能性研究地域」と位置付けられている6地域。

※別紙「対象地域 位置図」参照

※市街化可能性研究地域…①学研下狛 IC、②山手幹線沿線、③役場周辺、  
④菅井・植田地区、⑤東畑地区、⑥柘榴地区

#### ② 業務内容

##### i) 6地域の現状把握

土地利用状況、都市計画関連規制、その他法規制、地形・地質、地歴、文化財等について調査・整理を行う。

##### ii) インフラ整備の状況把握（インフラの余裕度判定）

対象地域及びその周辺における上下水道、道路、河川、電力、ガス等のインフラ整備状況について整理し、既存施設能力、計画処理能力及び負荷状況等の観点から受入余力の評価を行う。

##### iii) 交通特性及び駅勢圏への影響評価

対象地域が属する駅勢圏及び広域交通ネットワークに与える影響について分析を行う。また、令和8年度に策定予定の地域公共交通計画との整合も図ること。

iv) 土地利用構想の検討

上記 i) から iii) を踏まえ、各地域における①土地利用の基本方針、②整備手法の検討（民間活力の活用可能性を含む）、③想定人口、④産業導入効果（税収等）、⑤必要インフラ整備内容、⑥概算事業費を整理する。

検討に当たっては、必要に応じて関係機関・関係者への意見聴取を行い、その内容を踏まえて整理・検討を行うこと。

なお、概算事業費は類似事例及び標準単価等に基づき算出し、その前提条件及び根拠を明示すること。

v) 市街化編入に向けた優先順位の検討

立地優位性、事業実現性、インフラ整備コスト及び整備効果等の評価指標を設定し、総合評価により優先順位を整理する。

③ 成果品

調査データ及び調査報告書 一式

(2) 各拠点における将来機能及び土地利用の方向性整理

① 対象地域

総合計画で位置づけられている「まちの拠点（祝園駅・新祝園駅周辺）」、「学研の拠点（センターゾーン）」、「地域の拠点（下粕駅・粕田駅周辺）」の3拠点。

※別紙「対象地域 位置図」参照

② 業務内容

i) 既存資料の整理

3拠点を対象とした、過去の検討成果及び精華町の都市計画等に関する上位・関連計画から情報収集を行い、過去の検討事項のうち、実現されている事項や現状に更新が必要な事項の分類整理を行う。

また、上位・関連計画から3拠点を対象とした都市計画における課題を抽出するとともに、3拠点の基本構想を踏まえた類似先進事例について、事業面積、事業方式、事業期間、事業費、整備主体等に関する情報収集及び整理・とりまとめを行う。なお、必要に応じて先進地視察等を実施する。

ii) 3拠점에期待される機能整理

既存資料の整理結果や周辺のクラスター開発の状況等を踏まえ、3拠点それぞれに期待される機能について検討を行う。

機能については、交通結節点機能、市街地拠点機能、交流機能、防災機能、景観

機能、サービス機能の観点から整理を行うとともに、各拠点においては、将来的な京阪奈新線の新祝園ルートを前提とした延伸、駅の高架化及び鉄道連続立体交差事業による駅ビルや駅直結施設の整備等を想定した検討を行うものとする。

iii) 土地利用の方向性及び整備コンセプト（条件）の整理

期待される機能の実現に向け、各拠点における整備コンセプト（条件）及び将来的な土地利用の方向性について整理を行う。

また、役場職員向けの勉強会やワークショップを実施し、職員自らが各拠点の将来像や必要な機能等について検討を行う機会を設けることで、庁内における理解促進及び将来ビジョンの共有を図るものとする。

③ 成果品

調査データ及び調査報告書、一式

**7 業務に必要な提出書類等**

(1) 業務着手時に次の関係書類を提出し、発注者の承認を受けること。

- ① 着手届
- ② 工程表
- ③ 業務実施計画書
- ④ 管理（照査）技術者届（資格証明書及び業務経歴の写しを含む）

(2) 業務完了時に次の関係書類を提出し、発注者の完了検査を受けること。

- ① 完了届
- ② 目的物引き渡し書
- ③ 成果品

(3) 提出すべき成果品及び部数は以下のとおりとする。

- ① 本業務の成果品は、電子納品とする。
- ② 電子納品に加え、紙媒体による報告書（原稿1部、製本2部）を提出すること。
- ③ 図面は原図一式を提出すること。

※ なお、報告書はA4判とし、図面はA3判折り込みを標準とする。

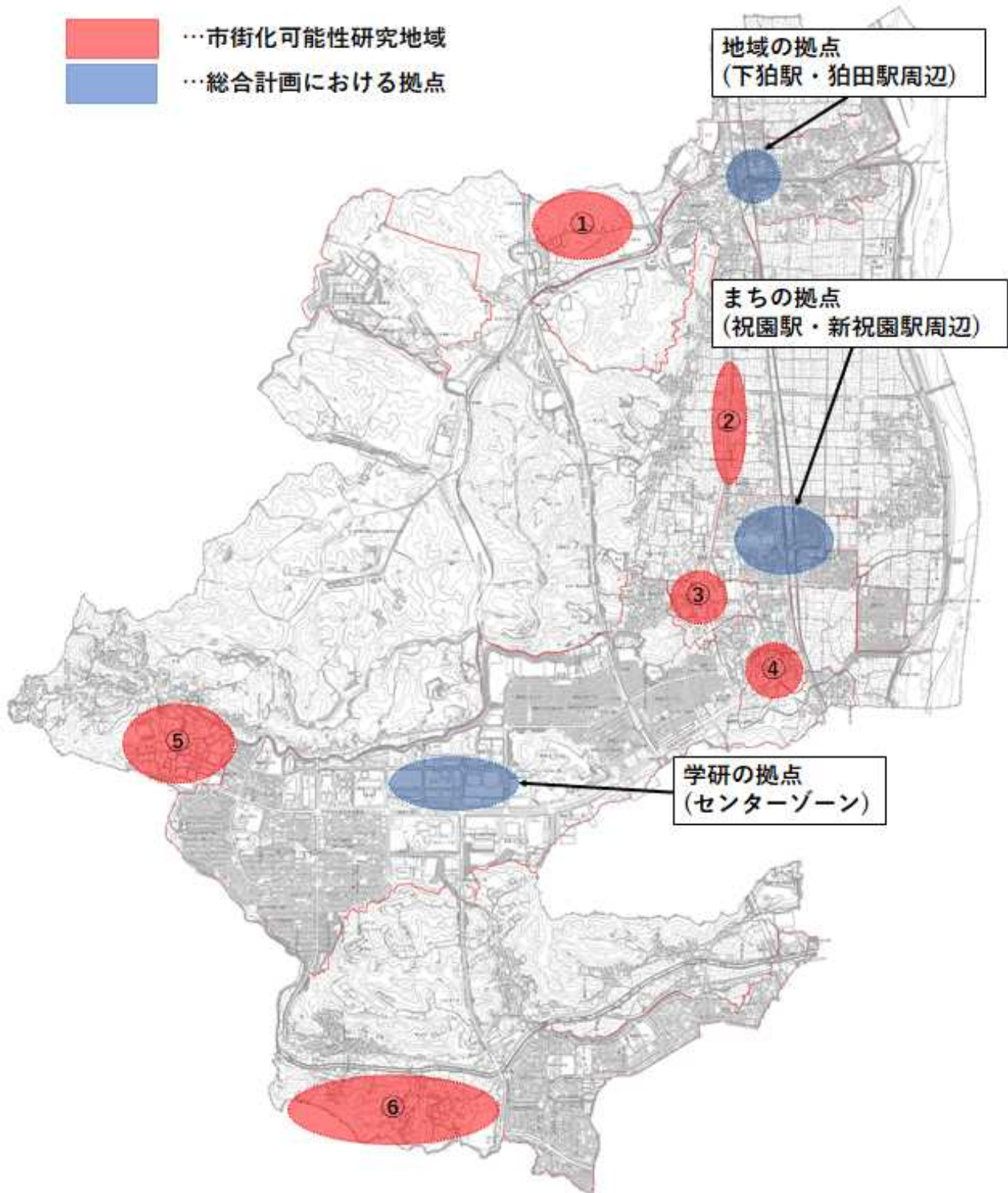
(4) 成果品の帰属

本業務における成果品（著作権法第27条・第28条に規定する権利を含む。）は全て本町に帰属し、受託者は本町の承認を得ずにこれを複製したり、他に公表してはならないものとする。

## 8 留意事項

- (1) 個人情報については、別記「個人情報取扱特記事項」により適正に管理し、本業務の履行上知り得た事実を他人に漏らしてはならない。
- (2) 本業務は、本プロポーザルに基づき確定された特記仕様書のほか、都市計画法、その他関係法令及び通達に基づき実施しなければならない。
- (3) 本業務は、本仕様書に基づいて実施するものとする。また、本仕様書に記載のない事項であっても、受託者が本業務のプロポーザル時に提案し、本町が必要と認めた事項については、本業務に含めるものとする。
- (4) 受注者は、業務の全部又は主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得たときは、この限りでない。
- (5) 受注者は、本業務の実施にあたり、発注者と綿密な協議を行い、その意図や目的を十分に理解したうえで、適切な人員配置のもとで業務を進めること。
- (6) 業務を適正かつ円滑に実施するため、受注者は、発注者と定期的及び発注者が必要と認めるときに打合せを行い、作業進捗状況の報告を行うとともに、業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとする。また、その内容については受注者がその都度記録し、発注者の確認を得るものとする。
- (7) 発注者は、本業務の実施にあたり関係資料を貸与するものとする。貸与された資料について、破損、汚損、紛失等のないように十分注意し、万が一事故のあった場合は、受注者の責任において復旧させるものとする。なお、貸与資料については、作業完了後速やかに返却しなければならない。
- (8) 受注者は、本業務実施中に生じた諸事故に対しては、その責任を負い、受注者の責任においてその一切を処理するものとする。
- (9) 本業務の遂行にあたり、本仕様書に記載していない事項、又は疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議を行い、その指示を仰ぐこと。

## 対象地域 位置図



## 個人情報取扱特記事項

### (基本的事項)

第1条 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）その他関係法令を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

### (秘密の保持)

第2条 受注者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

### (責任体制の整備)

第3条 受注者は、個人情報の安全管理について、責任者及び作業現場の責任者を設置する等、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

### (事務従事者への周知及び指導監督)

第4条 受注者は、この契約による事務に従事している者（派遣労働者を含む。以下同じ。）に対して、次に掲げる事項を周知するとともに、必要な指導監督を行わなければならない。

- (1) 在職中及び退職後においても当該事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと。
- (2) 前号に違反した場合は、個人情報保護法の規定により処罰される場合があること。
- (3) その他この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の保護に関して必要な事項

### (再委託の禁止)

第5条 受注者は、発注者の承諾があるときを除き、この契約による事務を第三者に委託してはならない。

- 2 受注者は、発注者の承諾により、第三者に個人情報を取り扱う事務を委託（以下「再委託」という。）する場合は、再委託の相手方に対し、この契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。
- 3 受注者は、この契約による事務を再委託した場合、その履行を管理監督するとともに、その状況等を委託者に適宜報告しなければならない。

### (取得の制限)

第6条 受注者は、この契約による事務を処理するため個人情報を取得する場合は、その目的を明確にし、目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ適正な手段により行わなければならない。

### (目的外利用・提供の禁止)

第7条 受注者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を当該事務の目的以外の目的のために利用し、又は第三者に提供してはならない。

### (適正管理)

第8条 受注者は、この契約による事務を処理するために、発注者から提供を受け、又は受注者自らが取得し、若しくは作成した個人情報について、漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 受注者は、発注者が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を含め定められた場所から持ち出してはならない。

3 受注者は、発注者が承諾した場合を除き、発注者が指定する場所以外の場所で、この契約による個人情報を取り扱う事務を処理してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第9条 受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務を処理するために、発注者から提供を受け、又は受注者自らが取得し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(資料等の返還等)

第10条 受注者は、この契約による事務を処理するために、発注者から提供を受け、又は受注者自らが取得し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、この契約の終了後直ちに発注者に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、発注者が別に指示したときはその指示に従うものとする。

(報告及び実地調査)

第11条 発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対して、この契約による事務を処理するための個人情報の取扱いに関し、報告を求め、及び実地に調査をすることができる。

(事故発生時における報告)

第12条 受注者は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに発注者に報告し、発注者の指示に従うものとする。

(指示)

第13条 発注者は、受注者がこの契約による事務を処理するために取り扱っている個人情報について、その取扱いが不相当と認められるときは、受注者に対して必要な指示を行うものとする。

(契約の解除)

第14条 発注者は、受注者が本特記事項に定める義務を履行しない場合は、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(損害賠償)

第15条 受注者が本特記事項に違反し、又は怠ったことにより、発注者に損害を与えた場合は、受注者は発注者に対し損害を賠償しなければならない。