

沼津市営住宅今沢団地建替事業 PFI アドバイザリー業務委託 公募仕様書

1 業務の名称

沼津市営住宅今沢団地建替事業 PFI アドバイザリー業務委託(以下、「本業務」という。)

2 業務の目的

本業務は、「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」(平成 11 年法律第 117 号、以下、「PFI 法」という。)に基づく事業手法を実施するにあたり、実施方針の策定及び公表から民間事業者との契約締結までの諸手続きについて、関係資料等の作成や、金融、法務、技術等の専門的・技術的支援を受け、建替事業を適正かつ確実に実施することを目的としている。

3 業務の対象

本業務の対象とする、沼津市営住宅今沢団地建替事業(以下、「本事業」という。)は以下のとおりである。

(1) 本事業の内容

- ①施設の整備(調査、設計、解体、建設、工事監理等)
- ②入居者の移転支援
- ③施設の維持管理

(2) 対象地

【第 1 期】

①敷地

ア 場 所 沼津市今沢字西町 642-2、642-4 の一部

イ 面 積 約 1.3ha

②既存建築物

ア 名 称 A 5 ～ A 8 棟

B 1 ～ B 9 棟(令和 4 年度解体予定のため、本事業の対象外となる)

イ 管理戸数 204 戸

③建替戸数 約 190 戸

【第 2 期】

①敷地

ア 場 所 沼津市今沢字西町 642-4 の一部

イ 面 積 約 0.7ha

②既存建築物

ア 名 称 A 1 ～ A 4 棟

イ 管理戸数 112 戸

③建替戸数 約 85 戸

(3) 事業方式

PFI 法に基づく PFI 手法 (BT0 方式)

4 業務の内容

【令和 4 年度業務】

(1) 事業実施に向けた課題の整理・検討

「令和 2 年度 沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る民間活力導入可能性調査」の結果をふまえ、事業の実施に向けた課題を整理し、対応策を検討する。

①事業範囲、事業期間の整理・検討

第 1 期と第 2 期を同一契約として事業を実施した場合の有効性等を検証し、事業範囲及び事業期間を検討する。

②発注方式（総合評価一般競争入札、公募型プロポーザル）の整理・検討

③整備基準等の整理・検討

見直しが予定されている公営住宅等整備基準について、要求水準書に記載が必要な新たな基準を整理し、その基準に対応するための方策を検討する。とくに、太陽光発電設備の設置については先行事例を整理するとともに、本事業における有効性等を検討する。

④地元事業者の参画意欲を高める方策の整理・検討

入札の競争性や公平性を保ったうえで地元事業者の参画意欲を高める方策を先行事例等から整理し、検討する。

(2) 実施方針等の作成・公表に係る業務支援

①実施方針（案）の作成

(1) の検討結果をもとに事業スキームを確定し、PFI 法第 5 条第 2 項の各号に規定する内容について実施方針（案）としてまとめるとともに、専門的見地及びこれまでの経験を踏まえた検証を行い、実施方針（案）を作成する。

②要求水準書（案）の作成

事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限に発揮することを意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、市営住宅の施設整備、入居者の移転、維持管理に関して、本市が民間事業者に求めるサービス水準を示す要求水準書（案）を作成する。

③実施方針等の公表

事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問・意見等に対する回答案を作成する。また、質問・意見等を取りまとめた結果を踏まえ、必要に応じて要求水準書の修正案を作成する。なお、実施方針の公表に併せ、要求水準書（案）を公表する予定である。

(3) 実施方針等の説明会に係る業務支援

実施方針等の公表に際し実施する説明会の開催支援（資料や議事録の作成等）を行う。

（４）特定事業の評価・選定・公表に係る業務支援

①定量的評価（VFMの検証）及び定性的評価の実施

業務分担やリスク分担の検討したうえで、「令和２年度 沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る民間活力導入可能性調査」で算定した事業費を時点修正（物価変動*及び太陽光設備等の追加事業の加算）し、VFMの再検証を行う。また、定性的な効果等の整理を行う。

※建設工業経営研究会「標準建築費指数季報」を参照すること。

②特定事業の選定（案）の作成

①の結果を踏まえ、特定事業の選定（案）を作成及び公表にかかる支援を行う。

③予算資料の作成

本事業に伴う予算及び債務負担行為に係る資料を作成する。

（５）事業者の募集に係る入札説明書等の作成に係る業務支援

①落札者決定基準の作成

事業者の選定方法の検討を行うとともに、事業者を選定するための評価項目、評価基準、配点等を検討し、落札者決定基準を作成し、公表に係る支援を行う。

②入札説明書等の作成

実施方針等の質問・意見に対する回答を踏まえ、本事業の事業内容の詳細や予定価格設定、事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等を作成する。

なお、基本協定書（案）、事業契約書（案）については、PFI法及び関係法令に精通した弁護士の資格を有する者の支援を受けながら作成する。

③モニタリング方法の検討

他の公営住宅等のPFI事業を整理し、モニタリング方法を検討する。

【令和５年度業務】

（６）入札公告（入札説明書等の公表）に係る業務支援

事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問・意見等に対する回答案を作成する。

（７）入札公告の説明会に係る業務支援

入札公告に際し実施する説明会の開催支援（資料作成等）を行う。

（８）参加資格審査・提案審査に係る業務支援

入札公告後、応募事業者より提出された参加資格書を審査し、提案書を分析・整理し、各種法規制への適合性の確認を行うとともに、審査に必要となる資料を作成する。

（９）契約締結等に係る業務支援

選定された民間事業者と本市の契約内容の詳細を確認し、契約書等の疑義を調整し、基本協定及び事業契約の締結に係る支援を行う。なお、事業者との基本協定書及び事業契約書の作成並びに契約締結に際して、PFI法及び関係法令に精通した弁護士の資格を有する者の支援を受ける。

入札結果を反映したVFMの再検証を行う。

【2ヵ年共通業務】

(10) PFI事業者評価委員会の設置・運営に係る業務支援

委員会の設置・運営として、会議資料の作成、会議録の作成、評価結果・評価講評の作成・公表に関する支援を行う。なお、委員会の開催回数は4回を基本とするが、必要に応じて変更できるものとする。(令和4年度2回、令和5年度2回)

(11) その他事業に係る支援

- ①議会、庁内会議用の作成支援(令和4年度3回程度、令和5年度1回程度)
- ②社会資本整備総合交付金に係る支援

5 業務スケジュール(予定)

※スケジュールは、想定したものであり、詳細については本業務において決定する。

(1) 令和4年度

- 9月 第1回庁内推進会議(実施方針等の検討)
- 11月 第1回PFI事業者評価委員会(実施方針等の検討)
- 12月 実施方針等の公表
- 2月 第2回庁内推進会議(入札説明書等の検討)
特定事業の選定・公表
- 3月 第2回PFI事業者評価委員会(入札説明書等の検討)

(2) 令和5年度

- 5月 入札公告
- 10月 第3回PFI事業者評価委員会(基本的事項の確認等)
- 11月 第4回PFI事業者評価委員会(事業提案書の評価等)
落札者の決定・評価講評
基本協定の締結
- 1月 仮契約の締結
- 3月 本契約の締結

6 PFI 事業者評価委員会の開催（予定）

開催回	開催月	内容
第1回	令和4年11月	・現地視察、委員会の運営、委員長の選出、本事業の概要説明 ・実施方針（案）及び要求水準書（案）について
第2回	令和5年3月	・実施方針等公表時の質問と意見、回答について ・入札公告に係る資料（入札説明書、落札者決定基準等）について
第3回	令和5年10月	・基本的事項の確認結果と失格者の報告 ・提案書類に関する質疑事項について ・第4回委員会（プレゼンテーション）の進め方
第4回	令和5年11月	・応募事業者によるプレゼンテーション ・事業提案書の評価

7 委託料の支払条件

本業務の支払条件は下記のとおりとする。

（1）支払方法

部分払い1回及び完了払い

（2）支払時期

①部分払い 令和4年度末の業務既済部分に係る検査後

②完了払い 令和5年度業務完了後

8 成果品

成果品の提出については、次の通りとし、報告書等の形式は、A4 縦版とし、A4 サイズ以上となる場合は、A4 サイズに折り込むものとする。なお、部分払いに係る業務既済部分については7（2）の支払時期前に提出すること。

①業務報告書 2部（2ヵ年分を各一部ずつ）

②公表に係る資料（実施方針等） 各1部

③本業務により収集・作成した資料 2部（2ヵ年分を各一部ずつ）

④上記①②③に係る電子納品 2部（2ヵ年分を各一部ずつ）

※電子データは、Microsoft 製 word 又は Excel で編集可能な電子データを原則とし、
作図などで他の形式データを用いる場合には、委託者の了解を得るものとする。

9 その他

（1）本業務は、沼津市業務委託契約約款に基づき、契約を履行する。

- (2) 受託者は、本業務の目的や意図を十分に理解したうえで、誠意をもって業務を遂行するものとする。
- (3) 受託者は、必要に応じて現地調査を行い、計画対象範囲の状況を的確に把握する。
- (4) 受託者は、必要に応じて国や県などの関係機関との協議、調整を行う。
- (5) 受託者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、受託者は、本業務の実施に当たり個人情報を取り扱う場合は、沼津市個人情報保護条例（平成 12 年条例第 38 号）及び個人情報の保護に関する法令などを遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。
- (6) 委託者は、業務の遂行上必要な資料で、委託者が所有している提供可能な資料について貸与する。この場合、受託者は業務完了後に速やかに返却しなければならない。これにより受領した資料等は、委託者の了解なく公表・使用はできないものとする。
- (7) 成果品に対する著作権及びそれに類する一切の権利は委託者に帰属するものとする。
- (8) 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、沼津市及び受託者が協議のうえ定めるものとする。