

「豊中市(仮称)中央図書館第一優先候補地の調査等支援業務」 仕様書

1. 委託業務名

豊中市(仮称)中央図書館第一優先候補地の調査等支援業務

2. 業務の目的

豊中市では、(仮称)中央図書館を核とした図書館サービス網の構築をめざして、令和4年度(2022年度)に(仮称)中央図書館の候補地を3か所選定し、「豊中市立図書館みらいプラン(令和5年(2023年)3月策定)」において公表した。現在、その候補地から第一優先候補地を選定し、整備に向けた取組みを進めているところである。第一優先候補地においては、民間用地に民間施設が建設される計画となっており、その民間施設内に(仮称)中央図書館が入居する予定である。

本業務は、第一優先候補地となった民間事業者の土地や建物情報に基づく調査、当該事業者との基本協定締結に向けた業務等の支援を目的とする。

3. 委託期間

契約締結日から令和7年(2025年)3月31日

4. 受注者の義務

受注者は、作業を円滑に進めるために、発注者と綿密な打ち合わせを行い、その都度、業務打合せ簿を作成し、発注者の承認を得るものとする。また、受注者は発注者から業務の進捗状況について報告を要求されたときは、速やかに報告すること。

5. 委託業務内容

(1) (仮称)中央図書館第一優先候補地の不動産等の価格調査

第一優先候補地の民間事業者が示す土地・建物情報等に基づき、不動産鑑定評価基準等を用いて、第一優先候補地の不動産価格の妥当性を検討する「不動産調査報告書」を作成するとともに、民間事業者との協議・調整等支援を行う。

①対象不動産

- ・所在地番 : 豊中市曾根東町3丁目36-10、37-1、37-4、37-9
- ・敷地面積 : 7,981.23 m²
- ・延床面積 : 約12,000 m² (図書館部分5,000 m²~6,000 m²)
- ・構造、階層 : 鉄骨造、4階建て (図書館部分: 1階荷捌き、2・3階図書館機能)

②調査条件

- ・価格時点 : 令和6年(2024年)9月1日

- ・調査実施 : 不動産鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）に基づく登録を受けている不動産鑑定士

③不動産調査報告書

- ・ A 4 サイズで 11 部（正本 1 部、副本 10 部）で令和 6 年（2024 年）10 月末までに提出

（2）施設の保有方法の検討支援

第一優先候補地の民間施設に（仮称）中央図書館が入居する際、市としては区分所有及び賃借のどの方法が将来にわたり効果があるか検討するため、他市事例や社会経済環境、不動産費用など、様々な視点で検討する。

（3）（仮称）中央図書館整備計画の策定支援

上記（1）（2）、市で整理した庁内やパブリックコメントの意見をもとに、令和 5 年度（2023 年度）に作成した（仮称）中央図書館整備計画（原案）の修正及び助言。

（4）基本協定書（案）の作成等支援

民間事業者との協議・調整を支援し、土地・建物等に係る基本協定書を作成する（記載事項に対して助言及びリーガルチェックも行う）。

（5）建設に向けた民間事業者との協議・調整等支援

上記（1）～（4）の事項を踏まえ、建設に向けて民間事業者との協議・調整等の支援を行う。民間事業者との協議回数は 4 回程度とし、民間事業者より提出された資料に対しアドバイスをを行う。

6. 打合せ協議

各種検討整理のため、発注者と受注者は、3 回程度（初回、中間、完了）の打合せ協議を行うものとする。この他、上記 5 の委託業務内容を遂行するため、必要に応じて打合せ協議を行うものとする。なお、打合せ協議の実施については、豊中市内で実施するほか、ウェブ会議システムを用いた遠隔での実施も適宜併用するものとする。また、打合せ協議には、発注者が認める場合を除き、後述の総括責任者及び担当者が出席するものとする。

7. 関係官公庁等への手続き等

業務遂行のために必要な関係官庁その他に対する諸手続きは、受注者の責任において迅速に処理するものとする。

8. 実施体制

受注者は、本業務を担当する総括責任者 1 人及び担当者（専任の連絡窓口担当）1 人以上を指定し、発注者に報告するものとする。

9. 資料等の貸与及び返還

受注者は、業務の遂行に必要な資料等の貸与を発注者に申し出ることができるが、本業務完了後速やかに発注者に返還するものとする。

10. 成果品

上記5の委託業務内容に関する成果品等を以下の内容で期限までに提出すること。用紙、様式、媒体、部数等については発注者と協議して定めるものとする。

またデータについては、OSはWindows、文書ファイルはWord形式（拡張子.docx）、表計算ファイルはExcel形式（拡張子.xlsx）を原則とし、それ以外のデータについては、発注者においてデータの修正ができるよう、協議して定めるものとする。

No.	提出物	提出期限
1	業務実施計画書（工程表）	契約締結後14日以内
2	打合せ協議の記録	都度
3	不動産調査報告書	令和6年（2024年）10月まで
4	施設保有方法の検討資料	令和6年（2024年）10月まで
5	（仮称）中央図書館整備計画	令和6年（2024年）12月まで
6	民間事業者との基本協定書	令和7年3月まで
7	業務報告書	契約期間終了まで
8	業務完了届	契約期間終了まで

11. 成果品の提出

- (1) 受注者は作業が完了したとき、または発注者が必要なため請求したときは速やかに成果を整理して発注者に提出するものとする。
- (2) 成果品については、その著作権を含め全て発注者に帰属するものとする。また、受注者は成果品を発注者の許可なく、他に利用、公表または貸与してはならない。

12. 機密の保持

受注者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57条）及び豊中市個人情報保護条例等を遵守し、業務上知り得た事項を業務終了後も含め第三者に漏らしてはならない。

13. その他

- ・本業務の遂行にあたっては、事前に発注者と十分な協議を行い、発注者の意図及び目的を十分に理解して進めること。また、業務の進捗状況は、適宜報告を行うこと。
- ・本業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。「5. 委託業務内容」における総合的企画、業務遂行管理は本業務の主たる部分とし再委託できない。ただし、「(1)（仮称）中央図書館第一優先候補地の不動産等の価格調査」及び「(4) 基本協定書（案）の作成等支援」におけるリーガルチェックについては、再委託することができる。その場合、

事前に発注者に対し所定の様式を用い申出するとともに、受注者は再委託先に直接指揮、監督等を行うものとする。また、単純集計、印刷製本、消耗品の購入等の軽微な業務は、申出によらず再委託することができる。

- ・ 資料用紙等の消耗品や交通費等、受注者が本業務の履行に要する費用は全て受注者の負担とする
- ・ データ等の取り扱いにあたっては、セキュリティ対策の措置を講じること。集計を終えた個別データは完全削除処分とすること。
- ・ 本委託業務の遂行において疑義が生じた場合は、受注者は発注者と協議の上その指示に従うこと。発注者において必要と認められるときは、作業の変更または中止をすることがある。
- ・ 本仕様書に記載のない事項が発生した場合は、両者の協議により決定する。
- ・ 受注者は、本業務の完了後において、不備等が発見された場合は、速やかに成果品の訂正を行うものとする。なお、これに要する費用は受注者の負担とする。