

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業における

民間活力導入可能性調査業務仕様書

令和6年4月

長浜市都市建設部住宅課

## 第1章 総 則

### 1. 適用範囲

本仕様書は、長浜市が実施する「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業における民間活力導入可能性調査業務（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. 目的

長浜市営住宅宇根本団地の建替についてPFI手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法の検討、ならびに整備基本計画案の作成を行うことを目的とする。

宇根本団地は、昭和40年から54年にかけて整備された市営住宅団地であり、新しいものでも建設から45年ほど経過し、多くの住棟の老朽化が激しくなっており、更新が喫緊の課題となっている。宇根本団地敷地内に40戸程度の住宅を建替建設することで、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減を図ることを目的とする。

### 3. 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和7年2月28日までとする。

### 4. 提出書類

受託者は、本業務の着手または完了にあたり、次の各号に掲げる書類を提出しなければならない。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務実施計画書及び工程表
- (3) 管理技術者、照査技術者届及び担当技術者届（経歴書、業務実績調書添付）
- (4) 業務完了届
- (5) 目的物引渡書

### 5. 工程管理

受託者は、工程に変更が生じる場合には、速やかに報告し、委託者と協議しなければならない。

### 6. 業務の執行体制

- (ア) 受託者は、本業務の円滑な遂行を図るため、管理技術者、照査技術者及び担当技術者を配置すること。
- (イ) 管理技術者は、一級建築士の資格及び類似業務の経験を持ち、本業務全般の管理責任者として、契約の履行に関し業務及び担当技術者の管理、統括等を行わなければならない。
- (ウ) 照査技術者は、一級建築士の資格及び類似業務の経験を持ち、本業務の技術上及び本業務全般の照査を行わなければならない。
- (エ) 担当技術者は、管理技術者の指示に基づき、的確に本業務を遂行しなければならない。
- (オ) 管理技術者、照査技術者及び担当技術者は兼ねることができない。

### 7. 法令、条例等の遵守

本業務においては、関係法令、条例等を遵守しなければならない。

### 8. 疑義の解釈

本業務実施にあたり、仕様書及び関係法令等に明示されていない事項又は疑義が生じた場合は、委託者と受託者で協議を行い、適切に対応するものとする。

### 9. 守秘義務

受託者は、本業務の実施に関して知り得た各種情報について、委託者の許可なく第三者に公表、貸

与又は開示してはならない。本業務終了後であっても同様とする。

#### 10. 土地への立ち入り

本業務のため、やむを得ず私有地に立ち入る必要がある場合は、あらかじめ土地所有者の承諾を得て行うものとし、占有者に迷惑を及ぼさないよう十分注意しなければならない。

#### 11. 損害賠償

本業務に伴い事故等が発生した場合、受託者は所要の措置を講じるとともに、委託者に事故発生の原因、内容及び経過等を速やかに報告し、その指示に従うものとする。

事故により生じた損害は、受託者の責任において解決するものとする。

#### 12. 打合せ・協議

受託者は、本業務の実施前及び実施中における主要な作業打合せにあたっては、管理技術者及び照査技術者を出席させ、委託者と十分に協議するものとする。

受託者は、協議内容について「打合せ記録簿」を作成し、委託者と受託者で確認のうえ、それぞれ1部ずつ保有するものとする。

#### 13. 検査等

受託者は、本業務の工程ごと及び本業務完了後に委託者の検査を受けるものとし、委託者より仕様書の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正を行い、再検査の合格をもって本業務を完了するものとする。ただし、本業務完了後であっても、成果品に瑕疵が発見された場合は、受託者は委託者の指示に従い、責任をもって、速やかに是正するものとする。なお、当該是正にかかる費用は、全て受託者の負担とする。

#### 14. 再委託

受託者は、本業務の一部を第三者に再委託する場合は、あらかじめ委託者の承諾を受けるものとする。ただし、再委託業務が本業務の主たる部分である場合は、再委託してはならない。

受託者は、協力者及び協力者が再々委託を行うなど複数の段階で再委託が行われるときは、当該複数の再委託の相手方の住所、氏名及び当該複数の段階の再委託の相手方がそれぞれ行う業務の範囲を記載した書面のほか詳細を業務計画にかかる資料として、委託者に提出しなければならない。

#### 15. 暴力団関係者等による不当介入の排除対策

受託者は、本業務の履行にあたって暴力団関係者等から不当介入を受けた場合は、断固として拒否するとともに、委託者に報告し、かつ、警察に届け出なければならない。

なお、協力者等に対しても同様の対応を行うよう周知徹底しなければならない。

## 第2章 業務内容

### 1. 業務の対象施設は次のとおりである。

#### 【宇根本団地】

- |       |  |
|-------|--|
| ・所在地  | 長浜市木之本町廣瀬338番1 外                         |
| ・建築年度 | 昭和40年度～昭和54年度                            |
| ・建物概要 | 木造平屋建 2棟 PC造簡易耐火平屋建 11棟<br>PC造簡易耐火2階建 2棟 |
| ・敷地面積 | 12,148.00㎡                               |

- ・延床面積 1, 9 9 1. 7 9 m<sup>2</sup>
- ・管理戸数 5 1 戸

## 2. 業務内容は以下のとおりとする。

### (1) 基本的条件の整理

市営住宅建替等に関して、検討の前提となる諸条件（周辺環境、敷地の形状、建築諸条件、入居状況、建替予定戸数等）を整理する。また、建替により余剰地が発生する場合は、民間への売却等余剰地の活用について検討する。

### (2) 概略モデルプランの作成

基本的条件の整理結果を踏まえ、モデルとなるプランを作成する。なお、モデルプランの作成については、土地利用計画も含むものとする。

### (3) 事業スキームの検討

基本的条件の整理に基づき、従来手法による整備のほか、導入が可能と考えられる事業方式（BTO、BOT、BOO、BT、DBO等）、事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型等）、事業期間等について検討する。

### (4) 事業範囲の検討

PFI手法等を用いる場合の事業範囲（設計・建設・維持管理・入居者移転・余剰地の活用等）について整理を行い、適切な事業範囲について検討する。

検討にあたり、施設における民間活力の導入が可能な範囲について過去の事例、法制度上の問題、適切なリスク管理、包括発注の適用、事業の継続性、民間事業者の採算性、公共性の担保、民間事業者による創意工夫、競争性の担保について留意すること。

### (5) 官民のリスク分担

各事業スキームにおいて事業期間中の各段階（計画、設計、建設、維持管理、運営、事業終了段階等）におけるリスクを抽出し、官民の適切なリスク分担について検討すること。

### (6) 民間事業者へのアンケート及びヒアリング

(3)、(4)、(5)で想定した事業内容について、内容に応じて建設事業者、維持管理事業者、施設運営事業者その他の民間事業者に本事業に対する参画意向、概算コスト、コスト低減の可能性、事業スキームの課題等についてアンケート及びヒアリングを行い、民間事業者からの提案、意見等を集約する。

市場調査の結果について、実現可能性、妥当性、財政に及ぼす影響及び市民サービスの向上等について整理・分析を行い、必要に応じて事業スキームの検討に反映する。

### (7) VFMの算定

上記の内容を踏まえ、事業内容・事業範囲の定性的比較根拠の抽出と整理、PSC（公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）と、PFI等事業におけるLCC（PFI等事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）を基にVFMの算定、キャッシュ・フローの計算を行う。

### ・定性的比較根拠の抽出等

PFI等事業方法導入に伴い発生すると考えられる地域活性化等の定性的なメリット・デメ

リットの抽出を行い整理すること。

- ・ P S C の算出

設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに算出、事業期間全体を通じて負担する費用を各年度ごとに算出すること。

- ・ P F I 等事業方式の L C C 算出

民間事業者が本事業を行う場合の費用を、設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに推定し、事業期間全体を通じて負担する費用を算出すること。算出にあたっては、根拠を明確にしたうえで民間事業者の損益計画、資金収支計画等を各年度ごとに想定し計算すること。

- ・ キャッシュ・フローの計算

P S C と P F I 等事業における L C C を比較するため、キャッシュ・フローの計算をすること。

(8) 基本計画（案）の作成及び取りまとめ

上記までの検討結果を踏まえ、事業コスト、事業手法、概算事業費、全体スケジュール等を定量的、定性的に整理した基本計画（案）を数案作成し、比較検討及び評価したうえで基本計画として策定する。

また、必要に応じて次年度以降の業務支援（例：設計施工一括発注の仕様書（案）、実施方針（案）、アドバイザー業務仕様書（案）等の作成等）を行うものとする。

(9) 中間報告

次年度以降の事業の方向付けを行うため、下記の時期に中間報告を行うものとする。

- ・ 令和6年9月上旬：民間事業者の参画意欲等の状況について
- ・ 同年10月下旬：事業スキーム等（V F M の検証を含む）の検討結果について

(10) その他

担当課の求めに応じて市内部での検討調整に必要な資料の作成や会議への出席等業務支援を行うこと。

3. 貸与資料

貸与資料については、委託者と受託者で協議のうえ貸与することとする。

## 第3章 その他

1. 成果品

提出すべき成果品及びその部数は次のとおりとする。

- (1) 業務報告書 A 4 判製本 3 部
- (2) 基本計画（案）〃 3 部
- (3) その他関連資料 法令条文等、報告書の根拠となるもの、その他必要な資料 3 部
- (4) 上記電子データ（C D - R） 1 式

※（4）電子データは、最終版の P D F 形式のもののほか、最終版の P D F 形式を作成する前のファイル形式（X L S X 形式等）も含む。

2. 成果品の帰属

成果品は著作権を含め全て委託者に帰属するものとし、委託者の承認を受けないで他に公表、貸与又は使用してはならない。