

旧宮塚町住宅等マスターリース契約兼管理業務委託提案依頼用仕様書

1 業務名称 旧宮塚町住宅等マスターリース契約兼管理業務委託

2 業務目的

旧宮塚町住宅は、戦後間もなく建築された石積みの公共住宅という希少性と日華石のブロック造りが醸し出す独特の風合いにより、JR芦屋駅南地区の市街地再開発事業とあわせ、芦屋市の更なる賑わいなどの新たな価値の創出を図るエリアブランディングの拠点施設のひとつと位置付けられており、令和2年8月には国登録有形文化財に指定されている。

令和元年のリノベーション後に、入居者募集を行い、決定した現在の入居者は本年9月末で退去(1階1号室は除く。)、10月以降は新たな入居者が決定している。

本業務は、旧宮塚町住宅について、単なる入居者管理や施設の管理運営だけでなく、事業主として起業するスタートアップや女性の活躍支援の場とすると共に、北側部分の敷地整備及び活用を柔軟なアイデアをもって一体的に行うことにより、商業的にぎわいの創出や地域の活性化を進め、エリアブランディングの拠点として本市の魅力を高めることを目的とする。

3 対象物件

- | | |
|-----------|----------------------------|
| (1) 所在地 | 芦屋市宮塚町89番地1 |
| (2) 敷地面積 | 1037.3平米(別紙1平面図参照) |
| (3) 延べ面積 | 311.04平米(旧住棟) |
| (4) 構造・規模 | 組積石造 地上2階(旧住棟) |
| (5) 地域地区 | 第2種中高層住居専用地域、第2種高度地区、22条地域 |
| (6) 間取り | ワンルーム |

4 業務期間 令和7年10月1日から令和12年9月30日まで

5 業務体制

(1) 実施体制

受託者は、本業務遂行に必要な人員を配置し、統括責任者、副統括責任者及び各業務の業務責任者を配置し、本市に届け出ること。

(2) 進捗管理

本業務を円滑に実施するため、受託者は原則として2か月に1回本市と協議を行い、適正な業務進捗管理を行うものとする。その場合の協議は本市で行うことを原則とする。

6 計画準備

本業務を遂行するに当たり、必要な作業の方法、人員配置、工程等について適切かつ詳細な作業実施計画書を立案し、本市の承認を得ること。

7 業務内容

(1) イベント等開催業務

地域の活性化やコミュニティの創造を図るイベントを定期的に行うこと。イベント開催につい

ては、地域住民や入居者などとも協力し、合意、協力を得て開催すること。

- (2) 北側敷地活用業務
整備管理業務
- (3) 統括管理業務及び管理業務全般
 - ア 管理計画立案及び管理業務全般
 - イ コスト管理業務
 - ウ 報告書作成業務(月次運営管理報告・設備等異常報告等)
 - エ 年度収支予算計画策定業務
 - オ 年度工事予算計画策定業務
- (4) 保安警備業
 - ア 防犯業務
 - イ 防災業務
 - ウ 建物保全管理業務
 - エ 鍵管理業務
- (5) 施設設備保守管理業務
 - ア 保全計画立案業務
 - イ 日常及び定期点検業務
 - ウ 保守工事管理業務
- (6) 清掃業務
共用部清掃業務
- (7) 植栽管理業務
外構部他植栽維持管理業務
- (8) 工事関連業務
 - ア 修繕工事計画作成業務
 - イ 工事内容確認及びスケジュール等調整業務
 - ウ 工期中立会い業務
- (9) 賃貸関連業務
 - ア 賃貸管理業務
 - イ 請求入金関連業務(未収督促業務を含む)
 - ウ 賃貸借契約の締結等事務手続き業務
 - エ 入居者との各種連絡調整業務
 - オ 入居者変更等に係る原状回復、敷金等清算、明け渡し確認業務

8 費用

- (1) 施設管理業務及びマスターリースの費用
 - ア 施設管理業務等については、入居者から徴収する家賃等の範囲内で事業実施計画を作成し、市に提出して承認を得たうえで進めること。家賃については別紙2を参照すること。
 - イ 徴収した家賃以上の事業費が発生した場合でも、市は負担しないものとする。
 - ウ マスターリース契約による市への賃料については、金額の提案を求める。
- (2) 受託者負担となる費用

ア 共用部の電気・水道料金については、受託者の負担とする。電気・水道各事業者に対し必要な手続きを行うこと。

イ 7 業務内容 (5)の施設設備保守管理業務において、不備・不具合が判明した場合は、早急に対処することとし、修繕費が1件当たり10万円(消費税等を含む)以上の修繕は市と協議を行うものとする。10万円(消費税等を含む)未満の修繕は原則、受託者が負担する。ただし、市の承認を得ること。

9 成果物

- (1) 事業報告書
- (2) 収支報告書

10 着手時提出書類

本業務の着手に当たり、受託者は下記の資料を本市に提出し、承認を受けるものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務計画書
- (3) 工程表
- (4) 統括責任者、副統括責任者及び各業務責任者(経歴書添付)
- (5) その他本市が必要と認めるもの

11 機密保護・個人情報保護

- (1) 本業務の遂行上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。本項については、契約期間の終了または解除後も同様とする。また、成果物(受託業務の過程で得られた記録等を含む)を本市の許可なく第三者に閲覧、複写、貸与してはならない。
- (2) 本業務の遂行のために本市が提供した資料、データ等は本業務以外の目的で使用しないこと。また、これらの資料、データ等は委託終了までに本市に返却すること。
- (3) 本業務の実施における個人情報等の取扱いについては、個人情報の保護の重要性を十分に認識し個人の権利・利益を侵害することのないよう必要な措置を講じること。
- (4) 本業務の従業者に対して個人情報保護の教育訓練を実施すること。
- (5) 本契約は、個人情報を取り扱う業務であるため、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)、関係法令等のほか、別紙「個人情報の取扱いに関する特記事項」を遵守しなければならない。

12 再委託等の禁止

- (1) 受託者は、委託業務の処理を他に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、書面により委託者の承認を得たときは、この限りではない。
- (2) 受託者は、前項に規定により第三者に委託した場合には、その第三者の選任及び監督その他の一切の行為について、委託者に対して責任を負う。

13 個人情報の取扱いの委託に関する検査

- (1) 委託者は、本委託業務に係る個人情報が適正に取り扱われているかどうか検証及び確認するため、作業の管理体制及び実施体制、個人情報の管理の状況その他本委託契約の規定に基づく必

要な措置の状況について、実地検査又は書面検査により確認する。検査実施方法については別途委託者から通知するものとする。

- (2) 個人情報の取扱いに係る業務を再委託する場合には、受託者を通じて又は委託者自らが再委託先に対して、上記(1)の検査を行うものとする。なお、委託者が受託者を通じて検査を行うこととしたときは、受託者は検査結果について委託者に報告するものとする。個人情報の取扱いに係る業務について、再委託先が再々委託を行う場合以降も同様とする。

14 法令等の遵守

受託者は、次に掲げる法令等を遵守することについて誓約書を提出し、誠実に、契約の履行にあたるものとする。

- (1) 労働基準法(昭和22年法律第49号)、最低賃金法(昭和34年法律第137号)及び労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)等労働関係諸法令
- (2) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成12年法律第100号)
- (3) 地方公共団体における情報セキュリティポリシーに関するガイドライン
- (4) 芦屋市契約規則(昭和62年芦屋市規則第6号)
- (5) 個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- (6) 芦屋市暴力団排除条例(平成24年芦屋市条例第30号)及び芦屋市契約等に係る事務からの暴力団等の排除に関する要綱
- (7) 芦屋市における障がい理由とする差別の解消の推進に関する対応要領
- (8) その他契約の履行に必要とされる関係諸法令

15 長期継続契約に係る留意事項

本業務委託は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の3及び長期継続契約を締結することができる契約を定める条例(平成17年芦屋市条例第1号)第2条第3号に基づく「長期継続契約」である。

16 その他

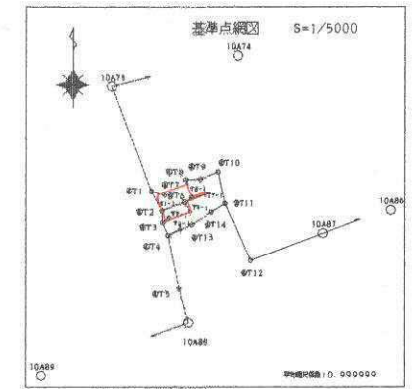
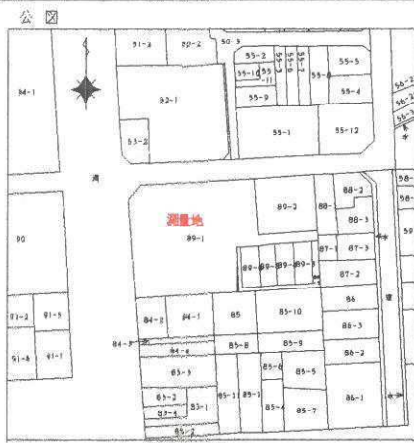
- (1) 本事業提案に係る費用負担は、全て受託者の負担とする。
- (2) 北側敷地一部の整備された駐車場の管理については、本業務の対象外とする。
- (3) 敷地内に現存する寄贈された植樹について、原則これを撤去・移植しないものとする。ただし、市の承認を得たときは、この限りではない。植樹場所は、別紙3平面図を参照のこと。
- (4) 受託者は契約期間満了までに、北側敷地を除き、建物・住戸部分については、原状回復を行う。ただし、本契約期間における入居者と、本契約期間満了後の入居者双方の合意があり、市が許可した場合は、原状回復を免除する。
- (5) その他本仕様書に定めのない事項に関しては、市と協議して定めるものとする。

17 添付資料

別紙1 平面図

別紙2 入居予定者業種と家賃一覧

別紙3 清掃・植栽管理の範囲



測量地	測量地
測量地	測量地

測量地

点号	点名	Y座標	備考
10A74	-140104.357	89540.301	測量点 (全線) 測量地
10A75	-140145.504	89374.073	測量点 (全線) 測量地
10A86	-140273.328	89828.198	測量点 (全線) 測量地
10A87	-140278.689	89853.011	測量点 (全線) 測量地
10A88	-140286.199	89875.155	測量点 (全線) 測量地
10A89	-140364.895	89881.404	測量点 (全線) 測量地
T1	-140284.028	89426.465	測量点 (全線) 測量地
T1-1	-140282.383	89443.944	測量点 (全線) 測量地
T2	-140205.580	89440.384	測量点 (全線) 測量地
T3	-140224.409	89441.428	測量点 (全線) 測量地
T3-1	-140318.339	89449.775	測量点 (全線) 測量地
T4	-140342.003	89448.355	測量点 (全線) 測量地
T4-1	-140333.141	89404.350	測量点 (全線) 測量地
T5	-140411.309	89463.253	測量点 (全線) 測量地
T6	-140298.374	89469.974	測量点 (全線) 測量地
T6-1	-140310.788	89477.284	測量点 (全線) 測量地
T7	-140292.821	89479.097	測量点 (全線) 測量地
T7-1	-140287.394	89497.352	測量点 (全線) 測量地
T8	-140288.421	89471.322	測量点 (全線) 測量地
T8-1	-140288.945	89478.775	測量点 (全線) 測量地
T9	-140287.571	89490.998	測量点 (全線) 測量地
T10	-140258.467	89514.378	測量点 (全線) 測量地
T11	-140300.199	89523.644	測量点 (全線) 測量地
T12	-140374.876	89557.746	測量点 (全線) 測量地
T13	-140326.837	89475.625	測量点 (全線) 測量地
T14	-140311.434	89505.492	測量点 (全線) 測量地

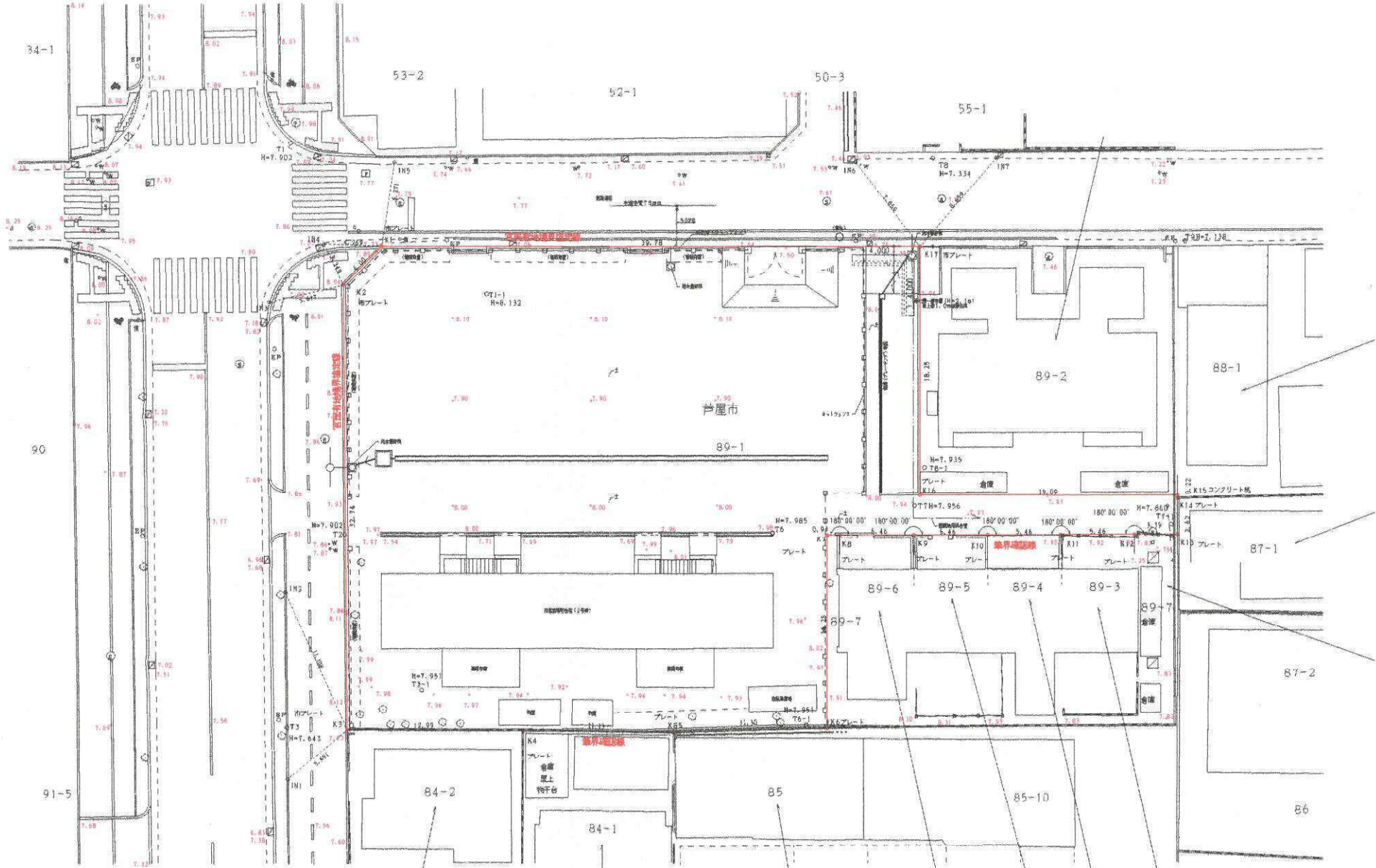
点号	点名	Y座標	備考
E1	-140288.847	89435.477	測量点 (全線) 測量地
E2	-140272.491	89433.825	測量点 (全線) 測量地
E3	-140223.015	89445.669	測量点 (全線) 測量地
E4	-140218.924	89457.658	測量点 (全線) 測量地
E5	-140314.703	89468.322	測量点 (全線) 測量地
E6	-140310.467	89478.801	測量点 (全線) 測量地
E7	-140297.124	89473.794	測量点 (全線) 測量地
E8	-140296.724	89474.666	測量点 (全線) 測量地
E9	-140294.865	89479.777	測量点 (全線) 測量地
E10	-140292.921	89484.860	測量点 (全線) 測量地
E11	-140290.981	89489.987	測量点 (全線) 測量地
E12	-140290.957	89495.024	測量点 (全線) 測量地
E13	-140287.927	89498.078	測量点 (全線) 測量地
E14	-140283.474	89497.148	測量点 (全線) 測量地
E15	-140285.245	89497.068	測量点 (全線) 測量地
E16	-140291.983	89479.191	測量点 (全線) 測量地
E17	-140274.887	89472.737	測量点 (全線) 測量地

点号	点名	Y座標	備考
JH1	-140227.948	89442.833	測量点 (全線) 測量地
JH2	-140313.146	89437.828	測量点 (全線) 測量地
JH3	-140295.584	89429.138	測量点 (全線) 測量地
JH4	-140290.163	89431.417	測量点 (全線) 測量地
JH5	-140282.713	89434.147	測量点 (全線) 測量地
JH6	-140270.724	89466.071	測量点 (全線) 測量地
JH7	-140268.754	89475.719	測量点 (全線) 測量地

現況平面図

所在 芦屋市宮塚町89番1

実測平面図 5=1/250



測量地	測量地
測量地	測量地

【別紙2】 旧宮塚町住宅の入居予定者と家賃一覧表

(税別)

		入居予定者の業種	家賃 (円)	
			月額	1年間
1階	1号室	紅茶専門店	80,000	960,000
	2号室	工房ギャラリー&ショップ、カフェ	65,000	780,000
	3号室	古着屋、デザイン業	65,000	780,000
	4号室	農産物・発酵食品の販売、飲食物の提供	65,000	780,000
2階	5号室	撮影スタジオ	63,000	756,000
	6号室	薔薇の生体水、パウダーの販売、研究開発	63,000	756,000
	7号室	料理教室	63,000	756,000
	8号室	アロマスクール・リラクゼーションサロン	63,000	756,000
合計			527,000	6,324,000

