

## 1. 業務概要等

### (1) 業務名 みのお B・C 団地全域建替基本構想業務

### (2) 業務目的

みのお・B・C 団地建替事業において、「みのお団地」と「みのお B 団地」の一部敷地を活用した 162 戸の公社賃貸住宅（以下「1 期目計画」という。）を建設し、従前入居者の入居を予定している。本業務における対象地は、1 期目計画範囲外の「みのお B・C 団地」敷地（別紙参照、以下「みのお B・C 団地全域」という。）を対象とし、南側敷地及び対側地にある西側敷地から構成されている。

今回の基本構想業務は、つぎに予定する「(仮) みのお B・C 団地全域建替基本計画（以下「基本計画業務」という。）」の土台となる敷地活用の実現性ならびに更なる公社賃貸住宅（以下「公社みのお 2 期目計画」という。）の建設用地選定など、基本計画業務の基本方針策定を目的とする。また、下記の基本コンセプトに基づき、箕面市および対象地周辺における地域特性・魅力・ニーズを調査・分析し、公社賃貸住宅の認知度向上と入居促進、住環境向上等に寄与する具体的な付加価値要素を検討する。また、これらの付加価値要素を反映した南側及び西側敷地の敷地活用や配置計画、公社賃貸住宅の建設戸数を検討する。

#### 基本コンセプト

### 「よりそう住まい」

～地域に寄り添い、新しい付加価値を加え、コミュニティの輪が広がる住まい～

### (3) 対象地の概要

#### (a). 南側敷地 敷地面積：約 0.6ha

《みのお B 団地 13 号棟》

住 所：箕面市箕面 4 丁目 9 番 昭和 37 年度建設

構造・規模：RC 造 4 階建 1 棟 16 戸

《みのお C 団地 14・15・16 号棟》

住 所：箕面市箕面 4 丁目 9 番 昭和 38 年度建設

構造・規模：RC 造 4 階建 3 棟 64 戸

#### (b). 西側敷地 敷地面積：約 0.78ha

《みのお C 団地 17・18・19・20 号棟》

住 所：箕面市箕面 4 丁目 9 番 昭和 38 年度建設

構造・規模：RC 造 4 階建 4 棟 88 戸

(4) 委託業務の概要

- ①対象地調査
- ②民間事業者による敷地活用やサービスによる付加価値要素についての検討
- ③公社みのお2期目計画への付加価値要素に関する市場調査及び検討
- ④みのおB・C団地全域の配置計画比較検討
- ⑤本業務の全体とりまとめ及び基本計画業務の方針策定
- ⑥関係機関との協議録の作成

(5) 履行期間 契約締結日～令和9年3月17日

## 2. 業務内容

---

### (1) 対象地調査

#### ① 箕面市まちづくり計画等の整理

箕面市のまちづくり関連における上位計画等について整理する。

#### ② 対象地周辺の現況調査

周辺の賃貸住宅の状況等（流出入人口動向及び家族層・家賃相場・住戸タイプ・専有面積・住宅設備など）の調査、付加価値要素を検討するにあたって必要な利便施設状況等について整理する。

#### ③ 対象地周辺のインフラ状況調査

対象地において配置計画などでインフラの引き込み等を考慮した検討のため、周辺インフラ（上下水道・電気・電話・ガス・TV など）の現況ルート及び管径等を調査して整理する。

### (2) 民間事業者の敷地活用やサービスによる付加価値要素についての検討

基本コンセプト「よりそう住まい」を基に、つぎの①から③において民間事業者等による運営やサービスにより 1 期目計画を含めた公社賃貸住宅に相乗効果をもたらす施設などの導入を検討する。なお、導入検討においては民間事業者等へのサウンディング調査を行い、事業実施の可否や敷地活用期間、活用区域などの情報を整理すること。また、基本計画業務の策定に深く関与するため、実現性のある視点から提案をすること

#### ① 借地活用とした施設の検討

南側敷地または西側敷地、もしくはどちらかの一部を借地活用する施設について検討し、活用の検討や施設候補の条件整理（設備や運営条件等）を行う。

#### ② シェアモビリティ設置の検討

対象地は北大阪急行線「箕面萱野駅」及び阪急箕面線「箕面駅」の 2 駅の間中に位置しており、既存の交通形態より柔軟な対応の可否を踏まえ、シェアモビリティの設置が地域住民のニーズに合致するか検討する。

シェアモビリティサービスの運営事業者候補をあげ、それぞれの設置条件や運用条件等を整理するとともに設置可否、設置箇所などを検討する。

#### ③ その他

その他として集会所等を活用するなどの手法も含めて、公社住宅に相乗効果をもたらす、民間事業者による実現性のあるサービス提供及び運営等を提案すること。

### (3) 公社みのお2期目計画への付加価値要素に関する市場調査及び検討

基本コンセプト「よりそう住まい」を基に、市場調査により地域のニーズやトレンドなどを把握し、入居促進等につながる公社みのお2期目計画への付加価値要素を検討する。

また、基本計画業務の策定に關与するため、実現性のある視点から提案をすること。

#### ① ペット共生住宅

ペット飼育ニーズなどを調査し、ペット飼育を可能とすることで公社賃貸住宅の付加価値有無を検討する。

#### ② 住戸プランの方針策定

市場調査などにより、ニーズのある住戸プランの方針を提案すること。

#### ③ その他

その他ニーズのあるものなど、公社住宅を工夫することで入居促進等につながる提案をすること。

### (4) みのおB・C団地全域の配置計画比較検討

#### ① 計画条件の整理

関係法令を基に計画条件を整理すること。

#### ② 配置計画の比較検討及び公社賃貸住宅の建設戸数の検討

(1)～(3)までの検討結果より、付加価値要素を反映した南側敷地並びに西側敷地における配置計画及び公社賃貸住宅の建設戸数の比較案(3案程)をまとめること。検討する際には、1期目計画に配慮しつつ、基本計画業務につなげるための実現性のある提案をすること。

例)・南側敷地：借地活用 or 建替 or 売却

・西側敷地：借地活用 or 建替 or 売却 など

※ただし、どちらかの敷地は公社住宅へ建替とすること。

(5) 本業務の全体とりまとめ及び基本計画業務の方針策定

①本業務全体のとりまとめ

本業務の全体のとりまとめを行うこと。また、基本コンセプト「よりそう住まい」を補完するコンセプトマップ等を作成するとともにコンセプトマップの具体的な説明資料を策定すること。

②基本計画業務の方針策定

本業務の検討結果を基に、つぎの基本計画業務の方針を策定するとともに特記仕様書も作成すること。

(6) 関係機関との協議録の作成

必要に応じて関係機関と協議を行い、ヒアリングした関係機関との協議録を添付すること。

### 3 成果品

---

#### (1) 仕様について

- ① 基本構想計画書（A3版）・・・製本5部、バラ1部
- ② 協議録（A4版）・・・基本構想計画書巻末、バラ1部
- ③ 業務打ち合わせ記録（A4版）・・・基本構想巻末、バラ1部
- ④ ①～③の電子データ1式（PDF版、Word版）

（CAD図面については全てDXF変換ファイルとすること）

#### (2) 構成について

みのおB・C団地全域建替基本構想業務の項目は概ね以下のとおりとし、適宜工夫するものとする。

1. 対象地調査
① 箕面市まちづくり計画の整理
② 対象地周辺の現況
③ 対象地周辺のインフラ状況
2. 民間事業者の敷地活用やサービスによる付加価値要素についての検討
① 借地活用とした施設の検討
② シェアモビリティ設置の検討
③ その他
④ まとめ
3. 会社みのお2期目計画への付加価値要素に関する市場調査及び検討
① ペット共生住宅
② 住戸プランの方針策定
③ その他
④ まとめ

4. みのおB・C団地全域の配置計画の比較検討
①計画条件の整理
②配置計画の比較検討及び公社賃貸住宅の建設戸数の検討
5. 本業務の全体とりまとめ
6. 基本計画業務の方針策定
7. 関係機関との協議録の作成

#### 4 その他

---

- (1) この特記仕様書に定めのない事項は、「設計業務共通仕様書（整備推進部）令和 7 年 3 月」による。
- (2) 受託者は業務の詳細及び当該業務の範囲について、公社と連絡を密にし、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度書面に記録し、監督職員に提出する。

