

奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備事業に係る
P F I 導入可能性検討調査業務委託
仕 様 書

1. 業務名称

奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備事業に係る P F I 導入可能性検討調査業務委託

2. 業務の目的

本市では、令和4年3月に奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定し、西之阪地区改良住宅団地を建替予定団地として位置づけている。この計画では建替事業の実施方針として、「多様な世帯が居住できる住宅の確保」「残地を活用した官民連携による集客性の高い土地利用の実現と行政負担の軽減」「新たな価値を生み出す空間・機能・活動の創出」「居住者との合意形成」に留意することが挙げられている。

この長寿命化計画を踏まえ、西之阪地区改良住宅団地について、地元意向調査、関係者協議、民間事業者サウンディング調査等を実施し、長寿命化計画における建替事業の実施方針に基づいて、整備方針、整備計画、事業手法、事業計画等を検討し、この度、「奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定したところである。

本業務は、基本計画を基に、建替に併せた西之阪地区改良住宅団地内にある改良住宅等の公共施設、道路・公園等の整備や余剰地活用による民間施設整備等、P P P / P F I 事業手法による一体の事業とすることの可能性を検討調査することを目的とする。

3. 業務対象範囲

対象範囲は、西之阪地区改良住宅団地及びその周辺とする。

4. 履行期間

契約締結の日から令和6年12月25日までとする。

5. 関係法令・関連計画

本業務の履行にあたり、以下に掲げる関係法令及び関連計画に準拠し、業務を行う。

- ① 住宅地区改良法、同施行令、同施行規則
- ② 公営住宅法、同施行令、同施行規則
- ③ 住生活基本法
- ④ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（セーフティネット法）
- ⑤ 高齢者の居住の安定確保に関する法律
- ⑥ 建築基準法
- ⑦ 都市計画法
- ⑧ 奈良市改良住宅条例、同施行規則
- ⑨ 奈良市営住宅条例、同施行規則

- ⑩ 既存の住宅関連計画（奈良県住生活基本計画、奈良市第5次総合計画、奈良市住生活基本計画、奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画等）
- ⑪ 改良住宅等改善事業制度要綱、改良住宅等管理要領
- ⑫ その他上位関連計画、関係法及び通達

6. 業務内容

（1）前提条件の整理

1）地元意向等の整理

入居者意向の把握、（仮称）地元建替検討協議会の運営支援（資料作成・資料説明・記録等）及び意見の取りまとめを行う。

2）都市計画変更等の検討

建替計画の実現に向けた都市計画変更や地区内におけるインフラ整備等の必要性を検討し、公共施設管理者、関係機関団体等との協議にかかる支援（資料作成・資料説明・記録等）を行う。

（2）基本計画の事業実施に向けた見直し

1）計画条件の見直し

前提条件の整理を踏まえ、基本計画について、見直しが必要な計画条件の整理を行う。

2）基本計画の見直し

上記で見直した計画条件に基づき、基本計画（計画諸元、土地利用計画、配置計画、施設建築物計画、住宅計画、概算事業費、事業スケジュール等）の見直しを行い、実現可能なより幅広い計画案を検討する。

（3）PFI（Private Finance Initiative）による事業スキームの想定

PFIを導入して改良住宅の建替及びその他周辺整備事業を行う場合の事業スキームの想定を行う。

想定事業スキームとして、具体的な事業手法、事業範囲、事業期間等を策定する。（必要に応じて複数パターンの想定事業スキームを策定する場合もある。）

策定した想定事業スキームについて、メリット、デメリット、課題となる事項等の検討を行う。

（4）リスク分担の検討

上記で策定した想定事業スキームについて、官民のリスク分担案を作成する。

（5）民間事業者ヒアリング

想定事業スキームとリスク分担案を関連する民間事業者へ提示し、参画可能性、事業スキームへの意見、事業コスト、民間事業者の収益の考え方、リスク分担への意見等を聴取するためにヒアリング調査を行い、必要に応じて想定事業スキーム、リスク分担案等へフィードバックを行う。

ヒアリング調査にあたっては、ヒアリング計画の策定（ヒアリング方法の検討、ヒアリング対象の選定、ヒアリングシート及び提示資料の策定）、ヒアリングの実施、ヒアリング結果の取りまとめ及び分析を行う。

（6）VFM（Value For Money）の検討

1）PSC（Public Sector Comparator）の検討

市が従来手法（直接建設及び直営もしくは指定管理）で必要となる改良住宅の整備及び維持管理運営を行った場合の、事業期間における財政負担額の検討を行う。

整備費及び維持管理運営に係る費用の想定は、事例及び市における実績から想定する。

2) P F I 事業の L C C (Life Cycle Cost) の検討

想定した P F I による事業スキームを導入して必要となる改良住宅の整備及び維持管理運営を行った場合の事業期間における財政負担額の検討を行う。

整備費及び維持管理費は、民間の共同住宅の整備及び維持管理の事例及び事業者ヒアリングの結果等から想定する。

3) V F M の検討

P S C と P F I 事業の L C C を比較して、P F I 導入による事業期間における財政負担の軽減額を検討し、現在価値化して V F M の算定を行う。

P F I 導入による財政負担の軽減以外の効果を検討し、定性的な評価の検討を行う。

(7) 導入可能性の検討

検討した内容を下記の項目ごとに整理し、改良住宅の集約化への P F I 導入可能性について総合的な検討を行う。

- ・ P F I で事業を実施する場合の事業内容（リスク分担を含む）の整理
- ・ 民間事業者の参画可能性についての整理
- ・ 定量的評価（V F M）についての整理
- ・ 定性的評価についての整理
- ・ 導入可能性についての総合評価

(8) 想定スケジュールと課題の検討

想定される事業手法に基づき事業スケジュールを検討し、事業実施までに解決すべき課題等の整理を行う。

(9) 事業者選定手続きの準備支援

1) 実施方針（案）の検討

基本計画及び P F I 導入可能性調査の検討結果、本事業を実施する民間事業者の選定に係る実施方針の案を検討する。

国等のガイドラインや先行事例等を参考に、実施方針（案）の構成及び記載項目を定めるとともに、記載内容を検討する。ただし、基本計画及び P F I 導入可能性調査の検討結果から定めることが困難な記載内容については、例示を行う。

2) 要求水準書（案）の検討

実施方針の付属資料とする要求水準書（案）策定に向け、下記の項目について検討する。

- ・ 要求水準書（案）作成の方針
- ・ 業務範囲及び業務別の方針
- ・ 定量的評価（V F M）についての整理
- ・ 定性的評価についての整理
- ・ 要求水準書（案）の構成及び記載項目

7. 打ち合わせ

受注者は、業務着手時、中間時点、納品時に業務の円滑化のため、発注者との打ち合わせ協議を適宜行うこと。なお、受注者は、打ち合わせ協議の都度議事録を作成し、打ち合わせ協議終了後速やかに発注者へ提出すること。

8. 成果品

成果品は下記のとおりとし、完成時には本市職員の検収を受けるものとする。

①業務報告書（ファイル綴じ） 2部

②報告書の電子データ 2部

（CD-RもしくはDVD-R等の報告書データ収納が可能な電子媒体）

9. 本業務後に予定している委託業務

本業務委託の結果、PFI手法の導入が決定した場合は、本業務受託者と令和6年度又は7年度に「西之阪団地建替事業事業者選定アドバイザー業務委託」（実施方針の作成・公表から民間事業者の選定・契約までの業務）を随意契約する予定。

なお、当該アドバイザー業務の履行期間は、令和7年1月から令和7年10月末までと想定するが、採用する事業手法及び本業務完了時点で想定する事業スケジュールを踏まえ本業務受託者との協議により決定するものとする。

〈想定しているアドバイザー業務の主な内容〉

- ・実施方針、要求水準書の作成・公表の支援
- ・特定事業の評価・選定・公表の支援
- ・民間事業者の公募手続きに係る各種書類の作成・修正等の支援
- ・民間事業者の評価、選定の支援
- ・事業契約の締結の支援
- ・上記各手続き段階における支援（事業審査委員会への付議資料作成含む）

10. その他

本仕様書に定める事項について、疑義が生じた場合は、発注者と受注者双方で協議の上、決定する。