

令和7年度三宅町県有地活用基本計画等策定業務委託 仕様書

1. 業務名

令和7年度三宅町県有地活用基本計画等策定業務委託

2. 業務期間

契約締結日から令和8年3月24日（火）まで

3. 業務目的

磯城郡三宅町石見地区の県有地（以下、「予定地」という。）では、「次世代を担う 学生×企業のまち MIYAKE」をテーマとして、ヤング・イノベーション・レジデンス（仮称・以下、「YIR」という。）及び企業誘致によるまちづくりを推進するため、予定地の土地利用及び YIR の概略検討並びに企業誘致に係る基本方針を定めた「三宅町県有地活用基本構想」（以下、「基本構想」という。）を令和7年3月に策定した。

本業務は、基本構想の検討内容を具現化するため、実現性のある事業スキーム・スケジュール等をふまえた「三宅町県有地活用基本計画」を策定することを目的とし、2カ年に分けて事業を実施するものである。

本年度は基本構想をベースに、YIR のターゲットとなるユーザー層や参入候補となる企業等へのリサーチにより、計画のフィージビリティ確保を図るとともに、それを踏まえた YIR のコンセプト・ユーザー候補・提供すべき価値・機能を具体化する。

また、施設の整備・管理手法を検討し、建物の配置だけでなく、エリア全体での戦略的な土地利用プランを検討し、令和8年度のハード面の検討（造成計画、建築計画等）につなげる。

○三宅町石見地区（約7.7ha）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

○ヤング・イノベーション・レジデンス

- ・県内の大学院、大学、高専、高校の学生、留学生、社会人が、世代や背景・言語を超えた交流ができる、全く新しいタイプの学生寮
- ・3つの機能（居住、企業や地域との学び・交流、イノベーション）を有し、県内大学や高専、企業・スタートアップとの連携で、学生と企業が生活しながら成長。多様な学び・交流を創出

4. 業務実施場所

磯城郡三宅町石見地内

5. 業務内容

I：前提条件調査

(1) マーケット動向調査

- ・YIR と類似したコンセプト又は周辺条件の施設のリストを作成し、以下の①～④について調査を行う。

- ① 学生寮の経済性・成立要件
- ② インキュベーション施設の成立要件
- ③ 地方における企業集積のパターン
- ④ ①～③における KSF (Key Success Factor) の抽出

(2) 事業者・関係者等へのヒアリング調査

- ・ YIR の運営スキームや運営・維持管理体制の検討にあたり、以下の点について施設運営等に関連する事業者・関係者へのヒアリング調査を実施する。なお、実施方法及び対象業種については、県と協議して決定する。
 - ① 潜在的な利用者ニーズ及び訴求することができる機能
 - ② 民間参入要件の初期的な確認
 - ③ 行政と民間の望ましい役割分担のあり方

(3) 企業誘致にかかるサウンディング調査

- ・ 予定地における企業誘致エリアへの立地の意向について、企業へのサウンディング調査を実施する。なお、実施方法及び対象業種については、県と協議して決定する。

(4) 調査結果を踏まえた方針の設定

- ・ ヒアリング調査を踏まえて、YIR の運営・維持管理及び YIR エリアと企業誘致エリアとの交流に係る方針について検討する。
- ・ YIR の運営・維持管理に係る方針においては、運営コンセプト、ユーザー候補、提供する機能等必要な項目を整理した上で設定すること。

II：各種計画等の検討又は作成

(1) 交通計画（アクセス計画）

- ・ 以下の①～③の作業を行い、交通計画（アクセス計画）を作成する。
 - ① 現状の予定地周辺及び三宅町の交通インフラ調査
 - ② 国・県・町・民間による周辺地域でのインフラ整備・開発計画の整理
 - ③ 地区外（鉄道駅や主要幹線道路等）から予定地内に整備する各施設への車両、歩行者等の交通計画（アクセス計画）の作成

(2) 土地利用計画

- ・ 予定地の各エリア（YIR エリア、企業誘致エリア）の利便性の向上に繋がる土地利用計画を作成する。

(3) 動線計画

- ・ 学生、インキュベーション施設関係者、施設管理者、誘致企業職員、地域住民等の利用者の観点から各施設を結ぶ動線計画を作成する。

(4) 施設配置計画

- ・ 5. II (1)～(3)での検討をもとに、予定地全体の施設配置案（3案以上）を検討提案した上で施設配置計画を作成する。作成にあたり、「利便性向上の考慮」「周辺環境への配慮」「地域特性への合致」「学生と企業・スタートアップの交流機会の促進」等の項目をもとに比較検討・整理を行う。項目については県と協議の上、決定する。

(5) 建築モデルプラン検討

- ・ 基本構想で設定した学生寮、インキュベーション施設及びその他交流施設にかかる基本方針及び5. I (4)での検討をもとに、建築に係るモデルプランを複数案（3案以上）作成する。
- ・ モデルプランにおいては、建物の平面、立面、構造（S 造、RC 造、W 造等）等の検討、機能も含めた諸条件の整理を含めること。

(6) 施設整備・管理運営スキームの具体的検討等

- ・今後実施予定の導入可能性調査を見据え、予定地における建物の整備や管理運営スキームの検討をするにあたり、以下の①～③の作業を行う。なお、当該作業は施設整備及び維持管理・運営業務で想定される業務項目を整理した上で行うこと。
 - ① 施設整備及び維持管理運営にかかる官民の役割分担（案）・リスク分担（案）の作成
 - ② 施設整備・管理運営スキーム（案）（3案以上）の作成
 - ③ ②で作成したスキーム（案）と従来手法を比較した上での簡易VFMの算定

(7) 事業スケジュール（案）の作成

- ・今後発生しうる課題等を整理した上で、各種行政手続も含めた施設開設までの事業スケジュール（案）を作成する。なお、スケジュール案は5. II（6）施設整備・管理運営スキームの具体的検討等で作成したスキーム（案）毎に作成する。

(8) 概算事業費の算出

- ・5. II（6）施設整備・管理運営スキーム毎に、各検討した内容を実現させるための設計費、工事費その他必要となる事業費の算出
- ・供用開始後の運営に必要なランニングコストの算出

6. 打合せ協議等

本業務における打合せは、業務着手時、中間（4回程度を想定）、成果品納品時に行うものとし、業務責任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ついては、議事録を作成し提出するものとする。

また、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、本業務に係る部署（奈良県知事公室施設プロジェクト統括室等）の指示についても対応すること。

7. 照査

業務の主要な区切り及び成果品の納入前に、照査を行う。

8. 著作権について

成果物については県HP、県別資料への掲載を想定している。

なお、県HP又は県別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、成果物の著作権は奈良県に帰属するものとする。著作権譲渡に関する経費は委託料に含めること。

9. 成果物について

- ・業務報告書（A4判、2部）
 - ・業務報告書概要版（A3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）※
- ※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。

10. 業務実施体制について

- ・「5. 業務内容」に記載する各業務の目的を十分に理解し、目的達成のために必要な人員を確保

するとともに、県と密に連絡できる体制をとらなければならない。

- ・各業務の目的達成にあたっては、過去10年以内（平成27年4月1日から令和7年3月31日まで）に完了した「学生寮」、「インキュベーション施設」又は「交流施設」に関する調査、計画又はコンサルティング業務の履行実績（民間活力導入を検討対象とした国又は地方公共団体が発注したもの）を有する者を業務責任者及び業務担当者（複数名配置する場合は代表担当者）とし、その他必要となる分野の専門家からの支援を適宜受けられる体制をとること。なお、業務責任者及び業務担当者は、兼務することはできないものとする。

1 1. 貸与資料

- (1) 三宅町県有地活用基本構想等作成業務報告書
- (2) 予定地に係る測量データ、文化財調査等の調査結果資料
- (3) その他本業務に必要な資料

1 2. その他

- ・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
- ・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。
- ・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。
- ・本仕様書に明示の無い事項であっても、本業務の成果物作成に向けた作業に必要な事項については、県との協議の上、受託者が誠実に対応すること。
- ・本業務に用いる諸基準については、直近のものに準拠し、運用その他が改定されていないか十分注意を払うこと。
- ・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、業務責任者及び業務担当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。
- ・成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、県に帰属する。また、これら成果品等の第三者への提供や内容の転載については、県の承諾を必要とする。
- ・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。
- ・成果品の提出場所は、奈良県地域創造部大和平野中央構想・スタートアップ推進課とする。
- ・その他、本業務の履行に際し疑義が生じた場合は、奈良県地域創造部大和平野中央構想・スタートアップ推進課職員と協議し、その指示に従わなければならない。

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（昭和34年法律第137号）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（昭和22年法律第49号）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（大正11年法律第70号）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（昭和29年法律第115号）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（昭和49年法律第116号）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（昭和44年法律第84号）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、県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、又は県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県から引き渡された個人情報が記録された資料等を県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、県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、県から提供を受け、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、県に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、県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 県は、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、県に報告し、県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、県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、県又は第三者に損害を与えたときも、また同様とする。

2 県は、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。