

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託

仕様書

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託 仕様書

第1章 総則

1. 委託業務名

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務

2. 適用範囲

本仕様書は、奈良市（以下「発注者」という。）が実施する業務に関して必要な事項を定めるとともに、受注者が履行しなければならない事項を定めたものである。

3. 適用基準

本業務の履行にあたっては本仕様書のほか、関係法令に基づき実施しなければならない。

4. 疑義及び協議

仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、速やかに発注者と受注者とが協議のうえ、受注者は発注者の指示に従い、本業務を遂行しなければならない。

5. 提出書類

受注者は本業務実施にあたって、次の書類を速やかに発注者に提出することとする。

- ①作業実施計画書
- ②業務着手届
- ③管理技術者届兼経歴書
- ④人員体制図
- ⑤その他発注者が指示するもの

6. 管理技術者及び技術者

- (1) 受注者は、管理技術者及び担当技術者をもって本業務を行うとともに、高度な技術及び知識を要する部門については、相当の経験を有する適切な数の技術者を配置しなければならない。
- (2) 管理技術者は、本業務の全般にわたり、技術的管理を行うものとする。
- (3) 管理技術者の交代は、原則として認めない。ただし、死亡、傷病、退職等のようなやむを得ない理由による場合は、同等以上の技術者であると認められる場合に限りこれを認めるものとする。
- (4) 本業務の円滑な進捗を図るため、実施前に発注者と受注者とが十分に協議を行うとともに、常に連絡を密にし、業務に支障のないようにするものとする。

7. 打合せ等

- (1) 受注者は、本業務の趣旨を熟知し、本業務実施期間中においては発注者と打合せを綿密に行い、進捗状況を隨時報告するとともに、打合せ記録簿を作成し、発注者の承認を得るものとする。
- (2) 本業務の内容について、方向性やスケジュール等に変更が生じることもあるため、受注者はこれらの変更等について柔軟かつ的確に対応するものとする。
- (3) 打合せは、隨時必要に応じて行うものとし、各打合せの前には確認協議をするものとする。なお、主要な打合せには管理技術者が出席するものとする。

8. 秘密の保持

受注者は、在職中のみならず退職後においても業務上知り得た秘密を何人にも漏えいしてはならないものとする。また、契約期間終了後においても受注者に個人情報の取扱いが生じる場合は契約書に記載の個人情報取扱特記事項の内容に則り個人情報の保護を継続して行うこととする。

9. 損害賠償

受注者は、本業務中に生じた受注者の責めに帰する諸事故に対しての責任を負い、損害賠償の請求があった場合には受注者が一切を処理するものとする。

10. 資料の貸与

受注者は、本業務に必要な資料を発注者から借り受けるものとするが、適正な管理をもつて行うとともに、本業務完了後速やかに返却するものとする。

11. 関係先への手続き等

本業務遂行のために必要な関係先その他に対する諸手続きは、受注者の責任において迅速に処理するものとする。

12. 検査

本業務完了後は最終検査を受けなければならないものとする。なお、加除・訂正等の指示を受けた場合は、速やかにその指示に従うものとする。また、それに要する経費は受注者が負担するものとする。

13. 成果品等の帰属

本業務で履行した内容は全て発注者の所有とし、発注者の承諾なくして貸与、公表又は使用してはならない。また、発注者へ提出された写真、イラスト及びグラフ等については、以後、発注者が使用するにあたり支障のないものとする。

第2章 業務内容

14. 業務概要・目的

奈良市・木津川市・精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウン（高の原エリア）では、まちびらき50年を契機に住区を越えた連携や地域住民や民間事業者主体の取組が進められてきた。高の原駅前広場リニューアル事業は、目指すまちの将来像「高の原で育った人が 帰ってきたくなる 高の原らしいまち」の実現に向けて、高の原エリアの真ん中である高の原駅前広場で「住区の境を越えて知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる」公共空間を創出することで、暮らしの質の向上や地域内経済の循環を図るとともに、更なるエリア価値の向上を目指している。その実現に向けて、地域住民、民間事業者、行政など多様な関係者が連携・協働しながら、公共空間の利活用や管理運営を行う「エリアマネジメント」が必要であり、本市は、その取組を推進する方針である。

本業務は、高の原駅前広場を核とする高の原エリアにおいて、地域・民間事業者等を主体としたエリアマネジメント組織による持続的な公共空間の運営に向けた本市事業の包括的な伴走支援を行うものである。これにより高の原エリアの特性を生かした自立的かつ継続的な公民連携での運営体制を確立させるとともに、高の原駅前広場が住区の境を越えた地域の交流拠点としての機能を十分に發揮できるよう、受注者の専門知識・実践的なノウハウを生かしながら、関係者間のコミュニケーションを促進し、相互理解することで、本業務完了後も持続可能な地域・民間事業者等を主体としたエリアマネジメント活動の定着を図ることを目的とする。

また、本業務は、本市が並行して実施する「高の原駅前広場公共空間活用に向けた民間事業者選定支援アドバイザリー業務」と緊密に連携しながら、地域・民間事業者等を主体とした持続的な公共空間の運営体制の構築に資するものと位置づけており、これらの業務が相互に補完しあうことで、高の原駅前広場及び周辺エリアにおける公民連携による活用・運営の仕組みを実効性のあるものとして構築することを目指している。

15. 業務対象地域

所在地：奈良市右京一丁目 地内 他 （別紙「対象エリア図」参照）

16. 履行期間

契約締結日から令和10年3月31日（金）まで

17. 業務内容

(1) エリアプラットフォーム運営支援

- ・令和7年6月現在、地域住民・民間事業者・3市町（奈良市、木津川市、精華町）で構成し、駅前広場のリニューアルについて検討する場である「高の原駅前広場再整備プロ

「ジェクトチーム会議」と連携し実施設計を進めているところであり、実施設計完了見込みの令和7年夏頃以降、当会議をエリアプラットフォームとして移行することを想定している。

上記移行予定のエリアプラットフォームについて、会議資料や議事要旨の作成等の支援を行う。全体会議は年4回を想定するが、スケジュールや進捗により増減する可能性がある。なお、会議の前後等に実施する、コアメンバーや関係者との個別協議についての支援も含む。

- ・業務終了後のエリアプラットフォームの自立的運営を見据えた体制を確立するため、各年度末又は次年度当初において、エリアプラットフォーム参画メンバーとともに、各年度の取組の振り返りを通じて現状の整理、成果の検証、課題の整理等、フィードバックをするとともに、次年度の取組計画を作成する。

(2) アクションプラン作成支援（作成主体：エリアプラットフォーム）

- ・高の原エリアにおける課題やニーズを的確に把握したうえで、20年後の未来の高の原の姿として描く「高の原で育った人が 帰ってきたくなる 高の原らしいまち」に近づいていくための具体案、推進体制、修正計画、想定スケジュール等を含んだエリアプラットフォームによるアクションプラン作成を支援する。

(3) 社会実験の企画・運営

- ・3か年にわたる社会実験は、単に駅前広場での取組にとどまらず、「高の原で育った人が 帰ってきたくなる 高の原らしいまち」の実現に資する取組として、歩行者専用道路や公園など、高質な周辺の公共空間への展開も視野に入れた段階的な実験を実施するものとし、駅前広場から周辺エリアへと“つながり”の波及を図る構成により企画立案、運営する。
- ・提案された企画については、エリアプラットフォーム参画メンバーや、地域住民・民間事業者とともに協力してブラッシュアップするものとする。
- ・令和7年度の社会実験については、下記の条件により企画立案、運営する。令和8年度及び9年度については、今後発注者及びエリアマネジメント組織等と協議し決定する。

【令和7年度社会実験の実施条件】

目的

高の原駅前広場では、「住区の境を越えて知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる駅前広場」をコンセプトに、地域住民や来街者が日常的に利用し、コミュニケーションを育める公共空間の活用を進めている。これに加え、高の原第一自転車駐車場跡地についても、民間活用に向けた検討を行っており、両者を一体的に捉えた事業展開を想定している。このため、令和6年度には、社会実験「高の原つながる7days」の実施を通じ

て、地域や民間事業者との連携の素地を醸成し、公共空間活用の方向性について検証した。

本業務において、令和7年度は過年度の社会実験の検証を踏まえたうえで、高の原駅前広場における公共空間活用予定地及び高の原第一自転車駐車場跡地を対象として、将来的な公共空間での必要な機能やその組合せ・管理運営のあり方の検討のため、社会実験を企画・運営する。

これにより、「高の原で育った人が 帰ってきたくなる 高の原らしいまち」の実現に向けて、地域の魅力向上と日常的な賑わい創出を目指し、エリアマネジメント組織や地域・民間事業者等と連携した持続可能な仕組みの構築を図るため、①駅前広場及び自転車駐車場跡地における事業実施に向けた課題の整理②将来像の実現に資する空間活用・運営手法の可能性、及び③エリアマネジメント組織、周辺事業者、地域住民、行政との連携・協働体制の構築性について検証を行う。

社会実験の実施場所（右図）

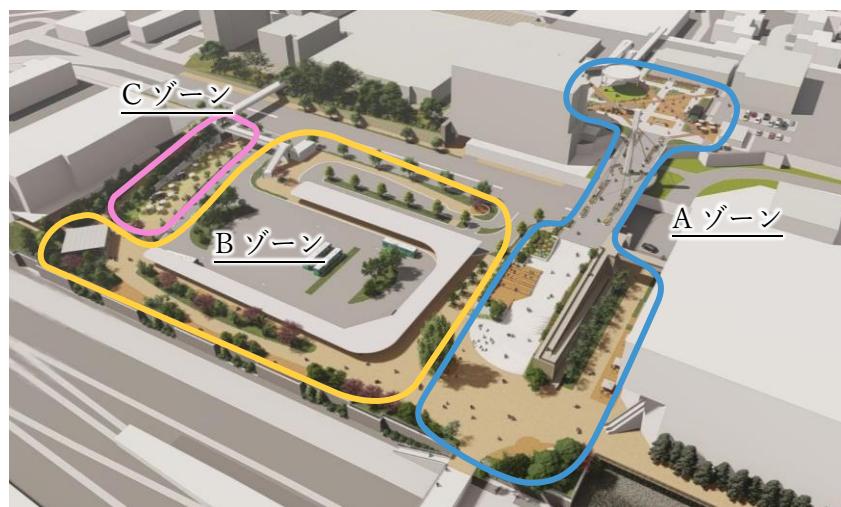
高の原第一自転車駐車場跡地（約 620 m²）及び
(仮称) 街角ハウス建設予定地（約 100 m²）周辺



社会実験の実施時期、期間

- ・令和7年11月開始予定として、数か月単位での実施を想定
- ・駅前広場での社会実験の実施にあたっては、整備工事の支障とならない範囲とするここと。駅前広場における社会実験の実施可能な期間を以下に示す。ただし、工事期間は工事の進捗によって変更になる可能性があることに留意すること。

| 四半期 | 令和7年度 | | 令和8年度 | | | | 令和9年度 | | | |
|------|-------|---|----------|---|---|---|----------|---|---|---|
| | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Aゾーン | ○ | | 工事期間（予定） | | | | | | ○ | ○ |
| Bゾーン | ○ | ○ | 工事期間（予定） | | | | | | | |
| Cゾーン | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 工事期間（予定） | | | |



(4) エリアマネジメント組織の持続可能な運営モデル構築支援

- ・高の原駅周辺地区におけるエリアマネジメント活動を中長期的に継続していくことを見据え、公共空間及び地域資源を活用した収益事業の可能性の検討や運営体制の確立に向けた助言等支援を行う。
- ・別紙対象エリア図に示した業務範囲内のエリアマネジメント組織同士の連携も視野に入れること。

(5) 情報発信・プロモーション支援

- ・エリアマネジメント活動の趣旨や目的、取組内容について、地域住民・関係者・民間事業者・地域外の訪問者など多様な対象に対して適切に情報発信し、エリアマネジメント活動への理解と共感を得るための広報戦略を立案する。
- ・地域の魅力向上につながるプランディング戦略の提案と、効果的な情報発信ツールの構築を支援する。

(6) 各年度の取組報告、検証、次年度計画

- ・各年度における取組内容、事業進捗状況や成果、成果の検証及び課題、次年度の取組計画案等をまとめた報告書を、各年度末を目途に作成し、発注者へ提出する。
- ・各年度の成果及び課題は、エリアプラットフォームやエリアマネジメント組織と広く共有できるよう、わかりやすい形式での報告書とすること。

(7) 総括報告

- ・3か年の取組を総括し、成果を検証するとともに、業務完了後における自立的で持続可能なエリアマネジメントに向けての更なる助言や展望を整理した総括報告書を発注者へ提出する。提出時期については別途発注者から指示する。

(8) その他

本仕様書に記載された業務内容は、現段階で発注者が必要最低限と想定している要件となる。受注者の専門的立場から、本業務の予算内で実現可能かつ効果的な提案がある場合は追加提案を行うこと。

第3章 その他

18. 成果品

(1) 成果品

本業務の成果品を以下の内容でとりまとめ、納めるものとする。詳細は契約時に発注者と受注者の協議のうえ決定する。

①年度報告

ア年度報告書 1部

- ・「17. 業務内容 (6) 各年度の取組報告、検証、次年度計画」に基づいて作成すること。

イ打合せ協議記録一式

ウその他発注者が指定したもの

エ上記を記録した電子データ (CD-R、DVD-R 等) 1枚

②業務報告

ア業務報告書 1部

- ・「17. 業務内容 (7) 総括報告」に基づいて作成すること。

イその他発注者が指定したもの

ウ上記を記録した電子データ (CD-R、DVD-R 等) 1枚

※納品場所：奈良市二条大路南一丁目 1番 1号 奈良市役所 都市整備部 都市政策課

(2) 成果品の取扱い

①成果品の著作権は発注者に帰属する。

②成果品は納品後に発注者が以下の範囲内で加工及び二次利用を行うことがある。

- ・広報関連資料（広報紙への掲載、公式ウェブサイトや SNS での公開、その他の広報ツール等）
- ・行政資料（市役所内での会議資料、議会への報告資料、政策立案のための内部資料、他部署との情報共有資料等）
- ・事業関連資料（関連事業の計画書や報告書への引用、公共施設での展示物、住民向け説明会の資料等）
- ・その他（国、地方公共団体との情報共有等）

③上記②での利用様態に応じたデータのサイズ変更、色調変更、一部切除、部分利用等で加工及び二次利用を行うことがある。

④本業務の委託料は、上記①～③の利用条件も含むものとする。

⑤受注者は、成果品が他者の所有権や著作権を侵害していないことを保証するものとする。

19. その他留意事項

事業手法、スキームの検討及び計画等の策定にあたっては、本仕様書、関係法令のほか以下の関連計画との整合性に配慮すること。

- ・奈良市第5次総合計画
- ・「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスターplan及び立地適正化計画 2025
- ・第3次奈良市市民参画及び協働によるまちづくり推進計画