

市営住宅（一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地）建替事業

P F I 手法導入可能性調査業務委託

仕 様 書

令和4年9月

延岡市都市建設部建築住宅課

第1章 総則

1. 適用範囲

本仕様書は、延岡市（以下「発注者」という。）が実施する「市営住宅（一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地）建替事業 P F I手法導入可能性調査業務委託」（以下「本業務」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

2. 受注者の義務

受注者は、契約の履行に当たっては、本業務の意図及び目的を十分に理解した上で、本業務を実施するよう技術を発揮しなければならない。

3. 業務目的

本市では、脱炭素に関する取組みを推進するため、「延岡市ゼロカーボンシティ宣言」を行っており、国の脱炭素先行地域指定の選考に応募している一ヶ岡地区は、住宅の性能や、再生可能エネルギーの導入等、ゼロカーボン都市に向けた取組を実施する。

一ヶ岡地区内の一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地は、昭和47年から49年にかけて整備された市営住宅であり、建設から約50年近くが経過していることから、両団地の建替えを、一ヶ岡D団地で集約して建替えを行う。

また、団地の集約建替えに伴い、生じる余剰地や地区内にある市営住宅の跡地について、入居者や地域住民の意向調査を基に活用の検討を行う。

本業務では、建替事業の手法にP F I手法を導入するかを検討するために、地区の住環境の向上、入居者の負担軽減、市の財政負担の軽減等の可能性について、入居者の意向調査や事業者へのサウンディング、団地基本計画等を通じた調査業務を行うものである。

4. 建替団地

本業務の建替団地は、以下2団地（全274戸）を対象とする。

〈建替団地①〉

団地名称：一ヶ岡D団地

所在地：延岡市南一ヶ岡3丁目16番 外

竣工年度：昭和47～49年度

構造：簡易耐火構造2階建

管理戸数：204戸

敷地面積：23,449.52㎡

〈建替団地②〉 ※余剰地となる予定

団地名称：一ヶ岡E団地

所在地：延岡市南一ヶ岡6丁目9番

竣工年度：昭和49年度

構造：簡易耐火構造2階建

管理戸数：70戸

敷地面積：8,989.15㎡

(同地区内の余剰地)

〈余剰地①〉

団地名称：一ヶ岡B団地跡地

所在地：延岡市北一ヶ岡3丁目3番70

敷地面積：3,831.98㎡ (道路分筆予定のため、面積減少の可能性有)

〈余剰地②〉

団地名称：一ヶ岡C団地跡地

所在地：延岡市南一ヶ岡1丁目7-173

敷地面積：10,597.15㎡ (道路分筆予定のため、面積減少の可能性有)

(関連する法令、条例等の遵守)

受注者は、本業務の実施に当たっては、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

第2章 業務内容

1. 基本構想の整理

(1) 集約建替用地の現況

建替用地周辺の土地利用の状況、建物の状況、地形、周辺環境等の現況を把握する。

(2) 集約建替団地の役割と位置づけ

既存の上位・関連計画及び長寿命化計画で位置づけた市営住宅全体需要を踏まえた建替対象住宅における必要戸数について再整理する。

(3) 入居者及び地域住民への意向調査

一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地の入居者を対象に、住み替え意向や現状の課題、集約建替団地への要望等について発注者と共にアンケート調査を実施し、入居者ニーズを整理する。また、入居者をはじめ、地域住民の利用も含めた地域サービス施設（福祉施設、子育て施設等）の整備の必要性についても発注者と共にアンケート調査及び、パブリックコメントを実施し、地域住民のニーズを整理する。

(4) 集約建替団地の型別供給に関する検討

“集約建替団地の役割と位置づけ”及び“入居者及び地域住民への意向調査”を踏まえ、集約建替団地における型別供給に関する検討を行う。

2. 基本計画の検討

(1) 集約建替団地の導入機能の検討

①法的規制の整理

集約建替用地に係わる法的な規制等を整理する。

②整備戸数及び型別供給計画の検討

整備する住宅について、必要戸数を踏まえながら、入居者及び地域住民への意向調査等により整備戸数及び型別供給計画を検討する。

③付帯施設及び併設施設の検討

整備する住宅の付帯施設となる集会場、駐車場等の規模等を検討する。また、入居者をはじめ、地域住民の利用も含めた地域サービス施設（福祉施設、子育て施設等）の整備について“入居者及び地域住民への意向調査”により必要性を検討する。

④供給処理施設の検討

集約対象地における電気、ガス、水道など供給処理施設の現状について把握するとともに、供給処理施設の整備について検討する。

(2) 集約建替団地の整備基本計画の検討

①配置計画・住戸・住棟計画の検討

周辺環境に配慮しながら、集約建替用地のゾーニングを検討するとともに、市営住宅及び付帯施設等の施設配置を検討し、型別供給計画等を踏まえた、住戸及び住棟プランを検討する。また、脱炭素への取組として、Z E H (ゼロエネルギーハウス) 性能による整備やゼロカーボン都市に向けた取組を検討する。

②余剰地(跡地)の活用の検討

配置計画の検討の結果生じる一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地の余剰地や、地区内の市営住宅跡地である一ヶ岡B団地・一ヶ岡C団地について、“入居者及び地域住民への意向調査”により、その活用方法を検討する。

③基本計画図の検討

上記までの検討を踏まえ、基本計画案(配置図、平面図)を検討する。

④段階的建替の検討

基本計画図を踏まえ、既存入居者の仮移転等を含めた段階的な建替計画を検討する。

⑤概算事業費の算定

概算の事業費を算定及び財源条件(交付金、起債及び許認可等)について整理する。

3. 民間活力導入方針の検討

(1) 民間活力の導入範囲

①事業実施にあたっての業務内容

建替基本計画の検討を踏まえ、建替事業の実施にあたって必要な業務内容を整理する。

②民間活力の場合の事業範囲の検討

①で整理した業務のうち、民間でも対応可能な業務について整理する。また、合わせて民間で対応する場合の課題・問題点についても整理する。

(2) 建替事業全体のスキーム

従来型(直接建設方式)の他、P F I事業を含め複数の事業スキームを検討し、それぞれメリット・デメリットを整理する。また、社会福祉施設等の併用施設を導入する場合は、その整備、運営の手法も含めて検討を行う。

(3) 事業方式の検討

①事業スキームの定性比較

複数の事業スキームを定性的に比較検討し、市として望ましい事業スキームを複数選定する。

②リスク分担の検討

①で選定した事業スキームについて、事業実施に当たって発生する可能性が想定できる主要なリスクを検討し、官、民のどちらが担う方が望ましいかを検討整理する。

③コスト比較

従来型手法と選定した複数の民間活力型手法について、概算のライフサイクルコストを算定し、民間活力型事業を導入した場合の市としてのメリットについて検討する。

(4) 民間事業者へのサウンディング調査

上記までに検討した複数の事業手法について、その対応可能性や民間としての事業性等についてサウンディングを行う。サウンディングの対象は、市内外の建設事業者、設計事業者、不動産事業者を主に対象とし、福祉施設、子育て施設等の地域サービス事業者等にも行うものとし、10社程度を想定する。

(5) 民間事業者の参画条件の整理

上記までの検討を踏まえ、従来型手法と比較して定性的、定量的な評価から、望ましい事業手法を選定し、民間事業者の参画条件の整理を行う。

(6) VFMの検討・評価

VFMの試算を行い、民間活力導入事業としての適格性を検討・評価する。

(7) 民間活力導入課題の整理

これまでの検討をふまえ、民間活力導入を行う場合の事業実施にむけた問題や課題となる事項を検討、整理する。

(8) 事業スケジュールの検討

事業実施に向けて必要な事項を整理し、次年度以降から事業終了までの事業スケジュールを検討、整理する。

4. その他

(1) アンケートの実施支援

市営住宅建替基本構想・基本計画の検討に伴う、市営住宅の性能に関する入居者へのアンケート及び、余剰地の活用方法として地域住民の利用を含めた地域サービス施設の必要性についてのアンケートに必要となる資料の作成、寄せられた意見の電子データ化、分類・集計、概要の作成を行う。ただし、必要部数の複写及び配付、回収は発注者が行う。アンケートの実施時期については、発注者と協議の上決定するものとする。

(2) パブリックコメントの実施支援

市営住宅建替基本構想の整理及び建替基本計画の検討に関する検討を踏まえ、パブリックコメントの実施に必要な資料案の作成、寄せられた意見の電子データ化、分類・集計、概要の作成を行う。ただし、パブリックコメントの実施、必要部数の複写及び配付は発注者が行う。パブリックコメントの実施時期については、発注者と協議の上決定するものとする。

(3) 発注者が受けている関連支援との連携

- ①西日本地域の協定プラットフォームにおける案件形成に関する支援（内閣府）
- ②PPP/PFI行政実務専門家派遣（内閣府）

第3章 業務の実施

1. 業務の着手

受注者は、契約締結後5日以内に業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは、本業務の実施のため調査職員との打合せを開始することをいう。

2. 調査職員

調査職員とは、建築住宅課の担当職員をいう。

3. 打合せ等

本業務を適正かつ円滑に行うため、発注者と受注者とは常に密接な連絡を取り、打合せ等を行うこととする。受注者はその連絡事項をその都度記録し、打合せの際相互に確認するとともに打合せ記録簿を作成し調査職員へ提出するものとする。

4. 会議等運営支援

受注者は、庁内検討委員会等（3回程度）及び住民説明会について、資料等の作成補助や議事録等の記録の作成を行う。

5. 業務計画書の提出

受注者は、契約締結後速やかに次に掲げる書類を作成し提出しなければならない。

- (1) 業務計画書（業務工程表を含む）
- (2) 業務担当技術届
- (3) その他業務遂行上の必要な事項

6. 成果品

本業務において作成する成果品は、概ね次のとおりとし、詳細は契約時に発注者と協議の上決定するものとする。

- | | |
|----------------------------|-----|
| (1) 基本構想・基本計画（A4版/一部カラー製本） | 10部 |
| (2) 報告書（A4版/一部カラー製本） | 10部 |
| (3) 会議資料（庁内検討委員会等） | 10部 |
| (4) 業務委託において作成した資料 | 各3部 |
| (5) 上記成果物の電子データ（CD-R等） | 1式 |

7. 成果品の検査等

成果品の検査は次のとおりとする。

- (1) 受注者は、業務が完了したときには、直ちに委託業務完了届及び成果品納入書、成果品等を提出し、検査を受けなければならない。
- (2) 成果品検査において指摘された修正箇所があった場合、受注者は直ちに修正すること。
- (3) 業務完了後において、明らかに受注者の責に伴う瑕疵が発見された場合、受注者は直ちに無償で成果品の訂正を行うこと。

8. 成果品の著作権等

成果品の著作権等については次のとおりとする。

- (1) 本業務の実施により生じた著作権、肖像権その他権利は、全て発注者に帰属するものとする。
- (2) 本業務の実施による成果品は、著作権・肖像権上の権利関係の処理を済ませた上で納品するものとする。
- (3) 第三者が権利を有している著作物を使用する場合は、受注者の負担で著作権処理を行うものとする。
- (4) 著作権、肖像権に関する紛争が生じた場合は、受注者の責任において対応するものとし、発注者はその責任を負わない。

9. 委託料の支払い

業務完了後、受注者が検査に合格した場合、委託契約書で定める委託料を支払うこととする。

10. その他留意事項

その他留意事項は次のとおりとする。

- (1) 受注者は、委託業務の実施方法及び成果品の作成方法について、発注者と随時連絡を取り合い、発注者の確認を受けること。
- (2) 受注者は、発注者が指定した期日を守り、資料等及び成果品を提出すること。
- (3) 受注者は、発注者から調査に必要な資料の貸与又は提供を受けたときは、当該資料の内容を他に漏らしてはならず、調査完了後は速やかに返却しなければならない。但し、事前に発注者が承認した場合はこの限りではない。
- (4) 受注者は、発注者が成果品を受領した後であっても、成果品に不備又は不完全が認められる場合は、受注者の責任と負担で直ちに補正しなければならない。但し、不備又は不完全の原因が発注者の責任による場合はこの限りではない。

- (5) 受注者は、情報の紛失もしくは盗難等の事故が生じた場合は、適切な処理を行うとともに、遅滞なくその状況について書面をもって発注者に報告しなければならない。また、受注者は、情報の紛失もしくは盗難等の事故により発注者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。但し、その損害のうち、発注者の責に帰すべき事由により生じたものについては、この限りではない。
- (6) 本業務の遂行に伴う費用は、本仕様書に明記がないものであっても、原則として全て受注者の負担とする。
- (7) 延岡市個人情報保護条例（平成27年条例第36号）に基づき、本業務に係る個人情報を適切に扱うこと。また、本業務より取得した個人情報は、成果品納入後、直ちに適正な方法で廃棄・消去すること。
- (8) 成果物（業務履行過程において得られた記録を含む。）を第三者に閲覧させ、複写又は譲渡してはならない。ただし、発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。
- (9) 本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合、また本仕様書に定めのない事項については、速やかに発注者と協議すること。
- (10) 図面の作成が必要になる場合は、Jw_cad と互換性のあるCADソフトを使用すること。
- (11) 諸般の事情により、市が必要と認める場合には、協議の上、契約の内容を変更する場合がある。この場合において、業務委託料又は履行期間を変更する必要がある場合は協議により定めるものとする。