

久御山町新市街地（みなくるタウン）整備事業  
住街区調査業務

公募型プロポーザル仕様書

令和2年8月

久御山町

## 1 業務の概要

### (1) 業務の名称

久御山町新市街地（みなくるタウン）整備事業住街区調査業務

### (2) 業務の目的

本町の第5次総合計画及び都市計画マスタープラン改訂版に位置づけられた産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーンを新市街地（みなくるタウン）と名付け、充実した周辺幹線道路網の交通基盤を活用し、地域の活性化と定住促進に向けて新たな市街地整備を進めているところである。

その新市街地（みなくるタウン）整備事業の中で、住街区促進ゾーンとして周辺農地と調和のとれた緑豊かな環境を生かした良好な住街区の整備を進めるにあたり、当該整備地区における住宅需要等の調査・検証を実施し、事業の実現可能性やその手法を明確にすることが本業務の目的である。

### (3) 調査業務を実施する整備地区の周辺環境及び属性、現状

#### ①当該整備地区の周辺環境

当該整備地区の周辺環境として、国道24号、府道八幡宇治線などの広域幹線道路に加え、第二京阪道路や京滋バイパスなどの高速道路に近接した恵まれた道路環境となっている。

また、本町の中央部、当該整備地区の1km圏内に多数の事業所が立地する工業団地が形成されており、あわせて当該整備地区に隣接するエリアを「産業立地促進ゾーン」と位置づけ、将来的な産業用地として面整備を進めている。

#### ②当該整備地区の属性、現状

住街区促進ゾーンと位置づけている当該整備地区（本業務の対象区域）の面積は約3ha。市街化調整区域かつ農振白地地域となっている。また、京都府における区域区分の変更（市街化編入線引き見直し）が令和5年頃と見込まれているが、近年の少子高齢化による人口減少等により住居系用途の市街化編入は非常に厳しい状況となっている。

そういった現状の中で、本町においても人口減少に歯止めをかけ、定住人口の増加を図るため、平成31年4月に「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定している。

### (4) 業務の内容

予定している業務内容は、次のとおりである。

#### ①フィージビリティスタディ（事業の実現可能性検討に必要な調査、検証）

- ・住宅需要の調査、検証
- ・町内在住者に対するアンケート調査及び座談会等による意見聴取の実施
- ・町内及び近隣市町の不動産事業者へのヒアリング調査
- ・アンケート、ヒアリングの集計、必要資料の作成

②町内事業所へのアンケート調査

- ・町内事業所の従業員に向けたアンケート調査の実施
- ・アンケートの集計、必要資料の作成

③地権者へのアンケート、ヒアリング調査の実施

- ・当該整備地区の地権者へのアンケート、ヒアリング調査の実施
- ・アンケート、ヒアリングの集計、必要資料の作成

④住街区促進ゾーンの将来像のイメージ図と事業方針案、年次スケジュール案の作成

- ・住街区促進ゾーンの完成イメージ(将来像)図等の作成
- ・住宅需要調査の結果及び当該整備地区の属性(市街化調整区域・農振白地)を踏まえた事業方針案の作成
- ・住宅整備事業完了までの年次スケジュール案の作成

⑤企画・関係者調整業務

- ・地権者や住宅事業者への説明会、会議への参加及び必要資料の作成、現地調査

(5) 提案内容

本件事業者の選定は、公募型プロポーザル方式により選定する。

については、(4)業務の内容を踏まえ、貴社の具体的な企画の提案をいただきたい。

なお、提案にあたって、求める項目は以下のとおりとする。

①住宅ニーズに合致した事業方針の検討

住宅需要調査を実施するにあたり、アンケートやヒアリング調査の対象・規模について、必要とされる正確性を確保できる調査手法・数量を示すこと。また、需要調査の結果を踏まえて事業の実現可能性について検討し、事業方針案を作成する点に留意し、(4)業務の内容①～③をどのように実施するか具体的に記載して提案すること。

②土地利用や各種法制度に基づく整備可能性の検討

当該整備地区の属性(市街化調整区域かつ農振白地区域)を踏まえて、実現可能な事業手法及び事業完了までのスケジュールを提案すること。その際、本町が策定した「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の活用検討についても提案すること。

③緑や農地と調和した魅力ある住街区づくり

農と工の調和する本町にふさわしい住街区の将来像をイメージ図等により具体的に示すこと。その際、貴社の他地区での取組(実績)があればあわせて示すこと。

④コミュニティづくりと地域活性化

新しく居住する住人同士や近隣地区の住人との交流などコミュニティの活性化に繋がる提案を行うこと。例として、住人が共同でつくるコーポラティブ方式などの特徴ある手法の提案を期待する。

⑤本業務のスケジュール(業務フロー)

作業主体別の作業内容及び作業工程等を図(グラフ)化したスケジュール表を作成すること。

⑥業務執行体制及び役割分担

## (6) 委託料の目安

業務委託料は、次のとおりの額以内を想定している。

6,820,000 円 (消費税及び地方消費税含む)

## (7) 履行期間

履行期間は次のとおり予定している。

令和2年契約日～令和3年3月19日

## (8) 提出資料

本業務の実施に先立ち、受託者は以下の書類を監督職員に提出し、承認を得なければならない。これを変更する場合も同様とする。

- ア 管理技術者届及び経歴書
- イ 着手届
- ウ 業務実施計画書
- エ 工程表
- オ その他必要書類

## (9) 資料の貸与及び閲覧

本業務に必要な資料の貸与方法及び閲覧方法は、発注者と受託者の協議の上、決定する。また、貸与資料は、保存管理に留意し、他の目的には使用しないこと。なお、必要が無くなれば直ちに発注者に返還するものとする。

## (10) 協議

受託者は、業務の実施にあたり、業務の円滑な遂行を図り、監督職員と綿密な連絡・協議を行い、疑義が生じた時は監督職員の指示に従うものとする。また、協議等の記録については常に整理しておかなければならない。

## (11) 工程管理

受託者は、本業務の実施計画に基づき、業務の進行状況について監督職員に適時報告を行い、適正な工程管理に努めなければならない。

## (12) 紛争の回避

現地作業に係る作業者は、住民に対し、特に言動に注意し、迷惑及び無用の刺激を与えないように注意しなければならない。また、作業中に生じた諸事故及び第三者に損害を与えた場合、速やかに発注者に報告し、受託者がその責任を負い、一切の処置をするものとする。

### (13) 守秘義務及び個人情報の保護

受託者は、本業務に関する事項及び業務上知り得た一切の事項について、これを外部に漏洩してはならない。業務を遂行する場合は個人情報保護の法律及び条例を遵守するとともに、委託を受けた個人情報の秘密保護を図り、善良なる管理者の注意をもって管理し、個人情報の外部への漏洩、滅失、毀損等を防止しなければならない。

### (14) 成果品の品質保証

受託者は、業務完了後、受託者の過失または疎漏に起因する成果品の不良箇所が発見された場合は、監督職員が必要と認める訂正補足及びその他必要な作業を受託者の責任において実施しなければならない。

### (15) 検査

受託者は、業務の遂行にあたり業務の進捗状況を監督職員に報告するとともに、作業工程の終了ごとにその結果を報告し、監督職員が必要と認めたときは、中間検査を受け、次の工程に着手するものとする。

### (16) 完了

本業務は、完了届、完了検査願、成果品納入書とともに成果品を提出し、完了検査を受け、検査合格により完了とする。

### (17) 成果品

成果品は、次のとおりとする。

- ①久御山町新市街地（みなくるタウン）整備事業住街区調査業務報告書  
・・・紙ベース（10部）
- ②本業務において取得したアンケート、ヒアリング調査回答票等原本
- ③上記電子データ（CD-Rなどの電子媒体）