別添１

大阪都心部における事業モデル検討調査業務

仕 様 書

１． 業務目的

不動産投資市場の過熱や投資対象・投資家の拡大が報じられる一方、ディベロッパーとしては、事業構築段階において、より多様な民間ニーズへの対応が必要になると考えられる。

本調査は、大阪都心部不動産市場の動向やニーズを把握し、それらに対応した事業スキーム構築のためのモデル検討を行うことを目的とする。

２． 履行期間

平成27年8月下旬（契約締結日の翌日）～平成28年3月 15 日

３． 業務内容

大阪都心部において、以下の業務を行うこととする。

（1）不動産市場データの収集

①主要用途別の市況概要と展望

②周辺地価・賃料相場、募集・成約事例、投資利回り等市場性の整理

③投資動向やニーズの整理とヒアリングのアレンジ及び議事録の作成

（2）北区・中央区内の建物データベース（土地権利、建物属性等）のマップ化

（3）大阪駅周辺エリア（うめきた2期区域を除く）における新規事業化方策検討

①基礎調査

上位計画、人口分布・世帯の状況、地域資源と産業の状況、住宅立地状況（空家状況）、企業立地状況、施設立地状況（学校、商業、飲食、ホテル等）、土地・建物の権利関係の確認・整理、景観・地域資源の状況　等

②周辺開発と連携したまちづくり構想案の作成

③民間連携によるまちづくり手法に関する検討・提案

（4）事業スキーム構築のためのモデル検討

①モデル地区（5地区程度）におけるスタディ（ボリューム検討、及び周辺地価・賃料水準に基づく概略の事業性把握、類似開発事例の収集・整理）

②民間のニーズの多様化に対応した事業スキームの検討（①から3地区程度を抽出）

４． 業務量

本業務に必要となる業務量（人・日）については、別紙2を参考とする。

５． 成果品

（1）報告書： 5 部

（2）原稿データ（CD-R 等）：職員が指示するものにあっては、編集可能なデータも納品のこと

(3)作成図面及び資料一式:3⑵①建物データベースは貸与する。

なお、成果品の規格、仕様等については、都市再生機構の調査職員と協議するものとする。

また、報告書の作成に当たっては、都市再生機構の検討及び提供資料等も含めたものとする。

6. その他

(1)都市再生機構は、本業務の履行に必要な図書を貸与する。契約書第10条第1項に規定する引渡場所は、都市再生機構西日本支社都市再生業務部とする。なお、不要となった貸与品については、速やかに返却すること。

(2)成果品等に誤謬が発見された場合は、本業務の成果品の引渡後といえども、請負者の責任において補正するものとする。

(3)法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。

(4)本業務に係る入札説明書及び技術提案書の内容を遵守すること。

(5)暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

①工事(業務)の施工(履行)に際して、暴力団員等による不当要求又は工事(業務)妨害(以下「不当介入」という。)を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。

②①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。

③暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

以　上

仕様書－別紙

調査・検討業務等の業務量〔 都市再生事業及び団地再生事業（計画業務)〕

業務項目(例)	業務量 （人・日）	備考
(1) 不動産市場データの収集	40 人･日	
(2) 北区･中央区内の建物データベースのマップ化	11 人･日	
(3) 大阪駅周辺エリアにおける新規事業化方策検討 ①基礎調査 ②まちづくり構想案　③まちづくり手法の検討･提案	 15 人･日 23 人･日	
(4) 事業スキーム構築のためのモデル検討	43 人･日	

別添２

調査・検討業務等の積算基準について〔 都市再生事業及び団地再生事業（計画業務）〕

１　委託費用の算定

委託費用　＝　委託価格　＋　消費税相当額
　　委託価格　＝　直接人件費　＋直接経費　＋　諸経費　＋　技術経費
　　消費税相当額　＝　委託価格　×消費税率

２　直接人件費の算定根拠

仕様書　別紙に記載の業務量（人・日）に基づき、直接人件費を計上すること。

３　経費の積算について

（１）直接経費

業務上必要な事務用品費、旅費交通費、その他直接経費の実費を計上すること。

（２）諸経費の積算

諸経費　＝　直接人件費　×　諸経費率（１１０／１００）

以　上