

## (仮称) まちなか第1団地整備基本計画策定及びPFI事業導入可能性調査業務仕様書

### 1 業務の目的

本業務は、(仮称)まちなか第1団地(以下「本団地」という。)の整備に向け、現状を分析の上課題を抽出し、本団地の整備戸数、モデルプラン、事業スケジュール、既存団地跡地活用、概算整備事業費及び指定管理者制度導入などをまとめた基本計画を策定するとともに、設計・建設から維持管理・運営費まで効率的、効果的に事業を推進できるよう、民間活力を活用した事業手法や業務範囲、事業期間、市場調査及びVFMの算定などを実施し、最適な事業手法を検討するため、PFI事業導入可能性調査を実施する。

### 2 業務の対象

本業務の検討対象地は次のとおりとする。(別図参照)

所在地：三戸郡三戸町大字川守田字沖中 57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-1 の一部、59-3 の一部、60-10、64-17

敷地面積：約 7,750 m<sup>2</sup> (現在作業中の用地測量等の成果により確定予定)

用途地域：第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

### 3 業務の内容

#### 【基本計画の策定】

#### (1) 前提条件の整理

令和元年度実施の建替基本構想で整理した内容を確認し、整備事業実施に向けた課題を整理する。

#### (2) 計画地の条件整理

本団地の整備を予定する計画地について、敷地条件、道路条件、インフラ条件及び建築・開発に係る法規制等、施設計画を行う上で必要な条件を調査し、整理する。

#### (3) 整備戸数等の検討

本団地に整備する公営住宅及び子育て支援住宅の整備戸数、型別供給戸数、駐車場台数等を整理、設定する。

#### (4) モデルプランの作成

(3) で設定した整備戸数及び型別供給戸数に基づき、住棟の施設ボリュームと計画地内の施設配置を把握するための平面モデルプランを作成する。

#### (5) 事業スケジュールの検討

本団地の整備について、設計、建設、既存入居者の移転、既存施設の解体、供用開始及び移転後の跡地の活用に至るまでの事業スケジュールについて整理を行う。

#### (6) 既存団地跡地活用の検討

将来的に解体することとなる既存住宅の跡地活用について検討する。

#### (7) 概算整備事業費の算出

- ① 本団地の整備における概算事業費の検討

本団地の整備における概算事業費（調査・設計費、建設費等）を算定する。

② 既存団地跡地活用における概算事業費の検討

既存団地跡地活用における概算事業費（調査・設計費、建設費等）を算定する。

**(8) 指定管理者制度導入に向けた検討**

① 町営住宅の管理運營業務内容の整理

町が行っている町営住宅の維持管理、入居者管理の実態を把握し、維持管理及び入居者管理の実施に必要な業務内容を整理する。

② 町営住宅の維持管理・運営費の把握

町が行っている町営住宅の維持管理に要する費用を把握・整理するとともに、整備後の住宅の維持管理に要する費用を検討する。必要に応じ、民間事業者から参考見積を取得する。

**(9) 入居者意向アンケートの実施支援**

町営住宅入居者約 120 世帯に対して、本団地に関する整備、新家賃や本団地への移転に関する意向等に関するアンケート調査を行う。

受託者は、アンケートの設問設計、アンケート票作成及び回収されたアンケートの回答入力・集計・考察を行い、アンケートの印刷及び入居者への配布・回収については、町が行う。

**【P F I 事業導入可能性調査】**

**(10) 事業手法の整理**

事業内容を踏まえて、P F I 事業として実施する場合の事業方式（B T、B T O、B O T）をはじめ、導入が考えられる事業手法を抽出し、比較・検討する。

**(11) 業務範囲の整理**

本団地の整備及びこれらの住宅整備後の維持管理・入居者管理について必要な業務の整理を行い、P F I 事業の対象として民間事業者に委ねる業務範囲を検討する。

**(12) 事業期間の検討**

本事業の特性等を踏まえながら、P F I 事業等として実施する場合の適切な事業期間を検討する。

**(13) 市場調査**

上記までの検討結果を基に、P F I 方式により本事業を実施する場合の事業概要書を作成し、民間事業者に対して、本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するための市場調査を行う。

**(14) V F Mの算定**

① 従来方式による財政負担額（P S C）の算定

（7）で算定した事業費をもとに、P F I 事業と同様の期間を従来方式で実施した場合に必要な財政負担額を算定する。

② P F I 事業等による場合の財政負担額（P F I L C C）の算定

P F I 事業等で事業を実施した場合に、事業期間を通して必要となる財政負担額を算定する。

③ V F Mの算定及び総合評価の実施

①及び②をそれぞれ現在価値に換算し、比較することによりVFMを算定するとともに、定性的な評価も含めたPFI事業の導入適性に関する総合評価を行う。

**(15) 課題等の整理**

本事業をPFI方式等で実施する場合に想定される課題等について抽出し、その対応策の検討を行うとともに、事業者の募集選定及び施設整備完了までのスケジュールを検討・整理する。

**(16) 庁内検討の支援**

庁内での意思決定に向けた会議用資料を作成する。（3回程度）

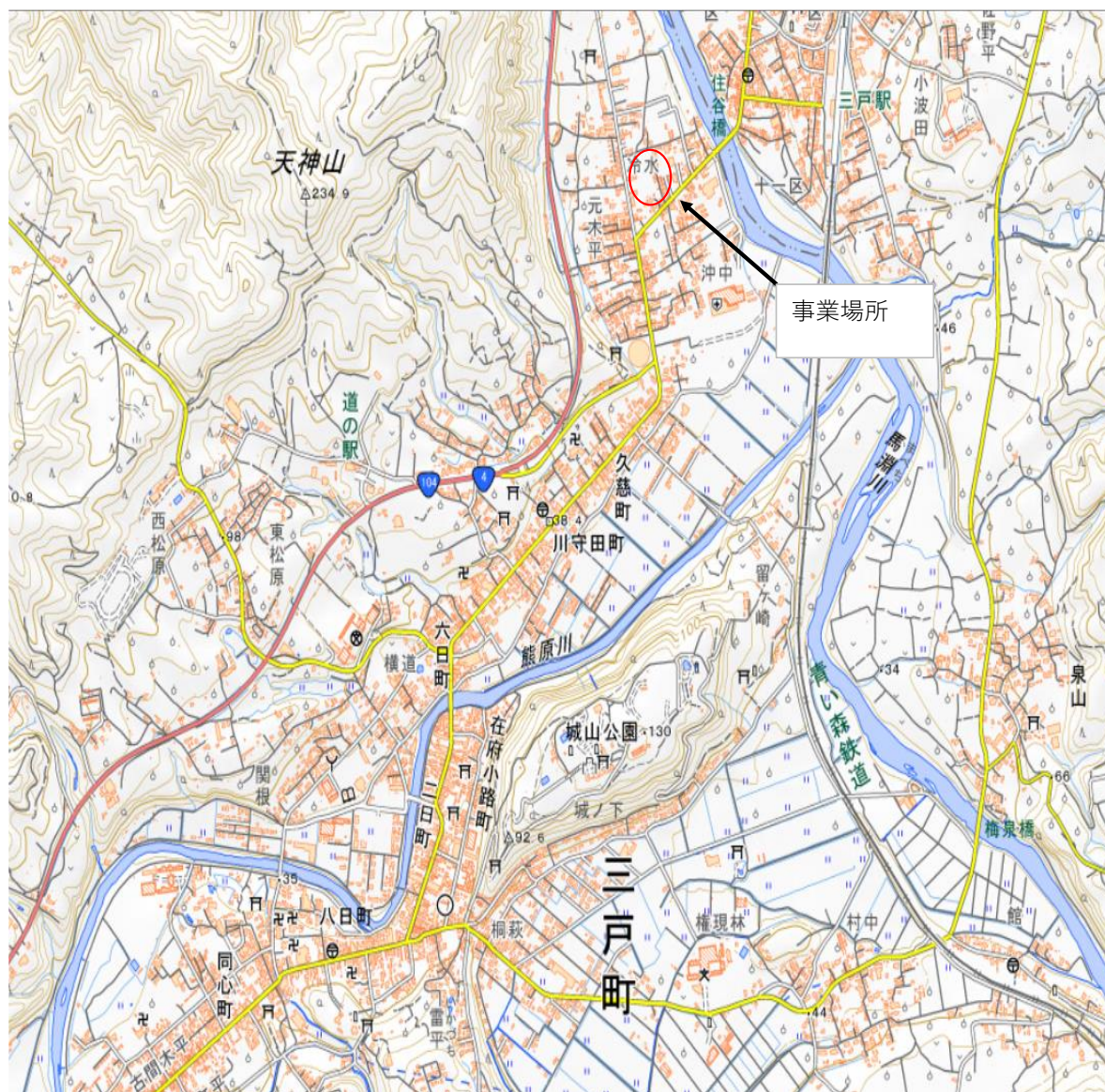
**4 打合せ協議**

打合せ協議は、業務着手時1回、中間4回、納品時1回を想定する。なお、本業務の内容などについて疑義が生じた場合は、適宜打合せ・協議を行う。

**5 成果品**

- ・ 報告書 3部 簡易製本
- ・ 報告書概要版 10部
- ・ 関連資料 1式 ファイル閉じ
- ・ 電子データ 1式

(別図)



出典：地理院地図（電子国土W e b）