東大阪市児童相談所及び図書館整備に係る基本計画策定業務及び PFI 等導入可能性調査
業務仕様書

１．業務の名称

東大阪市児童相談所及び図書館整備に係る基本計画策定業務及び PFI 等導入可能性調査業務（以下「本業務」という。）

２．本業務の目的

本業務は、東大阪市児童相談所及び図書館を整備するに当たり、基本計画の策定及び官民連携手法を含めた最適な事業手法等を検討するための調査を実施するものとする。

３．履行期限及び成果物の提出先

（１）成果物（報告書等）の提出期限

令和６年３月３１日

（２）中間報告

『７．（２）及び（３)』については、令和５年１０月末日頃までに一旦の整理を終え、暫定的な仮成果として中間報告を行うこと。

（３）提出先

〒５７７－８５２１

東大阪市荒本北一丁目１番１号　本庁舎７階

東大阪市子どもすこやか部　児童相談所設置準備室

４．本業務の対象地等

（１）敷地概要

所在地：東大阪市南四条町１－１

敷地面積：3,706.46 ㎡

都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等：都市計画区域内（市街化区域）

用途地域：第一種住居地域、近隣商業地域（西側一部）

（２）既存建物の概要

建築年次：昭和 46 年

構　　造：鉄筋コンクリート造

階　　数：地上 5 階、塔屋

建築面積：1,572.14 ㎡
延床面積：5,469.43 ㎡
※ 今後、解体予定。

5．準拠する法令等

本業務は、本仕様書による他、次に掲げる関係法令等（最新版）に準拠し、実施するものとする。

【法律関係】
・児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
・児童虐待の防止等に関する法律（平成 12 年法律第 82 号）
・図書館法（昭和 25 年法律第 108 号）
・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
・都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
・道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
・下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
・自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律（昭和 55 年法律第 87 号）
・特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
・環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
・消防法（昭和 23 年法律第 168 号）
・駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 107 号）
・地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）

【条例関係】
・東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する条例（平成 4 年東大阪市条例第 24 号）
・東大阪市廃棄物の減量推進、適正処理等に関する条例（平成 5 年東大阪市条例第 3 号）

・東大阪市文化財保護条例　（昭和 47 年東大阪市条例第 30 号）
・東大阪市景観条例　（平成 26 年東大阪市条例第 3 号）
・東大阪市生活環境保全等に関する条例　（昭和 48 年東大阪市条例第 9 号）
・東大阪市図書館条例（昭和 42 年東大阪市条例第 73 号）
【その他】
・電波伝搬障害防止制度
・児童相談所運営指針（平成 2 年 3 月 5 日児発第 133 号厚生省児童家庭局長通知）
・図書館の設置及び運営上の望ましい基準（平成 24 年文部科学省告示第 172 号）
・東大阪市開発指導要綱
・東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する要綱
・東大阪市新たな児童福祉行政の基本方針・児童相談所設置計画
・東大阪市児童相談所整備基本構想
・東大阪市立図書館基本構想
・本市が作成した各種関連計画
※その他上記の関係法令・条例・規則・通達等を含む。

６．業務実施体制

受託者は、本業務の目的を十分に理解し、発注者と協議のうえ、本業務の実施に必要な以下に示す人員を確保し、（１）から（４）までのいずれかの者については、PFI 等導入可能性調査又は PFI による事業受注者決定に伴う支援（アドバイザリー）業務に関する経験を有するものを配置すること。なお、（２）及び（４）については、協力事業者が担うことを可とする。

（１）業務管理責任者
・本業務の全体管理
・発注者との調整等

（２）管理技術者
・本業務の技術上の管理及び統括を行う責任者
※ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 2 項に規定する一級建築士であること。

（３）主任事務担当者
・業務管理責任者の補佐
・個別業務の進捗管理、資料の作成等
・事務担当者への助言、指導
・発注者からの問合せ対応

（４）主任技術者

・管理技術者の補佐

※ 本プロポーザルの参加申込期限までに「児童相談所、一時保護所又は児童養護施設又は図書館の整備に係る基本計画又は設計」の経験実績があること。

（５）事務担当者

・個別業務の調査、分析、資料の作成等

７．本業務の内容

（１）計画準備

着手に当たっては、次の書類を提出するものとする。なお、業務計画書及び業務工程表は、本仕様書を十分理解し、作成すること。

① 着手届

② 業務計画書（業務概要、業務内容、業務実施方針、業務詳細工程、業務実施体制、打合せ計画 、連絡体制、その他必要な項目を記載したもの）

③ 業務工程表

（２）基本情報の整理業務

各施設に係る利用者（特に子ども）の現状、「東大阪市児童相談所基本構想」及び「東大阪市立図書館基本構想」等の関係する市の考え方を踏まえ、施設整備の方向性を整理すること。また、本市の児童相談所等建設予定地について、必要な情報の調査、整理、分析等を行うこと。なお、以下の項目（特に①から③まで）の整理・検討の際は、適宜、関係職員との意見交換を行うこと。

① 施設整備のコンセプト

② 建設予定地の条件整理及び現況調査

（※四条図書館の什器・備品の数量や状態の把握を含む。）

③ 施設に必要な基本的性能の整理

④ 各部門の連携整理（関係部門の連携、相乗効果を踏まえた施設構成、連携イメージ図の作成）

⑤ 施設整備方針及び管理運営方針の作成

⑥ 関係法令、基本構想、上位計画、関連施策等の整理

（３）基本計画の策定

上記（２）において把握した結果を基に、基本計画を策定する。

① 基本計画の策定

（ア）現況把握

・計画条件の把握と整理

・現地調査（建設予定地及びその周囲地域）

（イ）敷地分析

・建設予定地と周辺の地形や土地利用との関係整理
・建設予定地内の地形・土地利用等の詳細整理
・計画上の問題点や課題の整理

（ウ）計画内容の検討及び設定

・基本方針の検討と設定
・事業計画案の検討

市民の利便性を確保し、児童相談所と図書館の複合施設として相乗効果を上げるための事業計画について検討する。

【児童相談所】

児童相談所における事業活動の全体構成(児童相談所、一時保護所その他「東大阪市児童相談所基本構想」に示す併設機能を含む。)、連携交流事業（相乗効果)、広報・情報発信事業についての検討

【図書館】

図書館における事業活動の全体構成（レファレンス業務・講座事業・ボランティアとの連携を含む。)、資料収集・収蔵・調査研究事業・連携交流事業（相乗効果）・広報情報発信事業・子育て支援サービスについての検討

・ゾーニングの検討と設定

事業内容の特性に応じてゾーニング（部門分け）を行い、諸室をグルーピングする。

・導入施設の検討と設定
・アクセスや動線の検討と設定（駐車場・駐輪場の必要台数等の検討を含む）
・空間構成の検討と設定
・整備水準の検討と設定
・ZEB 化導入の検討

ZEB Ready の認証取得に向けた実現可能性の高い省エネルギー対策による環境負荷の低減とライフサイクルコスト縮減(イニシャル及びランニング共）に係る具体的な手法などについて、施設の特性を踏まえ総合的に検討すること。

・維持管理方法の検討と設定

施設機能の設定、施設規模・構造（耐震安全性能については、構造体Ⅱ類、建築非構造部材Ｂ類、建築設備乙類とする。)、施設内容（付帯施設等を含む。)、建築設備（備品等を含む。）の機能・仕様、施設整備における比較検討・配慮事項、管理運営、概算工事費、財源、検討課題など。

② 整備基本計画の検討

配置、平面、立面、断面、諸室（図書館蔵書の開架・閉架のレイアウト含む。）のレイアウト、動線計画の検討。

③ 近隣への影響の対策検討

児童相談所及び図書館の整備（既存解体も含む。）にあたり、周辺が商店街や住宅に囲

まれていることを踏まえ、スムーズに工事が行われるよう、工事期間中の周辺道路（交差点）の交通量の変化を予測し、分析を行い、併せて、工事も含めた懸念箇所を整理すること。また、工事期間中、近隣への影響が最小限となるよう対策案を検討すること。

④ 事業スケジュールの検討

本市における議会のスケジュールを踏まえ、基本計画から基本・実施設計、建設工事、供用開始までの事業スケジュールをまとめた事業スケジュール表を作成する。

⑤ 事業費概算の算出

・イニシャルコスト算出（設計費、建築工事費，設備工事費，備品購入費，移転費用等の算出）

・ランニングコスト算出（修繕費，運用費，保全費，一般管理費等の算出）

（４）PFI 等導入可能性調査業務

① 前提条件の整理

東大阪市児童相談所及び図書館の整備に伴う PPP/PFI 導入可能性調査を実施するにあたり、最適な事業手法及びその実現可能性を検討するための前提条件となる、基本的条件や関係法令等の整理を行うとともに、最新の官民連携手法等の導入に関する事例、児童福祉法等の課題や税制支援措置等を整理する。

② 事業スキームの検討

本事業の実施にあたり想定される業務内容を抽出し、最適な事業手法を導入する場合の市と民間事業者との役割分担を検討する。その上で、事業スキームとして次の（イ）から（ニ）までの内容について検討する。

（イ）事業方式、事業範囲、事業期間及び事業類型

（ロ）事業スケジュールの検討

※ 事業スケジュールについては、令和５年１２月までに検討を行い提示すること。

（ハ）官民のリスク分担の検討

（ニ）市の財源と支払計画の検討

※ なお、検討にあたっては、児童相談所と図書館との複合施設であることを十分に考慮した事業スキームを検討する。

③ 市場調査

事業に関する最適な事業手法や事業範囲、事業期間、事業費、相乗効果を見込める提案可能性など実現可能性について民間企業等の意向、参画意欲、サービス水準等をアンケートやヒアリングにより比較調査し、「②事業スキームの検討」へ反映する。

④ 定量的評価

本事業について、従来手法で実施した場合における事業期間全体を通じた本市の財政負担（PSC）及び官民連携手法で実施した場合における事業期間全体を通じた本市の財政負担額（PFI-LCC）を算出し、これらを比較する VFM（Value For Money）を評価する。

⑤ 定性的評価及び総合評価

①から④までの結果を踏まえ、本事業における最適な事業手法及びその実現可能性について総合的に評価するとともに、事業範囲及び事業スキームを確定する。また、最適な事業手法を導入する場合の課題について整理し、その対応策等を検討する。

⑥ PFI 等導入可能性調査報告書の作成

①から⑤について、PFI 等導入可能性調査報告書を作成すること。報告書は概要版も作成することとし、概要版については令和５年１１月中に提出をすること。

（５）打合せ及び記録

① 打合せ

本業務遂行にあたり、業務着手時、業務の主要な区切り及び業務完了時において５回以上の打合せを市教育委員会の担当職員及び本業務に関係する市職員（以下「担当職員等」という。）と行うものとする。また、業務着手時及び成果物納入時には受託者の管理技術者が立ち会うものとする。

② 打合せ記録

受託者は、担当者等との打合せを行ったときには、その内容を記録し、速やかに担当職員へ文書で報告する。その際、用紙の大きさは、A4 版で作成する。

③ 市民説明会等の運営支援

市民説明会や図書館協議会・庁内会議において、基本計画の素案を説明するため、資料作成・会議出席・議事要旨作成等の運営の補助業務を行うものとする。

（６）その他

図書館については、現行の基本構想で作業を進めるものとし、令和５年度中に新構想を策定する予定であるため、必要に応じて、その内容との整合を図ること。

８．納入成果物

本業務のうち基本計画の策定に係る成果品は、次のとおりとし、業務完了時に以下を納品する。なお、成果品の所有権及び著作権（著作権法第２７条及び第２８条に規定する権利を含む。）は、発注者に帰属し、発注者の承諾なしに使用し又は公表してはならない。

（１） 基本計画及び導入可能性調査に係る報告書（Ａ４版カラー）……１ 部

（２） （１）の概要版（Ａ４版カラー）……１ 部

（３）上記資料の電子データ …… 一式

（４）その他必要な資料

９．秘密の保持

受託者は本業務において知り得た本市の情報は、既に公知となっているものを除き、第三者に開示し、又は漏洩してはならない。

１０．その他

（１）使用する言語及び通貨

契約の手続き並びに本業務の実施において、使用する言語は日本語、使用する通貨は円を基本とする。

（２）再委託の禁止

業務の全部を一括又は分割して第三者に再委託することはできない。ただし、業務の一部（主要な部分を除く）について、あらかじめ本市に書面を提出し承諾を得た場合はその限りではない。なお、承諾を得た第三者も本仕様書の義務を負うものとし、受託者は承諾を得た第三者に本仕様書の義務を遵守させるために必要な措置をとらなければならない。

（３）提案書等に記載した担当予定者は、原則として変更できない。ただし、病休、死亡、退職等やむを得ない理由により変更を行う場合には、同等の技術者であるとの本市の了解を得なければならない。

（４）本仕様書の解釈に疑義が生じた場合及び定めのない事項については、本市と受託者とが協議して決定する。