

大神神社参道周辺地区商業施設等整備基本計画策定業務委託仕様書

1. 業務名

大神神社参道周辺地区商業施設等整備基本計画策定業務（以下「本業務」という。）

2. 背景と目的

本業務は、令和5年度に実施した大神神社参道周辺地区商業施設等整備検討業務及びその後の大神神社参道周辺地区まちづくり協議会並びに参道商業施設整備検討部会における協議等を踏まえ、民間事業者等による商業施設等整備に資するため、施設、駐車場及び広場等の整備を見据えた基本計画を策定することを目的とする。

3. 対象地

- (1) 所在地：桜井市大字三輪 1206 番 1 及び桜井市大字三輪 1207 番 1
- (2) 面積：約 1,500 m²
- (3) 用途地域等：第二種住居地域、建蔽率 60%、容積率 200%、まちづくりに関する包括協定区域、重点景観形成区域（大神神社参道地区）、三輪地区地区計画（A 地区）

4. 履行期間

契約締結日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。

5. 業務概要

(1) 対象地の現況整理

対象地を取り巻く現況として、周辺人口、交通環境、周辺施設の立地状況、イベントの実施状況等に加え、必要な許認可・手続き（都市計画・開発行為・道路占用・水道・下水接続等）および関係法令の適用状況を整理する。

(2) 上位関連計画等の整理

本業務は、本仕様書のほか、次の上位計画や関連法令等に基づき行わなければならない。

- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）
- ・文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・桜井市景観条例（平成24年3月29日条例第1号）
- ・第 6 次桜井市総合計画（令和3年3月）
- ・大神神社参道周辺地区まちづくり基本計画（平成29年4月策定、令和4年4月更新）
- ・桜井市公共建築物等における“地域材”利用推進方針
- ・道路の移動円滑化整備ガイドライン（令和4年6月）

- ・奈良県住みよい福祉のまちづくり条例・施行規則の解説
- ・三輪・大神神社参道地区景観ガイドライン（平成31年1月）
- ・奈良県開発許可制度等に関する審査基準
- ・その他の関係法令、規定、関連計画等

（3）整備コンセプト・整備方針の検討

本仕様書末尾の【別添資料】に掲載する3案を基に検討を進め、協議会及び部会における議論を踏まえ、整備コンセプト及び整備方針を検討する。

また、商業施設等の早期整備が困難な場合には、段階的整備プラン、敷地活用プラン、将来の民間出店区画の導入シナリオ（区画割、インフラ接続等）を策定する。

（4）施設機能と規模の検討

「（3）整備コンセプト・整備方針の検討」を踏まえ、必要な機能とその規模について、民間資金を含めた具体的な財源等を考慮し検討する。

（5）建築・計画の検討

対象地に整備する建築物について、与条件を整理するとともに、配置、構造、設備等について検討し、基本設計等に発展させるための建築計画を作成する。

（6）事業手法の検討

施設の整備主体、運営主体および運営方法について、手法の比較検討を行い、まちづくり協議会および参道商業施設整備検討部会の意見を踏まえた上で、実現可能性の高い事業方法を検討する。

（7）概算事業費、整備スケジュールの検討

上記（1）～（6）を踏まえ、施設の概算事業費（工事費・設計費）及び整備スケジュールの検討を行う。

（8）基本計画案の策定

検討結果を踏まえて、基本計画案の策定を行う。

6. 協議・打ち合わせ・説明

（1）まちづくり協議会及び参道商業施設整備検討部会の運営支援

まちづくり協議会及び参道商業施設整備検討部会の運営を支援する。協議会及び部会資料の作成、議事録の作成、進行を行う。なお、協議会及び部会の開催は計4回程度を想定しているが、技術提案書の内容や計画策定を進める中で発注者と協議の上決定する。

（2）打合せ協議

本業務を適正かつ円滑に実施するため、打合せを実施する。内容については受注者が書面に記録する。着手時及び成果品納入時のほか、必要に応じて、まちづくり協議会及び参道商業施設整備検討部会に関する打合せを行う。

ただし、施設の建築に関係する打合せ協議にあたっては、一級建築士の資格を有する技術者が必ず出席するものとする。

7. 成果品

本業務における成果品は以下のものとする。

なお、成果品の所有権、著作権、利用権は発注者に帰属するものとする。

- (1) 基本計画案概要版【チューブファイル綴じ】：2 部
- (2) 基本計画書案【チューブファイル綴じ】：2 部
- (3) 業務報告書【A4 判・ファイル綴じ】：2 部
- (4) 上記 (1) ～ (3) の電子データ【CD-ROM】：一式
- ※形式は PDF、Word 及び Excel 等とする。
- (5) その他発注者が指示するもの：一式

8. 納入場所

成果品の納入場所は桜井市まちづくり部商工振興課とする。

9. 業務上の留意事項

- (1) 本業務の実施にあたって、本市と十分な連絡を保ち、実施方法等については、本市の指示、承諾を受けるものとする。
- (2) 本業務に関して、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、業務目的を達成するために必要となる事項については、本市の要請に応じて受注者が誠実に対応すること。
- (3) 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。
- (4) 本業務の実施によって生じる権利は、本市に帰属するものとする。
- (5) 受注者は、業務の実施に必要な資料の借用を申し入れることができる。この場合、受注者は発注者に借用書を提出しなければならない。また、発注者が貸与した資料は、発注者の許可なく複製、他に公表・貸与してはならず、業務の完了後、ただちに返還しなければならない。
- (6) 受注者は契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡又は承継させてはならない。また本業務で知り得た内容を第三者に漏洩してはならず、業務完了後も同様とする。なお、業務で使用する各種資料・データに含まれる個人情報の取扱いは「個人情報の保護に関する法律（平成 15 年 5 月 30 日法律第 57 号）」及び「桜井市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年 3 月 24 日条例第 1 号）」等を遵守し、セキュリティ対策及び個人情報保護を徹底しなければならない。また行政機密等の取扱いについては紛失、漏洩のないようにしなければならない。
- (7) 本仕様書等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、本市と受注者で協議の上、決定するものとする。
- (8) 本業務の途中においても、発注者は必要に応じて随時仕様書に基づき検査を行い、不備な箇所について必要な指示を与えることができる。その結果、訂正等の指示を受けた場合は、速やかにその指示に従わなければならない。
- (9) 受注者は、業務完了後において、所定の手続きにより発注者による納品検査を受ける。

この納品検査合格をもって業務完了とする。ただし、納品完了後にあって検討内容の如何によらない部分で成果物への不備、又は誤りが発見された場合には、受注者は速やかに成果物を訂正し再納品するものとする。

(10) 受注者は、業務遂行中に事故等が生じた場合は、直ちに発注者に報告しその指示を受けなければならない。なお、受注者の行為に起因して発注者及び第三者に損害を与えた場合及び紛糾が生じた場合は、受注者の責任において解決し、損害賠償については、受注者が負うものとする。

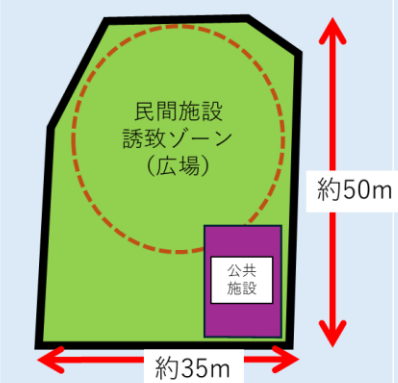
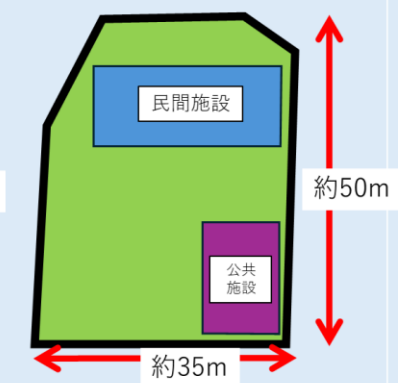
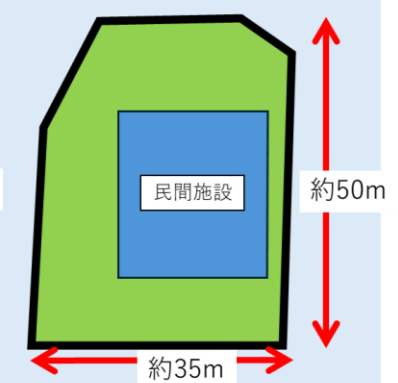
(11) 業務の全部を第三者に再委託しないものとする。業務の一部を第三者に再委託する場合は、あらかじめ発注者に書面にて届出を行い、承認を得ることとする。

受注者は、業務の一部を第三者に再委託した場合、再委託先に対し、本仕様書に定める受注者の義務と同様の義務を負わせるとともに、発注者に対して、再委託先の全ての行為及びその結果に対して責任を負うものとする。

【別添資料】

(1) まちづくり協議会及び参道商業施設整備検討部会において検討中の3案

活用案 ※令和8年度に商業施設等整備基本計画を検討する過程で方向性を検討

	案ア	案イ	案ウ
			
	公共施設先行開設案	公共施設・民間施設開設案	民間施設開設案
概要	公共施設を先行整備、民間施設誘致の条件が整うまでは、芝生広場を中心にマルシェ等を開催	公共施設・民間施設を平行して開設する。	民間施設の開設を進める。
工事主体など	土地：市が借地契約 建物：公共施設は市が建築 その他：広場等の工事は市が実施	土地：市が借地契約、民間施設部分は市が転賃 建物：公共施設は市、民間施設は民間企業・まちづくり会社が整備 その他：敷地工事の費用負担は要協議	土地：民間もしくは市が借地契約 建物：民間施設は民間企業・まちづくり会社が整備 その他：敷地工事の費用は企業等が負担
支援制度	国等の補助制度等	公共施設：国等の補助制度等 民間施設：まちづくり事業者に対して民間都市開発推進機構のファンド支援等	まちづくり事業者に対して民間都市開発推進機構のファンド支援等

(2) 協議会及び部会における意見

第7回参道商業施設整備検討部会（令和8年6月5日開催）での活用案への主な意見

- ・市が費用負担して建物を建設し、その建物に民間が入り店舗等を設けて、物販等を行う事を考えた方が良いのではないかな。
- ・補助金を受け建設をまちづくり会社等が行い、公共がテナントとして入る事は検討できないかな。
- ・民間施設の開設は、難しいのではないかな。