

豊中市営西谷住宅建替事業に係るアドバイザー業務委託  
仕様書

1. 業務名称

豊中市営西谷住宅建替事業に係るアドバイザー業務委託

2. 業務目的

本業務は、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（平成11年法律第177号、以下「PFI法」という。）に基づく実施方針等の策定・公表、民間事業者との契約締結までの諸手続きにおける関係資料等の作成、および金融、法務、技術等についての適切な助言・支援など、建替事業の適正かつ確実な実施に向けたアドバイザー業務を行うことを目的とする。

3. 委託期間

契約締結日から令和6年（2024年）3月29日まで

4. 業務対象

本業務の対象は、豊中市営西谷住宅建替事業（以下「本事業」という。）とし、その事業内容は以下のとおりとする。

(1) 本事業の内容

- ①施設の整備（調査、設計、既存住棟解体、建設、工事監理等）
- ②入居者の移転支援（仮移転、本移転）
- ③余剰地活用（付帯事業）

(2) 対象地等

①敷地

場 所 豊中市東豊中5丁目151-1、151-2、151-40、151-41（地番）  
（別図参照）

敷地面積 約14,500㎡

②既存施設

名 称 市営西谷住宅  
所 在 地 豊中市東豊中町5丁目20番（1～7棟）（住居表示）  
同上 6番（8棟）  
同上 7番（9棟）  
同上 8番（10棟）

住宅の種類 公営住宅法に定める公営住宅

建設年度 昭和38年から46年

構 造 簡易耐火構造（1～4棟）  
耐火構造（5～10棟）

管理戸数 240戸

③整備戸数 約155戸

(3) 事業方式

PFI法に基づくPFI手法（BT方式）

## 5. 業務内容

### (1) 実施方針及び要求水準書等の作成・公表に係る業務支援

#### ①実施方針（案）の作成支援

「市営西谷住宅建替事業に係る民間活力導入可能性調査業務委託」の結果をふまえ、事業の実施に向けた課題を整理し、対応策を検討したうえで、PFI 法第5条第2項の各号に規定する内容について明記した実施方針（案）を作成する。

#### ②要求水準書（案）の作成支援

市営住宅の施設整備、入居者の移転支援及び余剰地活用に関して、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。なお、市が本年度実施する予定の事前調査結果（敷地測量、アスベスト調査等）を反映させる。

#### ③実施方針及び要求水準書等の公表及び質問・意見等への回答案の作成に係る支援

実施方針及び要求水準書（案）等の公表後、民間事業者からの質問・意見等を取りまとめたうえで、回答（案）を作成する。

また、質問・意見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の作成を行う。

#### ④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。

### (2) 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）、定性的評価の再検討

業務分担やリスク分担を検討したうえで、「市営西谷住宅建替事業に係る公民連携手法導入可能性調査業務委託」で算定した事業費を、物価変動等を考慮のうえ時点修正し、VFMの再検討を行う。

また、定性的な効果等の整理を行う。

#### ②特定事業選定資料の作成及び公表に係る支援

VFMの算定結果及び定性的評価結果を踏まえたPFI法第7条に基づく特定事業選定（案）の作成及び公表に際し必要な資料案を作成する。

#### ③予算資料の作成に係る支援

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。

### (3) 民間事業者の募集に係る入札説明書等の作成・公表に係る業務支援

#### ①落札者決定基準の作成支援

民間事業者を選定するための評価項目、評価基準、配点等を定めた落札者決定基準（案）を作成する。

#### ②入札説明書等の作成支援

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入札説明書等に関する質問書への回答案の作成及び公表に係る支援

入札公告後、入札説明書等に関する民間事業者からの質問・意見を取りまとめたうえで、回答（案）を作成する。

また、質問・意見を取りまとめた結果を踏まえ、必要に応じて入札説明書等の修正案の作成を行う。

#### ④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。

(4) 応募事業者の評価・選定に係る業務支援

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等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。

(5) 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。

また、入札結果を反映したVFMの再検証を行う。

(6) PFI事業者選定委員会の運営に係る業務支援

委員会の運営として、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3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5年度3回)

(7) 移転先についての意向調査に係る業務支援

市営西谷住宅5～10棟の入居者に向けて、移転先についての意向調査を行うための意向調査票(案)を作成し、市と協議のうえ、意向調査票を確定させる。

また、当該入居者への配布、質疑応答、回収等を行い、取りまとめた結果を作成する。

(8) その他業務に係る支援

①議会等説明用資料の作成支援

②社会資本整備総合交付金に係る支援

③関係機関協議

必要に応じ、関係機関と協議を行い、各種業務に反映させること。また、地元関係者との協議を行った事項についても同様とする。協議(内部協議含む)に際して必要となる資料作成及び協議結果の記録は本業務に含むものとする。

6. 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変更する可能性がある。

(1) 令和4年度(2022年度)

9月 意向調査の実施

2月 実施方針及び要求水準書の公表

(2) 令和5年度(2023年度)

5月 特定事業の公表

7月 入札公告

12月 落札者の決定・審査講評の公表

1月 基本協定の締結

2月 仮契約の締結

3月 本契約の締結

7. 委託料の支払条件

本業務は、2か年にわたる複数年契約とし、支払条件は以下のとおりとする。

① 前払金

払わない。

- ② 部分払  
払わない。
- ③ 完成払  
完成後に行う。

#### 8. 打合せ協議

打合せ協議は必要に応じて適宜行い、協議結果の記録をする。

#### 9. 業務体制

総括責任者を1名、主任技術者を1名、担当技術者は1名以上配置すること。

#### 10. 成果品

成果品は以下のとおりとする。

- ① 業務報告書 2部  
本業務で作成した公表資料等一式をとりまとめたもの  
※案をまとめるにあたり収集・作成したすべての資料一式を含む
- ② 協議録 1部
- ③ ①②の電子データ一式  
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する。

#### 11. その他

- (1) 本仕様書に記載のない事項及び疑義が発生した場合は、両者の協議により決定する。
- (2) 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。
- (3) 業務遂行にあたり、5に掲げる項目以外で本市が必要と認める場合は、本市及び受託者が協議のうえ、受託者は資料の作成、提供を行うものとする。
- (4) 本業務の履行のために市から貸与された資料は、本業務完了後速やかに返却する。
- (5) 成果品の権利は、市に帰属するものとする。