

(案)

## 四條畷市中核的施設整備予備調査業務及び四條畷南中学校 校跡地整備基本計画策定支援業務委託仕様書

### 一 業務概要

#### 1. 業務委託名称

四條畷市中核的施設整備予備調査業務及び四條畷南中学校校跡地整備基本計画策定支援業務委託（以下「本委託」という。）

#### 2. 適用

本仕様書（以下「仕様書」という。）は、本委託に適用する。

#### 3. 本委託の実施上の留意事項等

- (1) 本委託を受託した者（以下「受託者」という。）は、四條畷市中核的施設整備事業に関する予備調査業務及び四條畷南中学校校跡地整備事業に関する基本計画策定業務に対し、四條畷市個別施設計画【公共施設】（令和5年4月改訂版）に掲げる整備方針を踏まえ、発注者の方針や意向を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を随時、適切に配置し、本委託に係る業務（以下「本業務」という。）にあたり、良質かつ安定的な支援を契約期間中継続的に提供するものとする。
- (2) 受託者は、常に発注者の支援者としての立場に立ち、発注者の利益を守ることを最大の任務と捉え、本業務を実施するとともに、契約期間中、発注者との高い信頼関係及び、倫理性の保持を徹底すること。
- (3) 受託者は、四條畷市中核的施設整備予備調査業務及び四條畷南中学校校跡地整備基本計画策定支援業務委託に関する公募型プロポーザル実施要領（以下「実施要領」という。）における所定の条件を踏まえるとともに、本業務の実施にあたり、本事業に係る関係諸法令、及び関連条例等の遵守を徹底すること。
- (4) 受託者は、本業務の実施に関し、疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行うこと。また、本業務の遂行にあたり、本委託における発注者の方針や意向を満足する上で、当然必要な業務であると発注者が考えるものに関しては、本業務に含まれるものとして遅滞なく遂行すること。

#### 4. 履行期間

プロポーザル実施後、契約予定事業者と協議のうえ、決定する。

## (案)

## 二 事業の対象等

### 1. 本事業の概要

(1) 事業名称 ①四條畷市中核的施設整備事業 ②四條畷南中学校跡地整備事業

(2) 事業内容

#### ①四條畷市中核的施設整備事業

市民総合センター用地及び保健センター用地（以下「市民総合センター等用地」という。）において、市民総合センター、教育文化センター、市民活動センター（一部）、老人福祉センター楠風荘、保健センター、四條畷市シルバー人材センター、福祉コミュニティセンター、市庁舎の施設機能を集積させた中核的施設を整備する。

#### ②四條畷南中学校跡地整備事業

四條畷南中学校跡地において、防災拠点機能・避難所機能を有した多機能型体育館の建設及びボール遊びができる公園を整備する。

(3) 建設場所

#### ①四條畷市中核的施設整備事業

大阪府四條畷市中野三丁目388番6 外7筆

#### ②四條畷南中学校跡地整備事業

大阪府四條畷市南野五丁目1967番1 外15筆

(4) 目標とすべき事業完了時期

#### ①四條畷市中核的施設整備事業

令和8年度末までに中核的施設建設工事を完了し、令和9年度の供用開始を目標とする。

#### ②四條畷南中学校跡地整備事業

令和7年度末までに多機能型体育館建設工事を完了し、令和8年度の供用開始を目標とする。

## 三 業務仕様

### 1. 業務を受託した場合の履行

受託者は、実施要領に基づき提出した配置予定技術者により、当該業務を履行するとともに、業務提案書における提案事項については、実現に向けて問題点を検討し、問題点がある場合は改善策の提案を行うなど、発注者の承認を得て業務を遂行すること。

### 2. 業務計画書の提出

受託者は、契約締結後速やかに、次に掲げる事項を記載した業務計画書を作成の上、発注者に提出し、承認を得るものとする。（仕様書等に定めのない業務計画については、協議事項とし、適宜追加するものとする。）なお、実施要領に基づき提出した配置予定技術者の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合は、同等以上の技術を有する者であることの承認を発注者から得るものとする。

(1) 業務実施方針

## (案)

業務の実施方針、事業フェーズ毎の業務内容の整理、マネジメント目標（要求品質、コスト管理・目標工程）の設定

### (2) 業務工程

業務工程計画の作成、打合せ計画の作成

### (3) 業務実施体制

全事業関与者の業務体制、組織計画（体系図）、業務担当表、連絡体制、連絡先

### (4) 配置技術者名簿

担当分野、氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験等

### (5) その他

発注者が他に必要とする事項

## 3. 委託業務の内容

各事業の委託業務は、特記仕様書に定めるものとする。

## 4. 共通業務

- (1) 発注者との協議において、決定した方法に従い、情報の管理・更新・運営を行う。
- (2) 各種会議体の目的に応じた会議の主催者・参加者・頻度等を提案し、発注者が決定する。
- (3) 各種会議体のうち、受託者が出席すると定められている会議においては、技術的中立性のもと、発注者の支援を行う。
- (4) 受託者が出席すると定められていない会議については、議事録又は報告をもとに必要に応じて発注者に助言する。
- (5) 参加者・頻度等各種会議について発注者から依頼がある場合、会議の主催者にその旨を伝える。

## 四 業務の実施条件等

各業務は、以下の条件及び適用基準等に基づいて行う。

### 1. 打合せ及び記録等

以下の受託者が関与した打合せ、協議等については、速やかに会議録を作成し、次回打合せ時までには検討結果資料等を添えて発注者に提示後、わかりやすく分類し、一元管理すること。

- (1) 連絡調整によるもの
- (2) 定例打合せ
- (3) その他発注者で行った記録等

### 2. 計画書・報告書等

検討経緯がわかるように整理し一元管理すること。

### 3. 情報の取り扱いについて

## (案)

受託者は、本業務の遂行にあたり発注者の所掌する情報資産の保護について万全を期すものとし、その機密性、安全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本業務において知り得た情報を正当な理由無く第三者に知らせるほか、本業務の目的外に使用することの無いよう関係者全員に徹底させること。

また、個人情報の取り扱いについても、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び四條畷市個人情報保護法施行条例（令和4年条例第28号）等の関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

## 五 成果品及び提出部数

成果物等については以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、発注者の指示によるものとする。

### 1. 成果物等の提出先

担当部署 四條畷市総務部施設再編課

住所 〒575-8501 大阪府四條畷市中野本町1番1号

電話 072-877-2121 (代表)

e-mail saihen@city.shijonawate.lg.jp

### 2. 各業務の提出成果物の規格等

各業務の提出成果物の規格等については、次のとおりとする。なお、電子データはPDF版とともに、以下の形式により格納すること。

- ① 文書：Microsoft Word 形式又は Microsoft Excel 形式
- ② 表、グラフ：Microsoft Excel 形式又は Microsoft PowerPoint 形式
- ③ 図面：DXF、SFC 又は JWW
- ④ 写真データ：Jpeg 形式

| 業務種別                  | 成果品                                     | 規格              | 部数 |
|-----------------------|---|-----------------|----|
| 四條畷市中核的施設整備予備調査業務     | (1) 業務計画書<br>(2) 業務報告書                  | 電子データ<br>(CD-R) | 1式 |
| 四條畷南中学校跡地整備基本計画策定支援業務 | (1) 業務計画書<br>(2) 業務報告書<br>(3) 基本計画書 (案) | 電子データ<br>(CD-R) | 1式 |

(案)

3. 成果物の構成

成果物は次の標準構成に基づき作成して提出する。なお、構成や成果物の項目については、適宜協議により修正を行うことができるものとする。

| 成果物  |   |  |
|--|---|--|
| (1) 業務計画書  | (2) 業務報告書   | (3) 基本計画書 (案)  |
| ア 業務概要<br>イ 業務工程<br>ウ 業務実施体制<br>エ 配置技術者<br>オ その他 | ア 支援実施概要<br>イ 各業務報告<br>ウ 打合せ・会議記録<br>(資料共)<br>エ その他報告・資料等 | ア 要求水準書<br>イ 基本計画図<br>※ア及びイの詳細については、P.10 3.業務内容「(11)基本計画書 (案)の策定」についてを参照 |

(案)

## 特記仕様書

### 《四條畷市中核的施設整備予備調査業務委託》

#### 1. 業務の目的

本業務は、四條畷市個別施設計画【公共施設】(令和5年4月改訂版)(以下「個別施設計画」という。)に掲げる整備方針を踏まえ、市民総合センター用地及び保健センター用地(以下「市民総合センター等用地」という。)において、①市民総合センター、②教育文化センター、③市民活動センター(一部)、④老人福祉センター楠風荘、⑤保健センター、⑥四條畷市シルバー人材センター、⑦福祉コミュニティーセンター、⑧市庁舎の施設機能を集積させた中核的施設を整備していくことについて、計画地における制約条件の整理をはじめ、周辺道路における交通量のサンプリング調査、地質調査などを行い、個別施設計画に掲げる整備方針の実現に向けて整理すべき課題を把握することを目的とする。

#### 2. 事業計画の概要

##### (1) 整備予定地の概要

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 整備予定地 | 大阪府四條畷市中野三丁目388番6 外7筆 |
| 敷地面積  | 概ね10,000㎡             |
| 用途地域  | 第二種住居地域               |
| 建ぺい率  | 60%                   |
| 容積率   | 200%                  |

##### (2) 中核的施設の概要

次に示す8つの公共施設機能を集積させた新たな複合施設(延床面積:約15,700㎡<sup>※</sup>)を整備する。※約15,700㎡:既存の公共施設の延床面積を積み上げた数値であり、本業務の検討にあたっての延床面積(上限値)とする。

| No. | 施設名            | 現延床面積(㎡)  |
|-----|----------------|-----------|
| 1   | 市民総合センター       | 5,011.13  |
| 2   | 教育文化センター       | 743.29    |
| 3   | 市民活動センター(一部)   | 550.00    |
| 4   | 老人福祉センター楠風荘    | 794.33    |
| 5   | 保健センター         | 1,272.60  |
| 6   | 四條畷市シルバー人材センター | 768.05    |
| 7   | 福祉コミュニティーセンター  | 765.60    |
| 8   | 市庁舎            | 5,800.74  |
| 合計  |                | 15,705.74 |

### 3. 業務内容

#### (1) 整備予定地における制約条件の整理

- ① 敷地状況、周辺環境等について現地調査及び関係機関と協議を行い、敷地の与条件を整理する。
- ② 現地調査等により、既存施設、周辺道路や都市インフラの整備状況、敷地の地形、隣地の状況等を把握する。
- ③ 供給処理施設（電気、ガス、給排水、電話、CATV 等）の現状及び条件を把握する。
- ④ 敷地、施設に関する建築基準法等の関係法令を含む各種法的規制の条件を把握する。
- ⑤ 既存施設の内容、利用状況、運営管理の状況等を把握する。

#### (2) 交通量増加の想定シミュレーション

中核的施設を整備した場合において、周辺道路において交通量の増加が見込まれるため、平日、休日各1日の交通量サンプリング調査を実施し、計数倍することにより交通量増加の想定シミュレーションを行う。なお、詳細については、発注者・受注者協議のもと決定するものとする。

#### (3) 整備方針に係る前提条件の整理

- ① 発注者との打ち合わせをもとに整備方針に係る前提条件を確認し、明文化する。
- ② 明文化した内容をもとに、発注者と受注者との解釈に差分が生じないように、文章、単語単位で認識をすり合わせし、前提条件の整理を行う。

#### (4) 施設の配置・規模の検討

制約条件、前提条件を踏まえ、複合施設（延床面積：約15,000㎡）のモデルプランを3案作成し、総合評価を行う。

#### (5) マスタースケジュール検討

発注方式別に敷地境界確定、基本構想、基本計画、設計、業者選定、埋蔵文化財の発掘、新築～解体工事までのスケジュールを検討する。なお、中核的施設の建設工事完了時期は令和8年度末を目標に検討することを基本とするが、目標の期限までに実現が難しい場合は、発注者との協議、承認を得て、建設工事完了時期を変更できるものとする。

#### (6) 商工会館との連携のあり方検討

現在、整備予定地の一部については、商工会館の所有を目的とする有償貸付を行っていることから、本業務において、商工会館との連携のあり方を検討していくにあたって、対応案を提案するものとする。

#### (7) 地質のサンプリング調査

整備予定地における液状化リスクを事前に把握するため、ボーリング調査を1箇所実施する。ボーリング深さは、30mを想定し、実施場所及び時期については、発注者と協議して決定するものとし、JR近接工事の要否についても事前に確認を行うこと。

#### (8) 工事概略計画案の検討

類似事例などを参考に概略の事業工程・事業費を検討する。また、現敷地に対し、建物の大まかな平面構成や階層の概略を検討する。

#### (9) 概算工事指数の算定

モデルプラン3案に対して、相対指数額を算定するものとする。なお、基準となる指

## (案)

数の値などの詳細については、発注者と協議して決定するものとする。

### (10) 施工時における市民総合センター、保健センター機能の確保策の検討

概略の事業工程をもとに、施工時における市民総合センター、保健センター機能の確保策について検討する。

### (11) 用途地域の規制緩和に関する提案支援

現状の整備予定地における用途地域では、市民ホールの建替を行うことが難しいことから、用途地域の規制を緩和していく必要があるため、規制の緩和に向けた提案及び支援を行うものとする。

### (12) 調査報告書の作成

本業務で実施した調査内容を報告書として取りまとめること。

# (案)

## 特記仕様書

### 《四條畷南中学校跡地整備基本計画策定支援業務》

#### 1. 業務の目的

本業務は、個別施設計画に掲げる整備方針を踏まえ、JR片町線以東、国道163号以南の地域の防災機能を確保するため、当該跡地の体育館機能と四條畷東小学校跡地の体育館機能を集約させ、多機能型体育館を整備する。

また、防災機能の確保に合わせて、ボール遊びができる公園を整備することで地域のにぎわいを創出するものとし、防災機能の確保と地域のにぎわいを創出することを目的として、跡地整備の基本計画を策定する。

#### 2. 事業計画の概要

##### (1) 整備予定の概要

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 整備予定地 | 大阪府四條畷市南野五丁目1067番1 外15筆 |
| 敷地面積  | 概ね20,000㎡               |
| 用途地域  | 第一種中高層住居専用地域            |
| 建ぺい率  | 60%                     |
| 容積率   | 200%                    |

##### (2) 多機能型体育館の概要

多機能型体育館が備えるべき機能として、防災拠点、避難所、地域コミュニティ、スポーツ・レクリエーション機能を整備する。

アリーナの床面積は約1,100㎡から1,200㎡の想定とし、その他の機能に係る床面積は、ワークショップでの意見等を踏まえ、床面積を検討するものとする。

#### 3. 業務内容

##### (1) 整備予定地における制約条件の整理

- ① 敷地の特性（土砂災害警戒区域、活断層）、周辺境等（道路、水路）について現地調査及び関係機関と協議を行い、敷地の与条件を整理する。
- ② 現地調査等により、既存施設、周辺道路や都市インフラの整備状況、敷地の地形、隣地の状況等を把握する。
- ③ 供給処理施設（電気、ガス、給排水、電話、CATV等）の現状及び条件を把握する。
- ④ 敷地、施設に関する建築基準法等の関係法令を含む各種法的規制の条件を把握する。
- ⑤ 既存施設の内容、利用状況、運営管理の状況等を把握する。

## (案)

### (2) 用途地域の規制緩和に関する提案支援

現状の整備予定地における用途地域では、体育館の建設が難しいことから、用途地域の規制を緩和していく必要があり、特別用途地区による用途規制の緩和をめざすこととして、必要な提案及び支援を行うものとする。

### (3) 整備方針に係る前提条件の整理

- ① 発注者との打ち合わせをもとに整備方針に係る前提条件を確認し、明文化する。
- ② 明文化した内容をもとに、発注者と受注者との解釈に差分が生じないように、文章、単語単位で認識をすり合わせし、前提条件の整理を行う。
- ③ 民間事業者が参入する可能性のある施設案の提案を含むものとする。

### (4) マスタースケジュール検討

発注方式別に基本設計、業者選定、埋蔵文化財の発掘、新築～解体工事までのスケジュールを検討する。なお、多機能型体育館の建設工事完了時期は令和7年度末を目標に検討することを基本とするが、目標の期限までに実現が難しい場合は、発注者との協議、承認を得て、建設工事完了時期を変更できるものとする。

### (5) 施設の配置・規模の検討

制約条件、前提条件を踏まえ、モデルプランを2案作成し、発注者から提示の1案を加えた3案を検討し、総合評価を行う。

### (6) 概算工事指数の算定

モデルプラン3案に対して、相対指数額を算定するものとする。なお、基準となる指数の値などの詳細については、発注者と協議して決定するものとする。

### (7) 旧校舎等の解体工事スケジュールの検討

モデルプラン毎に旧校舎等の解体工事のスケジュールを検討するものとする。

### (8) 工事概略計画案の検討

類似事例などを参考に概略の事業工程、事業費、財源を検討する。また、建物の大まかな平面構成や階層の概略を検討する。

跡地全体の工事概略を検討する際には、周辺道路（通学路）における課題を整理すること。

また、整備予定地西側の教育文化センター（※中核的施設に集約する公共施設の一つ。）については、将来、機能移転していくことから、教育文化センター用地の活用も含めて検討する。

### (9) ワークショップの開催支援

基本計画の策定に向けて、ワークショップを開催する予定であり、現時点においては、4回程度の開催を予定しており、受注者は、ワークショップの資料作成、運営支援を行うものとする。なお、詳細については、発注者と協議して、決定するものとする。

### (10) 発注方式の検討

跡地整備における発注方式を比較検討し、その結果を資料として取りまとめること。

### (11) 基本計画書（案）の策定

次に掲げる項目を内容とする基本計画書（案）を作成すること。なお、基本計画図の構成は一般的なものであり、建築物の計画に応じ、発注者との協議により項目を追加・省略する場合がある。

(案)

① 要求水準書

ア 跡地の整備基本方針

事業の背景、目的

本事業のコンセプト

施設の概要

施設の各機能の基本的な考え方

イ 計画と条件

敷地概要

遵守すべき法制度等

ウ 計画概要

建築（意匠）の計画概要

建築（構造）の計画概要

設備（電気・機械・昇降機）の計画概要

エ 工事費等概算書

跡地整備費用（付帯工事費を含む。）

維持修繕費用（ライフサイクルコスト等）

オ マスタースケジュール

※要求水準書の構成は一般的なものであり、建築物の計画に応じ、発注者との協議により項目を追加・省略する場合がある。

② 基本計画図

ア 建築

仕様概要書

仕上概要表

面積表及び求積図（建物・敷地）

敷地案内図

配置図

平面図

断面図

立面図

外構図

各種計画図

イ 構造

構造計画概要書

構造関係特記仕様書

各種構造図

ウ 設備（電気設備）

電気設備計画概要書

各室諸元表

各種技術資料

エ 設備（給排水衛生設備）

(案)

給排水衛生設備計画概要書

系統図（給水、給湯、排水、通気）

各室諸元表

各種技術資料

オ 空調換気設備

空調換気設備計画概要書

系統図

各室諸元表

各種技術資料

カ 昇降機等

昇降機等設計概要書

※基本計画図の構成は一般的なものであり、建築物の計画に応じ、発注者との協議により項目を追加・省略する場合があります。