

瓦町公園周辺ゾーン市街地整備検討支援業務

仕 様 書

令和6年度

建築都市局 都心未来創造部

第1章 総則

1. 業務名

瓦町公園周辺ゾーン市街地整備検討支援業務

2. 本業務の目的

本市では、令和5年5月に策定した「堺都心未来創造ビジョン」において、堺東エリアの取組の方向性として、「クロス プレイス 堺東（訪れる・働く・住む人など多様な目的の人が集い・交流するエリアへ）」を掲げ、実現に向けた取組等を示した。

その後、堺東エリアの将来像の実現に向け、都市開発の事業実績やノウハウを持つ民間事業者（不動産開発事業者、総合建設業者等）からアドバイザー（以下、「民間アドバイザー」という。）を公募し、選定した民間アドバイザーから助言及び提案をいただき、堺東エリア市街地整備に向けた検討を進めているところである。本業務の瓦町公園周辺ゾーンは、多様な都市機能（商業・サービス・居住等）導入や広場の整備により、人が集い・交流する魅力的な拠点の形成を図り、堺東駅～商店街を中心に新たな人の流れや、賑わいとまちなかの暮らしが共存する地域交流の場の創出をめざしている。

本業務は、瓦町公園周辺ゾーンにおける市街地再開発事業を想定し各種検討や地権者組織の設立支援等を行うことを目的とする。

3. 履行期間

契約締結日～令和7年3月31日

4. 履行場所

堺市内

5. 本業務の進め方

- (1) 本業務を受注した者（以下「受注者」という）は、契約締結後速やかに着手届、業務責任者届、その他必要な書類を作成して、監督員に提出すること。
- (2) 業務遂行にあたっては、契約書、仕様書の定めるところにより受注者の責任においてこれを行うこと。
- (3) 本業務の実施に先立ち、受注者は実施計画書を提出し、監督員と協議を行い、作業内容、作業計画及び実施工程を検討し、計画的に業務を履行すること。
- (4) 監督員との連絡、調整、業務内容に関する打合せ会議に参加すること。
- (5) 業務の遂行状況を2ヶ月に1回程度、定期的に本業務を委託した者（以下「発注者」という）へ報告を行うこと。
- (6) 準拠する計画：「堺グランドデザイン2040」、「堺市基本計画2025」、「堺市都市計画マスタープラン」、「堺・モビリティ・イノベーション-SMIプロジェクト-（素案）」、「堺都心未来創造ビジョン」等

6. 本業務に従事する者

本業務に従事する者は、本市の方針、業務の目的及び関係法令・規則等を十分に理解し、公正かつ適切な判断をもって業務を行いうる知識を有する者でなければならない。

第2章 本業務の内容

1. 業務内容

(1) 上位計画・関連計画の整理

堺市基本計画 2025、堺市都市計画マスタープラン、堺都心未来創造ビジョン、堺・モビリティ・イノベーション-SMI プロジェクト-（素案）等の上位計画及び関連計画における瓦町公園周辺ゾーン（検討対象地区：5 ページ参照）に関する記述について整理することによって、市街地整備に向けた方向性の位置付けを明確にする。

(2) 現況整理

検討対象地区の現況を把握するため、以下の事項について一覧表や図表など分かりやすい資料としてとりまとめる。

ア 地区の現況整理（土地利用現況、建物現況（建物用途別現況、建築構造別現況、建物建築年代別現況、建物階数別現況、建ぺい率・容積率の現況、地価現況））

イ 権利者状況の整理

土地所有者、建物所有者、借地権者等の権利者状況を整理する。なお、登記事項証明書（土地・建物）を貸与する。

ウ 市街地再開発事業の要件整理

都市再開発法第 3 条に規定する要件や国庫補助採択基準要件を整理し、要件ごとに検討対象地区の概要を記載する。

(3) 瓦町公園周辺ゾーンにおける市街地再開発事業基本計画素案の作成

地元権利者等への説明・協議調整に向け、本市の市街地再開発事業に対する方向性等を整理する。

①事業計画素案の作成

ア 地区整備方針素案の作成

地区の位置づけ、立地、周辺状況を勘案し、地区の整備方針素案を作成する。

イ 土地利用計画素案の作成

配置計画、用途別ゾーニング、動線計画、インフラについて検討し、土地利用計画素案を作成する。

ウ 建築基本計画素案の作成

建築基本計画素案（配置計画、平面計画、立面計画等）を作成する。

エ 概算資金計画案の作成

概算事業費（支出項目、年度別事業費等を含む。）について検討し、概算資金計画案を作成する。

オ 権利変換モデル案の作成

事業計画をもとに地区内の標準となる権利変換モデル案を作成する。

カ 事業スケジュール素案の検討

事業スケジュールについて検討し、事業スケジュール素案を作成する。

②都市計画素案の作成

上位計画・関連計画、検討対象地区の現況及び上記①で検討した事業計画素案を踏まえて市街地再開発事業等に関する都市計画素案を作成する。

(4) 費用便益分析

市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成 30 年度改訂版第 2 版：国土交通省）に従い、以下の業務を行う。

- ① 費用便益分析に必要なデータの作成・整理
当地区の現況資料を整理・検討し、費用便益分析用データへ変換する。
 - ② 地価関数の推定
便益計測のため狭域地価関数（事業施行区周辺 500m程度）及び広域地価関数（周辺 500m～10 km程度）を推定する。
 - ③ 費用便益分析の実施
上記(4)①で整理されたデータと、上記(4)②の地価関数を用いて、事業の有無・便益から費用便益比及び純現在価値を算出する。その際、事業の特性、地域の状況などを踏まえた考察を行う。
- (5) 権利者合意形成支援
- ① 権利者の意向把握
地元権利者の市街地再開発事業への参画意向についてアンケート票等を用いて確認し、一覧表に整理する。なお、調査件数は 20 件程度を想定しており、数量変更が生じた場合でも設計変更の対象としない。
 - ② 権利者組織の設立支援
地元権利者の機運醸成や勉強会の資料作成など権利者組織の設立に向けた調整及び支援を行う。
- (6) 関係協議等資料作成支援
- 業務実施にあたって、必要に応じて本市から地元権利者や関係企業、交通管理者等の関係機関、道路管理者及び公園管理者等の庁内関係課等へ説明や協議等の支援を行う。
- 説明や協議に必要な簡易な建築図面や図表等を用いたパワーポイント等の資料を作成する。具体的な資料内容については受発注者協議により決定する。

2. 検討対象地区（再開発の想定地区）

本業務における検討は、概ね下記の範囲とする。ただし、業務内容に応じて協議し、適切な範囲とすること。



第3章 成果品

1. 成果品

受注者は、本業務の成果品として、次のものを提出する。

- ① 打合せ簿・・・1部
- ② 報告書(紙媒体；事業計画素案、都市計画素案、費用便益分析結果及び権利者意向確認一覧等を含む。)・・・1部
- ③ 報告書(電子媒体)・・・1部
- ④ 業務実施に伴い作成した図面、資料、写真等及び電子データ・・・1部
- ⑤ その他監督員が必要と認めるもの

※電子媒体はCD、データはPDF及び元データを提出すること。

2. 成果品の提出

受注者は、業務が完了したとき又は監督員が必要と認めたときは、速やかに成果品を整理し、監督員に提出しなければならない。

受注者は、成果品が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物に該当する場合には、受注者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を引渡し時に発注者に無償で譲渡すること。

3. 業務の完了

受注者は、業務が完了したときは業務完了届を提出し、本市の検査を受けなければならない。その際、改善事項があれば受注者は速やかに改善するものとする。

業務完了後に、不備・不完全な部分が発見された場合は、受注者の負担と責任で直ちに補正すること。

第4章 その他

1. 資料の貸与

受注者が業務遂行のために必要な資料については、可能な範囲において貸与する。この場合、貸与を受けた資料については、そのリストを作成の上監督員に提出し、業務完了とともに返却するものとする。

また、貸与した資料について破損紛失等重大な過失を生じた場合は、受注者がその責任を負うものとする。

2. 秘密保持等

受注者は、本業務に関する全ての事項の秘密を保持し、外部に漏らしたり、又は他に利用してはならない。

3. 協議

受注者は、本業務の遂行に当たっては、監督員と連絡を密にし、業務の遂行の方針等について、監督員の了解を得なければならない。

受注者は、この受注業務で不明な点、この仕様書に示されていない点に関しては、監督員と協議のうえ、その指示に従うものとする。

4. 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- (1) 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資

材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはならない。

- (2) これらの事実が確認された場合、本市は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

5. 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には本市の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

6. 誓約書の提出について

- (1) 受注者は、堺市暴力団排除条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約書の作成を省略する契約の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は本市の外郭団体である場合はこの限りでない。
- (2) 受注者は、再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴して、本市へ提出しなければならない。
- (3) 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

7. 不当介入に対する措置

- (1) 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利用することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに本市に報告し、警察に届け出なければならない。
- (2) 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに本市に報告し、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- (3) 本市は、受注者が本市に対し、(1)及び(2)に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。
- (4) 本市は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が(1)に定める報告及び届け出又は(2)に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。

8. 秘密保持と個人情報の保護

受注者は、本業務に関する全ての事項の秘密を保持し、外部に漏らしたり、又は他に利用してはならない。

この契約に基づく業務の履行にあたっては、個人情報の保護に関する法律、堺市情報セキュリティポリシーのほか、関係する法令等を遵守すること。

受注者は、個人情報の保管、消去、廃棄、送付については、業務計画書提出時等に個人情報に係る社内規程を提出し、発注者の承認を受けるものとする。なお、受注者が、個人情報の消去・廃棄を行う時には、個人情報消去・廃棄書を提出するものとする。