

東海市新市営住宅整備事業等民間活力導入可能性調査業務委託 仕様書**1 業務名**

東海市新市営住宅整備事業等民間活力導入可能性調査業務委託

2 業務目的

市営小池住宅及び市営明倫住宅は、法定耐用年数が超過していることに加え、市の郊外に位置していることから、入居者の一定の利便性の確保のため、両住宅を集約した新市営住宅として、移設による建替えを予定している。

また、新市営住宅の整備にあたっては、入居者の高齢化に伴う住宅の自治機能の低下を防ぐため、高齢者等に配慮した住宅としながらも、子育て世帯や学生等の若い世代の入居を見据えた住宅とすることで、多様な世代により共助が促進される居住環境（ミクストコミュニティ）の形成を目指していくものである。

加えて、本市では地価や賃貸住宅の家賃が高いこと等を背景に、結婚や出産等を契機に市外へ転出していると想定されるため、民間事業者による地域優良賃貸住宅をはじめとした新婚・子育て世帯向け住宅の整備を促進することで、若い世代の定住を図っていく必要がある。

これらを念頭に置き、本業務は、市営住宅や新婚・子育て世帯向け住宅の需要分析や整備・維持管理運営に関する民間活力活用事例調査を踏まえ、新市営住宅等の規模・構造・性能等を示した基本計画を整理したうえで、新市営住宅の整備、維持管理運営にあたり、民間活力活用手法の導入可能性を検討するために必要となる調査を行い、民間活力活用手法の導入による事業実施の可能性について総合評価を行うことを目的とする。

また、新市営住宅建設用地において余剰地発生が見込まれる場合の同余剰地等での地域優良賃貸住宅の民間事業者による供給可能性についても調査を行うことを目的とする。

3 履行場所

東海市荒尾町北見田地内

【敷地概要】

敷地面積：約 4,800 m²

用途地域：第一種住居地域、近隣商業地域（準防火地域）

4 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年（2026年）6月30日まで
なお、支払いは業務完了払いとする。

5 業務対象事業（以下の事業A、Bを総称して「新市営住宅整備事業等」という。）

- (1) 新市営住宅整備用地における新市営住宅（学生向け住宅を含む）の整備、維持管理運営（事業A）

- (2) 新市営住宅建設用地余剰地（余剰地発生が見込まれる場合）等における新婚・子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備・維持管理運営（事業B）

6 業務内容

新市営住宅整備事業等の内容を踏まえ、次に掲げる事項について調査、検討し、調査報告書を作成する。

(1) 事業計画・前提条件の検討・整理

ア 基本的な計画の検討・整理

- ・既存の市営小池住宅（29戸）及び市営明倫住宅（40戸）の合計戸数約70戸（学生向け住宅を除く）を基本とした新市営住宅の規模・構造・性能（住棟及び集会所、付帯施設（駐車場、駐輪場、ごみ置き場等））の設定、土地利用計画の検討、施設内容、施設規模、概算事業費等の検討（事業A）
- ・新市営住宅建設用地における学生向け住宅の規模・構造・性能（住宅、付帯施設（駐車場、駐輪場等））の設定、配置検討（新市営住宅との合築も含めた検討）（事業A）
- ・新市営住宅建設用地余剰地（余剰地発生が見込まれる場合）等における新婚・子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の規模・構造・性能（住棟、付帯施設（駐車場、駐輪場、ごみ置き場等））の設定、土地利用計画の検討、施設内容、施設規模、概算事業費等の検討（事業B）
- ・提供サービス、維持管理・運営業務等、施設整備、維持管理運営に必要な基本的要件の整理（事業A、事業B共通）

イ 市内の新婚・子育て世帯向け住宅の需要分析

- ・人口動態、産業構成、立地状況等からの需要分析

ウ 公営住宅整備・維持管理運営に関する民間活力活用事例調査

- ・全国の自治体における公営住宅の整備・維持管理運営にPPP・PFI等の事業手法を採用した過去事例の調査（内容、効果等の整理）

エ 新婚・子育て世帯向け住宅整備運営に関する民間活力活用事例調査

- ・全国の自治体における地域優良賃貸住宅の整備・維持管理運営にPPP・PFI等の事業手法を採用した過去事例の調査（内容、効果等の整理）

オ 法制度上の課題、財政措置等支援制度の検討・整理

- ・事業実施にあたって関係する法制度の規制内容や財源措置等の支援制度についての調査、検討整理

(2) 民間活力活用による事業スキームの検討・整理

ア 市と民間事業者の役割分担の検討・整理

- ・事業全体、新市営住宅等整備・維持管理運営、入居者移転支援業務、余剰地活用業務等について、想定される課題の検討、市と民間事業者の役割分担の検討・整理

イ 事業方式、事業形態及び事業期間等の検討・整理

- ・事業方式（BTO、BOT、BT、民設民営等）、事業形態（サービス購入型、独立採算型等）及び事業期間等について、建替事業の特性を把握した

- う えで、適用可能と考えられる民間活力活用スキーム案の検討・設定
- ・各事業方式についてのメリット・デメリット、実施課題、留意事項等の整理、評価
- ウ 事業者選定方法の検討・整理
 - ・新市営住宅整備事業等における事業者の選定の方法、選定基準について過去事例の調査等も踏まえ、検討・整理
- エ リスク分担の検討・整理
 - ・新市営住宅整備事業等におけるリスクを可能な限り具体的に抽出し、市と民間事業者のリスク分担について検討・整理

注) 事業A、Bについて検討

(3) 民間事業者への参画意向調査の実施

- ア 新市営住宅整備・維持管理運営に関する民間事業者への参画意向調査
 - ・新市営住宅整備・維持管理運営事業への民間事業者の参画意向、望ましい事業スキームを把握するための民間事業者（建設事業者、維持管理事業者、金融機関等）への意向調査
- イ 新市営住宅建設用地余剰地（余剰地発生が見込まれる場合）及び他の市所有地（3箇所程度）における新婚・子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備・維持管理運営に関する民間事業者等への参画意向調査
 - ・新市営住宅建設用地余剰地及び他の市所有地（3箇所程度）における新婚・子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備・維持管理運営事業への民間事業者の参画意向、望ましい事業スキームを把握するための民間事業者（建設事業者、維持管理事業者、不動産事業者、金融機関等）への意向調査

(4) 民間活力活用手法の導入可能性の検討

- ア 民間活力活用手法と従来型手法の比較検討
 - ・民間活力活用手法と従来型手法によるライフサイクルコスト・キャッシュフローを算定し比較検討
 - ・民間活力活用手法と従来型手法のメリット、留意点についての比較検討
- イ VFM評価
 - ・新市営住宅整備事業等におけるVFM評価（事業性評価）
- ウ 総合評価
 - ・新市営住宅整備事業等における民間活力活用手法の導入による事業実施の可能性について定量的・定性的側面から総合評価

(5) 事業スケジュール及び課題の整理

- ア 事業スケジュールの検討
 - ・調査結果を踏まえた事業スケジュールのモデル案の検討
- イ 事業実施における課題の検討・整理

- ・事業を実施していくうえで想定される課題を抽出、その解決方策の検討・整理

7 調査にあたっての注意事項

6(1)ア及びイについては、検討内容等を取りまとめ、令和7年（2025年）11月下旬頃を目途に中間報告をすること。

また、6(3)及び(4)に係る民間活力活用手法の導入可能性については、調査内容等を取りまとめ、令和8年（2026年）2月中を目途に中間報告をすること。

8 打合せ・協議

業務を円滑に実施するため計画的な工程管理を行い、発注者と受託者は綿密な連絡を取り適切な業務遂行を図ることとする。打合せ・協議を行った際は、打合せ・協議記録簿を作成し、概ね2週間以内にその都度提出すること。

9 資料の貸与

発注者は、本業務を実施するうえで必要な資料を受託者に貸与する。受託者は、貸与資料の管理を責任もって行うとともに、業務完了後速やかに返却すること。

10 提出物

- (1) 業務に着手する前に業務計画書を提出すること。
- (2) 打合せ・協議記録簿を打合せ・協議から概ね2週間以内に提出すること。
- (3) 業務が完了したときは、直ちに完了届により通知すること。
- (4) その他、発注者の指示により必要なものを提出すること。
- (5) 本業務において作成した調査・分析資料等の電子データは、随時、発注者へ提供すること。

11 成果品

- (1) 業務報告書 5部
※案をまとめるにあたり収集・作成した資料一式を含む
- (2) 打合せ・協議記録簿 1部
- (3) 電子データ一式（(1)、(2)を収録したCD-R等発注者が指定する媒体）

12 成果品の帰属

本業務に係る印刷物その他の著作権、業務において作成したデータ結果及び作成過程のデータ並びに成果品の著作権及び所有権は市に帰属する。

13 その他

- (1) 発注者との打合せ・協議は必要に応じて随時行うこと。
- (2) 本業務の履行にあたり、疑義が生じた場合やこの仕様書に定めのない事項

については、発注者と受託者との協議のうえ、決定することとする。

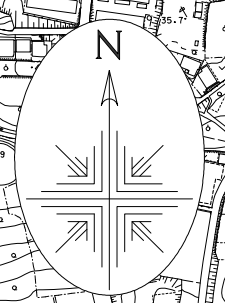
また、業務進行上のやむを得ない理由、天災、計画外の事情等が発生した場合、業務スケジュールを変更することがある。この場合、発注者と受託者は速やかに協議のうえ、新たなスケジュールを設定し、書面にて合意するものとする。

- (3) 本業務の成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、市に帰属する。
- (4) 本業務にあたり使用する図表やデータ、画像等の著作権・使用权等の権利については、受託者において使用許可を得ること。なお、これらを怠ったことにより、著作権等の権利を侵害したときは、受託者は、その一切の責任を負うこと。
- (5) 本業務について、事業の終了後も含めて、今後、会計検査院等の検査対象となった場合は、受託者は積極的に協力するとともに、事業の報告や必要な資料の提出等を行うこと。
- (6) 今後、PFI アドバイザリー業務の発注に際し随意契約となる場合については、本業務のプロポーザル時における見積額の請負率を考慮し、予定価格を算出する。

新市営住宅建設用地 周辺図

東海市荒尾町北見田 地内

S = 1 / 5,000



市営小池住宅
(管理戸数29戸)

診療所(皮膚科)

県営清水住宅

スーパー
ドラッグストア

コンビニエンスストア

500m

らんらんバス 水深停留所

ホームセンター

新市営住宅
建設用地

100円ショップ

ドラッグストア

市営明倫住宅
(管理戸数40戸)

コンビニエンスストア

診療所(内科・小児科)

- 凡例
- 新市営住宅建設用地
 - 商業施設(スーパー・ホームセンター・コンビニエンスストア等)
 - 医療機関(市医師会加入)
 - バス停留所

新市営住宅建設用地 位置図

