

六泉寺町市営住宅等再編基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務
仕 様 書

1 業務名

六泉寺町市営住宅等再編基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務
(以下「本業務」という。)

2 対象団地概要

団地名称（種別）	所在地	敷地面積	建設年度	構造・階数/棟数/ 管理戸数	用途地域
六泉寺町市営住宅 (公営住宅)	高知市 六泉寺 町22番 地	約3.8ha	昭和41 ～48年度	・簡易耐火構造2 階建/18棟/100戸 ・耐火構造2～4 階建/16棟/312戸	第一種住居地域
北百石町市営住宅 (公営住宅)	高知市 百石町 2丁目 18番	約0.1ha	昭和32年度	・耐火構造3階建/ 1棟/18戸	第一種住居地域
丸池町市営住宅 (公営住宅)	高知市 丸池町 8番	約0.8ha	昭和45年度	・簡易耐火構造2 階建/7棟/38戸	工業地域

※団地内建物及び入居状況等の詳細については、別添参考資料を参照すること。

3 目的

高知市では、建物が老朽化し、耐用年数を迎える六泉寺町市営住宅、北百石町市営住宅及び丸池町市営住宅を再編し、六泉寺町市営住宅敷地での統合建替を検討している。

六泉寺町市営住宅周辺には、商業施設や学校、保育施設等があり、市内でも利便性の高い地域であるが、津波による浸水想定区域内に位置しており、他地域への転出や、全国的な少子高齢化の影響により人口減少が進み、地域コミュニティの維持などが課題となっている。

また、現在の入居者の大半は単身高齢者であることから、建替えにあたっては、移転・住替えに係る入居者の負担軽減を図る必要がある。

本業務では、これらの課題等を踏まえ、統合建替えにより、多様な世代が、周辺の地域住民も含め安全、安心に暮らせる住宅となるよう統合建替の基本計画の策定及び整備手法（PPP/PFI手法）や余剰地の利活用への民間活力導入の可否を判断するための調査及び検討を行うものとする。

4 委託期間

契約締結日から令和6年12月20日まで

5 予算限度額

23,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）※業務完了時に一括払とする。

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

1) 対象団地や周辺地域の現状整理

市全体及び対象団地・周辺地域等の現状，関係法令等の敷地条件および上位計画について整理する。

2) 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住棟・住戸等の整備計画の作成

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) 建替え戸数の検討

(イ) 住戸タイプと配分計画の検討

(ウ) 住戸計画（平面プラン）の検討

(エ) 福祉施設等の併設に関する検討

(オ) 共同施設（集会所）等の整備計画の検討

(カ) 津波浸水等の防災対策の検討

(キ) 建物配置計画等に対する法的条件等の整理

（開発行為，雨水流出抑制，高さ制限，都市景観等）

(ク) 建替え計画（工区分け）の作成，移転・住替えの計画

③余剰地活用の方針検討

上記①及び②の結果をもとに，余剰地活用の方針を，売却を基本として貸付等も含め検討する。

④建替基本計画案の作成

上記①～③までの検討結果及び後述する「(2)民間活力導入可能性調査」の結果を踏まえ，建替基本計画（外観パースを含む）を3案程度作成する。作成にあたり，以下の内容を踏まえたものにする。

(ア) 配置の基本的な考え方

(イ) 空間構成計画（動線計画，オープンスペース等）

(ウ) 住棟配置計画

(エ) 住戸配置計画（現入居者や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

⑤建替基本計画の策定

上記④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・余剰地活用方針等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。

[調査の実施方法]

ア サウンディング型市場調査

最低2回以上実施することとし、原則として、1者ごとに対面方式等により実施する。

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、原則として、1者ごとに対面方式等により複数事業者に対し実施する。

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、ア・イともに複数の業種を対象として実施し、イについては各業種ごとに高知市内に本社又は本店を有する者を含む事業者を調査対象とする。

[調査業務における検討・実施内容]

①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。

②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。

③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。

④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。なお、住棟の維持管理業務及び入居者管理業務については、平成23年度から指定管理者制度を導入済であり、今後についても全団地を対象として指定管理者制度を継続する予定であるが、本業務の対象団地について、指定管理者制度による場合に加えて、PFI手法等の導入可能性についても併せて検討すること。

⑤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。

⑥事業費及びVFMの算定

上記①～⑤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。

⑦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「六泉寺町市営住宅等再編基本計画に係る入居者及び地域との意見交換会」（3回程度）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

- ②「六泉寺町市営住宅等再編基本計画庁内検討会」(4回程度)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) 対象団地等入居者意見及び事業者意見の聴取

①対象団地等入居者意見の聴取

- (ア) 対象団地等入居者意見聴取の実施方式を検討する。
- (イ) 対象団地等入居者意見聴取に係る資料を作成する。
- (ウ) 対象団地等入居者意見の集計,分析及び公表資料を作成する。
- (エ) 分析結果を基本計画及び民間活力導入可能性調査に反映する。

②事業者意見の聴取

- (ア) 事業者意見聴取(サウンディング等)の実施方式を検討する。
- (イ) 事業者意見聴取に係る事業者説明用資料を作成する。
- (ウ) 事業者意見(参画意向,事業スキーム等)の集計,分析及び公表資料を作成する。
- (エ) 分析結果を基本計画及び民間活力導入可能性調査に反映する。

(5) 完了実績報告書の作成

7 成果品の提出

- (1) 基本計画本編 50部(A4判・カラー)
- (2) 基本計画概要版 100部(A3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

本業務における配置技術者については,以下の要件を満たすこと。

なお,募集要領 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。

- (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PFI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管理技術者を配置すること。
- (2) 管理技術者は自社に所属する者とする。

10 その他

- (1) 本業務にあたっては,公営住宅法,高知市営住宅条例等の規定が適用されることを十分に踏まえて進めること。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 本市は、業務に必要な本市が保有する資料を受託者に貸与する。
- (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) 本業務の実施にあたっては、関係法令等を遵守すること。
- (7) 守秘義務として、本業務にあたり業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後及び契約解除後においても同様とする。
- (8) 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。

11 本業務に関連する計画（参考資料）

- (1) 2011 高知市総合計画 後期基本計画
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/2/sougoukeikakukouki.html>
- (2) 2014 高知市都市計画マスタープラン（2021 改訂版）
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/52/2014toshimp2021kaitei.html>
- (3) 2017 高知市立地適正化計画（2021 改訂版）
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/52/2017ritteki2021kaitei.html>
- (4) 第二期高知市住生活基本計画 2022～2031
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/juuseikatu.html>
- (5) 2021 高知市公共施設マネジメント基本計画
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/177/kihonkeikaku2021.html>
- (6) 第二期高知市営住宅再編計画
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/saihenkeikaku.html>
- (7) 高知市営住宅六泉寺町団地ほか再編基本構想【概要版】
（国土交通省の直轄事業「令和4年度公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業」において事業者から提言されたものであり、本業務の内容を縛るものではありません。）
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/pfi-kihonkousou.html>
- (8) 高知市津波避難ビルガイドライン（令和2年4月改訂）
<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/12/tunamihinannbiru.html>