

# 八尾市立桂人権コミュニティセンター及び 周辺施設整備基本計画策定等支援業務仕様書

## 1 業務名

八尾市立桂人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画策定等支援業務

## 2 目的

令和5年度に策定した「八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想」（以下「基本構想」という。）に基づき、西郡地域における人権コミュニティセンター及び周辺施設の複合化に係る諸条件について調査及び検討を行い、その内容を取りまとめた整備計画である八尾市立桂人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画を策定する。ついては、策定にかかる作業等を円滑に実施するために必要となる支援業務にかかる仕様について、以下の通り定める。

## 3 業務期間

契約締結後から令和8年3月31日まで

## 4 複合化対象施設概要及び建設候補用地概要

### (1) 複合化対象施設概要

		桂人権コミュニティセンター	桂老人福祉センター	桂青少年会館
施設	竣工	昭和38(1963)年1月	昭和49(1974)年12月	昭和50(1975)年5月
	敷地面積	2,042.00 m <sup>2</sup>	2,642.17 m <sup>2</sup>	6,709.50 m <sup>2</sup>
	構造・階数	RC造 地上2階建	RC造 地上2階建	RC造 地上3階建
	延床面積	999.90 m <sup>2</sup>	1,401.77 m <sup>2</sup>	3,072.65 m <sup>2</sup>
	住所	桂町 2-37	桂町 3-42	桂町 4-50

### (2) 建設候補用地概要

西郡地域内公有地（1か所）（「西郡地域まちづくり構想作成支援業務」において選定）

## 5 対象となる業務項目

次に掲げる業務項目について、検討等を行ない基本計画としてまとめること。

### (1) 実施方針・業務計画

本業務に関する契約図書や、現状の施設の運営形態・利用状況・課題等を把握し、これまでの検討経緯である基本構想、関連する上位計画、関連法令等を踏まえたうえで、実施方針及び業務計画（作業方法、作業工程等）を作成すること。

### (2) 他市における事例調査

本施設と同等の複合化施設についての、先行事例調査（5事例程度）を行ない、建築面積・延床面積、敷地の有効活用、フロア構成、各室の機能・規模、施設構成、付帯設備、活用補助

金等について整理すること。

また、上記先行事例の施設について、複合化前と後の施設概要の比較表作成及び、当該複合化に係る基本構想及び基本計画等の収集、関係者との合意形成経過が分かる資料を収集すること。

(3) 内部策定委員会の支援

ア (仮称)八尾市立桂人權コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画策定委員会への出席(6回程度)

イ 会議に用いる資料の作成

ウ 会議の支援(施設所管部局等のヒアリング含む)、提案、アドバイス及び情報提供、議事録作成

(4) ワークショップ等の支援

ア ワークショップの企画

住民や利用者等と複合化施設について十分な意見交換を行うため、ワークショップの開催方法についての企画を行う。(1回40人規模で3回程度)

イ ワークショップの実施

全体及び各テーブルにファシリテーターを配置し、当日の運営を行う。また開催案内や実施に必要なプロジェクター等の機材や資料等を準備するとともに、会場の設営を行う。なお会場の確保、参加者の募集及び開催通知は市が行う。

ウ ワークショップ結果の取りまとめ

ワークショップで出された意見や提案をわかりやすく整理するとともに、基本計画に反映させるべき事項や課題を整理する。

エ ワークショップ結果の概要作成

ワークショップ結果の概要を作成し、資料を印刷する。(カラー50部程度)

オ ワークショップの結果を、さらに広く住民意向の把握につなげるため、例えば、ポスター展示による意見聴取方式(オープンハウス方式)で意見等を把握するなどの企画を提案し、実施すること。

(5) 施設整備計画の検討

上位計画、基本構想、事例調査結果等を踏まえるとともに、複合化対象施設が求める必要な機能を提案し、下記の項目について検討すること。

ア 建物概要

イ 建物計画(配置・平面・断面図の作成また、敷地内にグラウンドが整備できない場合は近隣の公園等を利用した計画策定を行う事及び動線の検討)

ウ 設備計画方針(電気、給排水・衛生、空調・換気、消防、防犯等)

エ 構造計画方針(耐震性能、上部構造、杭・基礎構造等)

オ 動線計画

カ 環境配慮計画(省エネルギー及びZEB化、景観、SDGs等を含むこと)

- キ ユニバーサルデザイン計画
- ク 施設イメージパース 鳥観図2枚、内部1枚（まちの縁側）
- ケ 八尾市景観計画への配慮
- コ その他、本施設計画に必要な計画

(6) 運営方法・維持管理計画の検討

建替え後の本施設の運営方法・維持管理計画の検討を行ない複数パターン（直営・指定管理・PFI等）の提案を行うこと。

(7) 概算事業費の算定及び事業スケジュールの検討等

施設整備計画に基づき、先行事例を参照しながら施設整備費等の概算事業費の算定を行なうほか、財源の整理及び活用可能な補助金・地方債等の検討・整理を行ったうえで、本事業において想定される事業方式（従来方式、DB方式、PFI方式等）における建設スケジュールの検討（事業方式別に3パターン程度）を行なうこと。

(8) 民間活力等（PFI等）の活用についての簡易検討等

- ア 上記で検討した事業方式別パターンについて（別添1）及び（別添2）を作成すること。
- イ 上記アの簡易検討において検討した民間活力等（PFI等）活用の事業手法等について民間事業者（数社）に示し、民間事業者の意見・要望・参加意向について簡易的な調査を行なうこと。なお、調査を行なう民間事業者は、受注者の提案により、発注者と協議のうえ決定すること。

(9) 基本計画（案）及び概要版（案）の作成（令和7年12月中旬を目途に案を作成すること）

検討結果を取りまとめ、基本計画（案）及び概要版（案）（A3：1～2枚程度）の作成を行うこと。

なお、案作成後も工期内において、適宜修正が必要な場合は対応すること。

(10) 業務報告書

- ・本業務において検討した結果をとりまとめた業務報告書を作成すること。
- ・市との打合せ等を行った場合は、原則議事録を作成のこと。

(11) 成果物

- ア 業務報告書 1部（A4を基本として最大サイズはA3まで）
- イ 「八尾市立桂人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本計画」50部（A4 カラー印刷 クリアファイル製本）
- ウ ワークショップ実施結果の整理・分析資料一式 1部
- エ 業務に関する資料一式の電子データ CD2枚

## PPP/PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら整備 等を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等（運営等 を除く。）費用		
<算出根拠>		
運営等費用		
<算出根拠>		
利用料金収入		
<算出根拠>		
資金調達費用		
<算出根拠>		
調査等費用		
<算出根拠>		
税金		
<算出根拠>		
税引後損益		
<算出根拠>		
合計		
合計（現在価値）		
財政支出削減率		
その他 (前提条件等)		

## PPP/PFI 手法簡易定量評価調書記載の根拠

## (1) 従来型手法による場合の費用（PSC）の算定根拠

公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用	
公共施設等の運営等の費用	
民間事業者の適正な利益及び配当	
調査に要する費用	
資金調達に要する費用	
利用料金収入	

## (2) 採用手法を導入した場合の費用の算定根拠

公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用	
公共施設等の運営等の費用	
利用料金収入	
資金調達に要する費用	
調査に要する費用	
税金	
民間事業者の適正な利益及び配当	

## (3) その他の仮定

事業期間	
割引率	