

令和8年度

定額
請負

コーシャハイツ諸口外32住宅長期修繕計画作成業務委託-2

仕様書

委託期限	令和8年10月31日
------	------------

大阪市住宅供給公社
(担当 住宅管理部 管理課)

設計業務委託特記仕様書

1 業務委託名称	コーシャハイツ諸口外32住宅長期修繕計画作成業務委託-2
2 業務場所	別紙による
3 履行期間	契約締結日から 令和8年10月31日
4 業務概要	<p>本業務は、別紙業務場所の集合住宅建物について、長期修繕計画書の作成を行うものである。</p> <p><業務内容></p> <ol style="list-style-type: none">1) 修繕計画周期及び現場状況の確認、改修工事内容の調査。2) 修繕単価推移及び修繕費実績の比較・整理。3) 修繕計画一覧表の部位・工事項目・工事内容・工事費の見直し及び設定4) 修繕計画周期の見直し及び設定。5) 修繕単価の見直し及び設定。
5 業務範囲	<p>上記の</p> <ul style="list-style-type: none">● 建築関係● 設備関係・ その他● 長期修繕計画書2026年度改訂版の作成● 修繕履歴台帳の作成● 長期修繕計画と実施状況一覧表の作成● その他計画書に必要な書類及び作成等
6 貸与資料	<ol style="list-style-type: none">1) 長期修繕計画書2012年改訂版及びデータ資料（部外秘扱いとする）2) 長期修繕計画書2016年改訂版及びデータ資料（部外秘扱いとする）3) 長期修繕計画書2021年改訂版及びデータ資料（部外秘扱いとする）4) 令和6年度特殊建築物定期検査結果データ資料（部外秘扱いとする）5) 計画修繕実績資料（部外秘扱いとする）
7 成果品	<ol style="list-style-type: none">1) 長期修繕計画書2026年度改訂版2) 修繕履歴台帳3) 長期修繕計画と実施状況一覧表4) 上記すべてのデータ (監督職員の指示なき限り、エクセル形式とする。) <p><提出物></p> <ul style="list-style-type: none">・ 電子データ 1部 (CD-R等の媒体記録)・ 印刷物 3部 (物件別に製本)

8 業務の実施

- 1) 一般事項
 - a. 長期修繕計画書作成業務は、提示された貸与資料及び適用基準等によって行う。
- 2) 打合せ及び記録

打合せは、次の時期に行う。
速やかに記録を作成し、監督職員に提出する。

 - a. 業務着手時及び現場調査時。
 - b. 監督職員又は管理技術者(建築士法(昭和25年法律第202号)による一級建築士)が必要と認めた時。
- 3) 適用基準等
 - a. 共通
 - 建築基準法に代表される建物・工作物の法令
 - b. 建築・設備
 - 長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省策定)
 - 長期修繕計画作成ガイドラインコメント(国土交通省策定)
 - 公共建築標準仕様書(建築工事編・機械設備工事編・電気設備工事編)
 - 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編・機械設備工事編・電気設備工事編)
 - 公共住宅建設工事共通仕様書
 - 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱(建築物編)
 - 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱 施行規準
 - 大阪府福祉のまちづくり条例ガイドライン
 - 大阪市建設リサイクルガイドライン(建設局ホームページダウンロード)
 - 建築工事標準仕様書((一社)日本建築学会)
 - c. 積算
 - 「公共建築数量積算基準」
(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
 - 建設物価版
 - 積算資料
 - 建築コスト情報
 - 建築施工単価

No	名称	住所	階数	形式	種別	戸数 区画
1	コーシャハイツ諸口	大阪市鶴見区諸口2-12-21	14	廊下	専用	110
2	コーシャハイツ諸口北	大阪市鶴見区諸口2-3-19	5・4	廊下	専用	41
3	コーシャハイツ弁天	大阪市港区弁天1-4-18	13	廊下	併存	61
4	コーシャハイツ港(Ⅰ期)	大阪市港区築港2-4-1	14	廊下	専用	82
5	コーシャハイツ喜連西	大阪市平野区喜連西6-2-33	7	廊下	複合	64
6	コーシャハイツ中加賀屋	大阪市住之江区中加賀屋1-4-16	7	廊下	専用	53
7	コーシャハイツ苅田	大阪市住吉区苅田9-16-21	14	廊下	専用	160
8	コーシャハイツ港(Ⅱ期)	大阪市港区築港2-4-2	14	廊下	専用	130
9	コーシャハイツ高見36	大阪市此花区高見1-3-36	10	廊下	専用	81
10	コーシャハイツ西島	大阪市此花区西島4-1-1	14	廊下	専用	150
11	コーシャハイツ中野	大阪市平野区喜連西3-1-22	11	廊下	専用	191
12	コーシャハイツ高見37	大阪市此花区高見1-3-37	14	廊下	専用	104
13	コーシャハイツ安土町	大阪市中央区安土町3-1-14	15	廊下	複合	70
14	コーシャハイツ九条南	大阪市西区九条南1-4-5	13	廊下	複合	59
15	コーシャハイツ阿倍野筋	大阪市阿倍野区阿倍野筋4-19-10	12	廊下	複合	53
16	コーシャハイツ森之宮	大阪市城東区森之宮2-4-32	14	廊下	専用	221
17	コーシャハイツ高殿	大阪市旭区6-14-1	8	廊下	複合	48
18	コーシャハイツ高見38	大阪市此花区高見1-3-38	14	廊下	専用	117
19	コーシャハイツ相生(1・2・3)	大阪市阿倍野区相生通1-4	5~8	廊下	専用	148
20	コーシャハイツ北山	大阪市天王寺区北山町9-3	6	廊下	専用	35
21	コーシャハイツ共立	大阪市阿倍野区共立通1-9-19	5	廊下	専用	26
22	コーシャハイツ川口	大阪市西区川口3-26	14	廊下	専用	117
23	コーシャハイツ横堤	大阪市鶴見区横堤5-3-6	8	廊下	複合	29
24	コーシャハイツ法円坂35	大阪市中央区法円坂1-5-35	14	廊下	専用	104
25	コーシャハイツ法円坂36	大阪市中央区法円坂1-5-36	14	廊下	専用	111
26	コーシャハイツ法円坂37	大阪市中央区法円坂1-5-37	13	廊下	専用	93
27	S_noie	大阪市西区九条南2-34-9	13	廊下	併存	79
28	コーシャハイツ瓜破	大阪市平野区瓜破西1-7-3	11	廊下	専用	43
29	八幡屋住宅E棟	大阪市港区港晴2-2-E	4	廊下	専用	40
30	八幡屋住宅F棟	大阪市港区港晴2-2-F	4	階段	専用	40
31	西野田住宅	大阪市福島区野田2-16-28	4	廊下	併存	32
32	加賀屋住宅	大阪市住之江区東加賀屋1-14-29	5	階段	専用	30
33	グリーンビュー鶴見(店舗)	大阪市鶴見区鶴見3-13	2	廊下	店舗	17

再委託に関する特記仕様書

1 業務委託契約書第 15 条第 1 項に規定する「主たる部分」とは次の各号に掲げるものをいい、受注者はこれを再委託することはできない。

(1) 委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断等

2 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース及び資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない（ただし、個人情報を含むものを除く。）。

3 受注者は、第 1 項及び第 2 項に規定する業務以外の再委託にあたっては、事前に書面により発注者の承諾を得なければならない。

4 契約の性質又は目的が競争入札に適さないとして、随意契約により契約を締結した委託業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として業務委託料の 3 分の 1 以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを超えることがやむを得ないと発注者が認めたとき、又は、コンペ方式若しくはプロポーザル方式で受注者を選定したときは、この限りではない。

5 受注者は、業務を再委託及び再々委託等（以下「再委託等」という。）に付する場合、書面により再委託等の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託等の相手方に対して適切な指導及び管理の下に業務を実施しなければならない。

なお、再委託等の相手方は、大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置期間中の者又は大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。再委託等の相手方は、大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づき、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことを表明した誓約書を発注者に提出しなければならない。ただし、発注者が必要でないと判断した場合は、この限りではない。

暴力団等の排除に関する特記仕様書

1 暴力団等の排除について

- (1) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市住宅供給公社（以下「公社」という。）契約関係暴力団排除措置要綱（以下「要綱」という。）第2条第4号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。
- (2) 受注者は、要綱第2条第8号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。

また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。
- (3) 受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から要綱第2条第9号に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る公社の監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。
- (4) 受注者及び下請負人等が、正当な理由なく公社に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、公社競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (5) 受注者は、第3号に定める報告及び届出により、公社及び大阪府が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (6) 発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じる。

2 誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でない判断した場合は、この限りでない。

特記仕様書

(法令等の遵守)

第1条 受注者及び受注者の役職員は、この契約業務の履行に際しては、常に法令等を遵守し、公正な職務執行に当たるとともに、公益通報(職務の執行に関する事実であって、法令等に違反するもの、人の生命、身体又は財産に危険が生ずるおそれがあるもの、環境を害するおそれがあるものその他不適正なもの(以下「通報対象事実」という。))が生じ、又は生じるおそれがある旨を通報することをいう。以下同じ。)に適切に対処しなければならない。

(公益通報等の報告)

第2条 受注者は、この契約業務について公益通報を受けたときは、速やかに公益通報の内容を発注者(大阪市住宅供給公社(以下「公社」という。))総務部総務課)へ報告しなければならない。

- 2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実の調査に協力した者から、公益通報をしたこと又は公益通報に係る通報対象事実の調査に協力したことを理由として、公社又は公社の役職員から不利益な取扱いをされた旨の申出(書面により具体的な事実を摘示してされたものに限る。)を受けたときは、当該申出の内容を発注者(公社総務部総務課)へ報告しなければならない。
- 3 発注者とこの契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法又は不適正な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに発注者(公社総務部総務課)へ報告しなければならない。

(調査の協力)

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者が行う公益通報に係る通報対象事実の調査及び不利益取扱いに係る申出についての調査に協力しなければならない。

(公益通報に係る秘密の保持)

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(個人情報等の保護に関する受注者の責務)

第5条 受注者は、この契約の履行にあたって個人情報及び業務に係るすべてのデータ(以下「個人情報等」という。)を取り扱う場合は、個人情報保護の重要性に鑑み、公社個人情報保護基本規程、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号)及びその他の関連する法令等の趣旨を踏まえ、この契約書の各条項を遵守し、その漏えい、滅失、き損等の防止その他個人情報等の保護に必要な体制の整備及び措置を講じなければならない。

- 2 受注者は、自己の業務従事者その他関係人について、前項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。
- 3 万一、個人情報等の漏えい、滅失、き損等の事故が発生した場合は、受注者は直ちに発注者へ報告し、発注者の指示に従わなければならない。

(個人情報等の管理義務)

第6条 受注者は、発注者から提供された資料等、貸与品等及び業務を行う上で得られた、又は成果物の作成のために受注者の保有する記録媒体(光ディスク、磁気テープ、パンチカード、紙等の媒体。以下「記録媒体等」という。)上に保有するすべての個人情報等の授受・搬送・保管・廃棄等について、管理責任者を定めるとともに、台帳等を設け管理状況を記録するなど、適正に管理しなければならない。

- 2 受注者は、前項の記録媒体等を、施錠できる保管庫又は施錠及び入退室管理の可能な

保管室に格納する等適正に管理しなければならない。

- 3 受注者は、第1項の記録媒体等について、業務を完了した後、速やかに廃棄、消去又は返還等するものとする。ただし、廃棄又は消去する際は、発注者の承認又は立会いを得て実施することとし、廃棄又は消去が完了した際には、その旨を文書により発注者に報告する等、適切な対応をとらなければならない。
- 4 受注者は、発注者が求めた場合は、発注者へ記録媒体等を返還しなければならない。
- 5 受注者は、定期的に発注者からの要求に応じて、第1項の管理記録を発注者に提出しなければならない。
- 6 第1項に規定する個人情報等の管理が適切でないと認められる場合、発注者は受注者に対し、改善を求めるとともに、発注者が受注者の個人情報等の管理状況を適切であると認めるまで業務を中止させることができる。

(目的外使用の禁止)

第7条 受注者は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を、他の用途に使用し、又は発注者の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(再委託・外部持出しの禁止)

第8条 受注者は、個人情報等を取り扱う業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、発注者から文書による同意を得た場合は、この限りでない。

- 2 受注者は、発注者が指定する場合以外は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を外部に持ち出してはならない。

(複写複製の禁止)

第9条 受注者は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を複写又は複製してはならない。ただし、発注者から文書による同意を得た場合は、この限りでない。

- 2 前項ただし書に基づき作成された複写複製物の管理については、第6条を準用する。

(個人情報等の保護状況の検査の実施)

第10条 発注者は、必要があると認めるときは、受注者の個人情報等の保護状況について立入検査を実施することができる。

- 2 受注者は、発注者の立入検査の実施に協力しなければならない。
- 3 第1項の立入検査の結果、受注者の個人情報等の保護状況が適切でないと認められる場合、発注者は受注者に対し、その改善を求めるとともに、受注者が個人情報等を適切に保護していると認められるまで、作業を中止させることができる。

(違反行為の是正等)

第11条 発注者は、受注者が第5条から第9条の規定に違反していると認めるときは、その行為の是正その他必要な措置を講ずるべき旨を求めることができる。

- 2 発注者は、受注者が前項に規定する求めに従わないときは、事実の公表を行うことができる。

(契約の解除及び損害賠償の請求)

第12条 発注者は、次のいずれかに該当するとき、受注者に対し、この契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

- (1) 受注者が、第3条に規定する調査若しくは第10条に規定する検査又は前条に規定する措置の求めに正当な理由なく協力せず、又は従わないとき
- (2) この契約による業務を処理するために受注者が取り扱う個人情報について、受注者の責めに帰すべき理由による漏えい、滅失、き損等があったとき
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、この特記仕様書に違反し、この契約による業務の目的を達成することができないと認められるとき

コーシャハイツ諸口外32住宅長期修繕計画作成業務委託-2

業務委託費総額 金 円

業務委託価格 金 円

消費税及び地方
消費税相当額 金 円