

津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務 仕様書

1 業務目的

津福地区に位置する津福団地、津福今町住宅及び松院寺住宅について、これまで民間活力の導入による集約建替え及び跡地活用の検討を進めてきた。

本業務は、実施方針案や要求水準書案等の作成及びVFMや予定価格の算定等、PFI手法による事業推進に向けた検討・支援を行うことを目的とする。

2 事業の方向性

津福地区に位置する津福団地、津福今町住宅及び松院寺住宅は、施設の老朽化等の課題が生じており、3団地の集約建替を検討してきた。これまで、令和2年度に「津福地区市営住宅等再整備事業基本構想」を策定したのち、令和3年度に「津福地区市営住宅等再整備民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務」を実施した。

その結果を踏まえ、PFI手法による事業化を想定しているが、昨今の社会情勢による物価高騰の影響等により、事業実施の時期については検討中である。

本業務は、実施方針案や要求水準書案等の作成及びVFMや予定価格の算定等、専門的な見地から事業推進に向けた検討・支援を行うものである。

3 業務の対象

本業務の検討対象地は下記のとおりとする。

つぶくいままちじゅうたく
(1) **津福今町住宅** 【3団地の集約建替予定地】

所在地 久留米市津福今町292-1
敷地面積 8,968㎡
区域区分 第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域
建ぺい率 60%、80% (近商) 容積率 200%
建設年次 昭和47年、48年
住棟 鉄筋コンクリート造5階建 4棟 (管理戸数130戸)
※3団地集約後の戸数は260戸程度を想定

つぶくだんち
(2) **津福団地** 【津福今町住宅へ集約後、跡地を民間活用】

所在地 久留米市津福本町1683-2
敷地面積 20,753㎡
区域区分 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
建設年次 昭和40年～43年
住棟 鉄筋コンクリート造4階建 7棟 (管理戸数168戸)
コンクリートブロック造2階建 3棟 (管理戸数20戸)
コンクリートブロック造平家建 1棟 (管理戸数5戸)

(3) しょういんじじゅうたく 松院寺住宅 【津福今町住宅へ集約後、跡地を民間活用（一部 保留地予定）】

所在地	久留米市津福本町1650-3
敷地面積	11,459㎡
区域区分	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60% 容積率 200%
建設年次	昭和51年～53年
住棟	鉄筋コンクリート造5階建 5棟（管理戸数130戸）

4 業務の内容

(1) 実施方針等の作成に係る支援

①実施方針（案）の作成

「津福地区市営住宅等再整備事業民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務」の結果に基づき、本事業の事業概要、スケジュール、事業者の参加資格要件及び事業実施の課題等を整理し、対応策を検討したうえで、PFI法第5条第2項の各号に規定する内容について明記した実施方針（案）を作成する。

②要求水準書（案）の作成

市営住宅の施設整備、維持管理、運営、移転支援及び跡地の有効活用に関する要求事項について、民間事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限に発揮できるような要求水準書（案）を作成する。

(2) 特定事業の評価・選定に係る支援

①前提条件の整理

特定事業の評価・選定のための前提条件の整理を行う。

②PSCの算定

本事業を本市が自ら実施する場合の事業期間全体を通じての財政負担の見込額の算定を行う。

③PFILCCの算定

PFI方式で実施した場合における事業期間全体を通じた本市の財政負担額の算定を行う。

④VFMの算定・評価

PSC、PFILCCの算定結果を基に、事業期間を通じた本市の財政負担額の低減を明らかにし、その結果の評価を行う。

⑤特定事業公表に係る資料の作成支援

VFMの定量的評価、定性的評価を行った上で、特定事業選定に関する公表準備のため資料の作成を行う。

⑥予定価格の算定支援

特定事業の算定結果をもとに予定価格の算定を支援する。

※以上の算定については、「津福地区市営住宅等再整備事業民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務」で算定した事業費を時点修正（物価変動や太陽光設備等の追加事業の加算等）し、再検証するものとする。

(3) その他業務に係る支援等

①協議資料の作成支援

関係機関等との協議用資料の作成を支援する。

②検討結果の整理・とりまとめ

5 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時1回、中間時1回程度、成果品取りまとめ後1回を想定する。
なお、本業務の内容に疑義が生じた場合は、適宜打合せ・協議を行う。

6 資料の貸与

委託者は、本業務に必要と認められる関係資料等を受託者に貸与するものとするが、受託者はその資料について、破損、滅失、盗難等の事故がないように十分注意し、慎重に取扱うものとする。また、本業務の完了後それらを直ちに返却しなければならない。

7 成果物の納品

- ・業務報告書（A4版 3部）
- ・業務報告書概要版（A4版 5部）
- ・上記報告書のデータ（CD-R等市が指定する媒体） 1部
- ・その他、久留米市が求める資料

8 注意事項

- ・本業務の実施にあたっては、本仕様書のほか関係法令、規則等を遵守すること。
- ・委託業務の実施にあたっては、事前に委託者と十分協議し、調査を行うこと。
- ・委託業務を遂行する上で必要となる一切の経費は、受託者が負担すること。
- ・成果品の管理及び帰属は久留米市とする。受託者は久留米市の許可なく成果品を公表及び貸与してはならない。また、関係機関から提供を受けた資料については、管理、保管を十分に行うとともに、情報の外部への漏えいについては十分注意すること。

9 損害賠償責任

受託者は、本委託業務の履行の結果、受託者の責めに帰すべき理由により、久留米市に対し、損害を与えた場合は、その賠償の責を負うものとする。

10 暴力団排除

受注者は、当該業務の履行に当たって次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- ・暴力団等から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を久留米市に報告するとともに、所轄の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- ・暴力団等から不当要求による被害を受けた場合は、その旨を久留米市に報告するとともに、所轄の警察署に被害届を提出すること。
- ・排除対策を講じたにもかかわらず、業務に遅れが生じるおそれがある場合は、速やかに久留米市と工程に関する協議を行うこと。

11 業務期間

契約締結日の翌日から令和6年1月31日（水）まで

12 その他

この仕様書に記載されていない事項は、久留米市と受託者の協議により決定する。

■ 検討対象地 付近見取図

