

市営住宅集約最適化計画策定支援業務及び PFI 等導入可能性検討業務委託企画提案仕様書

1 委託業務の名称

市営住宅集約最適化計画策定支援業務及び PFI 等導入可能性検討業務委託

2 業務の履行期間

契約締結の日から令和6年3月31日まで 【別添1：スケジュール案 参照】

3 業務の意図及び概要

ア. 目的

守口市では、定住のまちづくり・子育て支援・戦略的な事業展開を達成するために、市営住宅管理事業の展開についても次の段階に進む時期となっている。

市営住宅としても、今後必要な規模を見定めたくうえで、新たな市民ニーズに応じた機能を付加する観点も含め、再編整備を計画的に進めていくことが求められている。

そのため、「選択と集中」のもと、住宅セーフティネットとして長寿命化を図った団地のほか、再整備を行う団地については、団地のみではなくその地域の人にも喜ばれるコンテンツを備えた展開が必要である。

今後、市営住宅という公共ストックが将来都市像「いつまでも住み続けたいまち」の一助になるように事業展開を行うために、計画策定および民間活力導入可能性調査を行う。

イ. 課題と目標

市営住宅長寿命化計画の終期が令和4年度であるとともに、顕在化している市営住宅の課題である「老朽化」・「耐震性不足」・「供給戸数最適化」についても計画的に解消していく必要がある。

また、本市の主要課題である子育て世帯等の定住促進のため、住まいを取りまく環境を高めるまちづくりを進める必要がある。

再編整備にあたっては、周辺の街並みを考慮しつつ、その生活圏の中に魅力的なエリアを創出することにより、その周囲を定住先として選択する割合が高まり、その結果として、新たなにぎわいが創出され都市イメージの向上につながっていくものであると考える。

これらを実現していくための手法についても、最適かつ効率的な選択を行うために、民間活力を導入して事業展開を図るなど、財政負担軽減も考慮した手法が必要である。

ウ. 発注意図

本業務では、「守口市営住宅集約最適化計画」の策定支援及び「PFI 等導入可能性検討」による、民間活力による集約化事業や余剰地活用に向けた調査・検討を行う。

本業務で作成される集約最適化計画については、市営住宅の供給戸数の縮減がポイントとなってくる。そのため人口世帯や住戸数の綿密な分析のもと、今後の推計や住宅市場の変化に伴う、公営住宅の供給に変わる代替制度への転換などについて、市が委嘱する学識者の意見も踏まえた守口市の方針を示す。

また、長寿命化工事を実施した市営住宅は重要なストックとして、再整備・維持管理についての今後の計画・展開について管理方針を示す。

PFI 等導入可能性検討については、集約等について最適な手法を検討・選択し、今後 PFI 等事業者選定を行うためのものとなるようにする。

余剰地活用についても、周辺地域のための魅力的なコンテンツとして生まれ変わっていくために、市の財政状況にも寄与するように経済性も踏まえた最適な手法を合わせて検討する。

4 委託業務の対象

(1) 守口市営住宅集約最適化計画…市営住宅 10 団地 726 戸

(2) PFI 等導入可能性検討 …市営住宅 6 団地 514 戸

(※寺方団地・金下団地・日吉団地・桜町団地・梶第二団地・大久保団地を想定)

【別添 2 市営住宅事業の概要 参照】

5 業務委託内容

下記のア：守口市営住宅集約最適化計画策定支援業務およびイ：守口市営住宅集約化事業 PFI 等導入可能性検討業務の 2 点を基本事項とし、受注者決定後に協議により提案事項等について適宜加筆修正等を行うものとする。

ア：守口市営住宅集約最適化計画策定支援業務

体系は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準拠して作成し、具体的な業務の内容は次の（１）から（９）とする。

(1) 計画の目的・計画期間の設定、計画の位置づけ整理

- ・ 社会情勢の変化を踏まえ、本計画の目的および背景、関連計画との関係性を整理する。
- ・ 計画期間は令和 5 年度から令和 19 年度末までの 15 年間とする。

(2) 公営住宅等の状況整理

- ・ 下記の内容について、データ整理・分析を行う。必要に応じて現地調査等を行う。

①市営住宅の状況

- ・ ストックの概要（建築年度、種別、構造、規模、EV の有無、戸数、立地等）

- ・住戸タイプと床面積の状況
- ・入居者の状況（世帯人員、収入状況等）
- ・募集状況
- ・改修工事、修繕の取組み状況
- ・設備の状況、バリアフリー化対応状況等
- ・過去3年の維持管理費用の状況

②守口市内の公的賃貸住宅（府営、公社、公団住宅）の状況

③民間賃貸住宅の状況

- ・今後、借上市営住宅等の代替制度構築の参考になることを考慮する。

（3）長寿命化に関する基本方針の作成

- ・ストックの状況把握に関する方針の作成
- ・長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針の作成

（4）事業手法の選定

下記の項目を検討した上で、事業手法を選定する。

- ・団地別、住棟別状況の把握
- ・公営住宅等の需要の見通しに基づく必要ストック量の推計
- ・市の現況や社会情勢を踏まえた管理方針の作成
- ・団地別、住棟別の事業手法の選定
- ・既存民間賃貸住宅等を活用した代替制度の検討・事業スキーム案

（5）点検、計画修繕、改善事業の実施方針の作成

下記の実施方針を作成する。

- ・定期点検、日常点検
- ・計画期間内に実施する計画修繕
- ・改善事業

（6）建替事業等の実施方針の作成

近年長寿命化改修工事を実施した団地について、経年劣化等による安全性の確保や居住性の向上、バリアフリー化について、改善や建替事業の実施を検討する。

（7）ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業および建替事業を実施する市営住宅について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

(8) 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

公営住宅等長寿命化計画策定指針 様式1～3の作成を行う。

(9) 業務報告書の作成・計画の正本納品

上記(2)①で行う市営住宅の状況調査における詳細データ、各方針作成の検討過程、打合せ記録等について報告書としてまとめ、提出する。

イ：市営住宅集約化事業 PFI 等導入可能性検討業務

イの業務の内容は次の(1)から(7)とする。

(1) 前提条件の整理

①市営住宅の状況整理

・守口市における市営住宅の状況・方針と今後の集約化の考え方を整理し検討の前提条件とする。

②市営住宅集約化に係る制度等の整理

・公営住宅の整備及び維持管理に係る制度(手法、業務範囲、交付金等)の状況を整理する。
・借上公営住宅、近年の木造公営住宅、余剰地活用について、公営住宅集約化事例等を整理する。

(2) PFI 等による事業スキームの想定

事業基本構想案を実施していくために必要な事業スキームの想定を行う。

・想定事業スキーム(具体的な事業手法、事業範囲、事業期間等)を策定する。(必要に応じて複数パターンの想定事業スキームを策定する場合もある。)
・策定した想定事業スキームについて、メリット、デメリット、課題となる事項等の検討を行う。

(3) リスク分担の検討

・上記(2)で策定した想定事業スキームについて、官民のリスク分担案を作成する。

(4) 民間事業者ヒアリング

・想定事業スキームとリスク分担案を関連する民間事業者へ提示し、参画可能性、事業スキームへの意見、事業コスト、民間事業者の収益の考え方、リスク分担への意見等を聴取するためにヒアリング調査を行い、必要に応じて想定事業スキーム、リスク分担案等へフィードバックを行う。
・ヒアリング計画の策定(ヒアリング方法の検討、ヒアリング対象の選定、ヒアリングシート及び提示資料の策定)

- ・ヒアリングの実施
- ・ヒアリング結果のとりまとめ及び分析

(5) VFMの検討

①PSCの検討

- ・市が従来手法（直接建設及び直営もしくは指定管理）で必要となる市営住宅の整備及び維持管理運営を行った場合の事業期間における財政負担額の検討を行う。
- ・整備費及び維持管理運営に係る費用の想定は、事例及び市における実績から想定する。

②PPP-LCCの検討

- ・想定した PFI 等による事業スキームを導入して必要となる市営住宅の整備及び維持管理運営を行った場合の事業期間における財政負担額の検討を行う。
- ・整備及び維持管理費は、民間の共同住宅の整備及び維持管理の事例及び事業者ヒアリングの結果等から想定する。

③VFMの検討

- ・PSC と PPP-LCC を比較して、PPP 導入による事業期間における財政負担の軽減額を検討し、現在価値化して定量的な VFM の算定を行う。
- ・PPP 導入による財政負担の軽減以外の効果を検討し、定性的な VFM の検討を行う。

(6) 導入可能性の検討

以上において検討した内容を整理し、市営住宅の集約化への PFI 等の導入可能性について総合手的な検討を行う。

- ・PFI 等で事業を実施する場合の事業内容（リスク分担を含む）の整理
- ・民間事業者の参画可能性についての整理
- ・定量的 VFM についての整理
- ・定性的 VFM についての整理
- ・導入可能性についての検討

(7) 想定事業スケジュールと課題の検討

- ・PFI 等により事業を実施する場合の事業スケジュールを想定し、事業実施までに解決すべき課題等の整理を行う。
- ・PFI 等を導入して市営住宅の集約化事業等を公表していくにあたり、実施方針の骨格を市民等にわかりやすいものとして、再整備ビジョン案を策定する。

(8) 業務報告書の作成・納品

上記イ（1）から（7）の実施結果について、報告書としてまとめ提出する。

6 業務の着手

受託者は、契約締結後7日以内に業務に着手しなければならない。ここで定める業務の着手とは、管理技術者が業務実施のため、担当者と打ち合わせを開始することをいう。

7 業務従事者の資格等

- (1) 受託者は、業務遂行にあたり、管理技術者、主任技術者及び担当技術者を配置しなければならない。なお、管理技術者と主任技術者は兼務することができるものとする。
- (2) 管理技術者は、本契約の履行に関し、管理及び統轄等を行う者であり、国又は地方公共団体が発注する公営住宅事業に関する本業務に類する業務について、平成24年4月1日以降に管理及び統轄等を行う者として、実施した実績のある者を従事させること。
- (3) 管理技術者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第5条第2項の規定に基づく1級建築士免許証の交付を受けている者、または、技術士法（昭和58年法律第25号）第32条の規定に基づく技術士として、総合技術監理部門-建設-都市及び地方計画、または、建設部門-都市及び地方計画に登録した者を従事させること。
- (4) 受託者は、本業務における各作業の従事者を遅滞なく決定し、速やかに業務従事者名簿（以下「名簿」という。）及び各技術者の経歴書を市に提出するものとする。
- (5) 市は、提出された名簿及び経歴書を確認し、適任と判断された場合は承認するものとする。

8 成果品

「5 業務委託内容」のア・イの実施内容を取りまとめ、以下の各成果品について、それぞれの納期限までに以下①および②を冊子としたもの及びその電子データ（CD-ROM）を住宅まちづくり課に納品すること。

また、各種データの作成に要した基礎データについても併せて提供すること。

- | | |
|----------------------------|------|
| ①「5 業務委託内容」のアの業務報告書 | …2部 |
| 作成した計画の正本 | …20部 |
| <u>※令和5年3月31日までに納品すること</u> | |
| ②「5 業務委託内容」のイの業務報告書 | …2部 |
| <u>※令和6年3月31日までに納品すること</u> | |

9 その他留意事項等

- (1) 委託事業の実施にあたっては、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止に対し、適切な対策を講じた上で実施すること。
- (2) 業務遂行にあたっては、守口市個人情報保護条例(平成11年守口市条例第14号)の規定に基づき、適正な個人情報の取扱いを行うこと。
- (3) 成果品及び本業務で作成されたデータ等の所有権、著作権及び利用権は、本市に帰属するものとする。
- (4) 受注者は、常に本市からの連絡を受け取れる状態とし、本市から打合せ等の申し出があった場合は、誠実に対応すること。
- (5) 新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響により、委託業務内容の一部について当初に予定していた内容と異なる対応が必要となった場合は、速やかに市と協議するものとする。
- (6) この仕様書に定めるもののほか、必要な事項が生じた場合は、その都度双方で協議し、決定するものとする。