

平成 30 年度市街地住宅の事業化検討業務 ＜仕様書＞

1 業務名称

平成 30 年度市街地住宅の事業化検討業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から平成 31 年 3 月 8 日まで

3 業務目的

大阪市内を中心とする UR 都市機構の市街地住宅は、昭和 30 年代に建設された借地方式の市街地住宅が多く、都心部に位置し、都心居住を推進するための重要なストックである。しかし、その多くは老朽化等のために十分な役割を担えていない状況であり、今後の市街地住宅のあり方が大きな課題となっている。

これらの市街地住宅は、地権者等との権利関係が複雑であることや、既に高度利用がなされているために、余剰容積が不足していることを理由に、単独で建替えることが困難な状況が多い。

本業務では、立地特性などの現況調査、関係者地権者等の意向等を踏まえ、地方公共団体との連携により、都心居住に対応しながら、建替え等にあわせた周辺のまちづくりにも寄与させる、再生・活用の計画を立案することを目的とする。

4 業務内容

(1) 市街地住宅の事業可能性の検討

西日本支社管内における市街地住宅（70 団地程度）を対象とし、下記の資料作成及び検討を行う。

1) 市街地住宅カルテの作成

- ・ 鉄道主要駅からの距離、周辺状況（交通、土地利用、都市基盤、その他）、市場家賃相場等
- ・ 敷地面積、用途地域、容積率（法的・使用）、建蔽率（法的・使用）、総合設計制度適用性、接道状況、前面道路最大幅員等
- ・ 土地利用比率、権利者数（土地・建物）、借地期限、権利者調整状況等

2) 立地ポテンシャルの把握による事業可能性の検討

- ・ 市街地住宅カルテを活用した、立地ポテンシャルを計る指標の整理
- ・ 事業可能性の検討によるモデル地区の選定（3 地区以上）

(2) 個別地区における市街地住宅の事業化検討

(1) で選定した市街地住宅を対象とし、下記の資料作成及び検討を行う。

1) 基礎調査

- ・ 位置図、区域図、都市計画図、対象地区状況、上位計画位置づけ、地元組織の動向、

- 地域動向、周辺開発動向、交通関連状況、地中埋設物、従前建物概要、入居者属性等
- 2) 周辺地域の住宅等供給状況
 - ・住宅需要動向、市場環境分析、分譲住宅供給状況、その他施設の立地動向
 - 3) 再生・活用計画の検討
 - ・再生・活用計画の立案（地区の位置づけ、まちづくりの方向性、事業手法、事業プロセス、事業スケジュール、スキームパターンとそのメリットデメリット）
 - ・資金計画、権利者毎の採算性検証（総事業費、事業収支、土地価格算定、借地権価格検討）
 - ・計画諸元の整理
 - ・関連図面の作成
 - 4) 土地所有者等へのヒアリング
 - ・再生・活用計画の検討案に係る土地所有者等へのヒアリング資料作成

(3) 市街地住宅の近接地建替えを見据えた公共遊休地の調査・事業化検討

対象とする区域及び市街地住宅は、URとの協議により決定し、下記の資料作成及び検討を行う。

- 1) 基礎調査
 - ・位置図、区域図、対象土地状況、上位計画位置づけ、地元組織の動向、地域動向、周辺開発動向、交通関連状況、地中埋設物、従前建物概要、地歴等
- 2) 地公体等へのヒアリング
 - ・公共遊休地の活用可能性、連携可能性
- 3) 公共遊休地を活用した市街地住宅の近接地建替え案の検討 ※1地区程度を対象
 - ・再生・活用計画の立案（地区の位置づけ、まちづくりの方向性、事業手法、事業プロセス、事業スケジュール、スキームパターンとそのメリットデメリット）
 - ・資金計画、権利者毎の採算性検証（総事業費、事業収支、土地価格算定、借地権価格検討）
 - ・計画諸元の整理
 - ・関連図面の作成

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 5部
- (2) 報告書原稿 1式
- (3) 電子データ 1式 (CD-ROM)

※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

平成 30 年度市街地住宅の事業化検討業務

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(例)	業務量 (人・日)	備考
1. 現況課題抽出と整理	20.6 人・日	
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	45.2 人・日	
3. 住宅・施設（医療・福祉、商業等）等需要調査	27.5 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