茨木郡山Ｂ団地賃貸需要調査及び建替基本計画等業務
特記仕様書

1. 経緯

令和７年策定の「茨木郡山Ｂ団地外１団地建替再編整備基本構想業務」（以下「郡山基本構想」という。）では、本地域における賃貸住宅の立地状況や将来の人口動向、それらが賃貸住宅市場に及ぼす影響を踏まえ、茨木郡山Ｂ団地を起点として、隣接する茨木郡山団地を含めたエリア再編整備の基本的な方向性を整理した。あわせて、茨木郡山Ｂ団地の建替事業単独での事業性が十分ではないことから、茨木郡山団地の収益力も活用しながら一体的な団地経営を行う必要があることが示された。

今後は郡山基本構想における茨木郡山Ｂ団地の建替計画戸数について、賃貸需要の実態に応じた適正戸数へ見直し、さらに将来性を分析しながらエリア再編整備についても見直しを行い、具体的なエリア再編の方向性と詳細な手法を計画する必要がある。また、家賃相場の推移を見定めながら、近い将来に予定する茨木郡山Ｂ団地建替事業の収益改善や同団地の既存擁壁等に関する取扱いも併せた計画の立案が求められる。

2. 業務概要等

（1）業務目的

基本計画では、将来人口推計等に基づく需要予測だけでなく、現在の賃貸住宅需要を踏まえ、茨木郡山Ｂ団地建替事業の竣工時において、一般募集住戸が供給過多とならないよう、適正な建設戸数及び入居者ターゲットを設定する。

さらに一定の開発が完了している周辺地域において、茨木郡山団地と茨木郡山Ｂ団地のエリア（以下、当該エリアという。）の将来需要を見定め、その結果に応じて茨木郡山Ｂ団地のみ建替えることも視野に、当該エリアの将来像を具体化し、エリア再編の方向性を定めることを目的とする。

また、現在の公社建替事業と同等の各種仕様やスペックを前提とした場合、当該エリアにおける建替事業の収益性は十分とは言えない。このため、将来のエリア再編を見据えながら、茨木郡山Ｂ団地建替事業における構造形式や設備水準、既存擁壁の活用等について、家賃相場や賃貸需要、事業コスト、今後の団地経営期間を踏まえて検証を行う。これらの検証により、イニシャルコストの考え方と事業実施方法を整理・確定し、事業性の向上に向けた対応策を立案することにも重点を置くものである。

なお、当該エリアにおいては、鉄道交通の利便性が低く、徒歩圏内に商業施設が少ない地域のため、賃貸住宅への入居促進対策やエリア最終形態への円滑な移行に向けて、事前に備えるべき対策など、茨木郡山Ｂ団地建替事業を起点とした具体的な事業手法の立案も含んだ計画の策定とする。

（2）対象団地の概要（現在）

【茨木郡山Ｂ団地】（※建替対象団地）

所　在　地：茨木市新郡山２丁目
建 設 年 度：昭和 47 年度建設（築 54 年）
構造・規模：RC 造（一部 SRC 造）12 階建て　１棟　119 戸
敷 地 面 積：5,930.00 ㎡

【茨木郡山団地】

所　在　地：茨木市新郡山２丁目
建 設 年 度：昭和 46 年度建設（築 55 年）
構造・規模：RC 造５階建て　８棟　290 戸
敷 地 面 積：19,998.64 ㎡

（3）委託業務の概要

- 需要調査及び賃貸市場の分析
- エリア再編整備の見直し
- 茨木郡山Ｂ団地建替事業の整備コストの比較・分析
- 建替基本計画の策定
- 事業スケジュール及び概算事業費等の作成と見直し
- 既存住棟及び付帯施設の石綿含有分析調査
- 関係機関等との協議録の作成

（4）履行期間

契約締結日から 令和 10 年２月 25 日（金）まで（約 12 ケ月）

※ただし、下記の３．業務内容（１）～（５）までの業務については、令和 10 年１月 21 日までに完了させ、データを提出することとする。

【参考】： 郡山基本構想の概要（計画戸数等）

郡山基本構想では、最寄り鉄道駅の乗降者数や駅周辺及び団地周辺の賃貸物件数、仲介不動産会社へのヒアリングなどから賃貸住宅における地域性の把握を行った。

また、国立社会保障人口問題研究所や国勢調査などを用いた将来人口推計を参考に、団地周辺を含めた借家世帯数や建替え後の家賃に入居できる収入階層の世帯数、マーケット規模などを推計して、当該エリアでの公社団地必要戸数を算出した。

【エリア再編整備（全体）】

当該エリアの公社団地適正戸数は、借家世帯数やマーケット規模からの推計を最小とし、現在の公社団地の住戸数を将来人口の推移に合わせた 90 戸から 140 戸の再編と設定した。

なお、再編概要は茨木郡山 B 団地を先行して建替え、茨木郡山団地は建物耐用年限まで経営を継続し、将来の状況に応じて建替えを検討することとした。

〈 建替え後 茨木郡山Ｂ団地（2035 年頃を想定） 〉

構 造 ・ 規 模：RC 造　７階建て　１棟　82 戸
敷 地 面 積：5,930.00 ㎡、　建 築 面 積：1,172.50 ㎡
想定住戸区分：戻り住戸数 35 戸　一般募集住戸数 47 戸

3. 業務内容

（1）需要調査及び賃貸市場の分析

（ア）適正な計画戸数の把握

郡山基本構想では将来人口推移より当該エリアにおける最終的な公社住宅の建替計画戸数を導き出したが、本項目では、賃貸住宅需要の実態を民間賃貸住宅の契約実績や不動産会社へのヒアリングなどの情報取得と分析に加えて、他にも多面的な調査・分析を実施し、茨木郡山Ｂ団地建替事業竣工時（2035 年頃）の適正戸数及び当該エリアの将来像を導き出すことを目的とする。

① 団地周辺及び当該エリアの賃貸市場分析

団地周辺及び当該エリアの賃貸市場規模や傾向、賃貸住宅に入居する年齢層や世帯構成、収入層、求める住宅仕様などを把握するとともに、当該エリアに賃貸住宅を探す世帯像においても同様の具体的な把握を行い、分析する。また、主要駅より離れた賃貸住宅に入居する世帯やその特徴を抽出し、具体的な傾向も把握するものとする。

これらの調査・分析により、茨木郡山Ｂ団地建替事業にて既存入居者の戻り入居以外で需要に見合う一般募集住戸の適正戸数を算出すること。

② エリアの将来需要予測（2060 年頃）

将来の周辺地域における変化を各種調査により把握・分析し、当該エリアの将来（2060 年頃）における賃貸需要の増減見込みを導き出し、公社住宅の供給戸数規模を見定めること。

（イ）住棟計画の条件分析及び調査・分析のまとめ

① 入居ターゲットの抽出及び各種ニーズ分析

建替え後の茨木郡山Ｂ団地へ入居するターゲットを上記（ア）の調査・分析より洗い出し、年齢層や世帯構成、住宅へ求めるものなどの傾向を把握すること。

また、当該エリアで必要とされる間取り、住戸面積、住宅グレード及び入居者向けに専有部及び共用部に設置する設備（以下、入居者向け設備という。）など、ニーズ調査と分析を実施し、入居を決定する際の家賃との相関関係を把握すること。

② 調査、分析のまとめ

上記（ア）及び本項の各種調査・分析結果より、茨木郡山Ｂ団地建替事業で需要を確保できる必要最低限の入居者向け設備や住宅グレードなどを洗い出すとともに、入居促進につながる入居者向け設備などについても併せて費用対効果を含めて比較して順位づけ等を行うものとする。

また、住戸計画及び住棟計画の条件をまとめて基本計画の前提条件を整理すること。

（2）エリア再編整備の見直し

（ア）再編整備計画

上記（1）需要調査及び賃貸市場の分析により明らかにした将来における需要傾向を基に、郡山基本構想で策定した当該エリアでの将来における再編整備計画を見直し、エリアの将来像を具体化するとともに、将来における茨木郡山団地の建替え又は廃止の方向性を導き出すこと。

（イ）再編整備に向けた条件及び手法の検討

建替え後の茨木郡山Ｂ団地の再編計画内における位置づけを明確にしながら、茨木郡山Ｂ団地建替事業の整備コストと建替え後の経営期間、再編のためのコストの考え方を整理し、事業推進に向けた方針を確立すること。

また、将来の再編を円滑にするための事前準備や入居者移転方法、段階的な住棟廃止やその他手段を検討し、必要性やコストなども明確にしながら比較検討を行うこと。

（3）茨木郡山Ｂ団地建替事業の整備コストの比較・分析

（ア）導入する入居者向け設備や住宅仕様の検討及び決定

再編整備計画にて整理した整備コストの考え方に基づき、上記（1）の（イ）と現在の公社賃貸住宅建替事業における標準設備や仕様等を比較し、ニーズを踏まえた費用対効果の視点も取り入れながら要否を判定し、導入すべき入居者向け設備や住宅仕様を決定すること。

また、当該エリアの弱点である立地の補完となる入居促進につながる付加価値を高める策（イベント等ソフト対策除く。）も検討し、導入可否を決定すること。

（イ）建物構造形式等の検討

① 構造形式の検討及び決定

現在、建替え後団地は鉄筋コンクリート構造を前提としているが、建替事業の「建築・設備設計指針」に記載された住宅性能を確保できる多様な構造形式について、コストを含めた比較分析を行うこと。また、経営期間と整備コストの考え方などにより収益改善に寄与する最適な建物構造形式を検討し、決定すること。

② その他仕様・仕上げの検討及び決定

建物構造形式以外にも外壁や内装などの仕上げに関しても同様に比較分析し、建物仕様に関しても決定すること。

（ウ）既存擁壁の検討

郡山基本構想では、茨木郡山Ｂ団地の建替事業は既存擁壁を活用する前提の計画だが、エリア再編整備の見直しを踏まえて既存擁壁の利活用と新設の両面より安全面やコスト、基本計画や仮設計画への影響を踏まえた比較検討を行い、建替事業の方針を決定すること。

なお、既存擁壁調査にて一定の補修と、利用方法を一部制約することで、継続利用も可能であることを確認しており、それらの詳細資料については、受託者へ貸し出しを行う。

（エ）整備コストのまとめ

上記（ア）から（ウ）より茨木郡山Ｂ団地の建替事業における各種導入する入居者向け設備や住宅仕様、敷地周囲の擁壁等について、採用項目及び整備コストを取りまとめ、現在の建替事業における整備内容とコストを比較し、コスト縮減効果を明確にすること。
また、建替事業後のランニングコストにおける比較の検討も行い、とりまとめること。

（4）建替基本計画の策定

上記（1）～（3）で調査・分析した事項を基に茨木郡山Ｂ団地における建替基本計画を検討し、策定すること。また、解体工事手法についてはコストや施工性から比較検討し、選択した解体工事手法を基に、スケジュールや概算工事費を算出すること。
さらに、当該エリアで導入すべき間取りや住戸面積の割合についても、比較検討しながら決定すること。新棟においては ZEH-M Oriented を取得可能な仕様とすること。
なお、基本計画の詳細項目は別表１に記載のとおりとし、関係機関との協議は公社職員とともに行うこと。
建替事業の実施に際して課題が見込まれる場合は、別途申し送り項目を作成すること。

（5）事業スケジュール及び概算事業費等の作成と見直し

（ア）建替事業及び再編のスケジュール

① 建替事業では、茨木郡山Ｂ団地の建替説明会から２年間の移転期間を設けて仮設・解体・建設工事を見込み、既入居者の戻り入居までのスケジュールを作成すること。また、設計や申請等のスケジュールも見込むこと。

② 再編整備計画では、茨木郡山Ｂ団地建替事業スケジュールの概要を含め、当該エリアの再編が完了するまでのスケジュールを作成するものとする。

（イ）建替事業及び再編計画の概算事業費等の作成と見直し

① 茨木郡山Ｂ団地建替事業では、既入居者の移転補償費を含め、各工事に必要な費用を算出し、概算事業費を作成すること。

② 再編整備では再編に要するすべての費用を算出し、建替え後の茨木郡山Ｂ団地の運営期間における収益と現状の茨木郡山団地の収益を併せた当該エリアの収益力、再編後の当該エリアの収益力を算出するものとする。
なお、現状の茨木郡山団地の収益は公社が算出して情報提供を行う。

③ 要求水準書(案)及び建築・設備設計指針の見直し(案)の作成

実施を予定している茨木郡山Ｂ団地建替事業提案競技における「建築・設備設計指針」において、本委託業務で決定した各種構造・仕様などを提案できるように現行の当該指針を修正すること。また、要求水準書も同様に施工条件や開発条件などの与条件を整理し、作成すること。

（6）既存住棟及び付帯施設の石綿含有分析調査

アスベスト含有調査に精通した分析機関にて事前調査、試料採取及び分析調査を実施すること。分析機関への委託については、5.（3）の要件に従い依頼し、事前調査及び分析調査については、5.（5）に従い、作業するものとする。また、試料採取実施箇所について、当面の間は継続して居住機能を果たせるよう、適切な補修又は復旧を行うこととする。

（7）関係機関等との協議録及び打合せ記録の作成

4. 成果品

① 「茨木郡山B団地賃貸需要調査及び建替基本計画書」
（A３版製本４部、A3バラ１部、A４縮小版製本１部）
なお、項目については別表１を参考とする。

② 協議録（A4 版を計画書巻末へ）、バラ１部

③ 業務打ち合わせ記録（A4 版を計画書巻末へ）、バラ１部

④ アスベスト分析調査報告書（別冊 A4 版）正１部、副１部

⑤ 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）

5. 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、その都度書面に記載し、公社担当職員に提出することとする。

（3）アスベスト分析機関について

アスベスト含有建材の採取・調査・分析は、次項（４）の要件を満たす者を配置できる機関にて行うこと。

「アスベストに関する測定可能な事業所一覧」（大阪府 HP より）
https://www.pref.osaka.lg.jp/jigyoshoshido/asbestos/jigyoushoitiran.html

（4）アスベスト含有調査を実施する者の資格要件

⑷.事前調査を実施することができる者

事前調査は環境省が定める下記の要件のいずれかを満たす者が行うこととする。

① 特定建築物石綿含有建材調査者（特定調査者）

② 一般建築物石綿含有建材調査者（一般調査者）

③ 令和５年９月 30 日以前に（一社）日本アスベスト調査診断協会に登録され、事前調査を行う時点においても引き続き登録されている者

⑹.分析調査を実施することができる者

① 所定の学科講習及び分析の実施方法に関する厚生労働大臣の定める所定の実技講習を受領し、修了考査に合格した者

② 公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術評価事業」により認定されるＡランクもしくはＢランクの認定分析技術者、又は定性分析に係る合格者

③ 一般社団法人日本環境測定分析協会が実施する「アスベスト偏光顕微鏡実技研修（建材定性分析エキスパートコース）」の修了者

④ 一般社団法人日本環境測定分析協会に登録されている「建材中のアスベスト定性分析技能試験（技術者対象）」の合格者

⑤ 一般社団法人日本環境測定分析協会に登録されている「アスベスト分析法委員会認定JEMCA インストラクター」であること。

⑥ 一般社団法人日本繊維状物質研究協会が実施する「石綿分析精度確保に係るクロスチェック事業」により認定される「建築物及び工作物等の建材中の石綿含有の有無及び程度を判定する分析技術」の合格者

（5）アスベスト含有調査の事前調査及び分析調査について

⑻. 事前調査

対象団地において使用されている石綿含有建材の使用状況（材料の種類、使用の箇所及び規模をいう。）を公社からの提供資料に基づく書面調査及び現場での目視調査によって記録すること。

なお、目視調査は石綿含有が想定される箇所を全て調査すること。ただし、目視調査において、同仕様と想定される箇所（最下階、基準階、最上階の住戸、共用廊下、階段など）をそれぞれ一括りとすることは可とする。

⑼. 調査数及び採取箇所

調査数及び採取箇所は別表２を基本とし、事前調査実施後に監督職員との協議により、必要に応じて、調査数や採取箇所を変更すること。

⑽. 試料採取及び分析調査

上記による調査箇所で試料を採取し、定性分析試験を行うこと。アスベスト含有が判明した試料については、定量分析試験を実施すること。また、試料採取後は適切に補修又は復旧を行い、入居者の生活に支障をきたさないよう十分配慮すること。

なお、試料採取については、採取箇所の判断を適切に行う観点から、事前調査実施者による現地での指示のもとで行うものとする。

⑾.数量の変更

最終的な試料採取数や分析試験の数量の増減については、監督職員と協議したうえで、設計変更の対象とする。

別表１

項目は、以下を参考とし、適宜工夫するものとする。

茨木郡山Ｂ団地賃貸需要調査及び建替基本計画等業務
Ⅰ　賃貸需要調査報告書
1. 需要調査及び賃貸市場の分析
適正な計画戸数の把握
住棟計画の条件分析及び調査、分析まとめ
2. エリア再編整備の見直し
再編整備計画
再編整備に向けた条件及び手法の検討
3. 茨木郡山Ｂ団地建替事業の整備コストの比較・分析
導入する入居者向け設備や住宅仕様の検討及び決定
建物構造形式等の検討
既存擁壁の検討
整備コストのまとめ
Ⅱ　建替基本計画書
1. 基本計画概要・面積表
2. 土地利用計画図（公共等インフラへの接続位置や付属施設含む）
3. 配置・平面図（1 階、基準階、階構成が変化する階、最上階）
4. 立面・断面図（敷地内外の高低差がわかる２面以上）
5. 日影図
6. 住戸間取りプラン及び配分検討
7. 仮設計画図（擁壁・解体・本体仮設・解体工事手法の検討含む）
8. 導入設備仕様及び入居促進策
Ⅲ　概算スケジュール及び概算事業費、事業収支の作成
1. 建替事業及び再編計画のスケジュール
2. 建替事業及び再編計画の概算事業費
Ⅳ　要求水準書(案)及び建築・設備設計指針の見直し(案)の作成
Ⅴ　既存住棟及び付属棟の石綿含有分析調査（結果一覧）
ー巻末資料ー　協議録及び打合せ記録

別表２

採取箇所　※1　※4		検体数　※2	備考
住棟外部	外壁(タイル)	1 検体（層別分析）	・カラコンタイル（表層） ・接着剤 or 下地（下層）
	外壁(吹付塗装)	1 検体（層別分析）	・仕上塗材（表層） ・下地調整剤（下層）
	天井(リシン吹付)	1 検体（層別分析）	・仕上塗材（表層） ・下地調整剤（下層）
	屋上　防水層	1 検体（層別分析）	保護 CON 下　アスファルト防水
	屋上　防水コーチング	1 検体	パラペット部コーチング
	塔屋　屋上防水層	1 検体（層別分析）	シンダーCON 下　アスファルト防水
	共用廊下　床	1 検体	ビニルシート接着材
	階段室　最上階天井	1 検体	木毛板+トムレックス吹付
住棟内部	玄関　床	1 検体	アートフロアー仕上
	DK　天井	1 検体	パーライトプラスター吹付
	洗面脱衣室(DK)　床材	1 検体	ビニアスタイル
	洗面脱衣室　天井	1 検体	石綿板 4.5 ㎜
	浴室内　天井材	1 検体	フレキシブルボード 4 ㎜
	浴室内　床防水層	1 検体（層別分析）	タイル下地下　アスファルト防水
EV 棟	外壁(タイル)	1 検体（層別分析）	・ヨーヘンタイル（表層） ・接着剤 or 下地（下層）
	玄関ホール　天井	1 検体	岩綿吸音板
	屋上　防水層	1 検体（層別分析）	露出アスファルト防水
電気・ポンプ室	外壁(吹付塗装)	1 検体（層別分析）	・仕上塗材（表層） ・下地調整剤（下層）
	室内　壁・天井	1 検体	トムレックス吹付（天井はスタイロの上）
	屋上防水層	1 検体	防水モルタル
集会所外部	外壁(吹付塗装)	1 検体（層別分析）	・仕上塗材（表層） ・下地調整剤（下層）
	天井(リシン吹付)	1 検体（層別分析）	・仕上塗材（表層） ・下地調整剤（下層）
	屋上防水層	1 検体（層別分析）	シングル葺き
合計		23 検体　※3	

※1　竣工図面を参考に記載。現状の仕上げと異なる場合は監督職員と協議すること。
※2　1 検体は 3 ヶ所で採取した試料の平均を基本とする。
※3　定性分析により石綿含有が認められた場合、定量分析を行うものとする。
※4　検体採取後には、適切な補修を行うこととする。