

団地再生事業（南大阪エリア）の事業化検討調査業務（平成 29 年度）

＜仕様書＞

1 業務名称

団地再生事業(南大阪エリア)の事業化検討調査業務（平成 29 年度）

2 履行期間

契約締結日の翌日から平成 30 年 3 月 15 日まで

3 業務目的

UR にて H19 年度に「ストック再生・再編方針」を定め、団地再生事業等を従来より進めてきているところであるが、さらなる団地再生事業の推進に向けて、順次事業化に取り組む必要がある。

当業務においては、対象団地の現状確認と課題を抽出し、移転計画の成立性を確認した上で継続管理区域と事業区域を想定し、継続管理区域については法的・物理的な事業継続性を見通し、事業区域については需要調査により、実現性の確度を高めた事業化検討を実施することを目的とする。

4 業務内容

UR が指定する事業予定の 2 団地程度において、下記の検討を行う。

(1) 検討条件の確認

- ・団地及び団地周辺開発状況等の現況、上位計画、法規制、既存インフラを確認整理のうえ課題抽出を行う
- ・住宅・施設需要の調査（賃貸・分譲・地価動向・賃料等）

(2) 移転計画案策定と移転計画に伴う課題抽出と解消方法

- ・居住者属性の分析（年齢ごとの割合、入居年数、入退去のトレンド等）

(3) 整備構想、事業区域・継続管理区域の基本計画策定

- ・エリア及び団地の将来像の検討
- ・各種インフラの切回し等計画(下排水、給水、電気関係等)及び造成計画
- ・継続管理区域の各種動線や附属施設の充足精査（駐車場、駐輪場、ゴミ置場、消防等）
- ・事業区域・継続管理区域等の計画適合性チェック（法適合（建基法 86 条等）、開発条例等）
- ・事業区域・継続管理区域の策定（2～3 案程度）とメリットデメリット整理と概要版作成

(4) 事業計画案の策定

- ・需要想定等に基づく整備敷地案
（土地利用・基盤インフラ・動線計画、事業費、売却予定額等）

5 再委託について

- (1)受注者は、次に掲げる本業務の「主たる部分」の再委託を行うことはできない。
 - ①業務の履行管理、総合的企画、手法の決定及び技術的判断等
 - ②解析業務等における手法の決定、及び技術的判断
- (2)受注者はコピー、ワープロ、印刷、製本、計算処理、資料処理、等の簡易な業務については、再委託を行うことができる。この場合において、業務請負契約書（以下、「契約書」という。）第4条第2項の規定に基づく書面による発注者の承諾は不要とする。
- (3)受注者は、上記(1)(2)に規定する業務以外について再委託を行なう場合は、契約書第4条第2項の規定に基づき書面により発注者の承諾を得なければならない。
- (4)上記(2)(3)の規定により再委託を行う場合においては、次に掲げる要件を満たさねばならない。
 - ・受注者と再委託の相手方との契約を書面により明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施させること

6 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)業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（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。
- (2)(1)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。

7 提出成果物

- (1)報告書 3部
- (2)報告書原稿 1式
- (3)電子データ 1式（CD-ROMorDVD）

※なお、成果物の規格、仕様等については、都市再生機構の指示者と協議するものとする。

8 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ストック事業推進部とする。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。

以 上

団地再生事業（南大阪エリア）の事業化検討調査業務

1 委託費用の算定

$$\begin{aligned}
 \text{委託費用} &= \text{委託価格} + \text{消費税相当額} \\
 \text{委託価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\
 \text{消費税相当額} &= \text{委託価格} \times \text{消費税率}
 \end{aligned}$$

2 直接人件費の算定根拠

業務項目	業務量 (人・日)	備考
(1) 検討条件の確認	12人・日	標準的な技術者相当換算とする。
(2) 移転計画策定と移転計画に伴う課題抽出と解消方法	12人・日	
(3) 整備構想、基本計画策定	18人・日	
(4) 事業計画案の策定	18人・日	

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

$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \text{諸経费率} (110 / 100)$$

以上