

## 西郡地域まちづくり構想作成支援業務仕様書

### 1. 委託業務名

西郡地域まちづくり構想作成支援業務

### 2. 業務の目的

八尾市の北部に位置する西郡地域においては、市営住宅等の公共施設や市有地も多く所在しており、市内平均よりも高い推移で人口減少・少子高齢化が進むなか、定住人口や関係人口の増加等により、将来に渡り持続可能なにぎわいのあるまちづくりを進めるため、ゾーニング案作成等の西郡地域まちづくり構想を作成することを目的とする。

### 3. 委託期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

### 4. 業務対象範囲

本業務の対象範囲は、別図「業務対象範囲図」において概ね黄色で着色している範囲とする。

詳細は別図「業務対象範囲図」を参照。

### 5. 委託業務の内容

#### (1) 西郡地域に関する現状の整理

##### ① 関連する既往計画等の把握

西郡地域に関連する各種個別の行政計画(八尾市都市計画マスタープラン、八尾市営住宅機能更新事業計画など)や地域住民で作成されている計画(桂小学校区わがまち推進計画)等の関連性を整理する。

##### ② 住民意識、意見、意向の把握と情報・知識の収集

住民とのワークショップ等を踏まえた現状を把握する。

##### ③ 地域の実態・現状の把握

基礎データの整理(人口・高齢化率・自然条件・社会条件など)や地域資源の把握(自然資源、歴史資源、産業資源、観光資源、教育・公共施設など)を行う。

##### ④ 民間事業者の活用可能性の整理

まちづくりにあたっての民間事業者の参入意欲等の整理、追加での情報収集を行う。(有効活用として可能性の高い分野、業界の大枠の把握)

※当該エリアにおける収集データがあるため、データの活用も可。

⑤関連法規制等の整理

都市計画法、消防法、地方自治法、府市条例等の関連する法規制を抽出するとともに課題を整理する。

(2)まちづくり基本方針の検討・作成(令和7年5月下旬までに素案を作成)

①ゾーニングの方向性検討

ゾーン割(各ゾーンの大きさや配置等)、まちの動線、施設配置の大まかな考え方などゾーニングの方向性を検討・作成する。

②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)を作成する。

③複合施設の建設候補用地の検討

「八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想」において検討した機能を十分に発揮できる場所を1箇所選定し、建設候補用地としてゾーニング図に反映する。

(3)まちづくりロードマップの検討・作成

①各関係主体との調整

地域のまちづくりを進めるにあたって、各関係主体との調整等を踏まえたロードマップを検討・整理する。

②スケジュールの検討

まちづくりに向けたスケジュール検討とともに、都市計画法に係る手続きの必要性など、今後の活性化について実施すべき各種取り組み内容について検討・作成をする。

(4)住民とのワークショップ運営支援

①住民とのワークショップに係る運営支援

本地域のまちづくり推進に係る住民等とのワークショップ開催に係る内容の企画・提案・参加及び会議資料・議事録の作成等に係る運営支援を行う。(1回40人規模で3回程度)

②有識者等へのヒアリング支援

本地域のまちづくりに係る有識者・関係者ヒアリングの資料・議事録の作成等の支援を行う。(3回程度)

(5) 庁内関係課における協議支援

本地域におけるゾーニング等の作成において関係する庁内関係課へのヒアリングや庁内会議等の実施支援及び資料等の作成をする。

(6) パブリックコメント実施の支援

本構想の策定に向け、広く市民の意見を聴取することを目的に、市が実施するパブリックコメントに係る資料作成、意見整理等を実施する。

(7) 地域まちづくり構想の作成

委託業務内容(1)から(6)の内容を踏まえた本地域全体のまちづくり構想を作成する。

6. 委託業務の実施条件等

- (1) 本業務の遂行に当たっては、本市と十分な連絡を保ち、処理方針については、本市の指示及び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、業務の遂行にあたって準備作業に当然に必要となる事項については、本市の要請に応じて、受託者が誠実に対応すること。
- (3) 本業務は、本市が進める「八尾市立桂人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画策定等支援業務」の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、同業務の進捗状況に柔軟に対応するものとする。
- (4) 本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) 本業務の遂行には、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。具体的には、技術士(建設部門:都市及び地方計画)若しくは RCCM(都市計画及び地方計画)の資格を有する者とする。
- (6) 本業務の遂行によって生じる権利は、本市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。

7. 成果品

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

(1) 提出物

- ・西郡地域まちづくり構想及び概要版(A3:1~2枚程度)。それに関連する資料、図面(提出期限 令和8年2月下旬)
- ・西郡地域のゾーニング基本方針にかかる素案(提出期限 令和7年5月下旬)

(2) 体裁及び提出部数

- ・成果物はすべて電子データで提出とする
- ・電子データ一式を保存した媒体(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)

8. その他

- (1) 本業務について、本市が提供した資料は、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、本市と受託者で協議の上、決定するものとする。

業務対象範囲図

