

三宅町県有地活用基本構想等 作成業務委託仕様書

1. 業務名称

三宅町県有地活用基本構想等作成業務委託

2. 目的

磯城郡三宅町石見地区の県有地（以下「当該県有地」という。）について活用テーマに基づくまちづくりプロジェクトの実現に向けて、当該県有地の土地活用、整備予定である施設の整備運営及び企業誘致にかかる基本方針等を定めた基本構想を作成するものである。

併せて、当該プロジェクトの実施に必要な都市計画法に基づく手続関連図書を作成するものである。

3. 契約期間

契約締結日から令和7年3月21日まで

4. 履行場所

磯城郡三宅町大字石見地内又は大和平野中央構想・スタートアップ推進課が指定する場所

5. 当該県有地の活用テーマ及び土地概要

活用テーマ：次世代を担う 学生 × 企業 のまち MIYAKE

- ・若者が、生活しながら成長できるヤング・イノベーション・レジデンス
- ・まちのコンセプトに賛同する、研究や新産業にチャレンジする企業の誘致

土地概要

所在地	磯城郡三宅町大字石見地内 ※別紙位置図参照
対象地面積	約7.7ha
区域区分	市街化調整区域
その他	農業振興地域、農用地に該当

6. 業務内容

I-i：三宅町県有地活用基本構想の作成

当該県有地の活用テーマにかかる令和5年度末までの検討経緯や課題を整理し、基本構想の目標を設定した上で、調査分析を行い、当該県有地周辺の土地活用を含めた施設整備や企業誘致の基本方針を設定する基本構想を作成する。

(1) 基本構想の目標設定

令和5年度末までの当該県有地の活用テーマにかかる検討経緯や現状の課題を整理した上で、基本構想の背景としてまとめ、基本構想の目標を設定する。

- ①現在時点（令和5年度末）までの検討経緯の整理
- ②課題整理
- ③基本構想の目標設定

(2) 奈良県及び三宅町の地理的条件並びに当該県有地現況整理

活用テーマに基づく土地利用、施設整備、企業誘致にかかる基本方針を設定するにあたり、以下の基礎的条件について調査分析を行い、整理すること。

①奈良県及び三宅町の地理的条件整理

奈良県及び三宅町にかかる地理的条件を整理すること。

②当該県有地にかかる現況整理

当該県有地について土地利用状況、敷地条件、法規制等の調査分析を行うこと。

③当該県有地周辺インフラ整備状況及び公共公益施設設置状況分析整理

当該県有地周辺におけるインフラ整備状況について整理するとともに公共公益施設の設置状況を整理すること。

インフラ：上下水道・ガス・光回線・電気・道路・鉄道 等

なお、当該県有地周辺とは県有地中心から半径300m程度を想定している。

(3) 関連及び上位計画並びに政策等の整理

当該県有地の活用にかかる奈良県及び三宅町等の関連・上位計画（総合計画・総合戦略・都市計画マスタープランなど）を整理するとともに、国、奈良県及び三宅町等の関連政策・施策を整理すること。

(4) 「若者が、生活しながら成長できるヤング・イノベーション・レジデンス」整備にかかる基本方針の検討等

以下の項目について調査・検討等を行い、分析結果等を基にヤング・イノベーション・レジデンスの各種施設（学生寮、インキュベーション施設、関連附属施設等）及び民間収益施設にかかる基本方針について検討を行い、設定すること。

①県内大学・高等専門学校（高専）・高等学校とその学生を対象とした学生寮ニーズ調査分析

学生寮についてのニーズ及び求められる機能等について調査分析するアンケート調査を県と協議を行いながら実施すること。なお、アンケート調査においては以下の項目を実施することとし、アンケートの配布・回収は県が行う。

- ・アンケート調査様式作成
- ・アンケート集計
- ・アンケート結果分析

②奈良県近隣府県インキュベーション施設設置状況調査・分析

奈良県近隣府県のインキュベーション施設の設置状況を調査し、県内のインキュベーション施設のニーズ分析を行うこと。

③学生寮及びインキュベーション施設先進事例調査

学生寮及びインキュベーション施設の先進事例を調査し、整理すること。なお、事例調査を行うにあたっては調査可能な範囲で整備手法及び整備に活用した助成金等を調査すること。併せて、学生寮にあたっては家賃を、インキュベーション施設については利用料金も調査すること。

④学生寮及びインキュベーション施設にかかる基本方針の検討・設定

学生寮及びインキュベーション施設の整備にあたり、施設に関する以下の項目について検討し、基本方針を設定すること。検討にあたっては上記①及び③の調査分析内容等を踏まえること。

- ・施設目的 ・想定利用者 ・施設機能 ・施設構成 ・施設内動線
- ・事業サービス内容 ・施設規模 ・施設配置 ・ユニバーサルデザイン
- ・脱炭素の取組 等

⑤その他関連附帯施設にかかる基本方針の検討・設定

ヤング・イノベーション・レジデンスに必要な関連附帯施設整備にあたり、以下の項目について検討し、基本方針を設定すること。

- ・施設種類 ・想定利用者 ・施設規模 ・施設配置 等

⑥民間収益施設導入にかかる基本方針の検討・設定

上記（２）及び上記③、④及び⑤の調査分析内容等を踏まえ、導入可能性のある民間収益施設（事業）にかかる以下の項目について検討し、当該施設導入に関する基本方針を設定すること。

（検討項目）

- ・施設テーマ（事業テーマ） ・施設配置 等

⑦各種施設にかかる整備・運営基本方針の検討・設定

各種施設にかかる整備・運営について検討を行い、基本方針を設定すること。なお、整備運営手法の検討にあたっては、PPP/PFI 事業等民間活力導入可能性を含め幅広く検討すること。

⑧整備運営費用及び整備期間概算

各種施設にかかる整備運営費用及び整備期間について上記③の調査内容等を参考に概算を算出すること。

(5)「まちのコンセプトに賛同する、研究や新産業にチャレンジする企業の誘致」にかかる基本方針の検討等

企業誘致の実現に向けて、以下の項目について調査分析等を行い、基本方針の検討等を行うこと。

①奈良県及び県近隣府県の産業動向・優遇制度等の調査・分析

基本方針検討のための基礎的条件として以下の項目を調査分析し、整理すること。

- ・奈良県の産業動向及び企業立地にかかる優遇制度
- ・奈良県近隣府県の産業動向及び企業立地にかかる優遇制度

②企業誘致の基本方針の検討・設定

上記①の調査分析内容等を踏まえ、以下の項目について検討を行い、当該県有地における企業誘致の基本方針を設定すること。

- ・企業分野 ・企業特性 ・企業事業内容 ・誘致手法 等

③企業誘致区画整備にかかる整備費用・整備期間概算

当該県有地での企業誘致区画整備にかかる整備費用及び整備期間について概算すること。

(6) 土地利用計画の検討等

①土地利用計画にかかる基本方針の検討・設定

上記までの検討等を踏まえ、当該県有地の土地利用計画にかかる基本方針を検討し、設定すること。

②周辺アクセスルートにかかる基本方針の検討・設定

周辺（鉄道や主要な幹線道路など）からのアクセスルート（車両・歩行者）にかかる基本方針について検討を行い、設定すること。

③土地利用計画（案）の検討

上記までの検討内容から土地利用計画（案）について3案以上作成し、比較検討すること。

④調整池の配置場所、概略構造の検討

当該県有地内の調整池整備にあたり、上記までの検討内容、貸与資料及び現地調査等をベースに調整池の配置場所及び概略構造の検討を行うこと。

(7) イメージパースの作成について

基本構想作成の進捗に応じて適宜、以下のイメージパースについて作成すること。作成は2回程度を想定しており、作成前にはラフスケッチレベルのイメージパースを提供すること。

- ①鳥瞰イメージパース（A3、カラー、2アングル程度）
- ②部分パース（施設外観パース、A3、カラー、4デザイン程度）

なお、納品時期は1回目は令和6年10月頃、2回目は令和7年1月頃を想定しており、各回において①1アングル程度、②を2デザイン程度を提供すること。

(8) 周辺まちづくりの基本方針の検討等について

上記までの内容から周辺まちづくりの方向性を検討し、将来のめざす姿の基本方針を設定すること。なお、検討にあたっては周辺関連施設との連携可能性等を含め検討を行うこと。

(9) 今後の発生しうる課題等の整理

上記までの内容を踏まえ、基本計画等で検討及び解決すべき課題等について整理すること。

(10) 三宅町県有地活用基本構想の作成

上記までの検討内容等から以下の基本構想等を作成すること。また、基本構想及び基本構想概要については奈良県が実施する三宅町県有地活用にかかる有識者等との意見交換の内容等を踏まえ、作成すること。

- ① 三宅町県有地活用基本構想
- ② 三宅町県有地活用基本構想概要版
- ③ 事業完了までのロードマップ（案）

I-ii：都市計画法第18条の2に基づく「都市計画に関する基本的な方針」変更にかかる変更 手続関連図書（案）の作成

作成した三宅町県有地活用基本構想の実現に必要な都市計画法第18条の2に基づく「都市計画に関する基本的な方針」変更手続き関連図書（案）を作成すること。

I-iii：事業実施に必要な地区計画（案）等の検討

作成した三宅町県有地活用基本構想の実現に必要な地区計画設定について検討し、整理すること。

7. 打合せ協議等

受託者は、本業務の内容及び範囲について県と十分打ち合わせを行い、本業務の目的を達成すること。

受託者は、本業務の進捗状況に関して、随時、県へ報告するとともに、本業務に関する打合せにより協議、調整を行うこと。打合せの内容は随時記録し、県へ提出すること。

打合せは、業務着手時、中間時4回、成果品納品時の計6回行うものとし、管理技術者が立ち会うものとする。

なお、業務中に発生する簡易な質疑応答等は打合せ回数に含まないものとするが、簡易な質疑応答であっても、業務内容の方向性等に影響する様な、質疑応答・指示等があった場合には、議事録を作成し提出するものとする。また、打合せ方法については対面形式のほか、新型コロナウイルス感染症拡大時等に対応した業務実施体制及び方法も準備しておくこと。

本業務は発注者である奈良県大和平野中央構想・スタートアップ推進課のほか、以下の部署も関係していることから、各関係部署の指示についても対応すること。

（関係部署）

- ・奈良県教育振興課
- ・奈良県施設整備推進室
- ・奈良県産業創造課
- ・奈良県教育委員会事務局学校支援課
- ・三宅町政策推進課
- ・三宅町産業振興課
- ・三宅町まちづくり推進課

8. 貸与資料

- ・大和平野中央プロジェクトまちづくり基本計画
- ・奈良県工学系大学及びスタートアップ支援施設等整備基本計画中間報告書
- ・三宅町石見地区の測量成果
- ・記者会見資料「三宅町における用地活用について」
- ・奈良県が実施する三宅町県有地活用にかかる有識者等との意見交換概要

※本業務資料について、県が提供した資料は、毀損または逸失しないように丁寧に扱い、本業務の委託期間終了までに返却しなければならない。

9. 著作権について

成果物については県 HP、資料への掲載を想定している。県 HP 又は資料掲載時には成果物の

一部の加工等も想定されるため、成果物の著作権は県に帰属するものとする。著作権譲渡に関する経費は見積金額に含めること。

また、受託者は第三者の著作権等の権利を侵害していないことを保証すること。

10. 成果物について

- ・三宅町県有地活用基本構想（製本）（A4判、2部）
- ・三宅町県有地活用基本構想概要版（A3判、片面2枚程度、2部）
- ・三宅町都市計画マスタープラン変更手続図書（案）（A4判、2部）
- ・上記及びその他業務履行にあたり作成した資料等の電子データ（CD-ROM 1部）※

※成果品については、平易な表現で図表化するなど視覚的に分かりやすいものとする。

※成果品の提出場所は、奈良県大和平野中央構想・スタートアップ推進課とする。

※原則、Microsoft Office のソフトウェアで作成することとし、図面や図表に係るデータの形式等については、県と協議すること。

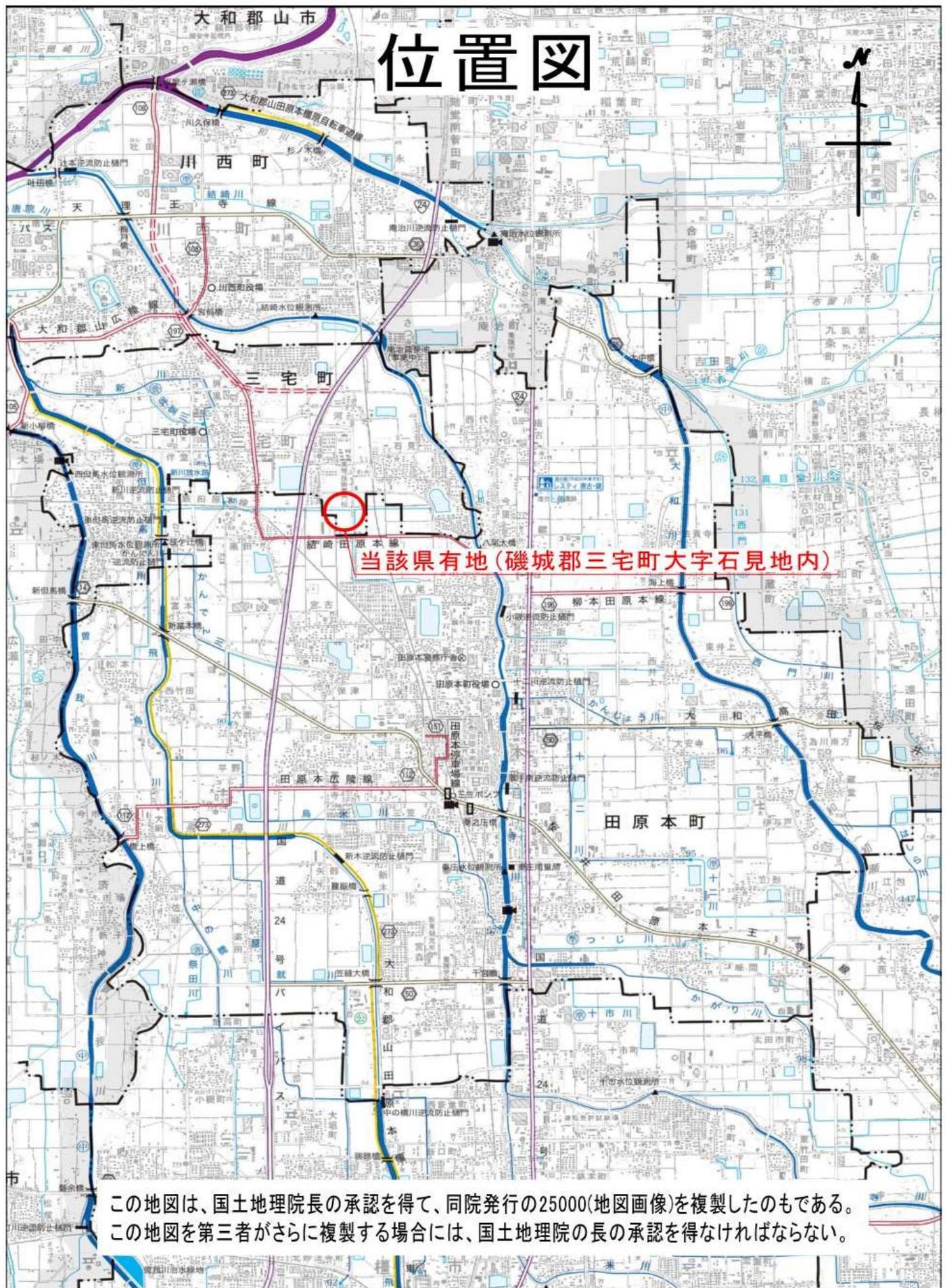
11. 技術者の資格要件

本業務の履行にあたり、管理技術者および照査技術者は、次に掲げる①～④のいずれかの資格を有するものとする。また、担当技術者は、次に掲げる⑤の資格を有する者を1名以上配置すること。なお、各技術者の兼任は不可とする。

- ①技術士（総合技術監理部門（建設））の「都市及び地方計画」
- ②技術士（建設部門）の「都市及び地方計画」
- ③建設コンサルタント登録規定第3条第1号ロに該当する者の「都市計画及び地方計画」
- ④シビルコンサルティングマネージャ（RCCM）の「都市計画及び地方計画」
- ⑤一級建築士

12. その他

- ・本仕様書に定める事項について疑義が生じた場合及び受託業務の細目については、県と受託者で協議の上、決定するものとする。
- ・本仕様書に記載のないものは県及び受託者の協議により定める。
- ・本業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受託者の負担とする。
- ・本業務実施体制について、配置予定技術者は県と密に連絡できる体制をとらなければならない。
- ・受託者は、県から提供された情報（文書、電磁的記録その他情報の形態を問わず、その複製物及び提供された情報をもとに作成された資料を含む。）及び業務上知り得た秘密を絶対に他人に漏らしてはならない。
- ・再委託（再々委託も含む）がある場合は、事前に再委託承認申請書を提出し、県の承認を得ること。
- ・本業務の公共性に鑑み、受託者は特定の企業への利益や便宜の供与を厳に慎み、透明性、公平性を確保して業務に当たること。
- ・本業務を受注しようとする者は、別記1「公契約条例に関する遵守事項」に記載する遵守事項を理解した上で受注すること。
- ・個人情報、企業情報等の管理にあたっては、適切な情報セキュリティポリシー及び情報管理体制を講じ、別記2「情報セキュリティに係る特記事項」及び別記3「個人情報取扱特記事項」に記載する遵守事項を理解した上で受注すること。



公契約条例に関する遵守事項（特定公契約以外用）

本業務を受注しようとする者は、この遵守事項を理解した上で受注すること。

- 1 奈良県公契約条例の趣旨にのっとり、公契約の当事者としての社会的責任を自覚し、本業務を適正に履行すること。
- 2 本業務の履行に当たり、次に掲げる事項その他の法令を遵守すること。
 - ア 最低賃金法第4条第1項に規定する最低賃金の適用を受ける労働者に対し、同法第3条に規定する最低賃金額（同法第7条の規定の適用を受ける労働者については、同条の規定により減額して適用される額をいう。）以上の賃金（労働基準法第11条に規定する賃金をいう。以下同じ。）の支払を行うこと。
 - イ 健康保険法第48条の規定による被保険者（同法第3条第4項に規定する任意継続被保険者を除く。）の資格の取得に係る届出を行うこと。
 - ウ 厚生年金保険法第27条の規定による被保険者（同条に規定する70歳以上の使用される者を含む。）の資格の取得に係る届出を行うこと。
 - エ 雇用保険法第4条第1項に規定する被保険者について、同法第7条の規定による届出を行うこと。
 - オ 労働保険の保険料の徴収等に関する法律第4条の2第1項の規定による届出を行うこと。
- 3 本業務の一部を、他の者に請け負わせ、若しくは委託し、又は本業務の履行に他の者が雇用する労働者の派遣を受けようとするときは、当該他の者に対し、この遵守事項を周知し、遵守するよう指導すること。

情報セキュリティに係る特記事項

本業務委託の履行にあたり、奈良県情報セキュリティポリシーを遵守すること。特に下記の事項については留意すること

記

(認定・認証制度の適用)

- 第1 個人情報等を取り扱う場合、情報セキュリティ対策を確保すること
2 ISO/IEC27001、ISMS 認証またはプライバシーマーク等の第三者認証を取得している場合はこれを明示すること

(情報へのアクセス範囲等)

- 第2 取り扱う情報の種類、範囲及びアクセス方法を明確にすること (どの情報をどこに保存しているか、誰がどのようにアクセスできるのか明示すること)

(再委託先の情報セキュリティ)

- 第3 再委託する場合は、元請けと同等以上の情報セキュリティ対策を確保すること
2 再委託先が ISO/IEC27001、ISMS 認証またはプライバシーマーク等の第三者認証を取得している場合はこれを明示すること

(情報セキュリティ事故発生時の対応)

- 第4 情報セキュリティ事故またはそのおそれを覚知した場合は、直ちに発注者側担当者に連絡するとともに、発注者と連携して迅速な対応を行うこと

(電子メール利用時の遵守事項)

- 第5 インターネットメール送信時には、送信先メールアドレスに間違いがないか十分に確認すること。また、外部の複数の宛先にメールを送信する場合は、BCCで送信すること

(郵便等利用時の遵守事項)

- 第6 郵便やファックスを送信する場合は、送り先や内容に間違いがないよう複数人で確認すること

(コンピュータウイルス等の不正プログラム対策)

- 第7 奈良県の情報を取り扱うサーバーや端末等にはウイルス対策ソフトを導入するとともに、不正アクセスがないか監視すること
2 奈良県の情報を取り扱うサーバーや端末等で使用する OS やソフトウェアは、常に最新の状態に保つこと

(情報の持ち出し管理)

- 第8 仕様書等で定める場合を除き、奈良県の情報を外部記録媒体等で持ち出しすることを禁止すること

(契約満了時のデータ消去)

- 第9 契約満了後、特記ある場合を除き、委託先端末等に保存されている個人情報等は完全に消去の上、消去証明書を提出すること

(準拠法・裁判管轄)

第 10 データセンターを利用する場合、データセンターが国内の法令及び裁判管轄が適用される場所にあること

(契約満了時のアカウント削除)

第 11 クラウドサービス等でその利用を終了する場合、アカウントが正式に削除・返却されたことを明示すること

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 受託者は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないように、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2 受託者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

(収集の制限)

第3 受託者は、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、当該事務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(目的外利用・提供の禁止)

第4 受託者は、委託者の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的に利用し、又は委託者の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(漏えい、滅失及びき損の防止)

第5 受託者は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(従事者の監督)

第6 受託者は、この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の適切な管理が図られるように、従事者に対して必要かつ適切な監督を行わなければならない。

2 受託者は、この契約による事務に従事している者に対し、在職中及び退職後においても当該契約による事務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと、個人情報の違法な利用及び提供に対して罰則が適用される可能性があることその他個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

(複写又は複製の禁止)

第7 受託者は、この契約による事務を処理するために委託者から引き渡された個人情報が記録された資料等を委託者の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第8 受託者は、委託者が承諾した場合を除き、この契約による事務については自ら行い、第三者にその取扱いを委託してはならない。

(資料等の返還等)

第9 受託者は、この契約による事務を処理するために、委託者から提供を受け、又は受託者自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この契約の完了後、直ちに、委託者に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、委託者が別に指示したときは、当該指示に従うものとする。

(取扱状況についての指示等)

第10 委託者は、必要があると認めるときは、随時、個人情報の取扱状況について、受託者に対して、必要な指示を行い、若しくは報告若しくは資料の提出を求め、又は調査をすることがで

きる。この場合において、受託者は、拒んではならない。

(事故発生時における報告)

第 11 受託者は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、速やかに、委託者に報告し、委託者の指示に従うものとする。

(損害賠償等)

第 12 受託者は、その責めに帰すべき事由により、この契約による事務の処理に関し、委託者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。再委託先の責めに帰すべき事由により、委託者又は第三者に損害を与えたときも、また同様とする。

2 委託者は、受託者がこの個人情報取扱特記事項の内容に反していると認めるときは、契約の解除又は損害賠償の請求をすることができるものとする。