

特記仕様書

1 業務名

学研高山地区ゲートエリア事業計画案作成等業務

2 適用範囲

この仕様書は、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事業計画案作成等業務」(以下「この業務」という。)に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

学研高山地区ゲートエリア(以下「ゲートエリア」という。)では、業務代行方式による組合区画整理事業を目指しており、令和6年12月に学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会が設立され、事業化に向け具体的検討がなされている。

令和8年度は、先行して検討を進めている学研高山地区南エリア土地区画整理準備組合の取り組みを踏まえつつ、地権者の合意形成がはかれる事業計画案をとりまとめ、業務代行予定者の募集要項案の作成を行うなど、より具体的な事業化に向けた取組みを進めることを目的にこの業務を実施する。

4 業務の範囲

この業務の範囲は、別添の区域図の「学研高山地区ゲートエリア」を主な範囲とする。

業務実施における設定条件

ゲートエリアの面積	約43ha	(令和8年3月 検討時点)
ゲートエリアの地権者数	117名	(令和7年12月 検討時点 代表者数)
整理前筆数	約469筆	(令和6年12月 検討時点)

5 業務期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

6 業務内容

(1)権利調査

1)土地所在図の作成

国道163号付近の約25筆について、現況図・公図・地積測量図・境界明示図等より地番界補正と割込み、重ね図を作成する。

2)建物登記簿及び建物の所在調査(10棟程度)

ア) 市が貸与する建物の登記簿及び建物所在図を整理し、建物調査簿を作成する。

イ) 建物調査簿をもとに建物の現地確認を行い、現況図の形状を確認する。

- ウ) 現地に建物が無い場合は不存建調書を作成する。
- エ) 現地に存在する建物登記が無い建物についても、建物調査簿に記載する。

(2)基本計画書作成

次の各項目の作業を行い、基本計画説明書※を作成する。

- ・施行前後土地利用対照表の作成
- ・平均減歩率の計算
- ・宅地価格の検討※
- ・保留地予定価格の検討
- ・公共施設別調書の作成
- ・事業費収入、支出の算定
- ・用地買収方式事業費の検討
- ・年度別資金計画の検討

※概算工事費の算出について、可能な範囲で国土交通省令和8年度施工パッケージ型積算方式標準単価表等を用いて算出すること。また、整理前の宅地価格については一定のまとまりを考慮した地帯区分毎とし、整理後の価格については宅地毎に価格を求めて算出すること。

(3)実態調査(3)

① 社会的条件調査

市が貸与する土地の登記簿と過年度の調査データを基に、土地利用調書を作成し、地目別土地利用現況図、所有規模別土地利用現況図、権利関係別建築物現況図を作成する。

② 物的条件調査

次の各項目について、現況及び関係機関の調査を行い、各施設管理者別に整理し、調書及び図面を作成する。

- ・道路
- ・里道
- ・河川
- ・水路
- ・供給処理施設及び占有物件
- ・教育施設

(4)事業計画調査

過年度に作成した土地区画整理事業基本計画を参考に、公共施設整備計画、概算事業費等を算出し、次の項目について整理し調書を作成する。

- ・宅地面積整理
- ・公共用地面積整理
- ・概算事業費関係整理(概算工事費、補償費等、宅地価格、保留地処分金等)
- ・関連事業整理

(5) 事業計画案の作成

業務代行方式による組合施行の事業化を見据え、業務代行予定者等として民間事業者が協議及び検討ができるよう、また地権者の合意形成が図れるよう事業方針を定めるとともに、事業計画の素案を作成するものとする。

事業計画案については、事業の収入や支出を検討し、事業の採算性を踏まえた資金計画(概算)を立案するとともに、地権者の合意形成が得られるよう設計概要の素案を作成するものとする。

① 公共施設別調書作成

道路、公園、緑地、調整池等の公共用地について、地積の算定を行い、公共施設調書を作成する。

② 土地の種目別施行前後対照表の作成

上記(1)権利調査、(3)実態調査(3)、(4)事業計画調査の検討内容を踏まえ、土地の種目別施行前後対照表を作成する。

③ 資金計画書作成

(4)事業計画調査にて算出する概算事業費を踏まえ、事業の収入として保留地処分金のほか国の交付金等を検討し、事業の採算性を踏まえた、資金計画を立案する。

④ 設計説明書作成

上記(1)～(4)の内容について設計説明書を作成する。

⑤ 参考図書の作成

事業計画書に添付する図面を作成する。

- ・施行地区位置図(S=1/500～1/2,500)
- ・施行地区区域図(S=1/500～1/2,500)
- ・設計図(S=1/500～1/2,500)
- ・現況図(イ)(ロ)(ハ) (S=1/500～1/2,500)
- ・市街化予想図(S=1/500～1/2,500)

(6) 区画整理設計の修正

令和7年度に実施した「学研高山地区ゲートエリア基本計画作成等業務」及び過年度に作成している土地区画整理事業基本計画図について、計画や今後の検討の熟度に合わせ、次の項目について事業実現に向けた様々な検証を行い修正し、調書を作成する。

- ① 画地、街区の設計
- ② 雨水排水、調整池
- ③ 汚水排水
- ④ 上水道
- ⑤ 道路
- ⑥ 緑地、公園

※⑤、⑥については、学研高山地区ゲートエリア(西)の約16haを主な対象とする。

(7) 都市計画変更の検討

基本計画及び上位計画を踏まえ、隣接する南エリアとの整合も図り、都市計画変更につい

て整理し、検討する。ゲートエリア(東)については、令和7年度発注業務「学研高山地区南エリア事業計画案作成等業務」にて実施した都市計画変更の検討を準用して整理し、ゲートエリア(西)(約16ha)については、まちづくり基本構想やまちづくり基本計画案などを踏まえ、新たに検討する。

- ① 都市計画変更必要性の整理
- ② 施行(予定)区域方針の整理
- ③ 用途地域の検討
- ④ 防火地域、準防火地域、高度地区方針検討
- ⑤ 地区整備計画方針の検討

(8)まちづくり協議会等の支援

1)まちづくり協議会等の運営等支援

①会議運営等支援

まちづくり協議会等*総会(以下、「総会」という。)、まちづくり協議会等役員会(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回程度、役員会は6回程度、事業推進会議は1回を想定し、議事記録を作成する。

※現時点ではまちづくり協議会であるが、令和8年度中に準備組合を設立予定。

②事業協力連絡会

令和8年度に選定予定である事業協力者との連絡会において、資料や議事要旨の作成等、まちづくり協議会等事務局を支援する。

会議回数は月1回、計6回程度とする。

③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。7回程度を想定する。

2)業務代行予定者選定支援

組合による土地区画整理事業を円滑に推進するためには、民間事業者の豊富な知識や経験、技術力及び資金調達力を活用し、計画的な保留地処分や仮換地を含む有効な土地利用の促進を図る必要がある。

このため、業務代行方式を採用することとし、学研高山地区南エリアで実施した一括業務代行予定者募集要項を基本として、次の事項の整理及び業務代行予定者の募集要項案の修正支援を行う。

- ・業務代行予定者の募集要項の修正
- ・評価項目及び評価基準の検討

7 成果品

権利調査	<p>一覧図 (S=1/500~1/1,000)</p> <p>土地所在図 (S=1/500~1/1,000)</p> <p>現況・公図重ね図 (S=1/500~1/1,000)</p> <p>建物所在図写し (S=1/500~1/1,000)</p> <p>建物所在調査図作成 (S=1/500~1/1,000)</p> <p>各資料図 (S=1/500~1/1,000)</p>	3部
基本計画書作成	<p>基本計画書</p> <p>基本計画書概要版作成</p>	
実態調査(3)	<p>地目別土地利用現況図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>所有規模別土地利用現況図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>権利関係別建築物現況図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>現況調査資料</p> <p>権利関係調査資料</p>	
事業計画調査	各資料	
事業計画案の作成	<p>施行地区位置図 (S=1/500~1/2,500)</p> <p>施行地区区域図 (S=1/500~1/2,500)</p> <p>設計図 (S=1/500~1/2,500)</p> <p>現況図 (S=1/500~1/2,500)</p> <p>市街化予想図 (S=1/500~1/2,500)</p> <p>事業計画書</p>	
区画整理設計の修正	<p>基本的構成図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>設計図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>道路計画図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>道路定規図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>平面交差設計図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>排水の基本方針図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>排水流域系統図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>排水計画図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>供給処理施設図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>造成計画図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>建築物整備計画図 (S=1/1,000~1/2,500)</p> <p>設計資料</p>	
都市計画の検討	<p>都市計画変更必要性の整理資料</p> <p>都市計画変更に係る整理、検討資料</p>	
まちづくり協議会等の支援	<p>まちづくり協議会等運営支援資料及び記録簿</p> <p>事業協力連絡会運営支援資料及び記録簿</p> <p>業務代行予定者の募集要項案(添付資料含む)</p> <p>選定に係る評価項目及び評価基準案</p> <p>検討資料</p>	

その他

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

- ・学研高山地区第2工区まちづくり基本調査業務（その1）（その2）（平成31年度、令和元年度）
- ・学研高山地区南エリア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工区他都市計画変更資料作成業務（令和4年度）
- ・学研高山地区南エリア基本計画作成等業務（令和5年度）
- ・学研高山地区南エリア区画整理事業調査等業務（令和6年度）
- ・学研高山地区第2工区雨水排水基本計画作成業務（令和6年度）
- ・学研高山地区第2工区下水道（污水）基本計画及び上水道基本計画作成業務（令和6年度）
- ・学研高山地区ゲートエリア基本計画作成等業務（令和6年度）
- ・学研高山地区南エリア事業計画案作成等業務（令和7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. 過年度実施した基本調査の内容

（1）広域条件調査

- ① 母都市の広域的位置づけ
- ② 母都市の歴史的変遷と特色
- ③ 母都市の性格
- ④ 上位計画
- ⑤ 市街化の進行
- ⑥ 関連プロジェクト

（2）実態調査(1)

- ① 社会的条件調査
人口及び世帯数／社会圏域調査／社会的活動／整備歴／苦情・要望／地価の現況
- ② 物的条件調査
自然条件／土地利用・建物利用／交通施設／公園緑地等／排水施設／供給処理施設／公益施設調査

（3）市街地環境評価

- ① 現況の市街地環境評価
- ② 将来における市街地環境評価
- ③ 問題地図の作成

(4) 整備課題の設定と前提条件の整理

- ① 整備課題の設定
- ② 前提条件の整理

(5) 計画テーマの設定

(6) まちづくり基本構想案の作成

- ① 基本方針
- ② 地域の基本的構成
- ③ 人口計画
- ④ 住区計画
- ⑤ 土地利用計画
- ⑥ 交通計画
- ⑦ 公園、緑地計画
- ⑧ 排水計画
- ⑨ 供給処理施設計画
- ⑩ 公益施設計画
- ⑪ 宅地建築物整備計画
- ⑫ 基本構想図の作成

(7) 実現方策の検討

- ① 整備手法の区分
- ② 実現方策検討図の作成
- ③ 設計概要図の作成

(8) 交通量推計

- ① 交通量配分用データの作成
- ② 将来交通量配分
- ③ 交差点処理能力の検討
- ④ 配分結果の整理

(9) 南エリア基本計画の内容

(ア) 施工区域の設定

(イ) 区画整理設計

- ① 設計の方針
前提条件の整理／設計の方針の策定
- ② 街区及び画地の設計（南エリア約50ha）
街区及び画地の設計／街区及び画地の規模・形状設定
- ③ 道路の設計（南エリア約50ha）
補助幹線道路の設計／区画道路の設計／特殊道路の設計

- ④ 排水施設の設計（南エリア及びその周辺約100ha）
雨水排水設計／調整池／污水排水設計／農業用利水との調整
- ⑤ 供給処理施設の設計（南エリア及びその周辺約100ha）
上水道／電気・通信／ガス供給施設
- ⑥ 造成計画（南エリア及びその周辺約100ha）
防災上の安全性・法面の安定（宅地区画）／地盤高の土地利用計画との調整／
現状保存取り扱い
- ⑦ 基本計画説明書
土地利用現況、土地利用計画、市街化予想図等
平均減歩率、宅地価格、保留地、
公共施設の整備計画、収入、支出
用地買収方式事業費、年度別資金計画、設計図

(10) 雨水排水計画

- 下水道計画説明書、下水道計画図（雨水）、区画割施設平面図（雨水）
幹線管きよ縦断面図、管きよ流量計算書
- 富雄川流域 支川等部分改修計画、調整池計画、調整池一般図、概算事業費
- 山田川流域 調整池計画、山田川暫定調整池(2)の段階整備
権谷川流域調整池検討、調整池一般図、概算事業費算出

(11) 下水道（污水）基本計画及び上水道計画

- 下水道計画、下水道計画説明書、区画割施設平面図
幹線管きよ縦断面図、管きよ流量計算書、
上水道計画図書、上水道計画説明書

(12) ゲートエリア基本計画作成等業務

- (ア) 施工区域の設定
- (イ) 実態調査(2)
 - ① 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
 - ② 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
- (ウ) 区画整理設計
 - ① 設計の方針
前提条件の整理／設計の方針の策定
 - ② 画地及び街区の設計（南エリア約50ha）
画地及び街区の設計／街区及び画地の規模・形状設定
 - ③ 道路の設計
補助幹線道路の設計／区画道路の設計／特殊道路の設計
 - ④ 公園・緑地の設計
街区公園／緑地

- ⑤ 排水施設の設計
雨水排水設計／調整池／汚水排水設計／農業用利水との調整
 - ⑥ 供給処理施設の設計（南エリア及びその周辺約100ha）
上水道／電気・通信／ガス供給施設
 - ⑦ 造成計画
防災上の安全性・法面の安定（宅地区画）／地盤高の土地利用計画との調整／
現状保存取り扱い
 - ⑧ 建築物整備計画
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
まちのデザイン
- (エ) 基本計画の作成
土地利用現況及び土地利用計画／設計図、市街化予想図等

10. 配置技術者

管理技術者及び照査技術者は、以下の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

11. 備考

- ・この事業は、令和8年度都市局街路交通調査費補助の対象事業であり、成果品は令和9年3月19日までに納品すること。
- ・事業推進会議 URL: <https://www.city.ikoma.lg.jp/0000031049.html>