

業務委託仕様書

I 委託業務名

県立奈良病院跡地活用に係るまちづくり基本計画策定業務

II 委託期間

契約締結日から平成26年3月25日まで

III 業務の目的

県立奈良病院移転後の奈良市平松地区周辺地域において、今後の少子高齢化の進展を見据え、だれもが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、身近な医療機能の確保に加え、予防・介護・健康づくり・子育てなどが連携した全国モデルとなるようなまちづくりをすすめることを目的としたまちづくり基本計画の策定に関連する業務を委託する。

IV 委託業務の内容

1. 敷地整備に関する条件の整理

(1) 関連法規制等の整理

建築基準法、都市計画法、消防法、地方自治法、医療法、老人福祉法、介護保険法、県市条例等のうち、関連する法規制を抽出するとともに課題（登記調査、筆界確認等を含む。）を整理

(2) 各種インフラの整備状況調査

電気・ガス・給排水、電話等の供給処理施設の現状及びこれからの整備に伴う制約条件を調査

(3) 工事上の制約条件調査

工事中進入路、資材置き場、建設事務所の位置等、工事の実施に伴う制約条件を調査

2. 導入施設検討

(1) 導入施設の精査

導入施設について、本事業のコンセプト、奈良県・奈良市の現状、周辺の地域資源の状況、関連計画等を勘案して精査

(2) 導入施設のサービス内容の検討

各導入施設において提供するサービスの内容、サービスの提供方法等を具体化するとともに、事業主体等について検討

(3) 各主体の役割の検討

各導入施設機能における行政、関係団体、民間事業者、NPO、地域住民の役割や位置づけ等を検討

(4) 導入施設の連携方策の検討

導入施設間の連携及び周辺地域の地域資源との連携方法を検討

(5) スケジュールの検討

導入施設が本格運用するまちびらきまでのスケジュールを検討

特に、まちびらきまでに試行運用などを実施すべき導入施設（機能）については、誰が、どの時点で、どのような内容を実施すべきか明確にする。

3. ゾーニング案の作成

- (1) 概略規模の算定
上記2. の各導入施設について、民間事業者へのアンケート調査結果等を踏まえ、概略規模を算定
- (2) ゾーニング基本方針の策定
ゾーン割（各ゾーンの大きさや配置等）、動線、駐車場等付帯施設の考え方などゾーニングの基本方針を策定
- (3) ゾーニング図の作成
ゾーニングの基本方針をもとに、事業計画地の土地利用規制・現況等も踏まえ、ゾーニング図（必要に応じて複数案）を作成
- (4) 施工等に係るスケジュールの検討
まちびらきまでの調査・設計・施工に関するスケジュールを検討

4. 民間活力導入可能性調査

- (1) 助成制度等の整理
本事業に適用可能性がある助成制度・融資制度・税制を整理
- (2) 概略事業収支の検討
想定される事業ごとに概略事業収支検討を行い、民間事業者による独立採算の可能性、行政からの支援・補助の必要性を検討
- (3) 事業範囲の検討
調査・設計・施工・維持管理・運営に関して、民間に委ねる事業範囲を検討
- (4) 事業の組み合わせの検討
複数実施される事業について、民間事業者に対してどのような組み合わせの事業を公募するかを検討
- (5) 事業手法の検討
PFI、定期借地による土地の貸与、土地の売却など想定される事業手法を整理し、各事業に適した事業手法を検討
特に、行政が関与する事業については、サービス水準の維持、財政負担の低減に配慮した事業手法を検討
- (6) 民間事業者に対するアンケート調査
本事業に対する参加意欲、事業手法や公募方式の問題点、参加条件・要望等について5社程度の民間事業者にアンケート調査（必要に応じてヒアリング）を実施

5. 協議会等の運営支援

- (1) まちづくり協議会の運営支援
まちづくり協議会の協議内容の企画・提案及び会議資料・議事録の作成等に係る運営支援（3回程度）
- (2) ワークショップの運営支援
3つのテーマ（身近な医療と介護、子育て、健康増進）について検討を行うワークショップの検討方法の企画・提案及び資料・議事録の作成等に係る運営支援（各テーマ別に3回程度）
- (3) 有識者等へのヒアリング支援
まちづくり基本計画に係る有識者・関係者ヒアリングの資料・議事録の作成等の支援（5回程度）

6. 広報誌の作成及びアンケート調査の実施

地域住民向け広報誌を2回作成（各回2500部をカラー印刷）

また、広報誌の配布に合わせたアンケート調査を実施（調査票の原稿作成及び印刷、回収、分析）

V 委託業務の実施条件等

- (1) 業務の遂行に当たっては、奈良県（以下「県」という。）と十分な連絡を保ち、処理方針については、県の指示及び承諾を受けるものとする。
- (2) 本委託業務に関して、契約書及び本仕様書に明示されていない事項であっても、基本計画の策定に向けた準備作業に当然に必要となる事項については、本県の要請に応じて、受託者が誠実に対応すること。
- (3) 本委託業務は、県（関係他部局を含む）、奈良市、関係団体等が検討する県立奈良病院跡地活用プロジェクトの検討状況と関連性を有するため、検討内容・業務工程等について、プロジェクトの進捗状況に柔軟に対応するものとする。
- (4) 業務の遂行に当たっては、関係法令及び適用基準等を遵守しなければならない。
- (5) 業務の遂行には、高度な情報収集力、分析力を要するため、受託者は相当な知識と技術を有するスタッフを配置しなければならない。
- (6) 本業務の遂行によって生じる権利は、県に帰属するものとする。
- (7) 受託者は、業務により知り得た事項について、秘密を守り、他に漏らしてはならない。また、契約終了後においても同様とする。

VI 成果品

本業務の成果品は、下記のとおりとする。印刷物の書式、成果品の提出方法等については、本県と協議の上、決定する。

- (1) 提出物
 - ・ 県立奈良病院跡地活用に係るまちづくり基本計画及び概要版
 - ・ 県立奈良病院跡地活用に係るまちづくり基本計画策定業務に関する報告書及び検討資料、図面
- (2) 体裁及び提出部数
 - ・ 紙媒体（印刷製本、A4判（必要な場合はA3判でも可）） 30部
 - ・ 電子データ形式（CD又はDVD） 1部
（ワード、エクセル、パワーポイント等の加工可能なデータ。但し、図面等については、「イラストレータのaiファイル」及び「jpeg方式、ビットマップ方式等の画像データ」の2種類のデータとする）

VII その他

- (1) 本業務について、県が提供した資料は、毀損または滅失しないよう丁寧に扱い、本業務の委託期間終了までに返却しなければならない。
- (2) 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わかりやすいものとする。
- (3) 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。