

市営東団地住宅PFI導入可能性調査業務
仕 様 書

令和8年9月

貝塚市 都市整備部 建築住宅課

1. 委託業務名

市営東団地住宅PFI導入可能性調査業務(以下、「本業務」という。)

2. 業務期間

契約締結日の翌日から令和9年12月24日までとする。

3. 業務の目的

貝塚市営東団地住宅において、昭和46年から50年に建設された市営東団地住宅7号棟から16号棟及び昭和27年に建設された木造住宅については、空き住戸の増加や建物・設備の老朽化が著しいこともあり、令和4年3月改定の「貝塚市営住宅長寿命化計画」にて再編・整備住棟として判定されている。

また、当地区内では、別途三館合同施設建設に伴うやすらぎ老人福祉センターの解体、跡地に公営住宅の建設も予定している。

本業務は、最も老朽化が進行している市営東団地住宅7号棟、8号棟及び三館合同施設建設に伴うやすらぎ老人福祉センターを対象住棟とした集約建替(解体含む)第Ⅰ期(以下「本事業」という。)に際して生じる余剰地の有効活用を含めたPFI等民間活力を導入する場合の事業計画を検討するとともに、その効果や課題等を整理し、民間活力の導入可能性を調査することを目的とする。

4. 業務内容

本業務は、本事業にあたり、①老朽化対策と安全性確保、②居住水準の向上、③人口・世帯構成の変化への対応、④ライフサイクルコスト等を配慮した事業コストと財政負担の最適化、⑤地域まちづくりとの整合、の5つの観点から総合的に評価して事業手法や構造等を最適な選択を行うため、専門的知識、経験を有する事業者がPFI導入可能性調査業務を委託するもの。

(1) 現状の把握

本業務の基礎となる計画、データ収集及び分析を行い、PFI導入可能性調査業務に向けた前提条件を明確化する。

① 公営住宅の現状確認

既存東団地住宅の規模、構造、老朽化状況や居住状況を整理するとともに、電気、ガス、上下水道等の既存インフラ整備について、その配置や利用状況を確認する。

② 建替方針等の整理

本市が策定した「貝塚市営住宅長寿命化計画」、「貝塚市営東団地住宅再編・整備計画」等について内容を確認し、本事業の位置づけ及び関連する上位計画や公的支援制度等との整合性について整理する。

③ 周辺地の現況及び立地条件等の整理

立地状況、周辺施設・道路の交通状況や住環境を整理するとともに、都市計画法、建築基準法、消防法、景観条例その他関係法令による制約事項を確認する。

④ 地元町会等との協議会の運営・支援

本事業の整備推進については、地元町会等と協議(月1回程度想定)しながら進めることとする。

(2) 基本的な建替計画・余剰地活用の検討

① 東団地住宅における配置計画、整備可能戸数等の検討

以下の「建替規模の想定条件」を基に、4（1）現状の把握の整理を踏まえ、整備可能戸数、付帯施設等の土地利用や配置計画を検討する。また、本事業で生じる余剰地活用の可能な施設や土地利用計画を検討する。

「建替規模の想定条件」※住戸プランは建替後においても現在と同等の2DK-約50㎡を基本とするが将来の世帯構成の変化を見据え、単身世帯から子育て世帯まで多様な世帯が入居できるよう、住戸面積・間取りの多様な提案を期待する。

現況・建替敷地面積	現況戸数	整備可能最大規模	想定
約8,300㎡ (児童遊園含む)	7号棟：60戸、8号棟：60戸 計：120戸（うち入居戸数50世帯） 集会所	約60戸、要集会所 【敷地面積半分まで余剰地活用を行う前提】 最大で約180戸	60戸
928.05㎡	やすらぎ老人福祉センター	約16～20戸 【駐車場は東団地住宅内別敷地にて確保（7号・8号棟敷地除く）】 最大で約20戸	20戸

②入居者の転居計画を踏まえた建替計画の検討

既存東団地住宅の解体・集約建替等が終了するまでの入居者移転と建替計画のスケジュール（案）を検討する。

（3）民間活力導入可能性調査

定性的、定量的な評価から、効率的かつ効果的な事業手法（従来手法、DB、DBO、PFI等）を特定する。

①事業手法の検討

従来方式のほか、DB、DBO、PFI等の各手法について、その特性における長所・短所を整理し、本市の財政状況や事業特性を踏まえ、工期短縮やコスト削減の可能性について検討する。なお、本事業で生じる余剰地活用も含めた事業手法を検討し整理する。

※従来方式…自治体等が設計と施工を分離して発注する方式（設計・施工分離方式）

DB…設計と建設を一括して単一の事業者が発注する手法

DBO…設計・建設・維持管理や運営を一括して委託する手法

PFI…民間の資金とノウハウを活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理や運営を行う手法

②市場調査（マーケットサウンディング）の実施及び事業手法の絞り込み

本事業への参画可能性の高い民間事業者を抽出し、民間事業者の採算性、参画意欲、参画のための条件、事業計画及び余剰地活用についてアンケート調査し整理・分析を行う。また、優位な回答をした事業者5者以上について、ヒアリングを行う。これにより、実現可能性が高い事業手法に係る留意点について整理し、2つ程度の事業手法に絞り込む。

③事業計画の検討

絞り込んだ事業手法について、以下の項目について比較検討する。

・事業費回収方法（サービス購入型、独立採算型、混合型）

- ・事業範囲、業務分担
- ・事業期間、スケジュール（入居者移転計画含む）
- ・リスク分担・評価
工期遅延、資材価格の変動、維持管理上の不適合責任等、事業期間中に発生しうるリスクを抽出し、市と民間事業者との適切な分担案を整理する。
- ・支援措置（交付金・補助金）
- ・概算事業費の検討
建設工事費に加え、設計費、工事監理費及び移転費並びに各種調査費等を含めた事業全体の費用を整理し、市の財政計画との整合性について検討する。
- ・住宅管理計画

（４）定性的・定量的・総合評価

絞り込んだ事業手法及び従来方法のサービス水準の向上に関する定性的な効果を検討するとともに、民間活力導入によるVFM（財務負担の軽減効果）の試算し、その結果を踏まえ、本事業に最も適した事業手法を総合的に評価し、提案する。

（５）事業全体スケジュール（案）の作成

本事業実施に向けた全体スケジュール（案）及び事業者選定を行う場合の詳細スケジュール（月別）を作成する。（発注方法は市と協議の上、議会日程等も考慮する）

（６）結論の整理

本事業へのPFI導入が有効か否かについて、結論を整理して記載する。

（７）ヒアリングの実施

上記（１）～（６）を実施するにあたり、必要に応じて関係者にヒアリングを実施すること。

５．業務の範囲

受託者は、本仕様書及び本実施要項に基づき本業務を実施しなければならない。

６．準拠法令等

受託者は、最新の関係法令等を遵守し、法令等に適合した業務を遂行しなければならない。

- （１）地方自治法（昭和22年４月17日法律第67号）
- （２）地方自治法施行令（昭和22年５月３日政令第16号）
- （３）地方自治法施行規則（昭和22年５月３日内務省令第29号）
- （４）民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）
- （５）貝塚市総合計画（最新版）
- （６）貝塚市住生活基本計画
- （７）貝塚市都市計画マスタープラン
- （８）貝塚市立地適正化計画
- （９）貝塚市営住宅長寿命化計画
- （10）貝塚市営東団地住宅再編・整備計画
- （11）貝塚市ファシリティマネジメント基本構想・基本方針

- (12) 貝塚市公共施設等総合管理計画
- (13) 貝塚市公共建築物個別施設計画
- (14) 公営住宅等整備基準
- (15) 「GX実現に向けた広域連携による公共施設マネジメントを地元事業者主体で実施するための官民連携スキームの構築調査」調査報告書（令和6年3月）
- (16) 「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査」調査報告書（令和8年3月）
- (17) その他本業務に係る法令、通達、計画及びガイドライン等。

7. 費用の負担

本業務に伴い必要な費用は、本仕様書に明記のないものであっても、原則、受託者の負担とする。

8. 業務実施体制

受託者は、本業務を遂行するにあたって、市の意図及び目的を十分に理解した上で、業務責任者となる管理技術者1名、担当技術者を必要数配置すること。

9. 秘密保持

受託者は、本業務の遂行過程で市から提供もしくは開示を受け、または本業務遂行上知り得た情報のうち、次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）を秘密として保持し、事前に市の承諾なしに、第三者に開示又は漏洩してはならず、本業務の目的以外のために使用してはならない。

- (1) 受託者が知り得た時点で既に公知であった情報
- (2) 受託者が知り得た後に自己の責めによらずに公知となった情報
- (3) 受託者が知り得た時点で本業務契約に違反すること無しに既に保有していた情報
- (4) 受託者が本業務契約に違反すること無しに、又は本業務契約とは無関係に、独自の営業上のノウハウに基づき独自に入手又は開発した情報
- (5) 受託者が第三者から適法に入手した情報

10. 公益確保

受託者は、本業務を行うにあたっては、公益の安全、環境その他の公益を害することの無いように努めなければならない。

11. 業務の手順

(1) 協議打合せ

- ① 調査業務等を適正かつ円滑に行うため、協議打合せ（月1回程度）を十分に行ったうえで本業務を実施するものとする。第1回協議打合せについて、令和8年12月中旬頃に行うものとする。
- ② 市及び受託者は常に密接な連絡をとり、問題点及び疑義等が生じたときは遅滞なく協議打合せを行うものとする。
- ③ 協議打合せの内容については、その都度、受託者が議事録を作成し、相互に確認しなけれ

ばならない。

12. 提出書類

(1) 受託者は、本業務の着手及び完了にあたって、市の定める所定の様式により、諸届を提出しなければならない。なお、承認された事項を変更しようとするときは、その都度承認を受けるものとする。

(2) 提出を要する書類は、下記のとおりである。部数については変更することがある。

① 着手時

・ 着手届	1 部
・ 管理技術者届・同経歴書(資格証写、雇用証明写)	1 部
・ 担当技術者届・同経歴書(資格証写、雇用証明写)	1 部
・ 業務計画書	1 部
・ 業務工程表	1 部
・ 業務実施体制表	1 部

② 完了時

・ 完了届	1 部
・ 成果品引渡書及び成果品	1 式
・ 請求書	1 部

13. 管理技術者・担当技術者

(1) 受託者は、管理技術者をもって、秩序正しく本業務を行わせるとともに、高度な技術を要する部門については、相当の資格および実績を有する技術者を配置しなければならない。

(2) 受託者は、本業務の進捗を図るため、契約に基づく必要な担当技術者を配置しなければならない。

14. 工程管理

(1) 受託者は、現行の実施工程に変更が生じ、その内容が重要な場合には、その都度変更した実施工程表を提出し、市の承認を得なければならない。

(2) 実施工程表について、市が特に指示した場合には、更に細部の実施工程表を提出し、市の承認を得なければならない。

(3) 特に時期の定められた箇所については、市と事前に協議し、工程の共有を図ること。

(4) 本業務の着手前に業務計画書を提出し、市の承認を得ること。

15. 審査・引き渡し

(1) 受託者は、本業務完了後、本仕様書に指定された提出図書一式を納品し、市の成果品審査を受けなければならない。

(2) 審査において、訂正を指示された箇所は、ただちに訂正しなければならない。

(3) 本業務完了後において、明らかに受託者の責に伴う業務の不適合責任が発見された場合、受託者は直ちに当該業務の修正を行わなければならない。

16. 成果品の提出図書

受託者は、本業務を完了したときは、次のとおり成果品を提出しなければならない。なお、成果品の所有権、著作権、利用権は市に帰属するものとする。

- | | |
|------------------------------|-----|
| (1)市営東団地住宅PFI導入可能性調査報告書(製本) | 7部 |
| (2)市営東団地住宅PFI導入可能性調査報告書(概要版) | 30部 |
| (3)打合せ議事録 | 一式 |
| (4)本業務に関連し作成した資料 | 一式 |
| (5)上記電子データ(CD-RもしくはDVD) | 一式 |
| (6)その他市が指示したもの | 一式 |

※(3)～(5)はチューブファイル綴じにして納めること。

17. その他

- (1)受託者は、成果品(本業務過程におけるデータ等を含む。)について、市の承諾を得ずに公表又は第三者へ提供してはならない。
- (2)本業務を再委託することを原則禁止する。ただし、市がやむを得ないと認め承認した場合はその限りではない。
- (3)この仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、市と受託者がその都度協議のうえ、決定するものとする。