

## 07－兵庫・阪神エリア団地植物管理台帳維持管理その他業務 特記仕様書

本特記仕様書は、別冊「保全（土木・造園）設計業務等共通仕様書（案）（平成24年4月版）」（以下、「共通仕様書」という。また、都市基盤整備公団を独立行政法人都市再生機構と読み替える。）に基づくこととし、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が発注する下記の業務に適用することとする。

### 記

#### I 業務概要・一般事項

##### 1 業務名称

07－兵庫・阪神エリア団地植物管理台帳維持管理その他業務

##### 2 履行期間

契約締結の翌日～令和10年9月29日（金）

但し、指定部分※については、下記による。

（第1次）令和8年9月30日（水）

（第2次）令和9年9月30日（木）

※ 指定部分は別紙1による。

##### 3 業務の対象及び内容

###### (1) 業務の対象

別紙2に挙げる団地敷地内にある植物を対象とする。

###### (2) 業務内容

###### ① 植物管理台帳維持管理業務

植物管理台帳（GISデータ）の樹木の位置、工事履歴等の情報を更新し、維持管理を行う。

###### ② 植物管理方針図作成業務

団地内の空間特性に応じた植物管理方針図の作成を行う。

##### 4 本業務において、土木設計業務等請負契約書第12条に基づく照査技術者を置くこととし、照査を実施することとする。

##### 5 受注者は、本業務の履行中において調査職員から設計図書の提出を求められたときは、その都度遅滞なく提出することとする。

##### 6 受注者は、設計図書の引渡し後において設計図書の誤記が認められ、調査職員がその修正を請求したときは、受注者の負担において速やかに修正することとする。

7 機構から受注者へ貸与する物品等（以下、「貸与品」という。）は次のとおりとする。

(1) 貸与品名称、数量

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| ・ 植物管理図面（C A Dデータ）          | 一式 |
| ・ 植物管理台帳（E x c e l データ）     | 一式 |
| ・ 指図図面（一例）                  | 一式 |
| ・ 駐車場管理者が管理・所有する図面等         | 一式 |
| ・ 樹種一覧                      | 一式 |
| ・ C A Dによる植物管理図作成基準（案）      | 一式 |
| ・ 並木点検台帳作成の手引き              | 一式 |
| ・ 植物管理図面・並木点検台帳作成運用集（西日本支社） | 一式 |
| ・ 並木点検台帳及び点検結果（一例）          | 一式 |

(2) 貸与時期

契約締結日以降必要時

(3) 貸与場所

所管住まいセンター

8 本業務で使用するソフトウェア

受注者は、本業務で使用するソフトウェアを自ら用意すること。（Ⅱを参照。）

9 完了検査

本業務が完了したときは完了検査を受け、検査合格をもって成果品の提出及び引渡しを行う。検査で修正を指示された場合は速やかに必要な修正を行い再提出のうえ確認を得ることとする。なお、検査員は別途通知する。

10 成果品等の提出

完了検査合格後、完了届及び引渡書各3部並びに請求書1部を、成果品一式とともに提出する。

11 本特記仕様書に記載なき事項等

本特記仕様書に記載なき事項については、共通仕様書によることとする。また、本業務の実施にあたり、本仕様書、特記事項、並びに調査職員の説明等に疑義が生じた場合は、別途調査職員と協議のうえ、疑義を十分に正すこととする。なお、これらに明示していなくても業務遂行上必要と認められる事項については受注者の負担において処理しなければならない。

12 事前調査

本業務において、現地調査を実施する場合は、所管住まいセンター技術サポート課長及び団地管理主任（窓口担当を含む。）に「現地調査実施計画書」を事前に提出し、協議することとする。所管住まいセンターは以下に記すとおり。なお、調査完了後は、速やかに調査職員に報告のうえ、指示を受けることとする。

(1) 兵庫住まいセンター

名 称：兵庫住まいセンター

住 所：〒651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通 7-1-15 三宮ビル南館 4 階

電話番号：078(242)2791（代表）

FAX 番号：078(242)7756

(2) 阪神住まいセンター

名 称：阪神住まいセンター

住 所：〒660-0881 兵庫県尼崎市昭和通 3-95 アマックスビル 8 階

電話番号：06(6419)4522（代表）

FAX 番号：06(6419)4622

13 再委託

土木設計業務請負契約書第 8 条第 1 項に定める第三者に委託し、又は請負わせてはならない主体的な部分とは、総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術判断・設計の中核となる図面作成・打合せ及び内容説明をいう。

土木設計業務請負契約書第 8 条第 2 項の規定により、業務の一部を第三者に委託し、又は請負わせようとするときは、あらかじめ下請け設計範囲について、調査職員との協議及び、「再委託届（願書）」により届出を行い、承諾を受けなければならない。

なお、再委託届（願書）には以下の内容を記載することとする。

- ・ 再委託の相手方
- ・ 再委託業務の内容
- ・ 再委託業務の契約予定額
- ・ 再委託を行う必要性及び再委託の相手方の選定理由

14 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領(別添 1)に基づき、調査職員と確認・調整した内容について取り組むものとする。

## II 植物管理台帳維持管理業務特記事項

1 対象範囲等

(1) 対象範囲

本業務における対象範囲は、別紙 2 に挙げる団地とする。

(2) 植物管理台帳の G I S ( A r c G I S ) データの更新業務

① 日々の維持管理業務（下記）について実施すること（2 年間）。

イ G I S データ更新（位置、属性情報、指図工事履歴）(99 団地)

ロ 植物点検結果情報追加（概ね 8 団地）

ハ 新規団地情報更新（団地再生、修繕工事等）（概ね 3 団地）

ニ その他軽微な作業（事故情報追加等）

## 2 成果品

- ① データベース化された植物管理台帳GISデータ 一式  
ただし、提出方法は別途調査職員と協議を行うものとする。
- ② 業務報告書 1部

### Ⅲ 兵庫・阪神エリア団地植物管理方針図作成特記事項

#### 1 対象範囲等

##### (1) 対象範囲

本業務における対象範囲は、別紙2に挙げる団地とする。

##### (2) 団地基礎情報の事前調査

- ① 植物管理台帳のベース図（住棟配置、樹木分布）、HP、航空写真等を確認し、団地の基礎情報を収集する。

##### (3) 植物管理方針図の案の作成

- ① 上記調査をもとに、団地の空間を管理水準※Ⅰ～Ⅲに分類し、植物管理方針図の案（1枚（A3）／1団地）を作成する（別紙3参照）。

※ 管理水準について

- ・ 水準Ⅰ：特に景観的配慮が強い街路樹、住棟近接樹木等で毎年手を入れるべきエリア
- ・ 水準Ⅱ：棟間樹木、街路樹等が存在するエリア
- ・ 水準Ⅲ：独立した植栽地やのり面、既存林隣接地等の樹木（ほぼ手を付けず、5年毎の不要枝除去程度）が存在するエリア

##### (4) グリーンマネージャーへのヒアリング及び修正

- ① 作成した案をもとに所管住まいセンターのグリーンマネージャーと打合せを実施し、打合せを踏まえた修正を行う。

## 2 成果品

### ① 植物管理方針図（カラープリント）

団地毎にA3×1部をパイプ式ファイル（A4片袖折り）で整理して提出すること。

### ② 植物管理方針図データ

名称を「植物管理方針図\_（団地名）」とし、pptxデータ及びpdfデータで提出すること。

### ③ 報告書 1部

以 上

07-兵庫・阪神エリア団地植物管理台帳維持管理その他業務

|                  | R7  |     | R8 |    |    |     | R9 |    |    |     | R10 |    |    |  |
|------------------|-----|-----|----|----|----|-----|----|----|----|-----|-----|----|----|--|
|                  | 11月 | 12月 | 3月 | 6月 | 9月 | 12月 | 3月 | 6月 | 9月 | 12月 | 3月  | 6月 | 9月 |  |
| 植物管理台帳システム維持管理業務 |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |    |    |  |
| 植物管理方針図 (36団地※分) |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |    |    |  |
| 植物管理方針図 (36団地※分) |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |    |    |  |
| 植物管理方針図 (36団地※分) |     |     |    |    |    |     |    |    |    |     |     |    |    |  |

※ 団地は、調査職員との協議により決定する。

## 07-兵庫・阪神エリア団地植物管理台帳維持管理その他業務 対象団地

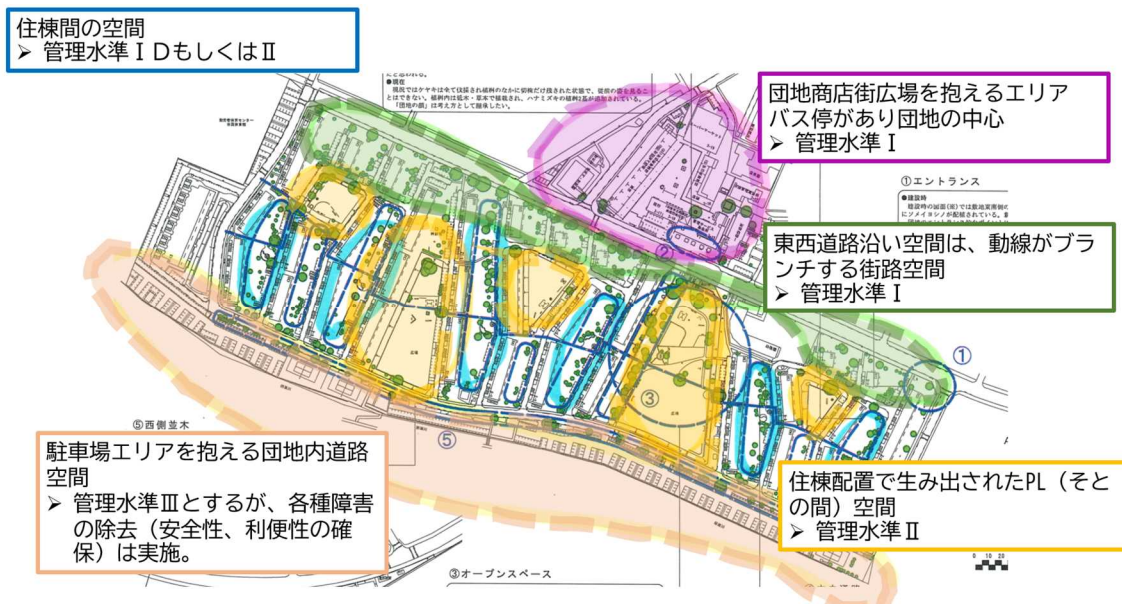
| No. | 住まいセンター | 団地名称        | 所在地                                    |
|-----|---------|-------------|----------------------------------------|
| 1   | 兵庫      | 花山東         | 神戸市北区花山東町1～3番                          |
| 2   | 兵庫      | 鈴蘭台第1       | 神戸市北区北五葉三丁目・五～七丁目                      |
| 3   | 兵庫      | 鈴蘭台第2       | 神戸市北区南五葉二丁目4番                          |
| 4   | 兵庫      | 鈴蘭台第4       | 神戸市北区南五葉一丁目1番                          |
| 5   | 兵庫      | 鈴蘭台第5       | 神戸市北区君影町一～三丁目                          |
| 6   | 兵庫      | 有野          | 神戸市北区有野台一丁目6番・五丁目1・3・4番・六丁目20・21番      |
| 7   | 兵庫      | 鹿の子台北ハイツ    | 神戸市北区鹿の子台北町二丁目7番                       |
| 8   | 兵庫      | ひよどり台中央     | 神戸市北区ひよどり台二丁目1番1                       |
| 9   | 兵庫      | ひよどり台       | 神戸市北区ひよどり台一丁目・三丁目                      |
| 10  | 兵庫      | 新多聞         | 神戸市垂水区本多聞四丁目・五丁目、学ヶ丘二丁目1番              |
| 11  | 兵庫      | 上高丸         | 神戸市垂水区上高丸二丁目1番                         |
| 12  | 兵庫      | グリーンヒルズ東舞子  | 神戸市垂水区舞子台七丁目1番                         |
| 13  | 兵庫      | 明石舞子        | 神戸市垂水区狩口台一丁目・二丁目、南多聞台七丁目、明石市松ヶ丘二丁目・四丁目 |
| 14  | 兵庫      | 多聞台         | 神戸市垂水区多聞台二丁目11番、三丁目18番                 |
| 15  | 兵庫      | 落合          | 神戸市須磨区北落合一丁目1番他                        |
| 16  | 兵庫      | 落合第2        | 神戸市須磨区南落合二丁目2番                         |
| 17  | 兵庫      | 落合第3        | 神戸市須磨区中落合一丁目1番                         |
| 18  | 兵庫      | 名谷          | 神戸市須磨区菅の台三丁目15番、竜が台五丁目18番              |
| 19  | 兵庫      | 名谷公園前       | 神戸市須磨区北落合三丁目1番                         |
| 20  | 兵庫      | 名谷駅前        | 神戸市須磨区中落合三丁目1番                         |
| 21  | 兵庫      | ルゼフィール名谷東   | 神戸市須磨区中落合一丁目2番                         |
| 22  | 兵庫      | 横尾          | 神戸市須磨区横尾九丁目2番                          |
| 23  | 兵庫      | 高倉台         | 神戸市須磨区高倉台四丁目2番                         |
| 24  | 兵庫      | アミティ学園西町    | 神戸市西区学園西町七丁目3番地                        |
| 25  | 兵庫      | アクティ学園西町    | 神戸市西区学園西町七丁目1番地                        |
| 26  | 兵庫      | ルゼフィール井吹台   | 神戸市西区井吹台西町二丁目2番                        |
| 27  | 兵庫      | ポートアイランド    | 神戸市中央区港島中町三丁目1番、2番1                    |
| 28  | 兵庫      | H A T神戸・灘の浜 | 神戸市灘区摩耶海岸通二丁目3番                        |
| 29  | 兵庫      | H A T神戸・脇の浜 | 神戸市中央区脇浜海岸通三丁目1番、2番                    |
| 30  | 兵庫      | ルネシティ脇浜町    | 神戸市中央区脇浜町一丁目3番                         |
| 31  | 兵庫      | ルネシティ脇浜町第2  | 神戸市中央区脇浜町一丁目3番                         |
| 32  | 兵庫      | ルゼフィール岩屋中町  | 神戸市灘区岩屋中町五丁目2番21                       |
| 33  | 兵庫      | グリーンヒルズ六甲   | 神戸市灘区六甲台町9・10番                         |
| 34  | 兵庫      | グリーンヒルズ御影   | 神戸市東灘区鴨子ヶ原二丁目14番                       |
| 35  | 兵庫      | K O B E ・岡本 | 神戸市東灘区西岡本二丁目25番                        |
| 36  | 兵庫      | シティコート住吉本町  | 神戸市東灘区住吉本町一丁目13番14                     |
| 37  | 兵庫      | ルネシティ新在家南町  | 神戸市灘区新在家南町一丁目1番                        |
| 38  | 兵庫      | ハーバーランド神戸駅前 | 神戸市中央区東川崎町一丁目3番6                       |
| 39  | 兵庫      | キャナルタウンウェスト | 神戸市兵庫区駅南通五丁目2番                         |
| 40  | 兵庫      | 切戸町         | 神戸市兵庫区切戸町6番28                          |
| 41  | 兵庫      | ルネシティ深江本町   | 神戸市東灘区深江本町四丁目2番16                      |
| 42  | 兵庫      | ルネシティ魚崎中町   | 神戸市東灘区魚崎中町四丁目3番9                       |
| 43  | 兵庫      | フレール三宮東     | 神戸市中央区旭通二丁目10番20                       |
| 44  | 兵庫      | フレール神戸東川崎   | 神戸市中央区東川崎町六丁目1番11                      |
| 45  | 兵庫      | フレール兵庫浜崎通   | 神戸市兵庫区浜崎通1番                            |
| 46  | 兵庫      | フレール六甲桜ヶ丘   | 神戸市灘区桜ヶ丘町11番1                          |
| 47  | 兵庫      | フレール新開地3丁目  | 神戸市兵庫区新開地三丁目3番11                       |
| 48  | 兵庫      | 大久保東第3      | 明石市大久保町高丘五丁目3番地の1・2                    |
| 49  | 兵庫      | 大久保東第2      | 明石市大久保町高丘三丁目1番地の2                      |
| 50  | 兵庫      | タウンハウス岩岡    | 神戸市西区岩岡町岩岡                             |
| 51  | 兵庫      | サンラフレ明石     | 明石市宮の上2番                               |
| 52  | 兵庫      | フレール須磨たかとり  | 神戸市須磨区大池町五丁目5番                         |

| No. | 住まいセンター | 団地名称             | 所在地                    |
|-----|---------|------------------|------------------------|
| 53  | 兵庫      | グリーンヒルズ鷹取        | 神戸市長田区長尾町一丁目8番         |
| 54  | 兵庫      | フレール長田           | 神戸市長田区大道通一丁目14番地       |
| 55  | 兵庫      | フレール長田大道         | 神戸市長田区大道通三丁目1番         |
| 56  | 兵庫      | ルネタウン御船          | 神戸市長田区御船通四丁目8番地1       |
| 57  | 兵庫      | フレール浜山           | 神戸市兵庫区浜中町一丁目16番18      |
| —   | 兵庫      | (小計)             | 57団地                   |
| 58  | 阪神      | 武庫川              | 西宮市高須町一丁目1番・二丁目1番      |
| 59  | 阪神      | 浜甲子園さくら街         | 西宮市古川町3番・枝川町5番         |
| 60  | 阪神      | 浜甲子園             | 西宮市枝川町13番 他            |
| 61  | 阪神      | 浜甲子園なぎさ街         | 西宮市枝川町8番               |
| 62  | 阪神      | 西宮マリナパークシティ丘のある街 | 西宮市西宮浜四丁目8番            |
| 63  | 阪神      | 今津浜パークタウン        | 西宮市今津真砂町1番             |
| 64  | 阪神      | サンラフレ鳴尾北         | 西宮市小松南町三丁目4番           |
| 65  | 阪神      | ルネシティ西宮津門        | 西宮市津門大箇町5番17・5番40・8番39 |
| 66  | 阪神      | ルネシティ西宮高畑町       | 西宮市高畑町2番82             |
| 67  | 阪神      | シティハイツ西宮北口       | 西宮市青木町4番25             |
| 68  | 阪神      | 芦屋浜              | 芦屋市高浜町2・4番1～2・芦屋市若葉町5番 |
| 69  | 阪神      | 芦屋朝日ヶ丘           | 芦屋市朝日ヶ丘町6番23号          |
| 70  | 阪神      | フレール東芦屋町         | 芦屋市東芦屋町25番             |
| 71  | 阪神      | フレール芦屋朝日ヶ丘       | 芦屋市朝日ヶ丘町4番             |
| 72  | 阪神      | ルゼフィール西宮丸橋町      | 西宮市丸橋町4番12             |
| 73  | 阪神      | ルゼフィール武庫川第2五番街   | 西宮市高須町一丁目7番15          |
| 74  | 阪神      | ルゼフィール南甲子園       | 西宮市南甲子園一丁目4番5          |
| 75  | 阪神      | ルミエール千鳥          | 尼崎市大庄西町四丁目3番           |
| 76  | 阪神      | ルゼフィール立花         | 尼崎市西難波町一丁目1番           |
| 77  | 阪神      | ルゼフィール潮江         | 尼崎市潮江一丁目6番             |
| 78  | 阪神      | シティハイツ尼崎駅前       | 尼崎市潮江一丁目4番3            |
| 79  | 阪神      | パークタウン西武庫        | 尼崎市武庫元町三丁目5番・武庫豊町二丁目1番 |
| 80  | 阪神      | ルゼフィール金楽寺町       | 尼崎市金楽寺町一丁目4番20,30号     |
| 81  | 阪神      | 逆瀬川              | 宝塚市野上六丁目5番             |
| 82  | 阪神      | グリーンヒルズ仁川        | 宝塚市仁川団地1番・5番           |
| 83  | 阪神      | 中山五月台            | 宝塚市中山五月台五丁目2番          |
| 84  | 阪神      | フレール宝塚御殿山        | 宝塚市御殿山三丁目6番            |
| 85  | 阪神      | アルビス寺本           | 伊丹市寺本四丁目70番・72番        |
| 86  | 阪神      | アルビス伊丹千僧         | 伊丹市千僧五丁目91番地           |
| 87  | 阪神      | あかしあ台ハイツ         | 三田市あかしあ台三丁目28番         |
| 88  | 阪神      | あかしあ台ハイツ第2       | 三田市あかしあ台五丁目30番2        |
| 89  | 阪神      | すずかけ台ハイツ         | 三田市すずかけ台二丁目1番          |
| 90  | 阪神      | すずかけ台ハイツ第2       | 三田市すずかけ台三丁目5番1         |
| 91  | 阪神      | すずかけ台ハイツ第3       | 三田市すずかけ台四丁目4番1         |
| 92  | 阪神      | 東山台ハイツ           | 西宮市東山台二丁目10番2          |
| 93  | 阪神      | グリーンヒルズ東山台       | 西宮市東山台一丁目6番地・8番地       |
| 94  | 阪神      | 千鳥橋              | 大阪市此花区伝法一丁目1番          |
| 95  | 阪神      | 高見フローラルタウン四番街    | 大阪市此花区高見一丁目4番          |
| 96  | 阪神      | 高見フローラルタウン五番街    | 大阪市此花区高見一丁目5番          |
| 97  | 阪神      | 高見フローラルタウン六番街    | 大阪市此花区高見一丁目6番          |
| 98  | 阪神      | 高見フローラルタウン七番街    | 大阪市此花区高見一丁目7番          |
| 99  | 阪神      | パークシティふれあいのまち    | 大阪市此花区高見一丁目8番          |
| 100 | 阪神      | 伝法               | 大阪市此花区伝法六丁目3番          |
| 101 | 阪神      | 西島リバーサイドヒルなぎさ街   | 大阪市此花区西島四丁目1番          |
| 102 | 阪神      | フローラルタウン千鳥橋      | 大阪市此花区伝法一丁目3番61        |
| 103 | 阪神      | サンラフレ出来島         | 大阪市西淀川区出来島三丁目2番        |
| 104 | 阪神      | リバーサイドさぎす        | 大阪市福島区鷺洲六丁目1番          |
| 105 | 阪神      | 鷺洲第2             | 大阪市福島区鷺洲三丁目1番          |

| No. | 住まいセンター | 団地名称      | 所在地               |
|-----|---------|-----------|-------------------|
| 106 | 阪神      | アーベイン中之島西 | 大阪市福島区玉川一丁目5番     |
| 107 | 阪神      | 大開        | 大阪市福島区大開四丁目1番     |
| 108 | 阪神      | リバーサイド出来島 | 大阪市西淀川区出来島二丁目9番22 |
| —   | 阪神      | (小計)      | 51団地              |

## 植物管理方針図の作成（案）

団地空間の植物管理水準を記載した、次の構成の方針図を作成する。



## ウィークリースタンス実施要領

## 1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）第 22 条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

## 2 取組内容

- (1) 業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案したうえで、原則として以下の項目（1 週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
  - ① 休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
  - ② 水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
  - ③ 休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
  - ④ 昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。
  - ⑤ 定時間際、定時後の依頼をしない。
  - ⑥ その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web 会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注間で確認・調整のうえ、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- (3) (1)によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員から管理技術者に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- (4) 緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

## 3 進め方

- (1) 初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整のうえ、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上