

(仮称) 東大阪市営北蛇草住宅D棟建替基本計画策定支援及び
民間活力導入可能性調査業務委託仕様書

第一章 総則

1. 業務名称

(仮称) 東大阪市営北蛇草住宅D棟建替基本計画策定支援及び民間活力導入可能性調査業務

2. 適用範囲

本仕様書は、委託者である東大阪市（以下、「甲」という。）が受託者（以下、「乙」という。）へ委託する「東大阪市営北蛇草住宅D棟建替基本計画策定支援及び民間活力導入可能性調査業務」（以下、「本業務」という。）に適用する。

3. 業務の目的

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された北蛇草住宅 7・8・11・12・13 号棟は、建設後 50 年以上が経過しており、老朽化や耐震性の課題が有り、東大阪市公営住宅等長寿命化計画において建替えを行う計画となっている。本業務は、北蛇草住宅D棟建替事業として民間活力の導入を踏まえた基本計画の策定支援及び民間活力の導入可能性調査を行うものである。

事業範囲は、上記5棟の跡地での建設（既存建物の解体を含む）から市営北蛇草住宅1・2・3・15・23 I 号棟の既入居者の移転までを原則事業範囲とするが、市営北蛇草住宅4・5号棟の売却をD棟建替事業等（以下、「本事業」という）に含めるかも検討するものである。

事業範囲の検討においては、最適な事業範囲については十分検討を行うこと。北蛇草住宅D棟の建設及び既存住宅の解体に当たっては周辺環境に配慮が求められる。付近には、福祉関連施設や小学校の通学路もあるため、基本計画の中で、施工方法、積算、搬入出経路の詳細な検討を行うことが必要となる。

4. 履行期間

本業務の履行期間は契約日の次の日から令和8年（2026）年3月31日までとする。

5. 契約保証金

東大阪市財務規則第 117 条第 1 号により、本市を被保険者とする履行保証保険契約（保険金額は契約金額の 100 分の 3 に相当する額以上）を保険会社との間に締結し、当該保険証書が提出されたときは免除とする。

6. 支払い方法

完了後一時払い

7. 暴力団の排除

本業務の契約金額が税込500万円以上の場合、東大阪市暴力団排除条例に規定する暴力団員等ではない旨の誓約書を提出すること。

税込500万円以上の下請負契約を締結する場合には、当該下請負人からも誓約書を提出すること。誓約書の提出が無い場合は契約締結できない。また、入札参加停止の対象となる。

8. 提出書類

乙は、本業務の着手に先立ち、下記の書類を速やかに甲に提出し、承認を得るものとする。

- ①業務着手届
- ②業務実施計画書
- ③業務工程表
- ④管理技術者、照査技術者及び担当技術者届（経歴書及び資格証明書の写しを添付）
- ⑤その他甲が必要と認める書類

9. 業務管理等

- (ア) 乙は、本業務の円滑な遂行を図るため、管理技術者、照査技術者及び担当技術者（以下、「管理技術者等」という。）を配置すること。なお、各技術者は兼任できない。
- (イ) 管理技術者等は、乙と直接的な雇用関係にあること。なお、直接的な雇用関係とは、管理技術者等とその所属する企業との間に第三者の介在する余地のない雇用に関する一定の権利義務関係（賃金、労働条件、雇用、権利構成）が存在することをいい、在籍出向者及び派遣社員は該当しない。
- (ウ) 管理技術者は、契約の履行に関し業務の管理及び統括を行わなければならない。また、常に業務の進捗状況等について把握、分析を行い、本市監督職員に適宜報告を行うこと。その他別途指示する事項についても同様とする。
- (エ) 照査技術者は、成果品の内容について技術上の照査を行うなど業務の照査を行わなければならない。
- (オ) 担当技術者は、本業務を主に担当するものとし、本業務の遂行に必要な知識および技術を有する者とする。
- (カ) 管理技術者、照査技術者及び担当技術者（再委託の場合も含む）の中に、民間活力（PFI）の導入可能性調査業務またはPFIによる事業受注者決定に伴う支援（アドバイザー）業務に関する経験を有する者及び公営住宅設計業務の経験を有する者がいること。
- (キ) 乙は適正な業務遂行のために必要と判断する場合、担当技術者を法務担当者、財務担当者、技術担当者等専門分野別に配置しても良い。なお、担当者を専門分野別に配置する場合は、その一部を再委託しても良い。ただし、再委託する場合においては、甲に受託者の実績について届出た上で、承諾を得なければならない。
- (ク) 乙及び本業務の管理技術者、照査技術者、担当技術者は、当該PFI事業等に応募又は参画する民間事業者のコンサルタント等になることができない。
- (ケ) 管理技術者等又は設計担当者のうち少なくとも1名は、建築士法に基づく一級建築士の資格

を有する者であること。

10. 打ち合わせ・協議・業務遂行

- (ア) 乙は、業務を円滑に遂行するために、甲と各業務実施にあたり十分協議を行うこと。協議には、管理技術者と担当技術者のどちらかが必ず出席するものとする。
- (イ) 乙は、甲から本業務の進捗状況について報告を要求された時は、速やかに報告しなければならない。
- (ウ) 乙は、打ち合わせ・協議及び説明会等の都度、速やかにその内容に対する議事録を作成し、甲の確認を受けるものとする。
- (エ) 乙は、本業務を遂行するにあたり、甲におけるこれまでの検討経過を踏まえ、本業務全般について、誠意あるパートナーシップをもって信義に従い誠実に支援を行うこと。
- (オ) 乙は本業務の実施にあたり、関係法規、関係条例及び国のガイドライン等を遵守するとともに、経済性・社会性等の諸条件を満足し、正確かつ丁寧にこれを行うこと。
- (カ) 乙は、本業務の遂行上、知り得た事項および秘密を第三者に漏らしてはならない。また、コンサルタントとして中立性を確保しなければならない。
- (キ) 乙は、本業務の遂行上、関係する官公庁との協議を必要とするとき、又は協議を求められた場合は誠意を持ってこれにあたり、この内容を遅滞なく甲に報告しなければならない。
- (ク) 本業務中に生じた事故等や第三者に与えた損害については、乙の責任において解決するとともに、その顛末を迅速に甲に報告するものとする。
- (ケ) 乙は、契約期間及び契約終了後においても個人情報の保護に関する法律及び東大阪市個人情報保護条例を遵守し、本業務に係る個人情報の漏えい、紛失又は改ざんの防止その他個人情報を適切に管理しなければならない。

11. 検査

乙は、本業務完了後、業務完了届を提出し、甲の検査を受けるものとする。本業務は、甲の検査完了合格をもって完了するが、納品後、成果品に記入漏れ、不備または、誤りが発見された場合、乙が責任をもって速やかに訂正するものとする。

12. 資料の貸与

- (ア) 乙は、本業務に必要と認められる資料を甲から借用できるものとし、甲から資料を借用した際には、借用書を提出するものとする。貸与した資料等について転写を必要とする場合は、その目的及び部数を必ず文書で甲に報告し、承諾を受けるものとする。
- (イ) 本業務において甲から貸与された資料について、乙はその重要性を認識し、破損、紛失、盗難等事故のないようにするものとする。また、本業務の目的以外に一切これを使用してはならないものとする。
- (ウ) 貸与したすべての資料は、業務終了後、速やかに甲に返却するものとする。また、転写等（デジタル化されたものを含む）により生じた複製品についても同様とする。

1 3. 成果品

(1) 提出すべき成果品及びその部数は次のとおりとする。

①民間活力の導入可能性調査報告書：A4版印刷製本30部

②建替基本計画書：A4版印刷製本30部

③本業務において作成した資料のうち、甲が必要としたもの
(打ち合わせ記録一式等)

④上記デジタルデータ：USBにて提出

(図面データはDXF及びJWC形式のCADデータ及びPDF形式、その他のデータ形式は甲と協議のこと)

(2) 本業務の成果品及びデータは、全て甲の所有とし、甲の承諾を受けずに他に公表、貸与又は使用してはならないものとする。本業務の一切の著作権は甲に帰属する。

1 4. 疑義

本仕様書に定めなき事項、業務中に発生した問題点、議事が生じた場合は、甲乙協議の上決定し、打ち合わせ議事録に記載するものとする。

第二章 業務内容

1. 基本計画

(1) 基本的条件の整理

検討の前提となる条件(現況把握、法的規制の確認、課題整理、建築諸条件等)の整理を行う。市から情報提供を受け、入居者の状況、建替予定戸数、近隣住民の意向等についても整理すること。

(2) 解体事業の検討

対象：北蛇草住宅4・5・7・8・11・12・13号棟

検討する内容は下記の通りとする。

- ① 施工方法・搬入出経路の検討
- ② 想定解体費用の算出
- ③ その他解体工事を行う上で必要な事項
- ④ 北蛇草住宅4・5号棟については売却を本事業に含めるかを検討する。

なお、北蛇草住宅D棟建設予定地付近は福祉関連施設や小学校の通学路もあり、また工事車両の支障となる電柱・支線等の構造物や法的規制等の道路状況を考慮し、周辺環境へ配慮した搬入出経路を計画すること。必要に応じて警察、関西電力、NTT、その他関係各所との協議を行うものとする。

上記検討結果により、解体及び建設時に小運搬が必要となる場合は、その費用や事業期間も検討に含める。

(3) 住宅プランの作成

基本的条件の整理結果を踏まえ、民間活力を導入する事業として成立する住宅プランを作成する。検討する内容は以下の通りとする。

- ①ゾーニング計画
- ②配置計画
- ③平面計画
- ④仮設計画
- ⑤その他必要な計画

検討の際、住棟がZEH-M Oriented（ゼロ・エネルギー指向型マンション）基準に適合するように検討する。

なお、住宅プランの作成については、北蛇草住宅D棟建替事業として必要な事項を満足することは元より、可能な限り近隣住民の意向に沿ったものとする。また、住宅プランの作成過程において、近隣住民への説明会を開催（2回程度の開催を想定）し、近隣住民から一定の理解を得る必要がある。ただし、そのプランが民間活力を導入する事業として事業者の多様な発想を拘束するものであってはならない。

(4) 事業スケジュールの検討

住宅プラン及び解体事業の検討を基に、適切な事業スケジュールを検討すること。

(5) 概算事業費算出

住宅プラン及び解体事業及び土地売却の検討を基に概算事業費の算出を行うこと。

2. 導入可能性調査

(1) 事業スキームの検討

基本的条件の整理に基づき、従来手法による整備のほか、導入が可能と考えられる事業スキームについて整理し、最適な事業スキームの検討を行う（複数の事業スキームを検討すること）。また、余剰地活用（北蛇草住宅4・5号棟）の最適な事業手法についても検討を行う。

(2) 事業範囲の検討

民間活力を導入する事業手法を用いる場合の建替事業の事業範囲（設計・建設・入居者移転・解体・売却・維持管理等）について整理を行い、適切な事業範囲について検討する。

なお、検討に際しては、施設における民間活力の導入が可能な範囲について、過去の事例、法制度上の問題、適切なリスク管理、包括発注への適用、事業の継続性、民間事業者の採算性、公共性の担保、民間事業者による創意工夫、競争性の担保について留意すること。

(3) 官民リスク分担の検討

各事業スキームにおいて、事業期間中の各段階（計画、設計、建設、解体、売却、維持管理、事業終了段階等）におけるリスクを抽出し、官民の適切なリスク分担について検討する。

(4) 民間事業者へのアンケート及びヒアリング

上記(1)から(3)で想定した事業内容について、内容に応じて建設事業者、維持管理事業者、施設運営事業者、不動産関連事業者、その他の民間事業者に参画意欲、概算コスト、事業期間、コスト低減の可能性、事業スキーム、余剰地活用意欲の有無及び活用用途のイメージ等についてアンケート及びヒアリングを行い、民間事業者からの提案、意見等を集約・分析する。

また、アンケート及びヒアリング結果については実現可能性、妥当性、財政に及ぼす影響及び市民サービスの向上等の項目について検討し、必要に応じて事業スキーム等に反映させる。

(5) VFMの検証

上記の内容を踏まえ、事業内容・事業範囲の定性的比較根拠の抽出と整理、また、PSC(公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値)と、PFI等事業におけるLCC(PFI等事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値)を基にVFMの算出、キャッシュ・フローの計算を行う。

①定性的比較根拠の抽出等

P F I 等事業方式導入に伴い発生すると考えられる地域活性化などの定性的なメリット・デメリットの抽出を行い整理すること。

②P S Cの算出

設計、建設、維持管理、運営の各段階毎に算出、事業期間全体を通じて負担する費用を各年度毎に算出すること。

③P F I 等事業方式のL C C算出

民間事業者が本事業を行う場合の費用を、設計、建設、維持管理、運営の各段階毎に推定し、事業期間全体を通じて負担する費用を算出すること。算出に当たっては、根拠を明確にした上で民間事業者の損益計画、資金収支計画等を各年度毎に想定し計算すること。

④キャッシュ・フローの計算

P S CとP F I 等事業のL C Cを比較するのに、キャッシュ・フローの計算をすること。

(6) 民間活力導入可能性の総合評価

本事業をP F I 手法等民間活力活用手法で実施することの可能性、適合性についても従来手法との比較による総合的評価を行う。

(7) 課題整理

上記までの検討結果を踏まえ、本建替事業実施に際しての課題を整理し、かつ、その解決方法を検討する。

また適切な全体スケジュール案を作成し提出すること。

3. その他業務

(1) 会議・説明会における業務支援

- ① 説明会の開催に当たっては、必要な資料の作成や出席及び内容説明等、業務支援を行うこと。
- ② 甲の求めに応じて市内部での検討調整に必要な資料の作成や会議への出席等業務支援を行うこと。

(2) 業務スケジュール

令和7年11月末までに導入可能性調査報告書をまとめること。

4. 施設規模

(1) 建設建物の概要

建設概要は概ね以下の通りとする。

- ① 敷地規模は約7,670㎡ (別紙参照)
- ② 整備戸数は206戸程度とする。
- ③ 1戸あたりの面積は、2DKを50㎡程度、3DKを65㎡程度とする。
- ④ 各住戸のバルコニーは7㎡以上とする。

(2) 既設建物の概要

・ 4号棟住宅

1棟 地上4階、地下1階 中層耐火造（ラーメン・壁式混合） 昭和38年建設
戸数 16戸
建築面積 261.63m²
延床面積 1,029.99m²

・ 5号棟住宅

1棟 地上4階、地下1階 中層耐火造（ラーメン・壁式混合） 昭和38年建設
戸数 16戸
建築面積 246.91m²
延床面積 1,015.27m²

・ 7号棟住宅

1棟 地上4階、地下1階 中層耐火造（ラーメン） 昭和38年建設
戸数 22戸
建築面積 412.02m²
延床面積 1,929.75m²

・ 8号棟住宅

1棟 地上4階、地下1階 中層耐火造（ラーメン） 昭和38年建設
戸数 16戸
建築面積 356.836m²
延床面積 1,569.724m²

・ 11号棟住宅

1棟 地上4階、地下1階 中層耐火造（ラーメン・壁式混合） 昭和41年建設
戸数 16戸
建築面積 229.390m²
延床面積 1,025.774m²

・ 12号棟住宅

1棟 地上5階 中層耐火造（ラーメン・壁式混合） 昭和41年建設
戸数 20戸
建築面積 242.842m²
延床面積 1,110.394m²

・ 13号棟住宅

1棟 地上4階、地下1階 中層耐火造（ラーメン・壁式混合） 昭和39年建設
戸数 16戸
建築面積 352.214m²
延床面積 1,117.392m²