

## 特記仕様書

### 1. 業務名

学研高山地区ゲートエリア基本計画作成等業務

### 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「学研高山地区ゲートエリア基本計画作成等業務」（以下「本業務」という。）について適用するものとする。本業務の履行にあたっては、この特記仕様書及び関連法令によるものとする。また、土木設計業務等委託必携（令和2年10月版 奈良県県土マネジメント部）を準用し、本特記仕様書に定めのない事項はこれによるものとする。

### 3. 業務目的

令和4年度に策定した学研高山地区第2工区マスタープラン（以下、「マスタープラン」という。）を踏まえ、事業実施の優先度が高い個別エリアを順次段階的に事業化していくことが地権者組織である学研高山地区第2工区地権者の会（以下、「地権者の会」という。）により意思決定され、令和5年に学研高山地区南エリアまちづくり協議会を発足し、事業化への具体検討を行っている。また、学研高山地区ゲートエリア（以下、「ゲートエリア」という。）は、学研高山地区南エリア（以下、「南エリア」という。）に隣接する個別エリアとしてまちづくりへの取組みを始めたところである。

本業務は、ゲートエリアの事業化に向けた具体的な検討や地権者組織等の運営支援を行うとともに、先行的に事業実施する南エリア及び生駒市学研北生駒駅北土地区画整理事業の事業進捗との連携を図り、事業実現への課題解決につなげることを目的として実施する。

### 4. 業務の範囲

本業務の範囲は別図に示す、学研高山地区ゲートエリア約40haとする。

### 5. 業務期間

契約締結日から令和7年12月26日まで

### 6. 業務内容

以下の業務の履行にあたっては、過年度に実施した「学研高山地区第2工区まちづくり基本調査業務」（以下、「基本調査」という。）、及び「学研高山地区南エリア基本計画作成等業務」（以下、「南エリア基本計画」という。）の内容を踏まえ、実施することとする。

#### （1）施行地区の設定

マスタープラン及び全体土地利用計画に基づき、地権者意向、都市計画現況、土地利用現況等を総合的に勘案し、施行地区を設定する。また、基本調査をもとに地区の概要等、ゲートエリアの施行区域に関する事項を整理し取りまとめる。

【作業項目】協議調整／施行地区の設定／施行地区の現況把握

## (2) 実態調査(2)

区画整理設計を行うにあたり、次の項目について実態調査を行う。

### 【作業項目】

<社会的条件>人口・世帯数／権利関係調査／土地原簿(地番順)の作成／  
土地原簿(所有者別の作成)／土地所有者名簿の作成  
<物的条件>自然条件／土地利用・建築物利用／公益施設の周辺状況整理

## (3) 区画整理設計

実態調査(2)や基本調査、南エリア基本計画の内容を十分に踏まえ、次の各号に掲げる設計等を検討・整理したうえで、設計図を作成するものとする。また、交通施設や公共施設のバリアフリー化の考え方にも留意するものとする。なお、検討にあたり全体土地利用計画をもとに、学研高山地区第2工区事業推進会議(以下、「事業推進会議」という。)の意見及び地権者の意向等を踏まえた上で、南エリアの計画を考慮したゲートエリアとしての地区整備の構想作成、まちづくり基本構想図の作成を行う。

### ① 設計の方針

基本調査及び実態調査(2)をもとに、区画整理設計の前提条件を整理し、現況地形図に表示する。計画テーマと基本構想の実現をめざして一貫した設計を行うため、設計の方針を明らかにするとともに、計画の基本的フレームを整理する。

【作業項目】前提条件の整理／設計の方針／基本的フレームの整理

### ② 画地・街区の設計

地価、土地利用、建築形式、造成条件等を勘案し、施行地区に適した画地・街区の規模・形状・配置を想定する。次に、基本構想に基づき街区の設計を行う。この際、街区の設計と区画道路網の計画は表裏一体であることに十分留意する。

【作業項目】画地、街区の設計／画地、街区の規模・形状設定

### ③ 道路の設計

各道路の機能分担を明確にしたうえで道路を配置し、各道路の機能に応じて幅員構成・構造・断面等の設計を行う。設計にあたっては、学研高山地区第2工区の交通量推計結果も十分に踏まえること。

【作業項目】幹線道路／補助幹線道路／区画道路／特殊道路

### ④ 公園・緑地の設計

地区の特性や周辺環境との調和・連携等を考慮したうえで、公園・緑地の位置と規模の検討を行うとともに、主要な公園について平面図を作成する。

【作業項目】街区公園／緑地

### ⑤ 排水施設の設計

放流先の排水能力等を勘案し、関連計画・集排水区域区分・農業用水等との調整を図りつつ、雨水・汚水排水計画の作成及び設計を行う。

【作業項目】雨水排水／農業用利水との調整／水路設計

### ⑥ 供給処理施設の設計

上水道、電気、ガス等の整備計画を作成する。

【作業項目】上水道／電気・通信／ガス供給施設

### ⑦ 造成計画

各施設の設計等との整合性に留意し、現況地形・自然環境との調和、地区全体の土量のバランス等を考慮しつつ、造成計画を作成する。

【作業項目】防災上の安全性・法面の安定／地盤高の土地利用計画との調整

⑧ 建築物整備計画

施行地区内における計画的な市街化と望ましい土地利用の実現を図るため、建物ボリュームの検討、建築物の移転計画等の作成を行う。移転計画の作成にあたっては、権利者の意向や移転費用等を総合的に勘案すること。また、将来の市街化の動向を想定したうえで、地区計画等の導入も検討する。

【作業項目】建築物移転と更新／公益施設の整備／建物整備計画図

⑨ まちのデザイン

区画整理の設計にあたっては、街並みや市街地景観、公共空間のデザインなどに関心を払い、都市の魅力や居住環境の向上を図る必要がある。路面舗装の材質、街路樹の樹種、区画道路の線形、公園の配置・形状等の決定においては、「まちをデザインする」観点からも検討し、特色ある街並みや街角のたたずまい、公園、並木道などのスケッチを豊富に描くものとする。

【作業項目】まちのデザイン

(4) 基本計画の作成

以上の内容を総合し、土地利用現況及び土地利用計画、設計図、市街化予想図等(S=1/1,000程度)を作成する。

【作業項目】土地利用現況及び土地利用計画／設計図、市街化予想図等

(5) まちづくり協議会等の運営支援

① 会議運営支援

まちづくり協議会※総会(以下、「総会」という。)、まちづくり協議会役員会(以下、「役員会」という。)及び事業推進会議における会議内容の企画検討や資料作成等を行う。また、各会議に出席し、権利者の意見を効果的に引き出すとともに、意向を集約し、計画に反映させるものとする。なお、総会は1回、役員会は5回程度、事業推進会議は1回程度を想定し、議事記録を作成する。

② まちづくりニュースの作成

各会議内容を踏まえたまちづくりニュースの作成を行う。5回程度を想定する。

③ 説明会・勉強会の開催

土地区画整理準備組合設立に向け、地権者の土地区画整理事業に対する理解を深め、組合設立への機運醸成となる説明会・勉強会を1回程度開催する。資料については受託者が作成する。

④ 権利者への意向調査・集計・分析

本地区の権利者(160名程度)に対し、まちづくりに対する意見や土地利用意向等を確認するための調査を行う。ヒアリングやアンケート等の手法についても、本地区の状況を考慮のうえ提案し、発注者と綿密な協議を行ったうえで決定する。なお、アンケートを実施する場合の発送及び返信用の封筒は発注者が用意し、印刷・発送・返信に係る費用は受託者が負担する。未返送者への対応については1回目の督促までを上記内容にて行うものとする。1回目の未返送者は100名程度を想定する。

## 7. 成果品

施行区域の設定	位置図 (S=1/1,000~1/2,500) 施行地区区域図 (S=1/1,000~1/2,500)	各3部
実態調査(2)	用途別土地利用現況図 (S=1/1,000~1/2,500) 用途別構造別建物現況図 (S=1/1,000~1/2,500)	
区画整理設計	基本的構成図 (S=1/1,000~1/2,500) 基本構想図(案) (S=1/1,000~1/2,500) 設計図 (S=1/1,000~1/2,500) 道路計画図 (S=1/1,000~1/2,500) 道路定規図 (S=1/1,000~1/2,500) 排水の基本方針図 (S=1/1,000~1/2,500) 排水流域系統図 (S=1/1,000~1/2,500) 排水計画図 (S=1/1,000~1/2,500) 供給処理施設図 (S=1/1,000~1/2,500) 造成計画図 (S=1/1,000~1/2,500) 建築物整備計画図 (S=1/1,000~1/2,500) 設計資料 まちのデザインの検討資料	
基本計画の作成	位置図 (S=1/1,000~1/2,500) 設計図 (S=1/1,000~1/2,500) 市街化予想図 (S=1/1,000~1/2,500)	
協議会等の運営支援	まちづくり協議会等運営支援資料及び記録簿、 まちづくりニュース アンケート調査票、集計等結果資料	
その他	打合せ記録簿 調査資料 検討資料 その他調査職員が必要とする資料 上記内容を収めた電子成果品	

## 8. 提供資料

- ・まちづくり基本調査業務の成果物一式(平成31年度、令和元年度)
- ・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
- ・学研高山地区南エリア基本計画作成等業務(令和5年度)
- ・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年度)
- ・学研高山地区第2工区マスタープラン
- ・その他関連資料

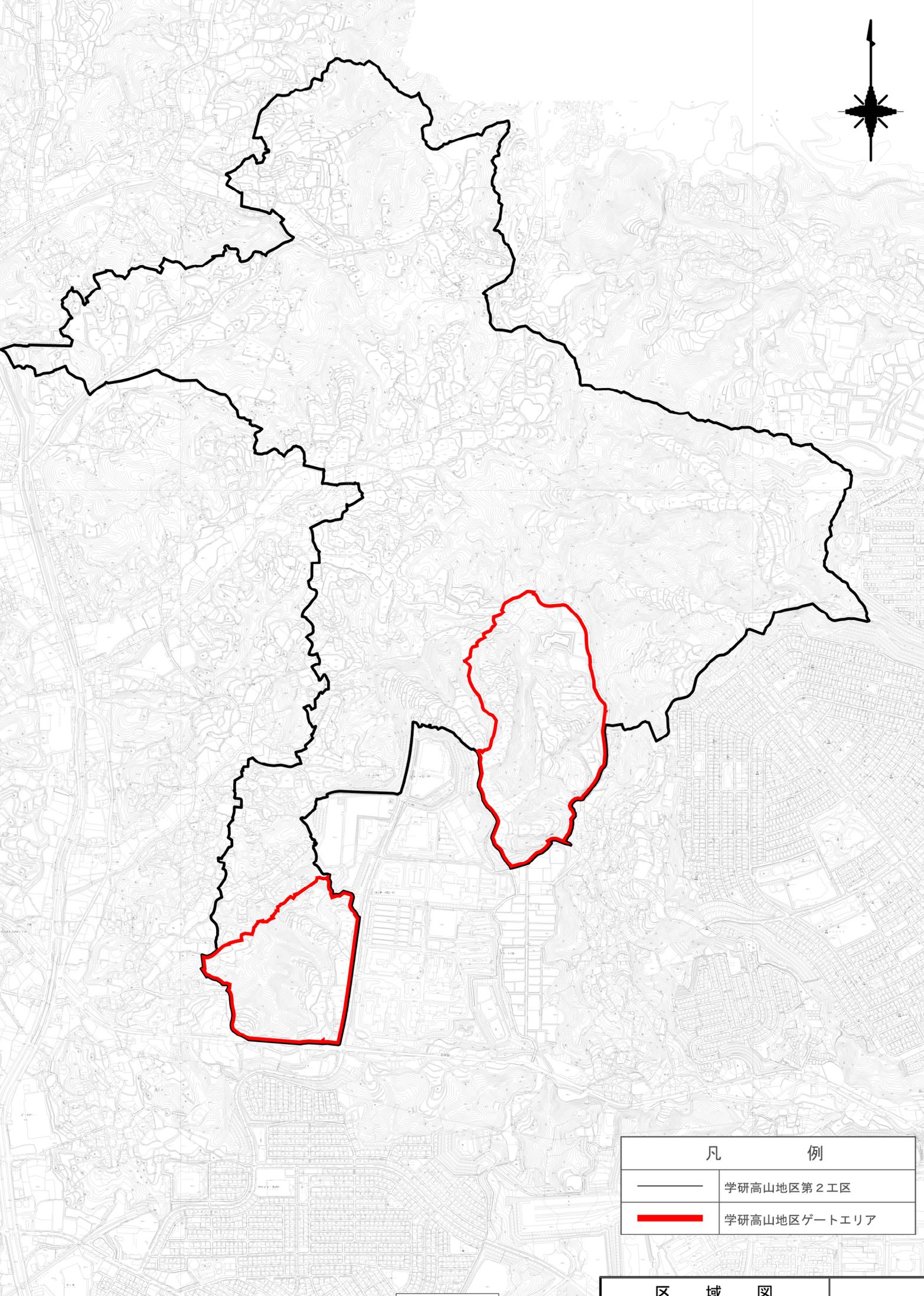
## 9. 配置技術者

管理技術者及び照査技術者は、次の①、②に掲げる資格を全て有する者とする。

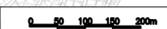
- ① 技術士（建設部門又は総合技術監理部門：都市及び地方計画）又は RCCM（都市計画および地方計画）
- ② 土地区画整理士

#### 10. 備考

- ・この事業は、令和6年度都市局街路交通調査費補助の対象事業である。
- ・事業推進会議 URL: <https://www.city.ikoma.lg.jp/0000031049.html>



凡 例	
	学研高山地区第2工区
	学研高山地区ゲートエリア



区 域 図