

令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る  
事後評価及び次期事業手法検討業務委託  
公募仕様書

**1 業務の名称**

令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る事後評価及び次期事業手法検討業務委託（以下、「本業務」という。）

**2 業務の目的**

沼津市営住宅自由ヶ丘団地（以下、「本団地」という。）は、沼津市がPFI手法で事業化したもので、平成18年6月に契約した後、設計・建設を行い、平成20年3月にN-5, 6棟、平成21年9月にN-3, 4棟、平成23年2月にN-1, 2棟が完成し、各棟の維持管理業務を令和9年度末まで実施する予定である。

本業務は、本事業の効果検証及び評価を行うとともに、次期事業として最適な事業手法を検討することを目的とする。

**3 業務の対象**

本業務の対象とする、沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業（以下、「本事業」という。）は以下のとおりである。

- (1) 事業名称 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業
- (2) 事業期間 平成18年6月23日～令和10年3月31日
- (3) 事業者 沼津自由ヶ丘PFI株式会社
- (4) 事業方式 PFI手法BT0方式
- (5) 敷地面積 11,403.59㎡
- (6) 構造面積 

第1期N-5, 6棟	RC造9階建て	住戸74戸	4,440㎡
第2期N-3, 4棟	RC造8階建て	住戸82戸	5,238㎡
第3期N-1, 2棟	RC造7階建て	住戸58戸	4,251㎡

**4 業務の期間**

契約締結日から令和7年3月14日まで

**5 業務の内容**

**(1) 本事業の事後評価**

本事業について、「PFI事業における事後評価等マニュアル（令和3年4月・内閣府民間資金等活用事業推進室）」等に基づき事後評価を実施すること。

- ①本事業に関する検証

各種書類調査（要求水準書や維持管理に関する計画等調査に必要な各種書類）や本事業関係者等へのヒアリング等を踏まえ、本事業の実施状況を調査し、事業効果の検証を行う。

ア 各種書類調査

- ・事業の実施状況及び履行状況
- ・事業者の財務状況
- ・施設の利用状況
- ・利用者の評価等
- ・施設の維持管理・保全の状況
- ・本事業の事業費等の情報整理及び分析

イ ヒアリング調査

- ・事業者（SPC）等へのヒアリング

②本事業に関する評価と課題の整理

ア 定性的評価

（参考）特定事業選定時

- ・住環境の向上
- ・リスク分担の明確化による安定した事業運営
- ・財政支出の平準化

イ 定量的評価

（参考）特定事業選定時 VFM4.1% 事業者選定時 VFM18.6%

ウ 総合評価

エ 次期事業に向けた課題の整理

③外部有識者等からの意見聴取に伴う資料の作成

**（２）次期事業の事業手法に関する検討**

本事業の次期事業手法について、想定される次期事業手法（PFI手法、従来手法、管理代行制度等）を整理し比較検討する。

①先行事例調査及び方針整理

想定される次期事業手法を抽出し、次期事業に各手法を導入する場合の得失と課題について先行事例を参考に整理し、基本的な方針を検討する。

②事業手法の検討

①をもとに想定される次期事業手法を比較検討及び評価検証する。なお、本検討については、本団地のみならず市営住宅すべてを含め費用対効果の検討をするなど、事前に市と協議の上、実施すること。

③簡易的な手法によるVFMの算出

次期事業について、②において検討した民間活力手法導入の適否を定量的に評価するため、自ら実施する従来手法と民間活力を活用したPFI手法等との概算事業費を算

出し、簡易的な手法により VFM を算出する。なお、概算事業費の算出については、ライフサイクルコストの検討も併せて実施すること。

#### ④総合評価

上記内容をふまえ、市にとって最適な事業手法を導出し、事業実施までに今後検討しなければならない事項を整理し、事業実施方法や事業スケジュールを検討する。

#### ⑤外部有識者等からの意見聴取に伴う資料の作成

### 6 外部有識者等からの意見聴取（予定）

開催月	委員会名	対象
令和6年8月	沼津市公共事業評価審査会（庁内）	事後評価
令和6年9月	沼津市公共事業評価監視委員会（庁外）	
令和6年12月	PFI等庁内推進会議・幹事会（庁内）	次期事業手法
令和7年1月	PFI等庁内推進会議・本部会（庁内）	

### 7 事業者選定までの想定スケジュール（次期事業をPFI手法で実施する場合）

令和7年度 民間活力導入可能性調査

令和8年度 PFI手法による契約手続き

～9年度

※令和8年12月 実施方針の公表

令和9年4月 入札公告

令和9年10月 落札者の決定

令和9年12月 仮契約の締結

令和10年2月 特定事業契約の締結（2月議会）

### 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。

①業務報告書 1部

②本業務により収集・作成した資料 1部

③上記に係る電子納品 1部

※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、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び沼津市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第4号）その他関係法令を遵守し、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。
- (9) 外部有識者等からの意見聴取の実施について、次期事業手法によっては開催しない可能性があり、その場合は当該内容に係る業務は実施しないものとし、またその費用は減額して契約変更を行うこととする。