

枚 方 市

設 計 書

平成29・30年度	設計書番号	
委 託 箇 所	枚方市岡東町他	
委 託 名	枚方市駅周辺再整備ビジョン市街地再開発等調査及び基本計画策定支援業務委託	

設 計 大 要

- | | |
|---------------------------------|-----|
| 1. 事業基本計画モデルの修正等 | 1 式 |
| 2. 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザーとのヒアリング支援 | 1 式 |
| 3. 資料作成等の支援 | 1 式 |
| 4. 広報活動支援 | 1 式 |
| 5. 再整備に伴う地域の状況を評価する指標の検討 | 1 式 |
| 6. 業務打合せ | 1 式 |
| 7. 印刷製本 | 1 式 |

設 計 金 額

金

円

内消費税
金

円

業務 内訳書

費目	種別	業務の種類	単位	数量	単価	金額	摘要
	直接人件費	1. 事業基本計画モデルの修正等	式	1			別紙第1号代価表
	直接人件費	2. 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザーとのヒアリング支援	式	1			別紙第2号代価表
	直接人件費	3. 資料作成等の支援	式	1			別紙第3号代価表
	直接人件費	4. 広報活動支援	式	1			別紙第4号代価表
	直接人件費	5. 再整備に伴う地域の状況を評価する指標の検討	式	1			別紙第5号代価表
	直接人件費	6. 業務打合せ	式	1			別紙第6号代価表
	小計						
	直接経費	7. 印刷製本	式	1			別紙第7号代価表
	その他原価		式	1			
	一般管理費等		式	1			
	合計						千円止め
	消費税		%	8			
	総計						

第 1 号

代 価 表

見積り

大 要

1. 事業基本計画モデルの修正等

1式 当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形 状 寸 法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接人件費	主任技師		20.0	人			
		技師 (A)		28.0	人			
		技師 (B)		42.0	人			
		技師 (C)		63.0	人			
		技術員		90.0	人			
	合計							

第 2 号

代 価 表

見積り

大 要

2. 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザーとのヒアリング支援

1式 当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形 状 寸 法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接人件費	主任技師		4.0	人			
		技師 (A)		4.0	人			
		技師 (B)		4.0	人			
		技師 (C)		4.0	人			
		技術員		4.0	人			
	合計							

第 3 号

代 価 表

見積り

大 要

3. 資料作成等の支援

1式 当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形 状 寸 法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接人件費	主任技師		1.0	人			
		技師 (A)		2.0	人			
		技師 (B)		2.0	人			
		技師 (C)		4.0	人			
		技術員		4.0	人			
	合計							

第 4 号

代 価 表

見積り

大 要

4. 広報活動支援

1式 当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形 状 寸 法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接人件費	主任技師		1.0	人			
		技師 (A)		2.0	人			
		技師 (B)		2.0	人			
		技師 (C)		2.0	人			
		技術員		2.0	人			
	合計							

第 5 号

代 価 表

見積り

大 要

5. 再整備に伴う地域の状況を評価する指標の検討

1式当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形状寸法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接人件費	主任技師		3.0	人			
		技師 (A)		4.0	人			
		技師 (B)		6.0	人			
		技師 (C)		8.0	人			
		技術員		8.0	人			
	合計							

第 6 号

代 価 表

見積り

大 要

6. 業務打合せ

1式 当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形 状 寸 法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接人件費	主任技師		1.0	人			
		技師 (A)		1.0	人			
		技師 (B)		2.0	人			
		技師 (C)		2.0	人			
		技術員		2.0	人			
	合計							

第 7 号

代 価 表

見積り

大 要

7. 印刷製本

1式 当たり
金 円也

工 種	種 目	材 料	形 状 寸 法	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
	直接経費	枚方市駅周辺再整備基本計画 案印刷製本費		1.0	式			
		枚方市駅周辺再整備基本計画 案概要版印刷製本費		1.0	式			
		業務報告書 印刷製本費		1.0	式			
		計画図面等 印刷費		1.0	式			
	合計							

枚方市駅周辺再整備ビジョン市街地再開発等調査及び基本計画策定支援業務委託仕様書

第1章 総則

1-1（業務の目的）

本市の中心市街地である枚方市駅周辺地域の賑わいを取り戻し、まちの魅力を高めるため、平成24年度に策定した「枚方市駅周辺再整備ビジョン」に即した再整備の早期実現に向け、導入する都市機能や事業手法、概算事業費等の整備モデル案をとりまとめた枚方市駅周辺再整備基本計画の策定を支援すること、また、平成28・29年度に実施した「枚方市駅周辺再整備ビジョン市街地再開発等検討業務委託」を基に市街地再開発事業の計画条件の再検討及び事業基本計画等の修正等（市街地再開発等調査〔調査B〕）を行うことを主な目的とする。

1-2（履行期間）

当該業務の履行期間は、委託契約締結日から平成31年3月15日までとする。

1-3（委託費の支払い方法）

部分払1回・完了払

1-4（本仕様書の適用）

当該業務は、本仕様書及び発注者における調査職員（以下「調査職員」という。）の指示に従い施行しなければならない。

1-5（法令等の遵守）

受注者は、当該業務の実施にあたり、関連する関係諸法令及び条例等を遵守しなければならない。

1-6（中立性の保持）

受注者は、常にコンサルタントとしての中立性を保持するよう努めなければならない。

1-7（機密の保持）

受注者は、本業務の遂行上知り得た事項について、本業務期間中及び本業務終了後においても第三者に漏らしてはならない。

1-8（個人情報の取扱い）

受注者は、本契約に当たり枚方市個人情報保護条例に基づき個人情報を保護するため、別途個人情報に関する覚書を提出するものとする。

1-9（業務責任者の資格）

業務責任者は、業務等の履行にあたり、技術士（総合技術監理部門（選択科目が「都市及び地方計画」）でなければならない。

1-10（照査技術者の資格）

照査技術者は、技術士（総合技術監理部門（選択科目が「都市及び地方計画」）または建設部門）またはこれと同等の能力と経験を有する技術者でなければならない。

1-11（その他業務に携わる者の資格）

当該業務には、上記の業務責任者及び照査技術者のほか、再開発プランナーの資格またはこれと同等の能力を有し、かつ市街地再開発事業または市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行の事業認可に係る事業計画または権利変換計画（管理処分計画）の作成等のコンサルティング業務において実務経験を有する者を従事させなければならない。なお、業務責任者もしくは照査技術者が当該条件に該当する場合は、この限りでない。

1-12（成果品の審査）

- (1) 受注者は、当該業務完了時に調査職員の成果品審査を受けなければならない。
- (2) 成果品審査において不合格の場合は、修補を速やかに行わなければならない。
- (3) 当該業務の完了後において、明らかに受注者の責に帰す業務の瑕疵が発見された場合は、受注者は直ちに修補を行わなければならない。

1-13（引渡し）

成果品の審査に合格後、本仕様書に定めた提出図書一式を納品し、本市検査職員の検査を受け、その合格をもって業務が完了し引渡しを行うものとする。

1-14（権利業務の譲渡等の禁止）

受注者は、本業務により生じる権利若しくは義務を第三者に譲渡又は継承させたり、発注者が貸与したデータを第三者に売却、貸与若しくは抵当権その他担保等に供したりしてはならない。

本業務により得られた成果品及び権利は、全て発注者に帰属するものとする。

1-15（疑義について）

本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合または本仕様書に定めのない事項については、発注者、受注者協議のうえ、これを定める。

第2章 業務

2-1 (業務の手順)

- (1) 受注者は、当該業務の実施にあたっては現状を十分に把握するとともに、過年度資料を精査のうえ、必要な協議・打ち合わせを十分行われなければならない。
- (2) 受注者は、契約締結後 14 日以内に下記の事項を記載した業務計画書を本市に提出し、調査職員の承認を得なければならない。
 - i) 業務概要
 - ii) 実施方針
 - iii) 業務工程
 - iv) 業務組織計画
 - v) 連絡体制（緊急時含む）
 - vi) その他

2-2 (業務内容)

- (1) 事業基本計画モデルの修正等（全エリア）

別紙対象区域図のAエリア及びCエリアについて、平成 28・29 年度に実施した「枚方市駅周辺再整備ビジョン市街地再開発等検討業務委託」を基に以下の①から⑥までの内容について、検討すること。

また、別紙対象区域図のBエリアについて、以下の①、②、③及び⑤の内容について、検討すること。

① 都市計画条件の検討

○都市計画の検討及び案の作成を行うこと。

- ・再開発方針の都市計画検討
- ・市街地再開発事業施行地区要件の検証
- ・市街再開発事業、高度利用地区の都市計画の検討
- ・関連都市計画（用途地区、防火・準防火地区、高度地区等）の検討
- ・都市計画関連条件の整理（都市計画に関する協議）等

○交通計画の検討を行うこと。

- ・交通実態調査：交差点又は断面交通量調査
- ・施設別発生集中量の算定
- ・交通施設計画条件の整理（公共施設管理者、交通管理者との協議）

② 事業基本計画の検討

公共施設及び施設建築物のモデルの設計を検討すること。

また、モデル設計を行うにあたり、VR（バーチャルリアリティ）データを作成し、v) の検討に用いるものとする。なお、VRの仕様については、以下にとおりとする。

<VRデータの仕様>

過年度に制作したVRデータを用い、検討時における現状のデータを更新し、継続的に検討内容に即したデータを追加修正しながら、最終成果としてモデル設計案のVRデータを作成する。

※VRデータの作成

本市から提供する下記データ（無償貸与）との統合を行うこと。また、データの統合時に欠損や不足部分が生じた場合は欠損・不足部分を補うこと。なお、データの作成の際、枚方市駅周辺地区CAD形式については、3ds形式及びkmz形式とすること。

a) 枚方市駅再整備ビジョン検討VRデータ

b) 枚方市駅周辺地区CAD形式（3ds形式）データ

原則、樹木、人物などの添景と航空写真を除く、テクスチャデータを含む

c) 検討VRデータを動画再生ソフト

ウィンドウズメディアプレイヤー等で再生するためのデータ作成（指定ルートによる自動走行（アニメーション）の作成を含む）

※VRコンテンツに必要な性能

a) 空間レビュー性能

- ・全体掌握のための鳥瞰飛行及び利用者目線での空間確認・動線確認のためのウォークスルーが自由自在にできる機能
- ・計画案を入れ替えて比べる比較検討機能
- ・計画案を構成する任意の要素の表示／非表示設定機能

b) プレゼンテーション性能

- ・定められた重要視点場にジャンプするビューポイントジャンプ機能
- ・シナリオのあるプレゼンテーションに対応する自動走行（アニメーション）機能およびそのルートの設定機能

c) 関係者間情報共有・情報公開性能

- ・制作されたVR空間の機能全体を誰もがフリーライセンスで利用できること
- ・イントラネットでの情報共有やホームページ上での公開など広くWeb環境で利用できること

③ 資金計画の検討

市街地再開発事業の収支、資金計画における公共施設管理者負担金、市街地再開発事業補助金、保留床処分金、施行者の負担金等について検討すること。

④ 権利変換計画の検討

過年度の調査結果や住民意向調査等に基づいて権利変換計画を検討すること。

⑤ 工程等の検討

事業施行の時期、工区ごとの施行順序、権利者一時収容施設、地区外転出者の代替地等について検討すること。

⑥ 実施上の問題点の検討

地区住民の再開発に対する理解の程度、協力の可能性、施行者の事業施行の体

制及び費用負担能力、地区住民の精算金の負担能力、保留床処分の可能性等事業実施上の問題点並びにその対応の方向について検討すること。

(2) 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザーとのヒアリング支援（Aエリア及びBエリア）

- ・アドバイザーの提案書の分析を行うこと。
- ・ヒアリングのための資料を作成すること。
- ・ヒアリング結果を整理（議事録作成を含む）すること。

(3) 資料作成等の支援（全エリア）

- ・別紙対象区域図の全エリアに係る基本計画の案及び最終案の作成編集すること。
- ・必要となる各種資料を収集し、整理すること。

(4) 広報活動支援（全エリア）

- ・市民説明会実施のための資料を作成すること。
- ・パブリックコメント実施のための資料を作成すること。

(5) 再整備に伴う地域の状況を評価する指標の検討（全エリア）

- ・再整備に伴う地域の状況を評価する指標（昼間・夜間人口、来訪者数、来訪者数の増加による地域内の経済効果、等）の検討を行うこと。
- ・設定した指標について推計すること。

(6) 業務打合せ

当該業務の打合せは、各検討及び意見交換会等の開催毎に必要な応じて適宜行うこと。

2-3（成果品）

- (1) 枚方市駅周辺再整備基本計画案 2部
- (2) 枚方市駅周辺再整備基本計画案概要版 2部
- (2) 業務報告書 2部
- (2) 計画図面等 A1サイズ（1/500・B5版折）、A3サイズ（縮小版製本） 各3部
- (3) 3次元空間シミュレーション（VR）に係るデータ 1式
- (4) その他、当該業務に関連して作成・収集した資料 1式
- (5) 打合せ議事録 1式
- (6) 上記の電子データを収納した記録媒体 1式

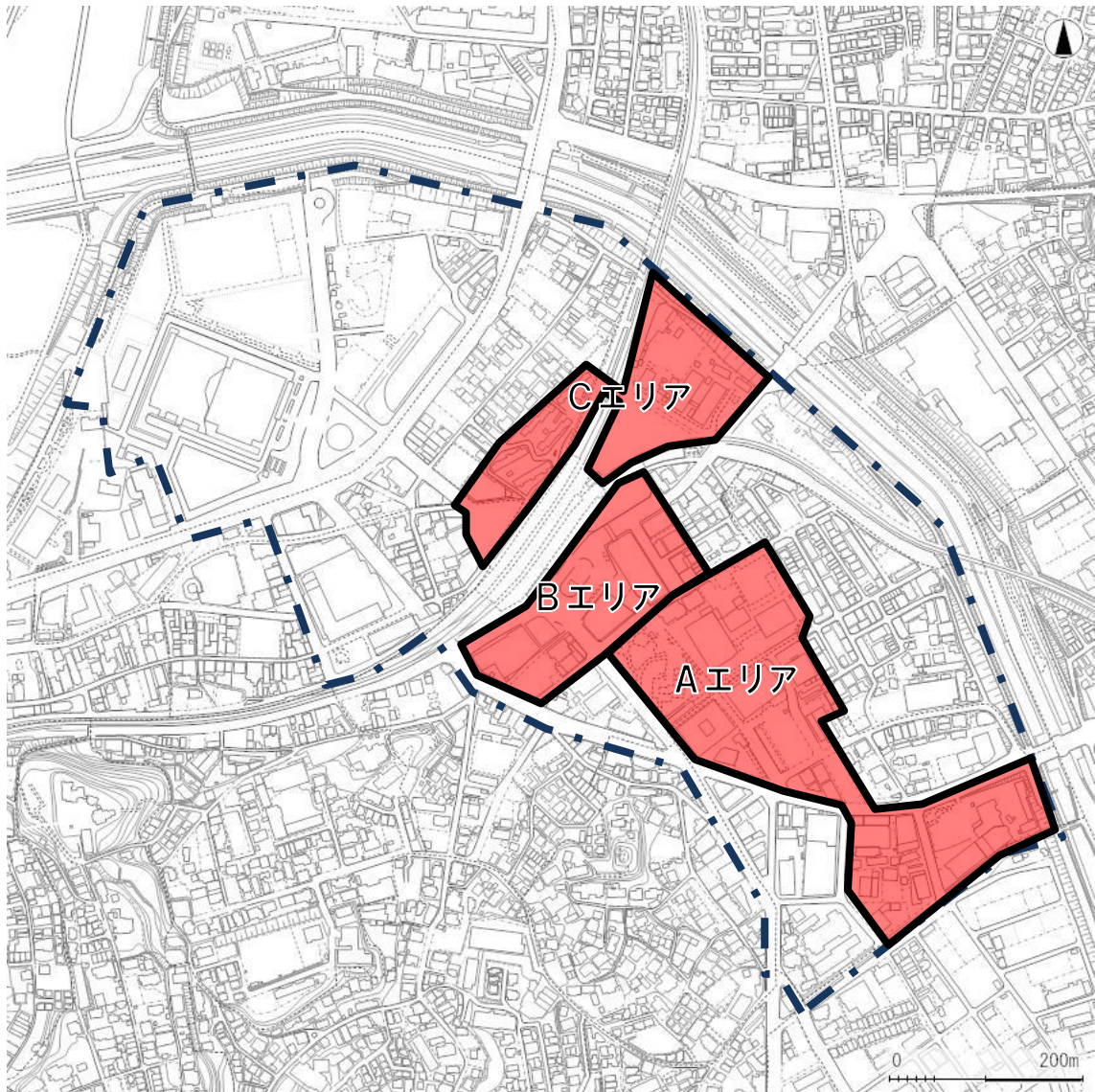
2-4（電子データの仕様）

- (1) Microsoft 社 Windows7 SP1 上で表示可能なものとする。
- (2) 使用するアプリケーションソフトについては、調査職員と協議するものとする。
- (3) 以上の成果物の電子媒体は、CD-R もしくは DVD-R とする。

2-5 (その他)

- (1) 当該業務遂行のために必要な資料等は、受注者に貸与するが、必要がなくなった場合、もしくは業務完了後は速やかに発注者へ返却しなければならない。
- (2) 受注者は、当該業務の成果品の編集にあたっては、調査職員と十分に協議しなければならない。
- (3) 受注者は、本仕様書、設計書等に記載された事項の解釈について、疑義が生じた場合は、ただちに調査職員と協議しその指示に従わなければならない。
- (4) 受注者は、本仕様書、設計書等に明記のない細部について疑義が生じた場合は、ただちに調査職員と協議し、その指示に従わなければならない。
- (5) 本事業は、国の補助金を活用した事業であるため、会計検査院の实地検査等の対象となる場合がある。

別紙 対象区域図



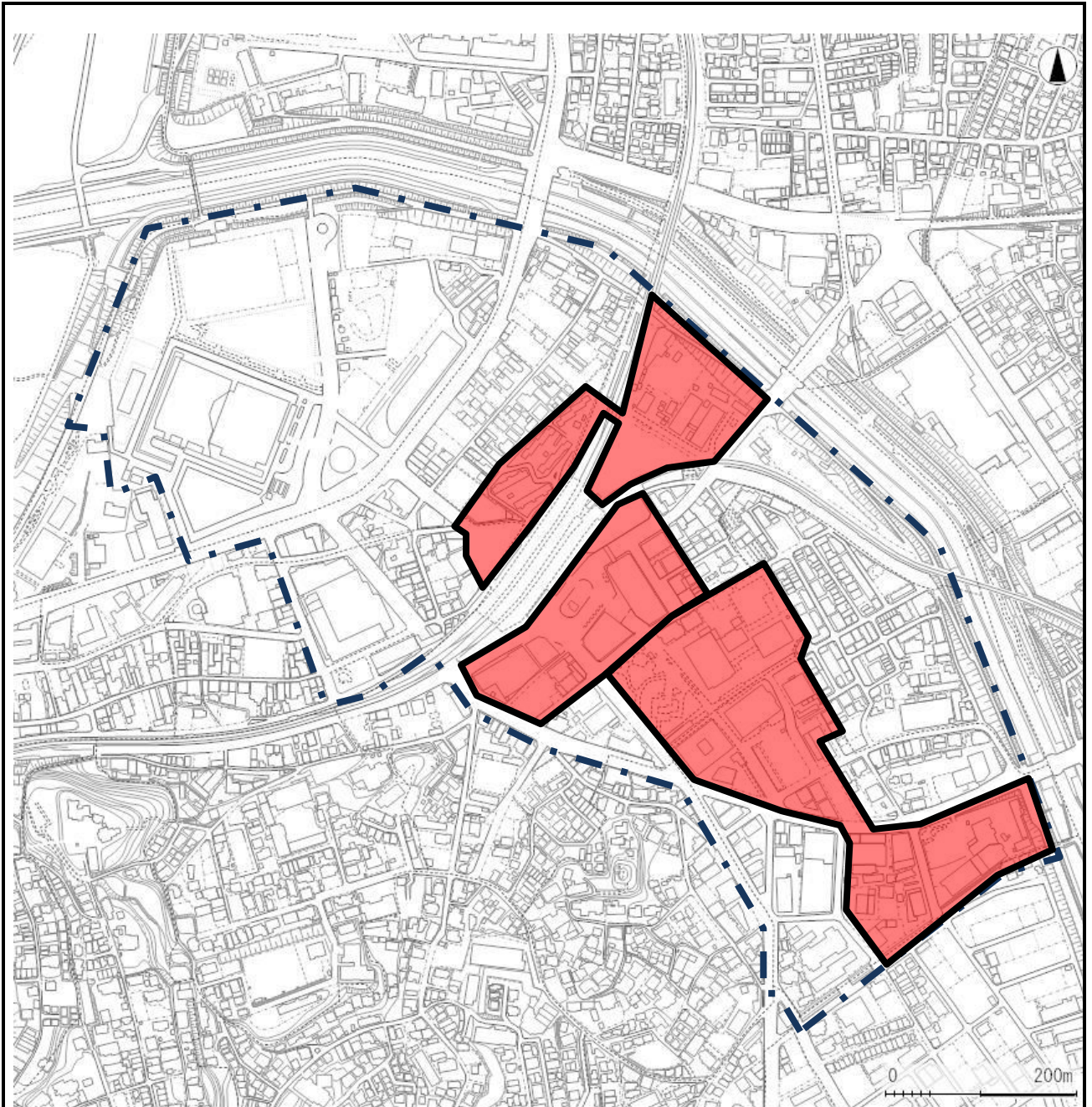
※Aエリア：約 6.0ha

※Bエリア：約 2.5ha

※Cエリア：約 3.1ha

施行場所位置図

委託件名 枚方市駅周辺再整備ビジョン市街地再開発等調査及び基本計画策定支援業務委託



枚方市岡東町他