

旧桜町団地周辺整備可能性調査等業務委託 仕様書

1. 業務名 旧桜町団地周辺整備可能性調査等業務委託

2. 業務目的

本業務は、『第6次守口市総合基本計画』(令和3年3月策定)をはじめとして、『守口市都市計画マスタープラン』(令和3年3月策定)等の計画や、『守口市駅北側エリアリノベーション戦略』(令和5年3月策定)をふまえて、市全体の都市イメージの向上に資する守口市駅周辺のまちづくりについて、旧桜町団地とその周辺を主検討区域として再整備の実現可能性の調査・検討を行うことを目的とする。

3. 業務対象区域

京阪守口市駅北側に位置する旧桜町団地とその周辺区域(守口市桜町、本町一丁目、二丁目の各一部)とする。※位置図を参照。

4. 履行期間 契約締結の日より令和8年3月 20 日までとする。

5. 業務内容

① 条件整理

- ・ 主検討区域を中心に関連上位計画や法的条件の整理等を中心に再整備の与件整理を行う(主要検討区域内の土地建物等の現況調査、整理を含む)。

② 再整備内容・導入機能の可能性検討

- ・ 主検討区域において、『守口市駅北側エリアリノベーション戦略』に基づき想定される整備内容及び導入機能の検討を行う。

③ 再整備区域の検討

- ・ 再整備区域は複数区域を検討する。区域設定は、旧桜町団地敷地単体と周辺を含むエリアとする。

④ 事業性検討

- ・ 複数の検討区域ごとに、整備概念図、事業手法※、概略資金計画(全体事業費の概算、概略補助金額の算定を含む。)及び事業スケジュールを検討する。

※ 旧桜町団地敷地単体での活用と周辺を含むエリアでは事業手法の検討を行い、その際の都市計画手法や都市計画素案等についても検討する。建物を想定する場合は、ボリューム検討(複数検討)を含む。

⑤ 再整備可能性の比較検討

- ・ 各区域で検討した内容を踏まえて、再整備の可能性を比較し、整理する。
- ・ 比較は、再整備による「まちへの効果・影響」(各指標を設定の上)、全体事業費や市財政負担額、事業期間や運営面等、再整備の実施にあたってポイントとなる主要事項について検討する。

⑥ 地域への説明

- ・ 検討結果、過程において、必要に応じた地域説明等に同行し、説明を行う。

6. 参考資料

① 関連上位計画等

- ・ 第6次守口市総合基本計画(令和3年3月策定)
- ・ 守口市都市計画マスタープラン(令和3年3月改定)
- ・ 守口市立地適正化計画(令和6年3月改定)
- ・ 守口都市核周辺における将来都市ビジョン(平成 29 年3月策定)
- ・ 守口市駅北側エリアリノベーション戦略(令和5年3月策定)
- ・ 第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和3年3月策定)
- ・ 守口市行政経営プラン(令和6年2月策定)

その他、本業務に関連する上位計画、行政計画等は参照し、5. 業務内容①条件整理の対象とする。

② 守口市駅北側エリアリノベーション戦略(令和5年3月策定)における桜町団地周辺の具体的取組の基本方針(抜粋)

桜町団地周辺は、京阪守口市駅及び大阪メトロ守口駅を結ぶ動線上の中心市街地である好立地を生かし、少子高齢化、人口減少社会を迎えるにあたっては、子育て世代等が安心して憩える一定規模の緑地空間を含む広場機能の誘導を図ります。また、守口市駅方面からの文禄堤の視認性やアクセス性を向上させ、市役所跡地周辺、旧徳永家住宅等への回遊性を高めることで、周辺エリアへの賑わいの波及効果を生み出し、文禄堤という歴史的資産が市民の誇りや愛着醸成につながることを目指します。

③ 旧桜町団地の状況

市営住宅桜町団地は、耐震性に課題があり、他の市営住宅等への住み替えを進め、入居者の退去が完了したことから、令和6年6月に守口市営住宅条例を一部改正し、市営住宅の用途廃止となった。現在は、市の普通財産として管理している。

所在地	守口市桜町6番 外
用途地域等	商業地域、準防火地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 400%
敷地面積	2,599 m ²
竣工年度	昭和 47(1972)年度
棟数	住棟1棟
階数／構造	地上 10 階＋塔屋1階／高層耐火(ラーメン) 1～3階 SRC 造、4～屋階 RC 造、2階一部 S 造
建築面積／延べ面積	1,812 m ² ／5,814 m ²
ガス／給水／下水道	都市ガス／高架水槽／公共下水
設備・構成等	片廊下型、エレベーター1基 1階 店舗、2階 店舗兼住宅、3階から 10 階 共同住宅

※その他、市で保有する本業務に関連する資料については、契約後に情報共有する。

7. 配置技術者

- ・ 受注者は、業務の円滑な進捗と業務成果の品質の確保を図るため、管理技術者、照査技術者を配置するものとする。
- ・ 管理技術者は、業務の全般にわたる技術監理を行うものとする。
- ・ 管理技術者は、直接雇用する者で、技術士法に基づく技術士(建設部門、選択科目が「都市及び地方計画」、建築士法に基づく一級建築士または一般社団法人再開発コーディネーター協会による「再開発プランナー」の資格を有し登録を受けた者とし、かつ、平成 22(2010)年度以降に同種業務※の履行を1件完了した実務経験を有する者を配置する。(実務経験は管理技術者としての業務でない場合も可。)
※ 「同種業務」は、市街地再開発事業に係る業務や、土地等の活用・再整備に関して市街地再開発事業を含めて検討対象とした調査・計画策定業務とする。
- ・ 管理技術者、照査技術者を含む業務従事者について、本業務の開始時に、資格証の写し、雇用関係を証明する書面(健康保険証等)の写しを発注者に提出するものとする。

8. 提出書類等

受注者は、下記の書類を速やかに発注者に提出し、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) 管理技術者等届及び経歴書
- (4) 配置技術者の雇用関係を証明する書面(健康保険証等)の写し
- (5) 管理技術者の資格証の写し、平成 22(2010)年度以降の同種業務の実務経験を証明する書面(契約書、仕様書、実施体制図、完了届等)の写し
- (6) 業務工程表
- (7) 配置技術者の管理体制及び実施体制
- (8) その他、発注者が指示する書類

9. 打合せ

- ・ 受注者は、発注者と業務の詳細について協議・調整を行い、実施することとする。また、進捗状況等の報告を随時行うこととする。
- ・ 打合せ協議は、業務着手時、中間2回、成果品納入時に行うことを基本とし、必要に応じて臨時協議を行うものとする。また、打合せ協議の都度、打合せ記録簿を作成し、発注者へ速やかに提出する。

10. 成果品

本業務の成果品は次の通りとする。

- | | |
|------------------------|-----|
| (1) 報告書 ドッチファイル綴じ | 2 部 |
| (2) 概要報告書(A4 版1頁程度) | 2部 |
| (3) 打合せ記録簿 | 1式 |
| (4) その他成果品として必要と思われる資料 | 1式 |
| (5) 上記電子データ | 1式 |
- (PDF 及び加工可能な形式(Microsoft Office に対応するもの))

11. 留意事項

- ・ 受注者は、本業務を通じて知り得た情報を機密情報として取り扱い、契約の目的外に使用し、又は第三者に提供してはならない。契約期間満了後においても、同様とする。
- ・ 本業務に関して知り得た情報の漏洩、滅失、棄損の防止、その他適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。
- ・ 個人情報の取り扱いについて、十分に注意し、適切に管理すること。
- ・ 本業務にあたっての資料及び成果は全て発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なくして公表、貸与、複写及び他の目的に使用してはならない。契約期間満了後においても同様とする。
- ・ 本業務の成果品に係る著作権については、発注者に帰属する。
- ・ 本業務の実施に当たっては、十分な業務遂行能力を有する適正な人員と体制を確保し、関係法令及び条例等を遵守するとともに、発注者と連絡調整を密にすること。
- ・ 本業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに発注者と協議し、その指示に従うこと。
- ・ 本業務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせないこと。ただし、書面により申請し、発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。
- ・ 受注者は、成果品の提出前に、その内容について管理技術者、照査技術者にて確認を行い提出すること。
- ・ 成果品の検査については、管理技術者立会いのうえ発注者の承認を得た後で受けるものとする。また、本業務の途中においても、発注者は、必要に応じて、随時、仕様書に基づき検査を行い、受注者に対し不備な箇所について必要な指示を与えることができる。
- ・ 本業務の完了後といえども、受注者の失策または不備が発見された場合、速やかに書類及びデータ等の訂正をしなければならない。これに要する経費は受注者の負担とする。
- ・ 受注者は、本業務に係るデータを発注者が指示する目的以外に使用してはならない。また、発注者の承認を得ずして複製及び複写してはならない。

位置図



外観(旧桜町団地 南側より撮影)

