

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業務

仕 様 書

令和7年5月

貝塚市 都市整備部 建築住宅課

## 1. 業務名

「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  
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8年2月27日までとする。

## 3. 業務の目的

全国的に人口減少や人口構造の変化等による税収が伸び悩むなか、施設の改修・維持管理・  
運営等の負担が大きい状況にある。特に泉州地域の多くの自治体は、公営住宅の管理戸数が  
多く、空き住戸の増加や老朽化が進む公営住宅の改修や建替等の整備対応に迫られている。  
また、技術職員が不足している状況にあり、維持管理に関する担当者の業務負担が大きくな  
っている。

それらの課題解決を図るべく、公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・  
修繕等）において、従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の  
効率的で効果的かつ実効性のある公営住宅の更新・維持管理を実現するスキームの構築と実  
装に向けた調査を行い、その実現可能性を検討すべく、国土交通省の先導的官民連携支援事  
業に泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）で申請し（代  
表自治体：貝塚市）採択された。

本業務では、泉州地域の複数自治体で広域連携手法を用いて公営住宅の更新・維持管理の  
包括委託等を行う場合の成立条件を整理し、官民連携手法による事業者の事業参画のインセ  
ンティブを創出するなど事業を実現可能にする具体的な広域・官民連携事業スキームの調査、  
検討及び構築の支援をすることを目的とする。

## 4. 調査対象自治体

泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町（以下「対象自治体」という。）

## 5. 業務内容

対象自治体の費用負担及びその他のコストを抑えつつ、より効率的で効果的な公営住宅の更  
新や維持管理を実現する事業スキーム構築と実装を目指し、以下の事項について、調査、分析、  
評価（定性・定量的（簡易VFM））、資料作成等を含めた最も現実的かつ効率的な提案など  
を行うものとする。（別紙参考様式を参照）

- (1) 公営住宅の更新や維持管理における効率的な広域・官民連携スキームの調査、検討及び構築  
各種前提条件の整理と把握の基で
  - ①公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）における手法におい  
て、従来方式だけに捉われず収益を確保し、その収益により維持管理を行う等の効率的で  
効果的かつ実効性のある手法を示す。
  - ②公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、自治体単  
独で行う形態と複数自治体による広域で連携する形態を具体的に比較・検討した成果をと  
りまとめる。
  - ③公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、自治体単  
独の直営で行う形態と官民連携で行う形態を具体的に比較・検討した成果をとりまとめる。
- (2) 広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減（家賃徴収等）

を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討

①持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度（一部事務組合などを規定する地方自治法や合同会社を規定する会社法など）を示す。

②対象自治体間の合意形成に向けた手法を示す。

③以上の取り組み効果に関する定量的評価（簡易VFM）の試算及び検討並びに定性的評価の取り組みを示す。

(3) 事業者の事業参画促進に向けた調査・検討

①広域・官民連携手法による事業者の事業参画におけるインセンティブを創出し、事業可能性を検討するための市場調査と事業者等との意見交換を実施し、検討手法の位置付けや目的と検討手順などを示す。

②以上の取り組み効果に関する定量的評価（簡易VFM）の試算及び検討並びに定性的評価の取り組みを示す。

(4) 上記(1)から(3)について実装に向けたアクションプランを提案する。

6. 業務の範囲

受託者（以下「乙」という。）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。

7. 準拠法令等

乙は、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) 貝塚市ファシリティマネジメント基本構想・基本方針（令和6年3月改定）

(5) 対象自治体公共施設等総合管理計画（最新版）

(6) 対象自治体公共建築物個別施設計画（最新版）

(7) 対象自治体市・町営住宅長寿命化計画（最新版）

(8) 貝塚市営東団地住宅再編・整備計画（令和7年3月策定）

(9) 「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）

(10) その他対象自治体が本業務に関係する法令、通達及び計画等。

8. 費用の負担

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、原則乙の負担とする。

9. 業務実施体制

乙は、本業務を遂行するに当たって、対象自治体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。

10. 秘密保持

乙は、本業務の遂行過程で対象自治体から提供もしくは開示を受け、または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、事前に対象自治体の承諾なしに、第三者に開示または漏洩してはならず、かつ本業務の目

的以外のために使用してはならない。

- (1) 乙が知り得た時点で既に公知であった情報。
- (2) 乙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) 乙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) 乙が本業務契約に違反すること無しに、また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または開発した情報。
- (5) 乙が第三者から適法に入手した情報。

## 11. 公益確保の義務

乙は、業務を行うに当たっては、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。

## 12. 業務の手順

### (1) 協議打合せ

- ①乙は、調査にあたり、対象自治体の施設の情報、維持管理状況等を把握したうえで、十分な検討を加えるとともに問題点及び疑義等が生じたときは遅滞なく打合せを行うものとする。
- ②業務は十分協議打合せの後施行するものとする。
- ③打合せには議事録をとり、内容を明確にして提出しなければならない。

### (2) 調査、報告及び評価等

乙は、対象自治体より提供された資料、乙が調査収集した資料、調査した事項及び自治体との打合せ結果等を十分検討した後、本委託の業務内容に基づいた評価（定量（簡易VFM）・定性的）、報告、提案等しなければならない。

## 13. 提出書類

- (1) 乙は、業務の着手及び完了にあたって、貝塚市の定める所定の様式により、諸届け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 |
| ・ 業務行程表                   | 1 部 |
| ・ 職務分担表（必要に応じて）           | 1 部 |

### ②完了時

- |               |     |
|---------------|-----|
| ・ 完了届         | 1 部 |
| ・ 成果品引渡書及び成果品 | 1 部 |
| ・ 請求書         | 1 部 |
| ・ 銀行口座振替依頼書   | 1 部 |

#### 14. 管理技術者等

- (1) 乙は、管理技術者等をもって、秩序正しく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、相当の経験を有する技術者を配置しなければならない。
- (2) 乙は、業務の進捗を図るため、契約に基づく必要な技術者を配置しなければならない。

#### 15. 工程管理

- (1) 乙は、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、対象自治体の承認を得なければならない。
- (2) 実施工程表について対象自治体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、貝塚市担当者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、対象自治体と事前に協議し、工程の進捗を図ること。
- (4) 業務の着手前に業務計画書を提出し、対象自治体の承認を得ること。

#### 16. 対象自治体及び当該自治体の関係部署等との協議

乙は、対象自治体及び当該自治体の関係部署等と協議を必要とするとき又は協議を受けたときは、誠意をもってこれに当り、この内容を遅滞なく報告しなければならない。

#### 17. 審査、引渡し

- (1) 乙は、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、対象自治体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) 業務完了後において、明らかに乙の責に伴う業務の瑕疵が発見された場合、乙はただちに当該業務の修正を行わなければならない。

#### 18. 成果品の提出図書

乙は、本業務を完了した時は、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、利用権は対象自治体に帰属するものとする。

- (1) 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業務報告書 6部
  - (2) 打合せ議事録 一式
  - (3) 令和7年度先導的官民連携支援事業補助金実績報告書 25部  
(先導的官民連携支援事業補助金交付要綱)
  - (4) 上記電子データ (CD-RもしくはDVD) 1枚
  - (5) その他対象自治体が指示したもの 一式
- ※ (1)～(5)はチューブファイル綴じにして提出すること。

#### 19. その他

- (1) 乙は、成果品（業務過程におけるデータ等を含む）について、対象自治体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、対象自治体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こととする。
- (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、対象自治体と乙がその都度協議のうえ、決定するものとする。