川西町県有地活用基本計画策定業務委託 仕様書

1. 業務名

川西町県有地活用基本計画等策定業務

2. 契約期間

契約締結日から令和8年3月19日（木）まで

3. 業務目的

磯城郡川西町下永地区の県有地（以下「県有地」という。）では「子どもを中心に多様な交流が生まれるまち KAWANISHI」をテーマとしたまちづくりを推進している。

本業務は、県有地の土地利用、施設の整備、施設管理・運営及び企業誘致に係る基本方針を定めた「川西町県有地活用基本構想」（以下「基本構想」という。）を具現化するとともに、概算事業費、事業スケジュール等の具体的な検討を行い「川西町県有地活用基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定するものである。

○県有地（約15ha）活用テーマ

【子どもを中心に多様な交流が生まれるまち KAWANISHI】

- ・地域のスポーツの振興にも資する世界的スポーツチームの関連拠点の誘致
- ・地域の活性化につながり、子どもたちも楽しめる企業の誘致

4. 業務検討の場所

磯城郡川西町下永地内

5. 業務内容

I. 基本計画の策定

(1) 基本計画方針

- ・県有地の活用テーマ、基本構想及び上位関連計画（川西町第3次総合計画後期基本計画及び第2期まち・ひと・しごと総合戦略等）を踏まえた、施設配置、施設機能、建物構造、施設管理・運営スキーム等、具体的かつ実現可能性の高い計画方針を策定する。

(2) 施設配置計画

- ・「利便性の考慮」、「周辺環境・景観への配慮」、「まほろば健康パークとの連携」等について検討し、県と協議の上、施設配置計画を策定する。

(3) 動線計画

- ・スポーツ関連施設利用者、まほろば健康パーク利用者、誘致企業利用者、地域住民、施設管理者等の利用者の観点から駅・幹線道路からの動線並びにスポーツ関連施設、誘致企業及びまほろば健康パークの各施設を結ぶ動線の計画を策定する。

(4) 造成計画

- ・以下の①～④の作業を行い、県有地全体の造成計画を策定する。なお、別発注予定の「川西町県有地地質調査業務（仮称）」の調査結果を踏まえて策定すること。また、送電線・鉄塔、流域下

水道、水路等については関係諸官庁及び関係者と協議を行い、協議結果を計画に反映すること。

- ① 造成計画の策定（造成方法の検討及び整備コスト・工期・地盤改良等の整理をした上で策定すること。特にサッカー専用グラウンドについては、日照等の必要条件を考慮し、策定すること。）
- ② 道路計画の策定
- ③ 排水計画の策定
- ④ 用水計画の策定

(5) 建築計画

- ・以下の①～③の作業を行い、建築計画を策定する。必要に応じて関係諸官庁と協議を行うこと。
 - ① クラブハウスの建築設計にあたり必要な与条件の整理
 - ② 基本構想で設定したクラブハウスにかかる導入機能・規模等をもとに建物の平面計画、立面計画及び耐久性、防火性、経済性等を比較検討の上、建物構造形式（S造、RC造、W造等）に関する構造計画の策定
 - ③ 「奈良県の建築物における県産材利用促進方針」に基づいた奈良県産木材の利用計画及び「奈良県脱炭素戦略」に基づいた脱炭素計画の策定

(6) ランドスケープ（空間デザイン）・外構計画

- ・5. I（1）～（5）をもとに「周辺の調和」、「景観への配慮」等の観点での外観イメージの検討提案を行い、ランドスケープ（空間デザイン）・外構計画を策定する。必要に応じて関係諸官庁と協議を行うこと。

(7) 設備概略計画

- ・5. I（1）～（6）をもとに必要な付帯設備（什器、備品、設備、TEL、LAN、AV設備、屋外照明等）を整理し、必要な設備概略計画を策定する。

(8) インフラ整備計画

- ・5. I（7）設備概略計画をもとに関係諸官庁及び関係業者との協議を行い、インフラ整備計画を策定する。なお、基本構想及び別発注予定の「川西町県有地活用にかかる地区外インフラ調査設計業務（仮称）」の調査結果を踏まえて策定すること。また、インフラ整備に必要な概算費用の算出を行うこと。

(9) 概算事業費の算出

- ・基本構想で調査した先進事例等を参考に以下の①～③の作業を行い、概算費用を算出する。
 - ① 県有地全体の設計費、工事費その他必要となる事業費の算出
 - ② 県有地全体の供用開始後の運営に必要なランニングコストの算出
 - ③ 県有地全体のライフサイクルコストの算出

(10) 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、各関係諸官庁の手続きも含めた供用開始までの事業スケジュール（案）を作成する。

(11) イメージパースの作成

- ① 鳥瞰イメージパース（A3、カラー、3アングル）
- ② アイレベルイメージパース（A3、カラー、3デザイン）

II. 農振農用地除外に必要な手続き関連図書（計画図書）（案）の作成

- ・基本計画の実現に必要な農振農用地除外に必要な手続き関連図書（案）等を関係諸官庁と協議のうえ、作成する。

III. 地区計画作成に必要な手続き関連図書（計画図書）（案）の作成

- ・基本計画の実現に必要な地区計画作成に必要な手続き関連図書（案）等を関係諸官庁と協議のうえ、作成する。

6. 打合せ協議等

本業務における打合せは、業務着手時、中間時6回、成果物納品時の計8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ついては、議事録を作成し提出するものとする。

7. 照査

業務の主要な区切り及び成果物の納入前に、照査技術者による照査を行い、照査報告書を作成する。

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。

9. 成果物について

(1) 成果物の中間提出

- ・6. 打合せ協議等に定める中間時の打合せの際、県が求める場合は、下記成果物（仮）を県に電子データで提出すること。提出後、県が確認を行う。修正がある場合は、県の指示に基づき修正を行うこと。

<成果物（仮）>

- ・川西町県有地活用基本計画
- ・川西町県有地活用基本計画概要版

(2) 成果物の提出

- ・県の下承を得た上で、令和8年3月19日（木）までに下記成果物について、提出すること。

<成果物>

- ・川西町県有地活用基本計画（簡易製本）（A4判、2部）
- ・川西町県有地活用基本計画概要版（A3判、片面2枚程度、2部）
- ・農振農用地除々に必要な手続き関連図書（案）（A4判、2部）
- ・地区計画設定に必要な手続き関連図書（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（照査報告書を含む）の電子データ（CD-ROMまたはDVD-ROM2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. 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

11. 貸与資料

- ・ 川西町県有地活用基本構想
- ・ 川西町県有地活用基本構想（概要版）
- ・ 令和6年度川西町県有地活用調査事業測量業務委託における報告書及び図面
- ・ 文化財等の調査結果資料
- ・ 令和6年2月6日知事定例記者会見資料「川西町（下永地区）の用地活用について」

12. その他

- ・ 成果物については、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業務の細目については、県と協議の上、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、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。
- ・ 成果物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、これら成果物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。