

高の原駅前広場公共空間活用に向けた
民間事業者選定支援アドバイザー業務委託仕様書

第1章 総則

1. 委託業務名

高の原駅前広場公共空間活用に向けた民間事業者選定支援アドバイザー業務

2. 適用範囲

本仕様書は、奈良市（以下「発注者」という。）が実施する業務に関して必要な事項を定めるとともに、受注者が履行しなければならない事項を定めたものである。

3. 適用基準

本業務の履行にあたっては本仕様書のほか、関係法令に基づき実施しなければならない。

4. 疑義及び協議

仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は、速やかに発注者と受注者とが協議のうえ、受注者は発注者の指示に従い、本業務を遂行しなければならない。

5. 提出書類

受注者は本業務実施にあたって、次の書類を速やかに発注者に提出することとする。

- ①作業実施計画書
- ②業務着手届
- ③業務主任者選任通知書及び経歴書
- ④人員体制図
- ⑤その他発注者が指示するもの

6. 打合せ等

(1) 受注者は、本業務の趣旨を熟知し、本業務実施期間中においては発注者と打合せを綿密に行い、進捗状況を随時報告するとともに、打合せ記録簿を作成し、発注者の承認を得るものとする。

(2) 本業務の内容について、方向性やスケジュール等に変更が生じることもあるため、受注者はこれらの変更等について柔軟かつ的確に対応するものとする。

(3) 打合せは、随時必要に応じて行うものとし、各打合せの前には確認協議をするものとする。

7. 秘密の保持

受注者は、在職中のみならず退職後においても業務上知り得た秘密を何人にも漏えいし

てはならないものとする。また、契約期間終了後においても受注者に個人情報の取扱いが生じる場合は契約書に記載の個人情報取扱特記事項の内容に則り個人情報の保護を継続して行うこととする。

8. 損害賠償

受注者は、本業務中に生じた受注者の責めに帰する諸事故に対しての責任を負い、損害賠償の請求があった場合には受注者が一切を処理するものとする。

9. 資料の貸与

受注者は、本業務に必要な資料を発注者から借り受けるものとするが、適正な管理をもって行うとともに、本業務完了後速やかに返却するものとする。

10. 関係先への手続き等

本業務遂行のために必要な関係先その他に対する諸手続きは、受注者の責任において迅速に処理するものとする。

11. 検査

本業務完了後は最終検査を受けなければならないものとする。なお、加除・訂正等の指示を受けた場合は、速やかにその指示に従うものとする。また、それに要する経費は受注者が負担するものとする。

12. 成果品等の帰属

本業務で履行した内容は全て発注者の所有とし、発注者の承諾なくして貸与、公表又は使用してはならない。また、発注者へ提出された写真、イラスト及びグラフ等については、以後、発注者が使用するにあたり支障のないものとする。

第2章 業務内容

13. 業務概要・目的

高の原駅前広場リニューアル事業は、奈良市・木津川市・精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウン（高の原エリア）において、まちびらき50年を契機に進められてきた住区を越えた連携や地域住民や民間事業者主体の取組を背景として、目指すまちの将来像「高の原で育った人が 帰ってきたくなる 高の原らしいまち」の実現に向け、高の原エリアの真ん中である高の原駅前広場で「住区の境を越えて、知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる」公共空間の実現を目指している。本市は、この実現に向けて、これまで、地域住民や民間事業者が主体的に参画した「高の原駅前広場再整備プロジェクトチーム」による検討や社会実験、デザインガイドライン（案）、基本設計等を地域とともに進めてきた。

こうした取組をもとに、駅前広場のリニューアルを行う高の原駅前広場において、目指すまちの将来像を実現させるための取組の一環として、民間事業者による柔軟な土地利用を可能とするため「リザーブゾーン」として確保した高の原第一自転車駐車場跡地（以下「跡地」という。）について民間事業者による活用を目指している。

本業務は、跡地活用に向けて地域住民や周辺民間事業者、本市等と連携・協力し、ともにまちの将来像の実現を目指す民間事業者（以下「跡地活用事業者」という。）を令和8年度に選定するため、事業内容の検討に係るサウンディングの実施、公募条件及び仕様書案の作成ほか、プロポーザル審査委員会の運営補助、契約書案の作成及び契約事務等の本市への支援を行うことを目的としている。

また、本業務は、本市が並行して実施する「高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務」と緊密に連携しながら、地域・民間事業者等を主体とした持続的な公共空間の運営体制の構築に資するものと位置づけており、これらの業務が相互に補完しあうことで、高の原駅前広場及び周辺エリアにおける公民連携による活用・運営の仕組みを実効性のあるものとして構築することを目指している。

14. 業務対象地域

所在地：奈良市右京一丁目 地内（別紙「現状配置図」参照）

15. 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日（水）まで

16. 業務スケジュール（予定）

年度	内容	時期
令和7年度	地域・民間事業者とのサウンディングなど	適宜実施
	実施方針案及び募集要項案等の作成	10月

	実施方針の公表	2 月
	プロポーザル審査様式等の完備	3 月
令和 8 年度	プロポーザル審査委員会（1 回目） 跡地活用事業者の募集公告	5 月
	プロポーザル審査委員会（2 回目） 跡地活用事業者の決定・契約に向けた調整	7 月
	跡地活用事業者との基本協定の締結	8 月
	事業契約の締結	12 月

17. 業務内容

(1) 跡地活用事業のスキーム設定等に係る支援

ア 事業範囲

- ・事業方式は定期借地権方式を想定しており、事業期間、事業範囲の整理を踏まえたうえで、業務の方針を作成すること。
- ・対象地域の特性と市場環境を踏まえ、事業効果、実現可能性等の観点から、高の原エリアで目指すまちの将来像の実現に向けた事業スキームを検討すること。また、行政・民間の適切な役割分担やリスク分担を検討し、事業の安定性と持続可能性を確保する枠組みを構築すること。
- ・並行して、周辺環境分析として、地域ニーズ等のサウンディングを実施し、周辺地域や既存施設との連携可能性を探りつつ、跡地活用事業者が担うべき業務範囲と公共が担うべき業務範囲を明確に整理すること。
- ・資金調達手法や収支計画の精査、税制面の検討等を通じて財務的実現可能性を検証するとともに、事業者選定方法や契約スキームについても助言を行い、事業化に向けた具体的なロードマップを提示すること。

イ リスク分担の精査

- ・事業の各段階（契約・計画・設計・建設・運営・契約終了時）において想定される多様なリスク項目を抽出・整理すること。
- ・リスクの種類、発生確率、影響度等を踏まえ、発注者と跡地活用事業者のどちらがより適切に管理できるかという観点から最適なリスク分担を検討し、行政・民間のリスク分担表を作成すること。
- ・特に重大なリスクについては、保険付保、契約条項への反映、適切なモニタリング体制の構築など、具体的なリスク対応策とヘッジ方法を提案すること。
- ・事業の安定性と持続可能性を高めるリスクマネジメント体制の確立に向けた提案をすること。

ウ モニタリング体制

- ・事業の各段階におけるモニタリング手法を検討し（モニタリング項目の抽出、手法の検討、必要経費の算出等）モニタリング体制の企画及び構築に必要な支援を行うこと。
- ・跡地の整備完了後も跡地活用の成果を継続的に測定・評価できる長期的指標を設計すること。また、長期モニタリングを実施するための効率的な手法や体制についても提案すること。

(2) 跡地活用事業者選定プロポーザル実施方針の作成・公表に関する支援

- ・跡地活用に向けた事業概要、事業スケジュール及び跡地活用事業者を選定するためのプロポーザル審査委員会への参加資格要件等を整理し、実施方針の作成を支援すること。
- ・実施方針についての意見聴取や質問回答の機会を設けること。実施方針の精査に当たり、公表資料に対する質疑回答作成等の支援を行うこと。また、必要に応じて民間事業者へのサウンディングを行うこと。

(3) 募集要項（案）・仕様書（案）等の作成支援

- ・関連法令・制度を熟知し、実務経験に基づく専門的知見を生かして、跡地活用事業者選定に向けた文書作成を支援すること。かつ、仕様の明確化、リスク分担の適切な設定、評価基準の公平性確保に留意し、創意工夫が発揮され質の高い事業者を選定できる募集条件を構築すること。また、発注者との定期的な協議を行い、跡地活用事業者の公募に向けて関係者の意向を適切に反映した文書を作成すること。
- ・跡地活用事業者を募集する手続について、事業概要、仕様書、事業スケジュール、参加資格要件、提案書の作成要領、借地料の提案下限額の算定方法等を整理し、募集要項（案）を作成すること。
- ・高の原エリアの目指す将来像の実現に向けた事業スキーム検討及びリスク分担の精査により、公共が整備すべき機能を有する施設が必要であると判断した場合には、要求水準書（案）を作成するとともに、近年の人件費や物価高騰の動向を踏まえた予定価格や収支計画の検証等に基づいた財政負担額を算出すること。
- ・最終的な跡地活用事業の内容については、跡地活用事業者選定プロポーザル審査委員会にて選定された跡地活用事業者及び発注者並びに地元関係者との十分な協議を通じて決定していくものであり、地域の特性やニーズを反映させながら、より良い事業実現に向けて調整を進めていくものとする。

(4) 跡地活用事業者選定基準、その他様式集の作成、質疑等の支援

- ・跡地活用事業者の選定にあたり、跡地活用事業者選定プロポーザル審査委員会への参加資格の確認に関する提出書類及び提案書の様式について、必要な記載事項等を整理し、様式集の作成を支援すること。
- ・跡地活用事業者選定プロポーザル審査委員会の実施に当たり、審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点バランス、審査方法等を検討し、審査基準の作成を支援すること。
- ・公募に対する質疑回答作成等の支援を行うこと。また、必要に応じて現地見学会を行うこと。
- ・上記のほか跡地活用事業者の公募に係る必要な支援を行うこと。

(5) 跡地活用事業者選定プロポーザル審査委員会の運営及び公表等に係る支援

- ・跡地活用事業者選定プロポーザル審査委員会の運営について、適切なアドバイスを行うとともに、審査委員会の資料及び議事録の作成、審査結果の取りまとめ支援を行うこと。
- ・その他、審査過程で必要となった追加情報・資料の収集、審査結果の通知文書案の作成支援、審査後のフィードバック対応方針の策定支援等を行うこと。

(6) 基本協定書（案）及び契約書（案）の作成支援

- ・実施方針のリスク分担表、並びに実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、跡地活用事業者の役割・業務範囲、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、事業契約書（案）の作成を支援する。
- ・あわせて、選定された跡地活用事業者との契約締結までの手続き等を検討し、基本協定書（案）の作成を支援すること。
- ・選定された跡地活用事業者が特別目的会社の設立を予定している場合は、設立・出資等に関する条件などを精査すること。

(7) 契約交渉等の支援

ア 契約交渉・基本協定等支援

- ・選定された跡地活用事業者の提案内容を詳細に確認し、最終仕様書やスケジュール等の明確化を行った上で契約交渉を進めること。
- ・事業遂行における行政・民間のリスク分担について最終的な調整を行い、契約書の文言について法的観点も踏まえた調整を実施し、事業の円滑な実施に向けた基盤を構築すること。

イ 基本協定締結・事業契約締結支援

- ・協定内容及び契約内容について締結に向けた支援を行うこと。

- ・法的、財務的、技術的な観点から協定書及び契約書の各条項を精査し、双方の権利義務関係が適切に規定されているかを確認すること。

第3章 その他

18. 成果品

(1) 成果品

本業務の成果品を以下の内容でとりまとめ、納めるものとする。詳細は契約時に発注者と受注者の協議の上決定する。

①報告書 1部

- ・実施方針及びその他関連資料等
- ・リスク分担、整備基準等の各種検討資料
- ・募集要項（案）等付随書類一式及び様式集
- ・事業者選定、審査委員会に係る書類
- ・基本協定書（案）、契約書（案）
- ・打合せ協議記録一式
- ・その他発注者が指定したもの

②上記を記録した電子データ（CD-R、DVD-R等） 1枚

※納品場所：奈良市二条大路南一丁目1番1号 奈良市役所 都市整備部 都市政策課

(2) 成果品の取り扱い

①成果品の著作権は発注者に帰属する。

②成果品は納品後に発注者が以下の範囲内で加工及び二次利用を行うことがある。

- ・広報関連資料（広報紙への掲載、公式ウェブサイトやSNSでの公開、その他の広報ツール等）
- ・行政資料（市役所内での会議資料、議会への報告資料、政策立案のための内部資料、他部署との情報共有資料等）
- ・事業関連資料（関連事業の計画書や報告書への引用、公共施設での展示物、住民向け説明会の資料、防災マニュアル等への活用等）
- ・その他(国、地方公共団体との情報共有等)

③上記②での利用様態に応じたデータのサイズ変更、色調変更、一部切除、部分利用等で加工及び二次利用を行うことがある。

④本業務の委託料は、上記①～③の利用条件も含むものとする。

⑤受注者は、成果品が他者の所有権や著作権を侵害していないことを保証するものとする。

19. その他留意事項

事業スキームの検討及び方針等の作成にあたっては、本仕様書、関係法令のほか以下の関連計画との整合性に配慮すること。

- ・奈良市第 5 次総合計画
- ・「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025
- ・第 3 次奈良市市民参画及び協働によるまちづくり推進計画