

東大阪市環境事業所再編整備基本計画策定支援等業務委託仕様書

1. 業務名

東大阪市環境事業所再編整備基本計画策定支援等業務（以下、「本業務」という。）

2. 業務目的

本業務は、現存する東部環境事業所、中部環境事業所、西部環境事業所、北部環境事業所及び美化推進課について統合・再配置を行い、清掃業務の効率的な運営を目指すとともに、危機事象時に迅速に収集体制を構築するための収集拠点を整備するにあたり、基本計画の策定支援及び最適な事業手法等を検討するための PFI 等導入可能性調査を実施するものとする。

3. 建設予定地

(1) 所在地：水走一丁目 304-2、水走一丁目 304-3

敷地面積：全体約 3,100 m²

用途地域：準工業地域

建蔽率：60% 容積率：200%

想定事務所面積：2,000 m²程度(地上 2 階又 3 階)

(2) 所在地：東大阪市渋川町 2 丁目 1 2-8（現 西部環境事業所）

敷地面積：全体約 2,900 m²

用途地域：工業地域

建蔽率：60% 容積率：200%

想定事務所面積：2,000 m²程度(地上 2 階又 3 階)

4. 本業務の内容

上記の計画予定地（2 か所）に、ごみ収集拠点を整備するにあたり、それぞれの拠点について以下の業務を行う。

(1) 基本情報の整理

「東大阪市環境事業所再編整備基本構想」等の関係する市の考え方を踏まえ、建設予定地における課題、インフラ（水道、電気、ガス、下水、電話等）、法規制、導入機能・規模及びその他必要な情報の調査、整理、分析等を行う。

(2) 基本計画の策定

上記（1）の結果をもとに、基本計画の策定を支援する。

① 基本計画の策定支援

(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

- ・建設予定地との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
- ・建築計画上の問題点や課題の整理

(ウ) 計画内容の検討

- ・ゾーニングの検討と設定
- ・導入施設の検討と設定
- ・アクセスや動線の検討と設定（駐車場の必要台数等の検討を含む）
- ・空間構成の検討と設定
- ・「ZEB」化導入の検討と設定
- ・維持管理方法の検討と設定

② 施設計画の検討

配置、平面、立面、断面、諸室のレイアウト、動線、設備、外観等について検討する

③ 事業スケジュールの検討

④ 概算事業費の算出

- ・イニシャルコスト算出（設計費、建築工事費、設備工事費、備品購入費等の算出）
※ 3. 建設予定地（2）には既存の建物があるため、解体等に伴うコストも算出すること
- ・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）
- ・従来型の整備手法と民間活力を導入した場合との比較検討

(3) PFI等導入可能性調査

①前提条件の整理

環境事業所の再編整備に伴う 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所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（ア）から（エ）の内容について検討する。

（ア）事業方式、事業範囲、事業期間及び事業累計

（イ）事業スケジュールの検討 ※

※事業スケジュールについては、検討を行ったうえで令和6年10月中にPFI等導入可能性調査報告書の概要版と併せて提示すること。

(ウ) 官民のリスク分担の検討

(エ) 市の財源と支払計画の検討

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)を算定する。

⑤定性的評価及び総合評価

①～④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、最適な事情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。

⑥PFI等導入可能性調査報告書の作成

①～⑤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、概要版について令和6年10月中に提出すること。

(4) 打合せ及び記録

受託者は、業務委託期間中においては本市と打合せを行い、進捗状況を随時報告するとともに、打合せ記録簿を作成し、本市の承認を得ること。

なお、業務委託期間中、市内部で軽微な疑義が生じた場合、受託者は電話等による問合せに対し誠実に対応すること。

5. 業務の実施

(1) 業務計画書等の提出

業務の着手にあたり、次の書類を提出するものとする。

①業務計画書(業務内容、実施方針、実施体制、連絡体制、その他必要な項目を記載したもの)

②業務工程表(打合せ計画を含む)

(2) 業務実施体制

受託者は、本業務の目的を十分に理解し、市との協議のうえ、本業務の実施に必要な以下の人員を確保すること。なお、各配置予定技術者間の相互での兼務は不可とし、大阪府内の

本店・支店又は営業所に在籍し、かつ受託者との間で直接的かつ恒常的な雇用関係（6カ月以上）を証明できる者とする。

①管理技術者（1名）：下記の要件を全て満たす技術者

A：国または地方公共団体において、庁舎（新築、改築又は建替え）整備に係る基本計画又は基本設計（実施設計を含む場合も可とする。）を元請として完成・引き渡し
が完了した実績を有する者

B：一級建築士の資格を有する者

②主任技術者（1名）

- ・ ZEB 化の検討にあたり、電気設備や機械設備等に係る知識を有した者
- ・ 管理技術者の補佐

③事務担当者（1名以上）

- ・ 資料の作成や調査、分析等を行う者
- ・ 市からの問合せ対応

(3) その他

- ・ 受託者は、本業務の実施にあたり、関係法令等を遵守すること。
- ・ 本業務の打合せ協議の方法について、対面打合せの他に Zoom や Microsoft Teams 等の WEB 会議による打合せも可能とする。

6. 納入成果物

(1) 成果品

本業務の成果物は、次の通りとし、業務完了時に以下を納品すること。

なお、成果品の所有権、著作権及び利用権は、市に帰属し、市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（A4 版カラー） 10部
- ② 基本計画（概要版）（A4 版カラー） 10部
- ③ 全体イメージパース（A3 判鳥観図）2か所分 各10枚
- ④ 上記資料の電子データ 一式

(注)

- ・ 電子データは、直接印刷が可能な解像度の完成原稿のデータ形式（PDF）の他、編集可能なデータ形式（ワード、エクセル等）でも納入するものとする。
- ・ その他、業務完了までの打合せ記録簿や関係資料等も市の求めに応じ電子データを納入すること。

(2) 成果品の検査等

業務完了時には、市による成果品の確認を受けるものとする。なお、訂正等が必要な箇所

が確認された場合は、受託者は直ちに訂正等を行ったうえで、再度確認を受けるものとする。

(3) 納入期限

納入期限は、令和7年3月31日とする。

なお、その他業務完了までの打合せ記録簿などは、都度納入すること。

7. その他

- ・受託者は本業務において知り得た市の情報について、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。
- ・受託者は本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。
- ・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。