

令和 8 年度団地再生事業（堺市エリア）の事業化検討調査業務
< 仕様書 >

1 業務名称

令和 8 年度団地再生事業（堺市エリア）の事業化検討調査業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和 9 年 5 月 20 日まで

3 業務目的

本業務は、対象団地の現状確認と課題を把握し、各団地の進捗に合わせた検討（事業スキーム、基本計画、土地利活用の検討及びイメージ図の作成等）を行うことで、事業を推進するための検討を行うことを目的とする。

4 業務内容

発注者が指定する堺市エリアに存する事業予定の A ～ C の 3 団地において、事業進捗に合わせて下記(1)～(4)の検討を行う。

(1) A 団地検討業務

団地建替え事業を推進するにあたり、発注者が貸与する資料等をもとに以下の基本計画の検討を行う。

建物配置計画等の検討

イ 複数案の建物配置計画及び建物ボリューム検討（法適合性確認、インフラ基本計画、仮設計画その他工事に障害がある場合の対応策の検討を含む。）

ロ 屋外計画の検討（地盤高、車路、歩行者通路、駐車場、駐輪場、ごみ置き場、緑化計画）

ハ 整備敷地想定部分の利活用検討（立地特性を踏まえた機能検討・配置案作成）

ニ 上記イからロにおける検討内容を踏まえたイメージパース図作成

ホ UR 賃貸住宅の商品企画（共用部・専有部・屋外空間を統合したコンセプト作成）

ヘ 地方公共団体等の関係権利者との協議用資料の作成、協議同行

成果品

イ 配置計画図およびイメージパース図

ロ 造成計画図（インフラ計画図を含む）

ハ 行政協議資料および協議録

ニ 整備敷地想定部分の利活用検討図・全体統合平面図

ホ 法令チェック資料

(2) B 団地検討業務

団地建替えを行うにあたり、関係者との協議状況を踏まえ、発注者が貸与する資料等をもと

に以下の基本計画の検討を行う。

土地利用計画等の検討

- イ 土地割および面積算定を行うとともに、UR敷地における建物配置を検討する。
- ロ 整備敷地想定部分の利活用検討
- ハ 全体計画の把握ができるようイメージパースを作成する。

成果品

- イ 土地利用計画図
- ロ UR建物のボリューム検討資料および配置案
- ハ 法令チェック資料
- ニ 整備敷地想定部分の利活用検討図
- ホ 全体イメージパース図

(3) C団地検討業務

集約事業を行うにあたり、発注者が貸与する資料等をもとに一団地認定にかかる検討を行う。

一団地認定の取り消し・再認定にかかる検討

- イ 発注者が指示する区域において、一団地認定の取り消し、再認定の検討（平均地盤面算定、日影確認、現況調査結果の精査、その他一団地認定基準に係ること）を行う。
- ロ 地方公共団体等の関係権利者との協議用資料の作成、協議同行

成果品

- イ 平均地盤面の算定表
- ロ 日影にかかる適合確認資料（日影図）
- ハ 既存不適合の是正、対応方法検討図
- ニ 行政協議資料および協議録

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。

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

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なければならない。

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) 成果物

報告書	3 部
報告書原稿	1 式
電子データ	1 式（CD-ROM）

(2) 留意事項

成果物の規格、仕様等については、発注者の指示者と協議するものとする。

8 その他

- (1) 発注者は、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、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、受注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) 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（別紙）に基づき、監督員と確認・調整した内容について取り組むものとする。

以 上

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。

休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。

水曜日は定時の帰宅を心掛ける。

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。

昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。

定時間際、定時後の依頼をしない。

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、監督員から現場代理人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・調整の上、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

(参考)

令和8年度団地再生事業(堺市エリア)の事業化検討調査業務

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

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

業務項目	業務量 (人・日)	備考
A 団地検討業務	40.5 人・日	
B 団地検討業務	23 人・日	
C 団地検討業務	20 人・日	
電子データ整理・打合せ	7 人・日	

業務量(人・日)は、標準的な技術者に換算したものである。標準的な技術者は、業務の中心を担う職階として、仕様書に示した内容に対し、上司等の指導の下、経験を踏まえ主体的に一般的な業務を実施できる職階相当を想定している。

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 × 諸経费率(110/100)

以 上