

# 柏原駅東地区まちづくり実現化方策検討業務

## 仕 様 書

令和6年6月

柏原市 都市政策課

## 第1章 総則

### 第1条（適用範囲）

本仕様書は、柏原市（以下「発注者」という。）が受託業者（以下、「受注者」という。）に委託して実施する「柏原駅東地区まちづくり実現化方策検討業務（以下、本業務という。）」に適用する。

### 第2条（業務目的）

柏原駅東地区周辺（以下「対象地区」という。）のまちづくりに取組む際に、市民、民間事業者、行政等がまちの将来像を共有し、協働してまちづくりを行うために策定した『柏原駅東地区まちづくり基本構想（以下、「基本構想」という。）』の実現化に向け、都市整備に関するハード面と、市街地の活性化に関するソフト面の具体的な取組み内容の検討を行うことを目的とする。

### 第3条（履行期間）

契約締結日から令和8年3月26日とする。

### 第4条（準拠法令等）

本業務は、本仕様書によるほか、次の関係法令等における最新版に準拠して行うものとする。

- （1）第5次柏原市総合計画
- （2）柏原市都市計画マスタープラン
- （3）東部大阪都市計画区域マスタープラン
- （4）都市計画法（昭和43年法律100号）
- （5）個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- （6）柏原市情報セキュリティに関する基準
- （7）柏原市の関係諸規則
- （8）その他関係法令、規定、通達等

### 第5条（疑義）

本仕様書に定めの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の上、その取扱いを決定するものとし、受注者は発注者の指示に従い本業務を遂行するものとする。

### 第6条（提出書類）

受注者は、契約締結後速やかに以下の書類を提出しなければならない。

- （1）着手届
- （2）工程表
- （3）管理技術者通知書（資格・雇用証明含む）
- （4）照査技術者通知書（資格・雇用証明含む）
- （5）主任技術者通知書（資格・雇用証明含む）
- （6）経歴書（管理技術者・照査技術者・主任技術者）
- （7）内訳明細書
- （8）業務実施計画書
- （9）その他発注者が必要と認める書類

## 第7条（業務実績）

受注者は、過去10年（平成26年度～令和5年度）において、次のいずれかの業務の履行完了実績を有していること。なお、業務名に関係なく、本業務の仕様書に示す業務内容を含むと認められるものは、実績として認める。

- （1）まちづくり基本計画又は基本構想の策定に関する業務
- （2）まちづくり方針の実現化手法の検討に関する業務
- （3）エリアマネジメントの実現に向けた支援に関する業務

## 第8条（配置技術者）

本業務の実施にあたり、本業務の円滑な進捗を図るため以下の技術者を配置するものとする。

なお、配置する技術者の途中交代は、原則認められないが、真にやむを得ない事情がある場合は発注者と協議を行い、承認を得た上で交代するものとする。

### （1）管理技術者

技術士（建設部門—都市及び地方計画）または技術士（総合技術監理部門（建設—都市及び地方計画））もしくはRCCM（都市計画及び地方計画）の有資格者とする。

### （2）照査技術者

技術士（建設部門—都市及び地方計画）または技術士（総合技術監理部門（建設—都市及び地方計画））もしくはRCCM（都市計画及び地方計画）の有資格者とする。

### （3）主任技術者

技術士（建設部門—都市及び地方計画）または技術士（総合技術監理部門（建設—都市及び地方計画））もしくはRCCM（都市計画及び地方計画）の有資格者とし、かつ認定都市プランナーまたは認定准都市プランナーの登録を受けている者とする。

## 第9条（貸与資料）

発注者は、本業務に必要な下記の資料を受注者に貸与するものとする。

なお、借用したものは責任を持って保管し、紛失、汚損等が生じないように十分注意するとともに、複製した資料は、本業務終了後速やかに廃棄処分を行うものとする。

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| （1）柏原駅東地区まちづくり基本構想策定業務成果品 | 1式 |
| （2）都市計画情報データ（shape形式）     | 1式 |
| （3）その他業務に必要な資料            | 1式 |

## 第10条（守秘義務）

受注者並びに従事者は、本業務で知り得たすべての情報を第三者に漏らしてはならない。

また、情報資産の取り扱いについては、「個人情報の保護に関する法律」及び「柏原市情報セキュリティに関する基準（セキュリティポリシー）」を遵守し、適正な管理のために必要な処置を講じなければならない。

なお、当該守秘義務は、契約期間満了後または契約の解除後においても継続する。

## 第11条（損害賠償）

本業務遂行中に受注者が発注者及び第三者に損害を与えた場合は、発生原因、経過、被害等の状況を発注者に速やかに報告し、受注者の責任において処理解決するものとし、これにかかる費用はすべて受注者の負担とする。

#### 第 12 条（不備訂正）

受注者は、本業務において不備が生じた場合は直ちに訂正し、また、納品後といえども仕様書及び関係規定等に反した作業が行われたと認められた場合、受注者の故意もしくは過失により不適格な成果品が発見されたときには、再度作業を行い訂正するものとし、これにかかる費用はすべて受注者の負担とする。

#### 第 13 条（品質確保）

受注者は、本業務における成果品の品質を確保するため、「品質マネジメントシステム (ISO 9001) 又は (JISQ 9001)」に準拠した品質管理システムを構築し、各業務工程の実施にあたっての品質照査を行うものとする。

#### 第 14 条（情報管理）

本業務では、行政機密について機密保持を目的とした情報管理の徹底に努めるとともに、本業務に係る個人情報の漏洩、紛失・改ざんの防止、その他情報の適切な管理のため、本仕様書第 10 条の守秘義務遵守の徹底と受注者が独自で定める情報セキュリティポリシー等に準拠した適切な情報管理体制を構築し、本業務を遂行するものとする。

## 第2章 業務概要

### 第15条（業務項目）

本業務の業務項目は、次のとおりとする。

- （1）計画準備
- （2）打合せ協議
- （3）市民意向把握
- （4）サウンディング調査の実施
- （5）社会実験の企画支援
- （6）社会実験の実施運営支援
- （7）まちづくりの具体的な取組み施策の検討
- （8）まちづくりの実現化方策の検討
- （9）検討結果報告書の作成

### 第16条（計画準備）

受注者は、本業務を実施するにあたり、「基本構想」の実現化に向けて、合理的かつ能率的に遂行するため、必要となる資料を収集整理すると同時に、発注者と成果イメージの調整を行い、工程毎の業務計画を記載した『実施計画書』を発注者へ提出し、承認を得るものとする。

### 第17条（打合せ協議）

本業務の打合せ及び協議は、原則として直接対面形式とし、業務着手時、中間時（5回）、成果品納入時の計7回とする。その他、必要と認められる場合は、適宜行うものとする。

なお、適宜行う打合せ及び協議は、Web上での実施で可とする。

### 第18条（市民意向把握）

本業務にあたり、対象地区のまちづくりに必要とされる都市機能や市民目線でのアイデアについて意見を取入れるため、市民が参加して行政等と共に考えるワークショップ等を必要に応じて実施し、その企画・運営及び資料作成の支援を行う。

また、地域市民が主体となってまちづくりを実施するための体制づくりについて、検討や支援を併せて行うものとする。

なお、市民意向把握の実施回数は計6回程度とし、実施時期や内容については、発注者と協議の上、決定するものとする。

### 第19条（サウンディング調査の実施）

まちづくりに寄与する事業者との連携強化及び、まちづくりに関する様々な観点から、都市機能の整備方針や施策の案に対する意見聴取と新たな提案等によりポテンシャルを把握し、業務遂行における検討事項の内容を進展させることを目的として、多種多様な事業者からのサウンディング調査を行う。

また、サウンディング調査の実施後は、結果のとりまとめ整理を行い、今後のまちづくりの整備方針や施策の内容に反映し、再検討する。

なお、サウンディング調査の実施回数は1回以上とし、実施時期や内容については、発注者と協議の上、決定するものとする。

## 第 20 条（社会実験の企画支援）

柏原駅周辺における一体的な賑わい空間創出のためのオープンスペース等の活用・整備方針の検討を目的として、社会実験に参画する事業者の発掘方法、解消すべき課題や実施に関する場所、方針、体制、工程、検証項目等を整理した上、社会実験の実施における企画支援を行う。

なお、社会実験の実施回数は計 2 回程度とし、実施時期や内容については、発注者と協議の上、決定するものとする。

## 第 21 条（社会実験の実施運営支援）

社会実験の実施にあたり、その準備及び運営を支援するものとし、一連の作業における内容の記録や結果のとりまとめを行う。

また、社会実験の実施後は、結果に対する効果検証と評価を行い、今後のまちづくりの整備方針や施策の内容に反映し、再検討する。

## 第 22 条（まちづくりの具体的な取組み施策の検討）

対象地区における基本構想をはじめ、関連する市の事業や施策との整合性を図り、市民意向把握、サウンディング調査、社会実験の結果に基づき、公共施設や都市基盤施設などのハード事業に関する整備方針及び、市民・関係事業者による地域活性化へ繋がるまちづくり活動の推進などのソフト事業に関する具体的な取組み施策について検討を行う。

## 第 23 条（まちづくりの実現化方策の検討）

本仕様書第 22 条の具体的な取組み施策の検討後は、施策の実現化のために以下の項目について検討を行う。

### （1）まちづくりの推進体制

まちづくりの推進体制については、官民連携及び民間主体によるまちづくりを推進するため、他のまちづくり事例等も踏まえた上、取組み施策ごとに実施する主体や連携体制を設定し、実施に向けた推進体制の検討を行う。

その際、エリアマネジメントの実現化に向けて、地域住民や事業者が主体的かつ継続的にまちづくりに関与できる体制整備を併せて検討する。

### （2）まちづくりの実施方法

ハード事業に関する整備及び、ソフト事業に関する具体的な取組みの実施方法については、課題整理とその対策、権利関係者との合意形成の手法など、実施計画や工程・期間に関する基本的な事項をはじめ、概算費用を算出した上、国等の交付金や補助メニューの導入はもとより、実施における様々な資金調達方法を併せて模索し、実現化に向けた手法の検討を行う。

### （3）まちの将来像作成

協働してまちづくりを行う市民、民間事業者、行政等が対象地区の目指す将来像を目視で共有できるよう、まちの将来像の作成を行う。

なお、まちの将来像の作成にあたっては、形式を問わず、イメージを共有するために最善となる形式を発注者と協議した上、決定するものとする。

## 第 24 条（検討結果報告書の作成）

本業務において使用または作成した資料等を整理し、検討結果報告書として作成するものとする。

### 第3章 成果品

#### 第25条（成果品の帰属）

本業務の成果品については、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の承諾を受けずに他に公表、複製、貸与、流用及び破棄してはならない。

ただし、発注者または受注者が従前から権利を有していた固有の知識、技術、データ等の著作権については、対象から除くものとする。

#### 第26条（成果品）

本業務における納入成果品は、以下のとおりとする。

##### （1）柏原駅東地区まちづくり実現化方策検討業務成果品

- |                                  |    |
|----------------------------------|----|
| ①実現化方策検討結果報告書                    | 1式 |
| ア. 対象地区の現状・課題                    |    |
| イ. まちづくりの関連事業・計画                 |    |
| ウ. まちづくりの理念・目標                   |    |
| エ. まちづくりの基本方針                    |    |
| オ. まちづくりの取組み施策                   |    |
| i 施策の内容・分類                       |    |
| ii 取組みの実施主体・体制                   |    |
| iii 実施計画・工程・期間                   |    |
| iv 概算事業費                         |    |
| v 実施における資金調達方法                   |    |
| カ. エリアマネジメントによるまちづくり推進に向けた体制スキーム |    |
| キ. まちの将来像                        |    |
| ②市民意向把握結果報告書                     | 1式 |
| ③サウンディング調査結果報告書                  | 1式 |
| ④社会実験結果報告書                       | 1式 |
| （2）打合せ記録簿                        | 1式 |
| （3）その他発注者が必要と認める資料               | 1式 |

#### 第27条（納入期限及び納入場所）

本業務の成果品納入先は、柏原市役所 都市デザイン部 都市政策課とする。

なお、納入期限前であっても、一部の成果が完成している場合、必要に応じてその成果品の提出を求めることがある。