

生駒駅～宝山寺エリア再整備基本構想(案)作成支援業務仕様書

1. 業務名

生駒駅～宝山寺エリア再整備基本構想(案)作成支援業務

2. 業務目的

生駒駅南口エリア(以下「いこみなエリア」という)では、公共空間や民間の遊休資産を活用したまちの魅力創出や、いこみなエリアを含む周辺地域の価値向上に資する取組みを、公民の連携により推進するため、令和4年度に生駒駅南口エリアプラットフォーム(以下「APF」という)が設立され、令和5年5月に「生駒駅南口みらいビジョン」が策定されるなど、公民連携による取組みを進めている。

令和7年度は、生駒駅周辺地区において、今後必要な交通機能を確保しつつ公共空間を再整備することで、人が集う空間や門前町としての趣きなどを創出し「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を実現するため、過年度に実施した社会実験や庁内WGでの検討を基に、関連する調査や社会実験、地域住民・事業者等との協議などを行い、「生駒駅周辺エリア再整備骨子案(以下、「骨子案」という)」としてとりまとめた。

また、宝山寺周辺エリアでは、当該エリアらしい賑わいと趣ある景観形成に向けて、街なみ環境整備事業に係る調査等を実施し、景観形成に向けた方向性を、街なみ環境整備方針として作成するとともに、関係者と共有の上で、規制・誘導を行っていくため、景観形成地区の指定及び街なみ環境整備事業計画をとりまとめた。

そこで、生駒市の玄関口、宝山寺の門前町にふさわしい、にぎわいと趣ある都市拠点の形成を目指し、関係計画や既往調査の内容を踏まえ、必要な調査や市民意見の収集などを実施したうえで、エリア特性を踏まえたコンセプトや必要な再整備、民間活力を活用した公共空間の運営手法等について整理し、「生駒駅～宝山寺エリア再整備基本構想(案)(以下、「基本構想(案)」という)」を作成することを目的とする。

3. 業務期間

契約締結日(6月頃予定)～令和9年3月26日

4. 業務範囲

生駒市元町一丁目、本町ほか(図1参照)

5. 業務内容

これまでに実施した社会実験や検討、第6次生駒市総合計画、都市計画マスタープラン、APFにて策定された「生駒駅南口みらいビジョン」など上位・関連計画等を踏まえながら、以下に挙げる業務を実施すること。

(1) 計画準備

1) 既往計画及び工程の整理

本業務の目的を明確化し、業務工程の検討や必要資料の整理、関連する上位計画や法制度等の整理、既往調査把握及び類似事例の調査等、本業務を円滑に遂行するための計画準備を行う。

(2) 生駒駅周辺エリアに係る調査等

1) 交通計画案の検討

既往調査資料(パーソントリップ調査、交通量調査等)から見た現況の交通状況や、整備骨子案等の内容をふまえ、将来の自動車交通について分析を行い、生駒駅周辺エリア全体の交通計画案をとりまとめる。

生駒駅北口及び南口の交通ロータリーの検討結果は令和9年度に設立予定の市及び公共交通事業者等が参加する協議会での議論に使用する事を想定する。

〈実施項目〉

- ・既往資料に基づいた、交通手段別の現況発生集中交通量及び通過交通量の整理(1式)
- ・生駒駅前ロータリーの改修計画案(3案程度)
- ・道路空間再編による将来の交通流動への影響及び円滑な交通処理の具体策をまとめた交通計画案の作成(1式)

2) 活用可能な空間の整理

既往調査の結果を踏まえ、(5)再整備基本構想の作成に向け、生駒駅周辺のオープンスペース及び主要な通り(図2を想定)における活用可能空間のボリュームを整理する。

活用地としての判断は 3)活用可能空間における地域意見収集の企画及び運営支援の成果を参照した上で整理を行うものとする。

〈実施項目〉

- ・生駒駅周辺のオープンスペースにおける活用可能空間の位置、面積及び用途の整理
- ・主要な通りにおける活用可能空間の位置、幅員、延長及び用途の整理

3) 活用可能空間における地域意見収集の企画及び運営支援

再整備の方向性や活用可能空間について沿道関係者と共有・協議するため、主要な通り沿道住民や店舗経営者等を対象とした意見収集の企画及び運営を支援する。

〈実施項目〉

- ・意見収集の目的、手法、及び方針の整理
- ・実施内容の企画及び実施準備(ワークショップ 3回程度)
- ・広報物の作成(1式)
- ・意見収集の実施及びとりまとめ(1式)

(3) 宝山寺周辺エリアに係る調査等

1) エリア価値の整理に向けたヒアリング

宝山寺周辺エリアにおいて事業者等にヒアリングを実施し、エリアの活動者・実践者が感じる価値の実態を把握する。

なお、ヒアリング先候補を発注者側が整理したうえで、受注者との協議によりヒアリング対象者を選定することを想定している。

〈実施項目〉

- ・ヒアリングの企画(目的及び方針の整理、対象者の選定補助、1式)
- ・ヒアリングシートの作成(1件)
- ・ヒアリングの実施及びとりまとめ(3回程度)

2) 将来像を可視化するトライアルの実施支援

1) エリア価値の整理に向けたヒアリングやエリア特性を基に、「訪れたいエリア」に必要なコンテンツ・体験について遊休不動産を活用しつつ検証するため、宝山寺周辺エリア内の遊休不動産や道路空間等をモデルとしたトライアルの企画・実施を支援する。

実施場所は遊休不動産(図3)及び周辺道路空間を想定するが、変更がある場合はトライアルの規模及び内容に応じて発注者と協議した上で決定するものとする。

開催日数は7日以上とし、実施時期は宝山寺周辺エリアの滞留性・回遊性を最大化させ、かつ実践の結果を基本構想(案)作成の基礎資料として使用する事を前提に協議して決定するものとする。

企画にあたっては、ヒアリング対象者など地域関係者が主体的に関われる手法を検討するものとし、貸与可能備品(表1)の活用も想定し、企画するものとする。

〈実施項目〉

- ・目的、手法及びコンセプトの検討(1式)
- ・実施内容の検討(1式)
- ・設置物及び演出の検討(1式)
- ・広報計画及び広報物の作成(1式)
- ・実施工程の作成(1式)
- ・協議支援(道路管理者協議、交通管理者協議、地権者等との協議資料の作成 各1回)
- ・企画内容に基づいた空間整備の補助(1式)
- ・トライアルの運営支援
- ・成果のとりまとめ(1式)

3) エリア価値の整理

1)～2)の内容を踏まえ、訪れたいエリアとしての価値・訴求ポイントについて実態を踏まえた仮説を立て、エリア価値を整理する。

(4) 合意形成支援

1) 関係者意見収集の企画及び運営支援

基本構想(案)のとりまとめに向け、多様な主体の意見を反映させるため、会議など意見交換の運営を支援する。

対象者はエリアプラットフォーム構成員、地域住民、地域事業者、公共交通事業者等を想定する。

意見交換の実施に際し、資料作成や資料説明等の運営補助、意見の整理・助言など必要な支援を行い、意見を基本構想(案)に反映するものとする。

意見交換の実施回数や手法は現時点で想定しているものであり、受託者の提案や検討の進捗に応じて、発注者と協議のうえで調整するものとする。

〈実施項目〉

- ・意見収集の目的及び方針整理
- ・実施内容の企画(実施スケジュール、方法、回数等 1式)
- ・ヒアリングの実施及び結果とりまとめ(10 回程度)

(5) 生駒駅～宝山寺エリア再整備基本構想(案)の作成支援

1) 生駒駅～宝山寺エリア再整備基本構想(案)の作成支援

(1)～(4)の検討や関係計画、既往調査を踏まえて、公共的空間の機能配置や道路線形、デザインの方向性を示した基本構想(案)を作成する。併せて、エリア全体におけるゾーンごとの位置づけ・コンセプトや箇所ごとの計画平面図、イメージパース、概算の事業費等を取りまとめるものとする。

〈実施項目〉

- ・全体方針の作成(1 式)
- ・エリア全体におけるゾーンごとの位置づけ・コンセプトを示した全体構想図の作成(ゾーンは図4を想定、1 式)
- ・ゾーンごとの方針・課題整理資料の作成(1 式)
- ・人の活動、道路の設え、コンセプト等が表現された視覚的にわかりやすい図版資料の作成
- ・活用が生じる公共的空間の活用方針の作成
- ・ロードマップ(10年程度)の作成(概算事業費、関係者意向などを総合的に判断した優先順位を示した 5 年以内の短期目標整理を含む。1 式)
- ・生駒駅前ロータリーの改修に係る概算事業費の算出(3 案程度)

【参考】準拠すべき計画・図書等

- ・生駒駅周辺エリア再整備骨子案
- ・生駒駅南口みらいビジョン
- ・生駒駅南口参道周辺地区街なみ環境整備事業計画
- ・生駒市景観計画及び生駒市景観形成基本計画

- ・生駒市都市計画マスタープラン及び生駒市立地適正化計画
- ・生駒市地域公共交通計画
- ・生駒市公共施設等総合管理計画、生駒市公共施設マネジメント推進計画及び生駒市個別施設計画
- ・道路構造令など関係法令

【参考】連携すべき事業等(第6次生駒市総合計画第2期基本計画令和8年度アクションプラン)

- ・生駒駅南口参道周辺の景観づくり
- ・生駒駅南口公民連携まちづくり推進事業
- ・生駒駅南口エリアリノベーションプロジェクト(いこみなチャレンジ)
- ・「住んで楽しい」身近な観光価値が地域経済に繋がる観光振興

(6) 打合せ協議

1) 打合せ協議

(1)～(5)の内容を検討するにあたり、発注者受注者間で打合せ協議を行う。回数は必要に応じて協議を行い変更するものとする。

- ・初回打合せ(1回)
- ・中間打合せ(5回)
- ・納品時(1回)

6. 成果品

- ・生駒駅～宝山寺エリア再整備基本構想(案) 正・副2部
- ・業務報告書 正・副2部
- ・その他業務で使用した資料 1式
- ・上記の電子データ 1式

7. その他

- ・この事業は、内閣府地域未来交付金の対象事業であるので留意しておくこと。
- ・本仕様書に定めのない事項や疑義が生じた場合は、発注者と受注者が別途協議するものとする。

図1 業務範囲

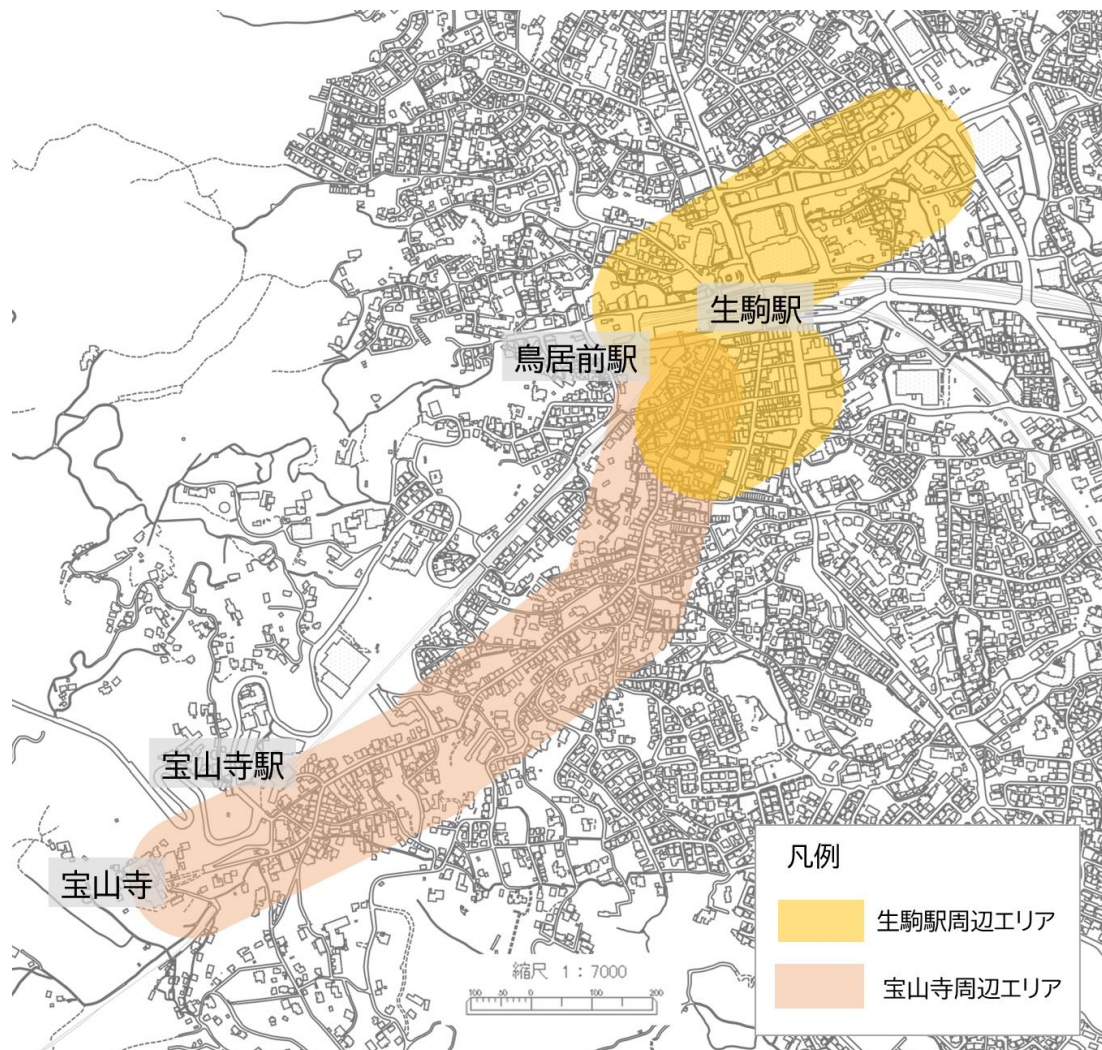


図2 生駒駅周辺のオープンスペース及び主要な通り(想定)

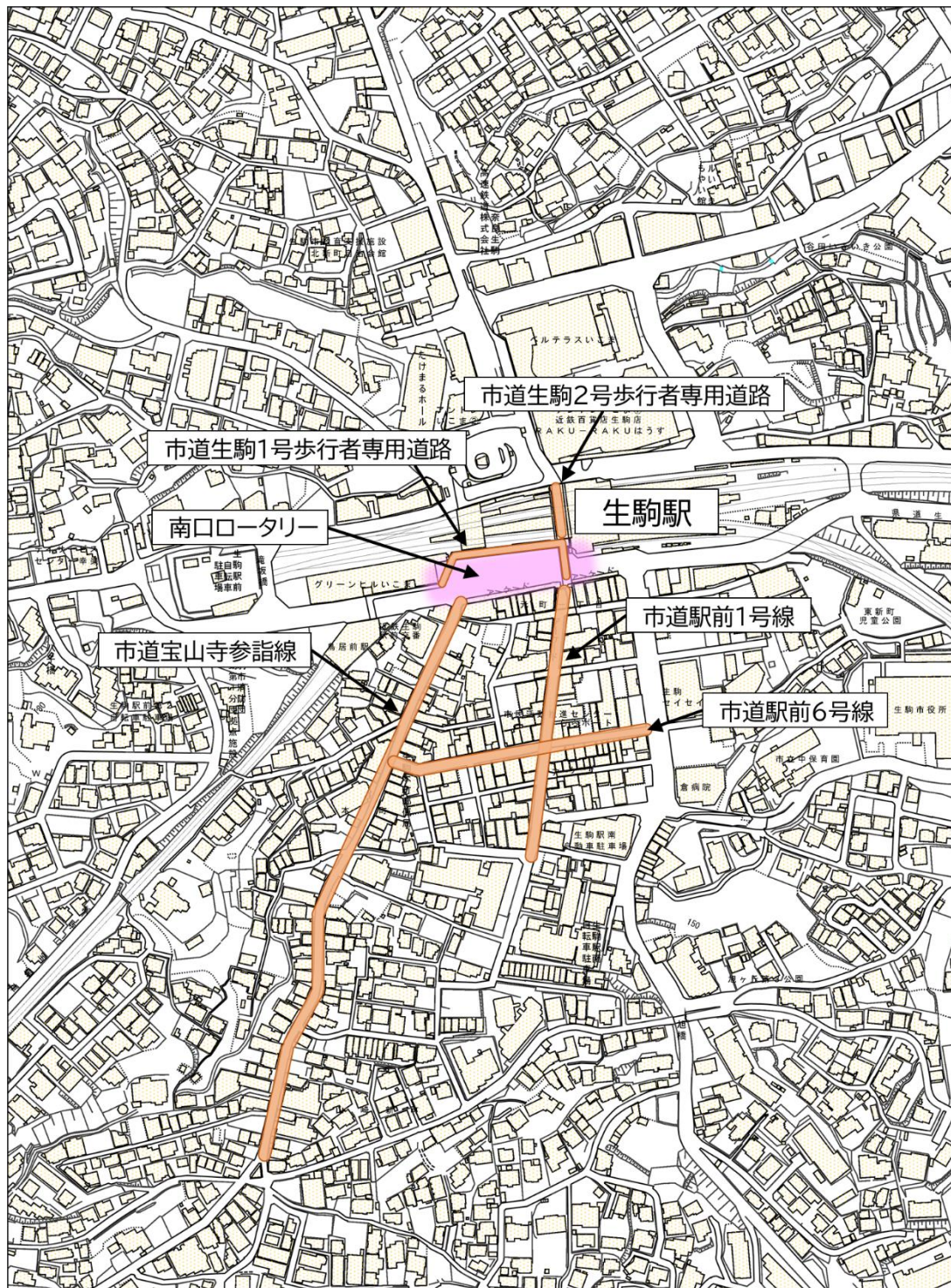


図3 宝山寺エリアの遊休不動産(想定)



○空き地 A

敷地面積:約90㎡

○空き地 B

敷地面積:約130㎡

○空き家 A

敷地面積:約90㎡

建築面積:245.67 ㎡(1階:25.94 ㎡、2階:69.73 ㎡、3階:75.0 ㎡、4階:75.0 ㎡)

構造:鉄骨造陸屋根4階建

建築年:昭和 58 年 7 月

表1 貸与可能備品

	種別	サイズ(mm)、概算	数量
A	テーブル	直径900	2
B		幅650×奥行700×高さ400/700	4
C	イス	幅425×奥行620×高さ910(座面の高さ430)	10
D		幅545×奥行600×高さ820	4
E	ベンチ	幅1,080×奥行580×高さ670	2
F	パラソル	直径2,000	3
G	立て看板	幅450×高さ900	4
H	人工芝	幅2,000×長さ10,300	1
I		幅1,000×長さ4,200	2
J		幅1,000×長さ4,100	1
K		幅1,000×長さ4,000	1
L		幅1,000×長さ8,000	1
M		幅1,000×長さ10,000	1
N		幅2,000×長さ8,000	1
O		幅2,000×長さ12,100	1
P	カラーコーン	幅390×高さ700	40

図4 ゾーン(想定)

