

業務特記仕様書

1 業務名称

令和8年度千里NT北大阪急行沿線エリアの団地再生事業に係る基本検討等業務

2 業務の目的

千里ニュータウン（以下「千里NT」という。）には千里中央・南千里・北千里それぞれの駅圏域にUR賃貸住宅団地が存在している。各団地の団地再生事業で生じるまちづくり用地では、住宅等に限らない幅広い活用方法を検討する必要がある。本業務は、北大阪急行沿線エリアに存する団地において、地域の特性を勘案し、周辺地域を含めたまちづくりの方向性や団地の将来像の検討及び関係者との協議等を踏まえて、団地再生事業によるストック活用・再生の実現化方策について検討を行うことを目的とする。

3 履行期間

契約締結日の翌日 から 令和9年6月11日まで

4 業務対象団地

A団地、B団地（別紙4のとおり。）

5 業務内容

(1) A団地の基本検討深度化業務

下記イ～ニについて、既往業務（千里NT北大阪急行沿線エリアのストック再編検討業務（令和5年度））の時点更新及び調査検討の深度化。（詳細は別紙1参照）

- イ 対象団地及び周辺地域の現状分析、課題等の整理
- ロ ストック再生方策の具体的な検討
- ハ 建替基本計画の具体的な検討
- ニ 費用対効果の算定

(2) B団地のまちづくり用地に係る検討業務

- ① 対象団地及びその周辺地域も含めたまちの現況把握及び特性分析と既往業務成果の更新

- ② 需要調査等による対象団地のまちづくり用地に係るコンセプトの検討
 - イ 公共及び民間事業者等との対話を通じた、実現可能性が高い土地利用方策の整理
 - ロ 千里NT周辺にお住まいの方へのアンケート調査の実施
 - ハ イロを踏まえた土地利用に係るコンセプトの作成（3案程度、比較検討を含む）
 - ニ 対象団地及びその周辺地域も含めたまちの将来像の検討（遠景（団地を中心に半径5km程度）・中景（同半径2km程度））
- ③ ①②を踏まえた対象団地のまちづくり用地の将来像の検討
 - イ 対象団地の将来生じ得るまちづくり用地を中心とした、土地利用（公共及び民間の施設及び住宅、UR賃貸住宅の建設を含む）の検討
 - ロ 上記イ及び発注者から示す条件を踏まえた建物ボリューム・配置（駐車場配置含む）・屋外計画の検討案作成（3案程度、比較検討を含む）
 - ハ 上記ロの検討案のイメージパース等の作成（人物・植栽等を含めた対象地における人々の活動の様子がイメージできるもの。検討案毎にA3版×3カット程度）
 - ニ まちづくり用地のインフラ検討、簡易な造成計画（切盛土の概算量の算出等）、法令上の制限等を踏まえた土地利用計画の検討

6 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、調査職員に提出する。

- イ 業務着手時
- ロ 調査職員又は管理技術者が必要と認めた時
- ハ その他

7 貸与品

発注者は、本件業務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。

8 成果品及び成果品の提出先(A4版製本5部、原稿一式及び電子データ(CD-ROM等))

(1) 成果品

- ① 報告書：3部

- ② 図面等（プレゼンテーション用資料含む）一式
- ③ 上記にかかるデータ一式（CD-R 等。作成したアプリケーションの元データと PDF データ）

※成果品の規格、仕様等については、監督員と協議するものとする。なお、5（1）の成果品については、成果品リストを別紙1に記載する。

※成果物については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に基づく基本方針（平成23年2月版）の判断基準を満たしていること。

（2）提出先

独立行政法人都市再生機構西日本支社

（3）その他

成果品等に誤謬が発見された場合は、本件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。

9 再委託について

- （1）業務請負契約書第4条第1項にある第三者に委託し、または請け負わせてはならない主体部分とは、次に掲げるものをいう。

イ 業務の総合調整マネジメント

ロ 業務の中核となる成果資料の作成

ハ 打合せ及び内容説明

- （2）業務請負契約書第4条第2項の規定により業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ発注者の書面により再委託申請書を提出し、承諾を受けなければならない。
- （3）補助的な業務（例：コピー・印刷・製本・資料収集・要約といった簡易な業務、トレース業務、模型製作、パース作成、写真撮影、計算（日影、省エネルギー関係、防災関係）、データ入力（CAD、電算））を第三者に委託し、または請け負わせようとする場合は承諾を要しない。
- （4）受注者は、業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を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、管理のもとに業務を実施しなければならない、また、それらの契約関係に関する書面については、発注者の求めに応じた書面全てを受注者は提出しなければならない。

10 業務環境の改善

- (1) 本件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。
- (2) ウイークリースタンスの実施にあたっては、別紙2「ウイークリースタンス実施要領」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。

11 個人情報の取扱い

個人情報等の保護に関する特約条項第1条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。

- (1) 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- (2) 取扱場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- (3) 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨を報告する
- (4) 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。

12 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なった場合に、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。

13 機密保持

業務の履行上、知り得た秘密を第三者に漏らし、又は利用してはならない。

14 積算基準

本件業務に係る積算基準については、別紙3のとおり。

15 その他

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、その都度機構担当者と協議を行うものとする。

別紙 1

5(1)A団地の基本検討深度化業務に係る検討内容及び成果品リストを以下に示す。

・「既往業務における検討状況」に係る凡例は以下の通り。

既往業務成果等の整理、更新：既往業務（千里NT北大阪急行沿線エリアのストック再編検討業務（令和5年度））等で検討済みの成果等について、図面体裁の整理や諸元等の時点更新等を行う。

今回要検討（既往業務成果の深度化）：既往業務で検討済みの成果等について、条件等を見直ししながら、再検討を行う。

今回要調査、今回要検討：未検討、未調査の項目のため、本業務で新たに調査、検討を行う。

イ 団地及び地域の現状分析、課題等の整理

1) 団地の現況調査

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①立地概要の整理	地域案内図	1:10000程度	既往業務成果等の整理、更新	交通、街並み特性、地形・自然、（周辺のUR賃貸の位置・管理開始年度・管理戸数等）
	周辺案内図	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	歩行者動線のネットワーク、居住者が日常生活で使う施設、周辺地域の市街化変遷等から見た土地利用課題等
②団地現況の整理	団地現況図	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	主要動線、周辺施設、土地利用状況
③居住者属性調査の整理	居住者分析資料	（グラフ、文章等による）	既往業務成果等の整理、更新	現在の居住者の年齢・家族構成・就業状況・居住年数等
④インフラ調査等の整理	インフラ系統図	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	給水、排水（雨水、汚水）、電気、ガス、通信、消防水利、道路（道路台帳確認を含む）
⑤その他調査の整理	各種調査のまとめ	1:1000程度のマップ等	既往業務成果等の整理、更新	機構の指示する既往調査の要約（土質調査、アスペスト調査、土地利用履歴、地中埋設物、公示地価、境界・権利等）

2) 上位計画及び法令等の確認

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①上位計画・関係法令の確認	団地及び周辺地域に係る上位計画、自治体ニーズのまとめ	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	行政マスタープラン等から関連情報を整理（都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、緑のマスタープラン、立地適正化計画など）
②都市計画法の確認	都市計画法等の制限のまとめ	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	都市計画法等の公用制限（用途地域、日影規制、斜線制限、地区計画、一団地の住宅施設等）
③開発許可の確認	開発許可の規制のまとめ	（図、文章等による）	既往業務成果等の整理、更新	行政の指導要綱をもとに、開発許可の規制内容、計画条件を整理
④建築基準法に係る単体規定の確認	既存不適格状況のまとめ	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	既存不適格状況、検査済証の有無（当初建設時及び改修時を含む）
⑤電波伝搬障害防止区域図の確認	電波伝搬障害防止区域による規制のまとめ	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	電波伝搬障害防止区域図をもとに、対応の必要性を記述
⑥その他関係法令の確認	規制内容、申請スケジュールの整理	（図、文章等による）	既往業務成果等の整理、更新	各種法令の規制内容、申請スケジュール

3) 周辺地域の現況調査

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①公共施設・商業施設・高齢・子育て支援施設の現況の把握	施設分布図	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	徒歩圏を中心とした日常生活圏の施設分布
	地域資源図	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	生活施設のほか、地域の自然景観資源（河川や水面、公園・緑地、特徴的な地形など）、地域を特徴づける歴史文化資源
②住宅市場の把握	周辺住宅市場のまとめ	グラフ等	既往業務成果等の整理、更新	賃貸住宅ニーズ、家賃水準、間取り、内装設備水準、新築分譲・中古価格、周辺の公示地価の推移等をもとに、周辺住宅市場について記述
③人口動態の把握	人口・世帯推移のまとめ	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	国勢調査、住民基本台帳、自治体等の人口世帯将来予測、周辺地域の人口・世帯・高齢化率等の推移及び将来予測の整理
④周辺エリアにおける都市再生を含む事業状況把握・整理	周辺開発動向マップ	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	周辺の都市再生・まちづくり計画（中心市街地活性化、密集市街地整備等）、都市基盤の整備計画（道路、公園等）、大規模施設、住宅等の計画、整備状況
⑤団地周辺及び団地内の通学路調査	通学路マップ	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	周辺の小中学校位置、通学路

4) 地域特性の把握

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①地域の課題整理	地域課題整理図	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	主な動線・道路、施設、景観、団地管理状況、行政ニーズなどから見た地域及び団地の特性 団地・地域の地域資源（継承すべき特性）、地域課題（改善・除去すべき/付加・新設すべき特性）
②地域の空間構成把握図の作成	地域の空間構成把握図	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	周辺施設、地域や団地の建物スケール・建物高さ、賑わいのある空間等
③団地の空間構成把握図の作成	団地の空間構成把握図	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	団地再生事業において継承すべき空間特性や改善すべき課題 現状の団地骨格（街路、広場など）の街並み特性、性格、動線との連携
④地域動線図（通勤・買物等）の作成	地域動線図	1:2500程度	既往業務成果等の整理、更新	歩行者動線（通勤、買い物、通学等）、車両動線（団地内～主要道路）

ロ 具体的なストック再生方策の検討

1) まちづくり目標の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①周辺地域を含むまちづくりコンセプト、団地の将来像の検討	まちづくりコンセプト資料、地域及び団地の将来像図	1:2500～	既往業務成果等の整理、更新	まちづくりコンセプト、地域の将来像

2) 団地骨格の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①団地の骨格案（複数案）の検討	団地骨格図	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	骨格軸及び拠点の位置、位置付け
②骨格案に対応する建物ボリューム検討	建物配置図（ボリューム検討図）	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	建物配置、屋外空間の概要
③導入機能の検討	導入機能配置図	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	地域とまちに必要な機能・サービスと導入位置
④グラントレベルの計画検討	骨格空間のイメージパース等		既往業務成果等の整理、更新	団地骨格の整備イメージ
⑤土地利用のゾーニング検討	土地利用図（ゾーニング図）	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	土地利用、街区街路構成

3) 基盤整備・施工条件の整理

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①建物解体条件の整理	建物解体条件図	1:1000程度	既往業務成果等の整理、更新	解体工事スペース、車両乗り入れ位置、周辺既存擁壁の取扱い
②インフラ切り回し条件の整理	インフラ切り回し条件図	1:1000程度	今回要検討	給水、排水（雨水、汚水）、電気、ガス、通信について、切り回し条件・位置を整理
③各インフラの供給能力、処理能力の確認	インフラ供給処理に関する条件のまとめ		今回要検討	電気・ガス・水道の供給量、公共下水道（汚水・雨水）の排水能力と整備戸数・継続管理戸数の関係を整理

④施工条件の簡易検討	施工条件検討図（重要箇所中心の整理）	1：1000程度	既往業務成果等の整理、更新	工事車両乗り入れ位置、工事ヤード設定
------------	--------------------	----------	---------------	--------------------

ハ 具体的な建替基本計画の検討

1)土地利用計画の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①土地利用計画の検討	土地利用計画	1：1000程度	既往業務成果等の整理、更新	土地利用計画

2)建築計画条件の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①法的条件の整理	法的条件一覧、規制緩和に係る行政協議資料	1：1000程度	既往業務成果等の整理、更新	法的制限の緩和方策、高さ規制の緩和、既存不適格や一団地認定、開発行為などの扱い
②型式別想定戸数、想定プランの検討	戻りプラン、新規プラン、型式別想定戸数（9プラン程度）※内5プランは既往業務にて検討済プランの深度化	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）※型式別想定戸数は検討済。	プラン図
③住宅共用部の検討	住棟共用部整備位置図（配置図に表現）	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	集会所、管理サービス事務所、清掃員詰所、エントランス等の位置、規模
④住戸スパン、住棟形式の検討	建物条件一覧、住棟平面図・断面図	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	住戸スパン、階高、構造、エレベーター、共用階段・共用廊下配置
⑤駐車・駐輪台数、バイク駐輪台数の検討	駐車・駐輪場設置条件一覧、駐車・駐輪場整備位置図（配置図に表現）	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	駐車・駐輪場整備位置、駐車場・駐輪場付置義務条例等への適合の確認
⑥設備諸室の検討	設備諸室条件一覧、設備諸室整備位置図（住棟平面図に表現）	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	給水施設、EV計画、電力会社借室、電気室の位置及びおおまかな面積
⑦給排水容量の検討	給水計画資料		今回要検討（既往業務成果の深度化）	給水方式、給水の計画容量の適合の確認
⑧雨水排水計画の検討	雨水排水計画資料		今回要検討（既往業務成果の深度化）	・ 雨水・汚水排水の計画容量の適合の確認 ・ 団地内排水計画、雨水流出抑制計画（素案）
⑨その他計画条件の検討	その他計画条件一覧、自治体協議用資料		今回要検討（既往業務成果の深度化）	その他関係法令の一覧化及び自治体協議資料の作成支援を含む
⑩建築構造計画の検討	基礎構造の簡易検討		今回要検討（既往業務成果の深度化）	地盤調査をふまえた基礎構造の検討
⑪既存杭との重ね図作成	既存杭との重ね図	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	建替住棟及び既存杭位置

3)配置計画の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①配置計画案の検討	住棟及び駐車場等配置図（複数案）	1：1000程度	・ 住棟配置図は既往業務にて検討済 ・ 駐車場等配置図について既往業務成果の深度化	既往業務成果をもとに駐車場配置図を3案程度作成
②屋外空間検討	配置図及びパース（団地骨格等重要箇所屋外空間）	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	配置計画案及び骨格空間に対応する屋外空間検討

4)基盤整備計画の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①造成計画	造成計画図	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	敷地の造成計画、地盤高さ
②土量計算	土量計算資料（概算）		今回要検討（既往業務成果の深度化）	造成に伴い搬出・搬入の必要な土量の概算

5)施設計画の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①施設計画	配置図[小域マップ]、施設平面図・断面図	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	誘致する施設の諸元、バックヤード、搬入動線、必要駐車台数
②施設計画に係る調査	施設に係る市場調査		今回要検討（既往業務成果の深度化）	マーケット調査、需要調査、賃料水準等

6)施工計画の検討

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①施工計画の検討	施工計画図	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	施工計画の簡易検討（工区割・ゲート位置・仮設ヤード・工事車両動線・山留範囲・ラフタークレーン設置位置を検討）及びスケジュール表の作成 配置図上に必要箇所を追記
②鉄道駅及び道路と近接した条件下における施工条件の検討	施工計画図	1：1000程度	今回要検討（既往業務成果の深度化）	近接施工の要否確認及び団地から駅改札までの歩行者動線の切替に係る事業者等協議資料の作成。 近接施工が必要となった場合の難易度把握。

7)行政手続きにかかる時間の確認

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
7)行政手続きにかかる時間の確認	行政手続きに関するスケジュール表		今回要検討（既往業務成果の深度化）	各種手続き(開発等)に必要な期間（事前協議、仮使用申請、審査期間を含む）を施工計画スケジュール表と重合せ

ニ 費用対効果の算定

仕様書項目	作成する図の名称	縮尺	既往業務における検討状況	成果品への記載事項
①土地利用計画の検討	土地利用計画		今回要検討	機構の指定する条件・敷地において検討

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上で、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、受発注者間で確認・調整の上、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

別紙3

令和8年度千里NT北大阪急行沿線エリアの団地再生事業に係る基本検討等業務

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

技術者の直接人件費算定の目安となる想定業務量は、標準的な技術者※1に換算した。

業務項目(例)	業務量(人・日)	備考
(1) A団地の基本検討深度化業務		
イ 対象団地及び周辺地域の現状分析、課題等の整理	5.9	
ロ ストック再生方策の具体的な検討	7.9	
ハ 建替基本計画の具体的な検討	42.7	
ニ 費用対効果の算定	14.2	
(2) B団地のまちづくり用地に係る検討業務		
① 対象団地及びその周辺地域も含めたまちの現況把握及び特性分析と既往業務成果の更新	5.0	
② 需要調査等による対象団地のまちづくり用地に係るコンセプトの検討	37.5	
③ ①②を踏まえた対象団地のまちづくり用地の将来像の検討	46.5	

※1 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、上司の包括的指示のもとに一般的な定型業務を担当、または、上司の指導のもとに高度な定型業務を担当できる職階相当を想定。

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

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

以上