

特記仕様書

1. 業務名

学研北生駒駅北地区 区画整理促進調査等業務

2. 適用範囲

本仕様書は、生駒市（以下「発注者」という。）が、受注者へ委託する「学研北生駒駅北地区 区画整理促進調査等業務」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

3. 業務目的

学研北生駒駅北地区（以下、本地区）は、学研高山地区第2工区を背後に抱える「学研都市の“玄関口”」であり、本市の第6次総合計画においても、北部地域における「地域拠点」と位置付けており、商業、サービス、交流の拠点として魅力あるまちづくりを進めていく必要がある。

本地区は、令和2年7月に、まちづくり基本構想の実現に向け、まちづくり協議会を設立。令和3年度に区画整理事業調査を実施し、区画整理設計等を踏まえた基本計画（案）、令和4年度には事業計画（案）を作成した。

以上を踏まえ、本業務においては、土地区画整理準備組合の発足に向け、受注者の実績に基づく経験や知見を活用し、事業の段階に応じた留意事項や地権者の意向を十分に考慮しながら、意識醸成および合意形成を図るとともに、区画整理促進調査等を行い、学研北生駒駅北地区のまちづくりを推進させることを目的とする。

4. 業務の範囲

本業務の範囲は学研北生駒駅北地区約7haとする。

5. 業務期間

契約締結日から令和6年3月18日まで

6. 業務内容

以下の業務の履行にあたっては、過年度までの学研北生駒駅北地区まちづくり協議会の活動内容や本地区に係る調査資料を踏まえ、実施することとする。

（1）地権者組織の運営支援

① 会議等運営支援

地権者組織における会議内容の検討や資料作成、議事要旨作成を行う。また、会議に出席し、権利者の意見を効果的に引き出すとともに、意向を整理し事業推進に活かすものとする。また、会議内容を踏まえたまちづくりニュースの作成を行う。なお、会議およびまちづくりニュースの作成は4回を想定する。

加えて、必要に応じて、本地区の地権者への事業説明等の支援も行うものとする。

② 地権者勉強会の開催

地権者の組合施行による土地区画整理事業の推進のため、本地区の地権者の意向等を十分に踏まえながら、事業の進捗や状況に応じて意識醸成や事業理解に資する勉強会を、協議会総会等のタイミングに合わせて開催する。回数は1回を想定する。会議内容は受注者から提案することとし、必要な資料作成および報告書作成を行うほか、開

催の内容については、まちづくりニュース等を用いて地権者へ周知することとする。

(2) 事業推進に向けた各種調査

① 仮同意書作成及び取得援助

過年度から実施してきた各地権者への対応を踏まえ、事業推進のために必要な仮同意書の作成及び取得のための支援を行うものとする。

なお、参考として、本地区の地権者数は約 30 名、筆数は約 180 筆である。

② 概略換地設計（案）の検討

過年度から実施してきた各地権者への対応結果等を踏まえ、事業推進のために必要な概略的な換地設計（案）の検討等を行う。

- ・ 権利調査補正
- ・ 概略換地設計（案）の検討
- ・ 申出、集約換地に係る各種規程、申出（案）の作成

③ 補償（外見）調査及び補償費概算

本地区内の建物外観調査及び概算補償費の算出等を行う。

- ・ 建物外観調査及び調査表の作成
- ・ 概算補償費算出
- ・ 概算補償費集計表の作成

なお、本地区の建物数は民家、農小屋合わせて 7 棟程度である。

なお、(2)－②「概略換地設計（案）の検討」、(2)－③「補償（外見）調査及び補償費概算」は（仮称）学研北生駒駅北地区土地区画整理準備組合を設立した後に着手するものとする

7. 成果品

本業務報告書（3 部）

- (1) 地権者組織（まちづくり協議会、区画整理準備組合）運営支援資料及び議事要旨
まちづくりニュース
- (2) 打合せ記録簿
- (3) 上記電子成果品
- (4) その他、発注者が必要とする資料

8. 提供資料

- ・ 土地区画整理事業調査等業務の成果物一式（令和 2 年度・令和 3 年度・令和 4 年度）
- ・ 基本調査業務の成果物一式（平成 30 年度・令和元年度）
- ・ 学研北生駒駅中心地区まちづくり構想（平成 27 年）
- ・ まちづくり構想作成に至るまでの各種検討、調査、現地測量資料（平成 12 年・令和 2 年）
- ・ 学研高山地区第 2 工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめ（平成 29 年 9 月）
- ・ 学研高山地区第 2 工区マスタープラン（令和 4 年 6 月）
- ・ その他関連資料

9. 備考

この事業は、都市局街路交通調査費補助の対象事業である。