

**市営住宅集約建替事業基本計画策定及び導入可能性調査業務  
特記仕様書**

**1 集約建替事業基本計画策定業務**

(1) 対象住宅の現況整理

奥州市の水沢地域内にある市営住宅大橋団地、南丑沢住宅、北余目住宅（以下、3つの住宅を総称して「対象住宅」という。）に係る次表に掲げる状況について、市営住宅集約建替事業基本構想（以下「基本構想」という。）に基づき整理する。

整理項目	整理の方法
①敷地の状況	対象住宅の敷地の位置、アクセス、区域、面積、敷地に係る法規制（都市計画法、建築基準法等）、保全又は移設が必要な開発支障物件等を調査し、整理する。
②施設の状況	対象住宅の住棟数、各住棟の築年数、住戸数（総戸数、間取り別戸数）、配置状況、躯体の耐震性・劣化状況、設備の状況、バリアフリー対応などについて、既存資料や過年度の調査結果等から整理する。 また、対象住宅の付帯施設（児童遊園、駐車場等）の整備状況についても、既存資料等から整理する。
③入居者の状況	対象住宅の入居世帯数（住棟別、世帯人員別）、入居率（空戸数）、高齢者世帯数などについて、既存資料等から整理する。
④維持管理の状況	過年度における対象住宅の日常的な清掃、消毒、小破修繕、大規模修繕等の維持管理に要した費用を既存資料等から整理する。
⑤生活基盤施設の状況	対象住宅の敷地の接道状況、供給処理施設（上下水道、電気、ガス）の整備状況を、既存資料等から整理する。

(2) 入居者への事業説明支援

本構想を基に発注者が実施する対象住宅の入居者に対する事業説明への支援を行う。

(3) 入居者の意向調査支援

対象住宅の現況整理結果を踏まえ、発注者が実施する対象住宅の全入居世帯を対象とした住替え意向や対象住宅への要望等についての意向調査への支援を行う。

調査項目等については、発注者と協議の上決定するものとし、調査票の印刷、封筒、配布・回収に係る郵送費などの費用は発注者が負担する。

(4) 計画条件の調査、検討、整理

対象住宅の現況整理、入居者の意向調査結果及び市営住宅長寿命化計画等の上位関連計画を踏まえ、次表に掲げる項目を調査、検討する。

検討項目	検討内容
①必要整備戸数	基本構想に基づき、整備する施設の条件や機能、戸数とともに型別供給戸数を検討する。
②付帯施設	現代のライフスタイルの変化を踏まえ、住宅と併せて整備する駐車場・駐輪場、集会所、児童遊園、その他付帯施設と規模等について検討する。
③併設施設・機能・サービス	地域共生社会の実現のために、地域生活課題の解決に資する地域づくり事業、参加支援事業を実施する福祉施設、子育て支援施設等として、対象団地に導入する併設施設や機能、サービスについて調査、検討する。検討にあたっては、担当部署へのヒアリングを実施するものとする。
④施設・機能・サービスの需要	①②③の検討に必要な情報を収集するため、ステークホルダー等の需要を調査する。

#### (5) 建替プランの検討

上記の(1)～(4)の整理を踏まえ、対象団地の必要整備戸数を1団地の敷地において集約建替を前提とするため、3団地から対象となる1団地（以下「事業地」とする）を抽出する。

事業地において、総合的に調整の図られた建替住宅及び併設施設の施設配置計画、土地利用計画を検討し、施設全体のゾーニング、イメージパース等を含めた建替整備プランを作成する。

#### (6) 入居者移転計画と工区分けの検討

上記の(5)の建替プランの検討結果をもとに、現入居者の移転計画との整合を図った段階的な整備計画（仮移転 → 既存住宅解体 → 住宅建設 → 本移転等）や工区分けを検討する。

#### (7) 事業スケジュールの検討

上記の(6)で検討した入居者移転計画と工区分けをもとに、設計、施工（解体撤去、住宅整備）、入居者移転、併設施設の開業時期を含めた事業スケジュールを検討する。

#### (8) 概算事業費の算定

上記の(5)で検討した建替プランをもとに、工事数量を概算し、(7)の検討結果を踏まえた年度別及び全体の概算事業費を算出する。

#### (9) 余剰地の売却・貸付益の算定

対象住宅の敷地を売却又は貸付する場合の市の収益を算定する。

#### (10) 財政シミュレーションの作成

イニシャルコスト、ランニングコスト等の支出、国等からの補助、市営住宅使用料等の収

入を踏まえた財政シミュレーションを作成する。

(11) 基本計画（建設計画）の素案の策定

上記の整理を踏まえ、「市営住宅集約建替基本計画」の素案を策定する。

## 2 導入可能性調査業務

(1) 事業スキームの検討

ア 民間事業者への委託範囲の検討

「1 建替集約事業基本計画策定業務」の検討結果を踏まえ、建替整備事業に必要な各業務と民間事業者への委託範囲（設計、施工〔解体撤去・住宅整備〕、工事監理、入居者移転支援、入居開始後の施設維持管理、入居者管理、併設施設の維持管理・運営、余剰地活用等）と役割分担を検討する。

イ 事業手法・事業期間の検討

上記のアで検討した民間事業者への委託範囲を踏まえ、本事業で導入可能な民間活力導入型事業手法（以下「PPP/PFI等」という。）を抽出し、それぞれの長所・短所について定性的な評価を行った上で、導入が望ましい事業手法を選出する。また、望ましい事業手法を導入した場合の事業期間やリスク分担についても検討、整理する。

(2) 市場調査の実施

別紙の「市営住宅集約建替事業に係るサウンディング実施手順書」を最低範囲として対象団地の建替整備内容を含む本事業の概要、及び市が検討中の事業スキームを提示し、民間事業者、特に代表企業となり得る建設企業の意見・要望及び参加意向について調査等を行い、民間事業者の参画可能性について把握する。また、必要に応じ、不動産企業、引っ越し企業等へのヒアリングもを行い、移転支援業務の委託可能性を検討する。民間事業者の意見・要望については、必要に応じて事業スキーム等に反映する。

(3) VFMの検討

上記の整理を踏まえ、本事業を従来方式で実施した場合とPPP/PFI等により実施した場合の市の財政負担額の概算についてシミュレーションを行い、その結果の比較によりVFMを算定する。

(4) B/C（費用便益比）の分析

事業の実施に要する費用（用地費、補償費、建設費、維持管理費等）に対して、その事業の実施により社会的に得られる便益（旅客・貨物の移動時間の短縮、事故・災害の減少による人的・物的損失の減少、環境の質の改善等）の大きさを比較する。

(5) 総合評価

事業スキームについて、本事業を民間活力導入手法により実施する場合の適性について、

定量評価及び定性評価を行い、総合的に評価する。

(6) 事業者公募・選定スケジュールの検討

募集要件の検討、公募資料の作成から事業者の募集・選定、事業契約締結に至るまでのスケジュールを検討する。

(7) 事業者勉強会の企画、実施

本事業は奥州市において初めての PPP/PFI 事業となることから、これまでに PPP/PFI 事業の実績がない市内企業を中心に、本事業に関心のある民間事業者を募集し、本事業の概要を説明するとともに、導入可能性の高い事業手法についての説明会を企画・実施する。(1回、1時間程度を予定)

会場は、発注者が手配するものとし、その他参加対象者や募集方法、役割分担の詳細については、発注者と協議して決定するが、勉強会の企画、説明資料の作成、勉強会の進行・記録、とりまとめは受注者が行うこと。

(8) 打合せ協議

打合せ協議は、着手時、中間4回、納品時の計6回を基本とし、その他も必要に応じて実施する。また、状況等に応じて、オンラインでの実施も認めるものとする。

受注者は、打合せ各回の記録簿を作成し、発注者の承認を受けるものとする。記録簿のフォーマットは、発注者が提供するものとする。

(9) 成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。

- ア 集約建替事業基本計画及び民間活力導入可能性調査 調査報告書 1部
- イ 市営住宅集約建替事業基本計画 1部
- ウ 市営住宅集約建替事業基本計画概要版 1部
- エ 関連資料 一式
- オ 上記電子データ 一式
- カ その他業務内で作成した資料等