

浦田団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務委託仕様書

1 業務名

浦田団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務委託（以下「本業務」という。）

2 対象団地概要

所在地：山鹿市下吉田 8 8 3 他

用途地域：第 1 種低層住居専用地域

高さ制限 1 0 m

外壁後退 1 m

建ぺい率 6 0 %

容積率 1 0 0 %

現況 簡易ブロック平屋建て 2 0 戸

木造平屋建て 2 1 戸

3 目的

山鹿市では、老朽化した市営浦田団地の建替え等を検討している。浦田団地周辺は自然豊かで近隣に小学校や保育施設、スポーツ施設等がある一方、徒歩圏における公共交通や生活サービス施設等の利便性に課題がある。

今後、公営住宅は主として利便性が高い立地に集約することを検討しており、浦田団地の建替えにあたっては、昨今の少子化問題の解決の糸口となるべく移住・定住の促進に向けた子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の整備を検討している。なお、高齢者が大半である現在の入居者については、他の市営住宅への住み替え等により居住の安定を確保していく予定である。

本業務では、浦田団地建替基本計画を策定するとともに、円滑な事業化のための団地居住者の事業に対する理解促進、PFI 手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行うことを目的とする。

4 委託期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 2 7 日まで

5 予算限度額

13,123 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

6 業務内容

(1) 基本計画の策定

①現状の整理と課題の抽出

(ア) 対象団地や周辺地域の現状整理

- ・上位計画・関連計画の整理、法的な制約条件の確認を行う。
- ・団地や周辺地域の現状（道路、供給処理施設、高低差等）を整理する。

(イ) 入居者状況（年齢・世帯構成等）の整理

(ウ) 入居者意向の把握

- ・入居者の意向調査の実施（32世帯程度）
- ・アンケートの作成、郵送等による送付、回収、集計・分析

(エ) 団地の課題の整理

- ・現状整理をもとに、整備計画の作成に係る課題を整理する。

②建替基本方針の検討

上記①で整理した内容を基に、下記の事項について検討等を行う。

(ア) 定住促進に向けた住宅種別と計画戸数の検討

(イ) 土地利用、造成計画、公共施設整備の方針検討（開発行為、雨水流出抑制等）

(ウ) 供給処理施設、付帯施設、共同施設（集会所）等の整備方針

(エ) 子育て支援に関する併設施設導入等に関する検討

(オ) 整備手順（開発行為の工区設定、入居者移転・除却の手順等）の検討

③建替基本計画案の作成

上記①～②までの検討結果を踏まえ、建替基本計画（外観パースを含む）を複数案作成する。作成にあたり、以下の内容を踏まえたものにする。

(ア) 建替基本方針

(イ) 空間構成計画(土地利用・動線計画、オープンスペース等)

(ウ) 住棟計画

(エ) 住戸計画(将来世帯構成変化等を見据えた型別供給戸数等)

(オ) その他施設の配置計画(駐車場、駐輪場、ごみ置き場、電気室、給水等)

(カ) 概算事業費（ライフサイクルコストを含む）

(キ) 事業スケジュール

④建替基本計画の策定

上記③で作成した案について比較検討を行い、最適な計画を策定する。

(2) 民間活力導入可能性調査

上記(1)①～③で検討した整備計画の実現性や事業者の参入可能性等を検討するため民間活力導入可能性調査を行う。

①調査の実施方法

(ア) サウンディング型市場調査

上記までの検討結果をもとに、本事業の業務概要書（案）を作成し、民間事業者等の本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するためのマーケットサウンディング調査を行う。

(イ) 個別ヒアリング調査

サウンディング型市場調査の調査参加事業者やその他参入の可能性が高いと見込まれる事業者を対象に実施する。

(ウ) 本調査の対象とする民間事業者の選定方法やスケジュールについては、事前に本市と協議のうえ実施すること。なお、(2) ① (ア)・(イ) とともに複数の業種を対象として実施し、(2) ① (イ) については業種ごとに積極的に事業参画を検討している事業者を調査対象とする。

②調査業務における検討・実施内容

(ア) 前提条件の整理

関係法令や諸制度、補助金や交付金、税制優遇等の支援措置について整理する。

(イ) 事業手法の整理

従来手法（市発注の直接建設工事）のほか、導入可能と考えられる PFI 手法等について、それぞれの特徴やメリット・デメリット等を整理する。

(ウ) 従来手法の設定

従来手法の場合の事業計画や事業期間の検討、コスト試算、概算工事費の算定等を行う。

(エ) 事業スキームの検討

民間活力の導入が可能な事業範囲（設計及び施工業務、入居者移転支援業務、維持管理業務等）を検討し、検討した事業範囲について想定される PFI 手法等毎に事業計画や事業期間を検討する。また、再整備団地の一部を PFI の付帯事業（余剰地活用）とする可能性や条件を調査する。

なお、住棟の維持管理業務については、令和4年度から包括施設管理業務を導入済みであり、今後についても全団地を対象として包括施設管理業務を継続する予定であるが、本業務の対象団地について、民間事業者による維持管理運営の可能性についても併せて検討すること。

(オ) リスク分担の検討

民間活力の導入が可能な事業におけるリスクを整理し、官民の適切なリスク分担を検討する。

(カ) 事業費及び VFM の算定

(2) ① (ア) ～ (オ) で検討した事業範囲に応じた事業費を算出し、VFM を算定する。

(キ) 最適手法の整理及び評価

民間活力導入の各手法について、事業実施に向けて必要な事項や課題、事業費及び事業スケジュール等を整理の上、従来手法を含めた各手法との比較検討を行い、実現性の高い手法について総合的に評価する。

(3) 会議等運営支援等

①「浦田団地入居者及び地域との説明会」(3回程度を想定)の運営支援会議資料の作成、印刷、会議の進行支援、参加者への説明、議事録作成及び意見の整理。なお、開催回数と出席者は市と協議の上で決定する。

②「浦田団地建替基本計画庁内検討会」(2回程度を想定)の運営支援会議資料の作成、印刷、会議の進行支援、参加者への説明、議事録作成及び意見の整理。

(4) 地質調査

低層住宅の整備を想定して、地質調査を行う。(別紙調査仕様書参照)

7 成果品の提出

- (1) 基本計画本編 30 部 (A 4 判・カラー)
- (2) 基本計画概要版 50 部 (A 3 判・カラー)
- (3) 基本計画、参考資料を記録した電子データ (CD又はDVD) 1 式

8 定期報告について

本業務の進行状況等について、定期的に定例会を開催し、報告すること。また必要に応じて、適宜打合せを行うこと。

9 配置技術者について

実施要領 6 企画提案書作成要領 (1) 提出書類 ア業務の実施体制 (様式第 5 号) に記載した配置予定者は、原則として契約時において変更できないものとする。

なお、管理技術者については、以下の要件を満たすこと。

- (1) 全体業務統括として、平成 25 年 4 月 1 日以降に地方公共団体が発注した公営住宅の新築・建替えに係る基本計画策定業務又は 民間活力導入可能性調査 (同一業務に限らない) の担当実績を有する技術者を配置すること。
- (2) 自社に所属する者とする。

10 業務に必要な本市が保有する下の資料を受託者に貸与する。なお、その他の資料が必要な場合は、提供依頼すること。

- (1) 山鹿市住宅マスタープラン

- (2) 山鹿市公営住宅等長寿命化計画
- (3) 山鹿市宮浦田団地再整備基本構想
- (4) 公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業（山鹿市）報告書

1 1 その他

- (1) 本仕様書は、今後、受託者に対して業務の具体的な実施方法等について提案を求めたうえで、その内容を適切に反映した仕様書に変更するものとする。
- (2) 本業務にあたっては、関係法令を遵守すること。また、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- (3) 本業務の実施にあたっては、業務着手前に工程表を提出し、業務の工程を明確にすること。
- (4) 本業務の実施にあたっては、十分な業務遂行能力を有する、適正な人員と体制を確保すること。業務の各過程において、本市と十分に協議を行い、本市の指示に柔軟に対応できること。
- (5) 本業務の実施により発生した成果物の所有権及び著作権は、本市に帰属するものとする。
- (6) 受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費（会議の開催に係る会場・資機材等賃借料を含む。）は、契約金額に含まれるものとし、発注者は契約金額以外の費用は負担しない。
- (7) 本業務に疑義が生じた場合は、山鹿市と協議し、その指示によるものとする。その他、必要に応じて山鹿市と協議を行うこと。