

森崎アパート整備におけるPFI事業者選考アドバイザー業務 業務委託仕様書

1 目的

本業務は、横須賀市営住宅森崎アパート（以下、「森崎アパート」という。）整備事業をPFI事業として事業化するにあたり、実施方針の作成、特定事業の選考、事業者公募資料の作成、選考委員会の運営、契約締結等を、「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」等の法令及びPFIに関するガイドライン等に基づき、円滑に行うことを目的とする。

2 委託期間

契約締結日から令和11年1月31日（月）まで。

3 業務の対象

森崎アパート（横須賀市森崎3-4ほか、詳細は別紙「案内図・位置図」のとおり）における、整備計画策定業務、更新住宅等整備業務、入居者移転支援業務をアドバイザー業務の対象とする。

4 業務内容

受託者（以下、「乙」という。）は、次の（1）～（3）の業務を遂行し、関連する諸課題に関して横須賀市（以下、「甲」という。）の求めに応じて助言、提言、情報提供を行うほか、関連書類、文書の作成等を支援する。詳細は4ページ以降の「委託業務内容の詳細」のとおり。

なお、本仕様書に記載されていない事項であっても、本業務を遂行するうえで乙が必要だと判断する事項については、自ら作業を実施し、甲に対して助言、提言を行うものとする。

- （1）基本整備計画策定支援
- （2）民間活力導入可能性調査
- （3）PFI事業者選考支援業務

5 業務実施体制

業務の実施に当たっては、仕様書及び提案書に基づき、乙は、甲と密接に連絡を取りながら履行すること。また、打合せや協議の際には総括責任者を必ず出席させるとともに、協議事項等については、打合せ記録を作成し、甲に提出すること。

また、多岐にわたる専門的な業務の遂行に必要な、財務、法務、技術に関する知識と経験を有する職員を配置するとともに、その協力体制を整えること。

6 成果品

【令和8年度】

整備基本計画及び民間活力導入可能性調査報告書 正副計2部（A4縦版、
以下簡易製本）

- (2) 関連資料一式（ファイル綴じ）
- (3) 上記電子データ（CD-ROM等）

【令和9年度】

- (1) 令和9年度 PFI 事業者選考支援業務報告書 正副計2部（A4縦版）
- (2) 公募資料（実施方針等、公告時公表資料、特定事業選考資料）一式（ファイル綴じ）
- (3) 関連資料一式（ファイル綴じ）
- (4) 上記電子データ一式（CD-ROM等）

【令和10年度】

提出期限 令和11年1月31日

- (1) PFI 事業者選考支援業務報告書 正副計2部（A4縦版）
- (2) 公募資料（最終版すべて）一式（ファイル綴じ）
- (3) 関連資料一式（ファイル綴じ）
- (4) 上記電子データ一式（CD-ROM等）

7 守秘義務

乙は、本業務の履行にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。

8 個人情報の保護

乙は、本業務の履行にあたって個人情報を取り扱うときは、「個人情報の保護に関する法律」並びに別添「個人情報の取扱いに関する特記事項」を遵守しなければならない。

次頁

9 その他

(1) 工程管理

乙は、甲と協議のうえ、業務工程表を提出すること。また、工程表が変更となる場合は適宜修正を加え、工程管理を適切に行うこと。

(2) 下請負

乙は業務の一部を第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に甲に届け出てその承諾を得なければならない。

(3) 交付金支援

国又は神奈川県補助金並びに交付金に係る支援を必要に応じて行うこと。

(4) 疑義

本仕様書に明示されていない事項について疑義が生じた場合には、乙は、甲と協議を行い誠実に対応するものとする。

委託業務内容の詳細

森崎アパートの既存住棟のうち、本業務の検討対象は下表のとおり。

■本業務における検討対象住棟

森崎アパート区分	住棟名	入居者 仮移転	解体 除却	住宅等 整備	本移転	備考
A団地	L、M	●	●	●	●	建替検討棟
	F 2、G 2、J	●			●	建替住宅又はA団地 既存住棟に移転
B団地	N、O、P	●	●	●	●	建替検討棟
C団地	R、S、T、U	●			●	建替住宅又はC団地 既存住棟に移転

事業の流れは、まず耐震性不足のA団地の2棟（L棟、M棟）及びB団地（N棟、O棟、P棟）（以下、これら5棟を総称して「建替検討住宅」という。）の入居者仮移転、仮移転後の解体除却、建替住宅・付帯施設（以下、「建替住宅等」という。）の整備を行う。

その後、仮移転していた建替検討住宅の入居者と、A団地の一部（F 2棟、G 2棟、J棟）及びC団地の一部（R棟、S棟、T棟、U棟）の入居者への建替住宅又は既存住棟への本移転を行う。

なお、本移転後の建替検討住宅以外の既存住棟の解体除却は、原則、行わないものとする。

【令和8年度業務】

（1）整備基本計画策定支援

受託者（以下、「乙」という。）は以下の業務について、横須賀市（以下「甲」という。）の方針案を基に必要な支援を行うこと。

① 対象住宅の現況整理

森崎アパートの敷地、既存施設、インフラ整備状況及び周辺の状況について整理すること。

ア 敷地の状況

- ・森崎アパートの位置、アクセス、区域、面積、敷地に係る法規制（都市計画法及び建築基準法等）

イ 施設の状況

- ・森崎アパートの住棟数、各住棟の築年数、住戸数（総戸数、間取り別戸数）、配置状況、躯体の耐震性・劣化状況、設備状況、バリアフリー対応、付帯施設の整備状況など

ウ 入居者の状況

- ・森崎アパート及び建替検討住宅の入居世帯数（住棟別、世帯人員別）、入居率（空戸数）、高齢者世帯数

エ 生活基盤施設の状況

- ・森崎アパートの道路、供給処理施設（水道・下水道、電気、ガス）、の整備状況

② 意向調査

現況整理を踏まえ、建替検討住宅の入居世帯に対して、耐震性不足対策による住み替え希望や対象住宅への要望について意向調査を行うこと。

ア 設問設計・調査票作成

- ・甲と協議しながら入居者への設問項目を検討し、回答しやすい調査票の作成を行うこと。
- ・調査依頼状の作成

イ 発送作業

- ・甲と協力しながら調査票・依頼状の折込、封入、封緘及び発送に関する処理を行うこと。

ウ アンケート結果集計・分析、報告書作成

- ・回答入力・集計、グラフ作成及びとりまとめを行うこと。

③ 計画条件の検討・整理

ア 必要整備戸数

上記の現況整理、市内人口等の推移、意向調査結果及び横須賀市市営住宅長寿命化計画等を踏まえ、建替検討住宅における必要整備戸数（現時点では200～220戸程度想定）とともに型別供給戸数を検討すること。

イ 付帯施設

現代のライフスタイルの変化も踏まえ、住宅と併せて整備する駐車場、駐輪場、自治会館、児童遊園、その他付帯施設と規模等について検討すること。

ウ 併設施設の検討

高齢者福祉施設等、対象団地の併設施設の導入可否について検討すること。

④ 整備プランの検討

前項までの整理を踏まえ、必要整備戸数を確保するため、建替検討住宅の跡地において、効率的な施設配置を検討し、整備プランを作成すること。

⑤ 入居者移転計画と工区分けの検討

整備プランをもとに、現入居者の移転計画との整合を図った段階的な整備計画（仮移転→既存住宅解体→住宅建設→本移転等）を検討し、工区分けを検討すること。

⑥ 事業スケジュールの検討

上記で検討した入居者移転計画と工区分けを基に、入居者の仮移転、設計、施工（解体撤去、住宅整備）、入居者本移転を含めた一連の事業スケジュールを検討すること。

⑦ 概算事業費の算定

④より工事数量を概算し、⑥を基に年度別及び全体の概算事業費を算定すること。

(2) 民間活力導入可能性調査

① 事業スキームの検討

ア 民間事業者への委託範囲

(1)の検討結果を踏まえ、整備事業に必要な各業務と民間事業者への委託範囲〔設計、施工（解体撤去・住宅整備）、工事監理、入居者移転支援、売却前提の余剰地活用等〕と甲との役割分担を検討すること。

なお、建替え後の維持管理については、本事業とは別途、指定管理者によることを想定している。

イ 事業手法及び事業期間の検討

アで検討した民間事業者への委託範囲を踏まえ、本事業で導入可能な民間活力導入型事業手法（以下、PPP/PFI等）を抽出し、それぞれの長所・短所について定性的な評価を行った上で、導入が望ましい事業手法を選出すること。

また、望ましい事業手法を導入した場合の事業期間やリスク分担についても検討、整理すること。

② 市場調査の実施

建替検討住宅の整備内容を含む本事業の概要、及び市が検討中の事業スキームを提示し、民間事業者の意見・要望及び参加意向等について調査し、把握すること。

民間事業者の意見・要望については、必要に応じて事業スキーム等に反映すること。

③ VFMの検討

前項までの整理を踏まえ、本事業を従来方式で実施した場合と PPP/PFI 等により実施した場合の甲の財政負担額の概算についてシミュレーションを行い、その結果の比較により VFM を算定すること。

④ 総合評価

事業スキームについて、本事業を PPP/PFI 等により実施する場合の適性について定量評価及び定性評価を行い、総合的に評価すること。

⑤ 事業者公募、選考スケジュールの検討

募集要項等の公募資料作成から、事業者の募集及び選考、事業契約締結に至るまでのスケジュールを検討すること。

⑥ 事業化に向けた課題

次年度以降の PFI 事業者の募集及び選考に向けて、克服すべき課題を検討すること。

⑦ 打合せ協議

令和 8 年度における打合せ協議は、着手時、中間 4 回、納品時の計 6 回（整備基本計画策定支援：3 回、民間活力導入可能性調査：3 回）を基本とし、その他必要に応じて実施する。また、打合せに支障のない範囲でのリモート会議も認めること。

打合せ各回の記録簿を作成し、甲の承認を受けること。

【令和 9 年度業務】

（3）PFI 事業者選考支援業務

① 実施方針等の策定支援

実施方針の公表に向けた公表資料の作成を支援すること。

- ア 実施方針等の作成支援
 - (ア) 実施方針
 - (イ) 要求水準書（案）
 - (ウ) 落札者決定基準書（又は審査基準書）（案）
- イ 実施方針等の公表支援
 - (ア) 実施方針等に対する質問・意見等の整理
 - (イ) 実施方針等に対する質問・意見等への回答案の作成
 - (ウ) 質問・意見を踏まえた実施方針等の修正

② 公告時における公表資料の作成支援

下記の書類の作成を行うこと。基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）の内容については、弁護士など法令精通者による法的チェックを行うこと。なお、その際の費用は乙の負担とする。

- ア 入札説明書（又は募集要項）
- イ 要求水準書
- ウ 落札者決定基準書（又は審査基準書）
- エ 様式集
- オ 基本協定書（案）
- カ 特定事業契約書（案）

③ 特定事業の選考に係る支援

- ア VFMの再検証
実施方針等の公表結果等に基づき再検証を行うこと。
- イ 特定事業の選考及び公表に関する支援
定性評価、定量評価及び総合評価を踏まえた PFI 事業の適正評価を含む特定事業の選考資料の作成を支援すること。

【令和 10 年度業務】

④ 入札説明書（又は募集要項）等の公表支援

- ア 入札説明書（又は募集要項）等に対する質問等の整理
- イ 入札説明書（又は募集要項）等に対する質問等への甲の回答案の作成

⑤ 落札者（又は優先交渉権者）の選考支援

- ア 応募資格審査に関する支援
入札参加者（又は応募者）（以下、「事業者」という。）より提出された入札参加（又は応募）資格審査申請等について、書類の不備や欠落、応募

資格の不適合がないか確認を行うこと。

イ 落札者（又は優先交渉権者）の選考に関する支援

事業者より提出された技術提案書等の審査を支援するため、事業者選考委員会（以下、「選考委員会」という。）において使用する審査実施要領、採点表、集計表などの審査ツールを作成し、甲に提供すること。

ウ 落札者（又は優先交渉権者）の選考結果及び審査講評の作成支援

落札者（又は優先交渉権者及び次点候補者）の選考結果と、選考委員会からの審査講評や改善要望等を盛り込んだ審査講評（案）の作成を支援すること。

⑥ 基本協定書及び特定事業契約（仮契約）の締結に関する支援

選考事業者との締結交渉において甲の支援をするほか、審査結果を踏まえた基本協定書及び特定事業契約書を作成すること。なお、選考事業者との交渉内容によっては弁護士など法令精通者の助言を得るとともに、基本協定書及び特定事業契約書の作成においても、弁護士など法令精通者の確認及び承認を受けること。なお、その際の費用が生じた場合も乙の負担とする。

⑦ 債務負担の設定に係る支援

事業契約及び事業実施に必要な債務負担の議決に係る資料案作成等の支援を行うこと。

【令和9年度及び令和10年度共通業務】

⑧ 選考委員会の運営支援

選考委員会での会議資料の作成、委員会への出席・助言、議事録の作成などの支援を行うこと。

選考委員会は公募前（令和9年度）に2回、提案の審査及び選考確認（令和10年度）に2回の計4回程度とする。なお、委員会の招集や日程調整、並びに委員への謝礼の支払いは甲が行う。

⑨ 打合せ協議

上記「(3) PFI 事業者選考支援業務」における打合せ協議は着手時、中間6回、納品時の計8回を基本とし、その他必要に応じて実施すること。また、打合せに支障のない範囲でのリモート会議も認めることとする。

打合せ各回の記録簿を作成し、甲の承認を受けること。

以上