

宝達志水町地域優良賃貸住宅整備事業における PPP/PFI 導入可能性調査業務

仕様書

1 業務名

宝達志水町地域優良賃貸住宅整備事業における PPP/PFI 導入可能性調査業務

2 履行期間

契約の日から令和9年3月31日まで

3 予算限度額

5,500,000 円(消費税込)

4 目的

本町では、人口減少や少子高齢化に伴う地域課題に対応し、自立型の地域経営や移住定住の促進を図るため、令和8年8月に「(一社)宝達志水町まちづくり公社(以下、「公社」という。)」を設立した。公社においては、次世代の人材育成(公営塾)とともに、移住定住者の「住まいの確保」および自立的な経営基盤の構築が喫緊の課題となっている。

このような背景のもと、本町では先行して「宝達志水町まちづくり公社方向性検討支援業務」を別途発注し、境町モデル等を参考とした公社の住宅事業のあり方や役割の整理を進めている。

本業務は、この公社側の検討内容と密接に連携・情報共有を図りつつ、町が整備を検討している地域優良賃貸住宅整備事業について、候補地の立地・土地利用条件(既存資料に基づく造成・基盤整備等の概略検討を含む)、住宅需要、概略事業計画、民間参入可能性、概算事業費、LCC、従来方式との比較及びVFM等を一体的に調査・検証するものである。

これにより、PFI方式(BTO・BT等)の導入適否や、まちづくり公社が事業主体・運営主体・PFI構成員等として参画・連携する具体的事業スキーム、官民の役割分担・リスク分担、事業化工程を整理し、町および公社が次段階の公募・事業化手続へ円滑に移行できる環境を整備することを目的とする。

5 調査の基本的な考え方

(1) 本業務は、各調査項目を独立した作業として実施するのではなく、「候補地・宅地開発条件 → 住宅需要・市場性 → 事業方式 → 概略計画 → 民間参入性 → 事業費・VFM → 導入評価 → 事業化条件・工程 → 報告書」の一連の流れとして検証するものとする。

(2) 先行業務との同時並行連携

本業務は、町が別途発注している「宝達志水町まちづくり公社方向性検討支援業務」と同時並行で実施するものである。

受託者は、同業務の受託者および町関係部署と適宜・中間段階等において情報共有・打合せ（進捗や中間検討結果のすり合わせ）を行い、双方の検討内容（公社の役割・経営形態とPFI事業スキーム）を相互に反映・整合させながら業務を進めるものとする。

(3) 特に民間事業者へのサウンディングは、想定条件の妥当性及び実際の参入可能性、および公社との連携スキームに対する民間意向を確認し、公募条件へ反映するための中核的な検証として位置付ける。

(4) 町の計画・既存資料等の活用

本業務は、次の計画及び既存資料等を参考として実施するものとする。

- ・第2次宝達志水町総合計画
- ・第3期宝達志水町創生総合戦略
- ・宝達志水町住宅団地適地調査業務
- ・道路、水道、下水道等のインフラに関する計画や既存資料
- ・その他、本町が提供する関連資料

なお、既存資料については、契約締結後、町が必要と認める範囲で受託者に提供するものとする。

6 委託業務の内容

本業務は、次の9項目を基本として実施する。

項目	業務内容の概要	主な判断・活用
1 候補地立地条件調査	候補地・周辺地域、人口・世帯、住宅市場、近傍同種住宅・家賃等を調査	立地適性・住宅需要・家賃水準の把握
2 基本的条件（造成・基盤整備含む）の整理	土地、都市計画、農地・開発、ハザード、許認可、概略造成・インフラ条件等を整理	住宅整備・分譲地整備の実現条件・課題の把握
3 事業スキームの検討	従来方式とPFI-BTO・BT・DBO等を比較（造成・開発範囲の整理含む）、まちづくり公社の参入・連携形態の検討	案件に適した官民連携手法・公社役割の方向性

4 概略事業計画図面の作成	住棟、戸数、住戸タイプ、駐車場、道路、外構、賃貸住宅、分譲地の概略造成・配置等を概略配置	事業費・市場性・候補地比較の前提条件
5 民間事業者ヒアリング	参入意向、住宅・家賃条件、採算性、開発・造成リスク、資金調達、リスク分担等を確認	公募不調リスクの低減・公募条件への反映
6 概算総事業費・VFM 算定	造成・インフラ等含む初期費用、維持管理費、LCC、PSC、PFI-LCC、VFM、感度分析	財政的効果・事業成立性の評価
7 PFI 導入評価・詳細事業スキーム	市場性、財政面、定性的効果、業務範囲、官民および公社の役割、リスク等を統合評価	PFI 導入の適否と具体的事業条件
8 実施に向けた方針整理	基本条件、公募条件、土地・許認可、公共先行型／PFI 一括型、工程等を整理	次段階の公募・事業化に向けた方針
9 報告書とりまとめ	調査結果を一つのストーリーに統合	自治体としての判断・次段階への活用

(1) 候補地立地条件調査

ア 候補地

候補地は旧志雄中学校跡地、旧志雄病院跡地を想定している。候補地の詳細については、別紙1を参照すること。

なお、両候補地の立地適性、住宅需要その他の調査結果を踏まえ、必要に応じて、町と協議の上、その他の候補地についても検討するものとする。

イ 業務の目的

候補地と周辺住宅市場を調査し、地域優良賃貸住宅としての住宅整備の立地適性及び需要・家賃水準を把握する。

- ・候補地の立地・周辺環境について、交通アクセス、道路、上下水道等のインフラ、学校・保育施設、医療・商業施設等の生活利便性を確認する。

- ・候補地を中心とした概ね半径1km 圏を基本として、人口・世帯構成、子育て世帯の分布、周辺住宅の立地状況等の地域特性を整理する。
- ・複数候補地ごとに、周辺環境及び地域特性を比較し、候補地選定の根拠となる情報を整理する。
- ・近傍の同種民間賃貸住宅について、間取り、専有面積、築年数、設備、募集状況、家賃等を調査する。
- ・子育て世帯、若年世帯、中間所得層等が選択できる住宅市場を把握し、地域優良賃貸住宅として想定する住戸タイプ・規模との整合性を確認する。
- ・市場家賃を踏まえ、家賃設定、戸数、住宅仕様等の基本条件を検討するための基礎資料を整理する。
- ・調査結果を踏まえ、各候補地の立地適性、住宅需要、事業化に当たっての課題等を整理し、必要に応じてその他の候補地についても検討する。

ウ 主な整理・成果

候補地ごとの立地・地域特性、住宅需要、近傍住宅市場及び家賃水準等を整理し、後続の住宅計画・事業条件の検討に活用する。

(2) 基本的条件の整理

ア 業務の目的

住宅を建設・分譲地整備できるか、どのような許認可・制約があるかを候補地ごとに確認し、事業化の前提条件を明らかにする。

- ・土地・地目について、公有地／民有地、敷地面積、地目、所有関係、取得条件、接道状況等を確認する。
- ・候補地の概略的な造成条件（切土・盛土・高低差等の方向性）や道路・上下水道等のインフラ引き込み条件を机上で確認・整理する。
- ・都市計画・建築条件について、都市計画区域、区域区分、市街化区域・市街化調整区域、用途地域、建ぺい率・容積率、地区計画等を整理する。
- ・農地の場合は、農振農用地区域の指定状況、農振除外、農地転用、農業委員会等の必要手続及び概略期間を確認する。
- ・市街化調整区域等では、開発許可その他の関係手続の必要性を確認し、事業スケジュールへの影響を整理する。

- ・洪水・内水・土砂災害・地震等のハザード情報を確認し、住宅配置、造成、設計及び事業費等への影響を整理する。
 - ・複数候補地がある場合は、これらの条件を比較し、住宅整備・宅地開発上の優位性・課題を整理する。
 - ・建築に伴い生じる余剰地について、将来的な土地利用等を考慮し、活用条件等を整理する。
- ※なお、造成・基盤整備等の検討は既存資料に基づく机上での概略検討とし、現地測量、地質調査及び精緻な設計・機関協議は本業務の対象外（次段階の事業手続にて実施）とする。

イ 主な整理・成果

候補地ごとの法令・許認可・土地利用上の条件、概略造成・基盤整備条件、事業スケジュールへの影響及び課題を整理する。

(3) 事業スキーム及び公社連携の検討

ア 業務の目的

候補地、住宅計画及び市場性を踏まえ、従来方式と PFI 等の官民連携手法を比較、案件に適した事業方式を検討するとともに、公社の関与手法を整理する。

- ・従来方式について、設計・工事・維持管理等を公共が個別に発注する場合の事業費、期間及び公共負担を整理する。
- ・PFI-BTO、BT、DBO 等について、設計・建設、資金調達、所有権、維持管理・運営等における官民の役割分担の違いを整理する。
- ・造成・基盤整備等の業務を PFI 事業範囲に含めるスキームと、公共が先行して実施・手続を行うスキーム等の考え方を整理し、比較検討する。
- ・「宝達志水町まちづくり公社方向性検討支援業務」と相互に情報共有を行い、同業務で検討される公社の事業内容と整合を取りながら、本住宅事業における「公社」の参画・連携形態を想定し、事業スキームとしての実現可能性や課題を整理する。
- ・財政面、市場性、リスク・事業期間、一括化による効果等の観点から比較する。
- ・PFI 導入ありきではなく、調査結果を踏まえ、最も適した方式を検討する。

イ 主な整理・成果

比較対象となる事業方式ごとの特徴、公共負担、民間参入性、リスク分担、公社連携形態及び事業期間等を整理し、後続の VFM・導入評価につなげる。

(4) 概略事業計画・造成計画図面の作成

ア 業務の目的

候補地に住宅、分譲地の整備計画及び概略の配置・基盤計画を配置し、戸数・規模・動線等を可視化するとともに、事業費算定等の前提条件を具体化する。

- ・敷地形状、接道、日照、周辺環境等、地形の高低差（概略）等を踏まえて住棟及び駐車場等に加え分譲地の概略配置図を作成する。
- ・想定戸数、階数、住戸タイプ、専用面積、戸数構成等を設定する。
- ・駐車場、敷地内道路、外構、緑地、共用空間等を必要に応じて配置する。
- ・概略図面をもとに、建築、造成、外構、インフラ等の概算数量・事業費算定の前提条件を整理する。
- ・複数候補地の場合は、同一条件で配置可能な戸数・規模・造成等を比較する。

イ 主な整理・成果

「どの敷地に、どの程度の地域優良賃貸住宅及び分譲地を整備・造成するか」を可視化し、事業費、市場性及びVFM等の後続検討に用いる概略事業計画・配置図面を作成する。

(5) 民間事業者へのサウンディング調査（ヒアリング）

ア 業務の目的

民間事業者が実際に参入できる条件を確認し、想定事業条件の妥当性を検証するとともに、公募不調のリスクを低減する。

- ・想定戸数、事業期間、業務範囲（造成含む）等について、民間事業者の参入可能性を確認する。
- ・住宅仕様、家賃水準、入居想定等について、事業として成立する条件を確認する。
- ・資金調達方法、必要な収益性、概算事業費等について意見を把握する。
- ・土地取得、農振除外、農地転用、開発、造成・地盤、物価、建設、維持管理等の主要なリスクについて、官民の負担主体を確認する。
- ・まちづくり公社が住宅事業の一部を担うスキームに対する民間事業者の参入意向、役割分担に関する意見、課題等を確認する。
- ・施設の内容及び想定事業スキームの特性に応じ、建設事業者、維持管理事業者、運営事業者、金融機関等の民間事業者を対象として実施する。
- ・サウンディングに必要な資料の作成、民間事業者及び宝達志水町との質疑応答等を支援する。

- ・特に民有地・農地では、土地取得、農振除外、農地転用、開発・造成等を公共が先行するのか、PFI 事業者の業務範囲に含められるのかを確認する。
- ・調査結果を住宅計画、事業スキーム、リスク分担、公募条件等へ反映する。

イ 主な整理・成果

民間事業者の参入条件・成立条件を整理し、民間が参加できない条件で公募して不調となるリスクを抑えるための基礎資料とする。

(6) 概算総事業費・LCC 及び VFM の算定

ア 業務の目的

事業期間全体の費用を整理し、従来方式と PFI 方式の財政負担を同一条件で比較する。

- ・土地取得、設計、建設、造成、外構、インフラ引込等の初期費用を概算する。
- ・供用後の維持管理、修繕、更新等を含め、事業期間全体の LCC（ライフサイクルコスト）を整理する。
- ・概略事業計画、物価、事業期間等の前提条件を明確にし、比較可能な条件で算定する。
- ・従来方式で公共が実施した場合の公共負担額（PSC）を算定する。
- ・PFI 方式で実施した場合の事業費、資金調達費等を整理し、PFI-LCC を算定する。
- ・PSC と PFI-LCC を同一条件で比較し、PFI 方式による財政的効果として VFM を算定・評価する。
- ・事業費、金利、物価等の変動が VFM 等の結果に与える影響について、必要な感度分析を行う。

イ 主な整理・成果

概算総事業費、LCC、PSC、PFI-LCC、VFM 及び感度分析結果を整理し、PFI 導入評価の定量的な根拠とする。

(7) PFI 導入の評価及び詳細事業スキームの検討

ア 業務の目的

これまでの調査結果を統合し、PFI 導入の妥当性と、実際に公募できる事業条件を確認する。

- ・サウンディング結果から、競争性、参入可能性及び民間側の成立条件を評価する。
- ・VFM、公共負担、年度別支出等を確認し、財政面から評価する。
- ・業務一括化、民間ノウハウ活用、リスク移転等の定性的効果を整理する。

- ・市場性、財政面、定性的効果、法制度、工程等を総合して PFI 導入の適否を評価する。
- ・設計、建設、造成、維持管理等の業務範囲を整理する。
- ・公共と民間の責任・役割を明確化する。
- ・建設、造成・開発、物価、資金調達、維持管理、分譲地販売等の主要なリスク分担を整理する。
- ・事業期間、支払方法等を整理し、次の公募段階につながる事業条件を確認する。

イ 主な整理・成果

PFI 導入の適否、推奨する事業方式・スキーム、業務範囲、官民の役割及びリスク分担等を整理する。

(8) 実施に向けた方針の整理

ア 業務の目的

調査結果を次の公募・事業化段階へつながる具体的な条件と工程に落とし込む。

- ・戸数、住戸タイプ、住宅仕様、家賃、事業期間、業務範囲等の基本条件を整理する。
- ・土地取得、農振除外、農地転用、開発許可・造成等と PFI 手続の順序を整理する。
- ・民間参入性を踏まえ、実施方針・要求水準等につながる公募条件を整理する。
- ・民有地・農地について、公共先行型（例：土地取得→農振除外→農地転用→開発許可・造成等→PFI 公募→設計・建設）と、PFI 一括型（例：PFI 公募→土地取得・農振除外・農地転用・開発・造成等→設計・建設）の考え方を比較する。
- ・候補地の条件や民間の参入可能性を踏まえ、どの段階から PFI 事業とするかを検討する。
- ・許認可と PFI 手続を整合させ、実現可能な供用開始までの概略事業スケジュールを作成する。

イ 主な整理・成果

事業化に必要な基本条件、公募条件、土地・許認可・造成等の進め方、事業化区分及び概略工程を整理する。

(9) 報告書とりまとめ

ア 業務の目的

各調査結果を一つのストーリーに統合し、宝達志水町が事業化を判断でき、次の段階で活用できる報告書として整理する。

- ・現状・必要性として、人口・世帯、住宅需要、周辺家賃、地域特性、住宅政策及び既存公的住宅等を整理する。
- ・候補地・計画として、地目・所有、都市計画、農地・開発、ハザード、造成、概略配置、想定戸数・仕様等を整理する。
- ・市場・財政として、サウンディング、参入条件、概算事業費、LCC、PSC、VFM 等を整理する。
- ・結論・方針として、従来方式比較、PFI 導入評価、推奨スキーム、リスク分担、事業化条件及び工程・次段階を整理する。
- ・調査結果だけでなく、同時並行で策定される「宝達志水町まちづくり公社基本構想・事業計画」との整合性を確保し、宝達志水町が次に何を判断し、何を進めるのかが明確となるよう取りまとめる。

イ 主な整理・成果

調査結果、比較検討、評価及び今後の事業化方針を一体的に整理した最終報告書を作成する。

7 成果品

- ・業務報告書（調査結果、分析・評価及び事業化方針を含む）
- ・概略事業計画・概略造成計画・施設計画図面等の検討資料
- ・造成・インフラ整備等の概算を含む概算総事業費、LCC、PSC、PFI-LCC、VFM 及び感度分析等の算定資料
- ・サウンディング調査に関する資料及び結果整理資料
- ・PFI 導入評価、詳細事業スキーム、リスク分担及び事業化条件等の整理資料
- ・庁内における PFI 方式等の導入検討に使用する説明資料
- ・その他、本業務の実施に伴い作成した資料のうち、宝達志水町が必要と認めるもの

納品形式：書面及び電子データとし、電子データのファイル形式は、ワード、エクセル、PDF を基本とする。その他の形式を用いる場合は、宝達志水町と協議の上決定する。

8 打合せ・協議等

- ・受託者は、業務の着手時、中間段階及び成果取りまとめ時等において、宝達志水町と十分な打合せ・協議を行うものとする。

- ・業務の進捗、検討課題、サウンディングの実施方針及び結果、事業費・VFM の前提条件、導入評価等について、必要に応じて報告・協議を行うものとする。
- ・受託者は、「宝達志水町まちづくり公社方向性検討支援業務」の受託者および町関係部署との連携会議（合同打合せ・中間調整等）に必要なに応じて出席し、相互の情報共有及び検討内容のすり合わせを行うものとする。
- ・委託費には、宝達志水町における打合せ等に必要な旅費を含むものとし、実施回数や宝達志水町滞在日数の過多による委託費の追加は行わないものとする。

9 検査及び委託業務完了届

- ・業務を完了したときは、委託業務完了届を宝達志水町に提出し、検査を受けなければならない。
- ・宝達志水町は、委託業務完了届を受理したときは、内容について速やかに検査し、可否を決定する。
- ・検査に合格しない場合、受託者は宝達志水町の指示に従い、必要な修正又は補足等を行い、再検査を受けなければならない。

10 委託料の支払い

宝達志水町は、前項の検査に合格し、受託者から支払請求書が提出されたときは、これを受理した日から 30 日以内に支払うものとする。ただし、地方自治法施行令第 163 条第 6 号の経費については、前金払いをすることができる。

11 業務遂行上の留意事項

- ・本委託業務は、宝達志水町の関係規則等によるほか、本仕様書に基づき実施すること。
- ・受託者は、契約後速やかに業務に着手し、委託期間終了日までに完了しなければならない。
- ・受託者は、常に担当職員と連携を密に図り、宝達志水町の意図及び事業の背景を十分に把握した上で、効率的な業務の進行に努めなければならない。
- ・受託者は、詳細事項及び内容に疑義を生じた場合、並びに業務上重要な事項の選定については、あらかじめ担当職員と打合せを行い、その指示又は承認を受けなければならない。
- ・本仕様書に定めのない事項又は業務内容に変更が生じる場合は、宝達志水町と受託者が協議の上決定するものとする。
- ・（造成・基盤整備等の検討条件）

本業務における造成・基盤整備・開発等の検討は、宝達志水町が提供する既存資料及び公開情報に基づく机上での概略検討・試算とする。現地測量、地質調査、構造計算及び行政機関との精緻な事前協議等は本業務の範囲外とし、次段階（事業化・公募段階等）において別途実施するものとする。

・（他業務との情報共有・秘密保持）

本業務の推進にあたり「宝達志水町まちづくり公社方向性検討支援業務」の受託者と情報共有を行う際は、町を通じて適切に情報共有を行い、守秘義務を遵守すること。

12 守秘義務及び個人情報の保護

- ・受託者は、業務上知り得た事項を他人に漏らし、又はこれを業務以外に使用してはならない。履行期間終了後も同様とする。
- ・受託者は、個人情報を取り扱う行う場合には、個人情報保護に関する法令、条例その他の規定を遵守しなければならない。

別記 個人情報取扱特記事項

（基本的事項）

第1 受託者（以下「乙」という。）は、個人情報（個人に関する情報であつて、特定の個人を識別することができるものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第2 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

（収集の制限）

第3 乙は、この契約による事務を処理するために個人情報を収集するときは、その目的を明確にし、目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ適正な手段により行わなければならない。

2 乙は、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、本人から収集し、本人以外から収集するときは、本人の同意を得た上で収集しなければならない。ただし、委託者（以下「甲」という。）の承諾があるときは、この限りでない。

（目的外利用・提供の禁止）

第4 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を当該事務の目的以外の目的のために利用し、又は第三者に提供してはならない。

(適正管理)

第5 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために、個人情報の管理に関する責任者及び作業現場の責任者の設置等の管理体制の整備など、必要な措置を講じなければならない。

(複写又は複製の禁止)

第6 乙は、甲の承諾があるときを除き、この契約による事務を処理するために甲から提供された個人情報記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第7 乙は、甲の承諾があるときを除き、この契約による事務を第三者に委託してはならない。

2 乙は、甲の承諾により、第三者に個人情報を取り扱う事務を委託する場合は、甲が乙に求める個人情報の保護に関する必要な措置と同様の措置を当該第三者に講じさせなければならない。

(資料等の返還等)

第8 乙は、この契約による事務を処理するために、甲から提供を受け、又は乙自らが収集し、若しくは作成した個人情報記録された資料等は、この契約の終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときはその指示に従うものとする。

(事務従事者への周知及び指導監督)

第9 乙は、この契約による事務に従事している者に対して、次の事項を周知するとともに、この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の適切な管理体制が図られるよう、必要かつ適切な指導監督を行わなければならない。

(1) 在職中及び退職後においても当該事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと

(2) 前号に違反した場合は関係法令・条例等に基づき処分等の対象となる場合があること

(3) その他この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の保護に関して必要な事項

(実地調査)

第10 甲は、必要があると認めるときは、乙がこの契約による事務を処理するに当たり、取り扱っている個人情報の状況について、随時実地に調査することができる。

(事故発生時における報告)

第11 乙は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(指示)

第 12 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱っている個人情報について、その取扱いが不適當と認められるときは、乙に対して必要な指示を行うものとする。

(契約解除及び損害賠償)

第 13 甲は、乙が特記事項の内容に反していると認めたときは契約の解除又は損害賠償の請求をすることができるものとする。ただし、その損害賠償額は本契約金額を上限とし、甲乙協議の上決定するものとする。