

特記仕様書

業務名：長岡天神駅西地区市街地再開発事業支援業務委託

業務場所：長岡京市天神一丁目地内

履行期間：契約日の翌日 から 令和10年3月31日迄とする

第1章 総則

第1条（適用範囲）

本特記仕様書は、「長岡天神駅西地区市街地再開発事業支援業務委託」(以下「本業務」という。)に適用する。

本業務の履行にあたっては、本特記仕様書によるほか、「土木設計業務等委託必携（平成25年3月京都府）」(以下「共通仕様書等」という。)によるものとする。

第2条（業務の目的）

本地区は、令和7年7月に阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業地権者検討会が策定した「阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業西地区整備計画」において、まちづくりビジョン（案）として「多世代が集い、未来へつながるまちづくり」を掲げており、整備手法として市街地再開発事業を想定している。また、令和7年11月には長岡天神駅西地区再開発準備組合が設立された。

本業務は、こうした背景を踏まえ、市街地再開発事業の実現に向けて、以下の点を主な目的としている。

- (1) 市街地再開発事業の実現に向け、権利者と合意形成を図る。
- (2) 権利者の意向を汲み取った上でそれらを具体化した市街地整備の方針である「西地区整備計画」をもとに、事業実施計画（案）を策定する。

第3条（業務方針）

- 1) 本業務の実施にあたっては、業務工程を綿密に検討のうえ、協議・調整に手戻りが生じないよう細心の注意を払うこと。
- 2) 検証・検討内容は、対外的にも説得可能なものとして理論付けできていること。また、重要な業務の工程又は作業に至る前には、その都度資料をもって監督職員に相談すること。

第4条（業務カルテ作成・登録）

受注者は、契約時又は変更契約時において、受注金額が100万円以上の業務について、測量調査設計業務実績情報サービス（テクリス）に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として「業務カルテ」を作成し、監督職員の確認を受けた上、受注時は契約後、変更時は登録内容に変更が生じた日から、完了時は業務完了後、それぞれの時点から土曜日、日曜日、祝日等を除き10日以内に、訂正時は適宜、（一財）日本建設情報総合センターに登録申請しなければならない。

また、登録機関発行の「業務カルテ受領書」が届いた際は、その写しを遅滞なく監督職員に提出しなければならない。

なお、変更時と完了時の間が 10 日に満たない場合は変更時の提出を省略できるものとする。ただし、受注者が公益法人の場合はこの限りではない。

第 5 条（審査）

- 1) 受注者は、業務完了時に監督職員の審査を受けなければならない。
- 2) 審査において、訂正を指示された箇所は直ちに訂正しなければならない。

第 6 条（業務の完了）

- 1) 業務の審査に合格後、指定された提出図書一式を納入し、本市の検査員の検査をもって業務の完了とする。
- 2) 業務の検査合格後、明らかに受注者の責めに伴う業務の瑕疵が発見された場合、監督職員の指示に従い、必要な処理を受注者の負担において、直ちに当該業務の修正を行わなければならぬ。

第 7 条（成果品の帰属）

本業務における成果品は、全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用又は流用してはならない。

第 8 条（損害賠償）

本業務に起因して、本市又は第三者に損害、事故又は紛争を生じた時は、受注者の責任において弁償及び解決を行い、遅滞なくその状況を監督職員に報告しなければならない。

第 9 条（疑義の解釈）

- 1) 本特記仕様書に定める事項について、疑義を生じた場合は、協議の上、監督職員の指示に従わなければならない。
- 2) 本特記仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、協議の上、監督職員の指示に従い業務を遂行するものとする。

第 10 条（その他）

指示、承諾及び協議は、原則として書面によりこれを行うものとする。

なお、本委託の目的達成に必要な事項は、設計条件及び仕様書に明記又は監督職員の指示がなくても、受注者の負担と責任において実施するものとする。

第 11 条（照査技術者及び照査の実施）

- 1) 本業務は照査技術者により照査を行うものとする。
- 2) 照査技術者は、共通仕様書の定めのほか、下記のいずれかを満たす者とする。

1. 技術士（総合技術監理部門）のうち、選択科目を「都市及び地方計画」により取得した者。
 2. 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- 3) 照査技術者は、管理技術者、担当技術者を兼務できないものとする。

第 12 条（管理技術者）

- 1) 管理技術者は、共通仕様書の定めのほか、下記のいずれかを満たす者とする。
 1. 技術士（総合技術監理部門）のうち、選択科目を「都市及び地方計画」により取得した者。
 2. 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
 3. 一級建築士（建築士法第 2 条第 2 項に規定するもの）
 4. 再開発プランナー（（一社）再開発コーディネーター協会に備える再開発プランナー登録簿に登録された者）
- 2) 管理技術者は、照査技術者、担当技術者を兼務できないものとする。

第 13 条（提出書類）

受注者は、長岡京市が定める提出書類様式（土木委託業務関係様式集）により、契約締結の日から 7 日以内に①～④を、15 日以内に⑤の書類を発注者に提出し、承認を得るものとする。

- ①着手届
- ②管理技術者等通知書
- ③業務内訳書
- ④工程表
- ⑤業務実施計画書

第 14 条（打合せ等）

- 1) 業務における打合せは、業務の進捗に応じて適宜行うものとする。
- 2) 業務着手時又は業務計画書作成時及び業務完了時には原則として管理技術者が立ち会うものとする。
- 3) 打合せを行った日の翌日には受注者が「打合せ記録簿」を作成し、内容を明確にして発注者に提出するとともに、この「打合せ記録簿」を発注者、受注者双方で各 1 部を保管するものとする。

第 15 条（費用負担）

本仕様書に明記のないものであっても、業務遂行上当然必要と認めるものは、受注者の負担で実施するものとする。

第 16 条（権利義務の譲渡等）

受注者は、委託業務契約書第 4 条ただし書きによる承諾を受ける場合は、承諾願を発注者に提出し、承諾を得なければならない。

第 17 条（工程管理）

実施計画に基づいて適正な工程管理を行い、作業の進捗状況を発注者に隨時報告するものとする。もし、工程等に変更が生じた場合には、速やかに変更工程表を作成し、発注者と協議しなければならない。

第 18 条（事故報告書）

本業務契約履行のため発注者から貸与された資料、個人情報等に関し、流出、毀損、滅失その他の事故が生じたときは、ただちに発注者に通知するとともに、遅滞なく書面にて報告し、その指示に従わなければならない。

第 19 条（成果品の検査・納品）

- 1) 本業務の成果品については履行期間内において管理技術者立会いの上で、発注者の検査・承認を受け納品しなければならない。
- 2) 納品にあたっては、必ず照査技術者による照査を行うものとする。
- 3) なお、発注者から適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに受注者の負担で修正を行い、再検査・承認を受け納品しなければならない。
- 4) 納品の数量については次のとおりとする。
 - ・報告書：正・副 2 部（正・副共にチューブファイル）打ち合わせ記録簿含む
 - ・報告書の内容や資料として作成したデータを納めた電子媒体(CD-R 又は DVD-R)：2 枚（データの保存形式については、別途協議により決定する。エラーがないことを確認し、ウイルス対策を実施した上で提出すること。）
 - ・副本の作成にあたって、個人情報等の公開すべきでない情報については、発注者との協議に基づきマスキング措置を行うこと。なお、マスキング措置を行った成果品は、電子媒体内に別データとしてとりまとめること。

第 20 条（成果品の瑕疵）

- 1) 本業務の成果品について納品の後、瑕疵が発見された場合は、発注者の指示に従い必要な処理を受注者の負担において行わなければならない。
- 2) データ等の不良については、再度、全件の品質検査を行うものとする。
ただし、受注者の過失又は故意で生じた瑕疵により、本市に支障を生じた場合、補修とともに損害の賠償を受注者に請求するものとする。

第 21 条（守秘義務）

受注者は、本業務の遂行上知り得た内容及び個人情報について第三者に漏洩してはならない。この契約が完了し又は解除された後も同様とする。

第 22 条（納入場所）

本業務の成果品は、長岡京市建設交通部まちづくり政策室に納入するものとする。

第 23 条（疑義）

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合は、発注者・受注者協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

第 24 条（既往資料の貸付）

本業務にあたり、既往資料として必要な過年度成果を貸与するものとする。

第 2 章 業務等一般

第 25 条の 1（業務内容：令和 8 年度）

（1）準備組合事務局運営支援

阪急長岡天神駅西地区（以下「西地区」という。）において、「長岡天神駅西地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）」（令和 7 年 11 月 17 日設立）が行う各種活動を円滑に進めるため、以下の業務を行う。

①準備組合総会・理事会・説明会の運営支援

各種会議の資料作成、各種会議出席・説明、議事録作成、会議後の広報紙の作成、準備組合員への資料送付を行う（通常総会 1 回、臨時総会 1 回、理事会 5 回程度、事業実施計画の検討状況を報告するための説明会 1 回を想定）。

②権利者個別面談支援（対象数：61 名を想定）

各権利者に対して事業実施計画の検討状況を周知し、市街地再開発事業の推進に向けた個別意向を把握するために市が行う個別意向調査に同席・実施支援を行う。また、個別意向調査の実施後、聞き取りした内容を取りまとめ、地区内全地権者の情報を集約した「権利者カルテ」を作成する。

（2）事業実施計画の作成

準備組合として、事業を実施するための都市計画手続きを進めるかどうかを判断する「事業実施計画（案）」を取りまとめるため、以下の業務を行う。

①事業実施計画素案の作成

権利者個別意向調査、基本計画推進委員会、関係機関協議の結果及び過年度業務の成果等を踏まえ、事業実施計画素案（施設計画、資金計画等）の作成を行う。

（3）市民合意形成支援

事業実施計画の作成に際し、阪急長岡天神駅周辺整備基本計画（平成 31 年 3 月・長岡京市策定）との整合等の必要な検討を行うため、長岡京市が設置する阪急長岡天神駅周辺整備基本計画推進委員会（以下「基本計画推進委員会」という。）の支援を行う。

①基本計画推進委員会の開催支援

基本計画推進委員会の支援のため、会議資料作成及び会議出席、説明、議事録作成を行う（令和 8・9 年度で計 5 回程度開催予定）。

（4）都市計画協議に向けた事前検討調査

準備組合における事業実施計画の取りまとめ後、都市計画手続きを円滑に開始するため、

以下に示す事前検討調査を行う。

①交通計画作成

令和7年度に実施した交通量実態調査の結果をふまえ、交差点解析（シミュレーション）を行う。

②風環境影響調査

事業実施計画素案をもとに、施設建築物の整備によって生じる風環境の影響評価（シミュレーション）を行う。

③電波障害対策調査

事業実施計画素案をもとに、施設建築物の整備によって地上デジタル放送等の電波障害が生じる恐れのある範囲の確認を行う。

④日影影響調査

事業実施計画素案をもとに、施設建築物の整備によって生じる日影について、建築基準法等の関係法令の基準を満たしていることの確認を行う。

⑤関係機関協議

事業実施計画素案の更新にあたり関係機関と事前協議を行い、事業実施計画策定後の都市計画協議に向けた課題整理を行う。協議対象機関は、発注者と協議のうえ決定する。

第25条の2（業務内容：令和9年度）

（1）準備組合事務局運営支援

阪急長岡天神駅西地区（以下「西地区」という。）において、「長岡天神駅西地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）」（令和7年11月17日設立）が行う各種活動を円滑に進めるため、以下の業務を行う。

①準備組合総会・理事会・説明会の運営支援

各種会議の資料作成、各種会議出席・説明、議事録作成、会議後の広報紙の作成、準備組合員への資料送付を行う（通常総会1回、臨時総会1回、理事会5回程度、事業実施計画の検討状況を報告するための説明会1回を想定）。

②権利者個別面談支援（対象数：61名を想定）

各権利者に対して事業実施計画の検討状況を周知し、市街地再開発事業の推進に向けた個別意向を把握するために市が行う個別意向調査に同席・実施支援を行うとともに、個別意向調査の実施後、聞き取りした内容を取りまとめ、過年度業務において作成した地区内全地権者の情報を集約した「権利者カルテ」を更新する。

（2）事業実施計画の作成

準備組合として、事業を実施するための都市計画手続きを進めるかどうかを判断する「事業実施計画（案）」を取りまとめるため、以下の業務を行う。

①事業実施計画案の作成

権利者個別意向調査、基本計画推進委員会、関係機関協議の結果及び過年度業務の成果等を踏まえ、事業実施計画案（施設計画、資金計画等）の作成を行う。

（3）市民合意形成支援

事業実施計画の作成に際し、阪急長岡天神駅周辺整備基本計画（平成31年3月・長岡京市策定）との整合等の必要な検討を行うため、長岡京市が設置する阪急長岡天神駅周辺整備基本計画推進委員会（以下「基本計画推進委員会」という。）の支援を行う。

①基本計画推進委員会の開催支援

基本計画推進委員会の支援のため、会議資料作成及び会議出席、説明、議事録作成を行う（令和8・9年度で計5回程度開催予定）。

(4) 都市計画協議に向けた事前検討調査

準備組合における事業実施計画の取りまとめ後、都市計画手続きを円滑に開始するため、以下に示す事前検討調査を行う。

①都市計画協議図書作成・協議

過年度業務において実施した各種事前検討調査をもとに、都市計画協議に必要な図書を取りまとめる。また、都市計画協議の開始に向け、関係機関との協議支援を行う。協議対象機関は、発注者と協議のうえ決定する。